



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

"Alternativa para el mejoramiento de la permanencia del poblador en los espacios de apropiación colectiva dentro del proceso de transformación del Centro Ciudad de México, 1964-1984"

**TESIS PROFESIONAL**

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:  
ARQUITECTO

P R E S E N T A N :

**MIGUEL ANDRÉS HERNÁNDEZ VELASCO**  
**GRICÉLDA LUNA LOPEZ**

**ERNESTO SA**  
**DAVIO ESPA**

MEXICO D.F., CIUDAD UNIVERSITARIA.

**TESIS CON**  
**FALLA DE ORIGEN**



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

Todo el material contenido en esta tesis está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

111  
2ej.

**DAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO**  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

para el mejoramiento de la permanencia cotidiana  
en los espacios de apropiación colectiva,  
proceso de transformación del Centro de la  
México, 1964 - 1984"

**SIS PROFESIONAL**

PARA OBTENER EL TITULO DE:  
ARQUITECTO

P R E S E N T A N :

ANDEZ VELASCO

ERNESTO SANCHEZ VALENCIA  
DAVIO ESPARZA AGUIRRE

A NUESTROS PADRES

A NUESTROS HE

A NUESTROS MAESTROS , COMPAÑEROS Y COLABORADORES

A QUIENES NOS

AL H. JURADO

ADRES

A NUESTROS HERMANOS Y FAMILIARES

ESTROS , COMPAÑEROS Y COLABORADORES

A QUIENES NOS APOYARON

# I N D I C E

	Pag.	
INTRODUCCION.....	I	4. TENDENCIA DE
P R I M E R A P A R T E		
EL CONTEXTO DEL FENOMENO		
1. ANTECEDENTES HISTORICOS.....	2	5. VISION E INI
1.1 Visión Preliminar.....	2	CENTROS HIST
1.2 Umbral.....	2	
1.3 Causas mediatas.....	4	BIBLIOGRAFIA 1ª
1.4 Causas inmediatas.....	7	
2. LA TRANSFORMACION DEL ESPACIO.....	9	S E G U N D A P A
2.1 La prácticas urbanas en el sitio y su relación con una virtual transformación del espacio.....	9	EL OBJETO DE E
2.2 Coyunturas históricas del periodo a estudiar (1964-1984) que refieren el proceso de transformación del espacio.....	11	1. LOCALIZACION
3. LA ORGANIZACION ESPACIAL Y EL ESTADO.....	12	1.1 Localiz
3.1 Situación actual.....	12	1.2 Caracte
3.2 La Planificación Instrumento de clase.....	13	2. DELIMITACION
3.3 La Delegación Cuauhtemoc, un proceso urbano interesante.....	14	2.1 Orienta
3.4 La Ciudad antigua y las políticas para su conservación.....	15	2.2 Las con
3.5 Planes y políticas del Estado con respecto al Centro Histórico.....	17	3. CONCEPTUALIZ
		4. DIAGNOSTICO
		4.1 Definic
		Primer
		México.
		4.1.1
		4.1.2
		4.1.3

Pag.		4. TENDENCIA DE LA ESTRUCTURA URBANA.....	18
.....	I	5. VISION E IMPORTANCIA DE LOS CENTROS HISTORICOS.....	20
.....		BIBLIOGRAFIA 1ª PARTE.....	21
.....	2		
.....	2		
.....	2	S E G U N D A P A R T E	
.....	4	EL OBJETO DE ESTUDIO	
.....	7		
.....		1. LOCALIZACION GEOGRAFICA	
.....	9	1.1 Localización territorial de estudio.....	23
.....		1.2 Características fisico-ambientales.....	25
.....	9	2. DELIMITACION DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	26
.....		2.1 Orientación General.....	26
.....		2.2 Las condiciones particulares.....	26
.....	11	3. CONCEPTUALIZACION DEL DIAGNOSTICO.....	27
.....	12	4. DIAGNOSTICO DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	29
.....	12	4.1 Definiciones territoriales del Primer Cuadro de la Ciudad de México.....	29
.....	13		
.....	14	4.1.1 Caracterización de las áreas que describen comportamientos homogeneos.....	29
.....	15	4.1.2 Características generales.....	30
.....	17	4.1.3 Definición por subzonas.....	33

4.2	La población objeto de estudio, aspectos acerca de su reproducción en el área.....	39
4.2.1	El decrecimiento poblacional....	39
4.2.2	La organización social y productiva.....	39
4.2.3	La conformación por edades.....	40
4.3	Características del consumo habitacional en el suelo del Centro Histórico.....	40
4.3.1	Importancia del uso habitacional.....	41
4.3.2	Los servicios urbanos.....	47
4.4	Las actividades rentables y su relación con la utilización territorial en el Centro de la Ciudad.....	50
4.5	El Centro Histórico, una asignación estratégica.....	57
4.5.1	Concentración de monumentos histórico-arquitectónicos en el primer cuadro.....	58
5.	ASPECTOS RELACIONADOS CON LA SATURACION DEL AREA CENTRAL.....	60
5.1	El esquema vial, parte estructural de los cambios en el área central.....	60
5.2	Aforos de cordón en el Primer Cuadro de la Ciudad.....	61

6.	ASPECTOS INMOBILIARIOS
6.1	Altura
6.2	Densidad
6.3	Intensidad
	1a

T E R C E R A P

PLANTEAM

1. URBANISMO Y ESPACIO

2. OBJETIVOS

3. ESTRUCTURA URBANA

4. UBICACION

C U A R T A P A R T E  
PROPUESTA DE

PROYECTO ARQUITECTONICO DE  
PROPUESTA DE  
VIVIENDA DE  
VALLE # 20 )

cción		6. ASPECTOS SOBRE LA AFECTACION A LA ESTRUCTURA INMOBILIARIA DEL CENTRO DE LA CIUDAD.....	66
.....	39	6.1 Alteraciones a la base inmobiliaria....	66
cional....	39	6.2 Deterioro causa de transformación.....	66
F		6.3 Intensidad de eventos comparada con	
.....	39	la tendencia de transformación.....	69
ades.....	40		

T E R C E R A P A R T E

abi-		PLANTEAMIENTO DE ALTERNATIVA URBANA	
ro			
.....	40		
.....	41	1. URBANISMO Y CULTURA POPULAR, PRACTICA DEL ESPACIO SOCIAL.....	74
.....	47		
relación		2. OBJETIVOS.....	75
l en el			
.....	50	3. ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANTEAMIENTO URBANO ARQUITECTONICO.....	76
nación			
.....	57	4. UBICACION DE LAS PROPUESTAS DE DISEÑO.....	78
entos			
cos			
.....	58		

C U A R T A P A R T E

		PROPUESTA DE DISEÑO.	
ACION		PROYECTO ARQUITECTONICO.	
.....	60	PROPUESTA DE REHABILITACION Y REGENERACION DE	
tural		VIVIENDA DE VECINDAD ( EL CASO DE LEANDRO	
tral.....	60	VALLE # 20 ).....	83
.....	61		

1. FUNDAMENTOS	
1.1 Alternativa urbana .....	83
1.2 Contexto habitacional .....	83
1.3 Vida cotidiana en la vecindad .....	84
1.4 Reseña histórica . Convento de Santo Domingo .....	84
1.5 Transformación espacial del convento de Santo Domingo .....	84
2. PROGRAMA ARQUITECTONICO	
2.1 Análisis .....	85
2.2 Uso de suelo .....	90
3. PROPUESTA DE REGENERACION Y REHABILITACION DE VIVIENDA	
3.1 Análisis Espacial .....	98
3.2 Estado Actual .....	99
3.3 Propuesta de Rehabilitación .....	99
3.4 Propuesta de Regeneración .....	100
4. CONCLUSIONES .....	101
Detalles Constructivos .....	104
Proyecto Organización Espacial .....	116
Instalaciones .....	118
5. BIBLIOGRAFIA .....	122

.....	83
.....	83
ecindad .....	84
vento de .....	84
.....	84
l del .....	84
ngo .....	84

.....	85
.....	90

#### Y REHABILITACION

.....	98
.....	99
ación .....	99
ión .....	100

.....	101
.....	104
cial .....	116
.....	118

.....	122
-------	-----

## INTRODUCCION

Después del desalojo masivo de la actividad comercial de abasto, como consecuencia de su traslado a la nueva "Central de Abasto" en la Delegación Iztapalapa (Agosto de 1983), la zona de "La Merced" en el centro de la Ciudad de México, ha venido sufriendo un momento de incertidumbre espacial enfrentándose con mayor evidencia al deterioro físico y social ya característico.

La magnitud del problema hizo a las autoridades del Departamento del Distrito Federal (D.D.F.) interesarse por estudios y trabajos sobre la zona en cuestión. De esta manera el Archivo del Centro Histórico de la Ciudad de México hace partícipe a instituciones de enseñanza superior tal demanda, la Facultad de Arquitectura de la U.N.A.M. es invitada mediante solicitud expresa por parte de este organismo público.

Varios grupos de la Facultad próximos a realizar el trabajo de tesis, requisito de formación académica, interesados por el tema comenzamos a trabajar en coordinación con la Dirección del Archivo Histórico, se dieron los primeros pasos, conferencias, pláticas, visitas guiadas a la zona de interés. En efecto en los iniciales contactos se pudo observar con toda claridad el deterioro del área donde se advertía escasa población que mostraba carencia de atención social.

La institución pública hacía resaltar su preocupación en torno a recuperar de las actuales condiciones físicas y de uso inmobiliario a las edificaciones consideradas y catalogadas como monumentos históricos, proporcionando algunos elementos sobre la problemática socioeconómica de la población usuaria aún residente.

toria y en específico  
miento urbano para  
da por el Estado en  
lado las condiciones  
determinado histórico  
otras áreas de este  
presume el respaldo  
en la ciudad. Sin em  
mejoramiento de los  
de los casos actuar  
involucradas en el c

puesto, con la intención  
determinantes puestas

que marcaron la pauta  
girando en torno a la  
popular en el centro  
tó así nuestro objeto  
de la Ciudad de México  
del Centro Urbano Met  
del Distrito Federal  
con alguna certeza  
sitio y el papel que

la planificación org  
años ; por un lado  
en el Templo Mayor  
algunas viejas veci  
relumbrón escénico  
la desaparición y re  
y La Candelaria ; si  
porte (ejes viales, s  
económico en el cent  
nución de población.  
hechos mostraron e  
y una orientación

Sentimos que el tema era encauzado a una acción rehabilitatoria y en específico a un área determinada anteriormente en el "Programa de mejoramiento urbano para La Merced 1983" emanada de la planificación urbana determinada por el Estado en años recientes la posición estatal inducía el modelo, por otro lado las condiciones de apropiación espacial de la población con arraigo, por demás determinado históricamente en el medio, se observaba con similares condiciones en otras áreas de este centro, en las que, la existencia de mayor actividad económica presume el respaldo para su permanencia en el sitio, medio de su reproducción social en la ciudad. Sin embargo en apariencia la alternativa de los habitantes ante el mejoramiento de los espacios, en general es estar a la expectativa y en el mejor de los casos actuar después de la toma de decisiones que resulten de las fuerzas involucradas en el contexto de los conflictos.

Ante esta primera afirmación disentimos con el modelo impuesto, con la intención e inquietud de entender con un sentido más amplio las determinantes puestas en la escena del conflicto urbano espacial.

Cuestionando dicho proceso resaltaron otras características que marcaron la pauta y dirección del trabajo, ampliamos nuestro campo de estudio girando en torno a la permanencia cotidiana de los espacios de apropiación colectiva popular en el centro de la ciudad. El primer cuadro de la Ciudad de México representó así nuestro objeto de estudio, inscrito en el perímetro del Centro Histórico de la Ciudad de México, (determinado por decreto) y en un ámbito más amplio dentro del Centro Urbano Metropolitano, correspondiente al Plan Parcial de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; esto planteo demandas de investigación, entre otras conocer con alguna certeza la influencia de la apropiación popular del espacio en este sitio y el papel que juega ante sus propias características.

Las principales acciones, antecedentes, llevadas a cabo por la planificación orquestada por el Estado han sido por su impacto en recientes años; por un lado, respecto al rescate patrimonial, las excavaciones efectuadas en el Templo Mayor con la consecuente demolición de algunos inmuebles, entre ellos algunas viejas vecindades, el rescate (rehabilitación) de algunos edificios, y el relumbrón escénico de algunas calles (Corregidora, Moneda, Zapata); por otro lado la desaparición y renovación urbana (y de inquilinos) en los barrios de Sn. Lázaro y La Candelaria; sin olvidar las inversiones públicas respecto a vialidad y transporte (ejes viales STC metro), todo ello en conjunto con otros aspectos de orden económico en el centro de la CD. trajeron como consecuencia la significativa disminución de población, sobre todo la de bajos ingresos en los últimos 20 años. Estos hechos mostraron el poder de las reglamentaciones y la planificación urbana y una orientación contradictoria en el sentido de la carencia de una visión que

ON

o de la actividad comercial de "Central de Abasto" en la Delegación de "Merced" en el centro de la Ciudad, su tipología espacial enfrentándose a un tipo de actividad característica.

o a las autoridades del Departamento de Estudios y Trabajos sobre el Centro Histórico de la Ciudad de México, superior tal demanda, la Facultad de Arquitectura solicitó expresa por parte

próximos a realizar el trabajo, los trabajos sobre el tema comenzamos a desarrollar en el Centro Histórico, se dieron los primeros pasos en la zona de interés. En efecto, para tener toda claridad el deterioro del centro, la carencia de atención social.

la resaltar su preocupación en materia de uso inmobiliario a las autoridades, proporcionando información de la población usuaria

implique un compromiso de mejoramiento de este espacio de reproducción social en relación a la población existente.

De este primer bosquejo se desprende la importancia del estudio además inevitable y necesario de las condiciones generales de vida de la población. A pesar de la excelente ubicación del Centro Histórico teniendo en cuenta la totalidad de la Cd. de México en relación a las actividades que de toda índole se desarrollan aquí (administrativas, culturales, servicios etc.) además de su infraestructura instalada a menudo decadente, los esquemas de consumo de estos espacios están determinados en la realidad por la distribución social que se hace de estos beneficios, no siempre satisfactorios para la población residente si se analiza que gran parte de estos elementos de la estructura urbana no son congruentes con sus posibilidades de intercambio ni con sus formas de vida ni con el derecho a usarlos, dado que, en la esfera de las relaciones productivas en la Cd., sustentadas por el sistema productivo en general, en que su relación laboral se inscribe no lo permite.

Aunado a estas incongruencias el problema sustenta otras características en los espacios que si apropia (hace propio, consume) la población residente, pues a menudo dichos espacios no tienen capacidad y/o las condiciones para satisfacer sus necesidades básicas, estos son sobreutilizados, están deteriorados física social y ambientalmente o son inseguros, en el peor de los casos son abandonados potenciando la susceptibilidad a la transformación inmobiliaria, pero esta última puede desarrollarse de varias maneras, la mayoría de las veces sin la atención y dimensión relativa a la población residente, sobre todo cuando se sujeta a intereses privados.

Una característica muy peculiar y rica en la observación del problema se presenta cuando los espacios necesarios no existen y la consecuencia es la improvisación de éstos en la práctica cotidiana, más que siempre en los días no laborables la población se apropia de calles, patios y otros lugares del espacio público reflejando de esta manera la importancia de relación entre éstos y las viviendas.

Ante estas condiciones y la soslayada participación en que se tiene a la población en la definición de las políticas urbanas que tendrán trascendencia en su vida, es claro que las posibilidades de desarrollo y mejoramiento de las condiciones de habitabilidad dentro del proceso de transformación son limitadas.

Es indudable que las formas de vida que caracterizan la cultura popular en el centro de la Cd. están perdiendo su capacidad de reproducción

como consecuencia tizar los espacios

mación del espacio del objeto de estudio representan dicho cómplice de la desoro físico ambiente: el rescate patrimonios, públicos y pr

alidad, pues la abstr de la Cd. de México dependientes en la

sobre las determina espacio representan en este trabajo.

a lo largo del tra y fundamentos de la en torno a consider tradición principal: mación y consolidac: ción residente susc medio de reprodución

Centro Histórico n dinámica de desarr para nosotros repre urbanístico, sino a de los habitantes de la vida urbana población hostigada

la cultura raíz de

de reproducción social en

como consecuencia de los cambios físico y social del suelo y la tendencia a privatizar los espacios.

aprende la importancia del  
mes generales de vida de  
ntro Histórico teniendo en  
las actividades que de toda  
s, servicios etc.) además  
esquemas de consumo de estos  
tribución social que se hace  
población residente si se  
a urbana no son congruentes  
de vida ni con el derecho  
tivas en la Cd., sustentadas  
ón laboral se inscribe no

Ahora bien, reconociendo que existe un fenómeno de transformación del espacio, el trabajo aborda su definición, dentro de los límites específicos del objeto de estudio y de los variados mecanismos, causas y agentes causantes que representan dicho fenómeno, entre los que se encuentran la especulación inmobiliaria cómplice de la desmesurada renta del suelo y de los intereses privados; el deterioro físico ambiental, el desalojo habitacional, el impacto urbano de algunas obras, el rescate patrimonial, el auge comercial y de servicios especializados y administrativos, públicos y privados.

el problema sustenta otras  
propio, consume) la población  
acidad y/o las condiciones  
ilizados, están deteriorados  
de los casos son abandonam-  
biliaria, pero esta última  
s veces sin la atención y  
ando se sujeta a intereses

Estudiar el centro de la Cd. muestra cierto nivel de complejidad, pues la abstracción del objeto de estudio no puede estar separada del conjunto de la Cd. de México, existen relaciones inseparables que obligan a tomar variables dependientes en la definición y resolución de los planteamientos de trabajo.

En este marco de referencia, los hipotéticos involucrados sobre las determinantes y las características relacionadas con la utilización del espacio representan los aspectos más importantes del despliegue temático abordado en este trabajo.

y rica en la observación  
o existen y la consecuencia  
ás que siempre en los días  
otros lugares del espacio  
relación entre éstos y las

Para concebir e interpretar esta problemática, aparecen a lo largo del trabajo y al abrigo del pensamiento marxista, determinados aspectos y fundamentos de la "Crítica de la economía política". Estos aspectos se manifiestan en torno a consideraciones intrínsecas en el discurso y que son reflejo de la contradicción principal de estudio, entre los agentes sociales que generan la transformación y consolidación del espacio en el desarrollo productivo de la Cd., y la población residente susceptible a desalojo, que se arraiga al espacio físico por ser su medio de reproducción y desarrollo.

oslayada participación en  
íticas urbanas que tendrán  
e desarrollo y mejoramiento  
transformación son limita-

Desde nuestro punto de vista la población popular en este Centro Histórico no es como podría entenderse un ghetto social al margen de la dinámica de desarrollo de la ciudad en su conjunto, de esta manera el papel que para nosotros representa este espacio se enfoca no sólo al legado arquitectónico urbanístico, sino a las tradiciones cotidianas formales e informales testimonio de los habitantes que confieren un valor cultural al espacio, potenciando a la luz de la vida urbana la consciente importancia de las lecciones comunitarias de una población hostigada.

vida que caracterizan la  
reproducción

Sostenemos que no es posible justificar el sacrificio de la cultura raíz de nuestras identidades y diferencias, ni la postergación de las

necesidades básicas de los grupos sociales que aquí viven.

Creemos firmemente que lo que fundamenta el papel preponderante del espacio urbano arquitectónico en el contexto general de los conflictos en el centro de la ciudad, es sobre todo su ocupación y apropiación, es decir, el apego real que los diferentes grupos sociales tienen sobre él, tanto en su dimensión propiamente espacial como en su connotación cultural.

Ante este principio en el que reside la importancia del tema, la sistematización del trabajo nos permitió desarrollar una propuesta alternativa de planteamiento urbano que sustentara las propuestas de diseño urbano arquitectónico. Los ensayos espaciales que aquí se presentan responden hipotéticamente a un problema de apropiación espacial, específicamente relacionado con las características del objeto de estudio en donde la integración de barrios en un esquema de relación de actividades se libera de un proceso que tiende a desmembrarlos, fortaleciendo así la identidad cotidiana entre medio y población.

Merecen ser mencionados en esta introducción los principales aspectos de la investigación documental y de campo realizados en este trabajo. En cuanto a documentación se refiere, durante el inicio del trabajo cuando se hacía más difícil dilucidar el problema, una recopilación de datos hemerográficos nos condujo a sucesos coyunturales de cierta trascendencia en la zona de estudio, con ello se entendió un poco el fenómeno acontecido, un tanto comprobó que esta parte de la ciudad sufre una constante disminución de población, y muy importante para limitar el área de estudio.

Una investigación bibliográfica dentro de la temática de los centros urbanos nos permitió contar con una visión más amplia en el análisis para tratar de clarificar bajo ciertos supuestos una interpretación que el objeto de estudio en particular condujo.

No podemos dejar de lado por supuesto una relación monográfica en el renglón de centros históricos que hoy día se revelan con singular importancia en latinoamérica y cuentan con un matiz muy atento en la vanguardia europea.

En cuanto a la investigación como observación de campo podemos hacer mención al esfuerzo que se hizo para vincular el estudio con la población, considerando que el trabajo demandaba conocer sus inquietudes, básicamente hubo contacto directo con una asociación de comerciantes invidentes protegida por la C.N.O.P. (Confederación Nacional de Organizaciones Populares), con la dirección

de un centro de salud da, pero sobre todo con de una vecindad, pres (Leandro Valle 20, Snt. realizada en la generación con la que ya con

actividades en cada p los supuestos plantea tuación importante par: El contacto con el me tes, cabe mencionar que

fue establecido en u desde su inicio y cad: ción. Este modelo cons conocimiehto, ésta a su ción. El proceso cíclic en un nivel superior fc

1.-Origen. Re

he

2.-Análisis.

3.-Solución.

n.  
fundamenta el papel preponde-  
o general de los conflictos  
y apropiación, es decir, el  
bre él, tanto en su dimensión

de un centro de salud de la SSA en la zona oriente, y con población residente aislada, pero sobre todo con una asociación independiente conformada por los habitantes de una vecindad, presentada aquí como uno de los cuatro proyectos desarrollados (Leandro Valle 20, Snto. Domingo) en donde se desarrollaron encuestas además de la realizada en la generalidad del objeto de estudio con el fin de corroborar información con la que ya contábamos.

reside la importancia del  
ollar una propuesta alterna-  
tas de diseño urbano arqui-  
n responden hipotéticamente  
relacionado con las carecten-  
n de barrios en un esquema  
diende a desmembrarlos, forta-  
ción.

Fue muy productivo el trabajo de inventario de las diferentes actividades en cada predio y manzana del área de estudio, pues nos llevó a demostrar los supuestos planteados y sobre todo conocer en la práctica la zona en cuestión, situación importante para su interpretación para luego realizar un planteamiento urbano. El contacto con el medio permitió además observar el comportamiento de los habitantes, cabe mencionar que algunos comportamientos fueron verificados varias veces.

Introducción los principales  
realizados en este trabajo. En  
el trabajo cuando se hacía  
de datos hemerográficos nos  
en la zona de estudio, con  
o comprobó que esta parte  
ción, y muy importante para

El modelo general que contuviera el proceso de trabajo fue establecido en un orden tal, que de manera cíclica involucro' todo el trabajo desde su inicio y cada vez con mayor profundidad hasta llegar a una opción de solución. Este modelo consta en primera instancia de lo que llamamos unidad básica de conocimiento, ésta a su vez, queda constituida de tres partes, origen, análisis y solución. El proceso cíclico se da en la medida en que esta unidad se convierte en origen en un nivel superior formado igualmente por las tres partes de la unidad.

dentro de la temática de  
más amplia en el análisis  
interpretación que el objeto

UNIDAD DE CONOCIMIENTO

- 1.-Origen. Representa el conocimiento logrado hasta entonces sobre el tema.
- 2.-Análisis. Representa la evaluación hecha entre el origen y una alimentación nueva de conocimiento, obtenida de informaciones, investigaciones y observaciones determinadas en la práctica por los criterios y dirección del trabajo.

uesto una relación monográ-  
revelan con singular impor-  
en la vanguardia europea.

- 3.-Solución. Representa el resultado de la evaluación anterior y sustenta una o varias hipótesis de trabajo. Aquí se plantean objetivos para demostrar las hipótesis en el caso de continuar a otro nivel superior que inaugure el ciclo.

como observación de campo  
incular el estudio con la  
sus inquietudes, básicamente  
es invidentes protegida por  
populares), con la dirección

Esta unidad va a ser el origen del siguiente nivel, en donde las hipótesis serán analizadas para dar cabida a una solución sustentada en una hipótesis de mayor amplitud.

La solución se plantea dentro de los límites y posibilidades técnicas, temporales y académicas que nuestra formación profesional ofrece y demanda; siendo así, este estudio tiene un carácter elemental.

El nivel de elaboración pretende mostrar un contenido crítico e histórico (entendiéndose dentro de un proceso social).

La lectura global no está exenta de prejuicios, inevitables y a veces necesarios, al objeto de acentuar los fenómenos que se observan.

Por la amplitud del trabajo su contenido aspira a ser una modesta aportación, que además sirva de instrumento de apoyo para continuar con la ardua tarea de describir, estudiar y proponer alternativas más profundas sobre el espacio, sea pues este tema desarrollado, además de un requisito académico una contribución involucrada en el campo de la producción del espacio.

iguiente nivel, en donde  
ción sustentada en una

límites y posibilidades  
sional ofrece y demanda;

rar un contenido críti-

prejuicios, inevitables  
se observan.

enido aspira a ser una  
oyo para continuar con  
as más profundas sobre  
requisito académico una  
acio.

**1 a. P A R T E .**

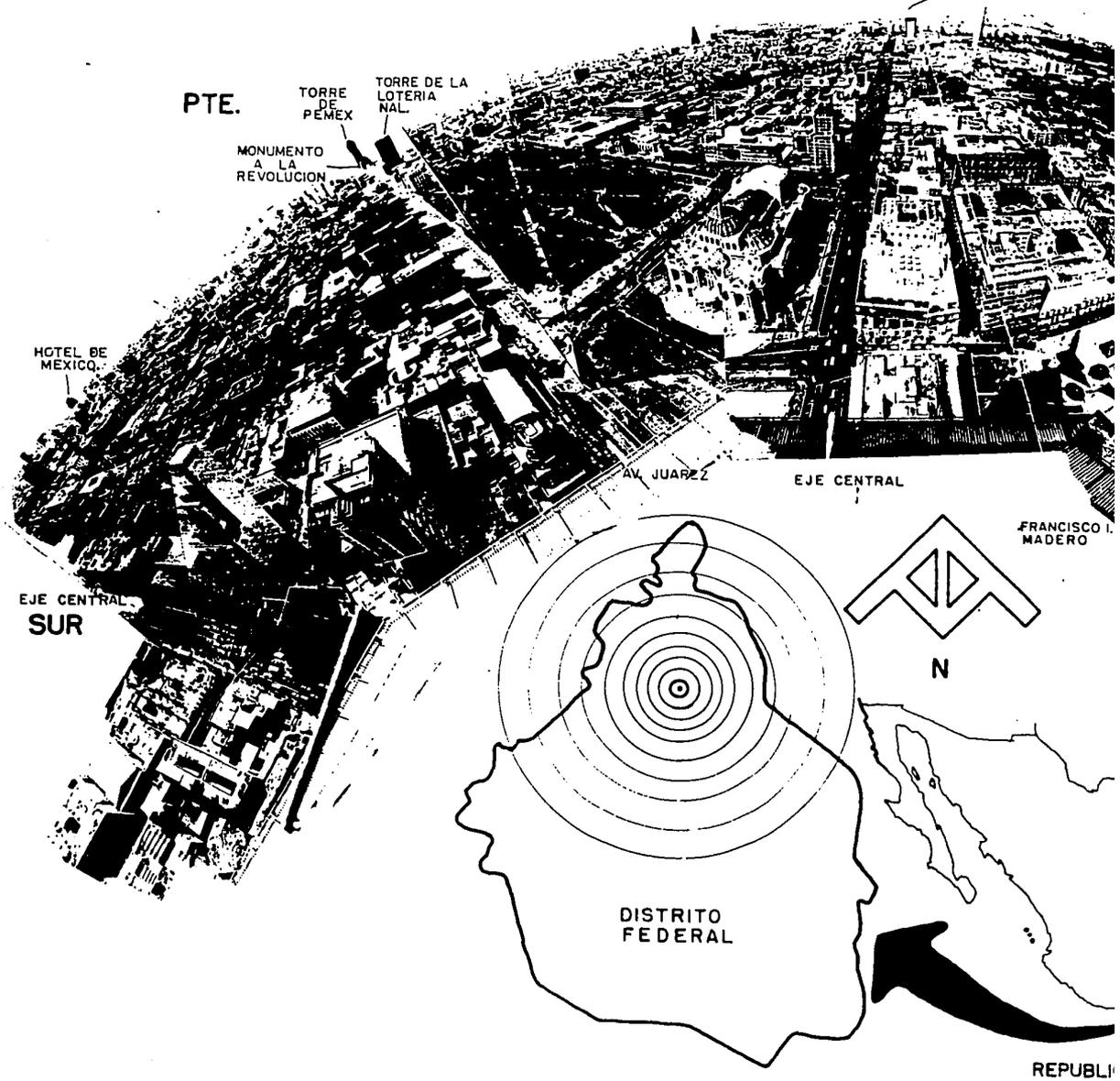
**el contexto (**

**1 a. P A R T E .**

**el contexto del fenomeno**

CIUDAD DE MEXICO

NTE. TLATELOLCO



NTE. TLALTELOLCO

SANTO DOMINGO

CATEDRAL METROPOLITANA

OTE.

PALACIO NACIONAL

PALACIO LEGISLATIVO

AV. JUARZ

EJE CENTRAL

FRANCISCO I. MADERO

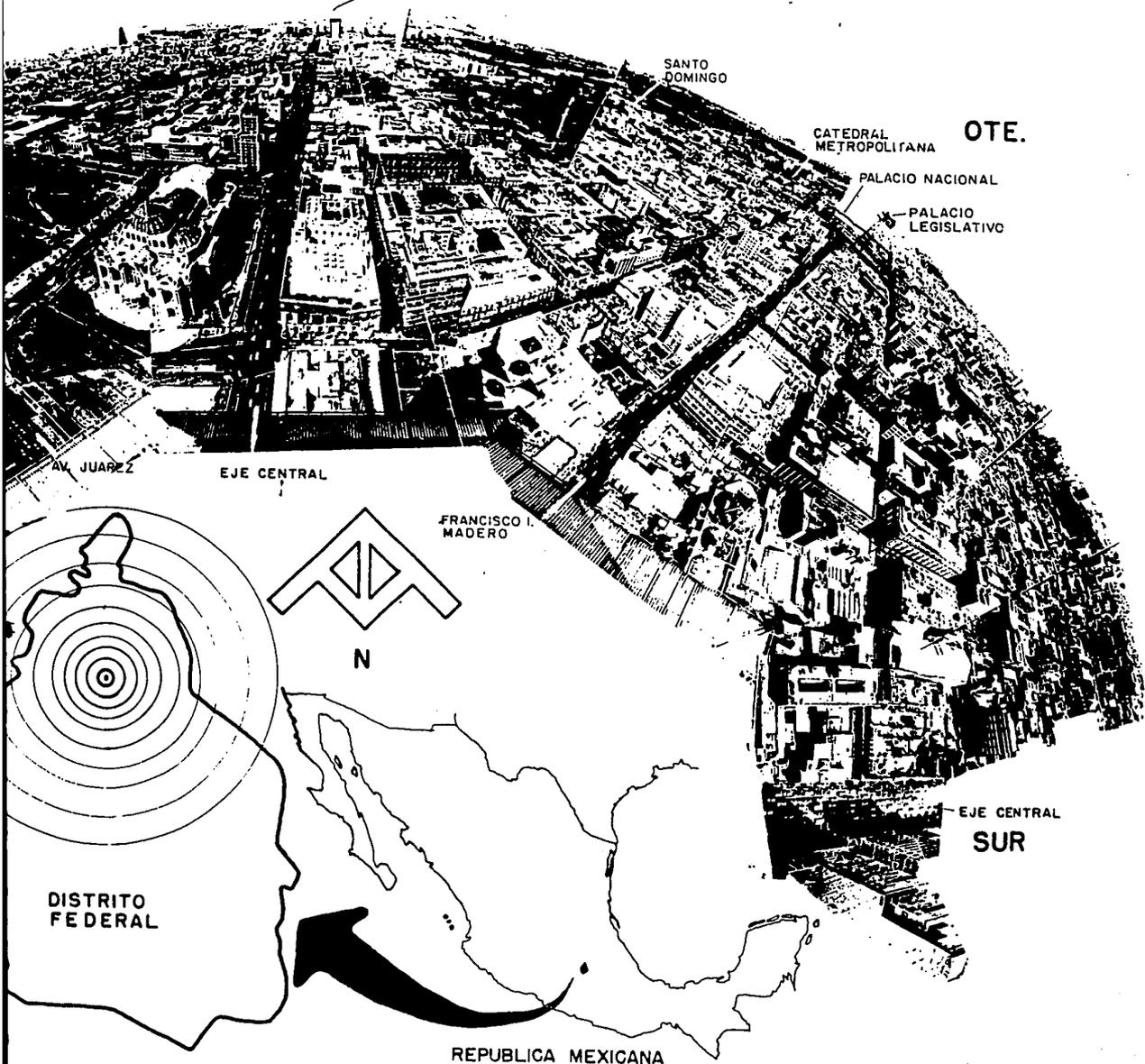
N

EJE CENTRAL

SUR

DISTRITO FEDERAL

REPUBLICA MEXICANA



# I ANTECEDENTES HISTORICOS

## 1:1 VISION PRELIMINAR

Pocas ciudades capitales de occidente están asentadas sobre bases tan complejas y singulares como la Cd. de México, las causas histórico sociales en continuo proceso la han convertido en un espacio geográfico sumamente explotado.

En nombre del progreso y el desarrollo industrial, la ciudad ha sufrido un proceso de urbanización caracterizada como acelerada, concentrada y anárquica (1), cuyo comienzo se reconoce a partir de los años 40's del presente siglo, luego de la concentración económica en el Distrito Federal.

A grandes rasgos a dicho proceso tradicionalmente se le ha venido imputando la falta (déficit) de vivienda, equipamiento y servicios en las áreas de crecimiento periférico, y el deterioro físico, ambiental y social en el área central que sustentara el alojamiento de las primeras migraciones, por demás desde principios de siglo para constituir en gran medida hasta ahora a la población característica del centro de la ciudad.

Los problemas que generan estos problemas a lo interno de la ciudad, han afectado principalmente a los grupos sociales más desfavorecidos a menudo soslayados en la interpretación y solución de dichos problemas por los técnicos y profesionales al servicio de quienes ejercen el poder político y económico. Pero cuando estos conflictos ya afectan al conjunto de la sociedad se ha despertado el interés por planificar la ciudad conscientemente y racionalizar el uso del suelo, concepto que encuentra soluciones aparentes a los fenómenos urbanos si se tiene en cuenta que se deja en la penumbra las causas estructurales (2) de ellos sucedidos por el concepto de propiedad.

La transformación de la estructura resultado del desarrollo de la ciudad y de las consiguientes necesidades creadas para la utilización de la misma, han afectado de una forma muy intensa y particular al centro de la ciudad, la plaza, la calle, el mercado, la iglesia y el gobierno en este sitio siempre han sido los elementos dominantes de la vida urbana, por excelencia lugar de la vida política, social y cultural que se destaca en la cotidianidad del conjunto de la ciudad, carácter que se ha venido transformando a causa del impacto de la planificación urbana implementada en las últimas décadas en el Distrito Federal, involucrándose así en un proceso socioeconómico de la urbanización contemporánea.

Para comprender la esencia de este proceso nos apoyamos en una descripción sumaria que nos involucra en el origen de las determinantes históricas de la urbanización en la ciudad, que han impuesto para el centro de la misma diferentes aspectos al consumo o utilización del espacio urbano- arquitectónico así como también a sus usuarios.

UMBRAL.- Hara referencia muy general a hechos o aspectos que han trascendido en la ciudad actual. El periodo abarca desde los inicios de la ciudad hasta la etapa postrevolucionaria.

CAUSAS MEDIATAS.- Igualmente harán referencia a hechos o aspectos trascendentales su descripción será de manera general destacando algunos puntos y su periodo abarca de los años 40's hasta finales de la década de los 60's.

CAUSAS INMEDIATAS.- Corresponden en estricto al periodo de estudio, haciendo referencia entre los años 1964 - 1984, destacando las coyunturas históricas que surgen e influyen en el proceso de transformación, con descripciones específicas sobre el centro de la Ciudad de México.

La transformación de la estructura urbano del desarrollo de la ciudad y de las siguientes necesidades creadas para la utilización de la misma, han afectado de una forma muy intensa y particular al centro de la ciudad, la plaza, la calle, el mercado, la feria y el gobierno en este sitio siempre sido los elementos dominantes de la vida urbana, por excelencia lugar de la vida política, social y cultural que se destaca en la idiosincrasia del conjunto de la ciudad, características que se ha venido transformando a causa del contacto de la planificación urbana implementada en las últimas décadas en el Distrito Federal, involucrándose así en un proceso socioeconómico de la urbanización contemporánea.

Para comprender la esencia de este proceso nos apoyamos en una descripción sumaria que nos involucra en el origen de las determinantes históricas de la urbanización de la ciudad, que han impuesto para el centro de la misma diferentes aspectos al consumo o utilización del espacio urbano-arquitectónico como también a sus usuarios.

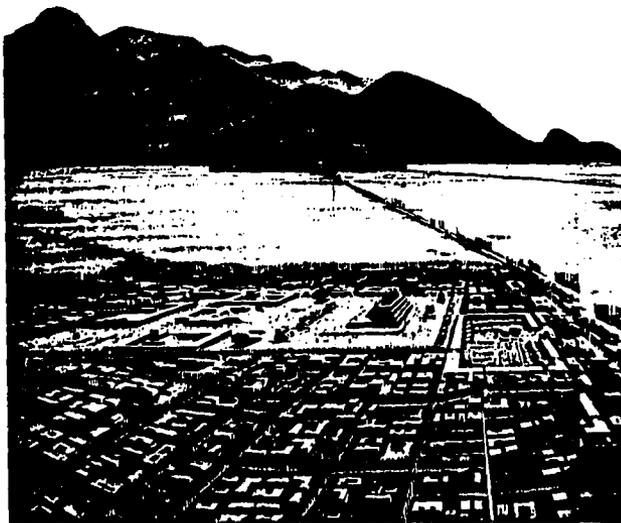
UMBRAL.- Hara referencia muy general a hechos o aspectos que han trascendido en la ciudad actual. El período abarca desde los orígenes de la ciudad hasta la etapa postrevolucionaria.

CAUSAS MEDIATAS.- Igualmente harán referencia a hechos ó aspectos trascendentales cuya descripción será de manera general destacando algunos puntos y su período abarca de los años 40,s hasta finales de la década de los 60,s.

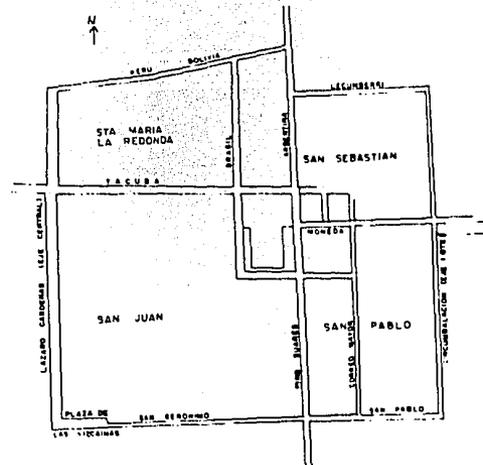
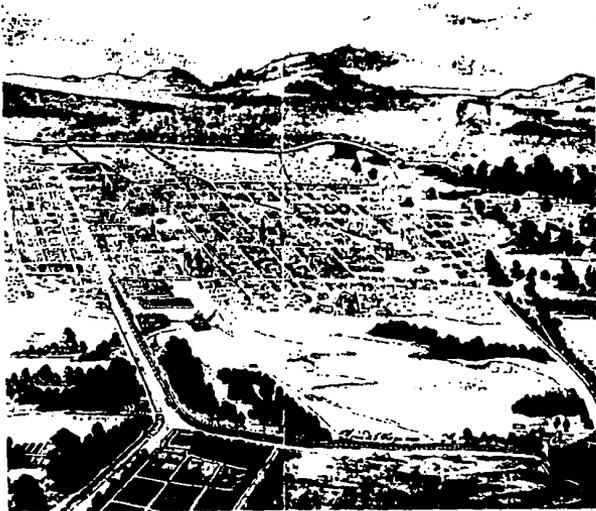
CAUSAS INMEDIATAS.- Corresponden en relación al período de estudio, haciendo referencia entre los años 1964 - 1984, destacando las coyunturas históricas que surgen e intervienen en el proceso de transformación, con descripciones específicas sobre el centro de la ciudad de México.

## 1:2 UMBRAL

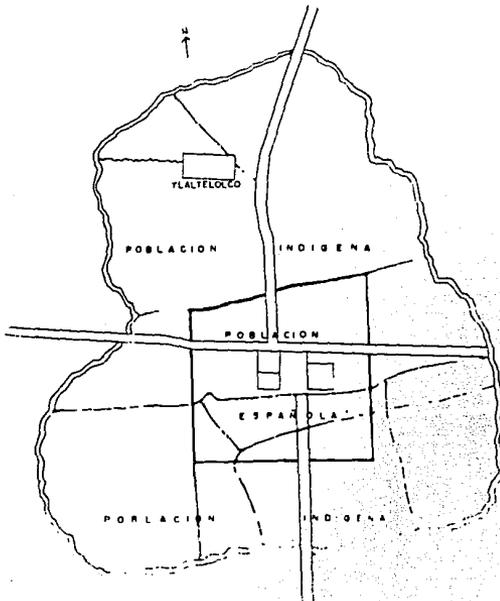
La traza urbana que hasta ahora se conserva en el centro de la ciudad de México es en gran parte aquella que desde la etapa prehispánica existe y que conformó los barrios tenochcas: luego de consumada la conquista por la corona española, esta traza fue respetada adaptándose la estructura edificatoria de la nueva ciudad colonial, su extensión fue aproximadamente lo que se conoce hoy como el primer cuadro de la Ciudad de México.



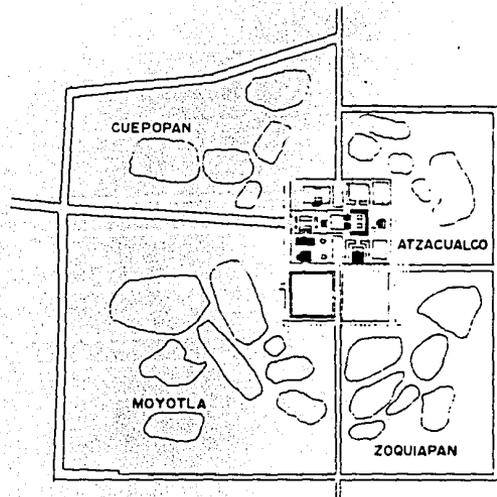
De manera análoga a la ciudad azteca, se destacaron en la vida urbana elementos arquitectónicos y urbanos característicos, que ostentaron simbólicamente el poder de la corona y la nobleza; plazas, palacios, templos, conventos etc. inmuebles que contribuyeron a tipificar la ciudad y a establecer las diferencias sociales en su ocupación espacial.



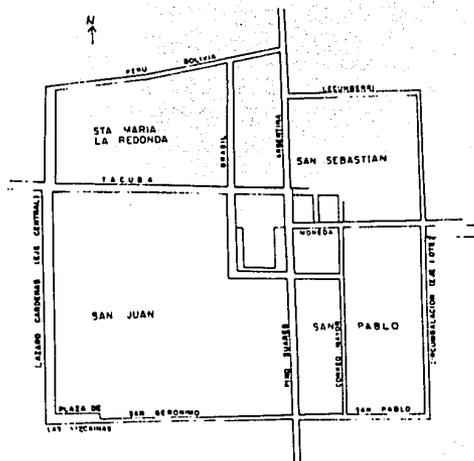
LÍMITE DE LA TRAZA (1523)  
(Administración Mexicana de los Condes)



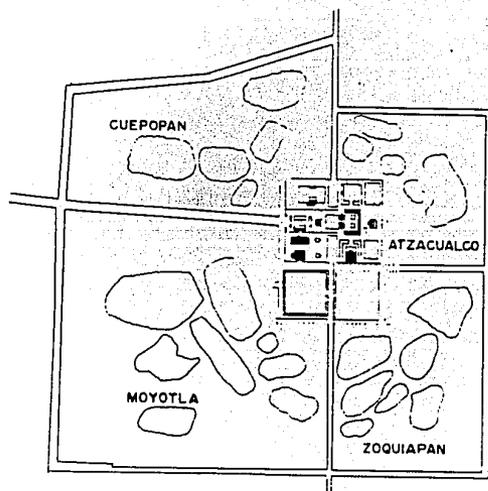
DISTRIBUCION DE POBLACION EN LA CIUDAD (1523)



MEXICO TENOCHTITLAN (1490)



LIMITE DE LA TRAZA (1523)  
(Reproducción hecha de los orígenes)



MEXICO TENOCHTITLAN (1490)

El modelo de ocupación nulifica la estructura de propiedad mexicana, instituyendo la propiedad privada cuyo primer beneficiario fue la corona, privilegiada para vender, rentar o ceder según el caso el uso de la tierra. Este vínculo con la posesión de la tierra será un elemento que luego de lograda la independencia sigue el mismo patrón de propiedad, sólo desligándose de la Corona española.

Podemos reconocer en la primera etapa de la vida independiente una atomización regional político-económica que disminuyó la importancia de las concentraciones urbanas al estancarse por la crisis de la economía y el comercio (3) además de las luchas armadas internas sucedidas, se trata de la lucha política del país entre fracciones con intereses divergentes, centralismo y federalismo, conservadores y liberales.

Mientras la ciudad no sufría cambios sustanciales en cuanto a su crecimiento poblacional se advierten reformas muy importantes en la utilización de propiedades territoriales hacia 1857 la ley Lerdo posibilita el hacer circular el mercado de la tierra, posteriormente en 1859 (4) la Ley de nacionalización de los bienes eclesiásticos confisca las propiedades inmuebles de la iglesia, conocidas como bienes en manos muertas, convirtiéndose esta ley en un instrumento legal para transferir la propiedad territorial hacia latifundios laicos, activando el mercado de la tierra.

La confiscación inmobiliaria a la iglesia transformo conventos y claustros, entre otros inmuebles, en vivienda popular cuya



demanda crecía a la par de la proletarización del campo y una consecuente migración poblacional a la ciudad, fenómeno que se acrecenta y ubica en los últimos años del siglo pasado durante los regímenes del Porfiriato, caracterizados por la promoción de inversiones de capital extranjero. Esta política que benefició el establecimiento de fábricas en la ciudad potenciaba la susodicha migración hacia las fuentes de empleo surgidas y trajo consigo de manera circunstancial adoptar el modelo que venía resolviendo las necesidades de vivienda de bajo alquiler, subdividiendo antiguos palacios coloniales y viejas casonas para alojar a la población de bajos recursos económicos.

La población desfavorecida económica y socialmente termina por heredar el viejo casco hispanico en donde el comercio establece su núcleo más importante, mientras las clases pudientes se trasladan del centro a la entonces periferia surgiendo nuevas lotificaciones (colonias francesas) sobre todo al poniente de la ciudad. El incipiente crecimiento urbano de la ciudad se sucede en forma de estructura reticular que se repite en las nuevas colonias, el control de quienes dirigen el crecimiento estaba en manos de latifundistas, fraccionadores de terrenos objeto de su enriquecimiento al obtener de ellos los usufructos que la tierra urbana les produce, especulando con ello prosiguieron para su beneficio con la lenta urbanización que se gestaba.



Al estallar la revolución mexicana la lucha armada paraliza el desarrollo precapitalista en México, fenómeno que inclusive detiene la urbanización y crecimiento de la ciudad de México además en años posteriores a la lucha.

Esta es la ciudad que heredan los gobiernos postrevolucionarios una vez consumada la pacificación en la década de los años 20's.

Podemos concluir que durante los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX la ciudad de México tuvo pocos aspectos que la transformaran sustancialmente, todo se resolvía en sus límites. La población y la mancha urbana se mantenían con un crecimiento que no alteraba su magnitud con carácter alarmante como sucedió después de 1940, pero si se definen socialmente los sitios correspondientes a tal o cual tipo de población, que confino a la de bajos recursos en el centro de la ciudad. En este periodo se construyeron los principales monumentos históricos arquitectónicos que todavía podemos observar de estilos diferentes según el momento de su construcción; barroco, neoclásico y afrancesado entre otros.

### 1:3 CAUSAS MEDIATAS

La implantación definitiva de un economía capitalista urbana industrial en México puede localizarse a fines de la década de los 30's, hasta ese momento la base económica principal del país descansaba en el sector primario, orientado principalmente a la exportación de materias primas.

Aunque desde fines del siglo pasado existía un pequeño sector industrial, su crecimiento había sido lento.

Durante los primeros años de la década de los años 40's la intervención de los E. en la segunda guerra mundial, obligo a enfocarse la atención de su industria de la cual eran crecientes importadores a la producción bélica lo que proporciono una coyuntura especialmente favorable para que en México se desarrolle el crecimiento industrial sin precedentes con la política económica de la sustitución de importaciones impulsada por el gobierno aun a costa de la descapitalización del medio rural.

Esta es la ciudad que heredan los gobiernos postrevolucionarios una vez consumada la pacificación en la década de los años 20's.

Podemos concluir que durante los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX la ciudad de México tuvo pocos aspectos que la transformarían sustancialmente, todo se resolvía en sus límites. La población y la mancha urbana se mantenían con un crecimiento que no alteraba su magnitud con carácter alarmante como sucede después de 1940, pero si se definen socialmente los sitios correspondientes a tal o cual tipo de población, que confino a la de bajos recursos en el centro de la ciudad. En este periodo se construyeron los principales monumentos históricos arquitectónicos que todavía podemos observar de estilos diferentes según el momento de su construcción: barroco, neoclásico y afrancesado entre otros.

### 1:3 CAUSAS MEDIATAS

La implantación definitiva de una economía capitalista urbana industrial en México puede localizarse a fines de la década de los 30's, hasta ese momento la base económica principal del país descansaba en el sector primario, orientado principalmente a la exportación de materias primas.

Aunque desde fines del siglo pasado existía un pequeño sector industrial, su crecimiento había sido lento.

Durante los primeros años de la década de los años 40's la intervención de los E.U. en la segunda guerra mundial, obligo a enfocar la atención de su industria de la cual eramos crecientes importadores a la producción bélica lo que proporciono una coyuntura especialmente favorable para que en México se desarrolle un crecimiento industrial sin precedentes con la política económica de la sustitución de importaciones impulsada por el gobierno aun a costa de la descapitalización del medio rural.

De esta manera la década de los años 40's marca un momento histórico muy importante que alienta el desarrollo interno de las fuerzas productivas y da inicio a un proceso de urbanización concentrada, acelerada y anárquica que se sucedera en la ciudad de México en poco tiempo.<sup>5</sup>

El crecimiento industrial trae consigo un alto grado de concentración del desarrollo económico en los grandes centros urbanos del país, principalmente en la ciudad de México, en donde se encontraban los medios básicos para tal efecto; ventajas derivadas de la gran aglomeración urbana reducción de costos de implantación, producción etc. potenciando así la tendencia a concentrar las actividades comerciales, industriales y de servicios, y por tanto las posibles fuentes de empleo o subsistencia. Esta atracción provoco desajustes regionales en décadas posteriores implicando trastornos profundos en la ubicación de la fuerza de trabajo, consecuencia de la migración campo-ciudad, fenómeno que inaugura un proceso de repoblamiento urbano en la ciudad de México.

En el campo la falta de empleo o la inseguridad económica obliga a la población a emigrar a la ciudad en busca de medios de subsistencia, engrosando la fila de obreros no calificados, esta población en su mayoría se vincula a las actividades del sector servicios o se convierten en subempleados o desempleados constituyendo lo que se ha denominado como el ejército industrial de reserva. Se considera que las primeras oleadas migratorias de este tipo de población se asentaron principalmente en viviendas multifamiliares



de bajo alquiler en el centro de la ciudad, viviendas conocidas en México como "vecindades" derivadas de la división interior de mansiones coloniales y edificios antiguos. La vivienda alquilada dado que el desarrollo de la industria de la construcción era incipiente, venía siendo la única alternativa posible para la clase obrera en la ciudad de México hasta los años 40's (6) posteriormente las construcciones domésticas son realizadas por artesanos, maestros albañiles o por los propios moradores en asentamientos irregulares, situación que se generaliza en la periferia metropolitana como otra alternativa en los años 50's y 60's.



La constante migración, la disminución en la tasa de mortalidad y el aumento de la tasa de natalidad da lugar a una acelerada explosión demográfica y un rápido crecimiento de la mancha urbana,

El incontrolado y desordenado crecimiento de la ciudad contrae asincronías en la estructura urbana al carecerse de una clara definición en la planificación; por un lado el carácter privado de la propiedad, la libertad de empresa y la libre competencia propia de la economía capitalista determina que las decisiones de implantación e inversión del capital industrial, comercial y financiero respondan a los intereses de agentes individuales el capital inmobiliario vinculado a la adecuación de los terrenos y de la construcción de viviendas y otros objetos arquitectónicos actúa de acuerdo a la misma lógica individual. Por el otro lado el mercado de la tierra actúa en la anarquía urbana sobre la masa de desempleados y subempleados, en general sobre la fuerza de trabajo limitada de ingresos, en

Incremento demográfico del Distrito Federal y de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, (ZMCM).

Año	Población en el DF	Población en la ZMCM	Área en Has
1900	541,000		2,713
1910	721,000		4,000
1921	906,000		4,637
1930	1,230,000		8,608
1940	1,760,000		11,783
1963	3,480,000		24,068
1960	4,870,000	5,186,000	36,000
1970	6,874,165	8,797,000	56,500
1980	9,800,000	14,500,000	100,000

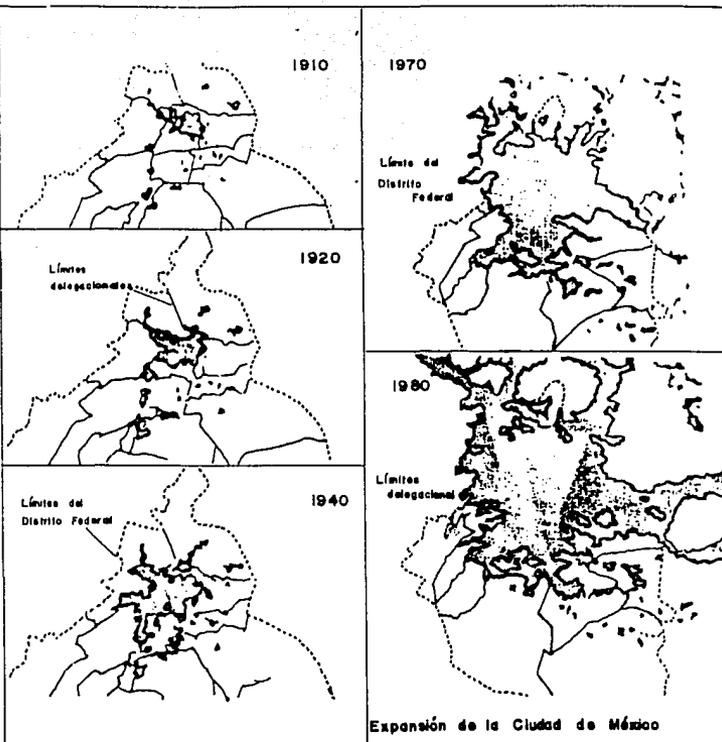
Fuente: Plan General de Desarrollo Urb.

las áreas periféricas se dan por ejemplo asentamientos ilegales y espontáneos en terreno inadecuados para urbanizarse lo que genera un elevación de costos de dotación de infraestructura y servicios y una lejanía entre los lugares de trabajo y las zonas habitacionales etc. En las áreas centrales donde se valorizan más el  $M^2$  de suelo aumentan la densidad de construcción y de población y sobreexplotación del suelo urbano a la par que disminuye las áreas verdes y aumenta el deterioro ambiental y la contaminación, entre otras cosas por el indiscriminado uso del automóvil la población más débil económicamente se hacinaba en casas de vecindad y aunque estas áreas cuentan con infraestructura esta es sobre explotada o esta deteriorada.

Incremento demográfico del Distrito Federal y  
de la Zona Metropolitana de la Ciudad de México,  
(ZMCM).

Año	Población en el DF	Población en la ZMCM	Area en Has
1900	541,000		2,713
1910	721,000		4,000
1921	906,000		4,637
1930	1,230,000		8,608
1940	1,760,000		11,753
1953	3,480,000		24,058
1960	4,870,000	5,186,000	36,000
1970	6,874,165	8,797,000	56,500
1980	9,500,000	14,500,000	100,000

Fuente: Plan General de Desarrollo Urb.



Las áreas periféricas se dan por ejemplo asentamientos ilegales y espontáneos en terrenos inadecuados para urbanizarse lo que genera una elevación de costos de dotación de infraestructura y servicios y una lejanía entre los lugares de trabajo y las zonas habitacionales, etc. En las áreas centrales donde se valoriza más el M<sup>2</sup> de suelo, aumentan las densidades de construcción y de población y sobreexplotación del suelo urbano a la par que disminuyen las áreas verdes y aumenta el deterioro ambiental y la contaminación, entre otras cosas por el indiscriminado uso del automóvil. La población más débil económicamente se hace en casas de vecindad y aunque estas áreas cuentan con infraestructura esta es sobre explotada o esta deteriorada.



A esta altura es necesario detenernos un poco para particularizar inevitablemente una coyuntura objetivamente importante, que jurídicamente implicó afrontar el Estado para mitigar o mediatizar los efectos contradictorios que del desarrollo de la ciudad emanaban. La creciente demanda de vivienda exigida por parte de la clase obrera una respuesta favorable para sus posibilidades de reproducción social, por demás conveniente para el mantenimiento del sistema productivo en general.

Es así que en materia de vivienda la legislación del Estado beneficia a la clase obrera decretando en 1942 el congelamiento de alquileres menores de \$300.00 pesos, reduciendo así no sólo el costo de la vivienda sino asegurando la permanencia de los inquilinos. El decreto es ratificado en 1948 y su impacto se limita a las zonas céntricas de la ciudad. El temor a medidas similares desalentó a los inversionistas durante los primeros años subsiguientes, de todo ello es importante señalar algunos aspectos trascendentes para desmistificar o desentrañar con alguna claridad, lo que representan hoy las rentas congeladas. La importancia de las habitaciones con rentas congeladas decrece constantemente no sólo por el desalojo voluntario de los inquilinos que viven en paulatino deterioro de los inmuebles hasta hacerse inhabitables, la falta de mantenimiento e inversión de los propietarios rentistas se generalizó porque no eran redituables, además porque el número de habitaciones antes de 1948 es reducido en relación a la construcción derivada del crecimiento de la ciudad en décadas posteriores. Se ha estimado que en 1976 el porcentaje de viviendas con rentas congeladas respecto al acervo total no excedía al 1% (8).

Por otro lado los bajos alquileres ya sea de renta congelada o no, que se mantuvieron en el centro de la ciudad mantuvo también a raya (por decirlo así), la renovación urbana que la ciudad demandaba, pues dicha renovación requería de una amplitud homogénea de mejoramiento urbano que garantizara el atractivo de mayores inversiones, los bajos alquileres permiten de alguna manera conservar inmuebles antiguos que aunque en continuo deterioro están catalogados como monumento históricos.

El proceso de urbanización de la ciudad de México despierta la necesidad de estu-

diar con mayor atención los problemas de desarrollo urbano, los efectos negativos generados reducen las ventajas relativas a la aglomeración urbana, efectos evidentes no sólo por el tradicional problema de vivienda, sino por la continuidad de problemas crecientes como la contaminación ambiental, insuficiencia de los recursos hidrológicos del valle de México, saturación de la red vial, segregación social urbana, necesidades de infraestructura.

De esta manera el Estado asume su papel en la urbanización, reiteramos, intrínsecamente para reproducir las condiciones necesarias para el desarrollo del sistema productivo. La necesidad por ejemplo de poder disponer de una mayor movilidad de fuerza de trabajo, mercancías etc. ya a mediados de los 30's se tradujo en la ampliación de varias de las angostas calles del primer cuadro de la ciudad, dando origen a grandes avenidas como 20 de noviembre y San Juan de Letrán (hoy el eje central), hechos que marcan la importancia que el uso de vehículos automotores influyó en la ciudad en su conjunto, posteriormente a mediados de los 40's la Dirección de Obras Públicas del D.F. por medio de la oficina a cargo del primer plano regulador de la ciudad de México realizó proyectos relativos a los anillos periférico y circunvalación, estos proyectos no prosperaron fueron soslayados hasta que la vialidad en el D.F. trajo grandes consecuencias en su funcionamiento estos proyectos no han sido terminados haciendo necesario cruzar el centro de la ciudad por quienes no tienen otra alternativa.

La ciudad evidentemente sufría cambios muy rápidos, la magnitud de los problemas no se había previsto. Entre 1946 y 1958 el crecimiento de la ciudad ya había alcanzado a conurbarse con los poblados periféricos. Para hacer frente a estos problemas el Estado modifica la estructura de gobierno en la ciudad, dando origen a la creación del D.D.F. (Departamento del Distrito Federal) que dará pie a las 16 delegaciones políticas en que se constituye en la actualidad la ciudad de México.

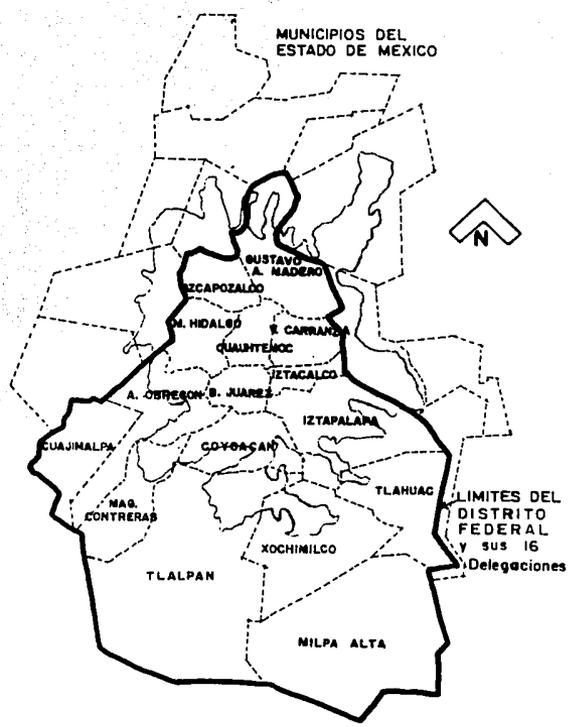
En forma paralela, en el ámbito externo se dan movimientos internacionales críticos sobre la planificación urbana, los CIAM (conferencia internacional de arquitectura moderna) publican en 1941 "La carta de Atenas" que tendrá influencia en los profesionales de la época.

diar con mayor atención los problemas del desarrollo urbano, los efectos negativos generados reducen las ventajas relativas a la aglomeración urbana, efectos evidentes no sólo por el tradicional problema de vivienda, sino por la continuidad de problemas crecientes como la contaminación ambiental, insuficiencia de los recursos hidrológicos del valle de México, saturación de la red vial, segregación social urbana, necesidades de infraestructura.

De esta manera el Estado asume su papel en la urbanización, reiteramos, intrínsecamente para reproducir las condiciones necesarias para el desarrollo del sistema productivo. La necesidad por ejemplo de poder disponer de una mayor movilidad de fuerza de trabajo, mercancías etc. ya a mediados de los 30's se tradujo en la ampliación de varias de las angostas calles del primer cuadro de la ciudad, dando origen a grandes avenidas como 20 de noviembre y San Juan de Letrán (hoy el eje central), hechos que marcan la importancia que el uso de vehículos automotores influyo en la ciudad en su conjunto, posteriormente a mediados de los 40's la Dirección de Obras Públicas del D.F. por medio de la oficina a cargo del primer plano regulador de la ciudad de México realizo proyectos relativos a los anillos periférico y circunvalación, estos proyectos no prosperaron fueron soslayados hasta que la vialidad en el D.F. trajo grandes consecuencias en su funcionamiento, estos proyectos no han sido terminados haciendo necesario cruzar el centro de la ciudad por quienes no tienen otra alternativa.

La ciudad evidentemente sufría cambios muy rápidos, la magnitud de los problemas no se había previsto. Entre 1946 y 1958 el crecimiento de la ciudad ya había alcanzado a conurbarse con los poblados periféricos. Para hacer frente a estos problemas el Estado modifica la estructura de gobierno en la ciudad, dando origen a la creación del D.D.F. (Departamento del Distrito Federal) que dará pie a las 16 delegaciones políticas en que se constituye en la actualidad la ciudad de México.<sup>9</sup>

En forma paralela, en el ámbito externo se dan movimientos internacionales, críticos sobre la planificación urbana, los CIAM (conferencia internacional de arquitectura moderna) publican en 1941 "La carta de Atenas" que tendrá influencia en los profesionales de la época.



**AREA URBANA DE LA CIUDAD DE MEXICO**  
(México D.F. y conurbaciones con municipios del Edo. de México)

Los esquemas nacionalistas de los regimenes revolucionarios, fueron expulsados de la escuela universitaria de arquitectura y se prosiguo como modelo el implantado por las corrientes del racionalismo y funcionalismo internacional, la construcción de la ciudad universitaria destierra a la Universidad de sus recintos en el centro de la ciudad y sirve de referencia que marca el inicio de la dispersión de elementos urbanos arquitectónicos vigorosos e impositivos en diferentes latitudes de la ciudad, muchas veces de difícil asimilación por parte de esta.<sup>10</sup> Como ejemplo de ello durante el gobierno de López Mateos se destruye el viejo barrio de Tlatelolco para dar cabida a un grandioso conjunto habitacional (Nonoalco-Tlatelolco) para albergar a trabajadores del Estado y afloran vestigios

del centro ceremonial prehispánico. Asimismo por aquellos años 60's El Estado propicia ciertas empresas culturales, el Museo de Antropología e Historia, el Museo de las Culturas y el museo de la ciudad de México en viejos edificios del centro, pero por encima de todo la reconstrucción del conjunto ceremonial prehispánico de Teotihuacan.

## 1.4 CAUSAS INMEDIATAS

Actualmente referirse a los problemas urbanos de la ciudad, implica observar el comportamiento económico social del sistema productivo, este ha experimentado severas contradicciones para mantener lo que parecía la incorporación a una economía industrial desarrollada. Los siguientes años a la sustitución de importaciones traen consigo la aglomeración poblacional, la migración causante de esta concentración es un fenómeno que no se ha podido salvar dadas las condiciones de las diferencias regionales, los déficits habitacionales que afectan a considerable porcentaje de población no se resuelven por mecanismos capitalistas de producción de vivienda. Tal situación tiene como hechos concretos el crecimiento desmedido de la urbe, sujeta a los intereses individuales de aquellos que tienen en la posesión inmobiliaria y de la tierra el objeto de su enriquecimiento; en la periferia metropolitana la población se sujeta al mercado de la tierra incorporándose a lotificaciones fantasma (no planificadas) en terrenos inadecuados para la urbanización y también mediante la invasión (paracaidismo) de tierras públicas y privadas, estos medios de dotación de tierra sirven a la población pobre para consolidar su arraigo a la ciudad y sitio para construir sus moradas mediante la autoconstrucción de las mismas, formas reconocidas desde los años 50's y practicadas por los migrantes que se incorporan al denominado ejército industrial de reserva, particularizar tal fenómeno escapa de nuestro interés de estudio, lo importante por reconocer en

este caso es la contradicción que entra la apropiación de tierra urbana para los usuarios populares, pues para los propietarios no significan una apropiación satisfactoria de usufructos por el uso de la tierra y más aún cuando estos son posesionados arbitrariamente a tal incongruencia que afecta a la base del sistema social, las políticas estatales tratan de corregir principalmente la ocupación ilegal y evitar el crecimiento urbano no planificado.

El Estado quien es el encargado de la planificación urbana ha determinado en las últimas dos décadas mecanismos que van más allá de los tradicionales para la reproducción del sistema productivo, pasando de mediador a regulador. La ciudad base de tal reproducción esta sujeta a disposiciones políticas que tienen el fin implícito de perpetuar la base de su existencia, el hacer coincidir el derecho de propiedad con el derecho a construir, por lo que se dictaminan mecanismos mediante la planificación urbana para la utilización del suelo público y privado, ya que deben obedecer a la compatibilidad del suelo definido en los planos reguladores de la tierra urbana que permitan la racionalidad de consumo y apropiación del suelo. Lo antes descrito puede ubicarnos de manera general en la problemática a abordar y las influencias que tales conceptos y disposiciones han reflejado en nuestra área de estudio (el centro de la ciudad) y los efectos causados por estas, que han alterado condicionando la utilización de esta área.

La incorporación de los señalados conceptos a la planificación del centro de la ciudad ha traído como efecto la normatividad de usos declarados adecuados con el área y con estos el condicionamiento a la subsistencia de usos de los residentes y usuarios de escasos recursos que no observan mejoras en los espacios que ellos utilizan para habitar o reproducirse; mientras tanto se reconocen la disminución de oferta de vivienda y de población, la restricción al uso de las calles para las actividades de subsistencia y el peligro que representa el uso de las calles supeditadas al dominio y tránsito de los automóviles, así como de la pobre oferta de recreación que ofrecen sus plazas para actividad social y en la actualidad se sujeta la carga ideológica que representa la utilización de espacios declarados públicamente patrimonio histórico monumental de la ciudad.

este caso es la contradicción que entraña la apropiación de tierra urbana para los usos populares, pues para los propietarios no significan una apropiación satisfactoria de usufructos por el uso de la tierra y mas aún cuando estos son posesionados arbitrariamente, a tal incongruencia que afecta a la base del sistema social, las políticas estatales tratan de corregir principalmente la ocupación ilegal y evitar el crecimiento urbano no planificado.

El Estado quien es el encargado de la planificación urbana ha determinado en las últimas dos décadas mecanismos que van mas allá de los tradicionales para la reproducción del sistema productivo, pasando de mediador a regulador. La ciudad base de tal reproducción esta sujeta a disposiciones políticas que tienen el fin implícito de perpetuar la base de su existencia, el hacer coincidir el derecho de propiedad con el derecho a construir, por lo que se dictaminan mecanismos mediante la planificación urbana para la utilización del suelo público y privado, ya que deben obedecer a la compatibilidad del suelo definido en los planos reguladores de la tierra urbana que permitan la racionalidad de consumo y apropiación del suelo. Lo antes descrito puede ubicarnos de manera general en la problemática a abordar y las influencias que tales conceptos y disposiciones han reflejado en nuestra área de estudio (el centro de la ciudad) y los efectos causados por estas, que han alterado condicionando la utilización de esta área.

La incorporación de los señalados conceptos a la planificación del centro de la ciudad ha traído como efecto la normatividad de usos declarados adecuados con el área y con estos el condicionamiento a la subsistencia de usos de los residentes y usuarios de escasos recursos que no observan mejoras en los espacios que ellos utilizan para habitar o reproducirse; mientras tanto se reconocen la disminución de oferta de viviendas y de población, la restricción al uso de las calles para las actividades de subsistencia y el peligro que representa el uso de las calles supeditadas al dominio y tránsito de los automóviles, así como de la pobre oferta de recreación que ofrecen sus plazas para la actividad social y en la actualidad se suma la carga ideológica que representa la utilización de espacios declarados publicamente patrimonio histórico monumental de la ciudad

de México, decreto que se estableció en abril de 1980 y que abarca extensa porción del Área central, marcando aspectos de ilegalidad a los usos que no sean compatibles con el hoy Centro Histórico ya que los inmuebles de esta declaratoria deberán de ser sustraídos y rescatados de aquellos usos que atenten contra su conservación física.

La recuperación inmobiliaria no podía imponerse por medios de restricción común por ejemplo con un desalojo poblacional ya que resaltarían evidentes contradicciones urbanas profundas pues la mayoría de los usuarios son sujetos sin posibilidades económicas de elección de un nuevo barrio o alojamiento además el área representa su fuente de empleo o actividad económica preponderante, sin embargo el impacto mas objetivo en cuanto al desalojo de espacios fue en primera instancia la restricción al uso inmobiliario de la zona de la Merced en 1983, para el comercio de abasto, con esta acción se eliminaron 2/3 partes de los 44 000 empleos que generaba la zona y por ende muchos pobladores tuvieron que abandonar el área al no existir su fuente de empleo lo que resalta evidente la relación del empleo con la vivienda esta relación fundamental no es exclusiva de esta parte del centro histórico sin embargo las acciones de renovación urbana han incluido otras áreas que resaltan evidente efectos similares al que ocurrió en la Merced y que tienen una historia particular



En la actualidad, la dinámica planificadora es contraria a la acontecida y fomentada por la planificación de los años 40's, que observando el impulso del crecimiento económico concentra todas sus acciones en satisfacer las condiciones básicas para la reproducción del sector popular en la ciudad y especial del centro, mercados, escuelas, alquileres bajos etc. La característica centralizadora de la actividad en el centro mismo es intrínseca desde su conformación pero su supremacía respecto a la urbe que se conformaba en torno a él es también descrita a partir de los años cuarenta, lugar de consumo para todos los habitantes de la ciudad, su principal problemática fue la transportación de los pobladores de las nuevas colonias, es entonces que las acciones urbanas se enfocaron hacia la resolución de una mejor vialidad, en las estrechas calles del primer cuadro, iniciando una gran modificación a su traza interna para dar cabida a ampliaciones o creación de nuevas vías en diferentes zonas y en diferente etapas, la zona correspondiente a la zona de la Merced para mejorar ubicación fue una de ellas, calles como Corregidora, Ramón Corona, Uruguay, Manzanera y la Av. de Circunvalación fueron entre otras de descongestión fueron inducidas por la mayor actividad comercial que se incorporaba junto al abasto y la producción y venta de textiles, las calles o avenidas de 5 de Mayo y 20 de Noviembre tuvieron la gran disposición de evitar la congestión a la entrada de la plaza de la Constitución.

Sin duda la dinámica capitalista imponía proporcionar las condiciones elementales para la reproducción de las actividades comerciales con dineros públicos, esta inversión hace pensar en la valoración del suelo central que paulatinamente se conformaba en el principal núcleo comercial y financiero de la urbe, lo que motivo desde entonces a cuestionar a los usos inmobiliarios que no generaban ganancias para los propietarios rentistas que ya habían puesto en práctica el retiro de inversión para el mejoramiento o creación de vivienda de alquiler; esta racionalidad de costo infraestructura uso rentable siempre estuvo en contradicción con los usos inmobiliarios de bajas rentas que no generaran beneficios acorde con las mejoras de infraestructura urbana.

Para hacer mas entendible esta situación observamos que la creación del Mercado

de Abasto de la Merced en 1957 y de otros como la Lagunilla (abasto, ropa y muebles) así como el de Granaditas y Mixcalco (zapatos) que iniciados en el primer cuadro de la ciudad, marcaron cambios sustanciales en todos sentidos en torno a las zonas donde se ubican así como la gran afluencia poblacional para el consumo reforzando el arraigo poblacional de los sectores de bajos ingresos que se ligaron a la actividad de empleo formal e informal para aprovechar tal afluencia, pero en tanto estrategia reconocible de las mejoras urbanas, valorización del suelo, establece modificaciones profundas a la tolerancia hasta entonces del uso de bajas rentas entre ellos vivienda popular, antagonismos que se comenzaron a resolver con un impacto trascendente para el esquema que predominaba en el área central como zona de deterioro, las políticas de planeación del transporte de la ciudad en los años 60's estiman construir un medio transporte eficaz que evite un problema que parecía irresoluble "la penetración en el primer cuadro de la ciudad" el tren subterráneo (metro) como popularmente se conoce valoriza la propiedad urbana del área y zonas aliviana comenzando entonces lo que los teóricos han denominado la renovación deportación del centro de la periferia destruyendo barrios enteros (San Lázaro y Candelaria) de carácter popular que son ejemplos del impacto que raramente se ha salvado sin la expulsión de población de mas escasos recursos de este centro, las dos líneas del citado transporte que cruzan el lugar han impuesto las características de la transformación inmobiliaria mayor volumen constructivo, destrucción de edificaciones antiguas entre otras, son algunos de los resultados que resaltan un fenómeno complejo de la apropiación urbana contemporánea, en donde la participación del Estado fundamental para proporcionar la imagen de modernidad y eficiencia administrativa con obras monumentales en el propio centro de la ciudad; tenemos como ejemplo la torre triangular de la Lotería Nacional y mas recientemente el Palacio Legislativo de San Lázaro.

Los argumentos actuales referentes a la compatibilidad urbana para este centro están alineados con posiciones políticas urbanas sujetas a determinaciones sociales involucradas en los fenómenos actuales en los últimos 20 años.

de Abasto de la Merced en 1957 y de otros como la Lagunilla (abasto, ropa y muebles) así como el de Granaditas y Mixcalco (zapatos) que inscritos en el primer cuadro de la ciudad, marcaron cambios sustanciales en todos sentidos en torno a las zonas donde se ubican así como la gran afluencia poblacional para el consumo, reforzando el arraigo poblacional de los sectores de bajos ingresos que se ligaron a toda actividad de empleo formal e informal para aprovechar tal afluencia, pero en tanto la estrategia reconocible de las mejoras urbanas, valorización del suelo, establece modificaciones profundas a la tolerancia hasta entonces del uso de bajas rentas entre ellos la vivienda popular, antagonismos que se comenzaron a resolver con un impacto trascendental para el esquema que predominaba en el área central como zona de deterioro, las políticas de planeación del transporte de la ciudad en los años 60's estiman construir un medio de transporte eficaz que evite un problema que parecía irresoluble "la penetración en el primer cuadro de la ciudad"; el tren subterráneo (metro) como popularmente se conoce valoriza la propiedad urbana del área y zonas aledañas comenzando entonces lo que los teóricos han denominado la renovación deportación del centro de la periferia<sup>3</sup> destruyendo barrios enteros (San Lázaro y Candelaria) de carácter popular que son ejemplos del impacto que raramente se ha salvado sin la expulsión de la población de mas escasos recursos de este centro, las dos líneas del citado transporte que cruzan el lugar han impuesto las características de la transformación inmobiliaria mayor volumen constructivo, destrucción de edificaciones antiguas entre otras, son algunos de los resultados que resaltan un fenómeno complejo de la apropiación urbana contemporánea, en donde la participación del Estado es fundamental para proporcionar la imagen de modernidad y eficiencia administrativa con obras monumentales en el propio centro de la ciudad; tenemos como ejemplo la torre triangular de la Lotería Nacional y mas recientemente el Palacio Legislativo de San Lázaro.

Los argumentos actuales referentes a la compatibilidad urbana para este centro estan alineados con posiciones politico urbanas sujetas a determinaciones sociales involucradas en los fenómenos actuales en los últimos 20 años.

## 2 LA TRANSFORMACION DEL ESPACIO.

### 2:1 LAS PRACTICAS URBANAS EN EL SITIO Y SU RELACION CON UNA VIRTUAL TRANSFORMACION DEL ESPACIO.

La complejidad del fenómeno descrito lo hacen difícil de interpretar en términos prácticos cuando involucran un proceso singular de la utilización de la ciudad, que se reconoce con la potencial modificación o sustitución de las estructuras urbanas antiguas, así como también de los caracteres de la apropiación, inclinándose a cierto modelo que no tiene relación con la coexistencia histórica de actividades o apropiaciones urbanas, al parecer hoy contrarias o incompatibles con el sitio, nos estamos refiriendo al uso de las edificaciones de este territorio que denotan la mezcla de actividades que se desarrollan cotidianamente sin la interferencia entre ellas, así se puede observar en la relación de la vivienda popular en inmuebles antiguos y sus espacios complementarios (equipamiento social) y estos en su conjunto con la actividad comercial, administrativa, de gestión pública e incluso de producción, definiendo sus propios límites de apropiación, todos estos consumos han disfrutado de los atributos que tiene su ubicación, sin embargo como hemos señalado procesos históricos de actuación en este sitio con prácticas de los diferentes agentes sociales de cambio interesados en utilizar las características de su localización, han cuestionado aquellos usos que menos benefician al propietario ya que estos crean un conflicto que impide mayores prácticas de transformación. La necesidad de modificación, reorganización, renovación o cualquiera otro calificativo que se adjudique a la utilización de la ciudad tiene razón de ser si reconocemos que la ciudad y especialmente su suelo y las construcciones que soporta son mercancías y por tanto son intercambiadas en relación a un uso que proporcione al propietario un usufructo que en este caso no sólo cubra la renta de un espacio en sí, sino también todos los atributos que se dicen tienen los centros urbanos



(accesibilidad, infraestructura urbana, renombre) por lo tanto esta es específicamente la coyuntura que presenta el centro de la ciudad, que se debate entre acciones que virtualmente coartan la reproducción de aquellos usos que no permiten las inversiones especulativas de los agentes de cambio, dentro de los cuales podemos nombrar al gran capital comercial, a las constructoras, agentes inmobiliarios y financieros, a los propietarios inmobiliarios y al propio Estado, todos ellos efectúan diferentes estrategias para obtener beneficios de diferentes características que muestran un fenómeno complejo del mercado de la tierra urbana, por los diferentes significados que tienen para cada uno de ellos la localización central pero en síntesis su incidencia se ubica por regla general en ofrecer espacios para la actividad social a cambio de ganancias, a continuación señalamos algunas de las prácticas que se reconocen en el proceso de transformación del espacio tanto individual como colectivo.

1. La destrucción de los inmuebles que describe procesos artificiales o naturales por la antigüedad de los mismos.

2. La práctica especulativa por parte del propietario ligada a la destrucción, para la eventual obtención de un precio de venta alto de la propiedad raíz (suelo).



(accesibilidad, infraestructura urbana, renombre) por lo tanto esta es específicamente la coyuntura que presenta el centro de la ciudad, que se debate entre acciones que virtualmente coartan la reproducción de aquellos usos que no permiten las inversiones especulativas de los agentes de cambio, dentro de los cuales podemos nombrar al gran capital comercial, a las constructoras, agentes inmobiliarios y financieros, a los propietarios inmobiliarios y al propio Estado, todos ellos efectúan diferentes estrategias para obtener beneficios de diferentes características que muestran un fenómeno complejo del mercado de la tierra urbana, por los diferentes significados que tienen para cada uno de ellos la localización central pero en síntesis su incidencia se ubica por regla general en ofrecer espacios para la actividad social a cambio de ganancias, a continuación señalamos algunas de las prácticas que se reconocen en el proceso de transformación del espacio tanto individual como colectivo.

1. La destrucción de los inmuebles que describe procesos artificiales o naturales por la antigüedad de los mismos.

2. La práctica especulativa por parte del propietario ligada a la destrucción, para la eventual obtención de un precio de venta alto de la propiedad raíz (suelo).

3. La inversión capitalista que viene de sectores más dinámicos como la comercial e inmobiliaria que modifica el mercado de los productos y mercancías atrayendo a consumidores de otras características y por ende sustituyendo a los de escaso capital y sus consumidores e incluso pobladores.

4. La promoción del desuso económico con carácter restrictivo que impulsa la incertidumbre de conservación física de las construcciones antiguas (zona de la Merced).

5. La renovación constructiva que es fomentada por el propio gobierno que edifica las sedes del poder legislativo incidiendo en la valorización del suelo central.

6. La ordenación espacial reglamentada que implica la facilidad de absorber o anexar áreas modificando sus características de apropiación y uso.

7. La constante promoción de exclusividad de la localización como espacio singular en la ciudad.

8. La incapacidad de los pobladores para soportar las alzas del alquiler de sus alojamientos lo que obliga al desalojo de espacios.

9. Los cambios de oportunidad de empleo o su imposibilidad para competir con los comercios rentables, manteniéndose en niveles de subsistencia que no les permite cambiar de barrio o alojamiento.

En suma los efectos de todas estas condicionantes se ha manifestado en diferente grado, apoyadas en el ordenamiento que el gobierno ha impuesto en materia de planificación urbana.

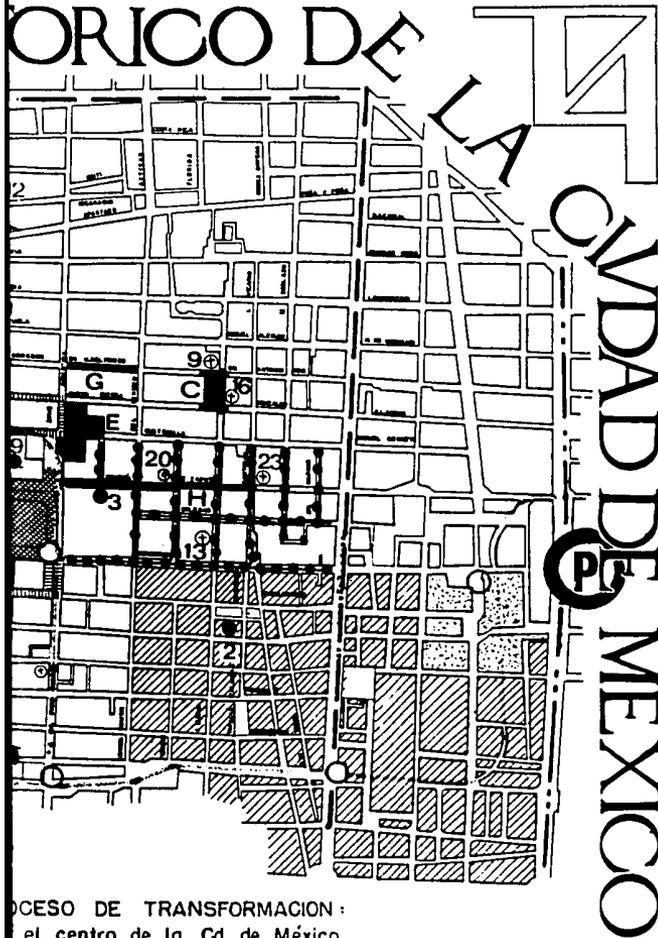
# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



DATOS Y FECHAS RELACIONADOS CON EL PROCESO DE TRANSFORMACION:  
Aspectos de caracter urbano y arquitectónico en el centro de la Cd. de México,  
período 1964-1984.

Se restaura la portería del templo de Santo Domingo.	1964	1
Se comienza la restauración del Exconvento de Nuestra Señora de La Merced.	1964	2
Se establece el Museo de las Culturas en la calle de Moneda.	1964	3

Inauguración del centro deportivo Gelatao, edificio vertical en una pequeña manzana.	14
La Plaza de la Constitución ha servido como espacio de manifestación política; destacan en el periodo:	
Movimiento estudiantil obrero.	1968
Movimiento estudiantil magistrado.	1970



OCESO DE TRANSFORMACION:  
el centro de la Cd. de México,

Inauguración del centro deportivo Gelatao, edificio vertical en una pequeña manzana.

14

La Plaza de la Constitución ha servido como espacio de manifestación política; destacan en el periodo:

Movimiento estudiantil obrero.	1968
Movimiento estudiantil magistrado.	1970

Construcción de la primera etapa del Sistema de Transporte Colectivo (metro).	1965 1970	
Rehabilitación de plazas y edificios antiguos.	1966 1970	
Plaza de la Santa Veracruz.		A
Iglesia de la Santa Veracruz.		4
Iglesia de San Juan de Dios.		5
Plaza de Santo Domingo.		B
Iglesia de Santo Domingo.		6
Exconvento de Santo Domingo.		7
Portales de Santo Domingo.		8
Plaza de Loreto.		C
Iglesia de Loreto.		9
Iglesia de Regina Coeli.		10
Exconvento de las Vizcainas.		11
Iglesia de Santa Catarina.		12
Iglesia y Exconvento de Jesús María.		13
Se realizan obras de remozamiento urbano, pavimentos, escaparates, anuncios, alumbrado publico, mobiliario urbano, etc., dentro del área centro-Pte. del primer cuadro de la Cd., ejes Alameda-Zocalo y calles transversales; con fondos e inversión privada y ayuda del gobierno.	1972	
Remozamiento de la Plaza Garibaldi.	1974	D
Se afecta la zona del barrio de La Candelaria en que se edifican unidades habitacionales para trabajadores del Edo.		
Se trata de estructurar la red vial de la Cd. de manera integral; construcción de la primera etapa de los ejes viales de los cuales el Eje Central, Eje 1 Nte., y el Eje 1 Ote. rodean el primer cuadro de la Cd..	1976 1980	I
Descubrimiento de la piedra prehispánica Coyolxauhqui, hallazgo que favoreció el que se emprendiera a gran escala el proyecto Templo Mayor a cargo del INAH.	1978	E
Expropiación de 136,059 m2 para edificar el Nuevo Palacio Legislativo en Sn. Lazaro, terrenos ocupados entonces por una fábrica y viviendas improvisadas en vagones de ferrocarril de los patios de la antigua estación de San Lazaro.	1979	P
Se inauguran obras de rescate histórico.	1979	F
Plaza Tolsa.		G
Calle peatonal San Ildefonso.		H
Eje Santísima-Moneda.		H
Decreto que designa como zona de monumentos históricos a un amplio sector del centro de la Cd. de México, se crea así el Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM).	1980	

Se emprende la rehabilitación de la casa de los Condes de Era y Soto que funxira como sede del Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM).	1980	15
Se da a conocer el Plan de Desarrollo Urbano del Distrito Federal (PDUDF), se destaca en este Plan la creación de 9 centros urbanos, el Centro Urbano Metropolitano queda inscrito dentro del primer cuadro de la Ciudad de México.	1980	
Inauguración de las obras del Templo Mayor.	1980	I
Se continua y emprende la restauración de monumentos religiosos	1980	
Iglesia de Loreto.		9
Iglesia de Santa Teresa la Nueva.		16
Iglesia de La Concepción.		17
Claustro de Sor Juana.		18
La Catedral Metropolitana y el Sagrario.		19
Iglesia de Santa Teresa la Antigua.		20
Iglesia de La Profesa de la Cd. de México.		21
Iglesia de San Felipe Nery.		22
Iglesia de La Santísima Trinidad.		23
entre otros.		
Se inauguran obras de remozamiento y restauración de fachadas al centro-Ote. del primer cuadro de la Cd. de México; Ejes Plaza de la Constitución-Palacio Legislativo (Corregidora) y Emiliano Zapata-Moneda, extensible a manzanas aledañas y calles transversales, abertura de tramos de acequia.	1981	●●●●●
Inauguración de la Plaza de la Banca Nacionalizada.	1982	J
Durante 1982 se construye la nueva Central de Abastos en Iztapalapa, al siguiente año se inicia la clausura de bodegas y establecimientos comerciales en la zona de La Merced. El área afectada (abandonada y deteriorada) queda comprendida dentro del programa de mejoramiento, zona de La Merced.	1983	▨▨▨▨▨
Inauguración del Palacio Legislativo en San Lazaro.	1983	P
Se terminan obras de la línea 4 del STC (metro), Martín Carrera-Santa Anita.	1984	— — — —
Suspensión de obras de la línea 9 del STC (metro) que pretendidamente cruzaría el corazón de la CD. El INAH desata una polémica que termina por detener la obra iniciada.	1984	

Estas son algunas de las acciones que refieren el proceso de transformación, la información se vincula a lo realizado principalmente al sector público, escapa de nuestro alcance determinar acciones del sector privado, pero podemos afirmar que estas tienden a consolidar el Centro Urbano Metropolitano, a transformar el espacio y a privatizar el devenir social urbano. Los hechos son agentes complices de la expulsión de población de la sobrevalorización del suelo.

Es curioso observar en el mapa de referencia, y en relación con los tiempos en que se realizan las acciones, la tendencia en sentido Pte. Ote. que sigue el dinamismo más acentuado del fenómeno de transformación; en primera instancia las acciones de remozamiento en 1972 sobre los ejes Alameda-Zocalo han consolidado el uso y apropiación de suelo al centro-Pte. del primer cuadro de la Cd., posteriormente entre 1979 y 1983 las acciones conjuntas de los planes, programas y obras hacen evidente a todas luces el cambio radical en el área centro-Ote. del primer cuadro. Estas acciones han sido de gran envergadura, tenemos la restauración de la imagen sobre el eje Zocalo-Palacio Legislativo (Corregidora) y manzanas anexas, destrucción del barrio de La Candelaria seguida de unidades habitacionales para trabajadores del Edo. en que se destaca el cambio de usuario, la construcción del Palacio legislativo en Sn. Lazaro, el desalojo comercial de la zona de La Merced,

seguida de la construcción de unidades habitacionales para trabajadores del Edo. (en que se destaca el cambio de usuario), la construcción del Palacio Legislativo en Sn. Lazaro, el desalojo comercial en la zona de La Merced, y muy importante, las obras viales de superficie y las influentes obras del STC (metro).

Sabemos de la importancia de centro con respecto a la totalidad de la Cd., por eso relacionamos los hechos con un interés muy representativo en el manejo urbano de elementos significativos del poder del Edo., nos referimos a lo que hemos denominado "eje ideológico" en el que han quedado alineados de Pte. a Ote. la Torre de Pemex, el monumento a la Revolución Mexicana, la Plaza de la Constitución, el Palacio Nacional, el nuevo e imponente Palacio Legislativo en Sn. Lazaro.

Estas son algunas de las acciones que refieren el proceso de transformación, la información se vincula a lo realizado principalmente al sector público, escapa de nuestro alcance determinar acciones del sector privado, pero podemos afirmar que estas tienden a consolidar el Centro Urbano Metropolitano, a transformar el espacio y a privatizar el devenir social urbano. Los hechos son agentes complices de la expulsión de población y de la sobrevalorización del suelo.

Es curioso observar en el mapa de referencia, y en relación con los tiempos en que se realizan las acciones, la tendencia en sentido Pte. Ote. que sigue el dinamismo mas acentuado del fenómeno de transformación; en primera instancia las acciones de remosamiento en 1972 sobre los ejes Alameda-Zocalo han consolidado el uso y apropiación del suelo al centro-Pte. del primer cuadro de la Cd., posteriormente entre 1979 y 1981 las acciones conjuntas de los planes, programas y obras hacen evidente a todas luces el cambio radical en el area centro-Ote. del primer cuadro. Estas acciones han sido de gran envergadura, tenemos la restauración de la imagen sobre el eje Zocalo-Palacio Legislativo (Corregidora) y manzanas anexas, destrucción del barrio de La Candelaria seguida de unidades habitacionales para trabajadores del Edo., en que se destaca el cambio de usuario, la construcción del Palacio legislativo en Sn. Lazaro, el desalojo comercial de la zona de La Merced.

seguida de la construcción de unidades habitacionales para trabajadores del Edo. (en que se destaca el cambio de usuario), la construcción del Palacio Legislativo en Sn. Lazaro, el desalojo comercial en la zona de La Merced, y muy importante, las obras viales de superficie y las influentes obras del STC (metro).

Sabemos de la importancia del centro con respecto a la totalidad de la Cd., por eso relacionamos los hechos con un interes muy representativo en el manejo urbano de elementos significativos del poder del Edo., nos referimos a lo que hemos denominado "eje ideologico" en el que han quedado alineados de Pte. a Ote. la Torre de Pemex, el monumento a la Revolución Mexicana, la Plaza de la Constitución, el Palacio Nacional y el nuevo e imponente Palacio Legislativo en Sn. Lazaro.

## 2:2 COYUNTURAS HISTORICAS DEL PERIODO A ESTUDIAR (1964-84) QUE REFIEREN EL PROCESO DE TRANSFORMACION DEL ESPACIO.

- 1929 CREACION DEL D.D.F. (Departamento del Distrito Federal), organismo administrador de la ciudad.
- 1930 PRIMER PLAN MAESTRO DE PLANIFICACION PARA EL D.F.
- 1933 DECRETO DE LA PRIMERA LEY SOBRE PLANIFICACION URBANA.
- 1941 DIVISION DE LA PLANIFICACION EN DOS ASPECTOS FUNDAMENTALES.  
 La administrativa: Encargada de la dotación de equipamientos, alineación, apertura de calles, ubicación de los servicios públicos, lotificación etc.  
  
 De la Zonificación: Encargada de la planificación y crecimiento del D.F., reglamentando el uso de la propiedad urbana: alturas, volúmenes, construcción.
- La Comisión de Planificación, esta conformada por los Comités de Banqueros, Comerciantes e Industriales así como la representación de los sociedades de Ingenieros y Arquitectos además de los organismos públicos como la Secretaría de Hacienda, Salud y Comunicaciones.
- 1970 LA LEY ORGANICA DEL D.F. DESCENTRALIZA LA CIUDAD EN 16 DELEGACIONES POLITICO ADMINISTRATIVAS.
- 1972 REVISION DE LAS LEYES SOBRE PROTECCION DE MONUMENTOS ARQUEOLOGICAS E HISTORICOS.
- 1975 PROMULGACION DE LA LEY DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.
- 1978 PRESENTACION DE LA LEY DE DESARROLLO URBANO DEL PAIS CON PLANES URBANOS PARCIALES PARA CADA ENTIDAD.
- 1984 LA SEDUE (Srla de Desarrollo Urbano y Ecología) SUSTITUYE AL ORGANISMO ANTERIOR SA MOP QUIEN VIGILA LA APLICACION DE LAS NORMAS PARA EL DESARROLLO URBANO, PERO ESTA INCORPORA INICIATIVAS ECOLOGISTAS APOYADAS POR LA LEGISLACION DE POLITICAS URBANAS VIGENTES.

EN APOYO Y COMPLEMENTO A LOS CENTROS URBANOS EL PLAN FOMENTARA LA FORMACION DE ESTOS CORREDORES EN DONDE PREVALECIERAN EL COMERCIO, LOS SERVICIOS Y LA HABITACION DE ALTA DENSIDAD

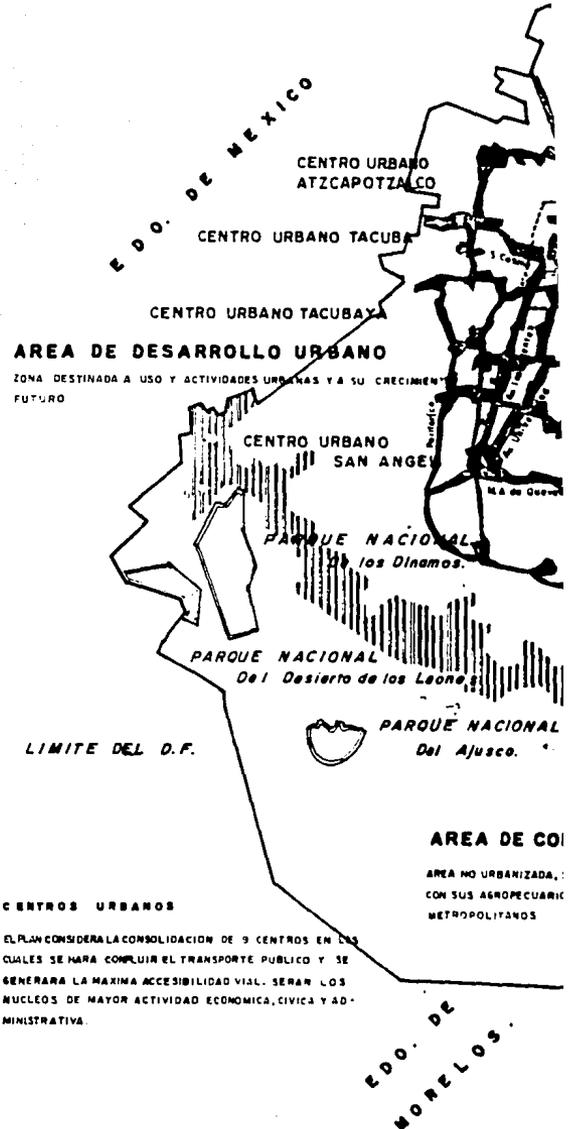
### 3 LA ORGANIZACION ESPACIAL Y EL ESTADO.

#### 3.1 SITUACION ACTUAL

La organización espacial de la ciudad hoy observa una estructuración de funcionamiento que posibilita la revitalización de las actividades productivas del sistema económico; los ejes viales, un transporte público eficaz, elementos básicos y fundamentales para la circulación de mercancías o dinero, así como el transporte para la numerosa fuerza de trabajo que produce la riqueza. Las acciones recientes de la planificación urbana estatal han dado prioridad a estos aspectos que indudablemente han señalado la modificación conceptual del uso o apropiación de la urbe, la accesibilidad vial, el potencial urbano, y la capacidad de la infraestructura básica (agua, luz y drenaje), son algunos de los conceptos que se han utilizado para respaldar la supuesta racionalidad del uso de la tierra urbana, que designa tal o cual destino de uso de las áreas urbanas.

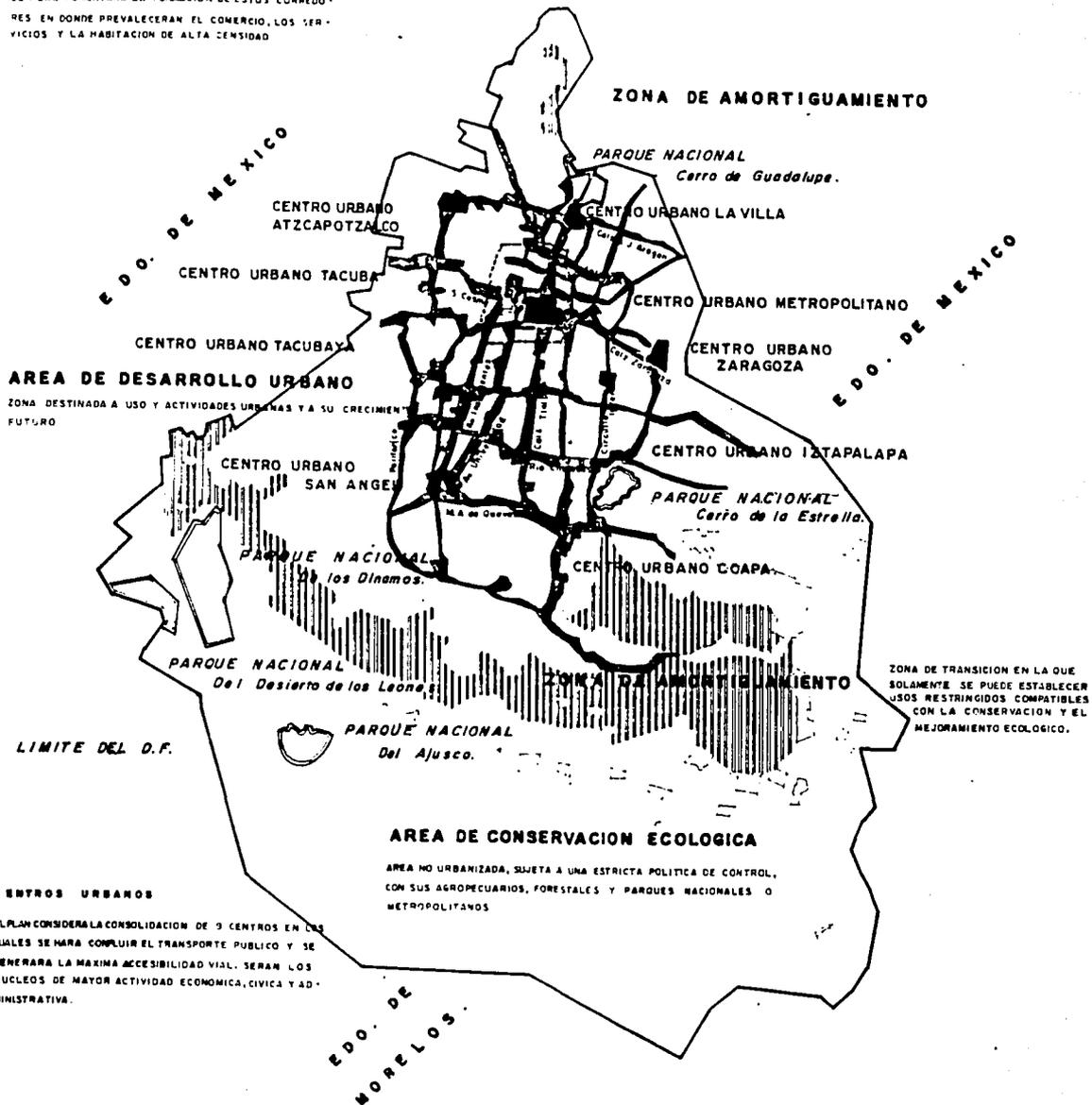
El fenómeno económico complejo que desatan las mejoras urbanas en cualquier zona de la ciudad han marcado con cierta imposición sectores que son susceptibles de transformación acorde a un plan preestablecido; actualmente todas las zonas de la ciudad están sujetas a un ordenamiento específico de la regulación del uso de la tierra, la densidad de construcción las actividades comerciales y de servicios compatibles, la densidad poblacional etc, tal parece que definen una ciudad bien organizada para el futuro y sin mayores problemas.

Pero resulta que esta regulación ha soslayado los problemas viejos y nuevos de la ciudad y nos referimos a todas aquellas necesidades sociales de espacio que requiere la gente de escasos recursos que demanda espacios, suelo, infraestructura que entra en contradicción como ya mencionamos con el modelo



**CORREDORES URBANOS**

EN APOYO Y COMPLEMENTO A LOS CENTROS URBANOS, EL PLAN FOMENTARA LA FORMACION DE ESTOS CORREDORES EN DONDE PREVALECIERAN EL COMERCIO, LOS SERVICIOS Y LA HABITACION DE ALTA DENSIDAD

**AREA DE CONSERVACION****CENTROS URBANOS**

EL PLAN CONSIDERA LA CONSOLIDACION DE 9 CENTROS EN LOS CUALES SE HARA CONFLUIR EL TRANSPORTE PUBLICO Y SE GENERARA LA MAXIMA ACCESIBILIDAD VIAL. SERAN LOS NUCLEOS DE MAYOR ACTIVIDAD ECONOMICA, CIVICA Y ADMINISTRATIVA.

económico de apropiación de la tierra, aunado a los impedimentos que definen compatible o incompatible la apropiación espacial que tiene circunstancias específicas para las áreas donde las mejoras urbanas se enfrentan a un predominio numérico de la utilización popular.

posibilidades de valorización de la propiedad urbana promoviendo mejores condiciones para la inversión privada en las zonas en donde la vialidad o el transporte urbano atraen o concentran población rompiendo patrones de apropiación que no significan otra cosa que la comercialización de áreas poco rentables habitadas durante décadas por gente de escasos recursos (15) el análisis del papel de la planificación puede observarse desde distintas

### 3:2 LA PLANIFICACION INSTRUMENTO DE CLASE.

Desde principios de la década de los años 70's se reconoce comienzan a gestarse cambios en la dinámica operacional de la planificación urbana que antes de estas fechas solamente tenía un papel puramente administrativo señalando las zonas para la construcción de aeropuertos, terminales de ferrocarril centro de espectáculos públicos etc. en suma el estímulo a la construcción dejando a la ciudad en manos de la rentabilidad privada (14).

Los primeros resultados de cambios profundos fueron las atribuciones que el gobierno incorpora a la planificación urbana dejando de ser un mero mecanismo de dotación de infraestructura; ahora esta tiene instrumentos legislativos para dictar a la propiedad privada modalidades que dicte el interés público... art 27 (Constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos) que junto con anexiones a los artículos 75 y 115 de la misma; serán el instrumento que atribuye capacidad para designar en un ámbito más pequeño como una delegación política, una zonificación especializada de las actividades urbanas permitidas, así como también declarar zonas que entran en los planes de mejoramiento y conservación urbanas de zonas deterioradas física y funcionalmente en forma total o parcial art. 79 LDU (Ley de Desarrollo Urbano).

Estas atribuciones que emanan de la L.D.U. aparentemente tiene un carácter restrictivo al mercado capitalista de la tierra, en la práctica el beneficio ha marcado mayores

# CENTRO HISTO

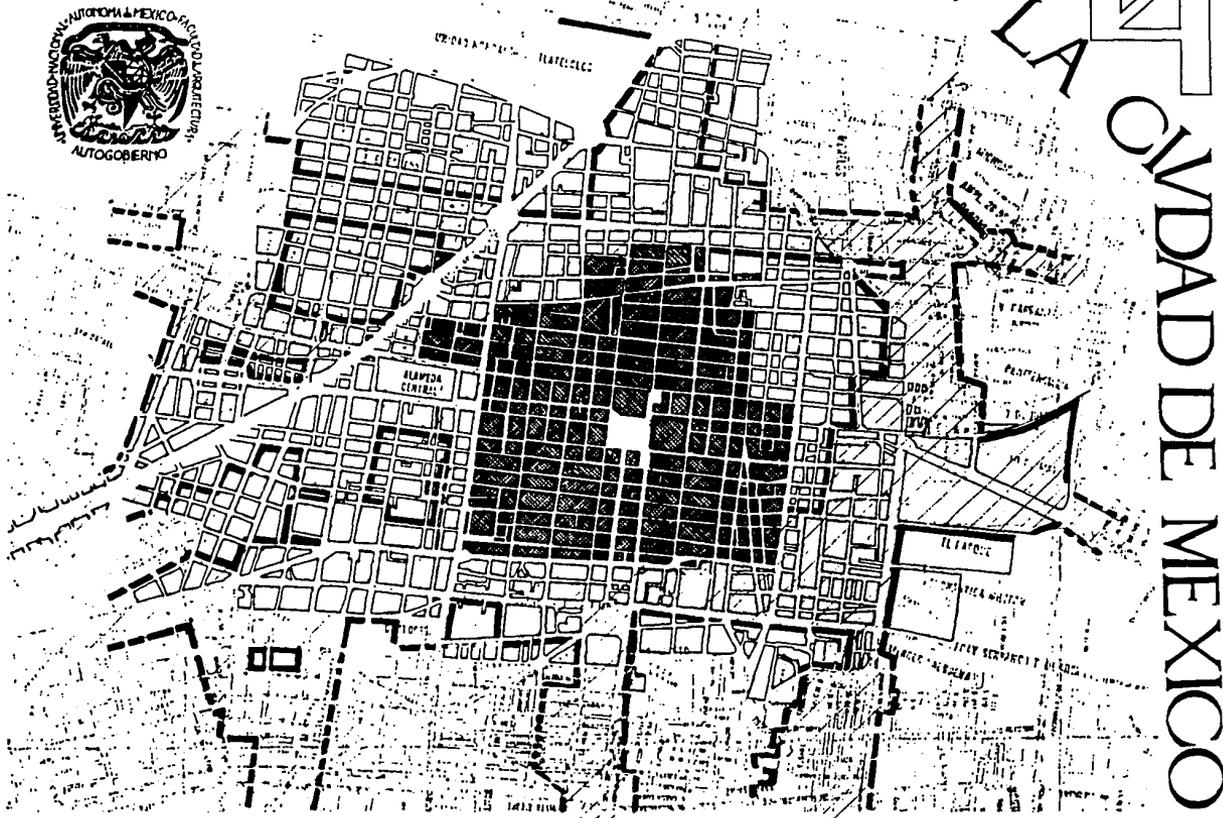


 CENTRO URBANO METROPOLITANO

posibilidades de valorización de la propiedad urbana promoviendo mejores condiciones para la inversión privada en las zonas en donde la vialidad o el transporte urbano atraen o concentran población rompiendo patrones de apropiación que no significan otra cosa que la comercialización de áreas poco rentables habitadas durante décadas por gente de escasos recursos (15) el análisis del papel de la planificación puede observarse desde distintas

facetas pero la mas importante responde a las protección que implementa para reproducir la institución de la propiedad privada asi como los usufructos que devengan de tal o cual apropiación espacial, pues en la lucha entre usos públicos y privados el suelo se sujeta a aquellos espacios que generen riquezas para el propietario, segregando a una cantidad considerable de población que tiene ingresos de subsistencia.

# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



 CENTRO URBANO METROPOLITANO

 CORREDOR URBANO

### 3:3 LA DELEGACION CUAUHEMOC UN PROCESO URBANO INTERESANTE.

Esta división político administrativa porora junto con otras conformó la denominada ciudad de México un decreto divide al D.F. en 16 delegaciones administrativas que tienen atribuciones sobre una extensión territorial amplia para un control de toda índole sobre todo las de carácter urbano, a la denominada delegación Cuauhtémoc le corresponden 32 km<sup>2</sup> que junto con las delegaciones Benito Juárez 26 km<sup>2</sup>, Azcapotzalco 33 km<sup>2</sup> y Venustiano Carranza 33 km<sup>2</sup> son las administraciones que tienen menor superficie, al parecer estas extensiones responde a un estudio profundo de la organización especial o de su comportamiento predominante con respecto a la ocupación urbana de las tierras. A la delimitación territorial de la delegación Cuauhtémoc corresponde contener un proceso histórico particular pues en ella se asientan las urbanizaciones iniciales de la ciudad (el primer cuadro, las primeras colonias residenciales Juárez, Roma, Condesa etc.) así como las populares en tugurios colonias tales como Guerrero, Morelos, Peralvillo, Sta Ma. la Ribera entre las más centricas, reconocidas por su gran densidad poblacional y arraigo.

Esta ocupación, la habitacional se estima representa en la actualidad el 62% de la ocupación territorial de la delegación, le siguen en importancia el uso comercial y de servicios (D.D.F.); este predominio sin embargo se enfrenta a contradicciones que aumentan las problemáticas de los habitantes pobres que estan concentrados en los edificios del inquilinato central que mal alojado representan a un 10 o 15% de la población total de la ciudad (6). Sin embargo el sector popular no es en su totalidad la población de la jurisdicción pero si una gran mayoría; existe población de ingresos medios y altos en las colonias Juárez Cuauhtémoc, Roma, Condesa etc que son atraidos

por el cambio de concepto en su habitat por los llamados condominios (desarrollos de vivienda vertical) que impulsan la utilización rentable del uso de la tierra, substituyendo a las casas unifamiliares representativas de la época del porfiriato, como podemos entender el predominio habitacional en el territorio es muy importante, pero este es cuestionado en aquellos sitios donde la rentabilidad no es acorde con los servicios urbanos que recibe tal es el caso de los territorios ocupados por el sector popular que ha subsistido al embate conceptual de la planificación urbana promotora de la mayor racionalidad del suelo en la ciudad. La persistencia social en el uso de la zona central ya en un periodo anterior (1960-1970) tuvo que claudicar contra el embate de las obras urbanas, teniendo como resultado un decrecimiento considerable de población (ver tabla A); las monografías actuales sobre la delegación destacan la sustitución poblacional por las actividades comerciales y de servicios en zonas específicas, pero manteniendo una "estabilidad poblacional", proceso que es alterado por los acontecimientos reconocidos en



por el cambio de concepto en su habitat por los llamados condominios (desarrollos de vivienda vertical) que impulsan la utilización rentable del uso de la tierra, sustituyendo a las casas unifamiliares representativas de la época del porfiriato, como podemos entender el predominio habitacional en el territorio es muy importante, pero este es cuestionado en aquellos sitios donde la rentabilidad no es acorde con los servicios urbanos que recibe tal es el caso de los territorios ocupados por el sector popular que ha subsistido al embate conceptual de la planificación urbana promotora de la mayor racionalidad del suelo en la ciudad. La persistencia social en el uso de la zona central ya en un periodo anterior (1960-1970) tuvo que claudicar contra el embate de las obras urbanas, teniendo como resultado un decrecimiento considerable de población (ver tabla A), las monografías actuales sobre la delegación destacan la sustitución poblacional por las actividades comerciales y de servicios en zonas específicas, pero manteniendo una "estabilidad poblacional", proceso que es alterado por los acontecimientos reconocidos en

el primer cuadro de la ciudad, el decrecimiento poblacional - habitacional sujeto a las múltiples variantes de actuación de los agentes sociales de cambio y sobre todo de la planificación urbana, activa el interés por transformar y valorizar el suelo con mayor densidad constructiva, fenómeno observable con el creciente modelo de condominización de la vivienda en la colonia del sur de la delegación e incluso en la zona central en las colonias Guerrero, Morelos, Centro que son vendidas a población con mayor capacidad económica.

TABLA A

## HABITANTES DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC

AÑO	Nº DE HABITANTES
1930	585260
1940	720725
1950	935059
1960	980111
1970	853550
1980	858529

\* Censos Generales de Población 1950, 1960, 1970 México, D.F. monografía del D.F. (PRI) Dirección General de Documentación y Análisis 1982.

Los datos monográficos sobre la población de la Delegación indican que la P.E.A. (población económicamente activa) realizan sus actividades productivas en la misma y se distribuyen de la siguiente manera: sector servicios 77%, comercio 23%, sólo el 15% de esta población trabaja fuera de la misma, lo que determina la amplia dependencia de la población con la residencia en sus colonias o barrios.

Describir a la delegación por la cantidad de infraestructura vial y de transporte o por la cantidad del equipamiento concentrado es numéricamente complejo, e innecesario pero es importante señalar que las actividades económicas toman progresivamente más importancia y van frenando y hasta sustituyendo el uso habitacional

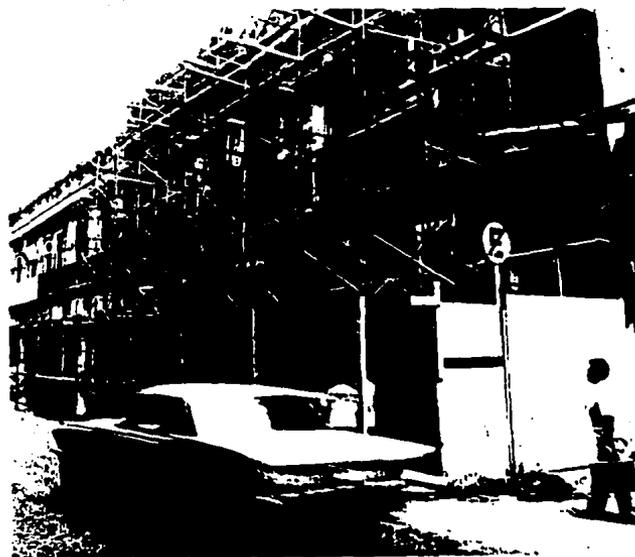


### 3.4 LA CIUDAD ANTIGUA Y LAS POLITICAS PARA SU CONSERVACION

Debemos centrar nuestro interés en el marco temporal de estudio, este nos indica el manejo de conceptos diferentes a los utilizados en la actualidad con respecto a la conservación inmobiliaria del centro de la ciudad reconocemos como coyuntural las grandes modificaciones a la traza urbana e inmobiliaria desde los años treinta, las obras de descongestión vehicular, la incorporación de los nuevos medios de transporte (eléctricos y de combustión) requieren de una vialidad funcional y las modificaciones a las estrechas calles del primer cuadro por parte del gobierno ven sin recelo la destrucción de varios edificios antiguos, es sólo hasta el año de 1961 que airadas protestas de intelectuales impiden el cruce de vialidades por el corazón de la ciudad (el zocalo), sin embargo cualquier acto público o privado tiene como consecuencia el alterar las características inmobiliarias, vaste mencionar los conceptos que se utilizan para justificar la construcción del tren subterráneo y su cruce por sitio:

- En efecto la circulación de vehículos que logró fluirse en la periferia se hacía más angustiosa en el diseño de la vieja ciudad en el llamado primer cuadro que sigue constituyendo el núcleo fundamental de la vida política, comercial y financiera, las calles estrechas llenas de construcciones con gran valor sentimental e histórico, frenaban el ritmo de la urbe moderna, la solución fue el camino subterráneo. 17

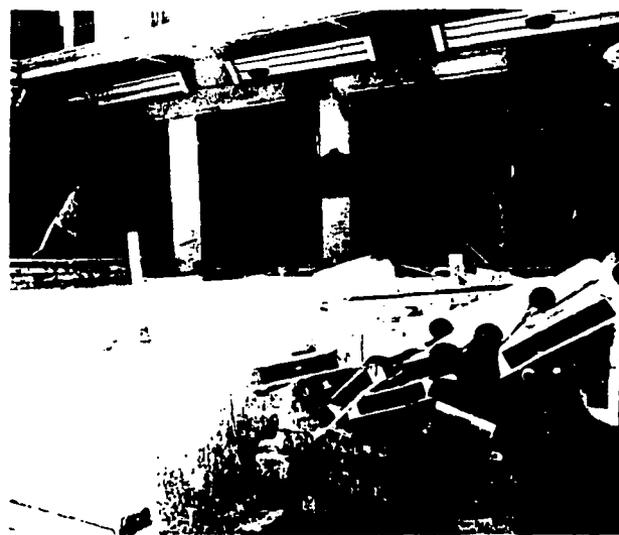
Es a partir de 1967 que el Estado manifiesta su interés por recobrar (18) para la modernidad mediante un programa de restauración diversos espacios plazas e inmuebles en forma aislada y que tendría como fin



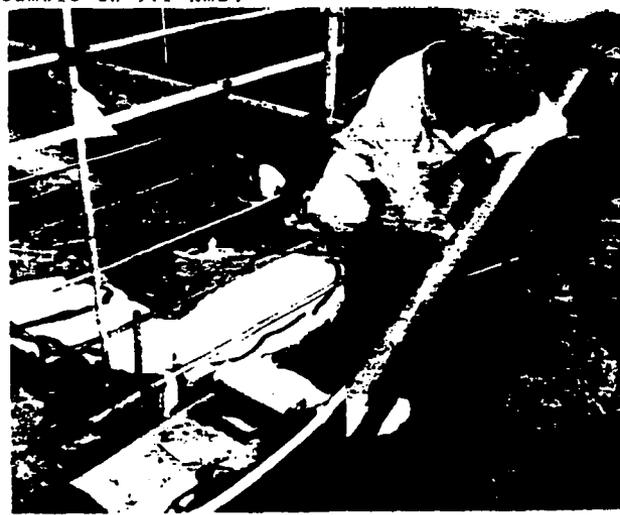
devolverles su valor estético y proporcionarles además un atractivo turístico y social las plazas de Sta. Catarina, de Loreto, Sto. Domingo, Sta. Veracruz e inmuebles como el antiguo colegio de las Vizcainas constituyen los sitios donde se aplican estas acciones, los argumentos por un rescate inmobiliario generalizado no son los determinantes las siguientes acciones en el sexenio Echeverrista 1970-1976 establecen el interés por restaurar una amplia zona del hoy Centro Histórico con el fin de restituir los valores arquitectónicos de nuestro legado histórico (1972), estos actos se fundan por lo deteriorado del centro de la ciudad que se inició por el envejecimiento de instalaciones y edificios, por el tremendo recargo de actividades comerciales que transformaron por efecto de invasiones culturales ajenas convirtiendo al centro en un sitio estruendoso y frívolo por lo que el Estado con apoyo de los comerciantes de la zona Oeste plantean un programa de regeneración que se encarga de dar vistocidad a la zona comercial en el aspecto urbano, fachadas, mobiliarios, pavimentos etc.; consolidando entonces el carácter exclusivo de la zona, se vislumbra un interés en la forma del mecanismo que permitiera el apoyo a la transformación de este centro.



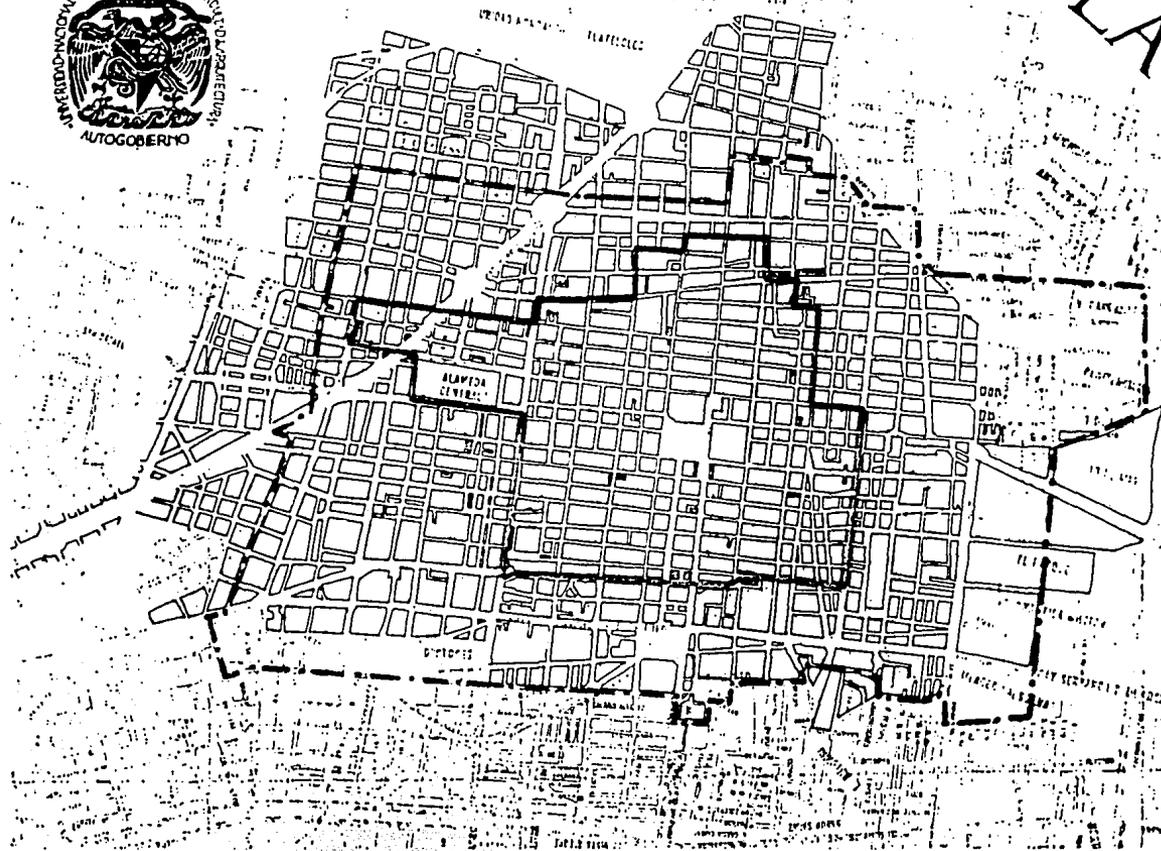
devolverles su valor estético y proporcionarles además un atractivo turístico y social las plazas de Sta. Catarina, de Loreto, Sto. Domingo, Sta. Veracruz e inmuebles como el antiguo colegio de las Vizcainas constituyen los sitios donde se aplican estas acciones, los argumentos por un rescate inmobiliario generalizado no son los determinantes; las siguientes acciones en el sexenio Echeverrista 1970-1976 establecen el interés por restaurar una amplia zona del hoy Centro Histórico con el fin de restituir los valores arquitectónicos de nuestro legado histórico (1972), estos actos se fundan por lo deteriorado del centro de la ciudad que se inició por el envejecimiento de instalaciones y edificios, por el tremendo recargo de actividades comerciales que transformaron por efecto de invasiones culturales ajenas convirtiendo al centro en un sitio estruendoso y frívolo por lo que el Estado con apoyo de los comerciantes de la zona Oeste plantean un programa de regeneración que se encarga de dar vistocidad a la zona comercial en el aspecto urbano, fachadas, mobiliarios, pavimentos etc.; consolidando entonces el carácter exclusivo de la zona, se vislumbra un interés en la forma del mecenazgo que permitiera el apoyo a la transformación de este centro.



Para 1978 el descubrimiento de la piedra prehispánica de la Coyolxauhqui promueve que sean emitidos decretos para el cuidado y protección de monumentos y zonas arqueológicas siendo el mas importante el decreto que designaba a la zona central como patrimonio histórico y arquitectónico potenciando un marco legal que consolidaba cualquier acción de cambio en 9.1 km<sup>2</sup>.<sup>19</sup>



# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

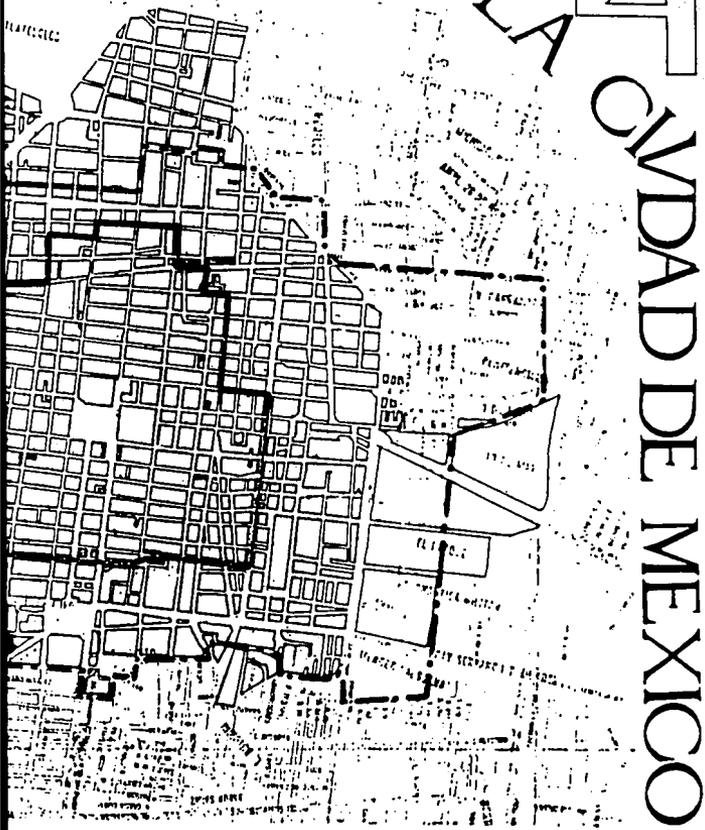


CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO : Perimetro "A" — Perimetro "B" - - -

El desalojo de la actividad comercial de abasto en la zona de la Merced es ejemplo del poder del decreto que deja a la zona en estado de abandono y deterioro. La intervención para la restauración de la imagen urbana de las 20 manzanas alrededor de los ejes Corregidora, Emiliano Zapata y Moneda escondían los antagonismos existentes en el área, más allá del relumbrón de las fachadas tan sólo cruzando el umbral de estas se dejan ver las

infimas condiciones de vida de la población soslayada en el presupuesto de tal acción pública, de esta manera podemos advertir que las condiciones que transformaran el espacio están determinadas por la planificación actual pasando por alto los usos contemporáneos e históricamente determinados, afectando así al conjunto de residentes, de tal manera se pone en evidencia el papel del espacio urbano de la planificación con argumentos como la

# TORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



Perimetro "A" — Perimetro "B" - - -

compatibilidad o selección funcional impuesta por el Estado para las actividades capitalistas, siendo esta una gran contradicción mas en el sistema social que niega los espacios donde sobrevive un sector importante de la población.

La asociación compatibilidad-planificación urbana como hemos podido constatar es históricamente determinada, su papel en el área central es secuencial, los actuales mecanismos para la recuperación de la zona por los agentes sociales de cambio no tenían marco de legalidad, la renovación urbana el rescate patrimonial o la apropiación con un carácter rentable no tenían las condiciones básicas para valorizar inversiones. Es con las acciones del Estado a lo largo de estas dos últimas décadas que se comienzan a volver los ojos al centro por los inversionistas de todo tipo de rubros.

El centro asiento tradicional de la gente de escasos recursos enfrenta hoy los efectos naturales de la valorización urbana. El Estado como agente de cambio proporciona las condiciones básicas que permiten el interés por transformar los usos de bajas rentas así como el carácter de la apropiación que se sujeta a los diseños de la planificación y de las nuevas exigencias de la ciudad.

al infimas condiciones de vida de la población  
 lo soslayada en el presupuesto de tal acción pú-  
 en blica, de esta manera podemos advertir que  
 n- las condiciones que transformaran el espacio  
 na- estan determinados por la planificación actual  
 o- pasando por alto los usos contemporaneos e  
 an- históricamente determinados, afectando así  
 as al conjunto de residentes, de tal manera se  
 lo pone en evidencia el papel del espacio urbano  
 as de la planificación con argumentos como la

### 3.5 PLANES Y POLITICAS DEL ESTADO CON RESPECTO AL CENTRO HISTORICO.

Queda claro entonces que la utilización del suelo esta de acuerdo a un concepto de racionalidad para lo que se tienen niveles parciales de planeamiento con una regulación específica según la aptitud física del territorio.

La coyuntura que presenta el consumo espacial del centro de la ciudad, se considera fuera de un orden racional de consumo y en particular de la mezcla de usos no compatibles con el carácter patrimonial de las manifestaciones arquitectónicas, a las cuales se deberá rescatar de la destrucción física y de la pérdida de sus valores arquitectónicos, proceso que se atribuye a los propietarios que han dejado en el abandono los inmuebles; se ha reconocido que la propiedad esta fragmentada, esto es en distintos propietarios, pero se reconoce que existe un proceso que la esta concentrando, además se señala que en este suelo con un alto valor se caracteriza por usos como la vivienda popular y el comercio que han contribuido a las modificaciones internas y externas de los inmuebles provocando un deterioro visual.

Se señala como importante la subsistencia de una población de 57532 habitantes que se concentran en el perímetro "A" del CHCM con alquileres bajos reflejo del decreto de congelamiento de rentas que aún continua en vigencia desde 1942, la población que realiza todas sus actividades productivas en el área se considera mayor a la que no lo hace, pero existe una disminución poblacional por procesos de "emigración voluntaria" en busca de espacios menos congestionados, persistiendo aquellos de bajas rentas pero que sin embargo también disminuyen potencialmente dado el cambio de uso de suelo por actividades comerciales y por la elevación del valor del suelo

en base al mejoramiento de los soportes materiales urbanos.

Asimismo se interpreta al deterioro más marcado al uso habitacional y justifico al comercio y de gestión pública como aquello que han contribuido a la renovación, otro de los aspectos que se refieren al funcionamiento interno es el equipamiento urbano que se señala la sobreoferta la demanda tanto en educación salud, administración y comercio existiendo tan sólo una mala dotación de áreas verde en relación a la población residente, per sobreutilizada en tanto sirve a la población de otras zonas, la infraestructura se dice puede absorber densidades de hasta 500 hab/H criterio determinante para el uso del suelo urbano que junto con la intensidad de uso se encargaran de controlar, reglamentar e incentivar los usos preferenciales (aquello que ayuden a conservar las edificaciones) de no fomentar los atípicos, evitando la especulación mediante la compra de suelo urbano por parte del Estado.

Se señala que una estructura funcional para este Centro Histórico y por lo tanto la regulación y ordenación del desarrollo urbano logran integrar el C.H.C.M. al desarrollo de la ciudad como prestador de bienes servicios en base a la organización urbana del uso del suelo, por tanto la vialidad transporte son los que imprimen al desarrollo la racionalidad del uso que requiere la ciudad, con este concepto las políticas particulares que atienden la preocupación estatal por el consumo del centro atienden a la aptitud física del territorio dentro del cual existen varias categorías como son la capacidad de la infraestructura vial y de servicio determinados por la actividad y capacidad de la misma, el costo del desarrollo urbano etc. lo que se lograra promoviendo la actividad privada para que contribuya a la adquisición restauración y donación de edificios a un destino que coadyuve al uso del suelo por zonas.

LAS POLITICAS Y OBJETIVOS PARA ESTE  
ESPACIO URBANO (EL C.H.C.M.) SON EN  
SINTESES LAS SIGUIENTES

en base al mejoramiento de los soportes materiales urbanos.

Asimismo se interpreta al deterioro más marcado al uso habitacional y justifica al comercio y de gestión pública como aquellos que han contribuido a la renovación, otro de los aspectos que se refieren al funcionamiento interno es el equipamiento urbano que se señala sobreoferta la demanda tanto en educación salud, administración y comercio existiendo tan sólo una mala dotación de áreas verdes en relación a la población residente, pero sobreutilizada en tanto sirve a la población de otras zonas, la infraestructura se dice puede absorber densidades de hasta 500 hab/ha criterio determinante para el uso del suelo urbano que junto con la intensidad de usos se encargaran de controlar, reglamentar e incentivar los usos preferenciales (aquellos que ayuden a conservar las edificaciones) y de no fomentar los atípicos, evitando la especulación mediante la compra de suelo urbano por parte del Estado.

Se señala que una estructura funcional para este Centro Histórico y por lo tanto la regulación y ordenación del desarrollo urbano lograran integrar el C.H.C.M. al desarrollo de la ciudad como prestador de bienes y servicios en base a la organización urbana del uso del suelo, por tanto la vialidad y transporte son los que imprimen al desarrollo la racionalidad del uso que requiere la ciudad, con este concepto las políticas particulares que atienden la preocupación estatal por el consumo del centro atienden a la aptitud física del territorio dentro del cual existen varias categorías como son la capacidad de la infraestructura vial y de servicios determinados por la actividad y capacidad de la misma, el costo del desarrollo urbano etc., lo que se lograra promoviendo la actividad privada para que contribuya a la adquisición, restauración y donación de edificios a un destino que coadyuve al uso del suelo por zonas.

LAS POLITICAS Y OBJETIVOS PARA ESTE ESPACIO URBANO (EL C.H.C.M.) SON EN SINTESIS LAS SIGUIENTES

Promover la protección y mejor utilización del número sustantivo de edificios que sean patrimonio cultural.

Promover la rehabilitación de los edificios e incorporar aquellos usos que permitan su conservación futura.

Generar el dominio de uso por zonas.

Aprovechar intensivamente la infraestructura de servicios del centro mediante la densificación acorde con los programas de desarrollo urbano.

Evitar la sobrevalorización del suelo o inmuebles en general para impedir que se generen presiones que conlleven al desplazamiento de la población de escasos recursos.

Conservar la identidad del Centro Histórico rescatando la traza urbana colonial como espacio de interrelación social y goce de los valores históricos y culturales.

Dotar de infraestructura turística y el equipamiento necesarios en las zonas de interés histórico.

Condicionar a un análisis los usos que por sus características cualitativas o cuantitativas requieren de estudios especiales para su apropiación.

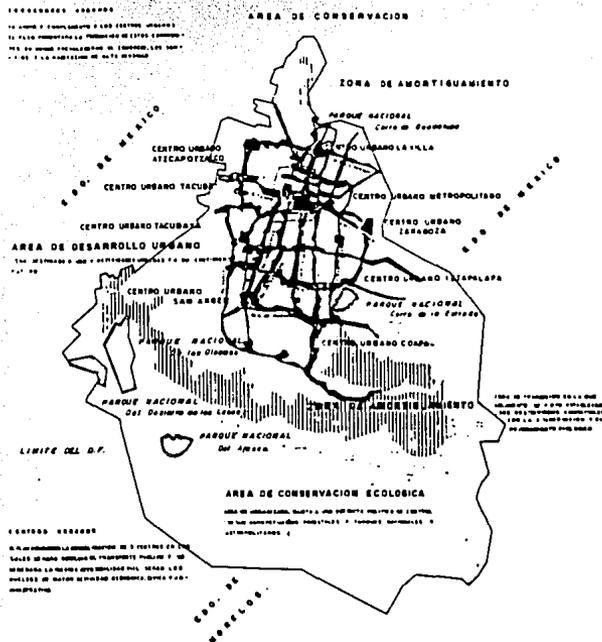
Todas estas manifestaciones se refieren a la conceptualización de la recuperación urbana que se fundamenta en el Art. 79 de la L.D.U. (Ley de desarrollo urbano) que plantea la necesidad de declarar las zonas deterioradas física y funcionalmente como espacios para el mejoramiento, particularmente en beneficio de sus habitantes.

Como podemos ver, los objetivos así presentados son dignos de un aplauso, pero la realidad de los hechos deja atrás la buena voluntad, y si bien se ha logrado de alguna manera rescatar algunos rasgos de escenografía urbana, la tendencia que se observa en la pérdida de identidad social y sobre todo de población hace pensar en la necesidad de acciones más comprometidas con la población residente.

## 4 TENDENCIA DE LA ESTRUCTURA URBANA.

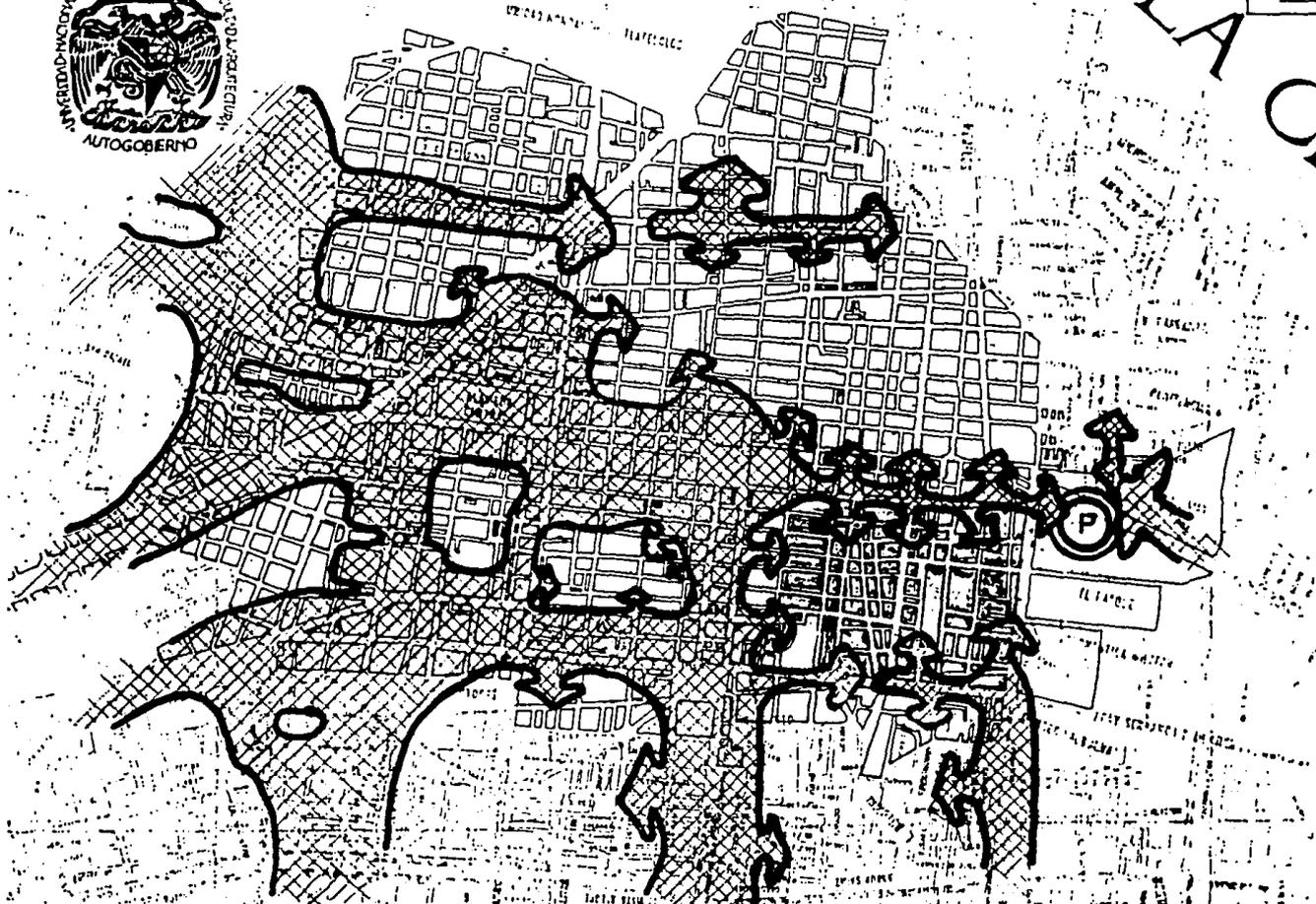
La práctica concreta de la planificación actual, tiene como fin distribuir la capacidad de la tierra para que esta sea eficiente con respecto a los destinos y usos del suelo que la zonificación actual determina para las distintas zonas del D.F. en el caso concreto de la delegación Cuauhtémoc el plan parcial urbano correspondiente tiene la capacidad para dictaminar las soluciones concretas para este territorio; se ha determinado contener en su superficie uno de los 9 centros urbanos derivados de la estructuración del plan de desarrollo urbano de la ciudad y que pretende una reorganización espacial tendiente a responder a la necesidad de ser eficiente en la prestación de bienes y servicios estos centros son espacios que concentran actividades comerciales administrativas y cívicas con alta intensidad de uso para que tengan un radio de acción que evita la circulación de la población de otras zonas para resolver sus necesidades; este concepto entra en juego con una estructuración que tiene aspectos selectivos para las actividades que se pueden desarrollar o las densidades constructivas permisibles; en nuestro caso la lógica predominante como hemos mencionado determina la consolidación del Centro Urbano Metropolitano destinado para las actividades financieras comerciales y de gobierno, el apoyo de la red de la infraestructura vial y de transporte confluyen para reforzar esta estrategia, los corredores urbanos complemento primordial pretendidamente son espacios que tienen como destino acrecentar y contener la máxima capacidad posible de uso de la tierra pues las líneas de transporte colectivo y los ejes viales son las vías establecidas de una estructura en el esquema de conjunto con amplia incidencia en la ordenación emanada de los planes parciales; la prioridad es mantener la estructura costeaible de la urbanización, mecanismos de segregación so-

cial para todas aquellas actividades que no podrian pagar un costo de localización (comercio minorista, vivienda, actividad cultural popular etc.) (20).





# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

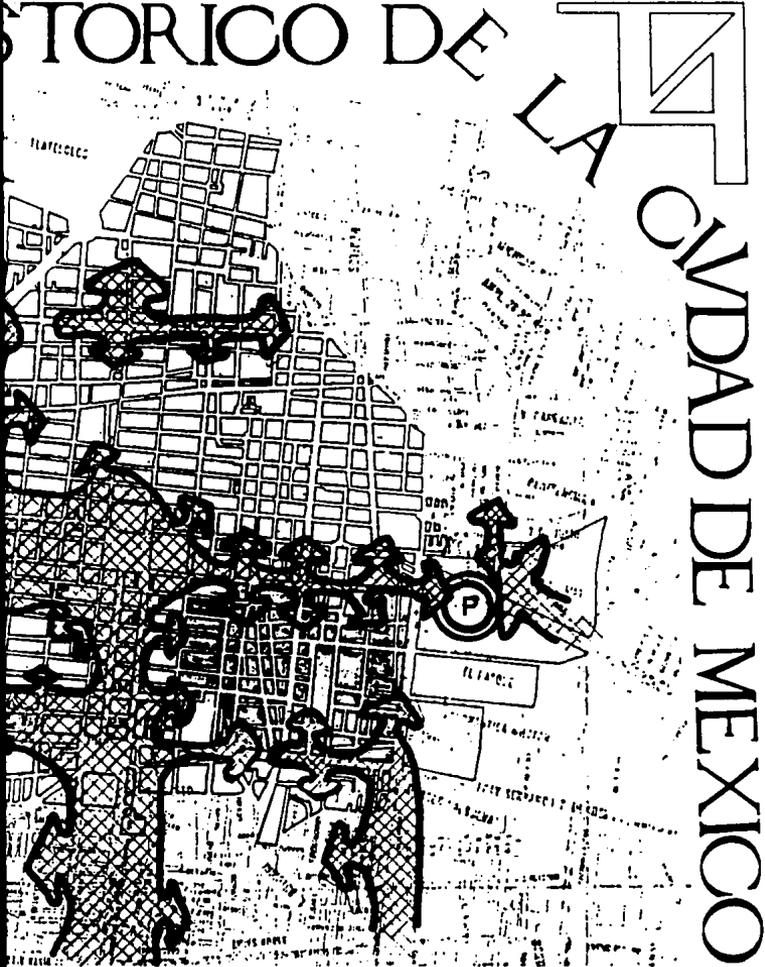


INTERPRETACION ESQUEMATICA DE LA TENDENCIA ACTUAL DE TRANSFORMACION DEL ESPACIO EN QUE SE MARCAN DOS ACCIONES COYUNTURALES DEL FENOMENO.

**U** PROGRAMA DE MEJORAMIENTO URBANO, ZONA DE LA MERCED (D.D.F.)

**P** CONSTRUCCION DEL PALACIO LEGISLATIVO EN SN. LAZARO

# STORICO DE LA CIDAD DE MEXICO



A ACTUAL DE TRANSFORMACION DEL ESPACIO EN QUE SE MARCAN

A MERCED (D.D.F.) (P) CONSTRUCCION DEL PALACIO LEGISLATIVO EN SN. LAZARO

## 5 VISION E IMPORTANCIA DE LOS CENTROS HISTORICOS.

Describir situaciones ajenas de lo relativo a los Centros Históricos en otras latitudes, involucra procesar un cúmulo de información que ha sido expresada por analistas especializados, para intentar esbozar situaciones generales o quizás pautas comunes que se describen como elementos de una situación o fenómeno urbanístico ahí donde existen construcciones antiguas de origen colonial, caso común en varios de los países de América Latina en donde por lo general existen disposiciones legislativas que salvaguardan y designan estas porciones de las ciudades como áreas de un tratamiento especial.

Situaciones análogas como la destrucción, deterioro o en el peor de los casos de devastación de edificaciones antiguas, unido indisolublemente a la marginación social de los habitantes de dichas áreas, es un reconocimiento que entre otras causas se atribuye al impacto de la urbanización experimentada en aquellas áreas metropolitanas que fueron foco de las inversiones para su desarrollo y que tuvieron respuestas distintas sobre la conservación o destrucción de estos centros, en algunos casos la conservación de los elementos del pasado se reduce a niveles mínimos tal es el caso de Buenos Aires, Montevideo, San Pablo, Río de Janeiro, donde existen pocos testimonios inmobiliarios; otros centros urbanos que se dice comenzaron a crecer física y demográficamente después como en el caso de México, El Salvador, Quito, Cordova, Arequipa y la Habana, la conservación o la existencia de construcciones antiguas es importante y la rehabilitación de estas se maneja con distintos enfoques; pero en las ciudades o centros inscritos en áreas de reciente crecimiento como son los casos de Bogotá, Recife, Lima, la destrucción del tejido urbano y de los testimonios arquitectónicos tiene caracte-

res de devastación, bajo estas características hablar de políticas correspondientes o unitarias respecto a los centros históricos sería impensable ya que las condiciones históricas impuestas por la urbanización en dichos países tiene elementos particulares, lo que es importante interpretar es como la urbanización relacionada con la economía de mercado encuentra infuncional la estructura y edificaciones antiguas para relacionarlo con una mayor apropiación de ganancias lo que explicaría entonces el porqué de una devastación; en otras podríamos entrever que las inversiones en la urbanización se enfocaron hacia el crecimiento periférico a los centros urbanos olvidando la conservación de los inmuebles.

Al parecer leyes especiales sobre el congelamiento de alquileres en muchas ciudades permitieron que el olvido de inversión para mantenimiento se reflejara en el deterioro y consecuente destrucción de inmuebles, pero también permitió el uso popular a bajos precios; hoy día dentro del actual sistema económico de utilización de la ciudad los centros históricos representan un punto clave sobre todo lo que se basa en la formación de lo que se puede definir como redito a largo plazo... (2) este interés orgánico de los que poseen el poder económico (capital inmobiliario, de la construcción, comercial) por lo que puede significar la recuperación inmobiliaria, han volcado su interés en una envoltura de iniciativas culturales para la recuperación de estos sitios enclavados en las zonas centrales de las áreas metropolitanas, pero que en razón de los enfoques y prácticas de la rehabilitación estas afectan a la supervivencia de la gente de escasos recursos, y actividades más humildes. Estas prácticas tienen como fin primordial recuperar la cuestión estética arquitectónica lo que ha manifestado en carácter elitista de rehabilitación y que ha motivado a cuestionar tal papel para tratar de concebir de otra manera el rol de los centros con inmuebles del pasado, atrás de la apariencia de salud visual que se promueve, el desempleo, pobreza, hacinamiento y promiscuidad parecen afectar a los habitantes de estos sitios que potencialmente son desalojados y expulsados a las periferias metropolitanas, la evidencia de tal proceso lo mencionan como sucesos en ciudades tales como La Cd. vieja de Montevideo que de 22237 habitantes en 1963 paso a 19918 en 1975; en las del barrio sur en Buenos Aires de 163852 en

res de devastación, bajo estas características hablar de políticas correspondientes o unitarias respecto a los centros históricos sería impensable ya que las condiciones históricas impuestas por la urbanización en dichos países tiene elementos particulares, lo que es importante interpretar es como la urbanización relacionada con la economía de mercado encuentra infuncional la estructura y edificaciones antiguas para relacionarlo con una mayor apropiación de ganancias lo que explicaría entonces el porqué de una devastación; en otras podríamos entrever que las inversiones en la urbanización se enfocaron hacia el crecimiento periférico a los centros urbanos olvidando la conservación de los inmuebles.

Al parecer leyes especiales sobre el congelamiento de alquileres en muchas ciudades permitieron que el olvido de inversión para mantenimiento se reflejara en el deterioro y consecuente destrucción de inmuebles, pero también permitió el uso popular a bajos precios; hoy día dentro del actual sistema económico de utilización de la ciudad los centros históricos representan un punto clave sobre todo lo que se basa en la formación de lo que se puede definir como redito a largo plazo... (21) éste interés orgánico de los que poseen el poder económico (capital inmobiliario, de la construcción, comercial) por lo que puede significar la recuperación inmobiliaria, han volcado su interés en una envoltura de iniciativas culturales para la recuperación de estos sitios enclavados en las zonas centrales de las áreas metropolitanas, pero que en razón de los enfoques y prácticas de la rehabilitación estas afectan a la supervivencia de la gente de escasos recursos, y actividades más humildes. Estas prácticas tienen como fin primordial recuperar la cuestión estética arquitectónica lo que ha manifestado en carácter elitista de rehabilitación y que ha motivado a cuestionar tal papel para tratar de concebir de otra manera el rol de los centros con inmuebles del pasado, atrás de la apariencia de salud visual que se promueve, el desempleo, pobreza, hacinamiento y promiscuidad parecen afectar a los habitantes de estos sitios que potencialmente son desalojados y expulsados a las periferias metropolitanas, la evidencia de tal proceso lo mencionan como sucesos en ciudades tales como La Cd. vieja de Montevideo que de 22237 habitantes en 1963 paso a 19918 en 1975; en las del barrio sur en Buenos Aires de 163852 en

1914 a 140680 habitantes en 1970... (22). Muestras que resaltan las inestabilidad del poblamiento; extrapolando estas experiencias a un plano teórico, los análisis revierten al fenómeno a procesos de inversión especulativa que son modelos urbanos económicos como respuesta a la situación crítica de la actividad constructora porque resulta más sencillo invertir menos en los centros urbanos donde los intereses son más bajos pero seguros en espera de leyes especiales o la necesidad de asentamientos de actividades terciarias capaces de remunerar ampliamente inversiones.

Esta pauta común ha tenido como síntesis la preocupación del presente de muchas áreas que son utilizadas por numerosa población que en forma nula han sido tomadas en cuenta para definir el futuro de estos centros, para unos el binomio devastación actividad constructiva nueva es la solución para la obtención de ganancias, otros con iniciativas de restauración conservadora (fachadismo o remozamiento aparential) plantean una fórmula que se ha impuesto como un modelo alternativo a la devastación de construcciones antiguas, con el interés de convertirlas en lugares turísticos o zona de residencia de habitaciones lujosas, postergando así las necesidades más básicas de la población y su ciudad.

Hasta el momento la efectividad para dinamizar la economía de estos sitios en esta en entredicho, vaste mencionar las secuelas que ha promovido en otros el uso turístico pasando desde la elevación del costo de la vida, el de los terrenos en el emplazamiento, el desalojo a la población la aculturización y desestructurización social, tal es el caso del Centro Histórico el Cuzco y otros como el de Quinto y el Salvador donde la afluencia de turismo extranjero no es mayor que el nacional y que no representa un aporte importante a la economía local menos del Centro Histórico... (23) tal relato remite de inmediato a repensar cual es el legado de los C. Históricos que a juzgar por las apreciaciones y prácticas en América sólo se concibe como un legado arquitectónico urbanístico que no involucra las tradiciones culturales e informales de sus habitantes que denotan la riqueza comunitaria potencialmente destruida y olvidada.

Los estudiosos los han concebido como lugares de vida, trabajo, zona de actividades económicas formales e informales, áreas cultu-

rales como testimonios de la historia social y de la arquitectura que contribuyen a la identidad cultural del país y de sus habitantes, áreas urbanísticas reflejo de formas de vida y modelos derivados de procesos socioeconómicos de la urbanización contemporánea y un medio ambiente sujeto a la presión de ciclos cambiantes en la historia de la ciudad y la región. Estos conceptos en amplitud conforman la realidad a que se enfrenta la concepción de los Centros Históricos con sus problemas de índole económica y por ende político social.

Mientras por un lado la población necesita vivir a bajos precios y con un modo de vida propio, por otro lado se exalta como única necesidad la de preservar las manifestaciones representativas del pasado colonial y la promoción de los intereses del capital inmobiliario e industrial, ligado al cual se promueve la necesidad de todo menos de casas nuevas; realidad que afrontan los centros históricos en diferentes magnitudes, se sabe de las condiciones deplorables del poblamiento y su relación con el ámbito, pero se soslayan y no se proponen en los planos urbanos alternativas para su rehabilitación.

Se advierte que mientras en un plano urbano se conciva a los terrenos como inversiones productivas, la conservación de los centros urbanos y de sus construcciones antiguas en un serio problema reconocido por los estudiosos del problema ya que todo está relacionado con la necesidad de obtener una renta sobre bienes raíces (abandono, demoliciones, sustituciones) que los ideólogos del capital han escondido tras la operación racionalizadora de la necesidad de protección monumental productora de renditos a largo plazo.

## BIBLIOGRAFIA 1a. PARTE.

1. Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo. Revista once No.1 julio 1981, Emil Pradilla Cobos. "La Ciudad Devora a la Naturaleza y los Trabajadores"
2. IDEM.
3. Ciro Cardoso coordinador, México en siglo XIX, Ed. Nueva Imagen 1982, 3edici 524 p.
4. IDEM.
5. Revista de Material Didáctico, Arquitectura Autogobierno. No.11 Agosto de 19 pag. 7, 8 y 9.
6. IDEM.
7. IDEM.
8. IDEM.
9. Monografía "Sistemas de Planificación Urbana", se hace amplia referencia, Departamento del Distrito Federal.
10. Revista entorno No. 8, primavera 1984.
11. Conferencia en el INAH. Mayo de 1' ponente Arq. Angel Mercado Profesor la U.A.M. (Universidad Autónoma Metropolitana).
12. Memorias del Departamento Central 19 1970 documento único, archivo del Centro Histórico de la Cd. de México.

## BIBLIOGRAFIA 1a. PARTE.

1. Cuadernos de Arquitectura y Urbanismo. Revista once No.1 julio 1981. Emilio Pradilla Cobos. "La Ciudad Devora a la Naturaleza y a los Trabajadores"
2. IDEM.
3. Ciro Cardoso coordinador. México en el siglo XIX, Ed. Nueva Imagen 1982, 3edición 524 p.
4. IDEM.
5. Revista de Material Didáctico, Arquitectura Autogobierno. No.11 Agosto de 1980 pag. 7, 8 y 9.
6. IDEM.
7. IDEM.
8. IDEM.
9. Monografía "Sistemas de Planificación Urbana", se hace amplia referencia, Departamento del Distrito Federal.
10. Revista entorno No. 8, primavera 1984.
11. Conferencia en el INAH. Mayo de 1984 ponente Arq. Angel Mercado Profesor de la U.A.M. (Universidad Autónoma Metropolitana).
12. Memorias del Departamento Central 1964-1970 documento único, archivo del Centro Histórico de la Cd. de México.
13. Estudio de Economía Urbana Cap. III "Estructura del uso del Suelo D.D.F. Octubre de 1976, se hace amplia referencia del fenómeno de la Cd. de México. Dirección General de Planificación D.D.F. Estudios y Desarrollos Inmobiliarios EDISA.
14. El Colegio de México. Cuadernos de Urbanismo No. 2 P. 50. 1983.
15. IDEM.
16. La Producción de la Vivienda en la Zona Metropolitana de la Ciudad de México, COPEVIAC. año 1980.
17. Memorias del Departamento Central Op. Cit.
18. Revista Entorno No. 7 Otoño 1983, Trimestral.
19. Diario Oficial de la Federación Abril 11 de 1980.
20. Segre Roberto, Estructuras Ambientales en América Latina" el autor menciona que la ley de la renta, la segregación territorial de los grupos sociales limitan la ubicación de las actividades culturales solo se incluyen aquellas que forman parte de las estructuras de consumo.
21. Artículo NOTAS para una estrategia regional de rehabilitación de áreas históricas- autor: Jorge Hardoy.
22. IDEM.
23. IDEM.

**2a. P A R T E .**

**el objeto**

## **2a. P A R T E .**

**el objeto de estudio**

## I LOCALIZACION GEOGRAFICA

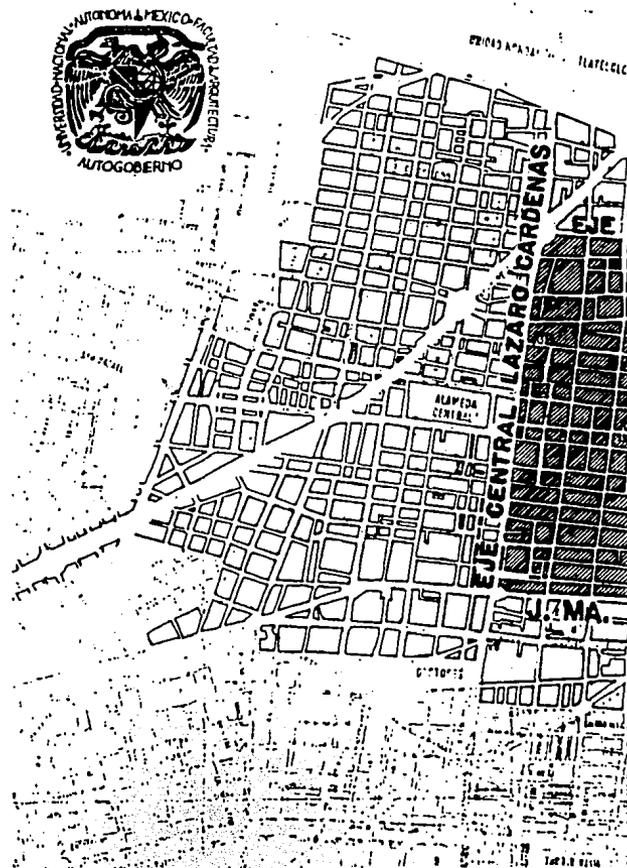
Nuestro objeto de estudio esta inscrito dentro del Distrito Federal, éste se encuentra ubicado en la región suroccidental de la cuenca del valle de México (meseta de Anahuac) a una altura sobre el nivel del mar de 2240 mts. La ciudad de México propiamente dicha, se localiza a  $19^{\circ}25'59''$  de latitud norte y  $99^{\circ}09'57''$  de longitud oeste, el espacio geográfico del D.F., se encuentra dividido en 16 delegaciones político-administrativas la denominada Delegación Cuauhtémoc es el espacio territorial que soporta el área de nuestro interés formando parte de la zona central de la ciudad de México.



## II LOCALIZACION TERRITORIAL DE ESTUDIO.

El área central objeto de nuestro estudio se ubica dentro de la traza más anti-

## CENTRO HISTORICO



AREA OBJETO DE ESTUDIO , D

## II LOCALIZACION TERRITORIAL DE ESTUDIO.

El área central objeto de nuestro estudio se ubica dentro de la traza más anti-

gua de la urbe reconocida como el primer cuadro de la ciudad de México con aproximadamente 234 manzanas que contienen e identifican un comportamiento de transformación urbana y particularizan un determinado proceso de apropiación espacial; orientado hacia los cuatro puntos cardinales, la delimitación territorial la definen las siguientes arterias viales. al norte el eje vial de la antes



AREA OBJETO DE ESTUDIO , Delimitación

calle de Rayón (1 Nte), al oriente el eje vial de la antes Av. Circunvalación y prolongación Vidal Alcocer (1 Ote), al sur la calle de J. Ma. Izazaga y prolongación Sn. Pablo, al poniente el Eje vial de la antes avenida de Sn. Juan de Letran hoy eje central, Lázaro Cárdenas, estas arterias viales lo han delimitado de su contexto inmediato, nos referimos

a las colonias circundantes como son Morelos, Guerrero, Transito, Obrera, Merced, Balbuena, 10 de Mayo, etc. y éstas aunque tengan relación urbana con el propio centro caracterizan procesos similares pero específicos en cada una de las áreas.



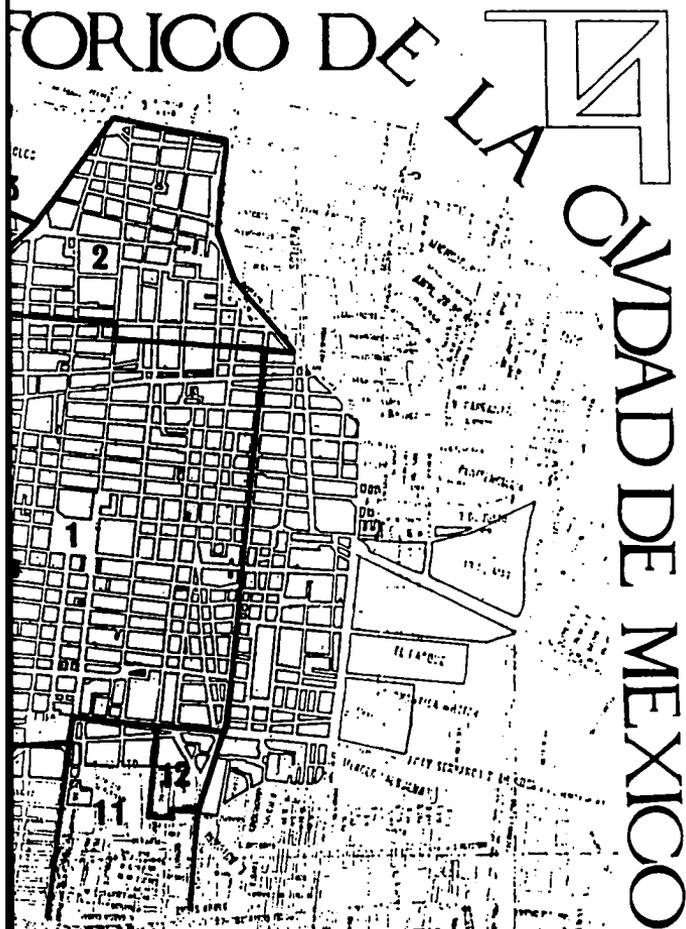
**COLONIAS , DELEGACION CUAUHTEMOC**

- 1).- CENTRO
- 2).- MORELOS
- 3).- UNIDAD NONOALCO TLATELOLCO
- 4).- GUERRERO

- 5).- BUENAVISTA
- 6).- REVOLUCION
- 7).- JUAREZ
- 8).- ROMA

- 9).- DOCTORES
- 10).- OBRERA
- 11).- TRANSITO
- 12).- ESPERANZA

a las colonias circundantes como son Morelos, Guerrero, Transito, Obrera, Merced, Balbuena, 10 de Mayo, etc. y éstas aunque tengan relación urbana con el propio centro caracterizan procesos similares pero específicos en cada una de las áreas.



VISTA  
UCION  
Z

- 9)- DOCTORES  
10)- OBRERA  
11)- TRANSITO  
12)- ESPERANZA

El área elegida se inscribe en la denominada colonia centro, ahora contenida por los perímetros ( A Y B ) delimitantes del Centro Histórico de la Cd. de México abarcan más allá del primer cuadro.



CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO : Perimetro "A" — Perimetro "B" —

El perímetro "A" involucra al primer cuadro, éste se caracteriza por varios eventos que definen su importancia urbana, pero también los efectos de ésta misma (aglomeración humana, contaminación ambiental entre otras), pero debemos enunciar algunos de los principales espacios inmersos en este vasto territorio.

El territorio contiene :

- Un número muy importante de establecimientos comerciales de toda índole que involucran al consumo interno y externo de la Cd.
- Concentra además las sedes del poder político, administrativo y financiero del país.
- Es una importante zona de trabajo asalariado que oferta empleos en los servicios diversos, pero también trabajo obrero para la industria maquiladora del vestido.
- Contiene en su territorio los espacios más característicos de la Cd, utilizados para las manifestaciones cívicas y políticas de adhesión al gobierno o su eventual rechazo (Plaza de la Constitución), así como también conserva las ruinas arqueológicas de la cultura originaria del Valle de México y numerosos inmuebles derivados de la incorporación cultural denominada colonial y las siguientes.

- Este núcleo conserva su carácter de barrio para población de escasos recursos, principalmente en inmuebles antiguos denominados vecindades.

Por sus características como centro urbano la comunicación urbana siempre ha sido mejorada en sus conexiones viales y servicio de transporte, actualmente además de las señaladas como límites territoriales confluyen a este lugar avenidas como el Paseo de la Reforma, Calzada de Tlalpan, Fray Servando Teresa de Mier y la Av. Juárez. La estructuración de los sistemas de transporte público masivo se torna importante en el área de estudio, estos cruzan o rodean el primer cuadro de la Cd. (metro, autobus urbano, colectivos) provocando una afluencia poblacional superlativa aunada al transporte privado.

## 1.2 CARACTERISTICAS FISICO AMBIENTALES.

Este sitio se caracteriza por ser una superficie totalmente urbanizada por lo tanto sus condiciones fisico-ambientales son artificiales. En sus aspectos topográficos como se sabe, la parte inicial de la Cd. fue asentada en una superficie plana conocida como fondo de lago, una zona lacustre de suelos blandos con poca resistencia lo que ha determinado la poca capacidad de carga del suelo para soportar elementos arquitectónicos; no obstante las técnicas de la ingeniería moderna han hecho posible la edificación de grandes edificios; existen hundimientos del suelo inducidos por la extracción ó abatimiento del agua del subsuelo, fenómeno observable que podemos ejemplificar en el Palacio de Bellas Artes al Pte. de este territorio. Por otro lado se ha reconocido que la gran densidad constructiva altera las condiciones climáticas en las diferentes horas del día, no obstante se considera la misma temperatura ambiental que rige para la mayor parte de la Cd. con un promedio anual de  $17.5^{\circ} \text{C}$ . El clima es definido como templado semihúmedo en donde existen variantes térmicas diurnas menos acentuadas. Convive en el territorio un alto nivel de contaminación atmosférica, escasa ventilación de las calles y aire comparativamente seco, situación acentuada por la gran densidad constructiva y los materiales de construcción que absorben calor e incluso lo irradian.

La alteración provocada por los vehículos automotores es otro factor que contribuye a la degradación ambiental, al irradiar calor y gases tóxicos no sólo afectan la salud y la actividad humana sino también los elementos arquitectónicos de los edificios antiguos; se dice que este fenómeno es crítico por que la densidad constructiva permite una escasa ventilación, a todo esto se suma la carencia de áreas verdes; los estudios públicos reconocen que por cada habitante

# CENTRO HISTO



LOCALIZACION DE CURVAS ISOFONICAS EN db.

La alteración provocada por los vehículos automotores es otro factor que contribuye a la degradación ambiental, al irradiar calor y gases tóxicos no sólo afectan la salud y la actividad humana sino también los elementos arquitectónicos de los edificios antiguos; se dice que este fenómeno es crítico por que la densidad constructiva permite una escasa ventilación, a todo esto se suma la carencia de áreas verdes; los estudios públicos reconocen que por cada habitante

existen en este territorio 0.5 m<sup>2</sup> de áreas verdes, cuando los organismos como la O.M.S. sugieren la necesidad de un mínimo de 9 m<sup>2</sup> cosa imposible en donde los terrenos de alto valor son utilizados con fines lucrativos. La afectación para la actividad humana aborda también la contaminación sonora, altos niveles de ruido que rebasan los máximos tolerados para la audición humana, llegando hasta 100 decibeles en las horas de mayor actividad y circulación vehicular.



## 2 DELIMITACION DEL OBJETO DE ESTUDIO

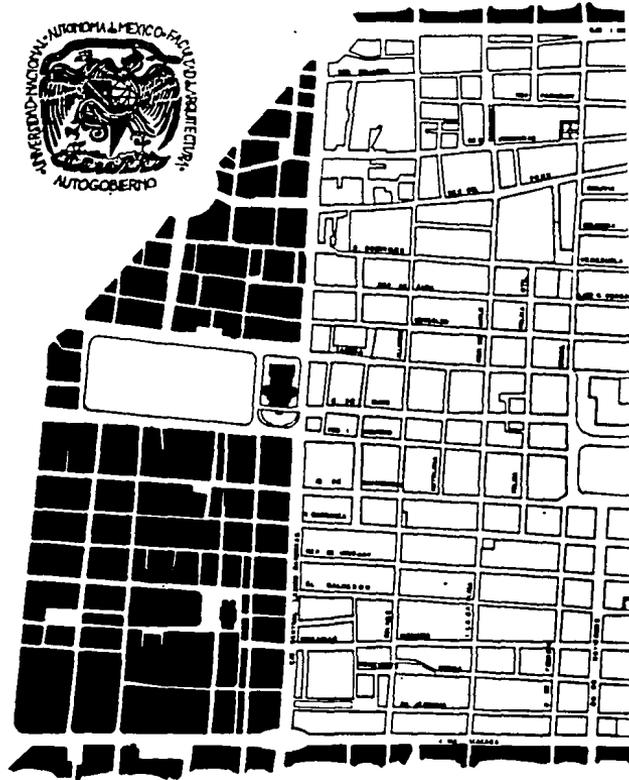
### 2.1 ORIENTACION GENERAL

La abstracción del objeto de estudio respecto al espacio de la ciudad es importante en tanto se quiere definir un fenómeno específico, la descripción de la problemática reconoce las tendencias impuestas por la valorización del suelo en la zona central, desatándose procesos de especulación con los terrenos y construcciones, estos incluso determinan la orientación de la estructura urbana a efecto de albergar el incremento de actividades que corresponden al aumento de la población, para esto, los actos y reglamentaciones sobre una gran extensión territorial afectan la supervivencia de costumbres y apropiaciones pues la abstracta planificación ha determinado las funciones que el suelo urbano tiene como vocación para consolidar diversas zonas de la Ciudad entre estas el Centro Histórico de la Cd. involucrado en el Centro Urbano Metropolitano.

Este sólo concepto tiene como cuestionamiento la conservación de la vieja ciudad muy a pesar de las leyes que la protegen; concentrada en un territorio definido, estas edificaciones antiguas resultan obsoletas para las funciones comerciales, de administración etc. vinculadas con el complejo papel del suelo como inversión productiva.

Es el suelo urbano en donde se manifiestan los hechos urbanos que permiten reconocer las tendencias principales de un fenómeno y en este caso sus efectos sobre el primer cuadro de la Cd., contorno muy preciso definido inicialmente por el sistema viario, pero mas aún por las características históricas relacionadas con los hechos ya descritos.

# CENTRO HISTO



OBJETO DE ESTUDIO  
Primer cuadro de la Cd. de Mexico

### 2.2 LAS CONDICIONES PARTICULARES

No obstante que los hechos mencionados permiten vislumbrar una interrelación entre los elementos urbanos modificados (sistema vial, traza, construcciones etc.), el estudio del área no puede tampoco ser una abstracción funcional y limitarse a describir sus condiciones sin antes considerar su localización y carácter, esto quiere decir que



## 2.2 LAS CONDICIONES PARTICULARES

No obstante que los hechos mencionados permiten vislumbrar una interrelación entre los elementos urbanos modificados (sistema vial, traza, construcciones etc.), el estudio del área no puede tampoco ser una abstracción funcional y limitarse a describir sus condiciones sin antes considerar su localización y carácter, esto quiere decir que

el estudio de los espacios sociales asume una significación particular debido a sus funciones sociales, centro de contactos humanos, de intercambio cultural y comercial, centro de administración y consumo, convirtiéndose en un momento particular del estudio de la Cd., esta diferenciación permite fijar las características del primer cuadro explicándolo para sí mismo pero no reproducible a las áreas adyacentes a pesar de la similitud del fenómeno general y su afectación a la población usuaria.

Por otro lado, el análisis de la forma y sus partes es separada para identificar los factores espaciales y sociales que son reconocibles por sus características históricas, el denominado primer cuadro ahora no tan sólo es una estructura edificada que habría que recuperar por ser el núcleo inicial de la Cd., sino además por que es un sistema espacial conformado por antiguos barrios con su propia identidad, relación y contenido social, los límites de estos están involucrados dentro del territorio que contiene el proceso tendiente a privilegiar la apropiación urbana individual acorde con un modelo funcionalista de la utilización del suelo en la Cd., sin embargo la unidad de los barrios aun se conserva no así del todo sus interrelaciones que han sido sujetas a la dependencia de la transformación de la estructura urbana en general claramente reflejada en la modificación continua de la base material, pero existen evidencias que reconocen el arraigo poblacional en este núcleo, por todo ello observarlo como una unidad simple carece de sentido cuando este espacio ha sido sujeto a funciones diferenciadas que interesa conocer en sus efectos y dimensión reciente para así argumentar su tendencia futura y particularizar la definición del objeto de estudio.

### 3 CONCEPTUALIZACION DEL DIAGNOSTICO

Dentro del proceso sufrido en el Centro de la Ciudad de México la temática general se ubica dialécticamente oscilando entre potenciar una economía urbana que procura refuncionalizar el espacio al sistema que la genera y la insistencia por el otro lado de sus habitantes por consumir el espacio urbano y arquitectónico por ser su medio reproductor.

La primera parte viene siendo representada por varios factores relacionados entre si por aglutinantes intereses, el Edo. en su papel legitimador ante la sociedad se fortalece con alternativas de planificación urbana y de rescate monumental. En los hechos la iniciativa privada participa y actúa en el proceso, su incidencia fecunda la especulación e inversión inmobiliaria a la tarea de rehabilitación urbana para funciones,

esta se enfrenta a la obsolescencia de los espacios, principalmente los heredados por la historia a los habitantes que se hacinan y arraigan al medio, su condición en las relaciones productivas por otro lado le imposibilitan la periferia metropolitana como medio reproductor.

Este proceso es la principal contradicción base de la realidad problemática de nuestro objeto de estudio, el centro de la ciudad es una estructura complejamente articulada en distintas determinaciones que crean un conflicto, su contradicción se ubica en un proceso contemporáneo de producción social del espacio.

Un análisis más profundo deberá partir siempre en sus distintas determinantes de la contradicción principal, el fenómeno urbano como producción social es un proceso transformativo, una producción sobre una base material ya construida, una reproducción espacial, para ser más claro el primer cuadro de la ciudad sobre una estructura antigua deteriorada y sumamente explotada exige un mejoramiento de su espacio reproduciéndolo en si mismo, de esta manera dentro de la contradicción principal participa en un proceso de transformación del espacio.

Las necesidades con las que se concibió la Cd. hace varios siglos dejan de tener razón de ser, sobre todo después de los años 40s de este siglo. Las necesidades cambian, los conceptos urbanos también, la ciudad se enfrenta al reto de la organización del espacio de acuerdo a sus funciones adquiridas en su proceso histórico. Se enfrenta pues y particularmente el centro, a su refuncionalización siendo esta una causa de transformación espacial.

Fisicamente la ciudad se encuentra configurada por objetos inmuebles y redes de infraestructura que constituye y utiliza la sociedad para efectuar determinadas actividades, una parte de los inmuebles son utilizados para reproducir fuerza de trabajo (vivienda, educación, salud ), otros para producir riqueza (industria, comercio ), en este sentido el carácter de la tierra toma una particular importancia, la propiedad privada va a determinar que el uso del suelo vía rentas urbanas deba lograr un carácter de acumulación de riqueza, de capital individual,

esta se enfrenta a la obsolescencia de los espacios, principalmente los heredados por la historia a los habitantes que se hacían y arraigan al medio, su condición en las relaciones productivas por otro lado le imposibilitan la periferia metropolitana como medio reproductor.

Este proceso es la principal contradicción base de la realidad problemática de nuestro objeto de estudio; el centro de la ciudad es una estructura complejamente articulada en distintas determinaciones que crean un conflicto, su contradicción se publica en un proceso contemporáneo de producción social del espacio.

Un análisis más profundo deberá partir siempre en sus distintas determinantes de la contradicción principal, el fenómeno urbano como producción social es un proceso transformativo, una producción sobre una base material ya construida, una reproducción espacial, para ser más claro el primer cuadro de la ciudad sobre una estructura antigua deteriorada y sumamente explotada exige un mejoramiento de su espacio reproduciéndolo en sí mismo, de esta manera dentro de la contradicción principal participa en un proceso de transformación del espacio.

Las necesidades con las que se concibió la Cd. hace varios siglos dejan de tener razón de ser, sobre todo después de los años 40s de este siglo. Las necesidades cambian, los conceptos urbanos también, la ciudad se enfrenta al reto de la organización del espacio de acuerdo a sus funciones adquiridas en su proceso histórico. Se enfrenta pues y particularmente el centro, a su refuncionalización siendo esta una causa de transformación espacial.

Físicamente la ciudad se encuentra configurada por objetos inmuebles y redes de infraestructura que constituye y utiliza la sociedad para efectuar determinadas actividades, una parte de los inmuebles son utilizados para reproducir fuerza de trabajo (vivienda, educación, salud), otros para producir riqueza (industria, comercio), en este sentido el carácter de la tierra toma una particular importancia, la propiedad privada va a determinar que el uso del suelo vía rentas urbanas deba lograr un carácter de acumulación de riqueza, de capital individual,

poniendo a la sociedad en una posición antagónica (poseedores y desposeídos). De esta simple manifestación podemos deducir que la propiedad privada antepone su carácter individual así como los beneficios que de ella derivan.

No es nuestro papel dilucidar o profundizar en tales prácticas; sin embargo, queremos reconocer que debido al carácter del suelo, se transforma de particular manera tomando en primer término la base material como objeto codiciado para usos rentables, el territorio entonces es sometido al interés privado más que al interés social. La transformación espacial no es independiente de las necesidades de ganancia, las acciones se realizan dentro de fuertes conflictos entre los diferentes agentes de cambio (capital comercial, terrateniente inmobiliario y el administrativo) incluso aparatos ideológicos con ingerencia en este espacio, como también los habitantes cotidianos con poca o nula incidencia en los esquemas de decisión. Las acciones raramente se han salvado sin la expulsión de población residente, estos grupos al vivir en inmuebles deteriorados cumplen una condición de la especulación, al no poder sostener las condiciones materiales de habitabilidad se ven obligados a salir, esto potencialmente conduce a la renovación es decir a la transformación del espacio, luego entonces la población esta sujeta al desalojo al no consolidar un uso rentable.

De alguna manera ha sido clarificada hasta aquí la determinante producción del espacio. Podemos hacerlo ahora con la determinante distribución, es decir la forma como el sujeto social participa del espacio, cuales son las leyes sociales que lo determinan. Entendiendo que la distribución de los productos de una forma de producción es antes distribución de los instrumentos de producción y distribución de los miembros de la sociedad en las distintas formas de producción (división del trabajo) y que forma de producción engendra sus propias instituciones jurídicas surgiendo el Estado para mantener el orden social, estamos entendiendo al sujeto social involucrado en el problema como condicionado a un orden, destinado al trabajo asalariado muchos veces marginado en virtud de la distribución social no llegando a cubrir sus mínimos económicos directos o indirectos.

Cuando el Estado logra amortiguar la contradicción legítima su intervención en la sociedad. Su acción queda configurada con el proceso ininterrumpido de decisiones que atienden a salvaguardar la continuidad del sistema y asegurar un orden y el modo de reparto del excedente social generado por todo el aparato productivo.

Estos problemas sociales tienen su expresión en el espacio urbano y arquitectónico de ahí que el Estado exponga sus políticas urbanas. Una de estas fue el decreto de rentas congeladas en donde las fuerzas populares tenían la fuerza que cobro beneficios, pero el interés estribó en reproducir la fuerza de trabajo y crear condiciones para la reproducción del sistema. Aunque este decreto ya no tiene real vigencia ha contribuido a que a que los habitantes sigan consumiendo el espacio a su alcance para habitar, que puede pagar de acuerdo a la parte de la distribución que le corresponde en sus ingresos, las acciones estatales han venido distribuyendo con la planificación mejoras en las condiciones infraestructurales y servicios acorde con su papel, indudablemente esto ha traído perjudicados y beneficiados de tales acciones que se observa con la disminución poblacional.

Un hecho determinante en la combinación de la división social del trabajo y la crisis económica es la obligación de enfrentar la ciudad en su eficiencia como espacio que sirve a la valorización del capital, este hecho ha cambiado las bases sobre las que descansa el mercado inmobiliario en el centro de la ciudad trayendo un desajuste entre salarios y renta del suelo.

En lo que respecta al patrimonio histórico su distribución social en apariencia está al disfrute de toda la sociedad pero dado que ésta tiene distintas concepciones culturales, se puede afirmar que la burguesía culta es la beneficiaria de la apreciación del rescate monumental, aunque se han dado casos en el campo del arte urbano que ha logrado una pobre pero certera identidad con el sector popular, desmistificando el pomposo estatus del valor patrimonial, los murales en vecindades antiguas del sector norte colindante con Tepito son ejemplo de esto (el arte aca) pero seguir hablando de ello complicaría el análisis de la distribución del patrimonio entrando en el campo

ideológico; básicamente este se concreta en las determinantes cambio y consumo que veremos más adelante, sólo queda mencionar la importancia de hacer un examen crítico que nos permita desmistificar símbolos y trazar una línea clara de solución en el campo del arte urbano entendiendo su valor cultural acorde con nuestra adhesión al sector popular.

La aportación de los productos por los que se desea cambiar la cuota correspondiente a la distribución, es un momento de la producción que se ubica dentro de la esfera del cambio y que parte de los individuos, el mercado de los productos en el centro de la ciudad es muy intenso y variado, podemos encontrar desde productos de necesidad básica, hasta los más suntuarios, este mercado es concurrencial por los diferentes sectores que acuden a adquirir productos, el intercambio comercial es intenso y su relación se extiende más allá de los límites de la Cd. que sirve para atestiguar la importancia e índole de este centro de cambio, pero en el análisis es prioritario dentro de este marco abstraer la importancia que tiene para el poblador residente que tiene problemas en la compra de productos y además participa del intercambio como vendedor de escaso capital, importa entender que para muchos el intercambio es su sostén de vida.

De cualquier manera esto se refiere al intercambio comercial. La intensidad de éste ha provocado que el abasto de productos afecten a esta estructura, nos referimos a la red vial que también sufre una transformación al crearse mejores condiciones para la circulación de mercancías, este hecho debe ser una referencia para observar la operación de la circulación en este centro, que ha terminado por invadir la calle con meros propósitos mercantiles.

La circulación también queda determinada por el cambio de actividades en la ciudad en su conjunto, el centro de la ciudad no siempre es el lugar de trabajo, recreación etc. de la población residente; ésta depende de otros sitios de la ciudad; para clarificar esto con un ejemplo, Chapultepec y el primer cuadro de la ciudad hacen una relación cambiaría necesaria al no existir en el centro lugares o eventos suficientes, sea por escases físicas, de poder de cambio en dinero o por

ideológico; básicamente este se concreta en las determinantes cambio y consumo que veremos más adelante, sólo queda mencionar la importancia de hacer un examen crítico que nos permita desmistificar símbolos y trazar una línea clara de solución en el campo del arte urbano entendiendo su valor cultural acorde con nuestra adhesión al sector popular.

La aportación de los productos por los que se desea cambiar la cuota correspondiente a la distribución, es un momento de la producción que se ubica dentro de la esfera del cambio y que parte de los individuos, el mercado de los productos en el centro de la ciudad es muy intenso y variado, podemos encontrar desde productos de necesidad básica, hasta los más suntuarios, este mercado es concurrido por los diferentes sectores que acuden a adquirir productos, el intercambio comercial es intenso y su relación se extiende más allá de los límites de la Cd. que sirve para atestiguar la importancia e índole de este centro de cambio, pero en el análisis es prioritario dentro de este marco abstraer la importancia que tiene para el poblador residente que tiene problemas en la compra de productos y además participa del intercambio como vendedor de escaso capital, importa entender que para muchos el intercambio es su sostén de vida.

De cualquier manera esto se refiere al intercambio comercial. La intensidad de éste ha provocado que el abasto de productos afecten a esta estructura, nos referimos a la red vial que también sufre una transformación al crearse mejores condiciones para la circulación de mercancías, este hecho debe ser una referencia para observar la operación de la circulación en este centro, que ha terminado por invadir la calle con meros propósitos mercantiles.

La circulación también queda determinada por el cambio de actividades en la ciudad en su conjunto, el centro de la ciudad no siempre es el lugar de trabajo, recreación etc., de la población residente, ésta depende de otros sitios de la ciudad; para clarificar esto con un ejemplo, Chapultepec y el primer cuadro de la ciudad hacen una relación cambiaria necesaria al no existir en el centro lugares ó eventos suficientes, sea por escasas físicas, de poder de cambio en dinero o por

escasas también en relación a la identidad cultural correspondiente.

La intervención del capital comercial es muy fuerte, la renta urbana no pasa desapercibida en tanto se tiene en cuenta que el comercio y sobre todo aquel que es capaz de rotar más y con mayor rapidez el capital invertido tiene aspectos positivos sobre la ganancia por ello no es difícil entender como el cambio puede llegar a determinar la reproducción del espacio y sus actividades.

Finalmente la apropiación individual y colectiva del espacio nos ubica en la esfera del consumo, este servicio y objeto de la necesidad puede inaugurar un proceso de reproducción social del espacio, el que nos interesa en vinculación con el sector popular. Entendiendo que cada individuo y cada grupo determinan un valor de uso diferente, y que el valor de uso adquiere un significado real en el consumo del espacio sólo cuando las características de la gente son analizadas al mismo tiempo que las características del espacio, podemos afirmar que los valores de uso son una mezcla de necesidades y exigencias sociales, idiosincrasias personales, estilos de vida que reflejan hábitos culturales, pero no puede decirse que sean establecidos arbitrariamente a través de la pura soberanía del consumidor, el valor de uso entonces se establece concebido en un sentido cotidiano quedando fuera de la influencia directa de los mecanismos económicos.

Los argumentos descritos manifiestan la complejidad derivada de la participación social en los procesos de ocupación de la urbe, pero también específicas contradicciones urbanas con evidente manifestación social. En la actualidad los análisis contemporáneos del uso del suelo centran su interés en un fenómeno común en las ciudades de occidente con cambios permanentes en el uso del suelo, determinado por la necesidad de valorizar el monopolio de la propiedad de la tierra, provocando escases artificial del suelo urbano es decir especulando con éste, por ese motivo la toma de decisiones sobre los usos futuros es el momento más importante, pues va a derivar en controles urbanos, aspecto fundamental para la planificación de la cual surgen diagnósticos urbanos que precisan la inadecuada utilización y localización de usos inmobilia-

niales recuperables potenciando al territorio como una mercancía sinigual. Todo uso inmobiliario debe corresponder al complejo papel del suelo como inversión productiva, la aplicación concreta en las prácticas urbanas enfocan su interés en pro de resaltar una necesidad de cambio enfrentando contradicciones al aplicar tales instrumentos en el uso racional del suelo afectando de esta manera la reproducción de usos de menor importancia económica.

La realidad de la transformación ha levantado nuestro interés por reconocer los efectos derivados de las prácticas en su manifestación urbano-espacial pero sobre todo en reconocer las condiciones materiales de reproducción para los habitantes residentes soslayados en la planificación del Centro Histórico.

## **4 DIAGNOSTICO DEL OBJETO DE ESTUDIO**

Inventario y análisis urbano basado en las normas prevalecientes en el consumo y apropiación inmobiliaria, sobre las condiciones que imprime la transformación potencial y su impacto en el objeto de estudio.

El análisis se apega a los niveles más elementales prácticos para el inventario, esto es el uso-actividad por lote o parcela y manzanas. Su relación conceptual fundamentalmente se enfoca a las contradicciones observadas en el objeto de estudio agrupando para ello seis (6) rubros de análisis.

1.- USOS DE CONSOLIDACION CON CARACTER RENTABLE. Espacios para la distribución producción y consumo.

2.- USOS DE PERMANENCIA. Espacios habitacionales diferenciados en sus categorías consumo.

3.- USOS COMPLEMENTARIOS CON O SIN CARACTER RENTABLE, DE ESTRECHO VINCULO CON LA ESTRUCTURA CONJUNTA. Espacios de consumo ampliado.

4.- USOS COMPLEMENTARIOS. Espacios para la distribución y apoyo a la estructura urbana

AFOROS VIALES

5.- USOS EN PROCESO ESPECULATIVO. Espacios potenciales para la transformación espacial

6.- EDIFICACIONES DE INTERES ESCENARIO HISTORICO ARQUITECTONICO.

### **4.1 DEFINICIONES TERRITORIALES DEL PRIMER CUADRO DE LA CD. DE MEXICO.**

#### **4.1.1 CARACTERIZACION DE LAS AREAS QUE DESCRIBEN COMPORTAMIENTO HOMOGENEO.**

Considerando al primer cuadro de la Ciudad de México como zona de estudio éste se encuentra configurado por zonas que se definen dependiendo de su actividad, intensidad de uso, la forma que asume la apropiación social del espacio, el grado de deterioro físico de inmuebles y las particulares proyecciones de transformación o sus formas etc., tanto se han reconocido dentro del mismo territorio seis (6) definiciones o subtipos que tienen una caracterización específica las que referiremos para describir sus circunstancias particulares.

2.- USOS DE PERMANENCIA. Espacios habitacionales diferenciados en sus categorías de consumo.

3.- USOS COMPLEMENTARIOS CON O SIN CARACTER RENTABLE, DE ESTRECHO VINCULO CON LA ESTRUCTURA CONJUNTA. Espacios de consumo ampliado.

4.- USOS COMPLEMENTARIOS. Espacios para la distribución y apoyo a la estructura urbana

AFOROS VIALES

5.- USOS EN PROCESO ESPECULATIVO. Espacios potenciales para la transformación espacial.

6.- EDIFICACIONES DE INTERES ESCENICO HISTORICO ARQUITECTONICO.

Se reconocen seis subzonas dentro de la zona de estudio.

1.- Subzona sin definición dominante, de intenso uso mixto, comercial y habitacional de alta densidad.

2.- Subzona de intenso uso habitacional, de arraigo popular e influencia comercial textil y abasto doméstico.

3.- Subzona gravitatoria con uso diversificado mixto.

4.- Subzona inestable y desocupada parcialmente y en proceso de rehabilitación.

5.- Subzona paulatinamente aislada y absorbida por lasubzona seis (6).

6.- Subzona consolidada en el uso por el capital comercial y las actividades financiera y administrativa.

#### 4.1 DEFINICIONES TERRITORIALES DEL PRIMER CUADRO DE LA CD. DE MEXICO.

##### 4.1.1 CARACTERIZACION DE LAS AREAS QUE DESCRIBEN COMPORTAMIENTOS HOMOGENEOS.

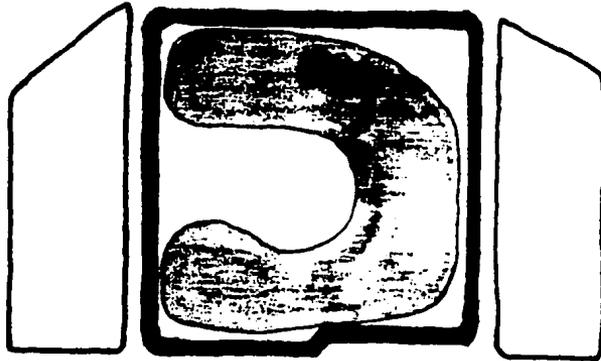
Considerando al primer cuadro de la Ciudad de Mexico como zona de estudio, éste se encuentra configurado por zonas que se definen dependiendo de su actividad, intensidad de uso, la forma que asume la apropiación social del espacio, el grado de deterioro físico de inmuebles y las particulares procesos de transformación ó sus formas etc., por tanto se han reconocido dentro del mismo territorio seis (6) definiciones o subsonas que tienen una caracterización específica, las que referiremos para describir sus circunstancias particulares.



OBJETO DE ESTUDIO Zonas Homogeneas

## 4.1.2 CARACTERISTICAS GENERALES

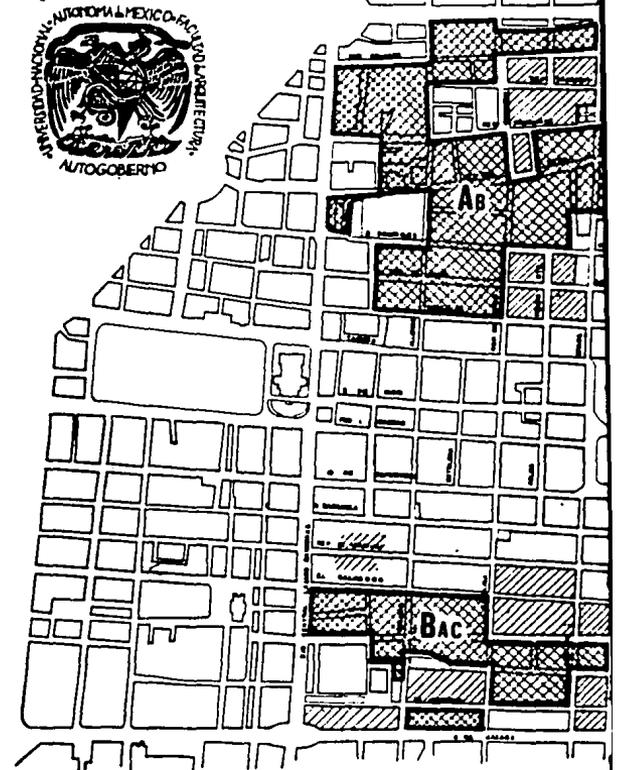
A grandes rasgos la diferencia mas notoria existe entre las subzona 6 y las restantes 1,2,3,4 y 5, estas ultimas tienen la característica común de no estar consolidadas por un uso específico, pero denotan una tendencia al cambio o transformación, en donde los residentes identificados con las clases populares enfrentan diversas circunstancias para su persistencia en el consumo de los inmuebles que son sus viviendas o ambientes donde desarrollan su vida cotidiana, a este esquema (abajo) que conforma las subzonas 1,2,3,4 y 5 en torno a la 6 asemeja una "U" que conserva usos populares en el suelo urbano y que manifiesta la influencia de la subzona consolidada.



Esquema representativo de la "U" inscrita en el primer cuadro de la Ciudad de México, que contiene entre sus múltiples usos del suelo el habitacional muy acentuado, de lo que se desprende esta interpretación.

Tales interpretaciones se desprendieron de un inventario de las manifestaciones de apropiación inmobiliaria dando como resultado definir áreas que absorben los impactos de las acciones de cambio de uso inmobiliario y por el otro extremo las manifestaciones referentes a la persistencia habitacional popular. A continuación exponemos algunas de las características de tales divisiones.

# CENTRO HIST



 AREAS DE MAYOR SATURACION DE USO HABITACIONAL  
DENSIDAD DE POBLACION DE 350 a 550 hab./ha

 AREAS DE MENOR SATURACION DE USO HABITACIONAL  
DENSIDAD DE POBLACION HASTA 350 hab./ha

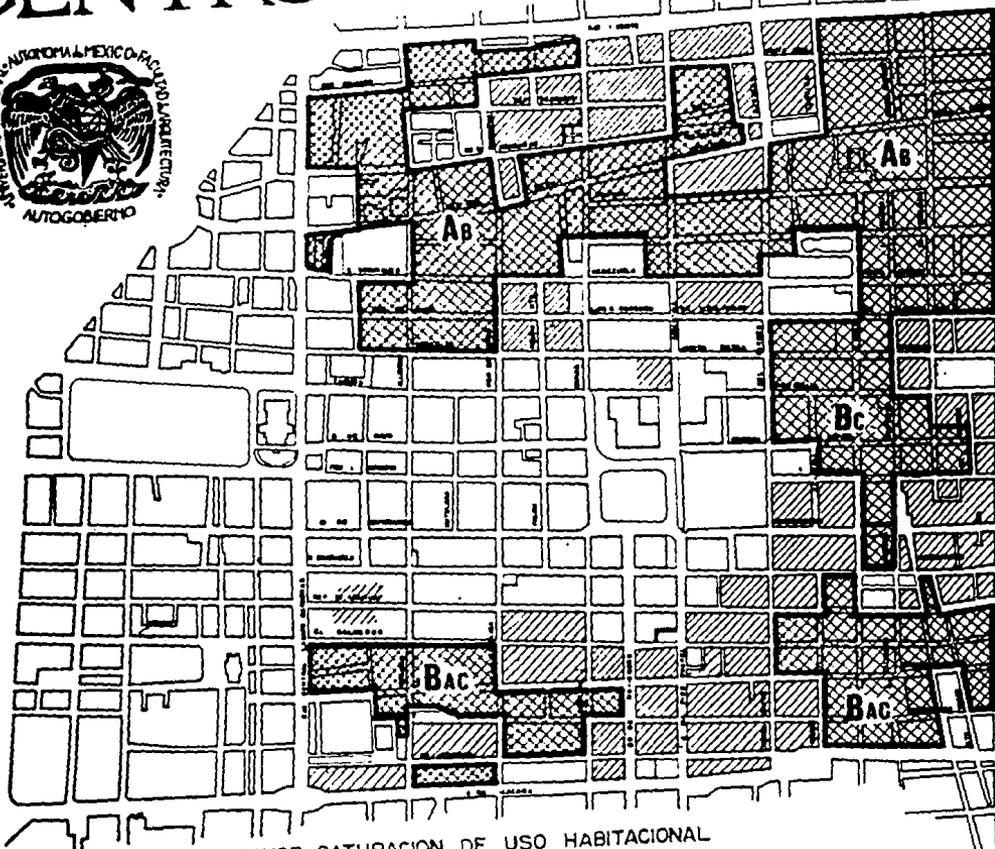
INGRESOS, Salario mínimo (SM)

**A** EXISTENCIA DE GRUPOS CON INGRESOS DE SUBSISTENCIA DE 0 A 1 VEZ SM. **B** EXISTENCIA DE GRUPOS CON INGRESOS MINIMOS DE 1.1 A 2 VEZ SM.

COMBINACION DE GRUPOS DIFERENTES EN INGRESOS, LA LETRA

# CENTRO HISTORICO DE

# LA CIUDAD DE MEXICO



 AREAS DE MAYOR SATURACION DE USO HABITACIONAL  
DENSIDAD DE POBLACION DE 350 a 550 hab/Ha.

 AREAS DE MENOR SATURACION DE USO HABITACIONAL  
DENSIDAD DE POBLACION HASTA 350 hab/Ha.

INGRESOS, Salario minimo (SM)

**A** EXISTENCIA DE GRUPOS CON INGRESOS DE SUBSISTENCIA DE 0 A 1 VEZ SM.

**B** EXISTENCIA DE GRUPOS CON INGRESOS MINIMOS DE 1.1 A 2 VECES EL SM

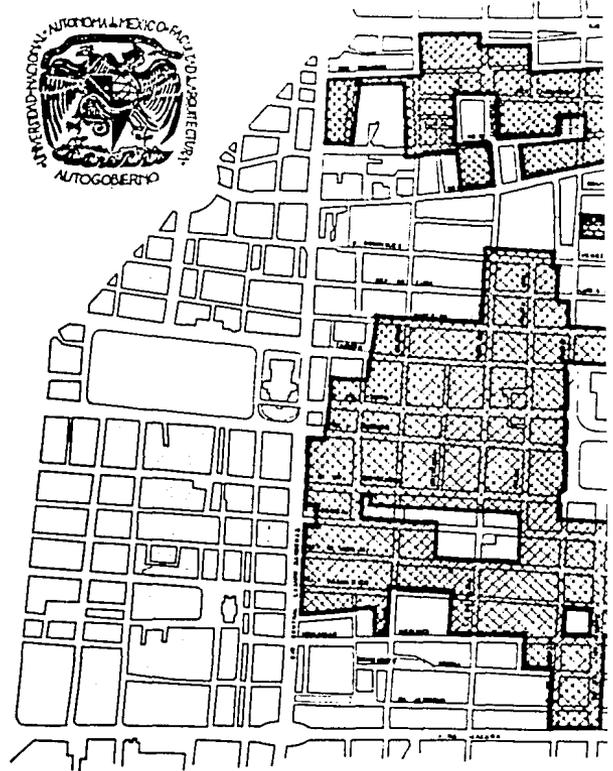
**C** EXISTENCIA DE GRUPOS CON MAYOR INGRESO DE 2.1 A 4 VECES EL SM

COMBINACION DE GRUPOS DIFERENTES EN INGRESOS, LA LETRA DE MAYOR TAMAÑO INDICA PREDOMINIO DE GRUPO

Datos obtenidos en el Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtemoc y por muestreo directo



# CENTRO HISTÓRICO

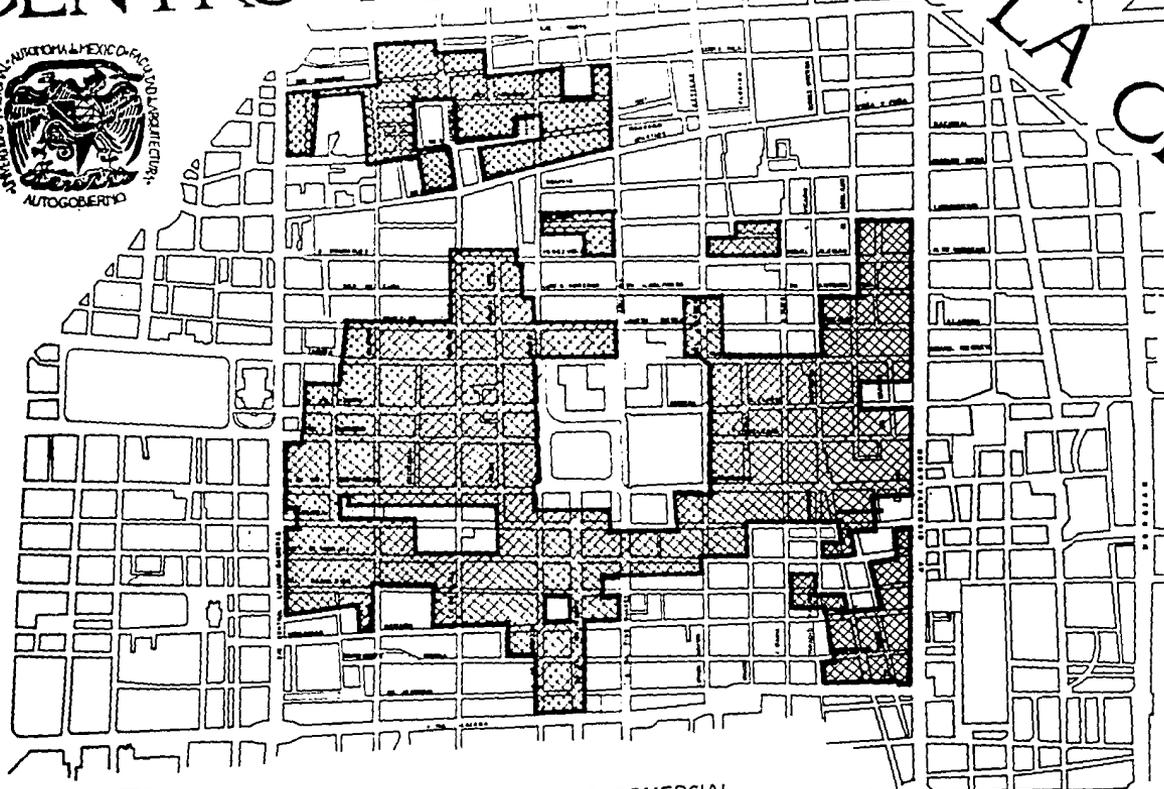


ÁREAS DE MAYOR SATURACIÓN DE USO



# CENTRO HISTORICO DE

# LA CIUDAD DE MEXICO

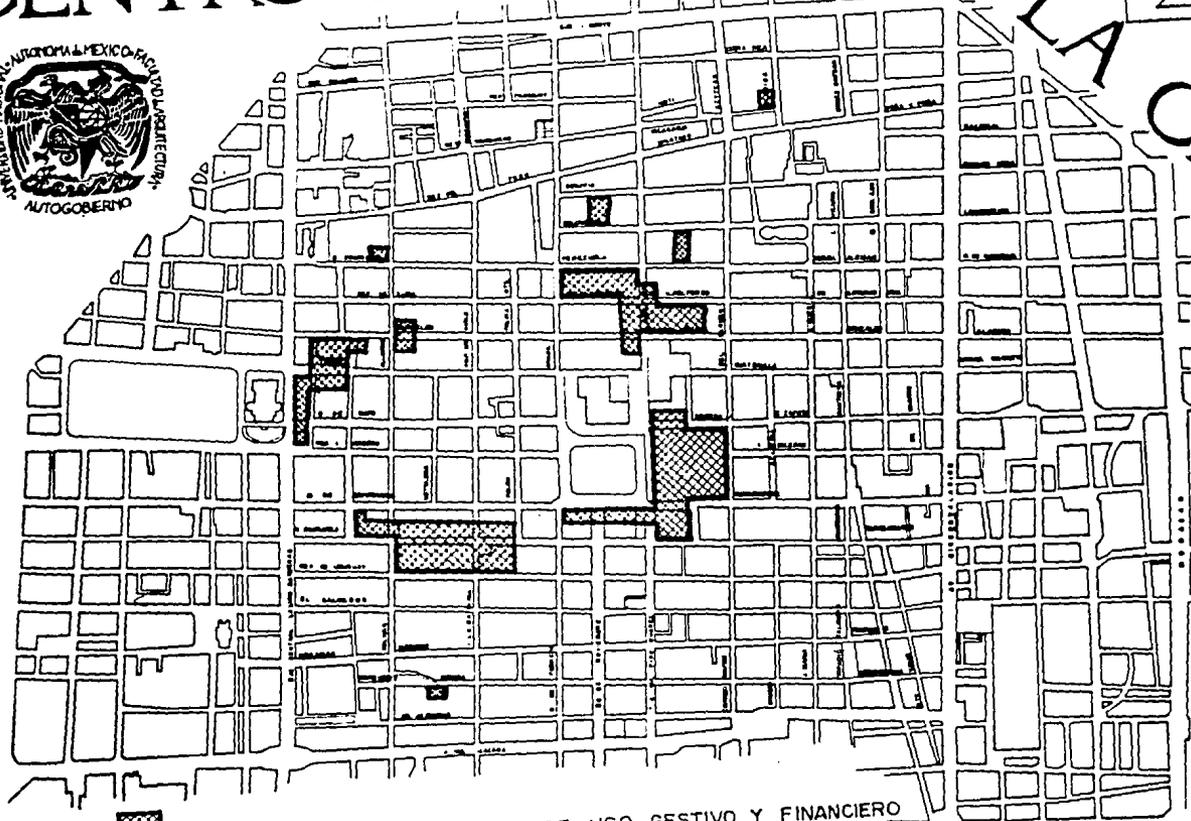


 AREAS DE MAYOR SATURACION DE USO COMERCIAL



# CENTRO HISTORICO DE

# LA CIUDAD DE MEXICO



 AREAS DE MAYOR SATURACION DE USO GESTIVO Y FINANCIERO

# ORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

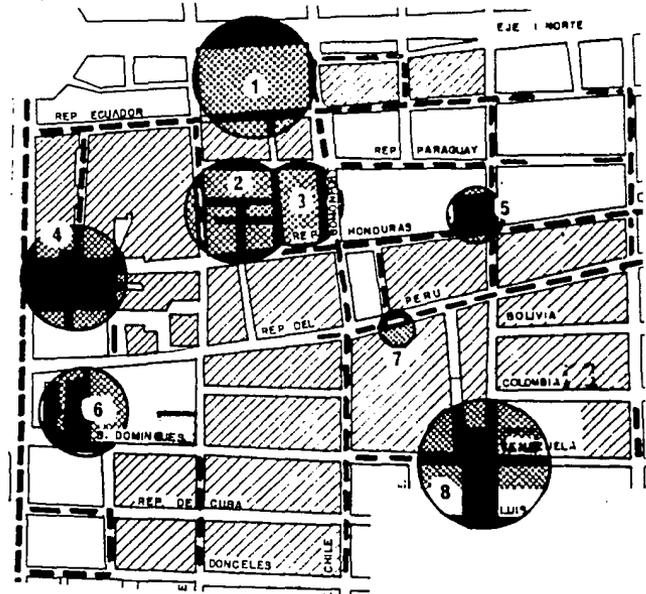
O GESTIVO Y FINANCIERO



### 4.1.3 DEFINICION POR SUBZONAS.

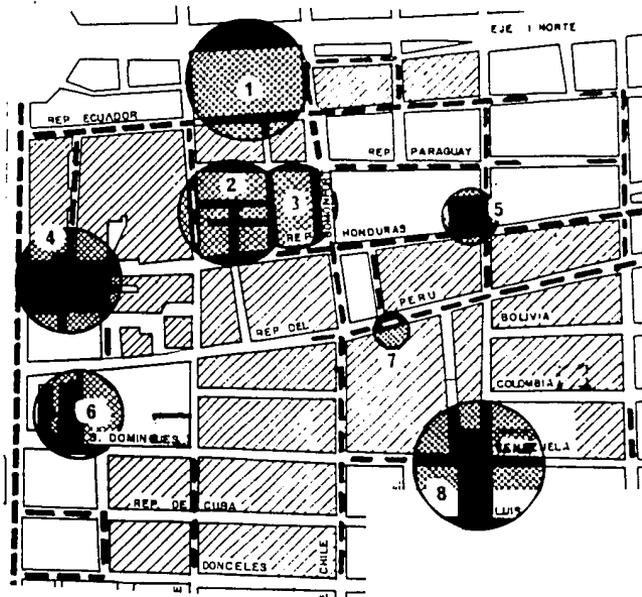
SUBZONA 1.- El intenso desarrollo de actividades vigorosas y diferentes en el área imbrile definirla categoricamente. Este territorio muestra como la participación e incorporación de usos inmobiliarios convienen de los beneficios derivados de la multiplicidad de servicios orientados al consumo de población flotante. Este territorio al ser asiento de signado para soportar obras de equipamiento en la década de los 50s (La Lagunilla, San Camilito ) permite el desarrollo de actividades comerciales emparentadas, mantenidas por población de escasos recursos, aprovechando la afluencia consumidora, de esta manera el uso popular del área obtiene una identidad continua. El territorio cuenta con un número importante de inmuebles destinados a vivienda en vecindades y un relativo equipamiento complementario. La actividad económica generada es un vínculo relativo de la permanencia habitacional de los prestadores de servicios (músicos, empleados, oficios diversos).

Pero el impacto denominado Transformación esta siendo determinado por la influencia de la subzona consolidada (6) por la incorporación de actividades comerciales de mayor capital (lujo) aislando a la vivienda existente que cede al embate de la modificación o sustitución inmobiliaria. No obstante la importancia del uso habitacional sobresale por la relación vivienda-trabajo.



-  Manzanas con mayor concentración habitacional
-  Principales centros gestivos en el área.
-  Calles en que se distribuye la influencia comercial
-  Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.
- 1** MERCADO DE LA LAGUNILLA. (ropa).
- 2** Mercado de la Lagunilla (Muebles)
- 3** DEPORTIVO GUELATAO (D.D.F.).
- 4** PLAZA GARIBALDI (recreación popular).
- 5** PLAZA DE SANTA CATARINA (área verde).
- 6** PLAZA DE LA CONCEPCION (área verde).
- 7** ARENA COLISEO
- 8** PLAZA DE SANTO DOMINGO (imprentas, culto religioso, recreación popular).

datos obtenidos por muestreo.

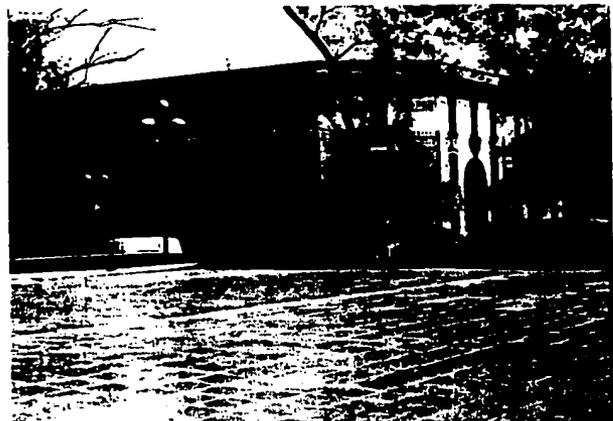


-  Manzanas con mayor concentración habitacional  
 Principales centros gestivos en el área.  
 Calles en que se distribuye la influencia comercial  
 Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.  
**1** MERCADO DE LA LAGUNILLA (ropa).  
**2** Mercado de la Lagunilla (Muebles).  
**3** DEPORTIVO GUELATAO (D.D.F.).  
**4** PLAZA GARIBALDI (recreación popular).  
**5** PLAZA DE SANTA CATARINA (área verde).  
**6** PLAZA DE LA CONCEPCION (área verde).  
**7** ARENA COLISEO  
**8** PLAZA DE SANTO DOMINGO (imprentas, culto religioso, recreación popular).

datos obtenidos por muestreo.



**SUBZONA 2** .- Este territorio esta definido por una actividad o apropiación dominante la habitación popular que cuenta con variantes dominando aquellas en inmuebles antiguos, se cuenta también con varios de los servicios de equipamiento colectivo aprovechado inclusive por zonas circunvecinas, sin embargo las condiciones de habitabilidad en constante deterioro participan por así decirlo de agotamiento del usuario, sirviendo como objeto de la práctica especulativa. Ello invita a observar la resistencia objeto de consumo habitacional su importancia consolidada y su relación con los territorios adyacentes.





-  Manzanas con mayor concentración habitacional
-  Manzanas con mayor concentración comercial.
-  Principales centros gestivos en el área.
-  Calles en que se distribuye la influencia comercial.
-  Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.
-  1 PLAZA DEL ESTUDIANTE (área verde y gestión pública).
-  2 PLAZA TORRES QUINTERO (área verde, recreación popular).
-  3 PLAZA DE LORETO (área verde, recreación popular).
-  ○ MERCADO ABELARDO L. RODRIGUEZ (abasto domestico).
-  ○ COMEDOR DE BARRIO.

información obtenida por muestreo.

SUBSZONA 3 .- Este territorio identificado como gravitatorio debe su calificativo a la gran importancia que le imprime el intercambio comercial de productos manufacturados, de materias primas y equipo, paralelamente se concentra una gran cantidad de puestos ambulantes destacandose en este aspecto la calle de J. O. D. Corregidora y Correo Mayor.

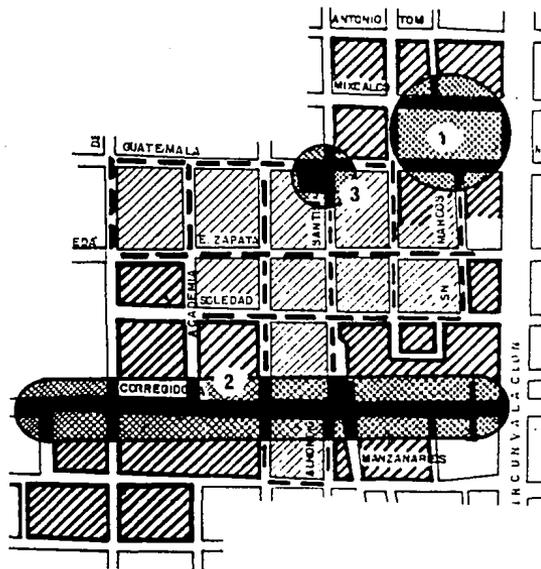
se observa que "los puesteros" lo mismo son habitantes del primer cuadro como habitantes que residen fuera de él. Pese a el gran movimiento comercial es muy presente la existencia de habitación popular. El territorio esta contenido por la subzona de vivienda al Nte. (2), la deteriorada zona de la Merced al Sur, y al Pte. y Ote. respectivamente la Plaza de la Constitución y el Eje 1 Ote. Circunvalación esto le determina una característica muy particular, es un área de transición en todos los sentidos cardinales, pero deberemos apuntar que existe un "Eje" dominante este lo repre-

senta la calle de J. O. D. Corregidora y le hemos denominado "eje ideológico" pues argumentamos al respecto la presencia perspectiva del Palacio Legislativo en San Lazaro. El territorio con respecto al primer cuadro de la Cd. se ubica en la parte central de

este aspecto refuerza su identidad como área gravitatoria y de transición.

El análisis de esta territorialidad en relación al fenómeno de estudio atiene a reconocer en su manifestación inmobiliaria la importancia que asume el uso habitacional luego de haber sufrido el impacto de las modificaciones venidas por el remozamiento aparental de un gran número de edificaciones antiguas concentradas en esta superficie. Dentro de este marco se destaca el impulso legal sustentado en las leyes de protección de inmuebles ó monumentos históricos. Por otro lado es importante ponderar en el análisis el impacto que ha sufrido el espacio público como lugar de relación social.





- Manzanas con mayor concentración habitacional
- Manzanas con mayor concentración comercial.
- Calles en que se distribuye la influencia comercial.

- Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.
- 1 MERCADO DE MIXCALCO (calzado).
- 2 EJE DE ACTIVIDAD COMERCIAL. (calle de Corregido-identificado como eje Zocalo-Palacio Legislativo.Comercio especializado).
- 3 PLAZA DE LA SOLEDAD (área verde, textiles).

información obtenida por muestreo.

SUBZONA 4.- Corresponde ahora caracterizar al área que ha recibido el mayor impacto restrictivo para el uso que durante mucho tiempo fue invadiendo gran extensión de esta superficie, desde siempre zona de decadencia social, al disminuir o casi suprimirse el comercio de productos perecederos la inestabilidad del poblamiento se refleja con claridad por la falta del empleo antes generado, pero también por la pauperización característica de los espacios habitacionales comerciales y públicos.

Esta zona urbana mantiene condiciones físicas de deterioro muy acentuado, tanto en inmuebles antiguos como contemporáneos sujetos al intensivo uso y modificación interna derivada de la importancia del comercio antes desarrollado. La estructura inmobiliaria actual se mantiene en desuso económico parcialmente sobre todo aquellos inmuebles utilizados como bodegas, expendio de venta, servicio complementarios y alojamiento, este uso aún importante caracteriza la tugurización, insalubridad y hacinamiento inclusive en edificaciones de construcción contemporánea de tipología habitacional-comercial que advierten modificaciones en un pasado reciente; la actividad urbana ha disminuido notablemente, explicable por el impacto del traslado de la actividad de abasto, sin embargo la población aun residente persiste, se arraiga al medio a pesar de la degradación ambiental de sus espacios cotidianos.

Esta parte importante del primer cuadro tiene un futuro incierto, por que incluye el gobierno con el plan de mejoramiento para La Merced 1983 (\*) no contempla una perspectiva trascendente, dejando en los agentes de cambio mas dinámicos la determinación del uso inmobiliario, estos logicamente en

- Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.
- 1 MERCADO DE MIXCALCO (calzado).
- 2 EJE DE ACTIVIDAD COMERCIAL (calle de Corregido-identificado como eje Zocalo-Palacio Legislativo.Comercio especializado).
- 3 PLAZA DE LA SOLEDAD (área verde,textiles).

información obtenida por muestreo.

SUBZONA 4 .- Corresponde ahora caracterizar al área que ha recibido el mayor impacto restrictivo para el uso que durante mucho tiempo fue invadiendo gran extensión de esta superficie, desde siempre zona de decadencia social, al disminuir o casi suprimirse el comercio de productos perecederos la inestabilidad del poblamiento se refleja con claridad por la falta del empleo antes generado, pero también por la pauperización característica de los espacios habitacionales comerciales y públicos.

Esta zona urbana mantiene condiciones físicas de deterioro muy acentuado,tanto en inmuebles antiguos como contemporáneos, sujetos al intensivo uso y modificación interna derivada de la importancia del comercio antes desarrollado.La estructura inmobiliaria actual se mantiene en desuso económico parcialmente, sobre todo aquellos inmuebles utilizados como bodegas, expendio de venta, servicios complementarios y alojamiento, este uso aun importante caracteriza la tugurización,insalubridad y hacinamiento inclusive en edificaciones de construcción contemporánea de tipología habitacional-comercial que advierten modificaciones en un pasado reciente, la actividad urbana ha disminuido notablemente, explicable por el impacto del traslado de la actividad de abasto, sin embargo la población aun residente persiste, se arraiga al medio a pesar de la degradación ambiental de sus espacios cotidianos.

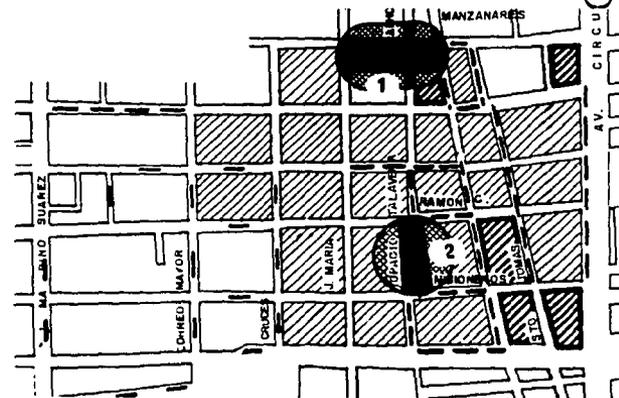
Esta parte importante del primer cuadro tiene un futuro incierto,por que inclusive el gobierno con el plan de mejoramiento para La Merced 1983 (2) no contempla una perspectiva trascendente,dejando en los agente de cambio mas dinámicos la determinación del uso inmobiliario, estos logicamente en-

\* Dirección General de Planificación D.D.F.

cuentran como obstaculo las construcciones deterioradas para reurbanizar el área, pero debemos reconocer que el comercio especializado muestra en la práctica un interes por reutilizar las edificaciones en cuestión.



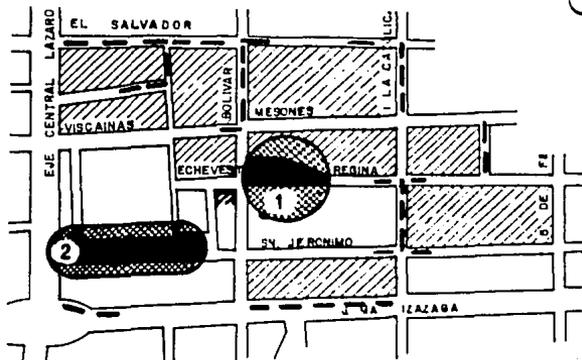
(datos obtenidos por muestreo.



- Manzanas con mayor concentración habitacional
- Manzanas con mayor concentración comercial.
- Calles en que se distribuye la influencia comercial.

- Focos en que gravitan las actividades y usos mas significativos en el área.
- 1 PLAZA DE LA MERCED (área verde,comercio diverso,recreación popular).
- 2 PLAZUELA DE JUAN JOSE BAZ (ambiente deteriorado).

SUBZONA 5.- Otro de los casos extraordinarios del área central es sin duda el que corresponde a la "zona de las Vizcainas", en el extremo sur-Pte. del primer cuadro, esta porción parece conformar un núcleo urbano potencialmente aislado, de las restantes áreas conformadoras de la "U" (1, 2, 3, 4), el uso habitacional viene siendo un tipo de apropiación espacial que persiste pero que sin embargo, recibe una influencia muy evidente de la subzona consolidada (6). En su reconocimiento se advierte la importancia numérica de la vivienda y sus condiciones de habitabilidad, y en el contexto de todo ello tratar de definir las tendencias de cambio y sus principales agentes causantes.



-  Manzanas con mayor concentración habitacional
-  Calles en que se distribuye la influencia comercial.
-  Focos en que gravitan las actividades y usos más significativos en el área.
-  1 PLAZA DE REGINA (área verde).
-  2 PLAZA DE LAS VIZCAINAS (escuela, área verde).

información obtenida por muestreo.



SUBZONA 6.- Describir las características de éste vasto territorio es asociarlo con la consolidación de los usos inmobiliarios donde la saturación de eventos comerciales es lo preponderante que viene significando la muestra o modelo a seguir en el proceso de transformación espacial. A estas actividades predominantes, administrativas, gestivas y comerciales, se les han venido incorporando usos turísticos vinculados al esquema comercial. La importancia de esta área con respecto al restante primer cuadro reside en la dinámica de su influencia, su consolidación y la situación existente entre la apropiación inmobiliaria y la conservación de inmuebles antiguos.

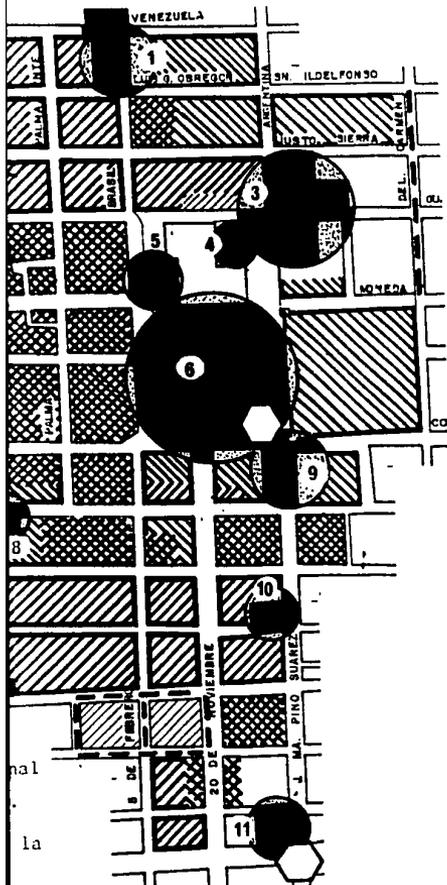
-  Manzanas con mayor concentración habitacional.
-  Calles en que se distribuye la influencia comercial.
-  Focos en que gravitan las actividades y usos más significativos en el área.
-  1 PLAZA DE REGINA (área verde).
-  2 PLAZA DE LAS VIZCAINAS (escuela, área verde).

información obtenida por muestreo.



SUBZONA 6 .- Describir las características de éste vasto territorio es asociarlo con la consolidación de los usos inmobiliarios donde la saturación de eventos comerciales es lo preponderante que viene significando la muestra o modelo a seguir en el proceso de transformación espacial. Estas actividades predominantes, administrativas, gestivas y comerciales, se les han venido incorporando usos turísticos vinculados al esquema comercial. La importancia de esta área con respecto al restante primer cuadro reside en la importancia de su influencia, su consolidación y la situación existente entre la apropiación inmobiliaria y la conservación de inmuebles antiguos.

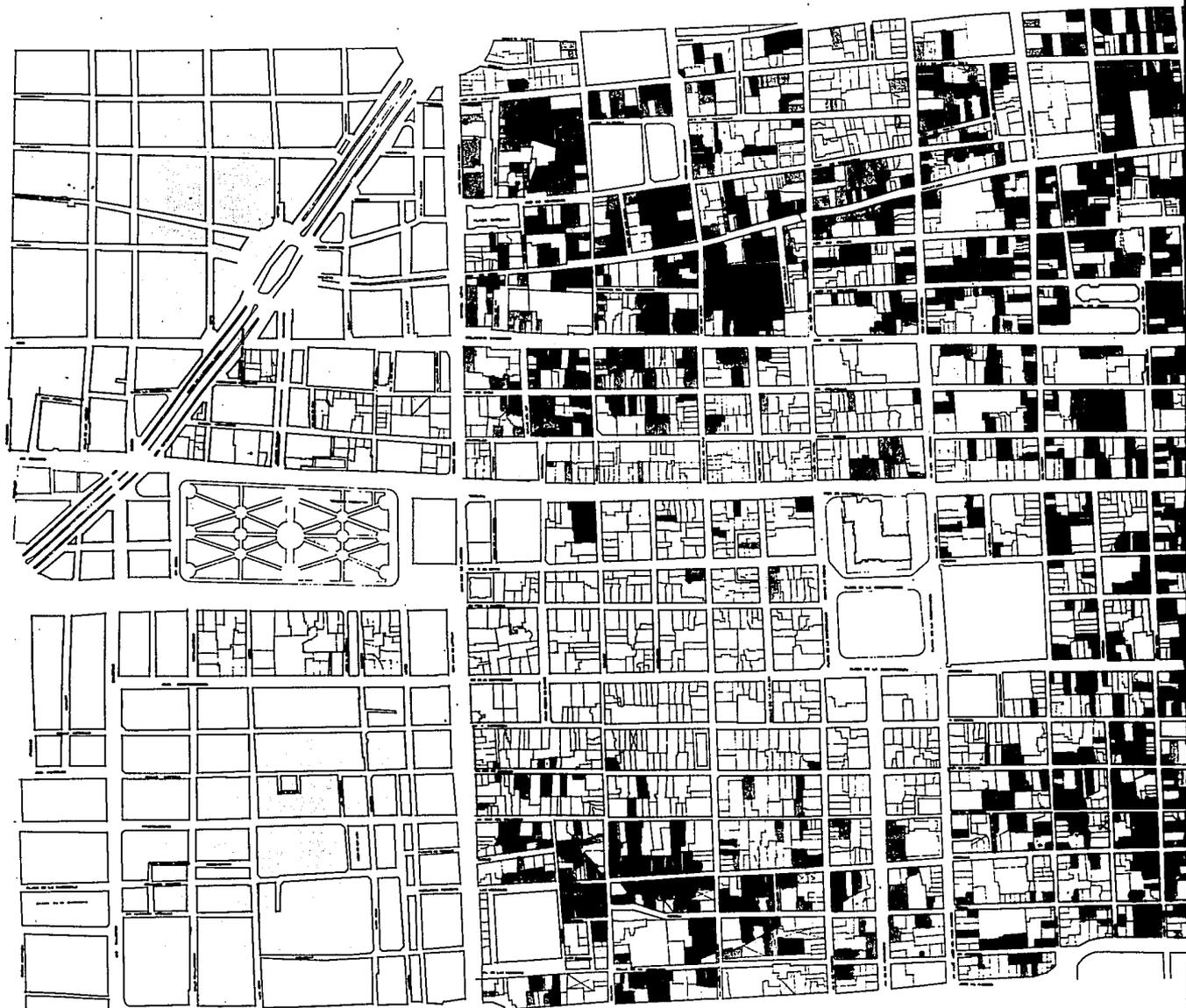




- |    |   |
|----|---|
| 2  | PLAZA TOLSA (museos y actividades culturales) |
| 3  | TEMPLO MAYOR (ruinas arqueológicas).          |
| 5  | Antigua PLAZUELA DEL MARQUEZ.                 |
| 6  | PLAZA DE LA CONSTITUCIÓN.                     |
| 7  | PLAZA BANCOMER.                               |
| 8  | PLAZA DE LA BANCA NACIONALIZADA (área verde). |
| 9  | PLAZA DE LA FUNDACION DE TENOCHITILAN.        |
| 10 | PLAZA PRIMO VERDAD (área verde).              |
| 11 | PLAZA JARDIN.                                 |

información obtenida por muestreo.

# CENTRO HISTORICO



# HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO



**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.

## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- VECINDADES
- EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS
- UNIDAD HABITACIONAL

## INVENTARIO URBANO

USOS DE PERMANENCIA  
ESPACIOS HABITACIONALES  
DIFERENCIADOS EN SUS  
CATEGORIAS DE CONSUMO

1-1

## 4.2 LA POBLACION OBJETO DE ESTUDIO ASPECTOS ACERCA DE SU REPRODUCCION EN EL AREA

### 4.2.1 EL DECRECIMIENTO POBLACIONAL

El fenómeno estudiado es sin duda un proceso de afectación a las posibilidades de apropiación de los espacios que la población popular consume, en primer lugar por que está supeditada a sus posibilidades de pago para alquilar una vivienda, pero cuando no hay oferta su salida del área es inminente y el decrecimiento poblacional acelera la factibilidad de modificación inmobiliaria, al desaparecer los espacios habitacionales. Como resultado de la investigación documental, el estudio sobre el decrecimiento ha permitido conocer los antecedentes y características del poblamiento en cada subzona, datos necesarios para interpretar las condiciones actuales del uso habitacional.

En general los números destacan (ver tabla ) un decrecimiento poblacional considerable en un período de 20 años, pero debemos tener muy presente todos los acontecimientos sucedidos (pag 10) y la importancia establecida para este centro urbano, después de una serie de actos cobrando singular importancia en la transformación.

En 1960 la población residente representa un número de 125,046 hab. hacia la década posterior registra un decrecimiento llegando hasta 115,574 hab., hipotéticamente el hecho es atribuible a los iniciales impactos del proceso de mejoras en vialidad y transporte, pero debemos considerar en este mismo período el auge de las actividades comerciales de abasto doméstico y manufacturas principalmente artículos de primera necesidad, ropa, textiles, calzado, a la vez que la incorporación de actividades de producción o servicios practicados por la población residente

o incluso por la fluctuación del empleo y subempleo generado por las actividades dominantes. Sin datos sustanciales que apoyen tal hipótesis, acerca de la relación del mercado de trabajo y su importancia de sostén para la población, los acontecimientos más recientes en la zona de La Merced manifiestan como efectiva esta dependencia al afectar el arraigo habitacional.

Por otro lado el decrecimiento en la década de los 70s representa aproximadamente un 50% del total de la población, los actos y reglamentaciones sobre planificación incluyendo las mejoras urbanas aceleran el cuestionamiento a la persistencia del consumo habitacional. Las cifras más recientes sobre la permanencia poblacional indican que aun el primer cuadro conserva un importante número de habitantes alrededor del área consolidada (6) en donde la población residente prácticamente ha desaparecido.

Los datos expuestos resaltan evidente la relación de los hechos urbanos con el decrecimiento, pero argumentar sobre su tendencia futura basada en un parametro específico escapa de nuestro alcance objetivo, el área de estudio esta influenciada por diferentes agentes interesados en el aprovechamiento inmobiliario o territorial, es interesante en este caso fundamentar las características de cada subzona, sus límites así como su comportamiento con respecto a la generalidad del primer cuadro.

ZONAS HOMOGENEAS	NUMERO DE HABITANTES		
	1960	1970	1980
1	39,745	36,663	20,062
2	39,348	35,210	19,266
3	14,289	13,399	7,331
4	13,954	12,759	6,981
5	13,328	13,526	7,401
6	4,382	3,820	2,090
CONJUNTO	125,046	115,575	63,131

CENSOS DE POBLACION 1960,1970  
DATOS DE POBLACION CENTRO DE SALUD DE LA MERCED SSA  
ATLAS DE LA CD. DE MEXICO

o incluso por la fluctuación del empleo y subempleo generado por las actividades dominantes. Sin datos sustanciales que apoyen tal hipótesis, acerca de la relación del mercado de trabajo y su importancia de sostén para la población, los acontecimientos más recientes en la zona de La Merced manifiestan como efectiva esta dependencia al afectar el arraigo habitacional.

Por otro lado, el decrecimiento en la década de los 70s representa aproximadamente un 50% del total de la población, los actos y reglamentaciones sobre planificación incluyendo las mejoras urbanas aceleran el cuestionamiento a la persistencia del consumo habitacional. Las cifras más recientes sobre la permanencia poblacional indican que aun el primer cuadro conserva un importante número de habitantes alrededor del área consolidada (6) en donde la población residente prácticamente ha desaparecido.

Los datos expuestos resaltan evidentemente la relación de los hechos urbanos con el decrecimiento, pero argumentar sobre su tendencia futura basada en un parámetro específico escapa de nuestro alcance objetivo, el área de estudio está influenciada por diferentes agentes interesados en el aprovechamiento inmobiliario o territorial, es interesante en este caso fundamentar las características de cada subzona, sus límites así como su comportamiento con respecto a la generalidad del primer cuadro.

ZONAS HOMOGENEAS	NUMERO DE HABITANTES		
	1960	1970	1980
<b>1</b>	39,745	36,663	20,062
<b>2</b>	39,348	35,210	19,266
<b>3</b>	14,289	13,399	7,331
<b>4</b>	13,954	12,759	6,981
<b>5</b>	13,328	13,526	7,401
<b>6</b>	4,382	3,820	2,090
<b>CONJUNTO</b>	125,046	115,575	63,131

CENSOS DE POBLACION 1960,1970  
DATOS DE POBLACION CENTRO DE SALUD DE LA MERCED SSA  
ATLAS DE LA CD. DE MEXICO

## 422 LA ORGANIZACION SOCIAL Y PRODUCTIVA.

La participación productiva de los residentes en el centro de la ciudad se ha caracterizado por aquellas labores o actividades terciarias propias de la ciudad; pero también por la predisposición histórica del lugar como sitio para el intercambio comercial, los servicios administrativos, gestivos, culturales, o incluso de producción, en dos ramas importantes de la industria el vestido y del calzado en menor importancia, con localizaciones específicas en el territorio conjunto; el establecimiento de actividades comerciales diversas contribuyo a especializar sectores para funciones económicas en constante dependencia con el conjunto habitacional involucrado, como fue el caso de la zona de La Merced.



El éxito supuesto de la localización para los comercios en pequeño y ambulantes se observa como una determinación de las fuerzas económicas dominantes en el área, pues a marcado un tipo de productos en el mercado en el centro de la Cd., en un área específica, un comercio minorista de ropa, manufacturas de poca calidad, juguetes, baratijas, e incluso mercancía extranjera (fayuca). Se ha cuestionado al comercio ambulante por ser un tipo de comercio no registrado, no paga impuestos y aprovecha la infraestructura instalada, pero más recientemente se argumenta en relación al rescate del Centro Histórico

que la limpieza de imagen de nuestro patrimonio se ve diezmada por las actitudes de "indecoro" de los puestos ambulantes. Su importancia numérica es fluctuante pues la actividad comercial ambulante está vinculada a los procesos de subempleo y desempleo en la Cd., agregándose grupos de la periferia, o también regionales para ofrecer sus mercancías.



Ello significa una economía de subsistencia para los residentes, pues por lo general su predisposición es aprovechar la afluencia poblacional y no ocuparse en el comercio establecido, o la industria del vestido que absorbe población de otras partes de la Cd. Un factor plenamente reconocido es la salida de beneficios económicos del área, los comerciantes establecidos en locales por lo general no residen en el área. A pesar de ello su relación con las cámaras de industria y de comercio, refuerzan los mecanismos de presión para que se les dote de las condiciones de infraestructura óptimas para el desarrollo de sus actividades. (equipamiento vial, vigilancia, transporte, etc.).

La diversidad de intereses en el Centro Histórico, tiene cuestionamientos severos a la población residente, sin embargo su persistencia depende a la vez de la existencia de actividades que permitan desarrollar sus servicios, pero sobre todo de su capacidad de organización comunitaria, ejemplo de esto último se observa en la lucha de un grupo inquilinario del Barrio de Santo Domingo,

### 4.2.3 LA CONFORMACION POR EDADES

La pirámide poblacional obtenida denota una composición poblacional diversa, resaltando los grupos menores de 25 años lo que indica una predominancia de gente joven, por ende específicos niveles de dependencia económica para las personas económicamente activas, el registro correspondiente señala la participación del 51.7 % de la población residente en actividades productivas y el 48.3 % inactiva en términos globales sin considerar los procesos complejos de desempleo y subempleo, dentro de tal porcentaje se incluye a la población estudiantil, siendo la educación un factor importante de la demanda a los servicios existentes. La composición poblacional indica, en los grupos de menor edad una reproducción continua.

EDADES	HOMBRES	MUJERES
85-	190	64
80-84	190	127
75-79	190	315
70-74	505	379
65-69	820	569
60-64	986	757
55-59	1136	946
50-54	1199	1010
45-49	1452	1325
40-44	1518	1388
35-39	1898	1641
30-34	1957	1893
25-29	2714	2588
20-24	3681	3409
15-19	3914	3472
10-14	3282	3282
5-9	3343	3472
0-4	3661	3856
	<b>32,638</b>	<b>30,493</b>

PIRAMIDE DE EDADES 1980

### 4.3 CARACTERISTICAS DEL CONSUMO HABITACIONAL EN EL SUELO DEL CENTRO HISTORICO.

#### 4.2.3 LA CONFORMACION POR EDADES

La piramide poblacional obtenida denota una composición poblacional diversa, resaltando los grupos menores de 25 años lo que indica una predominancia de gente joven, por ende específicos niveles de dependencia económica para las personas económicamente activas, el registro correspondiente señala la participación del 51.7 % de la población residente en actividades productivas y el 48.3 % inactiva en terminos globales sin considerar los procesos complejos de desempleo y subempleo, dentro de tal porcentaje se incluye a la población estudiantil, siendo la educación un factor importante de la demanda a los servicios existentes. La composición poblacional indica, en los grupos de menor edad una reproducción continua.

EDADES	HOMBRES	MUJERES
85-	190	64
80-84	190	127
75-79	190	315
70-74	505	379
65-69	820	569
60-64	966	757
55-59	1136	946
50-54	1199	1010
45-49	1432	1325
40-44	1518	1388
35-39	1898	1641
30-34	1937	1893
25-29	2714	2588
20-24	3681	3409
15-19	3914	3472
10-14	3282	3282
5-9	3343	3472
0-4	3661	3856
	32,638	30,493

PIRAMIDE DE EDADES 1980

Confrontada como una apropiación contradictoria ahí donde los intereses urbanos se vinculan a los de índole económica, su importancia urbana en tan vasto territorio sobresale aún cuando las condiciones para su reproducción son inadecuadas o suplantadas por usos de mayor interes económico.

En este caso la interpretación del uso habitacional pretende apuntar las condiciones espacio-temporales más inmediatas relacionadas con los hechos descritos, incorporando datos que apoyen las observaciones para cada territorio, aunque estos datos no son exhaustivos, la definición caso a caso se establecio por la aparición de eventos predominantes o no en los inmuebles, esto derivó en el establecimiento de las diferentes características sin soslayar las afinidades.

El inquilinato central, fórmula vigente para la resolución de necesidades de alojamiento popular en la Cd, se caracteriza por utilizar las edificaciones antiguas en particular en el primer cuadro, estas en mayor número fueron modificadas y convertidas en habitaciones de infimas dimensiones, sus usuarios, población de bajos recursos sientan sus raíces urbanas en este territorio, pero este tipo de apropiación se observa deficiente en cuanto a la cantidad y calidad del espacio habitado presentando en su mayoría carencia de niveles biológicos adecuados de aire y luz, reflejo de la subdivisión indiscriminada de los locales, casos con considerables índices de hacinamiento.

Estas condiciones prevalecen en mayor o menor intensidad en el área de estudio conformando en la periferia del primer cuadro en sus extremos Nte. Ote. y Sur una herradura de tugurios ("U"). Unidas a un proceso de deterioro progresivo, los inmuebles muestran



los efectos de la nula inversión para su mantenimiento por parte de los propietarios, fomentándose así un deterioro en vías de especular con el terreno; por lo tanto la especulación inmobiliaria se sirve de la tolerancia del consumo habitacional, los complejos procesos de elevación del valor comercial de la tierra terminan por beneficiar al propietario, los inquilinos son desalojados sea por las condiciones de habitabilidad o por lanzamiento jurídico, en el último de los casos hasta donde les es posible soportan aumentos de alquiler, aspecto este último que desenmascara la importancia que se le da a las rentas congeladas por que estas aunque por derecho están vigentes por decreto, no lo están en los hechos, en los más de los casos los inquilinos pagan más renta. Muchas veces por arraigo al lugar se siguen utilizando construcciones dañadas, contribuyendo física y económicamente a reparar las instalaciones de agua, luz y drenaje, incluso adaptando los espacios a sus requerimientos más indispensables según se lo permita su reducida capacidad económica. La población

No de cuartos	1	2	3	4	5
% de población	23.98	11.07	28.34	26.34	10.47
No de cuartos	1	2	3	4	5
personas por cuarto.	2.09	8.9	14.07	20.35	54.59

TENENCIA DE LA VIVIENDA  
 PROPIETARIOS 13.99 %  
 ALQUILAN 86.01 %

Fuente: Programa de salud, Jurisdicción Sanitaria XV  
 Centro de Salud Real Orrenam.

traduce estos actos como la muestra prioritaria del valor de uso de la vivienda no importando mucho la calidad de ésta, en contrast con los satisfactores urbanos localizados en esta área.

La tabla expuesta proporciona alguna idea de las condiciones prevaletentes e el consumo habitacional; estos datos sólo se refieren al uso de las vecindades, lo utilizados como departamentos o unidades de habitación privada no presentan las mismas condiciones. Estos usos localizados por toda las subzonas también resiven modificaciones en su uso, pero su importancia trasciende en áreas específicas, significando características de diferente variedad.

### 4.3.1 IMPORTANCIA DEL USO HABITACIONAL

Como resultado de la investigación se obtuvo un mapa ( Pág 46 ) mostrando el espectro de las diferentes áreas donde existe uso habitacional. En la realidad cotidiana la incorporación de usos diversos principalmente comerciales dominan a primer vista ocultando el uso habitacional, en este sentido la interpretación del inventario intenta una visión separada reconociendo las relaciones e independencia de otros usos inmobiliarios. Ocupantes del mismo territorio vinculan su importancia a datos ó aspectos particulares, el análisis de la vivienda parte desde sus categorías de consumo y de la diferenciación de su población usuaria.

#### RELACION SOBRE DIFERENCIAS EN EL

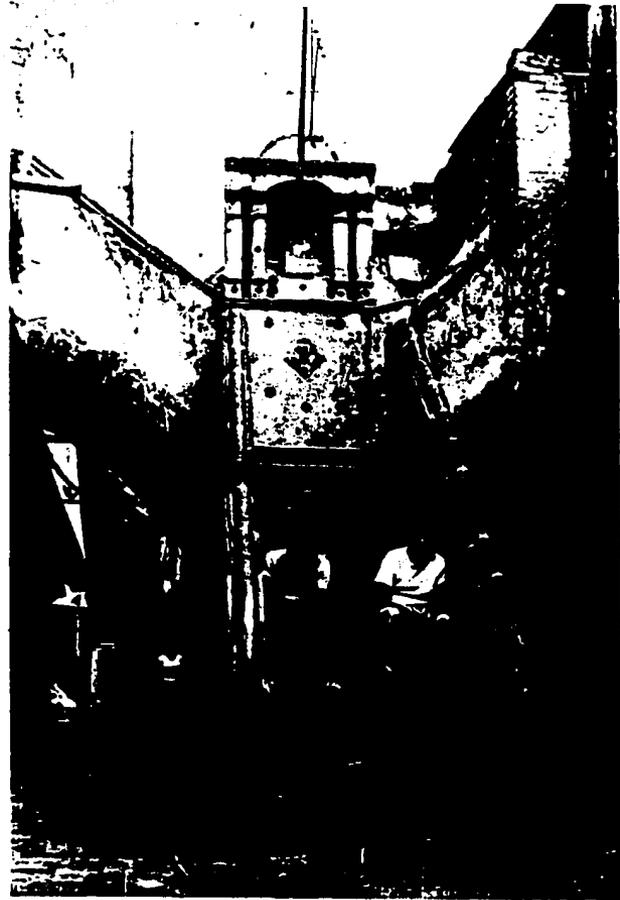
	1	2
VECINDAD 730	17.94	42.73
DEPARTAMENTOS 438	29.68	21.68
VIV. MULTIFAMILIAR 39	38.46	38.46
VECINDAD	131	312
DEPARTAMENTOS	130	95
MULTIFAMILIAR	18	18

traduce estos actos como la muestra prioritaria del valor de uso de la vivienda no importando mucho la calidad de ésta, en contraste con los satisfactores urbanos localizados en esta área.

La tabla expuesta proporciona alguna idea de las condiciones prevalecientes en el consumo habitacional; estos datos sólo se refieren al uso de las vecindades, los utilizados como departamentos o unidades de habitación privada no presentan las mismas condiciones. Estos usos localizados por todas las subzonas también resiven modificaciones en su uso, pero su importancia trasciende en áreas específicas, significando características de diferente variedad.

### 4.3.1 IMPORTANCIA DEL USO HABITACIONAL

Como resultado de la investigación se obtuvo un mapa ( Pág 46 ) mostrando el espectro de las diferentes áreas donde existe uso habitacional. En la realidad cotidiana la incorporación de usos diversos principalmente comerciales dominan a primera vista ocultando el uso habitacional, en este sentido la interpretación del inventario intenta una visión separada reconociendo las relaciones e independencia de otros usos inmobiliarios. Ocupantes del mismo territorio vinculan su importancia a datos ó aspectos particulares, el análisis de la vivienda parte desde sus categorías de consumo y de la diferenciación de su población usuaria.



#### RELACION SOBRE DIFERENCIAS EN EL USO HABITACIONAL POR ZONAS

	1		2		3		4		5		6		Porcentaje con respecto al mismo evento.	
VECINDAD 730	17.94		42.73		16.30		8.63		11.09		3.58			
DEPARTAMENTOS 438	29.08		21.08		4.33		20.31		10.08		13.47			
VIV. MULTIFAMILIAR 39	38.46		38.46		7.69		2.86		12.82		0.00			
VECINDAD	131	12.87	312	28.87	119	14.44	63	10.38	81	21.6	24	2.54	Nº del mismo evento por zona	% con respecto a otros eventos por zona.
DEPARTAMENTOS	130	12.47	98	8.11	19	230	89	14.46	46	12.36	59	6.09		
MULTIFAMILIAR	18	143	18	1.22	3	036	1	0.16	5	1.33	0	0.00		

Los territorios definidos como subzonas tienen como interés en el caso de la vivienda evidenciar la ocupación, es decir su presencia significativa con trascendencia urbana ahí donde la localización en sectores con mayor categoría urbana y suelo de alto valor lo enfrenta a una polémica con los pormenores ya mencionados, reconociendo una especie de lucha entre los usos por la predominancia.

Entonces la condición primera involucra las características del poblamiento; con referencia a los datos acerca del decrecimiento poblacional estos nos indican en las subzonas 1 y 2 como las concentradoras de mayor población en el primer cuadro, en consonancia con la mayor cantidad de espacios para vivienda, sin embargo la indeterminación predominante en la primera, así como el arraigo habitacional en la segunda, son definiciones particulares en el comportamiento territorial abarcante, pero en el ámbito de relación urbana el intercambio de servicios y fuentes de trabajo es una condición observable, en estas se ubican varios de los sitios donde la actividad económica involucra al residente, asimismo muchos de los inmuebles dedicados para la educación, salud o recreación permiten reconocer traslados de población en todos sentidos y horarios.

Otra de las características que permiten una interpretación conjunta para estas subzonas (1 y 2) es la inexistencia



de hechos urbanos magnificentes en los últimos años, hechos que hayan incorporado algún tipo de mejoramiento urbano a semejanza con las otras subzonas, cuestión que indica una estabilidad en sus características urbanas e inmobiliarias, a finales de la década de los 50s fue realizada la construcción de grandes mercados para el consumo de manufacturas en torno a las cuales (La Lagunilla, Granaditas) las modificaciones inmobiliarias actuales muestran la incorporación de inmuebles para el comercio o producción, estos fueron hechos aislados sin una tendencia programada, pero de gran impacto modificador para la valorización del suelo.

En el caso de la vivienda la subzona 1 registra un alto porcentaje de edificios para habitación en departamentos y condominios evidencia de las sustituciones inmobiliarias que por otro lado no presentan condiciones de deterioro en comparación con las vecindades y aparecen en el perímetro del área así como intercalados entre edificaciones antiguas a lo interno su incidencia esta dada presumiblemente por una mayor rentabilidad económica, su constante tipo de uso es la utilización de las partes bajas como comercio y superiores como departamentos; similar situación se presenta en la subzona 2, pero debemos apuntar la existencia de edificios habitacionales de reciente creación, señalando al área como receptora de unidades para habitación incorporadas a la valorización del suelo, pues los demandantes usuarios pertenecen a grupos de mayor posibilidad económica en comparación con los grupos que habitan en vecindades.

Mientras tanto la vivienda en deterioro muestra su resistencia frente a presiones de carácter económico, pero también aquellas relacionadas con la utilización de inmuebles involucrados en el decreto de declaración del Centro Histórico; las subzonas aludidas concentran el mayor porcentaje de vivienda en vecindades en todo el primer cuadro pero es en la 2ª donde adquiere rasgos de consolidación y estabilidad urbana si referimos la densidad poblacional, vecindades aun existentes y un comportamiento estable del área según obtuvimos en el estudio poblacional, con respecto a la 1ª subzona su persistencia corresponde a factores tales como la dependencia del área por la actividad generada y la interrelación vivienda-trabajo, la población con derechos sobre rentas bajas y/c

de hechos urbanos magnificentes en los ultimos años, hechos que hayan incorporado algun tipo de mejoramiento urbano a semejanza con las otras subzonas, cuestion que indica una estabilidad en sus características urbanas e inmobiliarias, a finales de la decada de los 50s fue realizada la construcción de grandes mercados para el consumo de manufacturas en torno a las cuales (La Lagunilla, Granaditas) las modificaciones inmobiliarias actuales muestran la incorporación de inmuebles para el comercio o producción, estos fueron hechos aislados sin una tendencia programada, pero de gran impacto modificador para la valorización del suelo.

En el caso de la vivienda la subzona 1 registra un alto porcentaje de edificios para habitación en departamentos y condominios evidencia de las sustituciones inmobiliarias que por otro lado no presentan condiciones de deterioro en comparación con las vecindades y aparecen en el perímetro del área así como intercalados entre edificaciones antiguas, a lo interno su incidencia esta dada presumiblemente por una mayor rentabilidad económica, su constante tipo de uso es la utilización de las partes bajas como comercio y superiores como departamentos; similar situación se presenta en la subzona 2, pero debemos apuntar la existencia de edificios habitacionales de reciente creación, señalando al área como receptora de unidades para habitación incorporadas a la valorización del suelo, pues los demandantes usuarios pertenecen a grupos de mayor posibilidad económica en comparación con los grupos que habitan en vecindades.

Mientras tanto la vivienda en deterioro muestra su resistencia frente a presiones de carácter económico, pero tambien aquellas relacionadas con la utilización de inmuebles involucrados en el decreto de declaración del Centro Histórico; las subzonas aludidas concentran el mayor porcentaje de vivienda en vecindades en todo el primer cuadro pero es en la 2ª donde adquiere rasgos de consolidación y estabilidad urbana si referimos la densidad poblacional, vecindades aun existentes y un comportamiento estable del área segun obtuvimos en el estudio poblacional; con respecto a la 1ª subzona su persistencia corresponde a factores tales como la dependencia del área por la actividad generada y la interrelación vivienda-trabajo, la población con derechos sobre rentas bajas y/o

la utilización de inmuebles con caracter monumental, tales derechos impiden una modificación o desalojo inmobiliario inmediato por la resistencia que demuestran los inquilinos.

Por otro lado la influencia creciente de la subzona consolidada (6) contigua, ejerce un paulatino aislamiento al uso habitacional cuando se incorporan otros usos inmobiliarios, terminando por modificar el uso actual o provocando un desuso en espera de otro, los limites de la expansión de la subzona consolidada se reconocen hasta la calle de Donceles después este proceso es detenido por así decirlo por la gran continuidad existente entre los núcleos de edificios con uso mixto comercial-habitacional, la relación cotidiana se establece entre las viviendas los comercios y servicios acentuando la participación que tienen los habitantes empleados en estas labores influyentes inclusive para áreas adjuntas, como la subzona 2 en donde el Mercado Abelardo L. Rodriguez, plazas, iglesias y escuelas se aunan a las relaciones cotidianas de consumo de la población residente.

Para la descripción de la subzona 3 se incorporan evidencias gráficas y numericas sobre el comportamiento de uso inmobiliario actual, se tiene como antecedente, las recientes obras de restauración en gran extensión del territorio, razón suficiente para inscribir al caso de la vivienda en una situación sinigual a las adyacentes; la imagen correspondiente ( pag 46) muestra un espectro del uso habitacional importante pero no homogéneo o dominante en las manzanas donde aparece, esta situación ha sido determinada en la misma conformación de su estructura inmobiliaria, esta denota su antigüedad, aquí se concentran varios de los inmuebles que pertenecieron a la vida cultural, económica y social de la colonia, hoy fuente de la vida cotidiana de la población residente, gran parte de los inmuebles ahora son ocupados por los servicios de salud, educación, culto religioso, administración pública, comercio y vivienda. Como efecto circunstancial los usos habitacionales aparecen intercalados entre los usos diversos.

Si bien no se obtuvo algun antecedente en relación al número y localización de los inmuebles con uso habitacional antes



de las obras realizadas en 1981, el consumo actual no observa cambios sustanciales pues el número de vecindarios registrados 119 sobresale sobre otros usos de mejores cualidades de habitación en la extensión abarcante; en las manzanas próximas a la zona arqueológica del Templo Mayor, el uso habitacional fue eliminado, razón para considerarlas absorbidas por la subzona consolidada (6) ; otra posible afectación fué sin duda el desalojo a algunos inmuebles antiguos considerados monumentos arquitectónicos (edificio de la Alhondiga, edificio donde se ubico la primera imprenta en la Nueva España) tuvieron usos comerciales y vivienda en vecindarios; según el inventario solo un pequeño porcentaje de edificios esta en desuso, la mayoría son utilizados para usos comerciales y mixtos comercio-vivienda popular, identificables por las calles diversas, el deterioro habitacional no participo de las mejoras urbanas aparentes, nos referimos a la restauración de fachadas, alumbrado público, pavimentos etc. en donde se estableció solo una artificial salud del entorno, mientras tanto las constantes adversas a la apropiación habitacional merman su reproducción urbana en el sitio. La persistencia habitacional en este caso registra una resistencia sinigual a las potenciales posibilidades de cambio, sin embargo ello aun no significa una garantía de continuidad pues se ha observado la importancia a que trasciende el uso comercial, principal agente de cambio de uso inmobiliario en el área, al respecto su incidencia y carac-

ter trataran de ser apuntados cuando se describan los usos comerciales en el primer cuadro.

A grandes rasgos podemos identificar la interrelación habitación-trabajo y concentración de servicios como principales vínculos para la permanencia poblacional, pero refuerza el hecho el caracter social de barrio posibilitado en gran medida por los intensos encuentros cotidianos que torna evidente la identidad popular en el uso de las calles e inmuebles, los programas de remozamiento conforman las partes iniciales de un proceso de cambio de identidad del área para ser incorporada a actividades turísticas y comerciales, la realidad social ha impuesto su propio caracter.

La definición del territorio abarcante por la subzona 4, se baso en los comportamientos observados en el área, que ha sido objeto de la mas trascendente afectación a usos inmobiliarios en el primer cuadro, esta afectación se origina al restringir el uso comercial de abasto que fuera fuente de la antigua vida cotidiana, es importante reconocer sus efectos después del desuso inmobiliario en razón de proteger a los monumentos históricos concentrados en el área.

Las condiciones observables en



ter trataran de ser apuntados cuando se describan los usos comerciales en el primer cuadro.

A grandes rasgos podemos identificar la interrelación habitación-trabajo y concentración de servicios como principales vínculos para la permanencia poblacional, pero refuerza el hecho el carácter social de barrio posibilitado en gran medida por los intensos encuentros cotidianos que torna evidente la identidad popular en el uso de las calles e inmuebles, los programas de remozamiento conforman las partes iniciales de un proceso de cambio de identidad del área para ser incorporada a actividades turísticas y comerciales, la realidad social ha impuesto su propio carácter.

La definición del territorio abarcante por la subzona 4, se basó en los comportamientos observados en el área, que ha sido objeto de la más trascendente afectación a usos inmobiliarios en el primer cuadro, esta afectación se origina al restringir el uso comercial de abasto que fuera fuente de la antigua vida cotidiana, es importante reconocer sus efectos después del desuso inmobiliario en razón de proteger a los monumentos históricos concentrados en el área.

Las condiciones observables en

los usos habitacionales revelan el olvido ya característico en todo el primer cuadro pero su deterioro físico lleva implícito la degradación social al que estaban sujetos grupos de su población, que aun se aferran a esta área donde las condiciones urbanas no le permiten su reproducción, según datos manejados por los estudios económicos en esta zona la actividad del comercio de abasto representaba la fuente de empleo de las 3/4 partes de su población, le sigue en importancia la actividad comercial independiente y en menor grado la absorción por el comercio especializado, las consecuencias del traslado de la actividad de abasto hacia otra latitud de la ciudad se reflejaron en la pérdida de no menos del 50% de los empleos, el aumento del índice de desempleo y subempleo, la obsolescencia de usos inmobiliarios dependientes del flujo poblacional (baños públicos restaurantes, fondas etc.) esta afectación de actividades significó la clausura de inmuebles con uso mixto con la consecuente emigración de población fuera del área, el desalojo inmobiliario propuso una incertidumbre para su conservación.

El registro más reciente (May. 84) observa un comportamiento de uso inmobiliario diverso en el territorio donde la influencia de la actividad preponderante



fué detectable, en coincidencia con los estudios urbanos recientes podemos considerar parte de ésta como una zona estática, donde las actividades ahí desarrolladas tienen antecedentes de ubicación muy precisos (comercio textil, talleres de producción, servicios etc.) que difícilmente fueron efectuadas por las restricciones, al contrario, fueron beneficiadas y éstas son las que incorporan uso al área desalojada. Así podemos caracterizar a este territorio como aquel que hoy presenta el mayor número de inmuebles en desuso en todo el primer cuadro, sobre todo aquellos utilizados como bodegas o expendio de venta de artículos perecederos, esta situación de desuso no puede ser aplicable a los inmuebles con uso habitacional manifestándose estos en un arraigo en condiciones adversas, su concentración en la zona restringida a los usos de almacenamiento y abasto demuestra una renovación inmobiliaria en su perímetro y calles internas manifestando como predominante el uso habitacional de la siguiente manera, departamentos 89, vecindades 63. La constante tipológica de estas es el uso mixto (accesorias y departamentos) las primeras en desuso por la restricción, en conjunto las apropiaciones habitacionales comparten los problemas comunes con la especulación de la vivienda, el deterioro de sus espacios, el alza de alquileres etc., todos inmersos en un mercado de vivienda en situación de inestabilidad para su reproducción.



Dado el carácter global y urbano del inventario, el estudio no obtuvo los datos socioeconómicos necesarios para interpretar la dependencia urbana real en relación a la pérdida de una de sus actividades productivas, sin embargo la persistencia conforma una situación insoslayable en los planes de regeneración urbana, las prácticas reconocibles observan una paulatina ocupación de los inmuebles desocupados por el comercio de abasto en 1983, por comercios en pequeño, hasta ahora única fórmula viable para activar el mercado inmobiliario, el mismo gobierno reconoce el poder de decisión sobre el 95% de las construcciones con valor histórico-arquitectónico en posesión privada y tan sólo 5% en poder público, permitiendo vislumbrar un incierto futuro para los usos no rentables.



En la denominada subzona 5 correspondiente al primer cuadro de la Cd. la situación observable para los inmuebles con uso habitacional, es sobre todo aquella manifestación que denota la ocupación homogénea de varias de sus manzanas, condición urbana para la definición de su influencia abarcante y los límites de la absorción por la subzona 6, esta situación general no excluye a lo interno los conflictos que la dinámica operante en todo el primer cuadro imprime a la conservación y reproducción de usos ubicados históricamente como es el caso de los vecindarios.

Dado el carácter global y urbano del inventario, el estudio no obtuvo los datos socioeconómicos necesarios para interpretar la dependencia urbana real en relación a la pérdida de una de sus actividades productivas, sin embargo la persistencia conforma una situación insoslayable en los planes de regeneración urbana, las prácticas reconocibles observan una paulatina ocupación de los inmuebles desocupados por el comercio de abasto en 1983, por comercios en pequeño, hasta ahora única fórmula viable para activar el mercado inmobiliario; el mismo gobierno reconoce el poder de decisión sobre el 95% de las construcciones con valor histórico-arquitectónico en posesión privada y tan sólo 5% en poder público, permitiendo vislumbrar un incierto futuro para los usos no rentables.



En la denominada subzona 5 correspondiente al primer cuadro de la Cd. la situación observable para los inmuebles con uso habitacional, es sobre todo aquella manifestación que denota la ocupación homogénea de varias de sus manzanas, condición urbana para la definición de su influencia abarcante y los límites de la absorción por la subzona 6, esta situación general no excluye a lo interno los conflictos que la dinámica operante en todo el primer cuadro imprime a la conservación y reproducción de usos ubicados históricamente como es el caso de los vecindarios.

Con respecto a estos la situación constante es el deterioro, abandono y disminución paulatina al cumplirse un ciclo necesario para su desaparición, el ejemplo circundante esta representado por las superficies baldías registradas en el inventario, que sin duda otrora ocupadas por construcciones antiguas que participaron de la inminente lógica especulativa con los terrenos y construcciones, teniendo como víctimas a la población sin posibilidad de mantener su permanencia, en este caso su decrecimiento denota una tendencia determinada con los actos presentes y futuros con respecto al concepto de zonas con valor patrimonial, en su manifestación presente existe una tolerancia a los usos habitacionales en aquellos inmuebles con valor escénico o arquitectónico, aspecto que la renovación de usos no ha podido trastocar.



En la práctica reconocible de esta renovación constructiva los usos inmobiliarios se orientan a los consumos generadores de rentas acordes con el emplazamiento, aspecto de la lógica del suelo como inversión productiva, los ejemplos reconocibles son los edificios con uso habitacional, departamental, comerciales y de servicios; establecidos por las calles de mayor tránsito local, pero podríamos objetar a esto la incorporación de inmuebles antiguos para usos culturales privados (Claustro de Sor Juana) y oficinas administrativas del gobierno, estos hechos ponen en entredicho las bases conceptuales de los programas de

recuperación de las zonas urbanas física y ambientalmente deterioradas, incidiendo en la vulnerabilidad de esta área en particular.



La subzona 6 con un comportamiento abarcante de los consumos inmobiliarios a los que se ha definido como consolidados no tiene en su manifestación urbana actual la aparición significativa de inmuebles para el uso habitacional de cualquier tipo, este hecho resalta válida la hipótesis relativa a la función de los espacios inmersos en zonas con alto valor del suelo, el propietario urbano actúa en función de satisfacer la demanda de usos o terreno para una consolidación rentable.

Partiendo de esta condición la descripción no aborda el análisis de vivienda, tratando de dilucidar la afectación histórica al uso habitacional, por que se sabe de antemano el carácter adoptado por las calles en torno a las sedes del poder político, religioso, comercial, pues calles como 5 de Mayo y Madero que siempre fueron arterias

donde el comercio o habitación para las clases pudientes de la colonia mantuvieron constante el valor comercial alto de los suelos, condicionante insalvable para la ubicación habitacional popular, una indagación al respecto es obsoleta cuando la modificación inmobiliaria y ubicación de funciones administrativas, culturales, comerciales etc., ocuparon desde siempre superficies importantes del territorio

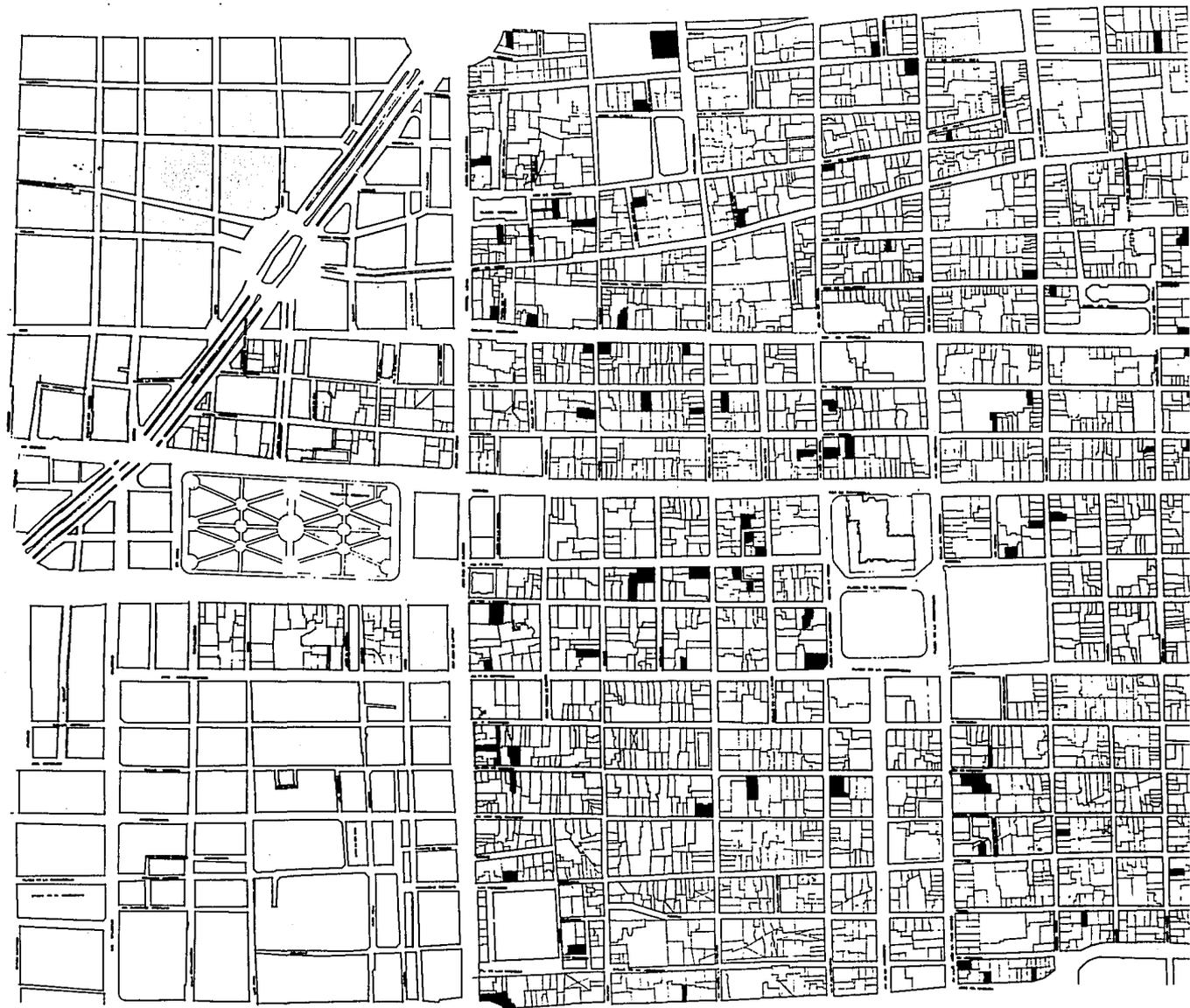
Lo importante en este caso es la absorción digamos incorporación de mayor territorio ausos rentables presentando objetivo el proceso de transformación del centro de la Cd.. Ello explica la disminución habitacional en los límites con el resto del primer cuadro. El registro numérico de vecindarios o edificios departamentales inscritos y en función en la zona, son menores, con la posibilidad de sucumbir o tener cambios de usos paulatinos; así lo demuestran los edificios en la Av. 20 de Noviembre, donde los talleres textiles han modificado el uso original de los edificios para departamentos, otros están en desuso parcial conservando el comercial en planta baja (calle de Tacuba), las vecindades detectables están en estado crítico de deterioro o desuso (calle de Guatemala, Rep. del Salvador, rep. de Uruguay) casos aislados pero evidentes de una realidad sobre el decrecimiento poblacional, los datos obtenidos al respecto señalan una densidad poblacional infima si comparamos las otras zonas donde aun hay persistencia del uso habitacional.



Lo importante en este caso es la absorción digamos incorporación de mayor territorio ausos rentables presentando objetivo el proceso de transformación del centro de la Cd.. Ello explica la disminución habitacional en los límites con el resto del primer cuadro. El registro numérico de vecindarios o edificios departamentales inscritos y en función en la zona, son menores, con la posibilidad de sucumbir o tener cambios de usos paulatinos; así lo demuestran los edificios en la Av. 20 de Noviembre, donde los talleres textiles han modificado el uso original de los edificios para departamentos; otros están en desuso parcial conservando el comercial en planta baja (cale de Tacuba), las vecindades detectables están en estado crítico de deterioro o desuso (calle de Guatemala, Rep. del Salvador, rep. de Uruguay) casos aislados pero evidentes de una realidad sobre el decrecimiento poblacional, los datos obtenidos al respecto señalan una densidad poblacional infima si comparamos las otras zonas donde aun hay persistencia del uso habitacional.



# CENTRO HISTORICO



# TORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

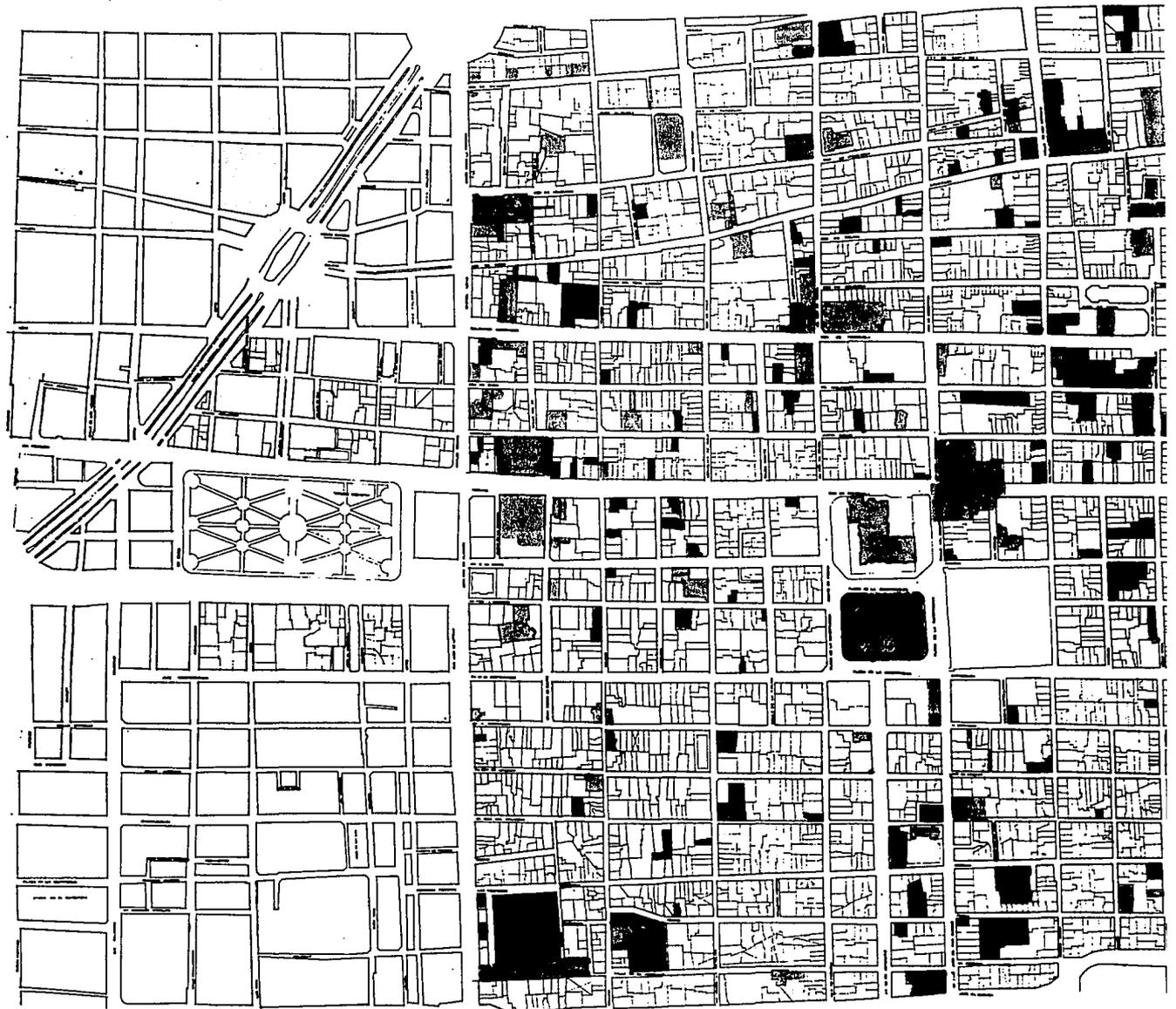
- SERVICIOS DE ALOJAMIENTO  
POBLACION TRANSITORIA

## INVENTARIO URBANO

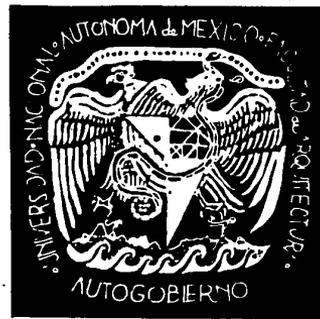
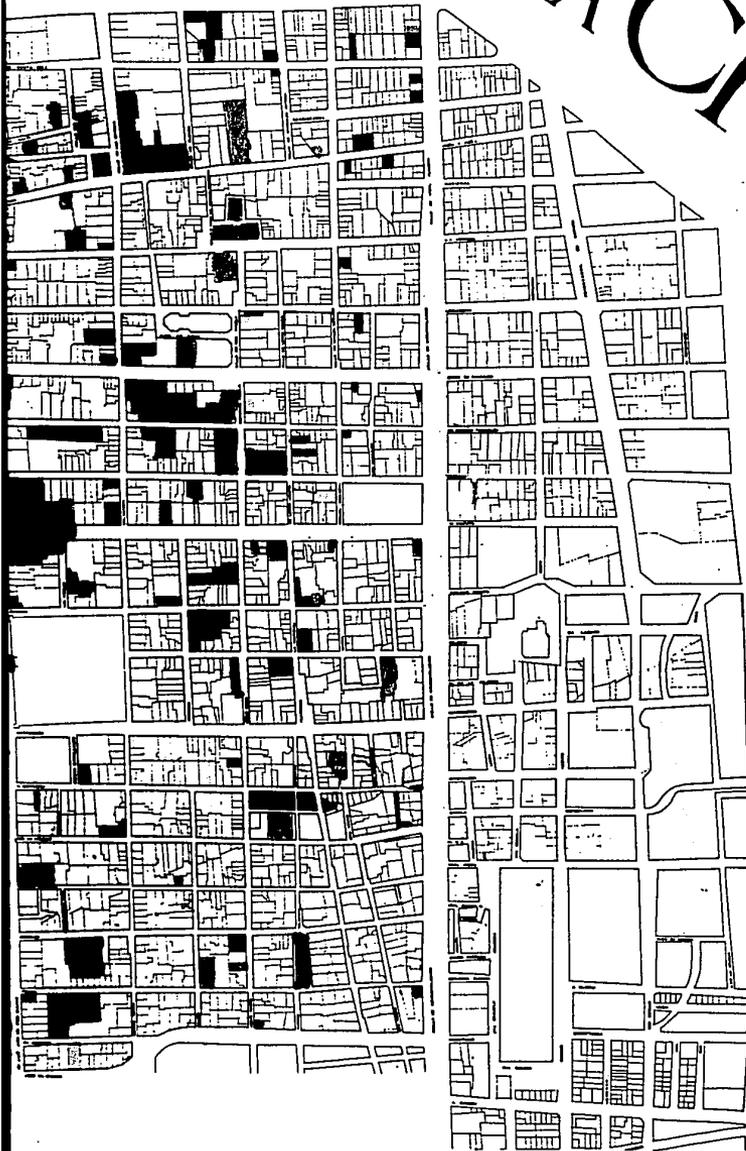
USOS COMPLEMENTARIOS  
CON O SIN CARACTER  
RENTABLE DE ESTRECHO  
VINCULO CON LA  
ESTRUCTURA CONJUNTA.  
ESP. DE CONSUMO AMPLIADO

1-2

# CENTRO HISTOR



# ORICOPELACINDADDEMEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- EDUCACION
- SALUD
- PLAZAS Y PARQUES
- RECREATIVO CULTURAL
- BAÑOS PUBLICOS Y W.C.

## INVENTARIO URBANO

USOS COMPLEMENTARIOS  
- CON O SIN CARACTER  
RENTABLE DE ESTRECHO  
VINCULO CON LA ESTRUCTURA  
CONJUNTA  
ESR. DE CONSUMO AMPLIADO

**1-3**

## 4.3.2 LOS SERVICIOS URBANOS

La importancia del medio para la población se manifiesta en la existencia de equipamientos diversos, entre otros los destinados a la educación básica, en este sentido la cantidad de escuelas recibe utilización intensiva tanto en el turno matutino como en el vespertino y en algunos casos nocturno, palpable sobre todo en las áreas con más arraigo poblacional.

El gran tránsito urbano cotidiano es un efecto del singular consumo de equipamiento que virtualmente se observa en el primer cuadro, no tan solo por que la población residente haga uso de ello sino inclusive por que población de colonias vecinas cooperan en el intenso uso de todos estos satisfactores públicos.

Los servicios de carácter privado en el territorio conjunto no registra una importancia en comparación con los servicios públicos, pues solo existen 3 inmuebles esparcidos en el primer cuadro, debemos advertir por otro lado la incorporación de inmuebles antiguos a usos de educación privada, como sucedio con el recién restaurado (Claustro de Sor Juana).



Como podemos observar la capacidad disponible es extraordinaria teniendo como vinculo la interrelación con el sector habitacional, pero existen otros servicios sobre todo en la subzona 6 para formación de técnicos en relación con la actividad administrativa, este tipo de formación paga su costo de localización.

La multiplicidad de los servicios educativos rebasa su carácter local y muchas veces no tiene nada que ver con esta, nos referimos básicamente a los inmuebles en uso para educación superior, por ejemplo la escuela de pintura de San Carlos, o el Palacio de Minería que sirve como extensión profesional, lo mismo que la antigua escuela de Medicina, San Ildefonso, la Ex-hemeroteca Nacional etc., no tiene caso mencionar todos los servicios colaterales para actividades culturales o educativas, en este caso su importancia incide en la generación de afluencia hacia estos o aquellos de uso comunitario cercanos a las áreas habitadas.

La población del centro de la ciudad no posee en altos porcentajes una filiación formal de trabajo que le permita participar de los servicios de salud sin una inscripción previa de prestación laboral; el conocimiento

### RELACION DE LOS INMUEBLES PARA

TIPO	1	2
GUARDERIA	1	3
PRE ESCOLAR		4
PRIMARIA	1	6
SECUNDARIA	1	3
MEDIA SUPERIOR		1
SUPERIOR	1	2
ESPECIAL		
BIBLIOTECA		
MUSEOS		

TIPO DE INMUEBLE UTILIZADO  
CONTEMPORANEOS  
ANTIQUOS

Total

Como podemos observar la capacidad disponible es extraordinaria teniendo como vinculo la interrelación con el sector habitacional, pero existen otros servicios sobre todo en la subzona 6 para formación de técnicos en relación con la actividad administrativa, este tipo de formación paga su costo de localización.

La multiplicidad de los servicios educativos rebasa su caracter local y muchas veces no tiene nada que ver con esta, nos referimos basicamente a los inmuebles en uso para educación superior, por ejemplo la escuela de pintura de San Carlos, o el Palacio de Minería que sirve como extensión profesional, lo mismo que la antigua escuela de Medicina, San Ildefonso, la Ex-hemeroteca Nacional etc., no tiene caso mencionar todos los servicios colaterales para actividades culturales o educativas, en este caso su importancia incide en la generación de afluencia hacia estos o aquellos de uso comunitario cercanos a las áreas habitadas.

La población del centro de la ciudad no posee en altos porcentajes una filiación formal de trabajo que le permita participar de los servicios de salud sin una inscripción previa de prestación laboral; el conocimiento

de esta realidad ha generado la necesidad de proporcionar este servicio a bajo costo, el instrumento de acción viene siendo la Secretaría de Salubridad y Asistencia, dentro del área de estudio, la SSA ha dosificado este servicio mediante dos clínicas ubicados en lugares estratégicos pertenecientes a la jurisdicción N° 15, estas cubren la atención potencial de 5 998 una y 50 mil 805 habitantes la otra, la división para la atención obedece según se argumenta a la puesta en práctica de programas de vacunación, investigación epidemiológica y servicios de enseñanza comunitaria principalmente. Estos centros poseen la información más confiable respecto a las condiciones de vida de la población en su comunidad, existen también diversos servicios de salud pública o privada con demanda general, entre otros la clínica de especialidades de la SSA, el Hospital para desempleados del DDF, el Hospital Juárez, el Hospital de Jesús entre otros. También se localizan dentro del primer cuadro una diversidad de dispensarios médicos de diferentes especialidades. La proporción atendible por todos los tipos de este servicio parcialmente se distribuyen de la siguiente manera (según datos obtenidos en las diferentes instituciones).

#### RELACION DE LOS INMUEBLES PARA USO DE EDUCACION PUBLICA O PRIVADA

TIPO	1	2	3	4	5	6
GUARDERIA	1	3	1			
PRE ESCOLAR		4				
PRIMARIA	1	5	4	4	1	
SECUNDARIA	1	3	1	1		
MEDIA SUPERIOR		1				
SUPERIOR	1	2	1			
ESPECIAL					1	1
BIBLIOTECA						3
MUSEOS						4

TIPO DE INMUEBLE UTILIZADOS  
 CONTEMPORANEOS 23  
 ANTIGUOS 11  
 Total 34

1	
1	1

PUBLICA PRIVADA

DOTACION DE LA COMUNIDAD

FUENTE	Nº hab.	%
S.S.A.	41,817	67
I.S.S.S.T.E.	3,113	5
I.M.S.S.	15,811	25
OTRAS	1,582	2.5
TOTAL	62,227	100.00

RELACION DE LOS SERVICIOS PARA ASISTENCIA CON UBICACION POR ZONAS

TIPO	1	2	3	4	5	6
CENTRO DE SALUD			1 (S.S.A)			
HOSPITAL	1 (DDF)				1 Privado	1 Privado
CLINICA	1 ISSSTE		1 (S.S.A)			

Nota: Las zonas 1,5,6 son atendidas por el C.de Salud Rovi Orvenseca en zona externa, ver plano anexo.

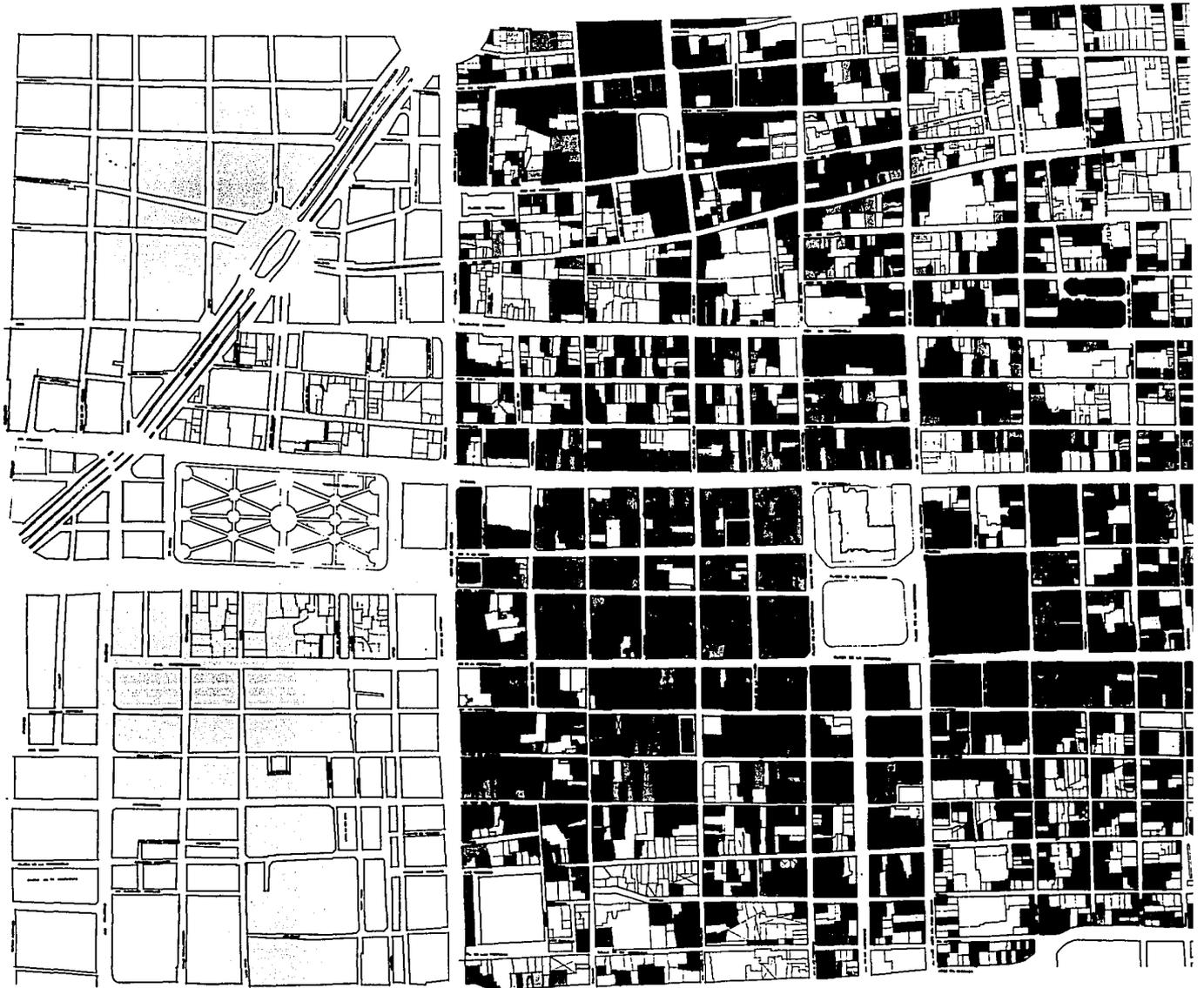
## PARA ASISTENCIA CON UBICACION POR ZONAS

2	3	4	5	6
I (S.S.A)				
			I Privado	I Privado
I (S.S.A)				

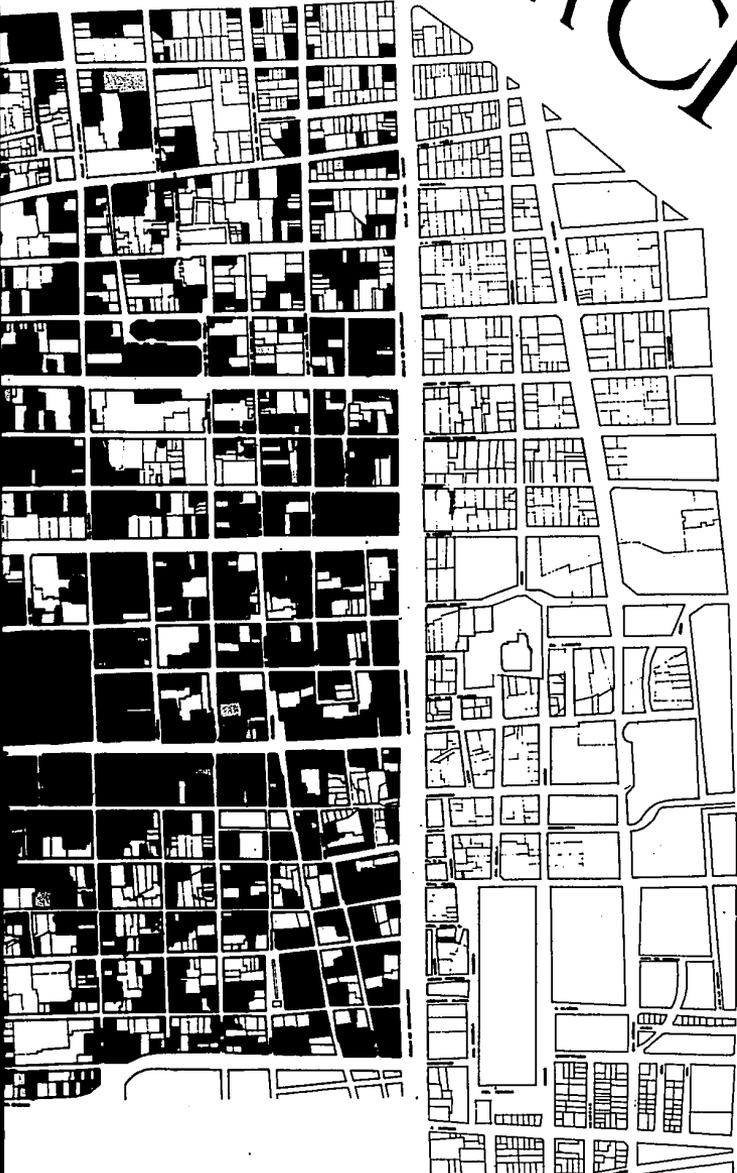
Nota: Las zonas 4,5,6 son atendidas por el C.de Salud Raul Orneses en zona exterior, ver piso anexo.



# CENTRO HISTORI

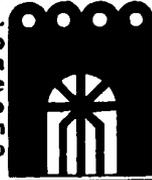


# ORICO DE LA CINDAD DE MEXICO




CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- COMERCIO
- GESTION
- INDUSTRIA
- COMERCIO-INDUSTRIA
- COMERCIO-GESTION
- GESTION-INDUSTRIA
- USO MIXTO

## INVENTARIO URBANO

USOS DE CONSOLIDACION  
CON CARACTER RENTABLE  
ESPACIOS PARA LA  
DISTRIBUCION, PRODUCCION  
Y CONSUMO

1-4

# CENTRO HISTO

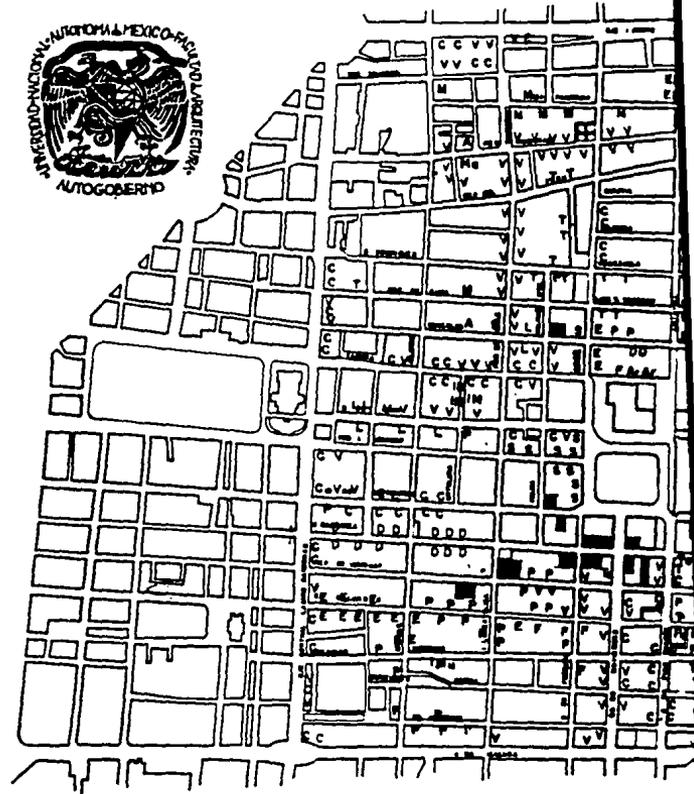


## 4.4 LAS ACTIVIDADES RENTABLES Y SU RELACION CON LA UTILIZACION TERRITORIAL EN EL CENTRO DE LA CD.

La recopilación sobre este aspecto nos señala claramente ( pag 56) la ocupación de una extensa superficie por actividades comerciales, materias primas o productos manufacturados dominantes sobre aquellos usos inmobiliarios con servicios de administración financiera, oficinas, gobierno, e incluso actividad industrial y cultural.

Los estudios urbanos al respecto señalan la ocupación del 66.88% de la superficie del centro, por las actividades comerciales, esta ocupación esparcida por los territorios definidos con anterioridad, presenta características heterogeneas cuando se habla del mercado de productos desarrollado, es decir que los argumentos que relatan su importancia económica en relación a este suelo de alto valor son diversos.

Por tal motivo esta descripción parcializa cada sector para observar particularmente cada uno de los territorios, su relación con las modificaciones inmobiliarias y/o la interrelación con la permanencia habitacional. \* Atlas de la Cd. de México, D.D.F.



- CENTROS COMERCIALES    V ROPA Y VESTIDO    C CALZADO
- L LIBRERIAS    S Suntuarios    T TALLERES GRAFICOS    P PAP
- E ELECTRONICOS    EI MATERIAL ELECTRICO    A ABASTO DOMESTIC

### RELACION DE INMUEBLES PARA USO GESTIVO POR ZONAS.

ADMINISTRACION	1	2	3	4	5	6
PUBLICA	132	21	11	6	8	84
PRIVADA	193	9	13	19	2	146



■ CENTROS COMERCIALES

V ROPA Y VESTIDO

C CALZADO

M MUEBLES

D ROPA Y ARTICULOS DEPORTIVOS

L LIBRERIAS

S Suntuarios

T TALLERES GRAFICOS

P PAPELERIAS

To TEXTILES

Fo FERRETERIAS

Ms MANUFACTURAS

E ELECTRONICOS

EI MATERIAL ELECTRICO

A ABASTO DOMESTICO

F FARMACEUTICOS

IM INST. MEDICO

JF JOYERIA DE FANTASIA

AS.

	6
	84
	146

**RELACION DEL MERCADO DE PRODUCTOS CON DESCRIPCION POR ZONAS HOMOGENEAS.**

1	2	3	4	5	6
MUEBLES DOMESTICOS ROPA DE NOVIA	ABASTO DOMESTICO CALZADO	CALZADO JOYERIA DE FANTASIA	MATERIAS PRIMAS TALABARTERIA	ROPA	JOYERIA
MANUFACTURAS	ROPA EN PEQUEÑOS LOCALES	ROPA EN LOCALES MEDIOS	RESTAURANTES	PAPELERIAS Y ART DE OFICINA CANTINAS	ARTICULO Y/ ROPA DEPORTIVA CENTROS COMERCIALES TEXTILES
IMPRENTAS	MERCADO DE CALZADO	TEXTILES	TEXTILES		ROPA Y CALZADO
ABASTO DOMESTICO	MERCADO DE FLORES		JARCIERIAS		RESTAURANTES
MERCADO DE ROPA.	PAÑADERIA		PAPELERIAS		LIBRERIAS
MERCADO DE MUEBLES	FABRICA DE HIELO		SONETERIAS		ARTICULOS FOTOGRAFICOS OPTICAS FARMACEUTICOS PAPELERIAS Y/ ART DE OFICINA PASTELERIAS DISCOS INSTRUMENTAL MEDICO ARTICULOS DE CARACTER RELIGIOSO
CALZADO	FONDAS DE COM ELABORADA		ARTICULOS DE CERA. PERECEDEROS AL MENU DEO. MANUFACTURAS		MANUFACTURAS.

**RELACION DE INMUEB**

COMERCIO	
MIXTO	30
ALIMENTOS BASICOS	20
ALIMENTOS ELABORADOS	23
ART. ESPECIALIZADOS	17
MATERIAL Y EQUIPO	8
SERVICIOS	8
BODEGAS	6
CLAUSURADO	1

**RELACION DE RUBROS CON PRODUCTOS CON DESCRIP**

1	2
RESTAURANT	ROPA
COMIDA ELABORADA	FABRICAS DE ROPA.
MUEBLES DE OFICINA.	
APARATOS ELECTRONICOS	
UTENSILIOS	

**SUBZONA 1**

El territorio abarcante se ha definido con anterioridad en sus usos inmobiliarios diversos, predominando una mezcla regular vivienda-comercio y en forma secundaria el comercio-servicio. La información sobre el mercado de productos nos indica un comercio de clara influencia manufacturera (ropa, muebles, calzado, mercería etc.) su aparición en las calles del territorio de se da de manera especializada y generalmente estas calles son las de mayor tránsito.

Actualmente el comercio es relativamente estable, el modelo que incidió en especializar el comercio en este ambito fue la incorporación de grandes mercados a finales de los años 50s, en torno a éstos se incorpo-

raron nuevas construcciones que van adoptando la especialidad del comercio vecino, de esta manera paulatinamente el comercio ha venido sustituyendo el uso habitacional y ha venido saturando el uso comercial.

El cúmulo de información requería una interpretación que entendiera los procesos de apropiación heterogénea de las actividades desarrolladas y sus vínculos precisos, teniendo como marco la generación de otras actividades de apropiación espacial de la población residente y su participación en los medios de producción, de esta manera podríamos abrir un canal de análisis para entender su permanencia habitacional.

## DESCRIPCION POR ZONAS

5	6
ROPA	JOYERIA
PAPELERIAS Y ART DE OFICINA CANTINAS	ARTICULO Y/ ROPA DEPORTIVA CENTROS COMERCIALES TEXTILES
	ROPAY CALZADO
	RESTAURANTES
	LIBRERIAS
	ARTICULOS FOTOGRAFICOS OPTICAS FARMACEUTICOS PAPELERIAS Y/ ART DE OFICINA PASTELERIAS DISCOS INSTRUMENTAL MEDICO ARTICULOS DE CARACTER RELI GIOSO
	MANUFACTURAS.

## RELACION DE INMUEBLES PARA USO COMERCIAL POR ZONAS

COMERCIO	1	2	3	4	5	6
MIXTO	30.00 %	0.00 %	20.00 %	0.00 %	0.00 %	50.00 %
ALIMENTOS BASICOS	20.09 %	19.41 %	6.79 %	14.86 %	2.42 %	30.09 %
ALIMENTOS ELABORADOS	23.00 %	19.06 %	8.37 %	14.72 %	7.61 %	26.64 %
ART. ESPECIALIZADOS	17.49 %	17.85 %	17.91 %	4.22 %	6.12 %	36.80 %
MATERIAL Y EQUIPO	8.08 %	19.57 %	11.48 %	13.61 %	8.93 %	38.29 %
SERVICIOS	8.26 %	47.36 %	15.78 %	8.92 %	2.67 %	25.00 %
BODEGAS	6.54 %	8.69 %	37.50 %	31.57 %	0.00 %	0.00 %
CLAUSURADO	1.98 %	0.00 %	4.62 %	32.30 %	0.00 %	15.00 %

## RELACION DE RUBROS COMERCIALES QUE SE INCORPORAN AL MERCADO DE PRODUCTOS CON DESCRIPCION POR ZONAS.

1	2	3	4	5	6
RESTAURANT COMIDA ELABORADA MUEBLES DE OFICINA. APARATOS ELECTRONICOS UTENSILIOS	ROPA FABRICAS DE ROPA.	ROPA FABRICAS DE ROPA.	PAPELERIAS MANUFACTURAS TELAS MERCERIAS	ROPA COMIDA ELABORADA ARTICULOS ELECTRONICOS VENTA DE PAPEL	ARTICULOS ELECTRONICOS ALIMENTOS PREPARADOS ROPA Y ZAPATERIAS CENTROS COMERCIALES

raron nuevas construcciones que van adoptando la especialidad del comercio vecino, de esta manera paulatinamente el comercio ha venido sustituyendo el uso habitacional y ha venido saturando el uso comercial.

El cúmulo de información requería una interpretación que entendiera los procesos de apropiación heterogénea de las actividades desarrolladas y sus vínculos precisos, teniendo como marco la generación de otras actividades de apropiación espacial de la población residente y su participación en los medios de producción, de esta manera podríamos abrir un canal de análisis para entender su permanencia habitacional.



Mencionamos esta idea de trabajo por que los siguientes modelos de apropiación inmobiliaria registrados se refieren a las actividades de servicios y equipamiento para el turismo y extroversión, así como también los servicios de imprenta comercial. Todos estos servicios generadores de empleo directo o indirecto (restaurantes, centros nocturnos, espectáculos públicos, mercado de comida regional, talleres de impresión etc.) significan la utilización inmobiliaria de porciones importantes del territorio abarcante cuya influencia tiende a crecer (Garibaldi), con equipamientos diversos incorporados también como modelos a seguir para obtener beneficios por el uso territorial, debemos advertir que esta porción ha sido objeto de prácticas de renovación del entorno, para optimizar su desarrollo con la incorporación de servicios de hospedaje, alimentación y esparcimiento, denotando tendencias provechosas en la valorización del suelo, aun cuando podemos identificar el uso habitacional intercalado o circundante a ésta área.



Otra de las actividades generadoras de ocupación inmobiliaria se relaciona con los talleres de imprenta (imprenta comercial) concentrados en el barrio de Santo Domingo y con una gran tradición, para ello utilizan regularmente edificios antiguos como lo son los Portales de Santo Domingo, el uso de estos talleres se ha mezclado en muchos casos con el uso habitacional en vecindades, este modelo significa la posibilidad de reproducción de muchos de estos servicios realizados en inmuebles subdivididos y que en conjunto pueden pagar el costo de su localización.



Por ese motivo la existencia de locales de pequeñas dimensiones con comercios de diversa índole conforma un mercado de productos derivados de los requerimientos influencia de actividades gravitatorias o equipamientos dominantes. Así como la Arena Coliseo genera expendios de comida elaborada, los talleres de imprenta generan papelerías y escritorios públicos y el Mercado de la Lagunilla genera tiendas de ropa, telas y sus derivados como mercaderías. La diversidad de productos es más amplia pero las características mencionadas dominan en el ámbito comercial.



SUBZONA 2

El comercio involucrado en este sector manifiesta un caracter local al concentrar diversos tipos de comercio relacionados con el consumo de alimentos, su característica en este territorio es la utilización de inmuebles para este fin específicamente podemos mencionar el Mercado Abelardo L. Rodríguez, efectivamente adaptado para satisfacer las necesidades de abasto local. Su localización en la parte central de este territorio ha respondido estratégicamente a servir no solo a la población identificada con los barrios adjuntos sino también a las zonas adyacentes, en tal caso se reconoce este centro de abasto doméstico como un centro gravitatorio.



El modelo de apropiación inmobiliaria para muchos de los diversos comercios no deja de codiciar los emplazamientos de los usos habitacionales sin embargo esta



Por ese motivo la existencia de locales de pequeñas dimensiones con comercios de diversa índole conforma un mercado de productos derivados de los requerimientos influencia de actividades gravitatorias o equipamientos dominantes. Así como la Arena Coliseo genera expendios de comida elaborada, los talleres de imprenta generan papelerías y escritorios públicos y el Mercado de la Lagunilla genera tiendas de ropa, telas y sus derivados como mercerías. La diversidad de productos es más amplia pero las características mencionadas dominan en el ámbito comercial.

situación no representa un antagonismo dado el caracter local del comercio (tortillerías, expendios de pan, miscelaneas, cantinas, talleres de reparación de artículos domésticos) además estos no participan de un proceso de valorización del suelo a semejanza con las mismas subzonas del primer cuadro por tener una importancia económica local.

Advertimos procesos que arrastran un interés por incorporar al uso inmobiliario actividades comerciales de consumo de manufacturas, específicamente podemos referirnos al crecimiento del comercio del calzado en

las inmediaciones del Eje 1 Nte. En el momento de la investigación no se observan nuevas edificaciones para este comercio, sin embargo presenta una saturación de los ya explotados en esa arteria vial conviviendo con actividades formales e informales de comercio menor y ambulante en las aceras y por si fuera poco con el mercado popular de Tepito.



El registro de actividades económicas manifestó diferentes condiciones según el lugar, se observaron comercios que no tenían antecedentes de participación, entre estos los comercios de plásticos y ferreterías alfombras y muebles, sin embargo sin incidir en un crecimiento local, y otros, como restaurantes ó bares sin continuidad generativa de uso.

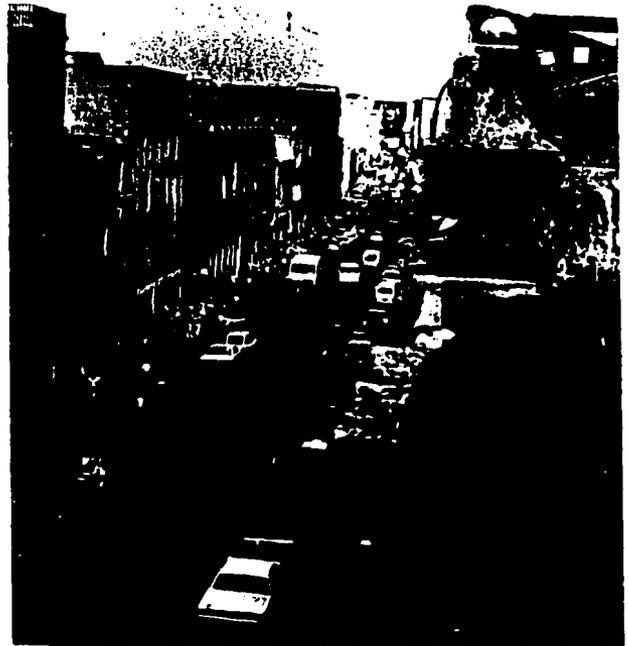
Hacia el sur de esta subzona 2 en las inmediaciones del Mercado de Mixcalco, y las calles de Moneda y Zapata se persive una influencia comercial más dinámica inclusive compartiendo el uso con el habitacional, en esos límites se configura ya una diferencia de uso identidad y percepción del espacio.

### SUBZONA 3

Este territorio saturado comercialmente, identifica un mercado predominante de telas y ropa, junto con algunos talleres de producción manufacturera de la industria del vestido, estas actividades ocupan varios de los inmuebles antiguos con utilización exclusiva de estos o bien compartido con el uso habitacional.

No se tiene un antecedente preciso del inicio de este tipo de comercio, este sector ha sido tradicionalmente comercial desde la colonia, sin embargo se reconoce que actualmente ha crecido la actividad comercial sobre todo a partir de la implantación del Mercado de Mixcalco (ropa y calzado) en 1957 que contribuyo notablemente a la transformación inmobiliaria de su contexto, reforzaron el hecho las obras viales complementarias y el transporte urbano.

La vigorosa actividad comercial genera colateralmente actividades informales de actividad comercial informal que involucra la participación de los residentes en puestos callejeros, aprovechando el vasto flujo de consumidores, trabajadores, estudiantes etc. Este territorio es identificado por trabajadores, obreros y las clases populares en general como un lugar de consumo al alcance de sus posibilidades de cambio, debemos también mencionar que el mercado de productos no



No se tiene un antecedente preciso del inicio de este tipo de comercio, este sector ha sido tradicionalmente comercial desde la colonia, sin embargo se reconoce que actualmente ha crecido la actividad comercial sobre todo a partir de la implantación del Mercado de Mixcalco (ropa y calzado) en 1957 que contribuyó notablemente a la transformación inmobiliaria de su contexto, reforzaron el hecho las obras viales complementarias y el transporte urbano.

La vigorosa actividad comercial genera colateralmente actividades informales de actividad comercial informal que involucra la participación de los residentes en puestos callejeros, aprovechando el vasto flujo de consumidores, trabajadores, estudiantes etc. Este territorio es identificado por trabajadores, obreros y las clases populares en general como un lugar de consumo al alcance de sus posibilidades de cambio, debemos también mencionar que el mercado de productos no

se limita al mercado antes señalado, además se registran comercios establecidos para la venta de aparatos eléctricos, ferreterías, joyerías de fantasía, artículos deportivos, semillas y material y equipo en general, renglones comerciales. Estables en cuanto no desarrollan una tendencia de crecimiento ni en sus locales ni en el mismo mercado de productos, a diferencia como mencionamos antes, de la comercialización de ropa y textiles con tendencia a sustituir otros usos inmobiliarios.

Si bien el Mercado de Mixcalco representa una influencia comercial para el uso inmobiliario en torno a la manzana que ocupa, la calle de Corregidora J.O.D. representa una influencia lineal a lo largo de la misma y además con mayor impacto en el área, en tal proporción, que el uso habitacional a cedido al dinámico embate, sobre todo después de las acciones del "relumbron" en que se restauraron fachadas y se mejoraron pavimentos en las calles (1981).

#### SUBZONA 4

Este territorio inscribe, después del traslado del comercio de abasto, dos sectores con un comportamiento diferente en el uso inmobiliario, esto significa un mercado de productos de distinto carácter, uno en relación aun con el antes preponderante comercio de productos perecederos de primera necesidad, el otro con otras ramas de productos que ahora tienden a dominar.

Se ha definido a estos sectores como desalojado y estático respectivamente. En el área desalojada se observan comercios de productos perecederos ahora sin la importancia económica ni dinámica de antaño, antes bien, su comportamiento tiende a la desaparición, su aun persistencia tiene solo carácter local. Gran parte de los comercios en esta área tenían una amplia dependencia del comercio de abasto y ahora sufren los pormenores de la restricción, nos referimos a las aun carnicerías, venta de chiles y semillas, abarrotes, artículos de cera, así como algunos servicios de sanitarios públicos, cantinas y fondas de comida elaborada.

La disminución de importancia del sector desalojado a otorgado una importancia creciente al negocio de la industria textil, actualmente el mercado se desarrolla en diver-



sidad de comercios relacionados con esta industria, telas, hilos, ropa, mercerías, boneterías etc., incluso se asientan aquí importantes talleres de producción identificándose estos como uno de los principales agentes de cambio



o sustitución inmobiliaria. En conjunto la actividad de esta rama representa el 25 % de la ocupación territorial ( \* ), le sigue en importancia el comercio especializado de productos de la industria papelera, de cuero, plásticos y ferreterías. Todas estas actividades comerciales están determinando el cambio de usos y la demanda de espacios en vías de una consolidación.

\*ibid

Retomando la descripción del área desalojada, ésta muestra una tendencia a absorber de sus alrededores ahora más dinámicos el carácter comercial que le influyen, de esta manera, la calle de Corregidora, la Av. Circunvalación y Sn. Pablo influyen hacia el costado Ote. y la calle de Correo Mayor y las transversales Rep. de Uruguay Rep. del Salvador y Venustiano Carranza hacia el Pte. Estas prácticas han venido modelando lo que parece ser la única alternativa para activar el mercado inmobiliario y son reconocidas por los estudios urbanos en la zona advirtiendo que :

"...la valorización del suelo y el alza de los niveles de rentabilidad de las actividades desarrolladas requieren de usos compatibles a las rentas demandadas que de hecho no corresponden al uso habitacional..." pag. 135

Plan de mejoramiento urbano zona de La Merced.

Estas prácticas aun cuando evitan el desuso y factible destrucción de edificios antiguos, alteran algunas veces sustancialmente los inmuebles según sean sus necesidades de espacio, potenciando así las posibilidades de una renovación inmobiliaria que podría incidir en la construcción de nuevos edificios, pero los reglamentos de protección inmobiliaria de los monumentos históricos tienen serios cuestionamientos a estas prácticas, aspecto que fomenta la rehabilitación y se pone en contradicción con los intereses económicos de la zona.

Podemos advertir que la diversidad de intereses en la zona están mostrando las severas contradicciones que aparecen en relación con la renta del suelo. Había riqueza generada por el comercio de productos perecederos, ahora este territorio observa la sustitución de usos no rentables por la incorporación de un mercado de productos que modifica sustancialmente la estructura inmobiliaria. A pesar del interés estatal por conservar el carácter urbano-espacial de la zona, no propone una acción urbana trascendente, con sus propósitos meramente monumentales deja al albedrío de los intereses del suelo el destino social del entorno.

#### SUBZONA 5

Esta porción del centro de la ciudad no observa una saturación comercial a semejan-

Retomando la descripción del área desalojada, ésta muestra una tendencia a absorber de sus alrededores ahora mas dinámicos el caracter comercial que le influyen, de esta manera, la calle de Corregidora, la Av. Circunvalación y Sn. Pablo influyen hacia el costado Ote. y la calle de Correo Mayor y las transversales Rep. de Uruguay Rep. del Salvador y Venustiano Carranza hacia el Pte. Estas prácticas han venido modelando lo que parece ser la unica alternativa para activar el mercado inmobiliario y son reconocidas por los estudios urbanos en la zona advirtiendo que :

"...la valorización del suelo y el alza de los niveles de rentabilidad de las actividades desarrolladas requieren de usos compatibles a las rentas demandadas que de hecho no corresponden al uso habitacional..." pag. 135

Plan de mejoramiento urbano zona de La Merced.

Estas prácticas aun cuando evitan el desuso y factible destrucción de edificios antiguos, alteran algunas veces sustancialmente los inmuebles segun sean sus necesidades de espacio, potenciando así las posibilidades de una renovación inmobiliaria que podría incidir en la construcción de nuevos edificios, pero los reglamentos de protección inmobiliaria de los monumentos históricos tienen serios cuestionamientos a estas prácticas, aspecto que fomenta la rehabilitación y se pone en contradicción con los intereses económicos de la zona.

Podemos advertir que la diversidad de intereses en la zona están mostrando las severas contradicciones que aparecen en relación con la renta del suelo. Había riqueza generada por el comercio de productos perecederos, ahora este territorio observa la sustitución de usos no rentables por la incorporación de un mercado de productos que modifica sustancialmente la estructura inmobiliaria. A pesar del interés estatal por conservar el caracter urbano-espacial de la zona, no propone una acción urbana trascendente, con sus propósitos meramente monumentales deja al albedrio de los intereses del suelo el destino social del entorno.

SUBZONA 5

Esta porción del centro de la ciudad no observa una saturación comercial a semejan-

za con la subzona 6 de la que resive una influencia moderada, pero si se puede observar un incremento poco mas que discreto en el mercado de productos relacionados con la industria del vestido, manufacturas y componentes electrónicos ademas de importantes comercios papeleros, la influencia se da a través de las calles de mayor tránsito rodado, Izazaga Bolivar, I. la Católica y el Eje Central, esta influencia esta seguido por un proceso que caracteriza el uso inmobiliario, el reconocimiento de este proceso permite vislumbrar importantes comportamientos en la valorización del suelo, asiento tradicional de habitación popular aunque no en la magnitud de las otras áreas susodichas, en este caso el comportamiento del uso del suelo denota una menor intensidad en los usos inmobiliarios en relación con los demás territorios, pero si manifiesta cambios inmobiliarios muy evidentes y particularmente en todo su perímetro, siendo así los eventos circundantes del área representan los elementos de atracción donde las saturaciones de comercios servicios o trabajo imprimen una fuerte dinámica diariamente.



Colateralmente a los eventos de tipo educativo se han adicionado servicios como el de estacionamientos y restaurantes. La zona se caracterizó como paulatinamente aislada en relación con los usos habitacionales, pero también absorbida por la subzona 6 en una tendencia de incorporación del territorio a un uso intensivo y completamente rentable.

El comercio local o de barrio, no manifiesta participación en el uso inmobiliario siendo este casi nulo, los que existen ocupan el mismo emplazamiento de algunas vecindades (miscelaneas, tintorerías, carnicerías), en este sentido la zona depende de los equipamientos externos no solo a la misma área sino al primer cuadro.

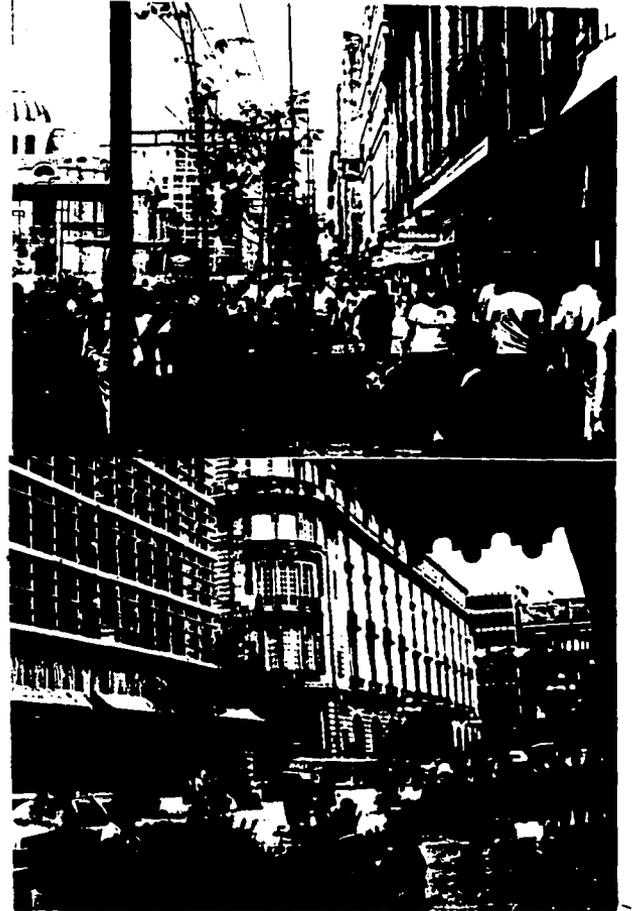
#### SUBZONA 6

La importancia del comercio en la subzona consolidada reviste características diversas por la concentración del mercado de productos, detectando evidente la saturación urbana de la extensión abarcante con ubicación incluso de específico tipo de comercio especializando las calles por demas muy concurridas por ser el distrito de administración, gobierno y servicios, con una infraestructura urbana adecuada a sus necesidades.

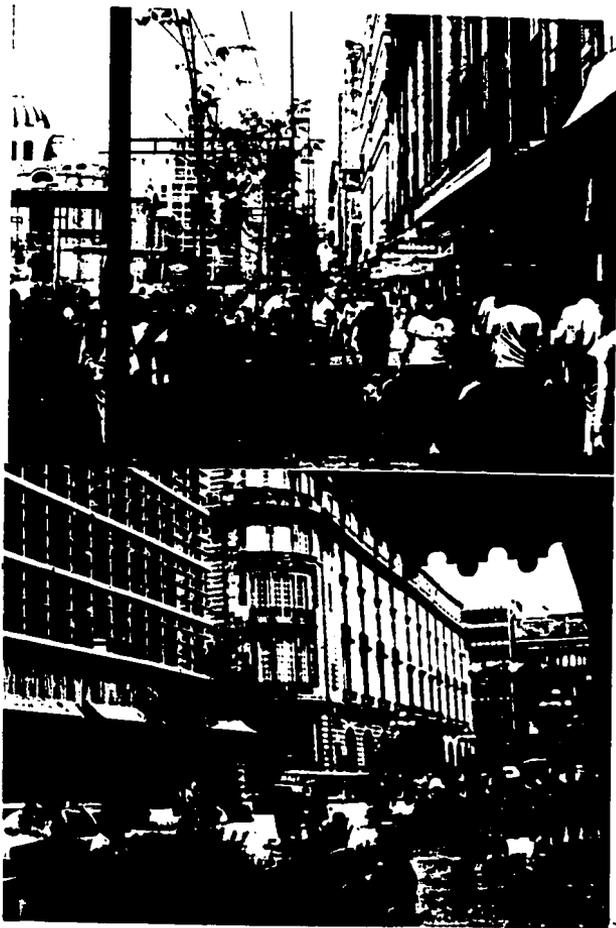
Los modelos de apropiación inmobiliaria de uso mixto (administración-comercio, servicios-comercio, administración ó comercio exclusivamente) mantienen un grado de consolidación con respecto al comportamiento general del primer cuadro; esta territorialidad se ha delimitado acertadamente en el plano donde se definieron zonas homogéneas, resaltar su importancia económica sobre la valorización del suelo es un papel complejo, no obstante debemos pensar en cierta lógica de ubicación de las actividades determinadas por los costos de localización, es decir, las apropiaciones parecen observar una coordinación en la ocupación inmobiliaria y los pagos por las rentas de un espacio.

Al respecto el mercado de productos resalta la comercialización de artículos especializados (ver tabla página) como productos de manufactura de alta tecnología ó artículos suntuarios, predomina la venta de productos de la industria del vestido (ropa y calzado) inclusive de "marca" importada.

Esta observación permite resaltar diferencias sustanciales de una productividad explosiva de las rentas del suelo, aun cuando el flujo de consumidores en este sector provee un éxito por la localización del uso de los servicios involucrados (restaurantes, hoteles, oficinas, etc.) que por ende han requerido de la creación de espacios para sus actividades, pero también la adaptación de los inmuebles antiguos, predominando la mayor densidad constructiva en su territorio, los mejor conservados pertenecen generalmente a las funciones de administración financiera y los de gobierno.



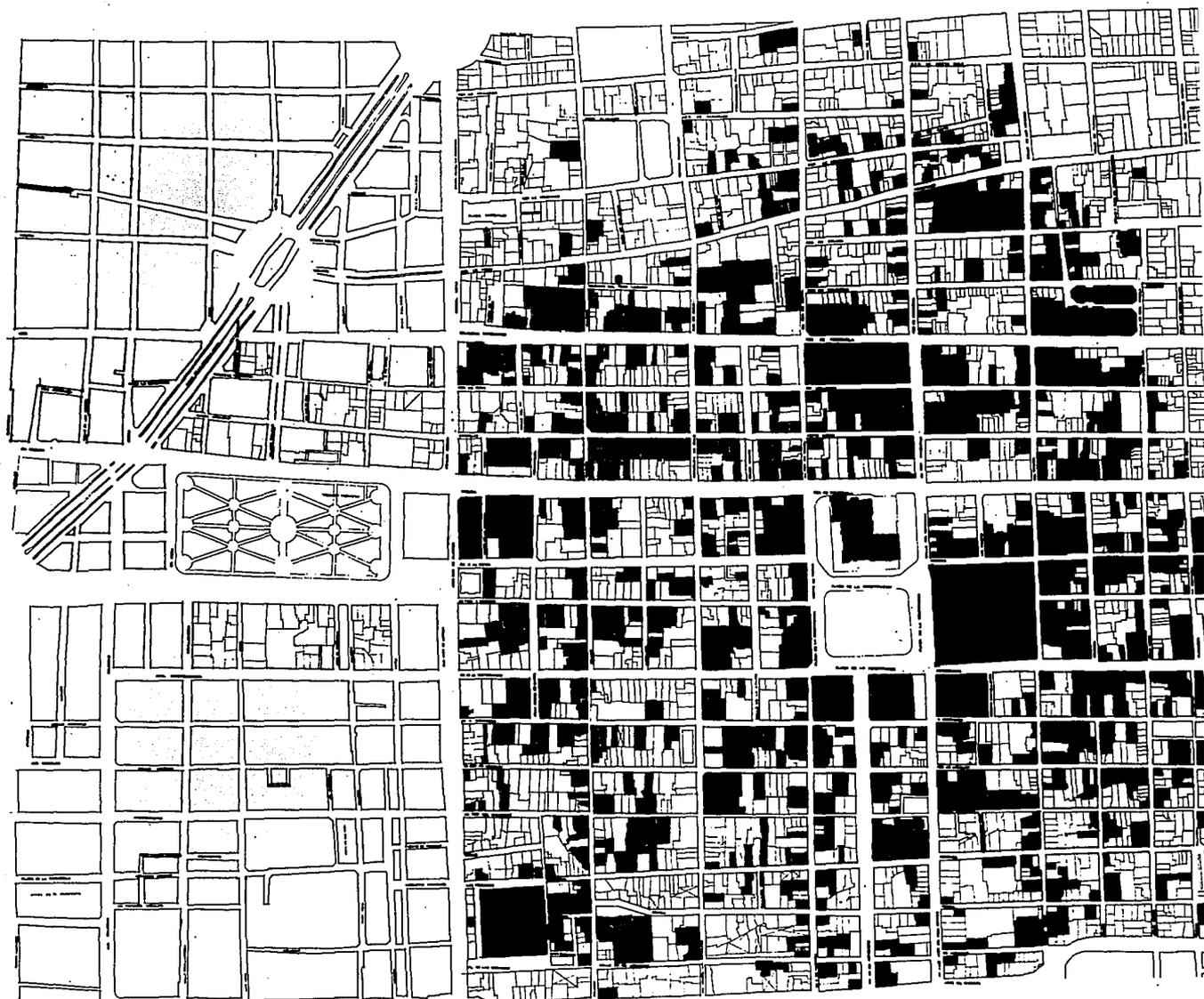
Esta observación permite resaltar diferencias sustanciales de una productividad explosiva de las rentas del suelo, aun cuando el flujo de consumidores en este sector provee un éxito por la localización del uso de los servicios involucrados (restaurantes, hoteles, oficinas, etc.) que por ende han requerido de la creación de espacios para sus actividades, pero también la adaptación de los inmuebles antiguos, predominando la mayor densidad constructiva en su territorio, los mejor conservados pertenecen generalmente a las funciones de administración financiera y los de gobierno.



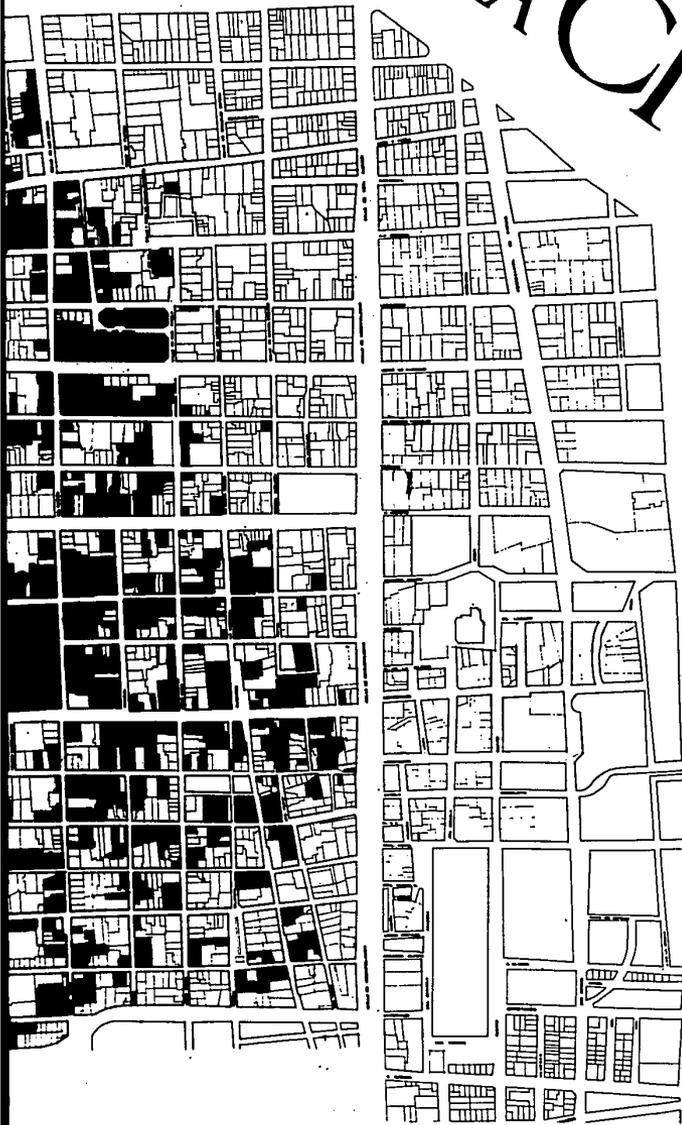
RELACION DE INMUEBLES PARA USO PRODUCTIVO.POR ZONAS

TIPO.	1	2	3	4	5	6
MANUFACTURA	104	14	23	14	6	3
ARTESANAL	212	40	43	14	10	9

# CENTRO HISTORI



# ORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- EDIFICIOS CATALOGADOS
- EDIFICIOS NO CATALOGADOS

## INVENTARIO URBANO

EDIFICACIONES DE INTERES  
HISTORICO-ARQUITECTONICO  
SITIOS DE SIGNIFICACION  
ESPACIAL

1-5

#### 4.5 EL CENTRO HISTORICO UNA ASIGNACION ESTRATEGICA

La asignación estratégica de un amplia superficie del sector central de la ciudad bajo el concepto de Centro Histórico de la Ciudad de México, entraña un proceso descrito como consecuente de una serie de prácticas urbanas implementadas en diferentes períodos, en el presente recuperadas dentro de un marco estratégico derivado de la planificación estatal para la urbe, se dice servira para la ordenación y control de los asentamientos humanos mediante las normas de uso del suelo, esta mecánica hace participe al gobierno de un control legalizado sobre la Cd. para evitar en terminos concretos la "anarquía de su utilización" implementando políticas de "recuperación urbana" de los sectores que así lo requieran, particularmente de las zonas física y ambientalmente deterioradas.

En este caso el conjunto de inmuebles y ambientes inscritos en los perímetros A y B con 668 manzanas y aproximadamente 1436 inmuebles de caracter civil y religioso distribuidos en 9.2 Km<sup>2</sup>, estos a partir del año de 1980 son parte del patrimonio histórico monumental, protegidas por las leyes respectivas, que cuidan celosamente diferentes organismos públicos (INAH, DDF, SEDUE, UNAM).

Sin duda las leyes de protección inmobiliaria del patrimonio cultural actualizadas y vigentes detuvieron en cierta forma los procesos de especulación inmobiliaria o destrucción como se ha registrado.

No obstante las prácticas concretas de restauración de inmuebles antiguos, pronto son incluidos en funciones económicas con el interes concreto de involucrarlo con el complejo esquema comercial descrito.



CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO - Perimetro "A" - Perimetro "B"

Tal es el caso de los inmuebles restaurados en diferentes rumbos de los perímetros A y B pero principalmente en la subzona 6, pero todos dentro de un programa para conformar un "barrio de la cultura".

Es decir :

...un programa que contribuya al incremento de la corriente turística nacional e internacional constituyendo un nuevo elemento de la vida económica del país...

Atlas de la Ciudad de México pag. 222 DDF.





CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO - Perímetros "A" y "B" - Perímetros "6" y "7"

Tal es el caso de los inmuebles restaurados en diferentes rumbos de los perímetros A y B pero principalmente en la subzona 6, pero todos dentro de un programa para conformar un "barrio de la cultura".

Es decir :

...un programa que contribuya al incremento de la corriente turística nacional e internacional constituyendo un nuevo elemento de la vida económica del país...

Atlas de la Ciudad de México pag. 222 DDF.



un  
la  
rico  
ceso  
de  
ntes  
ntro  
uni-  
ira  
nta-  
uso  
al  
la  
la  
ando  
los  
ente  
rio-

tue-  
tros  
ente  
ioso  
del  
ico  
tti-  
rga-

ción  
ali-  
orma  
aria

etas  
onto  
con  
el

Argumentos manejados por los funcionarios públicos encargados de la planificación urbana del sitio, esta situación no solo sirve de vehículo cultural sino antepone el interés económico para su utilización, hechos concretos que merecen ser descritos como modelo sinigual de la reorganización urbana derivada de la zonificación racional para el uso del suelo urbano recuperado para ser soporte de funciones económicas, no solo de inmuebles aislados sino también porciones importantes de territorio (como la zona de la Merced), hay una preocupación estético-arquitectónica, arguyen en torno a La Merced que las restricciones tienen el fin implícito de evitar la pérdida de identidad urbana al contener usos incompatibles.

Con certeza no se conocen los elementos técnico urbanísticos determinadores de la amplitud geográfica del Centro Histórico de la Ciudad de México, al parecer esta determinación se vincula a la estrategia de consolidar el Centro Urbano Metropolitano, aspecto fundamental para implementar cambios de uso del suelo en estos territorios que incluso abarcan colonias habitadas por habitación popular deteriorada, difícil de inscribir en un programa turístico con beneficios económicos, por lo pronto las prácticas promueven cambios en las características de las diferentes zonas con tendencia a incrementar la superficie de la zona consolidada.

#### 4.5.1 CONCENTRACION DE MONUMENTOS HISTORICO ARQUITECTONICOS EN PRIMER CUADRO.

Al respecto, el interés general de la ocupación territorial requería de un registro, lo más completo posible acerca del espectro de los inmuebles inscritos en la catalogación de inmuebles del patrimonio histórico-cultural, en este sentido la recopilación estuvo basada en los manuales del INAH que indicaban las características del inmueble para su incorporación a los programas de rehabilitación así como su ubicación. En el caso de La Merced la concentración de inmuebles descalifica la afirmación de concentrar el 30% de los inmuebles históricos

del Centro Histórico, uno de los argumentos principales para la restricción de la actividad comercial de abasto.

En todos los casos la mayoría de los inmuebles son templos religiosos o partes de conventos, así como numerosos inmuebles civiles para el gobierno, administración pública, equipamiento colectivo e inmuebles ocupados para habitación popular.

RELACION DE LOS INMUEBLES PATRIMONIO CULTURAL

778	1	2	3	4	5	6
MONUMENTOS						
HISTORICOS	14.65%	17.86%	18.80%	16.80%	8.66%	37.14%

Sólo como elemento comparativo las indagaciones sobre la concentración de los inmuebles antiguos en el primer cuadro, obtuvimos un catalogo realizado por un investigador indicando cuales de los inmuebles según sus estudios deberían incluirse en una catalogación de inmuebles patrimoniales, esta se realizó en la década de los 60s, pudiendo significar una observación de los cambios experimentados en la conservación de los diferentes territorios del centro de la Cd..

del Centro Histórico, uno de los argumentos principales para la restricción de la actividad comercial de abasto.

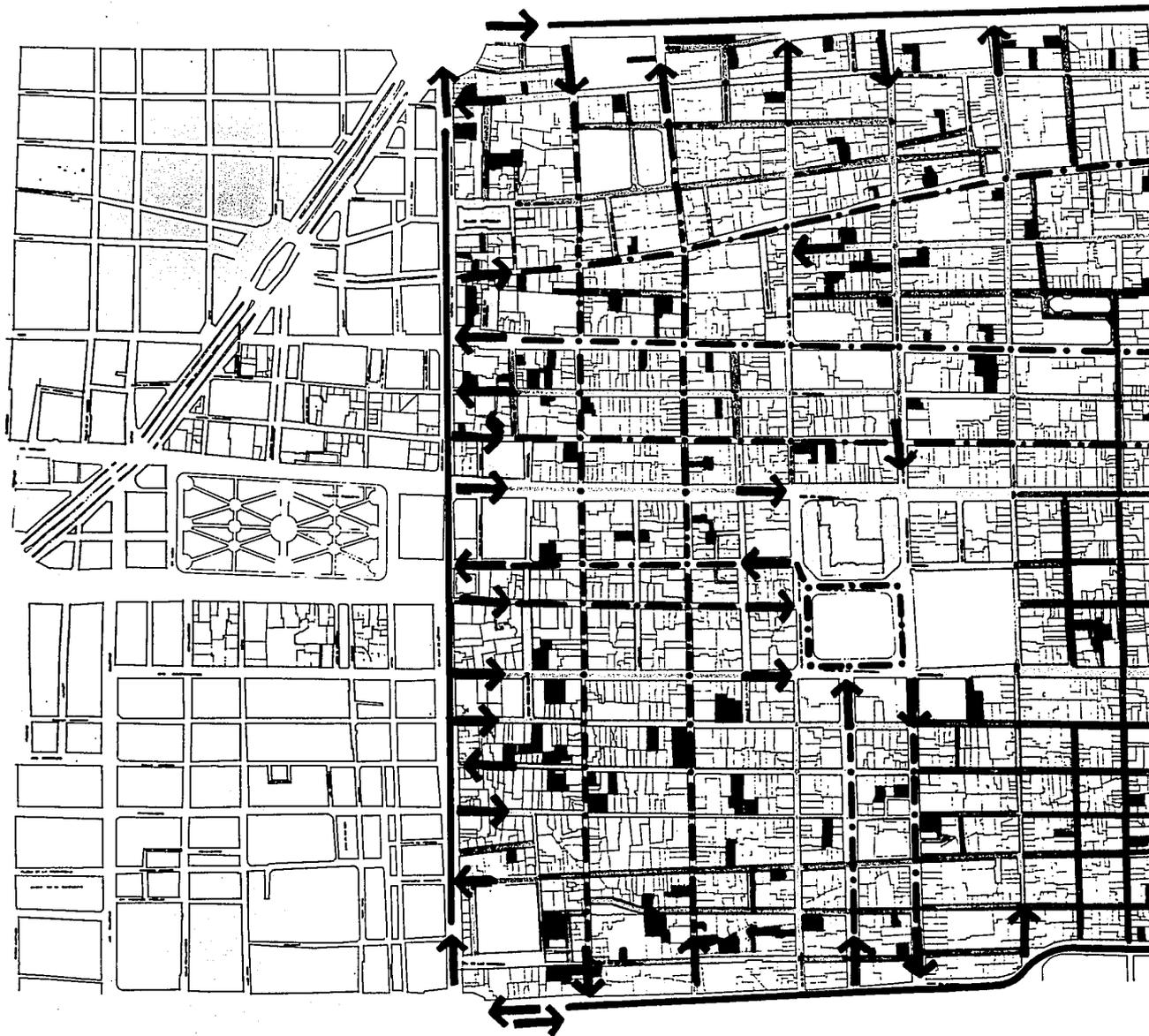
En todos los casos la mayoría de los inmuebles son templos religiosos o partes de conventos, así como numerosos inmuebles civiles para el gobierno, administración pública, equipamiento colectivo e inmuebles ocupados para habitación popular.

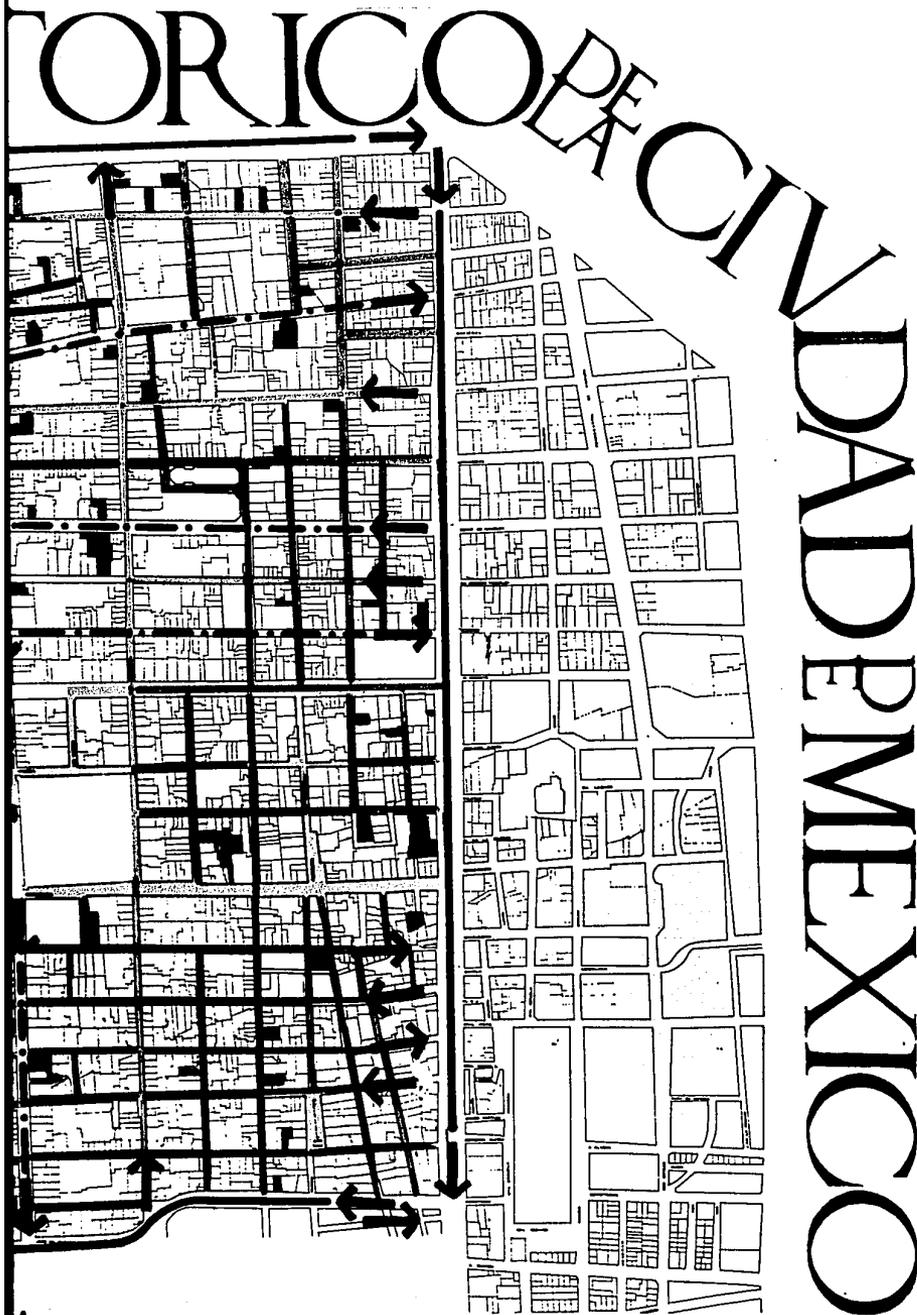
**RELACION DE LOS INMUEBLES PATRIMONIOCULTURAL**

778	1	2	3	4	5	6
MONUMENTOS						
HISTORICOS	14.65%	17.86%	15.90%	15.20%	5.68%	37.14%

Sólo como elemento comparativo las indagaciones sobre la concentración de los inmuebles antiguos en el primer cuadro, obtuvimos un catalogo realizado por un investigador indicando cuales de los inmuebles segun sus estudios deberian incluirse en una catalogación de inmuebles patrimoniales, esta se realizo en la decada de los 60s, pudiendo significar una observación de los cambios experimentados en la concervación de los diferentes territorios del centro de la Cd..

# CENTRO HISTORICO





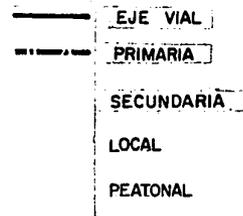
CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● **SIMBOLOGIA - REFERENCIAS**

**VIALIDADES**



■ **ESTACIONAMIENTOS**

■ **GASOLINERAS**

**INVENTARIO URBANO**

**USOS COMPLEMENTARIOS**

ESPACIOS PARA LA  
DISTRIBUCION Y APOYO DE  
LA ESTRUCTURA URBANA

**1-6**

## 5 ASPECTOS RELACIONADOS CON LA SATURACION DEL AREA CENTRAL.

### 5.1 EL ESQUEMA VIAL PARTE ESTRUCTURAL. DE LOS CAMBIOS EN EL C. HISTORICO.

El termino de estructura confluyente define al sistema vial actual en torno al primer cuadro de la ciudad conformado por una red de vias de importancia primaria para la urbe en su conjunto, resultado consolidado de las obras públicas

Actualmente el sistema vial en torno al primer cuadro de la ciudad esta conformado por una red de vias de importancia primaria para la urbe en su conjunto, las obras viales han sido el resultado de un esfuerzo consolidado por parte del gobierno para optimizar la creciente importancia de la transportación humana, ello involucra al centro de la ciudad como lugar de llegada salida y de cruce. Decimos que ha sido un esfuerzo consolidado por que es un hecho que la transportación se ha subordinado a un sistema mecanizado, y ningún individuo se puede transportar de forma práctica sin el, pero de ello ha derivado la ocupación tajante de vehiculos automotores en la via pública, principalmente el "automovil propio". El esquema vial se ha consolidado mutando lastimosamente la via pública, finalmente este esquema vial tiende ha ser insuficiente, año con año crece el numero de vehiculos automotores en las calles. Esta situación afecta muy en particular al centro de la Ciudad, esto se puede entender tan solo revisando la gran cantidad de actividades que se desarrollan y que aumentan diariamente, si queremos ser más profundos en la asevera-

ción tenemos que la función económica condiciona a su demanda un movimiento urbano continuo y cada vez más dinámico, por ello es que observamos cotidianamente la saturación de la via pública en horas llamadas pico, es decir, cuando llega a su nivel más alto en el día la demanda de transporte de población que viaja de su trabajo a su residencia o viceversa. Sin embargo la saturación vial en el primer cuadro se debe principalmente a que es un espacio de cruce con respecto a la ciudad en su conjunto.

Esta necesidad de tránsito interna tuvo efectos negativos sobre la conservación de edificaciones antiguas y la traza urbana original para dar paso a los automotores, en el presente ya no existen obras de ensanchamiento de las calles, actualmente el congestionamiento vehicular en horas conflictivas que de por si subordina al transeunte a las banquetas resalta en un caos, a esto se apela la no coordinación de horarios de movilización Paralela a la dinámica del tránsito ha generado la demanda de servicios de estacionamiento (ver plano ) aspecto que señala la interrelación de las circulaciones vehiculares con los servicios conexos.



La transportación humana no es exclusiva del sistema vial de superficie, la demanda de transporte público es satisfecha en gran medida por el sistema de transporte colectivo "metro", tren subterráneo, siendo este actualmente el soporte fundamental para la afluencia de trabajadores y consumidores, en este sentido se habla de la satisfacción de un millón de usuarios diariamente, distri-

ción tenemos que la función económica condiciona en proporción a su demanda un movimiento urbano continuo y cada vez más dinámico, por ello es que observamos cotidianamente la saturación de la vía pública en horas llamadas pico, es decir, cuando llega a su nivel más alto en el día la demanda de transporte de población que viaja de su trabajo a su residencia o viceversa. Sin embargo la saturación vial en el primer cuadro se debe principalmente a que es un espacio de cruce con respecto a la ciudad en su conjunto.

Esta necesidad de tránsito interna tuvo efectos negativos sobre la conservación de edificaciones antiguas y la traza urbana original para dar paso a los automotores, en el presente ya no existen obras de ensanchamiento de las calles, actualmente el congestionamiento vehicular en horas conflictivas que de por sí subordina al transeunte a las banquetas resalta en un caos, a esto se apela la no coordinación de horarios de movilización Paralela a la dinámica del tránsito ha generado la demanda de servicios de estacionamiento (ver plano ) aspecto que señala la interrelación de las circulaciones vehiculares con los servicios conexos.



La transportación humana no es exclusiva del sistema vial de superficie, la demanda de transporte público es satisfecha en gran medida por el sistema de transporte colectivo "metro", tren subterráneo, siendo este actualmente el soporte fundamental para la afluencia de trabajadores y consumidores, en este sentido se habla de la satisfacción de un millón de usuarios diariamente, distri-

buidos hacia las diferentes actividades en todos los sectores del sitio.



Las obras viales y las políticas de transporte, implementadas sobre todo en la subzona consolidada alrededor de 1972, no tardaron en ser obsoletas dada la gran demanda creciente. Actualmente en base a un plan global de vialidad de la ciudad en lo general y del centro en particular se pretende una reestructuración vial que coadyuve a consolidar los objetivos respecto al Centro

Histórico. En este sentido en la justificación del plan de vialidad respectivo elaborado en 1976, los argumentos manejados se envuelven de algunos de los conceptos fundamentales de acción, esto es:

...la mayor parte de las manzanas del Centro Histórico de la Ciudad de México son muy extensas (de 11,000 m<sup>2</sup> a 15,000 m<sup>2</sup>) en promedio y las calles que las limitan son sumamente estrechas, estas vías públicas no fueron diseñadas para contener vehículos de motor y mucho menos el volumen que tienen que sopor-  
tar en la actualidad.

Las consideraciones anteriores indican que puede ser conveniente limitar el uso de algunas calles y dejarlas únicamente al tránsito peatonal, en algunos casos con usos mixtos y horarios reglamentados.

...por otra parte lo extenso de las manzanas provoca que la parte realmente productiva de ellas sean los paramentos longitudinales quedando el paramento más corto de las mismas en condiciones de subocupación, desperdiciado por lo tanto se ha pensado por una parte reestructurar el sistema vial para el uso de vehículos y por otra reutilizar dichas manzanas procurando el acceso público hacia el centro de las mismas esto implica cambiar de usos de suelo para muchas de ellas.

pag. 273 y 274

Estudio del centro de la ciudad de México  
"Barrio de la Cultura" Oct. 1976

Arq. Fernando Pineda Gómez.



Con esta tendencia podríamos advertir que las actuales medidas planeadas para este Centro Histórico le inscriben en la necesidad de cambiar las funciones inadecuadas por la actividad turística dentro de los esquemas comerciales; los conceptos sobre el rescate inmobiliario plantean criterios semejantes a la solución de la utilización de las calles del primer cuadro, proponiendo un encauzamiento perimetral de los flujos vehiculares que no tienen como punto de destino el primer cuadro, aliviando de esta manera el tránsito rodado por las calles internas, pormenorizar acerca del plan de vialidad reviste singular complejidad por los factores involucrados en las zonas señaladas. sin embargo debemos indicar su papel medular en el rescate del sitio.



Con esta tendencia podríamos advertir que las actuales medidas planeadas para este Centro Histórico le inscriben en la necesidad de cambiar las funciones inadecuadas por la actividad turística dentro de los esquemas comerciales; los conceptos sobre el rescate inmobiliario plantean criterios semejantes a la solución de la utilización de las calles del primer cuadro, proponiendo un encauzamiento perimetral de los flujos vehiculares que no tienen como punto de destino el primer cuadro, aliviando de esta manera el tránsito rodado por las calles internas, pormenorizar acerca del plan de vialidad reviste singular complejidad por los factores involucrados en las zonas señaladas sin embargo debemos indicar su papel medular en el rescate del sitio.



Advertimos que el aludido plan de vialidad no contempla la realidad espacial a fondo, en cuanto a las sustituciones inmobiliarias e incrementos de usos, aspecto muy relacionado con la confluencia hacia este centro urbano determinante de los cambios y afectaciones, minimizando así un consumo urbano complejo.

## 5.2 AFOROS EN CORDON EN EL PRIMER CUADRO DE LA CD. DE MEXICO.

Aproximadamente el número de viajes, persona día que tiene como destino la zona centro, o que convergen en ella 45 de 74 180 en un día hábil, considerando todos los propósitos (excepto el de volver a casa) el número de viajes que convergen al primer cuadro es 8.5 veces mayor que el que se genera en esta zona.

Los conflictos derivados de esta gran demanda de viajes desde hacia la zona centro son resultado de una alta concentración de actividades, entre las que destaca con un 60% el trabajo, un 18% propósitos escolares y el 22% restante todos los demás quehaceres excepto el volver a casa.

Esta zona se caracteriza por tener la mayor concentración de empleos en relación con otros 207 sectores de la mancha urbana.

Además de los viajes realizados con el propósito final de llegar a la zona centro, esta zona es cruzada diariamente por su estructura vial y de transporte por niveles de personas que tienen como destino final otras áreas urbanas uno de cada tres viajes que pasan a través de esta área no tiene como destino final la misma.

Según datos obtenidos en el aforo de cordon el día más crítico en la operación del tránsito lo representa el viernes, cuyos valores respecto al tránsito promedio diario, alcanza hasta un 19% arriba del citado promedio. El día menos crítico de la operación de tránsito esta representado por el Domingo. El día que representa las condiciones promedio es el martes con porcentajes muy cercanos al 100% del promedio diario, esto es el día más típico en la semana.

El promedio de ocupación vehicular observado en la zona centro se da como sigue.

AUTOMOVIL	1.96	pasajeros/vehículo
AUTOBUS	29.86	pasajeros/vehículo
CAMION	1.9	pasajeros/vehículo

Para los vehículos saliendo de la zona se registran los siguientes promedios.

AUTOMOVIL	1.89	pasajeros/vehículo
AUTOBUS	33.2	pasajeros/vehículo
CAMION	2.1	pasajeros/vehículo

Dando como resultado final como índice de ocupación los siguientes.

AUTOMOVIL	1.93	pasajeros/vehículo
AUTOBUS	31.53	pasajeros/vehículo
CAMION	2.00	pasajeros/vehículo

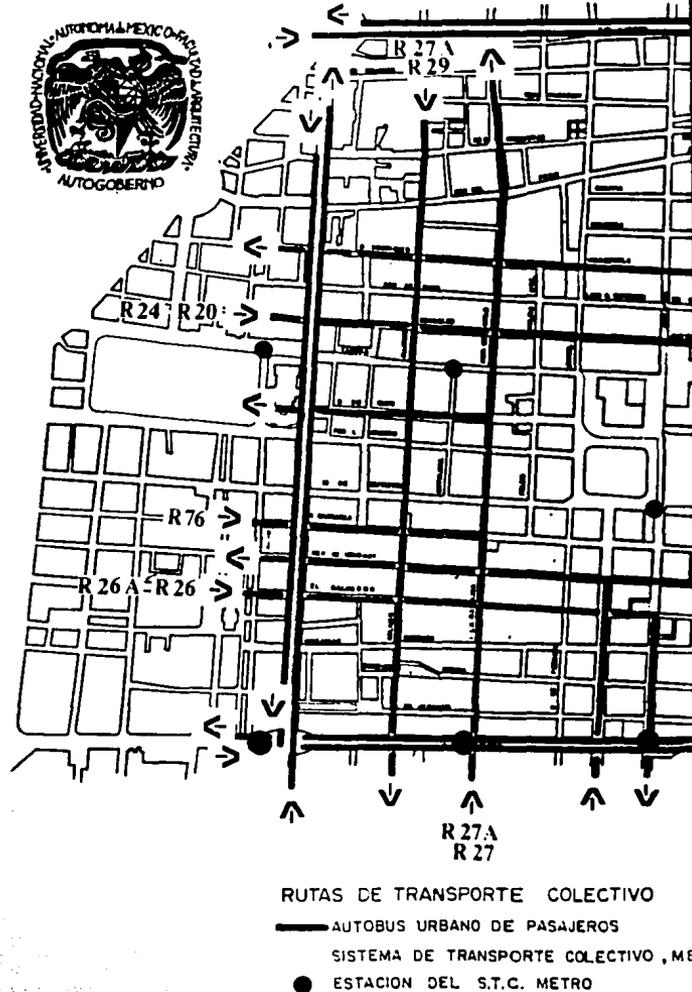
La hora de máxima acumulación de personas y vehículos es de 17.00 a 18.00 hrs. la máxima circulación de vehículos es de 13:00 a 15:00 hs. por la máxima demanda con oficinas, escuelas, comercio y servicios así como estacionamiento operando al máximo de su capacidad.

Las arterias por las cuales se canaliza la mayor demanda de vehículos en general entrando a la zona son 20 de Noviembre con más de 70 000 vehículos entre las 6.00 y las 22.00 hs., Paseo de la Reforma con más de 45,000 vehículos (S-N) en el mismo período y el Eje Central con más de 40 000 vehículos.

Para los que salen de la zona, las arterias que absorben en mayor parte los volúmenes de tránsito son: Pino Suárez con casi 57,000 vehículos entre las 6:00 y las 22:00 hs. Paseo de la Reforma (N-S) con casi 48,000 vehículos en el mismo período y Eje Central con más de 29 000 vehículos.

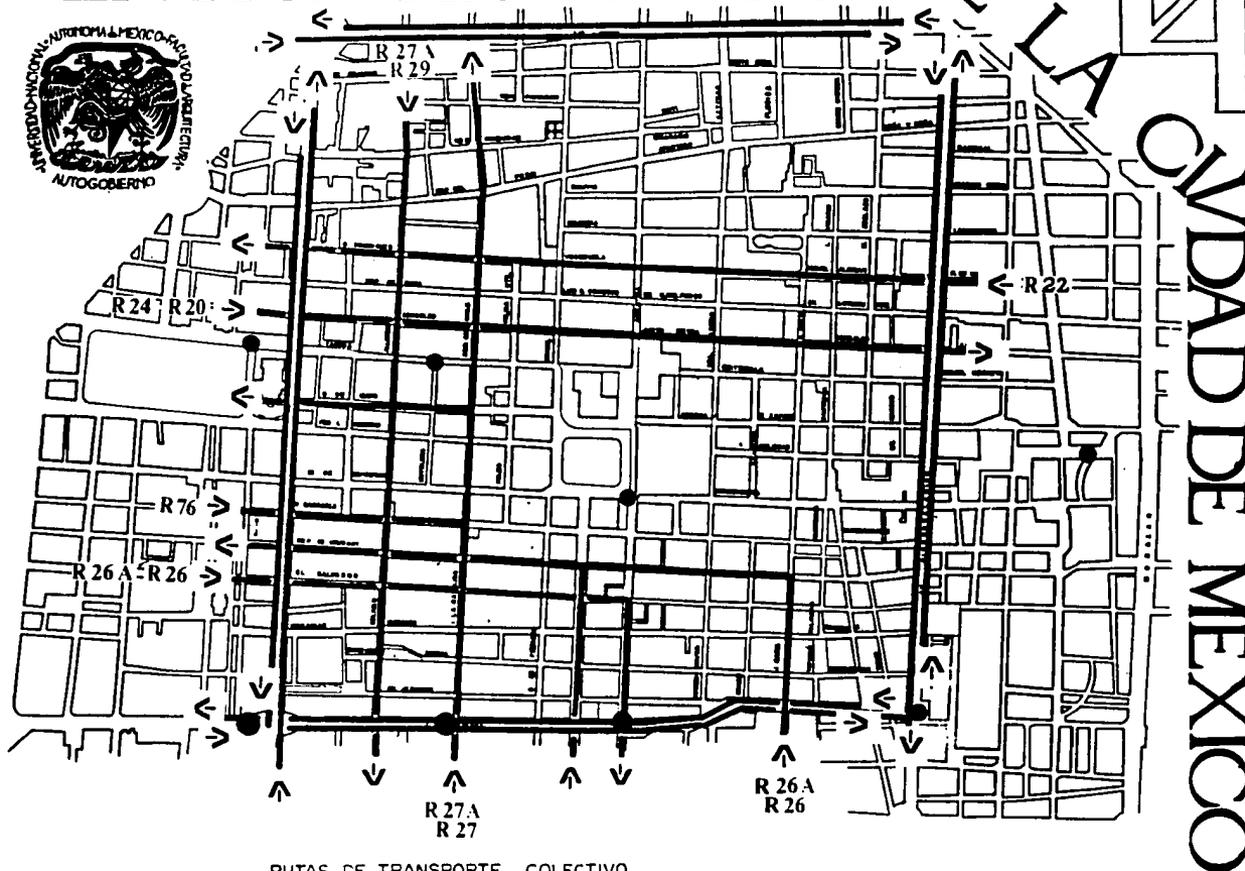
Como puede observarse es la Calzada de Tlalpan en sus derivaciones en Pino Suárez y 20 de Noviembre la que en primer término alimenta y da alivio a la circulación de vehículos hacia el centro, a su vez el Paseo de la Reforma y Eje Central conducen también la mayor parte de la demanda generada tanto de llegada como de salida, por lo que cuando dejan de operar a toda su capacidad ocasionan grandes conflictos.

# CENTRO HISTORICO



Por lo que se refiere a los autobuses urbanos los principales canales de acceso son Paseo de la Reforma (S-N) y el Eje 1 OTE, los cuales registran el paso de casi 1 500 Autobuses diarios cada uno entre las 6:00 y las 22:00 hs.; también Isabel la Católica y Av. Juárez presentan un alto índice

# CENTRO HISTORICO DE LA



## RUTAS DE TRANSPORTE COLECTIVO

- AUTOBUS URBANO DE PASAJEROS
- SISTEMA DE TRANSPORTE COLECTIVO, METRO
- ESTACION DEL S.T.C. METRO

Por lo que se refiere a los autobuses urbanos los principales canales de acceso son Paseo de la Reforma (S-N) y el Eje 1 OTE, los cuales registran el paso de casi 1 500 Autobuses diarios cada uno entre las 6:00 y las 22:00 hs.; también Isabel la Católica y Av. Juárez presentan un alto índice

de autobuses urbanos.

En cuanto a la salida las principales vías de alivio son: Paseo de la Reforma (N-S) con más de 1 200 autobuses, el Eje 1 OTE con más de 1,100, Eje Central con poco más de 1,000.

Los accesos principales de los camiones de carga son:

La calle Josefa Ortiz de Domínguez el Eje 1 OTE la Av. 20 de Noviembre el Eje Central, puente de Alvarado, con lo que se evidencia que las medidas tomadas en torno a los horarios de carga y descarga en la zona interna del circuito interior no están siendo totalmente respetadas, en virtud de un elevado número de camiones de carga hacen sus maniobras durante el día, reduciendo de manera importante la capacidad de las vías cuyas características operacionales son ya de por sí críticas, así mismo se observa la urgente necesidad de implantar la red de distribución de carga con el objeto de organizar las llegadas y salidas de camiones a la zona y mejorar de este modo, los niveles de servicio de las arterias citadas que son invadidas a toda hora por este tipo de vehículos con la consecuente reducción en la capacidad.

Por último las estaciones de aforo que detectaron importantes monumentos de peatones entrando y saliendo de la zona son Av. Juárez, Aztecas, Pino Suárez, Bolívar, Isabel la Católica, con volúmenes peatonales que van de los 52,000 hasta los 20 000 en el período de las 6:00 a las 22:00 hs.

TABLAS DE LAS ESTACIONES DE AFORO MAS IMPORTANTES EN RELACION A ENTRADAS Y SALIDAS DE VEHICULOS EN GENERAL\*

Vía entrando a la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
20 DE NOV.	SUR-NTE	6,028
Eje Central	SUR-NTE	2,476
Av. Juárez	PTE-OTE	3,352
Eje 1 Ote.	NTE-SUR	2,781
I. la Católica	SUR-NTE	1,086
Sn Antonio T.	OTE-PTE	1,180
Costa Rica	OTE-PTE	704
J.J.Herrera	OTE-PTE	904
Rep. Argentina	NTE-SUR	636

\* Se tomaron del estudio de origen y destino parcialmente solo las estaciones que convergen al primer cuadro.

Vía saliendo de la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Pino Suárez	NTE-SUR	5,158
Eje Central	SUR-NTE	3,192
Av. Juárez	OTE-PTE	2,780
Eje 1 OTE	NTE-SUR	2,948
Bolívar	NTE-SUR	1,544
Rep. Brasil	SUR-NTE	1,028
Av. Peña	PTE-OTE	1,268
Rep. Chile	SUR-NTE	1,112
Manuel D.	SUR-NTE	588

TABLAS DE LAS ESTACIONES DE AFORO MAS IMPORTANTES EN RELACION A ENTRADAS Y SALIDAS DE AUTOBUSES URBANOS

Vías entrando a la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Eje 1 OTE.	NTE-SUR	1,472
Av. Juárez	PTE-OTE	952
I. la Católica	SUR-NTE	944
J.J. Herrera	OTE-PTE	898
Sn. Antonio T.	OTE-PTE	860
Eje Central	SUR-NTE	684
Eje 1 OTE	SUR-NTE	600
20 de Nov.	SUR-NTE	598
Costa Rica	OTE-PTE	204

Vías saliendo de la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Eje 1 OTE	NTE-SUR	1,112
Eje Central	SUR-NTE	1,048
Av. Juárez	OTE-PTE	760
Rep. Chile	SUR-NTE	696
Bolívar	NTE-SUR	676
Rep. Brasil	SUR-NTE	516
Eje 1 OTE	SUR-NTE	464
Eje Central	NTE-SUR	460
Peña y P.	PTE-OTE	432
Alarcón	NTE-SUR	236

Vías saliendo de la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Pino Suárez	NTE-SUR	5,158
Eje Central	SUR-NTE	3,192
Av. Juárez	OTE-PTE	2,780
Eje 1 OTE	NTE-SUR	2,948
Bolivar	NTE-SUR	1,544
Rep. Brasil	SUR-NTE	1,028
Av. Peña	PTE-OTE	1,268
Rep. Chile	SUR-NTE	1,112
Manuel D.	SUR-NTE	588

TABLAS DE LAS ESTACIONES DE AFORO  
MAS IMPORTANTES EN RELACION  
A ENTRADAS Y SALIDA  
DE AUTOBUSES URBANOS

Vías entrando a la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Eje 1 OTE.	NTE-SUR	1,472
Av. Juárez	PTE-OTE	952
I. la Católica	SUR-NTE	944
J.J. Herrera	OTE-PTE	898
Sn. Antonio T.	OTE-PTE	860
Eje Central	SUR-NTE	684
Eje 1 OTE	SUR-NTE	600
20 de Nov.	SUR-NTE	598
Costa Rica	OTE-PTE	204

Vías saliendo de la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Eje 1 OTE	NTE-SUR	1,112
Eje Central	SUR-NTE	1,048
Av. Juárez	OTE-PTE	760
Rep. Chile	SUR-NTE	696
Bolivar	NTE-SUR	676
Rep. Brasil	SUR-NTE	516
Eje 1 OTE	SUR-NTE	464
Eje Central	NTE-SUR	460
Peña y P.	PTE-OTE	432
Alarcón	NTE-SUR	236

TABLAS DE LAS ESTACIONES DE AFORO  
MAS IMPORTANTES EN RELACION A  
ENTRADAS Y SALIDAS DE  
CAMIONES DE CARGA

Vías entrando a la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
B. Dominguez	OTE-PTE	4,744
Eje 1 OTE	NTE-SUR	2,852
20 de Nov.	SUR-NTE	2,854
Eje Central	SUR-NTE	2,424
Sn. Antonio T.	OTE-PTE	784
Rep. Chile	NTE-SUR	736
J.J. Herrera	OTE-PTE	600

Vías saliendo de la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE VEHICULOS
Eje 1 OTE	NTE-SUR	4,556
Rep. Brasil	SUR-NTE	2,060
Eje Central	SUR-NTE	2,028
Pino Suárez	NTE-SUR	1,968
Peña y P.	PTE-OTE	1,168
J.J. Herrera	NTE-SUR	1,108
Bolivar	NTE-SUR	880
Rep. Chile	SUR-NTE	516

TABLAS DE ESTACIONES DE AFORO  
MAS IMPORTANTES EN RELACION A ENTRADAS  
Y SALIDAS DE MOVIMIENTO PEATONAL

Vías entrando a la zona Centro.

ESTACION	DIRECCION	No. DE PERSONAS
Av. Juárez	PTE-OTE	33,544
Pino Suárez	NTE-SUR	23,616
Aztecás	SUR-NTE	20,604
Bolivar	NTE-SUR	14,240
Eje 1 OTE	NTE-SUR	10,050
Brasil	SUR-NTE	8,718
Argentina	NTE-SUR	7,950
Eje Central	SUR-NTE	7,620
P de Reforma	SUR-NTE	6,464
Alarcon	PTE-OTE	6,294
5 de Feb.	NTE-SUR	5,676
Av. Juárez	OTE-PTE	5,236

Allende	NTE-SUR	4,626
Rep. Chile	SUR-NTE	4,598
E. Zapata	OTE-PTE	3,734
Rep. Chile	NTE-SUR	4,164
González O.	NTE-SUR	3,894
Peña y P.	NTE-SUR	3,702

Vías saliendo de la zona Centro.

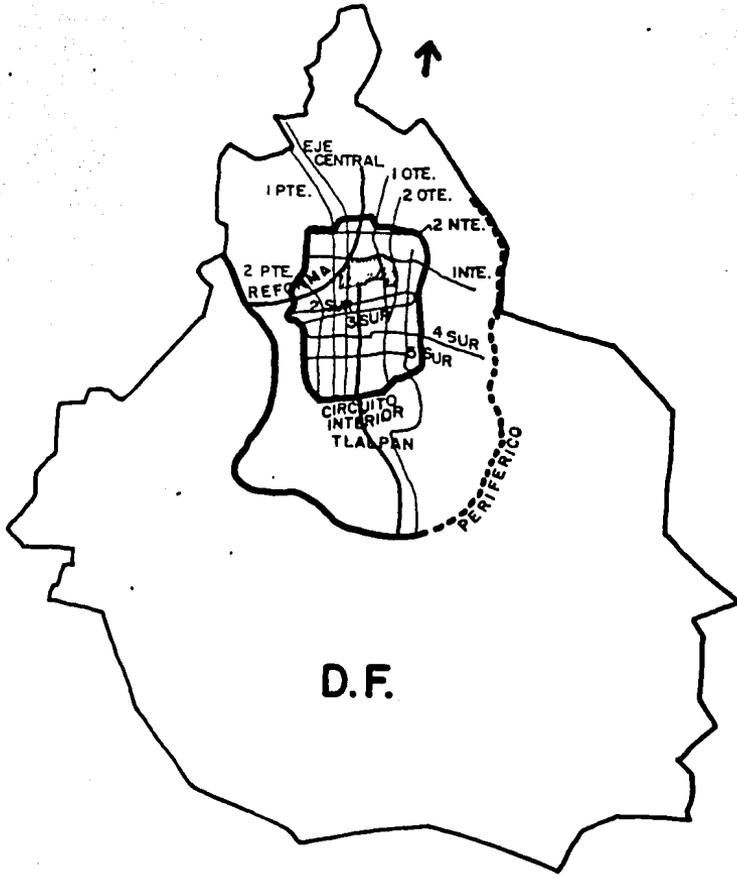
ESTACION	DIRECCION	No. DE PERSONAS
Alzate	SUR-NTE	19,884
Av. Juárez	PTE-OTE	15,936
Bolívar	NTE-SUR	9,546
I. la Católica	SUR-NTE	7,902
Eje 1 OTE	NTE-SUR	7,872
Argentina	NTE-SUR	7,050
Brasil	SUR-NTE	6,390
5 de Feb.	NTE-SUR	6,048
Rep. Chile	SUR-NTE	6,006
Eje Central	SUR-NTE	5,706
20 de Nov.	SUR-NTE	5,574
Zapata	OTE-PTE	5,178
Av. Juárez	OTE-PTE	5,088
Alarcón	PTE-OTE	4,554
Allende	NTE-SUR	3,916
Gep.O.	NTE-SUR	3,818
Peña y P.	PTE-OTE	2,904
Rep. Chile	NTE-SUR	2,004



D.F.

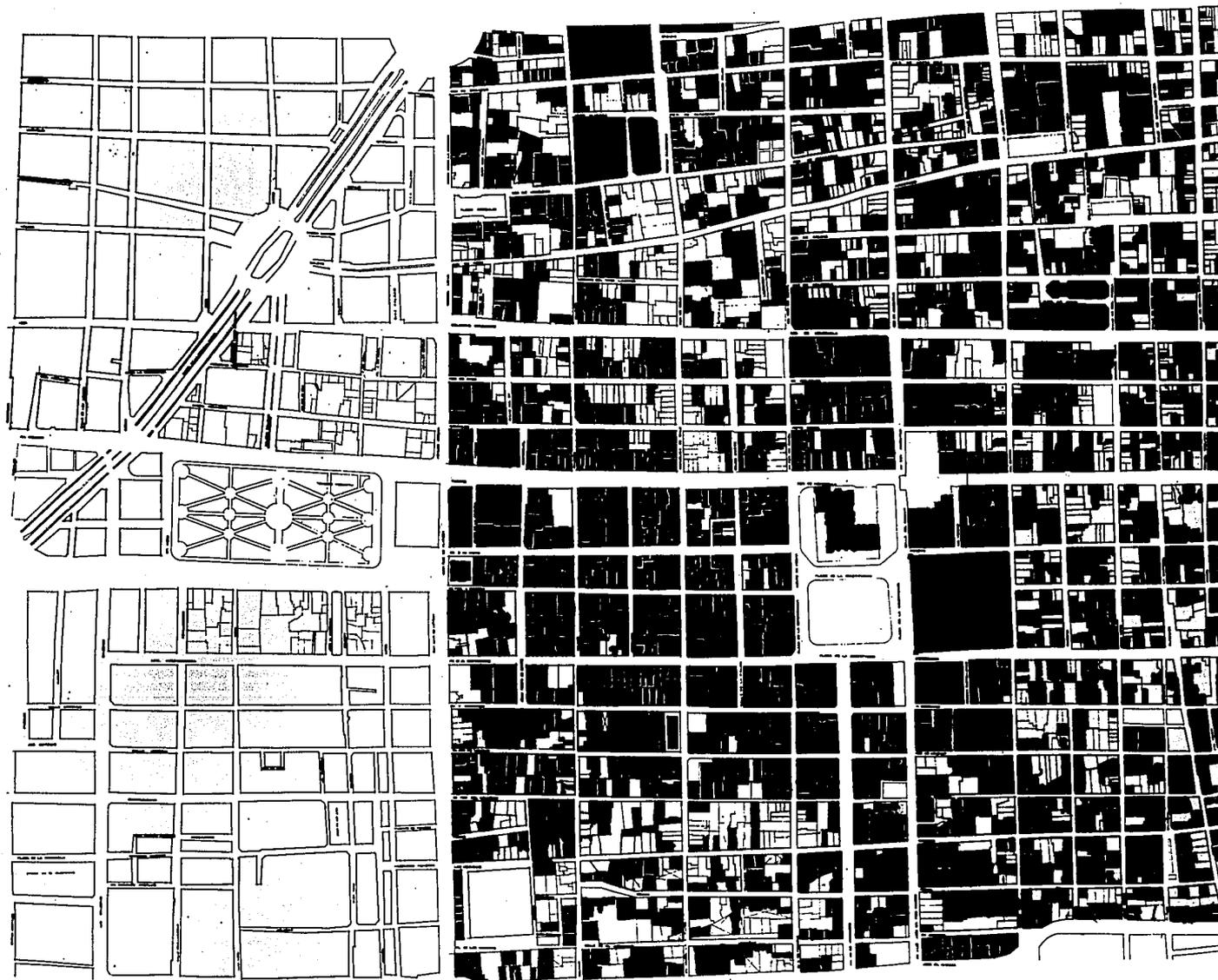
LOCALIZACION V

DNAS

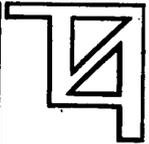
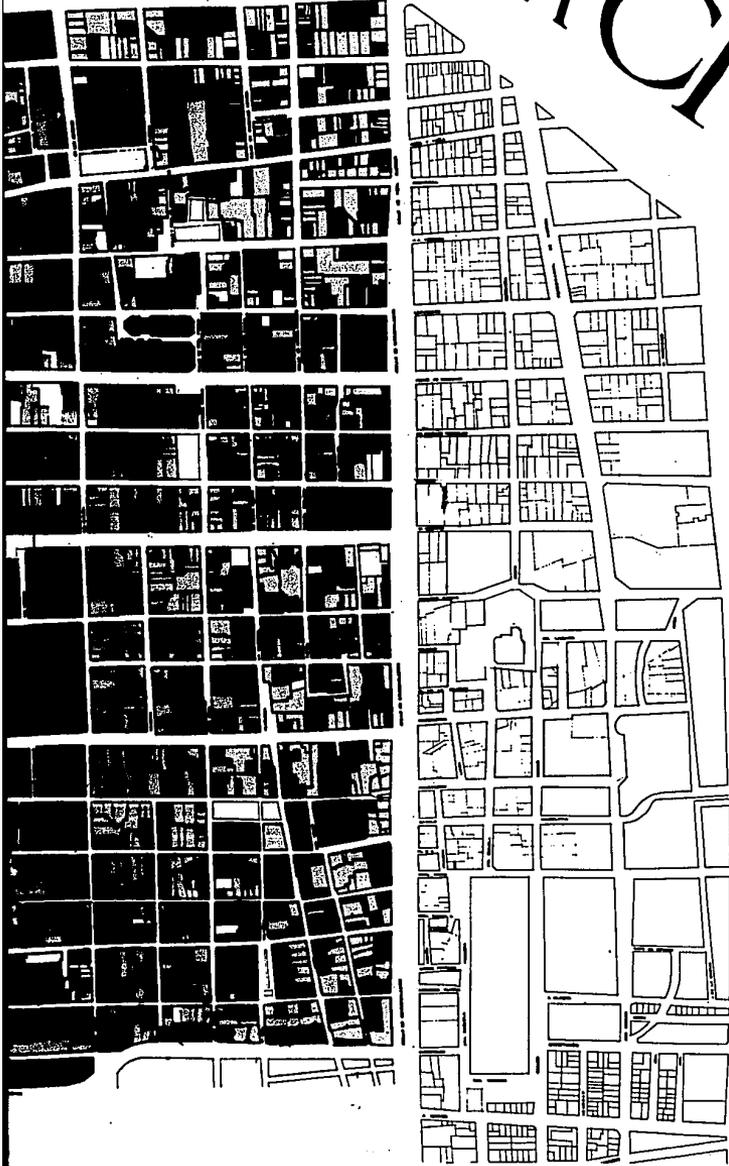


LOCALIZACION VIAL

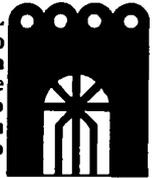
# CENTRO HISTORIC



# ORICO DE LA CINDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO



TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.

● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

ESTADOS DE LA CONSTRUCCION

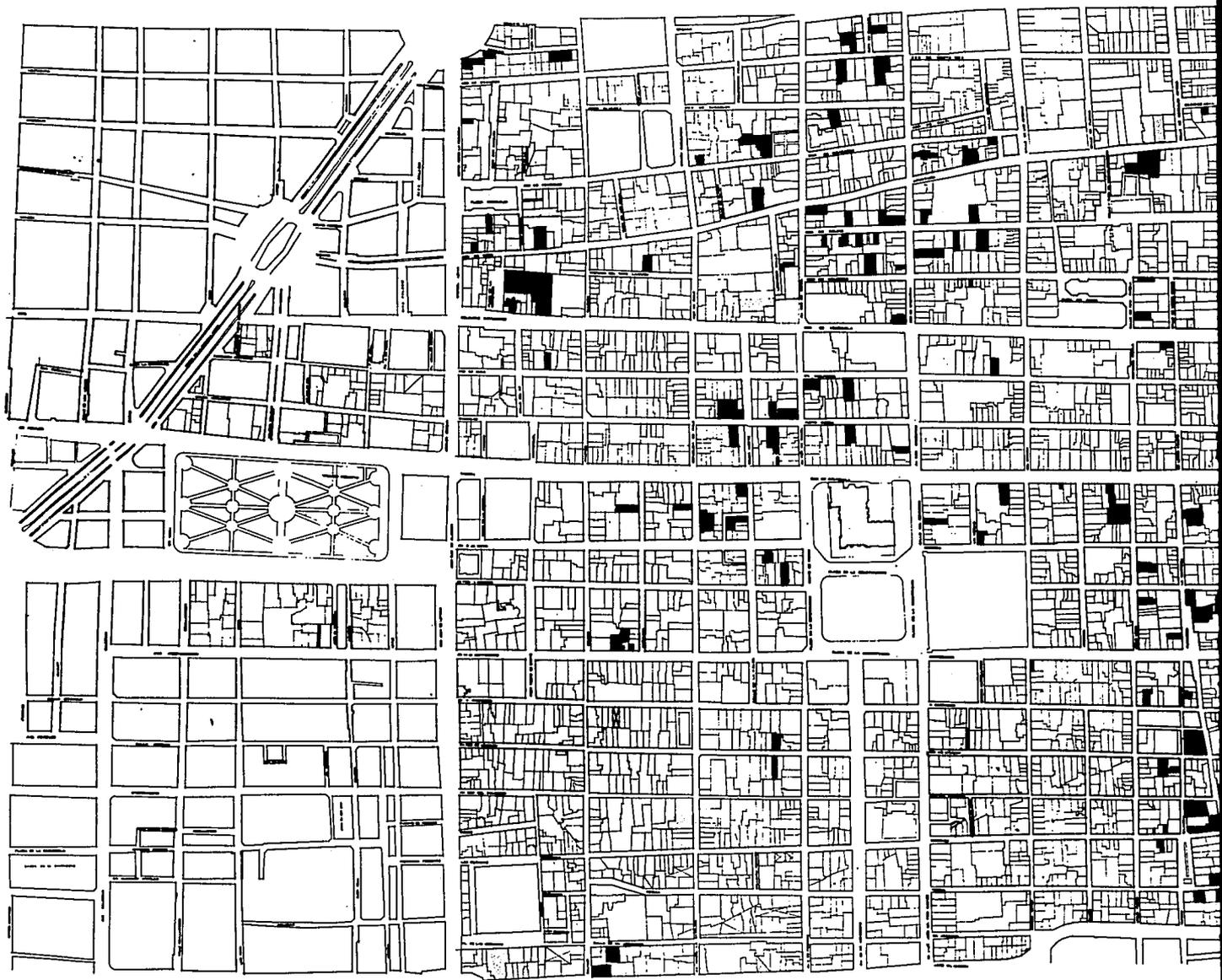
- BUENO: CONSTRUCCION SIN PRESENCIA DE DETE\_RIORO ALGUNO
- ▣ REGULAR: CONSTRUCCION DETERIORADA PARCIAL\_MENTE EN: ACABADOS INSTALACIONES ESTRUCTURA (PROBLE\_MAS MENORES QUE NO AFECTAN LA ESTABI\_LIDAD DE LA CONSTRUCCION)
- MALO: CONSTRUCCION DETERI\_ORADA POTENCIALMENTE EN: ACABADOS INSTALACIONES ESTRUCTURA (PROBLEMAS QUE AFECTAN LA SEGU\_RIDAD DE LA CONSTRUCCION)

INVENTARIO URBANO

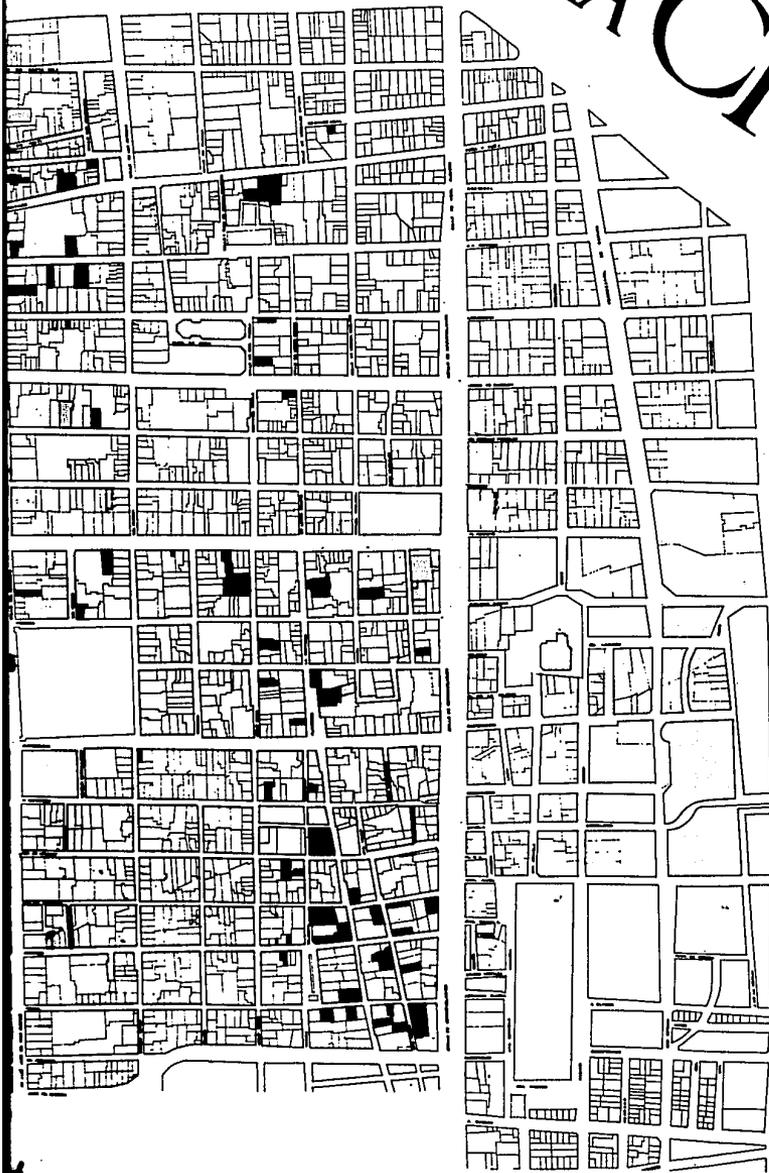
USOS EN PROCESO  
ESPECULATIVO  
ESPACIOS POTENCIALES  
PARA LA TRANSFORMACION  
ESPACIAL

1.7

# CENTRO HISTORICO



# ORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

■ BALDIOS

■ EDIFICIOS TOTAL O  
PARCIALMENTE ABANDONADOS

INVENTARIO URBANO

USOS EN PROCESO ESPE-  
CULATIVO  
ESPACIOS POTENCIALES  
PARA LA TRANSFORMACION  
ESPACIAL

1-8

## 6 ASPECTOS SOBRE LA AFECTACION A LA ESTRUCTURA INMOBILIARIA DEL CENTRO DE LA CIUDAD.

### 6.1 ALTERACIONES A LA BASE INMOBILIARIA.

Inscribir al comportamiento urbano del CHCM dentro de una dinámica de cambio determinada por causas económicas es reconocer en su trama urbana alteraciones a su base inmobiliaria original, este hecho antes se concebía como una necesidad histórica determinada por la demanda de espacios requerida por las funciones cada vez más complejas de la ciudad y su población, ejemplos tales como el Palacio de Bellas Artes, la Oficina Central de correos, el recinto de la antigua Cámara de Diputados, El Palacio de Minería etc. son respuesta a la creciente actividad política social y cultural del país. Pero en la actualidad las afectaciones a los inmuebles antiguos adquieren rasgos inciertos en un proceso más complejo de carácter urbano general, como son la especulación inmobiliaria y de la tierra como inversión productiva.

El interés no estriba en reconocer la certeza de esta lógica, sino describir en este caso los aspectos relacionados con la afectación a las características inmobiliarias registradas en el momento de la investigación, abordando de manera conjunta al primer cuadro, los procesos de este tipo se manifiestan en aquellas zonas donde los usos inmobiliarios no se ajustan a los intereses económicos sobre la tierra, la secuencia de la alteración son el desalojo poblacional en consecuencia el desuso inmobiliario y por último la destrucción, resultando amplias superficies baldías esparcidas. Los usos inmobiliarios no se describen en el plano, pero si observamos el proceso de decrecimiento poblacional y las manchas de deterioro (PAGINA 65) cotejamos que la mayor destrucción de inmuebles se refieren al uso habitacional.

En conjunto los predios baldíos llegan al centenar, 1/3 de estos están en proceso de comercialización y las 2/3s partes restantes son predios utilizados como estacionamientos públicos, forma casi inmediata de generar ganancias por la prestación de un servicio ampliamente solicitado por los usuarios automovilistas, sobre todo de la subzona consolidada.

Tal situación demuestra el proceso complejo de valorización de la tierra en el hoy centro histórico, por otro lado la protección jurídica implementada por los reglamentos para salvaguardar los monumentos es quizá la razón más importante para evitar la destrucción de numerosos inmuebles en abandono.

Las observaciones podrían abundar el problema, pero las limitaciones académicas impiden trascender (por lo pronto) a las implicaciones dentro del precio en el mercado de la tierra, pudiendo aseverar tan solo una afectación permanente de carácter singular para el centro urbano más importante del país.

#### RELACION DE PREDIOS PARA SERVICIO

ESTACIONAMIENTO	1	2	3
PUBLICOS EN TERRENO 62	43.84 %	20.06 %	1.
PUBLICOS EN EDIFICIO 30	20.00 %	10.00 %	6.
PRIVADOS EN TERRENO 21	28.87 %	14.28 %	14.
PRIVADOS EN EDIFICIO 18	13.83 %	6.66 %	26.

#### RELACION DE INMUEBLES EN ABANDONO PREDIOS BALDIOS POR ZONAS.

	1	2	3
BALDIOS 37	37.83 %	24.52 %	8.1
ABANDONADO 101	3.96 %	14.85 %	12.8

#### RELACION GENERAL DEL ESTADO DE LA COI

	1	2	3
BUENO 1727	319 47.82%	290 37.27%	140 31.
MAL 490	92 15.79%	174 22.80%	77 2
REGULAR 1083	266 33.55%	314 40.36%	147 4

En conjunto los predios baldíos llegan al centenar, 1/3 de estos están en proceso de comercialización y las 2/3s partes restantes son predios utilizados como estacionamientos públicos, forma casi inmediata de generar ganancias por la prestación de un servicio ampliamente solicitado por los usuarios automovilistas, sobre todo de la subzona consolidada.

Tal situación demuestra el proceso complejo de valorización de la tierra en el hoy centro histórico, por otro lado la protección jurídica implementada por los reglamentos para salvaguardar los monumentos es quizá la razón más importante para evitar la destrucción de numerosos inmuebles en abandono.

Las observaciones podrían abundar el problema, pero las limitaciones académicas impiden trascender (por lo pronto) a las implicaciones dentro del precio en el mercado de la tierra, pudiendo aseverar tan solo una afectación permanente de carácter sinigual para el centro urbano más importante del país.

## 6.2 DETERIORO CAUSA DE TRANSFORMACION.

Para resaltar evidente un proceso con implicaciones sobre los cambios inmobiliarios en el Centro Histórico, debemos primero identificar aquellas sustituciones resultado de una actividad constructora con antecedentes por lo menos de los últimos 20 años; en todo el primer cuadro, las funciones adoptadas pero también impuestas para este centro urbano, tiene real observancia en la creación de espacios para satisfacer la diversidad de actividades.

Esto significa una notable actividad constructiva implantada por el gobierno, para satisfacer las necesidades de equipamiento urbano, tal actividad generó colateralmente el interés privado para la construcción de otros inmuebles principalmente para la actividad administrativa, de consumo, diversión, servicios, habitación etc. todos inscritos en zonas que históricamente adoptan una fisonomía urbana propia, tal como se ha descrito, configurado la territorialidad de las mismas.

### RELACION DE PREDIOS PARA SERVICIO DE ESTACIONAMIENTO POR ZONAS.

ESTACIONAMIENTO		1	2	3	4	5	6
PUBLICOS EN TERRENO	62	43.84 %	20.96 %	1.61 %	4.63 %	9.63 %	19.35 %
PUBLICOS EN EDIFICIO	30	20.00 %	10.00 %	6.66 %	10.00 %	6.66 %	44.66 %
PRIVADOS EN TERRENO	21	28.57 %	14.28 %	14.28 %	0.00 %	4.76 %	38.09 %
PRIVADOS EN EDIFICIO	18	13.33 %	6.66 %	26.66 %	20.00 %	0.00 %	33.33 %

### RELACION DE INMUEBLES EN ABANDONO PARCIAL O TOTAL Y/O PREDIOS BALDIOS POR ZONAS.

		1	2	3	4	5	6
BALDIOS	37	37.83 %	24.32 %	8.10 %	8.40 %	16.21 %	8.10 %
ABANDONADO	101	3.96 %	14.86 %	12.87 %	33.66 %	2.97 %	31.66 %

### RELACION GENERAL DEL ESTADO DE LA CONSTRUCCION POR ZONAS

		1	2	3	4	5	6
BUENO	1727	319 47.82%	290 37.27%	140 38.40%	217 64.78%	114 46.91%	647 77.48%
MAI	496	92 13.79%	174 22.80%	77 21.15%	62 14.79%	38 23.86%	33 3.91%
REGULAR	1085	286 33.56%	314 40.36%	147 40.56%	140 33.41%	71 25.21%	158 18.56%

Los antecedentes son claves para mostrar la imagen resultante acerca de las condiciones generales de los inmuebles es decir la observación relativa a las características físicas, ambientales y estructurales de los inmuebles suficiente para catalogarlos de 3 formas.

#### CRITERIO ADOPTADO EN RELACION AL ESTADO DE CONSTRUCCION DE LOS INMUEBLES INVENTARIADOS

\* BUENO \* construcción sin presencia de deterioro alguno

\* REGULAR \* construcción deteriorada parcialmente en sus instalaciones, acabados y estructurales que no afecten la seguridad del inmueble. desmoronamiento de recubrimientos, vigas viejas, filtraciones menores, cuarteaduras menores en muros divisorios.

\* MALO \* construcción deteriorada potencialmente en sus acabados, instalaciones y estructurales que afecten la seguridad del inmueble. cuarteaduras mayores filtraciones, derrumbes, sobrecargas etc..

Es así como podemos interpretar las condiciones observables en los espectros antagonicos del buen y mal estado de la construcción, la predominancia de la mancha negra coincide con la zona donde la valorización de la tierra es efectiva, con una estructura edificatoria adaptada a las características de su demanda, muchas de creación contemporánea u ocupantes de inmuebles antiguos adaptados internamente a sus necesidades, esto indica un grado de renovación urbana exitosa, si consideramos las inversiones privadas para remozamiento a mediados de la década de los años 70s, el fomento de tal hecho estuvo respaldado en las políticas urbanas para incorporar a la modernidad este territorio; por lo tanto es innegable el cuidado brindado por los usos gubernamentales y privados, sin duda también beneficiados por tales prácticas, resumiendo la actividad constructiva de mayor densidad y de lógica ubicación claro ejemplo de un mercado inmobiliario y de la tierra muy beneficioso para el propietario urbano.

En el area denominada "U" del primer cuadro las características muestran el fenómeno, común indicador de un proceso caracterizado como especulativo de la propiedad urbana, principalmente de los inmuebles ocupados por la población residente, y aque-



llos generados por condiciones particulares en cada zona ( edificios en desuso, abandonado), esta situación de deterioro observable en las manchas amarillo y roja del inventario, pueden adoptarse como factor principal de la transformación en el Centro Histórico, pues sus condiciones son alteradas por facto-





los generados por condiciones particulares en cada zona ( edificios en desuso, abandonado), esta situación de deterioro observable en las manchas amarillo y roja del inventario, pueden adoptarse como factor principal de la transformación en el Centro Histórico, pues sus condiciones son alteradas por facto-



res tanto naturales como artificiales pudiendo estos acelerar la destrucción de inmuebles muchos de ellos vecindades en construcciones antiguas; su preservación en muchos casos se debe, como ya mencionamos, a los arreglos proporcionados por sus propios moradores, con recursos económicos y de mano de obra de los mismos, la conducta del propietario en muchos casos se respalda en los perjuicios del decreto aun vigente de las rentas congeladas, otros sin embargo cobran alquileres altos sin hacer reparaciones de ningún tipo. La población sujeta a tales determinantes hace uso del espacio en condiciones impropias para el alojamiento humano, la posición del gobierno soslaya tales problemas de la recuperación inmobiliaria patrimonial del Centro Histórico, así se manifiesta en aquella área objeto de un remozamiento urbano aparental.

El interés por valorizar el mercado inmobiliario en las áreas no consolidadas también está determinado por agentes diversos con diferentes actitudes o formas de obtener beneficios económicos, esta dinámica en el pasado fue inducida por los ejemplos construc-

tivos del gobierno, pues en torno a los mercados de nueva creación (Lagunilla, Granaditas, Mixcalco, San Camilito, La Merced), la renovación inmobiliaria es evidente. Este antecedente permite comprender la importancia de las políticas urbanas del gobierno con respecto a las funciones del centro de la Cd.; en el presente los planes urbanos orientan los usos compatibles con el hoy Centro Histórico, y la dotación de equipamiento urbano actual responde al interés por implementar cambios profundos en la dinámica inmobiliaria descrita.



ercar-  
tas,  
novate-  
dente  
las  
pecto  
en  
los  
rico,  
ctual  
mbios  
crita.



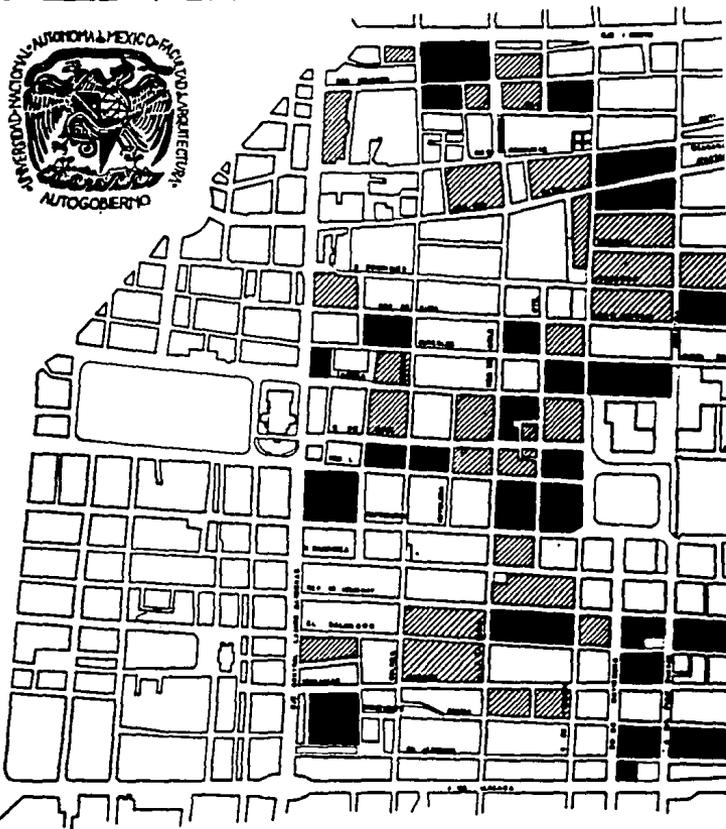
### 6.3 INTENSIDAD DE EVENTOS COMPARADA CON LA TENDENCIA DE TRANSFORMACION.

Al referir descriptivamente indicios de una utilización intensiva del territorio abarcante resaltamos diferencias sustanciales en los modelos de apropiación inmobiliaria que de alguna manera indican un proceso de cambio dinámico en unas áreas y una constante consolidada en otras. La diferencia y el incremento en el mercado de productos, así como la conservación amplia en el sitio de inmuebles para uso de habitación popular, entrañan en una dinámica particular incorporando factores en favor o contrapuestos a la lógica del suelo como inversión productiva.

Por ese motivo la especialización territorial para eventos específicos tiene alta incidencia en la concentración de los usos inmobiliarios, determinando zonas donde la incorporación de usos sobre sus manzanas denota una intensa explotación es decir una saturación de eventos similares o no.

El registro de los diferentes eventos específicos en cada manzana determino parametros de concentración en los diversos territorios, denotando el funcionamiento mas actual de una utilización intensiva en relación al fenómeno urbano económico descrito. Los planos correspondientes ubican la caracterización de zonas homogéneas advirtiendo mayores formas de concentración en la zona consolidada asumida por las funciones de gran importancia económica, por otro lado, la ocupación inmobiliaria en otras áreas conforma territorios incorporados a una dinámica de saturación detenida o de saturación compartida por el caracter estable de las zonas con uso habitacional. La interpretación refiere a los usos registrados como eventos de la vida cotidiana local (vivienda-equipamiento) ocupante de importantes superficies en las

# CENTRO HISTORICO

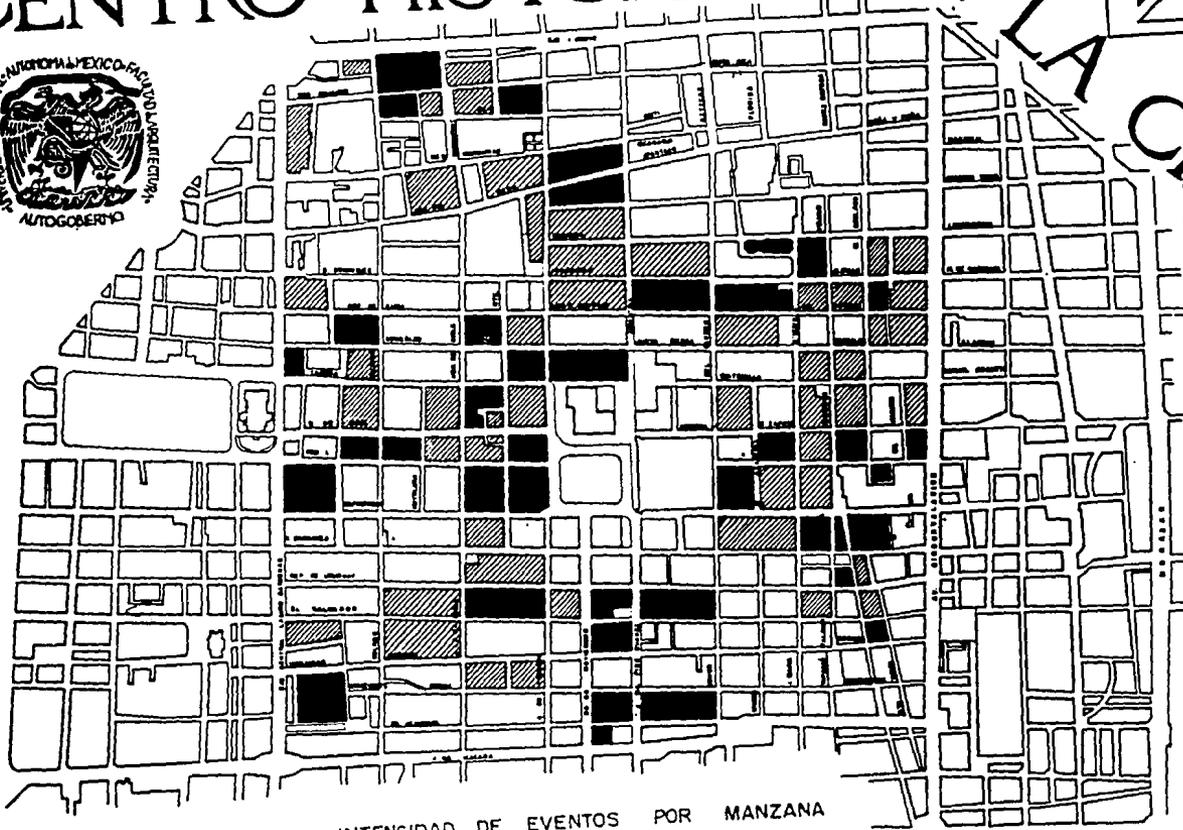


VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS POR  
Categoría C Nº de eventos uso / Nº de lotes

 DE 1.51 A 1.99

 2.00 ó mas

# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS POR MANZANA

Categoría C Nº de eventos uso / Nº de lotes

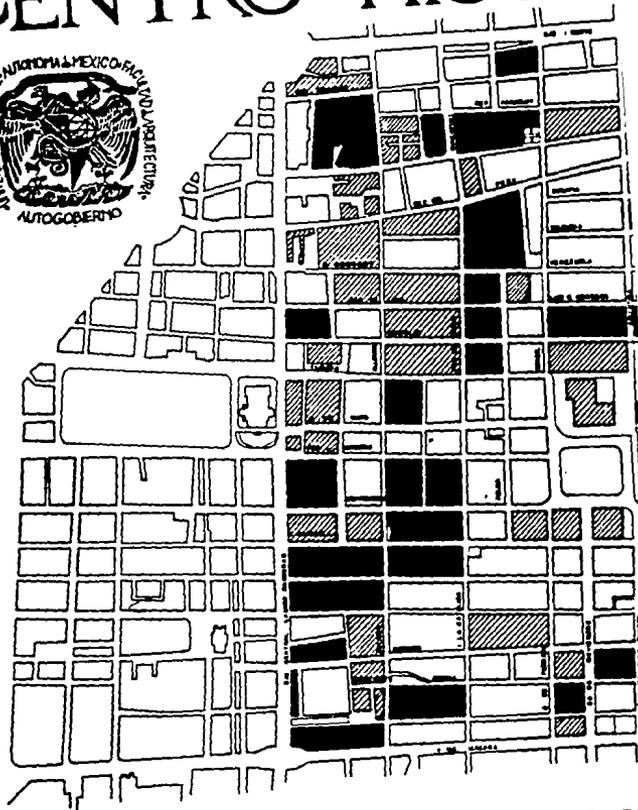
 DE 1.51 A 1.99     
  2.00 ó mas

datos de campo

manzanas respectivas, en ellas existe una mayor o menor incorporación de usos ligados al proceso señalado. Aun cuando el registro conjunto de todos los eventos es indistinto, los parametros de concentración no difieren del caracter de cada subzona. La subzona 4 aun su reciente restricción tiene cierto nivel de intensidad, verificando una diferencia en lo estatico del uso comercial y lo intenso del uso habitacional; la subzona 3 observa el exito de la renovación con la consecuente saturación de la mayor parte de sus manzanas y el paulatino crecimiento intensivo hacia la subzona 2 y 4.



# CENTRO HISTO

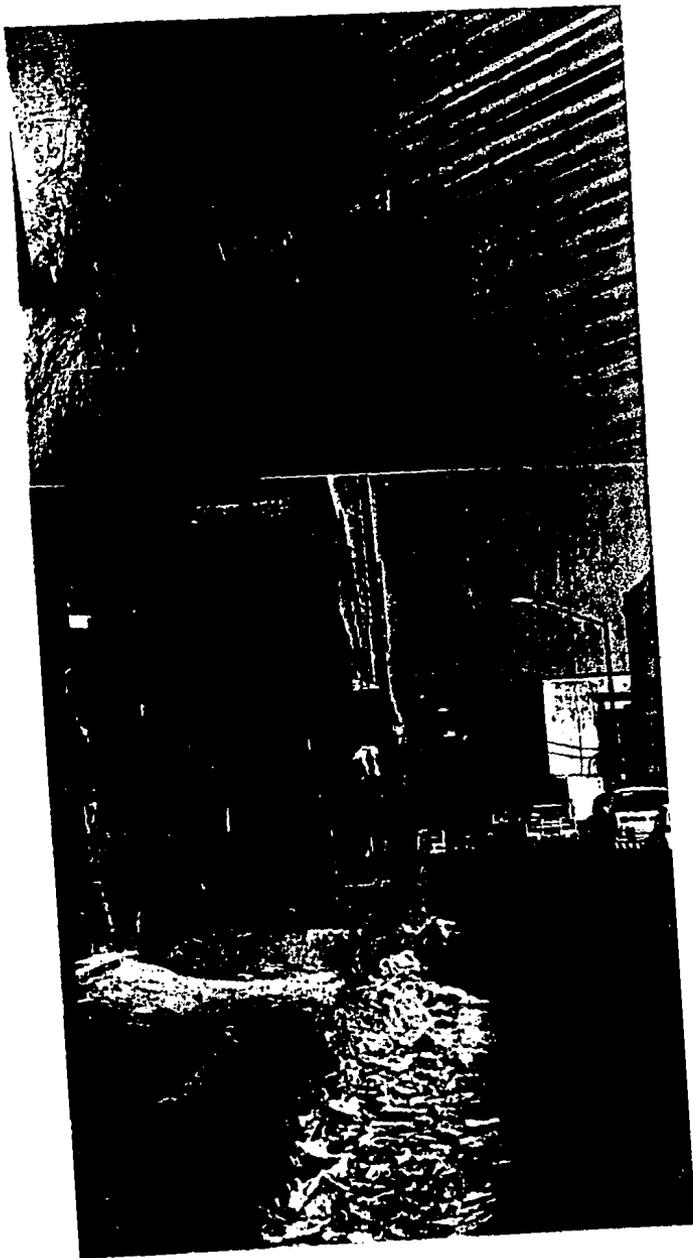


VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS PC  
 Categoría B N° de eventos uso / N° de lotes

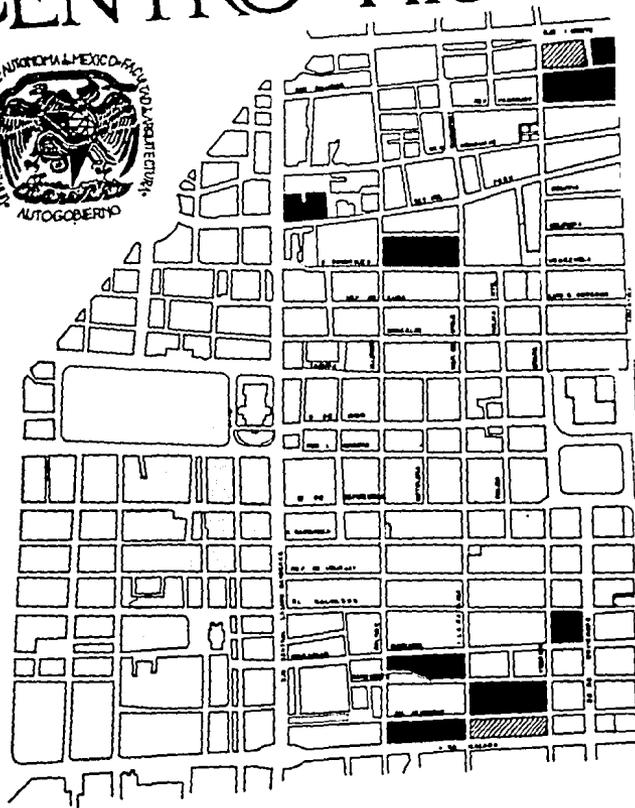
 DE 1.00 A 1.25

 DE 1.26 A 1.50





# CENTRO HISTÓRICO



VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS POR  
Categoría A N° de eventos uso / N° de lotes

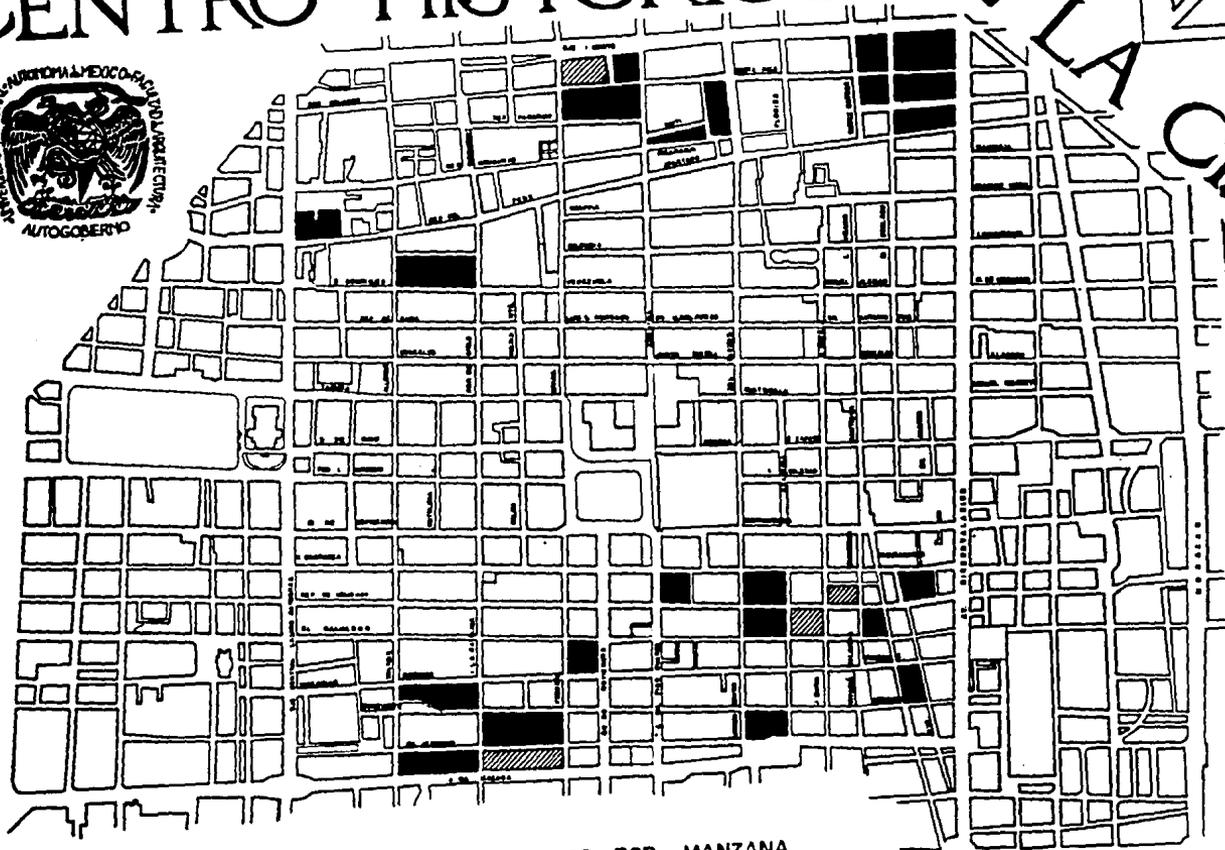
 DE 0.00 A 0.50

 DE 0.51 A 0.9

# CENTRO HISTORICO DE

# LA

# CIDAD DE MEXICO



VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS POR MANZANA  
Categoría A N° de eventos uso / N° de lotes

 DE 0.00 A 0.50

 DE 0.51 A 0.99

datos de campo

Esta parcialización atiende a establecer antecedentes a los límites de las zonas homogéneas en el primer cuadro.

Los intereses en el centro de la ciudad fomentados por las prácticas de involución económica dado el costo de urbanización en las periferias, levanta el interés colateral por satisfacer los servicios complementarios modificando en muchos casos la estructura inmobiliaria o adaptando construcciones antiguas a sus requerimientos.

En estos términos podemos sintetizar la ocupación territorial subordinada a los criterios urbano económicos de la apropiación de la urbe.



# CENTRO HISTÓRICO



VALORES DE LA INTENSIDAD DE EVENTOS P  
Primer cuadro de la Ciudad de México.  
Promedio general (PG) 1.41 evento uso/lote

**1** ABAJO DEL PG

**2** ARRIBA



# BIBLIOGRAFIA

- Plan Parcial de Desarrollo Urbano Delegación Política Cuauhtémoc y Venustiano Carranza Año de 1982.
- Anexo Gráfico Planes Parciales. Año de 1982. Dirección General de Planificación. D.D.F.
- Memorias del Departamento Central desde el Año 1962 a 1979. Documentos Únicos, Fuente: Archivo del Centro Histórico. República de Chile. No. 9 Centro Histórico de la Cd. de México.
- Harvey David, "Urbanismo y Desigualdad Social", Ed. S. XXI. 1979. 330 p.
- Ekstein Susan "La Pobreza Urbana en México", Ed. S. XXI 1982, 326 p.
- Uno más Uno, Manuel Becerra Acosta Director General. Diario, México, D.F.: varios ejemplares desde abril de 1978 a agosto de 1983. (temas: Vivienda, Ecología, Políticas del Estado, Los Pobladores, urbanismo sobre el Centro de la Cd.).
- Departamento del Distrito Federal "El Atlas de la Cd. de México. Dirección General de Planeación, contiene cromos, mapas datos estadísticos del crecimiento de la Cd. de México.
- Catalogo de Monumentos Históricos y Patrimonio Cultural INAH. (Instituto Nacional de Antropología e Historia).
- Dirección General de Planificación, Departamento Central "Programa de Mejoramiento Urbano para la Merced" Año de 1983.
- Montaño Jorge, "Los Pobres de la Ciudad en los Asentamientos Espontáneos", ed. S. XXI. 250 p.p.
- Copevi. AC. "La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Cd. de México". 98 p. Impresiones populares 1977.
- NOTAS: Para una estrategia regional de rehabilitación de áreas históricas autor Jorge E. Hardoy.
- Marx Karl., Introducción General a la crítica de la Economía Política. 1857. Edición No.16. Cuadernos pasados y presentes año, 1982.
- Engels Federico, "Contribución al problema de la vivienda" Ed. Progreso 1980 pag. 118.
- Revista Entorno No. 7, Trimestral, volumen 2, año 2 otoño 1983 Director Mario Shjetman Garduño.
- Revista Tiempo "Semanario de la vida y la verdad" año XLIII vol. LXXV. No. 2201, julio 1984 p. 25 "El Centro Histórico Rescate de la Mexicanidad".
- Revista Comercio vol. XXI junio 1980 No. 235. "Nace el Centro Histórico de la Cd. de México" pag. 52.
- GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.
- Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos denominada "Centro Histórico de la Cd. de México". 9 de abril de 1980.
- Decreto que inmoviliza el monto de alquileres de la Propiedad Urbana en el D.F., 20 de julio de 1942.
- Decreto de la Ley General de Asentamientos Humanos 15 de junio de 1976.
- Decreto que declara de utilidad pública la construcción y establecimiento de una Central de Abasto, 31 de mayo de 1970.
- Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 15 de junio de 1978.
- Decreto de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal 15 de julio de 1978.
- Decreto por el que se crea la Comisión Constructora de Obras Viales 1 de agosto de 1978.

Copevi. AC. "La Producción de Vivienda en la Zona Metropolitana de la Cd. de México". 98 p. Impresiones populares 1977.

NOTAS: Para una estrategia regional de rehabilitación de áreas históricas autor Jorge E. Hardoy.

Marx Karl., Introducción General a la crítica de la Economía Política. 1857, Edición No. 16. Cuadernos pasados y presentes año, 1982.

Engels Federico, "Contribución al problema de la vivienda" Ed. Progreso 1980 pag. 118.

Revista Entorno No. 7, Trimestral, volumen 2, año 2 otoño 1983 Director Mario Shjetman Garduño.

Revista Tiempo "Semanario de la vida y la verdad" año XLII vol. LXXV. No. 2201, julio 1984 p. 25 "El Centro Histórico Rescate de la Mexicanidad".

Revista Comercio vol. XXI junio 1980 No. 235. "Nace el Centro Histórico de la Cd. de México" pág. 52.

#### GACETA OFICIAL DEL DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL.

Decreto por el que se declara una zona de monumentos históricos denominada "Centro Histórico de la Cd. de México". 9 de abril de 1980.

Decreto que inmoviliza el monto de alquileres de la Propiedad Urbana en el D.F., 20 de julio de 1942.

Decreto de la Ley General de Asentamientos Humanos 15 de junio de 1976.

Decreto que declara de utilidad pública la construcción y establecimiento de una Central de Abasto, 31 de mayo de 1970.

Decreto por el que se aprueba el Plan Nacional de Desarrollo Urbano 15 de junio de 1978.

Decreto de la Ley de Desarrollo Urbano para el Distrito Federal 15 de julio de 1978.

Decreto por el que se crea la Comisión Constructora de Obras Viales 1 de agosto de 1978.

Disposiciones Legales del Patrimonio Cultural SEP-INAH. 1980.

Ley Organica del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) 1965.

Boletín 2,3,4 "Centro Histórico de la Cd. de México Archivo del Centro Histórico. Rep. de Chile 9. Casa de los Condes de Heras y Soto, Consejo Edit. Jorge Nacif.

La tierra en el desarrollo urbano XIV Congreso Interamericano de Planificación, Morelia Michoacan México-del 10 al 15 de octubre de 1982.

El precio del suelo urbano y la naturaleza de sus componentes Economista Samuel Jaramillo, Bogotá Colombia Julio de 1982.

El Acceso a la tierra urbana y el mercado inmobiliario popular, Jorge Legorreta G. Centros de Eco Desarrollo México, Agosto de 1982.

La tierra y la renta urbana, Arq. Zenon, Guzmán Chávez Colegio Departamental de Arquitectura de la Paz, Bolivia Julio 1982.

La negación del espacio urbano colectivo o de control político de la Cd. Latinoamericana. Arq. Fernando Viviezcas M. Fac. de Arquitectura Universidad Nacional de Colombia Medellín Colombia, Agosto de 1982.

Renta territorial por posición geográfica e implicaciones en la renta del suelo urbano y estructuración del conjunto urbano central (eje. Panama Colón), Arq. L. Mendez D'Avilá y Ana Alvaro Uribe - Universidad de Panama, julio de 1982.

**3a. P A R T E .**

**planteamiento de alterna**

## **3a. P A R T E .**

**iento de alternativa urbana**

# I URBANISMO Y CULTURA POPULAR PRACTICA DEL ESPACIO SOCIAL.

La coyuntura planteada por las condiciones para la reproducción urbana de la población del Centro Histórico, requiere que las alternativas tendientes a resolver paulatinamente sus carencias sean el reflejo de reconocer en sus prácticas actuales elementos esenciales de sus necesidades y aspiraciones, para así definir las actividades que tendrán particular importancia en sus vidas.

Sin duda los ejemplos recientes tienen un comportamiento cultural de evasión, al olvidar el presente de los centros urbanos, parcializando el contenido y significancia urbana, remitiéndolos a una definición formal que los considera parte singular de la ciudad y su estructura conformada por las relaciones entre los elementos arquitectónicos que la constituyen y caracterizan.

La postura plasmada en los planes generales de planificación las más de las veces con características incongruentes con las elementales prácticas comunitarias, son planes que proponen la alineación de los usuarios, porque los lineamientos ya tienen tomadas decisiones importantes sobre el futuro de la comunidad, en este sentido la gente vive a través de un plan, bajo un futuro congelado que sólo puede ser modificado en sus detalles mas triviales, la población como efecto lógico pierde el interés por la responsabilidad de su medio ambiente, por que se da cuenta que son meros tornillos de una máquina, además las implicaciones que tendrá a futuro la aplicación de la rehabilitación funcional en las diversas zonas del CHCM, no puede ser atendida en su connotación cultural cuando se habla de recuperación patrimonio-inmobiliaria evadiendo la responsabilidad por la cultura formal o informal, práctica de la vida diaria.

Reconocer como primordial la posibilidad de recuperar las expresiones urbanas de la cultura popular y proponer opciones de reha-

bilitación a sus espacios comunes y de vivienda deteriorada es sobre todo conservar las expresiones de la cultura de una comunidad que las preserva.

Realizar un tratado sobre cultura popular implicaría remitirnos a conceptos que de manera ambigua atribuyen diferentes características a la denominada cultura popular, para efectos de nuestro trabajo reconocer y tener en cuenta una acepción es importante en la medida de pretender reforzar los vínculos de la población usuaria de este centro urbano, mayoritariamente representada por un grupo basto de agentes sociales con diferentes posiciones en la estructura social (vendedores ambulantes, obreros, estudiantes, subocupados, artesanos, etc.), potenciales generadores de actividades que muestran la fertilización de la cultura urbana popular.

Todas esas manifestaciones transmisibles de generación en generación, las fiestas religiosas, la música, los valores sobre el arte, el espacio, el tiempo entre otros, observables en los sitios que la población apropia como suyos para realizar actividades múltiples, son apropiaciones que coexisten al lado de aquellas que muestran una tendencia a segregarse, como lo es la concentración excesiva de los servicios para la atracción al consumo conspicuo, empujando a una forma de vida distinta a la que participa la comunidad.

En las zonas concentradoras de mayor número de vivienda (H) la extensión de actividades a los espacios abiertos conserva los elementos significativos e indispensables de la vivencia entonada con elementos físico-ambientales, arquitectónico-urbanísticos, contenidos en la forma abarcante, que en realidad representan los puntos de identidad urbana.

El lugar es el espacio producido en la práctica diaria, como tal es también un punto de identidad; la práctica social comprende actividades concretas en lugares determinados trabajo, consumo, trayectos, relaciones sociales, ritos, representaciones que se suscriben e influyen en la vida cotidiana.

La apropiación del espacio, entendemos es la concreción de la práctica del uso del

bilitación a sus espacios comunes y de vivienda deteriorada es sobre todo conservar las expresiones de la cultura de una comunidad que las preserva.

Realizar un tratado sobre cultura popular implicaría remitirnos a conceptos que de manera ambigua atribuyen diferentes características a la denominada cultura popular, para efectos de nuestro trabajo reconocer y tener en cuenta una acepción es importante en la medida de pretender reforzar los vínculos de la población usuaria de éste centro urbano, mayoritariamente representada por un grupo basto de agentes sociales con diferentes posiciones en la estructura social (vendedores ambulantes, obreros, estudiantes, subocupados, artesanos, etc.), potenciales generadores de actividades que muestran la fertilización de la cultura urbana popular.

Todas esas manifestaciones transmisibles de generación en generación, las fiestas religiosas, la música, los valores sobre el arte, el espacio, el tiempo, entre otros, observables en los sitios que la población apropia como suyos para realizar actividades múltiples, son apropiaciones que coexisten al lado de aquellas que muestran una tendencia a segregarse, como lo es la concentración excesiva de los servicios para la atracción al consumo conspicuo, empujando a una forma de vida distinta a la que participa la comunidad.

En las zonas concentradoras de mayor número de vivienda (U) la extensión de actividades a los espacios abiertos conserva los elementos significativos e indispensables de la vivencia entonizada con elementos físico-ambientales, arquitectónico-urbanísticos, contenidos en la forma abarcante, que en realidad representan los puntos de identidad urbana.

El lugar es el espacio producido en la práctica diaria, como tal es también un punto de identidad; la práctica social comprende actividades concretas en lugares determinados trabajo, consumo, trayectos, relaciones sociales, ritos, representaciones que se suscriben e influyen en la vida cotidiana.

La apropiación del espacio, entendemos es la concreción de la práctica del uso del

espacio en un lugar, la práctica del espacio es lo que Henri Lefebvre denominaría el espacio concreto o el habitat "gestos, recorridos, cuerpo y memoria, símbolo y sentido".\*

La apropiación del espacio no supone la realización de automatismos inmutables o la ejecución de estereotipos, tampoco significa el surgimiento de una pura creatividad siempre renovada, maleable y libre de experiencia o de conformación; la apropiación se genera a partir de principios activos, estructurantes, modelos culturales, se produce como variación a una improvisación regulada.

Apropiación espacial expresa una manera de ser de un grupo social, un estado habitual, una tendencia, una inclinación.

En este sentido las situaciones y las prácticas al repetirse tienden a consolidar hábitos; cuando cambian para constituir nuevas experiencias a partir de nuevos problemas resueltos contribuyen a su transformación.

Las condiciones de apropiación incluso en sus manifestaciones materiales no se limitan a ello sino que tienden a relacionarse con sus elementos sociales, de dónde surge la imposibilidad de aislar los procesos de apropiación espacial de procesos globales.

Lo que pretendemos proponer, y que ofrece una dificultad, es deducir de lo construido el sentido de la práctica; hacer una lectura social directa de la organización espacial, tanto si se trata de las determinaciones de ésta o de sus consecuencias. La crítica surge como una evaluación del espacio como producto, como mediación de la práctica socioespacial como totalidad compleja, y por consiguiente, de los efectos, reales o potenciales de uno sobre el otro.

De ahí el papel que juega el espacio en la producción o en la transformación social y, fundamentalmente la importancia de cuestionarse la conexión simbólica del espacio sobre el uso, es decir su capacidad para ser identificado, vivido y habitado. Para

\* La revolución urbana, Paris, Gallimard 1970, p. 240.

ser eficaz es necesario que el espacio pueda amoldarse a la fijación de prácticas posibles, de un sentido posible, lo que no podrá hacer sin encontrar un eco en las prácticas ya existentes.

Así lo construido como factor de aprendizaje pasamos insensiblemente a lo construido como factor de transformación, como condensador, como articulador.

Ahora bien, tanto si se le considera autoritario o liberador el espacio tendría por función ser inductor de modos de vida, de relaciones sociales, incluso de lazos sociales nuevos.

Procediendo mediante una especie de abstracción previa que privilegia lo espacial en la práctica, asumimos el riesgo de actuar como si la relación entre la configuración física y el tipo de comportamiento fuera unívoca, inmediata y exclusiva.

"El efecto de las fuerzas más poderosas del cambio sigue estando esencialmente condicionado por el grado en el que una actitud nueva pueda apoyarse sobre una actitud antigua".

La cultura del pobre  
Hoggart R.  
Paris Minuit, 1970 p. 22.



## 2 O B J E T I V O S

El desarrollo histórico de la Ciudad de México evidencia la lucha de clases, lucha que se ubica en la ciudad capitalista actual y que le da un carácter urbano, manifestándose en la transformación y consumo del espacio urbano arquitectónico. Este hecho ha dado una nueva ubicación al papel jugado por el espacio como instancia social, que ha llevado a que en la práctica su importancia se defina más allá del mero contexto económico planteado por la renta urbana y sus consecuencias.

Creemos firmemente que lo que fundamenta el papel preponderante del espacio urbano en el contexto general de los conflictos en el centro de la ciudad, es sobre todo su ocupación y apropiación, es decir, el control real que las diferentes clases sociales tienen sobre él, tanto en su dimensión propiamente espacial como en su connotación cultural.

El carácter urbano social de comunidad en la zona se ha visto perjudicado porque la estructura de ésta no cuenta con posibilidades amplias de cumplir esta necesidad social humana, el concepto de propiedad en nuestro medio actual tiende a privatizar el espacio por encima de su socialización, esta miopía ha ido vaciando paulatinamente de contenido la calle y los espacios públicos y ha confinado a sus habitantes en sus recintos privados.

La visión funcionalista en el centro histórico, es producto de una causalidad que tiende a la implantación urbana, esta visión toma la conformación espacial como determinante de la actividad y por tanto propugna la adaptación de la realidad social a una forma predeterminada buscando la programación de la vida urbana a lo que idealmente concibe como forma urbana y arquitectónica idónea.

El cuestionamiento de lo anterior nos lleva una visión social y dialéctica toman-

## 2 O B J E T I V O S

El desarrollo histórico de la Ciudad de México evidencia la lucha de clases, lucha que se ubica en la ciudad capitalista actual y que le da un carácter urbano, manifestándose en la transformación y consumo del espacio urbano arquitectónico. Este hecho ha dado una nueva ubicación al papel jugado por el espacio como instancia social, que ha llevado a que en la práctica su importancia se defina más allá del mero contexto económico planteado por la renta urbana y sus consecuencias.

Creemos firmemente que lo que fundamenta el papel preponderante del espacio urbano en el contexto general de los conflictos en el centro de la ciudad, es sobre todo su ocupación y apropiación, es decir, el control real que las diferentes clases sociales tienen sobre él, tanto en su dimensión propiamente espacial como en su connotación cultural.

El carácter urbano social de comunidad en la zona se ha visto perjudicado porque la estructura de ésta no cuenta con posibilidades amplias de cumplir esta necesidad social humana, el concepto de propiedad en nuestro medio actual tiende a privatizar el espacio por encima de su socialización, esta miopía ha ido vaciando paulatinamente de contenido la calle y los espacios públicos y ha confinado a sus habitantes en sus recintos privados.

La visión funcionalista en el centro histórico, es producto de una causalidad que tiende a la implantación urbana, esta visión toma la conformación espacial como determinante de la actividad y por tanto propugna la adaptación de la realidad social a una forma predeterminada buscando la programación de la vida urbana a lo que idealmente concibe como forma urbana y arquitectónica idónea.

El cuestionamiento de lo anterior nos lleva una visión social y dialéctica toman-

do la actividad humana socialmente comprendida, es decir no individual sino colectiva como consecuencia de la integración de grupos y clases sociales como la fuerza interna determinante y modificadora del espacio.

Nuestra posición parte de la comprensión de la realidad como un cúmulo de hechos y situaciones cambiantes y vivas que se modifican por factores internos y externos a ellas de una manera continua y permanente.

La vitalidad de las modificaciones y adaptaciones que la realidad social imprime, se toman en cuenta dentro de un sistema de causalidades sociales, económicas, políticas y culturales para la comprensión de la realidad; esta concepción no rechaza la organización y orden de las actividades comprendidas en el espacio sino que busca estas características como consecuencia de un proceso en donde lo preponderante es la satisfacción de las necesidades sociales.

Las circunstancias descritas sobre este centro, su apropiación espacial real y la visión social nos presentan una situación a resolver en torno a la negación del espacio comunitario sometido al acoso constante del proceso de privatización y transformación que impiden una identificación entre los entornos urbanos (el habitat) del poblador residente, principalmente porque cotidianamente y por razones económicas se ve desalojado de las áreas planificadas para contener y soportar funciones necesarias al mantenimiento del sistema productivo.

Se nos presenta entonces un marco a considerar, del papel de la planificación urbana tanto en sus condiciones políticas como de sus responsabilidades culturales; en tanto tenemos al frente el objetivo de contribuir a consolidar una identidad urbana para el conjunto mayoritario de población, creando condiciones de apropiación en vía de lograr espacios comunitarios con múltiples actividades de acuerdo a las necesidades, tomando en reciprocidad los espacios públicos y privados.

Para tal efecto nos basaremos en una estrategia de diseño planteada para dar opciones arquitectónicas estructuradas entre sí con conocimiento de causa de los elementos determinantes, obtenidos de la realidad

y en relación directa con el usuario, conjunto con un estudio referencial de los espacios que consumen, los resultados atenderán a las siguientes consideraciones.

- Exponer una propuesta urbana que recupere los espacios cívico-colectivos, adaptándolos a las características de la apropiación cotidiana, sin exacerbar su connotación simbólica.

- Ofrecer propuestas de opción a solución a determinada necesidad de rehabilitación o creación espacial que se justifique con la importancia del sector y usuarios involucrados.

- Proponer opciones en el campo del diseño urbano que muestren la incorporación de las necesidades y características de la apropiación popular que no tienen relación directa con el carácter del espacio selectivo y de consumo.

- Dar opciones de rehabilitación a los espacios condicionados por sus características arquitectónicas retomando aquellos conceptos que permitan su conservación física alternando espacios que se adapten a las necesidades actuales de sus usuarios.

- Reforzar las características de la cultura urbano popular en este centro, coexistiendo con aquellos espacios resultado de la transformación.



### 3 ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANTEAMIENTO URBANO ARQUITECTONICO.

Después de reconocer las diferentes características del poblamiento en la estructura urbana del primer cuadro y de igual forma tratando de establecer las principales alteraciones absorbidas por la estructura inmobiliaria, los planteamientos relacionados con la conservación de las características urbanas (como la traza) necesitan no provocar una alteración mayor, acorde a nuestras observaciones los esquemas resultantes como opción para conservar y reforzar la multiplicidad de usos y actividades cotidianas en este centro se desprenden en lo fundamental de reconocer las características de la modificación en las áreas que reconocemos homogéneas. Las alteraciones a sus condiciones han tenido agentes y características distintas dependiendo de variadas determinantes, pero todas tienen eventos de atracción poblacional. No podemos suponer un equilibrio de usos pregonando que las prácticas urbanas están determinadas sólo y exclusivamente por aspectos de orden económico respecto al valor de la tierra, o por aspectos de carácter político cultural respecto al valor histórico y su carácter patrimonial, siendo así recurrimos a planteamientos factibles de ser considerados como objetivos, teniendo en cuenta a los principales actores de la vida urbana en el centro de la ciudad, que no se puede sintetizar en inmuebles aislados, sino como señalamos, en la relación población-inmuebles, que imprimen usos y costumbres, definidos y consolidados de alguna u otra forma históricamente.

Se le presta atención a conservar la estructuración del poblamiento en el primer cuadro de la Cd. de México, una "U" alrededor del Zócalo (esquema 1) sirviendo este último como articulador, el esquema 2 representa la posibilidad de estructuración vial que permite la entrada y salida de transportación humana y de mercancías, no contempla el cruce sur-oeste en razón de ser un tránsito que congestiona y altera las condiciones ambientales y funcionales del primer cuadro,

### 3 ESTRUCTURA GENERAL DEL PLANTEAMIENTO URBANO ARQUITECTONICO.

Después de reconocer las diferentes características del poblamiento en la estructura urbana del primer cuadro y de igual forma tratando de establecer las principales alteraciones absorbidas por la estructura inmobiliaria, los planteamientos relacionados con la conservación de las características urbanas (como la traza) necesitan no provocar una alteración mayor, acorde a nuestras observaciones los esquemas resultantes como opción para conservar y reforzar la multiplicidad de usos y actividades cotidianas en este centro se desprenden en lo fundamental de reconocer las características de la modificación en las áreas que reconocemos homogéneas. Las alteraciones a sus condiciones han tenido agentes y características distintas dependiendo de variadas determinantes, pero todas tienen eventos de atracción poblacional. No podemos suponer un equilibrio de usos pregonando que las prácticas urbanas están determinadas sólo y exclusivamente por aspectos de orden económico respecto al valor de la tierra, o por aspectos de carácter político cultural respecto al valor histórico y su carácter patrimonial, siendo así recurrimos a planteamientos factibles de ser considerados como objetivos, teniendo en cuenta a los principales actores de la vida urbana en el centro de la ciudad, que no se puede sintetizar en inmuebles aislados, sino como señalamos, en la relación población-inmuebles, que imprimen usos y costumbres, definidos y consolidados de alguna u otra forma históricamente.

Se la presta atención a conservar la estructuración del poblamiento en el primer cuadro de la Cd. de México, una "U" alrededor del Zócalo (esquema 1) sirviendo este último como articulador, el esquema 2 representa la posibilidad de estructuración vial que permite la entrada y salida de transporte humana y de mercancías, no contempla el cruce sur-oeste en razón de ser un tránsito que congestiona y altera las condiciones ambientales y funcionales del primer cuadro,

al parecer esto resultaría inadecuado dada la insuficiencia de las vías opcionales para este cruce pero relacionado con el interés de revitalizar los espacios públicos de mayor importancia como es el caso del zócalo, este planteamiento es prioritario en relación al planteamiento urbano conjunto.

Se pretende el reforzamiento o adecuación de los enlaces urbanos determinados principalmente por los recorridos peatonales necesarios para la población, derivados de la comunicación entre los diferentes servicios del equipamiento así como de los eventos de la cultura cotidiana en la red establecida de calles que es necesario recobrar para el usuario de los diferentes eventos atractivos del centro de la ciudad. Para esclarecer tal esquema que involucra tanto a los espacios públicos como privados, es importante señalar los principales espacios públicos concentradores de la actividad social de la población que se atribuye a las plazas o espacios abiertos, éstos puntos de afluencia también están estructurados en la U que aducimos conserva el poblamiento, tal accionar es conformar la correlación entre el espacio público-privado, ubicando tal o cual propuesta espacial pero en función de la estructuración cotidiana establecida por los usuarios del centro de la ciudad. (esquema 3).

#### ESTRUCTURA CONCEPTUAL, FISICO FUNCIONAL

La alternativa urbana es la búsqueda de la integración de los diferentes grupos y actividades cotidianas preferentemente vinculadas al sector popular en el primer cuadro de la ciudad de tal manera que los eventos coordinen e identifiquen una relación entre el usuario y su medio ambiente reconociendo para ello costumbres y apreciaciones cotidianas que hagan del espacio urbano y arquitectónico un objeto de apropiación.

La relación en el espacio integrará las zonas 1, 2, 3, 4, 5, 6 considerando a la Plaza de la Constitución como centro distribuidor y catalizador relacionado y teniendo en cuenta con especial atención a los recorridos que integren las zonas de la (U).



# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

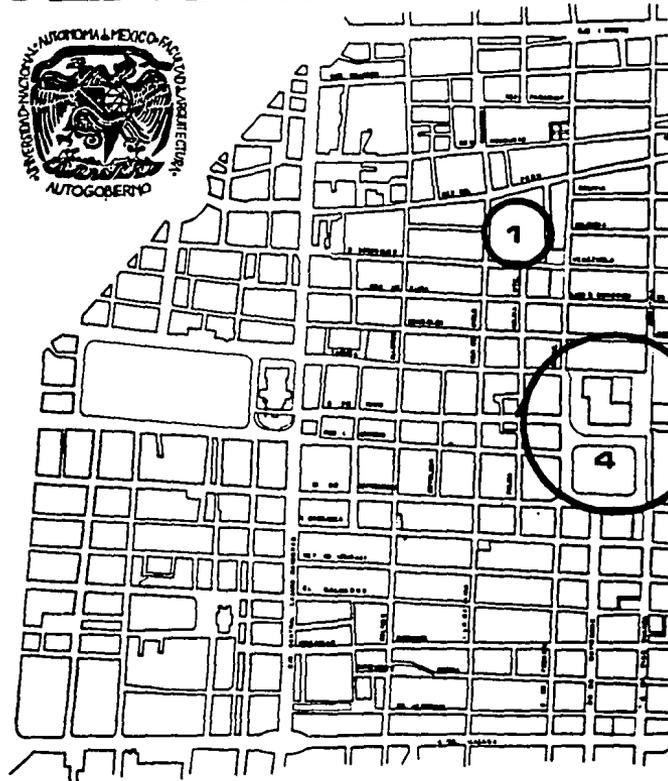


#### 4 UBICACION DE LAS PROPUESTAS DE DISEÑO ARQUITECTONICO O URBANO.

La localización de las opciones de diseño necesariamente además de responder a la problemática del sector circundante a su contexto, también tienen una relación con la estrategia urbana en sus aspectos medulares, ligados con los recorridos principales conforman la estructura preservante de la participación social, es decir los usos comunitarios del centro. Tal vínculo establece una continuidad de acción en el cuadrante conformado por las subzonas 1, 2 y 3, y el núcleo principal, el zócalo, el esquema general de la alternativa urbana que prevé los actos de apropiación en tales sitios funciona como articulador.

Estos proyectos tienen una connotación particular pues se derivan de necesidades reales observables en este sitio, entonces comprenderemos que tal necesidad humana de control de un trozo de territorio a fin de adaptarlo a sus requerimientos es en realidad el control o la posesión efectiva que se da en el vivir cotidiano en las plazas, calles, vivienda, apropiaciones contrapuestas como mencionamos el papel selectivo e impuesto por la necesidad de espacios que promueven la pérdida de la dinámica social y cultural de este centro urbano con un esquema que no contempla los valores arraigados por generaciones y expresadas espontáneamente, a pesar de no existir las condiciones que posibilitaran un refuerzo a estas prácticas, por lo tanto a ésta parte corresponde señalar los elementos que fueron considerados significativos de aquellos sitios que muestran una carencia total o parcial de elementos urbanos o arquitectónicos, en vinculación con el concepto de la cultura popular pero con más incidencia en los satisfactores materiales de su entorno.

## CENTRO HISTORICO



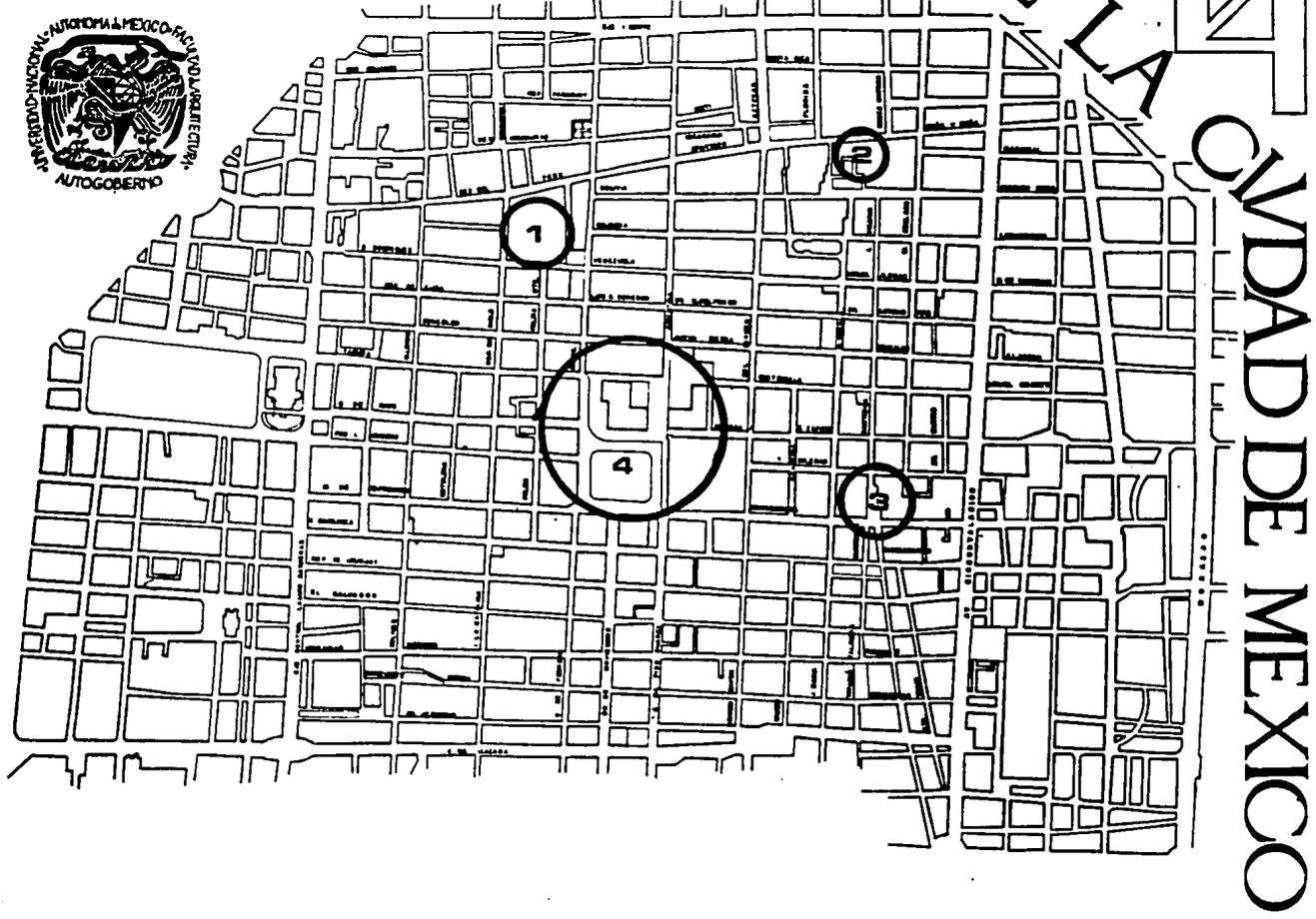
STAS  
CO

# CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

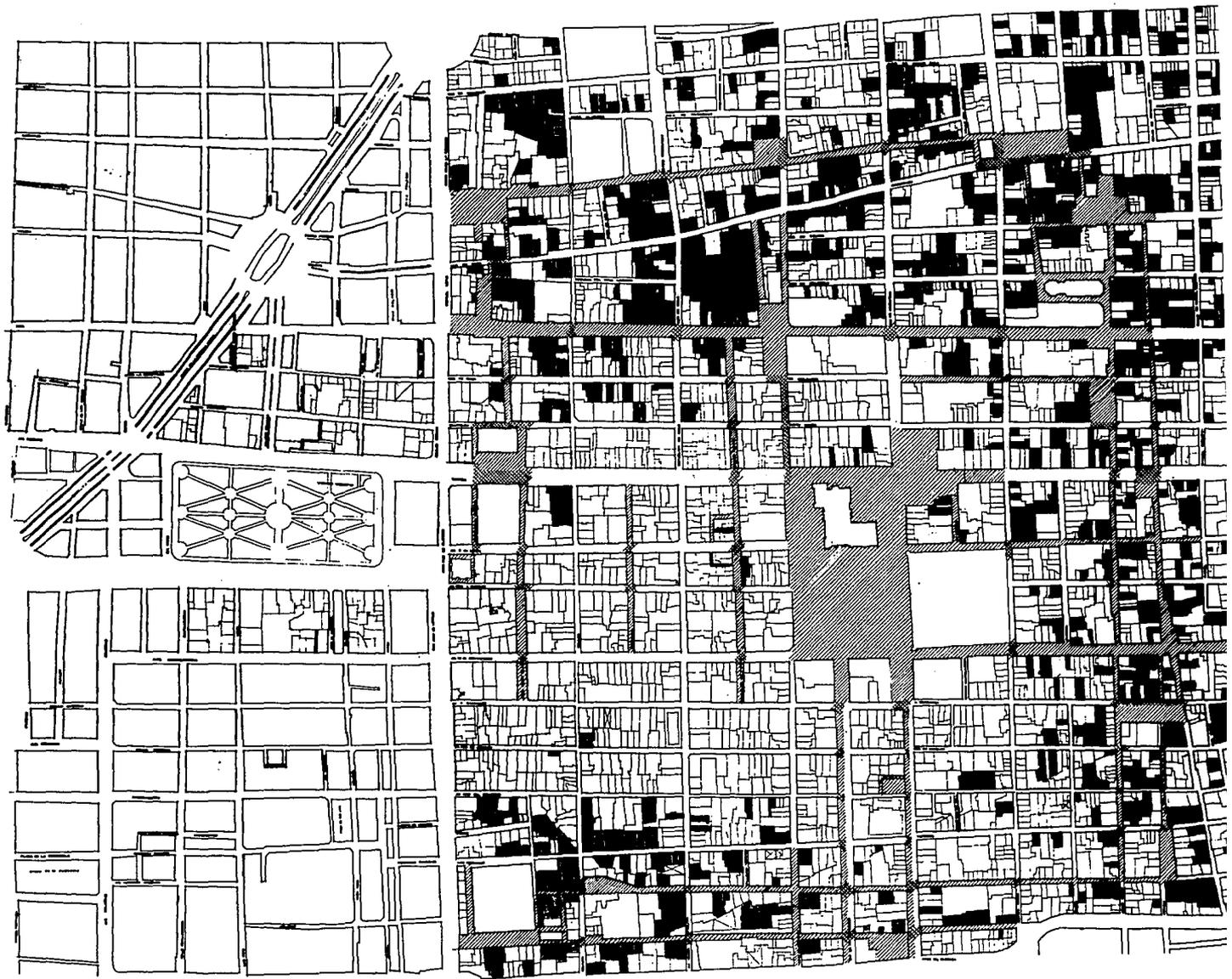


Seño  
pro-  
tex-  
tra-  
li-  
for-  
ci-  
ita-  
una  
for-  
cleo  
al de  
ctos  
como

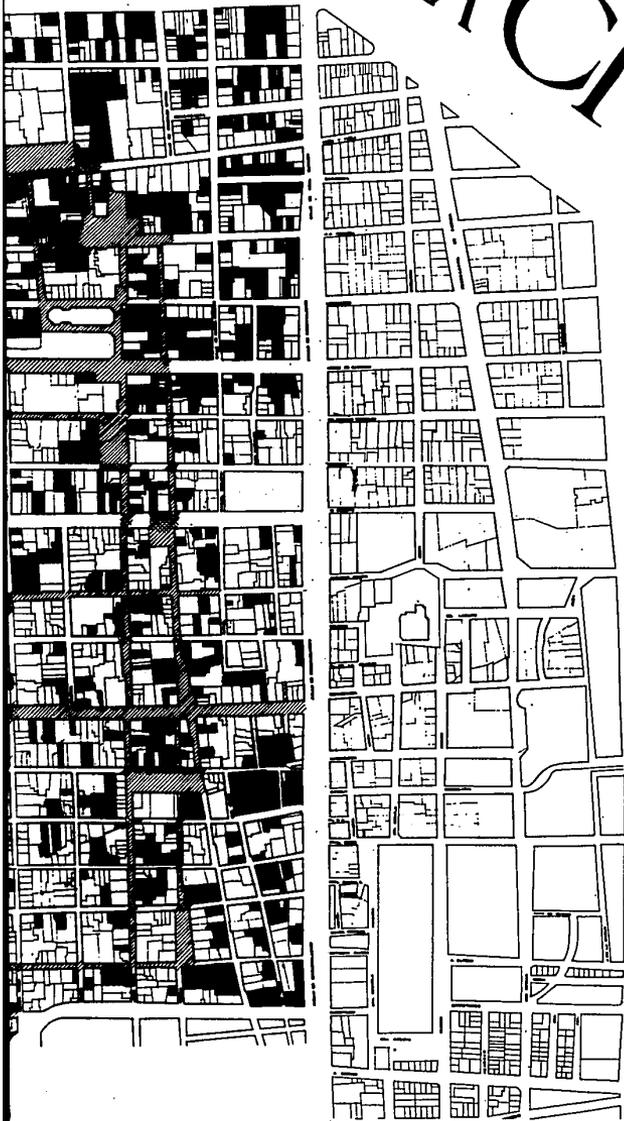
ción  
ades  
nces  
de  
de  
ali-  
que  
cas,  
stas  
ues-  
mue-  
itu-  
ema  
por  
nte,  
que  
cas,  
alar  
gni-  
tran  
ntos  
ción  
pero  
ate-



# CENTRO HISTORIC



# HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO



**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.

## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- VIVIENDAS a REHABILITAR
- AREAS DE RESERVA COMPLEMENTO PARA EL ESPACIO HABITACIONAL.
- INMUEBLES SUSCEPTIBLES DE USO.
- AREAS DE ESTACIONAMIENTO SUSCEPTIBLES DE USO.
- TERRENOS BALDIOS SUSCEPTIBLES DE USO.
- ▨ RECORRIDOS DE ENLACE

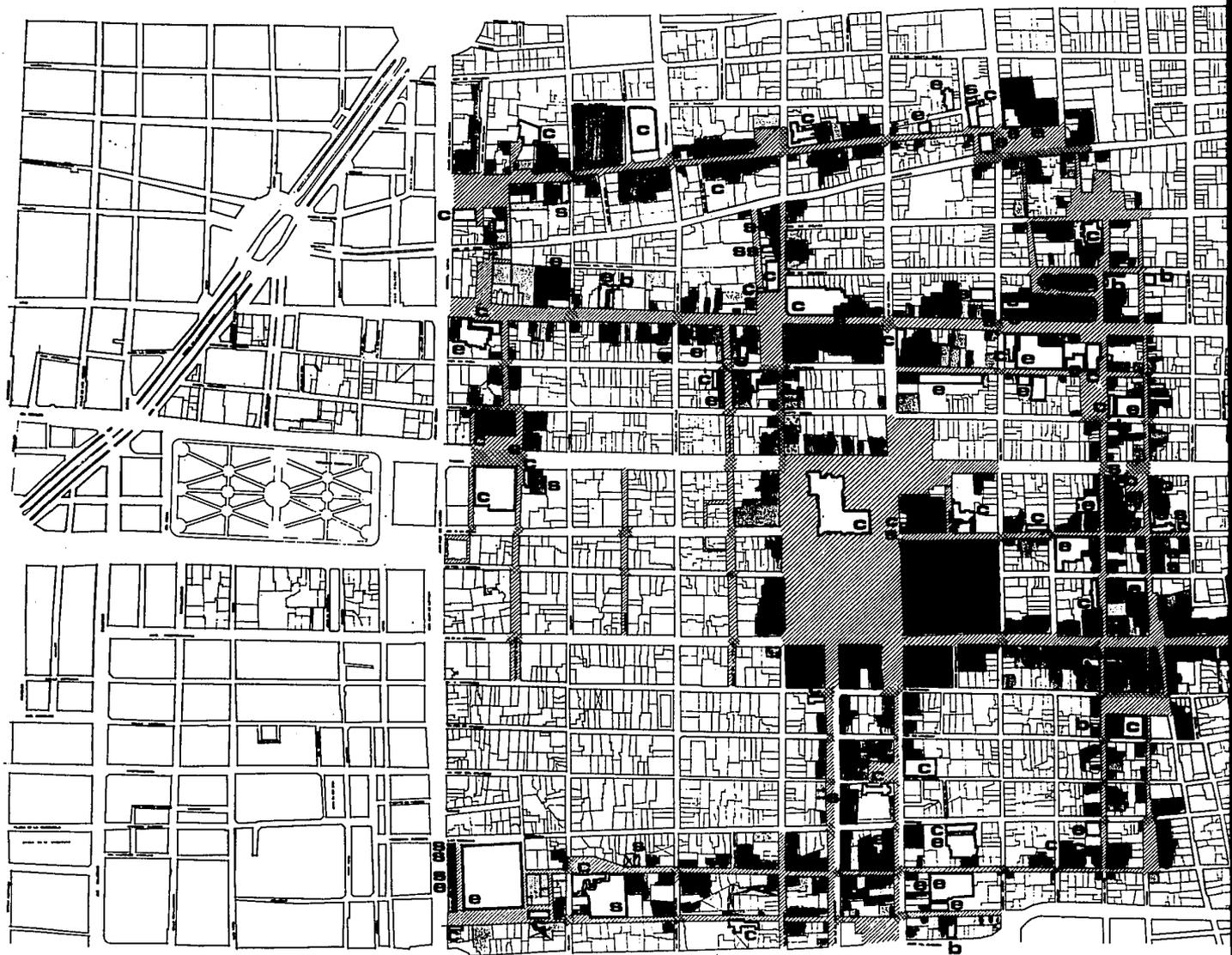
ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

PLANTEAMIENTO URBANO

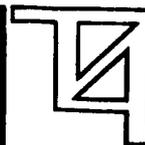
REHABILITACION DE  
VIVIENDA  
MULTIFAMILIAR

P-1

# CENTRO HISTORICO



# ORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

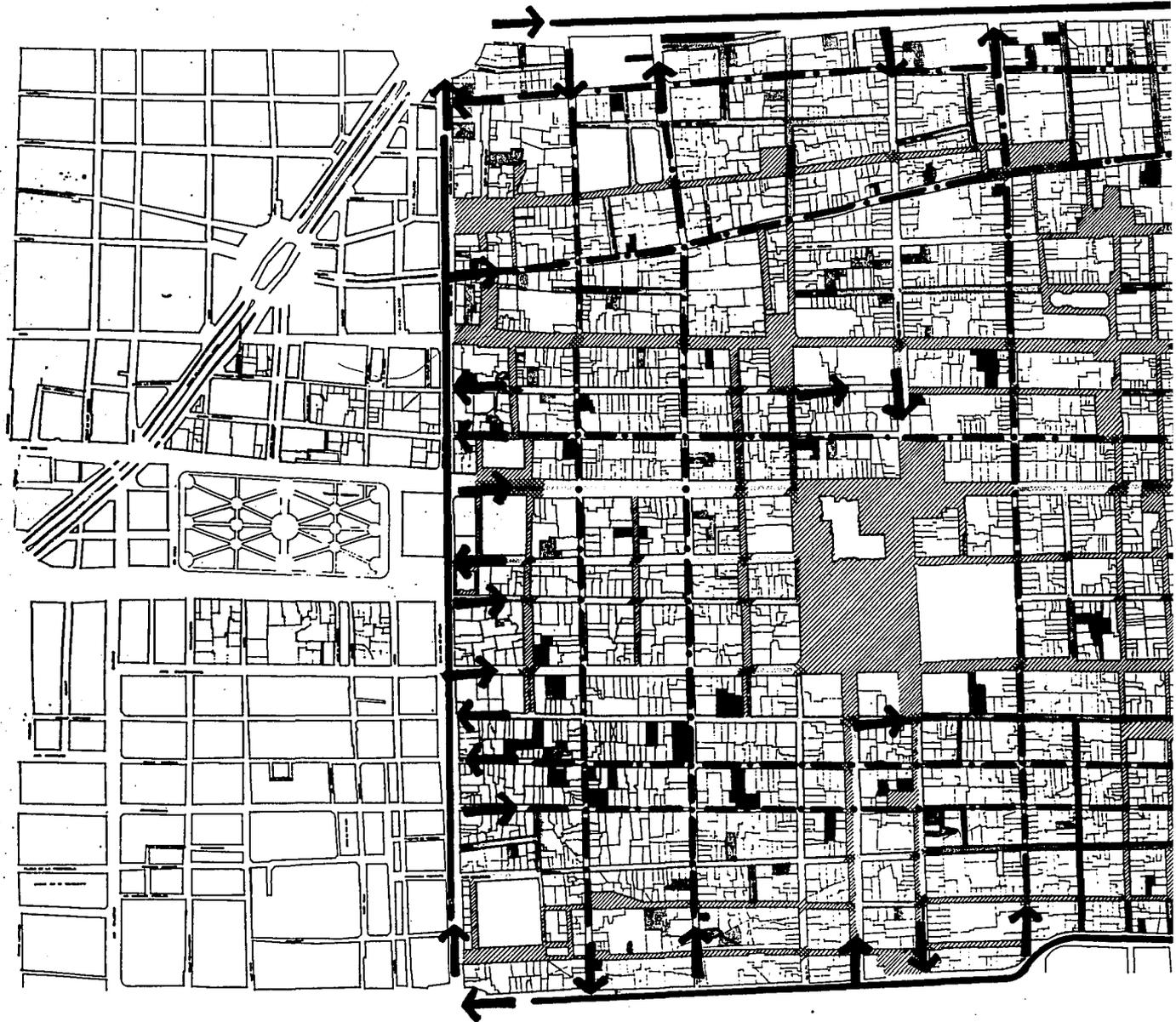
- GESTION □ MIXTO
- COMERCIO
- INDUSTRIA
- INDUSTRIA-COMERCIO
- GESTION-COMERCIO
- INDUSTRIA - GESTION
- ESPACIOS DE RESERVA  
SUCEPTIBLES DE USO EN LOS  
RECORRIDOS
- EQUIPAMIENTO
- o CULTURAL
- s SALUD
- e EDUCACION
- b BAÑOS PUBLICOS
- ▨ RECORRIDOS DE ENLACE

## PLANTEAMIENTO URBANO

EVENTOS EN LOS  
PRINCIPALES  
RECORRIDOS

**P-2**

# CENTRO HISTORICO



# TORICO DE LA CIDAD DE MEXICO



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

- ESTACIONAMIENTOS EN EDIFICIO
- ESTACIONAMIENTOS EN TERRENO
- GASOLINERIA
- EJE VIAL CIRCUITO CONSOLIDADO
- - - VIA DE CRUCE PRIMARIA CONTENDRA LA MAYOR DENSIDAD INTERNA.  
VIA DE CIRCUITO SECUNDARIA CONTENDRA FLUIDO DE DISTRIBUCION INTERNO VIA PARA TRANSITO LOCAL
- //// VIA PEATONAL (CONTENDRA LOS PRINCIPALES RECORRIDOS DE ENLACE)
- ⊗ VIA MIXTA (VEHICULAR-PEATONAL).
- ⊗ VUELTA PROHIBIDA
- + VUELTA PROHIBIDA

## PLANTEAMIENTO URBANO

PROPUESTA PARA  
LA VIALIDAD  
DEL CENTRO  
HISTORICO.

**P-3**

**4 a . P A R T E .**

**propuestas**

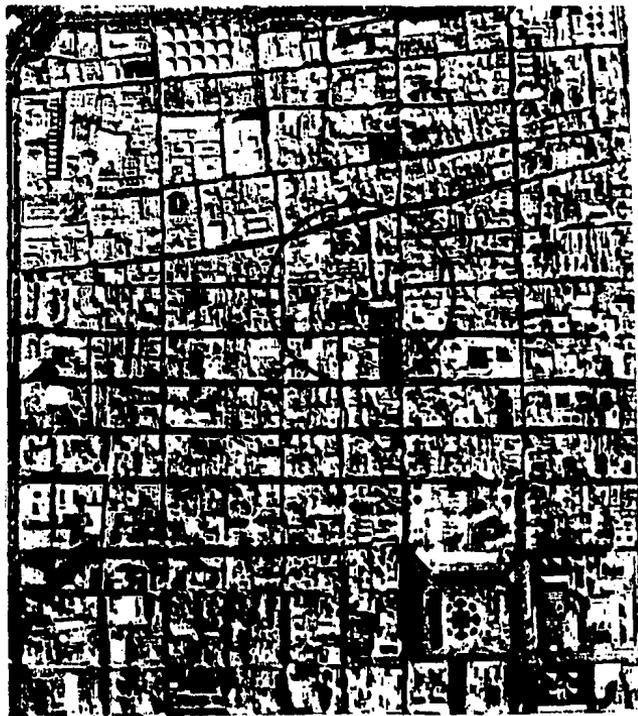
## **4a. P A R T E .**

**propuestas de diseño**

# PROPUESTA DE REHABILITACION Y REGENERACION DE VIVIENDA EN VECINDAD.

Esta propuesta de diseño, busca en lo fundamental inscribirse como respuesta a la problemática habitacional, dentro del marco general de la Alternativa Urbana propuesta

El proyecto de Rehabilitación y Regeneración de Vivienda en Vecindad, incerto en la Zona 1, pretende amortiguar el hacinamiento de las clases populares, que atraídas por la centralización de servicios en el Centro de la Cd. con su permanencia cotidiana, preservan la existencia y conservación de los edificios históricos, frente a la creciente especulación inmobiliaria.



## I. FUNDAMENTOS.

### II ALTERNATIVA URBANA.

Basada en la Estrategía general, ubicamos el área de trabajo en la Zona 1, que comprende desde la Av. Lazaro Cardenas al poniente Av. Rayón, Eje 1 Norte al Norte, República de Argentina al Oriente, y la calle de Donceles al Sur.

En ésta zona encontramos una gran influencia de Arquitectura Colonial, (Clásica, Barroca, Churriguerézca, etc.), con una concentración de vivienda, que por distintos fenómenos tiene tendencia a desaparecer, pues se genera en la zona una gran especulación sobre el espacio, en relación con una mayor ganancia, mayor rentabilidad, por lo que estos espacios destinados a la vivienda, se van transformando en locales comerciales, de almacenaje, de manufactura para la industria textil y del calzado, en talleres, imprentas, etc.

Este fenómeno de cambio de uso provoca una marcada desintegración, una división social de los pobladores, generando por consiguiente un desinterés en los problemas del barrio, incrementándose la emigración a la periferia de la Ciudad, beneficiándose así los propietarios de los inmuebles, las inmobiliarias y las autoridades.

Se pretenden encontrar alternativas que ayude a reactivar una mayor integración social del poblador con su barrio, y los distintos barrios que conforman el Centro Histórico de la Ciudad de México.



FACHADA.

mu  
al  
la  
de  
ma  
ce  
su  
  
ro  
co  
gr  
ma  
la  
ce  
de  
po  
  
ll  
ro  
la  
le  
fel  
lo  
pr  
  
po  
qu  
col  
de  
cal  
un  
ra

# TACION A EN

en lo  
la pro  
gene--

Rege-  
en la  
to de  
cen--  
la Cd.  
a exis  
stóri-  
nmobi-

## I. FUNDAMENTOS. I.1 ALTERNATIVA URBANA.

Basada en la Estrategia general, ubicamos el área de trabajo en la Zona 1, que comprende desde la Av. Lazaro Cardenas al poniente Av. Rayón, Eje 1 Norte al Norte, República de Argentina al Oriente, y la calle de Donceles al Sur.

En esta zona encontramos una gran influencia de Arquitectura Colonial, (Clásica, Barroca, Churriguerésca, etc.), con una concentración de vivienda, que por distintos fenómenos tiene tendencia a desaparecer, pues se genera en la zona una gran especulación sobre el espacio, en relación con una mayor ganancia, mayor rentabilidad, por lo que estos espacios destinados a la vivienda, se van transformando en locales comerciales, de almacenaje, de manufactura para la industria textil y del calzado, en talleres, imprentas, etc.

Este fenómeno de cambio de uso provoca una marcada desintegración, una división social de los pobladores, generando por consiguiente un desinterés en los problemas del barrio, incrementándose la emigración a la periferia de la Ciudad, beneficiándose así los propietarios de los inmuebles, las inmobiliarias y las autoridades.

Se pretenden encontrar alternativas que ayude a reactivar una mayor integración social del poblador con su barrio, y los distintos barrios que conforman el Centro Histórico de la Ciudad de México.



FACHADA.

## I.2 CONTEXTO HABITACIONAL.

En el Barrio de Santo Domingo, como muchos que conforman la zona 1, se recrudece el alto deterioro en la calidad de vida, así como las relaciones sociales, por su alto porcentaje de delincuencia, analfabetismo, pobreza, y otros males sociales, provocando en el poblador la necesidad de salir del barrio en contradicción a su arraigo en el y ser parte de él.

En dicho barrio encontramos un sin número de eventos que lo caracterizan: al norte encontramos a la zona de Garibaldi, al sur una gran concentración de comercios exclusivos de maquinas de oficina, más al oriente pasando por las calles de Allende y República de Chile almacenes de ropa, y pasando la calle de Ecuador y de Uruguay la fabricación de muebles de todo tipo.

Pero no todo es comercio y grandes talleres, sino que encontramos un creciente número de talleres familiares, que a lo interno de la vivienda la adaptan para tal fin confiriendo le con esto su especial carácter al barrio, este fenómeno de cuarto redondo-vivienda taller es lo que de manera preponderante define nuestra propuesta de la Vecindad le Leandro Valle No.20

Este edificio posee una especial importancia tanto a nivel de contexto urbano arquitectónico, por ser un monumento histórico como por ser punto unificador de los inquilinos de dicho barrio, pues a travez del trabajo de campo encontramos que en esta vecindad existe un creciente interés por parte de los pobladores por modificar los aspectos sociales, culturales y economicos que los afectan.

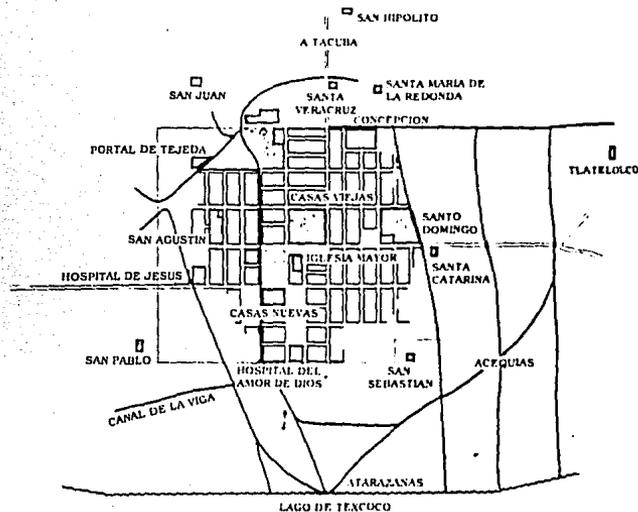
### 1.3 VIDA COTIDIANA EN LA VECINDAD.

Es importante señalar la relación que existe entre los distintos eventos y actividades de la vida cotidiana en el barrio comenzando por la calle, en ella se encuentran comercios de todo tipo, el equipamiento, etc., pero la calle es además el centro de esparcimiento y recreación, como una extensión de la vecindad, pues en esta los pobladores encuentran apoyo a sus manifestaciones y necesidades.

La cercanía entre las viviendas y el hecho de tener un patio común, favorece la interacción entre sus habitantes, y se refuerza el sentido de comunidad, las mujeres realizan las actividades del hogar tanto a lo externo como a lo interno de la vivienda, los niños y los ancianos se apropian del patio-calle, llevando a cabo una serie de actividades socio-culturales propiciando la interacción entre el barrio y la vecindad.



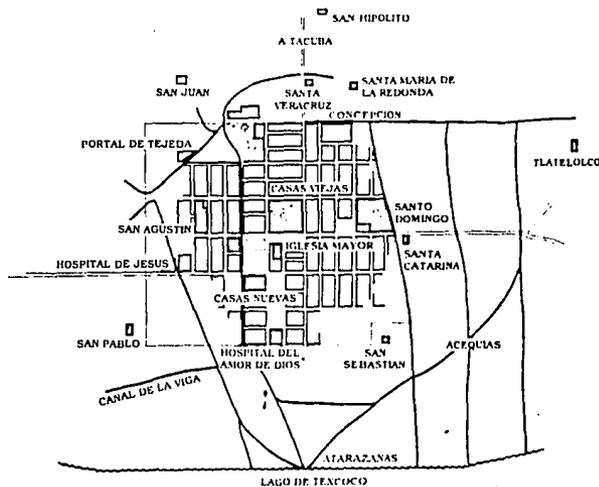
### 1.4 RESEÑA HISTORICA. CONVENTO DE SANTO DOMINGO.



Dentro del Barrio de Santo Domingo encontramos una serie de edificaciones en la calle de Leandro Valle, siendo la mas representativa la del No. 20, que atraviesa hasta la calle de Republica de Chile No. 51.

Este inmueble formó parte del Exconvento de Santo Domingo, de la Cd. de México. Por el año de 1526, llegan a la ciudad, los primeros monjes dominicos, y entre sus muchas misiones se encuentra la de fundar la Nueva Provincia de Santiago. Así las primeras edificaciones dominicas se inician a fines del siglo XVI, las cuales, van desapareciendo por las constantes inundaciones de aquellos tiempos. A mediados del siglo XVII, construyen su segunda iglesia, por mandato del rey Felipe II, y no es sino hasta el siglo XVIII entre los años 1713- 1737, que se construye la ultima etapa, y que actualmente conocemos.

## 1.4 RESEÑA HISTORICA. CONVENTO DE SANTO DOMINGO.



Dentro del Barrio de Santo Domingo en contramos una serie de edificaciones en la calle de Leandro Valle, siendo la mas representativa la del No. 20, que atravieza hasta la calle de Republica de Chile No. 51.

Este inmueble formó parte del Exconvento de Santo Domingo, de la Cd. de México. Por el año de 1526, llegan a la ciudad, los primeros monjes dominicos, y entre sus muchas misiones se encuentra la de fundar la Nueva Provincia de Santiago. Así las primeras edificaciones dominicas se inician a fines del siglo XVI, las cuales, van desapareciendo por las constantes inundaciones de aquellos tiempos. A mediados del siglo XVII, construyen su segunda iglesia, por mandato del rey Felipe II, y no es sino hasta el siglo XVIII entre los años 1713- 1737, que se construye la ultima etapa, y que actualmente conocemos.



## 1.5 TRANSFORMACION ESPACIAL DEL CONVENTO DE STO. DOMINGO.

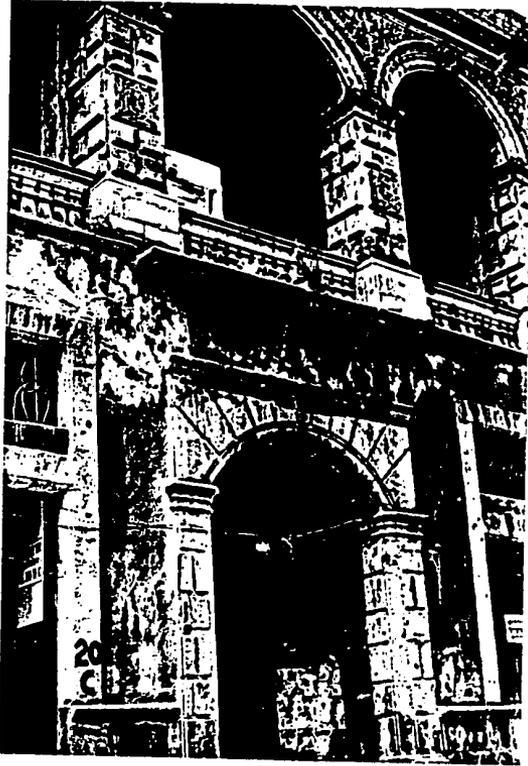
En el año de 1857, con las leyes de Reforma, que ordenan la expropiación de los bienes de la Iglesia, provocan que cambie el entorno físico del convento, ya que es derrivada la parte sur donde se localizaba el arco que conectaba a la "Grella" con la actual iglesia, dividiendo así el actual exconvento de los dormitorios, los cuales sufrirían una serie de transformaciones y cambios de uso diferentes, a los que originalmente fueron destinados.

Primeramente fué ocupada por el "Prior y el principal, con el tiempo y por su forma se convirtió en Claustro con patio central, fuente y panteon sacerdotal, con las Leyes de Reforma hubo necesidad de transformar lo que fué el dormitorio y las celdas en una fabrica de cristal. Como la Iglesia deja de tener jurisdicción sobre la parte del Convento, este paso a servir como bodega, después como fábrica de ropa, para concluir como imprentas y talleres de todo tipo siendo su uso preponderante el de la vivienda.



## 2. PROGRAMA ARQUITECTONICO.

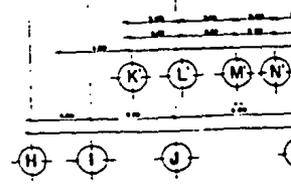
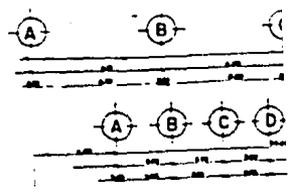
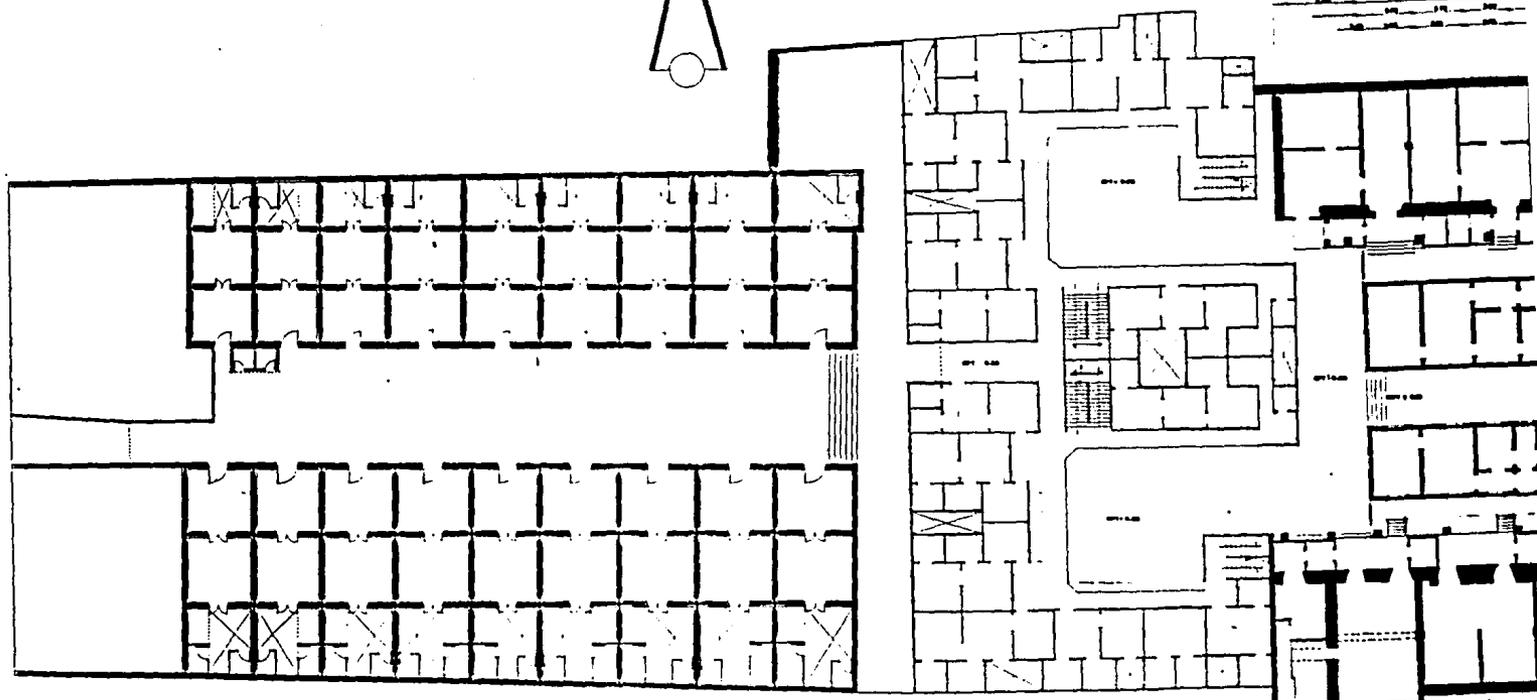
### 2.1. ANALISIS.

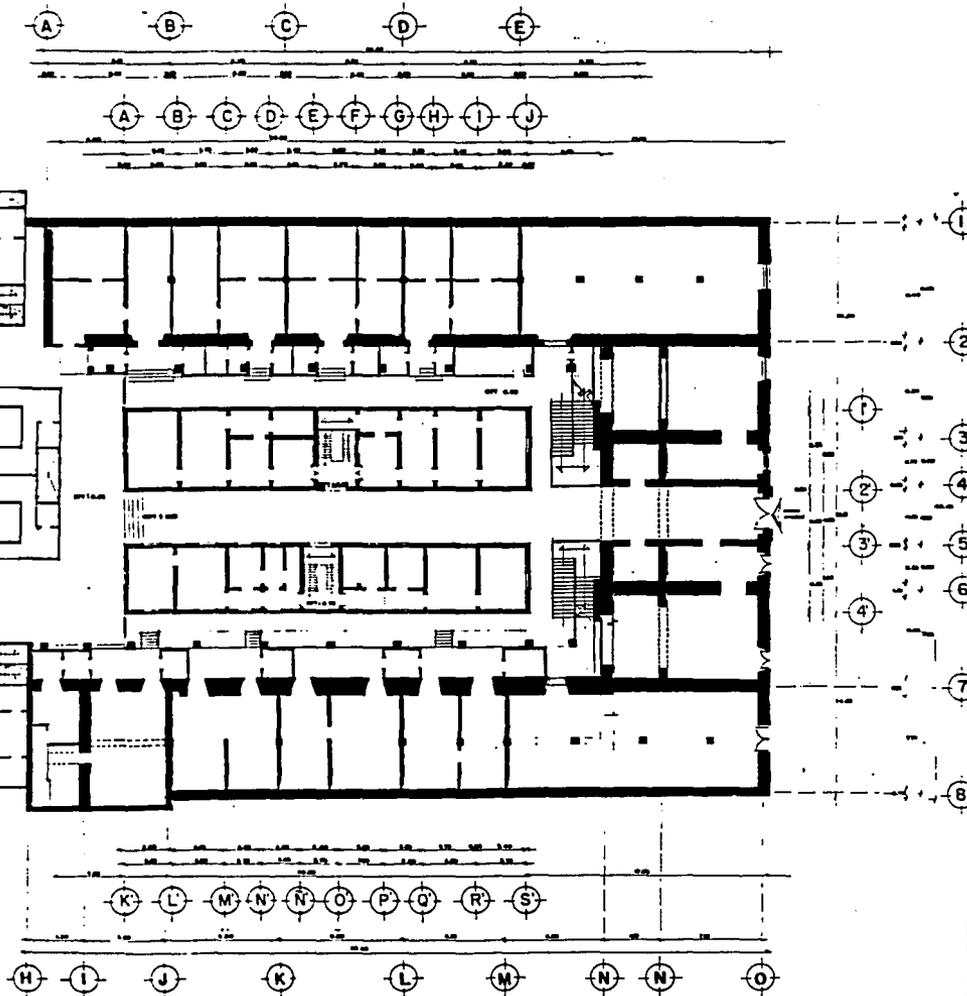


Actualmente la vecindad se encuentra habitada por 152 familias, mismas que viven en condiciones inadecuadas de higiene, y de seguridad, ya que la vecindad a lo largo de su historia ha carecido de mantenimiento adecuado, por parte del propietario del inmueble, aunado a la falta de recursos económicos por parte del poblador. Las condiciones de inhabitabilidad propician la promiscuidad, incrementan la delincuencia, y los malos hábitos de los que ahí residen siendo en su mayoría niños y jóvenes menores a 21 años de edad,



La vecindad de Leandro Valle encierra en sí misma, una problemática compleja, pues a lo largo de su historia, ha sufrido diferentes cambios, tanto en su uso, como en su estructura en ella encontramos construcciones que datan de los siglos XVIII, XIX, y XX.





CENTRO  
DE ESTUDIOS  
DE HISTORIA  
Y GEOGRAFIA  
DE LA  
CIUDAD  
DE MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.

● SIMBOLOGIA - REFERENCIA

VECINDAD

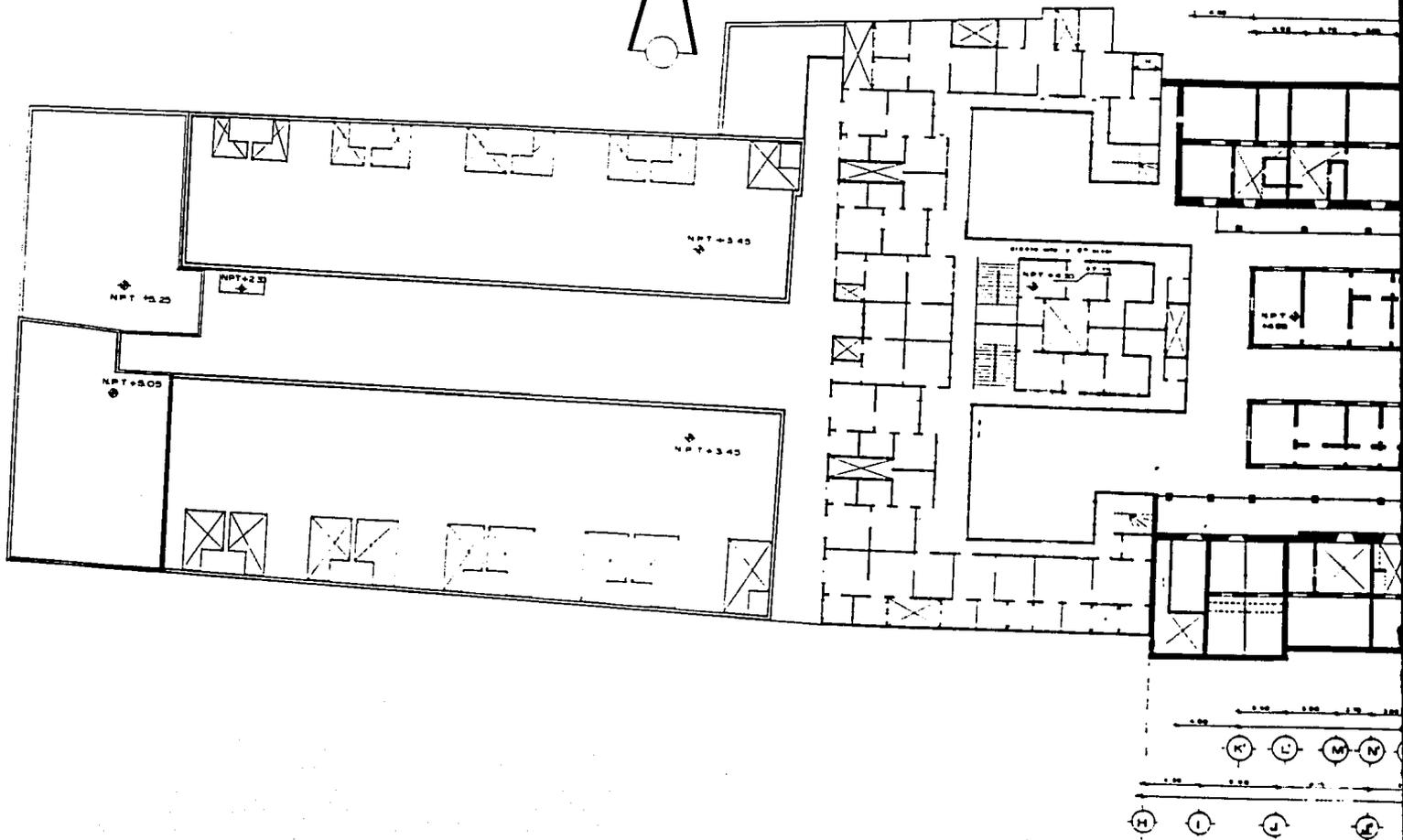
ESTADO ACTUAL.

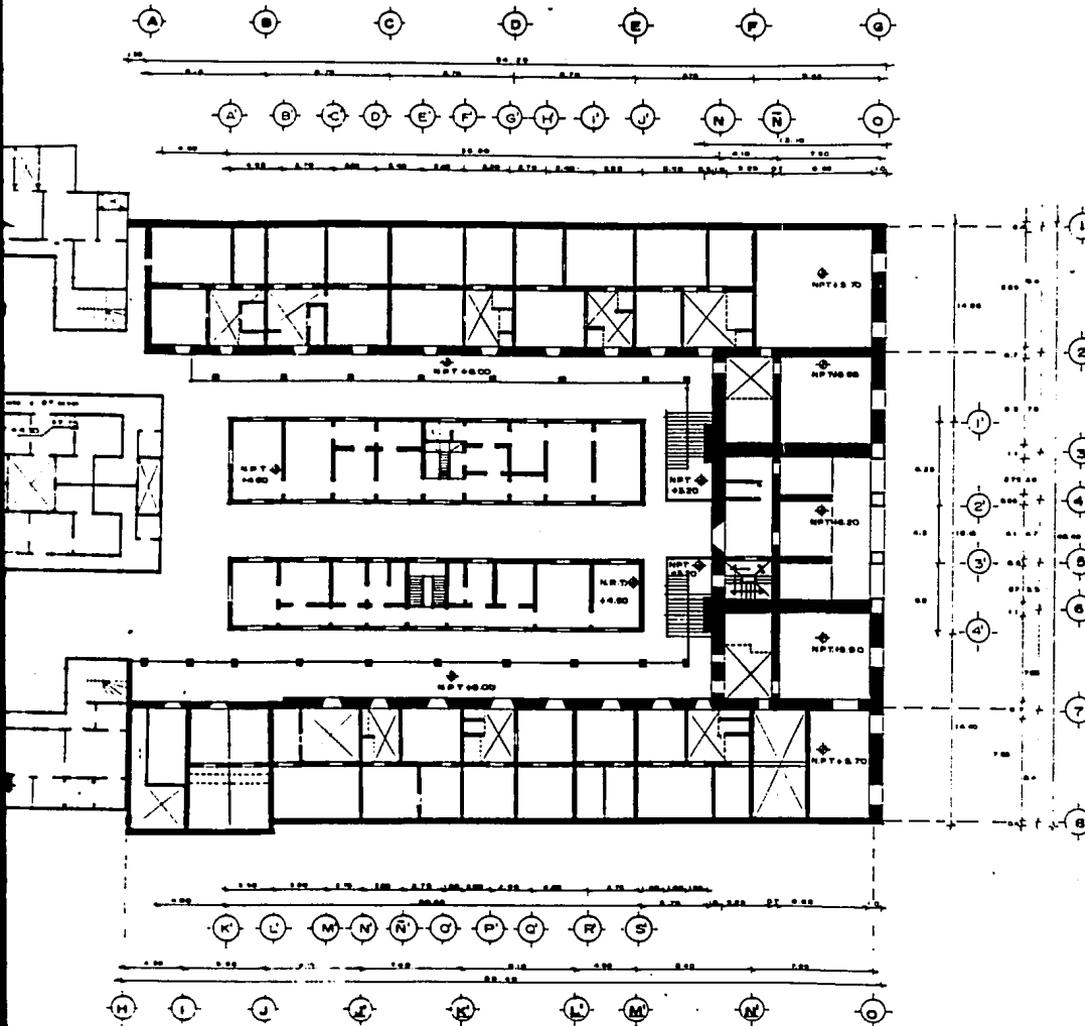
LEVANTAMIENTO.

REHABILITACION DE VIVIENDA

PLANTA BAJA.

A-O





CENTRO  
HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MÉXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGÍA - REFERENCIAS

VECINDAD

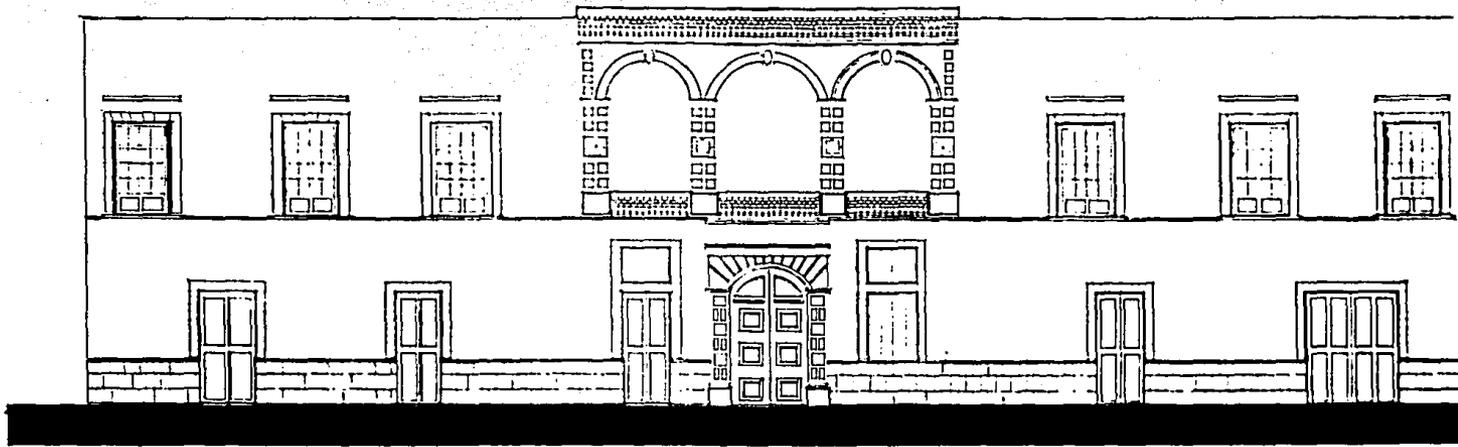
ESTADO ACTUAL.

LEVANTAMIENTO

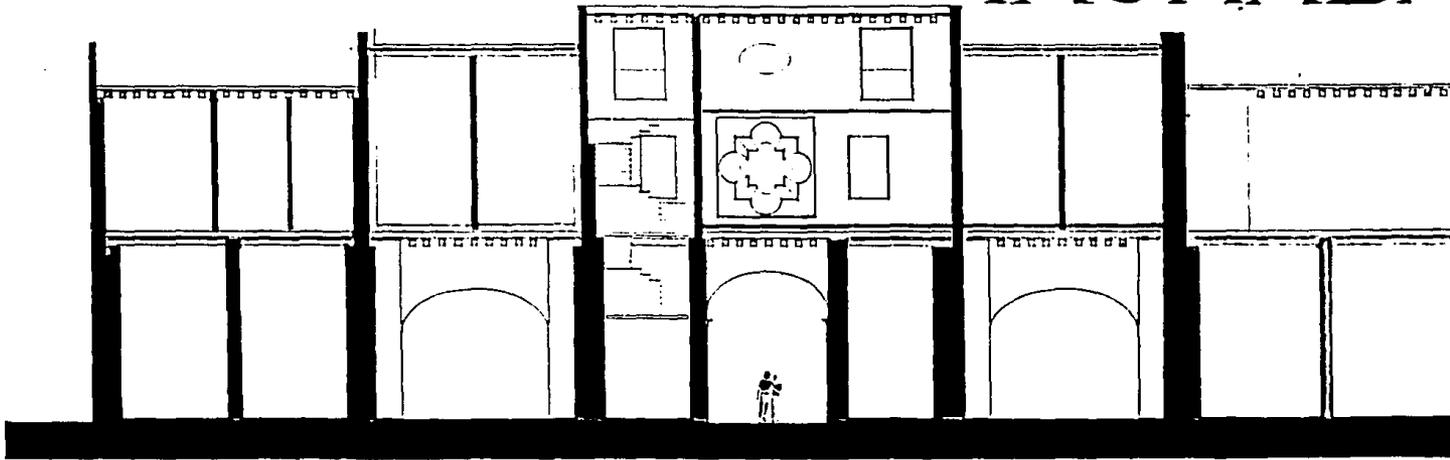
REHABILITACION DE VIVIENDA

PLANTA ALTA

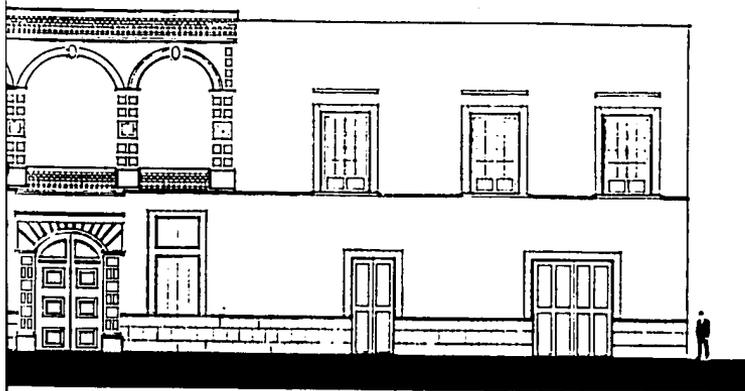
A02



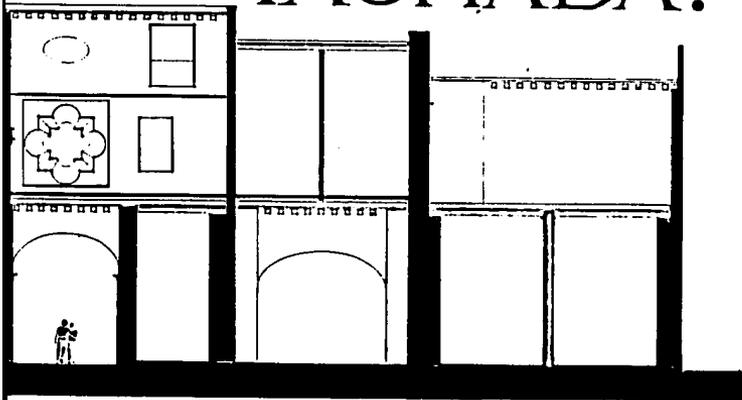
FACHADA



CORTE.



# FACHADA.



# CORTE.



CENTRO  
HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MÉXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

LEANDRO VALLE 20

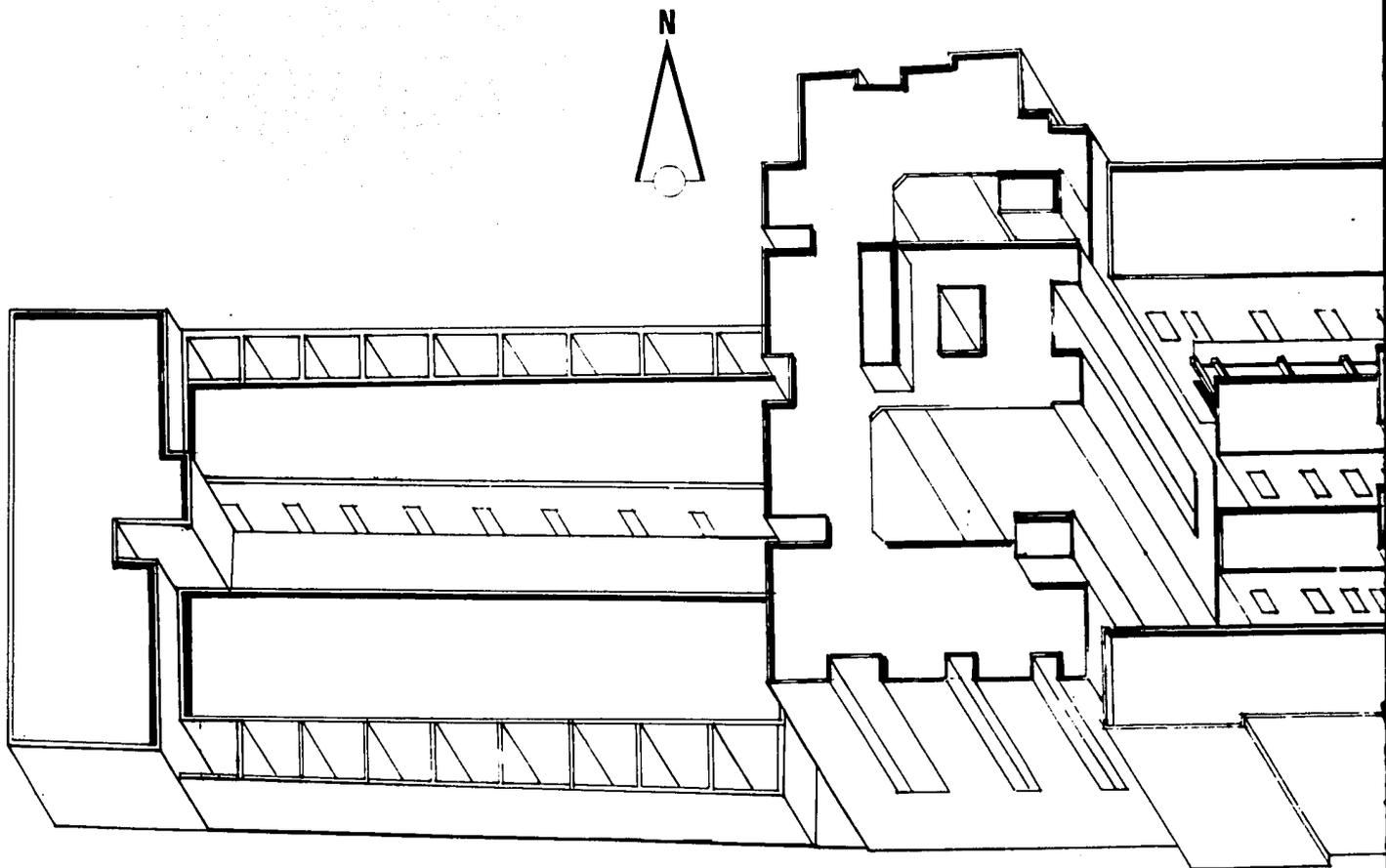
CLAUSTRO DEL  
EX CONVENTO DE  
SANTO DOMINGO.

ESTADO ACTUAL.

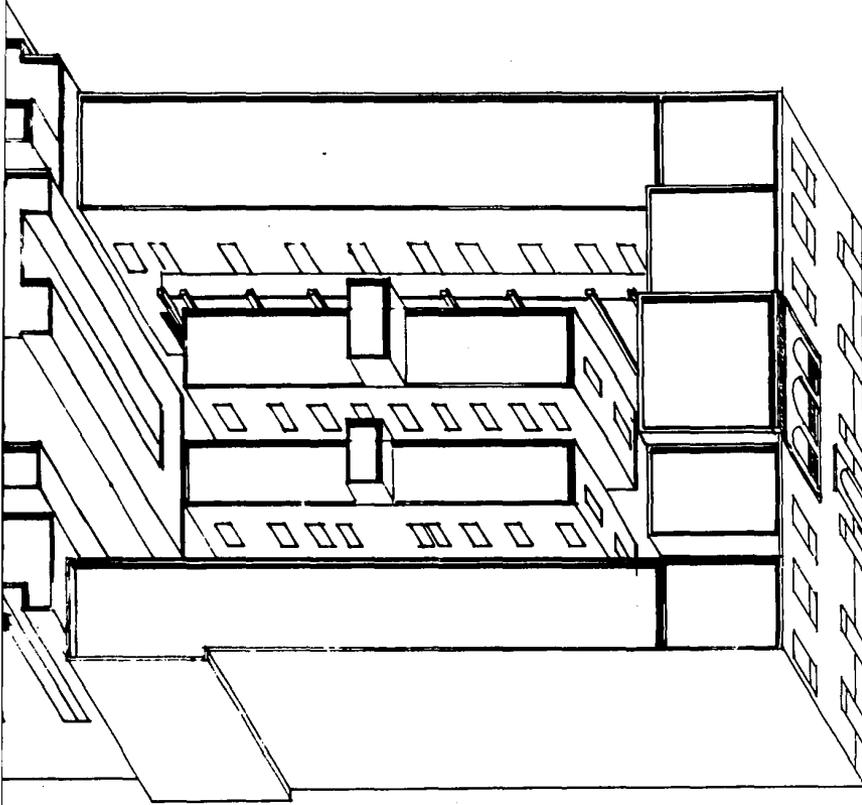
FACHADA PRINCIPAL - CORTE

LEVANTAMIENTO

A-03



**AXONOMETRI**



# TRICO.



CENTRO  
HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MÉXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VÉCINDAD

CON JUNTO  
ESTADO ACTUAL.

· AXONOMETRICO ·

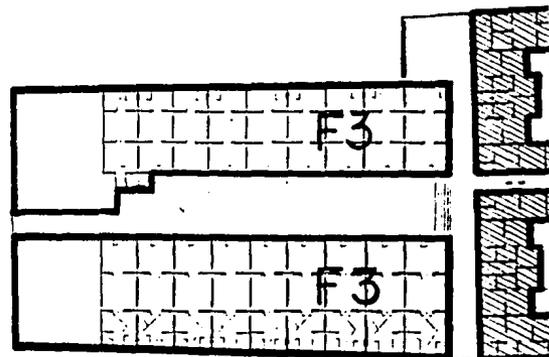
A04

## 2.2 . USO DEL SUELO .

Para facilitar el analisis y la comprensión, de la situación actual de la vecindad la dividiremos en cuatro Fases constructivas en base a su antigüedad.



FASE 1.- Esta zona por sus características arquitectónicas, su antigüedad y valor histórico, es considerada en nuestro objeto de estudio, como la mas importante de las construcciones que conforman la vecindad. Formó parte del Claustro, su construcción data del siglo -- XVIII, entre los años 1713- 1737. En esta parte de la vecindad encontramos un acentuado deterioro, por la antigüedad misma, y por la falta de mantenimiento. En esta parte de la vecindad encontramos la mayor concentración de residentes, 32 familias, mas 8 familias que habitan las viviendas del patio central dando un total de 318 personas, de las cuales un 70 % tienen menos de 21 años de edad.

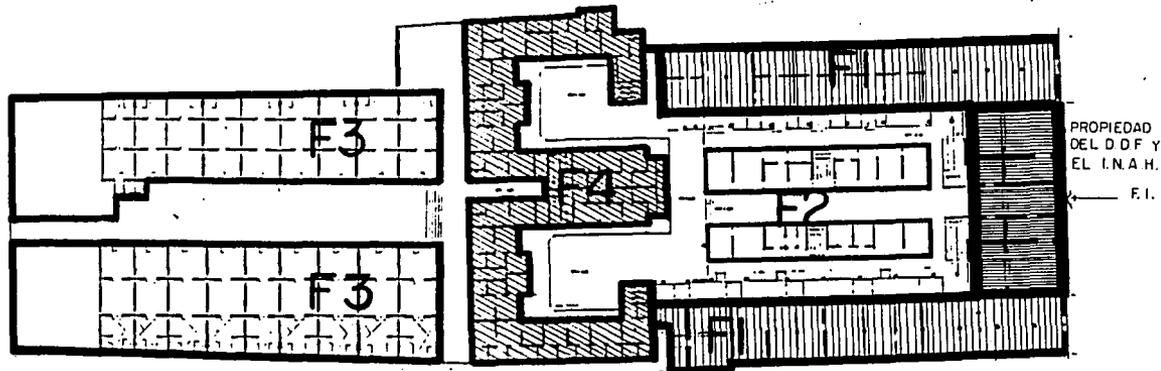


- F1 CONSTRUCCION TIPO I
- F2 CONSTRUCCION VIVIEN
- F3 CONSTRUCCION VIVIEN
- F4 DEPARTAMENTOS SANT

F.I. PROP. DEL D.D.F. Y EL

FASE 2.- Esta zona esta conformada -- por dos edificaciones, que datan de a fines del siglo XIX, fueron construidas para uso habitacional, en lo que fué el patio del Claustro, estan integrados por 8 departamentos, con servicios al interior de cada uno. Esta área presenta características similares a la zona 1, las condiciones físico funcionales, en las que se encuentran plantean la urgente necesidad de un cambio de estructura, por no garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad.

FASE 3.- Esta zona la localizamos en trando por la calle de Republica de Chile, y presenta características de uso tanto comercial como habitacional, esta integrada por 18 departamentos con dos habitaciones cada uno, patio de servicio, con baño y lavadero. Los locales se ubican al frente por la calle de Rep. de Chile. Estos departamentos fueron construidos a principios de siglo XX, los materiales de construcción son en su mayoría, adobe, entepisos y techumbre de madera con bóveda catalana, el estado general de conservación es aceptable, por lo que se propone la alternativa de conservación, rehabilitando las áreas comunes. Esta habitada por 130 personas de las cuales el 55% cuentan con menos de 21 años de edad.



- F1 CONSTRUCCION TIPO MONASTICO SIGLO XVIII.  
 F2 CONSTRUCCION VIVIENDA TIPO. FINAL DE SIGLO XIX.  
 F3 CONSTRUCCION VIVIENDA POPULAR PRINCIPIOS DE SIGLO XX.  
 F4 DEPARTAMENTOS SANTO DOMINGO CONSTRUIDOS EN 1934.  
 F.I. PROP. DEL .D.D.F. Y EL I.N.A.H. (SIGLO XVIII).

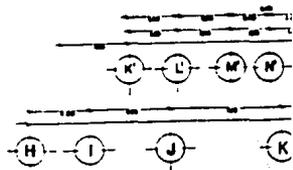
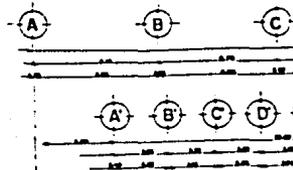
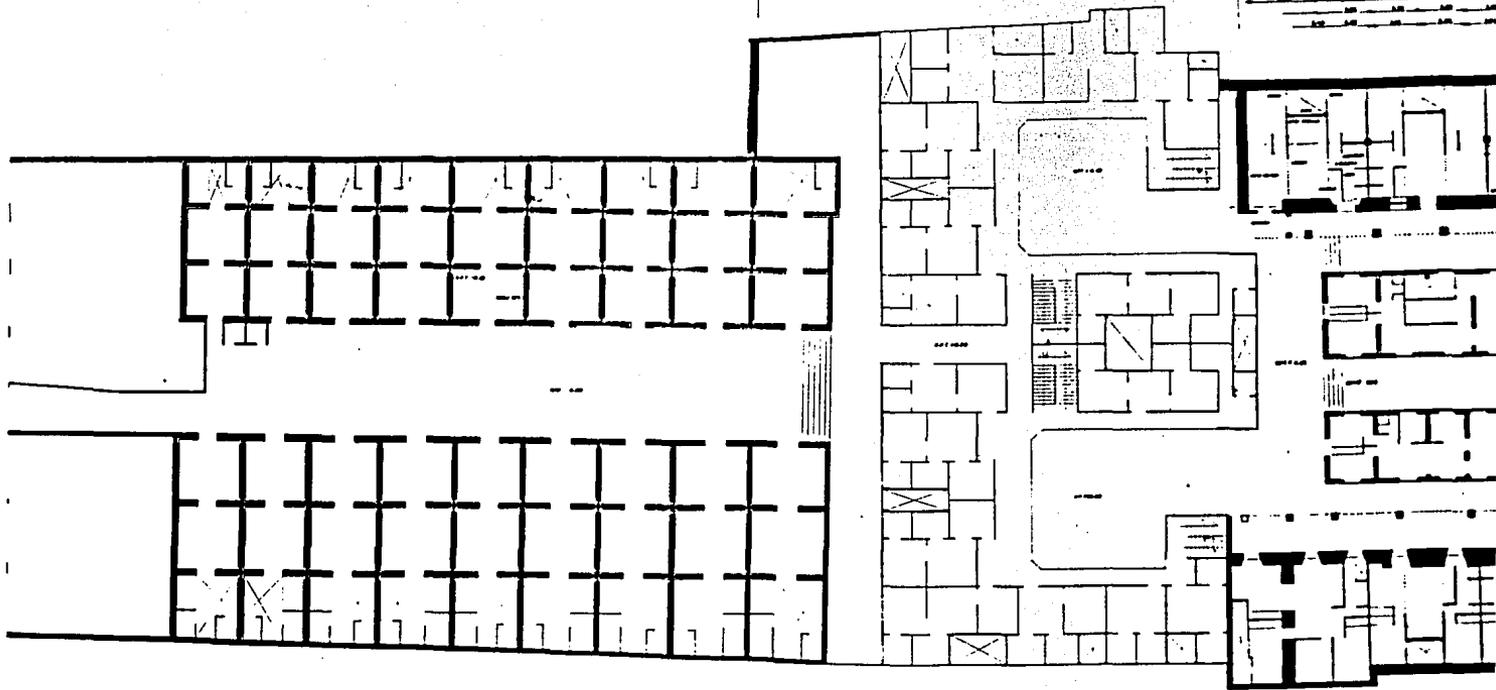
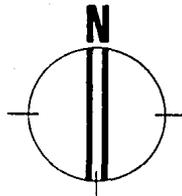
FASE 2.- Esta zona esta conformada -- por dos edificaciones, que datan de a fines del siglo XIX, fueron construidas para uso habitacional, en lo que fué el patio del Claustro, es tan integrados por 8 departamentos, con servicios al interior de cada uno. Esta área presenta características similares a la zona 1, las condiciones físico funcionales, en las que se encuentran plantean la urgente necesidad de un cambio de estructura, por no garantizar condiciones adecuadas de habitabilidad.

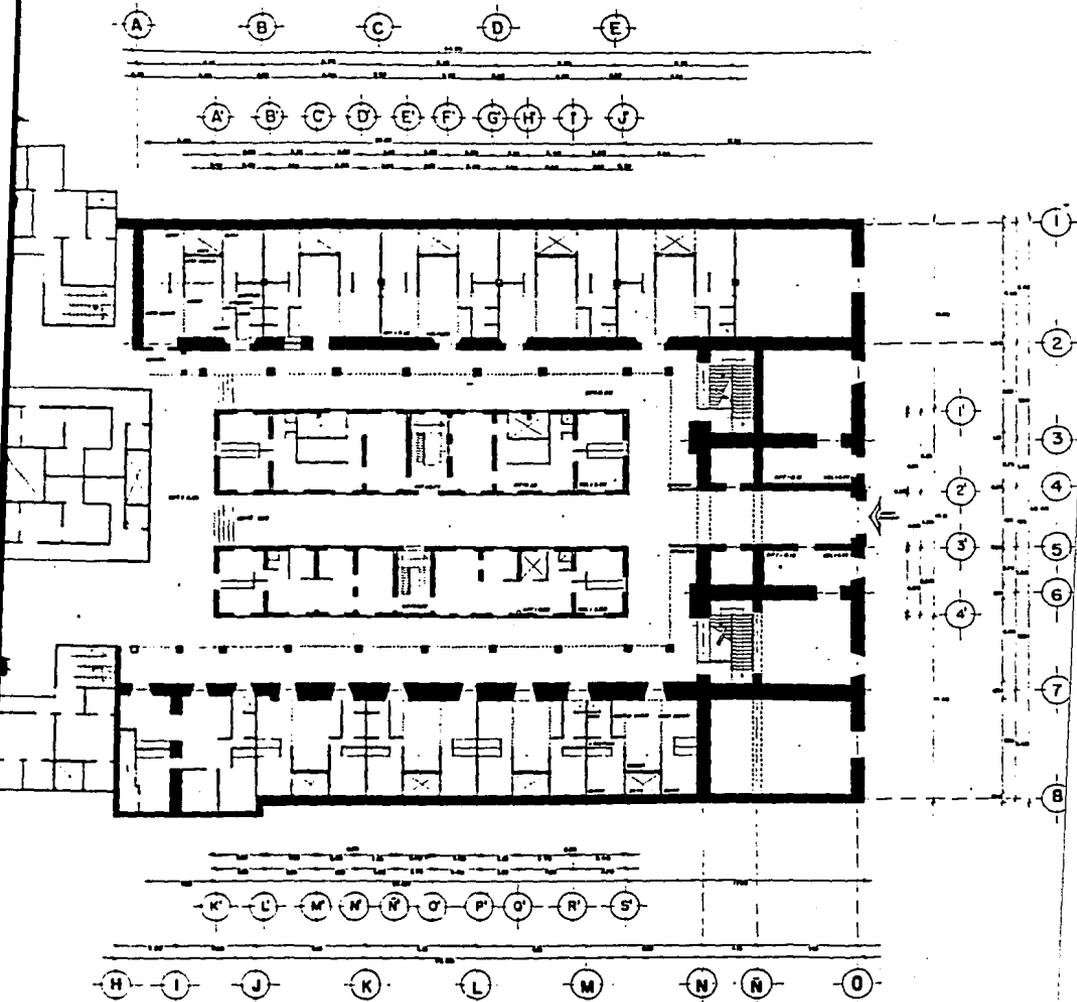
FASE 3.- Esta zona la localizamos en trando por la calle de Republica de Chile, y presenta características de uso tanto comercial como habitacional, esta integrada por 18 departamentos con dos habitaciones cada uno, patio de servicio, con baño y lavadero. Los locales se ubican al frente por la calle de Rep. de Chile. Estos departamentos fueron construidos a principios de siglo XX, los materiales de construcción son en su mayoría, adobe, entrepisos y techumbre de madera con bóveda catalana, el estado general de conservación es aceptable, por lo que se propone la alternativa de conservación, rehabilitando las áreas comunes. Esta habitada por 130 personas de las cuales el 55% cuentan con menos de 21 años de edad.

FASE 4.- DEPARTAMENTOS STO. DOMINGO.  
 Los departamentos Sto. Domingo fueron construidos en el año de 1934, se encuentran -- ubicados en la parte central de la vecindad. Para ser construidos estos fue demolido un 30 % de la construcción original del claustro, El objetivo de construir estos departamentos fue el de revalorar el uso del suelo, e incrementar el valor valor comercial del terreno. Esta integrado por 48 departamentos con todos los servicios y comodidades modernas.

Aquí se concentra una población de 222 habitantes, de los cuales el 70 % cuentan -- con menos de 30 años de edad.

Las características arquitectónicas -- y el estilo de estos departamentos son completamente diferentes al resto de la vecindad, el estado de conservación en que se encuentran es regular a pesar de ser la construcción más reciente, como producto del escaso mantenimiento. Para objeto de nuestro estudio solo se propone integrar el estilo del inmueble con el resto de la vecindad, haciendo un manejo adecuado de fachadas, así como un tratamiento general a las -- áreas comunes.





CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

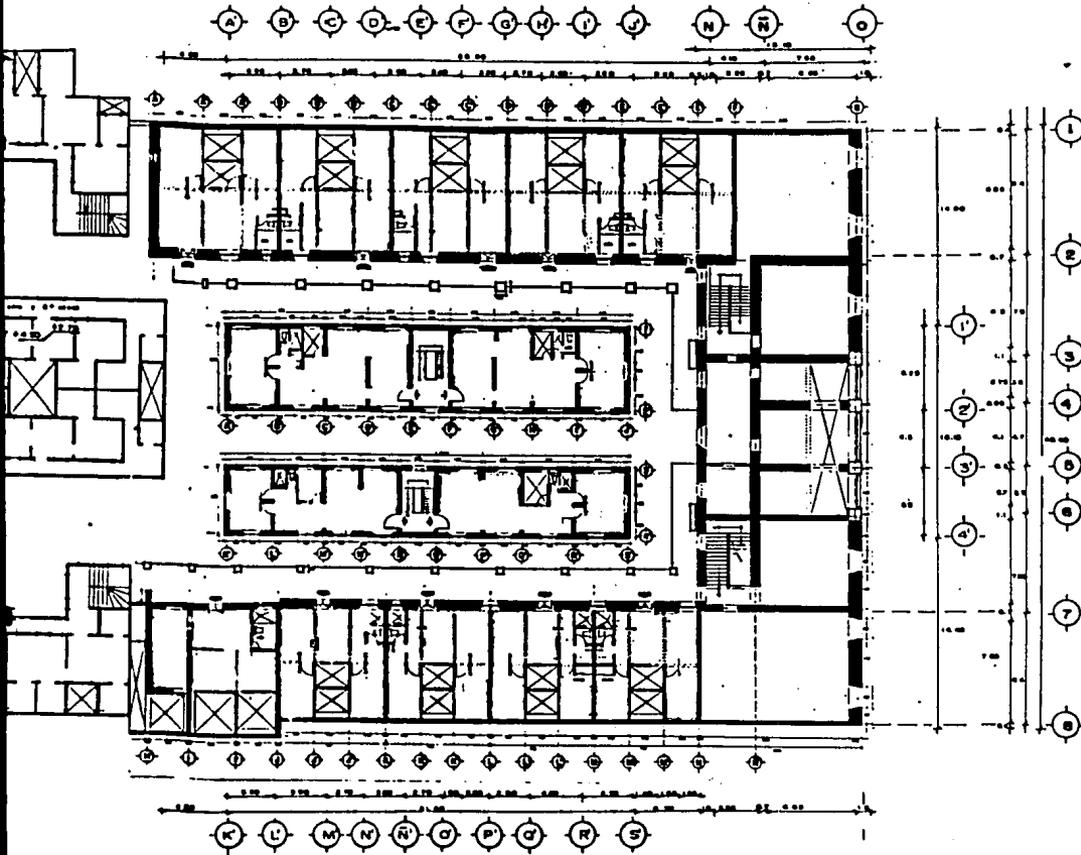
PROYECTO  
REGENERACION.

REHABILITACION DE VIVIENDA

PLANTA BAJA.

BOI





CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
de la población en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

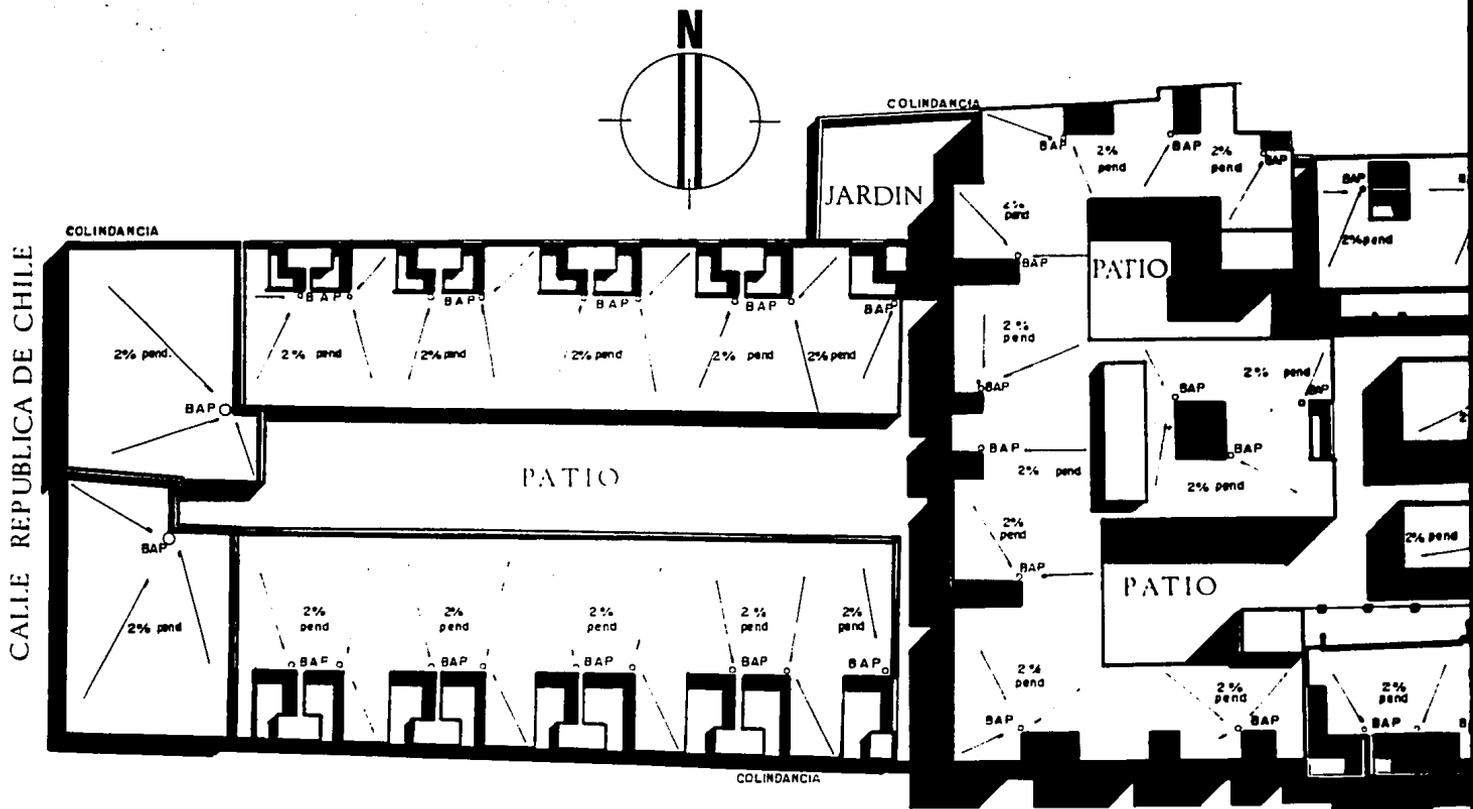
VECINDAD

PROYECTO  
REGENERACION.

REHABILITACION DE VIVIENDA

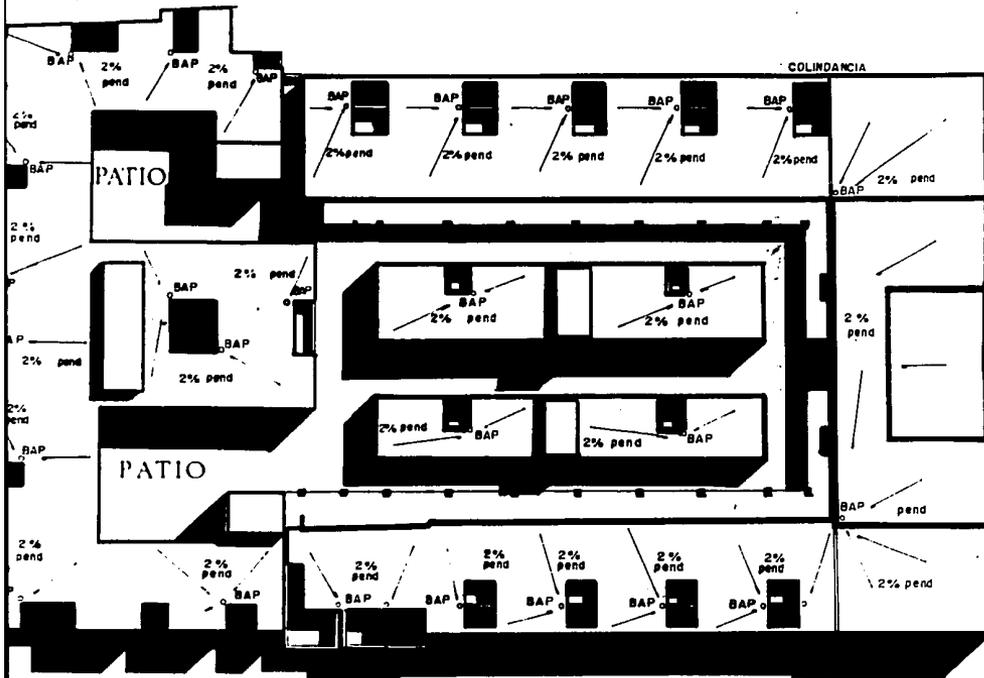
PLANTA ALTA.

B02



PLANTA DE CONJUNTO

PROYEC



CALLE LEANDRO VALLE

CONJUNTO PROYECTO

CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**FESIS PROFESIONAL**  
 Alternativa para el mejoramiento  
 de la permanencia cotidiana  
 del poblador en los espacios de  
 apropiación colectiva, dentro  
 del proceso de transformación  
 del Centro de la Ciudad de México  
 1964 - 1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

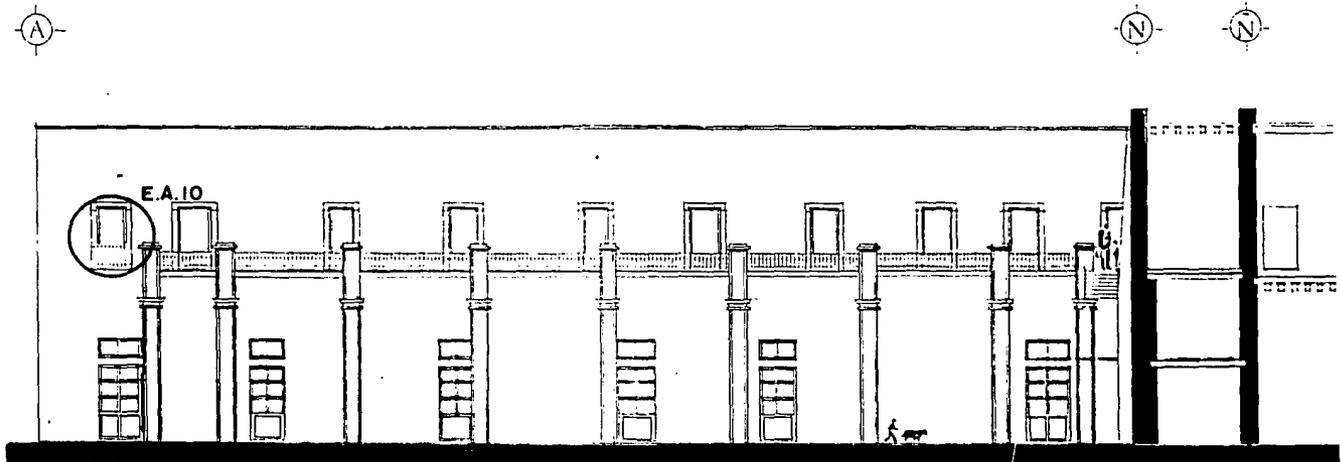
VECINDAD

PROYECTO.  
REGENERACION.

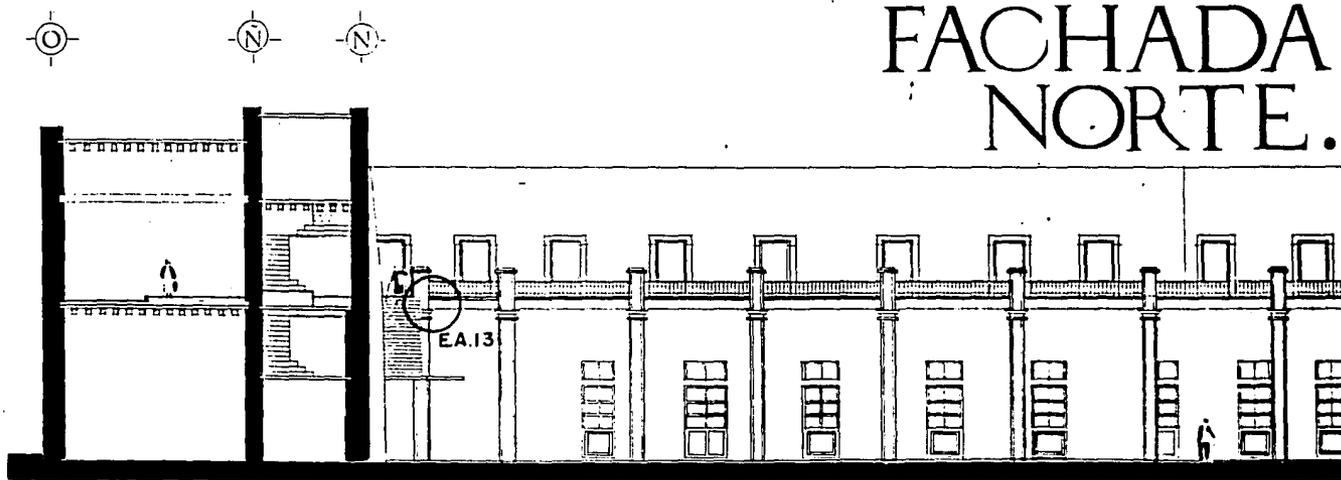
REHABILITACION DE VIVIENDA

PLANTA DE  
CONJUNTO

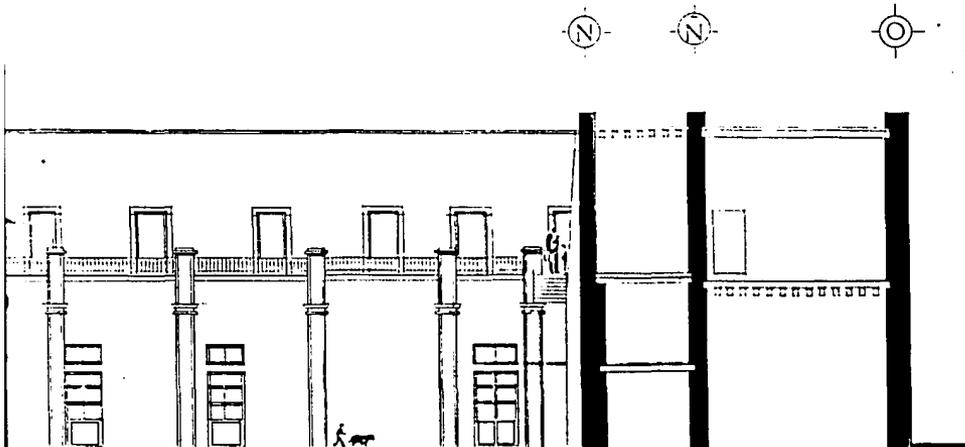
B-03



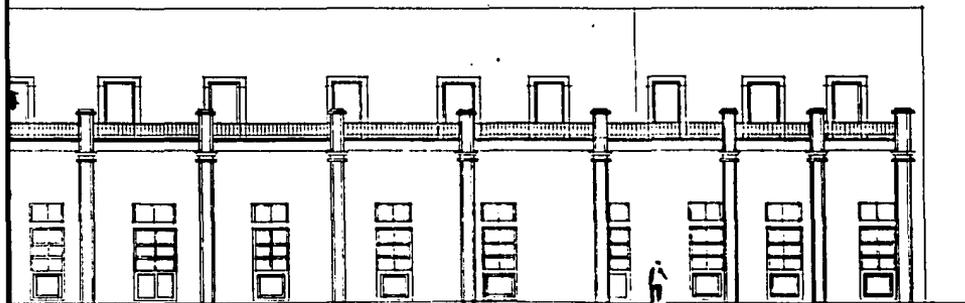
FACHADA  
NORTE.



FACHADA  
SUR.



FACHADA  
NORTE.



FACHADA  
SUR.



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

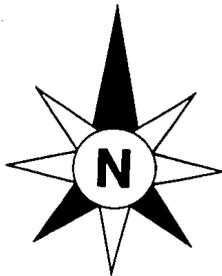
FACHADA LADO NORTE  
FACHADA LADO SUR  
Y CORTE.

PROYECTO

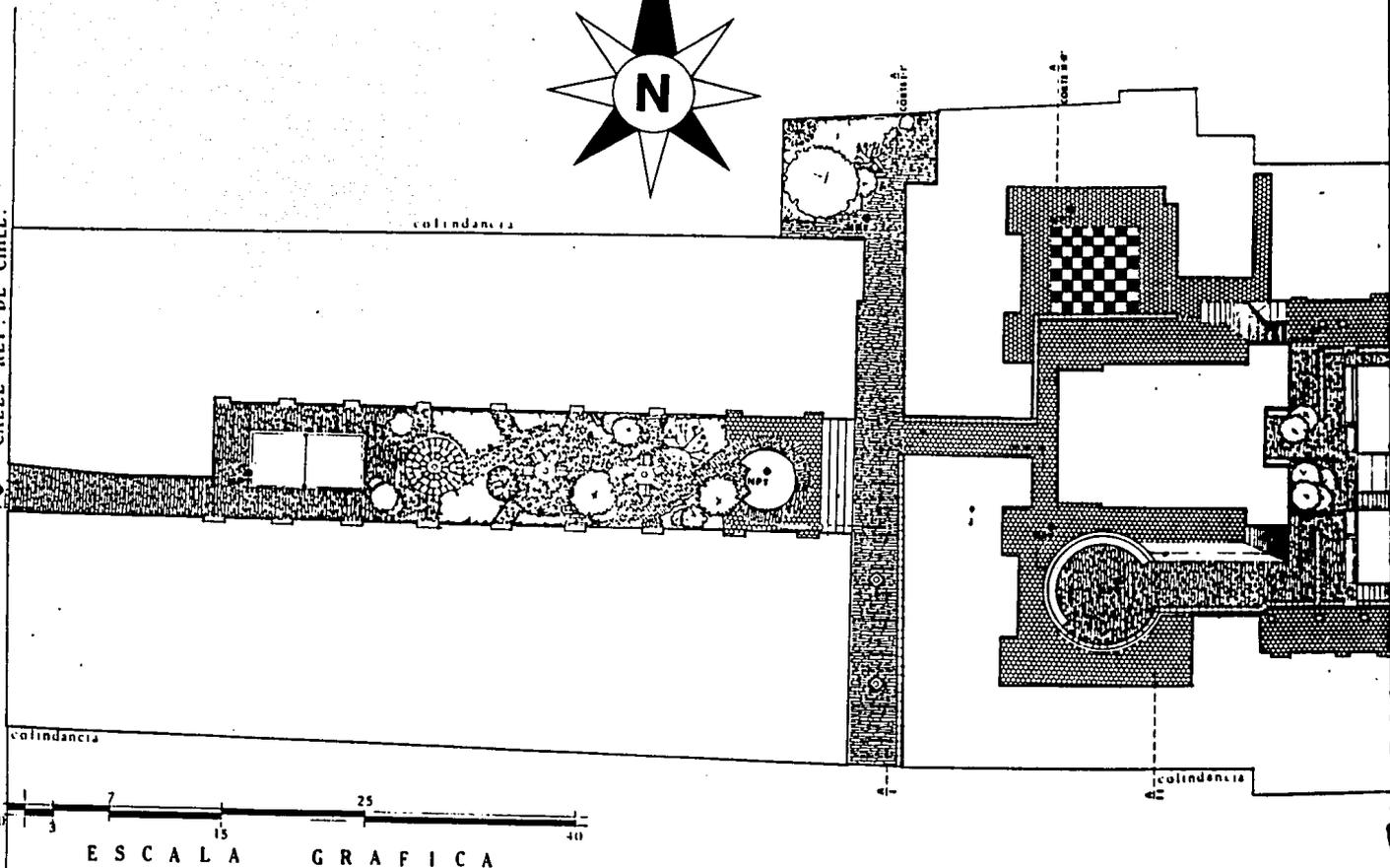
ZONA F. I.

REHABILITACION DE VIVIENDA

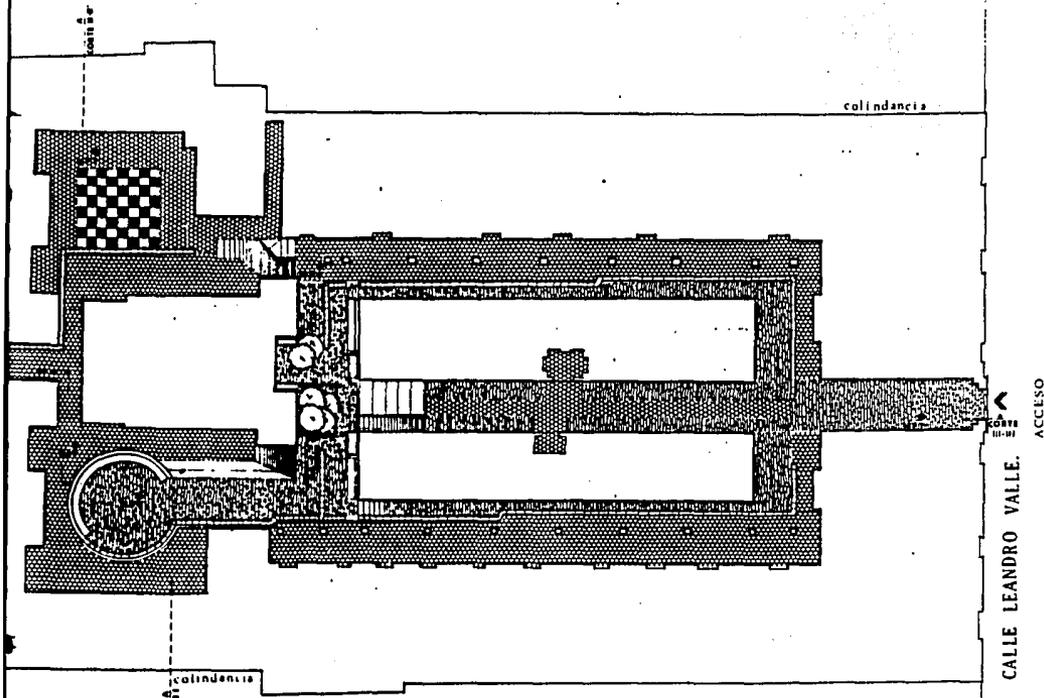
B-04



ACCESO  
EN  
CALLE REP. DE CHILE.



ESCALA GRAFICA



# PATIOS



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

PATIOS  
ZONA DE GESTION  
POPULAR.

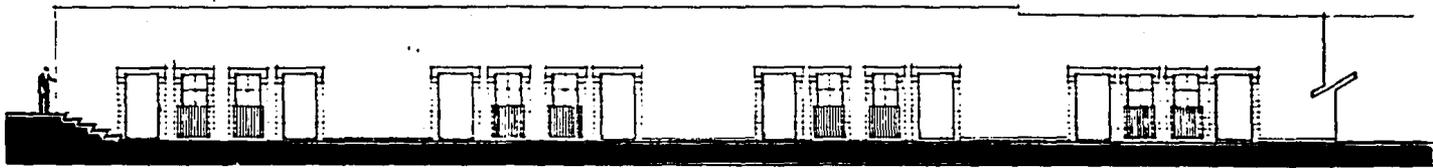
PROYECTO

REGENERACION

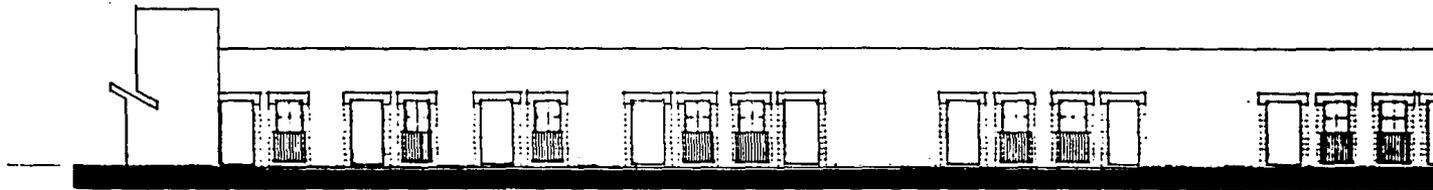
REHABILITACION DE VIVIENDA

PLANTA DE  
CONJUNTO.

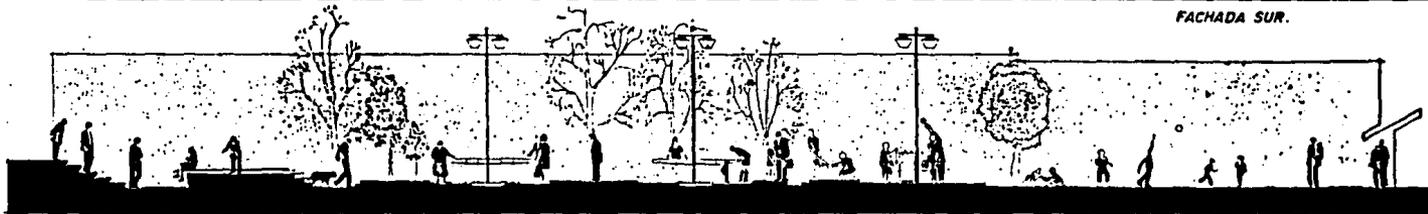
B05



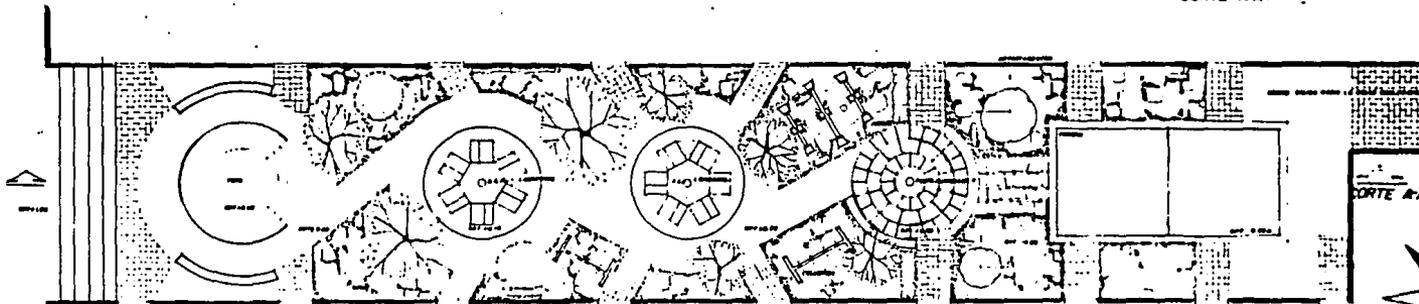
FACHADA NORTE.



FACHADA SUR.

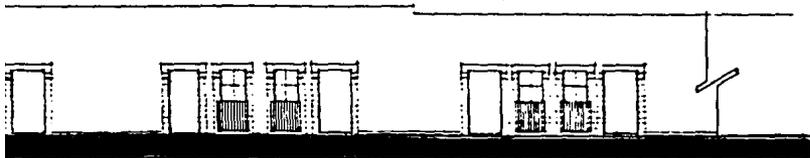


CORTE A-A.



ESC. 1:50.

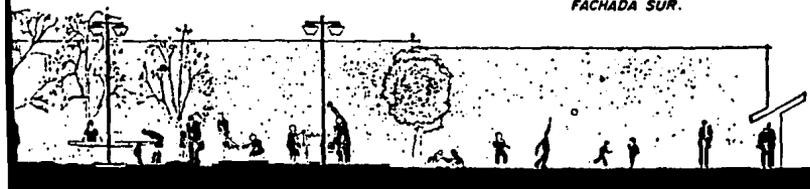
EL PATIO.



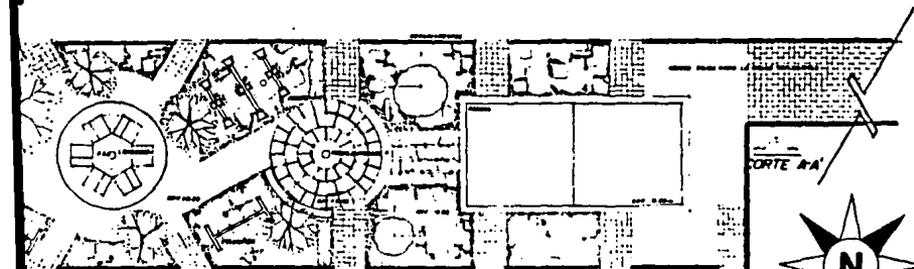
FACHADA NORTE.



FACHADA SUR.



CORTE A-A'.



# EL PATIO.



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

FORO ABIERTO.

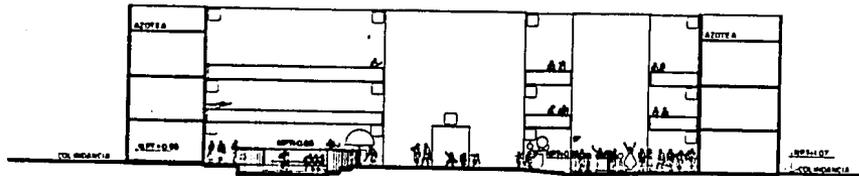
PLANTA, CORTE CON  
PROPUESTA DE  
FACHADA EN PATIO  
LADO PONIENTE  
ZONA F.3.

REHABILITACION DE VIVIENDA

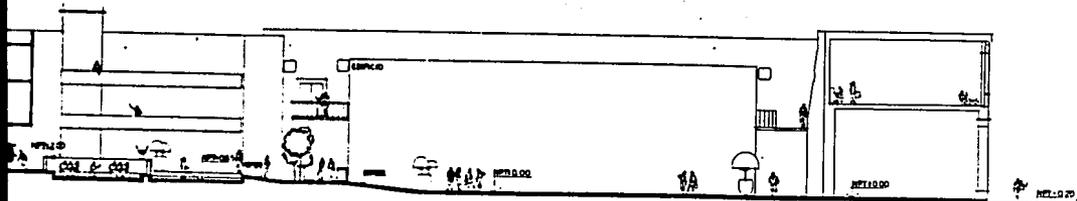
REGENERACION

B-06





CORTE II-II'



CORTE III-III'

# CORTES



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



## ● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PATIOS DE VECINDAD

PROYECTO.

CORTE LONGITUDINAL  
DE CONJUNTO.

CORTE TRANSVERSAL.

REGENERACION DE  
PISOS.

REHABILITACION DE VIVIENDA

CORTES.

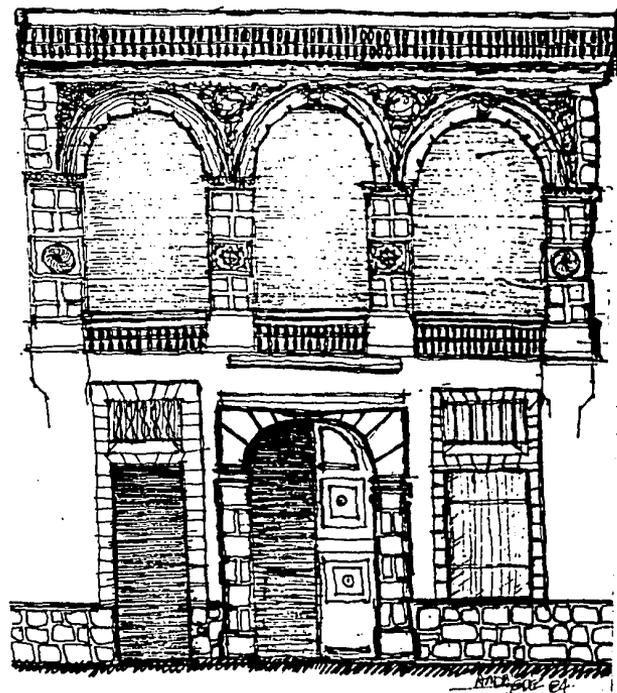
B-07

### 3. PROPUESTA DE REGENERACION Y REHABILITACION DE VIVIENDA.

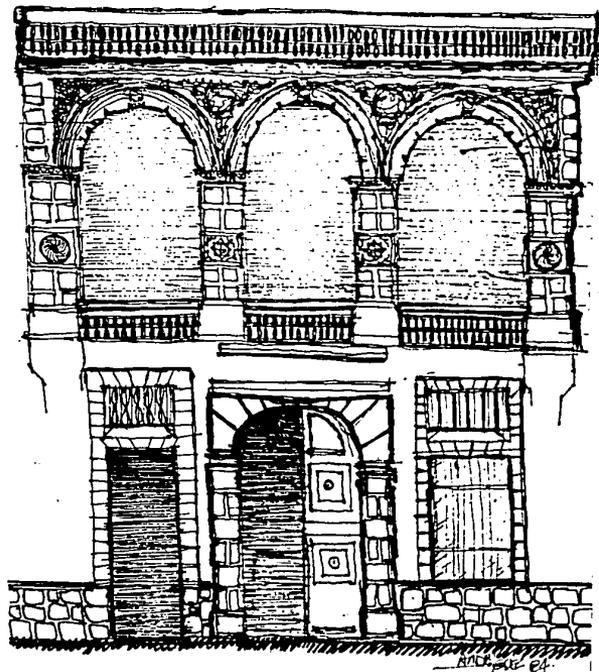
Habiendo analizado las cuatro etapas en las que hemos dividido nuestro objeto de estudio, nos enfocaremos en el Proyecto de Rehabilitación y Regeneración de Vivienda, ubicándolo específicamente en las Zonas 1 y 2.

#### 3.1 ANALISIS ESPACIAL .

La zona de trabajo corresponde a lo que antiguamente fuera el Claustro, y las dos edificaciones que se localizan en lo que fuera el patio del mismo.



Actualmente lo que corresponde a la fachada principal de la vecindad es propiedad del Departamento del D.F., en esta zona encontramos que es utilizada la planta baja, como locales comerciales, entre ellos tres imprentas una bodega y un taller de costura, ocupando un área de 545 m<sup>2</sup>, en la planta alta encontramos tres viviendas ocupando el mismo espacio construido. La fachada principal cuenta con tres arcos de medio punto con Hornamentación Bizantina, con seis ventanas hechas de cantera noble y herrería de fierro forjado con el estilo de la época, el portón que da acceso a la vecindad cuenta con solo una hoja de madera tallada a mano, la otra hoja se encuentra semidestruido en interior de la vecindad.



Las zonas de vivienda las localizamos los costados de la vecindad y por dos edificios centrales, en lo que antiguamente fuera el -- Claustro, estan integrados por 28 departamentos de 89 m<sup>2</sup>, cada uno, distribuidos de la siguiente manera, 10 en el edificio norte, 8 en los edificios centrales y 10 en el edificio sur.

Los edificios norte y sur, fueron adaptados para uso habitacional, los materiales en que estan construidos en planta baja son: basicamente piedra de lago, tezontle, arena, piedra volcanica, y como aglutinante ceniza, y tepetate, los desplantes y columnas exteriores e interiores son de cantera noble, la cimentación a base de pilotes de madera.



Actualmente lo que corresponde a la fachada principal de la vecindad es propiedad del Departamento del D.F., en esta zona encontramos que es utilizada la planta baja, como locales comerciales, entre ellos tres imprentas una bodega y un taller de costura, ocupando un área de 545 m<sup>2</sup>, en la planta alta encontramos tres viviendas ocupando el mismo espacio construido. La fachada principal cuenta con tres arcos de medio punto con Hornamentación Bizantina, con seis ventanas hechas de cantera noble y herrería de fierro forjado con el estilo de la época, el portón que da acceso a la vecindad cuenta con solo una hoja de madera tallada a mano, la otra hoja se encuentra semidestruido en interior de la vecindad.



El piso falso hecho de madera y sistema de enterrado, el entrepiso, a base de vigas maderas, polines, duelas y capiteles todo en madera, como base del enterrado. La planta alta construida posteriormente cuenta con la misma distribución espacial, estos departamentos fueron acondicionados tambien para uso habitacional, cuentan con patio de servicio cada vivienda, el acceso a las mismas se da atravez de un pasillo, este cuenta con un barandal de fierro forjado. Las puertas de las viviendas va



rían de tamaño, y construcción pues las originales fueron destruidas con el tiempo.

Las viviendas localizadas en la parte central de la vecindad, varían en sus materiales de construcción, siendo el adobe, la cantera el tezontle, y la madera los mas usados.





### 3.2 ESTADO ACTUAL.

El estado de conservación del inmueble presenta características similares en las cuatro edificaciones, en la mayor parte de los muros observamos, gran afectación por humedad, grandes cuarteaduras, y muros modificados por los usuarios (Vanos y accesos). Los pisos en planta baja han sufrido hundimientos diferenciales lo que ha provocado danos considerables.

Los entrepisos por sus características mismas de construcción, se han visto afectados por la humedad, la madera en la mayoría de los casos esta apolillada y podrida por el exceso de humedad, y paso del tiempo.

### 3.3 PROPUESTA DE REHABILITACION.

En las áreas donde no puede ser afectada estructuralmente la construcción, como son muros de carga perimetrales, espacios afectados por la expropiación del D.D.F., así como áreas comunes solo se plantea una rehabilitación integral, tratando de sanear en lo posible los problemas que afectan a su estructura, para mejorar así las condiciones de habitabilidad del poblador. Por lo que se propone:

Localizar y erradicar las fuentes de humedad, sustitución de piezas afectadas, limpieza y desinfección, inserción de tubos porozos ( Electrosmosis ), perforación en algunas áreas para ventilar y facilitar la evaporación de la humedad. De ser posible, proponer espacios que ventilen e iluminen de manera más adecuada la vivienda. Limpieza de fachadas de elementos que propician la proliferación de parásitos, plagas y humedad.

Se propone un manejo adecuado de las áreas comunes como son patios, andadores y lavaderos para propiciar la integración de los pobladores de la vecindad. que como ya hemos mencionado son en su mayoría niños, adolescentes y adultos menores a 21 años de edad.

rían de tamaño, y construcción pues las originales fueron destruidas con el tiempo.

Las viviendas localizadas en la parte central de la vecindad, varían en sus materiales de construcción, siendo el adobe, la cantera el tezontle, y la madera los más usados.

y sis  
e vi  
todo  
lanta  
la --  
amen--  
o habi  
da vi  
vez de  
e fie-  
s va

### 3.4 PROPUESTA DE REGENERACION.

Se propone una restructuración espacial a lo interno de cada vivienda. En las visitas de campo y despues de un analisis exhaustivo , de las condiciones que guarda el inmueble, se llegó a la conclusión de que los pisos, entrepisos y cubiertas por su construcción misma y - por su estado, no es recomendable pensar en con - servarlos como están, como tampoco modificarlos parcialmente por lo que se propone :

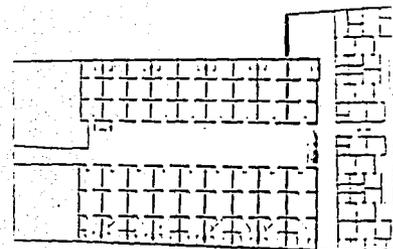
Cambio total de pisos, entrepisos y - cubiertas, sugiriendo el sistema de vigueta y bovedilla. Mejorando asi las condiciones de seguridad y habitabilidad necesarias .

Las columnas de cantera que se encuen - tran al interior de cada vivienda se conserván ligandolas con trabes de concreto armado, en cu - anto a la cimentación se propone restructurarla sustituyendo los viejos y podridos pilotes de - madera por zapatas sobre un firme de concreto - armado ( ver croquis E.A. 6.1. ).

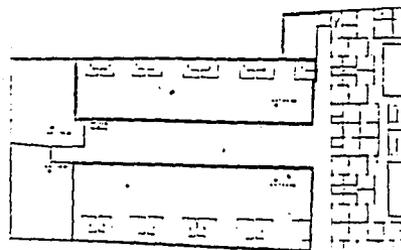
La altura interior de cada vivienda en planta baja es de 4.70 mts., el espesor de - piso falso es de 0.70 mts, al ser sustituidos - por un firme de concreto con acabado en cerami - ca, ganando al interior de la vivienda un total de 0.50 mts que sumados a los 4.70 mts. Nos da un total de 5.20 mts. de altura. Esto nos plan - tea la posibilidad de manejar el tapanco como una solución a la demanda de espacio ( recama - ras ) .

Se propone integrar los servicios al interior de la vivienda, ya que actualmente se encuentran al frente de cada una afectando el aspecto de la fachada. Se propone reunirlos -- estrategicamente generando bloques de instala - ciones tanto hidraulica como sanitaria.

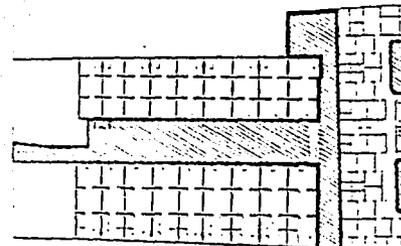
La planta alta aún cuando es un poco más baja al sustituirse el entrepiso y la cu - bierta por el sistema de vigueta y bovedilla - nos queda una altura interior de 4.50 mts. Lo que aún nos da la posibilidad del manejar el tapanco como solución espacial.



REGENERACION DE PISOS Y ENT...



REGENERACION DE PISOS



REGENERACION DE PISOS EN PATIOS

ción espaci  
las visi -  
s exhaustivo  
mueble, se  
os, entre -  
la misma y -  
sar en con  
odificarlos

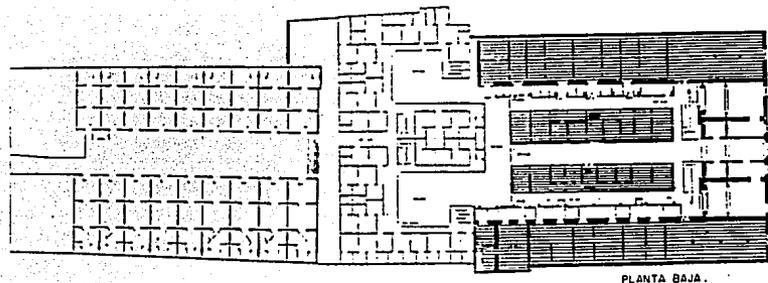
repisos y -  
igueta y  
ones de se-

se encuen  
conserván  
ado, en cu  
estructurarla  
lotes de -  
concreto -

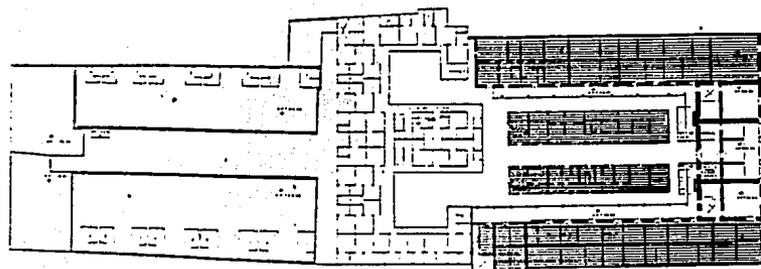
vivienda  
pesor de -  
tituidos -  
en cerami  
a un total  
s. Nos da  
nos plan  
nco como  
( recama -

servicios al  
lmente se  
tando el  
mirlos --  
instalac  
a.

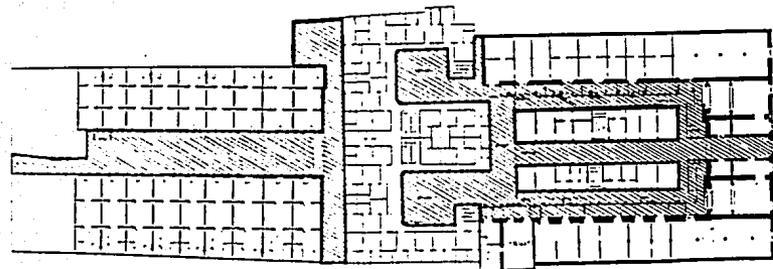
es un poco  
y la cu -  
vedilla -  
mts. Lo  
bejar el



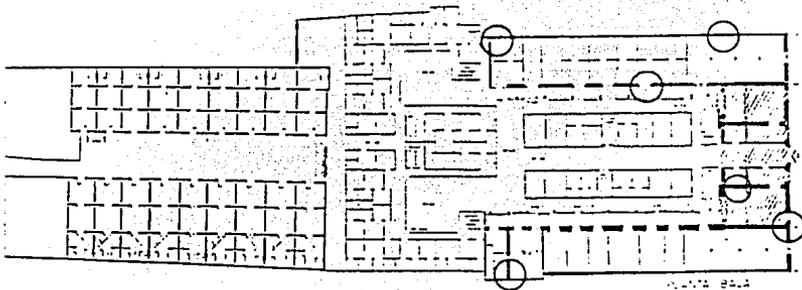
REGENERACION DE PISOS Y ENTREPISOS



REGENERACION DE PISOS ENTREPISOS Y CUBIERTAS



REGENERACION DE PISOS EN PASOS Y ANEXOS



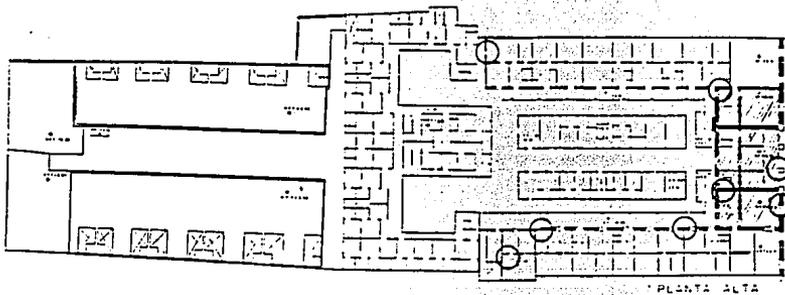
○ HUNDIMIENTO CON FRACTURA EN MURO

▨ REHABILITACION Y RESTAURACION POR EL CDF Y EL INSAH

#### 4.0. CONCLUSIONES.

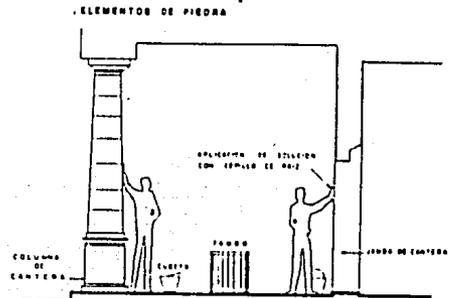
Este proyecto tendrá como objetivo, brindar al inquilino de la vecindad de Leandro Valle # 20. Espacios más adecuados y agradables respetando el carácter de la vecindad, para esto se propone lo siguiente ;

A). Reforzamiento, limpieza y saneamiento de los muros afectados por la humedad.



○ FRACTURA EN MUROS Y ANCOS

▨ REHABILITACION Y RESTAURACION POR EL CDF Y EL INSAH



en  
apl  
exi

TIPO DE SOLUCION



MURO



LIMPIO



EN - EN



AGUA

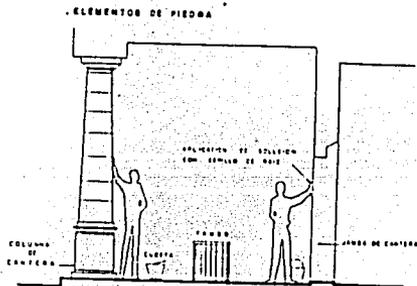
LA APLICACION SE HACE CON BRANCHA DE CATEL Y DETALLES DE MATE

LIMPIEZA Y DESINFECCION

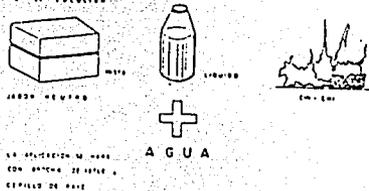
#### 4.0. CONCLUSIONES.

Este proyecto tendrá como objetivo, brindar al inquilino de la vecindad de Leandro Valle # 20. Espacios más adecuados y agradables respetando el caracter de la vecindad, para esto se propone lo siguiente ;

A). Reforzamiento, limpieza y saneamiento de los muros afectados por la humedad.



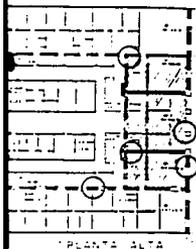
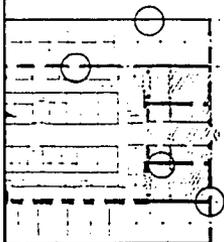
TIPO DE SOLUCION

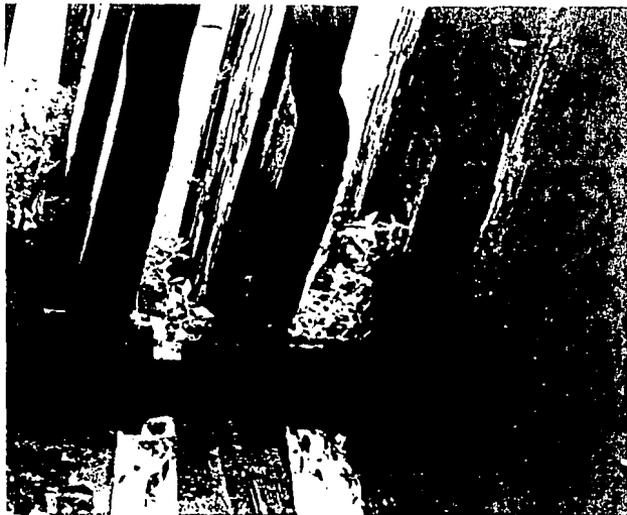


LIMPIEZA Y DESINFECCION

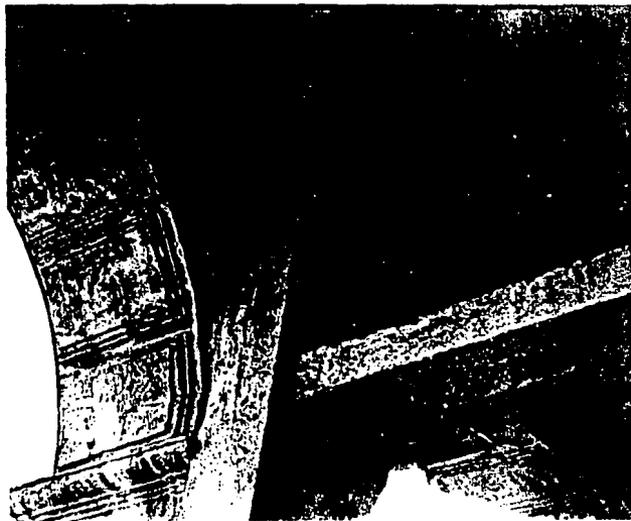


B). Resazar cuarteaduras, fracturas en muros a base de resinas epóxicas y cambio de aplanados, así como retirar pesos extras donde existan.





C). Sustitución de pisos, entrepisos y cubiertas existentes, por firme de concreto en planta baja, en planta alta losa de vigueta y bovedilla así como las cubiertas. según se muestra en el detalle constructivo .



D). Ligar por medio de dalas y trabes a las columnas y muros de carga. ( ver detalle constructivo ).

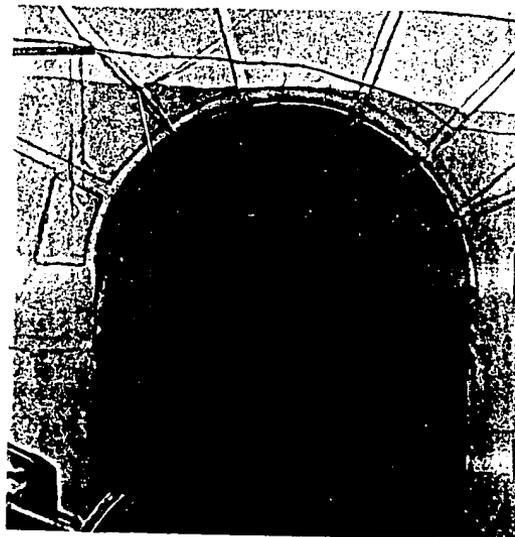
E). Recimentación en areas afectadas por hundimiento, a base de zapatas y firmes de concreto armado.

F). Limpieza de vanos eliminando los patios y baños exteriores a las viviendas ( Fase 1 ), integrandolos a la misma . Unificando el diseño original del claustro en sus fachadas .



E). Recimentación en áreas afectadas por hundimiento, a base de zapatas y firmes de concreto armado.

F). Limpieza de vanos eliminando los patios y baños exteriores a las viviendas ( Fase 1 ), integrandolos a la misma . Unificando el diseño original del claustro en sus fachadas .



G). Crear patios interiores en la vivienda en ambos niveles para brindar una ventilación mejor e incrementar la iluminación y asoleamiento de la misma, esto facilitará que la humedad existente se elimine paulatinamente.

repisos  
de concreto  
viguetas  
en se

tra -  
er de-

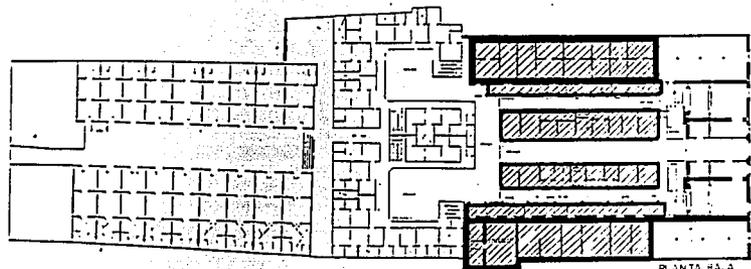
H). El manejo de las áreas comunes, es un punto de primordial importancia para el presente proyecto, por lo que se propone crear espacios recreativos como canchas, andadores con bancas, áreas verdes, espacios de gestión como el foro al aire libre y el tablero de ajedrez en el piso del patio, lavaderos, etc. Nuestro objetivo es que los niños, los jóvenes y los -- ancianos que son los que más tiempo permanecen en la vecindad encuentren en ella espacios limpios y adecuados para la recreación y el esparcimiento necesarios para su sano desarrollo.



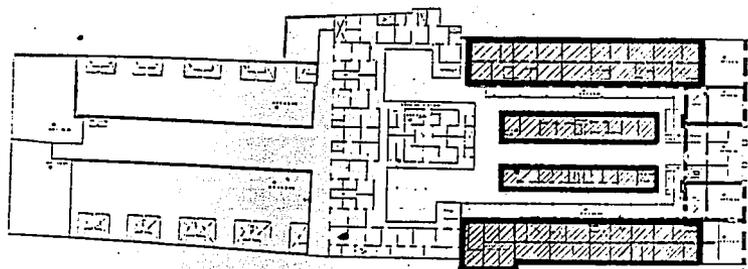
omunes,  
para el  
ne crear  
dores con  
ción como  
ajedrez  
Nuestro  
y los --  
menecen  
cios lim-  
el espar-  
rollo.



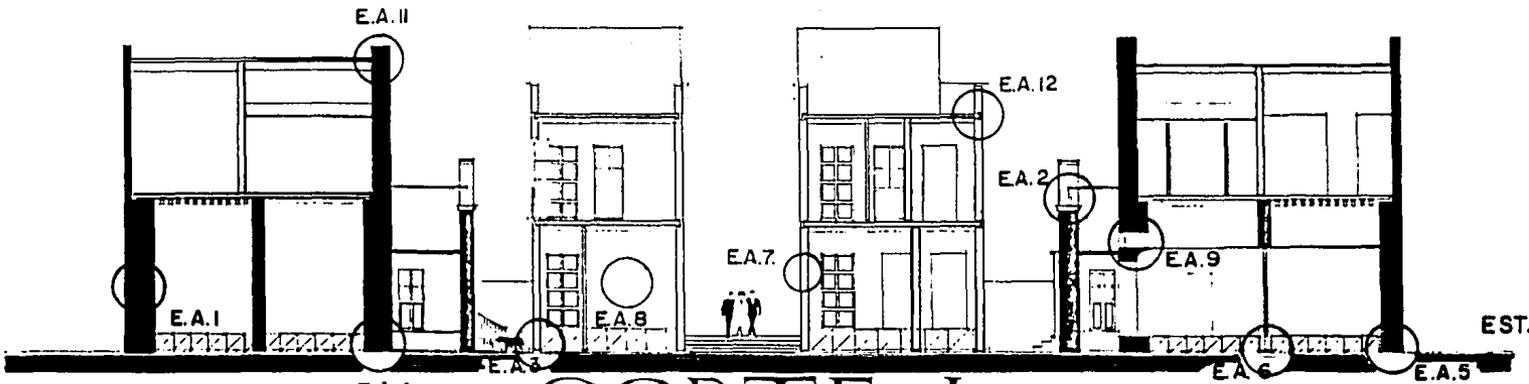
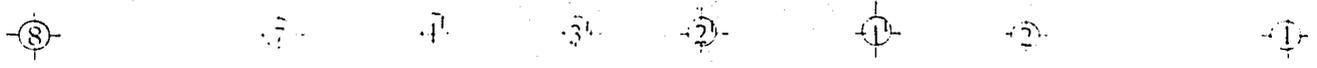
I). Una reorganización espacial total al interior de la vivienda, de tal forma que la promiscuidad reinante disminuya y de ser posible se elimine el ambiente ahora insalubre, obscuro y humedo, estos desaparecerán al eliminar sus causas.



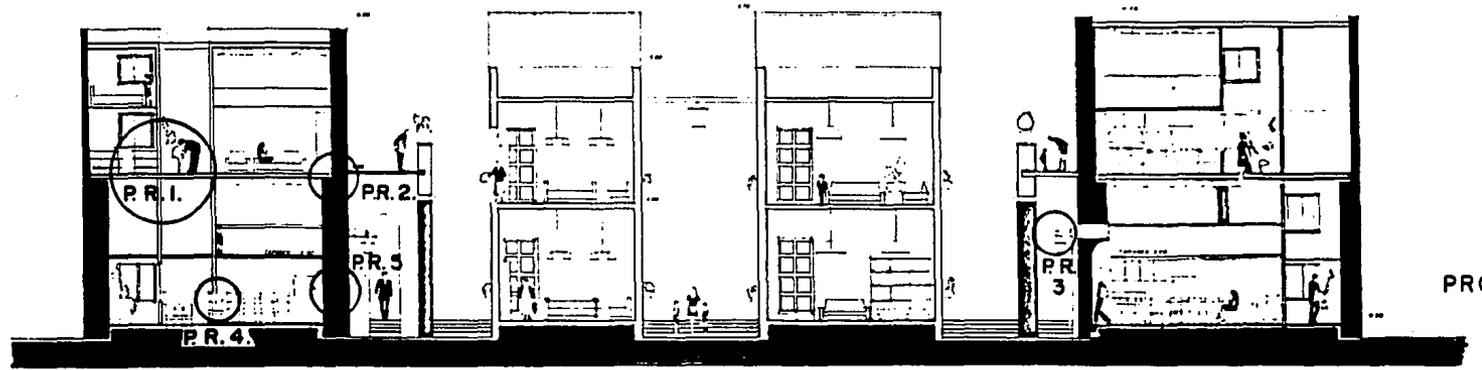
REORGANIZACION ESPACIAL



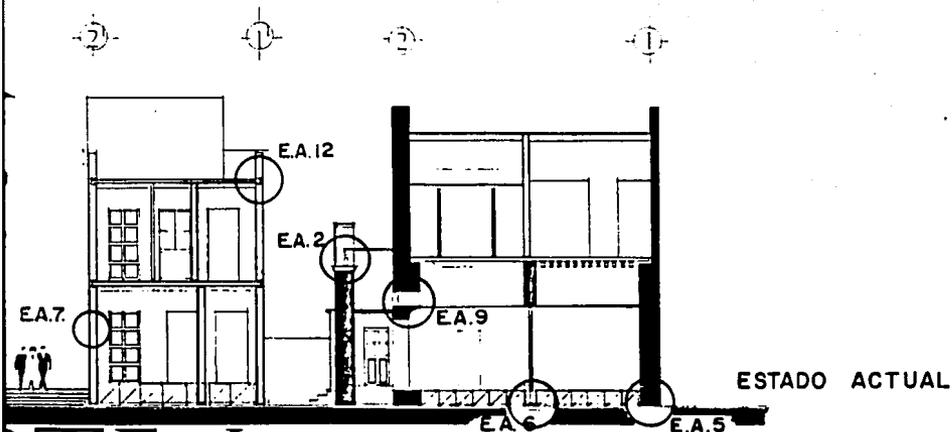
REORGANIZACION ESPACIAL



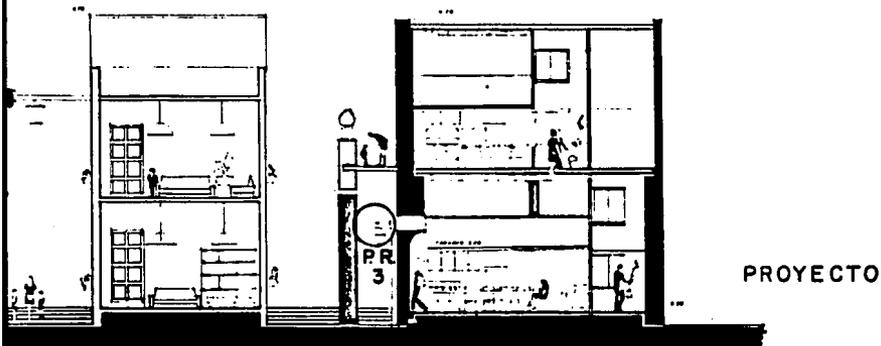
# CORTE I.



# CORTE II.



CORTE I.



CORTE II.



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD

CORTE . ESTADO ACTUAL .

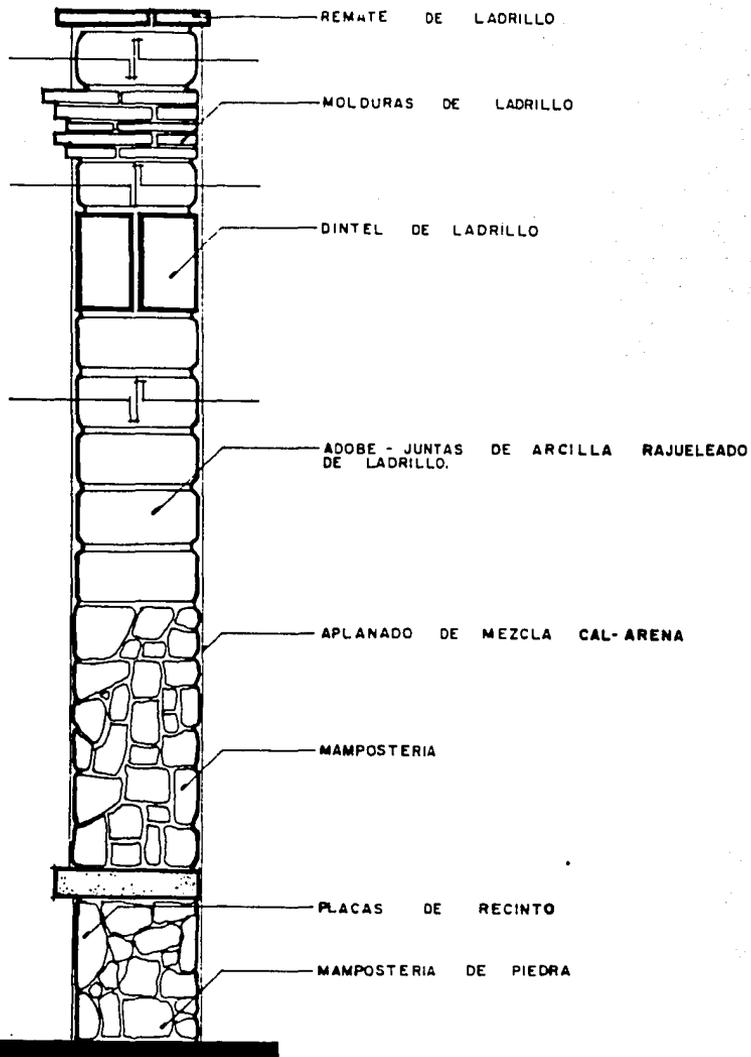
CORTE PROYECTO .

ZONIFICACION DE  
DETALLES CONSTRUTIVOS

REHABILITACION DE VIVIENDA

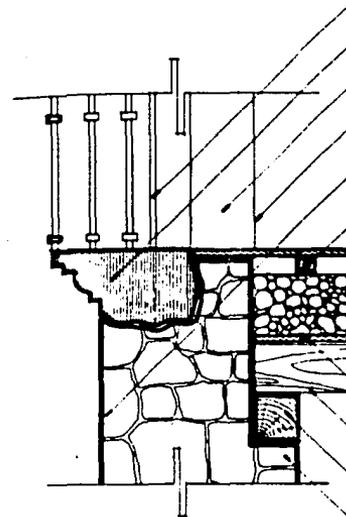
CORTES TRANSV.

B08



CORTE

E.A. 1.



CORTE

MURO

E.A. 2.

DE LADRILLO

S DE LADRILLO

DE LADRILLO

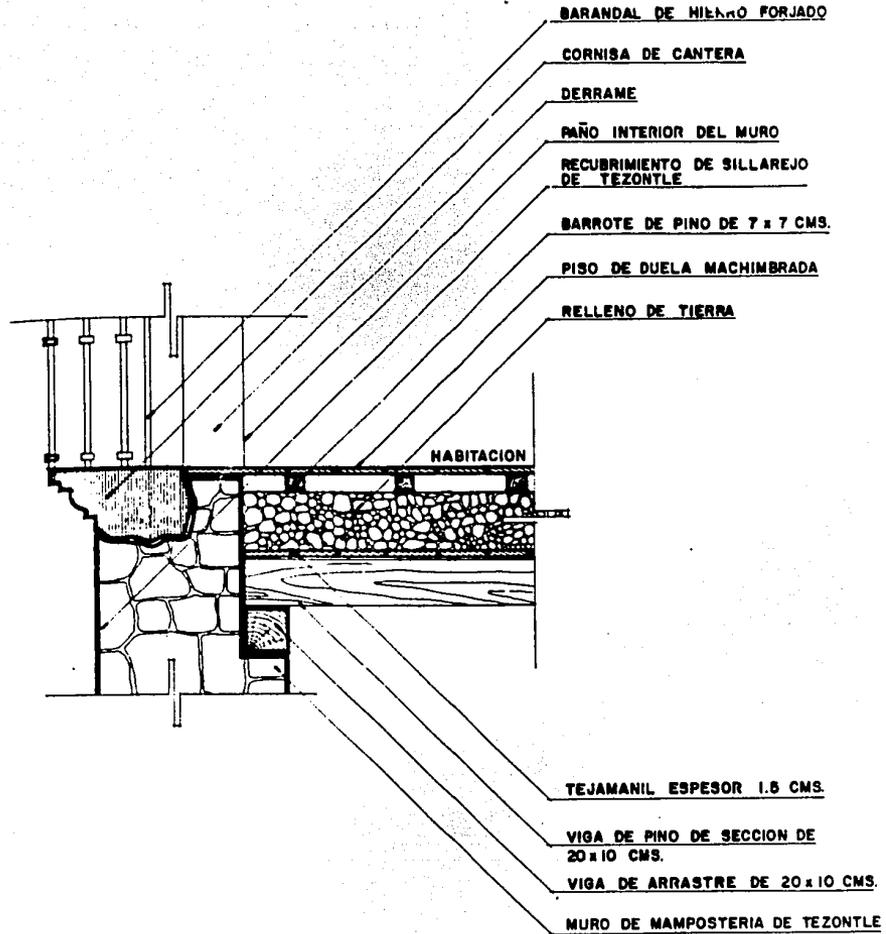
JUNTAS DE ARCILLA RAJUELEADO  
RILLO.

O DE MEZCLA CAL-ARENA

ERIA

DE RECINTO

ERIA DE PIEDRA



CORTE

MURO

E.A. 2.

ENTREPISO

E.A. 3.

PISO DE MADERA

VIGUETA DE ACERO

LAMINA ACANALADA

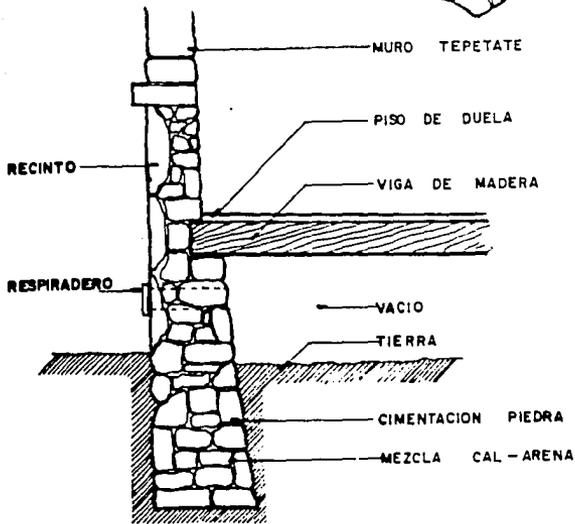
RESPIRADERO

RELLENO

VACIO

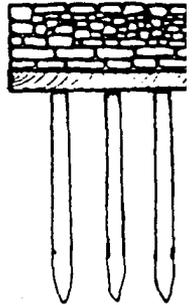
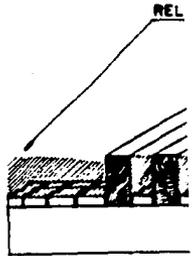
CIMENTACION CON TALUD

C. ESTRELLA 97

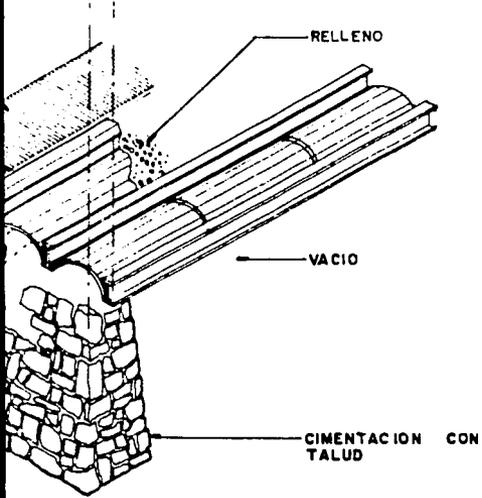


CORTE

E.A.



CIMENTACION



O TEPETATE C. ESTRELLA 97

O DE DUELA

A DE MADERA

IO

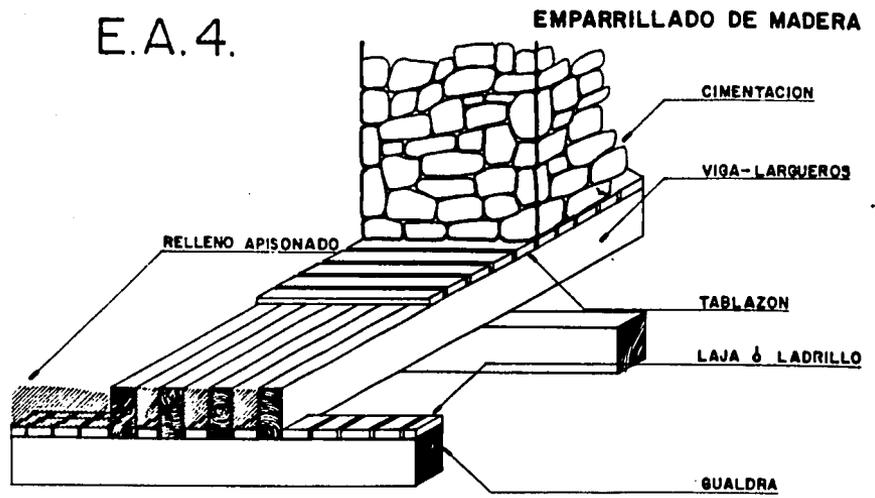
ERRA

ENTACION PIEDRA CON TALUD

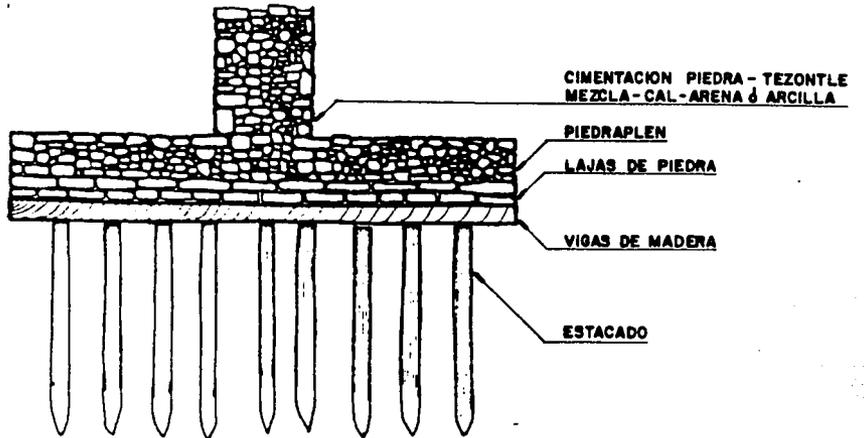
CLA CAL-ARENA

### CIMENTACION

### E.A.4.

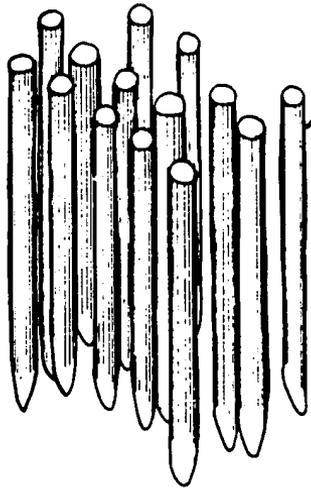


### EMPARRILLADO Y ESTACADO



### CIMENTACION

E.A. 5.



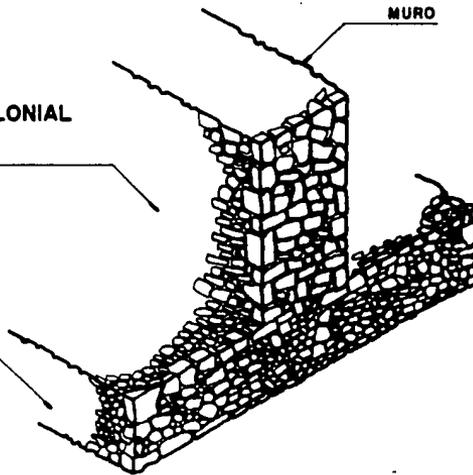
**SISTEMA PREHISPANICO**

ESTACADO.  
PILOTES DE MADERA  
Ø 25 y 30 cms. x 6, 7, 10 mts.  
MADERA CEDRO - OYAMEL

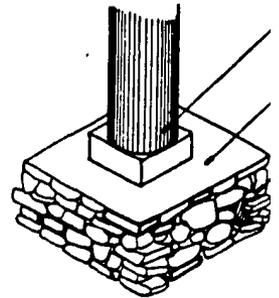
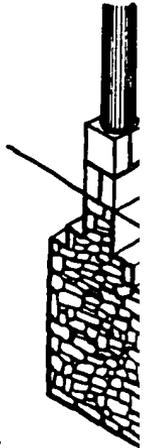
**SISTEMA PREHISPANICO-COLONIAL**

PIEDRA - TEZONTLE  
MEZCLA - CAL - ARENA  
ARCILLA

PIEDRAPLEN BASE DE APOYO



E.A



CIM  
MA  
CON

**CIMENTACION**

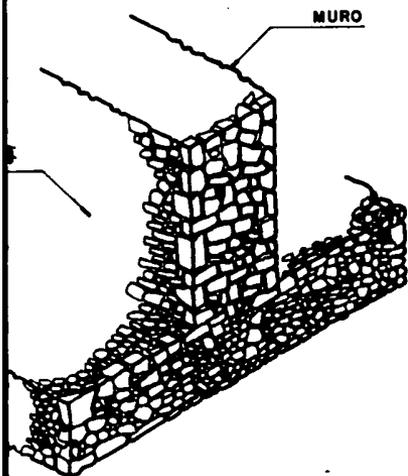
## SISTEMA PREHISPANICO

ESTACADO.

PILOTES DE MADERA

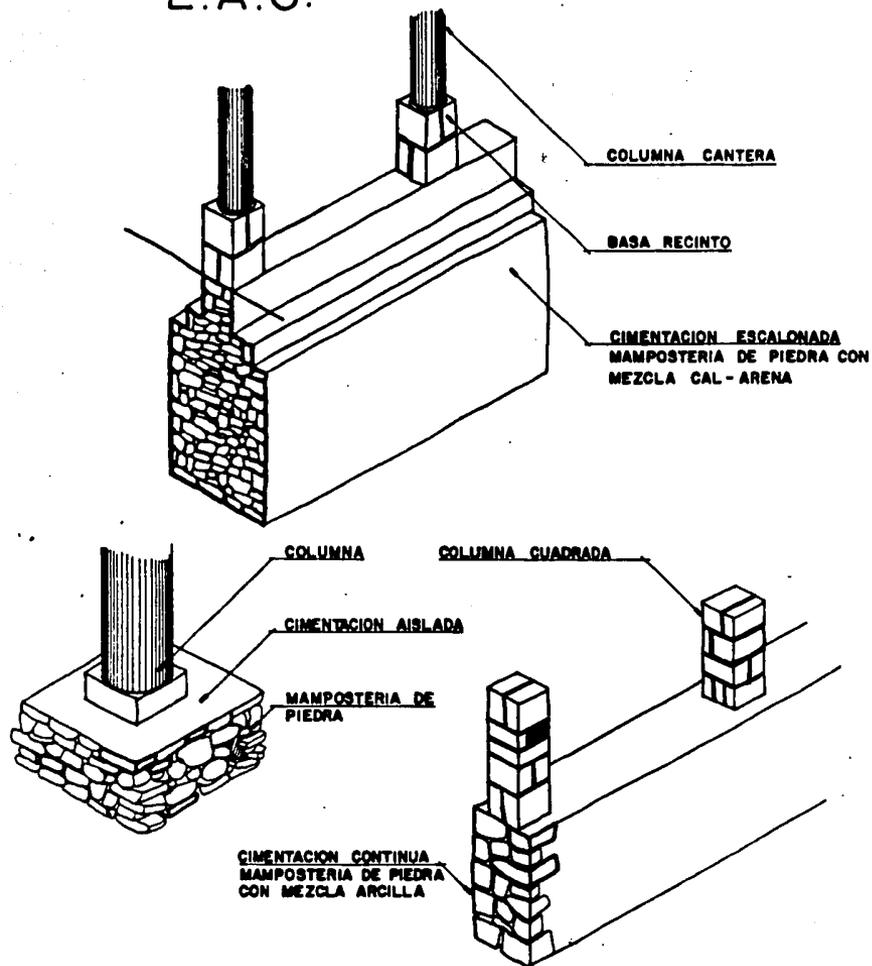
Ø 25 y 30 cms. a 6, 7, 10 mts.

MADERA CEDRO - OYAMEL



**CIMENTACION**

## E.A.6.



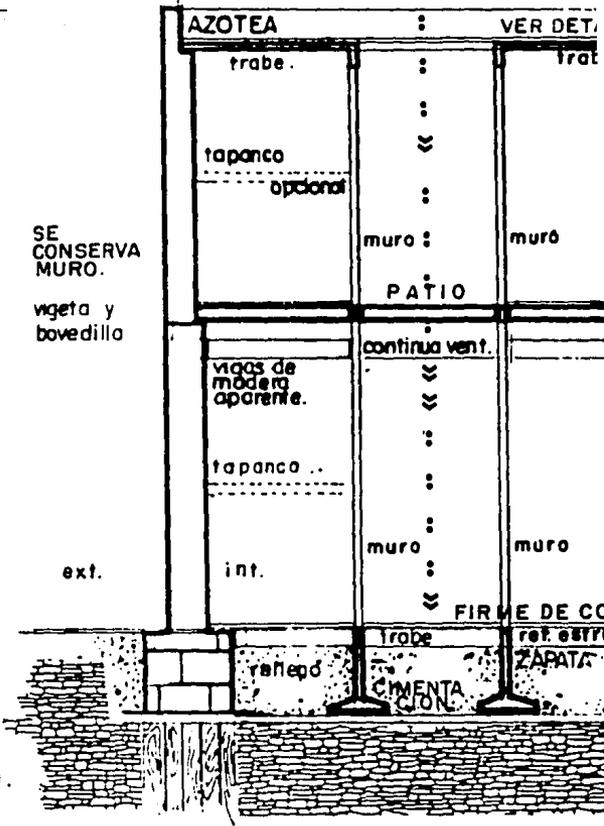
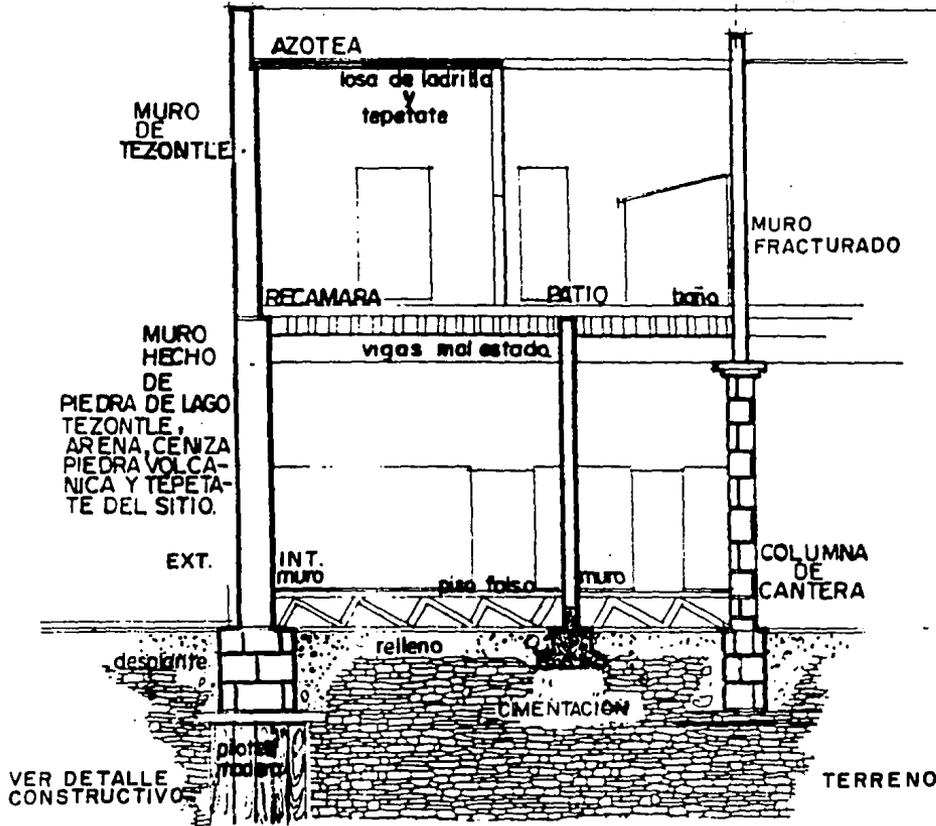
**CIMENTACIONES**

ESTADO ACTUAL

PROYECTO

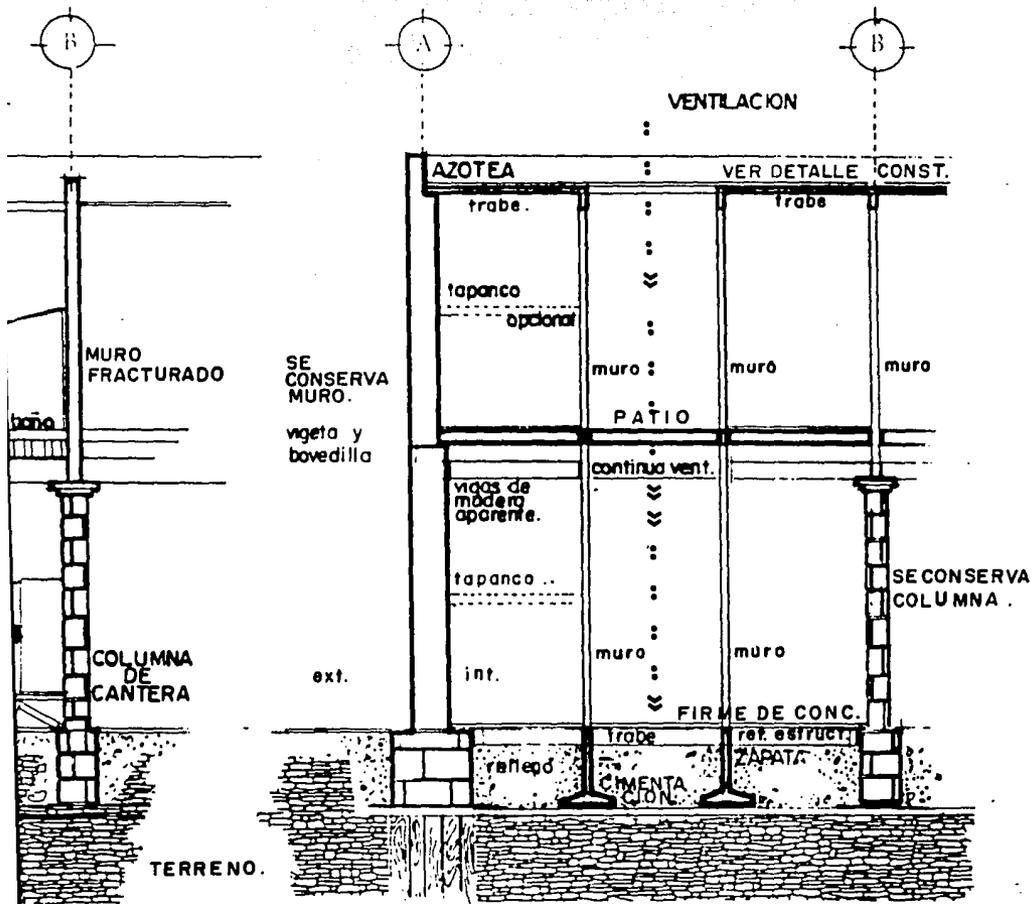


VENTILACION



PROYECTO

108



CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
 Alternativa para el mejoramiento de la permanencia cotidiana de la población colectiva, dentro del proceso de transformación del Centro de la Ciudad de México 1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

VECINDAD.

ALA NORTE ZONA F.I.

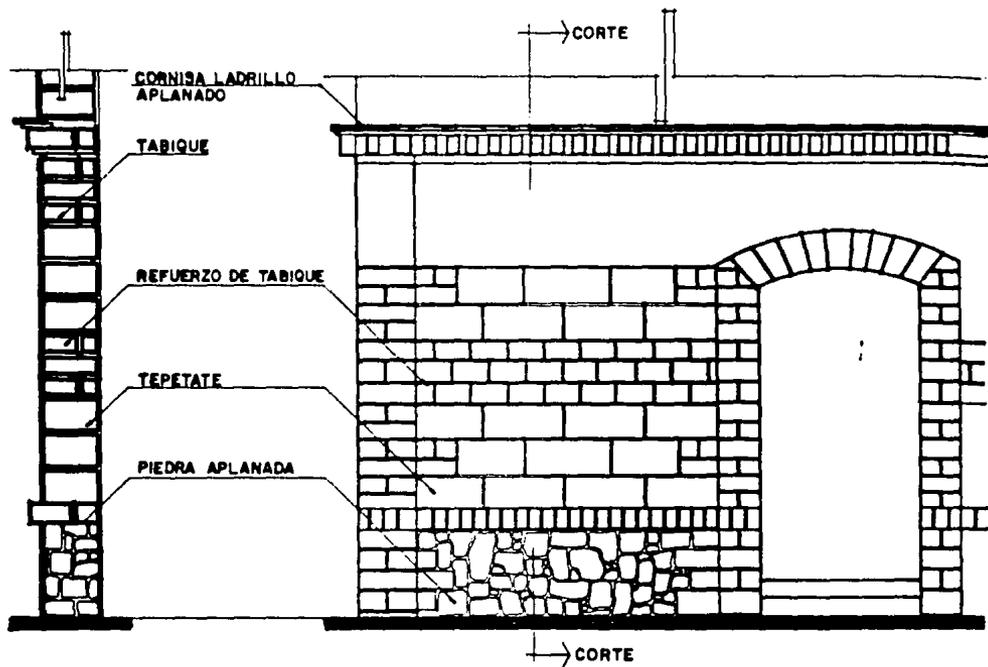
CORTE LEVANTAMIENTO  
 CORTE PROYECTO.

REHABILITACION DE VIVIENDA

CORTE EJE A-B

E.A.6.I.

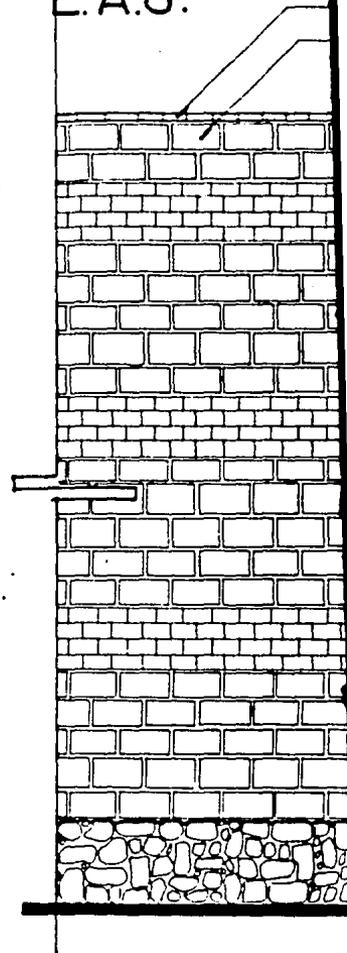
E.A.7.



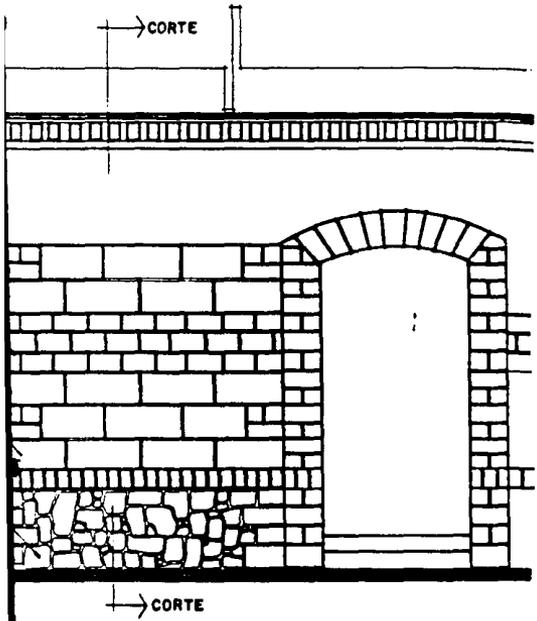
CORTE

ALZADO

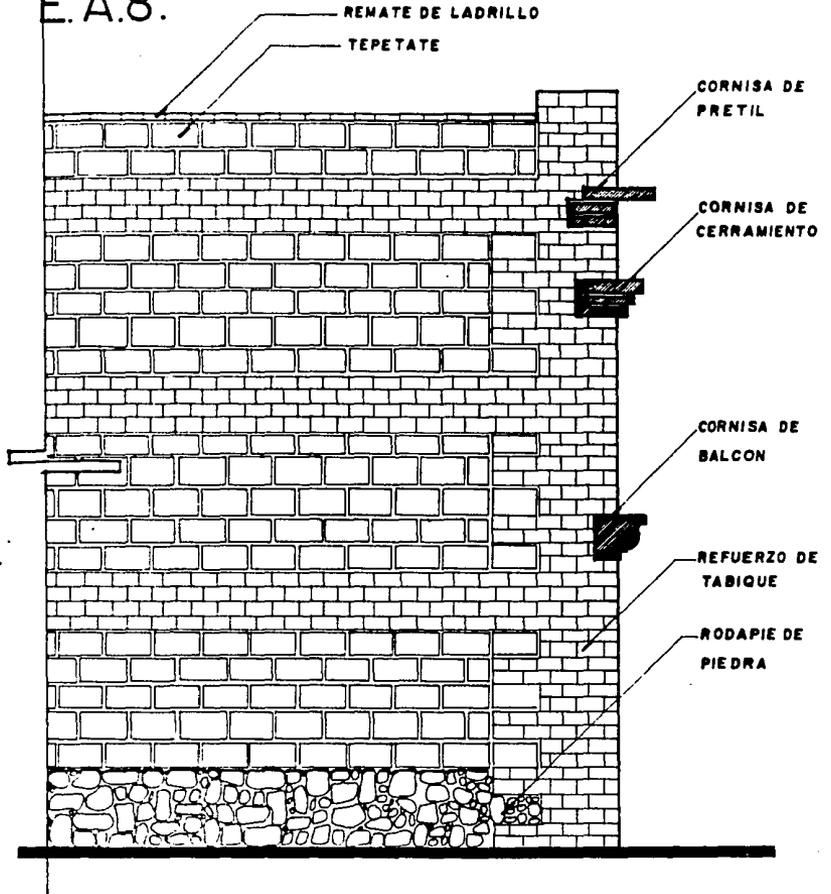
E.A.8.



ALZADO



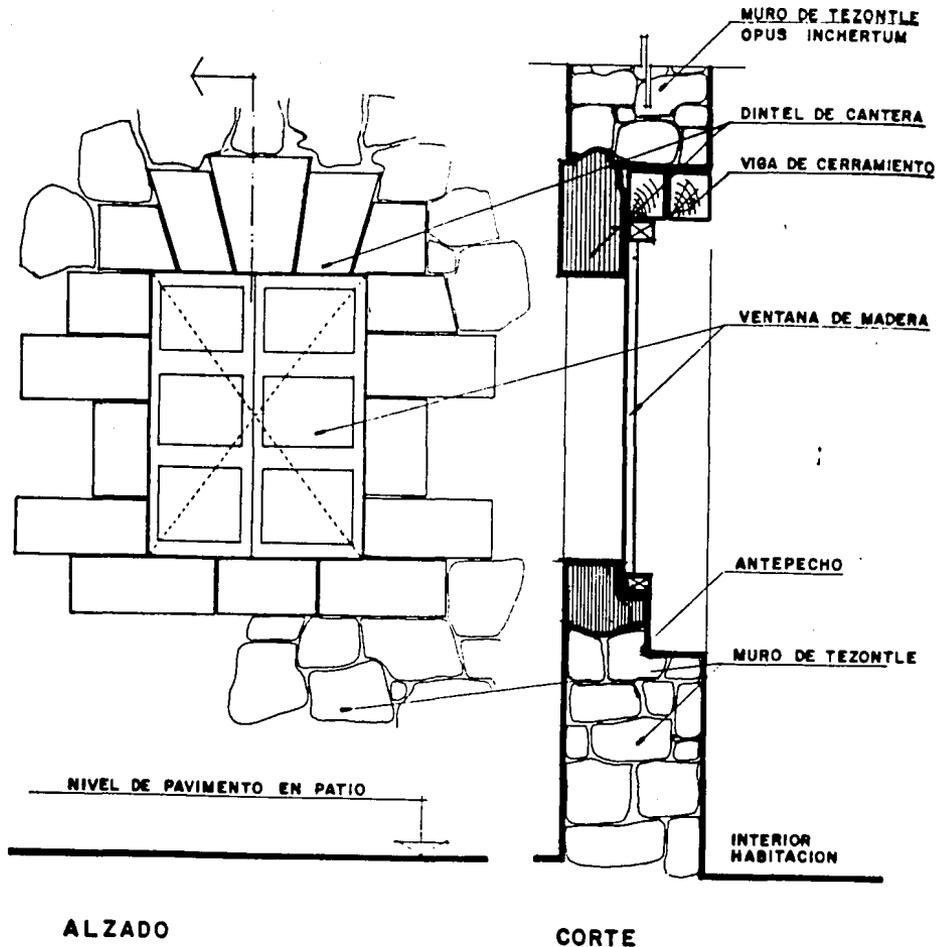
E.A.8.



ALZADO

MURO

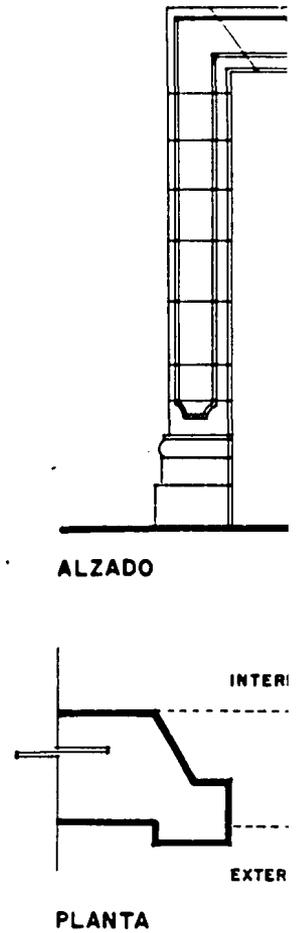
E.A.9.



ALZADO

CORTE

E.A.10.

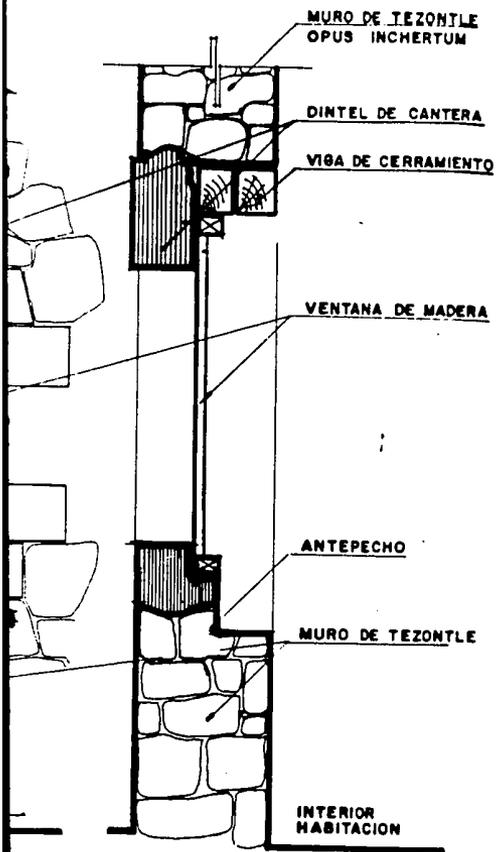


ALZADO

PLANTA

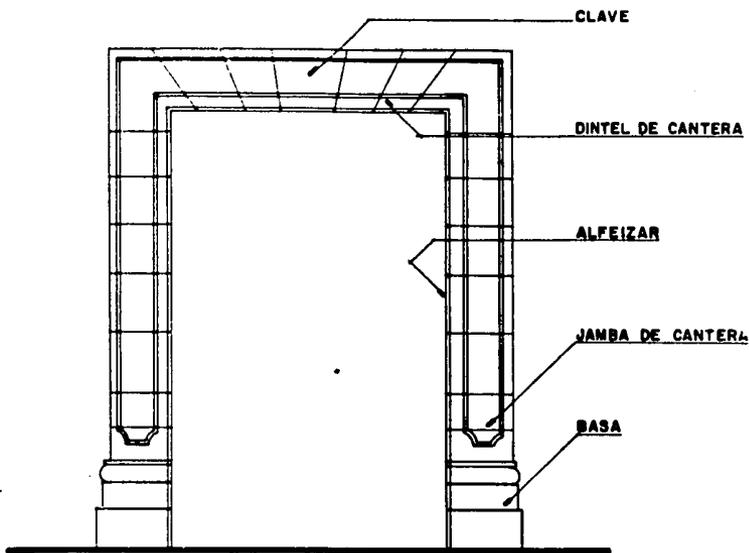
ENMARCAMIENTOS

E.A.10.

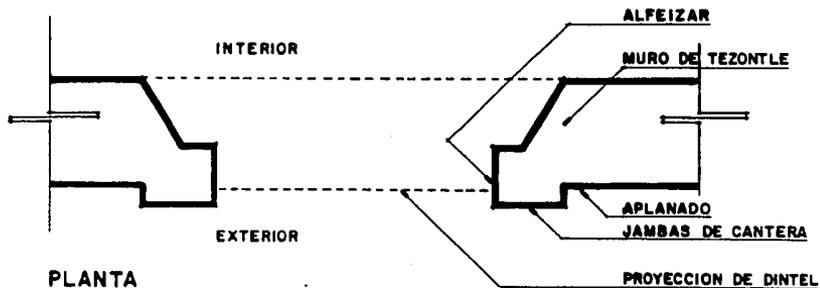


CORTE

ENMARCAMIENTOS



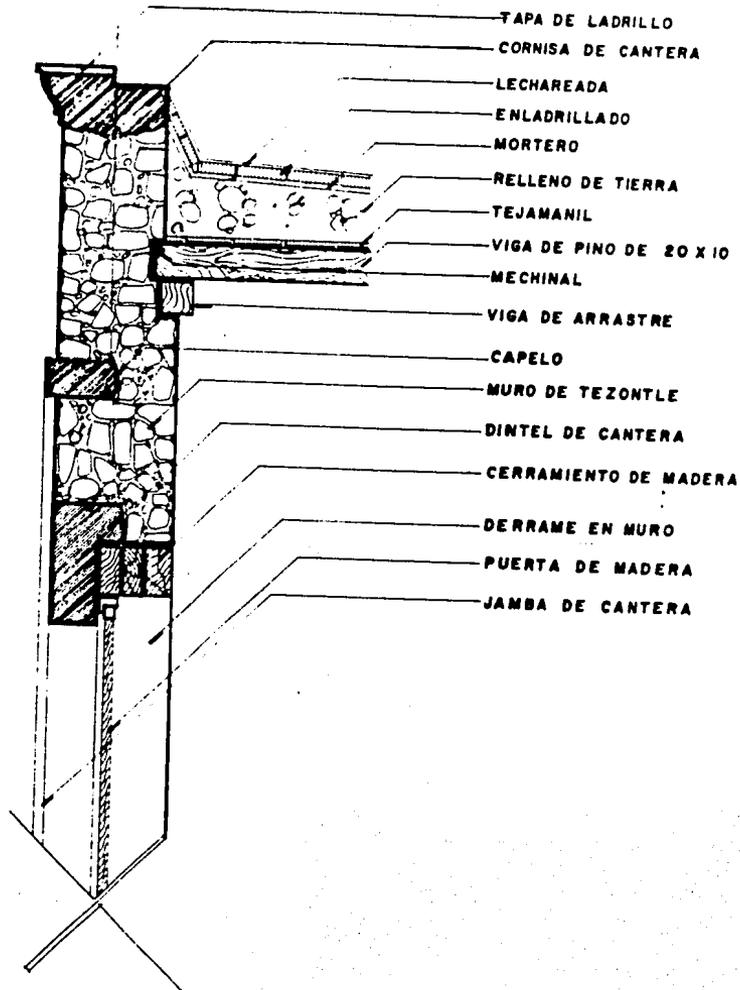
ALZADO



PLANTA

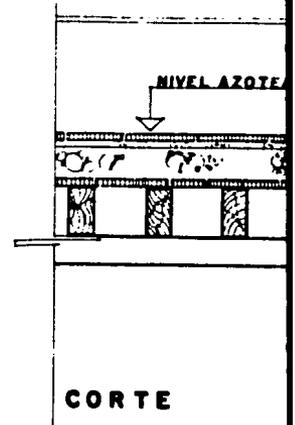
ENMARCAMIENTOS

E.A. II.



DETALLE

E.A.12.

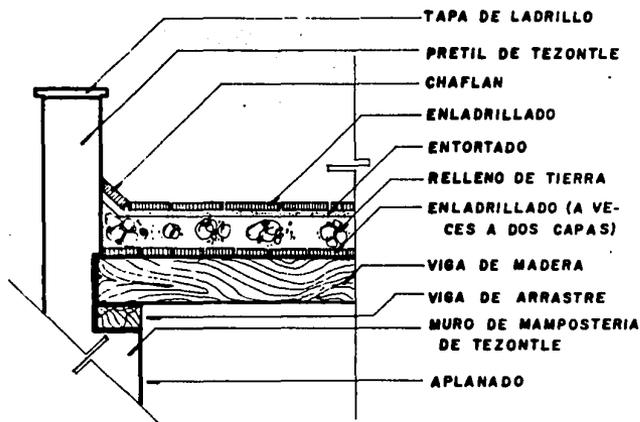
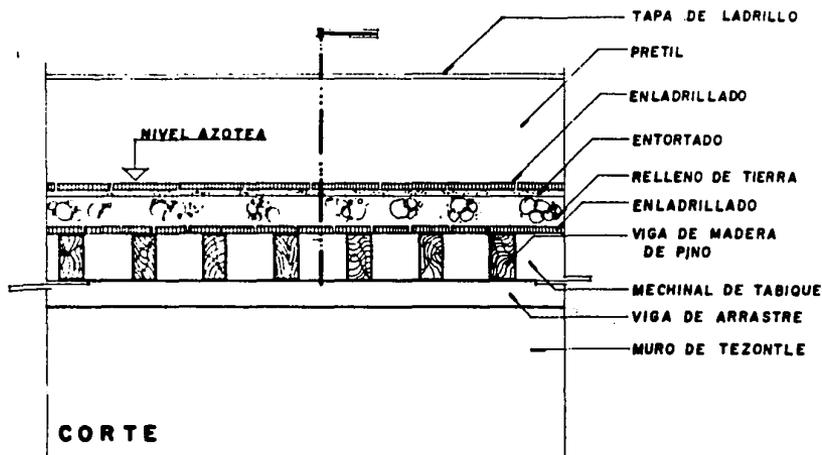


CORTE

NOTA: EXISTE UNA VARIAN  
ENLADRILLADO SOB  
VIGUERIA; Y ES EL  
SE DOS CAPAS DE  
TERIAL CUATRAPEAD

# E.A.12.

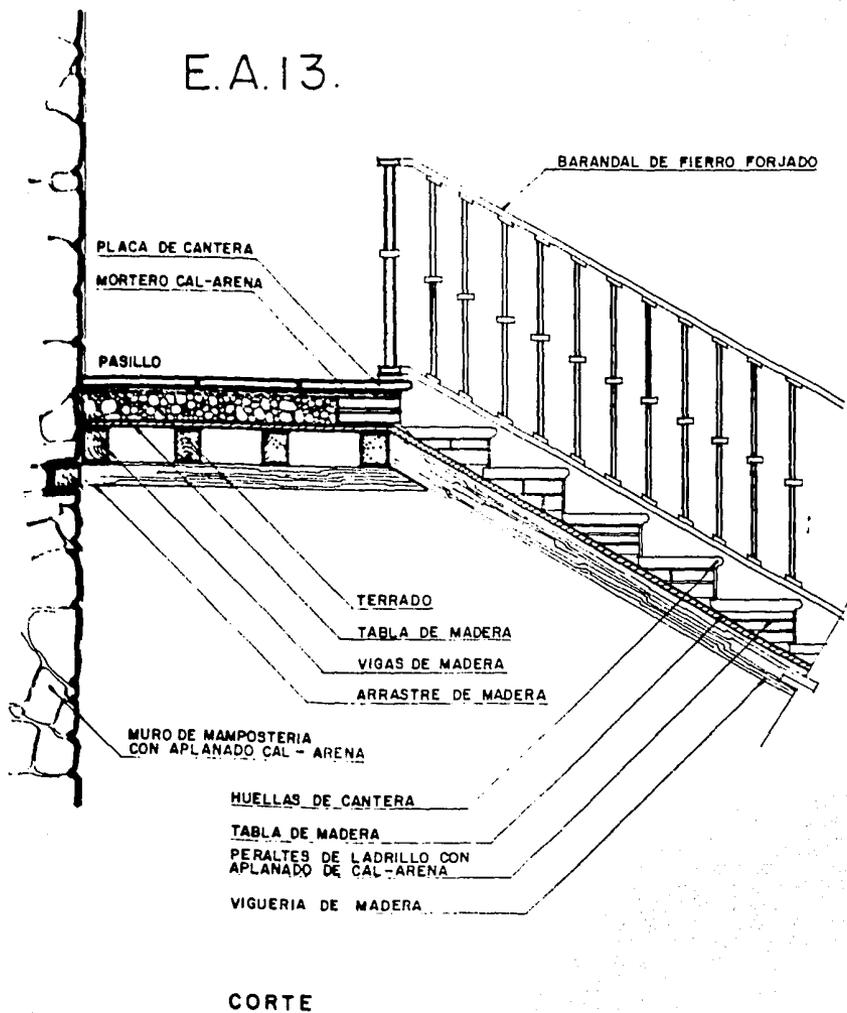
- TAPA DE LADRILLO
- CORNISA DE CANTERA
- LECHAREADA
- ENLADRILLADO
- MORTERO
- RELLENO DE TIERRA
- TEJAMANIL
- VIGA DE PINO DE 20 X 10
- MECHINAL
- VIGA DE ARRASTRE
- CAPELO
- MURO DE TEZONTLE
- DINTEL DE CANTERA
- CERRAMIENTO DE MADERA
- DERRAME EN MURO
- PUERTA DE MADERA
- JAMBA DE CANTERA



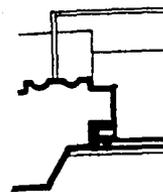
NOTA: EXISTE UNA VARIANTE EN EL ENLADRILLADO SOBRE LA VIGERIA ; Y ES EL ENCONTRARSE DOS CAPAS DE ESTE MATERIAL CUATRAPEADO.

**CUBIERTAS**

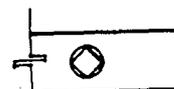
E.A.13.



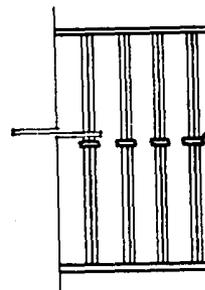
CORTE



PLANTA

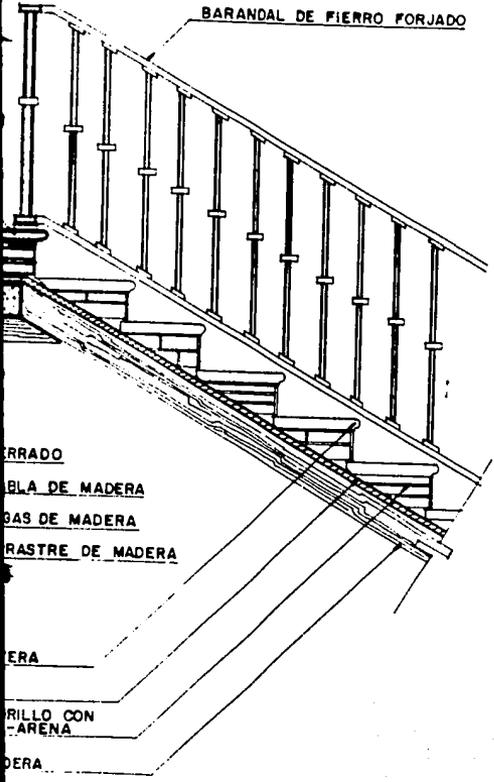


PLANTA

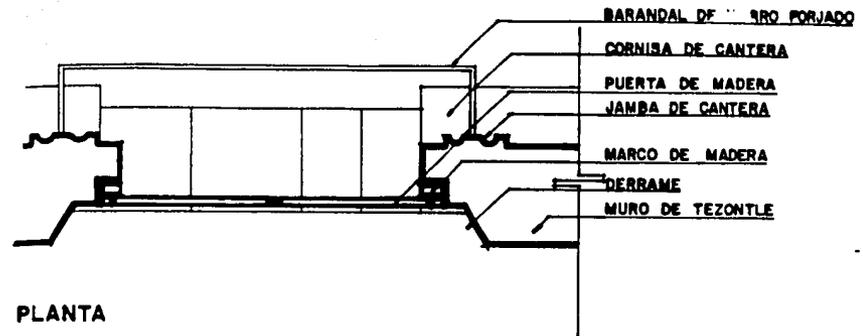


PLANTA

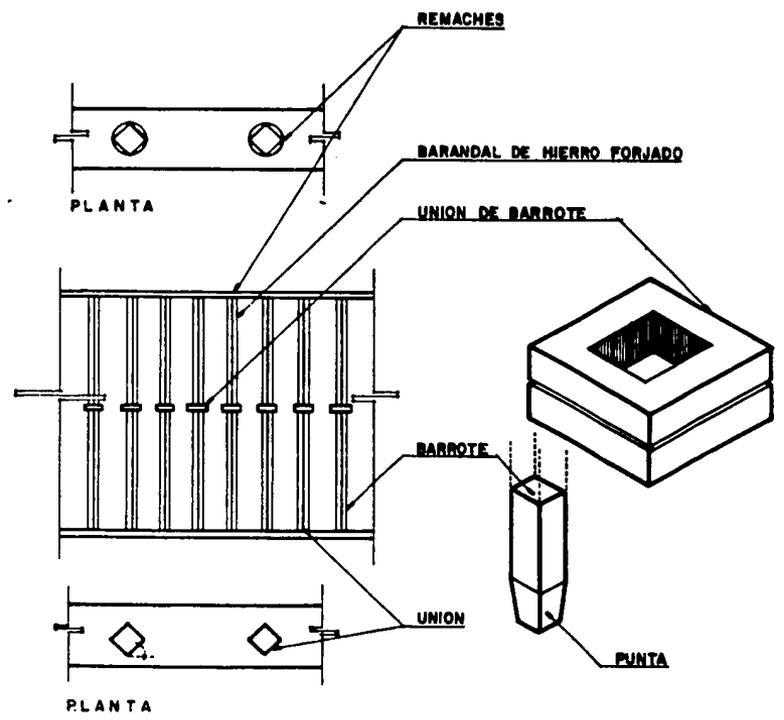
ESCALERA



ESCALERA

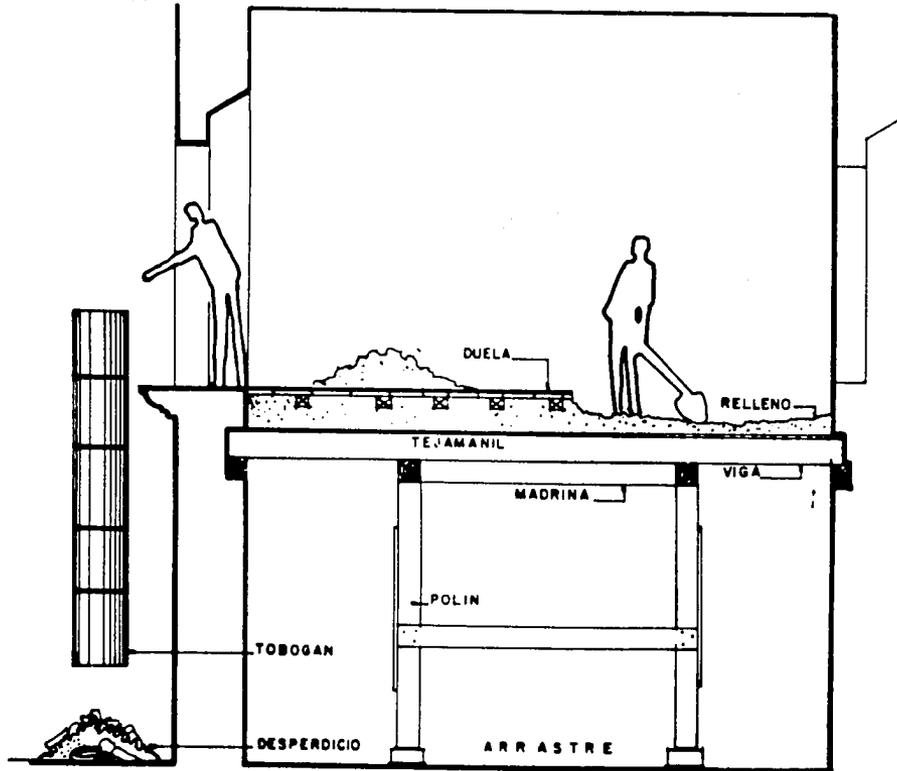


PLANTA

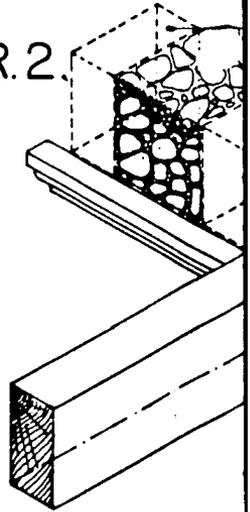


BARANDAL EN FACHADA

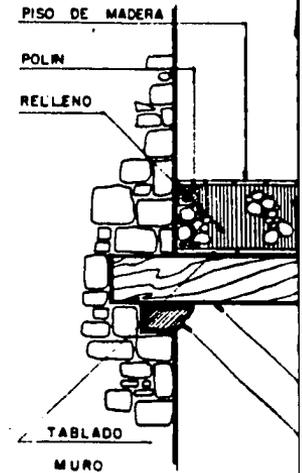
P.R.1. DE ENTREPISOS TABLATERRADO



P.R.2



CORTE ESTADO ACTUAL



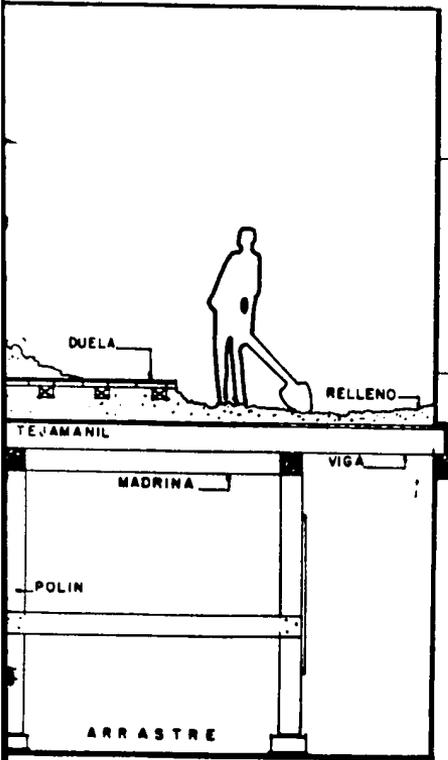
PROCEDIMIENTO :

- A) RETIRO DE PISO DE DUELA Y ARRASTRES
- B) ELIMINACION DE RELLENO (PALA Y CUCHARA)
- C) RETIRO DE MADERAMEN PARA SU PROTECCION Y RESTITUCION

RESTITUCION

DE

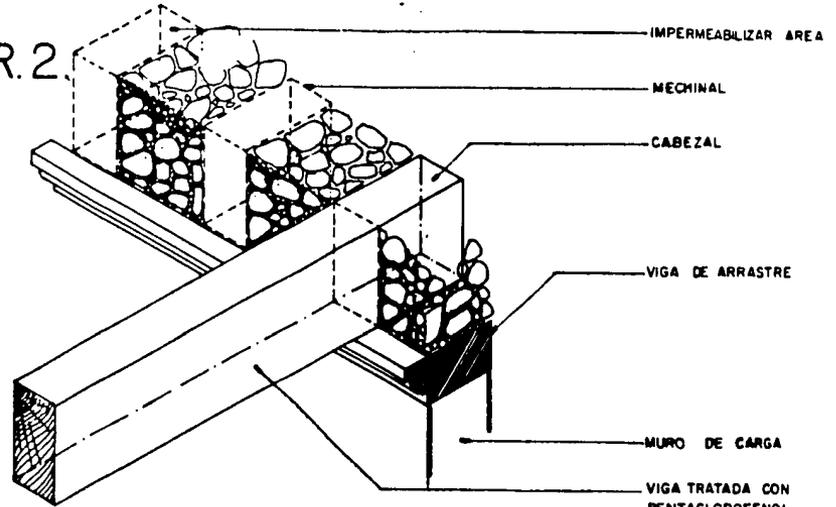
ISOS TABLATERRADO



DE PISO DE DUELA Y ARRASTRES  
 NACION DE RELLENO (PALA Y CUCHARA)  
 O DE MADERAMEN PARA SU PROTECCION  
 STITUCION

RESTITUCION

PR.2



- SI ES TRATADA EN SITIO, CON BROCHA
- SI SE DESMONTA, SUMERGIRLA

CORTE ESTADO ACTUAL



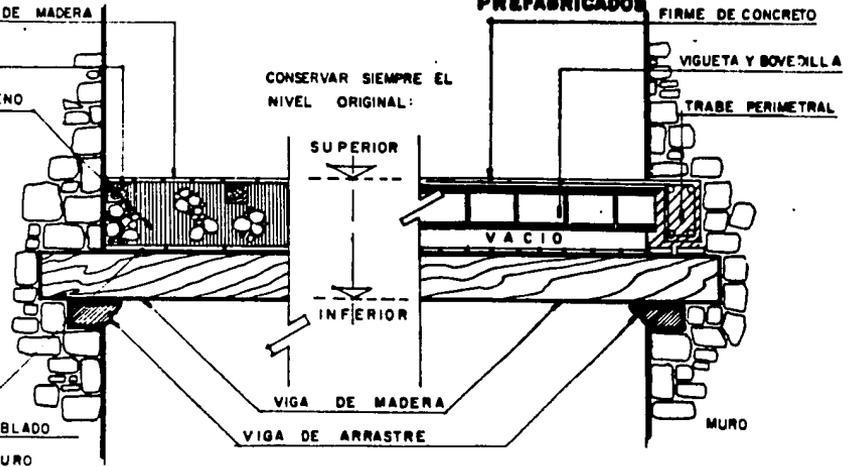
CONSERVAR SIEMPRE EL NIVEL ORIGINAL:

SUPERIOR

INFERIOR

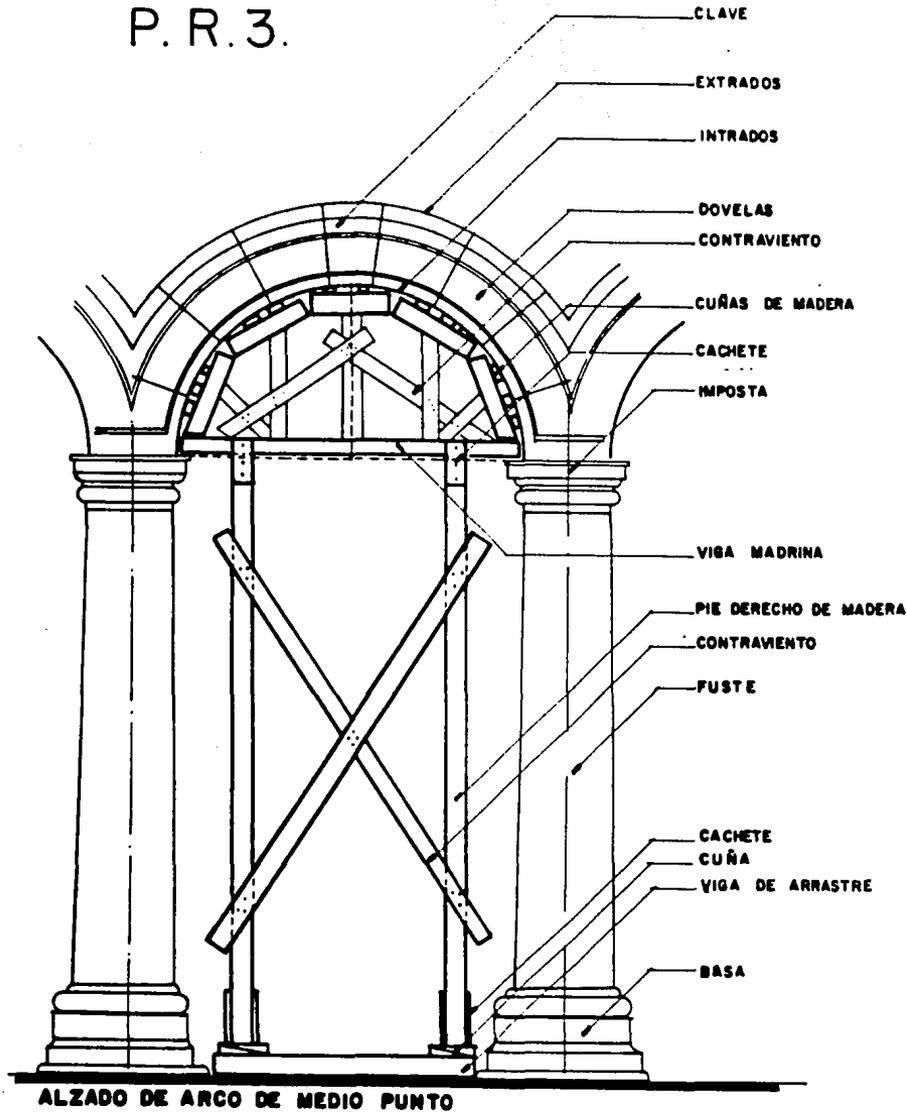
VIGA DE MADERA  
 VIGA DE ARRASTRE

SUSTITUCION DE RELLENO POR PREFABRICADOS



RESTITUCION DE VIGUERIA DE MADERAY TABLADO

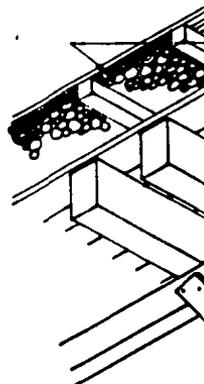
P. R. 3.



P. R. 4.

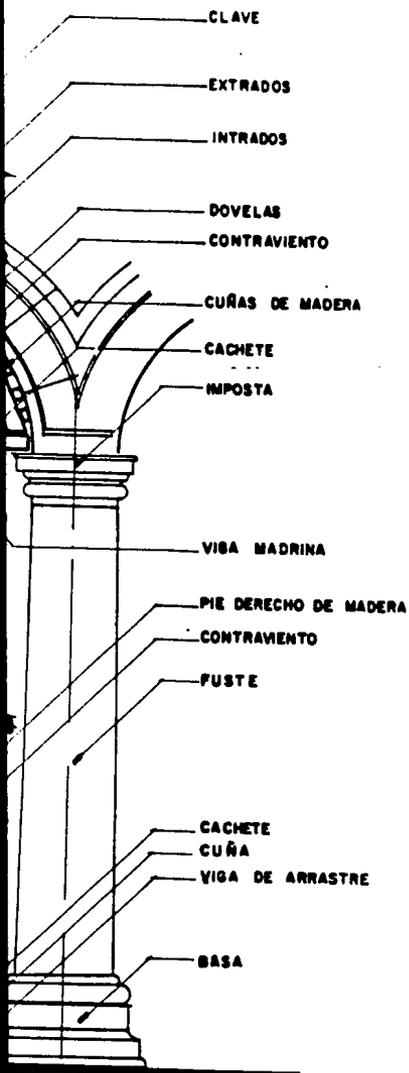
**EN: MURO**

FIG. 21



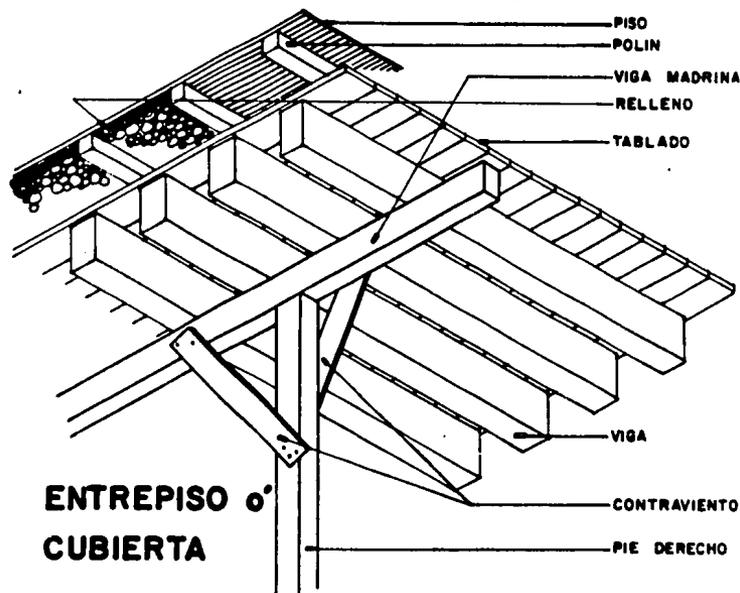
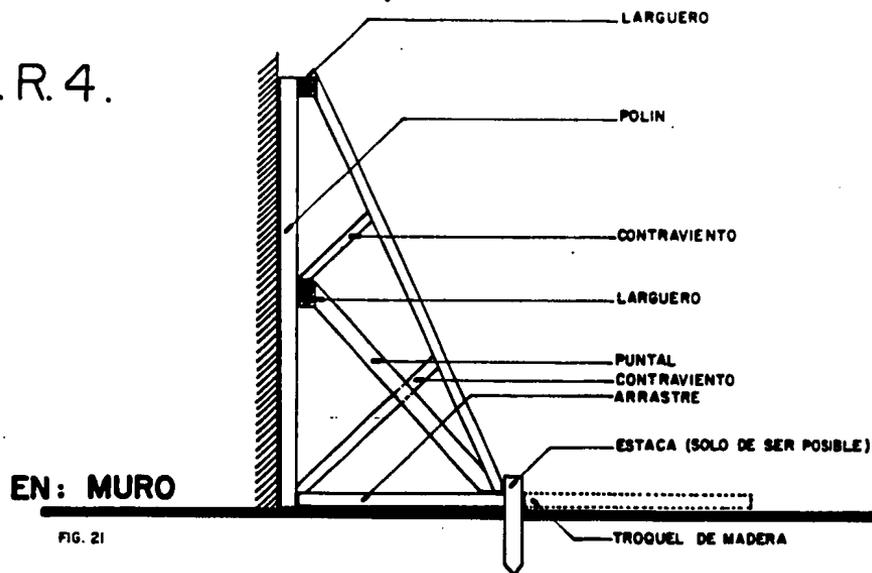
**ENTREPIS  
CUBIERTA**

**APUNTALAMIENTO EN ARCOS**



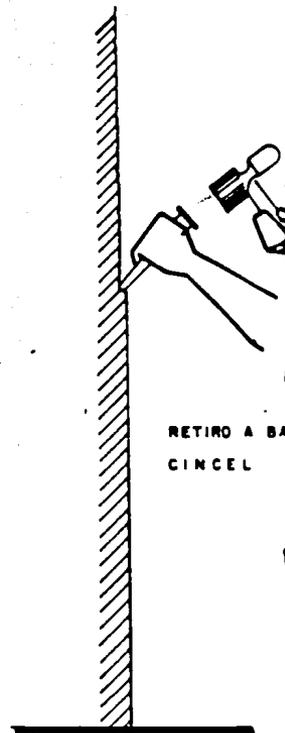
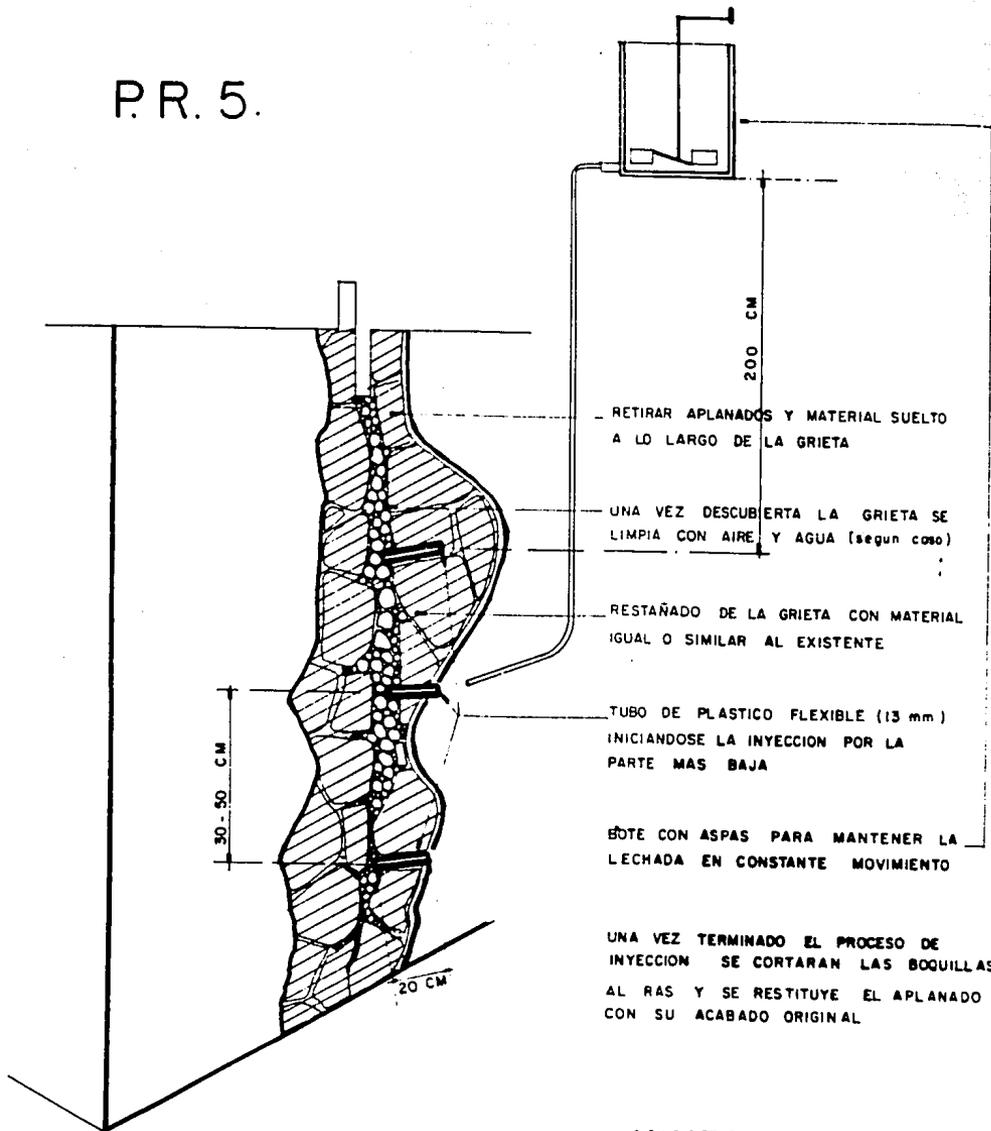
**LAMIENTO EN ARCOS**

P.R.4.

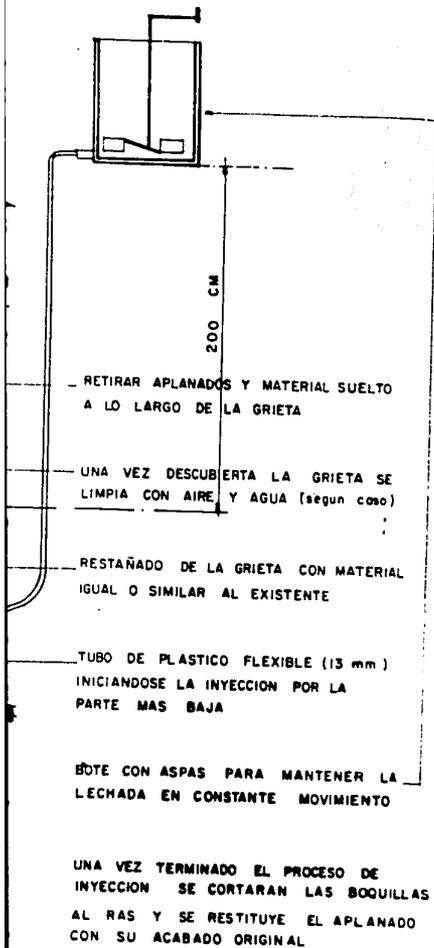


**APUNTALAMIENTO**

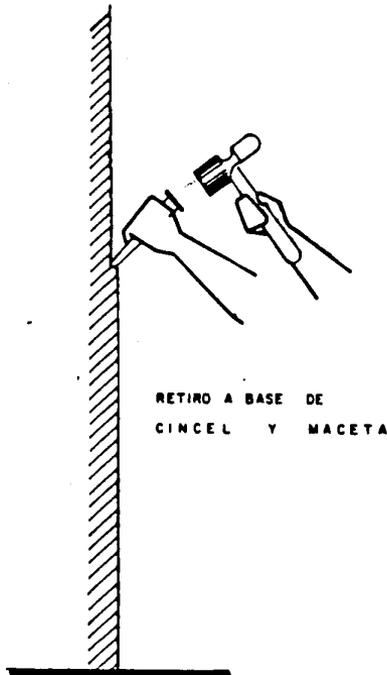
P.R. 5.



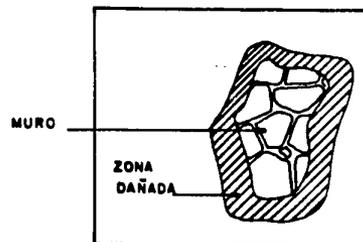
## INYECCION DE GRIETAS EN MUROS



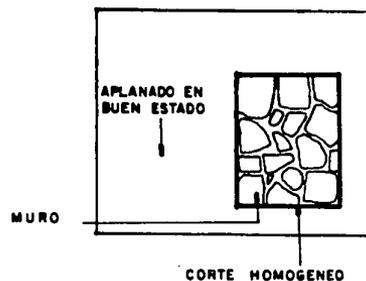
## INYECCION DE GRIETAS EN MUROS



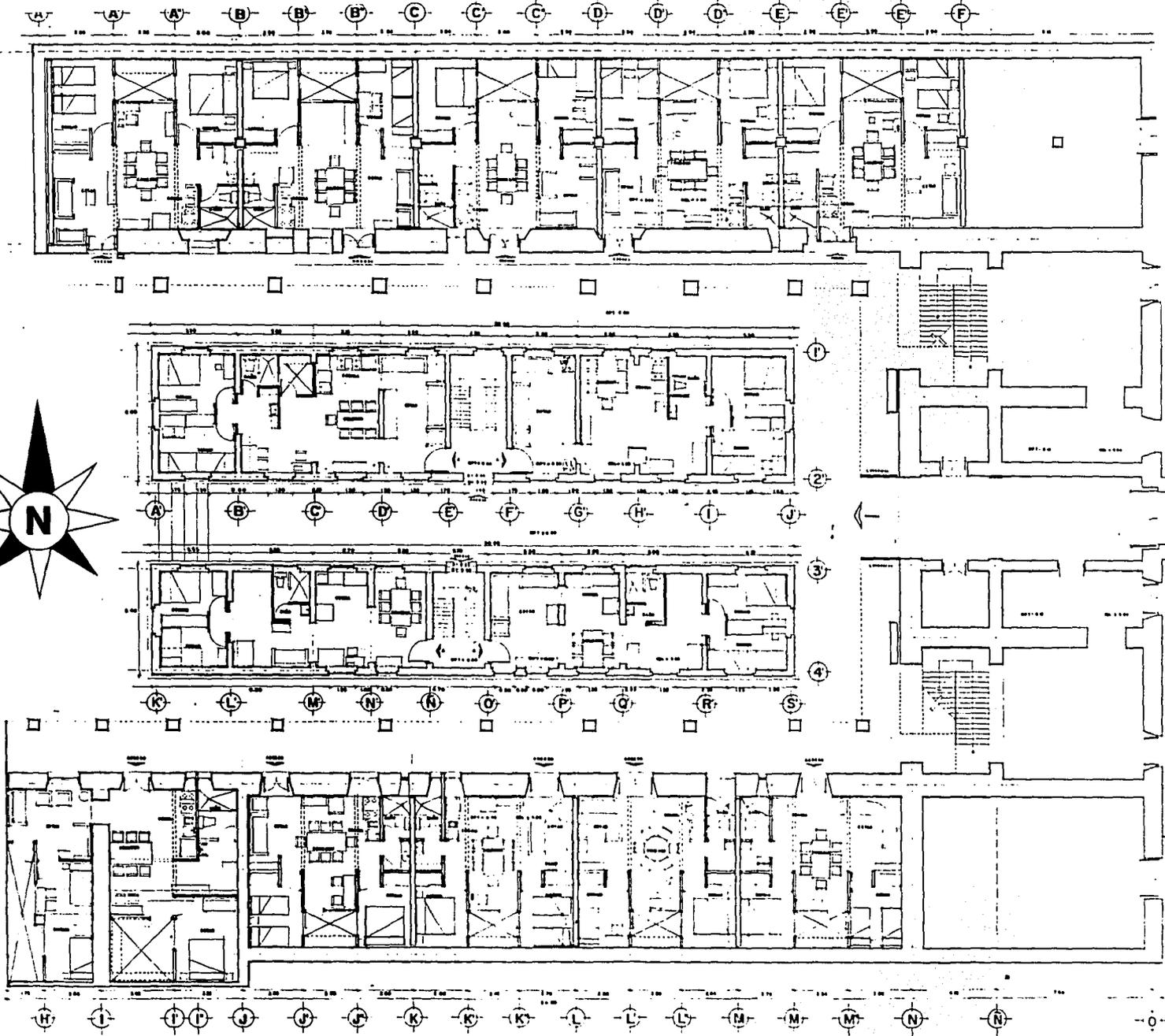
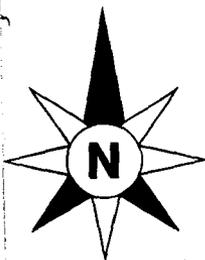
### 1. DETERMINAR ZONAS DAÑADAS

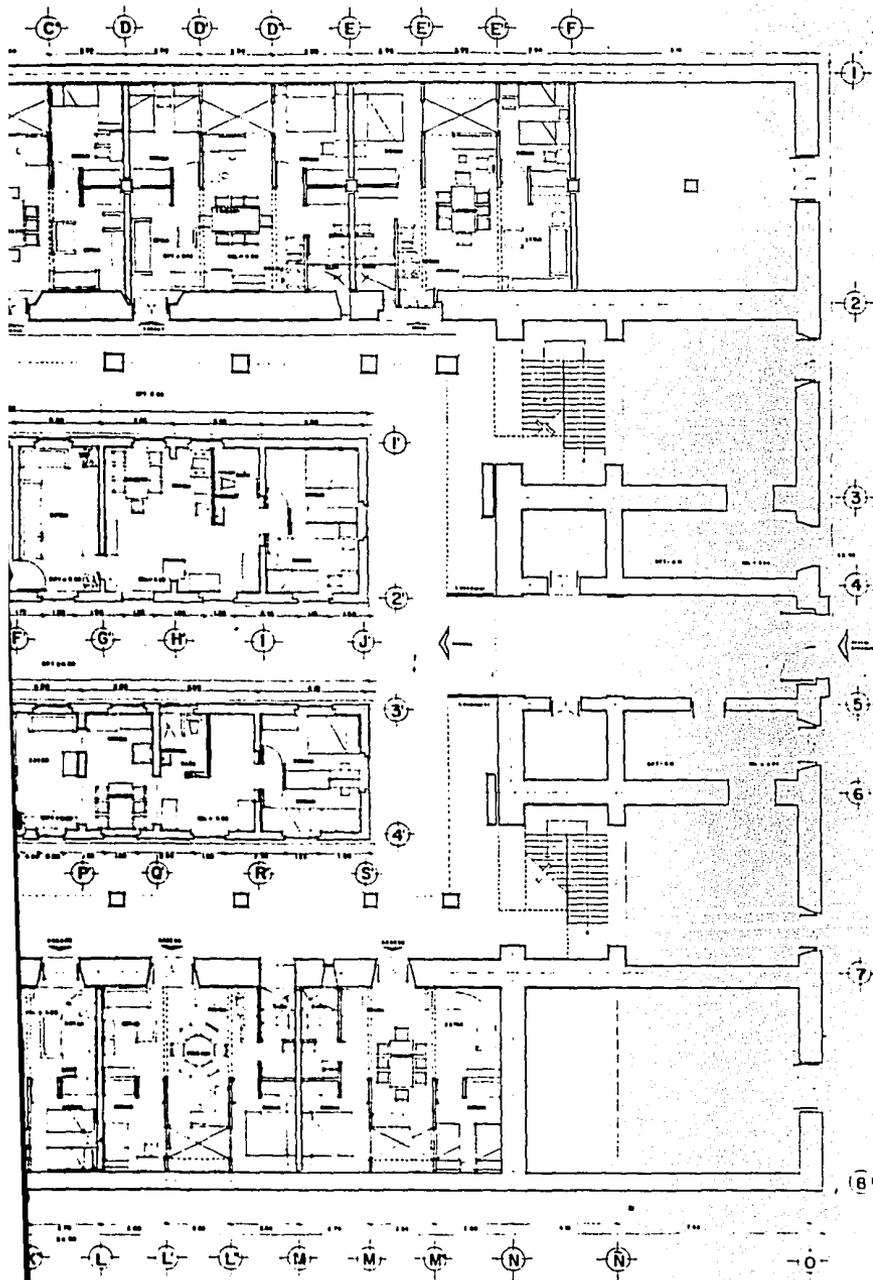


### 2. RETIRO DE APLANADO FLOJO



## ELIMINACION DE APLANADOS EN MAL ESTADO





CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964 - 1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PROYECTO

ORGANIZACION ESPACIAL.

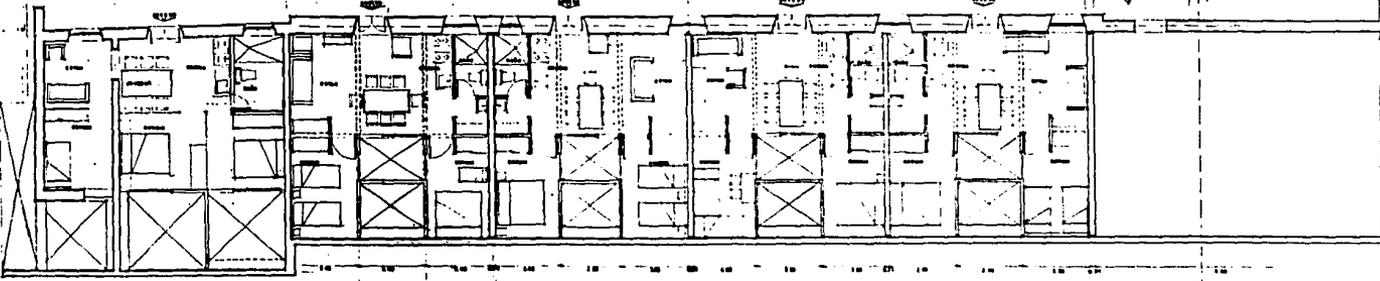
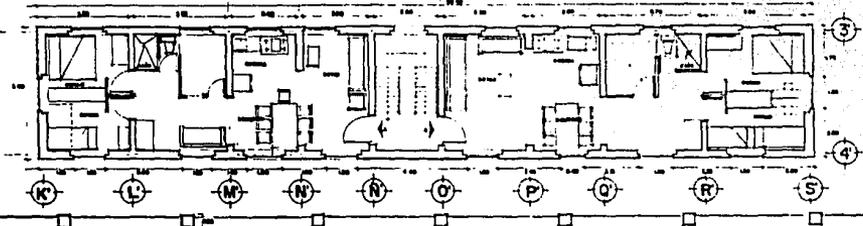
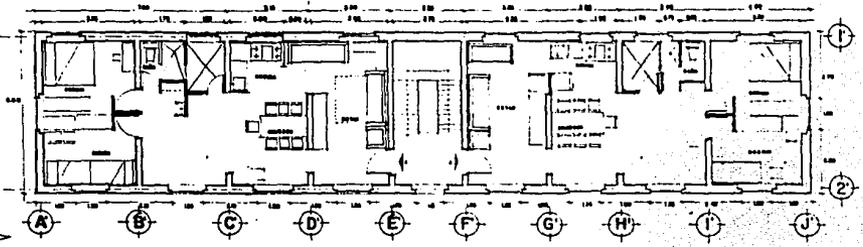
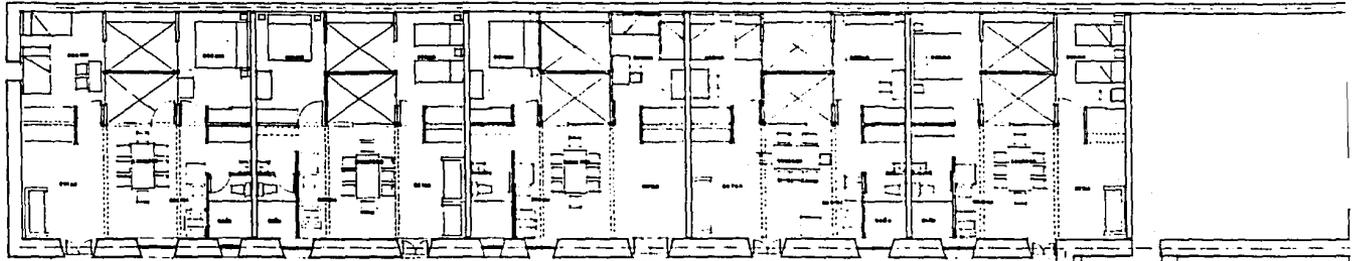
VIVIENDA.

REHABILITACION DE VIVIENDA

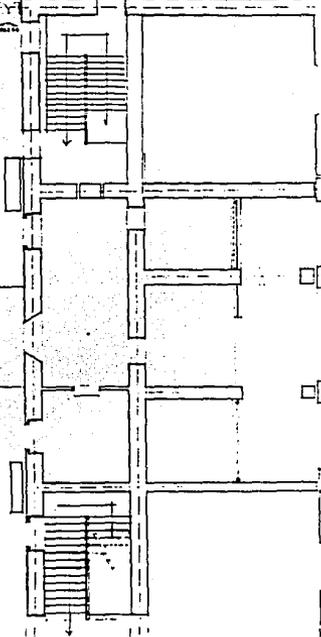
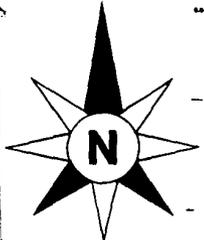
PLANTA BAJA.

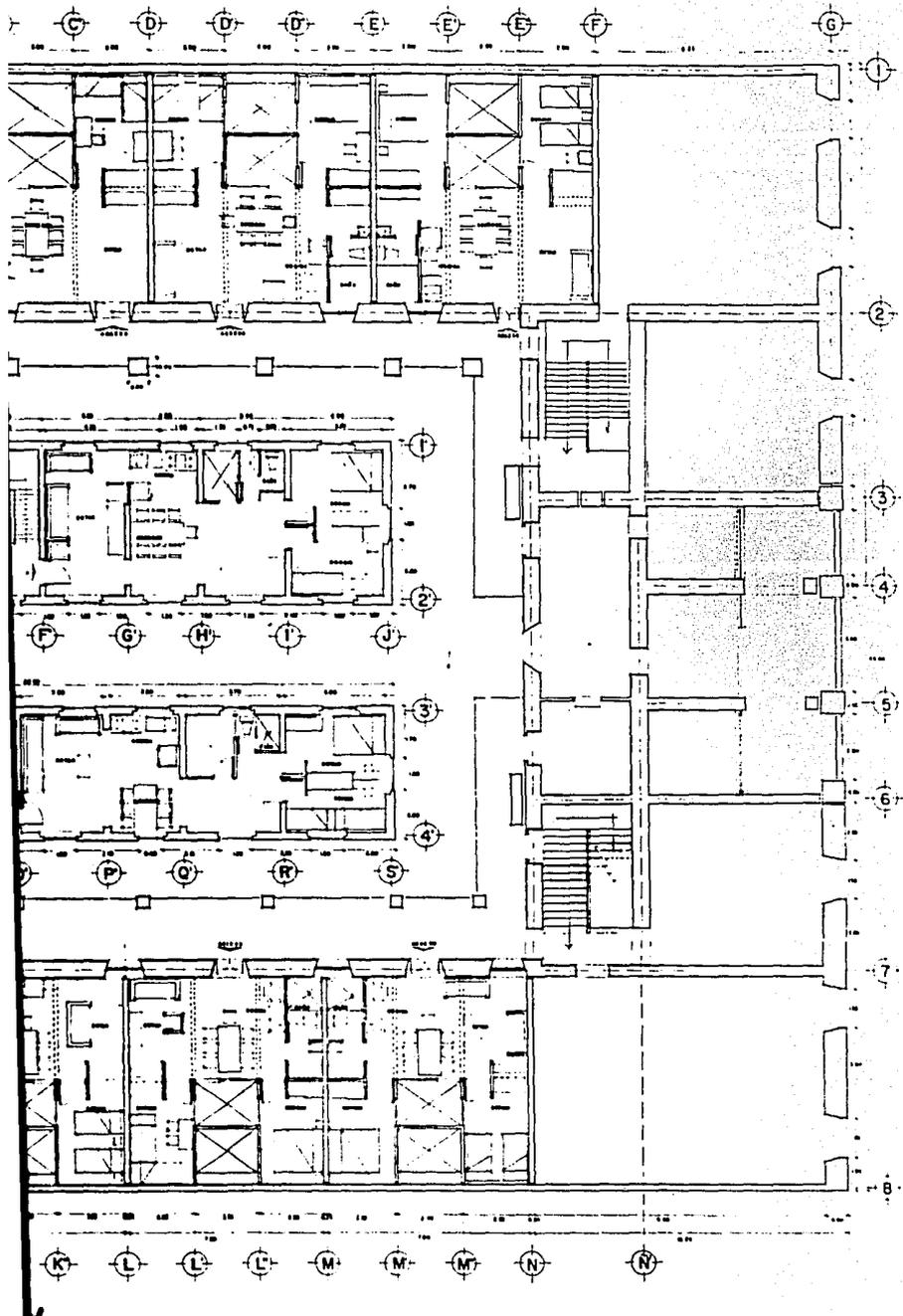
C-01

A A A B B B C C C D D D E E E F



H I J J J K K K L L L M M M N N





CENTRO  
HISTÓRICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MÉXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PROYECTO

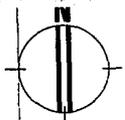
ORGANIZACIÓN ESPACIAL

VIVIENDA.

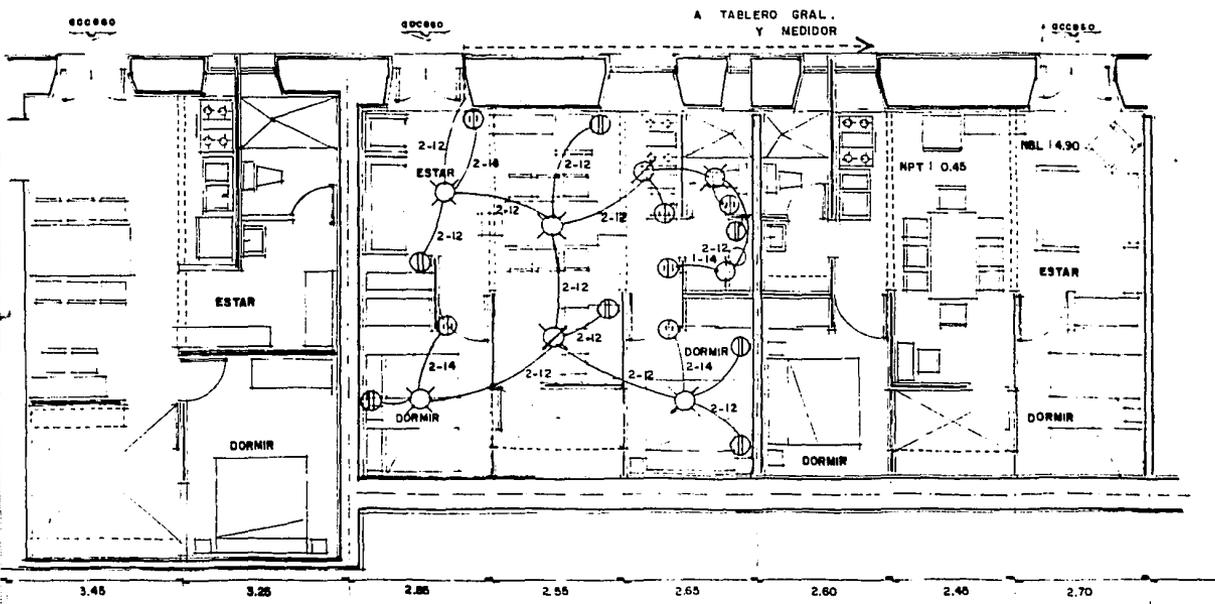
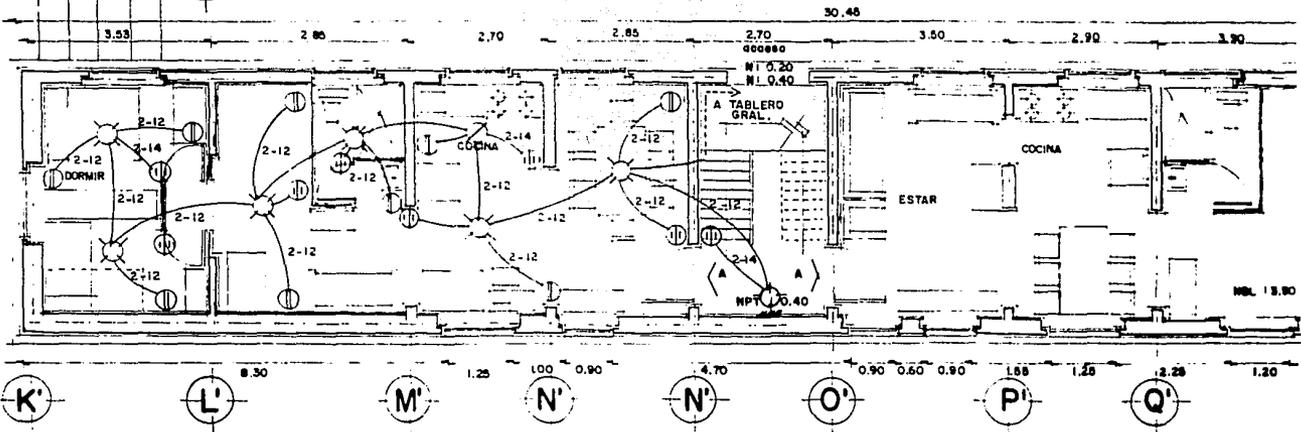
REHABILITACIÓN DE VIVIENDA

PLANTA ALTA.

C02



NPT + 0.00

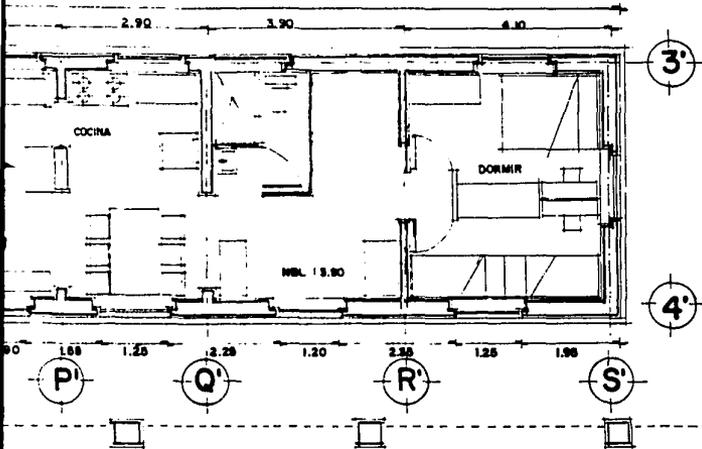


- MAT**
- TUBO CONDUIT O SIMILAR
  - CAJAS DE CON
  - CONDUCTORES D TIPO TW O S
  - DISPOSITIVOS INT
  - INTERRUPTOR DE

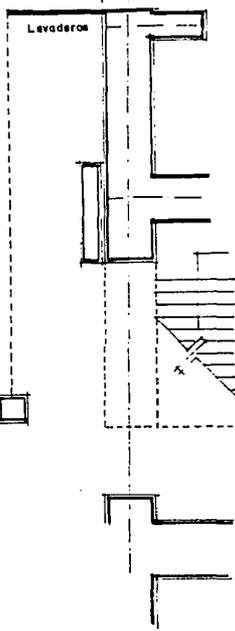
CIR  
UNI

CARG  
FACTY  
DEMA

0.00



118



**MATERIAL A EMPLEAR**

- TUBO CONDUIT DE ACERO ESMALTADO, PARED DELGADA O SIMILAR
- CAJAS DE CONEXION GALVANIZADAS O SIMILAR
- CONDUCTORES DE COBRE SUAVE, CON AISLAMIENTO TIPO TW O SIMILAR.
- DISPOSITIVOS INTERCAMBIABLES O SIMILAR.
- INTERRUPTOR DE SEGURIDAD.

**CUADRO DE CARGAS**

CIRCUITO	No	100 W	60 W	90 W	75 W	125 W	TOTAL WATTS
UNICO	5	2	1	0	7		1555

CARGA TOTAL INSTALADA = 1555 WATTS  
 FACTOR DE DEMANDA APROXIMADA = 0.6  
 DEMANDA MAXIMA APROXIMADA = 1555 X 0.6  
 = 933 WATTS

CAJAS DE CONEXION UTILIZADAS = 21

**Sección .**  
**Planta Baja .**



CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MEXICO

**TESIS PROFESIONAL**  
 Alternativa para el mejoramiento de la permanencia cotidiana del poblador en los espacios de apropiacion colectiva dentro del proceso de transformacion del centro de la Ciudad de Mexico 1964-1984



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PROTOTIPO

CRITERIO GENERAL

TECNICO

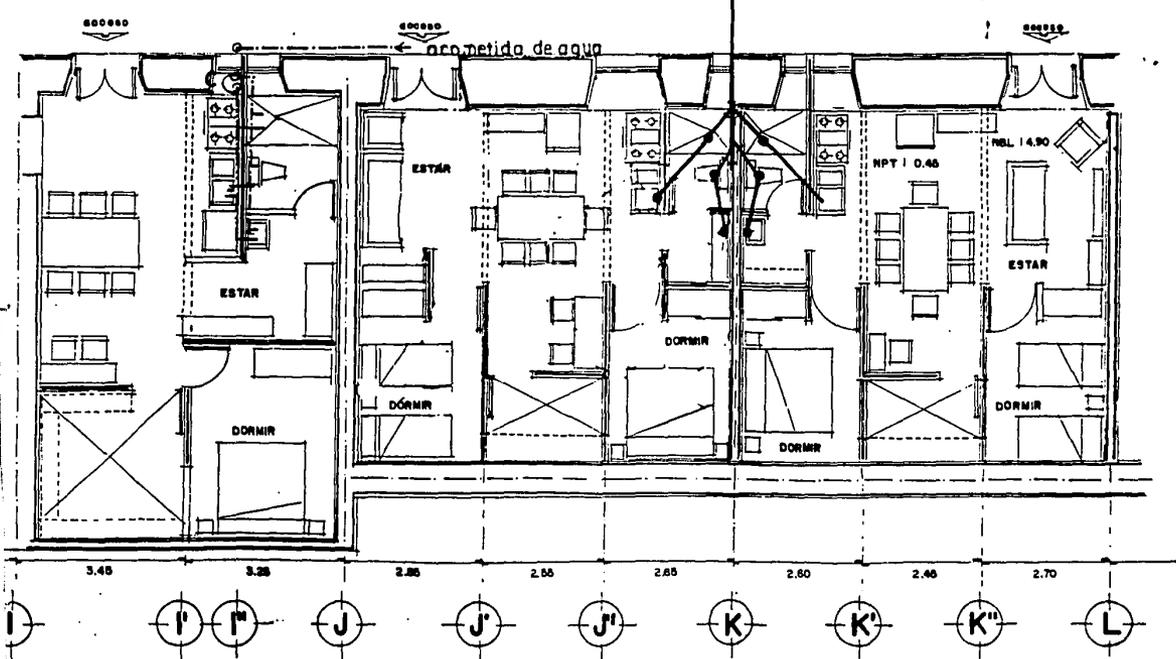
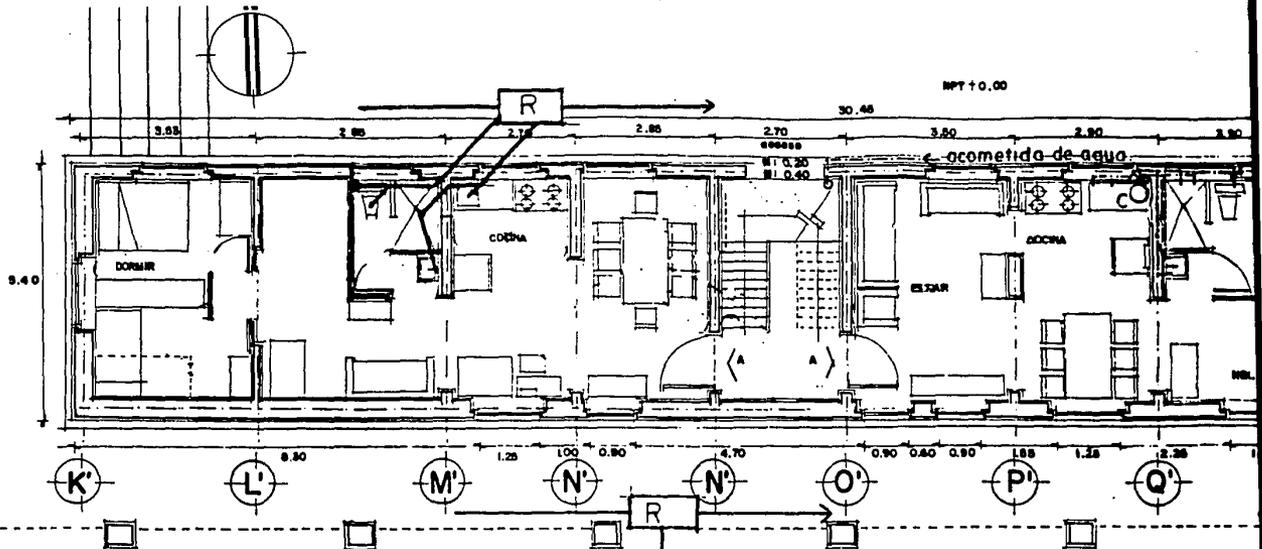
REHABILITACION DE VIVIENDA

INST. ELECTRICA.

D-01

2.70





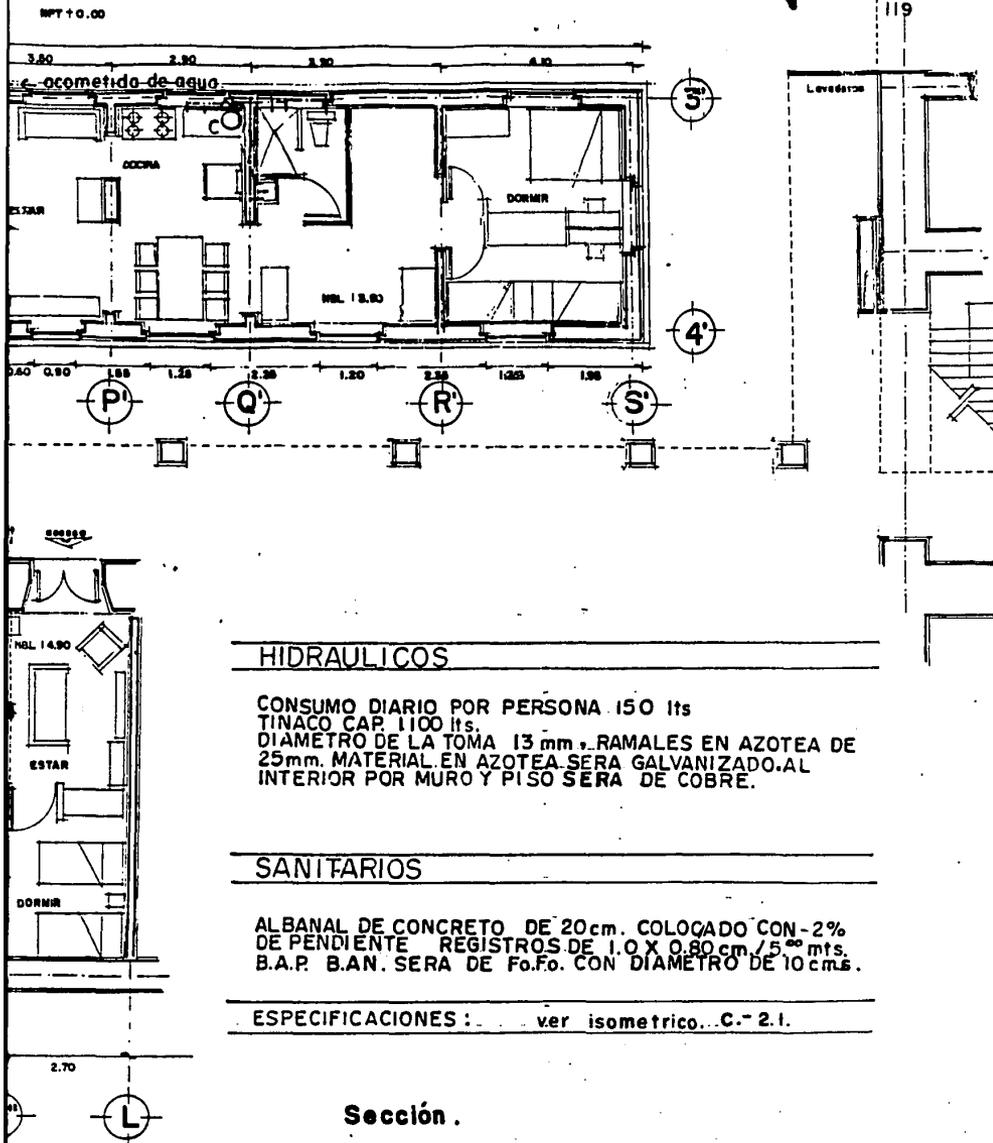
**HIDRAU**

CONSUMO  
TINACO  
DIAMETRO  
25mm. M.  
INTERIOR

**SANITA**

ALBANAL  
DE PENDINGE  
B.A.P. B.I.

**ESPECIFI**



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PROTOTIPO

CRITERIO GENERAL .

TECNICO.

### HIDRAULICOS

CONSUMO DIARIO POR PERSONA 150 lts  
TINACO CAP. 1100 lts.  
DIAMETRO DE LA TOMA 13 mm . RAMALES EN AZOTEA DE  
25mm. MATERIAL EN AZOTEA SERA GALVANIZADO.AL  
INTERIOR POR MURO Y PISO SERA DE COBRE.

### SANITARIOS

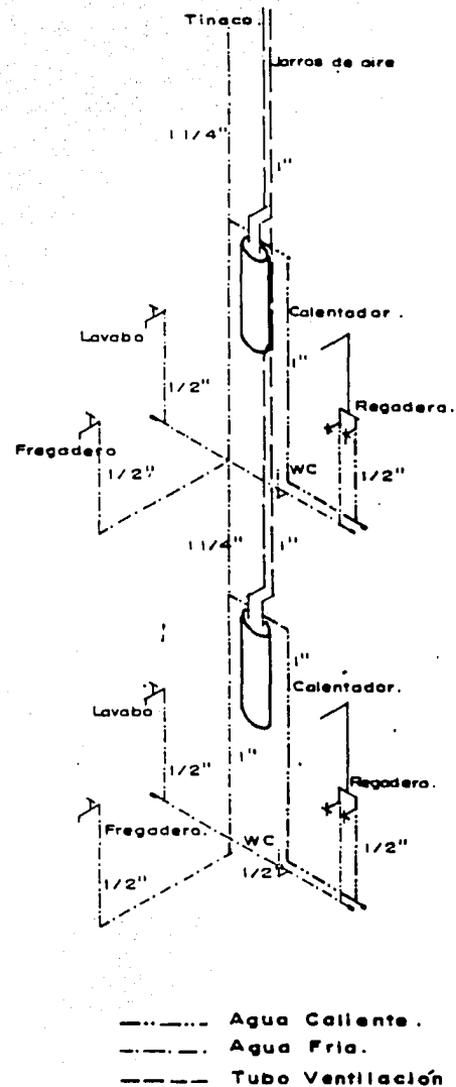
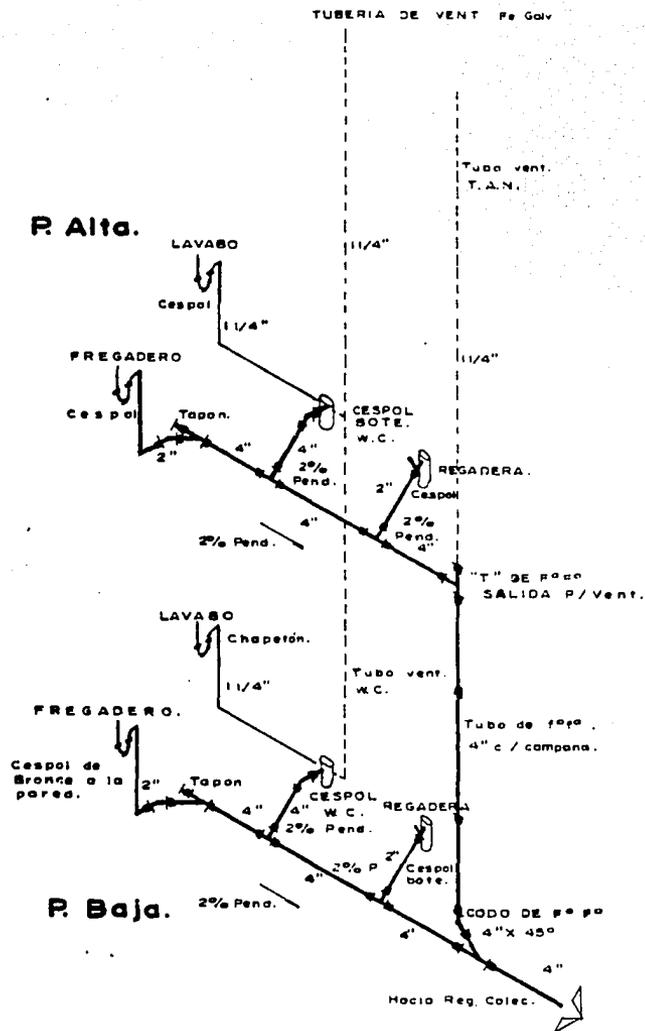
ALBANAL DE CONCRETO DE 20cm. COLOCADO CON -2%  
DE PENDIENTE REGISTROS DE 1.0 X 0.80 cm / 5.00 mts.  
B.A.P. B.AN. SERA DE Fo.Fo. CON DIAMETRO DE 10 cms.

ESPECIFICACIONES : . . . ver isometrico . . . C.- 2.1.

REHABILITACION DE VIVIENDA

INSTALACION  
HIDRAULICA Y  
SANITARIA TIPO.

D-02



CONEXIONES DE Fº Fº.

I. SANITARIA. TIPO. P. Baja y Alta.

ISOMETRICO.

I. HIDRAULICO TIPO.



CENTRO  
HISTORICO  
DE LA  
CIUDAD  
DE  
MEXICO

TESIS PROFESIONAL  
Alternativa para el mejoramiento  
de la permanencia cotidiana  
del poblador en los espacios de  
apropiación colectiva, dentro  
del proceso de transformación  
del Centro de la Ciudad de México  
1964-1984.



● SIMBOLOGIA - REFERENCIAS

PROTOTIPO

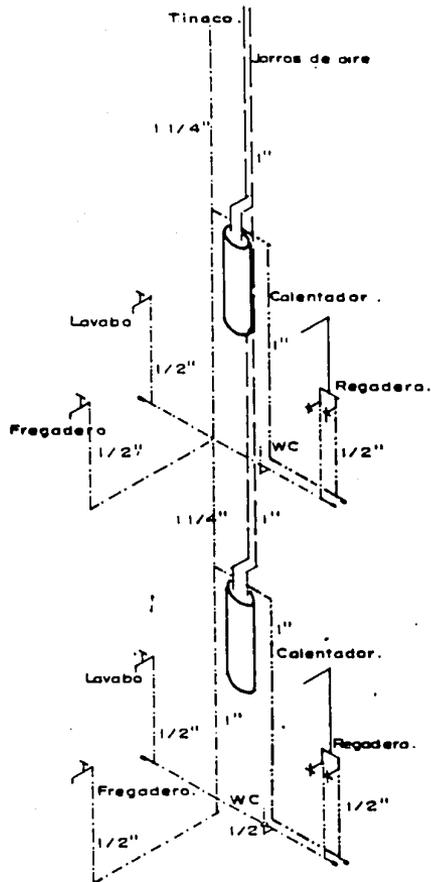
INST. HIDRAULICA Y  
SANITARIA

TECNICO.

REHABILITACION DE VIVIENDA

ISOMETRICO.

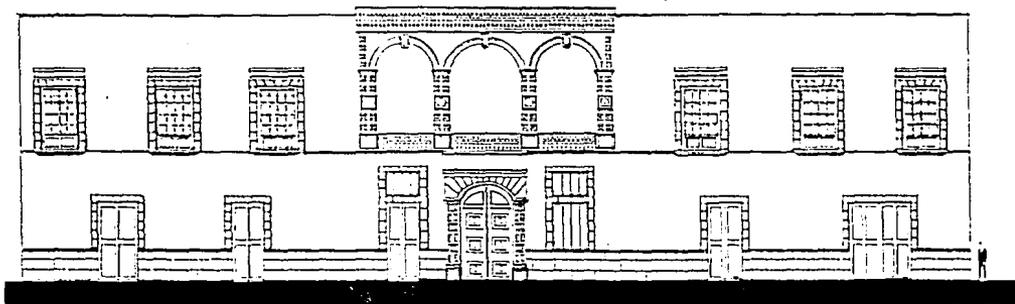
D-03

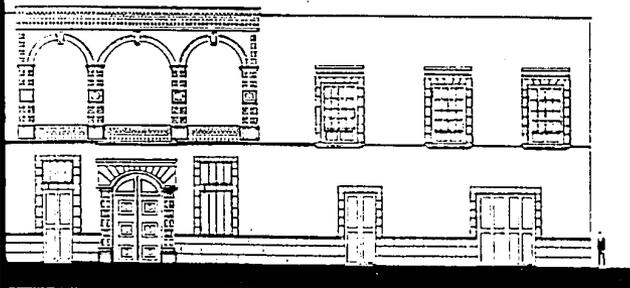


— Agua Caliente.  
- - - Agua Fria.  
- · - · - Tubo Ventilación

1. HIDRAULICO TIPO.

y Alta.





La vecindad de Leandro Valle # 20 , - es un ejemplo de las muchas vecindades que existen en el el Centro Historico de la Ciudad de México, que han permanecido olvidadas pero que existen como una realidad, vecindades en las cuales sus moradores luchan dia a dia por defender su permanencia en ellas , en el barrio y en la Ciudad. Son los pobladores que en su permanencia - cotidiana son los principales defensores de los monumentos con valor historico.

# plaza de santo domingo



CONSERVACION DE MNTOS. Y Z.  
Díaz Berrío F. S.  
SEP. Mex. 1976.

ARTE COLONIAL EN MEX.  
Manuel Toussaint  
UNAM. 1974.

## BIBLIOGRAFIA.

6 Siglos de h. grafica de Mexico  
Gustavo Cazasola.  
Año 1984.

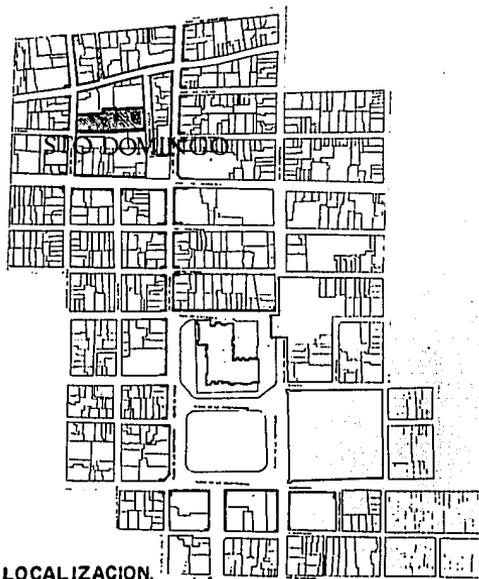
LA ARQ. DE MEXICO SIGLO XVI  
De Gante Pablo C.  
Ed. Porrúa.

CASAS VIRREYNALES DE LA CD.  
DE MEXICO  
F.C.E. Mex. 1970  
Carlos Flores M.

VOCABULARIO ARQ. ILUSTRADO  
SAHOP. 1980

MONOGRAFIAS ECLE:  
Cnvtto de S. Domingo.  
Mex. 1984.

DETERIORO.  
Stambolov T.  
UNAM. 1984.



#### BIBLIOGRAFIA.

6 Siglos de h. grafica de Mexico  
Gustavo Cazasola.  
Año 1984.

L A ARQ. DE MEXICO SIGLO XVI  
De Gante Pablo C.  
Ed. Porrúa.

CASAS VIRREYNALES DELA CD.  
DE MEXICO  
F.C.E. Mex. 1970  
Carlos Flores M.

VOCABULARIO ARQ. ILUSTRADO  
SAHOP. 1980

MONOGRAFIAS ECLESIASTICAS.  
Cnvtto de S. Domingo.  
Mex. 1984.

DETERIORO.  
Stambolov T.  
UNAM. 1984.



Y Z.