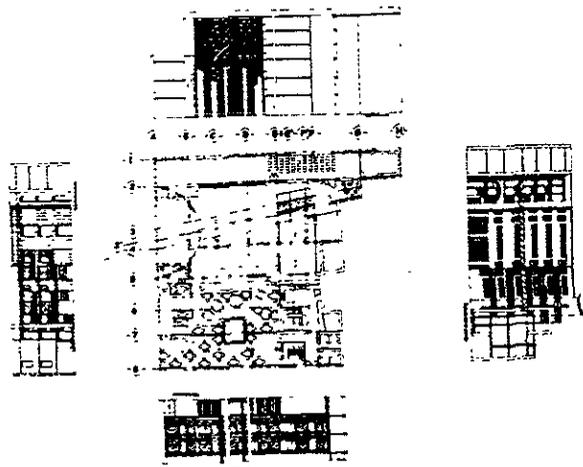




UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

CENTRO CULTURAL VIVIENDA "ACADEMIA"



T E S I S
QUE PARA OBTENER EL TITULO DE:
LICENCIADO EN ARQUITECTURA
P R E S E N T A :
LAURA ROSE NUÑO LARA

MEXICO, D. F.

280868

2000



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



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 esta 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.

Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura
Taller Jorge Gonzalez Reyna "E"

Sinodales:

Dr. Alvaro Sánchez González
Arq. Enrique Vaca Chrietzberg
Arq. Jorge Quijano Valdéz

Laura Nuño Lara

Proyecto de Tesis
Centro Cultural / Vivienda Academia
Centro Histórico





UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

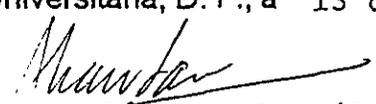
FACULTAD DE ARQUITECTURA
COORDINACION DE EXAMENES
PROFESIONALES

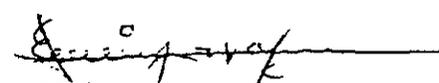
ARQ. RUBEN CAMACHO FLORES
COORDINADOR DE EXAMENES PROFESIONALES
PRESENTE.

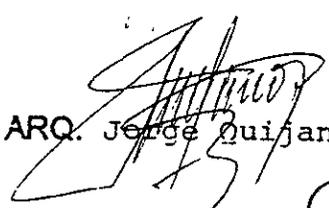
Los abajo firmantes del Taller J. González Reyna aprobamos como apta para
presentar Examen Profesional la tesis del alumno: Laura Rosa Nuño Lara

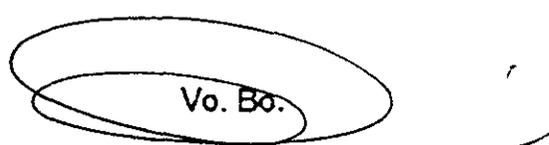
con número de cuenta: 9550136-1

ATENTAMENTE
"POR MI RAZA HABLARA EL ESPIRITU"
Ciudad Universitaria, D. F., a 13 de marzo de 2000.


ARQ. ~~Álvaro~~ Sánchez González


ARQ. Enrique Vaca C.


ARQ. Jorge Quijano V.


Vo. Bo.

Arq. Ernesto Nataren
COORDINADOR DEL TALLER

A mi madre, por su cariño y empeño en mi educación,
A mi padre, por sus palabras de aliento,
A mi abuela, por su infinita ternura,
A mi hermano, por sus lecciones filosóficas
Y a Russell, por ser mi ángel incondicional.



Portada	1
Índice	3
1. Generalidades	5
1.1. Exposición de motivos	6
a) Tipo de usuarios	6
b) Tipo de servicios	6
1.2 Características físicas que deberá reunir	7
a)Limitaciones	7
b)Financieras	7
1.3 Listado de necesidades	8
a)Zona Social	8
b)Zona Privada	8
c)Zona de servicios	9
1.4 Antecedentes Históricos del Inmueble	10
Calles del centro	11
Calle de Moneda	12
2. Tema	14
2.1 Problema	14
a)Oferta hotelera	14
b)Vivienda	15

c) Imagen urbana.	16	
Plano 1	Diagnóstico	17
Plano 2	Patrimonio Histórico	
Plano 4	Espacio Público	
Plano 5	Sistema de plazas y Jardines Públicos	
Plano 6	Sistema Comercial	
Plano 7	Sistema Hotelero	
Plano 8	Estructura Simbólica del Espacio Urbano	
3. Proyecto	18	
3.1 Contexto	18	
a) Delegación	18	
b) Centro Histórico	20	
c) Contexto	21	
d) Propuesta Urbana	22	
e) Sitio	23	
f) Estado Actual	24	
3.2 Normatividad	26	
1 Uso de suelo	26	
2 Construcciones	26	
2.1 Aspectos generales	26	
2.2 Alineamientos	27	
2.3 Alturas	27	
2.6 Techumbres	27	
2.7 Vanos y macizos	27	
2.8 Puertas exteriores	27	
2.9 Materiales de acabados	27	
2.9.1 Interiores	27	
2.9.2 Exteriores	27	
2.9.3 Color	28	
2.9.4 Bardas	28	
3.3 Programa Arquitectónico	29	
1. Zona Característica	29	
2. Zona Complementaria	29	
3. Zona de Servicios	30	
Diagrama de Funcionamiento	33	
Diagrama de Flujo	34	

3.4 Concepto	35
Concepto	36
Zonificación de áreas, Planta Baja	39
Zonificación de áreas, Planta Alta	40
Muros que serán rescatados	41
Diagrama de flujo	42
Estudio de Volumetría y Alturas	43
Isométrico	44
3.5 Desarrollo del proyecto	45
3.5.1 Relación de locales	45
3.5.2 Area Construida	47
3.5.3 Estimación de costos	49
3.5.4 Relación de planos a elaborar	50
3.6 Factibilidad Económica	54
3.6.1 Ruta Crítica	57
4. Proyecto Ejecutivo	58
5. Conclusión	59
6. Bibliografía	60



1. Generalidades

Centro cultural Academia

Ubicación: Academia 14, 16 y 18, Centro
Delegación Cuauhtémoc, DF

Superficie total:

Academia 14	411.4538 m ²
Academia 16	421.0908 m ²
Academia 18	444.3627 m ²
Total	1,276.9073 m ²

Uso de suelo: Mixto

Mecánica de suelo: Zona 1-Lacustre

1.1. Exposición de motivos

¿Porqué?

a) Tipo de usuarios

Vivienda específica para artistas, expositores, músicos en general que realicen alguna actividad cultural, profesional o de investigación dentro del área del Centro Histórico temporal y/o permanente.

b) Tipo de servicios

Se darán facilidades de vivienda y lugar de apoyo a las actividades del usuario, por medio de organizaciones como: SOCICULTUR, la Secretaría de Educación Pública, el Consejo Nacional para la Cultura y las Artes, INAH, el Instituto Nacional de Bellas Artes, la Academia de San Carlos, o alguna otra institución cultural interesada en alojar dentro del centro histórico a sus visitantes. Mismas que determinarán el tiempo y capacidad de ocupación en el inmueble.

En planta baja, se respeta el uso comercial actual de la zona elevando la calidad de los comercios dentro de estos predios.



1.2 Características físicas que deberá reunir

Es importante señalar que el 50% del desarrollo de éste trabajo está destinado al rescate y restauración de los inmuebles antes mencionados, ya que se encuentran catalogados por el INAH como monumento nacional, específicamente los predios no. 14 y 15, siendo que el predio marcado con el no. 16 no tiene ningún valor histórico. Las características físicas actuales serán respetadas en lo posible para reforzar pero no desconfigurar su estructura.

a) Limitaciones

Número de pisos

Las construcciones actuales cuentan con tres pisos de altura. Sus dimensiones, tratamiento de vanos y alturas serán respetados. Las limitaciones con respecto a la altura del edificio podrán ser cambiadas siempre y cuando se respete la visual urbana.

b) Financieras

Se propone crear un patronato de financiamiento dirigido por el Fideicomiso del Centro Histórico, en el cual participen las organizaciones antes señaladas, además de instituciones particulares interesadas en el uso de éste proyecto. La recuperación de la inversión estará sujeta al capital obtenido de la renta de las viviendas y locales, además de los ingresos obtenidos por sus servicios como son: talleres, comedor-cafetería y Auditorio.



1.3 Listado de necesidades

a) Zona Social

Auditorio para exhibiciones de arte improvisado	100 m2
Galerías de arte alternativo	
Galerías de arte multimedia	50 m2
Area de exposición de instalaciones	50 m2
Talleres	
Pintura	80 m2
Escultura	80 m2
Danza	80 m2
Literatura	80 m2
Teatro	80 m2
Música	80 m2
Cine	80 m2
Biblioteca	80 m2
	840 m2

b) Zona Privada

8 Departamentos de lujo	312 m2
Cocina	6
Comedor	6
Sala de estar	6
Baño	6
Recámara	15
	39 m2
42 Departamentos standard	882 m2
Recámara	15
Baño	6
	21 m2
	1,194 m2

c) Zona de servicios

Administración	10 m2
Comedor-cafetería	200 m2
Cocina	20 m2
Baños generales	20 m2
Servicios	80 m2
Lavandería	30
Bodega	20
Cuarto de máquinas	30
	330 m2
Sub-Total	2,364 m2
Circulaciones 15%	354.6 m2
Total	2,718.6 m2



1.4 Antecedentes Históricos del Inmueble

El inmueble intervenido forma parte de lo que fuera el conjunto del Convento de Santa Inés, por ésta importancia histórica es que me atrevo a citar textualmente la información sobre los usos que éste ha tenido.

"...Desgraciadamente falta mucho por averiguar, como son las fechas en que comenzaron a construirse algunos templos, las de su terminación, etc., porque los archivos que existían en los conventos, parroquias o capillas, que podían enseñarnos cosas hasta ahora desconocidas, han aparecido algunos, y otros obran en poder de piadosos particulares que no los mostrarían para consultas.

Del Convento de Santa Inés, bien poco se sabe por ese motivo, no obstante la importancia que tuvo. Varias religiosas de la Concepción fundáronlo en el año de 1600, a las expensas de los señores Marqueses de la Cadena, quienes invirtieron gruesas sumas de dinero para la construcción del monasterio e iglesia, existiendo la probabilidad de que ésta se haya comenzado a edificar en el mismo año, ignorándosele la fecha en que se terminó; sólo sábese que fecha en el Siglo XVIII fue reparada dedicándose el 20 de enero de 1790.

Los bienes de la comunidad consistían en veintitrés casas, y el edificio abarcaba una superficie de nueve mil quinientas varas cuadradas que limitaba al Norte con residencias particulares; al este con el Callejón de Santa Inés; al Sur con la calle de éste nombre y al Oeste con casas particulares de la misma calle y de la del Indio Triste, siendo toda fraccionada y vendida en lotes.

El templo aún subsiste y se halla abierto al culto católico; la torre que tenía –la mas hermosa y esbelta de la ciudad- fue derribada hace años, sin más objeto que el afán de destruirla."¹



¹ Rosell, Lauro E., Iglesias y Conventos coloniales de la Ciudad de México, Ed. Patria, México, D.F., 1946.

Calles del centro

Muchas calles del centro la ciudad de México han adquirido fama o reúnen un carácter peculiar: algunas fueron asiento de gremios artesanales, de ilustres moradores o siguieron el trazo de una calzada prehispánica transformada en colonial paseo.

Algunas calles poseen leyendas propias, otras fueron abiertas por la fuerza de la modernidad y recompuestas al gusto de la época. Todas invitan a tomar callejones y bocacalles, pero siguiendo su trayectoria se pueden ir descubriendo magníficos edificios, otrora conventos de frailes y monjas que dieron a la capital brillo, santidad y proveyeron de las delicias culinarias que los modernos restaurantes atesoran y reinterpretan.

La calle de Moneda, nombrada así por que allí se encontraba la antigua Casa de Moneda de México. Sigue la misma dirección que de la calle Soledad, y en su trayecto se acompaña de magníficos edificios, museos y monumentos religiosos de primer orden.

De nombre prehispánico, la calle de Tacuba ha sido escenario de fastuosas procesiones y celebrado la entrada de emperadores, profesión de monjas y la construcción de algunos de los palacios donde sin duda el chocolate se enseñoreaba de las almas más débiles.

Por la calle de Francisco I. Madero desfilaron las más exquisitas damas, ataviadas con joyas y sedas. Este escenario de la ostentación dio la nota a uno de los conjuntos religiosos más grande y lujoso de América: la casa de los franciscanos. Hoy es posible visitar parte de ellos y tal vez encontrar algún tesoro oculto.



recorrido de la catedral
al sitio

El nombre de Isabel la Católica evoca el linaje de los nobles que la habitaron, dejando sus palacios para la memoria y el goce no sólo de la vista, sino también del paladar.

La Avenida Pino Suárez emprende el camino del sur, marcando el sitio donde Cortés y Moctezuma tuvieron su histórico encuentro. A partir de ese siglo se establecieron edificios e instituciones a las que todavía podemos asistir, cosa única en una ciudad que ha muerto y renacido varias veces.

Si pregunta por un camino de poética virtud, San Miguel, San Jerónimo, la Virgen y San Benito le indicarían seguramente que en la calle de San Jerónimo de la Ciudad de México se encuentra una de sus claves, oculta entre espesos muros y libros.

El ejercicio de la memoria acompañado de la caminata puede ser un nuevo y estimulante deporte, que en la calle de Puente de Alvarado tiene más estímulos que de obstáculos, hechos de edificios espléndidos y colecciones de arte.

Calle de Moneda

Partiendo del Zócalo, flanqueando el Palacio Nacional hacia el Oriente, corre la calle de Moneda, una de las más antiguas de la ciudad. Su tradición se haya ligada a la acuñación del circulante, al establecimiento de la primera imprenta en América y la construcción de la sede del Arzobispado. Como hombres prominentes, los arzobispos promovieron la edición de libros y la construcción de conventos, que engrandecieron la vida espiritual de la capital de la nueva España. Uno de los más estrictos en esta materia fue el de Santa Teresa, hoy dedicado a las artes bajo sus bóvedas decoradas con valiosos murales.

La construcción de estos edificios se sustentaba en las riquezas provenientes de las minas coloniales y convertido en monedas que circulaban de Filipinas hasta más allá de los Pirineos. Esta vocación universalista tiene su signo en un pequeño pero nutrido museo dedicado a las culturas del mundo ubicado en la antigua Casa de Moneda.

Toda ciudad tiende a la renovación y en esta calle transitamos por los siglos con gran facilidad. Muestra de ello es el monumento que albergó a la Academia de San Carlos cuyo espíritu renovador trastocó los amados gustos barrocos de los novohispanos agregando aún mayor contraste a la ciudad. Y si de contrastes hablamos, el museo José Luis Cuevas es singular ejemplo: exaltación profana entre los recatados muros del ex-convento de Santa Inés.

Empequeñecida por la distancia, al fondo de la calle surge del subsuelo la torre y fachada estípita de la Santísima Trinidad. Esta joya de labor en piedra se hermana con la del Sagrario pero mira hacia un espacio más íntimo.

Por fortuna la calle no termina en este punto, sino que se abre paso entre puestos de todo tipo de mercancías anunciando ya el barrio de la Merced.



. Tema

Centro Cultural y Vivienda Academia
(Centro Histórico, Ciudad de México)

2.1 Problema

a) Oferta hotelera

Un caso particular de la base económica en el Centro Histórico de la ciudad de México es la actividad hotelera. Acusa una presencia relativamente mayor hacia el centro de la ciudad, como es probablemente la tendencia en la mayoría de las ciudades.

La oferta hotelera del Centro histórico representa 11% y 14% en establecimientos y cuartos respecto a la Delegación Cuauhtémoc. Vista por categorías, sin embargo, la oferta representa 38% y 32% en hoteles de cuatro estrellas; 30% y 31% en hoteles de tres estrellas; 16 y 18% en hoteles de dos estrellas; y 4% y 5% en hoteles de una estrella. La observación en esto es que la oferta hotelera del Centro Histórico es insuficiente, pero su tendencia hacia las categorías de tres y cuatro estrellas la ponen en posición competitiva frente a otros sitios de la ciudad y de la Delegación Cuauhtémoc. La insuficiencia, así, es mayor si se toma en cuenta el potencial no utilizado. La oferta debería cuando menos elevarse al doble si el centro Histórico no desea verse desplazado del mercado, esto es, elevar a 100 el número de hoteles y de 8,000 a 10,000 cuartos la capacidad instalada aprovechando las ventajas muy particulares que el reciclamiento urbano en zonas históricas ofrece a los establecimientos de tres y cuatro estrellas para hacerse de un segmento sin competencia incluso internacional. Estos hoteles, por otra parte, podrían dar inicio a un nuevo género de edificios con mezcla de usos en el Centro Histórico a partir de los cuales construir una oferta de servicios integrados para usuarios externos que la escasez de suelo, la inseguridad, las limitaciones del patrimonio histórico a observar necesariamente y el uso habitacional que debe incrementarse, no permiten destinarles un inmueble a cada uno. Así, los hoteles deberán incorporar a sus funciones la actividad cultural y deportiva para museos, galerías de arte, convenciones, viveros, cine, teatro, gimnasios, etcétera, y no únicamente bares y discotecas cuyo mercado muy volátil se satura rápidamente. En éstos términos la potencialidad de los servicios hoteleros resulta muy conveniente para apoyar una estrategia integral de regeneración urbana.

b) Vivienda

El parque habitacional en el Centro Histórico es de 46, 864 viviendas que representan 17.0% del total de viviendas en las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza cuyo parque conjunto en 1990 fue de 277.2 miles de viviendas (159.4 miles y 117.8 miles respectivamente) y de 267.3 miles de viviendas en 1995 (149.2 miles y 118.1 miles respectivamente). De las viviendas del centro Histórico, 13,923 pertenecen al perímetro A; 11,999 al perímetro B1; 13,180 al perímetro B2 y 7,762 al perímetro B3. La densidad domiciliaria en el Centro Histórico es de 4.05 ocupantes por vivienda, mientras que en los perímetros es de 4.10, 3.82 y 4.25 respectivamente. No varían demasiado entre sí aunque los cuatro se mantienen por arriba de las delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza cuyas densidades domiciliares en 1995 promedian 3.6 y 4.1 ocupantes por vivienda en tanto que la del DF es de 4.2. Para fines prácticos, las siguientes comparaciones del CH se hacen únicamente con respecto a la delegación Cuauhtémoc.

Cervi describe así los tipos dominantes de vivienda. Los edificios coloniales surgieron a finales del siglo pasado cuando los sectores acomodados dejaron el viejo casco histórico para vivir en los nuevos fraccionamientos residenciales al poniente de lo que entonces era la ciudad de México. A la fecha muchos de éstos inmuebles siguen prestando la función habitacional pero ahora bajo la forma de vivienda de alquiler multifamiliar. La población residente se caracteriza por las altas tasas de actividad, niveles de ingreso relativamente mayores al de los habitantes de las vecindades y una mayor integración al mercado de trabajo como empleados públicos y/o de empresas privadas. El índice de hacinamiento es relativamente bajo pero el deterioro es elevado debido tanto a la antigüedad de las construcciones como a los usos no habitacionales (bodegas, talleres, oficinas, etc.) Su condición de patrimonio histórico? y hasta hace poco las rentas congeladas han limitado su rehabilitación. Cálculos aproximados indican que en la actualidad representan menos del 5% del parque habitacional con tendencia a disminuir

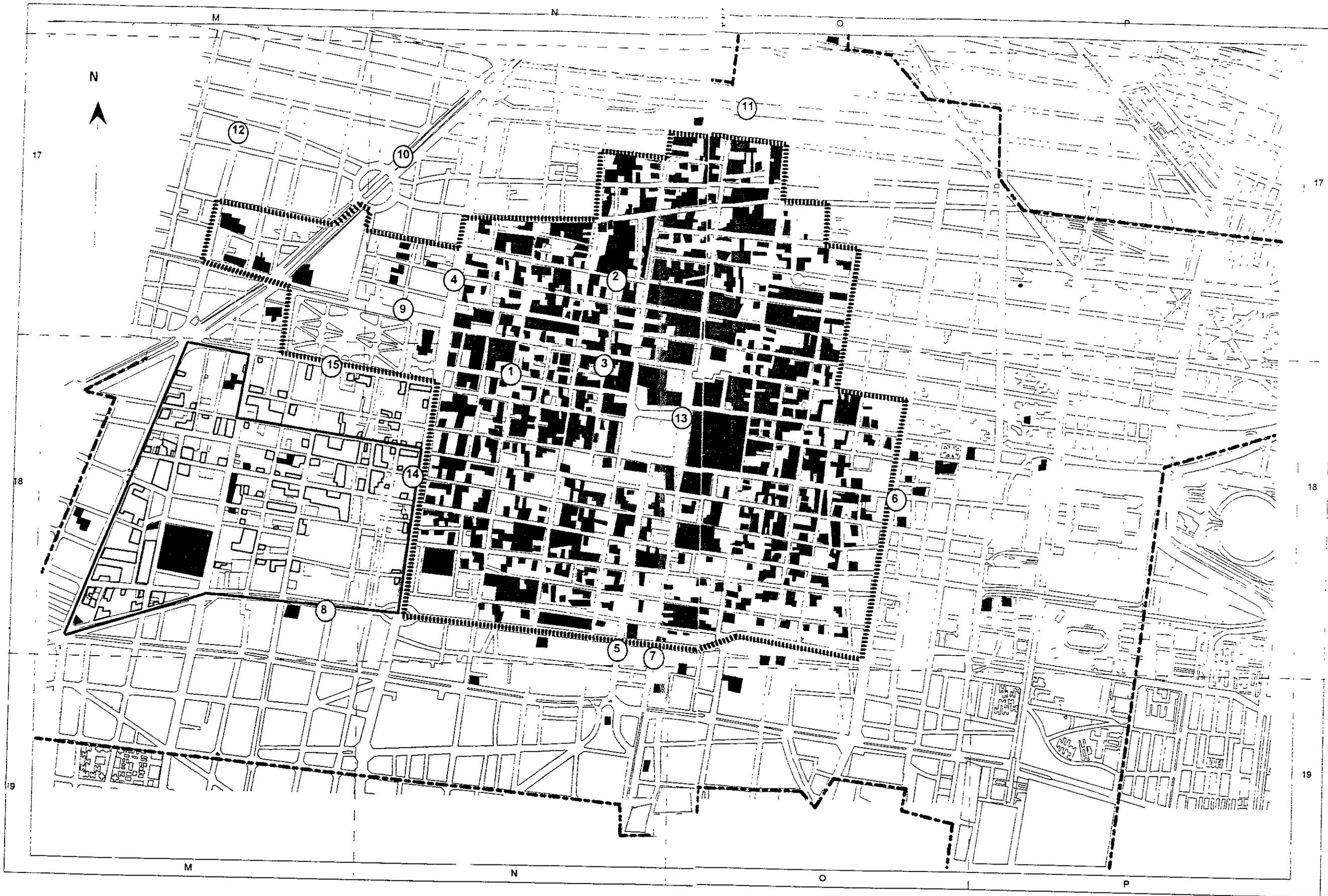
Las viviendas clásicas se caracterizan por el avanzado deterioro y hacinamiento insalubre. construidas durante el porfiriato, entre 1880 y 1930, se localizan al norte del Centro Histórico (Lagunilla, Garibaldi, Tomatlán), al sur (Vizcainas, Mesones) y en las colonias populares del norte y sur del primer cuadro: Guerrero, Tepito, Morelos, Penitenciaría, Merced-Candelaria, Obrera y Doctores. Se le considera un derivado arquitectónico de la casa colonial española (conjunto de cuartos alrededor de un patio) pero fue la lógica de la ganancia la que determinó sus dimensiones y la calidad de los materiales de construcción. Actualmente presentan diversos grados de deterioro, hacinamiento y déficit en servicios básicas (agua potable, drenaje, baños). Las que se localizan al norte del Centro Histórico (Guerrero, Tepito, Morelos) presentan las peores condiciones. Su peso relativo en el total es de 7% con tendencia a disminuir. Hace setenta años, en 1925, las vecindades representaban 24.3% del total de inmuebles del Centro Histórico, así como el 69.7% del total de viviendas.

c) Imagen urbana.

Contra la práctica convencional de caracterizar la imagen urbana únicamente como la cara externa de la ciudad que no toma en cuenta la problemática interior de los inmuebles, desde los setenta se ha venido insistiendo en la necesidad de abordar con propiedad este importante aspecto del centro Histórico. Limpieza de azoteas, desaparición del comercio ambulante, transporte eficiente no contaminante, etc., es un expediente mínimo para ello. Los programas delegacionales de Cuauhtémoc y Venustiano Carranza apenas tocan el tema. El primero dice que los principales elementos que determinan la imagen urbana son las alturas, los remetimientos y las fachadas (texturas, colores, formas de las edificaciones; puertas, ventanas, cornisas, marquesinas, mobiliario urbano, señalamientos, anuncios, materiales de construcción). Hacen falta, agrega,, mecanismos para el rescate integral de la imagen urbana de los principales corredores, mejoramiento de parques, plazas y jardines, dignificación de monumentos históricos, rehabilitación del señalamiento vial y nomenclatura que contribuya a lograr un paisaje urbano más agradable y elevar por consiguiente la calidad de vida de la comunidad.

Si las experiencias de abordar conjuntamente la vivienda y el patrimonio se remiten a la década pasada, la de imagen urbana pertenece a la presente. Hacia 1994, por ejemplo, luego de haber iniciado el programa ¡Échame una manita! en 1991, ya se habían efectuado 867 obras que arrojaban 898,675 m² de construcción y 398,205 m² de fachadas. Más de la mitad (58%) fueron inmuebles catalogados como monumentos históricos o artísticos por el INAH o por el INBA y casi una cuarta parte (23%) de las obras fueron de restauración integral, el 8% de obras nuevas y 18% para acondicionar locales comerciales. En el 50% se recuperó la fachada original. Los recursos invertidos correspondieron dos terceras partes al sector privado (65%) y una tercera parte al sector público para un monto total de 1,485 millones de pesos. El destino de estas acciones, en términos de usos del suelo, fue el siguiente: comercial, 48.7%, oficinas, 19.0%, vivienda, 14.1%, actividades culturales, 6.5 %, alimentos y bebidas, 5.6%, hotel, 2.1% y servicios, 4.0%.

A partir de 1995 el programa anterior fue nombrado Vivir en el centro con el objetivo de ofrecer condiciones adecuadas para que los ciudadanos regresen a habitar el centro de la ciudad a partir de una primera bolsa inmobiliaria convenida con sus propietarios. se buscaba desarrollar las plantas altas y espacios disponibles, remodelándolos y convirtiéndolos en vivienda para los grupos de ingreso medio. A mediados de 1996 se disponía ya de 40 inmuebles localizados en la llamada zona financiera del Centro Histórico (Zócalo, Eje Central Lázaro Cárdenas, Donceles y Venustiano Carranza) en los que se pretendía habilitar 640 departamentos de 87m² cada uno con costos promedio de 300 mil a 400 mil pesos de 1995. Al respecto se propuso integrar un Fondo de Inversión Inmobiliaria de la Ciudad de México, para propiciar un clima de negocio bueno para todas las partes.



12

10

11

4

2

9

15

1

3

13

6

8

14

5

7

13

17

17

18

18

19

19

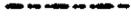
M

N

O

P

PLANO 2
PATRIMONIO HISTORICO

-  Perímetro A: 3.7 km²; 219 manzanas; 1,157 monumentos.
-  Perímetro B: 5.4 km²; 499 manzanas; 120 monumentos.
-  Programa Parcial Alameda (antes ZEDEC), 17-01-1995
-  Programa Parcial de la Zona Sur de la Alameda propuesto por el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc 1997.
-  Monumentos catalogados en el decreto del 11 de abril de 1980.
-  Patrimonio histórico de la zona sur de la Alameda parcialmente catalogado.
- 1,2.... Principales modificaciones a la estructura urbana entre 1900 y 1997: 1. Cinco de Mayo, 1900; 2. Venezuela, 1993; 3. Palma Norte, 1933; 4. San Juan de Letrán-Niño Perdido, 1933-1934; 5. 20 de Noviembre, 1936; 6. Anillo de Circunvalación (1941); 7. Pino Suárez, 1950; 8. Izazaga-Arcos de Belén, (1950-1952); 9. Hidalgo (1952); 10. Paseo de la Reforma, 1958; 11. Eje 1 Norte Rayón, 1978; 12. Eje 1 Poniente, 1978; 13. Guatemala, Argentina, Moneda y Corregidora (1981); 14. Eje Central Lázaro Cárdenas, 1993 y 15. Avenida Juárez, 1997.

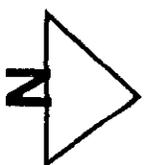
En los perímetros A y B (11-04-1980) quedan comprendidos 67 monumentos religiosos con declaratoria individual, 129 monumentos con declaratoria individual, 542 monumentos incluidos en los ordenamientos de la Ley del 6 de mayo de 1972, 743 edificios valiosos que deben ser conservados, 111 edificios con valor ambiental que deben ser conservados, 6 templos modernos, 17 edificios ligados a hechos o personajes históricos, 78 plazas o jardines, 19 claustros, 26 fuentes o monumentos conmemorativos, 13 museos o galerías y 12 sitios de edificios con pintura mural. El uso original de los monumentos catalogados fue el siguiente: iglesias y conventos (3.8%), colegios y hospitales (2.2%), vivienda residencial (91%) y usos mixtos (3%). La mayor parte de éstos (95.6%) se localiza en el perímetro A. Actualmente los usos son distintos al original o están mezclados con otros. En 1989 el DDF estimó en 2,036 los inmuebles con valor patrimonial distribuidos como sigue: 259 monumentos declarados, 1,016 catalogados y 761 construcciones de interés ambiental.

También en 1989 el Instituto de Arquitectura y Urbanismo (IDAU), el Colegio de Arquitectos de México y el DDF encontraron que cerca del 60% de las edificaciones del perímetro A fueron construidas en el siglo XX, muchas de las cuales deben ser catalogadas como patrimonio. El INBA identifica 527 edificios de valor artístico construidos en el Centro Histórico durante el siglo XX.

En 1995-96 el DDF concluyó la elaboración del *Proyecto Alameda* con una propuesta de regeneración urbana para 64 manzanas. El inventario del patrimonio histórico realizado en esa fecha indicó que la zona contaba con 226 inmuebles de valor histórico: 8 catalogados por el INAH, 157 por el INBA (2 con valor ambiental, 154 con valor calidad y 1 con ambos) y 61 por el DDF. Más tarde, a iniciativa del INAH, el inventario incluyó elementos del patrimonio urbano ambiental característicos de la zona.

A la fecha los inventarios no están actualizados. Se sabe, sin embargo, que continúan reduciendo su número a causa de numerosos factores a los que ahora se suma la expectativa de nuevos proyectos inmobiliarios.

Fuentes: DDF/COLMEX (1987) *Atlas de la Ciudad de México*, INAH (1988) *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*; DDF-CGRUPE (1989) *Localización y condición material de los inmuebles con valor patrimonial*; ARDF (1989) *Primer foro de consulta sobre el Centro Histórico*; IDAU/CAM/DDF (1989) *Catálogo de arquitectura del siglo XX. Centro Histórico de la Ciudad de México*; DDF-SEDUVI (1996) *Proyecto Alameda. Regeneración urbana en la zona sur de la Alameda*; INAH-Coordinación Nacional de Monumentos Históricos (1995a) *Patrimonio histórico inmueble en la zona sur de la Alameda* y (1995b) *Cronología histórica mínima de la zona sur de la Alameda*.



PROBLEMAS SOCIALES
Ingreso insuficiente desempleo delincuencia alcoholismo drogadicción prostitución, indigencia inseguridad. Muchos de estos problemas provienen de la población flotante y semi flotante

PLANIFICACION DEL DESARROLLO URBANO
La división del CH entre dos delegaciones dificulta la gestión y reclutamiento de los procesos urbanos. Se carece de una estrategia de largo plazo y de una Cartera de Proyectos en todos los niveles. La recomendación del programa delegacional de 1997 en materia de programas parciales es insuficiente y desequilibrada

ACTORES POLITICOS
Sobreposición de organismos y funciones sin asignaciones claras de competencia. Sobrerepresentación en algunos sitios del CH. Insuficiente presencia institucional en otros.

ACTORES SOCIALES
Complejo sistema de actores sociales. sin estructura adecuada de representación y participación en tareas de gestión urbana

MEDIO AMBIENTE
Niveles elevados de contaminación por vehículos automotores y áreas industriales y descuido de las áreas verdes. Vulnerabilidad a causa de diversos factores naturales y sociales

POBLACION
Desdoblamiento y pauperización de los procesos habitacionales

BASE ECONOMICA
Descapitalización generalizada en todas las ramas económicas. Conflictos entre economía formal e informal. Retiro de capitales. Escasa reinversión y reducida inversión nueva con respecto a las necesidades sociales y el potencial de desarrollo económico que ofrece el Centro Histórico. Desdoblamiento de su papel en la centralidad de la Ciudad de México

SUELO
Hundimientos diferenciales. Vulnerabilidad sísmica inseguridad jurídica. Concentración de la propiedad. Especulación.

SUBUTILIZACION Y DETERIORO
Un millón de m² baldíos o subutilizados. Deterioro urbano muy avanzado en la mitad del parque inmobiliario.

ESTRUCTURA URBANA
Envejecimiento. Pérdida de funciones y atributos. Ocupación de vías y espacios públicos por actividades informales. Dominio de externalidades sobre los componentes de la estructura urbana.

USOS DEL SUELO
Sustitución de usos habitacionales por comercios, servicios, oficinas, etc., y de éstos a bodegas, giros negros o estacionamientos en predios baldíos (previa destrucción de los inmuebles). Ocupación desorganizada de nuevos giros comerciales en planta baja y desocupación en resto de niveles.

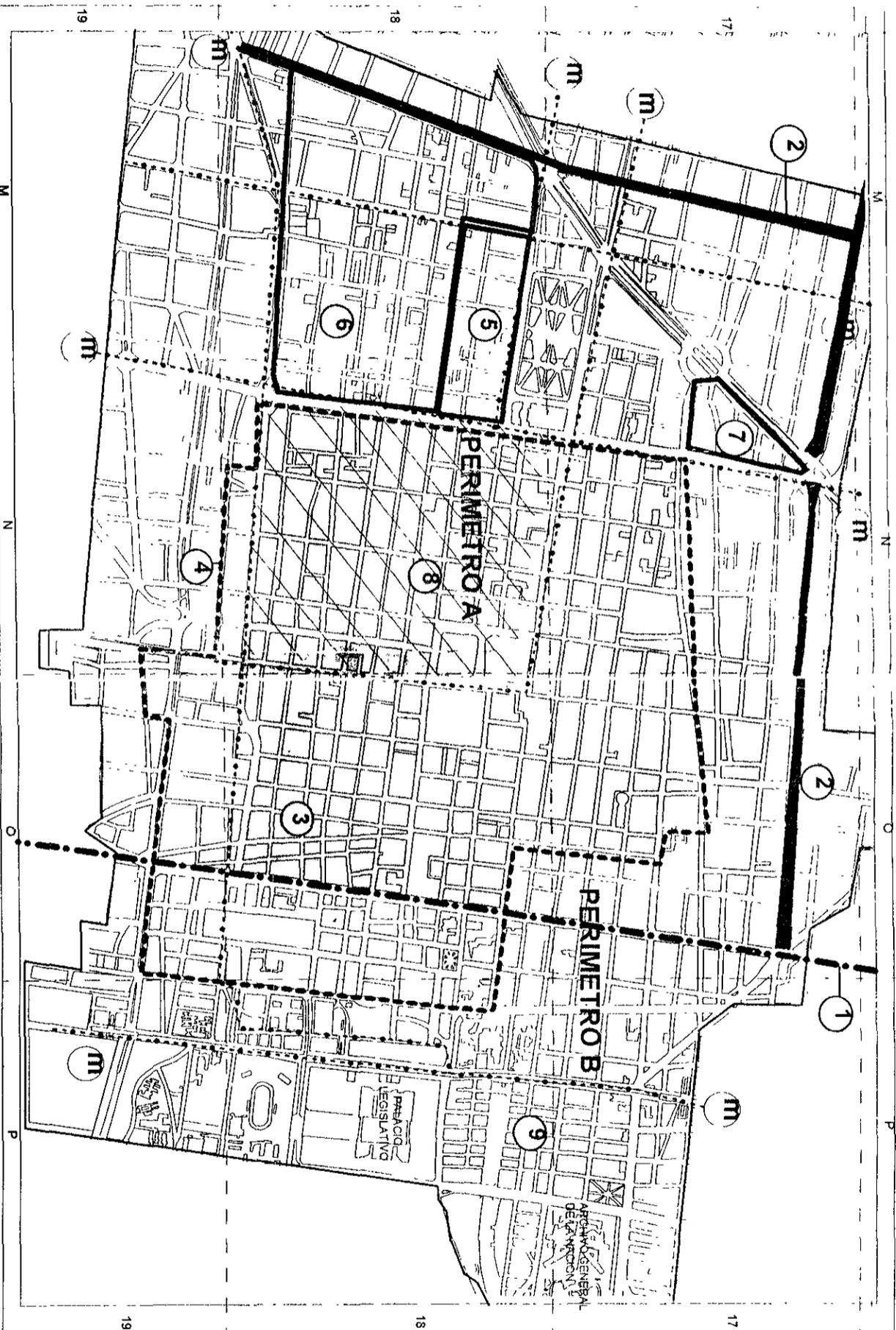
VALIDAD
Conflictos viales por la concurrencia de diversos factores, algunos ajenos al CH o fuera de su competencia. Sobrecarga en 40% de la red. Oferta inadecuada de estacionamientos públicos.

TRANSPORTE DE PASAJEROS
Oferta suficiente del Zócalo al poniente del CH. Oferta insuficiente y desarticulada en el resto. Carencia de transporte local, excepto bicitaxis que ya ahora son un problema adicional.

TRANSPORTE DE CARGA
Inadecuado en tipo, tamaño y tonelaje. Desorganización en rutas y horarios.

INFRAESTRUCTURA
Redes subutilizadas en un 50% con problemas de operación por obsolescencia, falta de mantenimiento vandalismo y hundimientos diferenciales.

EQUIPAMIENTO URBANO
Oferta subutilizada en un 50%, con problemas de operación por obsolescencia y falta de mantenimiento. Insuficiente equipamiento social. Prestación inadecuada de servicios públicos.



MERCADO INMOBILIARIO
Distorsionado, especulativo. Número creciente de inmuebles en buen estado que son retirados del mercado de renta y venta por decisión de sus propietarios. Carencia de políticas para orientar el mercado inmobiliario.

RESERVA TERRITORIAL
Carencia de un censo actualizado de predios baldíos e inmuebles desocupados, y de una estrategia de producción y uso de nuevas reservas territoriales

ASENTAMIENTOS IRREGULARES
Invasión de predios e inmuebles. Mercado de renta informal. Persisten campamentos, ciudades perdidas y cuartos de azótea.

VIVIENDA
Pérdida, deterioro, cambio de uso y abandono del parque habitacional. La mitad es vivienda en alquiler, el resto es propia y no especificada.

DECADA DE LOS SETENTAS

- 1 Creación de las Delegaciones Cuauhtémoc y Venustiano Carranza, 1970

- (m) STC-Metro, 1969-1970.

- (2) Viales, 1978

DECADA DE LOS OCHENTAS

- A/B Creación de los perímetros A y B del Centro Histórico, 1980.

- 3 Retiro de las bodegas de la Merced, 1981.

- Programa de Renovación Habitacional Popular (1985), Fase II (1986) y Casa Propia (1987-).

DECADA DE LOS NOVENTAS

- Principales acciones del Fideicomiso del Centro Histórico, 1991-

- 4 Bando ARDF, 1993.

- 5 Programa Parcial Alameda (antes ZEDEC), 1995.

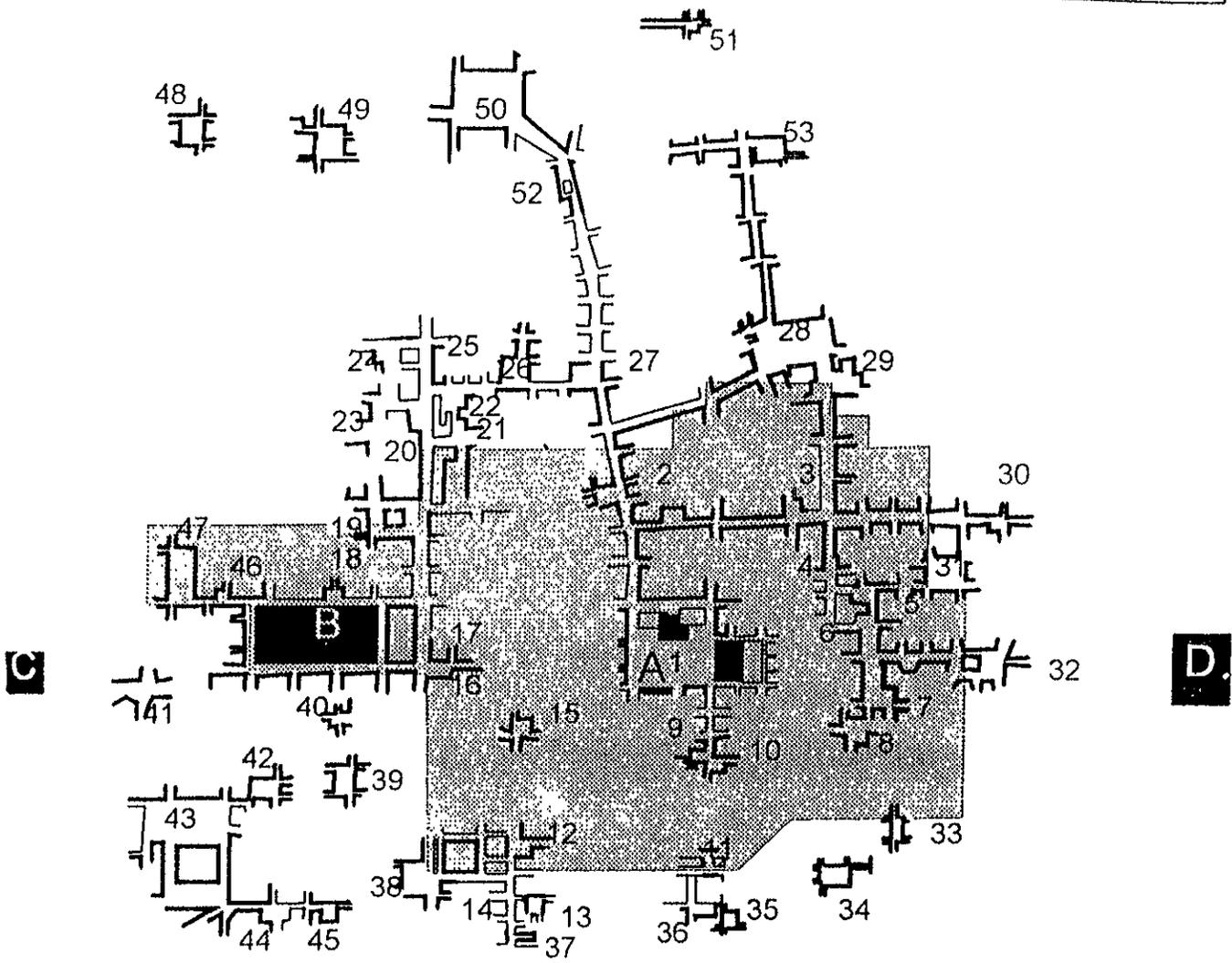
RECOMENDACIONES DEL PROGRAMA DELEGACIONAL 1997

- 6 Programa Parcial Zona Sur Alameda.

- 7 Programa Parcial Santa María la Redonda.

- 8 Programas Parciales Perímetro A y Perímetro B.
- 9

PLANO 4
ESPACIO PUBLICO



 Perímetro A

 Perímetro B

- 1. Constitución.
- 2. Sto. Domingo
- 3. San Pedro y San Pablo
- 4. Loreto.
- 5. Leona Vicario.
- 6. La Santísima.
- 7. La Alhóndiga.
- 8. La Merced
- 9. Jesus

- 10. Parque del Conde.
- 11. San Miguel.
- 12. Regina.
- 13. Don Toribio.
- 14. Las Vizcainas.
- 15. Colegio de Niñas
- 16. San Francisco.
- 17. Guardiola

- 18. San Juan de Dios.
- 19. 2 de Abril.
- 20. Villamil.
- 21. Concepción Cuepopan
- 22. Montero.
- 23. Sta. María la Redonda.
- 24. Sta. Paula.
- 25. Garibaldi.
- 26. Comonfort (Lagunilla).

- 27. Sta. Catarina.
- 28. Carmen.
- 29. San Sebastián.
- 30. San Antonio Tomallán.
- 31. Mixcalco.
- 32. La Soledad.
- 33. Juan José Baz.
- 34. San Pablo

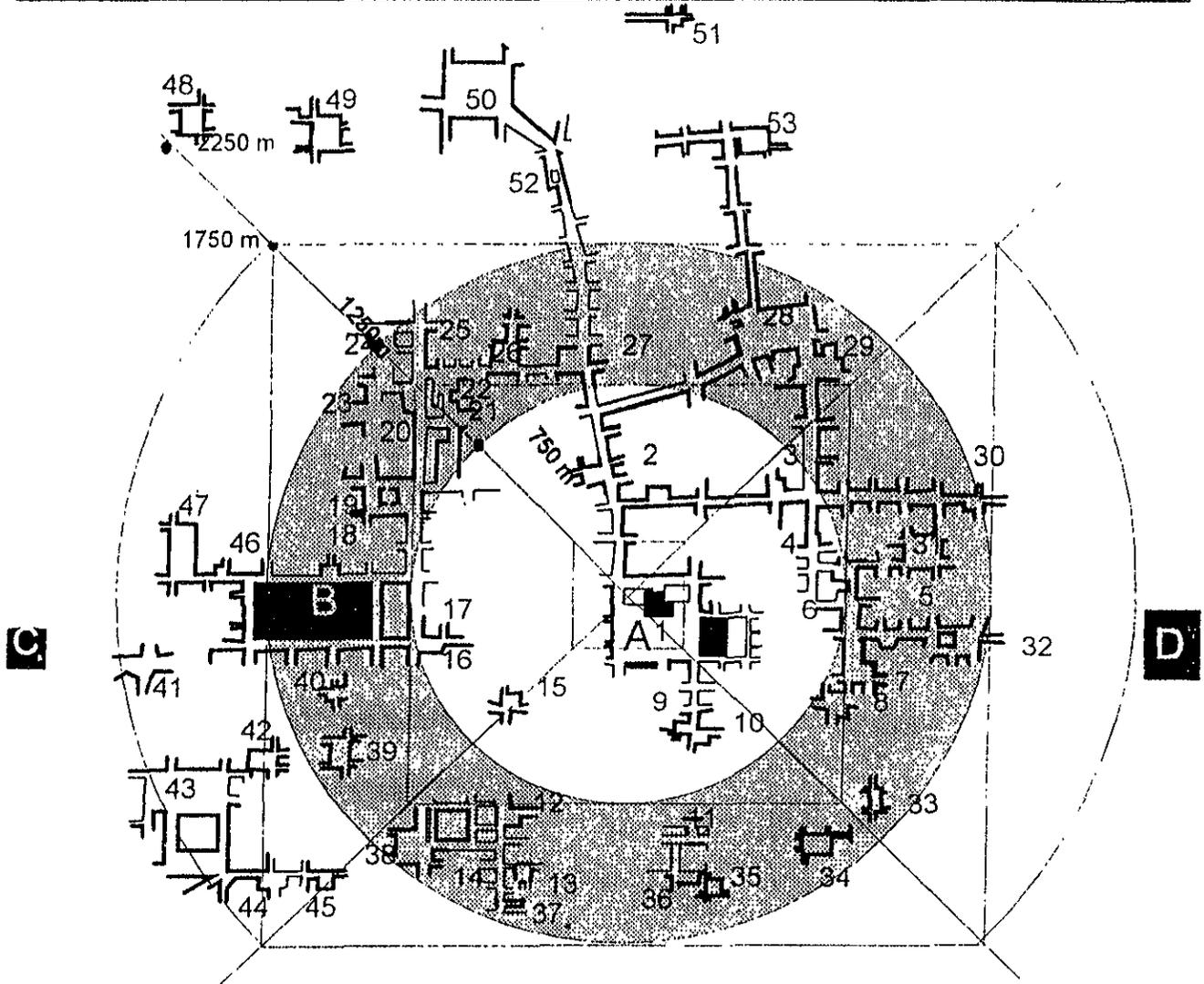
- 35. San Lucas.
- 36. Nezahualcóyotl.
- 37. San Salvador el seco.
- 38. Salto del Agua.
- 39. San Juan (Iurbide)
- 40. Santos Degollado.

- A. Zócalo
- B. Alameda.
- C. Monumento a la Revolución
- D. Palacio Legislativo

- 41. Caballito
- 42. La Candelaria (Pacheco)
- 43. Ciudadela.
- 44. Belén.
- 45. Parque de Ingenieros.

- 46. San Hipólito.
- 47. San Fernando
- 48. La Luna
- 49. Los Angeles
- 50. Santiago Tlatelolco.
- 51. Concepción Tequixpetucan
- 52. Santa Ana.
- 53. San José Tepito.

PLANO 5
SISTEMA DE PLAZAS Y JARDINES PUBLICOS.



PRIMER RADIO (750 m): Perímetro A

- | | |
|--------------------------|-----------------------|
| 1. Constitución. | 10. Parque del Conde. |
| 2. Sto. Domingo | 11. San Miguel |
| 3. San Pedro y San Pablo | 12. Regina. |
| 4. Loreto. | 13. Don toribio |
| 5. Leona Vicario | 14. Las Vizcaínas. |
| 6. La Santísima. | 15. Colegio de Niñas. |
| 7. La Alhóndiga. | 16. San Francisco. |
| 8. La Merced. | 17. Guardiola |
| 9. Jesus | |

SEGUNDO RADIO (1250 m) Perímetro B1

- | | | |
|----------------------------|---------------------------|--------------------------|
| 18. San Juan de Dios | 27. Sta. Calarina. | 35. San Lucas |
| 19. 2 de Abril | 28. Carmen. | 36. Netzahualcóyoll. |
| 20. Villamil. | 29. San Sebastian | 37. San Salvador el seco |
| 21. Concepción Cuepopan. | 30. San Antonio Tomatlán. | 38. Salto del Agua. |
| 22. Montero. | 31. Mixcalco. | 39. San Juan (flurbide). |
| 23. Sta. María la Redonda. | 32. La Soledad. | 40. Santos Degollado. |
| 24. Sta. Paula. | 33. Juan José Baz. | |
| 25. Garibaldi. | 34. San Pablo | |
| 26. Comonfort (Lagunilla). | | |

- A. Zócalo
B. Alameda.
C. Monumento a la Revolución
D. Palacio Legislativo

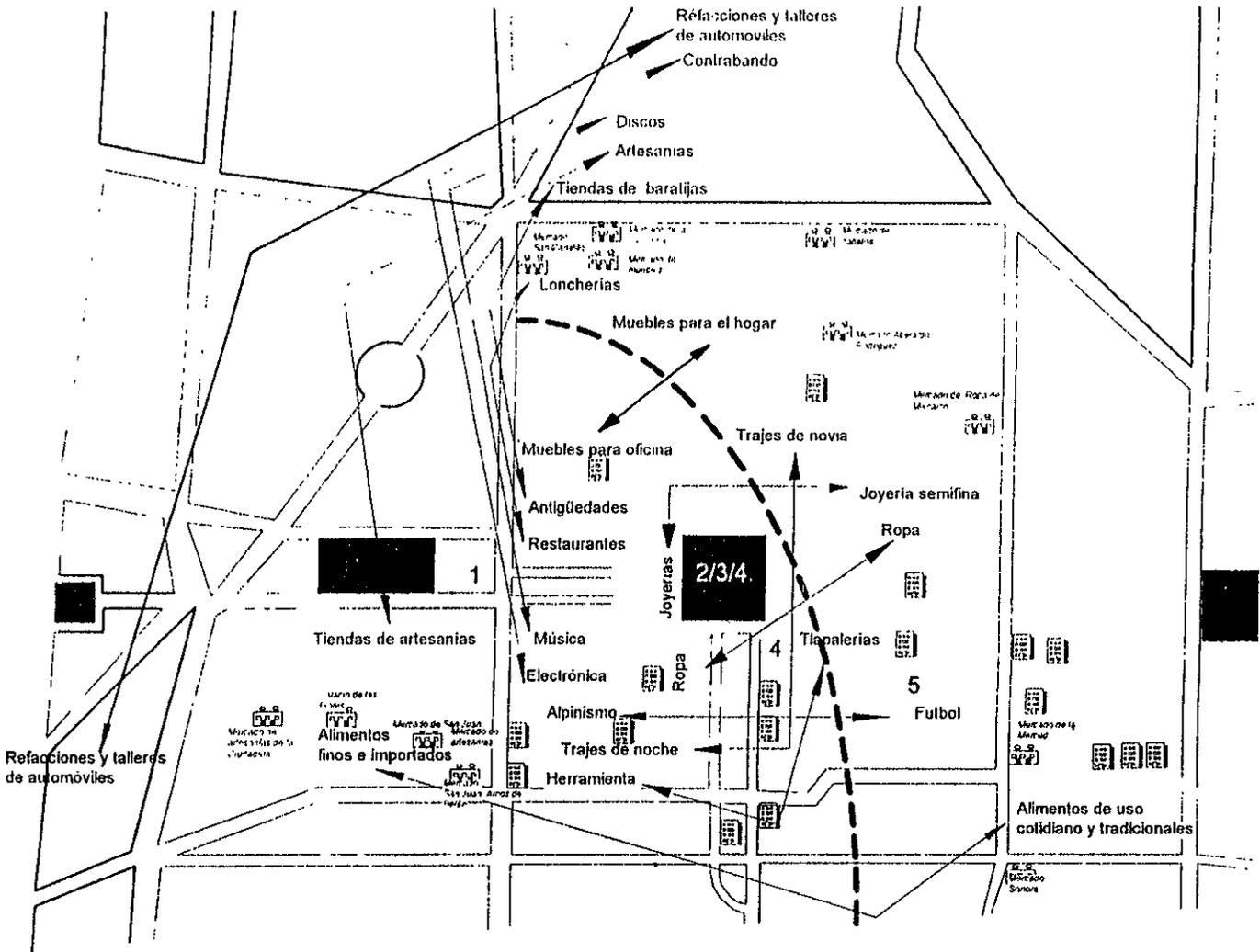
TERCER RADIO (1750 m) Perímetro B2

41. Caballito.
42. La Candelaria (Pacheco)
43. Ciudadela.
44. Belén.
45. Parque de Ingenieros.

CUARTO RADIO (2250 m) Perímetro B3

46. San Hipólito.
47. San Fernando
48. La Luna.
49. Los Angeles.
50. Santiago Tlatelolco.
51. Concepción Tequixpehucan
52. Santa Ana
53. San José Tepito.

PLANO 6 SISTEMA COMERCIAL



1. Tianguis de Juan Velázquez (1523)
2. Plaza Mayor (1524-1791)
3. Baratillo (1658-1791)
4. El Parián (1695-1843)
5. Mercado de El Volador (1792-1929)
6. Mercado de La Merced (1879-1958)



Mercados tradicionales existentes

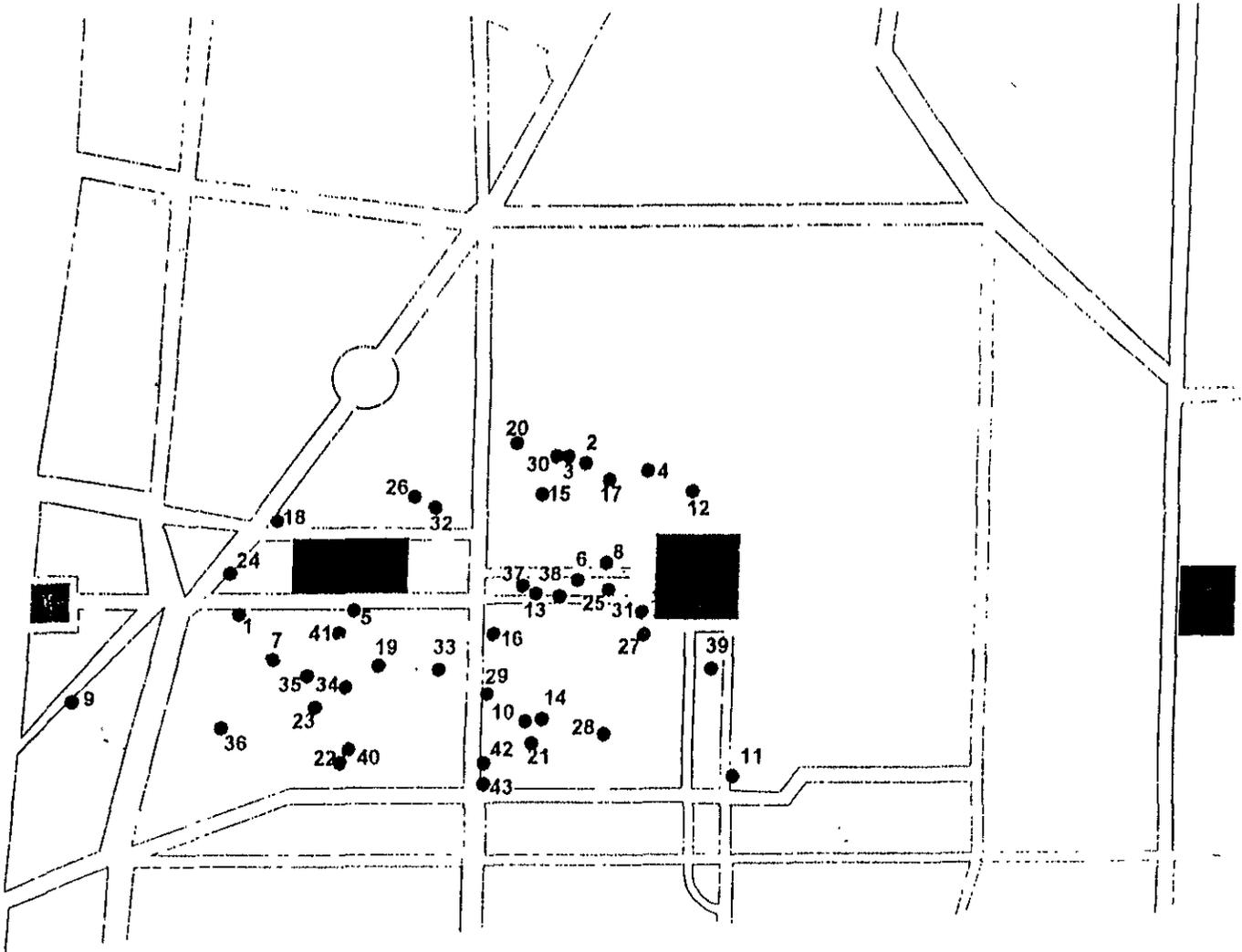


Nuevas plazas comerciales construidas en los noventa

Relación entre los dos vértices de una misma especialidad comercial

Límite entre la zona comercial "rica-profesional-moderna" y la zona comercial "popular-doméstica-tradicional".

PLANO 7 SISTEMA HOTELERO

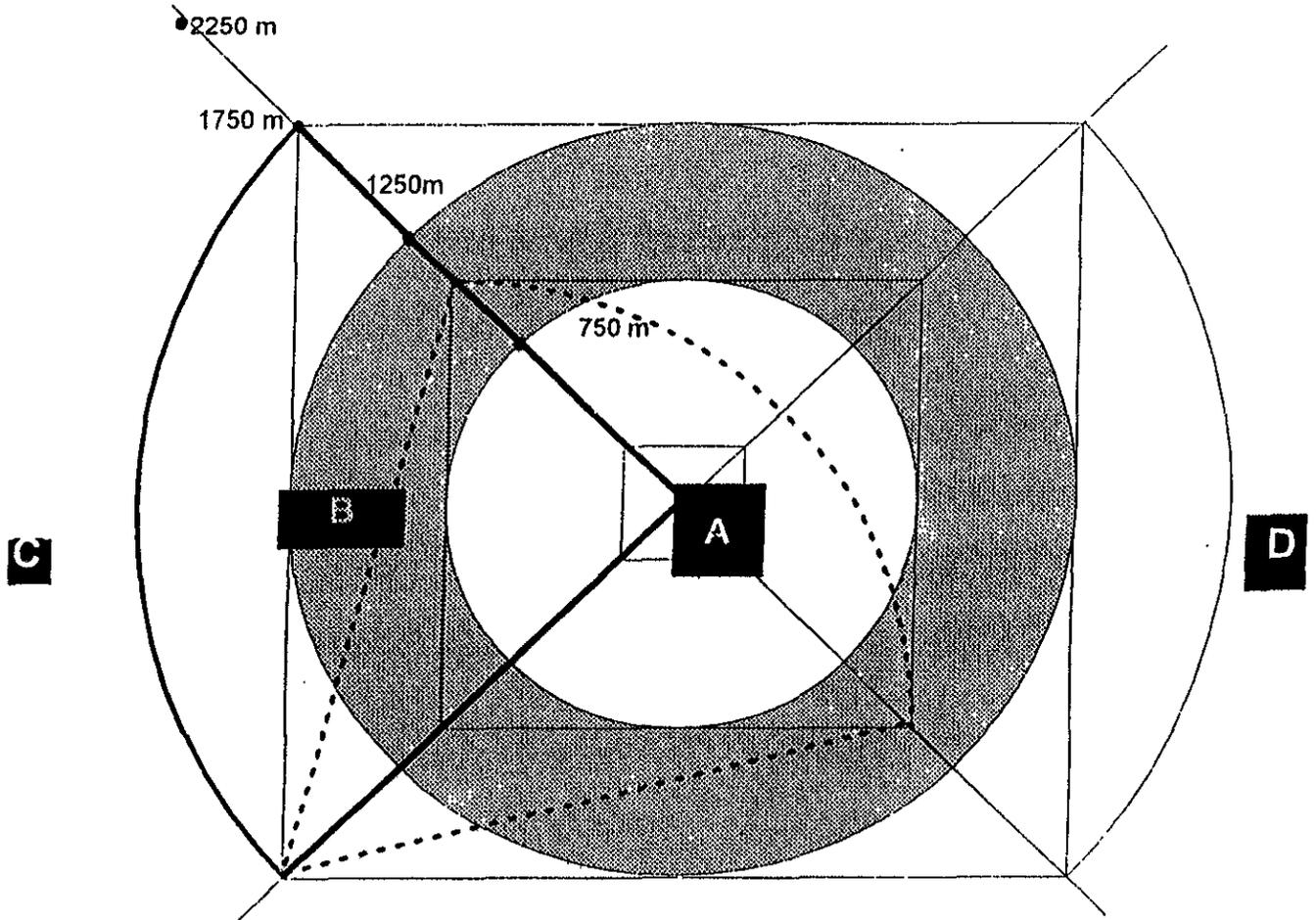


- | | | |
|-------------------|---|-----------------------|
| 1. Ambassador**** | 16. Cosmos* | 30. La Marina** |
| 2. Antillas** | 17. Cuba * | 31. Majestic **** |
| 3. Atlanta ** | 18. De Cortés(clase especial) | 32. Mariscal ** |
| 4. Azores ** | 19. Del Valle ** | 33. Marlowe *** |
| 5. Bamer**** | 20. Diligencias *** | 34. Metropol **** |
| 6. Buenos Aires* | 21. El Salvador *** | 35. Monte Real** |
| 7. Calvin ** | 22. Estoril *** | 36. Pánuco ** |
| 8. Canadá *** | 23. Fleming**** | 37. Principal *** |
| 9. Cancún *** | 24. Fontain **** | 38. Ritz **** |
| 10. Capitol **** | 25. Gillow *** | 39. Roble ** |
| 11. Castropol*** | 26. Hidalgo ** | 40. San Diego** |
| 12. Catedral*** | 27. Howard Johnson Gran Hotel
Ciudad de México**** | 41. San Francisco**** |
| 13. Coliseo*** | 28. Isabel *** | 42. San Martín *** |
| 14. Concordia* | 29. La Avenida** | 43. Virreyes*** |
| 15. Congreso * | | |

* Categoría de Hoteles (ver definiciones)

FUENTE: Valenzuela Shelley M.A. Reciclamiento de Inmuebles para uso hotelero en el Centro Histórico de la Ciudad de México, tesis de licenciatura, UIC., 1997.

PLANO 8
ESTRUCTURA SIMBOLICA DEL ESPACIO URBANO



- A. Zócalo
- B. Alameda
- C. Monumento a la Revolución
- D. Palacio Legislativo