



Universidad Nacional Autónoma de México

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE UNA VECINDAD
DEL CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE MÉXICO**

TESIS
QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE
ARQUITECTO
PRESENTA
GABRIELA GUZMÁN PETO

Facultad de Arquitectura





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.

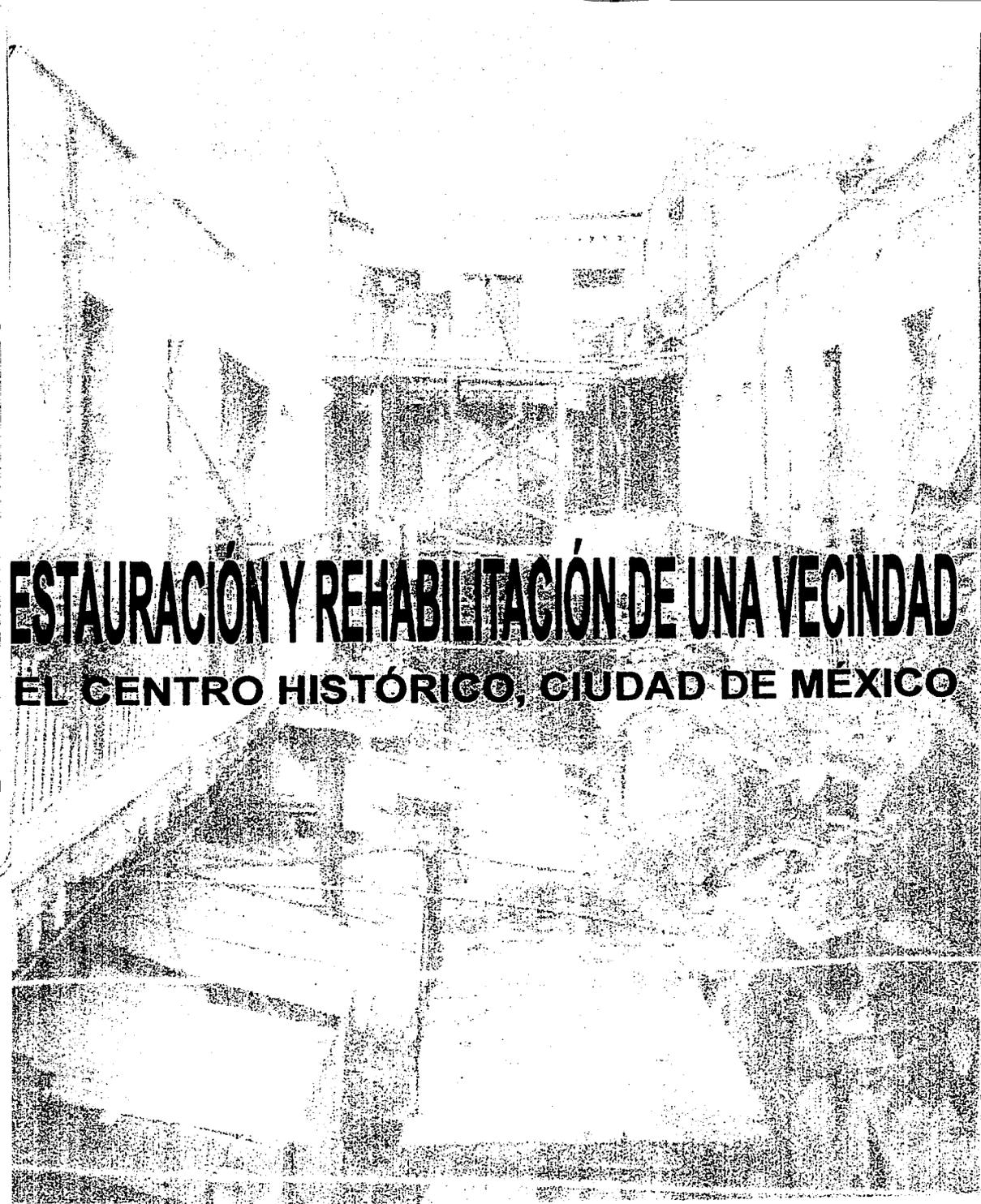


ESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DE UNA VECINDAD EL CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE MÉXICO

TESIS PROFESIONAL QUE PRESENTA GABRIELA GUZMÁN PETO
PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

Vecini
México
Ene 11, 2002

AM FACULTAD DE ARQUITECTURA TALLER E J.G. REYNA



ESTAUACIÓN Y REHABILITACIÓN DE UNA VECINDAD

EL CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE MÉXICO



Asesores

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

MTRO. EN ARQ. JORGE QUIJANO VALDEZ.
MTRO. EN ARQ. CARLOS DARIO CEJUDO CRESPO.
ARQ. FERNANDO CAMPOS SANTOYO.

Mamá

Gracias por la preocupación, amor y cuidado incondicional en mi formación desde siempre.

Papá

Gracias por el ejemplo y consejos para siempre confiar en mí y seguir adelante.

Paola, Enrique y Juan Carlos

A ustedes para de alguna manera motivar sus esfuerzos y crecer juntos.

Carlos

Tu entusiasmo y amor por la vida me motivan para ser mejor, gracias.

*A mis maestros, amigos,
compañeros y a todas las
personas que al brindarme sus
conocimientos, consejos
y experiencias, se han hecho
acreedores a mi más
sincero agradecimiento.*

Índice

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico

•Introducción.....	6
•Historia, Transformación y Problemática	7
•Estrategias de Intervención	13
•Objetivos.....	14
•Definición del Area de Estudio	15
Aspectos Económicos	
Aspectos Sociales	
Estructura Urbana	
Infraestructura	
Arquitectura	
•Descripción del Inmueble y su entorno	26
•Estado Actual.....	38
Planos arquitectónicos	
Levantamiento de deterioros y materiales	
•Propuesta de Intervención.....	39
Padrón de Titulares	
Distribución de Áreas	
Programa Arquitectónico	
•Proyecto Ejecutivo.....	48
Arquitectónicos	
Estructurales y Cimentación	
Acabados	
Cancelerías	
Memorias	
Instalaciones	
•Factibilidad.....	62
•Conclusiones.....	68
•Bibliografía.....	69

"Divididas y multiplicadas, las casas son santuarios del milagro cotidiano. Entre las vigas rotas y las duelas podridas nacen manantiales, el camino de las cucarachas se vuelve vertedero, del cielo raso llueven tempestades y en el piso de cemento se forman pequeños mares negros o rojos, pero nunca muertos, bullen de gusanos.

"En la promiscuidad en que se multiplican los seres, las cosas se transforman y dan mayores pruebas del milagro cotidiano: el pan duro es manjar, la mesa con tres patas es parte del taller, la olla se convierte en maceta, la estufa en repisa, el vestido en almohada, el colchón en pared, la sábana en cortina, la cocina en puerta que temprano se abre para dejar paso libre a los niños que juegan al fútbol con una inagotable porción de pelota entre los labios. En secreto ocurren otras mutaciones: de la noche a la mañana las niñas se convierten en mujeres y los hombres se desvanecen como sombras".¹

¹ Paz y Reyes, op. cit., pp. 10-11. Ed. México, Editorial Océano, pp.

Introducción

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

La preocupación por el creciente deterioro y abandono del patrimonio histórico específicamente hablando de nuestro Centro Histórico, ha dado lugar a una serie de programas de rescate y regeneración por parte de diversas instituciones, como el Fideicomiso del Centro Histórico Ciudad de México, cuyo objetivo principal ha sido el rescate de inmuebles históricos y artísticos de una manera integral y atendiendo a todos los géneros: vivienda, comercio, oficinas, espacios públicos, etc., así como acuerdos, tal es el Convenio para el Rescate del Centro Histórico de la Ciudad firmado el 30 de agosto del 2001 por el Gobierno Federal y del Distrito Federal, en el cual se acuerda establecer las bases de coordinación y colaboración que permitan procurar la protección, restauración, rescate y revitalización de esa zona; así como detener y revertir su deterioro y mejorar la vida de sus habitantes; es por eso que ante esta situación y evidente abandono el interés e importancia que representa para todos y para mí en lo particular el rescate del patrimonio histórico nace la preocupación por sumarme al programa de regeneración interviniendo en el género habitacional, aspecto que considero prioritario pues uno de los principales problemas de abandono del centro es precisamente el de la vivienda, que con el paso de los los años fue decreciendo debido a múltiples factores, ocasionando un desplazamiento entre los 40's y 50's de residentes que deciden cambiar sus patrones residenciales trasladándose a los nuevos fraccionamientos y hacia la nueva periferia o mancha urbana; mientras tanto el centro adquiere la fisonomía de una zona habitacional degradada con viviendas de cuarto "redondo", las llamadas vecindades, con graves problemas de funcionalidad y habitabilidad; el inmueble de Santa Catarina No. 6 es una de tantas vecindades que comparte estos problemas y que se convierte ahora en tema de estudio. El proyecto pretende proponer una solución al problema de la vivienda popular mediante la creación de espacios dignos de habitabilidad, resolviendo así el hacinamiento y promiscuidad tan comunes en estos lugares y en segundo lugar el rescate y conservación de un inmueble patrimonial histórico.

Se respeta el partido arquitectónico original en términos generales, pues las necesidades y formas sociales actuales demandan programas arquitectónicos diferentes.

Aprovechando el espacio que el mismo partido ofrece y como solución a esta demanda de viviendas, existe una intervención que pretende contrastar con el edificio histórico mediante los elementos compositivos y materiales utilizados, esto con la finalidad de hacer presente la etapa constructiva y establecer un diálogo entre lo histórico y lo contemporáneo.

Historia, Transformación y Problemática

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

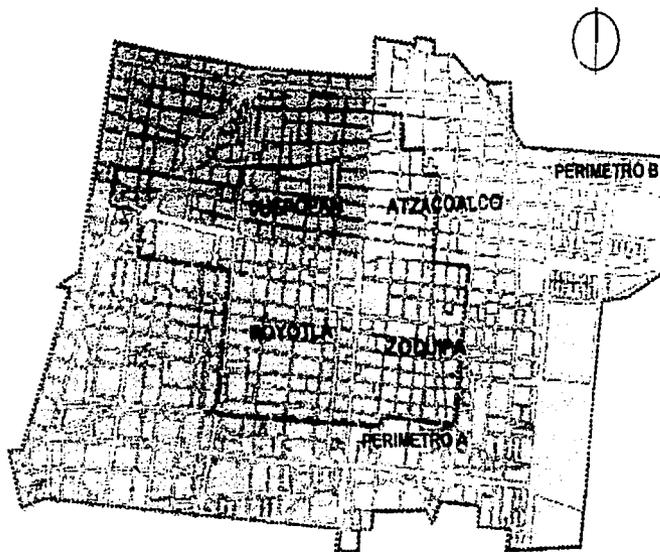
En la delimitación del Centro Histórico se ubica la traza de la ciudad desde sus orígenes prehispánicos hasta finales del virreinato (actualmente denominado perímetro A) y también comprende parte de los límites de la ciudad hasta finales del siglo XIX (perímetro B). Aquí se encuentran condensados más de siete siglos de historia nacional y de la ciudad desde la fundación de México-Tenochtitlán hasta nuestros días.

La ciudad de México-Tenochtitlán fue una isla unida a tierra firme por imponentes calzadas, que por un lado servían de lazos de comunicación con las ciudades ribereñas, y por otro, contenían y regulaban las aguas del lago y de sus afluentes.

El trazo de la ciudad estaba orientado a los cuatro puntos cardinales, de acuerdo con la cosmovisión religiosa de las culturas prehispánicas; el centro de la ciudad tenía un enorme recinto ceremonial con numerosos templos y palacios de los gobernantes y de la administración pública; y en torno a éste se encontraban cuatro cuadrantes: Cuepopan, Atzacualco, Moyotla y Zoquipa.

En 1524 cuando los conquistadores españoles refundaron la Ciudad de México rebautizaron estos barrios como: Santa María, San Sebastián, San Juan y San Pablo.

En su conjunto los barrios de la Antigua Ciudad: Santa María Cuepopan, San Sebastián Atzacualco, San Juan Moyotla y San Pablo Zoquipa forman una herradura alrededor del centro monumental.



Antiguos Barrios de la Ciudad y delimitación de los perímetros A y B del Centro Histórico.

La ciudad colonial

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico

El centro de la isla fue ocupado por los españoles, dejando la periferia con sus barrios a los sobrevivientes mexicas, quienes además de derrotados se enfrentaron a la segregación del desarrollo social, económico y urbano de los conquistadores. La segregación urbana ha sido desde entonces una de las características de la ciudad que perdura entre la monumentalidad de la ciudad española y las modestas construcciones que han caracterizado a los barrios periféricos que circundaron por el norte, oriente y sur el espacio central de la ciudad, hoy identificado como el perímetro A del Centro Histórico.

Durante el siglo XVIII el máximo esplendor de la ciudad colonial se debía a la bonanza de la producción minera, agropecuaria y comercial: las familias ricas construyeron magníficos palacios y casonas. La vivienda de las clases altas y medias tenían soluciones tipológicas similares: los edificios contaban con uno o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios (Foto 1). Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y las habitaciones de la servidumbre, en tanto que las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas.

El desarrollo de los barrios y colonias de esta zona histórica no ha sido homogéneo en su infraestructura, conformación social, ni en la calidad de la arquitectura.

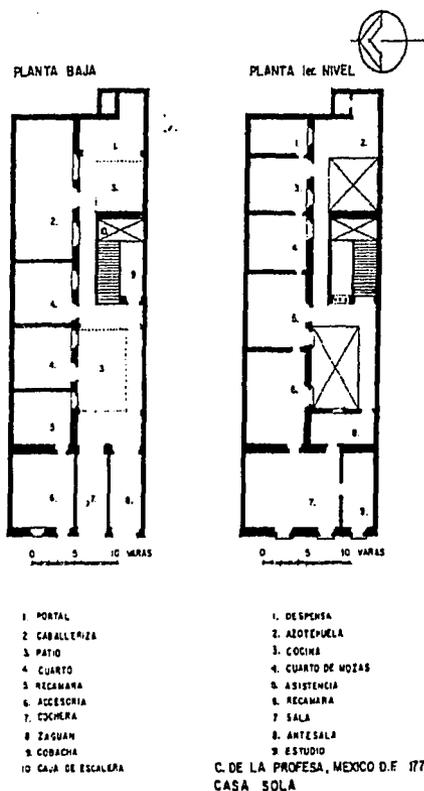


Foto 1. Ejemplo de una vecindad típica del siglo XVIII.

Si bien su origen y trazado, las colonias que ocuparon las clases dominantes a principios de siglo, tenían la mejor ubicación y servicios; mientras que a los trabajadores y clases medias se les destinó aquellas áreas lejanas e insalubres, que con el tiempo se llenaron de casas elaboradas con materiales deleznable como el adobe y el tepetate. Sin embargo, esta situación cambió históricamente, y así la mayoría de las edificaciones de buena o mala calidad en su construcción, fueron cambiando de propietarios y usuarios de diferente condición social.

Siglo XX

La dinámica en los cambios del uso urbano, que a partir de los años cuarenta se hizo más intensa, propició que muchas obras arquitectónicas se fueran transformando en vecindades, oficinas, comercios, o bien de usos combinados.

El capital inmobiliario encontró ahí una de sus fuentes de ingresos mediante la especulación del suelo, y se puede afirmar que ha llegado a valorizar los inmuebles no en función de su origen o calidad de construcción, sino más bien por su localización dentro de las áreas que se han especializado.

Durante esta década, la ciudad inició su crecimiento anárquico e incontrolable, propiciado, sobre todo, por el despegue económico que se estaba logrando, por el crecimiento demográfico que generaron las migraciones, por la estabilidad política, por el aumento en las vías de comunicación, así como también por el uso intensivo que se



Plaza de Santo Domingo

iniciaba del automóvil y del transporte colectivo, lo que por otra parte permitió la comunicación y el acercamiento de las colonias.

Entre 1940 y 1950 en el centro de la ciudad se desarrolló una dinámica de desplazamiento de residentes que tuvo dos tendencias diferentes. Por una parte, los sectores sociales de altos ingresos cambian sus patrones residenciales y se trasladan a los nuevos fraccionamientos, como Lomas de Chapultepec, Anzures, Polanco, Narvarte y del Valle. Por la otra, los residentes pobres son segregados hacia la nueva periferia de la expansión urbana, por presiones del mercado inmobiliario, el aumento de rentas y la construcción de obras públicas.

A la expulsión de población, que se hizo más intensa en los años sesenta, le correspondió un aumento en la densidad de habitantes por vivienda, que pasó de 4.5 a 5.4 en ese periodo. Ya el espacio central de la ciudad había adquirido la fisonomía de una zona habitacional degradada, con viviendas, en su mayoría, de cuarto "redondo", en viejas casonas subdivididas y abandonadas al deterioro urbano por falta de mantenimiento y reparaciones.

Estas son las vecindades, forma de habitación popular en inquilinato, sobre la que convergen diversos y complejos factores que determinan, tanto su permanencia como su desaparición.



Vecindad restaurada en la Calle de Belisario Domínguez

Un hecho que marca históricamente la situación actual de las viviendas en el centro, tanto para sus propietarios como para sus usuarios, e incluso en las políticas seguidas por el Estado en materia habitacional, lo constituye el Decreto de Congelación de Rentas emitido en 1942. Toda esta acción jurídica, con el tiempo, trajo por consecuencia que la oferta de nuevas viviendas en el centro se deprimiera totalmente, y que el mantenimiento y las reparaciones de los inmuebles se descuidaran por años.

Sin embargo, como demuestran las investigaciones, las vecindades han tenido una importancia fundamental para preservar el uso habitacional del centro, construidas algunas de ellas en el siglo XVIII originariamente como edificios de vivienda para ocupación multifamiliar

El 24.3% de los edificios anteriores a 1925 habían sido construidos para ser vecindades y representaban el 69.7% de las viviendas en la zona central.

Para obreros, artesanos y empleados en los servicios, las vecindades han constituido, a lo largo del tiempo, la única alternativa de habitación en alquiler a bajo precio para poder sostener su existencia individual y familiar.

Sin embargo, los propietarios de monumentos históricos destinados a la habitación no los mejoran para su mantenimiento, pero tampoco los venden, ya que los consideran como un capital latente, con la esperanza de que algún día se transformen en terrenos para destinarlos a otras inversiones, como es el caso de los estacionamientos que no representan grandes costos de inversión.



Santa Catarina No. 6

“Lo que hoy se considera el Centro Histórico de la Ciudad de México, ocupa menos del uno por ciento de la superficie total de la ciudad; sin embargo, representa más de cuatro siglos de historia del país, de su cultura material y urbana. Ahora se encuentra, en lo general, altamente congestionado y deteriorado. Esto último, sobre todo, por las condiciones en que están sus edificios de vivienda...”¹

¹ López Rangel, “La construcción de una nueva urbe”, Suplemento Perfil, del periódico La Jornada, 17 de octubre de 1985

Estrategias de Intervención

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El Fideicomiso Centro Histórico de la Ciudad de México ha realizado un Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico, dicho plan debe considerarse como una propuesta de Programa Especial para su Desarrollo Integral, el cual se concibe como un instrumento rector de la acción pública, de las iniciativas sociales y de los particulares en el largo plazo, al mismo tiempo que propone un conjunto de acciones inmediatas detonador del proceso de regeneración y desarrollo integral.

Reinsertar los antiguos barrios es una tarea estratégica que permitirá rescatar la riqueza de la heterogeneidad socio-económica cultural que caracterizaba a la Antigua Ciudad de México.

El Programa para el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México tiene como objetivos generales:

Reconstruir democráticamente una nueva centralidad metropolitana a partir de la regeneración y desarrollo integral de la "Antigua Ciudad de México", el rescate de la riqueza histórica y de su estructura socio-espacial, la preservación y conservación de su patrimonio histórico tanto urbano como edificado, la rehabilitación de su función habitacional socialmente heterogénea y el fortalecimiento de su tejido económico y social.

Para alcanzar estos objetivos se propusieron 4 estrategias de actuación:

- 1. Rescate de la Centralidad**
- 2. Regeneración Habitacional**
- 3. Desarrollo Económico**
- 4. Desarrollo Social del Centro Histórico**

Objetivos

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El proyecto que presento pretende colaborar con dicho plan, atendiendo al punto de **Regeneración Habitacional**, pues la conservación y mantenimiento de un Centro Histórico vivo es impensable en un lugar deshabitado y por lo tanto su regeneración integral no podrá alcanzarse.

El proyecto tiene como objetivos:

- *Proporcionar a los usuarios una vivienda digna que cuente con los servicios necesarios para mejorar su calidad de vida,*

- *Resolver el problema del hacinamiento, saturación y promiscuidad espacial, tan común en estos inmuebles, mediante la redistribución del área y reubicación de los usuarios,*

- *Rescatar y conservar el patrimonio histórico.*



Interior de Vecindad

Definición del Area de estudio

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico

Aspectos Ambientales

La contaminación atmosférica es consecuencia de la intensa actividad vial que se registra en la zona y las permanentes emisiones tóxicas de los vehículos automotores que transitan por las principales calles y avenidas. La generación de desechos sólidos es considerable, siendo insuficiente el servicio de limpieza. La escasez de áreas verdes contribuye a agravar esta problemática.

Aspectos Demográficos

El Centro Histórico ha sido uno de los espacios de la ciudad con mayor densidad de población, no obstante el despoblamiento. Hace 50 años la densidad media de población en el área del PPDUCH (Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico) era de 350 hab/Ha, en 1970 de 317.92 hab/Ha., para 1995 la densidad media era de 170 hab/Ha.

A pesar de la sobreoferta de equipamiento urbano de educación en la zona, se registran altos porcentajes de la población sin estudios en diferentes niveles.

La magnitud de la población flotante es muy importante, pues sólo en la delegación Cuauhtémoc transitan diariamente entre 4.2 millones y 3.5 millones de personas, que equivalen al 5% de la población nacional.



Plaza Manuel Gamio

Aspectos Económicos

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El número de actividades económicas en la zona es considerable, ocupa el 48.6% del total de empresas y el 45% del empleo del Centro Histórico.

Comercio

La actividad principal en el área del Programa Parcial es el comercio establecido con un total de más de 13 mil unidades y 47 mil empleos, su evolución se debe principalmente al desarrollo de vínculos con otros espacios de la ciudad y la provincia.

Aunque el Centro es conocido por el comercio de un amplio rango de productos, en realidad se vende más ropa que cualquier otra clase de mercancía, y también son importantes las tiendas que venden telas y mercería.

Comercio en la Vía Pública

Los 18 conteos realizados entre febrero y septiembre de 1998 por la Delegación Cuauhtémoc registran un promedio de 3 724 comerciantes en vía pública en las 23 calles que lo concentran.

La mayor concentración del comercio en vía pública se encuentra al oriente, en las calles del Carmen, Corregidora, Anillo Circunvalación y el Eje 1 Norte.

Servicios

Con más de 4 mil empresas y 21 mil empleos los servicios es la segunda actividad después del comercio en la zona de estudio, sin embargo hay evidencia que el sector está subdesarrollado en esta área.



Calle de República de Honduras

El siguiente cuadro compara las empresas y el empleo en la industria, los servicios y el comercio en el área del PPDUCH, el Centro Histórico, la Delegación Cuauhtémoc, y el D.F. y muestra que hay menos servicios con relación al comercio que en las demás demarcaciones.

A pesar del número elevado de hoteles y restaurantes en la zona, solamente aquellos ubicados en los alrededores del zócalo se comparan favorablemente en términos de productividad con la misma actividad en el conjunto de la Delegación Cuauhtémoc y del D.F.

Industria

La industria textil tiene una larga trayectoria en las parte oriental, céntrica y del sur del área del PPDUCH, y ha evolucionado de tal suerte que hoy día está estrechamente vinculada con el comercio de telas, mercería y el trabajo en talleres ubicados en la misma zona; la distribución de prendas para mayoreo y menudeo, tanto en comercios establecidos como para el comercio en vía pública, y, por último, el diseño de prendas destinadas a distintos mercados.

Bodegas

El 89% de las bodegas están en las plantas altas de los monumentos históricos y las plantas bajas están ocupadas por la actividad comercial. Es decir, las bodegas no son centros de distribución como tal, sino que están estrechamente relacionadas con la venta al público al menudeo o semimayoreo.

El censo de 1990 realizado por el INEGI demuestra la difícil situación económica de la población residente en la Colonia Centro. Del total de 32 715 personas económicamente activas en la Colonia, el 24% ganan hasta un salario mínimo, el 45.6% hasta 2 salarios, y el 25% ganan entre 2 y 5 salarios mínimos.

	PPDUCH	Centro Histórico	Delegación Cuauhtémoc	Distrito Federal
Industria				
Empresas	9%	7.50%	8.60%	9.20%
Empleo	16%	17.60%	16.80%	28.50%
Servicios				
Empresas	23%	25.30%	39%	35.60%
Empleo	26%	36.50%	48.40%	39.10%
Comercio				
Empresas	68%	67.20%	52.30%	55.10%
Empleo	58%	45.90%	34.70%	32.30%
Fuente: INEGI, 1994				

Cuadro comparativo

PPDUCH: Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico

Aspectos Sociales

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

Existen 18 organizaciones sociales demandantes de vivienda en el Centro Histórico, la mayor parte de ellas se concentran en la zona norte. Nueve de ellas agrupan a más de 1200 familias en 220 predios y 678 viviendas. El 7.37% se consideran de alto riesgo (por su alto nivel de deterioro); de ellas 23 han solicitado la atención de un organismo público de vivienda (6 viviendas registradas en el Programa de Vecindades de Ficapro, 7 solicitan su incorporación al Programa de Vivienda Digna y 10 se encuentran en el programa de créditos de Ficapro).

Hasta 1990 el proceso de despoblamiento ha sido incontenible, en 1995 se advierte un ligero freno a esta tendencia. Las causas del despoblamiento: deterioro de los edificios, falta de mantenimiento, pérdida de vivienda en alquiler; cambios en los usos del suelo, inseguridad pública, etc.

Estructura Urbana

La estructura urbana se compone de dos elementos principales:

- Usos del suelo; que concentrados forman zonas homogéneas que en algunos casos corresponden a barrio y colonias que se incluyen parcialmente en el área de estudio.
- Vialidad

Dentro del área del Programa Parcial se reconocen los siguientes componentes:

Una zona Turística-Cultural; delimitada por el Eje Central al poniente, Tacuba al norte, Venustiano Carranza al sur y el Zócalo al oriente.



También se caracteriza por cuatro zonas en donde predomina la mezcla de usos con un componente considerable de vivienda. Dentro de estas, tres zonas corresponden a los antiguos barrios (cuadrantes) de Santa María Cuepopan (Lagunilla), San Pablo Zoquiipa (Merced), San Sebastián Atzacualco (Tepito) y San Juan Moyotla.

De acuerdo a los datos censales por ageb, la concentración más importante de vivienda se ubica en los barrios de Cuepopan y de Atzacualco. En el resto de estas zonas predomina el comercio y otros usos no habitacionales.

Plazas

Las plazas constituyen los principales núcleos de congregación del espacio público, su función en la articulación de barrios y sectores de centro es fundamental. Constituyen una prioridad en el rescate del uso cotidiano del espacio público y del mejoramiento de la imagen urbana.

Usos del suelo

De acuerdo a datos de catastro, los usos del suelo se distribuyen de la siguiente manera: de un total de 4 527 predios,

19.77%.....	comercio
13.52%.....	vivienda
37.13%.....	comercio y vivienda
1.42%.....	industria
13.71%.....	servicios



El Centro Histórico presenta zonas y ejes con un uso claramente especializado: la zona central destaca por ser sede de los gobiernos federal y local, de instituciones culturales y sociales. El corredor turístico-cultural se caracteriza por la concentración de oficinas privadas, bancos, casas de cambio, sedes de seguros y comercios especializados; San Sebastián Atzacolco, Santa María Cuepopan y San Pablo Zoquipa se caracterizan por albergar usos mixtos de vivienda popular deteriorada con comercio establecido y en la vía pública y con pequeños talleres.

Estructura vial

Las vialidades ocupan el 20% de la superficie total. En conjunto las vías de circulación suman casi 100 km² y sobre ellas se desplazan diariamente alrededor de 78 mil vehículos.

La concentración de comercio y servicios que en conjunto generan el intenso flujo de vehículos y peatones, aunado a la presencia de comercio en vía pública, a movimientos de carga y descarga indiscriminados, al estacionamiento en vía pública (a veces en doble fila), a la multiplicación de derroteros sin paradas fijas del transporte público en una misma calle, da como resultado un panorama caótico del sistema vial en la zona.

Transporte público

En el Centro Histórico están presentes todas las modalidades de transporte público que existen en la ciudad. La zona centro, sur, poniente y norponiente del Centro Histórico se encuentran atendidas de manera satisfactoria por los diversos medios de transporte (metro, autobuses, trolebuses, microbuses, taxis y bicitaxis), en tanto que la zona nororiental presenta insuficiencias, en parte debido a la dificultad de acceder a ella.



Infraestructura

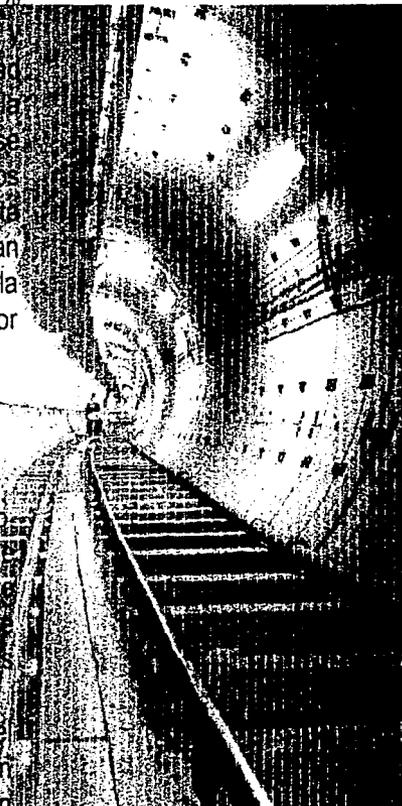
restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

La infraestructura presenta dos aspectos: por un lado, la cobertura acumulada en la delegación equivale al 100% en redes de agua potable, drenaje, electrificación y alumbrado público, cubriendo el 70% de la capacidad instalada, pero a pesar de que se cuenta con la infraestructura suficiente, en épocas de lluvias se presentan problemas de encharcamiento debido a los asentamientos que a sufrido el terreno así como a la falta de mantenimiento y a la sustitución de redes que cuentan con más de tres décadas de servicio, ocasionando la aparición de fugas tanto en la red pública como al interior de las viviendas, comercios y micro industrias.

Equipamiento y servicios

El equipamiento existente es muy diverso y especializado debido a su ubicación central cuenta con equipamiento de carácter metropolitano y nacional. Se considera suficiente o superavitario en la mayoría de los subsistemas, esto se debe al proceso de desdoblamiento que ha sufrido en las últimas décadas.

En relación con el índice general de equipamiento del D.F., la delegación Cuauhtémoc ocupa el primer lugar en equipamiento de gobierno y cultura, el segundo lugar en salud y educación, el onceavo en deporte y el doceavo en áreas verdes. Concentra, en relación con el total del equipamiento del D.F., el 36% de administración pública, el 11% de educación, el 14% de salud, el 39% de cultura y el 2% de deporte.



Arquitectura

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

La ciudad del período colonial alcanzó su máximo esplendor durante el siglo XVIII, con la construcción de palacios y casonas.

Las costumbres de la época determinaron la funcionalidad de éstos edificios que se caracterizaron por tener el mismo esquema arquitectónico: patios interiores delimitados por corredores porticados que daban acceso a los diferentes espacios, ya sea de habitación, trabajo y servicios.

Ya en el siglo XIX con la nacionalización de las propiedades de la Iglesia, los conventos, casonas y palacios fueron subastados, siendo subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios para multiplicar el número de vivienda y accesorias en alquiler, las casas vecindad sustituyeron a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo el predominio de una nueva tipología habitacional de la ciudad.

Vivienda

El análisis de vivienda en la ciudad de México durante los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX se hizo en base a diferentes partidos arquitectónicos, como resultado de los requerimientos de la sociedad que les dio origen; entendiéndose como partido arquitectónico a la disposición adquirida por las diversas partes o espacios que, combinados, cumplen con las necesidades propias del hombre.



Fuente: La Rehabilitación de la Vivienda. Colección INAH

En el siglo XVI la vivienda fue realizada en base a dos antecedentes constructivos: la vivienda prehispánica y la española.

Durante el siglo XVII, la vivienda se manifiesta de diversas formas, siendo el patio central el enlace entre los diversos espacios cerrados que se disponían en tres de sus cuatro lados. En esta época las fachadas de los edificios se ornamentan de una manera más profusa que en el siglo XVI.

Siglo XVIII

Los edificios construidos en este siglo, que actualmente se conservan, han sufrido alteraciones en su gran mayoría; sin embargo, aun es posible determinar su conformación y espacios originales.

Los partidos arquitectónicos que se desarrollaron en este siglo son:

Residencia señorial o palacio: su partido se componía, en planta baja, de accesorias con habitación anexa y acceso directo de la calle; en la parte posterior se encontraban los servicios, todo alrededor (en sus tres lados) de un patio principal y segundo patio.

Casa Sola: se edificaban en terrenos pequeños, en uno o dos niveles, su partido se componía de planta baja, de accesorias y habitación anexa, con acceso directo a la calle.



Interior de Vecindad, siglo XVIII

Vecindad: estas viviendas se destinaban a las clases populares. Participaban del espacio urbano en zonas determinadas; los barrios donde se edificaban, constituían un primer nivel de su habitat. Formaban parte de un conjunto de casas semejantes que compartían espacios arquitectónicos descubiertos y los servicios.

El dimensionamiento y número de locales obligaban al desarrollo de diversas funciones domésticas en un solo local.

Su partido en la planta baja se componía de accesorias con acceso directo a la calle; se conformaban con un patio y escalera central, en torno al cual se desarrollaban las habitaciones. Los servicios comunes en su mayoría, se concentraban en la parte posterior.

Estas vecindades se encuentran al norte (La Lagunilla, Santa María la Redonda y Garibaldi) y al sur (en torno a Las Vizcaínas, San Salvador el Seco y calle de Nezahualcoyotl). El bajo costo de sus rentas contribuyó al arraigo de sus habitantes en la zona central; a que personas solas, madres solteras y personas de la tercera edad hayan podido permanecer en su vivienda, a veces con contratos de renta congelada.

Siglo XIX

Este siglo es de gran trascendencia en lo que se refiere a la vivienda. Cambian los modos de vida, se reciente la influencia de costumbres norteamericanas y francesas, se agudiza el problema de la vivienda en algunos sectores de la población.



Santa Catarina No 6

Hasta la primera mitad de este siglo, se conservan los mismos partidos arquitectónicos de los siglos anteriores, aunque formalmente el barroco tiende a ser desplazado por el neoclásico.

Las casas señoriales son abandonadas y aparecen las mansiones en los nuevos fraccionamientos al poniente del Centro Histórico. La burguesía urbana también se traslada a casas rústicas. Los trabajadores asalariados y las clases populares ocupaban edificios de departamentos y vecindades.

Casa sola: los espacios cubiertos formaban una "C" en donde, al frente, estaba el acceso y la sala, al fondo, la cocina, baño y comedor. Los dormitorios entre ambos extremos, alineados y comunicados entre sí. Existía un corredor de liga entre estos elementos.

Departamento del tipo madrileño: son dos departamentos, (servidos por una sola escalera), alrededor de un patio de modestas dimensiones; en planta baja se encontraban las accesorias y bodegas; en planta alta las habitaciones, las cuales no disfrutaban del patio más que como cubo de luz.

Privadas: es una variante de la vecindad, pero con la diferencia de que no existía la convivencia familiar en el patio, estaban formados por viviendas unifamiliares de hasta dos niveles, cada una con sus servicios independientes.

Vecindad: con el mismo programa arquitectónico que en siglos anteriores, el patio se reduce a un pasillo, perdiendo así algunas funciones de convivencia. En algunos casos a las habitaciones se les integraban los servicios.



Descripción del Inmueble y su entorno

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico. cd. de México

Ubicación

El inmueble se localiza en el primer cuadrante, que corresponde al barrio conocido como Santa María Cuepopan, en las calles de República de Brasil y República de Honduras, en la Plaza de Santa Catarina No. 6

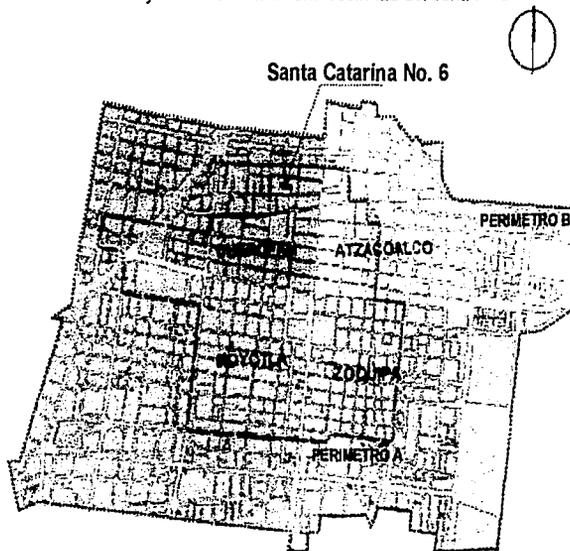
Usos del Suelo

Destacan entre sus principales funciones: la vivienda para sectores populares, comercio, turismo popular, servicios de apoyo y actividades de manufactura.

Sin embargo el comercio y la habitación predominan como uso del suelo en esta zona, sobre todo la venta de artículos como zapatos y vestidos de novias, siguiéndole las tiendas de abarrotes y comida.

Infraestructura

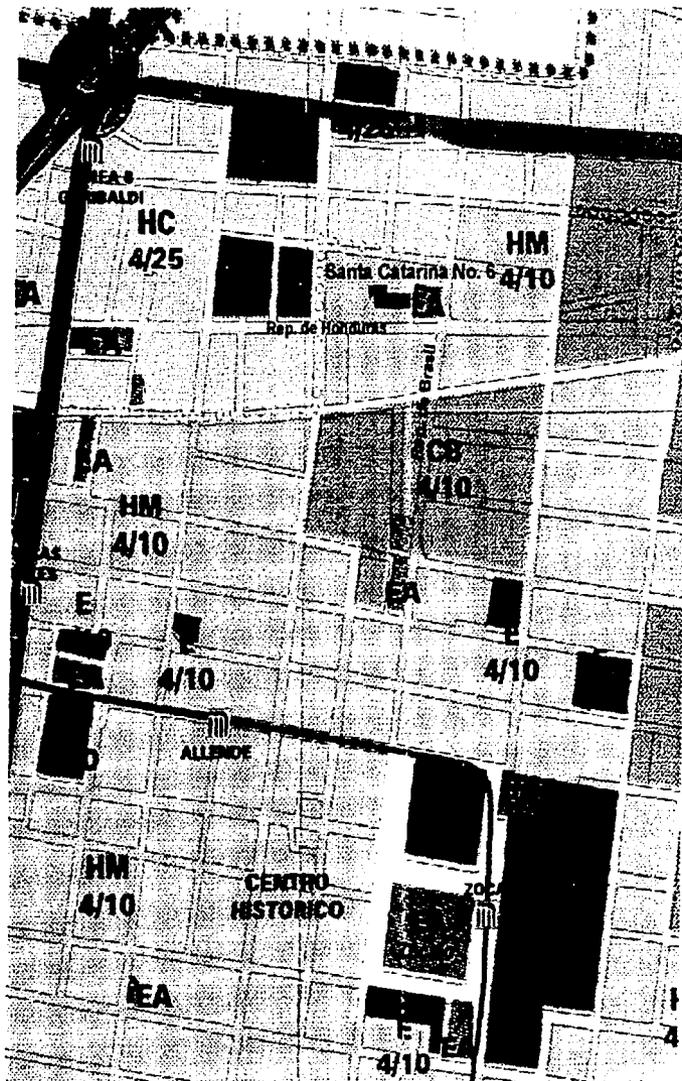
La zona cuenta con todos los servicios: alumbrado público, agua, drenaje, luz, teléfono, gas, etc., sin embargo la mayoría de las vecindades que existen en la zona cuentan con deficiencias en sus instalaciones y en muchos casos inexistentes. El sistema telefónico es aéreo y los demás subterráneos.



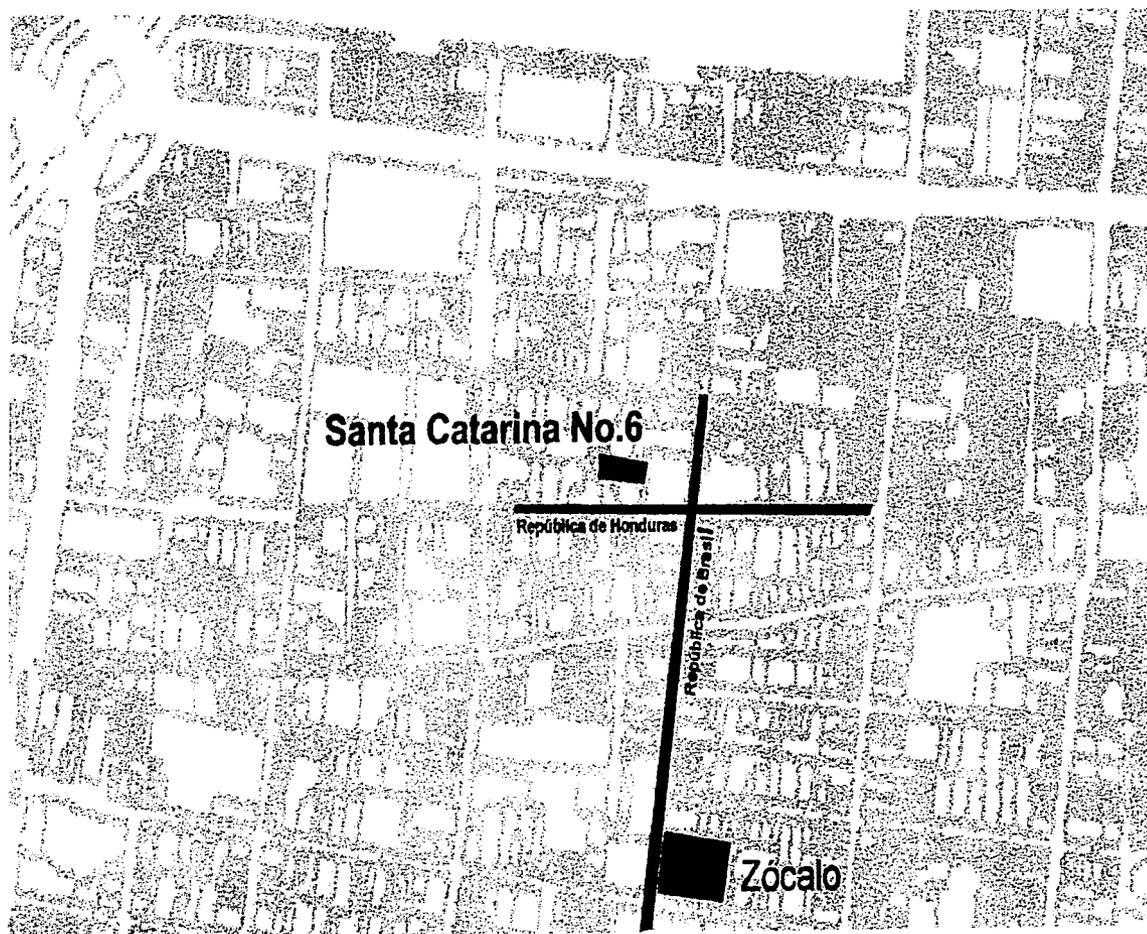
Planos de Localización

Usos del suelo

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México



- Habitacional con comercio
- Habitacional mixto
- Centro de Barrio
- Equipamiento
- Espacios Abiertos
- Inmueble (Santa Catarina No.6)



Localización del sitio con respecto del Zócalo

Vialidades

La calle de República de Brasil es de tránsito lento debido a que desemboca en una avenida principal: Héroe de Granaditas, además de que el transporte público como microbuses circulan por esta calle. República de Honduras no es muy transitada sin embargo el comercio ambulante y establecido la entorpecen.

Tipología y Entorno

El inmueble se localiza en una zona donde la mayoría de los edificios están catalogados como patrimonio histórico por el INAH y aunque su primera etapa constructiva de la mayoría data del siglo XVIII han sido intervenidos durante el siglo XIX por lo que muchas de las fachadas pertenecen al estilo neoclásico, no así sus interiores que aun conservan el partido arquitectónico original, donde a pesar de estar en muy malas condiciones no han sido restaurados ni protegidos, al contrario, cada vez sufren más deterioros pues sus niveles superiores son utilizados como bodegas y en las plantas bajas como comercios, aunque también existen vecindades como la de Santa Catarina donde el uso es unicamente habitacional y el porcentaje de habitabilidad es menos del 50% pues el colapso de algunos elementos estructurales ha obligado a los usuarios a abandonar sus habitaciones.



República de Brasil



República
De Honduras

La plaza de Santa Catarina es elemento importante pues junto con la Iglesia del mismo nombre y los edificios que la rodean forman lo que hoy conocemos como La Lagunilla, y a su vez constituyeron una prolongación del lago de Texcoco.

En 1620 aparece un área aun no conformada como plaza, pero importante porque en ella se desarrollaba un mercado que empezó a crecer a medida que la zona se iba poblando.

La plaza de Santa Catarina se formó como una especie de desahogo en esta zona de la ciudad, frente a ella se construyó hacia 1536-1540 una pequeña ermita dedicada a Santa Catarina. Esta plazuela empezó a adquirir mayor importancia cuando en 1586 se decidió erigirla en parroquia y se reconstruyó totalmente en 1640; sin embargo las inundaciones de fin del siglo XVII y los temblores, la dejaron en tan peligroso estado que en 1740 se reconstruye nuevamente.

La ciudad no ha variado, las costumbres siguen igual; la plazuela de Santa Catarina continuó con este mercado hasta fines del siglo XIX.

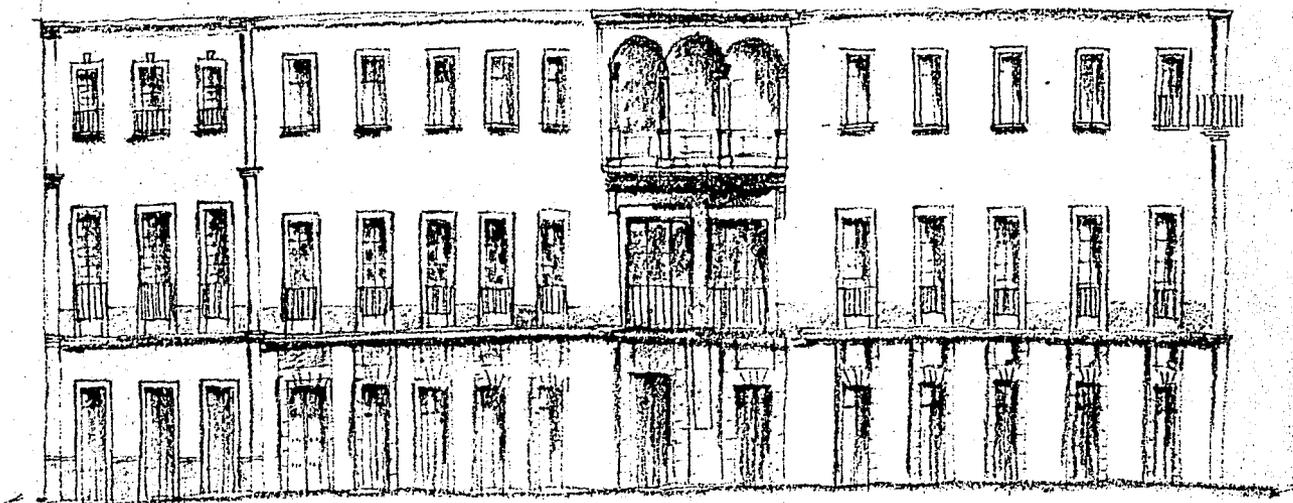


Inmuebles históricos circundantes al predio de Santa Catarina

● inmuebles catalogados por el INAH

Croquis del Alzado Norte de la Plaza

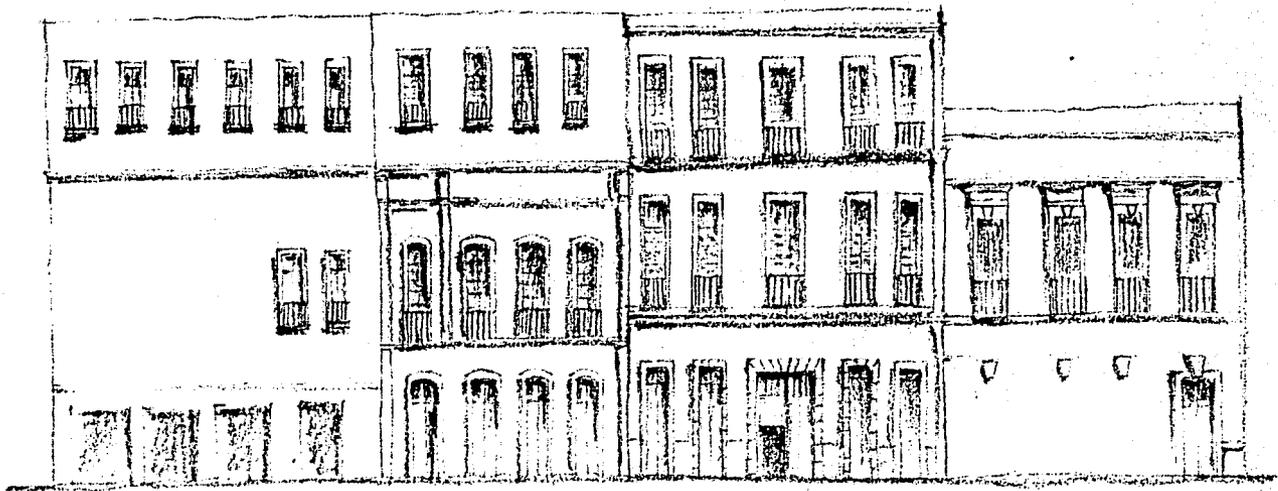
restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México



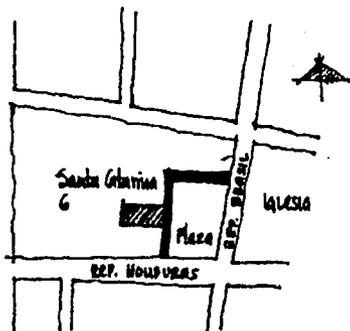
CRONOGRAMA DE LOCALIZACIÓN

Croquis del Alzado Poniente de la Plaza

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México



Santa Catarina No. 6



ESQUEMA DE LOCALIZACIÓN

A principios del XIX ya se encontraban en ella ubicadas magníficas construcciones, las cuales cambiaron pronto de su uso residencial al de habitación popular, debido principalmente a la epidemia del cólera de 1833 así como a las pocas garantías de salubridad y de servicios públicos de que siempre careció.

La Real Fábrica de Tabacos, se encontraba próxima a la iglesia de Santa Catarina. El mercado subsistió hasta fines del siglo XIX; en las excavaciones hechas con motivo de las obras de restauración se pudieron precisar, con toda claridad, cómo era este mercado en su planta y los datos de sus cimentaciones.

Las casas que bordean la plaza guardan una extraordinaria unidad en alturas, materiales y proporciones.

Obras de restauración

Con el propósito de restablecer la dimensión original de la plaza, se suprimieron las dos calles perimetrales abiertas recientemente y se llevó el pavimento de aquella hasta las fachadas de las casas que la limitan hacia el Norte y el Poniente. Fueron eliminadas todas las instalaciones aparentes, habiéndose liberado este espacio del sinnúmero de postes que la atravesaban.



Iglesia de Santa Catarina Mártir

Para aprovechar la ubicación de los cimientos del mercado, se diseñaron cuatro pequeñas plazoletas a las que hay acceso por medio de escalinatas; en el perímetro de cada uno de tales recuadros sobresalen áreas jardinadas con pequeñas fuentes. A base de tonos neutros se unificó en su totalidad el conjunto de casas perimetrales restauradas, reponiendo los materiales ruinosos de cantera y aplanados, así como todas las maderas y herrerías de los balcones. La iluminación se logró mediante farolas puestas sobre los muros de las fachadas para eliminar los postes de iluminación.



Plaza de Santa Catarina

Características del inmueble

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, c de México

El edificio está catalogado como histórico por el INAH pues su época constructiva data de finales del siglo XVIII, aunque han existido intervenciones en la fachada y algunos elementos constructivos durante el siglo XIX; cuenta con tres niveles en la primera crujía, es decir, la parte que colinda directamente con la plaza de Santa Catarina, donde se localizan dos accesorias, en su parte posterior se desarrollan dos niveles; en el interior un patio en torno al cual giran los cuartos o habitaciones de tipo "redondo", que suman un total de 38, en el patio también se localizan los lavaderos y los sanitarios que en alguna época fueron comunes, un cubo de escaleras de cantera que conduce a los niveles superiores, así como pasillos perimetrales.

La superficie de las viviendas es de 58 m² en promedio y en las accesorias de 70 m², el área total del terreno es de 1020 m² y aproximadamente 2100 m² construidos.

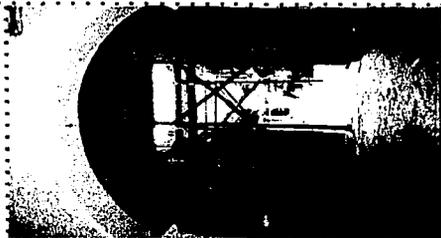
En la planta baja existen añadidos, donde la mayoría de las veces han improvisado baños y cocinas debido a la falta de servicios, pues como ya mencionamos eran de tipo común.

Otra característica es la presencia de tapancos, como respuesta a una necesidad espacial que además resulta acertada como solución pues las alturas de estos edificios así lo permiten.

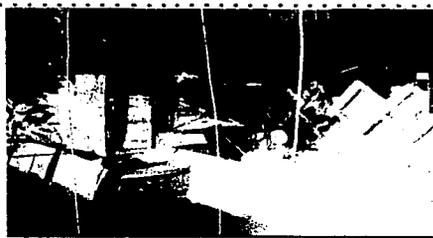


Vista general de la vecindad, Santa Catarina No. 6

acceso



lavaderos



interiores



fachada



Sistema Constructivo

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

La cimentación se deduce es de mampostería de piedra pegada con mezcla de cal y arena, según cédula de levantamiento técnico.

El sistema constructivo es de muros de carga hechos de mampostería, tepetate alternando con ladrillo o adobe. Los entrepisos y cubierta son de viguería de madera, cama de madera, rellenos de tierra, polines y duela en los pisos.

En general, la construcción se encuentra en muy malas condiciones pues en algunos cuartos los entrepisos y techos se han colapsado, los puentes que unen ambos bloques fueron apuntalados después del sismo del 85, las instalaciones son inadecuadas y en algunas ocasiones inexistentes, hay escasez y mala distribución de servicios.



Apuntalamiento en puente



Azotea

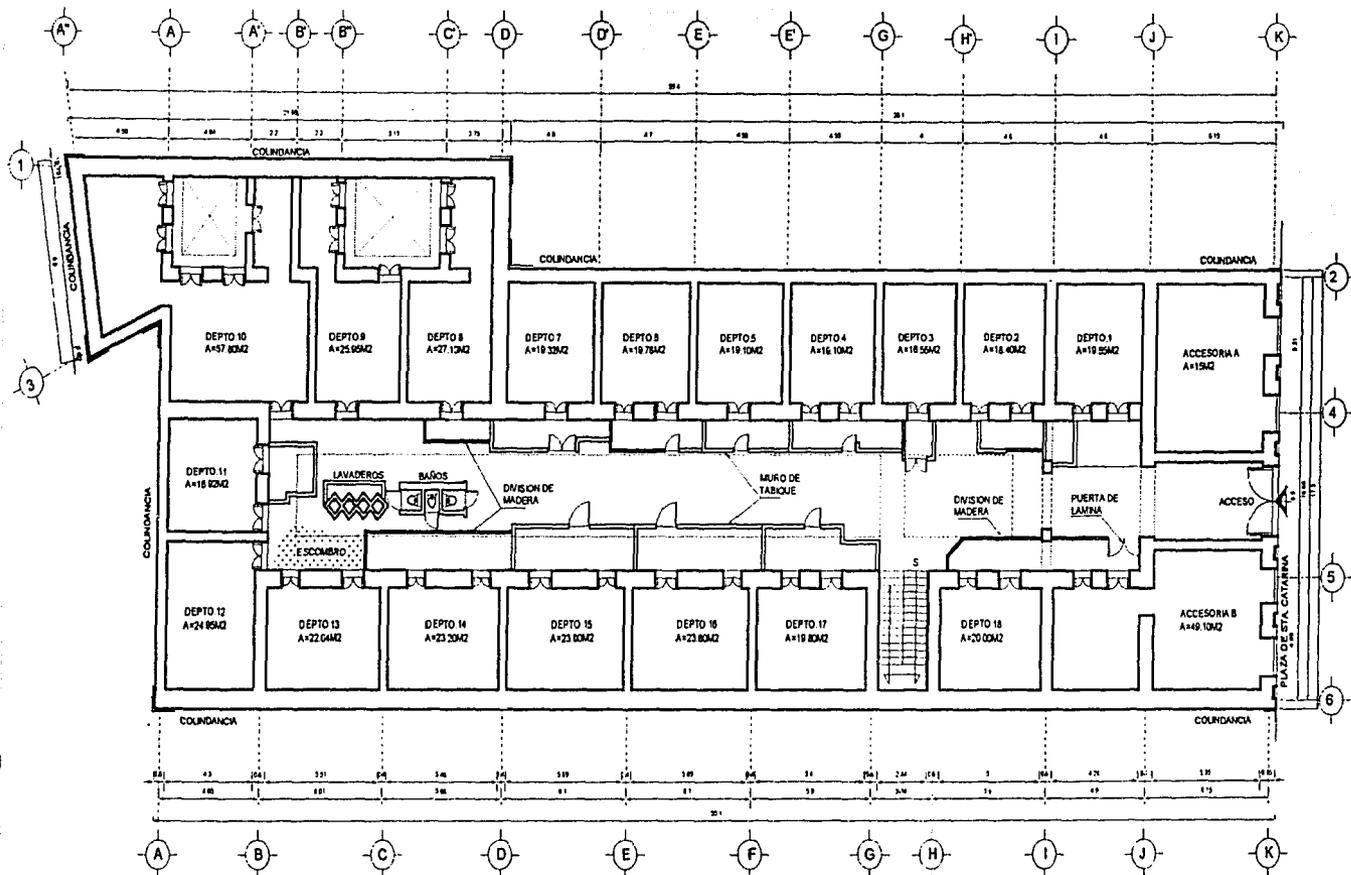


Detalle en fachada

Estado Actual



EA-01



datos del inmueble

superficie del predio
1 055 m²

no. de niveles:
3 en primer crujía
2 en segunda crujía

no. de viviendas:
planta baja
- 2 accesorias
- 18 viviendas

1er. nivel
+13 viviendas

2do. nivel
- 6 viviendas

sup. de desplante
733.61 m²
área libre
301.89

estado actual

0 1 2 3 4 5
ESCALA GRÁFICA

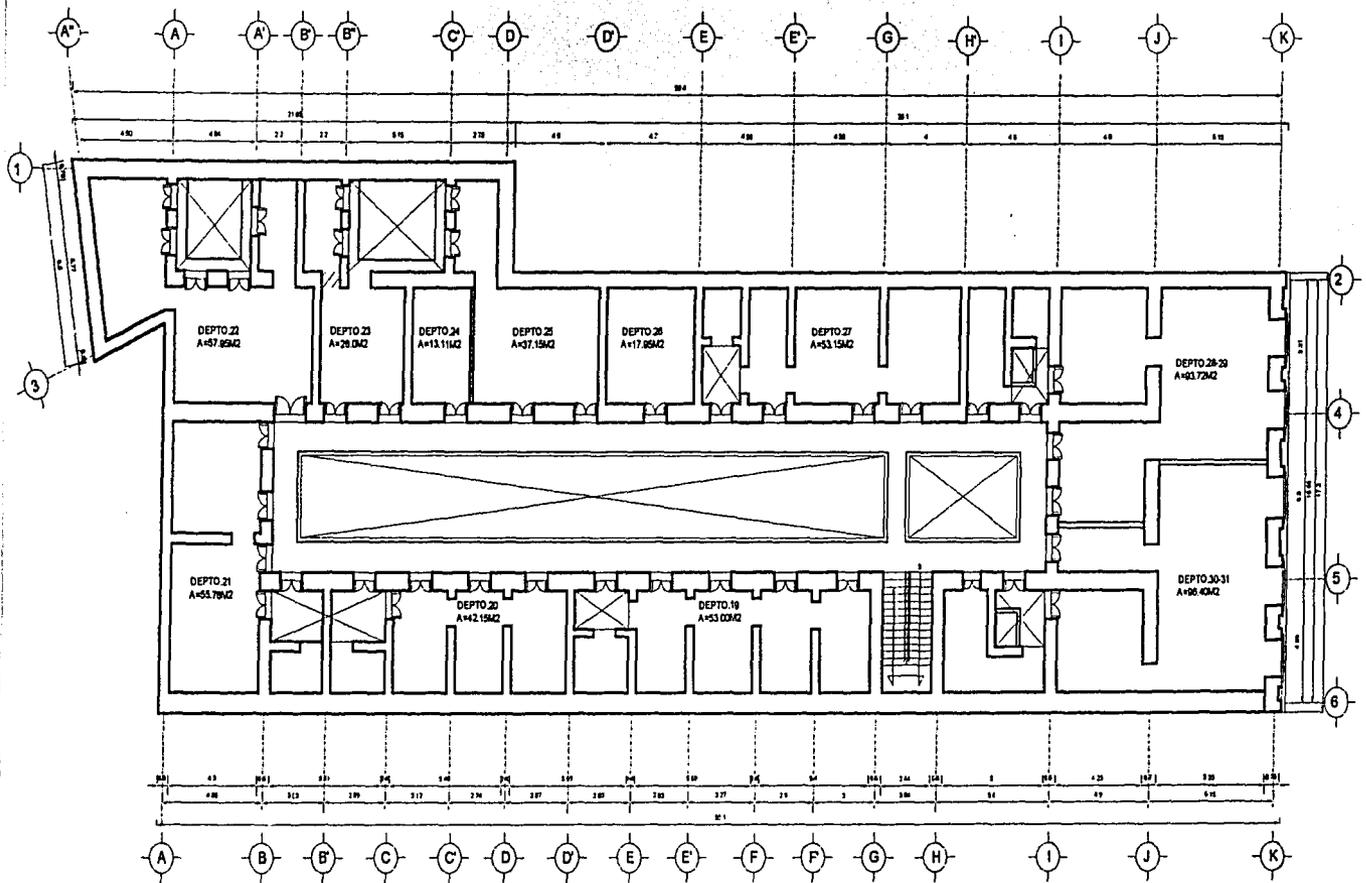
escala gráfica

planta baja
arquitectónicos

GUZMÁN PÉTO GABRIELA



EA-02



datos del inmueble

superficie del predio
1 055 m²

no. de niveles:
3 en primer crujía
2 en segunda crujía

no. de viviendas:
planta baja
- 2 accesorias
- 18 viviendas

1er. nivel
-13 viviendas

2do. nivel
- 6 viviendas

sup. de despanta
733.61 m²
área libre
301.89

estado actual

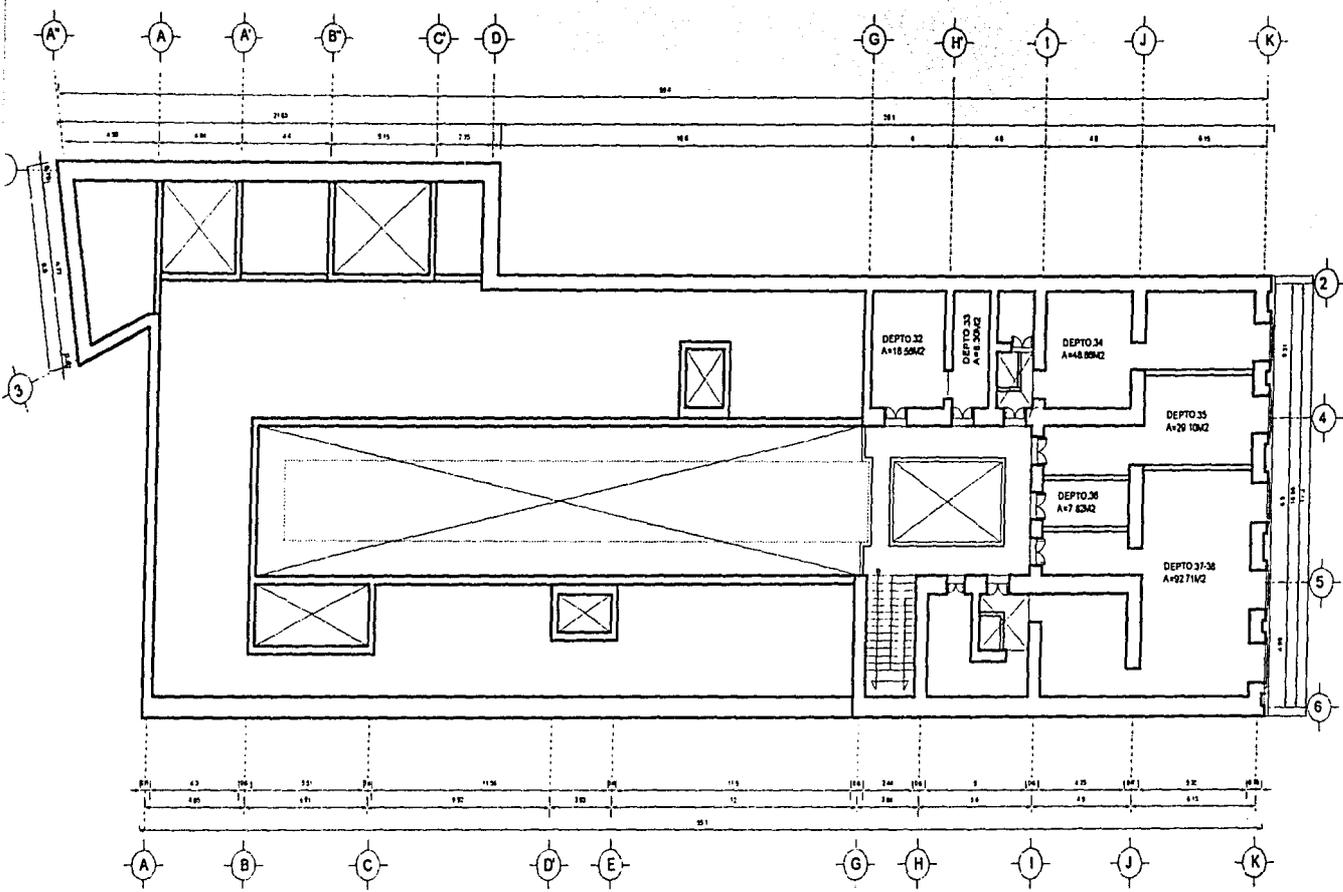
0 1 2 3 4 5
escala gráfica

1er. nivel
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA



EA-03



datos del inmueble

superficie del predio
1 055 m²

no. de niveles:
3 en primer crujía
2 en segunda crujía

no. de viviendas:
planta baja
- 2 accesorias
- 18 viviendas

1er. nivel
- 13 viviendas

2do. nivel
- 6 viviendas

sup. de planta
733.61 m²
área libre
301.89

estado actual

0 1 2 3 4 5

escala gráfica

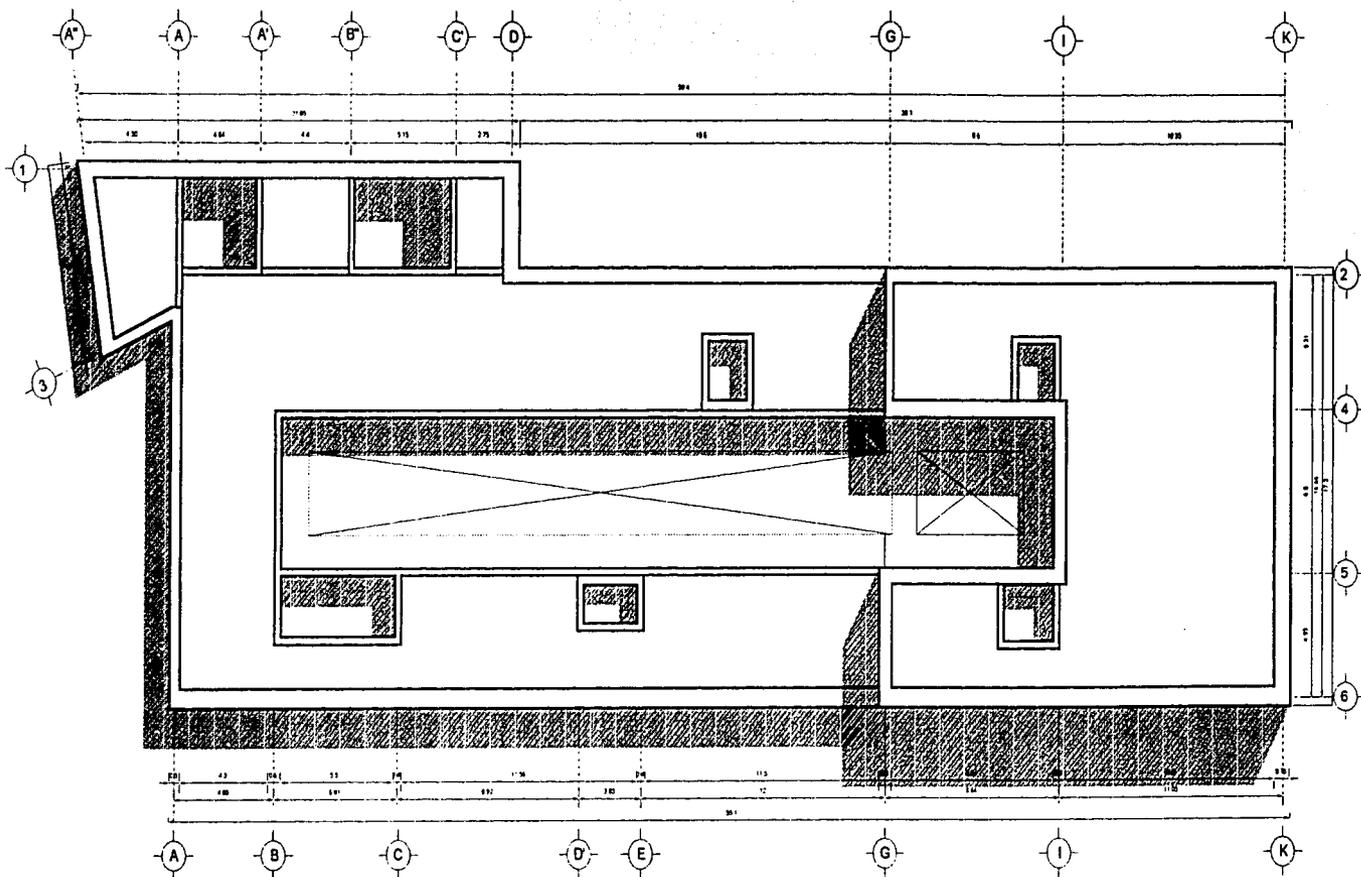
2do. nivel
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

CRONO DE LA SECCION



EA-04



azotea

estado actual

0 1 2 3 4 5

escala gráfica

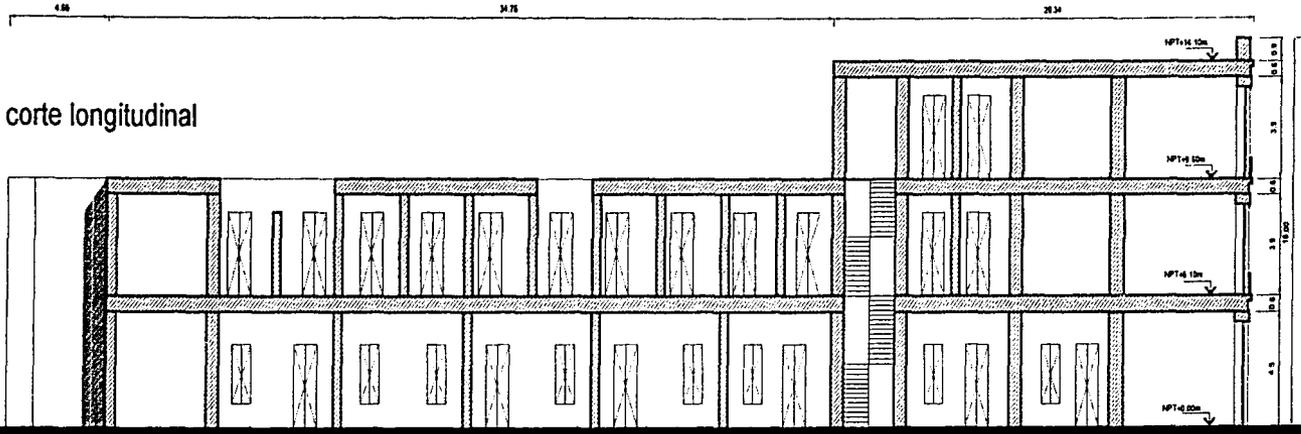
plantas

arquitectónicos

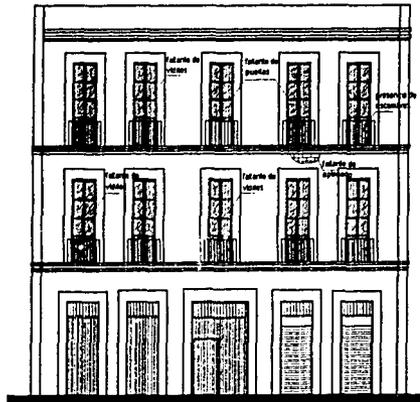
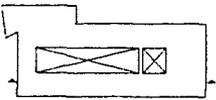
GUZMAN PETO GABRIELA



EA-05



corte longitudinal



fachada principal

estado actual

0 1 2 3 4 5

escala gráfica

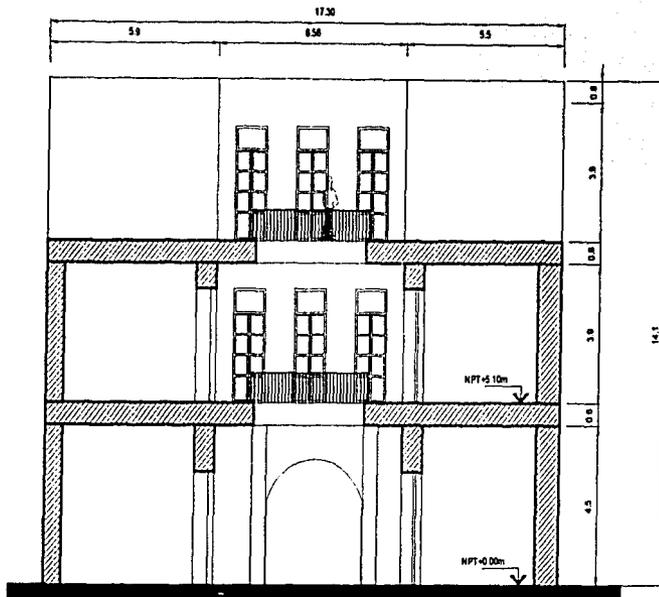
alzados

arquitectónicos

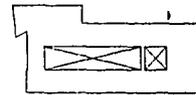
GUZMÁN BETO GABRIELA



EA-06



plano de localización



datos del inmueble

superficie del predio
1 055 m²

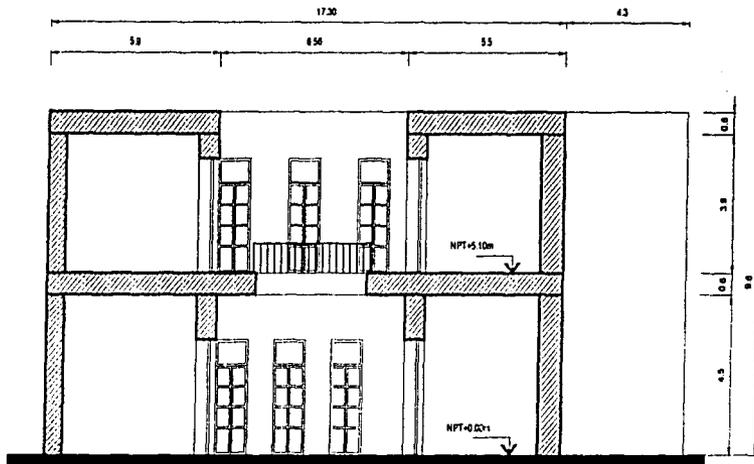
no. de niveles:
3 en primer crujía
2 en segunda crujía

no. de viviendas:
planta baja
- 2 accesorias
- 18 viviendas

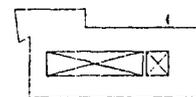
1er. nivel
- 13 viviendas

2do. nivel
- 6 viviendas

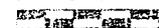
sup. de desplante
733.61 m²
área libre
301.89



plano de localización



estado actual



escala gráfica

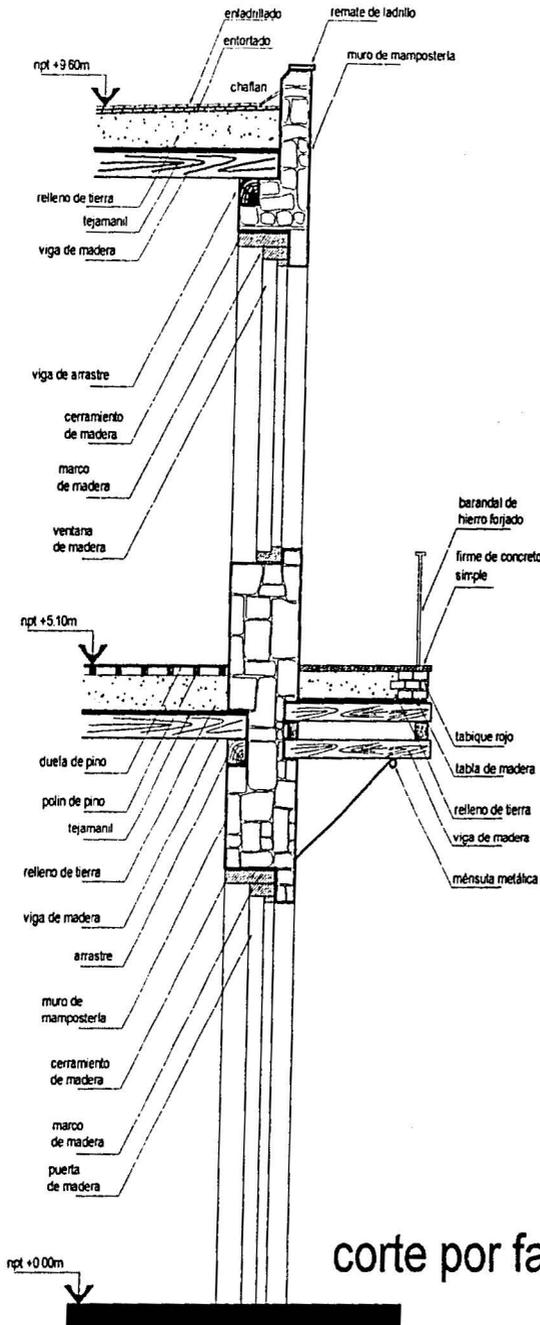
cortes

arquitectónicos

GUZMÁN PÉTO GABRIELA



EA-07



datos del inmueble

superficie del predio
1 055 m²

no. de niveles:
3 en primer crujía
2 en segunda crujía

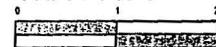
no. de viviendas:
planta baja
- 2 accesorias
- 18 viviendas

1er. nivel
- 13 viviendas

2do. nivel
- 6 viviendas

sup. de desplante
733.61 m²
área libre
301.89

estado actual



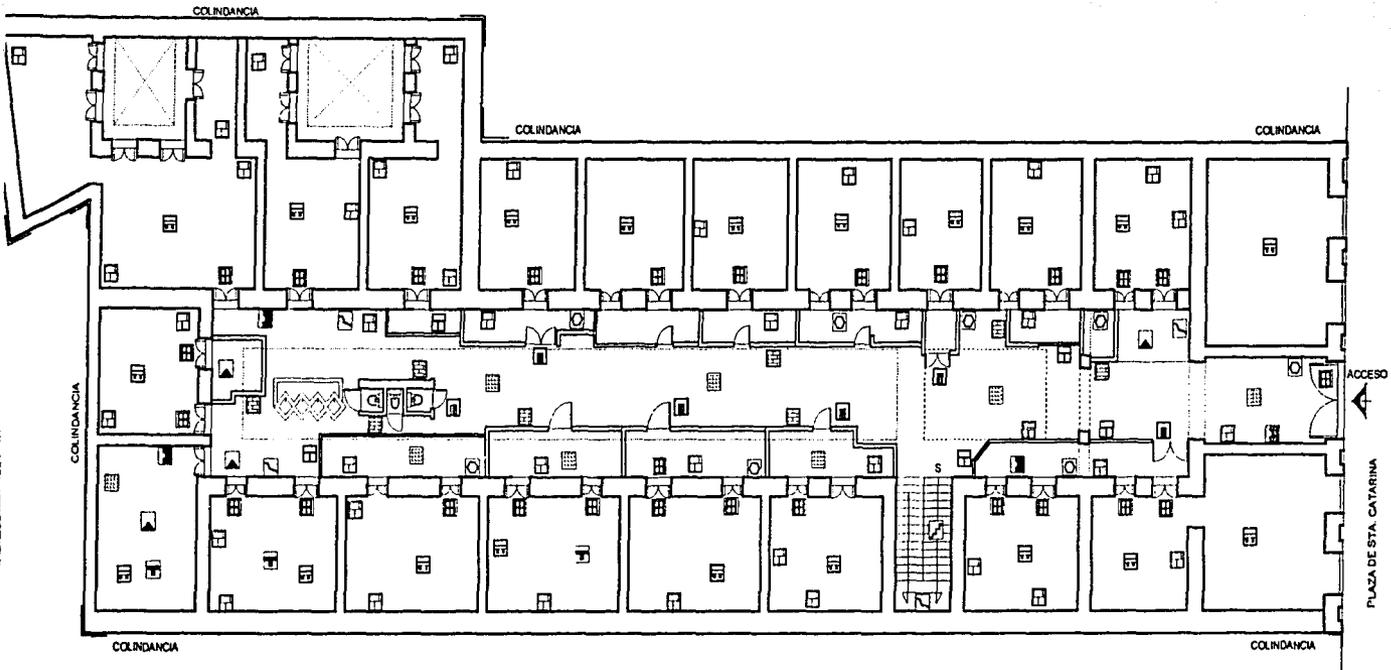
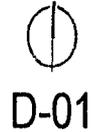
escala gráfica

corte por fachada

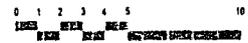
arquitectónicos

SUZIMAN PETO GABRIELA

- | | | | |
|--|---------------------------------|--|--|
| | desprendimiento de aplanados | | muro de tabique rojo |
| | deterioro en madera | | entepiso de viguería y tablado |
| | deterioro en muros | | muro de mampostería, tepetate y ladrillo |
| | faltante de puerta | | piso de duela |
| | faltante de ventana | | piso de cemento |
| | faltante de vidrio | | barandal de hierro forjado |
| | fisuras y grietas | | cancelería de madera |
| | presencia de escombros y basura | | cancelería de aluminio |
| | vanos tapiados | | tablas de madera |
| | ausencia de entepiso | | aplanado de yeso y pintura |
| | vencimiento de pasillo | | |
| | degradación de entepiso | | |
| | apuntalamiento en pasillo | | |
| | cantera en mal estado | | |



estado actual



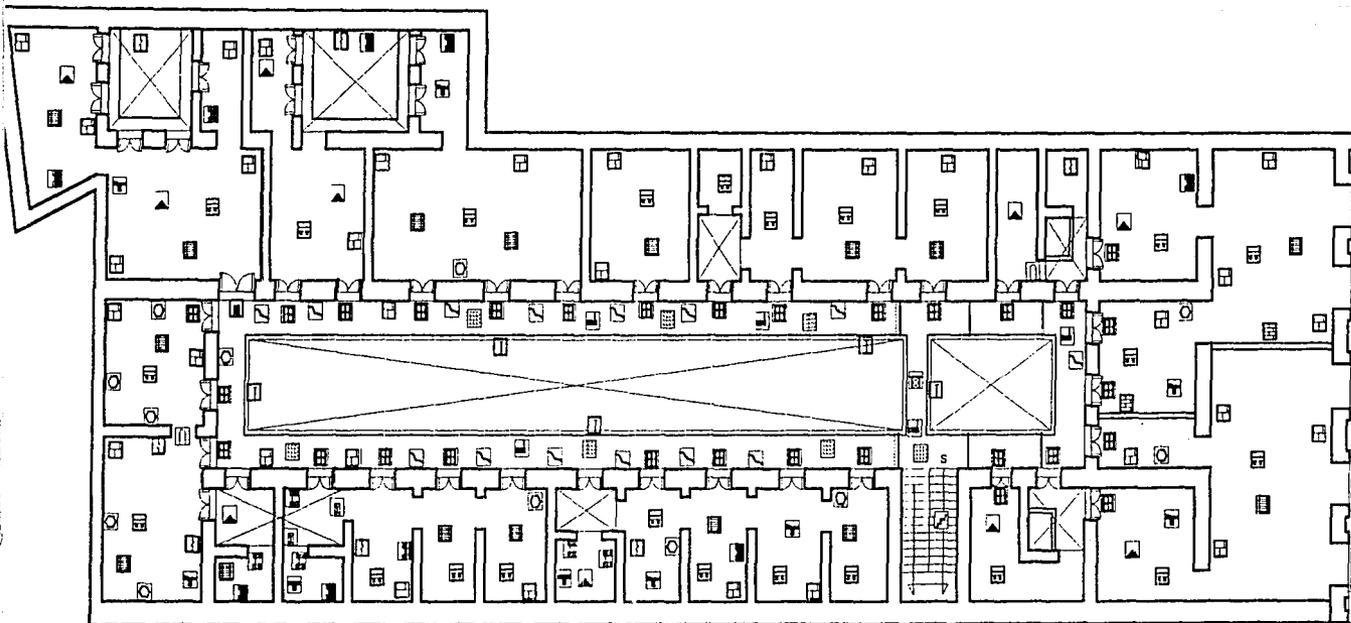
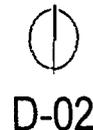
escala gráfica

planta baja

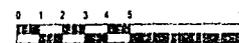
deterioros

GUZMÁN PÉRO GABRIELA

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | desprendimiento de aplanados |  | muro de tabique rojo |
|  | deterioro en madera |  | entepiso de viguería y tablado |
|  | deterioro en muros |  | muro de mampostería, tepetate y ladrillo |
|  | faltante de puerta |  | piso de duela |
|  | faltante de ventana |  | piso de cemento |
|  | faltante de vidrio |  | barandal de hierro forjado |
|  | fisuras y grietas |  | cancelería de madera |
|  | presencia de escombros y basura |  | cancelería de aluminio |
|  | vanos tapiados |  | tablas de madera |
|  | ausencia de entepiso |  | aplanado de yeso y pintura |
|  | vencimiento de pasillo | | |
|  | degradación de entepiso | | |
|  | apuntalamiento en pasillo | | |
|  | cantera en mal estado | | |



estado actual



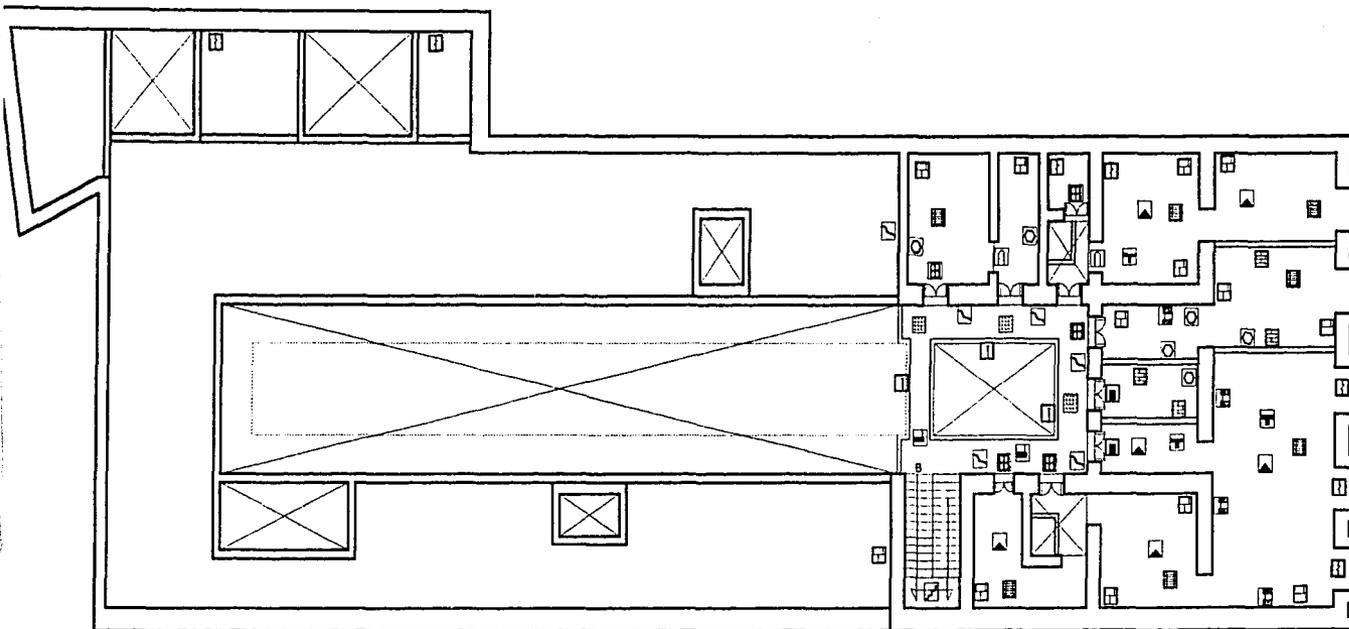
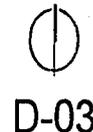
escala gráfica

1er. nivel

deterioros

GUIÑAN PÉTO GABRIELA

- | | | | |
|---|---------------------------------|---|--|
|  | desprendimiento de aplanados |  | muro de tabique rojo |
|  | deterioro en madera |  | entepiso de viguería y tablado |
|  | deterioro en muros |  | muro de mampostería, tepetate y ladrillo |
|  | faltante de puerta |  | piso de duela |
|  | faltante de ventana |  | piso de cemento |
|  | faltante de vidrio |  | barandal de hierro forjado |
|  | fisuras y grietas |  | cancelería de madera |
|  | presencia de escombros y basura |  | cancelería de aluminio |
|  | vanos tapiados |  | tablas de madera |
|  | ausencia de entepiso |  | aplanado de yeso y pintura |
|  | vencimiento de pasillo | | |
|  | degradación de entepiso | | |
|  | apuntalamiento en pasillo | | |
|  | cantera en mal estado | | |



estado actual



escala gráfica

2do. nivel

deterioros

GUZMAN PETO GABRIELA

Propuesta de Intervención

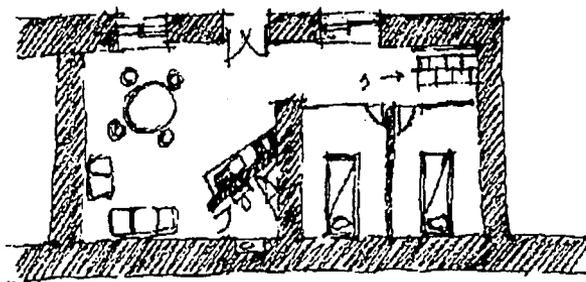
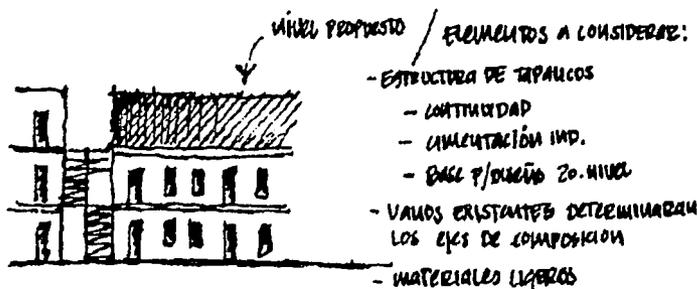
Propuesta de Intervención

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

Analizando el estado actual del inmueble y su funcionalidad, el proyecto tiene como objetivo principal el de proporcionar a todos y cada uno de los departamentos áreas de servicios como sanitarios y cocinas, faltantes en la mayoría de ellos, así como áreas de estar-comer, dormitorios y cuartos de estudio, para poder así ofrecer espacios dignos y por lo tanto una mejor calidad de vida, resolviendo al mismo tiempo el problema del hacinamiento; esto se logra mediante el uso de tapancos, solución retomada pues las alturas de estos espacios lo permiten no sólo en la planta baja sino que existió la posibilidad de repetirlo en el primer nivel pues las dimensiones de los entresijos se reducen debido a la sustitución de las viguerías y terrados por el sistema de vigueta y bovedilla.

Actualmente son 38 los propietarios, sin embargo las áreas que ocupan sus departamentos difieren unas de otras, por lo que habrá una redistribución de ellas.

Se propone también en el segundo nivel una franja más de departamentos, esto con el fin de satisfacer la demanda de habitaciones y continuando de alguna manera las que se tienen en la primer crujía; cabe mencionar que esta nueva arquitectura será soportada por una estructura propia, es decir, independiente del edificio existente y con la posibilidad de hacerla reversible.



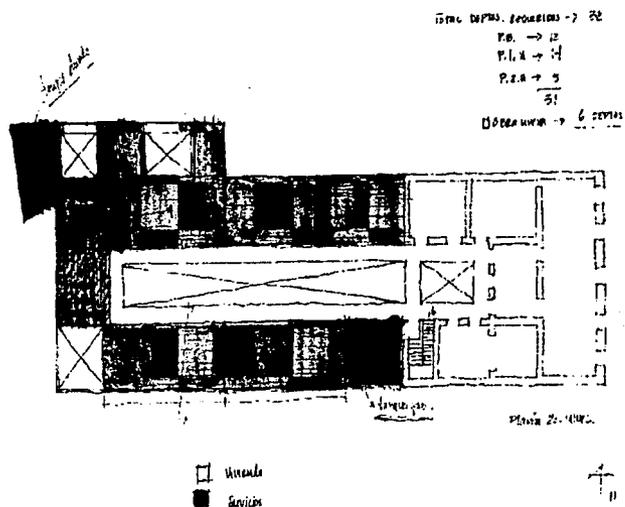
Se respetarán alturas y proporciones del edificio, sin afectar el partido arquitectónico original, utilizando por supuesto materiales y sistemas constructivos contemporáneos.

Se recuperará el patio mediante la liberación de los añadidos, el diseño de pisos y mobiliario, rescatando así este espacio común.

El edificio contará con área de lavado, área para tanques de gas, un tanque elevado y cisterna.

Finalmente los trabajos de restauración, que en general consistirán en:

- Consolidación de muros y cimentación
- Sustitución de elementos faltantes
- Liberación de elementos agregados
- Inyección en muros de carga
- Limpieza de fachada principal



Padrón de Titulares del Inmueble de Santa Catarina No.6

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

No.DEPTO.	NOMBRE	EDAD	ESTADO CIVIL	No.MIEMBROS	EMPLEO	INGRESO
PLANTA BAJA						
Accesoría A	Gamaliel Velasco Godínez					
Accesoría B	Ernesto Zamudio Bustamante	33	Soltero	2	Comerciante	4000
1	Ma. Irma Valadez Herrera					
2	Defino Yunue Casillas					
3	Blanca Calletana Matias	32	Casada	5	Comerciante	3500
4	Jorge Martínez Uriostegui	37	Unión Libre	3	Comerciante	3500
5	Jorge Martínez Vega	28	Soltero	3	Comerciante	3500
6	José Luis Gachúz Sanchez	39	Soltero	4	Empleado Bancario	7600
7	Ma. Elvia Martínez Bahena	46	Soltera	3	Comerciante	3500
8	Eloy Maldonado Leyva	37	Casado	3	Comerciante	
9	Carmen E. Salgado Martínez	48	Soltera	3	Comerciante	3500
10	Ma. Gpe. Castellanos Torres	37	Soltera	4	Oficina	4200
11	Virginia Gachúz Sanchez	38	Soltera	3	Comerciante	4000
12	Ricardo Borja Signoret	47	Casado	3	Comerciante	3300
13	Cuahtémoc de León de la T.	52	Soltero	3	Almacen	3600
14	Rodolfo Ramírez Espinosa	28	Casado	5	Artesano	3200
15	Ma. Ebertina Salgado Martínez	54	Soltera	3	Comerciante	3100
16	Olga Espinosa H.	48	Unión Libre	5	Artesano	3600
17	Crispín Martínez Méndez	48	Soltero	3	Servicios Generales	3200
18	Ma. Del Pilar Torres Anaya	38	Casada	5	Comerciante	3300
PLANTA 1o.NIVEL						
19	Josefina Flores Rodríguez	41	Soltera	3	Representante	3200
20	Marco A. Oliveros Prado	49	Viudo	3		3500
21	Eduardo Robles Morán	35	Soltero		Empleado	3200
22	Máximo Cerqueda Calvo	36	Casado	4	Vestuario	4500
23	Gabriel López Rodríguez	26	Soltero	3	Comerciante	3200
24	Santiago Sanchez Cruz	38	Casado	4	Comerciante	5000
25	Bertha Castro Herrera	55	Soltera	3		300
26	Jose Luis Castellanos Torres	35	Soltero	5	Programador	3600
27	José Santillan Sandoval	42	Casado	5	Comerciante	3500
28	Francisco Castro	53	Casado	3	Comerciante	9800
29	Fernando Martínez Viveros	38	Casado	4	Servicios	4500
30	Jorge Barragán S.	35	Casado	5	Comerciante	3500
31	Javier Santillan S.	40	Casado	4		6400

Padrón de Titulares del Inmueble de Santa Catarina No.6

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

PLANTA 2o.NIVEL

32	Lourdes Gudiño Anaya	37	Soltera	3	Comerciante	3200
33	José M.Chavez Gudiño	52	Unión Libre	4	Comerciante	3100
34	J.Arturo Sanillan S.	44	Casado	4	Comerciante	3200
35	Alberto Maravilla Yañez	39	Casado	3	Empleado	3600
36	Ma. Guadalupe Gudiño Anaya	45	Soltera	3	Empleado	3100
37	Javier Palacios de la Rosa	38	Casado	4	Técnico	3600
38	Héctor Palacios de la Rosa	38	Casado	3	Comerciante	3500

Distribución de Areas – Estado Actual

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico

DEPTO. AREA(m2)

planta baja

1	19.55
2	18.1
3	16.55
4	19.1
5	19.1
6	19.78
7	19.32
8	27.1
9	25.95
10	57.8
11	18.92
12	24.95
13	22.04
14	23.2
15	23
16	23
17	19.8
18	20

planta 1N

19	53
20	42.15
21	55.76
22	57.95
23	26
24	13.11
25	37.15
26	17.95
27	53.15
28	93.72
29	96.4
30-31	57.86

planta 2N

32	16.56
33	8.3
34	48.86
35	29.1
36	7.82
37-38	92.71
TOTAL	1224.81

AREA PROMEDIO 32.23 m2

Redistribución de Areas – Propuesta

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico

DEPTO. AREA (m²) AREA TAPANCO (m²) AREATOTAL (m²)

DEPTO. AREA(m²)

planta baja

1	39.48	15.93	55.41
2	45.5	17.44	62.94
3	45.75	17.13	62.88
4	23.14	17.03	40.17
5	39.75	11.29	51.04
6	44.95	11.99	56.94
7	26.29	13.38	39.67
8	28.09	13.38	41.47
9	40.45	12.73	53.18
10	39.51	12.73	52.24
11	25.88	11.37	37.25
12	29.87	14.58	44.45

Departamentos

Nuevos

1	60.98
2	65.25
3	50.71
4	53.28
5	57.95
6	66.96
	355.13

AREA PROM. 59.16

planta 1N

13	45.5	17.44	62.94
14	45.75	17.13	62.88
15	23.14	17.03	40.17
16	39.75	11.29	51.04
17	44.95	11.99	56.94
18	26.29	13.38	39.67
19	28.09	13.38	41.47
20	40.45	12.73	53.18
21	39.51	12.73	52.24
22	25.88	11.37	37.25
23	49.52		49.52
24	44.9		44.9
25	46.12		46.12
26	39.48	15.93	55.41

planta 2N

27	39.48	15.93	55.41
28	46.12		46.12
29	44.9		44.9
30	49.52		49.52
31	25.88	11.37	37.25
			1524.57

AREA PROMEDIO. 49.16

Programa Arquitectónico

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

Estado actual

38 VIVIENDAS

VIVIENDA TIPO:

AREA DE ESTAR-COMER

1 ó 2 DORMITORIOS COMUNES

SERVICIOS IMPROVISADOS
(BAÑOS, COCINAS)

2 ACCESORIAS

AREA DE SERVICIOS COMUNES

BAÑOS

LAVADEROS

Propuesta

37 VIVIENDAS

VIVIENDA TIPO PARA 4-6 PERSONAS

AREA DE ESTAR-COMER

COCINETA

BAÑO

2-3 RECAMARAS

ESTUDIO Y O ALCOBA

2 ACCESORIAS

ESPACIOS COMUNES

PATIO

LAVADEROS

AREA PARA SERVICIOS (AGUA, GAS)

Proyecto Ejecutivo

Arquitectónicos

Perspectivas

Estructurales y cimentación

Acabados

Cancelerías

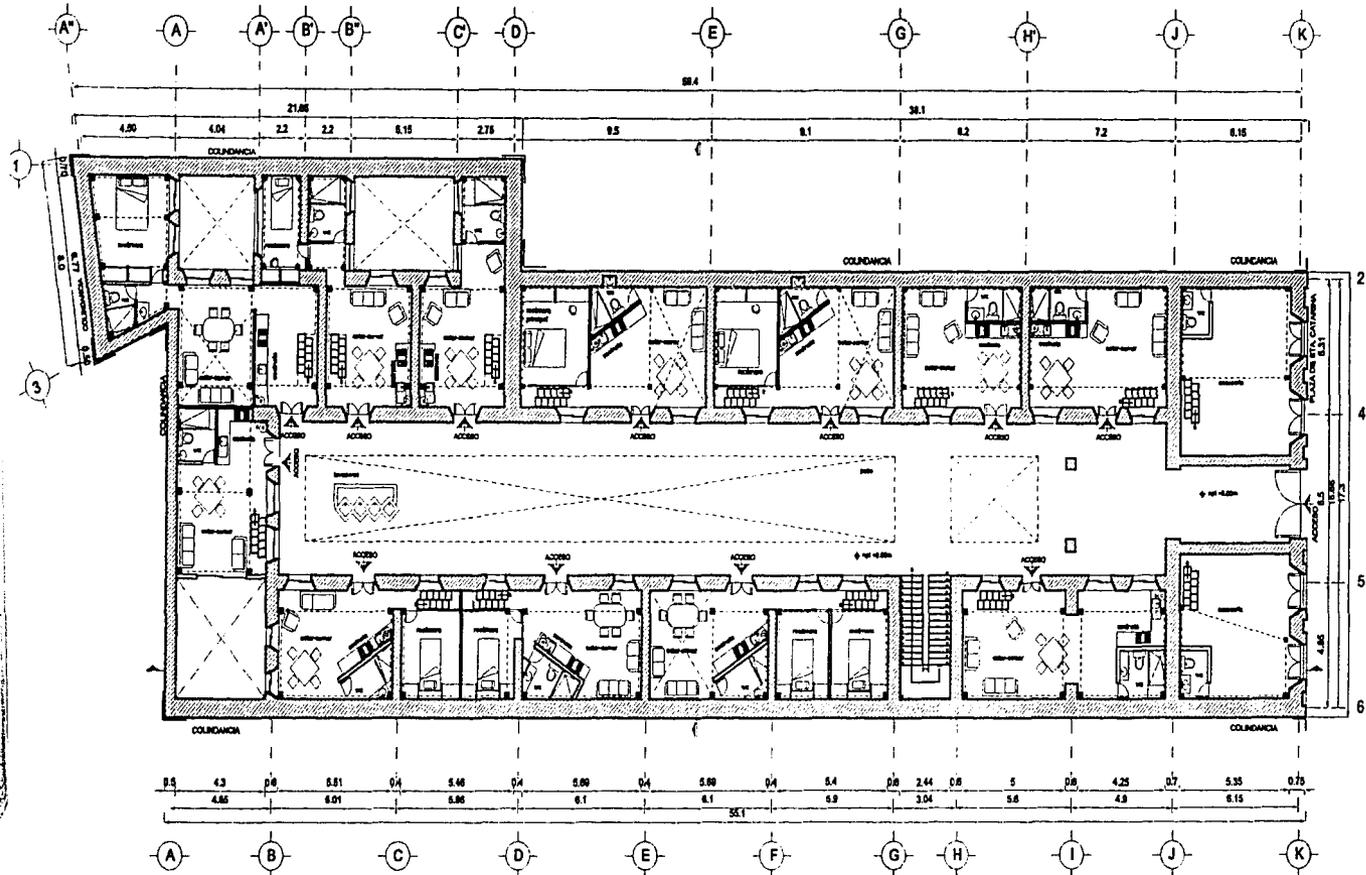
Memorias

Instalaciones

imagen de localización



A-01



os del proyecto

- del predio: 1055.5 m²
- de niveles: 3
- de viviendas: 37
- total construida: 2482.11m²
- libre: 321.89
- ta baja
- accesorias
- viviendas
- pl. baja: 732.81m²

- planta 1er. nivel
- 14 viviendas
- área 1er.nivel: 874.65m²
- planta 2do. nivel
- 11 viviendas
- lavaderos
- área 2do.nivel: 314.38m²
- área obra nueva: 560.27m²
- área total 2do.nivel: 1921.84m²

propuesta



escala gráfica

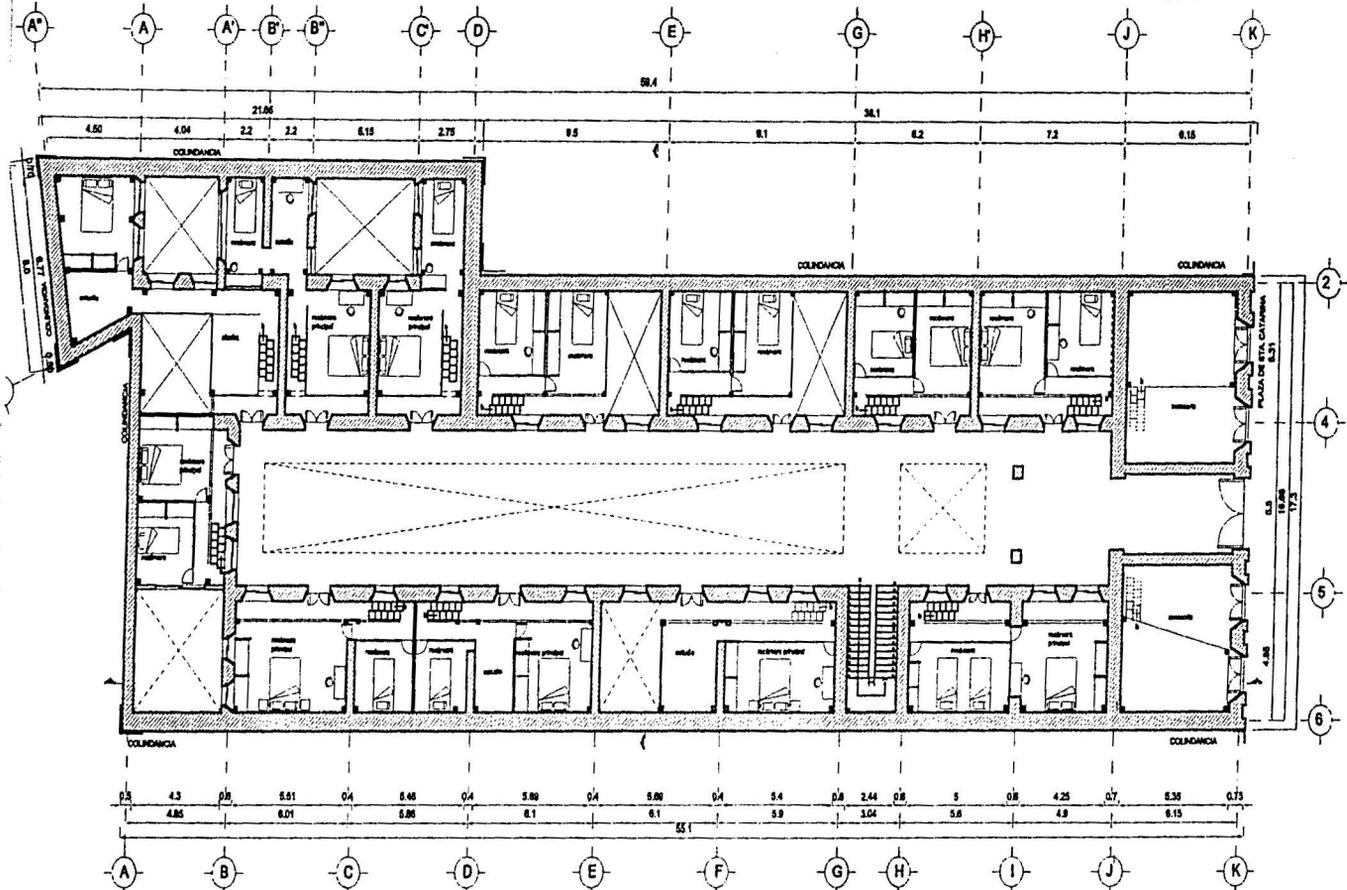
planta baja
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

unidad de localización



A-02



datos del proyecto

ap. del predio: 1055.5 m²
 n. de niveles: 3
 n. de viviendas: 37
 ap. total construida: 2482.11m²
 rea libre: 321.89
 planta baja
 2 accesorias
 12 viviendas
 rea pl.baja: 732.81m²

planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 área 1er.nivel: 874.65m²
 planta 2do. nivel
 - 11 viviendas
 - lavaderos
 área 2do.nivel: 314.38m²
 área obra nueva: 560.27m²
 área total 2do.nivel: 1921.84m²

propuesta



escala gráfica

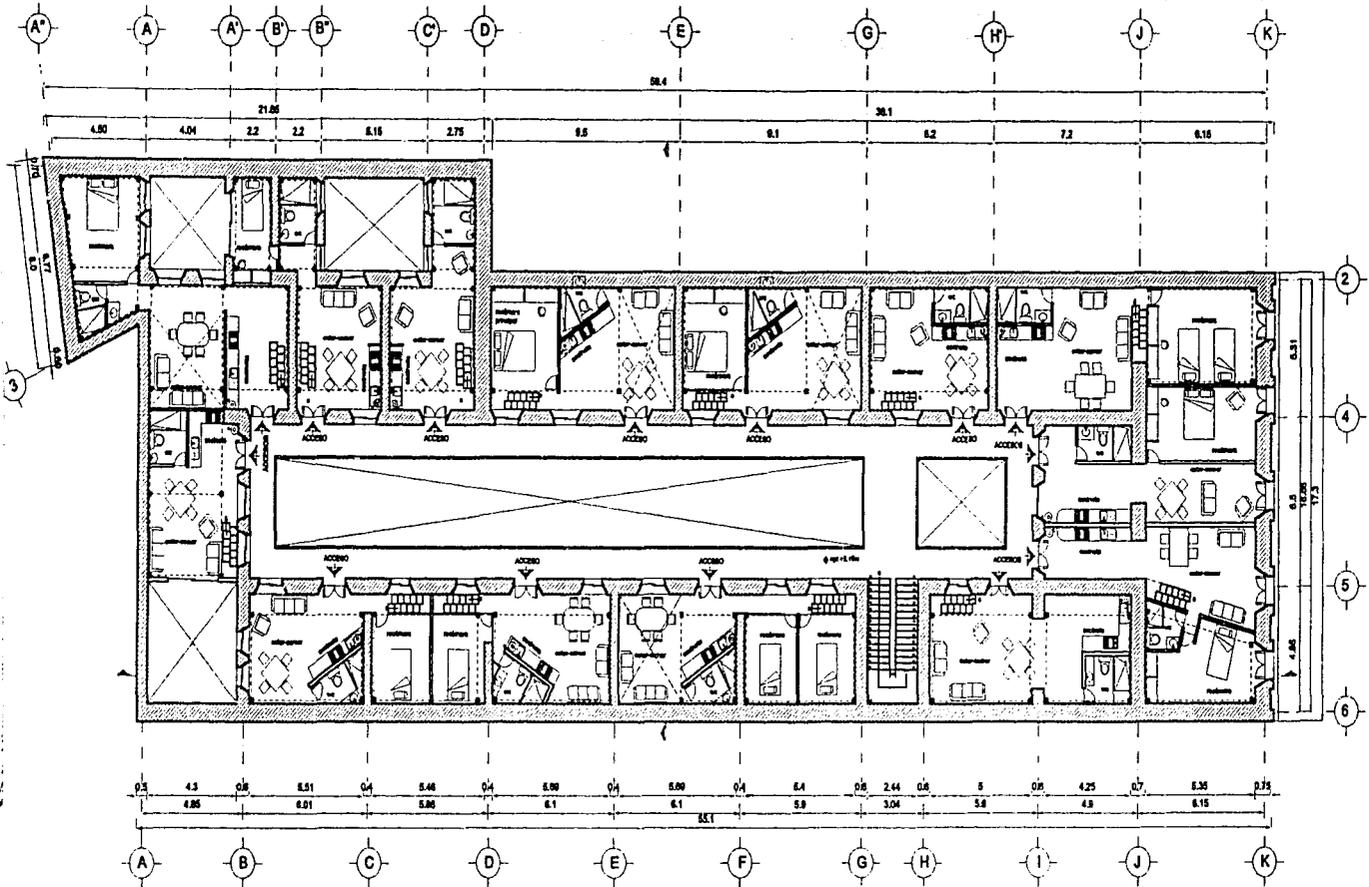
planta baja-tapanco
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

planta de localización



A-03



datos del proyecto

• del predio: 1055.5 m²
 de niveles: 3
 de viviendas: 37
 • total construida: 2402.11m²
 a libre: 321.89
 • planta baja
 accesorias
 • viviendas
 a pl.baja: 732.81m²

planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 área 1er.nivel: 874.65m²

planta 2do. nivel
 - 11 viviendas
 - lavaderos
 área 2do.nivel: 314.38m²
 área obra nueva: 560.27m²
 área total 2do.nivel: 1921.84m²

propuesta



escala gráfica

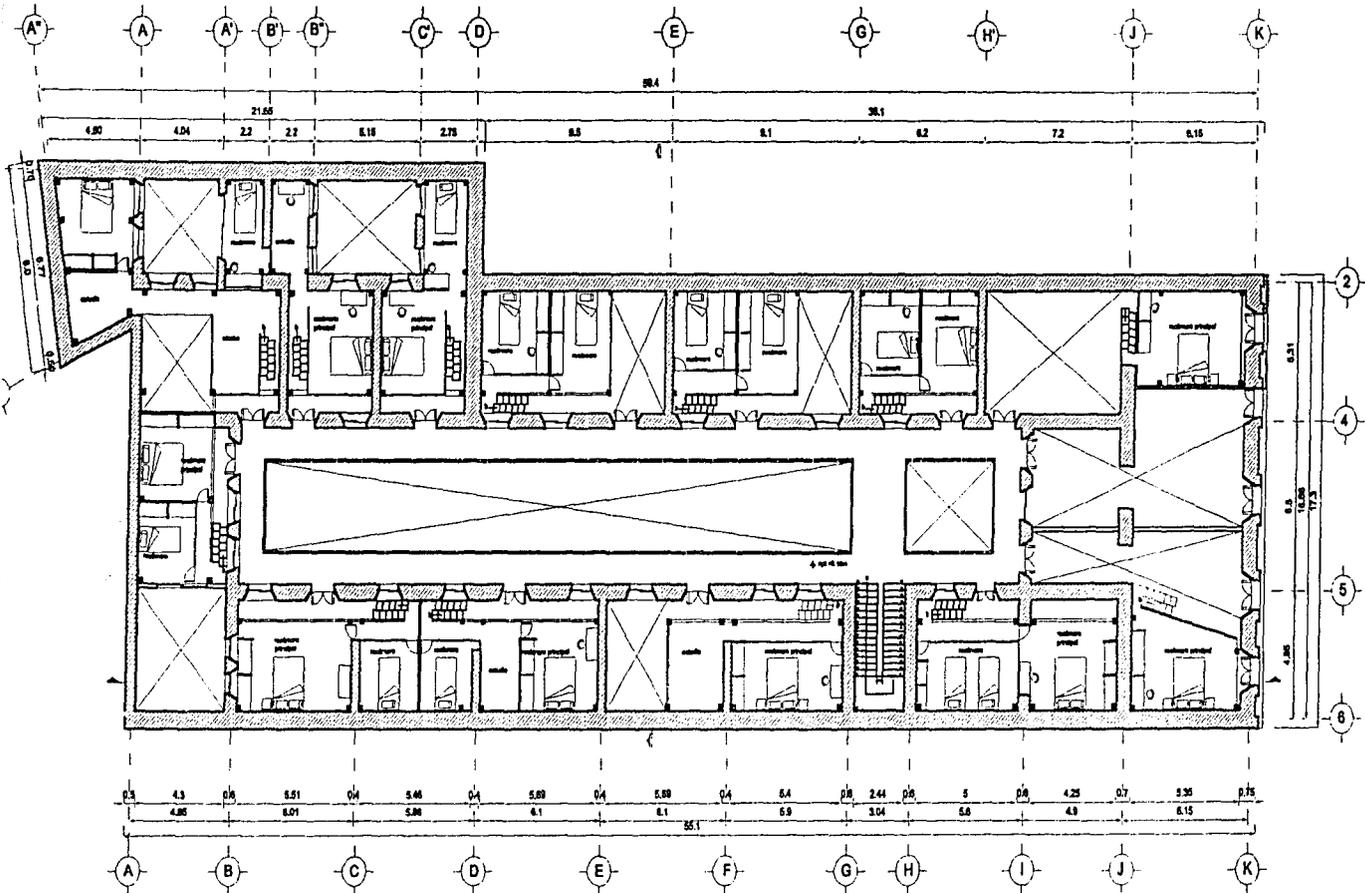
1er.nivel
 arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

origen de los ejes



A-04



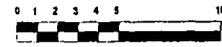
v. del predio: 1055.5 m²
 de niveles : 3
 de viviendas : 37
 . total construida: 2482.11m²
 a libre: 321.89

planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 área 1er.nivel: 874.65m²

planta 2do. nivel
 - 11 viviendas
 - lavaderos
 área 2do nivel : 314.38m²
 área obra nueva : 560.27m²
 área total 2do.nivel : 1921.84m²

ya baja
 accesorias
 1/2 viviendas
 a pl.baja : 732.81m²

propuesta



escala gráfica

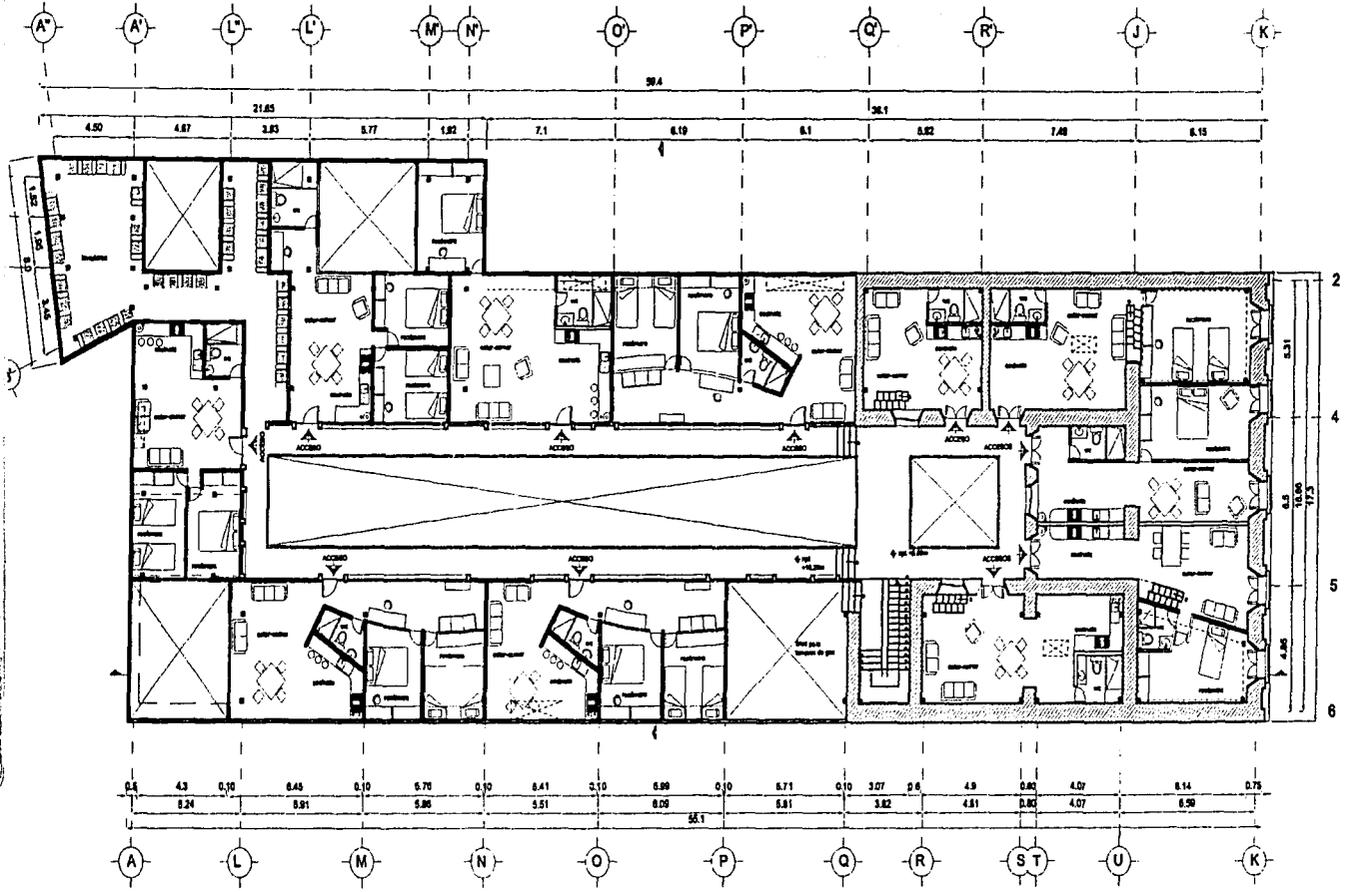
1er.nivel-tapancos
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

proyecto de levantamiento



A-05



s del predio:

del predio: 1055.5 m²
 de niveles : 3
 de viviendas : 37
 total construida: 2482.11m²
 libre: 321.89

planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 área 1er.nivel: 874.65m²

planta 2do. nivel
 - 11 viviendas
 - lavaderos
 área 2do.nivel : 314.38m²
 área obra nueva : 560.27m²
 área total 2do.nivel : 1921.84m²

la baja
 coesorias
 viviendas
 pl.baja : 732.81m²

propuesta

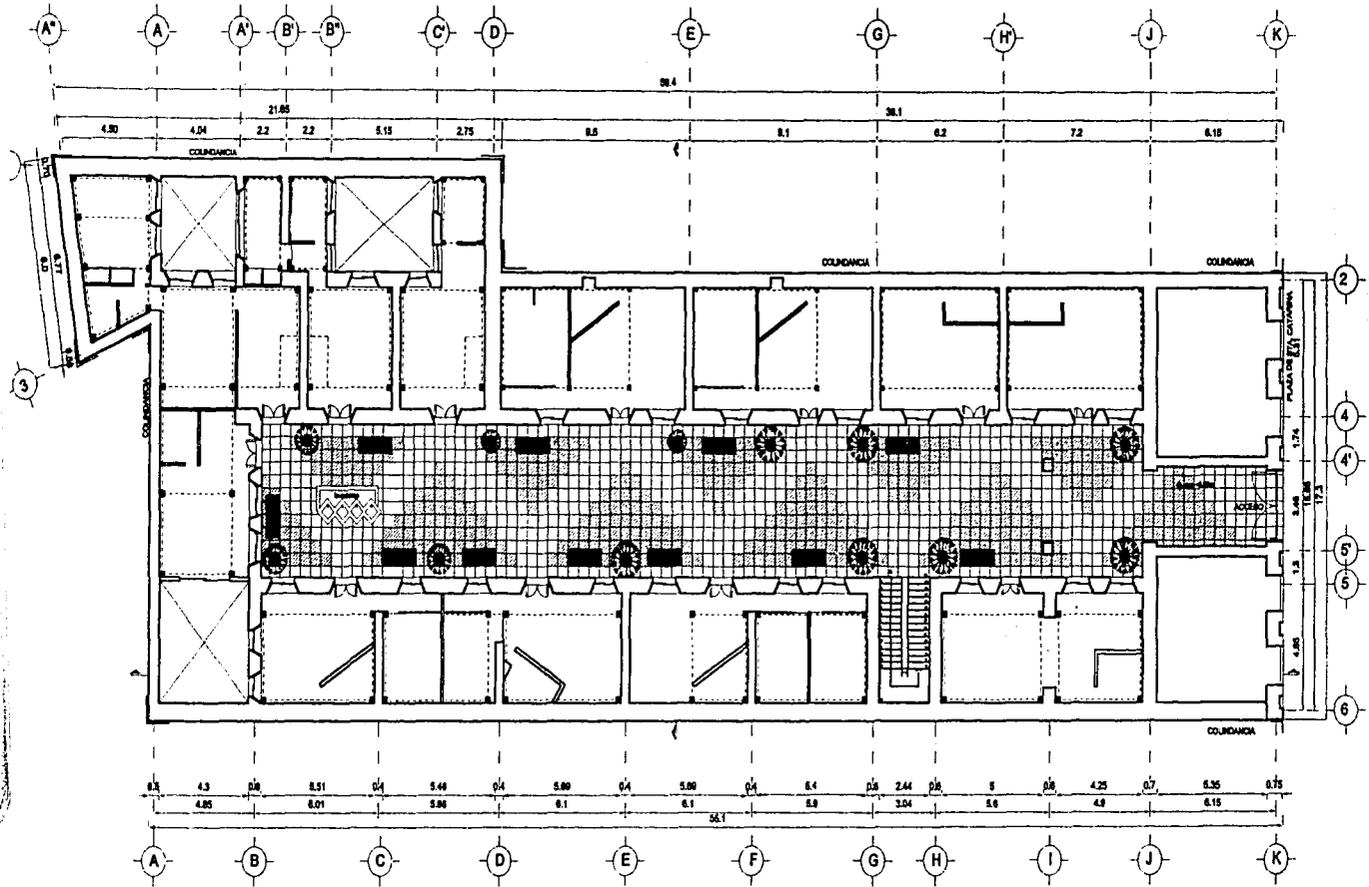
0 1 2 3 4 5 10

escala gráfica

2do.nivel
 arquitectónicos

GUZMAN, PETO GABRIELA

propuesta de restauración



del predio: 1055.5 m²
 de niveles: 3
 de viviendas: 37
 total construida: 2482.11m²
 libre: 321.89

planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 Área 1er.nivel: 874.85m²

planta 2do. nivel
 - 11 viviendas
 - lavaderos
 Área 2do.nivel: 314.38m²
 Área obra nueva: 580.27m²
 Área total 2do.nivel: 1921.84m²

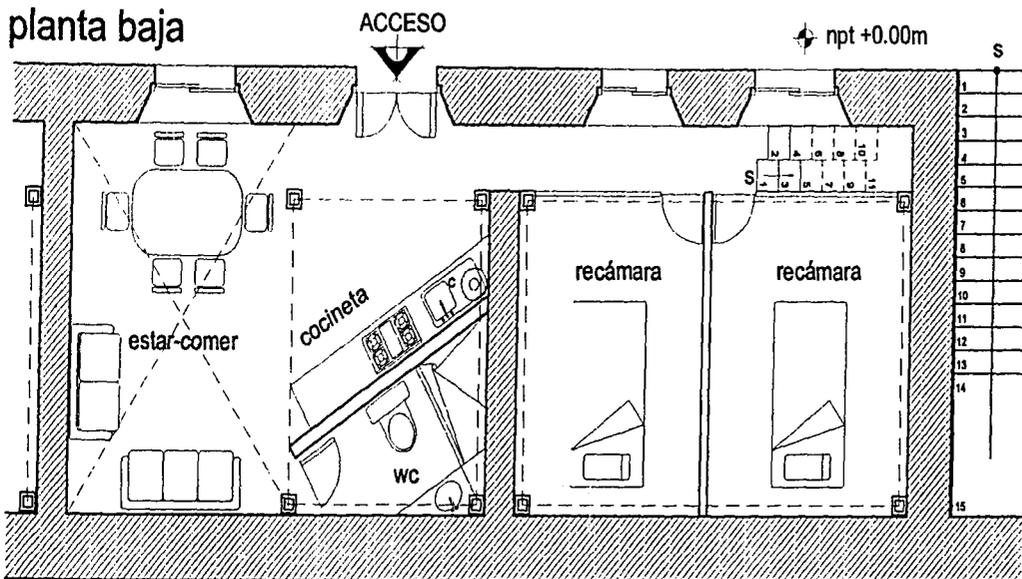


escala gráfica

patio
 arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

planta baja



origen de coordenadas



A-08

datos del predio

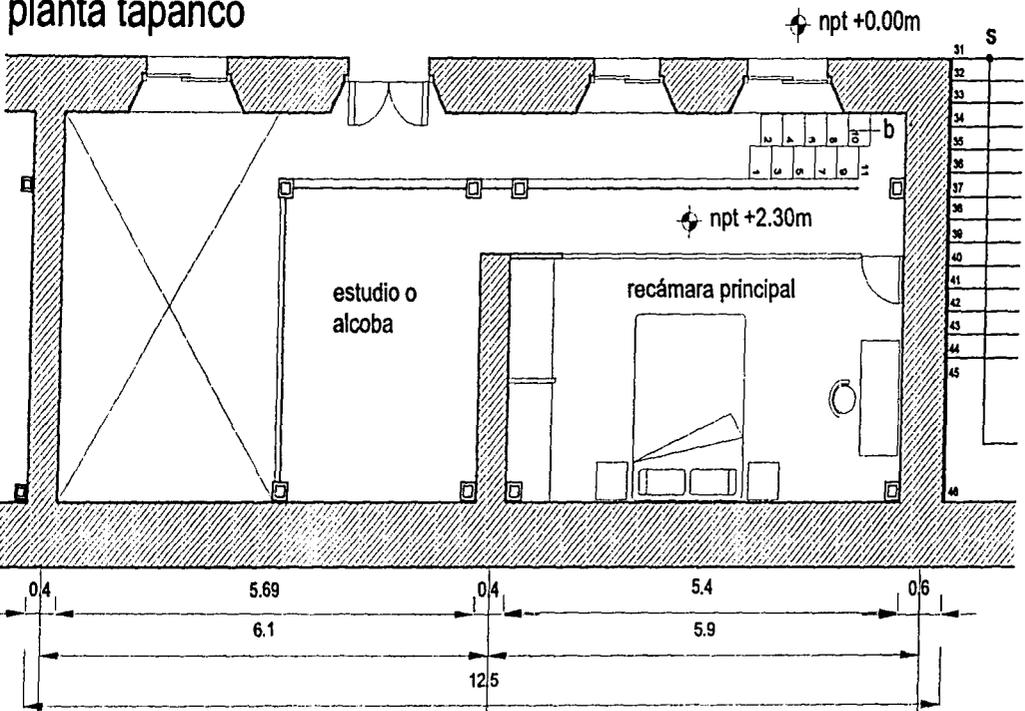
sup. del predio: 1055.5 m²
 no. de viviendas: 3
 no. de viviendas: 37
 sup. total construida: 2482.11 m²
 área libre: 321.69

planta baja
 - 2 accesorias
 - 12 viviendas
 área pl.baja: 732.81 m²

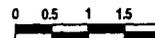
planta 1er. nivel
 - 14 viviendas
 área 1er.nivel: 874.65 m²

área promedio departamento
 49.16 m²

planta tapanco



propuesta



escala gráfica

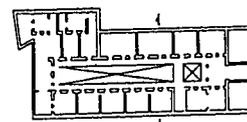
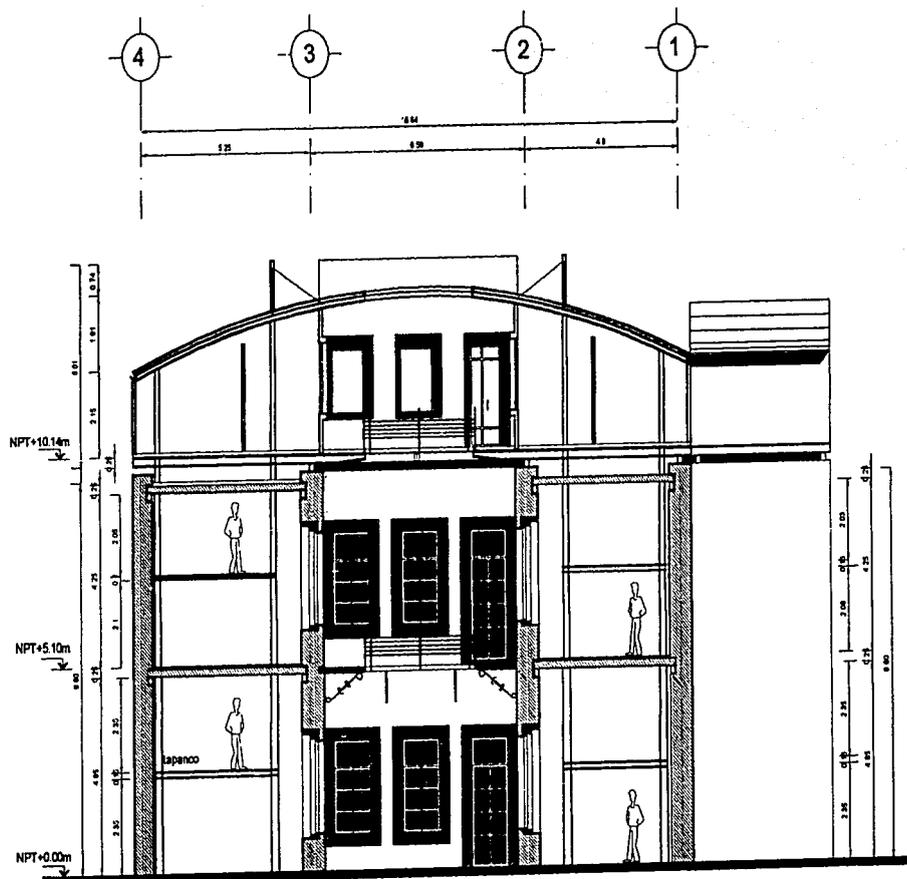
departamento tipo
 arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

croquis de localización

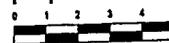


A-10



plano de localización

propuesta



escala gráfica

corte transversal
arquitectónicos

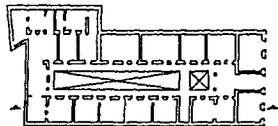
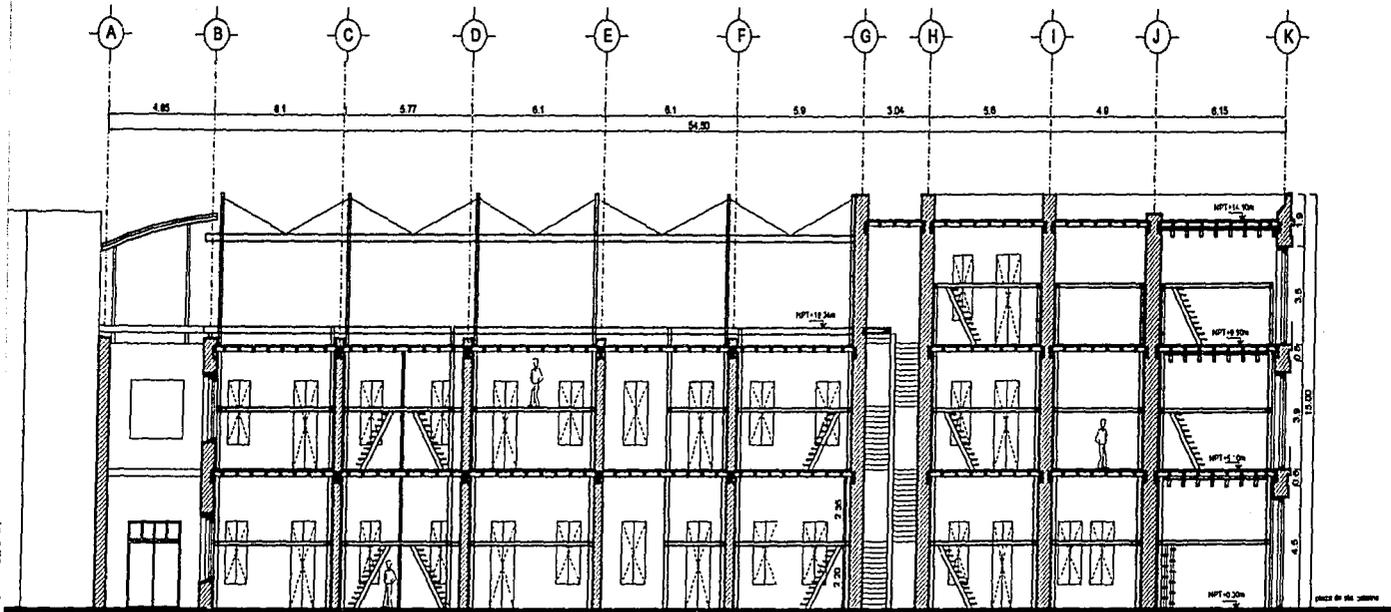
GUZMAN PETO GABRIELA

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, ciudad de México

croquis de localización

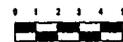


A-12



plano de localización

propuesta



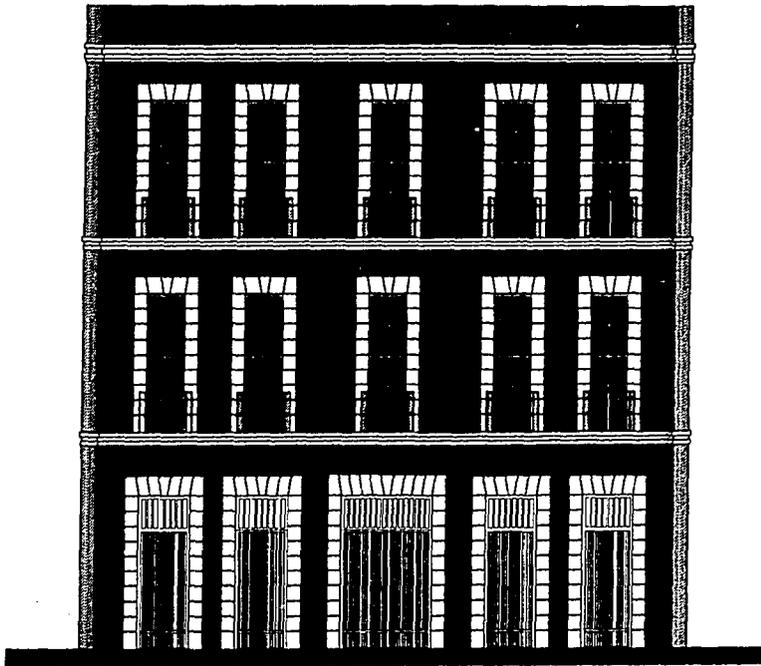
escala gráfica
corte longitudinal
arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

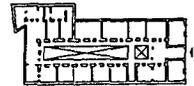
croquis de localización



A-13

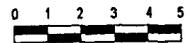


fachada oriente



plano de localización

propuesta



escala gráfica

fachadas

arquitectónicos

GUZMAN PETO GABRIELA

fachada desde plaza



Interior planta baja





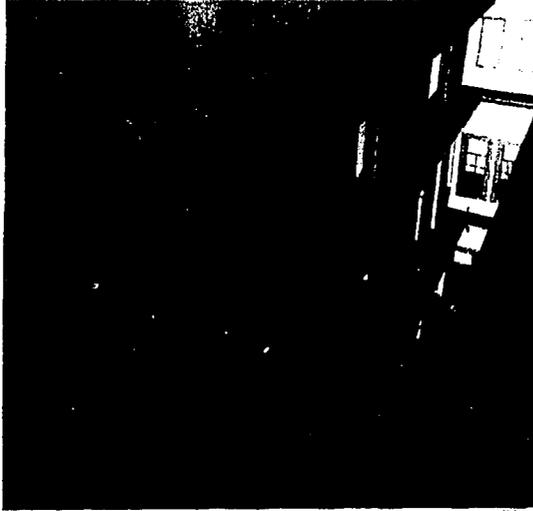
interiores



Interior desde 2do.nivel



vista general 3 niveles



Interior primer nivel



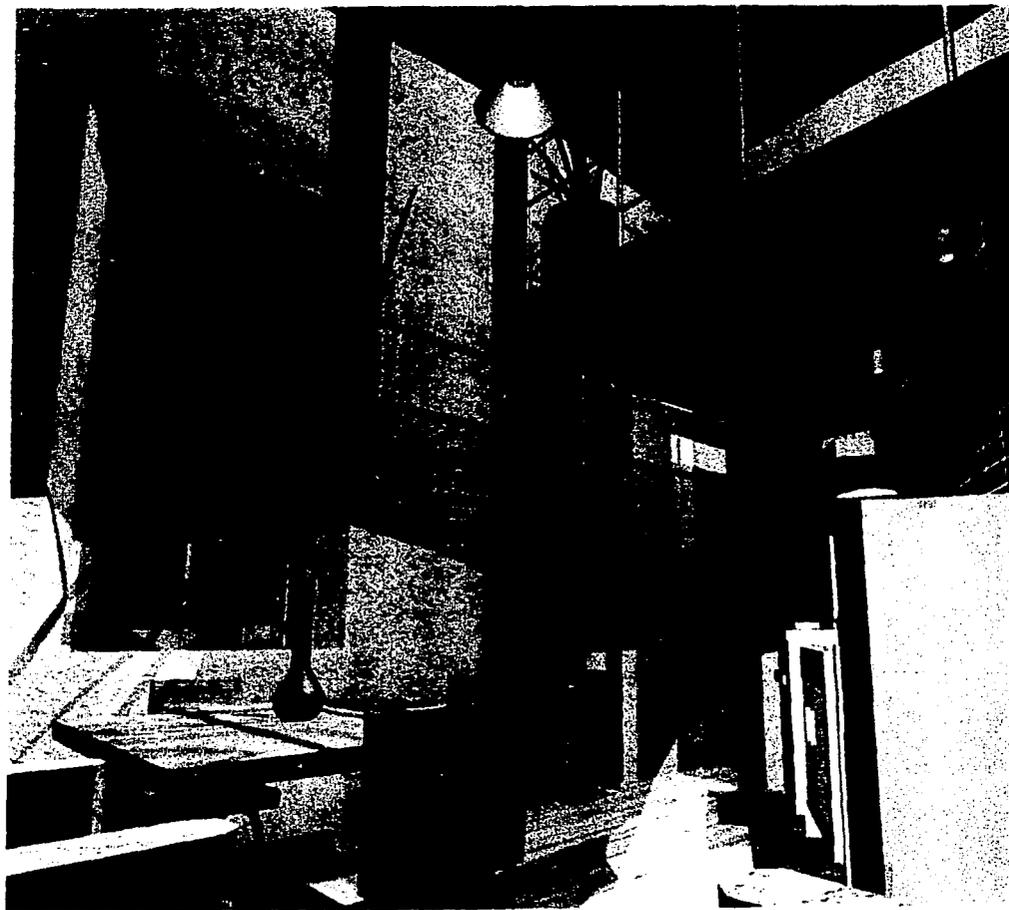
Interior de departamento tipo

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México



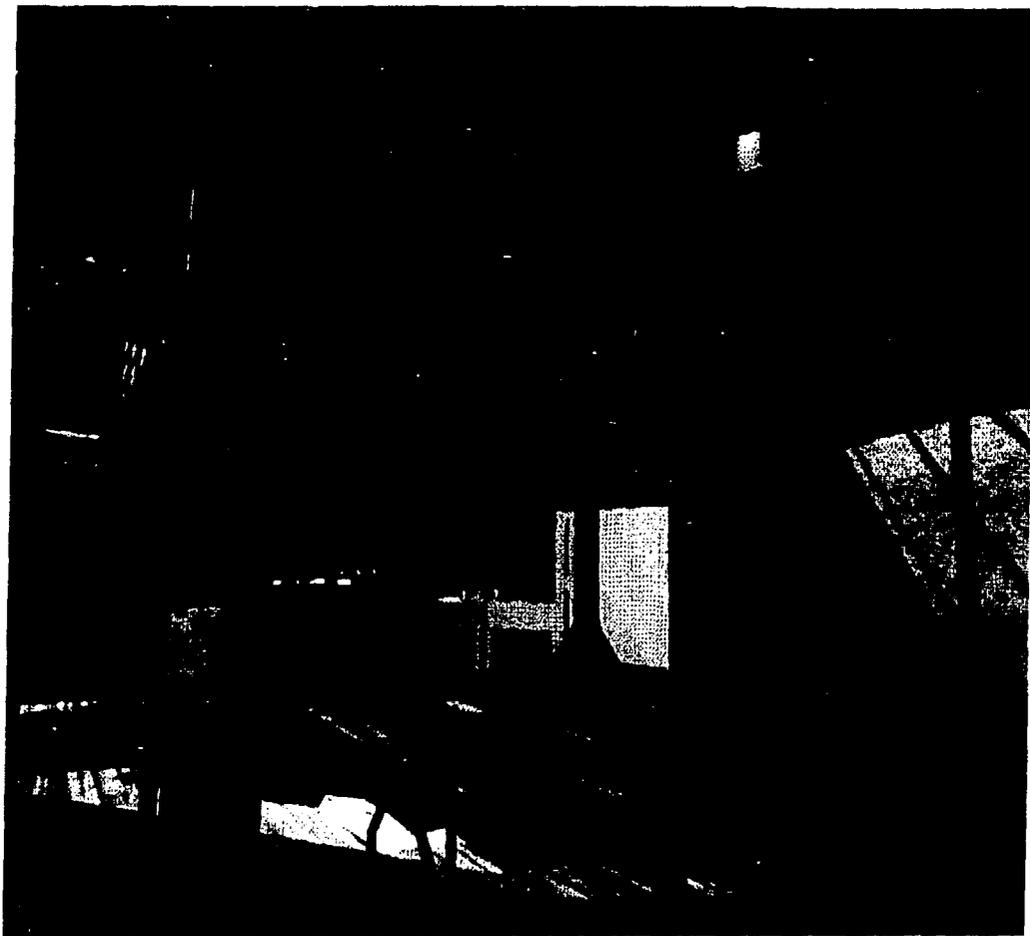
Planta baja y vista hacia el tapanco

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México



Area de comer-estar y cocineta

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico. cd. de méxico



Tapanco y escaleras

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de méxico





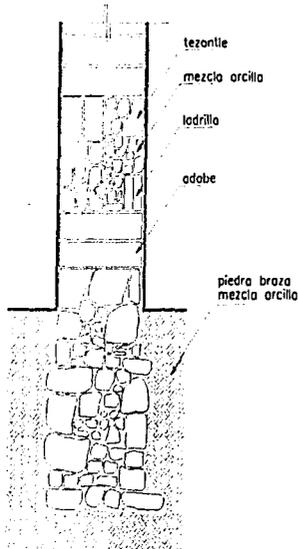
ENTONACION

edificios eran cimentados en superficie: se apoyaban en masas o terraplenes, eran elevados con mampostería de piedra pegada a veces con arena y arcilla.

los edificios presentan hundimiento diferencial y fracturas.

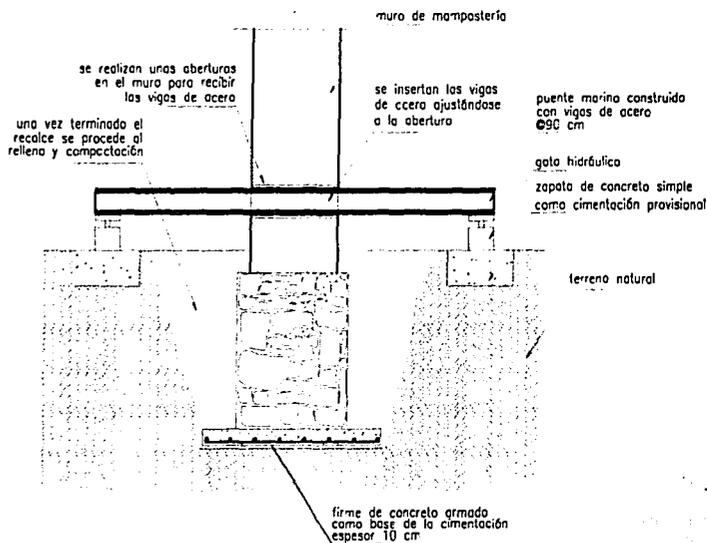
causa: es del subsuelo por sobrecarga y a la compresibilidad del suelo de la ciudad.

intervención: cimentación original se solidará y aumentará en superficie, de tal manera que se evite la transmisión de las cargas sobre el suelo, al mismo tiempo que garantizará un apoyo resistente.

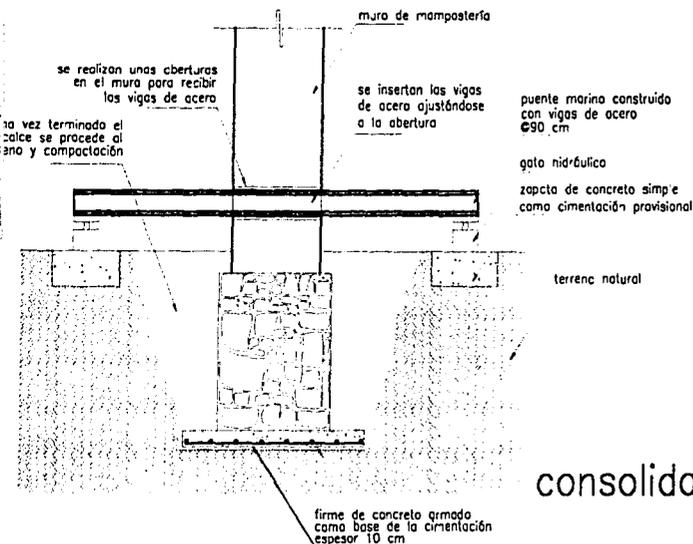


cimentación actual

ampliación de la base



Para la ampliación de la superficie de cimentación se usarán los técnicos de recaje para sustituir el cimiento existente, esto mediante los puentes marinos colocados Ø90cm. La secuencia de estos deberá organizarse de tal manera que nunca trabaje en dos contiguos hasta que el recaje de uno de ellos esté totalmente terminado y sujeto para que pueda soportar el tramo de muro que sobre el descanso



consolidación cimentación

cimentación
 estructurales
 sin escala

ROS

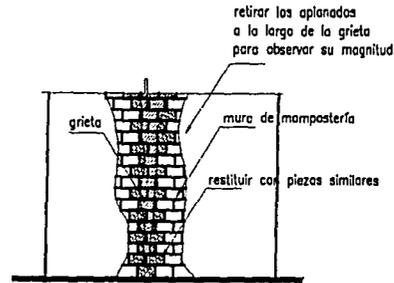
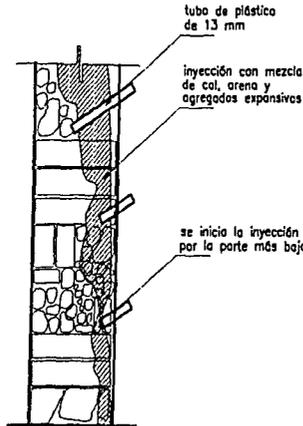
muros eran construidos mampostería de piedra, faja, alternado con tepalcates sección en este edificio va 60-80cm. de espesor.

las

causas a grietas: fallas del terreno
sismos
cargas concentradas
falta del material
alteración estructural

edades: nivel freático
medio ambiente
escurecimientos

efectos, desplomos: sobrecarga
alteración estructural



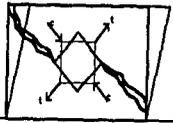
croquis de localización



E-02

sustitución de material

inyección en grietas



PREVENCIÓN

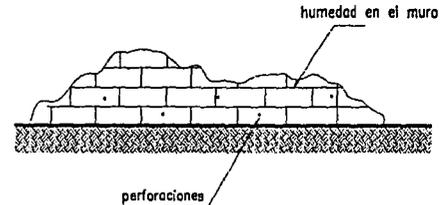
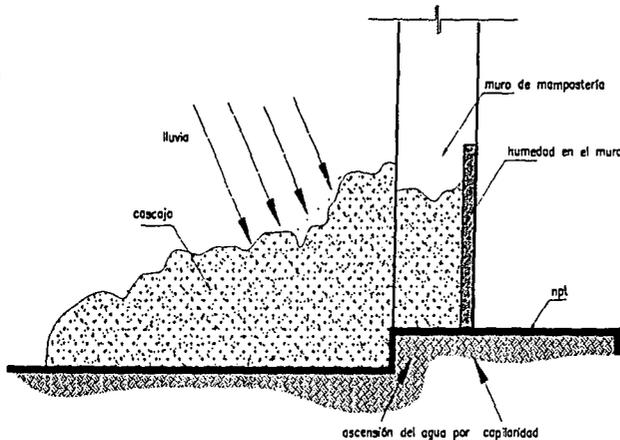
cuarteaduras se inyectarán las grietas en la dirección de abajo hacia arriba para soldar el muro y en los casos donde la grieta sea demasiado abierta.

para evitar que continúe la ascensión por capilaridad, se harán perforaciones con un espaciamiento de un metro en la parte baja del muro, a fin de que esta se ventile.

después de liberada de humedades se harán los aplastados por medio de procesos hidrofugantes, evitando el paso de agua a las capas más internas del aplastado.

alteración estructural por el retiro de morteros de liga como entrapados y se hará la apertura de vanos debilitaron la estructura.

se puede reforzar el muro con materiales similares o similares a los originales.

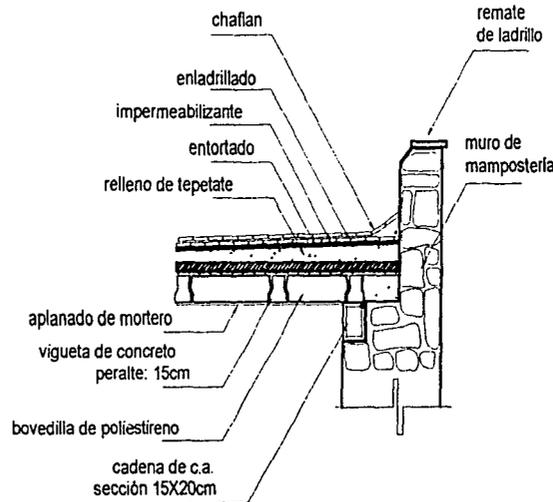


humedad

cimentación
estructurales
sin escala

entrepisos

para ambientes húmedos
 impermeabilización de la madera
 tipo de cubierta

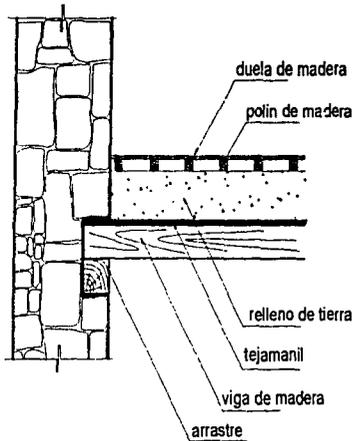


croquis de localización

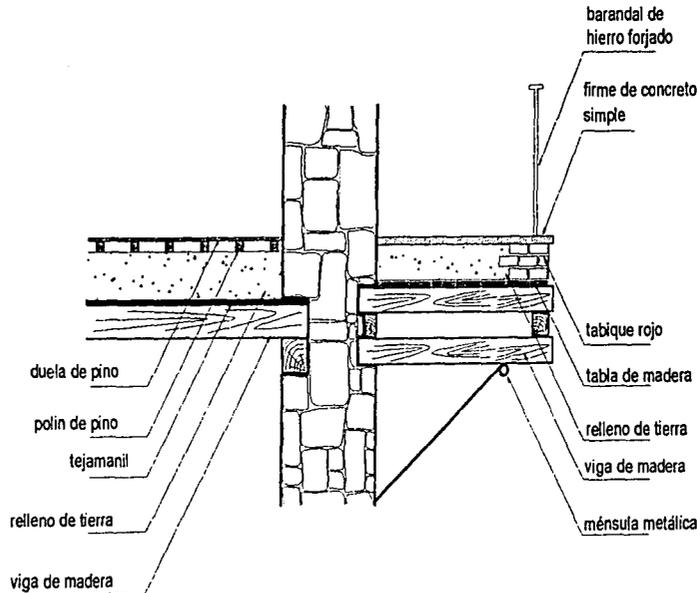


E-03

entrepiso en azotea



entrepiso en interiores



entrepiso en pasillos

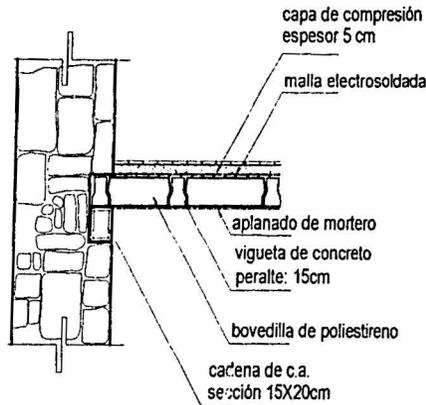
detalles
 sin escala
 estructurales

GUZMAN PETO GABRIELA

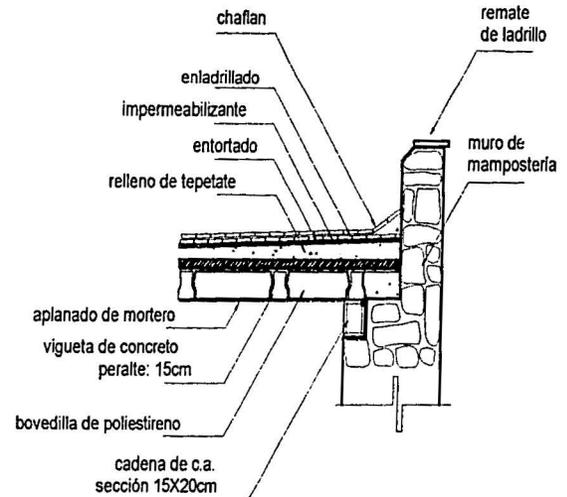
entrepiso propuesta

INTERVENCIÓN

Se propone restituir en forma total los entresijos actuales por el sistema de viga y bovedilla de poliestireno, materiales ligeros y contemporáneos, que trabajan estructuralmente de la misma manera. En los departamentos de la primera planta en 1o. y 2o. niveles se propone el sistema de madera con el fin de reflejar el sistema constructivo de esa época. El sistema constructivo del 2o. nivel será con postes de acero que serán al mismo tiempo la estructura de los techos, con cimentación independiente de la actual.

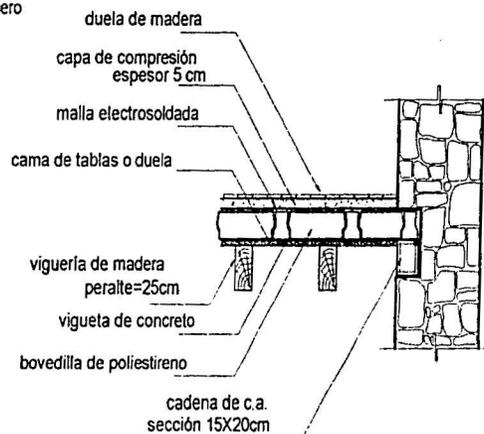
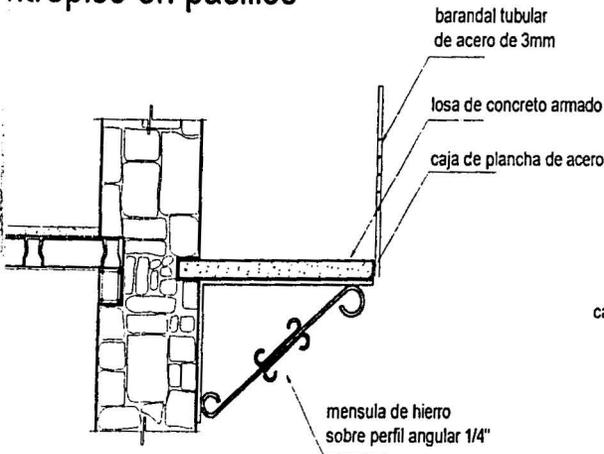


entrepiso en interiores



entrepiso en azotea

entrepiso en pasillos



entrepiso en 1er. crujía

detalles
sin escala
estructurales

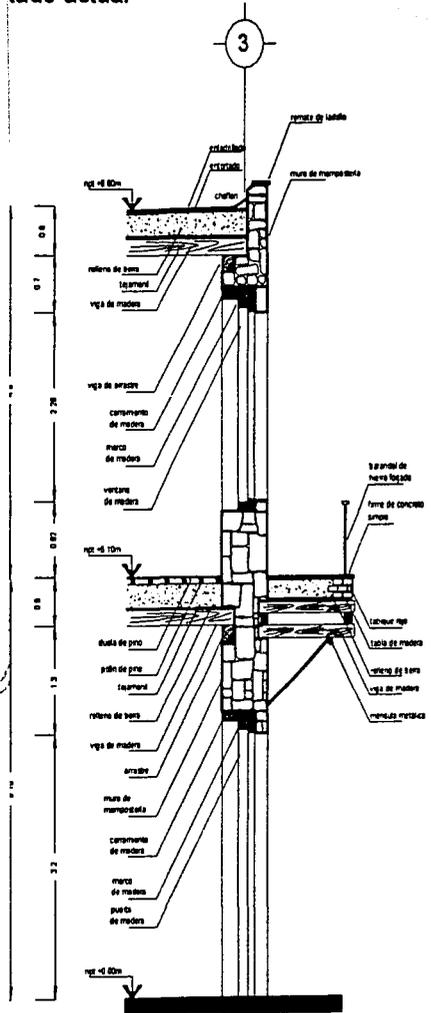
GLUZMAN PETO GABRIELA

croquis de localización

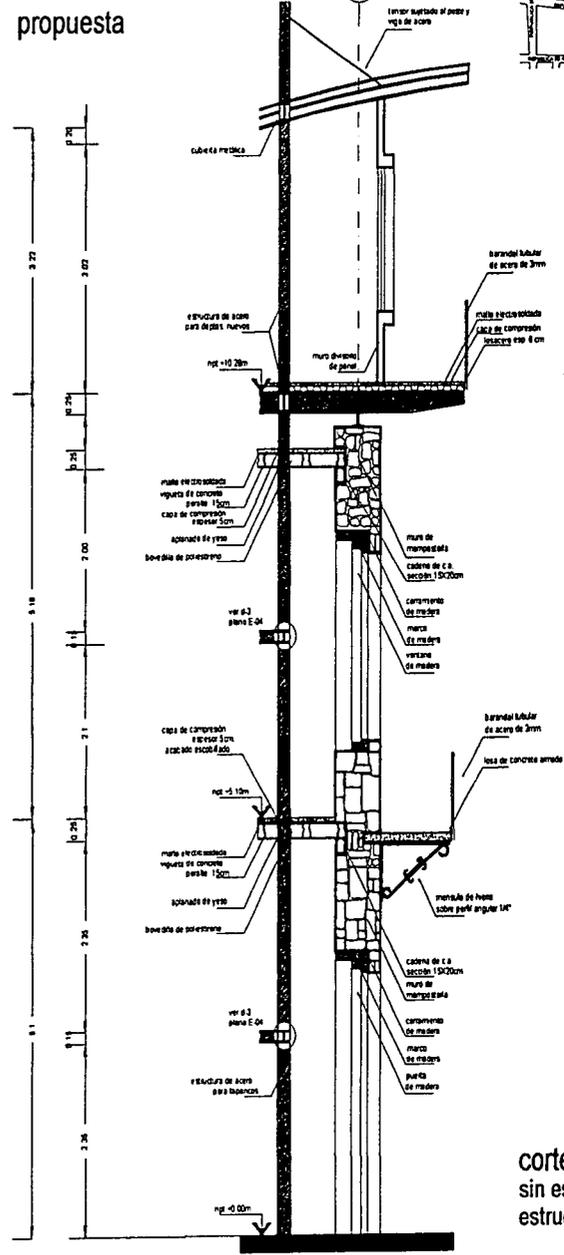


E-04

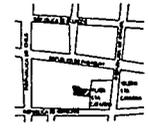
cte por fachada
tado actual



corte por fachada
propuesta



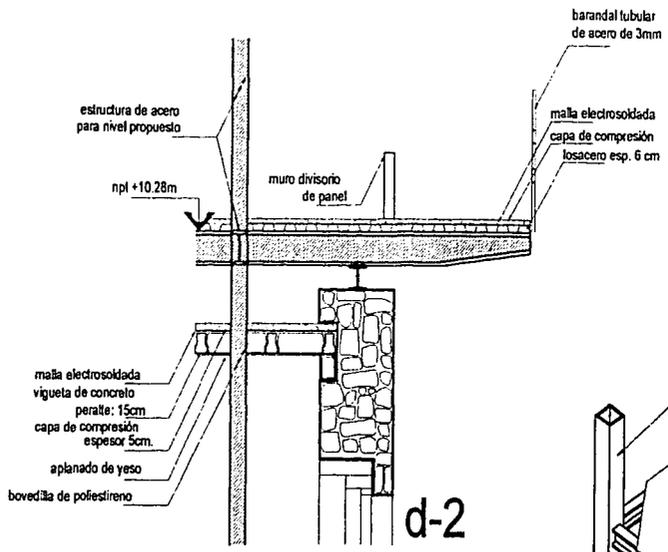
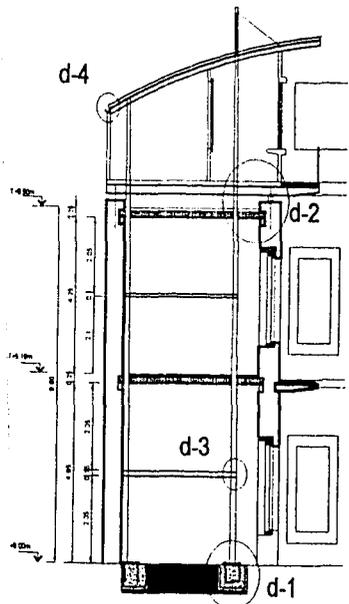
croquis de la calización



E-05

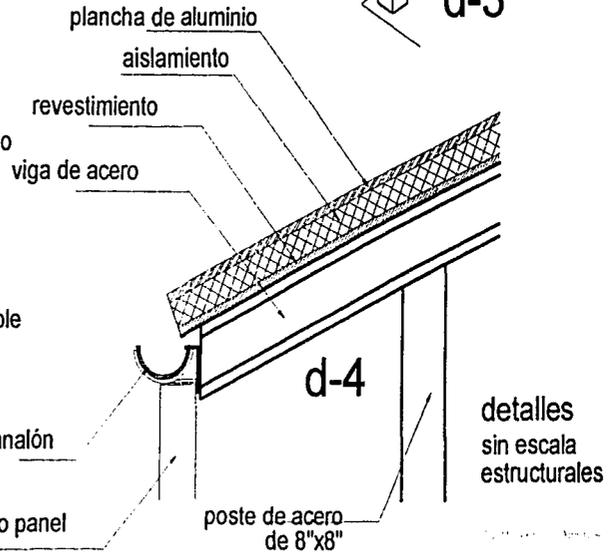
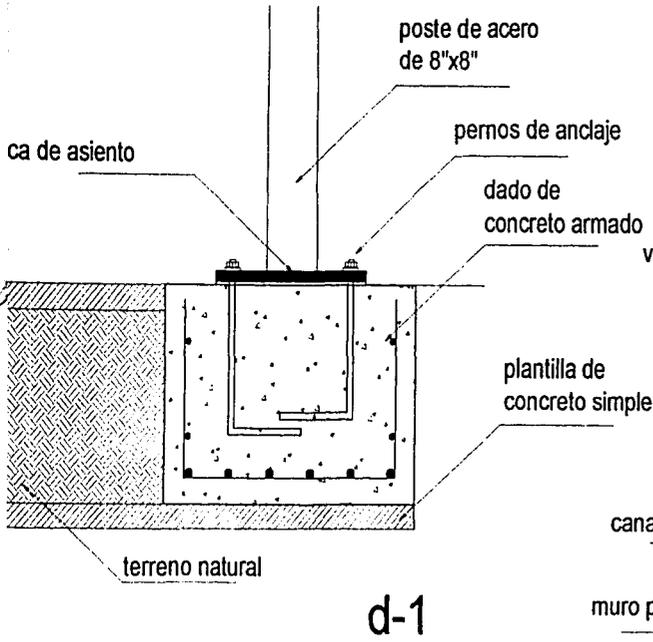
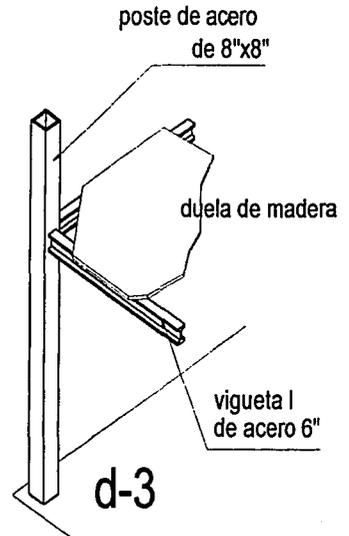
corte por fachada
sin escala
estructurales

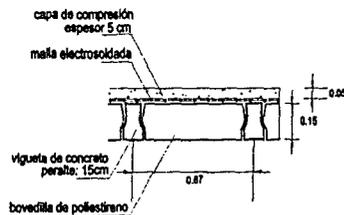
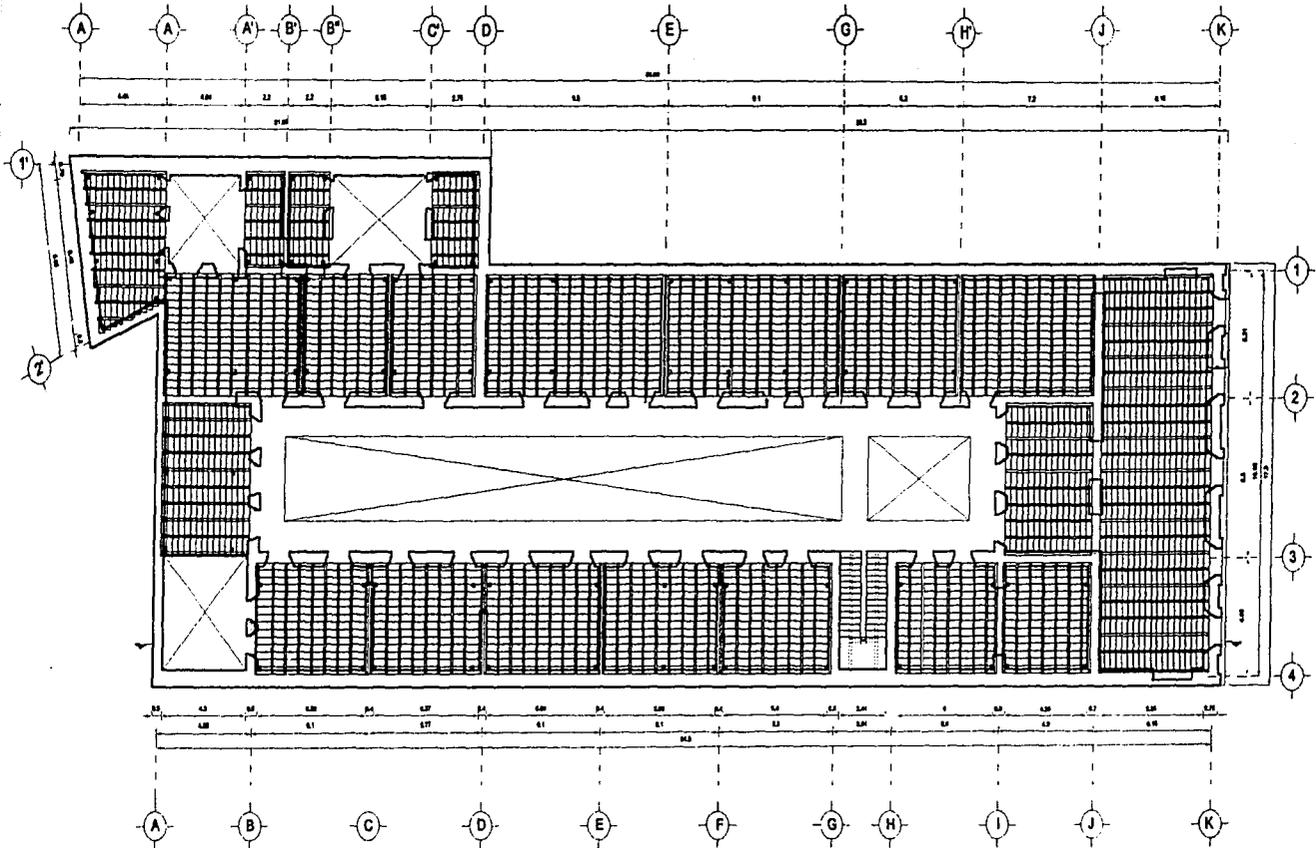
GUZMAN PETO GABRIELA



E-06

orte transversal

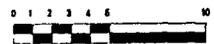




NOTAS:
 -Vigeta de concreto prefundada
 peso=19.50 kg/ml
 concreto $f_c=350$ kg/cm²
 acero= 18 900kg/cm²
 -bovedilla de poliestireno=10kg/m³

Se considera el mismo criterio
 para las plantas baja y del 2o.
 nivel.

propuesta

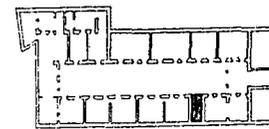
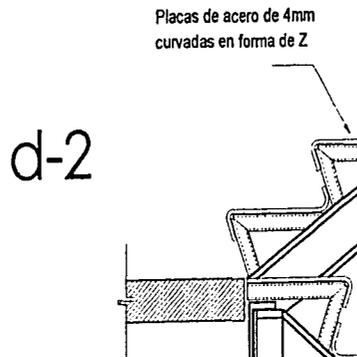
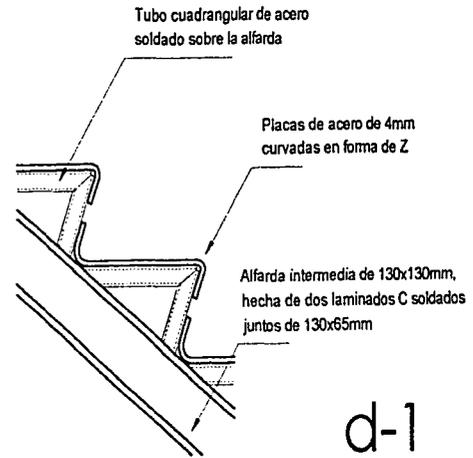
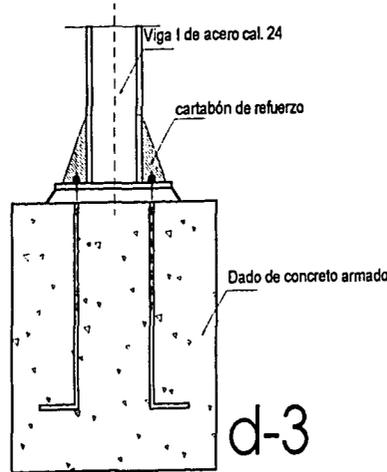
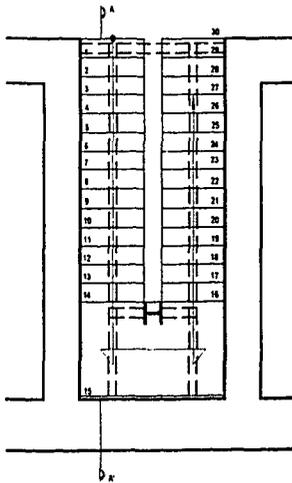


escala gráfica
 planta de entresuelo
 estructurales

SULMAN PETO GABRIELA



E-08

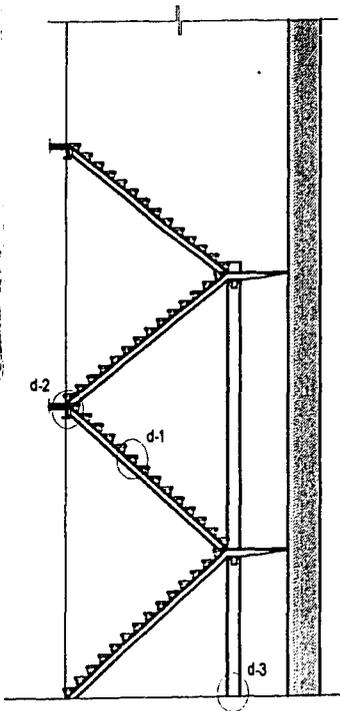


plano de localización

propuesta

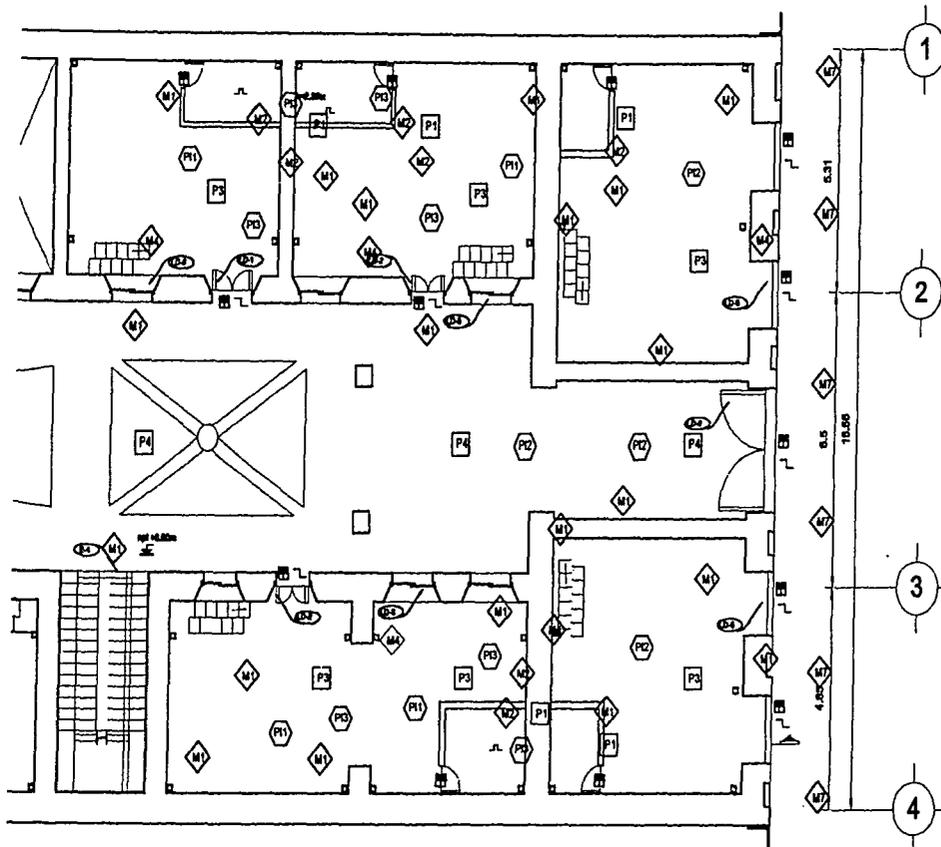
sin escala
plano de escalera
estructurales

Viga C soldada a la alfarda de acero y a su vez empotrada en el muro por ambos extremos





AC-01



MURROS (M)

- M1 - Muro de mampostería, acabado pulido cal-arena y pintado con pintura vinílica.
- M2 - Muro divisorio paralelo, espesor 10cm, acabado inicial esplanado de mortero con arena y pintura vinílica.
- M3 - Vidrio de 6mm de espesor bicolorado y sujetado con perfiles de acero.
- M4 - Poste metálico sección 6"x8" (P.B) y 4"x4" (2o nivel) acabado final pintura anticorrosiva.
- M5 - Viga I sección 4"x8" pintada con pintura anticorrosiva y esmalte.
- M6 - Viga I sección 6"x8" pintada con pintura anticorrosiva y esmalte.
- M7 - Jambas de carpentería

PISOS (P)

- P1 - Firme de concreto simple acabado final con piso de cerámica pegado con pegazulejo marca creat.
- P2 - Piso de concreto armado $f'c=200\text{kg/m}^2$
- P3 - Firme de concreto simple, acabado final cemento pulido.
- P4 - Pavimento de piedra
- P5 - Piso de cemento mezclado con piedra producto de la demolición y encajonada en perfiles de aluminio.
- P6 - Tapanco de madera de pino púda color natural.

PLAFONES (PI)

- PI1 - Losa de vigaeta y bovedilla de 10cm de espesor, malla electrocalada y capa de compresión de 5cm espesor, acabado inicial esplanado cal-arena y pintura blanca.
- PI2 - Losa de vigaeta y bovedilla de 10cm de espesor y plafón de vigas de madera.
- PI3 - Plafón de tapanco de madera barnizada color natural.
- PI4 - Plafón de aluminio sobre plancha de aislamiento y revestimiento, acabado final con pintura vinílica color blanco.

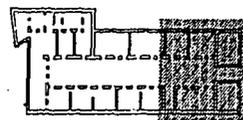


Límite de pisos

propuesta

sin escala

planta baja
acabados



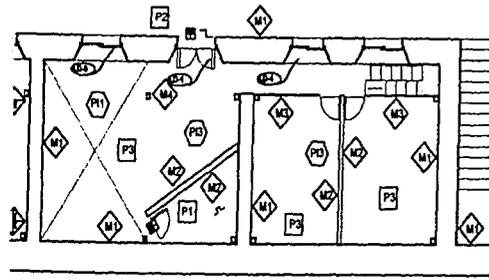
plano de localización

- Desnivel
- Sarcinal
- Nivel de piso
- Referencia a detalles
- LD Carpintería (ver planos LD-01 y LD-02)
- E Escaleras

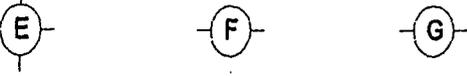
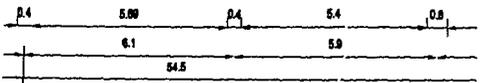
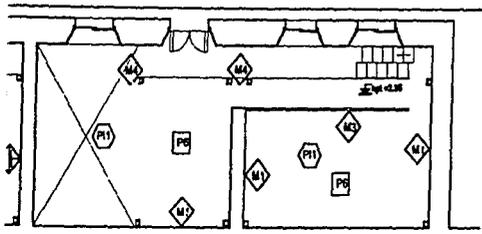
GUZMAN PETO GABRIELA



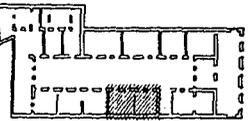
AC-02



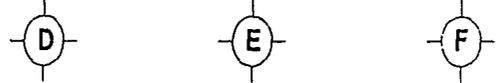
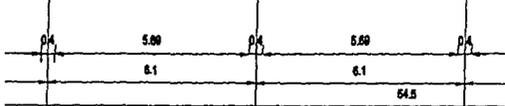
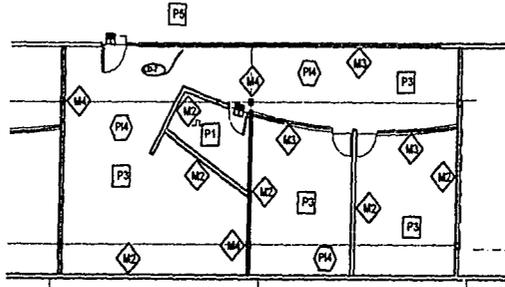
planta baja



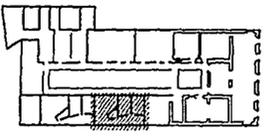
planta tapanco



plano de localización



2do nivel



plano de localización

MUROS

- M1 -Muro de mampostería, acabado pulido cal-arena y pintado con pintura vinílica.
- M2 -Muro divisorio para w.c. espesor 10cm, acabado inicial aplastado de mortero cemento-arena y pintura vinílica.
- M3 -Vidrio de 6mm de espesor biselado y sujetado con perfiles de acero.
- M4 -Poste metálico sección 8"x8" (P.B) y 4"x4" (2o nivel) acabado final pintura anticorrosiva.
- M5 -Viga I sección 4"x8" pintada con pintura anticorrosiva y esmalte.
- M6 -Viga I sección 6"x8" pintada con pintura anticorrosiva y esmalte.
- M7 -Jambas de carpentería

PISOS

- P1 -Firme de concreto simple acabado final con piso de cerámica pegado con pegajotejo marca crest.
- P2 -Piso de concreto armado f'c=200kg/m²
- P3 -Firme de concreto simple, acabado final cemento pulido.
- P4 -Pavimento de piedra
- P5 -Piso de cemento mezclado con piedra producto de la demolición y encajonada en perfiles de aluminio.
- P6 -Tapanco de madera de pino pulido color natural.

PLAFONES

- PL1 -Losa de vigueta y bovedilla de 16cm de espesor, malla electrosoldada y capa de compresión de 5cm espesor, acabado inicial aplastado cal-arena y pintura blanca.
- PL2 -Losa de vigueta y bovedilla de 16cm de espesor y plafón de vigas de madera.
- PL3 -Plafón de tabicón de madera barnizada color natural.
- PL4 -Plafón de aluminio sobre plancha de asfalto y revestimiento, acabado final con pintura vinílica color blanco.



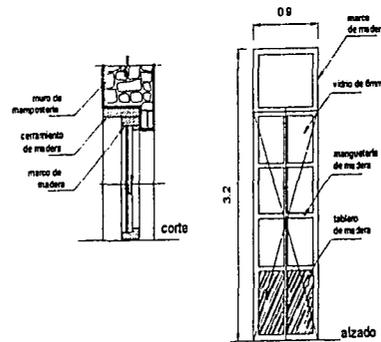
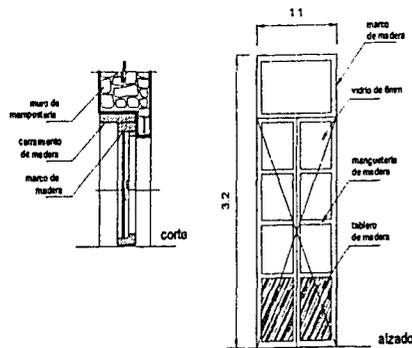
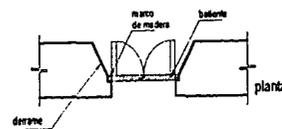
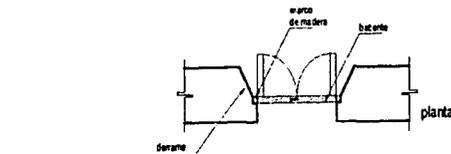
propuesta

sin escala
planta baja y 2do. nivel
acabados

GUZMAN PETO GABRIELA

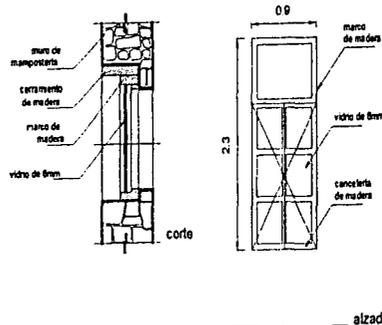
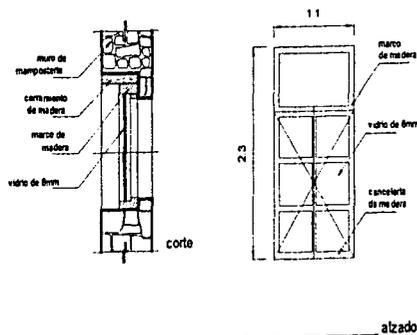
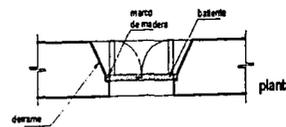
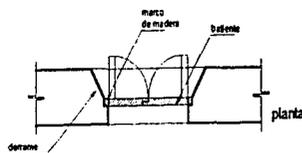


LD-01



LD-1

LD-2



LD-3

LD-4

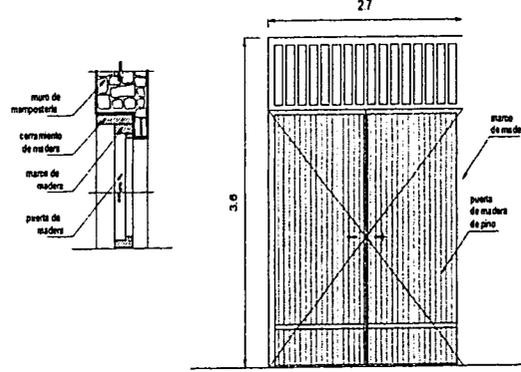
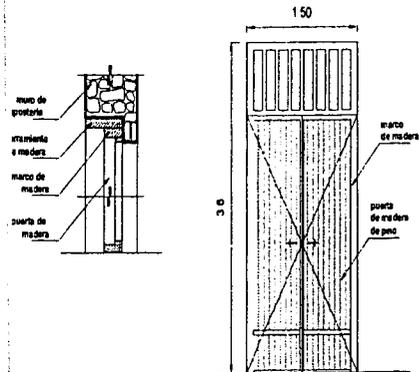
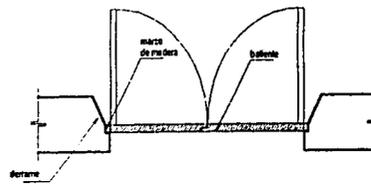
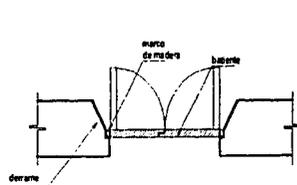
propuesta

sin escala
carpinterías

GUZMAN PETO GABRIELA

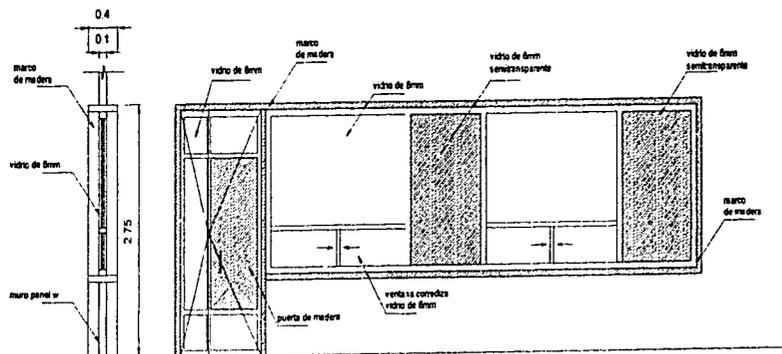
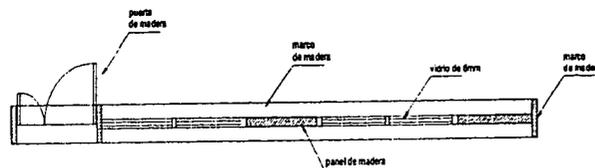


LD-02



LD-5

LD-6



LD-7

propuesta

sin escala
carpinterías

GUZMÁN PÉTO GABRIELA

Instalación Eléctrica

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El criterio para resolver la instalación eléctrica fue considerar las cargas totales de los 37 departamentos y las comunes (acceso, pasillos, escaleras y bomba de agua) como un solo sistema pues las cargas no son tan elevadas además de tenerlas tanto monofásicas como trifásicas.

Los departamentos tendrán su tablero e interruptor termomagnético individual de empotrar, los medidores e interruptor general se localizarán en la entrada al edificio como se indica en el plano IE-01.

Las tuberías quedarán ocultas, ahogadas en las bovedillas y en los muros de panel; en general se utilizarán tubos conduit de PVC de $\frac{1}{2}$ " (13mm mínimo). La alimentación de la acometida será subterránea, llegando a los medidores que se protegerán con una caja de madera fijada al muro.

La disposición de luminarias y diagramas unifilares se refieren en los planos IE-01, IE-02 y IE-03.

Cálculo para la alimentación del edificio

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

Total departamentos	37
Área promedio depto.	59.18m.
Salidas especiales (acceso, pasillos, bombas de agua)	1200watts
Carga total de alumbrado en deptos.	
	$59.18m \times 20watts/m \times 37deptos. = 43\ 793.2w$
Carga para salidas especiales	
	$1\ 200w \times 37deptos. = 44\ 400w$
Carga total conectada	
	$43\ 793.2 + 44\ 400 = 88\ 193.2w$
Aplicando factores de demanda	
primeros 3000w al 100%	3000w
el resto al 35%	30867.62w
total	33867.62w
Corriente que demanda el alimentador general	
I = corriente a 220V	
V = 1.732	
I = $33\ 867.62 / 1.732(220) = 88.88\ A$	
La alimentación será a tres fases y uno neutro, por lo que se requieren conductores tipo TW calibre #2, que transporta en condiciones normales hasta 120 amperes, dando así un factor de seguridad, además de tener buena resistencia a la humedad.	
La carga conectada de fase a neutro en forma equilibrada sería:	
	$88\ 193.2w / 3 = 29397.7\ w$ por circuito
Como son 37 deptos. y la carga por depto. es:	
	$20w \times 59.18m \times 1200w = 2383.6w$
Por cada fase se alimentan:	
	$29397.7 / 2383.6 = 12.33$ o sea 13 deptos.
1 fase alimenta 11	30 000
2 fases alimentan 13 deptos. cada una	580193.2 (29096.6 cada una)
El desbalance de fases sería:	
	$(30\ 000 - 29096.6 / 30\ 000) \times 100 = 3.0\%$
El 5% es el valor límite permisible para el caso de departamentos con distintas fases.	



IE-01

SIMBOLOGIA

- acometida eléctrica
- medidores c.a. eléctrica
- interruptor
- tablero de distribución
- contacto sencillo en muro
- apagador sencillo
- contacto controlado con apagador
- contacto doble
- apagador de escalera
- arbotante incandescente
- salida de centro incandescente
- colgante incandescente
- línea por muro y losa
- línea por piso

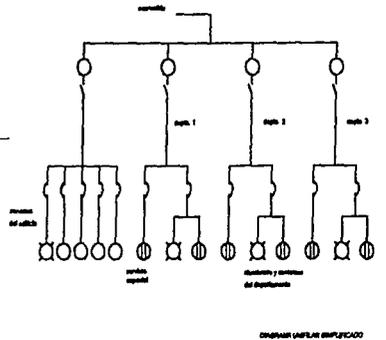
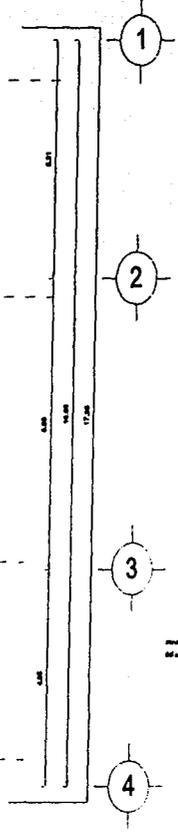
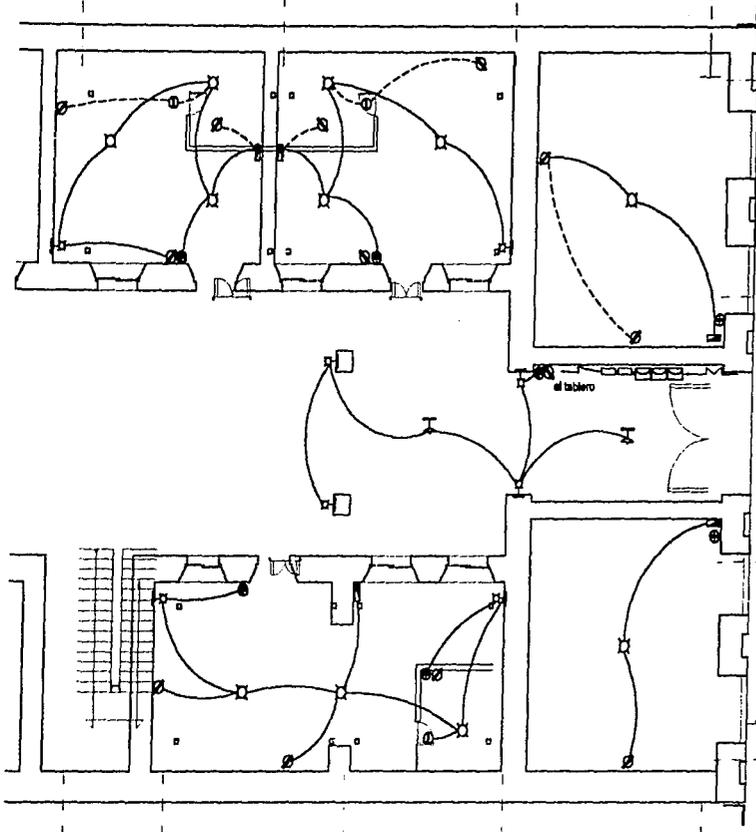
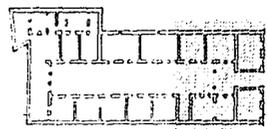


Diagrama simplificado

propuesta
sin escala
planta baja
instalación eléctrica

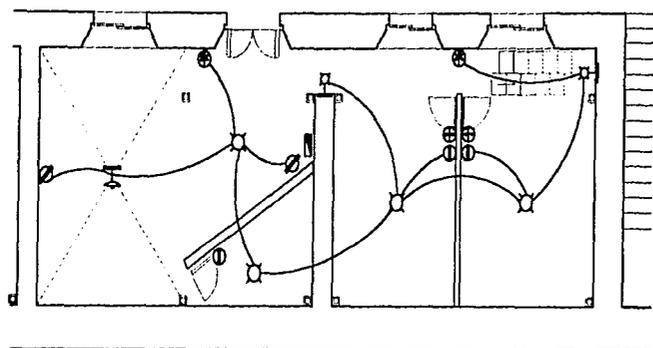


plano de localización

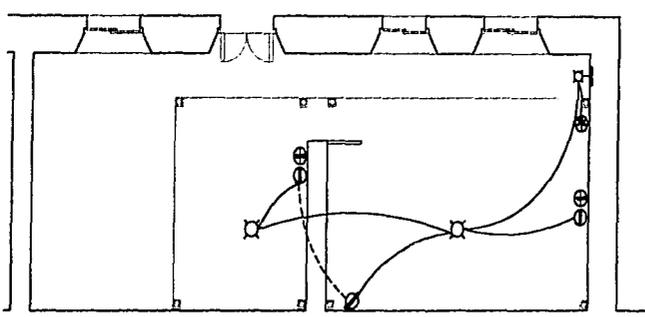
GUZMAN PETO GABRIELA



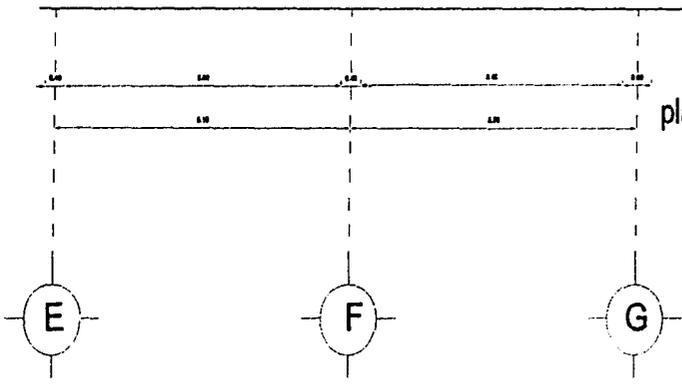
IE-02



depto. 1o.nivel

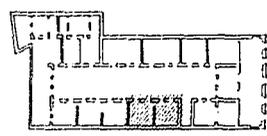


planta tapanco



SIMBOLOGIA

- acometida eléctrica
- medidores cla. eléctrica
- interruptor
- tablero de distribución
- contacto sencillo en muro
- apagador sencillo
- contacto controlado con apagador
- contacto doble
- apagador de escalera
- arbotante incandescente
- salida de centro incandescente
- colgante incandescente
- línea por muro y losa
- línea por piso



plano de localización

propuesta
sin escala
1er.nivel y tapanco
instalación eléctrica

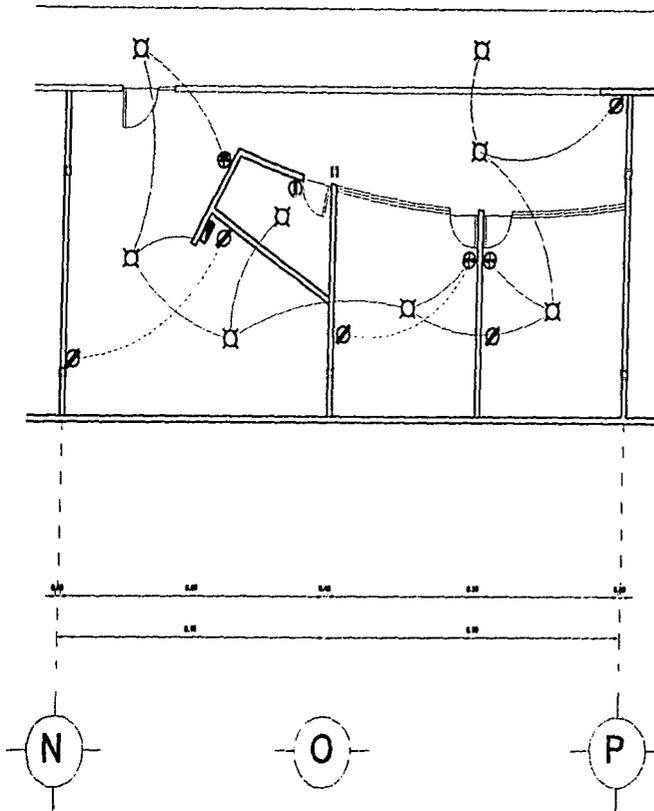
GUZMAN PETO GABRIELA



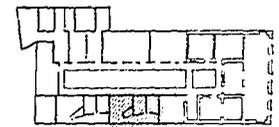
IE-03

SIMBOLOGIA

-  acometida eléctrica
-  medidores c.a. eléctrica
-  interruptor
-  tablero de distribución
-  contacto sencillo en muro
-  apagador sencillo
-  contacto controlado con apagador
-  contacto doble
-  apagador de escalera
-  arbotante incandescente
-  salida de centro incandescente
-  colgante incandescente
-  línea por muro y losa
-  línea por piso



depto. 2o.nivel



plano de localización

propuesta
sin escala
2do. nivel
instalación eléctrica

GUZMAN PETO GABRIELA

Hidrosanitarias

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

Las instalaciones serán completamente nuevas pues la tubería existente es improvisada y antifuncional.

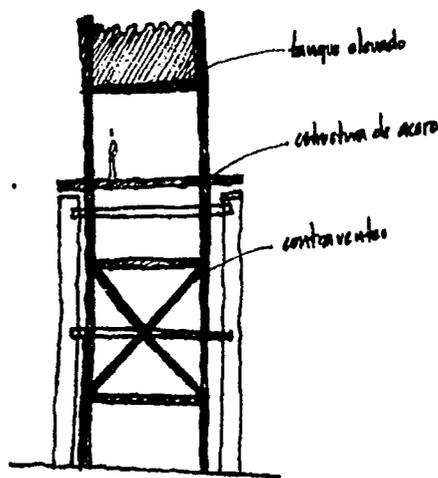
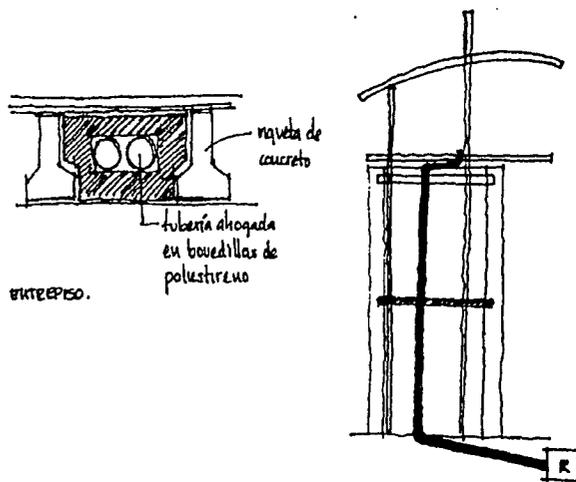
El cálculo de la cisterna se hizo tomando como el promedio de personas por departamento, que en este caso es de 5.

Según el reglamento de construcciones, para habitaciones de tipo popular se consideran 150 litros por persona al día y se añade una reserva de 100 litros por persona.

Total de personas.....185
Volumen requerido.....dotación total + reserva
(185 p x 150 lts) + (185 p x 100 lts) = **46 250 lts**

El cálculo indica que se necesita una cisterna de 46.25 m³ de capacidad; sus dimensiones serán de 5.0x4.40mx2.10m con muros de concreto armado de 20cm de espesor e impermeabilizante. Tendrá una altura total de 2.30m pues se consideran 20cm entre el nivel de suelo y el agua.

Existirá una toma de agua general para todo el edificio que se conectará a la cisterna la cual se ubicará en la entrada principal, de la cisterna se conducirá a presión por medio de un equipo de bombeo que abastecerá a el tanque elevado, que se localiza en la parte posterior de la vecindad y cuya estructura de acero será independiente de la actual; del tanque habrá una línea de distribución hacia todos los departamentos.



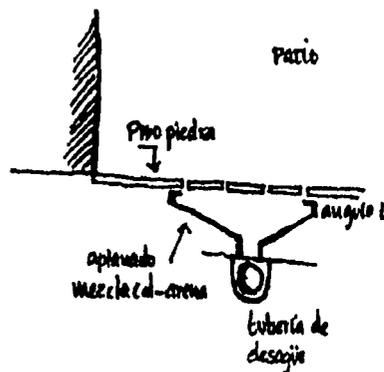
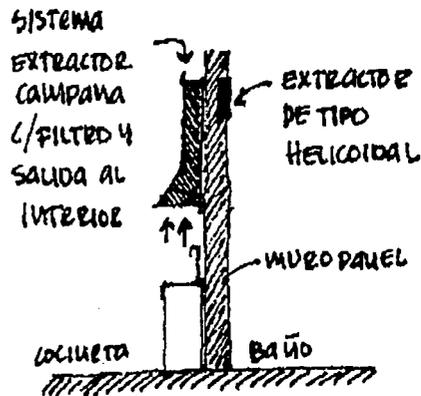
La capacidad del tanque será de 1/3 parte de la capacidad total de la cisterna, es decir, 13.90 m^3 (13 900 litros), las 2/3 partes restantes permanecerán en la cisterna

Se propone tubería de cobre, en general para las columnas y ramales el diámetro será de 25mm y 19mm y para la salida a los muebles de 13mm.

Para la captación de aguas pluviales las cubiertas del segundo nivel conducirán el agua por medio de un canalón que descargará en los 3 patios interiores respectivos, se conectan a un registro y este a su vez a la línea general de desague.

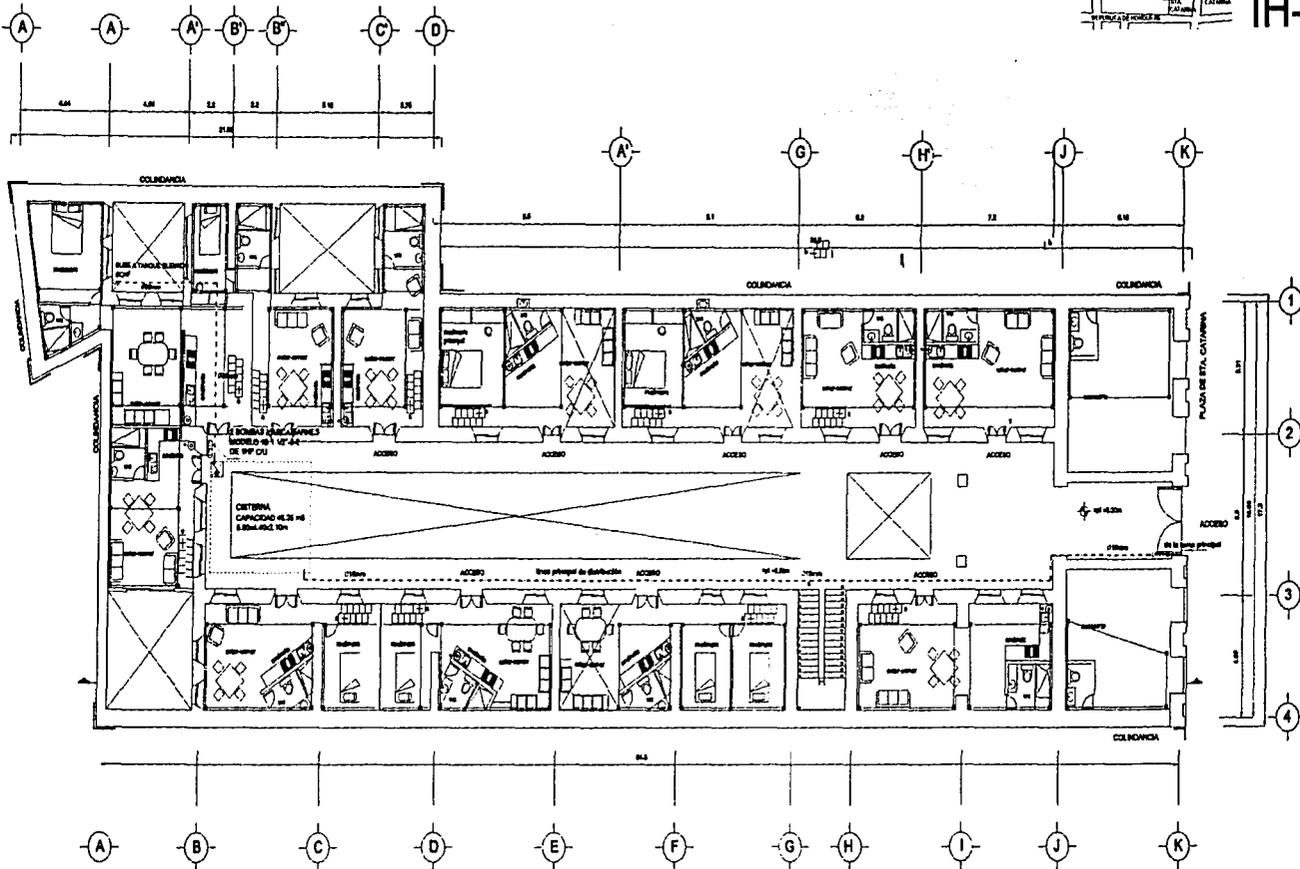
Para el desague de aguas negras se evacua por medio de una columna de PVC de 150mm de diámetro sobre el muro, esta se conectará a los registros cuyas dimensiones son de 40x60cm y colocados a una distancia no mayor de 10m entre ellos.

Ver planos IH-01, IH-02, IH-03, IS-01, IS-03 y IS-04, donde se indica de manera general la distribución del agua, el detalle de la alimentación y desague de uno de los departamentos así como la línea general de desague.





IH-01



distribución general

simbología

- válvula de compuerta
- medidor
- tubería de agua fría
- tubería de agua caliente
- SCAF
- BCAF
- BAP

- BAP
- calentador
- registro con tapa 40x60cm
- pichancho
- bomba centrífuga con tubería y piezas especiales diámetro de

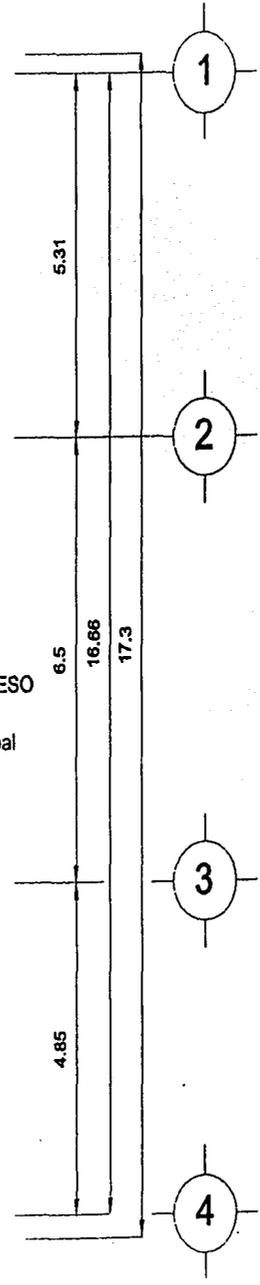
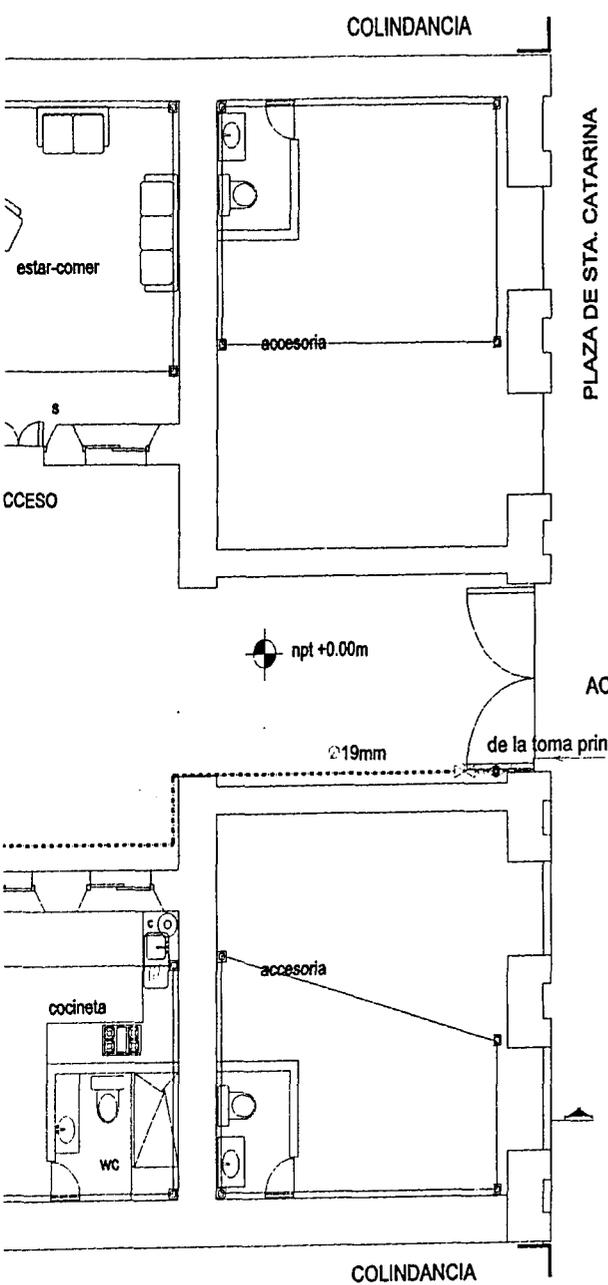
propuesta

sin escala

planta baja

instalación hidráulica

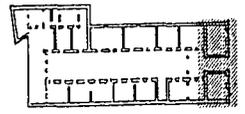
GUZMÁN PETO GABRIELA



IH-02

simbología

- [] válvula de compuerta
- g- medidor
- - - tubería de agua fría
- - - tubería de agua caliente
- SCAF
- BCAF
- BAP
- calentador
- [R] registro con tapa 40x60cm
- pichanča
- [] bomba centrífuga con tubería y piezas especiales diámetro de succión de 38 mm (1/2")



plano de localización

propuesta

- sin escala
- planta baja
- instalación hidráulica

GUZMAN PETO GABRIELA

COLINDANCIA

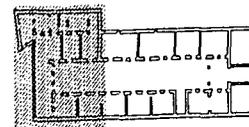


IH-03

simbología

- válvula de compuerta
- B- medidor
- tubería de agua fría
- tubería de agua caliente
- SCAF
- BCAF
- BAP
- calentador
- registro con tapa 40x80cm
- pichanča
- bomba centrífuga con tubería y piezas especiales diámetro de succión de 38 mm (1 1/2"O)

plano de localización



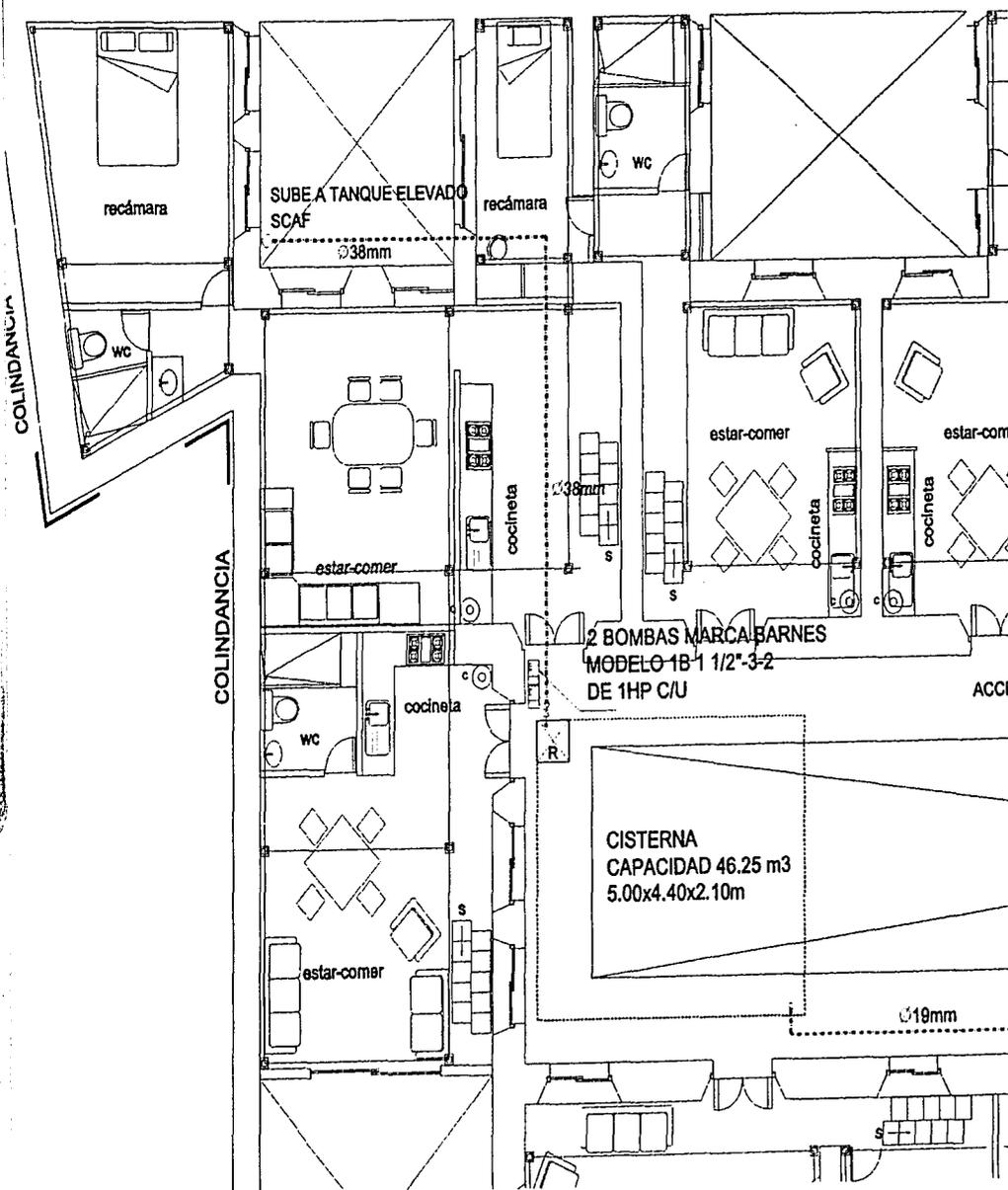
propuesta

sin escala

planta baja

instalación hidráulica

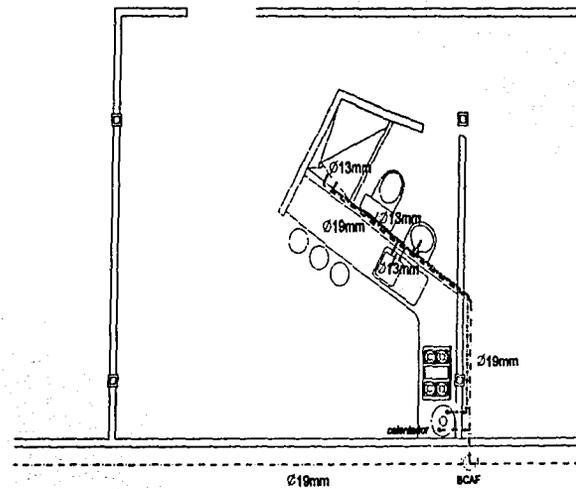
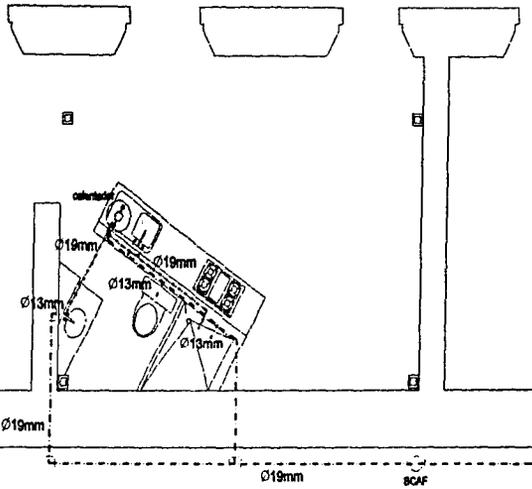
SUZMAN PETO GABRIELA



simbología

- válvula de compuerta
- g- medidor
- tubería de agua fría
- tubería de agua caliente
- SCAF
- BCAF
- BAP

- BAP
- calentador
- registro con tapa 40x50cm
- pichanča
- bomba centrífuga con tubería y piezas especiales diámetro de succión de 38 mm (1 1/2")



0.82 4.55 0.32

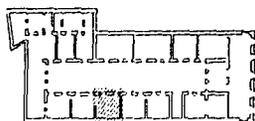
0.82 4.55 0.32

4.88

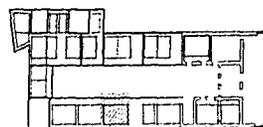
4.88



departamento tipo
planta baja y 10.nivel



departamento tipo
20.nivel



propuesta

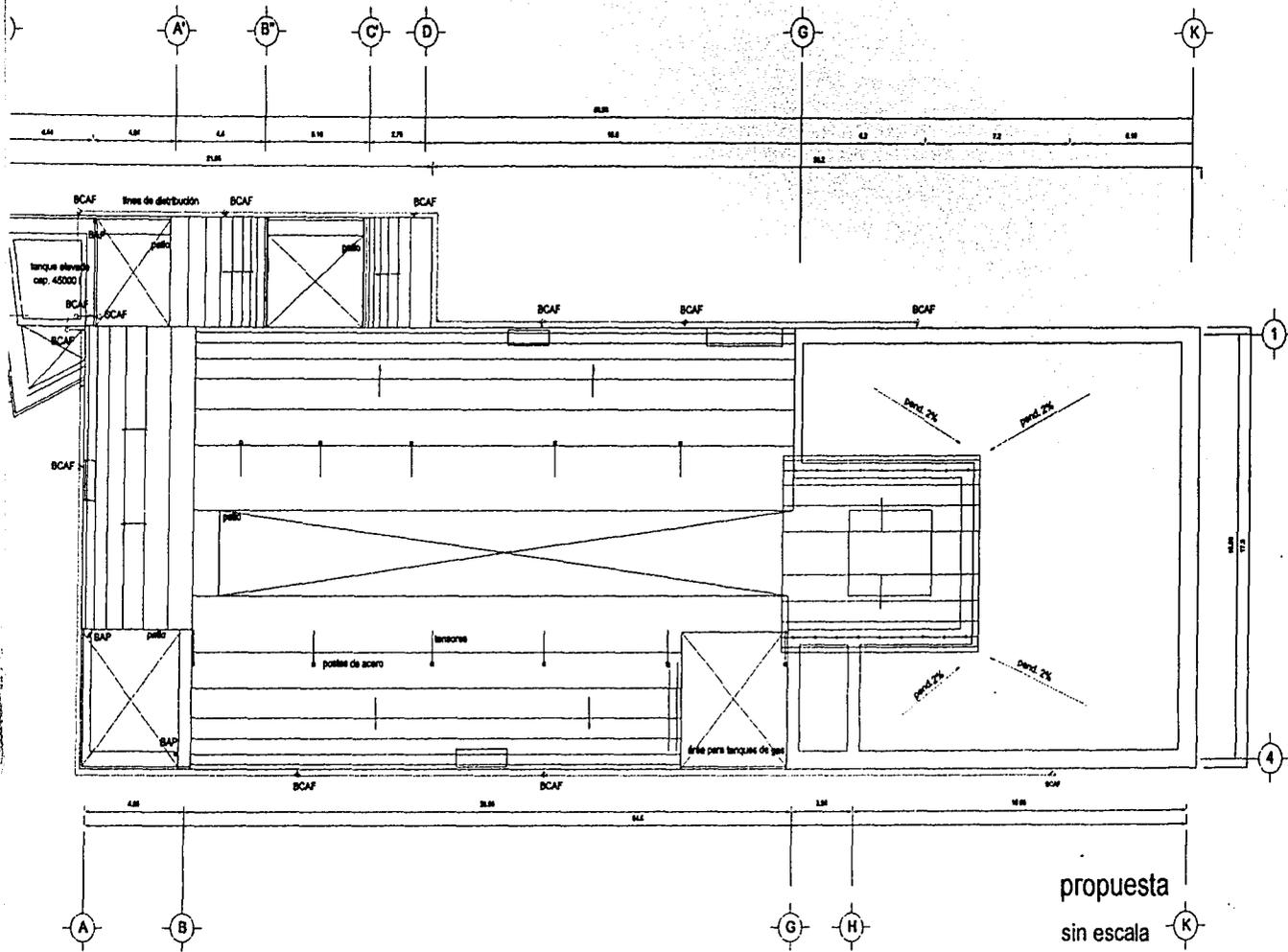
sin escala

departamento tipo
instalación hidráulica

GUZMÁN PETO GABRIELA



IH-05

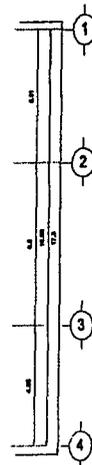
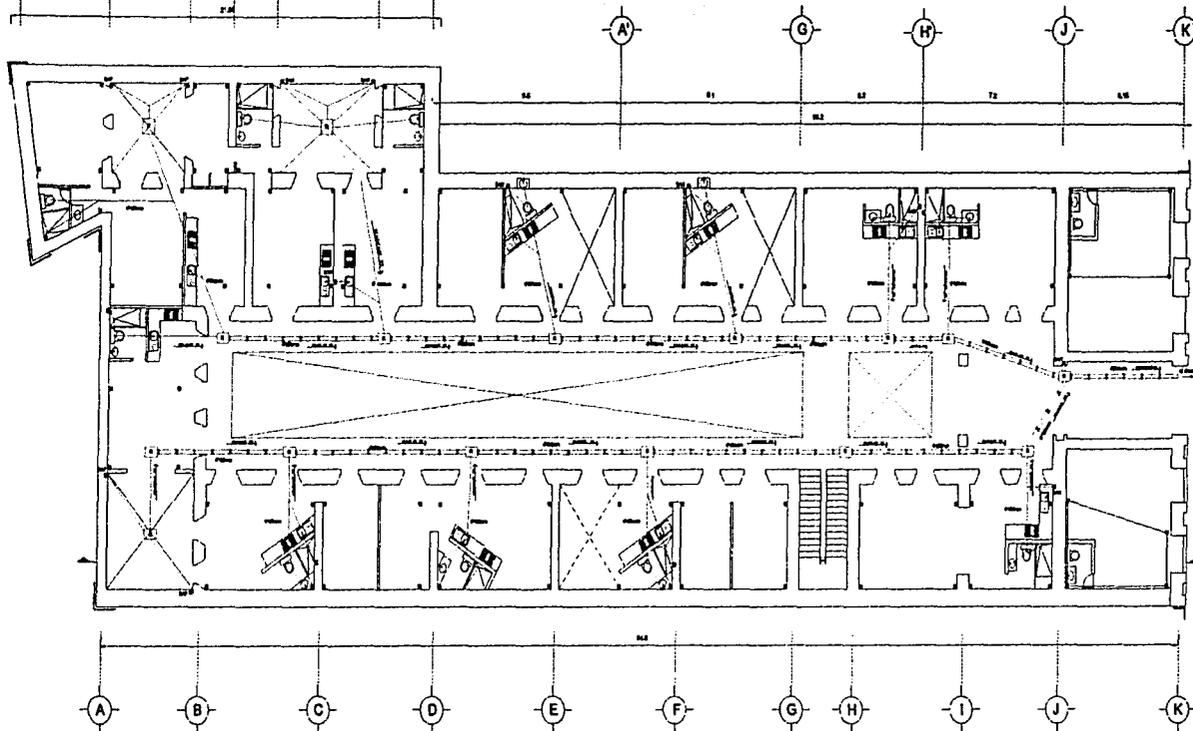
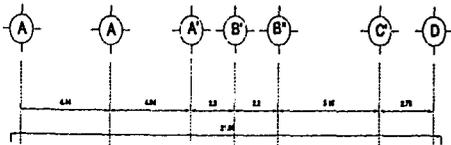


propuesta
sin escala
planta azotea
instalación hidráulica

GUZMAN PETO GABRIELA



IS-01



desague general

propuesta

simbología

R registro con tapa
80x40cm
a una profundidad de 1.00m

--- tubo de pvc

● BAN

○ BAP

nota:
el ramal tendrá una pendiente del 2%
del muelle hacia la BAN
la tubería será de PVC para desague,
y para bajadas de agua pluvial.

sin escala

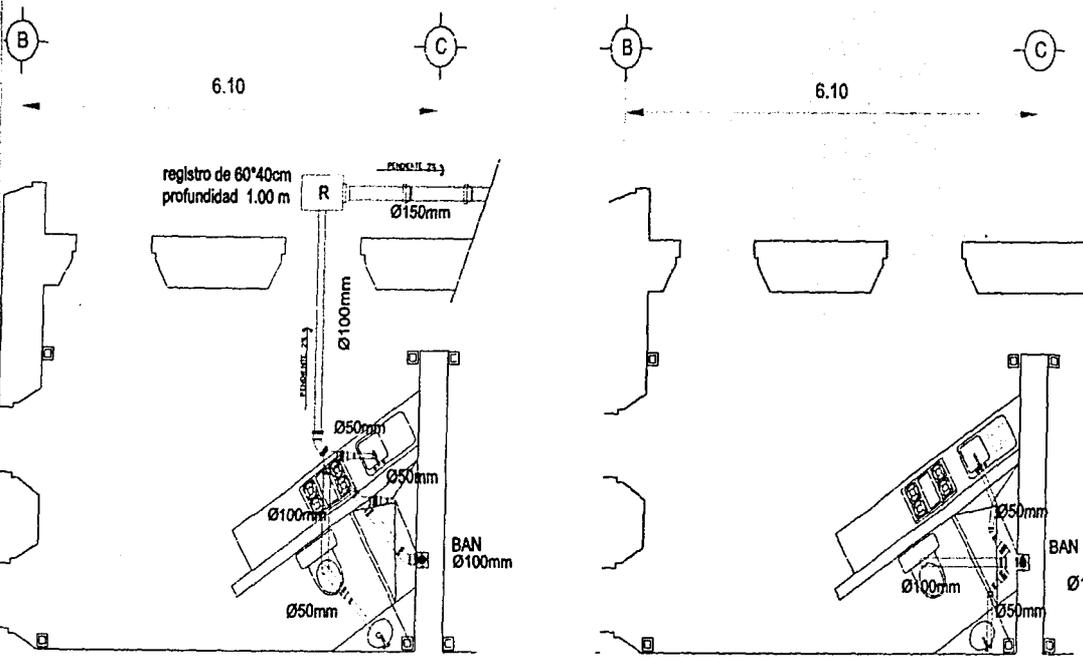
planta baja

instalación sanitaria

GUZMÁN PÉTO GABRIELA



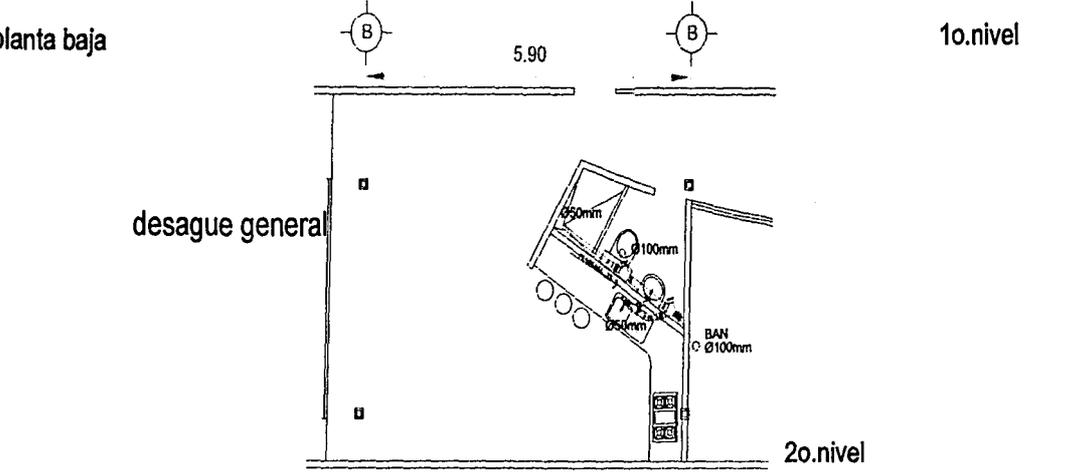
IS-02



simbología

- R registro con tapa 60x40cm a una profundidad de 1.00m
- tubo de pvc
- BAN
- BAP

nota:
el ramal tendrá una pend. del 2% del mueble hacia la BAN
si fuera perlé de PVC para desagüe,
y para bajadas de agua pluvial.



propuesta

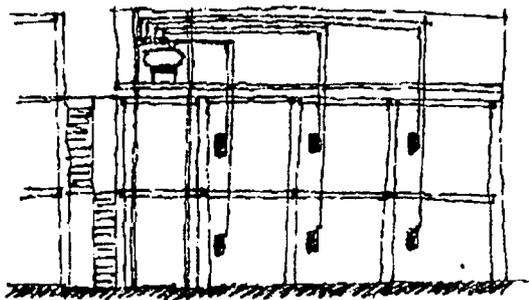
sin escala
departamento tipo
instalación sanitaria

GUZMAN FETO GABRIELA

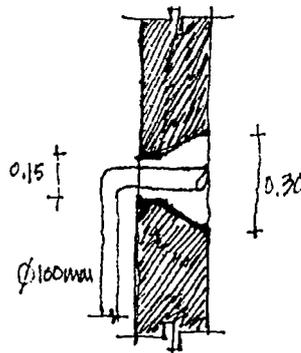
Los tanques de gas se concentran en el 2º. Nivel a un costado de las escaleras, los calentadores se ubican en las áreas de cocinetas y son ventilados por tubos de aluminio dirigidos hacia los patios, lo que se refleja en las fachadas mediante los vanos circulares (ver croquis).

Ventilación

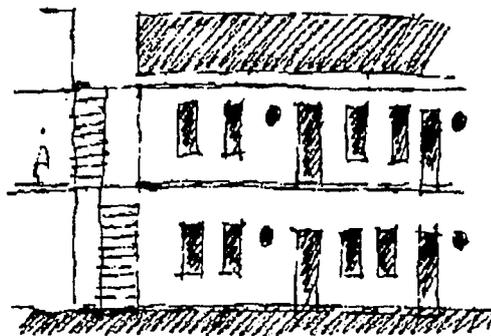
Las áreas de servicios como cocinetas y baños no podrán ser ventilados de manera natural debido a las dimensiones tan reducidas de los departamentos, donde se han sacrificado estos espacios para iluminar y ventilar a otros como son las áreas de estar-comer y los dormitorios. Las áreas de cocinar serán iluminadas de manera indirecta y ventiladas por medio de sistemas de extractores campana y los baños por extracción mecánica, estos extractores se ubican en la parte más alta del baño y alejados de la puerta de acceso al local.



croquis distribución general



ventilación de gas



Cálculo de gas

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

CALCULO DE GAS

Cada departamento cuenta con los siguientes aparatos de consumo:

E4QH	C= 0.418 m ³ /h	C= consumo total en el tramo de tubería por calcular, expresado en m ³ de vapor de gas por hora (m ³ /h)
CAL. ALM. < 110 lts.	C= 0.239 m ³ /h	
	Ct= 0.657 m ³ /h	

Consumo total = 0.657 m³/h x 37 deptos.

$$Ct = 24.30 \text{ m}^3/\text{h}$$

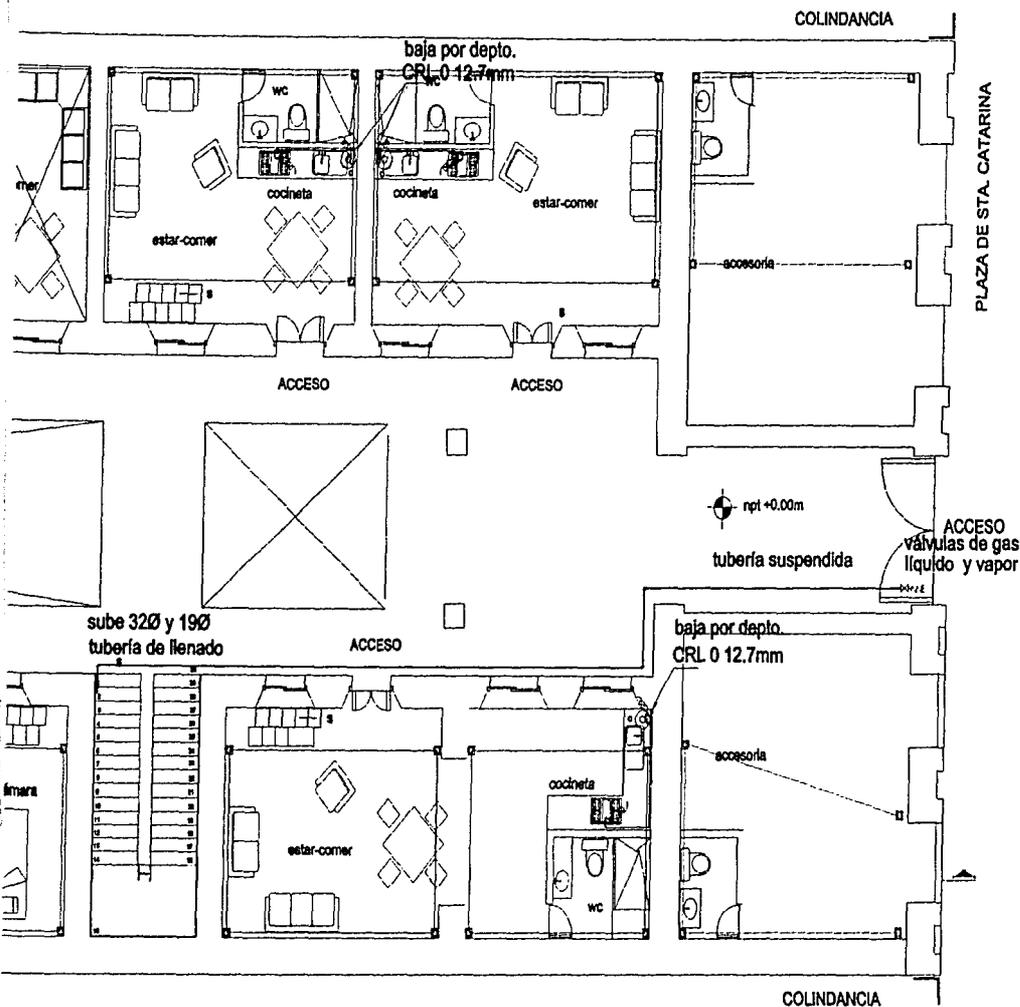
C.V. (Capacidad de vaporización) = Ct x 0.60 = 14.58 m³/h

El valor total en la capacidad de vaporización de los recipientes estacionarios se afecta por un factor de demanda de 0.6 (60%)

Según tabla de capacidad de tanques en litros, el requerido es el de: **3 700 litros.**



IG-02



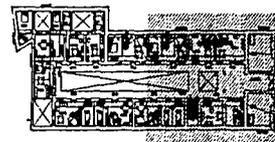
simbología

-  válvula de gas líquido y vapor
-  llave de paso
-  rizo de tubo de cobre flexible
-  válvula de purga y seguridad
-  llave de globo
-  regulador de gas de alta presión
-  regulador de gas de baja presión
-  calentador

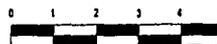
abreviaturas

- E. 4Q.H. estufa de 4 quemadores y horno
- CAL. ALM. calentador de almacenamiento
- B.T.G. baja tubo de gas
- LL. línea de llenado
- S.T.G. sube tubo de gas
- C.R.L. cobre rígido tipo L
- C.F.L. cobre flexible tipo L

plano de localización



propuesta



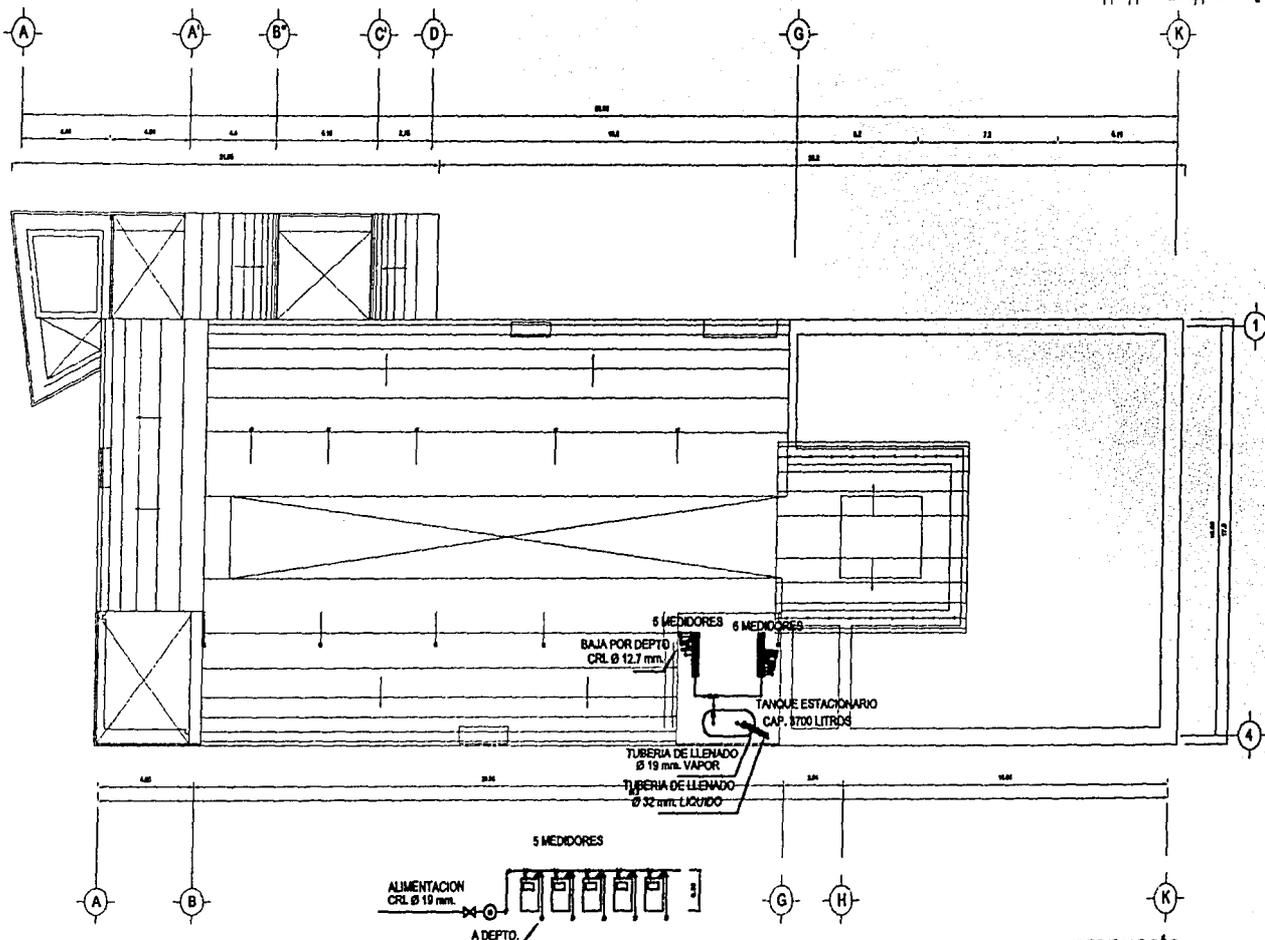
escala gráfica

planta baja-detalle
instalación de gas

GUZMAN PETO GABRIELA



IG-03



simbología

- válvula de gas líquido y vapor
- llave de paso
- rizo de tubo de cobre flexible
- válvula de purga y seguridad
- llave de globo
- regulador de gas de alta presión
- regulador de gas de baja presión
- calentador

abreviaturas

- E. Q.H. estufa de 4 quemadores y horno
- CAL. ALM. calentador de almacenamiento
- B.T.G. baja tubo de gas
- L.L.L. línea de llenado
- S.T.G. sube tubo de gas
- C.R.L. cobre rígido tipo L
- C.F.L. cobre flexible tipo L

propuesta



escala gráfica

planta azotea
instalación de gas

GUZMAN PETO GABRIELA

Factibilidad

Factibilidad

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El proyecto será financiado por el Instituto de la Vivienda, pues es la institución encargada de coordinar y ejecutar las políticas y programas de vivienda, otorgando préstamos y créditos con garantías diversas y a personas con ingresos por debajo de 4.7 veces el salario mínimo (vsm).

Dentro de los 6 programas básicos de vivienda el que se refiere a la rehabilitación es el **Programa de Vivienda en Uso (casa propia)** y es dirigido a aquellos solicitantes propietarios de inmuebles con valor patrimonial ubicados en el Centro Histórico, considerando obras en su estructura, instalaciones y mantenimiento con las que se pueda garantizar una vida útil y duradera así como su conservación. Para la aplicación de los recursos tienen crédito directo del INVI.

El proyecto entra también dentro del **Programa Mejoramiento y Ampliación de Vivienda**, donde además de contar con el subsidio del INVI puede existir un cofinanciamiento con otras instituciones.

En resumen, la política financiera de la institución consiste en lograr la aplicación de recursos fiscales del D.F. con una equitativa distribución, destinada a atender la demanda de vivienda para que dichos recursos en su articulación a los del crédito de los sectores público, privado y social, propicien una mayor cobertura.

Las líneas de crédito aplicables para estos programas son las siguientes:

-Estudios y Proyectos: consiste en créditos para desarrollar e integrar la documentación de carácter técnico, social, financiero, jurídico y administrativo que permita sustentar los proyectos que serán propuestos para recibir financiamiento.

PROGRAMA	LÍNEA DE CREDITO	MODALIDAD	DESTINO	% DEL SERVICIO CONTRATADO
Todos	Estudios y Proyectos	Todas	Inicio del Estudio	30%
Vivienda Nueva Terminada	Urbanización		Compra de materiales	20%
Sustitución de Vivienda	Rehabilitación	Todas	Obras	10%
Vivienda en uso	Edificación		Educación	5%
Vivienda Nueva Progresiva	Apoyo a la Autoproducción		Supervisión	5%
Mejoramiento y Ampliación de Vivienda	Apoyo a la Autoproducción	Cofinanciamiento	Asistencia Técnica	100%
Vivienda Nueva en Lotes Familiares			Compra de materiales	80%
Mejoramiento y Ampliación de la Vivienda	Apoyo a la Autoproducción	Todas	Asistencia Técnica	100%
Vivienda Nueva en Lotes Familiares			Compra de materiales complementarios	100%

Porcentaje de anticipo aplicables para el desarrollo de los trabajos

- Rehabilitación: Crédito para las obras de introducción, sustitución o mejoramiento de instalaciones, reforzamiento o sustitución de elementos estructurales, mejoramiento de acabados y adecuación de espacios que, en general, permitan prolongar la vida útil y mejorar la habitabilidad en inmuebles en deterioro.

Los alcances y costos de los estudios de topografía y mecánica de suelos, requeridos para que las obras a realizar sean congruentes con las características del suelo, se regirán por lo dispuesto en el Catálogo de Aranceles INVI; de igual forma, los alcances y costos de Proyectos Ejecutivos, Presupuestos de Obra y los Programas de Edificación se regirán por lo dispuesto en Normas Mínimas para la Vivienda y Conjuntos Habitacionales y el Catálogo de Aranceles INVI.

Los costos indirectos aplicables para obras de rehabilitación y edificación que se realicen por constructoras serán hasta del 27% del costo neto.

Factibilidad del crédito

El INVI verificará que la solicitud observe las siguientes características:

- Que el inmueble objeto de la solicitud sea apto en términos jurídicos, técnicos, sociales y financieros, para desarrollar el programa;
- Que el monto solicitado no rebase el tope de crédito del INVI aplicable;

El sueño por una vivienda

ELIA GUARDA

Fernando López es una persona de la tercera edad que ha recorrido la mayoría de las oficinas del gobierno capitalino en busca de un crédito para vivienda.

Sin embargo, la burocracia y la falta de información que existe en las dependencias le han impedido cumplir con este objetivo. Además, de su edad y la condición precaria que enfrenta.

Hasta la oficina de Laura Izuel Castillo, titular de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda llegó Fernando López para preguntar sobre el crédito.

Sin importarle sus años y la discapacidad que sufre, pues usa muletas, preguntó a todo aquel que encontraba: "¿Puedo aspirar a una vivienda digna?, ¿Qué tengo que hacer si no tengo dinero?".

La respuesta fue contundente: "Vaya a los módulos del Instituto de Vivienda del Distrito Federal para que le informen al respecto".

Y así fue. Lo enviaron con Víctor García, quien es el responsable de dar información a las personas que están interesadas en obtener un crédito de vivienda.

Ahí le informaron sobre las posibilidades que tenía y le explicaron que todavía este programa de vivienda no estaba definido.

El como muchas personas de la tercera edad desea tener un lugar digno para vivir, pues diariamente acude a un albergue desde hace tiempo.

Al respecto, Facundo Vera, director del albergue de Ejército de Salvación, comentó que don Fernando desde hace meses duerme en este lugar. "Entra a las 20:00 horas y sale a las 7:30 horas, como todos".

Hijo que él ejercía la medicina mental pero por la edad dejó de hacerlo. "No tiene familia, es originario de Oaxtepec, tiene más de 63 años y vive en la calle".

Según lo que López acude al

albergue que se localiza en la calle Labradores número 85, colonia Morelos y está obligado a dar una cuota diaria de 20 pesos.

Entrevistado sobre los programas de créditos de vivienda para las personas de escasos recursos, Elia Vega, Directora de Planeación del Invi, confirmó que todavía no están listos los proyectos de créditos de vivienda para las personas de la tercera edad, discapacitados, indígenas, mujeres abandonadas y gente en extrema pobreza.

Sin embargo, adelantó a este diario que el Invi prepara diversos planes y para ello empezaron a formar un padrón.

"Estamos en una etapa de planeación porque pensamos que con los terrenos y construcciones del mismo instituto podemos ayudar a las personas más vulnerables", puntualizó.

Dijo que darán, en un futuro próximo, un 50% de las plantas bajas de los proyectos del Invi. Ello porque su edad y condición física no les permite subir escaleras.

"Estarán obligados a pagar el crédito".

Si así sea de manera simbólica para que cuiden el lugar donde vivan o que paguen mínimo el mantenimiento. Haremos estudios socioeconómicos a las personas y veremos la forma de que tengan acceso a una vivienda digna.

En otros casos, comentó que el Invi analiza prestarles la vivienda, bajo la figura de deudo solidario o usufructo vitalicio, es decir que cuando la persona fallece la vivienda pasa a otros.

"Las viviendas tendrán como característica especial que serán más pequeñas y tendrán aditamentos en los baños", puntualizó.

La funciónaria pidió un poco de paciencia a las personas interesadas, pues estos programas están en una etapa de estudio.

Quienes aspiren a un crédito de vivienda podrán acudir a la sede del Invi, sito en la calle de Morelos número 98, colonia Juárez.

- Que el solicitante cumpla con el perfil socioeconómico requerido por el INVI,
- Que el solicitante tenga facultad y disposición de otorgar la garantía del crédito.

Con la finalidad de garantizar la recuperación del crédito y asegurar el patrimonio familiar, se realizarán los pagos siguientes:

- La prima de seguros de vida, invalidez y daños,
- La cuota de administración de cobranza del organismo que la realice,
- Gastos financieros y
- Pago proporcional del impuesto predial, derechos por consumo de agua y uso de la red de alcantarillado.

Todos los créditos INVI deberán ser respaldados por una garantía que cubra el importe de los recursos otorgados. Los acreditados otorgarán la garantía quirográfica o pagaré por el importe total del crédito otorgado en su favor en los casos de Programa de Mejoramiento, y en el de Vivienda en Uso, otorgarán la garantía hipotecaria sobre el inmueble.

Para que los beneficiarios cubran el importe del crédito se establecen plazos de recuperación; para los créditos de estudios y proyectos será de seis meses, es decir, que el acreditado cubrirá pagos mensuales en su equivalencia de salarios mínimos y para el Programa de Vivienda en Uso será hasta de 30 años con pagos mensuales acordes a la capacidad de pago del acreditado.

Catálogo de Aranceles de Estudios y Proyectos

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

No de Viviendas	Costo por Vivienda, incluye DRG y correspondiente	Lavamiento Topográfico	Proyecto Urbano	Mecánica de Suelos, incluye diseño de pavimentos	Proyecto Arquitectónico	Proyecto Estructural	Instalación Eléctrica	Instalación Hidráulica	Instalación Sanitaria	Instalación de Gas	Instalación Telefónica y T.V.	Costo Total
1	8451.00	425.93	967.64	1497.52	3024.61	1267.65	338.04	338.04	338.04	169.02	84.51	8,451.00
10	4155.35	209.43	475.79	736.33	1487.20	623.30	166.21	166.21	166.21	83.11	41.55	41,553.55
20	3355.83	169.13	384.24	594.65	1201.05	503.38	134.23	134.23	134.23	67.12	33.56	87,116.69
30	2981.50	149.26	339.09	524.78	1059.92	444.22	118.46	118.46	118.46	59.23	29.61	88,844.98
40	2710.15	136.59	310.31	490.74	969.96	406.52	108.41	108.41	108.41	54.20	27.10	108,405.92
50	2529.97	127.51	289.88	448.31	905.48	379.50	101.20	101.20	101.20	50.60	25.30	128,496.58
60	2391.69	120.54	273.85	423.81	855.98	358.75	95.67	95.67	95.67	47.83	23.92	143,501.13
70	2280.68	114.95	261.14	404.14	816.26	342.10	91.23	91.23	91.23	45.61	22.81	159,647.61
80	2168.70	110.31	250.61	387.84	783.33	328.30	87.55	87.55	87.55	43.77	21.89	175,095.69
90	2110.84	108.38	241.87	374.01	755.40	316.60	84.43	84.43	84.43	42.21	21.11	189,958.02
100	2043.19	102.98	233.94	362.05	731.26	306.48	81.73	81.73	81.73	40.86	20.43	204,316.69
110	1984.02	99.99	227.17	351.57	710.08	297.50	79.38	79.38	79.38	39.68	19.84	218,242.55
120	1931.51	97.35	221.16	342.26	691.29	289.73	77.26	77.26	77.26	38.63	19.32	231,780.97
130	1884.43	94.96	215.77	333.92	674.44	282.68	75.38	75.38	75.38	37.69	18.84	244,975.54
140	1841.86	92.83	210.89	328.38	659.20	276.26	73.67	73.67	73.67	36.84	18.42	257,860.53
150	1803.10	90.88	208.45	319.51	645.33	270.46	72.12	72.12	72.12	36.05	18.03	270,464.60
160	1767.58	89.09	202.39	313.21	632.62	265.14	70.70	70.70	70.70	35.35	17.68	282,812.04
170	1734.85	87.44	198.64	307.41	620.90	260.23	69.39	69.39	69.39	34.70	17.35	294,923.68
180	1704.54	85.91	195.17	302.04	610.06	255.68	68.18	68.18	68.18	34.09	17.05	306,817.48
190	1676.36	84.49	191.94	297.05	599.97	251.45	67.05	67.05	67.05	33.53	16.76	318,509.19
200	1650.08	83.16	188.93	292.39	590.56	247.51	66.00	66.00	66.00	33.00	16.50	330,012.62
300	1458.17	73.39	166.73	258.03	521.16	218.43	58.25	58.25	58.25	29.12	14.58	438,850.54
400	1332.58	67.18	152.58	236.13	478.93	199.89	53.30	53.30	53.30	26.65	13.33	533,031.65
500	1243.99	62.70	142.44	220.43	445.22	185.60	49.76	49.76	49.76	24.88	12.44	621,993.22
600	1175.99	59.27	134.85	208.39	420.89	176.40	47.04	47.04	47.04	23.52	11.76	705,594.72
700	1121.41	56.52	128.40	198.71	401.35	168.21	44.86	44.86	44.86	22.43	11.21	784,988.91
800	1076.18	54.24	123.22	190.70	385.17	161.43	43.05	43.05	43.05	21.52	10.76	860,945.07
900	1037.60	52.31	118.83	183.90	371.43	155.67	41.51	41.51	41.51	20.76	10.38	934,023.16
1000	1004.63	50.63	115.03	178.02	359.56	150.70	40.19	40.19	40.19	20.08	10.05	1,004,634.53

P resupuesto

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

CONSTRUCCIÓN NUEVA

59.10 m2 en promedio por vivienda

PRECIO ESTIMADO POR METRO CUADRADO SEGUN BIMSA \$8,400/M2

PARTIDA	%	\$/M2	M2	COSTO
CIMENTACION	1.69	141.96	59.10	8,389.84
SUBESTRUCTURA	0.50	16.80	59.10	992.88
SUPERESTRUCTURA	9.46	794.64	59.10	46,963.22
CUBIERTA SUPERIOR	11.57	594.72	59.10	35,147.95
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	12.47	879.48	59.10	51,977.27
OBRA EXTERIOR E INFRAESTRUCTURA	26.28	530.04	59.10	31,325.36
SISTEMA ELÉCTRICO	15.04	637.56	59.10	37,679.80
CONDICIONES GENERALES	22.99	530.06	59.10	31,326.55
VALOR ESTIMADO POR VIVIENDA				\$ 243,802.87
VALOR SUBTOTAL 6 VIVIENDAS				\$ 1,462,817.20

INTERVENCIÓN EN EDIFICIOS HISTÓRICOS CATALOGADOS POR INAH.

49.16 M2 en promedio por vivienda

PRECIO ESTIMADO POR M2 SEGUN BIMSA \$8,400/M2

SE DESCUENTA EL 25% EN LAS PRIMERAS 4 PARTIDAS POR TRATARSE DE UNA INTERVENCIÓN

PARTIDA	%	\$/M2	M2	COSTO
CIMENTACION (1.69x25%)	0.43	36.12	49.16	1,775.66
SUBESTRUCTURA (0.20x25%)	0.05	4.20	49.16	206.47
SUPERESTRUCTURA (9.46x25%)	2.37	199.08	49.16	9,786.77
TECHOS (7.08x25%)	1.48	84.96	49.16	4,176.63
CONSTRUCCIÓN INTERIOR	10.47	879.48	49.16	43,235.24
OBRA EXTERIOR E INFRAESTRUCTURA	26.28	530.04	49.16	26,056.77
SISTEMA ELÉCTRICO	15.04	637.56	49.16	31,342.45
CONDICIONES GENERALES	22.99	530.06	49.16	26,057.75
VALOR ESTIMADO				\$ 142,637.74
VALOR SUBTOTAL 31 VIVIENDAS				4,421,769.94

VALOR TOTAL 37 VIVIENDAS 5,884,587.14

HONORARIOS SEGUN ARANCEL CAM-SAM 4% SOBRE
COSTO TOTAL DE LA OBRA

235,383.49

Conclusiones

restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México

El interés inicial por este tema fue el de la conservación y mantenimiento de un inmueble patrimonio histórico en vista del constante deterioro que sufre en particular nuestro Centro Histórico, sin embargo en el proceso de investigación llegué a la conclusión de que existía un problema aún mucho más grave y olvidado, y es precisamente el de la vivienda popular, que parece no preocupar, al menos no en el aspecto humano y que lejos de satisfacer las necesidades básicas de cualquier usuario se ha convertido en blanco de inversionistas preocupados por aprovechar al máximo el mayor no. de m² no importando el resultado, acarreado con ello innumerables consecuencias.

Es importante entonces no olvidar este sector marginado y vulnerable merecedor también de un espacio digno de habitar.

En el centro histórico existen aún muchas viviendas en espera de ser intervenidas, conjuntar el problema de la vivienda popular con la conservación y mantenimiento de los inmuebles históricos sería una alternativa que si bien no resolvería el problema de la vivienda popular mejoraría por un lado las condiciones de vida de los usuarios actuales y de futuras generaciones en las que pudiera despertarse el interés de vivir en el Centro Histórico y por otro lado el rescate del patrimonio mediante la restauración, reconstrucción y rehabilitación, esta última como opción para edificios donde no todo puede conservarse o aquellos que quizás no sean considerados tan importantes por su riqueza arquitectónica pero que por su significado histórico merecen ser reutilizados posiblemente para otro uso o para el mismo, como en este caso en que el uso del inmueble se adapta a las necesidades actuales, dotando de servicios a cada vivienda y redistribuyendo las áreas para un mejor funcionamiento.

Bibliografía

ESTA TESIS NO SALE
DE LA BIBLIOTECA

- oCENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO: RESTAURACIÓN DE EDIFICIOS, 1988-1994; Edición Cementos Apasco; Coedición CAM-SAM; México 1994. *restauración y rehabilitación de una vecindad del centro histórico, cd. de México*
- oCONSERVACIÓN DE MONUMENTOS Y ZONAS MONUMENTALES; DIAZ-BERRIO FERNÁNDEZ S.; México, 1976.
- oDISEÑO Y VIVIENDA PUBLICA EN MÉXICO; BOILS Guillermo; UAM 1991.
- oEL PODER DEL VECINDARIO; MORRIS David; ED. GUSTAVO GILI; Barcelona 1978.
- oFORTIFICACIÓN SÍSMICA DE EDIFICIOS PARA VIVIENDA EN MONUMENTOS HISTÓRICOS; MELI Roberto y LOPEZ BATIZ; I.I. 1987.
- oFUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA RESTAURACIÓN; CHANFON OLMOS Carlos; UNAM, México, 1987.
- oLA REHABILITACIÓN DE LA VIVIENDA: UNA ALTERNATIVA PARA LA CONSERVACIÓN DE LOS CENTROS HISTÓRICOS; PAZ ARELLANO Pedro; INAH, México 1988.
- oLA RECONSTRUCCIÓN DE LA VIVIENDA EN EL CENTRO DE LA CD. DE MÉXICO; SEDUE, RHP, MÉXICO, 1987.
- oMANUAL TÉCNICO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA REHABILITACIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICOS EN EL DISTRITO FEDERAL; GONZALEZ AVELLANEDA Albert, HUEYTLETL TORRES Alfonso, PEREZ MENDEZ Beatriz; DDF, INAH.
- oRETROSPECTIVA HISTÓRICA: DE LA ARQUITECTURA MEXICANA, SU RESTAURACIÓN; MANGINO TAZZER, Alejandro; UNAM. 1983.
- oRESTAURACIÓN Y REMODELACIÓN EN LA ARQUITECTURA MEXICANA; ALVA MARTINEZ Ernesto; México, 1994.
- oREHABILITATED BUILDINGS: ASENSIO CERVER Francisco; Ed. Axis; Barcelona 1994.
- oTALLER DE PROYECTOS DE RESTAURACIÓN ARQUITECTÓNICA; TERAN B. José Antonio; Facultad de Arquitectura, UNAM.
- oTESIS PROFESIONAL: REPARACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS HISTÓRICOS EN LA CIUDAD DE MÉXICO; CALDERON CABRERA Bernardo; INAH.
- oTESIS PROFESIONAL: RESTAURACIÓN Y CONSERVACIÓN DE EDIFICIOS HISTÓRICOS.
- oUN LUGAR PARA VIVIR (HISTORIA DE LA RECONSTRUCCIÓN); LOPEZ JIMÉNEZ; ED. OCÉANO; MÉXICO, 1987.