

00121

225

3

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Rehabilitación de vivienda en el Centro Histórico

edificio del siglo XVIII Y XIX.



Asesores:
Arq. Carlos González Lobo
Arq. Carmen Huesca Rodríguez
Dr. Juan Ignacio del Cueto Ruiz-funes

Tesis
Facultad de Arquitectura
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO
Alma Irais Peña González.
Taller Max Cetto



Universidad Nacional
Autónoma de México



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.

**TESIS CON
FALLA DE
ORIGEN**

PAGINACION DISCONTINUA

Índice

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

4

| | Página |
|--------------------------------------------------|---------|
| Previos al proyecto..... | |
| • Introducción | |
| • La vivienda | 13 |
| -Problemática actual de la vivienda | 14 - 15 |
| Vivienda.....un poco de historia | |
| • Ciudad de México | |
| • | 16 - 17 |
| - Casa Prehispánica | 17 - 22 |
| - Casa Española | 18 |
| - Casa fortaleza | 19 |
| - Casa taza y plato | 23 |
| - Racionalismo | 24 |
| - Conjuntos habitacionales | 25 |
| - Sismo del 85 y rentas congeladas | 25 - 26 |
| • Situación actual de vivienda en el D.F. | |
| - Delegaciones | 27 |
| - Del. Cuauhtémoc | 28 |
| - Colonia Centro | 28 |
| - Aspectos demográficos y socioeconómicos. | 28 |

Vivienda y Centro Històrico

pàgina

- **Centro Històrico** 33
 - Situación actual, estructura urbana. 34 - 35
 - Vivienda y Centro 36
 - Vivienda urbana para 42
 - Programas de vivienda para el C.H. y sus estrategias 43 - 44
 - Necesidades y acciones 45
 - Adquisición de la vivienda 46- 47

El problema.....

- Identificación del problema 51
- Objetivos y propuestas 52 - 53

El sitio.....

- **Vizcaínas**
 - tipo de suelo, vialidades y transportes, sitios de interés, plazas, etc..... 57 - 63

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

| |
|--------------------------------------|
| TESIS CON FALLA DE ORIGEN |
|--------------------------------------|

El predio.....
página

-Características de su ubicación

67

 • **Catalogación INAH**

68 – 69

-Estado actual del predio

 -uso de suelo y
reglamentación

 • **Bolivar 85**

-Descripción del predio

70

-Lo bueno y lo malo

70 - 75

-Levantamiento fotográfico

71 -75

-Hipotesis

79

-Restaurar y/o reutilizar

80

-Progreso y modernidad

80

La propuesta.....

-Descripción y fundamentación

85 -95

-¿ Como llegue hasta aquí?.....

Àreas.....

- Anàlisis de àreas
- Zonificaciòn de la vivienda
- Programa arquitectònic

pàgina

99 – 100
 101
 102 -104

El proyecto.....

- **Planos**
 - Arquitectònics
- **Memorias Estructurales**
 - Estructurales
 - Detalles
 - Criterio de instalaciones
 - Hidro – sanitaria
 - Eléctrica.
- **Costos**

110

116

Conclusiones.....

121

-.....y **finalmente**

- **Bibliografía**

**TESIS CON
 FALLA DE ORIGEN**

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Introducción

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esta tesis forma parte de la preocupación que hay por recuperar el Centro Histórico de la Ciudad de México, lugar que fue centro primordial de la ciudad y espacio metropolitano durante muchos años, sin embargo hoy a dado un giro de 180 grados debido a una serie de circunstancias importantes como: el crecimiento de la ciudad, los cambios de uso de suelo, el sismo del 85, las rentas congeladas, etc. Todo esto trajo con sigo importantes deterioros en muchos de los inmuebles y por supuesto en toda la zona.

Nuestro Centro concentra los principales problemas de la ciudad: desempleo, inseguridad pública, prostitución, drogadicción, bajos niveles de escolaridad y de ingresos, **déficit habitacional** y un gran deterioro del entorno urbano.

Estos inconvenientes han provocado la **constante migración** de la población residente hacia la periferia de la ciudad.

Durante los últimos veinte años el centro ha perdido cerca de 100 mil habitantes, con lo que su población se ha reducido a casi la mitad.

El Fideicomiso del Centro Histórico y el Programa de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, han realizado programas enfocados a la regeneración de este, proponiendo el rescate de la centralidad, la **regeneración habitacional** y el desarrollo económico y social. Dentro del Fideicomiso participa el Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos (CENVI), y uno de los temas propuestos de esta institución es "El mejoramiento urbano en el **barrio de las Vizcainas**" que esta ubicado en el perímetro A de Centro Histórico .

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El proyecto presentado a continuación es una **rehabilitación de vivienda** en un edificio del siglo XVIII y XIX, catalogado por el INAH como patrimonio histórico y forma parte del estudio previo realizado por el CENVI en Vizcainas.

Dentro de las estrategias para reactivar la vida en el centro H. Existe una que para mi punto de vista es la mas importante, me refiero a la **regeneración habitacional**, la cual se debe dar a partir de la rehabilitación de los inmuebles y la recuperación de los usos de suelo en la zona.

Creo que el tema de la vivienda es un grave problema que hoy en día sufre no solo nuestro país y al que es necesario darle la importancia que tiene.

Es por eso por lo que este trabajo se enfoca básicamente a la vivienda, vivienda que además formara parte de las estrategias propuestas para la regeneración del Centro Histórico y con la cual será posible la repoblación dentro del mismo y que consecuentemente trairá consigo la de muchas otras.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Vivienda



Vivienda

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Entendemos a la vivienda como la primera necesidad del ser humano, nuestra casa es la que nos alberga para las horas de sueño.

No olvidemos que su evolución nació de las inclemencias del tiempo lluvia, frío, calor y de la defensa contra sus enemigos, influyendo mucho las condiciones naturales de la región. Sin embargo en estos tiempos la vivienda se ha convertido en la adquisición más importante para el ser humano, y no solo porque sigue cumpliendo con su función principal resguardarnos del clima, sino porque se ha transformado en el lugar donde convivimos, descansamos, compartimos, nos divertimos y muchas veces hasta trabajamos.

Las actividades y relaciones humanas establecidas en un lugar determinan su forma de vida, según su economía, cultura, estatus social, etc; y observamos manifestaciones o conductas particulares en uno.

Los aspectos invariables en la forma de vida son: el medio físico, el medio económico y el medio cultural; estos a pesar de ser sistemas cambiantes siempre están presentes en la forma de vida de cualquier cultura.

El conocimiento y estudio de los patrones de conducta son esenciales para el proceso de diseño en arquitectura, así que el arquitecto tiene el deber de dar soluciones reales a demandas reales para la vivienda.

Actualmente este tema es uno de los más polémicos en nuestro país debido a los problemas que lo rodean, ya sean económicos, sociales y hasta políticos.



Problemática actual de la vivienda

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

El problema de la vivienda no es exclusivo de la época presente, ha afectado casi con igual intensidad a todas las clases oprimidas de todos los tiempos. Este problema es uno de los innumerables males que resultan del actual modo de producción capitalista.

La ciudad latinoamericana padece hoy una aguda crisis en donde las manifestaciones externas son múltiples: acelerado crecimiento poblacional, expansión física e incremento del número de desempleados y subempleados, proliferación del comercio callejero y mil formas más de subsistencia, empeoramiento paulatino de las condiciones de vida de los trabajadores, déficit creciente de los servicios sociales e

infraestructurales destinados a los sectores populares, aguda penuria de vivienda sufrida por los obreros y desempleados, especulación con la tierra y la vivienda, contaminación etc;

Esta problemática es una de las manifestaciones de una "crisis de crecimiento".

El patrón de desarrollo capitalista imperante en América Latina, se basa sobre la imposición de elevadísimas tasas de explotación de la fuerza del trabajo, lo que lleva a que una parte mayoritaria de la clase obrera reciba salarios miserables, muy cercanos a los mínimos de subsistencia; articulado a la gran masa de desempleados y al dominio de regimenes políticos antidemocráticos, impide que el salario de los trabajadores se incremente mediante la inclusión en él de una serie de valores tales como la educación, la salud, la recreación, la vivienda adecuada, etc.



colonia popular

En el conjunto de problemas que caracterizan la crisis actual de la ciudad latinoamericana, la penuria de la vivienda ocupa un lugar de primera magnitud.

Ello se debe en primer lugar, a su magnitud: millones de familias de obreros, desempleados, empleados de bajos salarios, artesanos, trabajadores a destajo y otros trabajadores empobrecidos, habitan en cuartos de vecindad, ciudades perdidas, o colonias proletarias, en viviendas estructuralmente inestables, insuficientes para

cubrir las necesidades familiares, hacinadas, insalubres, carentes de drenaje, agua potable y electricidad, con pésimos servicios de salud, educación y abastecimiento, ubicadas a grandes distancias de sus lugares de trabajo y mal comunicadas en términos del transporte.

La vivienda adecuada debería formar parte integrante del valor de la fuerza de trabajo y los ingresos percibidos por ésta deberían ser suficientes para obtenerla, al igual que los otros consumos de subsistencia.

Mientras que los trabajadores mejor remunerados pueden tener acceso a los programas públicos de vivienda o a la vivienda productiva a través del sistema inmobiliario con financiamiento estatal, el resto (que constituye posiblemente la mayoría) no tiene otra alternativa que autoconstruir la vivienda o producirla a través de formas artesanales y primitivas.

La ciudad moderna es una enorme mancha de edificaciones, de las cuales las viviendas, por razones evidentes, ocupan la mayor parte de la traza urbana. De esta parte, un porcentaje significativo lo conforman en las ciudades actuales las viviendas precarias o deterioradas en que se aloja la población de menores ingresos.

Vivienda..... Un poco de historia

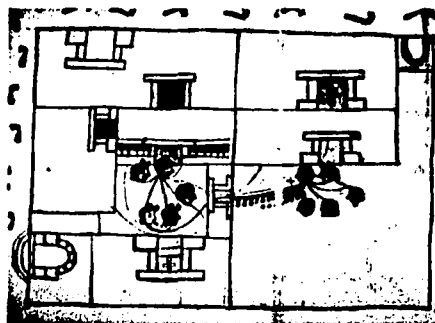
Ciudad de México.

“A partir de las construcciones habitacionales se constituye lo más sustancial y característico de la morfología urbana, y es ahí donde principalmente radican cualidades plásticas artísticas y ambientales que pueden existir en la ciudad”.

La estructura y desarrollo de la casa Prehispánica como de la casa española fueron el modo habitacional que se repitió durante los primeros tres siglos de nuestra historia. Aunque en su esquema básico fueron análogas, existen dentro de ellas grandes diferencias que pueden ser asociadas con la manera tan distinta de entender el mundo.

Las culturas prehispánicas dieron mucha mayor importancia al urbanismo que la arquitectura.

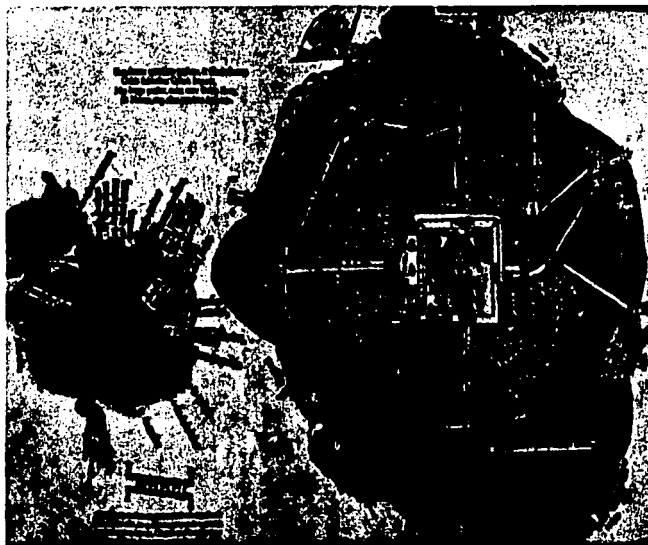
Otro aspecto a considerar, fue el valor temporal de la arquitectura. El mundo de los vivos solo era visto como el tránsito a una vida mejor después de la muerte, una visión cíclica del mundo que renovaba cada 52 años.



casa indígena

La casa indígena hecha con materiales de construcción perecederos, solo era utilizada por sus habitantes durante la noche como un cobijo, o durante el día solo para el guardado de objetos. El resto de las actividades diurnas se realizaban en el exterior esto se puede determinar por la ausencia de ventanas y la escasez de mobiliario.

Elementos fundamentales de la casa convencional: Dormitorios, graneros o cuezcómatl, depósito de agua o acómitl, lavaderos, baños o temazcalli, altar o teopan, talleres de artesano, cocina (mayor importancia dentro del conjunto, sito de convivencia.) La casa indígena podría analizarse como una vivienda muy sencilla en cuanto al uso que se le daba a los espacios interiores como únicamente espacios para dormir y guardar, la casa era el lugar donde se desarrollaban todas las actividades de la vida y contaban con todos los servicios necesarios. Era un sitio de encuentro y resguardo de la familia, principal característica de cualquier vivienda.



Plano de Tenochtitlán

Unidad habitacional indígena.

Cemithualtin: personas de una misma casa. huida

Existían casas comunales dentro de las cuales vivían varias generaciones de familias con algún parentesco sanguíneo o bien agrupaciones étnicas.

Estas casas comunales organizadas alrededor de patios centrales, estaban formadas de cinco a diez

viviendas cada una con una o dos habitaciones de 10 m² a 30 m². donde se albergaba de 4 a 7 miembros.

Así como la casa Prehispánica, la casa española tiene como partido básico la existencia de recintos techados ordenados alrededor de patios descubiertos.

Los patios o en casos con menor desarrollo carrales, eran utilizados para actividades domésticas (pocas veces se desarrollaban en ellos actividades productivas. Los recintos techados se utilizaban principalmente para el descanso nocturno y el guardado de objetos.

En estas viviendas así como en la casa Prehispánica, el patio tenía el papel fundamental dentro de su funcionamiento, por la vivienda española, la andaluza, añade los corredores a cubierto para acceder a las habitaciones dándole al patio nuevas funciones domésticas. Las determinaciones religiosas del mundo islámico impusieron una clara diferencia de las labores del hombre y la mujer, desasociando las actividades domésticas de las labores, dando a la vivienda mayores cualidades de habitabilidad. Las

habitaciones aún subordinados al patio y corredores tienen mucho más importancia, grandes ventanales o celosía refuerzan la calidad de estos espacios.

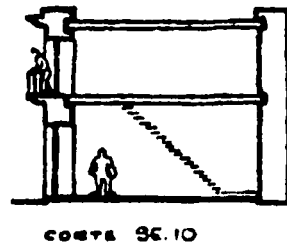
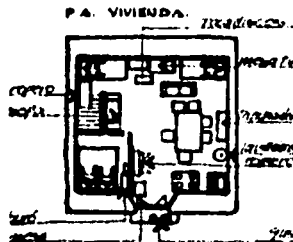
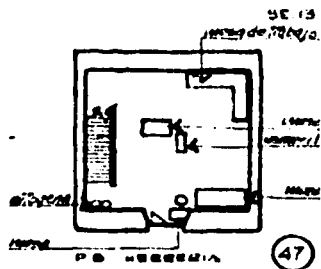
Dentro de la casa típica española, podemos encontrar variantes en donde los patios fueron desarrollándose de diversas formas; desde el patio como corrales en la arquitectura castellana hasta los patios de Andalucía con mayor refinamiento. La casa castellana que no alcanza el mismo grado de refinamiento que Andalucía, posee patios y corrales con intensa actividad, en estas los almacenes se ubican al frente de la vivienda seguidos por un patio y corral y las habitaciones al fondo. Un elemento nuevo en esta vivienda es la importancia de la cocina.

Con lo anteriormente señalado, se puede concluir que el nacimiento de la casa mexicana al choque de estas culturas no produjo a diferencia de otros espacios arquitectónicos principalmente religiosos y urbanísticos, grandes alteraciones en el modelo habitacional pues encontraron grandes similitudes.

El primer modelo nace tomando elementos del medievo español, la casa fortaleza, con gran cantidad de elementos propios de la arquitectura militar utilizados ante la apremiante posibilidad de un ataque indígena, y que además propiciaba por su esquema una

vida doméstica introvertida necesaria en la metrópoli naciente; de este tipo de edificios no se conserva ninguno. En este modelo la cocina adquiere un lugar importante manifestándose la influencia indígena. Este esquema desaparece al desarrollarse la ciudad quedando solo como elementos ornamentales que por algún tiempo singularizaron la casa mexicana.

estaban dotadas de accesorias al frente y en el nivel inferior. Este mismo esquema fue utilizado en las casas fortaleza: **casa de taza y plato**, pequeñas habitaciones en donde un solo nivel, el nivel correspondiente a la planta baja de la mansión, se desarrollan dos entre pisos, uno abierto a la calle (actividad productiva), y tapanqueado y construido en madera el nivel habitacional comunicándose por una escalera adosada al muro.



Esquema taza y plato

Otro esquema que aparece en este periodo, utilizado por los habitantes con un nivel social inferior, fueron las llamadas **tiendas de Tejadas**, en donde los usos se mezclan, habitacional y productiva, pues

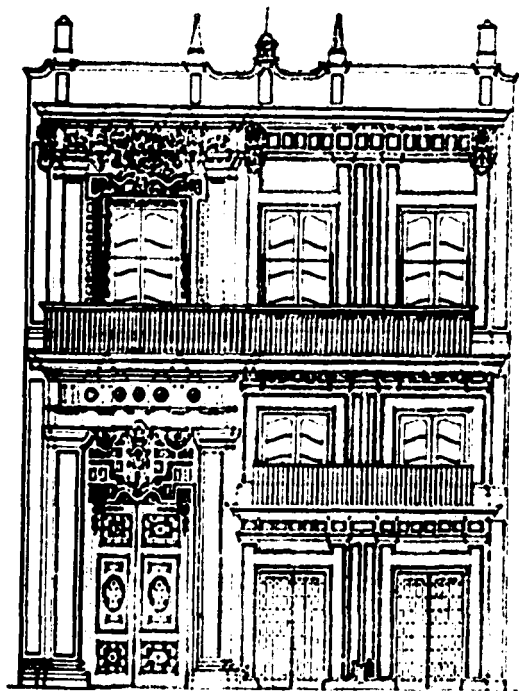
Este modelo resulta interesante pues alberga dentro de un mismo conjunto vivienda de muy distintos estratos sociales. Existe una variante de este modelo en el que la diferencia radica en independizar la accesorias del módulo habitacional separado de sus accesos, al

comercio se le accede desde la calle, mientras a los tapancos se les accede desde el interior de la casa, desde el patio, sirviendo a la mansión como espacios para la servidumbre.

En cuanto a la vivienda indígena, su estructura formal no fue modificada sustancialmente, pero si hubo grandes alteraciones en su concepto. La casa que hasta el momento de la conquista tuvo un valor solamente de uso adquirió un valor como mercancía que a la larga modificaría su esquema pero sobre todo sus materiales constructivos. En ambos casos la modificación importante en el momento de la conquista fue en la estructura familiar.

El barroco (siglo XVIII apogeo del barroco y arquitectura domestica) marca el cambio en muchos sentidos, es la época donde la casa mexicana se consolida adquiriendo diferencias que la singularizan, y donde la metrópoli crece aumentando la vivienda y generando nuevos modelos (el patio central continúa vigente en el siglo XVII, pero adquiere

una nueva dimensión al articular el interior con el exterior, con la calle y el patio se transforma en el espacio social, las modificaciones básicas de este siglo son de orden formal u ornamental, la estructura del esquema no cambia.)



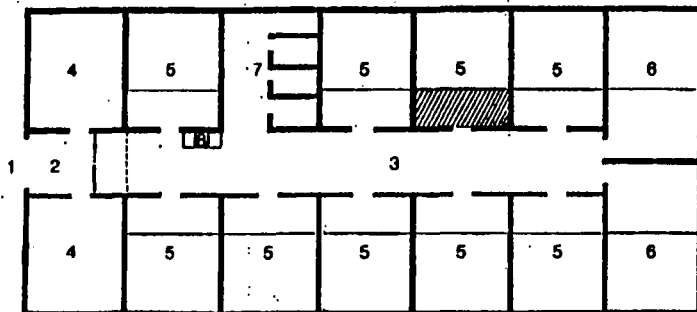
Las antiguas mansiones se subdividen, partiendo el patio central por la mitad mediante un muro y generando dos módulos habitacionales idénticos, "par de casas", que más tarde se construirán independientes con un esquema de herradura. En el periodo del siglo XVII surgen las vecindades cubriendo por un lado la demanda de vivienda y generando una nueva fórmula en la que los propietarios del suelo generalmente religiosos cubrían lo que se demandaba sin perder la propiedad de la tierra pues este modelo surge desde un inicio expresamente para renta.

Estas vecindades no necesariamente estaban dirigidas a los sectores más pobres ni estaban pensadas para individuos o familias aisladas (organizaciones gremiales) pretendían un esquema diversificado de vivienda donde los departamentos ubicados al frente y en los niveles superiores, contaba con mayor área quedando los más modestos en el interior. Aunque estas vecindades surgen como un modelo urbano, poco a poco y debido a la pobreza y demanda de suelo se dan también en los barrios de indios en la periferia de la ciudad; un modelo que se retoma teniendo su origen en las casas comunales prehispánicas pero amalgamando características de ambas culturas (siglo XVI)



Vecindad siglo XVII

Estos esquemas que tuvieron completa validez por más de dos siglos se fueron transformando de acuerdo a la transformación de sociedad, donde principios nuevos toman forma: separación total de las zonas de servicio del resto de la casa, requerimientos de intimidad, privacidad e higiene "placres" en mansiones y "lugares comunes" en otras construcciones fueron espacios pensados por primera vez como servicios básicos de la vivienda.



1.calle; 2. acceso(zaguán); 3. patio;
4.viviendas principales de mayor
altura; 5. cuartos típicos; 6. cuartos
mayores; 7. baños comunes;
8. lavaderos comunes.

Planta de una vecindad típica

El orden neoclásico aparece junto con la racionalidad que altera profundamente la vida tanto en el interior como los espacios públicos de la ciudad, la ciudad y la forma de habitarla se transforma. No obstante las modificaciones al esquema, la esencia se mantiene patios centrales.

En este periodo (última década del siglo XVIII) surgen los primeros departamentos de ciudad de México. Modalidad habitacional que no vuelve a surgir hasta el siglo siguiente pero que marca el inicio de una nueva forma de habitación comunitaria.

Los talleres que se extendieron a la calle en la época anterior al urbanismo neoclásico tuvieron que dar marcha atrás reduciendo su espacio al interior del local y desvinculándolos en muchos casos de la calle. El valor comercial de estas accesorias aumentó a tal punto que muchos de los artesanos tuvieron que abandonar sus talleres. La célula casa-taller que durante algún tiempo enriqueció tanto la vida interna de la casa como la de la misma ciudad al organizarla en grupos gremiales, se vio afectada con la modernización de la ciudad hasta su período de estancamiento con la guerra de independencia.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

No es hasta el surgimiento de la colonia francesa al poniente de la ciudad cuando el modelo habitacional y las formas de habitar se modifican; estas nuevas casas alteraban tanto la estructura de la casa colonial como la fisonomía de la ciudad al ubicarse separadas unas de otras en medio de jardines, como fincas, pero también marcaban una clara diferenciación de clases que de ninguna forma podían aspirar a estos nuevos modelos habitacionales.

No es hasta la reforma donde algunos de los problemas habitacionales empiezan a tomar forma y tratar de solucionarse; la amortización de los bienes de la iglesia poseedora de casi 50% de los inmuebles de la ciudad y por lo tanto de la vivienda que arrendaba, así como la consolidación de los primeros grupos inmobiliarios ayudaron en parte a solucionar esta carencia, pero esto no se logró al interior de la ciudad, en su centro, sino que propició su explosión, sin embargo no es hasta la época Porfirista cuando se verán reflejadas las nuevas formas de habitación,

desplazando a la periferia a los antiguos habitantes de las colonias para la creación de las nuevas destinadas a otro nivel socioeconómico. El patio central desaparece para lograr un esquema totalmente opuesto, separando por medio de jardines a la calle de la casa y sus habitantes y favoreciendo su individualismo.



Casa racionalista

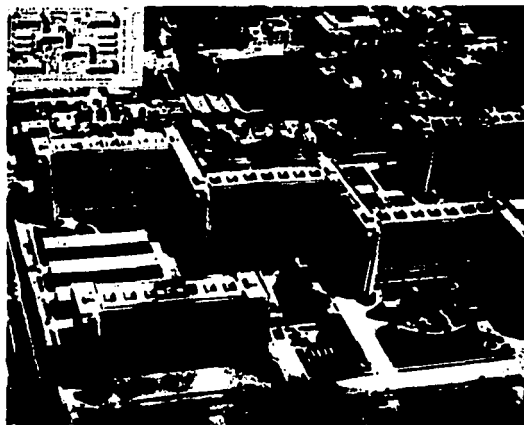
En cuanto a los sectores medios, las transformaciones si bien no aparecen en el exterior del edificio si se transforman en los interiores, el patio ya no es lugar social como ocurre en los siglos pasados, sino aún existe un solo elemento ornamental o de paso,

dando a los pequeños salones de estar ese uso. La vivienda en síntesis se había vuelto más cómoda y menos relacionada con la ciudad.

Las vecindades seguían teniendo gran demanda, este tipo de vivienda colectiva al reducir el patio aún simple corredor para acceder a las viviendas marca una clara diferencia en el modo de habitarlo; a diferencia de la vivienda elitista, las vecindades más modestas carecían de las condiciones de comodidad y privacidad, al compartir los espacios de servicio y contar con una o dos habitaciones para una familia entera. Las construcciones coloniales fueron abandonadas y muchas de las mansiones del siglo anterior se transformaron por sus esquemas espaciales tan similares en vecindades (que aun en la actualidad se siguen habitando en condiciones deplorables).

Edificios de apartamentos y privadas que recuerdan un poco las antiguas vecindades con la circulación al centro se transforman en el modelo de mayor auge por

su accesibilidad económica. Los sectores más pobres de la población no solo no habían notado mejoría en sus condiciones de vida doméstica, sino poco a poco la demanda crecía mientras las condiciones de la vivienda existente seguía deteriorándose.



Conjunto habitacional Miguel Alemán

No es hasta 1935 cuando se hace el primer estudio de habitabilidad donde finalmente se comprueba la incapacidad de adquisición de una vivienda, y junto con el movimiento racionalista la arquitectura de vanguardia aborda el problema de la

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

vivienda mínima, logrando la creación del primer conjunto habitacional en la ciudad de México, el conjunto Miguel Alemán de una arquitectura que finalmente trascendiera la casa tradicional mejorando la calidad de vida dentro de esta y que además pudo ser producida masivamente.

El surgimiento de los multifamiliares marcó un cambio importante en la vivienda popular.

Modelos importados con toda la influencia racionalista, dieron solución aparente al creciente problema de vivienda de la Ciudad de México. Proyectos que no solo modificaron la arquitectura doméstica sino también la estructura del tejido urbano de la ciudad. Este modelo que finalmente presento serias deficiencias de rigidez en los espacios de la vivienda, nula apropiación de cada uno de los espacios comunes, etc.; continuó siendo empleado por los organismos gubernamentales y organizaciones sociales y particulares.



Unidad habitacional Ixtacalco

Las rentas congeladas y el sismo de 1985

Entre 1942 y 1948 y debido a la creciente inflación que repercutió en la vivienda, el estado emite una serie de decretos para la congelación de las rentas más bajas correspondientes a las zonas más próximas al viejo centro. Por esta razón dichas colonias fueron el alojamiento de los sectores más pobres.

Los propietarios dejaron de dar mantenimiento a sus edificios pues dejaba de ser rentable y esto aunado a las pésimas condiciones de habitabilidad dentro de las viviendas y los cambios del uso de suelo transformaron los barrios centrales en lo que vemos hoy. El sismo de septiembre de 1985, fue el parteaguas que genera soluciones innovadoras al problema de la vivienda enfatizado al dejar 35000 familias damnificadas y 25000 más con viviendas afectadas.

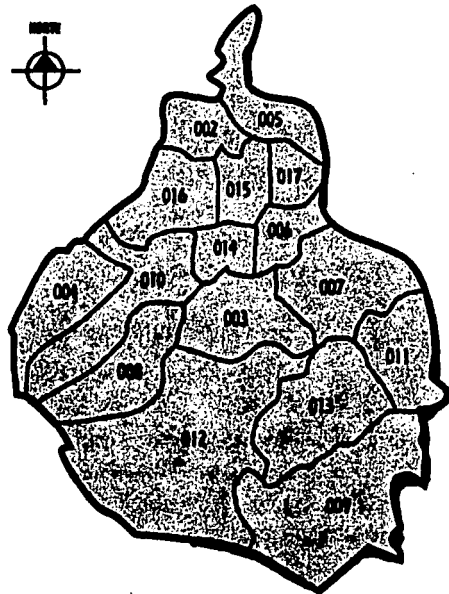
Ante la demanda exigida una de las medidas tomadas fue la expropiación de los predios damnificados, siendo la tipología más común las vecindades; este decreto en primer termino garantizaba la restitución de vivienda en los predios afectados, pero convirtiendo a los antiguos inquilinos en propietarios.

**Vecindad**

La vivienda en el D.F.

De acuerdo con los análisis realizados el parque habitacional presenta diversas características de hacinamiento, precariedad y deterioro, destacan las delegaciones de la ciudad central con mas de 40.5% de viviendas deterioradas, siendo la delegación Venustiano Carranza la que tiene mas del 12.9% de viviendas hacinadas y la Miguel Hidalgo 13% de viviendas precarias y un 45% de viviendas deterioradas.

En el caso de las delegaciones del primer contorno el 20% de las viviendas presenta índices de precariedad en donde destaca la delegación de Cuajimalpa con el 37% de viviendas precarias, Azcapotzalco con el 34% deterioradas e Iztapalapa con el 20% hacinadas.



Distrito federal : división delegacional

- | | |
|-------------------------|-------------------------|
| 002 Azcapotzalco | 010 Alvaro Obregón |
| 003 Coyoacán | 011 Tlauhac |
| 004 Cuajimalpa | 012 Tlalpan |
| 005 Gustavo A. Madero | 013 Xochimilco |
| 006 Iztacalco | 014 Benito Juárez |
| 007 Iztapalapa | 015 Cuauhtémoc |
| 008 Magdalena Contreras | 016 Miguel Hidalgo |
| 009 Milpa Alta | 017 Venustiano Carranza |

En las delegaciones del segundo y tercer contorno el índice promedio de hacinamiento es del 20% y 30% de viviendas precarias. Sobresalen las delegaciones Tlahuac y Milpa Alta con los porcentajes mas altos de vivienda precaria y hacinamiento.

La situación de la vivienda es muy compleja, ya que a pesar de la aparente consolidación del área urbana, las delegaciones del segundo y tercer contorno presentan una dinámica constante de construcción y de áreas potenciales de ocupación, con tendencia de suelo irregular y enajenación de predios en forma clandestina.

En resumen la situación de la vivienda se caracteriza por el crecimiento sostenido del parque habitacional en las delegaciones del primer y segundo contorno, a base de vivienda predominantemente plurifamiliar, bajo el régimen de propiedad y la pauperización de la misma en las delegaciones de la ciudad central

Delegación Cuauhtémoc

Aspectos demográficos

La delegación Cuauhtémoc ocupa el segundo lugar en cuanto a densidad dentro del D.F., solo estando detrás la delegación Iztacalco que hasta 1995 tenía una densidad de 183 habitantes por hectárea. La disminución de la población ha provocado que en el periodo de 1990-1995 exista una tasa de crecimiento del -1.93%. Como resultado de la disminución de la tasa de crecimiento poblacional, se prevé que esta tendencia no solo se mantenga, si no se agudice, provocando un impacto en la subutilización de algunos equipamientos urbanos, principalmente en el sector educativo.

Aspectos socio- económicos

En la mayoría de las colonias de la delegación la población cuenta con ingresos que van de mas de tres salarios mínimos hasta siete salarios mínimos. Esto la ubica en el 3er lugar de acuerdo con los índices de bienestar, estando solo debajo de las delegaciones Coyoacan (2do), Y Benito Juárez (1ro).

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Vivienda

29

En cuanto a la colonia Centro, el promedio de los ingresos va de menos de un salario mínimo hasta siete salarios mínimos.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Vivienda y Centro H.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Centro Histórico

El centro histórico de la ciudad es uno de los sitios más importantes del país, no solo porque ahí se encuentra el origen del nombre de nuestra ciudad, si no porque en él se han ido acumulando a lo largo de los siglos valores sociales, simbólicos, económicos y funcionales de la cultura urbana de los mexicanos.

El centro está integrado por un núcleo central (Zócalo) y cuatro cuadrantes: al Nor-este San Sebastián Atzacualco; al Sur-este San Pablo Teopan; al Sur-oeste San Juan Moyotla y al Nor-oeste Santa María Cuepopan.

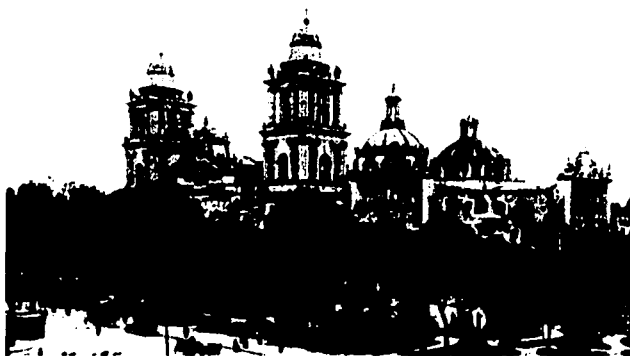
El elemento más vigoroso del centro es su estructura urbana, la mitad de esta presenta usos de suelo habitacionales, la otra mitad la comparten el comercio y la industria aunque más notoriamente el primero. Como sabemos en todas las épocas de transformación que ha sufrido la ciudad (Prehispánica, colonial, revolucionaria, Porfirista, etc;) el Centro Histórico ha representado el poderío y la grandeza; era lugar privilegiado que solo habitaban personas de la nobleza, lugar donde todos sus habitantes podían abastecerse de lo que necesitaran, lugar de una gran economía y mucha actividad comercial y con una morfología y majestuosidad imponentes.

Sin embargo hoy ha sufrido una transformación lamentable, con una problemática urbana muy aguda, producida por falta de atención y por los cambios económicos ocurridos durante los últimos cincuenta años.

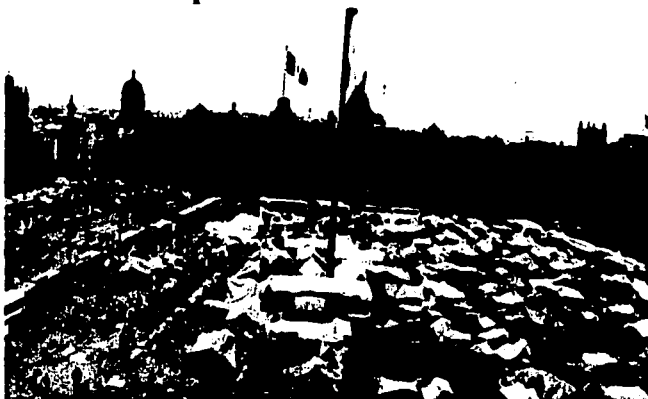
Situación actual

A continuación se mencionan solo algunos de los problemas mas representativos que vive hoy el Centro Histórico:

Desplamamiento y pauperización creciente entre los sectores de la población. Población flotante. Productividad y competitividad decrecientes. Perdida de empleo y descapitalización generalizada en todas las ramas económicas. Conflictos entre economía formal e informal, retiro de capitales, escasa reinversión , ausencia secular de una estrategia de desarrollo económico y turístico ,etc,



Catedral Metropolitana 1915



Plaza de la constitución 2002



Deterioro urbano muy avanzado en dos terceras partes del parque inmobiliario.

Sustitución de usos habitacionales por comercios, servicios, oficinas, etc, y de estos a bodegas, giros negros o estacionamientos en predios baldíos.

Niveles elevados de contaminación por vehículos automotores, basura e industria clandestina. Areas verdes insuficientes.

Idealización de lo viejo y baja calidad de lo nuevo, Carencia de políticas para orientar el mercado inmobiliario. **Vulnerabilidad frente al abandono, la destrucción el deterioro, las alteraciones , la especulación inmobiliaria y los proyectos de regeneración urbana coyuntuales y descontextualizados.**

Vivienda y Centro

Cuatro modalidades dominantes de vivienda se producen en el D.F.: (Fonhapo, 1988).

Unifamiliar o "casa sola" (vivienda por predio), agrupada horizontalmente (dos o mas viviendas por predio), departamental (tres o mas viviendas agrupadas verticalmente), y conjunto habitacional (agrupación de una o varias modalidades de vivienda en un predio relativamente mayor).

Mientras que ocho son los tipos predominantes de vivienda en el centro de la ciudad: (CENVI, 1991).

Todos de uso colectivo con grados variados de informalidad:

Edificios coloniales transformados en vivienda multifamiliar para renta, vecindades clásicas, nuevas vecindades, casas-habitación, edificios de departamentos, ciudades perdidas, cuartos de azotea y conjuntos habitacionales de vivienda de interés social.

Las vecindades clásicas se caracterizan por el avanzado deterioro y hacinamiento insalubre; construidas en el Porfiriato, entre 1880 y 1930, se localizan al norte del Centro H. (Lagunilla, Garibaldi, Tomatlán) y al sur (Vizcainas, Mesones).

Los edificios de departamentos tienden a localizarse en los límites del centro y las áreas urbanizadas entre 1930 y 1950. Se dividen en tres tipos de vivienda:

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

vecindad en altura en dos o tres niveles que cuentan con pasillo en torno al patio interior y servicios sanitarios en cada departamento; departamentos de 4 o 5 pisos agrupados en torno a pequeños cubos de luz.

**Vivienda**



La base de la pirámide de edades de la población residente del Centro Histórico*(en total 177 mil 118 habitantes) , está conformada por población juvenil e infantil que abarca el 58% de la población, siguiendo con un 33% la población madura (de 30 a 60 años) y los mayores de 60 años con un nueve por ciento.

La inserción de la población en edad productiva (de 15 a 60 años, que representa en la zona el 63% de los habitantes) en la economía de la ciudad, muestra claras desventajas pues la mayor parte de los residentes que trabajan (62%) , percibe hasta

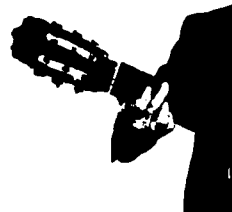
2 salarios mínimos, lo que deja ver que el nivel socioeconómico predominante en la zona no permite **mantener una vida digna.**

La calidad del hábitat muestra las desventajas sociales en que vive importante proporción de los habitantes : el 30% de la población habita vecindades, cuartos de azotea o "cuartos redondos", 11% del parque habitacional cuenta con baños comunes.

Para 1997 un nueve por ciento de la población que alquilaba su vivienda enfrentaba un juicio de desalojo.

La mayor parte del parque habitacional es de uso colectivo: cada inmueble contiene en promedio 14 familias, de ellas alrededor del 40% no puede acceder a ningún tipo de financiamiento para la rehabilitación ya

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



que el mejoramiento de la vivienda antigua es sumamente costoso y queda fuera del alcance económico de los residentes pobres. Esta problemática afecta de manera especial a los jubilados e indígenas u otros **grupos vulnerables** que no son sujetos de crédito por su edad e ingreso.

La zona oriente y norte es la parte pobre, popular, tradicional y deteriorada del Centro Histórico, es la zona mas densamente poblada con 300 y hasta 450 hab/ha, donde predomina la vivienda popular, muchas veces en pésimas condiciones.

En la zona sur y surponiente se ubican el comercio y los servicios destinados a sectores con ingresos medios y altos, en esta zona la densidad es de 50 a 150 y de 150 a 300 hab/ha, donde predomina la vivienda en condiciones satisfactorias.

La presencia de grupos vulnerables en la zona toma una particular importancia en el Centro Histórico.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



en el subempleo, debido a la **gran afluencia de población flotante en la zona.**

*con base de datos del censo de población y vivienda 1995.

El tamaño de la vivienda respecto a cuartos, indica que el parque habitacional de la zona está dividido en viviendas con un cuarto y viviendas con 2 o 3 cuartos, en proporción abrumadoramente menor las primeras que las segundas: En la delegación Cuauhtémoc el 4.50% de 1 cuarto y 81.60% con 2 a 3 cuartos. La tendencia señala que en el CH la vivienda propia representa 45.71% del parque habitacional, 43.24% las rentas y 10.09% las no identificadas que cabe suponer forman un mercado informal de vivienda en renta.

En cuanto a los servicios, en la zona las viviendas con drenaje a la calle representan 95.38%, 98.51% con energía eléctrica y 86.42% con agua entubada. El número de viviendas por hectárea en el CH es 51.49.

El nivel de deterioro que presentan las viviendas en esta zona es elevado debido tanto a la antigüedad de las construcciones como a los usos no habitacionales (bodegas, talleres, oficinas, etc.); Su condición de patrimonio histórico y hasta hace poco las rentas congeladas han limitado su rehabilitación.

Dados estos datos se requiere de una política de vivienda que realmente de respuesta a los sectores mas desfavorecidos de la sociedad y que esté acorde a los ingresos reales de estos grupos.

Estado físico de los edificios con uso habitacional :

En el perímetro A del Centro Histórico existen 575 edificios catalogados con uso habitacional:

| | | |
|----------------------------------------|-------|-------|
| Total de predios con vivienda | 1,691 | 100% |
| Predios con vivienda en buen estado | 813 | 48.1% |
| Predios con vivienda en regular estado | 452 | 26.7% |
| Predios con vivienda en mal estado | 425 | 25.2% |

| | | |
|--------------------------|------------|--------------|
| En buen estado | 189 | 32.9% |
| En regular estado | 173 | 30% |
| En mal estado | 213 | 37.1% |

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Vivienda urbana para el siglo XXI

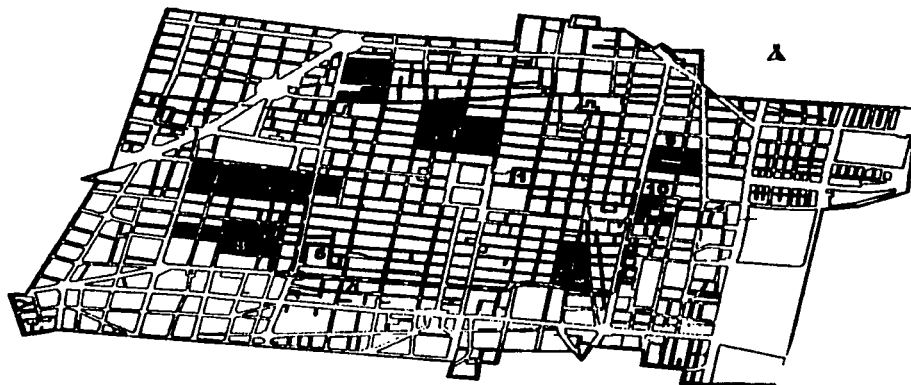
Los seres humanos se enfrentan hoy a un progresivo deterioro de sus hogares y de su medio ambiente. El mejoramiento de sus condiciones de vida, en la perspectiva de un desarrollo sustentable será una de las preocupaciones principales del próximo siglo.

Los alarmantes problemas de vivienda que existen en el mundo que la UNESCO ha señalado, han motivado a los gobiernos de muchos países a crear diferentes planes o estrategias para **brindar vivienda digna** a sus habitantes. En el caso de la ciudad de México se ha creado, entre otras cosas, el Fideicomiso del centro Histórico, el cual se encarga de financiar o hacer solventes proyectos en la ciudad antigua.

Las organizaciones gubernamentales encargadas de la conservación del patrimonio histórico, han hecho especial hincapié en el problema del **abandono nocturno del centro Histórico** y de las consecuentes condiciones de inseguridad que se han generado. Esto sumado al serio desaprovechamiento de superficie que existe en este lugar, hacen del proyecto de revitalización de la ciudad antigua una posibilidad real y necesaria.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Polígono de acción



Plano Centro Histórico perímetro A y B.

Programas de vivienda para el C.H y sus estrategias

El Centro Histórico esta dividido en dos perímetros identificados con las letras A y B. Entre los usos de suelo mas representativos están la vivienda, comercio especializado y bodegas.

En la estrategia general para el centro se han identificado once áreas que requieren tratamiento especial (dentro de las cuales se encuentra el polígono de las Vizcainas que mas adelante será objeto de estudio), para su desarrollo o regeneración.

Los programas plantean:

Mejorar la calidad de vida en los edificios existentes y producir nueva vivienda que permitirá reducir la **expulsión de la población residente**, y arraigar a la existente.

Rehabilitación prioritaria, para los casos que estén considerados en mal estado de conservación refiriéndose a una **intervención: modificaciones para adecuar espacios y lograr mejores condiciones de habitabilidad**, sustitución de instalaciones hidráulicas, eléctricas y sanitarias, rehabilitación y restauración de fachadas en el caso de edificios no catalogados o en proceso de catalogación.

Ampliación y diversificación de la oferta de vivienda, **rescate del uso habitacional en edificaciones patrimoniales**, rehabilitación definitiva de la vivienda de los sectores populares, generación de una oferta de vivienda de alquiler de nivel medio, diseñar ofertas de vivienda para distintos niveles socioeconómicos.

Concertar la intervención de los programas financieros de vivienda de nivel federal (**INFONAVIT, FOVISSSTE Y FONAPO**) y concertar la participación del **FOVI** en el Centro Histórico (*cenvi*).

La producción de nueva vivienda permitirá reducir, en el corto plazo, la expulsión de la población en las unidades barriales existentes.

Necesidades y acciones de vivienda.

Las viviendas a realizar de acuerdo con el escenario programático de la vivienda 1996-2020 son equivalentes a las necesidades en número y destino, esto es, **26,600 viviendas nuevas para hacer frente al incremento demográfico y 87,200 acciones para abatir los problemas de la calidad en el parque habitacional. En resumen, se promedian 4,552 acciones anuales, de las cuales 1,064 son viviendas nuevas, y 3488 de otras acciones.**



Vivienda

De cumplirse 4,552 acciones anuales, el objetivo será alcanzado en 25 años, esto es, 113,800 acciones en el año 2020.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Adquisición de la vivienda.

La vivienda representa un porcentaje muy elevado del trabajo del arquitecto y una de las construcciones más frecuentes de nuestro paisaje urbano.

La estaticidad de la oferta inmobiliaria se debe en gran parte a los condicionantes económicos que la figuran. La vivienda es un bien de consumo, es una "arquitectura-mercancía", sujeta a unas reglas de mercadotecnia. En ella tan solo se incluyen aquellas características esenciales para atraer compradores y por tanto facilitar sus ventas. Es quizás uno de los bienes de consumo que responde a una de las **necesidades mas básicas ("un techo para dormir")** y, a la vez, representa una de las mayores inversiones en la vida de

The collage consists of several distinct advertisements:

- Top Left:** A small ad with the text "¿PUNTO PARA...?" and a small image of a building.
- Top Right:** An advertisement in Arabic titled "لراغبين الهدوء والتخزين" (For those who want peace and storage) and "مطلوب فلاحون للملك" (Farmers needed for the land), featuring a photo of a house.
- Middle Left:** An advertisement titled "4 buenas razones para elegir 'Cerveza de Pilsen' en ABECEA" (4 good reasons to choose 'Pilsen Beer' in ABECEA), with a photo of a woman and a glass of beer.
- Middle Right:** An advertisement titled "COMPRE CASA. QUÉDATE CON LA TIERRA Y GANATE EL CRILO" (BUY HOUSE. STAY WITH THE LAND AND WIN THE CRILO), with a photo of a house.
- Bottom Left:** An advertisement titled "Your home are so easy, we're practically handing over your dream home." with a photo of a house.
- Bottom Center:** A large advertisement titled "INMOBILIARIAS APROXIMANTES" and "PISOS MARAVILLOSOS" (Wonderful Apartments).
- Bottom Right:** An advertisement titled "NO CAMBIE DE FAMILIA... CAMBIE DE CASA" (DON'T CHANGE FAMILIES... CHANGE HOUSE) with a photo of a family.

Propaganda

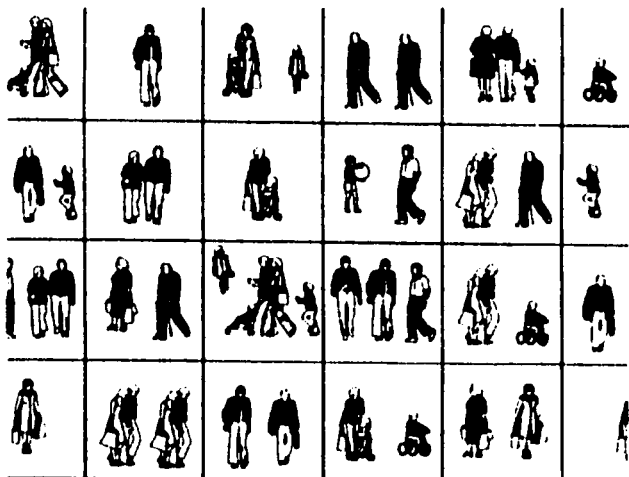
cualquier ciudadano. La adquisición de una vivienda no responde sólo a necesidades presentes

sino también “futuribles” y por tanto inciertas, al mismo tiempo que representa una buena inversión económica. Toda una serie de factores ajenos a la propia arquitectura como la localización, el vecindario, las facilidades de pago, etc...- pueden ser causas determinantes en la elección de una vivienda. La “riqueza espacial” de la propia suele ser un factor de segundo orden.

En el caso del Centro Histórico a través del FIDEICOMISO promoverá la constitución de un fondo que permita contar con los recursos necesarios para implementar acciones sobre los inmuebles que requieran urgentemente ser rehabilitados en particular si se trata de edificios catalogados buscando consolidar el patrimonio inmobiliario del Fideicomiso que le permita ejecutar proyectos con un efecto demostrativo frente propietarios, inquilinos e inversionistas. Aportando asesorías técnicas apoyados en organizaciones no gubernamentales.

Las necesidades de vivienda en la zona son diferentes debido a la variación de clases sociales existentes, de donde se plantea la combinación de varios tipos de vivienda:

1. **Vivienda Popular**, de hasta 45m² para personas “no sujetas a credito”.
2. **Vivienda de interes social**, de aprox. 60m² para personas “sujetas a credito, “ con un ingreso no mayor a los tres salarios minimos.
3. **Vivienda de interes medio bajo**, de hasta 80m² para personas “SUJETAS A CREDITO” Con ingresos mayores a tres salarios mínimos.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

LIBRARY
UNIVERSITY OF MICHIGAN



El problema

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Problemática

En la actualidad el Centro Histórico manifiesta una compleja problemática de deterioro urbano, habitacional, económico y social. Las causas tienen su origen en la recomposición del funcionamiento urbano dentro del proceso de desarrollo de la ciudad de México y su metrópolis, esta acción ocurrido a partir de 1950, una de las manifestaciones más dramáticas de ese cambio funcional ha sido el **desplazamiento de la población residente**

El centro, que históricamente, había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad ha estado expulsando a sus habitantes en forma incontenible, para muestra de esta afirmación, basta mencionar que entre 1970 y 1995 el área del programa Parcial perdió 65,516 habitantes y 9,543 unidades de

vivienda. Según la tendencia observada es de esperar que **la población y la vivienda sigan disminuyendo considerablemente.**

Queda claro que el principal o el más agudo de los problemas es el desdoblamiento del centro y la falta de actividad nocturna; como consecuencia existe el creciente deterioro del espacio físico y del tejido social.

Para atacar el problema es fundamental incentivar la actividad económica pero también lo es el instrumentar políticas y programas de vivienda y desarrollo social que den atención inmediata a la población objetivo de nuestro análisis.

Como respuesta a esta demanda el proyecto propuesto en esta tesis es una rehabilitación de vivienda ubicada dentro del polígono de las Vizcainas, Creando de esta manera condiciones de retorno de sectores medios al Centro Histórico. El predio fue seleccionado como apto para la reactivación



habitacional según un estudio efectuado por el CENVI (Centro de la Vivienda y Estudios Urbanos) y se encuentra ubicado en la calle de Bolívar número 85.

Existe un proyecto para reactivar esta zona, este se centra en la revitalización alrededor de la plaza de las Vizcainas, aunque también considera al resto del barrio.

La propuesta plantea crear en la ciudad un polo de atracción tanto para los habitantes de la zona centro como para los habitantes de la ciudad, visitantes y turistas con actividades vinculadas a la recreación.

En los espacios públicos se pretende ofertar actividades culturales y de entretenimiento tales así como: reactivar las plazas Regina, San Jerónimo y la de Vizcainas, reabrir el teatro del mismo nombre, etc.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En cuanto a vivienda se refiere hay un análisis previo donde se analizan todos los predios existentes en el barrio que son aptos para rehabilitarlos, en este caso siendo lo que mas conviene a la zona seria rehabilitación habitacional.

Existen también otros predios vacios en donde se pueden proponer diferentes cosas para incrementar la actividad en la zona.

Nuestro problema en particular es la reactivación habitacional en un predio que forma parte del análisis mencionado anteriormente, el cual esta ubicado en la calle de Bolivar con el numero 85 que será presentado y analizado posteriormente.

De esta forma se pretende regresarle a la zona la gran actividad que tenia y no me refiero a la actividad comercial o completamente comercial que vive hoy, sino a la vida de barrio de la que en sus origenes gozaba logrando con esto mejor calidad de vida para sus habitantes y para otros nuevos habitantes.

54

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El sitio

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ENSEÑANZA DE LA QUÍMICA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Centro Histórico y Polígono de las Vizcainas

El barrio Vizcaínas

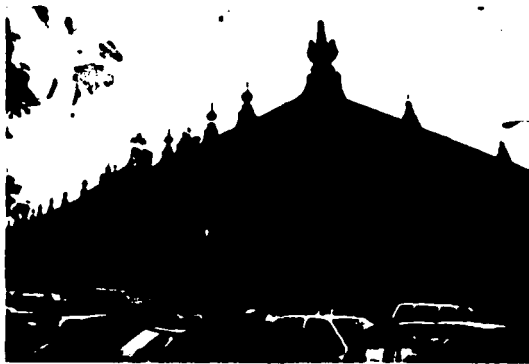
El terreno se encuentra ubicado en el polígono de mejoramiento en el barrio de las Vizcaínas que pertenece a la zona III del Distrito Federal, es decir de suelo lacustre, integrado por potentes depósitos de arcilla altamente compresibles, separados por capas arenosas de contenido diverso de limo o arcilla.

La zona de Vizcainas cuenta con espacios de gran potencial que están totalmente subutilizados, y hasta abandonados. Su ubicación resulta privilegiada pues acceder a ella es muy sencillo, se localiza entre el eje vial José María Izazaga y el eje Central Lázaro Cárdenas.

El barrio de la Vizcainas existe desde el siglo XVI, y esta lleno de antiguas casas habitación y vecindades (muchas convertidas hoy en bodegas).

La principal actividad de la zona en todos los tiempos ha sido el comercio.

Destacan en este lugar la construcción del colegio de San Ignacio de Loyola conocido como el colegio de las Vizcainas, monumento histórico de altas proporciones de estilo barroco sobrio a su alrededor cuenta con 60 accesorias (locales de 50 m2 en dos pisos, taza y plato), en su inicio fueron ocupados por artesanos, los cuales tenían su taller en la parte de abajo.



Colegio de Vizcainas



Plaza y convento de Regina Coeli

El patronato fue clausurándolo por el mal uso que se le empezó a dar; permaneció cerrado los últimos 18 años lo que ocasiono que la zona se volviera insegura. En esta zona se encuentran muy cercanos unos a otros, magnos monumentos coloniales y sitios de interés bien conservados.

El templo de Regina Coeli de solidas formas ubicado en la calle de Regina esquina con Bolívar, frente a una plaza arbolada que es vecina del predio intervenido. Posiblemente fue el segundo convento de monjas de la ciudad fundado por concepcionistas en 1573.

Otro convento y Templo importante es el de San Jerónimo, ubicado en la calle del mismo nombre esquina con Isabel la Católica, con una larga plaza que se adorna con jardines, bancas y discretos edificios de estampa colonial, sede de las monjas Jerónimas quienes lo fundaron en 1585. El edificio ha sido totalmente transformado por las intervenciones efectuadas para convertirlo en centro cultural.

Existe un hogar para ancianos, el antiguo Hospital Concepción Beistegui y la Universidad en el Claustro de sor Juana y a unos metros de la zona el “ museo de la charrería”.



Convento San Jerónimo



Plaza San Jerónimo

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Todavía se encuentra un número importante de población, con arraigo y orgullo del lugar; hay tiendas de abarrotes, tortillerías, panaderías, cerrajerías y todo tipo de servicios.

Hay zonas con comercios muy grandes que básicamente atraen gente de fuera donde se venden todo tipo de aparatos eléctricos, instrumentos musicales, ropa, etc.

En cuanto a lugares para convivencia y recreación cuenta con tres plazas importantes, la de San Jerónimo, Vizcainas y Regina Coeli, que es vecina del predio en rehabilitación, el cual se encuentra ubicado a unos cuantos metros de distancia, por esta razón nos permite tener una vista agradable desde el portal de la casa. Hay cafés muy concurridos, plazas comerciales y bares-fondas.

En la zona se encontraron 55 departamentos rentados por profesionistas independientes algunos de ellos cuentan hasta con 42 años de antigüedad.

En relación con otras zonas del centro, el barrio de las Vizcainas cuenta con una buena proporción de estacionamientos, 18 lotes de 216 .

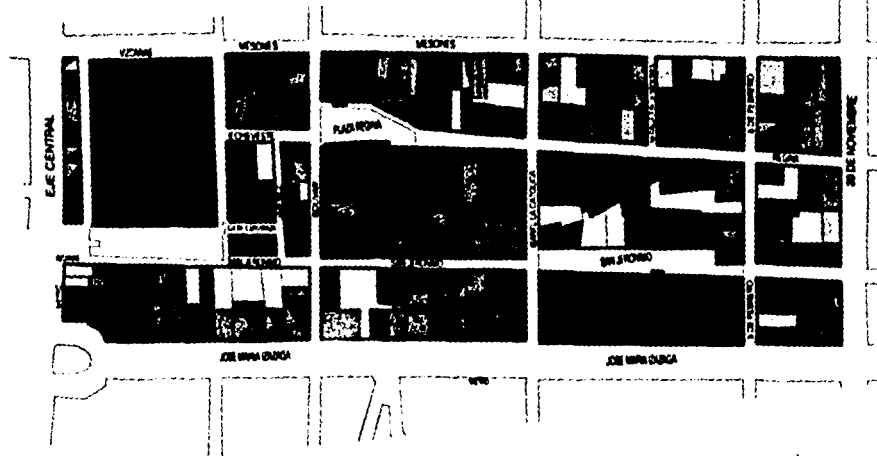
Además de todo la zona tiene servicios escolares, de jardín de niños a preparatoria, y escuelas especializadas (cómputo, ingles, secretariales, etc).

La imagen urbana del perímetro Vizcainas se caracteriza por un amplio uso del comercio o bodegas para el mismo en planta baja y habitacional en planta alta.

En el contexto inmediato al predio hay vivienda con comercio, comercio solo, la plaza y la iglesia de Regina Coeli y predios solo de vivienda. La vialidad es constante, fluida y con transporte colectivo.

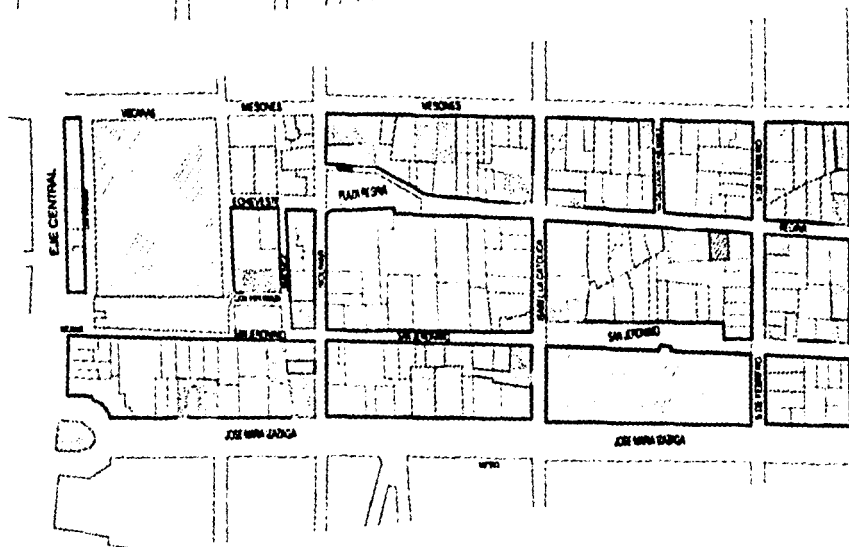
Así que en general es una zona con muchísimas posibilidades para transformarse, que cuenta con todos los servicios (no solo de necesidad básica), con lugares para visitar, y algo que para mi punto de vista es super importante son todas las plazas y lugares abiertos de los que goza la zona.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



USOS DE SUELO

VIVIENDA
 VIVIENDA CON COMERCIO EN PLAZA
 COMERCIO
 COMERCIO Y SERVICIOS
 BANCOS
 ESTACIONAMIENTO
 HOTEL
 OFICINAS
 INDUSTRIAS
 EDIFICIOS EDUCATIVOS, CULTURALES, RECREATIVOS
 TEMPLOS RELIGIOSOS, TEMPLOS
 CONSTRUCCION SIN USO



CLASIFICACION DE INMUEBLES

MONUMENTO HISTORICO OBA
 MONUMENTO HISTORICO
 EN CASAS OBA DE 1988
 INMUEBLE HISTORICO INCLUIDO
 EN DECRETO DE 1988

64

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El predio

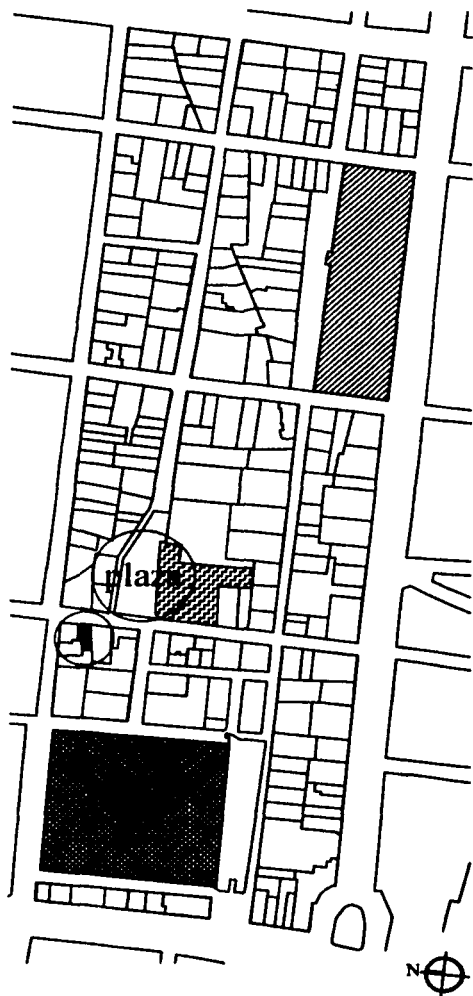
66

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

EL PREDIO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

67



El predio esta ubicado en una calle importante, Bolivar en la que se encuentran innumerables locales de aparatos musicales, bares-fonda entre otros, cuenta con trasporte público y con un lugar abierto para la recreación, la "Plaza Regina", que afortunadamente se encuentra a solo unos cuantos metros de nuestro inmueble.

El contexto esta completamente determinado, creado por toda la actividad y la arquitectura del lugar.

Nuestras colindancias son inmuebles catalogados por el INHA, como patrimonio nacional, uno cuenta con tres niveles y el otro con dos, los dos tienen locales comerciales en planta baja y en la actualidad son utilizados.

EL PREDIO



CLAUSTRO DE
SOR JUANA



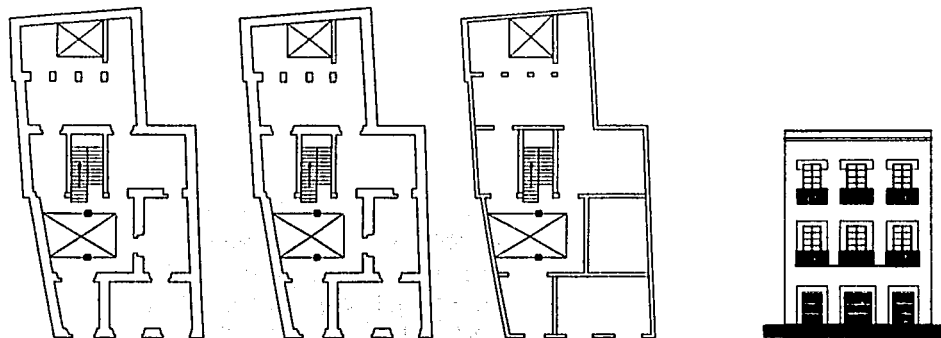
COLEGIO DE
VIZCAINAS



CONVENTO
DE REGINA



POLIGONO DE LAS VIZCAINAS



EL PREDIO

DESCRIPCIÓN OFICIAL

(catalogación del INAH)

Localización :

Entidad Distrito Federal
Delegación Cuahutémoc
Localidad Centro Histórico
Col. o barrio Centro
Calle y Núm. Bolívar 85
Región 1 Manzana 62 Lote 2

Características :

Fachada Aplanado
Muros Piedra, ladrillo, tepetate
Entrepisos Viga, entablado
Cubierta Viga, entablado
Forma entrepisos Plana
Forma cubierta Plana

Núm. Niveles 03
Ancho muros .60

Identificación

Uso original Habitación
Uso actual Habitación, comercio
Época de construcción XVIII Y XIX

Aspectos legales

Régimen de propiedad privado

Observaciones

Edificado con dos niveles en el siglo XVIII y otro agregado en el siglo XIX. A ùn el partido arquitectónico original, con algunas modificaciones tanto en fachada como en su interior. La planta baja està ocupada por locales comerciales.



Fachada Bolivar 85, 1930

Bolívar 85.

El edificio consta de 3 niveles con 4.80 m de altura cada uno. Los dos primeros fueron construidos en el siglo XVIII y finalmente uno más en el siglo XIX. El inmueble se encuentra completamente levantado y esta catalogado como patrimonio histórico por el INAH.

Tiene un uso original habitacional, sin embargo combina el comercio con la vivienda, existen tres accesorias en planta baja que actualmente no dan ningún servicio.

La construcción no es utilizada en su totalidad debido a su mal estado, presenta cuartos clausurados y tapiados, además de una gran suciedad; en cuanto a los servicios no se tiene la adecuación necesaria para ninguna de las viviendas (cuartos.) Actualmente existen en condiciones deplorables una cocina y un baño de uso común; y un patio central en donde están colocados evidentemente después los lavaderos.

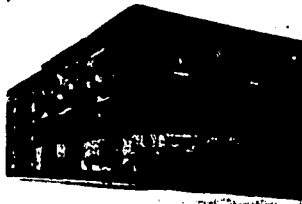
como espacios semi públicos están los pasillos que dan acceso a cada una de las viviendas existe también un cubo de luz, en la parte trasera del edificio,



Croquis de ubicación

de buenas proporciones que da iluminación y ventilación a lo que ahora es la cocina y el baño.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Bolivar 85 y contexto inmediato.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En cuanto al sistema constructivo se encontraron muros de piedra de 0.60cm. de espesor en primero y segundo nivel, y otros de tabique rojo recocido combinados con tepate de .28 cm. de espesor en el tercer nivel y finalmente muros capuchinos y de panel (agregados) colocados para la división de espacios. Los entresijos originales eran planos de viga y entablado, actualmente se conserva una parte de estos muy pequeña en la azotea del tercer nivel del edificio, y todos los demás entresijos son de concreto.

Como sabemos el espacio en la época colonial tenía otra forma de habitarse por lo que nos permite deducir que cada nivel se ocupaba para una vivienda completa ya que los cuartos en cada planta están comunicados y solo existe una escalera común para acceder a los tres niveles ubicada en la parte exterior de las viviendas (patio), esta se encuentra en muy mal estado, con los peldaños y huellas caídas, y a pesar de que es un espacio con muy poca iluminación

la gente que alguna vez habitó el inmueble se vio en la necesidad de abrir ventanas en el cubo de estas para poder captar un poco más de luz.

En general la construcción tiene problemas de iluminación y ventilación; en una parte del edificio (junto a la escalera) existe un cuarto que solo cuenta con una vano por donde se puede captar luz que a su vez es la entrada y por supuesto esta puerta o ventana no es necesaria para poder habitar el lugar, por lo que lo convierte en la parte más castigada del inmueble.



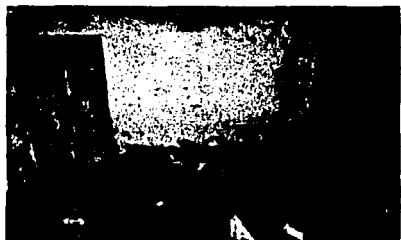
Vistas desde la puerta del inmueble

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

73



74 Rehabilitación de Vivienda



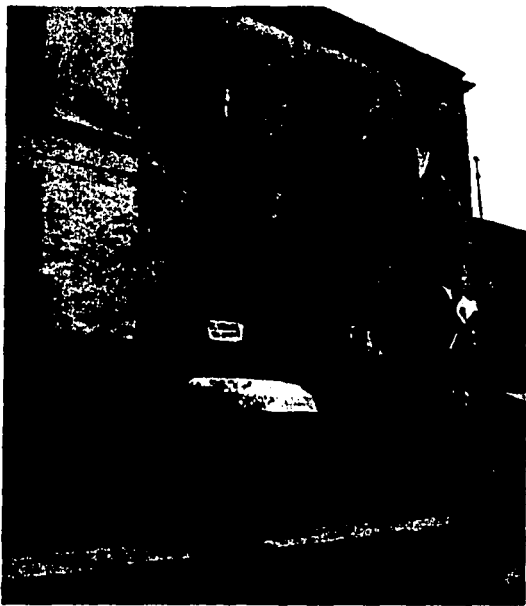
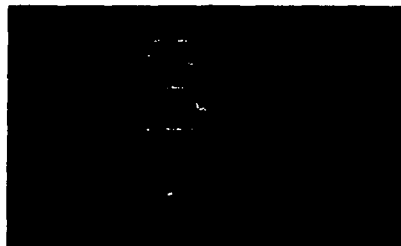
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Bolivar 1970

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

El medio

75

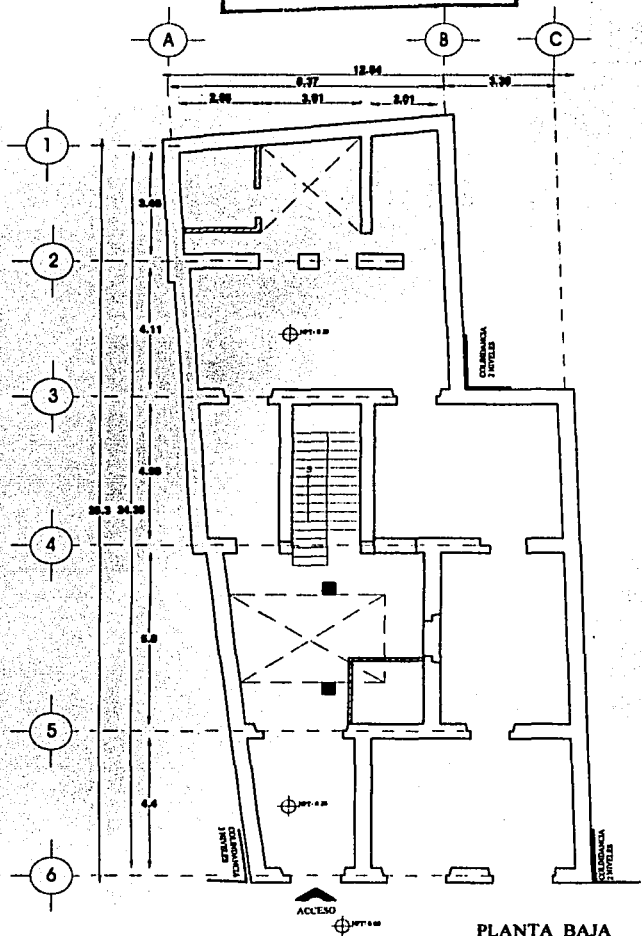


Bolivar 85, 2003

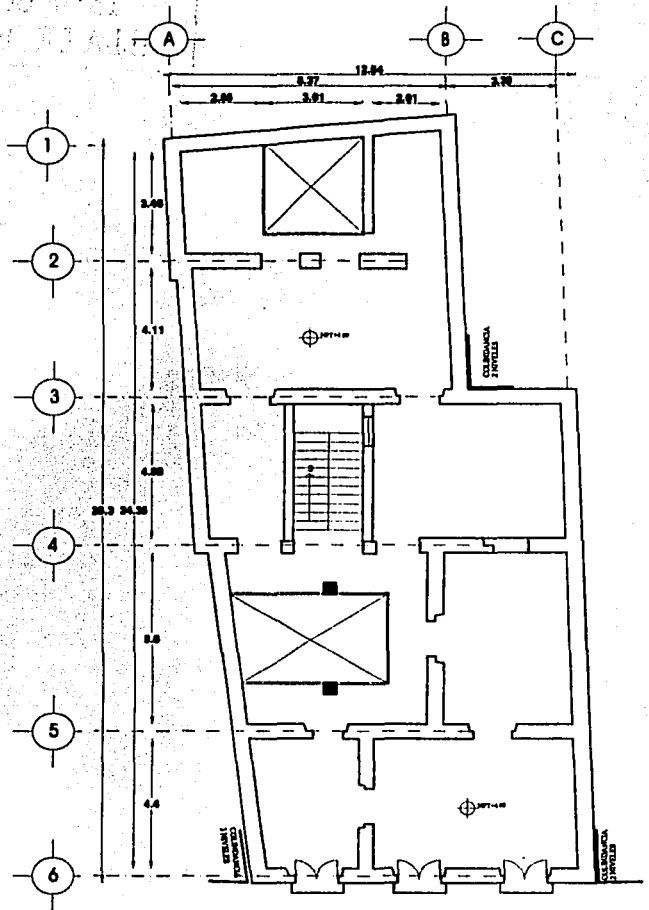


76

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDO NIVEL

Características actuales del predio: presenta algunos agregados



LEVANTAMIENTO

ESC. 1:200

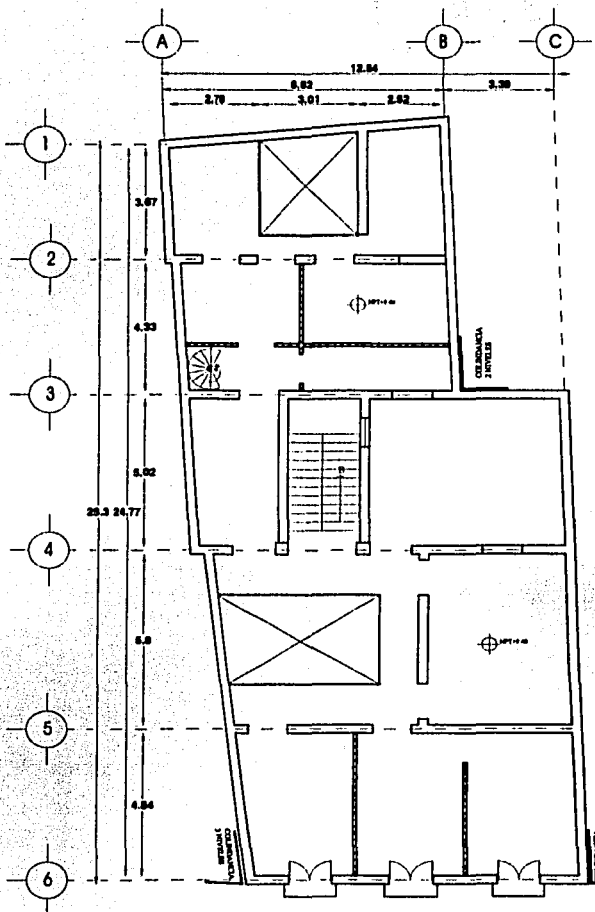
U.N.A.M.

IRAIS PEÑA GONZALEZ

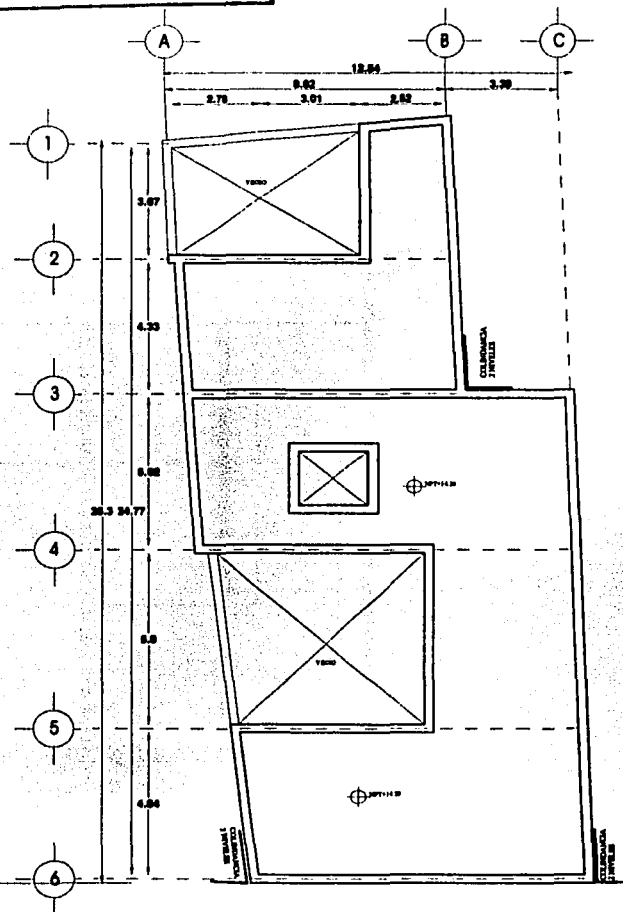


TESIS CON FALLA DE ORIGEN

77



PLANTA TERCER NIVEL



PLANTA DE AZOTEA

Características actuales del predio: presenta algunos agregados



LEVANTAMIENTO

ESC. 1:200

U.N.A.M.

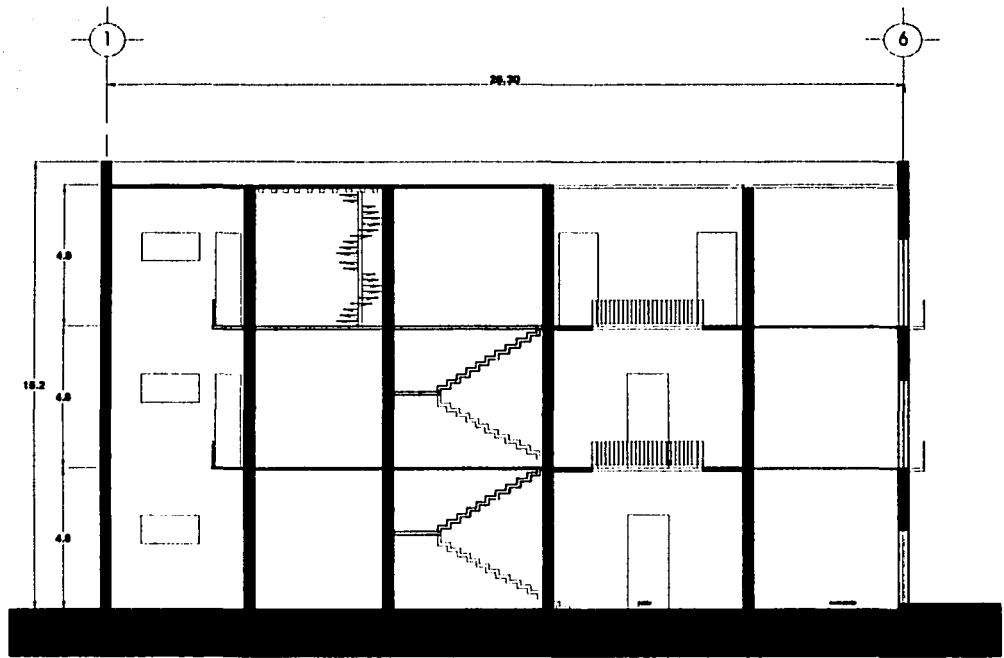
IRAI PEÑA GONZALEZ



78

PROYECTO
MUSEO DE LA CIUDAD

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



CORTE LONGITUDINAL

Características actuales del predio: presenta algunos agregados



LEVANTAMIENTO

ESC. 1:200

U.N.A.M.

IRAI PEÑA GONZALEZ



Hipótesis

La finalidad en la solución de esta demanda es dar confort a todos los espacios, y a su vez hacerlos agradables para habitarlos; crear arquitectura optimizando cada uno de los requerimientos tanto de diseño como de construcción.

Dada la problemáticas que presenta el inmueble se tiene como planteamiento el adecuar cada espacio para poder ser dignamente habitable. Proporcionar servicios a cada vivienda y tratar de agrupar estos en bloques.

Debido a la falta de luz que presenta el inmueble en algunas partes, será necesario proponer y adecuar espacios para iluminar y ventilar.

Se proponen muebles, repisas o zonas de guardado empotrados a los muros, y mamparas o muebles de madera o de panel para dividir. Aprovechar el espacio al

máximo y proponer materiales ligeros y fáciles de colocar.

La escalera se encuentra completamente deteriorada, y cambia de un espacio cerrado a un elemento abierto, el cual permite que penetre la luz y se ventile a través de él, además si se cambiara de lugar talvez nos permitiría ganar área, y lograr un acceso más directo en algunas de las viviendas.

Un punto importante sería el tratar de proporcionar la mejor vista posible a cada una de las viviendas y tratar de darle el mejor aprovechamiento del espacio donándose áreas unas con otras si fuera necesario.

Restaurar y/o reutilizar

Al emplear el termino "reutilización" en lugar de "restauración", nuestra intención ha sido vincular los diferentes aspectos que deben considerarse al enfrentar esta discusión, ya sean éstos de orden económico, ideológico o simplemente formal.

Generalmente se "restaura" un monumento o un espacio con una cierta carga de significación histórica o formal, mientras que la acción de "reutilizar" no necesariamente, esta pareciera poder englobar cualquier tipo de espacio, independientemente de su fecha de realización, su significación histórica o su belleza. De hecho esta óptica definitivamente interesa mas al arquitecto que al restaurador.

Progreso y modernidad

Consideremos que el creciente interés por la protección y sobre todo la utilización de los conjuntos urbanos históricos es una muestra de la madurez social que inevitablemente debe asumir sin dogmas una verdadera actitud progresista en la que la modernidad debe darse de cara a la historia y no contra ésta. Por otra parte, también es importante señalar que el legado que estos representan pertenece a la sociedad en su conjunto y que, como ésta, sufren una dinámica de cambio inevitable, lo cual hace necesaria **su continua modificación para permitir que esta sociedad se beneficie de ellos (y en ellos).**

* Leonardo Meraz Quintana

La odisea Iberoamericana, Arquitectura y Urbanismo, compilación de Enrique Ayala Alonso.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

82

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Análisis de la propuesta



84



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

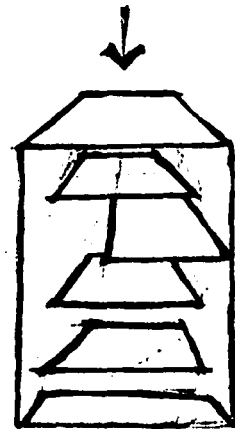
Descripción y fundamentación

El proceso de diseño del proyecto fue bastante largo y confuso debido a que tenía muchos planteamientos con cosas buenas y malas sin saber cual sería la más apropiada. Durante este periodo los cambios fueron muy variados, desde tirar losas, quitar muros, transformar partido, hasta proponer casas grandes en un solo nivel y con doble altura; pero a pesar de esto siempre se trató de respetar los mismos conceptos básicos iniciales como:

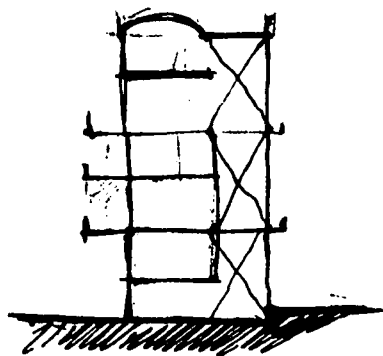
- Ventilar e iluminar naturalmente.
- Que las viviendas pudieran tener tres lugares para dormir.
- Reactivar el comercio existente.
- Economizar la construcción.

Una de las primeras ideas era hacer casas pequeñas en cuatro niveles cambiando las losas existentes por tapancos y jugando con

su posición, dejando dobles alturas en cada nivel e iluminando cenitalmente.

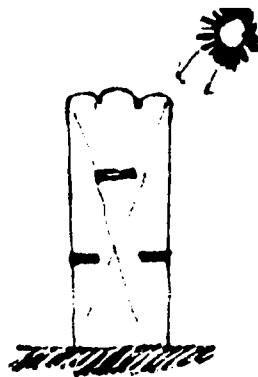


Otra idea era que en cada vivienda la sala fuera a doble altura y meter tapancos en el resto de los espacios, de esta forma se estaría conservando en algunas partes del



inmueble su altura original; además de crecer en el tercer nivel con bóvedas y hacia los lados con terrazas. Sin embargo me parecía demasiado pretencioso querer conservar

grandes alturas en casas de nivel medio-bajo y con poco espacio, así que por esa razón opte por buscar otras opciones que fueran mas viables para este tipo de proyecto.



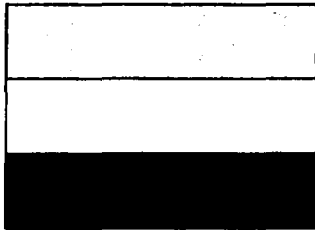
Diferentes propuestas para la solución del proyecto, buscando iluminación y utilización del espacio al máximo.

Otra posibilidad importante o fuerte fue el crear viviendas en tres niveles, metiendo otra vez entrepisos en cada nivel, de esta forma obtenemos seis niveles de altura normal que si los dividíamos resultaban

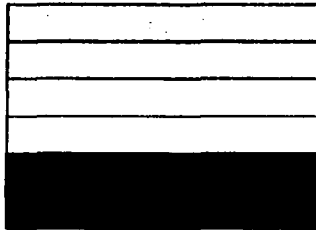
TESIS CON FALLA DE ORIGEN

dos casas verticales con tres niveles cada una; pero al crear este tipo de vivienda me parecía que rompía completamente con el concepto original de un edificio del siglo XVIII.

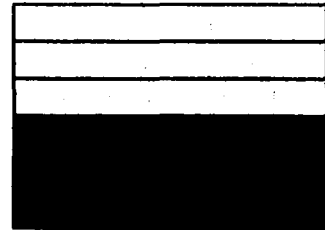
nombre lo indica se trata de una **rehabilitación** o sea **habilitar** algo dado adaptándolo a nuevas necesidades, además algo importantísimo en este caso era disminuir el tiempo y costo de la construcción.



Altura original del edificio
(tres niveles)



Medias alturas.....(propuesta)



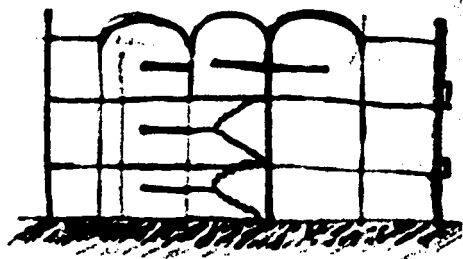
Dos casas de tres niveles.....
(resultado)

Sin embargo después de innumerables propuestas llegué a la conclusión de que el proyecto debía partir de la idea de respetar en su totalidad (o hasta donde nos fuera posible) lo existente, debido a que como su

El reto sería adecuarse a una forma y espacio establecido con las menores alteraciones y logrando además condiciones óptimas de habitabilidad, sin olvidar el no incrementar demasiado el costo de la obra para que las viviendas pudieran ser accesibles a personas con pocos recursos.

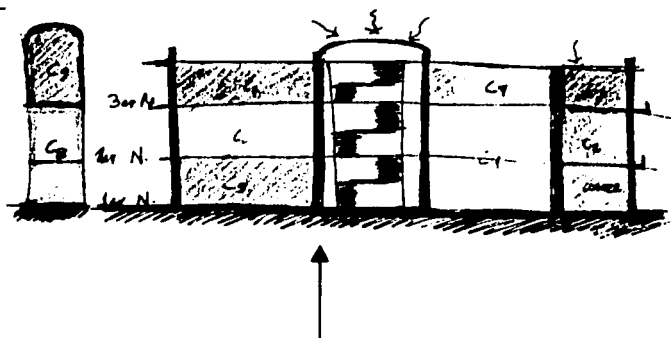
TESIS CON FALLA DE ORIGEN

Las primeras preguntas que me hice al momento de resolver el proyecto fueron: ¿Cómo reparto los espacios?, ¿Cómo regalo a cada uno algo agradable?. ¿Cómo lograr que todos puedan tener luz y ventilación natural?, Después de esto y de un análisis se llegó a la conclusión de que era necesario **crear formas de iluminación** ya que en la disposición actual en la que se encuentran algunos espacios era muy difícil lograrlo. Se probaron algunas soluciones no del todo convincentes.



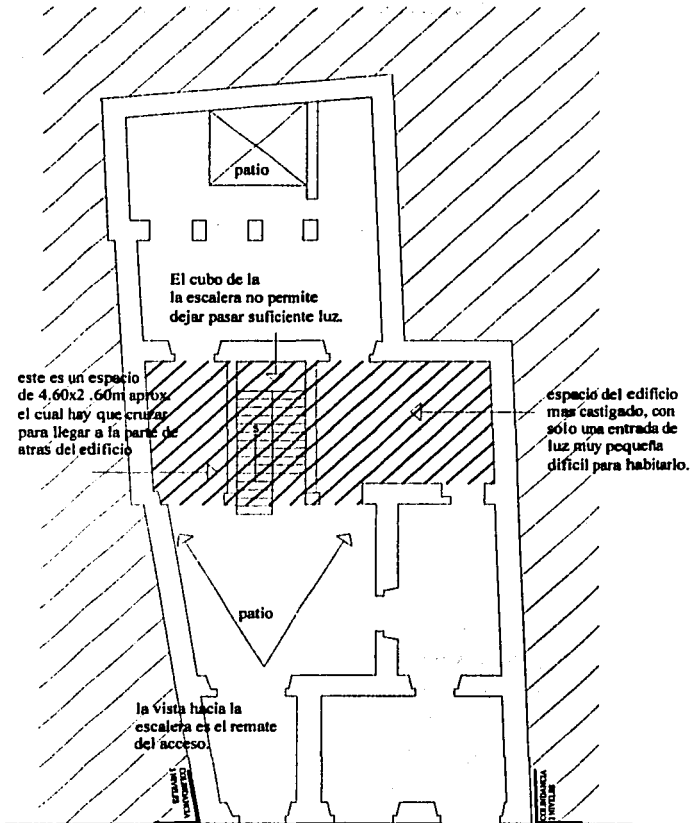
Tapancos?, doubles alturas?,?

Diferentes posibilidades al momento de repartir los espacios para cada habitación, reacomodo de la escalera y posible crecimiento en el tercer nivel del edificio.



La parte de la escalera fue un parteaguas para el proyecto ya que es el sitio más conflictivo o mayor afectado del inmueble: Es un elemento deteriorado, con una entrada pequeña de luz y que por su ubicación afecta a la calidad de vida de los espacios contiguos. Es por esto por lo que se llegó a la conclusión de modificar esa parte del inmueble.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

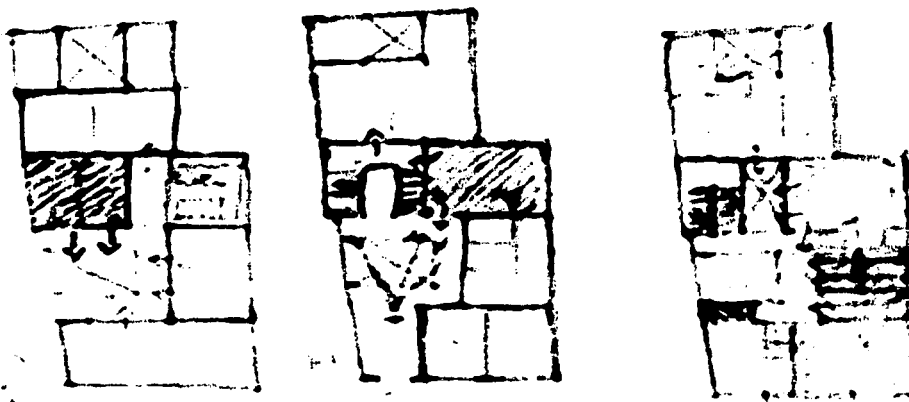


Después de analizar cada uno de los espacios llegué a la conclusión de cambiar las escaleras de lugar logrando mayor iluminación y ventilación.

Al mismo tiempo se pensaba en como repartir o seccionar los espacios para que fueran aproximadamente de las mismas dimensiones y tuvieran las MISMAS CONDICIONES. Esto fue un proceso difícil ya que teníamos que adaptarnos a lo existente (condicionante de proyecto)

Como no todos los espacios son privilegiados se trató de COMPENSAR y dar unas cosas por otras.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Posibilidad
de
reacomodo
de la
escalera.

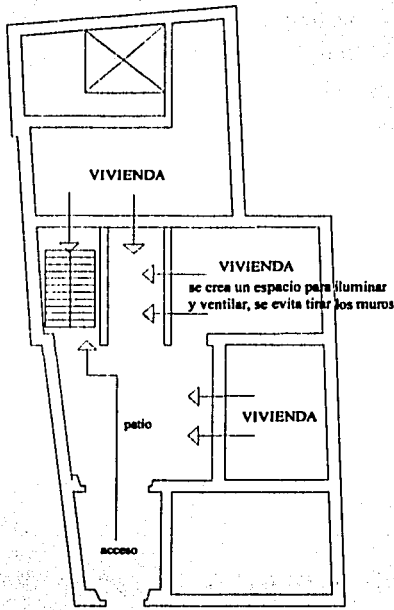
Al cambiar o recorrer la escalera se logra captar mas luz (mejor iluminación a los espacios) .

Se propone una escalera por donde se pueda penetrar la luz, dejando un cristal en la parte superior , rasgar el muro limitante del espacio donde se encontrara esta para tener mayor visibilidad y apertura. Se separa de la estructura original.

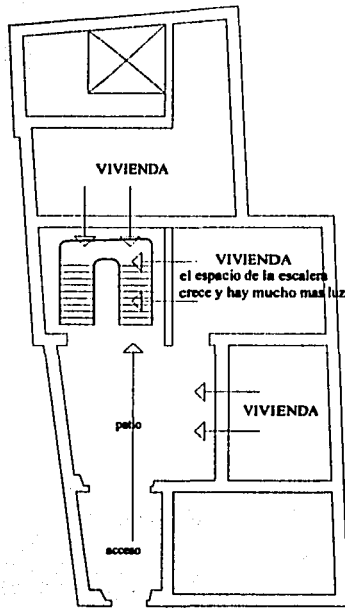
Un punto importante fue el como utilizar al máximo el espacio existente. Se tiene que entre cada entrepiso hay una altura de 4.80m que es muy alta para una casa de nivel medio bajo, a si que pensé en incrementar la densidad y utilizar el espacio en un 100%.

La propuesta fue meter tapancos en cada nivel que se utilizaran para zona de dormitorios, además de muros divisorios delgados de 10cm que fueran ligeros para no darle mas peso a la estructura.

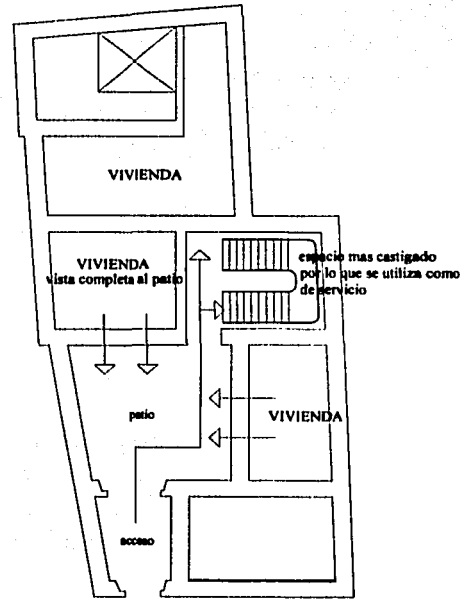
TESIS CON FALLA DE ORIGEN



PLANTA PRIMER NIVEL



PLANTA PRIMER NIVEL



PLANTA PRIMER NIVEL

DIFERENTES POSIBILIDADES PARA LA ESCALERA.

Aunque los cambios que se le hicieron al inmueble fueron pocos (los necesarios para poder habitarlo) creo que si hubo una transformación importante, se logra captar mucho mas luminosidad en todo el edificio:

Respetar la estructura original del inmueble es también un punto de partida .

- Las viviendas se traslapan unas con otras , buscando la amabilidad de la luz y la ventilación..

- El acceso al edificio conserva la altura original.

-La fachada sufre una alteración – que es necesaria para poder habitar el espacio – tratando de fusionar pasado- actualidad.

- Se rompe con el espacio - tapancos

- Transformación tiempo espacio – los espacios se viven diferente.

- La escalera se transforma - reubicación – luminosidad – se le da mayor importancia que en la actualidad.

- Se conservan los barandales existentes de hierro forjado.

- Los pasillos del patio se reducen.

- Acceso hacia la parte trasera del edificio por medios niveles.

- La fachada interior crece – relación vano macizo.

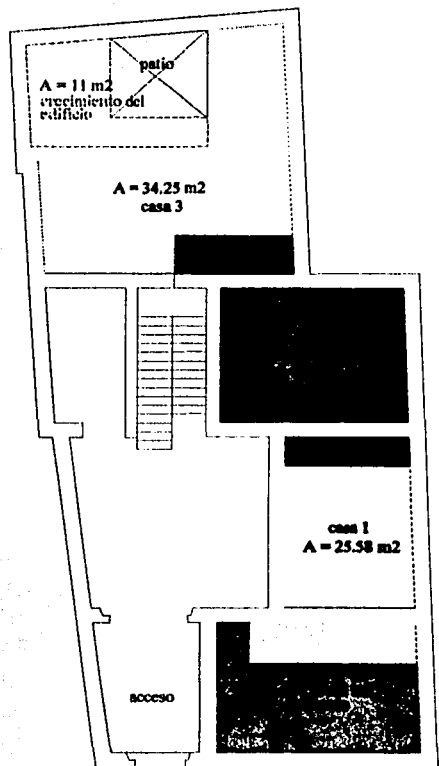
- 11 es el número de viviendas nuevas (total) en el edificio.

- Crecimiento en la parte trasera del edificio – terrazas.

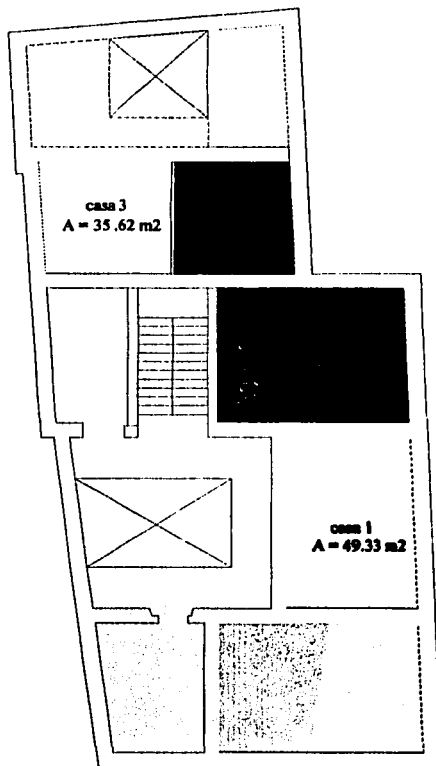
A continuación se presenta la distribución de los espacios, en conjunto y por cada vivienda.



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



PLANTA PRIMER NIVEL

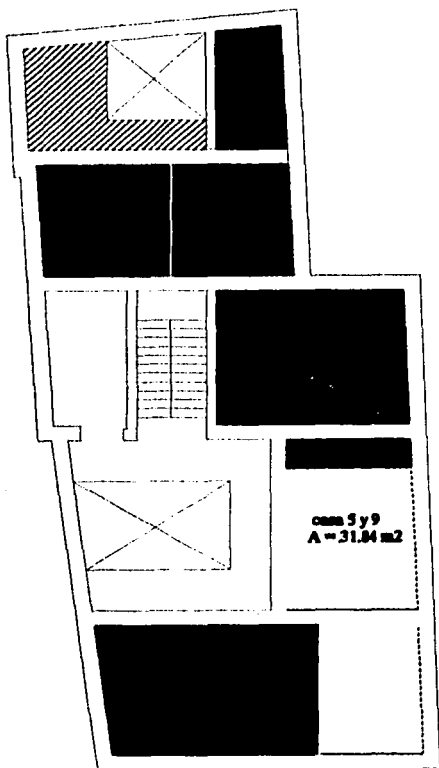


PLANTA 1er TAPANCO
(PROPUESTA)

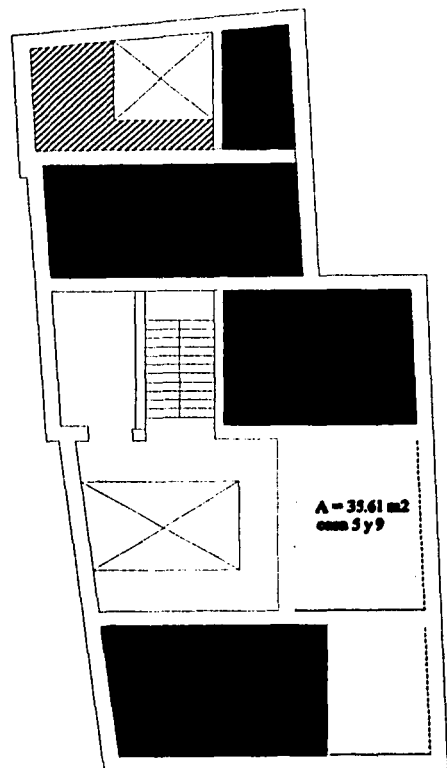
DISTRIBUCIÓN DE AREAS.

94:

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

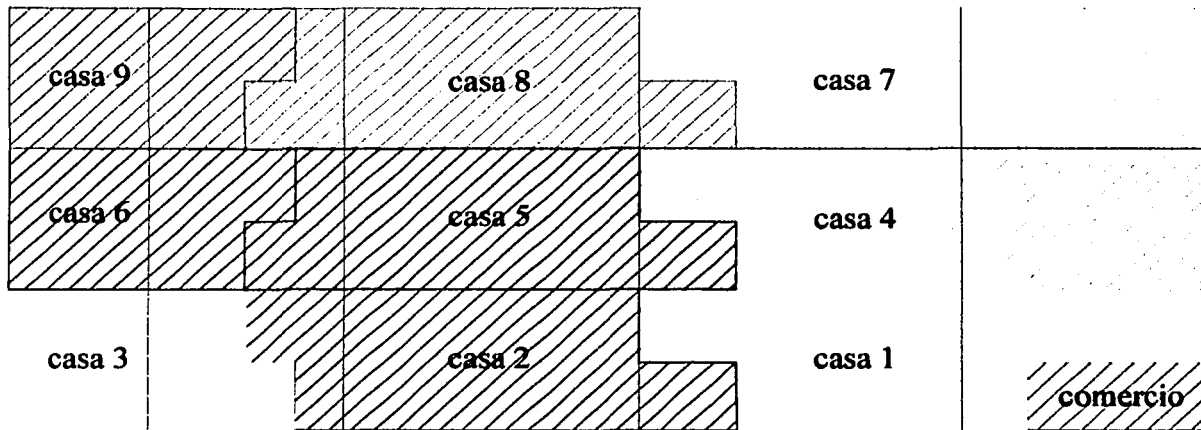


PLANTA SEGUNDO Y TERCER NIVEL



PLANTA 2do Y 3er TAPANCO
(PROPUESTA)

DISTRIBUCIÓN DE AREAS.



**DISTRIBUCIÓN DE AREAS.
CORTE TRANSVERSAL**

las viviendas se regalan espacios unas con otras para que de este modo todas tuvieran las mismas condiciones de habitabilidad, de iluminación, ventilación, y espaciocidad.

Como no todos los espacios son privilegiados se tratò de compensar unas cosas por otras, las vistas, los espacios, las terrazas, los patios, etc.

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



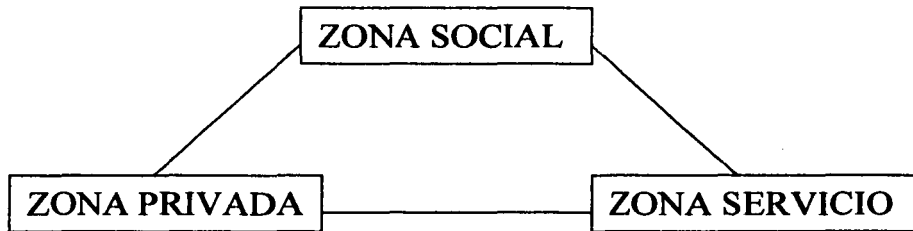
Perspectiva Casa tipo tres Estancia Comedor Cocina

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Àreas

Análisis de áreas



DIFERENCIACIÓN DE TRES ZONAS FUNDAMENTALES EN LA CASA HABITACION

El proyecto propone casas con dos recamaras y una alcoba, tres espacios para dormir, (hay 2 viviendas que solo tienen dos recamaras esto es por las características de los espacios)

En el libro de "Vivienda y Ciudad posibles" del arquitecto Carlos González Lobo existe un análisis de áreas mínimas requeridas para una **vivienda mínima digna**.

Me parece muy importante mencionar este punto ya que creo firmemente que todos los seres humanos tienen derecho a vivir dignamente.

El resultado de este análisis es :

Viviendas mínimas de 64.85 m² a 68 m² en donde actividades básicas son las que todo el mundo realiza.

Los requerimientos de vivienda son:

Estancia 8.40m² *

sillón grande y mediano, mueble para aparatos electrodomésticos.

Comedor 9.15m²

mesa grande para 6 personas, vitrina.

Cocina 6.00m²

estufa, refrigerador, lavadero y/o tarja, guardado.

Baño 3.68m²

baño wc y lavabo.

Recamara 1 10.24m²

cama matrimonial, zonas de guardado, tocador.

Recamara 2 10.56m²

donde quepan 2 camas individuales, zonas de guardado y escritorio.

Alcoba lugar para dormir y leer.

Escalera 5.00m²

De acuerdo a las características de la familia mexicana la vivienda con dos recamaras no es la mas apropiada, ya que generalmente se tienen mas de dos hijos, y aunque solo fueran dos en el mejor de los casos niño y niña, necesitan privacidad en la etapa de su desarrollo.

Por esta razón se proponen casas con dos recamaras y una alcoba pequeña, o en su defecto dos recamaras grandes con posibilidad de dividir una de ellas en el momento que sea requerido.

El resultado de nuestro proyecto esta basado en los datos anteriores y limitado a lo existente de nuestro terreno, Como resultado se tienen 11 casas habitación de entre 57.4 m² hasta 90 m².

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

ACTIVIDADES Y CARACTERÍSTICAS GENERALES PARA LA ZONIFICACIÓN VIVIENDA

| ZONA | ACTIVIDAD | CARACTERÍSTICAS | LOCAL |
|------------------------|---------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|------------------------------------------------------------|
| Social | convivir, estar, leer, descansar escuchar música, comer. | accesibilidad, confort, iluminación ventilación, vistas al exterior, liga con la cocina. | estancia, comedor estudio, cuarto de TV. |
| Privada | estar, leer, descansar, dormir, Vestirse, estudiar, ver TV. | privacia, confort, iluminación artificial, ventilación, aislamiento acústico, asoleamiento, liga con el baño, con closets y vestidores. | recamaras, sala de TV, terraza. |
| Servicios | aseo, evacuación, planchar, lavar, tender, circular, almacenamiento | privacia, iluminación, ventilación, protección, articulación con los locales familiares, patios y exterior. | baño, closets, cuarto de servicio escaleras, patios. |
| Servicios generales | trabajo, circulación, aseo, sanitaria, estacionamiento. | accesibilidad, iluminac. y ventilac. articulación zona social y exterior. | Cocina, escaleras, jardín, vestíbulo. |

Programa arquitectónico

Comercio con medio baño, 19.62 m2

- Casa 1, 74.91 m2

Estancia-comedor, 18.92 m2

Cocina, 6.66 m2

Recamara 1, 9.52 m2

Recamara 2, 14.21 m2

Recamara 3, 12.05 m2

Baño, 4.34 m2

Pasillos, 5 m2

- Casa 2, 74.11 m2

Estancia-comedor, 25.76 m2

Cocina, 4.00 m2

Recamara 1, 14.75 m2

Recamara 2, 10.57 m2

Alcoba, 5.42 m2

Baño, 4.56 m2

Pasillos, 2.63 m2

- Casa 3, 80 m2

Estancia-comedor, 26.41 m2

Cocina, 8.66 m2

Recamara 1, 12.28 m2

Recamara 2, 9.40 m2

Recamara 3, 8.39 m2

Estudio, 4.39 m2

Baño, 4.05 m2

Pasillos, 3.62 m2

- Casa 4, 57.4 m2

Estancia-comedor, 17.66 m2

Cocina, 4.98 m2

Recamara 1, 12.55 m2

Recamara 2, 12.94 m2

(posible división)

pasillo, 1 m2 . vestibulo, 1.77 m2

baño, 3.16 m2

-Casa 5, 67.45 m²

Estancia, 13.22 m²
Comedor, 11.18 m²
Cocina, 6.10 m²
Recamara 1, 13.21 m²
Recamara 2, 12.04 m²
Baño, 4.34 m²
Pasillos, 2.92 m²

-Casa 6, 74.79 m²

Estancia-comedor, 25.82 m²
Cocina, 4.30 m²
Recamara 1, 14.80 m²
Recamara 2, 10.55 m²
Alcoba, 6 m²
Baño, 4.56 m²
Pasillo, 2.63 m²

-Casa 7, 80.6 m²

Estancia-comedor, 24.28 m²
Cocina, 8.66 m²
Recamara 1, 12.23 m²
Recamara 2, 8.39 m²
Recamara 3, 8.39 m²
Alcoba-Estudio, 4.41 m²
Baño, 4.05 m²
Terraza, 3.03 m²
Pasillo, 3.62 m²
Escalera, 2.83 m²

-Casa 8, 67.5 m²

Estancia-comedor, 21.07 m²
Cocina, 5.45 m²
Recamara 1, 14.88 m²
Recamara 2, 14.81 m²
Baño, 3.87 m²
Pasillo, 1.20 m²
Vestíbulo, 1.77 m²

-Casa 9, 73.49 m2

Estancia, 14.50 m2
Comedor, 12.44 m2
Cocina, 6.90 m2
Recamara 1, 14 m2
Recamara 2, 13.27 m2
Baño, 4.34 m2
Pasillo, 4.21 m2

-Casa 11, 90 m2

Estancia-comedor, 27.51 m2
Cocina, 10 m2
Recamara 1, 14.15 m2
Recamara 2, 11.45 m2
Recamara 3, 10.21 m2
Alcoba-estudio, 5.40 m2
Baño, 4.42 m2
Pasillo, 3.48 m2
Terraza, 2.89 m2
Escalera, 2.83 m2

-Casa 10, 84 m2

Estancia-comedor, 29.22 m2
Cocina, 4.83 m2
Recamara 1, 16.12 m2
Recamara 2, 11.70 m2
Alcoba, 7.07 m2
Baño, 4.73 m2
Pasillo, 2.71

Áreas comunes

Acceso, 13.22 m2
Patio principal, 33.54 m2
Patio 2, 8.55 m2
Escalera, 13.22 m2
Pasillos, 34.80 m2
Área de desplante, 227 m2
Cubo de iluminación, 11.21 m2

TOTAL DE M2, 958.38

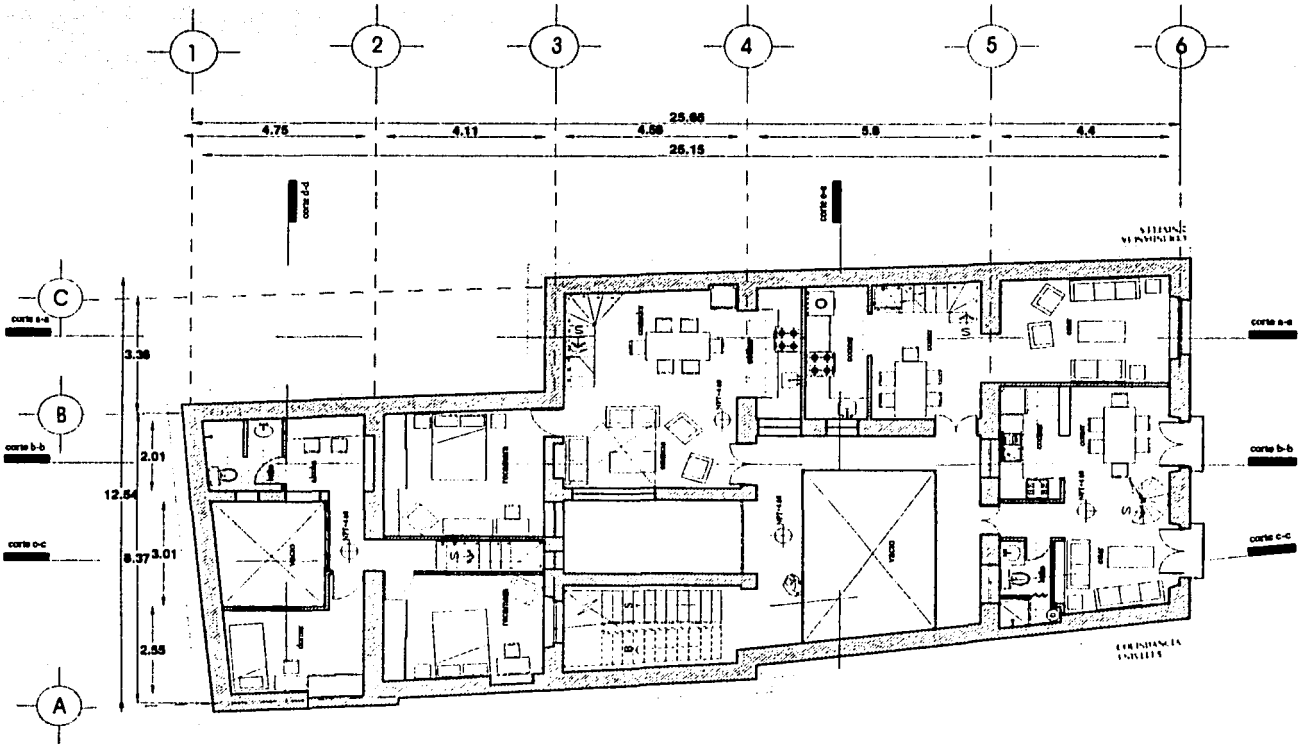
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



El proyecto

108

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

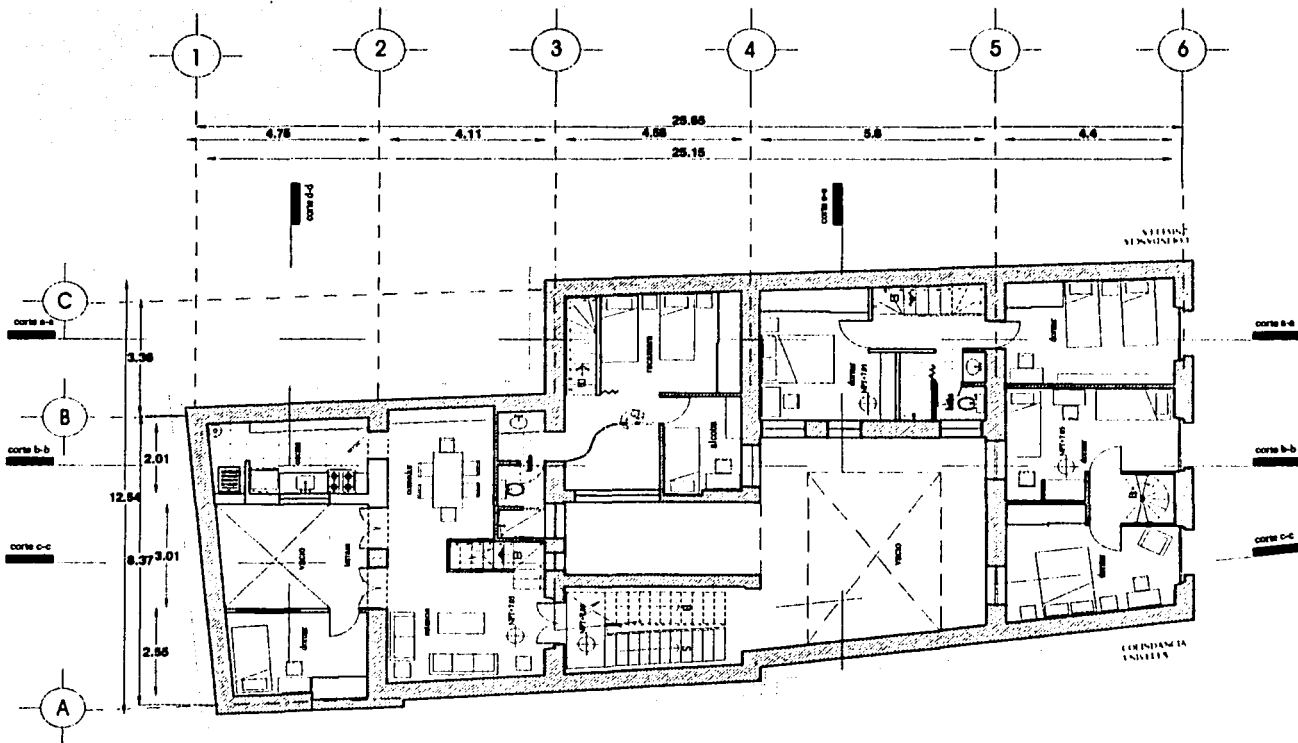


PLANTA SEGUNDO NIVEL



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

109
1

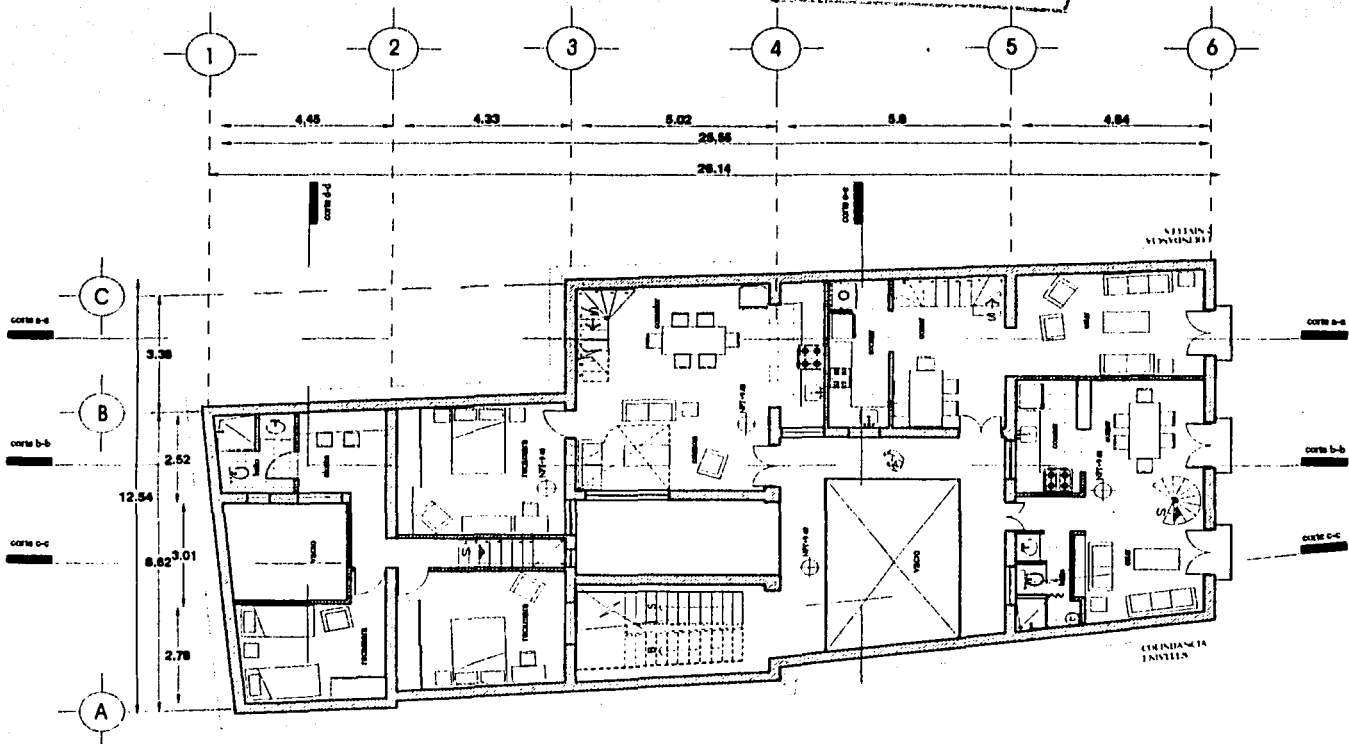


PLANTA SEGUNDO TAPANCO

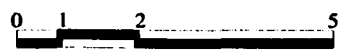


109-1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

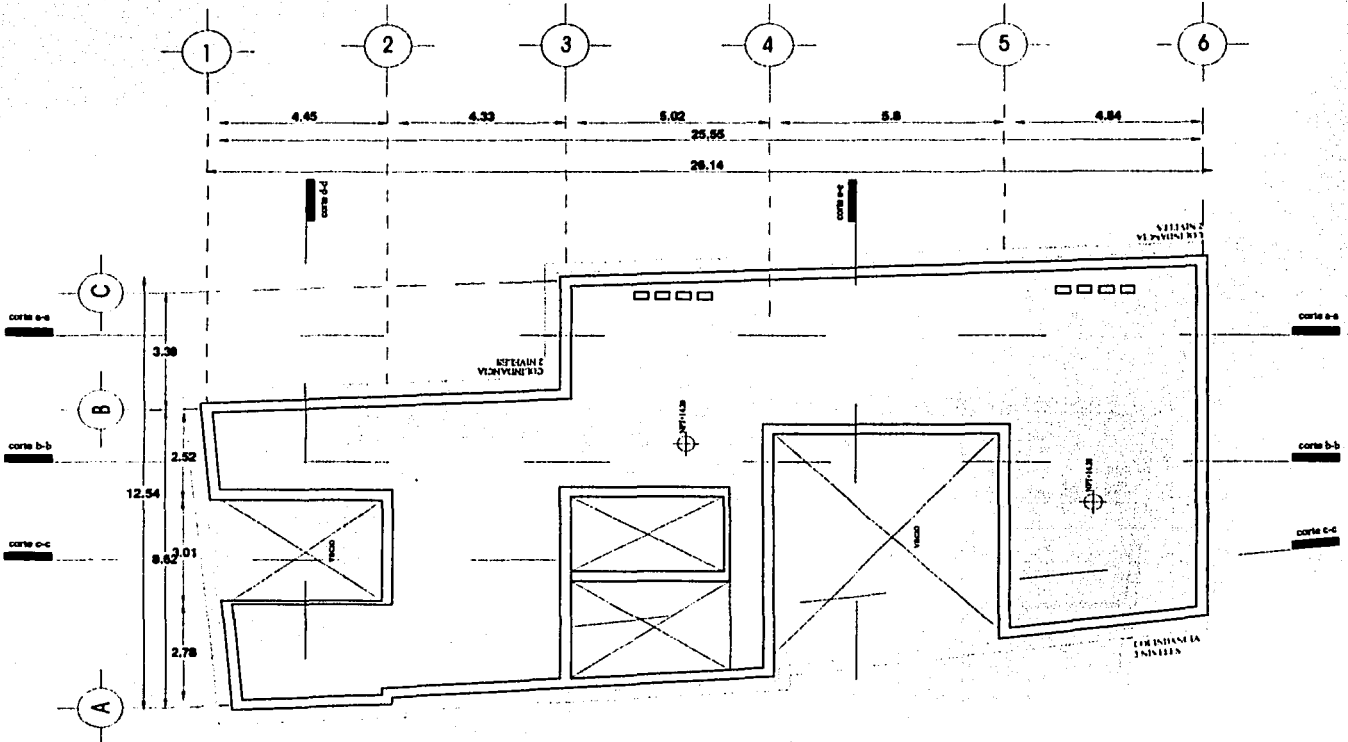


PLANTA TERCER NIVEL



109-3

TESIS CON FALLA DE ORIGEN

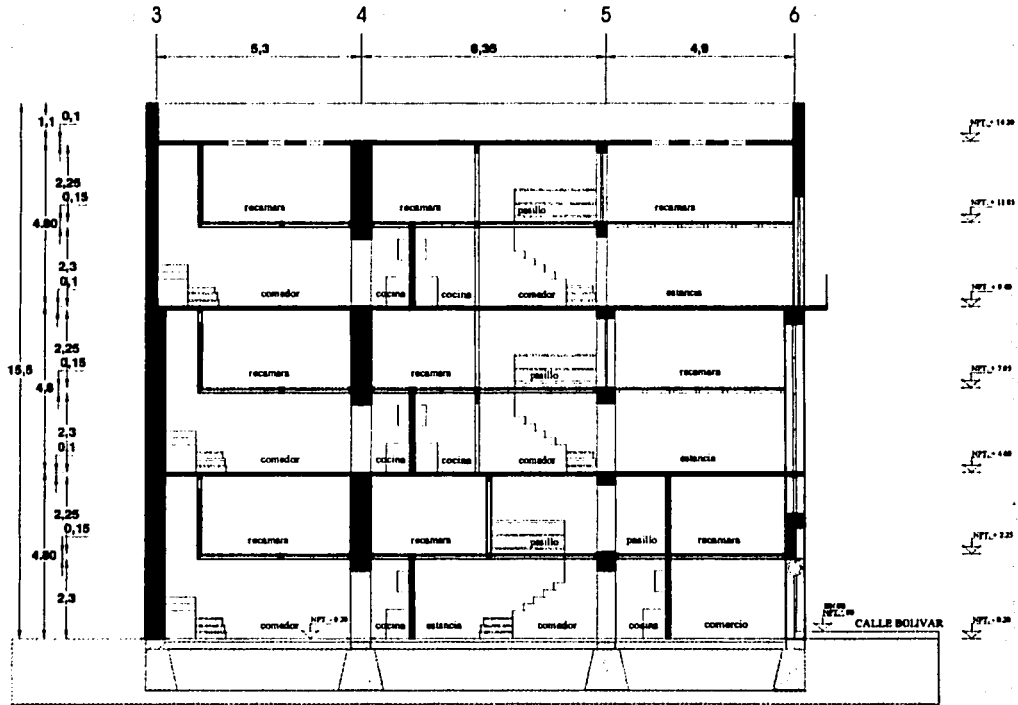


PLANTA AZOTEA



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

109-Y

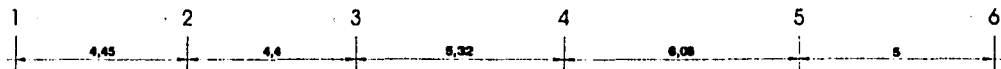


CORTE A - A

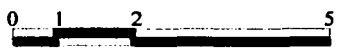


109-5

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

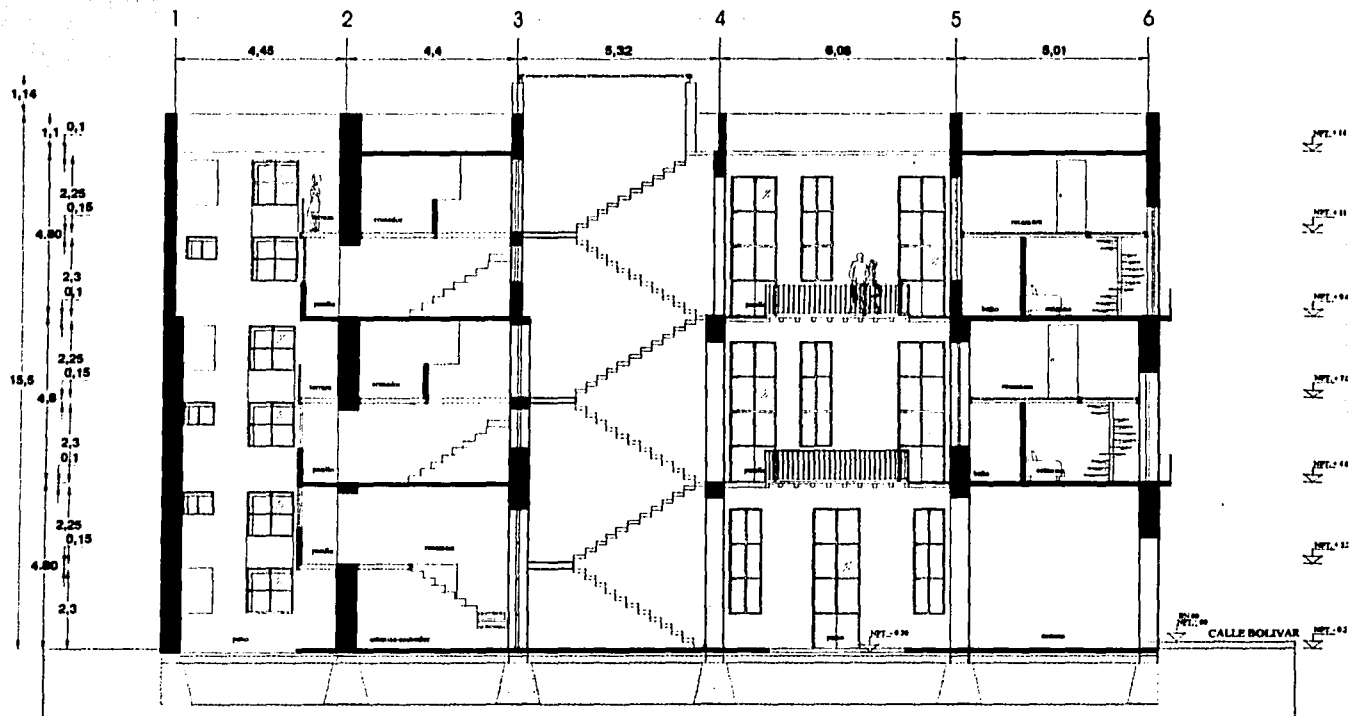


CORTE B-B



109-6

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



CORTE C-C



REHABILITACION DE VIVIENDA

ARQUITECTONICO

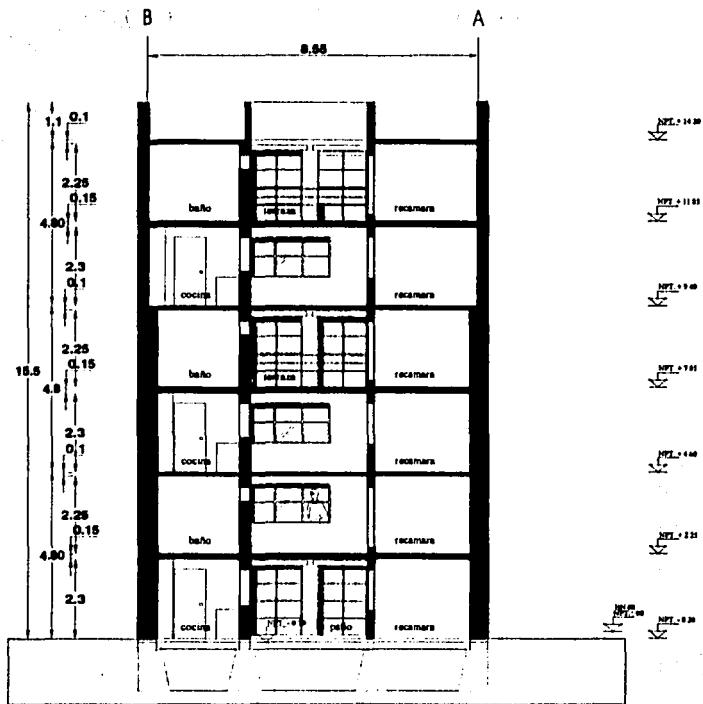
U.N.A.M.

IRAIS PEÑA GONZALEZ



109-7

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

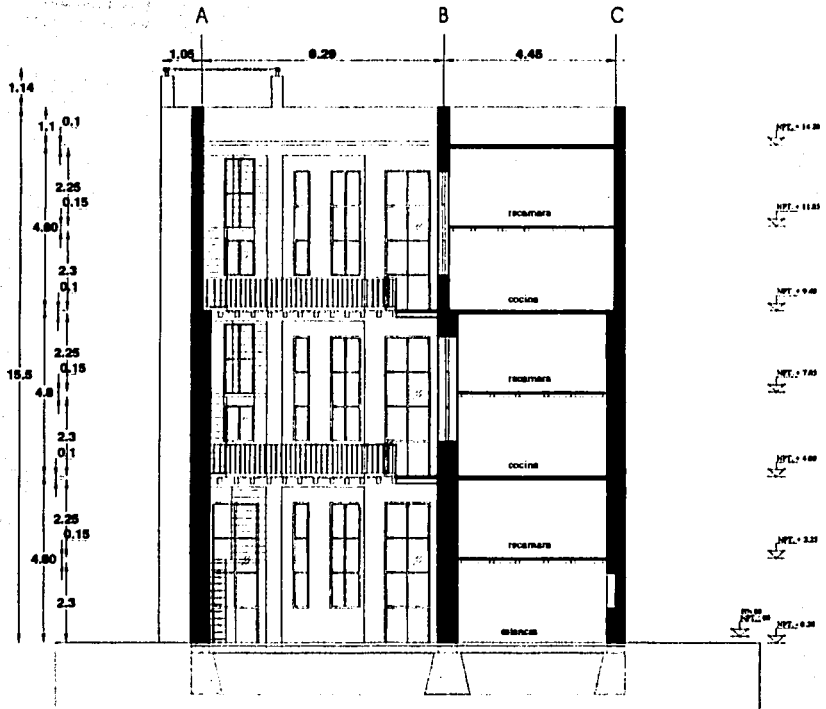


CORTE D-D



109-8

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



CORTE E-E

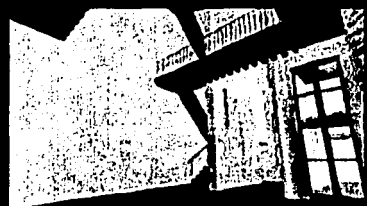


109-9

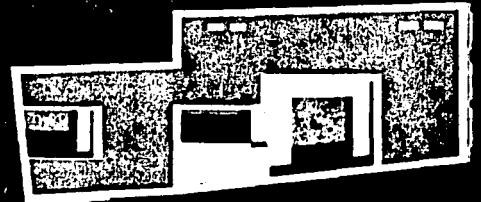
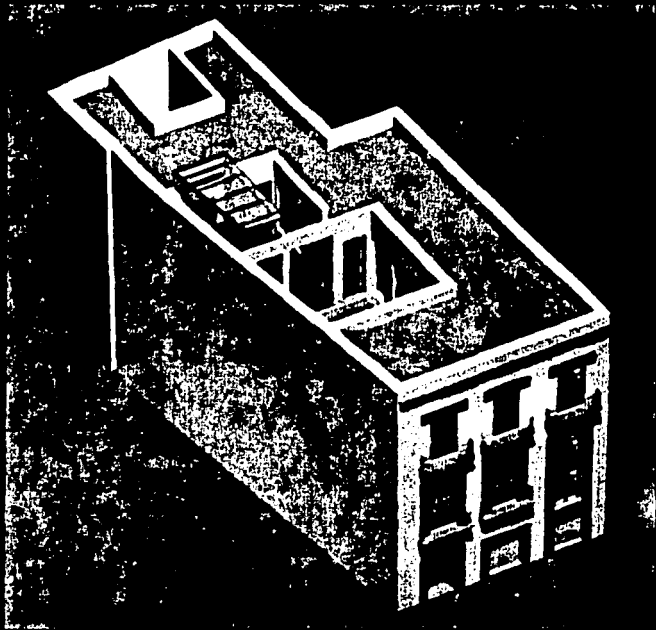
TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



FACHADA BOLIVAR



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Esquema General Escalera Cubierta Patio

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Casa tipo dos Doble altura Vista interior

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



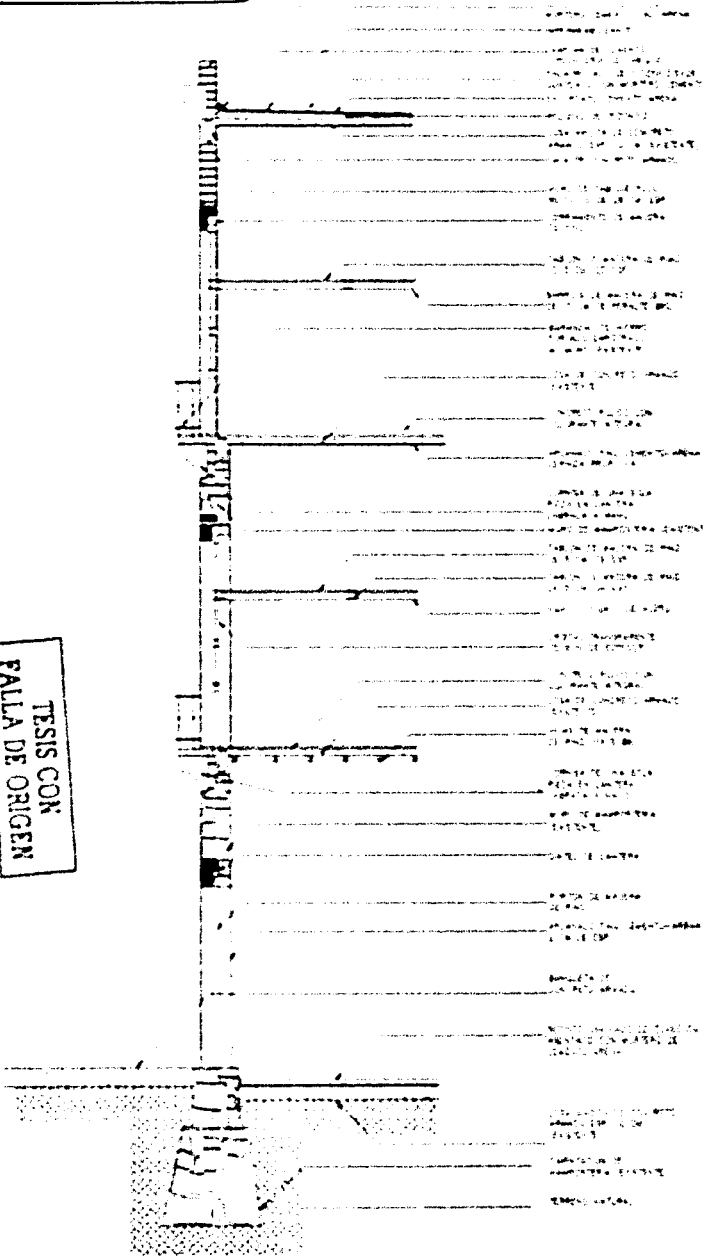
Patio principal Escalera Acceso Casa tipo dos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



Vista doble altura Recamara Casa tipo dos

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



REHABILITACION DE VIVIENDA

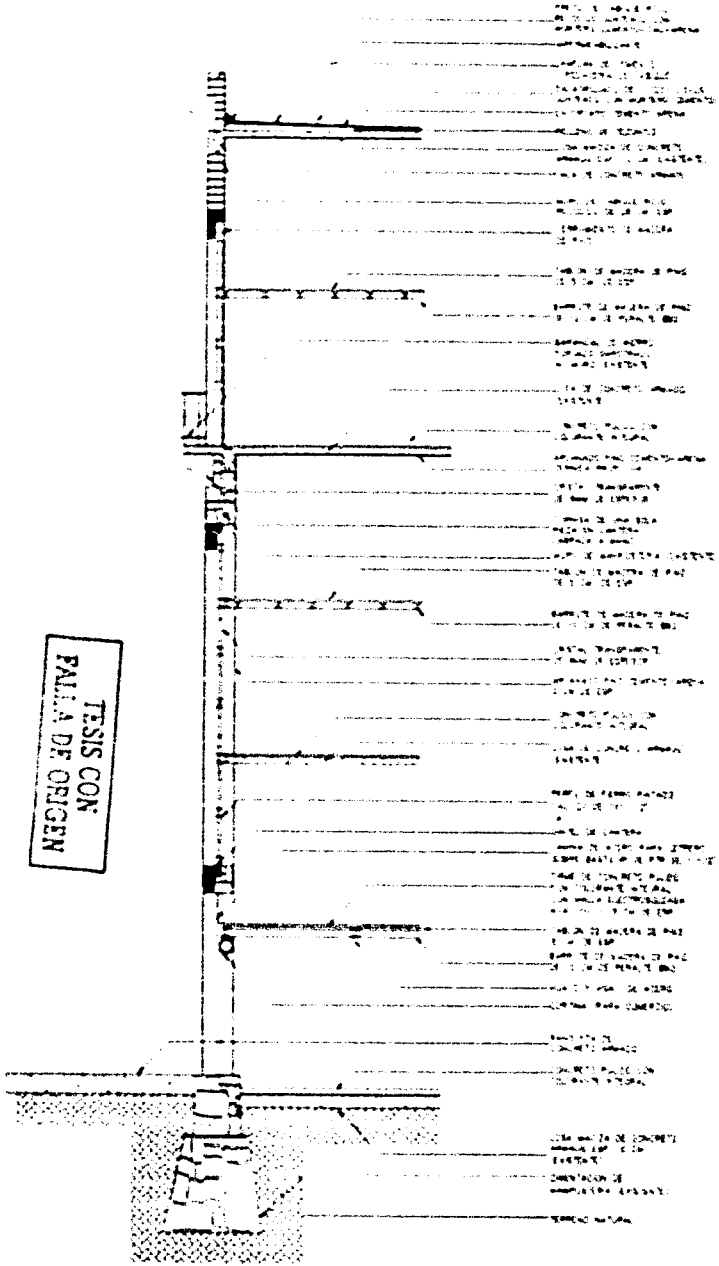
DETALLES

ESC 1:50

U.N.A.M.

IRSAIS PEÑA GONZALEZ

TESIS CON
PALMA DE ORIGEN



109-17

109-18

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Memorias



Memoria estructural

- Cimentación y estructura

El edificio esta completamente levantado y sin tomar en cuenta los agregados posteriores como muros capuchinos y plafones, etc; podríamos decir que en general el edificio se encuentra en buen estado.

La estructura original es a base de muros de carga, con losas que originalmente fueron de viguería tabla y terrado, actualmente se conserva solo una pequeña parte de ellas en la azotea, el resto del edificio tiene entrepisos de concreto armado.

El inmueble se encuentra desplantado sobre cimientos de mampostería de piedra braza y argamasa de cal-arena y tezontlería de excavación, sistema utilizado en la construcción de las casas construidas en esa época.

Los muros de las dos primeras plantas construidos en el siglo XVIII, tienen un espesor de 0.60m , construidos con mampostería de piedra y argamasa de cal apagada y arena lavada. Los muros de la tercera planta construidos en el siglo XIX, son de tabique de barro rojo recocido con un espesor de .28m.

Considerando que el edificio se encuentra en una zona donde el suelo tiene poca resistencia el proyecto propone un sistema constructivo ligero (tapancos de madera con estructura primaria de acero y muros divisorios de panel).

Los tapancos serán a base de barrotos y tablones de madera de pino apoyados sobre una estructura con vigas de acero, soldadas a una placa que a su vez se empotrara al muro con dos anclas del N.4 sobre una preparación de concreto armado.

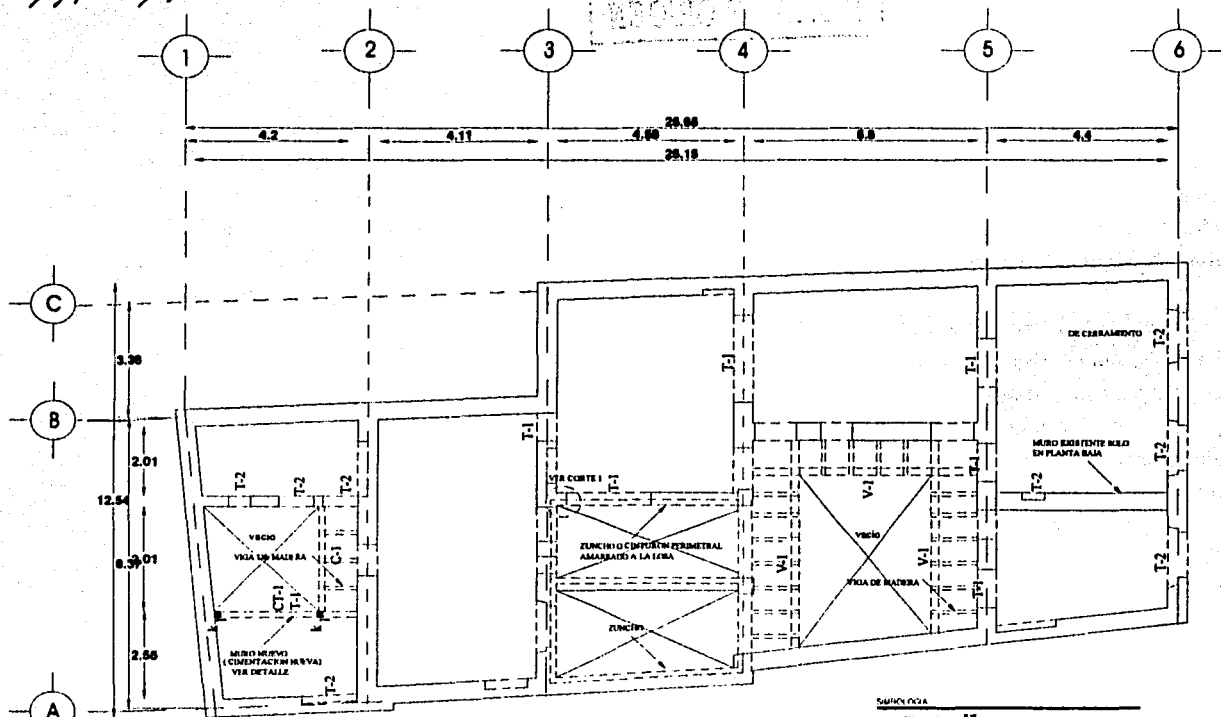
En los casos en los que los tapancos se traslapen en diferentes viviendas se hechará un firme de concreto de 5cm de espesor con malla electrosoldada 10-10.

En cuanto a aplanado de muros, los morteros a emplear se deberán elaborar en artesa. Antes de aplanar se revisarán las superficies de los muros para certificar que estén consolidados; en el caso en el que en estos se encuentren grietas, fracturas o daños de este tipo los muros serán inyectados con concreto especial (grout) y se revisará que estén desprovistos de material suelto o mal afianzado.

Cuando en los muros se abran puertas o ventanas se colocaran cadenas de cerramiento de madera de pino; y en el caso en el que una parte del muro se quite se colocará una trabe de concreto armado.

El proyecto propone reubicar las escaleras lo que indica que hay que quitar las ahora existentes, a si que será necesario colocar un zuncho o cinturón de concreto armado perimetral al nivel de la losa para amarar estas con los muros y así rigidizar o compensar el elemento desplazado.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



PLANTA TIPO



NOTAS DE CONSTRUCCION

1. REAFIRMACION DE CONCRETO EN ZUMES DE COLUMNA O CASTILLO (R. Fm= 130 KG/CM2) COLUMNA, TRASA, MURIS Y LIMAS. (Fm= 200 KG/CM2)
2. ACERO EN REAFIRMACION: 4#300 (EXCEPTO VAR #3) EN: 1200 RECHOS Y MALLA ELECTRODIFUSION (Fm= 5000 KG/CM2)
3. 1.20 REAFIRMACION EN LIBRETA ANTES DE SIBAN AUTOMATICO EN ESTRUCTURA: 2CM COLUMNA- 1.5 CM #3 CARRILLO Y DALLA- 1.5 CM
4. NO USAR MURIS A VIGAS
5. ACUFACIONES EN CENTIMETROS, EXCEPTO DERRAMAS



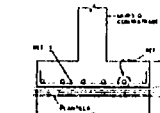
CASTILLO K-1



CONTRATRASE CT-1



TRASE T-1

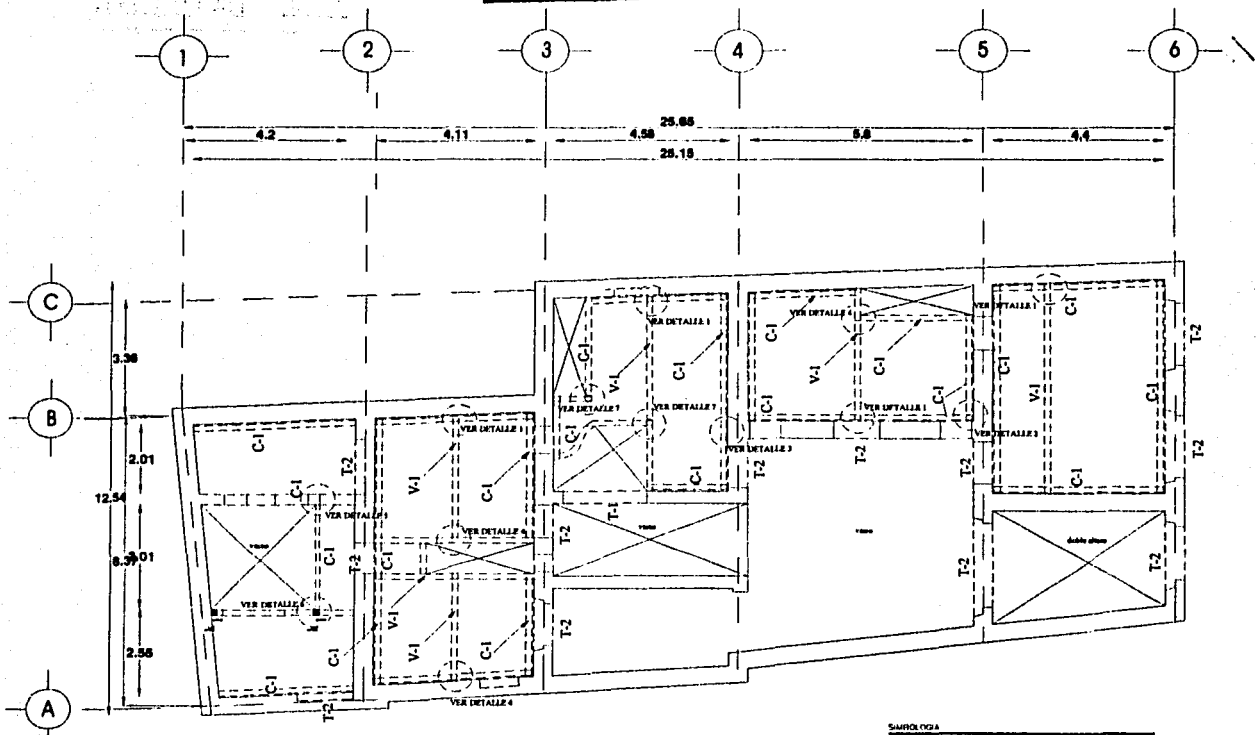


ZAPATA PARA DESPLANTE DE MURO



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

111-2

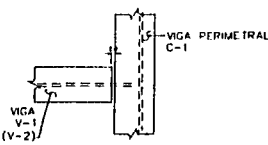


PRIMER TAPANCO

SIMBOLOGIA

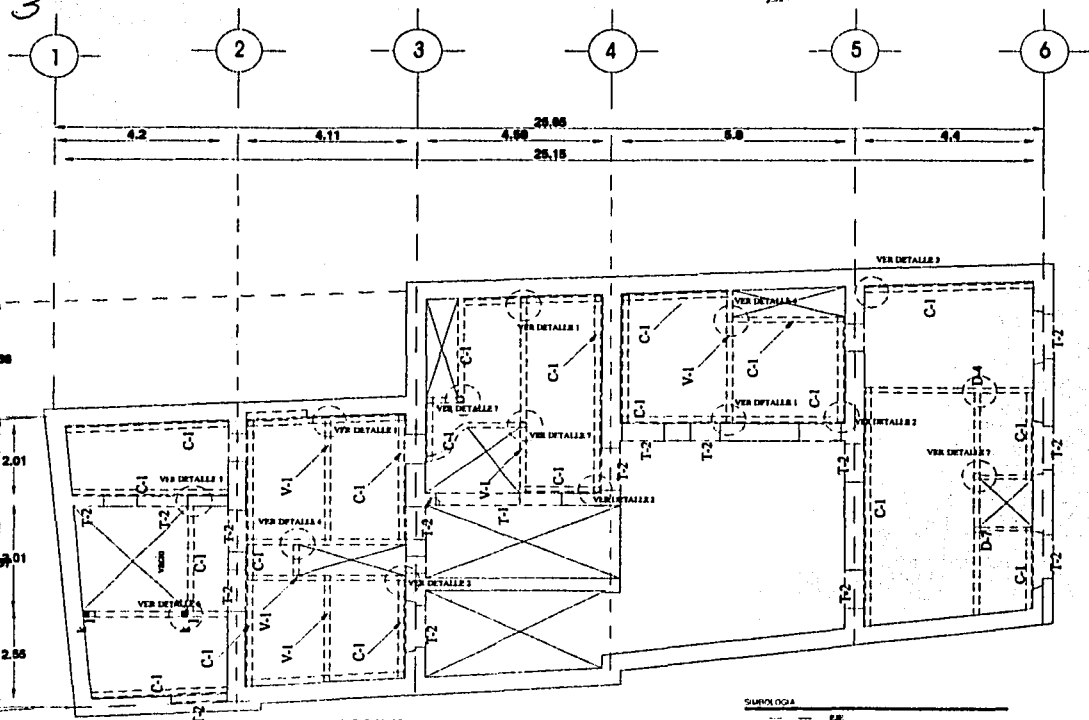
| | |
|-----|---------------------|
| --- | ER |
| ■ | COLUMNA y CASTILLO |
| --- | TRABE, DIALA y VIGA |
| | MURO DE CANTA |

- NOTAS DE CONCRETO
- 1.- RESISTENCIA DE CONCRETO EN FIBRAS DE CARBÓN ACTIVADO. $f_c = 180$ KG/CM² COLUMNA, TRABAJO MINUS Y LINDA, $f_c = 200$ KG/CM²
 - 2.- ACERO DE REFUERZO $f_y = 4200$ KG/CM² (E40) VAR #1 ($\phi = 23.20$ KG/CM²) Y MALLA ELÉCTRICA REDADA (E-2000 KG/CM²)
 - 3.- CON RECIPIENTES EN LITROS MENOS MENOS: #1 TRABAJO DE ESTRUCTURA = 3 CM #2 LINDA = 11 CM #3 CASTILLO Y DIALA = 15 CM
 - 4.- NO TUBAR MEDIDAS A ESCALA
 - 5.- ACOTACIONES EN CENTÍMETROS, EXCEPTO INDICADAS

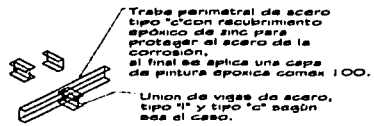
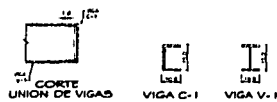


TESIS CON FALLA DE ORIGEN

111-3



SEGUNDO Y TERCER TAPANCO



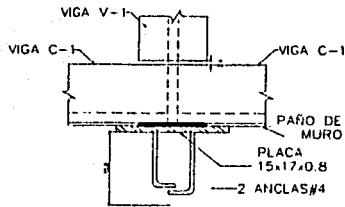
LEYENDA

| | |
|-----------|---------------------|
| — | ESQUEMA DE CUBIERTO |
| ■ | COLUMNA o CASTILLO |
| — — — | TRABE, DALA o VIGA |
| — · — · — | MURO DE CARGA |

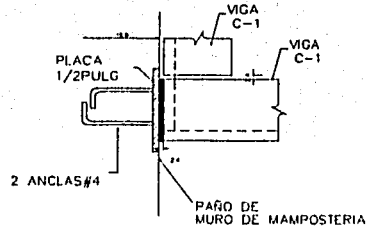
- NOTAS DE COMPLEMENTO**
1. REVESTIMIENTO DE CEMENTO EN FORMAS DE CUBIERTO, CASTILLOS, COLUMNAS, TRABES, MUROS Y LUBAS, $f_c = 300 \text{ KG/CM}^2$
 2. ACERO DE REFORZO $f_y = 4200 \text{ KG/CM}^2$, $f_u = 57000 \text{ VBS}$ #2 (Ø = 100 FOCOS) Y #14 LA ELECTRODIFUSION (Ø = 1000 KG/CM²)
 3. LOS REVESTIMIENTOS DE LUBAS MINIMEN BRAN ALTAROS DE ESTRUCTURA = 3 CM GUBRAS = 13 CM
 4. CASTILLOS Y DALAS = 13 CM
 5. NO TOMAR MEDIDAS A ESCALA
 6. APLICAR EN LA DE CEMENTO EN EL PUNTO DE BANCALAS



111-5

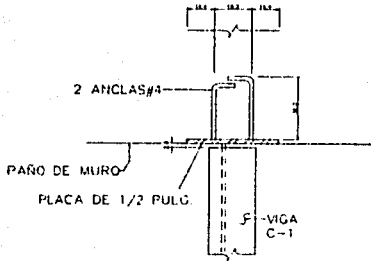


DETALLE 1

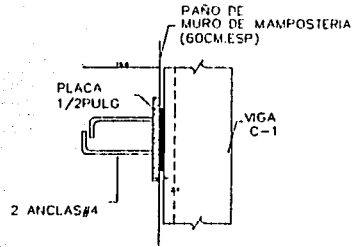


DETALLE 2

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

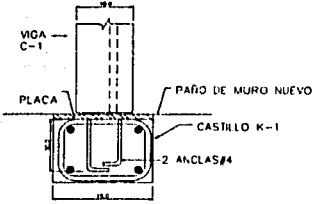


DETALLE 4

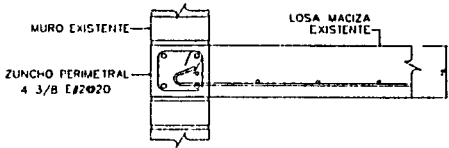


DETALLE 3

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



DETALLE 5



CORTE-1
AMARRE DE LOSA Y MURO

Instalación hidráulica

La red hidráulica en la vivienda llegara a una cisterna y de aquí, con una bomba subirá a los tinacos saliendo de estos la alimentación para cada departamento, se contara con un medidor para cada vivienda.

Las tuberías son de cobre de 25mm de diámetro en las columnas de agua fría, los ramales son de 19mm de diámetro y las tuberías que llegan a cada mueble son de 13mm de diámetro.

150 LTS/ persona-día

**11 viviendas = 7 con 3 recamaras
4 con 2 recamaras**

para 2 recamaras = 5 personas / $2 \times 2 + 1 = 5p$

para 3 recamaras = 7 personas / $3 \times 2 + 1 = 7p$

**dotación para una vivienda con 3
recamaras =**

personas = $3 \times 2 + 1 = 7$

total litros = $7 p. \times 150 \text{ lt} = 1050 \text{ litros}$

$1050 \text{ litros} \times 7 \text{ dep.} = 7350 \text{ litros}$

dotación para una vivienda con 2 recamaras =

personas = $2 \times 2 + 1 = 5$

total litros = $5 \text{ per.} \times 150 \text{ lt.} = 750 \text{ litros}$

$750 \text{ litros} \times 4 \text{ dep.} = 3000 \text{ litros}$

= 7350 litros

+ 3000 litros = **10350 litros**

1/3 para tinacos (5)

cisterna

10350 litros

**la cisterna equivaldría a 2/3 del total de litros de
agua =**

2/3 de 10350 = 6900 lts.

2x2x2 = 8m3.

Instalación sanitaria

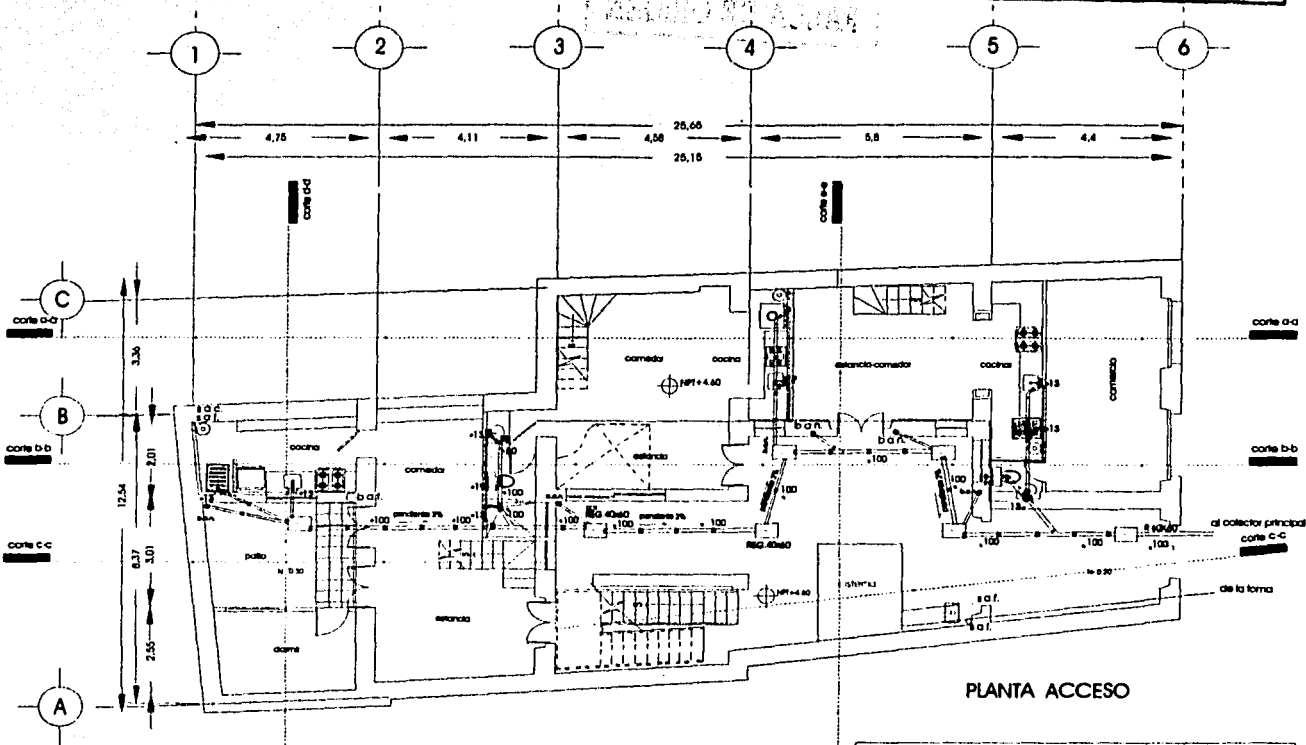
El conducto de aguas negras es por medio de tubería de PVC de 38, 50, y 100 mm de diámetro de acuerdo a especificaciones en planos. El desalojo que conecta finalmente con la red de drenaje municipal tendrá 2% de pendiente.

La bajada de aguas negras será de manera vertical desde el tercer nivel hasta planta baja, en cada nivel se da un ramaleo horizontal conectado a columnas que llegan hasta los registros.

Los registros serán construidos con tabique rojo recocido, de dimensiones de 60 x 40 cm y colocados a cada 6 metros para evitar problemas en el funcionamiento del drenaje.

Finalmente la bajada de aguas pluviales se realizará con tubería de PVC de 100 mm por cada 100 m² de azotea, éstas desembocarán a un sistema de canal con rejilla ubicado a un extremo del patio y finalmente llegara a un registro.

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



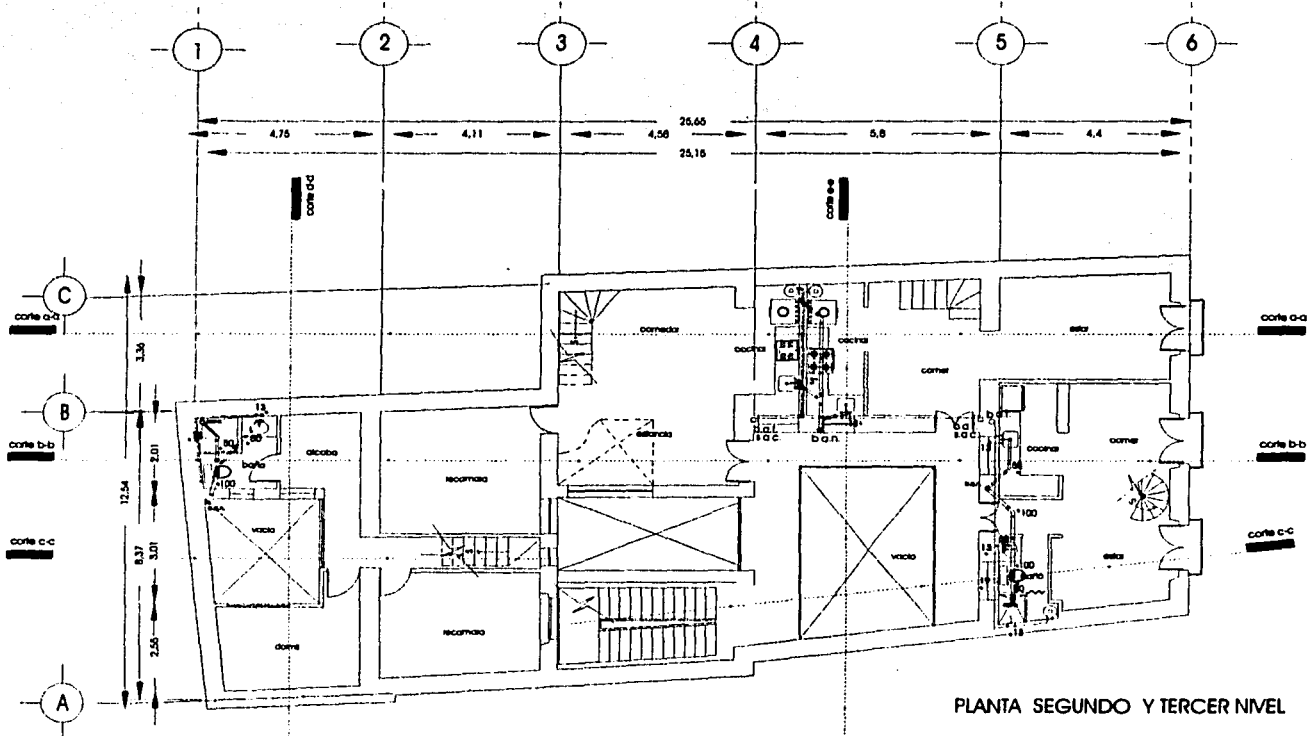
PLANTA ACCESO

| SIMBOLOGIA: | | | |
|-------------|-------------------------------------------------------------------------|--|--------------------------------------|
| | INDICA RUBERA DE AGUA FRIA | | INDICA DESPIL |
| | INDICA RUBERA DE AGUA CALIENTE | | INDICA COLUJERA |
| | INDICA COBERTURA | | INDICA REGRIFO DOBLE PARA BANO |
| | INDICA CODO DE 90° HACIA ARRIBA | | INDICA BAJADA DE AGUA NEGRA |
| | INDICA CODO DE 90° HACIA ABAJO | | INDICA COLUMNA DE AGUA FRIA CON ACAC |
| | INDICA VALVULA DE CERRA | | INDICA TUBO VENTILADOR IV - 10 |
| | INDICA VALVULA CHECK COLUMPIO | | INDICA DIAMETRO DE RUBERA |
| | INDICA TUBO DIAMETRO 100 | | |
| | INDICA MALLA | | |
| | INDICA REDUCCION | | |
| | ESPECIFICACIONES | | |
| | INDICA LA RUBERA NORMALIZA PARA DE COBRE PARA LA QUE SE PUEDE USAR OTRA | | |



115-1

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



PLANTA SEGUNDO Y TERCER NIVEL

SIMBOLOGIA:

- INDICA TUBERIA DE AGUA FRIA
- INDICA TUBERIA DE AGUA CALIENTE
- INDICA CONDUCCION DE GAS
- INDICA CONDUCCION DE VAPOR
- INDICA CONDUCCION DE VAPOR
- INDICA VALVULA GAZERO
- INDICA VALVULA DE CONSERVACION
- INDICA VALVULA DE CIERRE AUTOMATICO
- INDICA TUBO DE DESGASTE
- INDICA TUBO DE VENTILACION
- INDICA REDUCCION
- INDICA CESTAS
- INDICA COLADORA
- INDICA REGISTRO DOBLE 1/4" X 1/2"
- INDICA BARRERA DE AGUA PARA NEGROS
- TUBO COLUMNA DE AGUA PARA SECA SECA
- INDICA TUBO DE VENTILACION 3"
- INDICA DIAMETRO DE TUBERIA

NOTAS:
 LAS COTAS EN DIBUJO NO SON MEDIDAS DEL PISO
 LAS COTAS Y MUELAS ESTAN DADOS EN METROS
 LAS PUNTERIAS NO MEDIDAS SEAN DEL 2 %



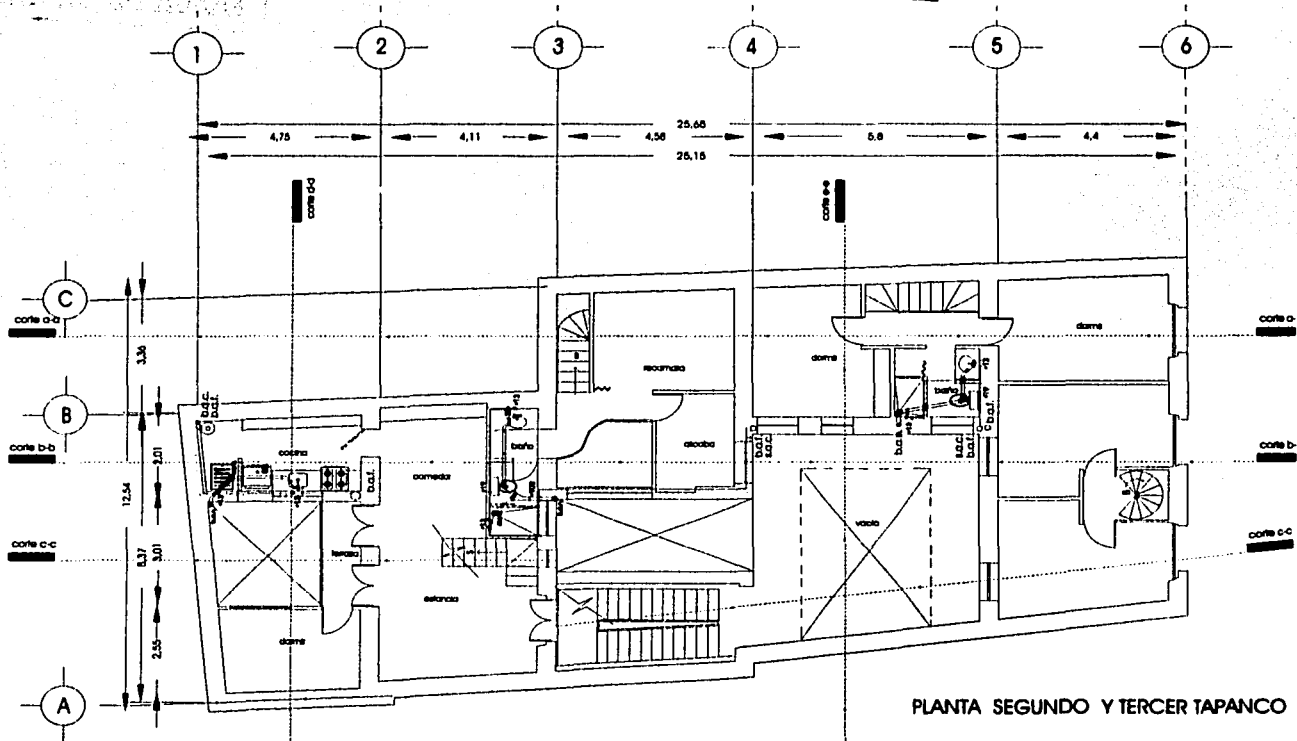
REHABILITACION DE VIVIENDA

HIDRO-SANITARIA

U.N.A.M.

IRAI PEÑA GONZALEZ





PLANTA SEGUNDO Y TERCER TAPANCO

SIMBOLOGIA:

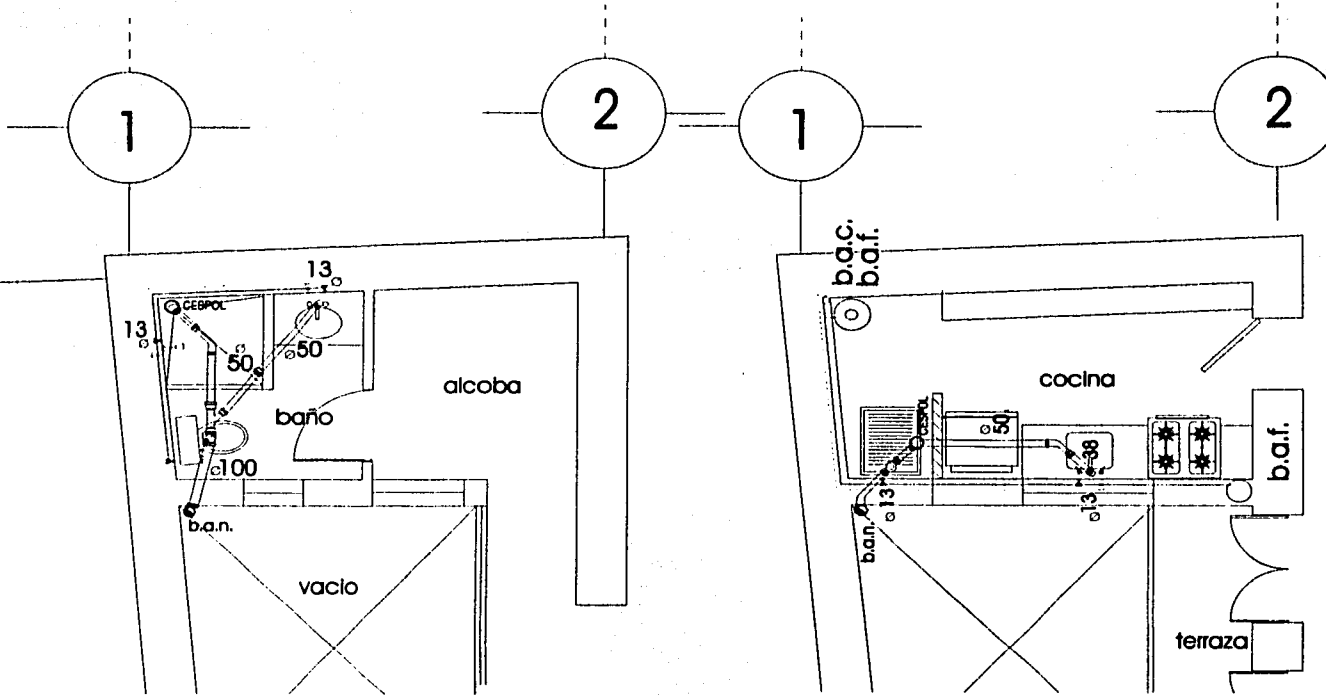
- | | | | |
|---|---------------------------------|---|----------------------------------------|
| — | INDICA TUBERIA DE AGUA FRIA | ○ | INDICA CERRILLO |
| — | INDICA TUBERIA DE AGUA CALIENTE | ○ | INDICA COLUMBINA |
| — | INDICA CORRE NOY-FE | □ | INDICA REGISTRO DOBLE TAPA REDONDO |
| — | INDICA CODO DE 90° HICCA ANCHA | ○ | INDICA BARRERA DE AGUAS NEGRIAS |
| — | INDICA CODO DE 90° | ○ | SUBE COLUMBINA DE AGUA FRIA R04 R04 AC |
| — | INDICA VALVULA GLOBO | ○ | INDICA TUBO VENTILADOR IV 80 |
| — | INDICA VALVULA DE CERRILLO | ○ | INDICA DIAMETRO DE TUBERIA |
| — | INDICA VALVULA CHECK COLUMPIO | ○ | |
| — | INDICA TUBO DUCTAMENTO 100 | | |
| — | INDICA TUBO 1/2" ENCHUSA | | |
| — | INDICA REDUCCION | | |

NOTAS:
LAS COTAS SIGUEN AL DIBUJO
NO TOMAR MEDIDAS DEL PLANO
LAS COTAS Y VENTILAS DEBEN DARLOS EN METROS
LAS PERDIDAS Y NO INDICACIONES DEBEN DEL 2 %
QUE SI INDICA OTRA COSA



115-4

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



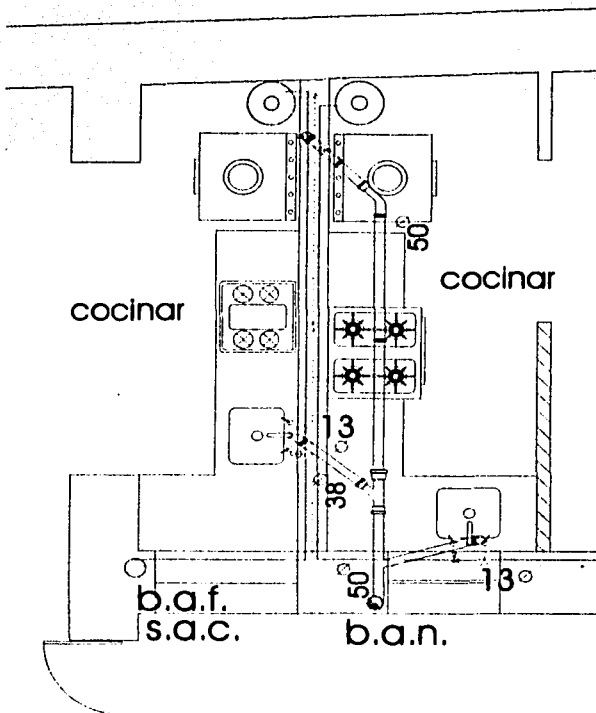
PLANTA SEGUNDO NIVEL
INSTALACION: CASA 3, 7 Y 11

PLANTA SEGUNDO TAPANCO

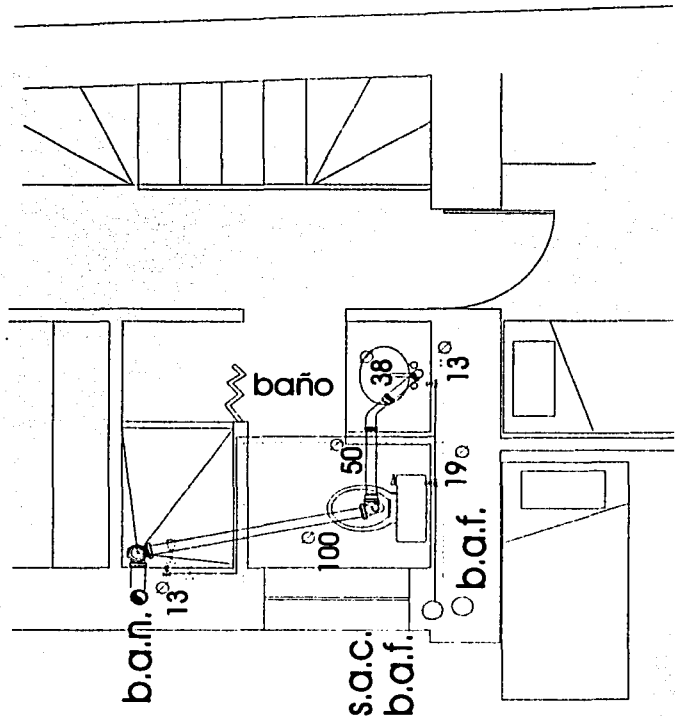
115-5

REHABILITACION DE VIVIENDA
HIDRO-SANITARIA

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



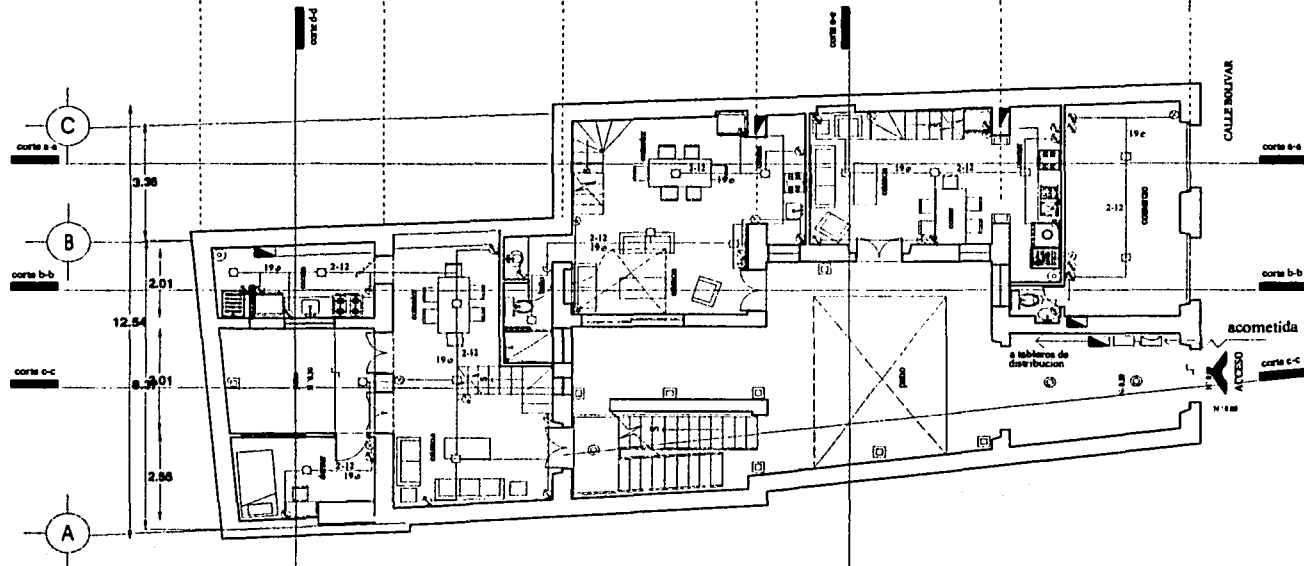
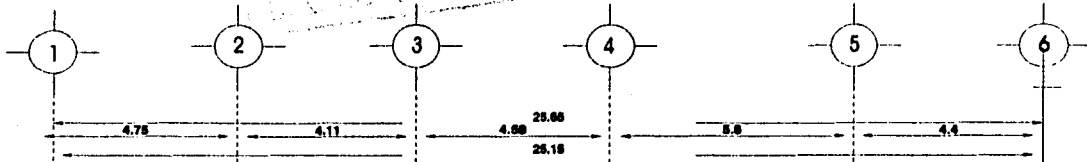
PLANTA SEGUNDO NIVEL
INSTALACION: CASA 5 Y 6
CASA 9 Y 10



PLANTA SEGUNDO TAPANCO

115-7

TESIS CON FALLA DE ORIGEN



PLANTA ACCESO

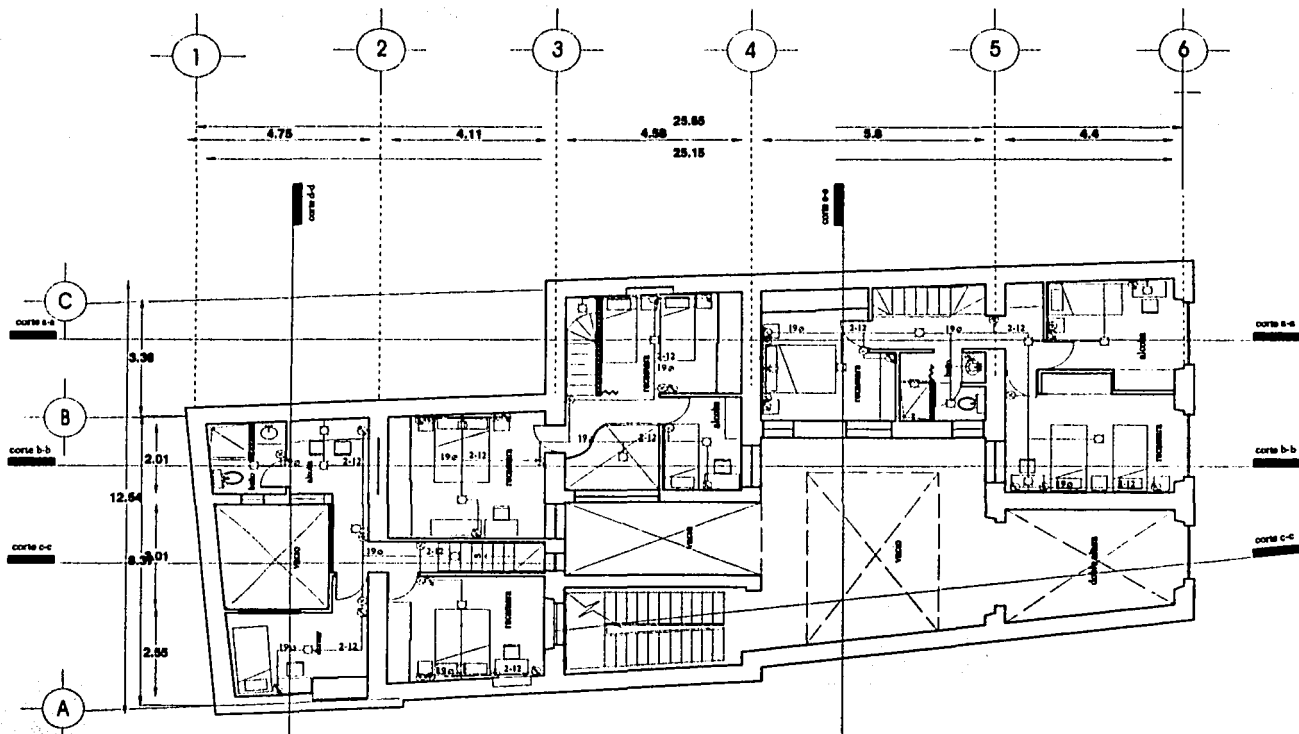
SIMBOLOGIA:

| | | | |
|---|-----------------------------------------------------------------|---|-----------------------------|
| ○ | BAJADA INCAENDESCENTE DE CENTRO | ⊖ | DONDA ARRIBA/FIATE |
| ⊙ | CONTACTO EN FICHA EN TABLEROS DE 100W EN SERVICIO NORMAL | ⊕ | LUMINARIA EMPOTRADA EN PISO |
| ⊗ | CONTACTO EMPLEADO PREPARADO PARA SERVICIO EN CUCINA Y PATIO/SEV | ⊖ | INTERRUPTOR DE SEGURIDAD |
| ⊕ | CENTRO ADICIONAL PARA APARATOS | ⊕ | TABLEROS DE DISTRIBUCION |
| ⊖ | APARATOS EN CUBILLOS (1-100W) | | |
| ⊕ | APARATOS DE ENCAJAS | | |



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

115-8



PLANTA PRIMER TAPANCO

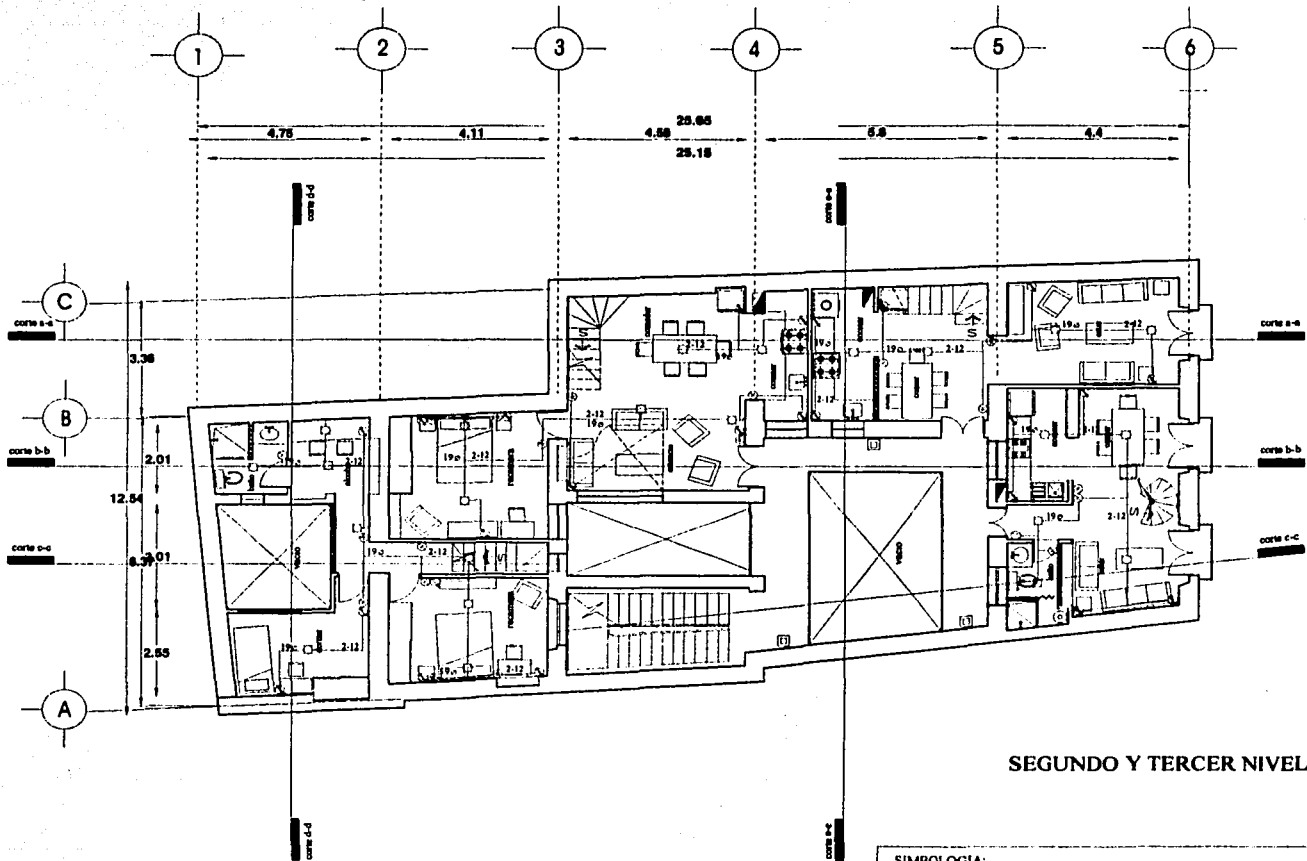
SIMBOLOGIA:

- | | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------|
| □ SALIDA DE EMERGENCIA DE CENTRO | ⊕ BARRICA ARBITRANTE |
| ⊗ CONTACTO DE INTERRUPTOR PARALIZADO DE SUPLENIR EN SERVICIO EN EMERGENCIA | ⊕ LUMINARIA EMPOTRADA EN TIECHO |
| ⊗ CONTACTO DE INTERRUPTOR PARALIZADO PARA MANTENER EN CUCINA Y PARA MANTENER CONTACTO ALIENI EN APAGALIBRE | ⊕ LUMINARIA EMPOTRADA EN PISO |
| ⊗ APAGALIBRE ESPECIALIZADO 10-30M | ⊕ MUEBLES |
| ⊕ APAGALIBRE DE FUSIBLES | ⊕ INTERRUPTOR DE BARRERIDAD |
| | ⊕ TABLERO DE DISTRIBUCION |



115-9

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



SEGUNDO Y TERCER NIVEL

SIMBOLOGIA:

| | |
|------------------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| □ SALIDA (PUNTO DE ENFOQUE EN CENTRO) | □ DIMENSA ARROTANTE |
| ○ CONTACTO ENTRE PUNTO DE CONTACTO DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO | ○ LUMINARIA EMPOTRADA EN TECTO |
| ⊗ CONTACTO ENTRE PUNTO DE CONTACTO DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO | ⊗ LUMINARIA EMPOTRADA EN PISO |
| ⊕ CONTACTO ENTRE PUNTO DE CONTACTO DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO | ⊕ REFLECTOR |
| ⊖ CONTACTO ENTRE PUNTO DE CONTACTO DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO | ⊖ INTERRUPTOR DE SEGURIDAD |
| ⊙ CONTACTO ENTRE PUNTO DE CONTACTO DE SERVICIO DE SERVICIO DE SERVICIO | ⊙ TABLERO DE DISTRIBUCION |

REHABILITACION DE VIVIENDA

ELECTRICA

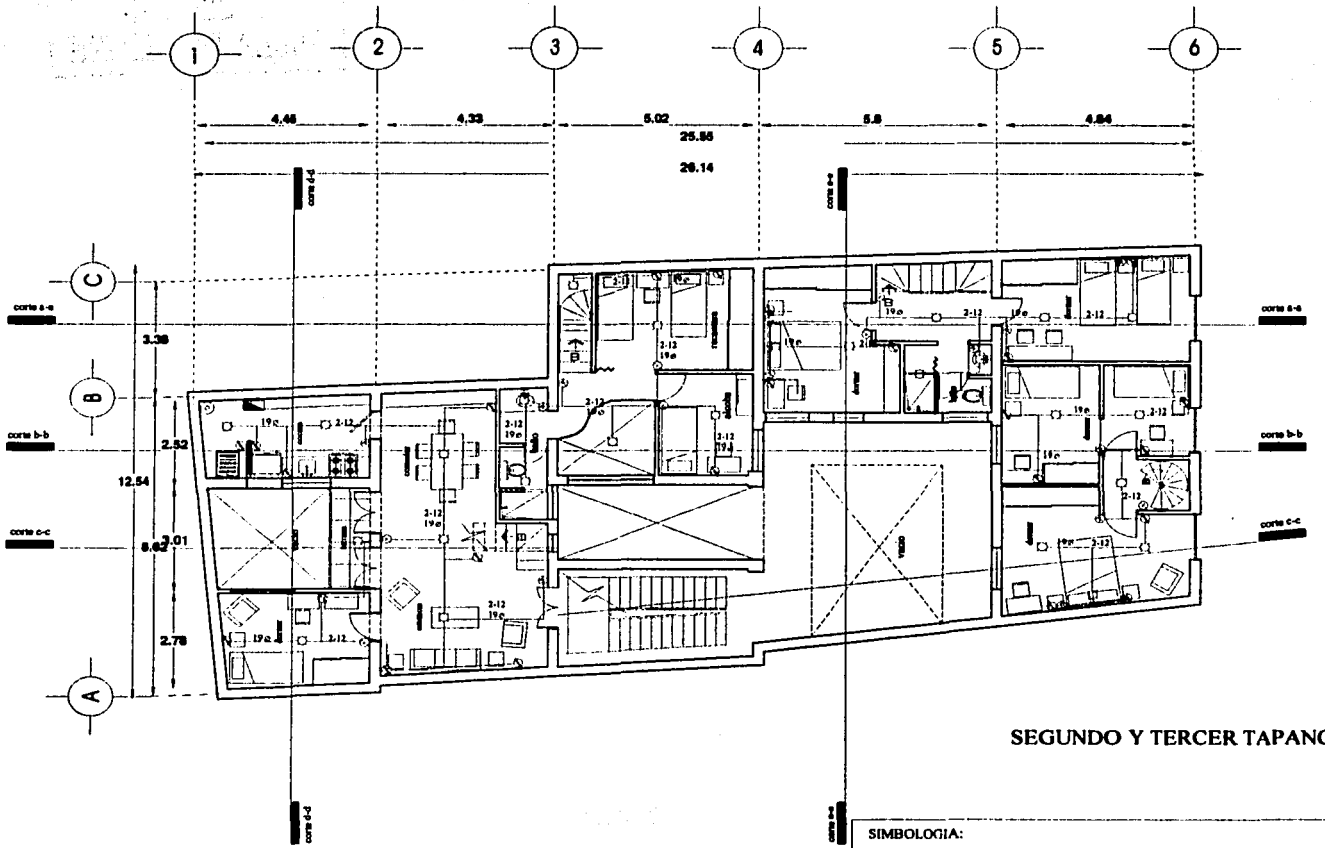
U.N.A.M.

IRAI S PEÑA GONZALEZ



TESIS CON FALLA DE ORIGEN

115-10



SEGUNDO Y TERCER TAPANCO

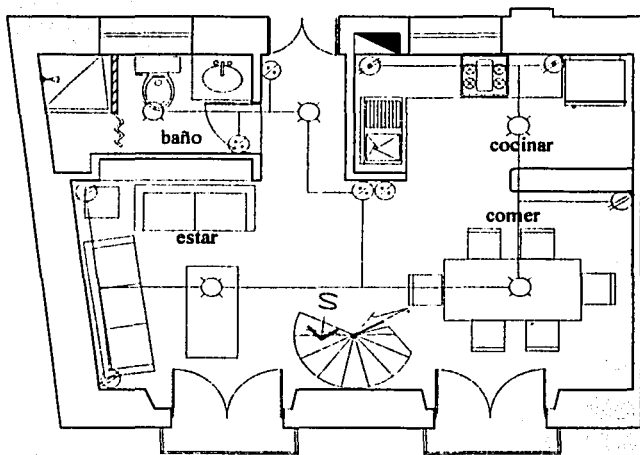
SIMBOLOGIA:

| | |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <ul style="list-style-type: none"> ☐ BALIDA DE AMORCOCITE DE CENTRO ⊗ CONTACTO DOBLER PARALIZADO DE 160V EN GUICHOS DE BARRIL ⊕ CONTACTO DE PLEXER PARALIZADO PARA MUEBLES DE COCINA Y BAÑO ⊖ CONTACTO DE 220V APAGADOR III ⊗ APAGADOR DE FONCELA 110V ⊕ APAGADOR DE FACALINA | <ul style="list-style-type: none"> ⊖ INMEXA ARBITRANTE ⊗ LUMINARIA EMBOYRADA EN PISO ⊖ INTERRUPTOR DE SENSIBILIDAD ⊗ TABLERO DE DISTRIBUCION |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|

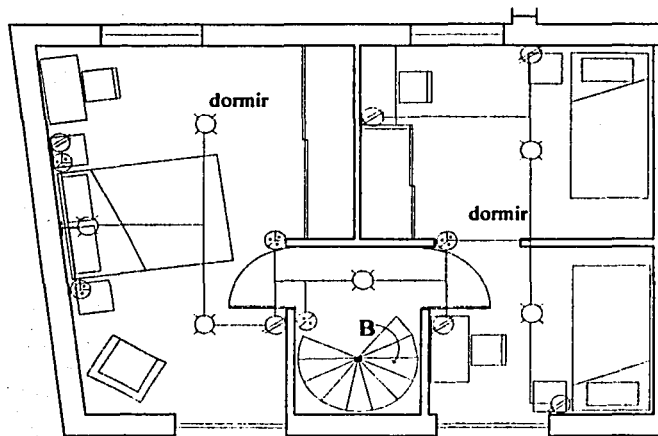


115-11

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



PLANTA BAJA
CASA: 4 Y 8



PLANTA ALTA

115-12

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

1900-1901
1902-1903
1904-1905
1906-1907
1908-1909
1910-1911
1912-1913
1914-1915
1916-1917
1918-1919
1920-1921
1922-1923
1924-1925
1926-1927
1928-1929
1930-1931
1932-1933
1934-1935
1936-1937
1938-1939
1940-1941
1942-1943
1944-1945
1946-1947
1948-1949
1950-1951
1952-1953
1954-1955
1956-1957
1958-1959
1960-1961
1962-1963
1964-1965
1966-1967
1968-1969
1970-1971
1972-1973
1974-1975
1976-1977
1978-1979
1980-1981
1982-1983
1984-1985
1986-1987
1988-1989
1990-1991
1992-1993
1994-1995
1996-1997
1998-1999
2000-2001
2002-2003
2004-2005
2006-2007
2008-2009
2010-2011
2012-2013
2014-2015
2016-2017
2018-2019
2020-2021
2022-2023
2024-2025

115-13

1972
10-10-72

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

115-14

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN



costos

Costos

Los habitantes del inmueble han recurrido varias veces a instituciones gubernamentales para mejorar sus viviendas sin embargo esto no ha sido posible ya que ninguna de las personas que viven ahí es asalariado y por lo tanto tampoco acreditable

Actualmente una de las instituciones que otorga créditos, (con ciertas condiciones), en este tipo de casos es el INVI .

En el caso del inmueble ubicado en la calle de Bolivar numero 85, para que este organismo pueda otorgar el crédito, los propietarios deberán formar una organización social con sus respectivos representantes para actos administrativos y de dominio.

El INVI tiene contemplado dar un crédito por vivienda de \$ 134,037.00 en el caso de

rehabilitación de vivienda en conjunto, en inmuebles catalogados por el INAH.

El monto está en función de:

Salario mínimo = \$ 44.36 diarios

1000 vsmd (veces salario minimo diario) por construcción.

180 vsmd por estudios preliminares y proyecto ejecutivo

80 vsmd por trámites y licencia

1920 vsmd por rehabilitación de fachadas

$$= 1000 \times 44.36 = \$ 44360$$

$$180 \times 44.36 = \$ 7984.80$$

$$80 \times 44.36 = \$ 3548.80$$

$$1920 \times 44.36 = \$ 85171.20$$

total = \$ 141064 por vivienda

tenemos en nuestro proyecto 11 viviendas y un local comercial con posibilidad de convertirse en dos.

En el caso de locales comerciales la rehabilitación implica una mayor inversión que es igual al costo doble por vivienda en cada local comercial.

= \$ 141064 x 2 = \$ 282128.00 x local comercial

= \$ 282128.00 x 2 locales = \$ 564256.00

por concepto de comercio.

Así que tenemos:

11 viviendas x 141064.00 = \$ 1,551 704.0

+

2 comercios x 282128 = \$ 564256.0

Total = \$ 2,115 960.00

El monto con el que se rehabilitaría el inmueble es de 2,115 960 pesos.

Según información proporcionada por el CENVI, el costo por metro cuadrado rehabilitación de vivienda es de \$ 2,500 en el año 2000, para fines de este ejercicio, se considera que el costo se ha incrementado un 15 %, es decir, el costo por metro cuadrado es de \$ 2875.00.

Los procedimientos constructivos que se proponen, buscan ser lo mas económicos posibles.

La asociación del inmueble es propietaria de los locales comerciales , por lo tanto todos los miembros tienen derecho sobre estos , de este modo la creación de un fideicomiso servirá para administrar las ganancias que se generen de la comercialización de los mismos, con el fin de dar mantenimiento y poder conservar en buen estado el edificio.

El INVI diseñará el plan de pagos de cada propietario, de acuerdo al préstamo otorgado a cada uno según los metros cuadrados de su vivienda, y todos los créditos serán a pagar en un lapso de 15 años.

118

479 2377
REDACTED

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Conclusión



120

UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE MÉXICO

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Conclusión

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

En esta tesis hay dos puntos importantísimos uno es el Centro Histórico y otro la vivienda.

El Centro Histórico es uno de los lugares mas bonitos de nuestra ciudad, lugar con una riqueza arquitectónica invaluable y una mezcla de culturas maravillosas que nos caracterizan. Sin embargo pienso ¿ como es posible que hayamos (todos) dejado que su majestuosidad se derrumbara, eso no pasa en ningún lado, al contrario siempre los centros históricos tienen la mayor plusvalía de la ciudad y aquí sin embargo nos conformamos con verlo convertido en simples (¿simples?.....orrendas) Bodegas.

Pienso que la gente debe **enamorarse** de su ciudad, creer y respetar, amar el lugar de donde somos..... si esto pasara el Centro

histórico no sería lo que es ¡bueno! Ha mejorado un poco gracias a todo el interés que ha surgido por salvarlo y recuperarlo; por tanto es importantísimo que la labor de rescate tanto de edificios valiosos como de las zonas características no mengüe. Debemos regresarle la vida a nuestro Centro, debemos **vivirlo**, vivirlo de noche, de día, de tarde en paseos, vivirlo del **todo**.

Es por esto que este proyecto contribuye con un granito de arena para que todo pueda ser posible, debemos impulsar y difundir este tipo de proyectos para que los inversionistas e instituciones gubernamentales y privadas se interesen y podamos recuperar la vitalidad y el desarrollo de un Centro Histórico completo, como unidad, donde el trabajo, el comercio, el turismo, la cultura y la **vivienda** compartan **un mismo espacio**, frenando el deterioro y el despoblamiento.

122

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

Si algo es cierto es que la mayor necesidad que existe en la reconstrucción del Centro es la repoblación y este problema atañe directamente el tema de la vivienda (problema que no es exclusivo del Centro Histórico), este problema no es simplemente urbano y arquitectónico, es también político económico y social (como casi todos).

Desafortunadamente no todos tenemos las mismas oportunidades de vida y esto hace que los rangos de calidad habitacional que se dan en la ciudad sean completamente extremistas; sin embargo yo creo en las transformaciones, creo en la igualdad y en que todos deberíamos tener o luchar por tener las mismas oportunidades, creo firmemente que todos los seres humanos deben contar por lo menos con un lugar **digno** donde **vivir** , una casa donde **soñar**.

Probablemente me estoy tomando atribuciones que no me corresponden pero creo que nosotros como arquitectos deberíamos de comenzar esta lucha, no porque seamos los mas indicados simplemente porque de cierta forma y en muchos o pocos casos nosotros somos los que proyectamos y proponemos. Así que tenemos una tarea difícil pero valdría muchísimo la pena que lo intentáramos.

123

TESIS CON
FALLA DE ORIGEN

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

BIBLIOGRAFÍA

Vivienda y Ciudad posibles.

González Lobo Carlos
ESCALA-COLECCIÓN tecnologías para
vivienda de interés social, 1ra edición, Julio
1998, Colombia, Santa Fé.

**Pisos Piloto. Células domésticas
experimentales.**

Model Apartments
Gustau Gili Galfetti
Edit. Gustavo Gili, S.A

**La casa de la Ciudad de México evolución
y transformaciones.**

Ayala Enrique Alonso
México, Ed. Consejo Nacional para la
Cultura y las Artes, 1996

**Manual Técnico de Procedimientos del
INAH**

La Odisea Iberoamericana
Leonardo Meraz Quintana
Arquitectura y urbanismo
compilación de Enrique Ayala Alonso

El problema de la vivienda.

Proudhon

Notas sobre teoría del diseño arquitectónico

Tomas García Salgado
3ra edición, 1986
Coordinación de arquitectura aplicada
Fac. de Arquitectura/ UNAM

**Programa Parcial de Desarrollo Urbano
del Centro Histórico, Delegación
Cuauhtémoc, D.F.**

Versión síntesis para difusión y consulta
pública, CENVI (Centro de la Vivienda y
Estudios Urbanos A.C) 15 marzo a 28 abril
2000

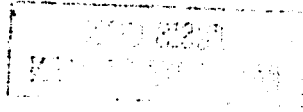
**Ensayos sobre el problema de la vivienda e
América Latina.**

Pradilla Cobos Emilio

**Reglamento de Construcciones para el
D.f.**

Editorial Trillas 3ra Edición, México D.f,
1998

125.



La Reutilización y el Diseño
Leonardo Meraz Quintana
Taller de Reutilización de Espacios
Preexistentes, UAM – XOCHIMILCO.

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**

Proyecto Centro Historico Ciudad de México.
(informe final) Asamblea de Representantes del D.F. , I Legislatura
Comisión de Desarrollo Metropolitano.