



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CENTRO DE INVESTIGACIONES Y ESTUDIOS DE POSGRADO

EL RECICLAMIENTO URBANO EN LA COLONIA SAN RAFAEL.

MIRIAM TELLEZ JARA
México 2011



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura UNAM

EL RECICLAMIENTO URBANO EN LA COLONIA SAN RAFAEL.

Tesis que para obtener el Grado de Especialización en
Valuación Inmobiliaria presenta

MIRIAM TELLEZ JARA

México 2011

**Centro de Investigaciones y Estudios de Posgrado
Facultad de Arquitectura UNAM**

Director de Tesina:

Maestro en Valuación Lorenzo Barragán Estrada

Sinodales Propietarios:

E.V.I. Ing. Manuel Córdoba

Lic. Evaristo Romero Salgado

Sinodales Suplentes:

Doctora Esther Maya Pérez

Arq. Mauricio Gutiérrez Armenta

México 2011

Agradecimientos:

A mis padres Irma Jara e Ing. Juan Téllez por su amor incondicional.

A Mardonio, Cristóbal y Andrés, esposo e hijos tesoros.

A mis amigos.

A mis tutores de la Especialidad en Valuación Inmobiliaria: Mtro. Lorenzo Barragán, Ing. Manuel García Córdova, Dra. Esther Maya, Arq. Mauricio Armenta, por su apoyo en especial al Lic. Evaristo Salgado, que con paciencia encaminó mis ideas en esta tesina.

A la República Francesa, al Excelentísimo Embajador de Francia en México Bruno Delaye (1994) a Mme. Ginette Elizalde por su gentileza, Ministerio de Educación Francés CNOUS gracias a l' Ecole Supérieur des Beaux Arts de Toulouse Francia y a la SRE de México.

A los profesores de la Maestría en Artes Visuales de la Escuela Nacional de Artes Plásticas San Carlos UNAM, por la creatividad y enseñanza en la investigación. Agradezco a la Universidad Autónoma Metropolitana Xochimilco; en especial a Planeación Territorial, al Area de Estudios Metropolitanos.

A Hidalgo e Hidalgo Constructores del Ecuador. Fam. Hidalgo Barahona.

EL RECICLAMIENTO URBANO EN LA COLONIA SAN RAFAEL

1.-Introducción

2.-La ciudad y el urbanismo

3.-Elementos que influyen en el valor de las ciudades

4.-Características urbanas de las ciudades latinoamericanas

5.-Ciudad de México, aspectos generales de la ciudad

6.-Delegación Cuauhtémoc, sitio en estudio.

7.- El reciclamiento urbano en la colonia San Rafael.

7.1 Valoración de la Colonia San Rafael como una zona cultural.

7.1.2 Repercusión del arte como un valor agregado en la Colonia San Rafael.

7.2 Identificación de la evolución del valor en un periodo de 10 años

2001-2011, en la colonia San Rafael.

8.- Propuestas

I.- INTRODUCCIÓN

La ciudad occidental; mucho tiempo medio y lugar incontestable de concentración de masas ciudadinas, bienes de consumo y de empleos está en constante cambio.

Las actividades se transforman y se regeneran; pero el empleo actualmente se encuentra en una crisis estructural. El mundo no solamente ha cambiado; las ciudades se unifican, se fragmentan, y se expanden todo a la vez.

El desbordamiento de la ciudad, dentro del espacio y de la sociedad; caracterizan no solamente a los países ricos e industrializados, sino también a los países pobres.

Este fenómeno marca el inicio de una nueva historia del hombre: la humanidad nunca ha sido tan numerosa como actualmente y por primera vez –desde su aparición, vive en territorios concentrados mal habilitados, ha ocupado las áreas de reserva ecológica –con los problemas que el cambio climático trae consigo.

También la mancha urbana se ha extendido a las áreas rurales de tierras fértiles e incluso zonas de riesgo, donde se construyen complejos habitacionales que generan viajes con altos costos.

En la mayor parte de las zonas metropolitanas y aglomeraciones de Latinoamérica; existen procesos paradójicos de estructuración urbana: por un lado se conoce de áreas nuevas para incorporar suelo rural a las ciudades; mientras una gran superficie de las ciudades que posee infraestructura y servicios subutilizados son abandonadas como resultado de la expulsión de población, cambios en la renta del suelo y migración.

En este contexto se encuentra la decadencia de las áreas centrales en las ciudades mexicanas donde la degradación del patrimonio histórico, la concentración de las actividades informales, el cambio en el perfil socioeconómico de los habitantes han generado la subutilización del espacio urbano construido.

Es así, como las ciudades se modifican por factores económicos, jurídicos, políticos y son afectadas en dichos cambios en sus concepciones de valor.

En este trabajo de investigación –en el ámbito del urbanismo: considero el reciclamiento urbano como una estrategia para repoblar las áreas centrales de la ciudad.

Especialmente en los barrios de las áreas centrales, donde la regeneración significa revitalizar o renovar estos espacios y sus construcciones para maximizar el uso de la infraestructura y los equipamientos para usos mixtos.

La metodología que se empleará en mi investigación titulada: *El reciclamiento o rehabilitación del espacio urbano construido en la colonia San Rafael*, será la aplicada en las ciencias sociales, en razón de que la economía es una ciencia que forma parte de la estructura de las ciencias sociales.

En una primera fase se realizará la descripción del lugar donde se practica la investigación, basado en un marco teórico –tratado en las primeras líneas del trabajo, observándose los hechos y fenómenos que ahí se dan, apoyado por la investigación metodológica haré la inducción y deducción de la problemática observada.

Con el propósito de corroborar el planteamiento hipotético y llegar a una conclusión de hechos apoyados en los conocimientos adquiridos en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria del posgrado de arquitectura de la UNAM.

La demarcación de la investigación está circunscrita en la Ciudad de México, entorno del lugar donde habitamos, con la finalidad de ubicar el estudio de caso en la Col. San Rafael, Delegación Cuauhtémoc, Distrito Federal.

El límite de la investigación será la Colonia San Rafael en cuanto al aspecto físico territorial y en cuanto al aspecto teórico; el límite de la investigación estará dirigido única y exclusivamente al apoyo de ciencias correlacionadas con la valuación inmobiliaria entre las que se encuentran: la sociología, la economía, el urbanismo y el arte.

2.- LA CIUDAD Y EL URBANISMO

Remontándonos a los orígenes de la ciudad de Jericó, de hace unos 10,000 años aproximadamente hasta las más recientes manifestaciones del urbanismo, cada civilización ha forjado su propio modelo de ciudad; pues toda cultura modela su concepción de la sociedad y lo crea en el territorio.

Diversas formas de organización económica y social que se materializan en técnicas de construcción y ordenación del espacio urbano.

Porque siempre hay un espacio donde el hombre se relaciona, un área donde una población completa sus rasgos como ente social y asume un sentido de pertenencia a lo local.

Nuestro país México, en el año 2000 contaba con 57 metrópolis y en la época actual con el fenómeno de la urbanización mundial a través de una de sus más claras expresiones las concentraciones urbanas.

El mundo ha modificado en una centuria radicalmente su fisonomía y sus pirámides demográficas; debido en parte al incesante crecimiento de la población, a los desplazamientos de los flujos migratorios del área rural a la urbana e incluso de la migración a otros países, para buscar mejores condiciones de vida.

La realidad es la transformación de lo rural a lo predominantemente urbano y la ciudad, -es el marco en el que este proceso ofrece sus más importantes manifestaciones.

No todas las ciudades han crecido al mismo ritmo, la velocidad e intensidad con que en los últimos años se ha venido generando este proceso, ha obedecido a diversos factores, que han provocado que algunos en especial concentren su población, recursos y actividades rebasando sus límites, su dimensión, su capacidad de absorción y de administración.

Así en muchos casos, la desmesura ha roto el débil equilibrio regional, enfrentando a los pobladores de las grandes ciudades con situaciones más de

Subsistencia que de convivencia.

Actualmente el mundo ha experimentado un cambio radical ocasionado por fenómenos asociados –que carecen de precedentes históricos, como son: un crecimiento demográfico alarmante y la urbanización expansiva hacia las áreas verdes y de protección ecológica.

Los espacios urbanos de nuestro planeta han superado los límites tradicionales para tomar nuevas formas menos definidas, dando lugar a las llamadas zonas metropolitanas de las ciudades, que son extensiones territoriales de las urbes, que rebasan sus periferias e incluyen localidades y ciudades de menor tamaño en un área geográficamente señalada.

Así la morfología de las ciudades cambia y esta transformación de los medios construidos, representa un proceso.

Las urbes comparten varias características; no solo se construyó su centro conforme a una traza urbana, sino que los procesos que dirigieron su expansión, también presentan una notoria similitud; proveniente de un urbanismo espontáneo y anárquico, generado por un sistema económico de explotación liberal y neoliberal –donde la ganancia es la finalidad única y dejando en último plano la depredación de la naturaleza y la degradación individual y social.

3.-ELEMENTOS QUE INFLUYEN EN EL VALOR DE LAS CIUDADES

Las ciudades tienen una compleja y dinámica naturaleza formada por una sociedad heterogénea, ha pasado de ser la ciudad compacta a la dispersa urbanización, esto reflejo del rol crucial en el desarrollo económico y social de las urbes.

Las propiedades fundamentales de la ciudad son: ***proximidad, equipamiento, mercado inmobiliario.***

Proximidad es la facilidad de la comunicación donde se minimiza el costo –en tiempo, esfuerzo y dinero gastado, por la interacción. Es una de las razones por la cual la gente vive en las ciudades. La proximidad a la educación, a los establecimientos, a las compras, a las actividades culturales y de entretenimiento, familia y amigos, facilidades médicas. Es la interacción en la ciudad lo que hace bajar el costo y el tiempo.

El mercado urbano tiene efectos en el tamaño y en la organización espacial de las ciudades. Así la demanda de suelo urbano valoriza el suelo de la ciudad. La proximidad es una condición donde prevalecen la transportación de sistemas y actividades de distribución con una relación de volumen. La ciudad capital exporta decisiones y recibe como pago impuestos. La tendencia es que el desarrollo de las ciudades dependa del conocimiento de ciertas actividades; las profesiones, la administración y los servicios financieros como sector impulsor de la economía. Ciudad dual, espacios ganadores de alta tecnología, investigación y desarrollo, centros corporativos y centros financieros contra los sectores de la industria tradicional que serán abandonados o generarán ingresos o impuestos para su mantenimiento.

Mercado Inmobiliario tiene características propias entre las que se pueden mencionar las siguientes:

- a) Su carácter de localidad, los bienes raíces son inamovibles, afectan y se ven afectados por todo aquello que los rodea, su valor está condicionado entonces a ganancias positivas o negativas llamadas externalidades.
- b) Su valor depende de la localización, a la oferta y a la demanda y a los cambios en la estructura de las ciudades; oferta y demanda entre los cambios locales del mercado.
- c) Los bienes raíces no pueden ser estandarizados. Cada edificación tiene características de terreno, accesibilidad, orientación, suelo, escrituración propias. La actividad inmobiliaria varía de una ciudad a otra y no es estándar.
- d) El mercado inmobiliario advierte que los bienes inmuebles, debido a su tamaño y durabilidad, representan un peso específico elevado en las carteras de individuos y empresas.
- e) El mercado inmobiliario es muy sensible a los cambios económicos, políticos y sociales, ya que éstos influyen directamente los patrones de oferta y demanda. Los nuevos cambios de estructuración de las ciudades y el calentamiento global.

4.-CARACTERÍSTICAS URBANAS DE LAS CIUDADES LATINOAMERICANAS

Las grandes ciudades latinoamericanas comparten cambios profundos en su estructura y funcionamiento territorial, derivados de dinámicas económicas y sociales diversas. México como en Brasil, Chile y Argentina, presenta problemas en cuanto a la decadencia en sus centros históricos; que aquí se determinará como áreas céntricas, mismas que tienen una riqueza urbana e histórica en abandono.

De hecho en la medida en que la industrialización, la inversión extranjera, la comercialización de la agricultura, la adaptación tecnológica y las prácticas culturales ajenas han avasallado a la región, las ciudades han adoptado una fisonomía parecida, no sólo entre ellas sino también con la fuente principal de tecnología, inversión y cultura: Estados Unidos.

En las ciudades coloniales se repiten características comunes; no sólo se construyó su centro con un estilo colonial, conforme a una traza urbana similar, sino que los procesos que dirigieron su expansión, también presentan una notoria similitud proveniente de un urbanismo espontáneo y anárquico, generado por un sistema económico de explotación liberal y neoliberal, donde lo que importa es la ganancia como finalidad única.

En segundo lugar la mayoría de los países latinoamericanos han seguido un patrón de desarrollo parecido, a partir del siglo XVI y hasta mediados del siglo XX, todos los países han dependido principalmente de la exportación de productos mineros o agrícolas como sustento de su economía, por la influencia de las doctrinas económicas mercantilistas y liberalistas imperantes.

Como tercer elemento tenemos que desde 1940 hasta finales de los setenta, la industrialización por sustitución de importaciones permitió un desarrollo económico lento aunque sostenido y, para la década de 1980, prácticamente todas las

economías se vieron afectadas de manera muy seria por la crisis de la deuda que provocó la reducción del ingreso per cápita, todo ello bajo los criterios del pensamiento económico liberal.

Así las formas comunes de desarrollo urbano se debieron a la mayor internacionalización en el gusto de los consumidores. Durante los años cuarenta en los suburbios acomodados la moda era construir casas estilo inglés, estilo californiano en los cincuenta y sesenta. Hoy, prácticamente las zonas residenciales de élite parecen suburbios estadounidenses.¹

El periodo entre 1940 y 1980 fue una fase de desarrollo urbano y de crecimiento económico sostenido en toda la región. Cuando la crisis de 1980 golpeó a América Latina el crecimiento urbano comenzó a decrecer, ya que, por naturaleza, está vinculado al ritmo y la forma del desarrollo económico. No comprender este vínculo puede derivar en conclusiones equivocadas sobre la naturaleza de las ciudades.²

Sobre todo en las mayores ciudades y en las capitales de regiones metropolitanas, en las áreas centrales ocurren procesos de modificación en las actividades y reducción de la población, todos ellos explicados o referidos en las leyes o principios económicos del valor; tratados en la Especialidad de Valuación Inmobiliaria.

Los fenómenos de declinación, degradación y deterioro del centro tienen su origen en amplios procesos de reestructuración de las grandes áreas urbanas.

Con el uso privado del automóvil; se ha dado lugar a la formación de los suburbios, dando origen a una fuerte expansión –que absorbe unidades administrativas como los municipios; así el centro va alejándose de las nuevas áreas de expansión dando lugar a los subcentros urbanos.

El resultado de este proceso de reestructuración urbana favorece las inversiones y el desarrollo de la periferia en perjuicio del centro.

¹ La ciudad latinoamericana, Alan Gilbert. Siglo XXI Editores, 1997, México.

² Ídem.

Los grupos de mayores ingresos están dispuestos a pagar por los nuevos espacios residenciales de los suburbios y son capaces de absorber mayores costos de transporte. Las actividades comerciales y de servicios buscarán seguir a este segmento de población que representa su demanda, abandonando población y actividades del área central en un claro mensaje de pérdida de atractivo, dando lugar a la declinación demográfica y de actividades económicas.³

En Latinoamérica se repiten algunos fenómenos: la degradación del patrimonio histórico, la precariedad ambiental y habitacional, la concentración de las actividades informales, el cambio en el perfil socioeconómico de los habitantes y de los usuarios.

La subutilización de los servicios disponibles en las áreas centrales, como infraestructura, sistema de transporte y mobiliario urbano; además de contribuir para la expansión urbana y el adensamiento poblacional en áreas que no están servidas de infraestructura –alejadas de los lugares de trabajo.

Desde el punto de vista de los recursos públicos, además de que no se utiliza lo que ya existe, se requieren nuevas inversiones en áreas no ocupadas.⁴

Desde el punto de vista del urbanismo, el repoblamiento de las áreas centrales y el aprovechamiento del parque edificado son factores importantes para controlar la expansión de la mancha urbana, garantizando un desarrollo equilibrado.

¿Por qué existen barrios deteriorados?

Los barrios que se encuentran deteriorados pueden explicar su deterioro por diversos motivos; existen aquellos que se implantaron bien en su origen, pero se deterioraron progresivamente por razones económicas, sociales, históricas.

³ Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía Metodológica, Hábitat. René Coulom, Ignacio Kunz Bolaños. Sedesol 2006. pág. 33.

⁴ Manual de Rehabilitación de Áreas Urbanas Centrales, Secretaría Nacional de Programas Urbanos de Brasil y Agencia Española de Cooperación Internacional. 2007 pág. 156.

Sin embargo, después de varias décadas de un urbanismo preocupado por el crecimiento espacial de las ciudades, estamos asistiendo en América Latina a una vuelta hacia la ciudad construida por razones de economía urbana, de protección de los recursos ecológicos o por la puesta en valor del patrimonio cultural urbano.

La mayoría de las veces, este interés del urbanismo por la ciudad existente se manifestó, por una parte con programas de renovación del hábitat deteriorado de los barrios populares céntricos, y por la otra, por múltiples planes y programas de “rescate” de los centros históricos.

En cuanto a los Centros Históricos de América Latina y la puesta en práctica de programas de regeneración integral de los mismos, están cada vez más presentes en las agendas programáticas de los alcaldes y autoridades locales de la región. Este interés nace de la conciencia, todavía insuficientemente difundida dentro de las sociedades urbanas, del valor que el patrimonio histórico representa para la memoria y la identidad colectivas, de una ciudad o de una nación.

Se puede pensar también que no sólo está actuando cierta especulación inmobiliaria sino también un “retorno cultural” de ciertos sectores sociales, que habiendo abandonado la ciudad histórica, vuelven a valorar a través de sus hijos y nietos los barrios céntricos como espacios de convivencia social y de urbanidad.⁵

Los procesos recientes de revalorización de Centros Históricos en la región, declarados por la UNESCO “Patrimonio Cultural de la Humanidad”, están despertando cada vez mayor interés. Instituciones afines como; la Unión de Ciudades Latinoamericanas, el Centro Iberoamericano de Desarrollo Estratégico, el Banco Interamericano de Desarrollo, y la Organización de Ciudades del Patrimonio, multiplican las iniciativas internacionales de intercambio, sistematización y evaluación de experiencias. Como el Primer Encuentro de Alcaldes y Autoridades Latinoamericanas de Ciudades con Centros Históricos en

⁵ Opus Citate pág. 19

procesos dinámicos de recuperación donde se elaboró la Declaración de Lima 1997; en torno a siete campos de acción vinculados entre sí: a) Modelos de Intervención, b) Marcos de Gestión y Administración, c) Mecanismos de Financiamiento, d) Participación y Solidaridad, e) Calidad del Hábitat, f) Unidad en la Diversidad, g) Investigación y Capacitación.

El centro de la ciudad latinoamericana no ha perdido eficiencia funcional y sigue mostrando gran vitalidad comercial y de servicios. Sin embargo el carácter popular de las actividades implica por un lado, una menor capacidad de pago en término de mantenimiento de los inmuebles por las rentas congeladas, una mayor intensificación en el aprovechamiento de los espacios y esquemas de irregularidad; todo lo cual acelera el deterioro del patrimonio inmobiliario y el mal uso de los espacios públicos, dos componentes fundamentales de los centros de las ciudades.

El Programa de Recuperación de Barrios, realizado por el Ministerio de Vivienda y Urbanismo de Chile y la Junta de Andalucía del Gobierno Español es un ejemplo de un modelo dinámico de intervención en los centros históricos latinoamericanos.

“Este proyecto ha rehabilitado 200 barrios en todo el territorio nacional, en 15 regiones de este país”, en colaboración con actores privados y con agencias internacionales y sus líneas de acción trabajan sobre los siguientes principios”:

a) El foco no debe estar solamente en reducir los déficit urbanos y habitacionales, sino también en fortalecer a la comunidad y su capital social, de modo que le permita recuperar su barrio, integrarse a la ciudad, e incluso responder a los cambios que las ciudades están teniendo.

b) El espacio geográfico de las políticas de integración no puede ser, solamente el barrio sino la ciudad, hoy en día no estamos mirando nuestros barrios de forma aislada, los estamos mirando en términos de sus relaciones con su entorno y localización. Así se construyen la nueva generación de políticas urbanas que estamos llevando a cabo.”⁶

⁶ Programa de Recuperación de Barrios, II Foro Internacional de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile, p.22 www.minvu.cl

El efecto de esas intervenciones es el ennoblecimiento de las áreas o *gentrificación* ha superado por mucho la antigua valorización inmobiliaria, inversiones realizadas han recalificado a la zona urbanística.⁷

En este caso la regeneración significa tratar de recuperar el barrio, especialmente el espacio público y los equipamientos.

Otros barrios se despoblaron progresivamente por cambios de uso, lógicas de mercado u otras razones dentro del marco legal del urbanismo.

En los barrios colindantes con áreas centrales, o incluso dentro de los micro centros urbanos, la regeneración significa revitalizar o renovar estos espacios y sus construcciones para maximizar el uso de la infraestructura y los equipamientos, contribuyendo a disminuir el déficit cuantitativo o cualitativo de viviendas y acercando poblaciones a las áreas centrales de la ciudad.⁸

Por tal motivo cito algunos principios básicos de planificación, esenciales para el desarrollo de distritos urbanos exitosos y sostenibles.

Primero: Los distritos urbanos exitosos están física y funcionalmente diversificados y tienen usos múltiples.

Uno de los objetivos principales para el desarrollo de distritos exitosos, actualmente es lograr una diversidad de tipologías urbanas y arquitectónicas y una combinación de funciones urbanas dentro del barrio.

Aquí se incluye una serie de opciones de viviendas en cuanto a forma y a tipología, servicios y trabajos, infraestructura y espacios abiertos dentro del distrito.

Los distritos existentes, que son homogéneos y tienen un solo tipo de estructura, hoy en día deben ser enriquecidos con funciones complementarias y una diversificación de la disponibilidad de viviendas. De este modo la diversidad tipológica y funcional puede ser un posible prerrequisito para la diversidad e integración social.⁹

⁷ Manual de Reabilitacao de Areas Urbanas Centrais, Secretaria Nacional de Programas Urbanos p.161.Brasil.

⁸ Programa Recuperación de Barrios, II Foro Internacional de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile 2009. p.166.

⁹ Opus Citate, p.118

Segundo: Los distritos urbanos exitosos entregan a sus habitantes espacios públicos atractivos para la interacción y comunicación social.

Los espacios públicos atractivos pueden considerarse como el eje urbano de un distrito. Son lugares donde la gente de un barrio se conoce y pasa buena parte de su tiempo libre.

Promueve la interacción e integración social y contribuye de manera significativa a establecer la identidad de un distrito urbano.

Durante mucho tiempo, los espacios públicos entre los edificios de nuestras ciudades, no han sido más que espacios secundarios, sobrantes, resultados fortuitos del desarrollo urbano.

Hoy, la mejora de estos espacios y sus cualidades físicas y sociales se ha convertido en un tema de suma importancia para el desarrollo sostenible de los distritos. Se trata de áreas que las autoridades públicas pueden desarrollar y controlar de manera efectiva, ya que no están sujetas a la propiedad privada.

El diseño, gestión y mantenimiento de los espacios públicos pueden considerarse un importante campo de acción para la participación pública de los residentes cercanos. Con respecto a estos espacios, este tipo de compromiso civil tiene un gran potencial de desarrollo en la responsabilidad a nivel local, para lograr que un distrito sea más seguro y atractivo.

Tercero: Los distritos urbanos exitosos tienen distancias cortas

.El desarrollo de una ciudad con distancias cortas, es uno de los objetivos cruciales de la planificación urbana actual, para promover la movilidad local –de peatones y ciclistas reduciendo el tráfico en las ciudades.

Cuarto: Los distritos urbanos exitosos se basan en estándares ecológicos actualizados. En vista del creciente cambio climático, el desarrollo de distrito sostenibles debe integrar objetivos ecológicos actualizados e implementar estándares medioambientales modernos.

Pues de continuar las tendencias para el 2050 se estima que el principal problema en Latinoamérica será la falta de agua, 178 millones de latinoamericanos se verán afectados por la falta de agua según el Informe *“Las ciudades y el cambio climático 2011”* elaborado por la ONU-Hábitat.¹⁰

Entre éstos, deben estar los siguientes: conceptos de energía sustentable para mejorar el aislamiento térmico, casas con consumo bajo o nulo de energía, incluso casas que generan energía con paneles solares en el techo, plantas descentralizadas de producción simultánea de electricidad.

Materiales para la construcción ecológicos, áreas verdes extendidas, sistemas de infiltración de aguas pluviales, reducción y separación de los desechos.

¹⁰ La Jornada, Domingo 2 de octubre 2011. Georgina Daldierna. Pág. 2.

5.-CIUDAD DE MÉXICO, ASPECTOS GENERALES DE LA CIUDAD

Los antecedentes de la primera población existente, se remontan a la fundación de la Gran Tenochtitlán en 1325, localizada en lo que hoy se conoce como Centro Histórico. Originalmente este lugar era una zona lacustre y pantanosa, por lo que los fundadores tuvieron que rellenar y desecar los terrenos para construir sus templos y viviendas.

En esa época la ciudad se dividía en cuatro grandes barrios que correspondían a los cuatro puntos cardinales, además del barrio de Tlatelolco, ubicado al norte y que era una ciudad gemela de Tenochtitlán.

El islote de Tenochtitlán se comunicaba con las demás poblaciones que existían en la orilla del lago a través de calzadas, cuyo trazo corresponde actualmente a la Calzada de Tlalpan, Calzada de Tacuba y Calzada del Tepeyac.

Debido al sistema político que se tenía desde la época prehispánica, de centralización de la toma de decisiones y recursos, la entonces ciudad y posteriormente la delegación, se convierte en un punto concentrador de actividades administrativas, equipamiento e infraestructura.

Después de la conquista, la ciudad fue trazada sobre las ruinas de México-Tenochtitlán por los españoles; la cual tenía sus límites en las actuales calles de Perú al Norte, San Juan de Letrán al Poniente, Jesús María al Oriente y San Pablo al Sur, las casas de los principales dirigentes españoles incluyendo la de Hernán Cortés se encontraban alrededor de la que fue la Plaza Mayor y la primera catedral.

A los soldados se les concedieron lotes en lugares preferenciales y los indígenas quedaron fuera de la traza, por temor a un ataque. Durante los tres siglos del virreinato la ciudad creció muy poco, debido a que estaba limitada por las aguas del lago y por el proceso de expulsión de la población indígena; se caracterizó también por la fundación de conventos y templos.

Al finalizar el siglo XVII la ciudad apenas ocupaba la superficie de lo que actualmente conocemos como el “Primer Cuadro”; contaba con una universidad, seis escuelas, siete hospitales y 84 templos y conventos. Su longitud de oriente a poniente era de tres kilómetros, y de norte a sur, de unos cinco kilómetros.

A los siglos XVII y XVIII corresponde la mayoría de los palacios, casonas y templos, muchos de los cuales aún se conservan.

Durante el siglo XVII el virrey Antonio María Bucareli abrió el paseo que después llevó su nombre. Con el segundo conde de Revillagigedo la ciudad cambió notablemente, ya que instaló el alumbrado público, se empedraron las calles y se impuso a los vecinos la obligación de barrerlas; se creó el cuerpo de policía, se incrementó el número de escuelas, se estableció el servicio de coches de alquiler y se levantó el primer censo de población.

A principios del Siglo XIX la ciudad ya se había crecido algunas cuadras principalmente hacia el poniente, a lo largo de la actual Avenida Juárez y San Cosme. Para 1810, ya comenzada la guerra de Independencia, la ciudad contaba con 450 calles y callejones, 64 plazas y plazoletas y doce puentes.

Las Leyes de Reforma y el regreso al gobierno del presidente Juárez, 1861, al término de la Guerra de Tres Años, se propició una transformación urbana radical, ya que se despojo a la iglesia de todos sus bienes.

De esta manera los conventos fueron parcialmente demolidos para trazar, continuar o bien ensanchar las superficies que se rescataron de los conventos y que luego formaron nuevas manzanas, que fueron fraccionadas y vendidas para que en ellas se construyeran casas y edificios de particulares.

En 1864, durante el gobierno imperial de Maximiliano, aparecieron los primeros coches colectivos de tracción animal y se abrió el Paseo del Emperador, posteriormente llamado de la Reforma.

Durante el porfiriato en 1870, se introdujo el alumbrado a base de bombillas eléctricas incandescentes. En esta misma década el agua comenzó a llegar a los domicilios, por medio de tuberías de plomo. A mediados del siglo pasado se crearon las primeras colonias fuera del trazo de la ciudad colonial: Arquitectos (hoy San Rafael) y Santa María la Ribera, destinadas para la clase media y la colonia Guerrero de carácter popular.

También ocurrió el auge para creación de nuevas colonias de tipo residencial, destinadas para las familias acomodadas que comenzaban a salir del centro de la ciudad (Juárez, Roma, Condesa y a lo largo del Paseo de la Reforma) y de tipo medio y popular destinadas para la creciente clase obrera que se inició con el surgimiento de las primeras industrias (Morelos, Obrera, Doctores, Tránsito, Esperanza).

Aunado a lo anterior, el explosivo crecimiento poblacional de la Ciudad de México provocó la transformación del uso del suelo en la Delegación Cuauhtémoc, al demandar cada vez más espacios para servicios y comercios en la Ciudad Central, desplazando a la población hacia otras zonas periféricas del Distrito Federal y aun del Área Metropolitana, hasta llegar en la actualidad a predominar el uso del suelo mixto sobre el habitacional.

La Ciudad de México se componía de 12 cuarteles, mismos que con el decreto del 27 de diciembre de 1970 dieron origen a las delegaciones Cuauhtémoc, Venustiano Carranza, Benito Juárez y Miguel Hidalgo.

El decremento de la población en la delegación se origina a partir de 1970, como resultado de la sustitución de los usos habitacionales por comercio y servicios.

Elevación de los valores del suelo, que impiden la edificación de nuevas viviendas a un costo accesible para la mayoría de la población.

De acuerdo con su localización geográfica, las 16 delegaciones del Distrito Federal se organizan en cuatro unidades básicas de ordenamiento territorial: ciudad central (Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano

Carranza); primer contorno (Álvaro Obregón, Azcapotzalco, Coyoacán, Cuajimalpa, Gustavo A. Madero, Iztacalco e Iztapalapa); segundo contorno (Magdalena Contreras, Tláhuac, Tlalpan y Xochimilco); y tercer contorno (Milpa Alta).

En 1950 la ciudad central contaba con 2.2 millones de habitantes, que representaban el 73% de la población del DF. Para 1970 su población ascendió a 2.9 millones de habitantes; sin embargo, la reducción de su tasa de crecimiento, aunada al excesivo crecimiento del primer contorno, determinó que su importancia demográfica disminuyera al 42 %.

Desde entonces la ciudad central ha experimentado un fuerte proceso de despoblamiento. De 1970 al 2000 su población se redujo en 1.2 millones de habitantes, para ubicarse en 1.7 millones, con lo que su participación en la población del DF descendió hasta el 20 %.

Entre 1950 y 1980 el primer contorno creció en forma acelerada; su población pasó de 700 mil a 5.2 millones de habitantes, lo que determinó que su participación en el conjunto del DF ascendiera del 22 % al 60 %. Sin embargo, en las últimas dos décadas, su peso demográfico se mantuvo casi constante, ubicándose actualmente en 62 % en relación con el total de población del DF, con 5.3 millones de habitantes. Su población total en 2000 alcanzó 1.5 millones de habitantes, equivalente al 17.2 % del total. De 1990 al año 2000, las cuatro delegaciones centrales de la Ciudad de México presentaron una tasa de crecimiento promedio anual de -1.31%, es decir están despobladas.

El Programa General de Desarrollo Urbano del DF. 2008 dicta que la superficie urbana del Distrito Federal enfrenta dos limitantes para su crecimiento: por un lado las áreas de protección ecológica y la escasez cada vez mayor de espacios nuevos en la periferia que aún puedan urbanizarse, esto da lugar a un proceso inmobiliario tendiente a ocupar los espacios baldíos mayores al interior de la ciudad para crear megaproyectos y otro efectuado por los pobladores, de emigrar hacia el Estado de México, despoblando las zonas centrales e intermedias y

ocupando zonas ya consolidadas de los municipios metropolitanos y presionando sobre áreas nuevas aún no urbanizadas en esa entidad.¹¹

En el Eje 7 del PGDU se mencionan como prioritarias las siguientes líneas:

- a) El reordenamiento urbano y territorial privilegiará una estrategia para incrementar la efectividad de la gestión ambiental y buscar el bienestar de la población de manera integral.
- b) Mediante el ordenamiento territorial se buscará evitar que la expansión urbana, las construcciones y asentamientos humanos pongan en riesgo los ecosistemas del suelo de conservación, zonas de reserva ecológica, áreas verdes, bosques y barrancas.
- c) El reordenamiento urbano y territorial, así como el desarrollo sustentable en general, demandan una estrategia que privilegie las soluciones con visión metropolitana.

Así pues, se denomina *Declinación Urbana*¹² al proceso que se funda en las leyes del valor del cambio; la regresión o declinación.

- a) Expulsión de la población del centro hacia la periferia.
- b) Subutilización de la infraestructura, equipamiento y servicios disponibles.
- c) Deterioro físico de los inmuebles.
- d) Cambios en el uso y la renta del suelo.

Entre las políticas dirigidas a disminuir los procesos de declinación urbana está la denominada como *Reciclamiento*, que consiste en aprovechar las áreas con inversiones acumuladas y accesibilidad, dándole a los inmuebles que ahí se ubican nuevos usos e intensidades de acuerdo con las características de aprovechamiento reales. Es decir se trata de hacer congruentes los usos e intensidades con las ventajas urbanas.¹³

¹¹ Reservas Territoriales para usos urbanos en el Distrito Federal. Ángel Mercado Moraga. Bases para la Planeación del Desarrollo Urbano en la Ciudad de México. Tomo II Porrua-UAM Xochimilco.p. 155.

¹² Metrópoli 2025. Centro de estudios para la Zona Metropolitana A.C. II Habitabilidad. Pág. 43 México.

¹³ Ídem.

6.- DELEGACIÓN CUAUHTEMOC SITIO EN ESTUDIO

La delegación tiene una superficie de 3244 Ha., que representa el 2.2% de la superficie del Distrito Federal y el 4.3% del total del área urbanizada de la entidad. La delegación comprende 2,627 manzanas, distribuidas en sus 34 colonias.

El relieve de la delegación es sensiblemente plano, es menor al 5%; el clima es templado, con temperatura media anual de 17.2a.C. y presenta una precipitación pluvial promedio anual de 618 mililitros.

La altitud promedio es de 2,240 metros sobre el nivel del mar. Se asienta dentro del área antiguamente ocupada por el Lago de Texcoco.

Debido al sistema político que se tenía desde la época prehispánica y a la centralización de la toma de decisiones y recursos, en la Colonia y en el México Independiente, el ahora Centro Histórico se convierte en un punto concentrador de actividades administrativas, equipamiento e infraestructura.

Las delegaciones: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza conforman la llamada *ciudad central*.

El 11 de abril de 1980, un área de 9.1 kilómetros cuadrados. fue declarado “Zona de Monumentos Históricos” por el Poder Ejecutivo Federal y el 8 de diciembre de 1987, recibe el reconocimiento internacional por la Organización de las Naciones Unidas (ONU) al ser declarado: “Patrimonio Cultural de la Humanidad”.

El Centro Histórico de la Ciudad de México abarca 668 manzanas y contiene 1,436 monumentos civiles, 67 religiosos, 19 claustros, 78 plazas o jardines, 26 fuentes o monumentos conmemorativos y 12 sitios con pintura mural.

El Centro Histórico está dividido en dos perímetros concéntricos: el perímetro “A” con un área de 3.2 kilómetros cuadrados, está delimitado al oriente por la Avenida Circunvalación; al sur por José María Izazaga; al poniente por el Eje Central

Lázaro Cárdenas, incluyendo la zona de la Alameda, San Fernando y Santa Veracruz y al norte, por la calle de República de Perú hasta la zona de Santa Catarina.

El perímetro "B" (5.9 kilómetros cuadrados) corresponde al crecimiento de la ciudad hasta fines del Siglo XIX. Este perímetro está limitado al norte con el Eje 1 Norte Rayón; al oriente con la Avenida Ingeniero Eduardo Molina; al sur con la Avenida San Antonio Abad y al poniente con las calles de Abraham González, Donato Guerra, Paseo de la Reforma y Zaragoza.

El Centro Histórico se ha venido deteriorando a lo largo de los últimos cincuenta años, debido a una combinación de circunstancias. En primer lugar, el crecimiento de nuevas zonas habitacionales y de servicios provocó que las familias de ingresos medios y altos, así como los negocios y oficinas de mejor calidad se fueran reubicando en busca de sus clientelas, por comodidad, por moda y por gozar de mejor calidad de vida.

La vivienda también se fue subdividiendo ante una demanda de familias de escasos recursos. Al irse subdividiendo la vivienda, convierte los antiguos palacios y casonas en vecindades, deteriorando su imagen y su estructura.

Se forma así un círculo vicioso, muy difícil de romper: deterioro, salida de quienes puedan mantener los edificios; mayor deterioro y mayor presión sobre usos rentables y familias de ingresos medios y altos y así sucesivamente. De no romperse este círculo es imposible pensar en regenerar el centro.

Hay edificios del Siglo XVII, los menos; del XVIII un 85% de las 1450 fincas declaradas y del XIX un 12%, que existen todavía y que con la voluntad y clara conciencia de la sociedad y Gobierno se han llevado acciones de revitalización en que se han salvado 688 edificios en el Perímetro "A" y 144 en el Perímetro "B".

La estrategia ha consistido en regresar el desarrollo al centro que ya no parece atractivo. No es fácil, ya que las leyes del mercado y las preferencias sociales juegan en sentido opuesto, migrando hacia la periferia y en muchos casos hacia el poniente.

Se ha tratado de revertir gradualmente esta tendencia de despoblamiento y abandono de las zonas centrales, regresando el desarrollo inmobiliario de los sitios que se fueron abandonando con los años.

En las últimas décadas, la delegación Cuauhtémoc refleja una importante disminución de población. La población económicamente activa PEA, de esta delegación representa el 40% en el rubro servicios, manufacturas y comercio.

Debido a su tradición y desarrollo histórico, el territorio delegacional concentra gran parte de los equipamientos, servicios y comercio de la Ciudad de México.

“El equipamiento del Distrito Federal se encuentra altamente concentrado en tres delegaciones de la ciudad central: Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Benito Juárez. Estas demarcaciones concentran el 44.31 por ciento de los valores obtenidos para el Índice de Especialización en Equipamiento IEE; mientras que sólo albergan al 17.13 por ciento de la población.

Mientras que las delegaciones del norte y oriente: Atzacapozalco, Gustavo A. Madero, Venustiano Carranza, Iztacalco e Iztapalapa, con la mitad de la población 50.9 por ciento, tienen sólo una quinta parte del equipamiento que es el 19.99 por ciento.

Para cada uno de los modos de equipamiento se recopila la información reciente y se realiza un inventario de los inmuebles, se adopta un criterio de comparación que tiene como base la realidad en el Distrito Federal para cada tipo de equipamiento. Esto permite comparar la situación relativa de cada unidad territorial de análisis-delegación respecto de las demás.

Se compara el porcentaje de cada modo de equipamiento en cada delegación con el porcentaje de población en cada una de estas unidades, respetando uno del otro; en el resultado las delegaciones con números positivos se consideran

superavitarias y las que tienen números negativos se consideran deficitarias; aunque el que una delegación obtenga una cifra positiva no necesariamente significa que está suficientemente dotada de acuerdo con la norma; sino que en términos relativos está mejor dotada que una que tiene una cifra negativa.

El hecho de que en todos los casos se compare la distribución porcentual de cada modo de equipamiento con la distribución porcentual de la población por unidad territorial, ya sea restando para la determinación de déficit o superávit o dividiendo para obtener índices de especialización, permite referenciar –la perspectiva de bienestar social frente a otras perspectivas como la territorial, en donde se mide la distribución del equipamiento en el territorio mediante densidades”.¹⁴

La Delegación Cuauhtémoc es la que tiene el mayor índice de especialización en equipamientos de la Administración Pública Federal, SECOFI, PGR, IMSS, SEP. El equipamiento de educación está concentrado en las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc y Miguel Hidalgo; con casi todos los niveles del sector educación, lo que refleja que el número de sus instalaciones son superavitarias con respecto a la población, lo cual implica que se generan viajes en otras delegaciones para acudir a los planteles.

El fenómeno de la alta concentración de equipamiento en unas pocas delegaciones y de una gran dispersión en el resto, además de las implicaciones sociales que tiene; también atrae fuertes repercusiones desde el punto de vista económico y del consumo de energía, horas hombre, energéticos –con los efectos sobre el medio ambiente- por los viajes que se generan por motivos de utilización de los equipamientos.¹⁵

Esta condición la ubica en una zona de gran importancia a nivel regional y nacional, lo que la ha convertido en una fuerte generadora de empleos y en un

¹⁴ Bases para la planeación del desarrollo urbano en la ciudad de México. Tomo II Editorial Porrúa.p224. México.

¹⁵ Idem.

punto de confluencia social que se manifiesta en una significativa afluencia de población flotante, que la visita diariamente.¹⁶

La accesibilidad de los servicios y equipamientos de casi todas las colonias que conforman la delegación se ubica entre los mejores, de igual manera los niveles de bienestar son aceptables. Pero la existencia del fenómeno de expulsión poblacional repercute en la subutilización de éstos.¹⁷

¿Cuáles son las propuestas para la Delegación Cuauhtémoc?

Establecer nuevas condiciones en aquellas áreas deterioradas y subutilizadas, a través de apoyos financieros y legales.

El Programa de Desarrollo Urbano del DF. 2008, establece que la *imagen objetivo* en relación a la estructura urbana es: *consolidar la estructura existente procurando el reciclamiento de las áreas de baja densidad* que, cuentan con buena accesibilidad, infraestructura y equipamientos suficientes y que presentan condiciones de deterioro avanzado.

No existe una definición formal de lo que es el Centro de una Ciudad, existe un acuerdo para hablar de las características más comunes de los Centros de Ciudad:

El Centro de la Ciudad. Es generalmente el área más antigua en donde se concentran funciones comerciales y de servicios, entre las que destaca la administración. Es común encontrar elementos de la simbólica urbana, como edificios antiguos que son sede de gobierno, la catedral o iglesia y la plaza mayor o principal.

Area central. Es un espacio más amplio que el aceptado como Centro.

Ciudad interior. Es el espacio urbano que quedó encerrado entre el Centro de la Ciudad y los desarrollos suburbanos. La ciudad interior se construyó antes de los años 40, es más compacta y de mayor densidad que los suburbios y a diferencia

¹⁶ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Gobierno del Distrito Federal. p.51 2008.

¹⁷ Ídem. P.52

de éstos concebidos para el automóvil particular, la ciudad interior es más peatonal y dependiente del transporte público.

Declinación. Se trata de un fenómeno de naturaleza demográfica y se refiere a la pérdida de población de algún área. Las áreas centrales y en general la ciudad interior muestran procesos de pérdida de población ó declinación cuando las ciudades alcanzan la fase metropolitana, caracterizada por una expansión de la mancha urbana y por flujos de residentes y actividades desde el Centro hacia las áreas periféricas.

También se puede aplicar el término declinación al referirse a la pérdida neta de actividades en una determinada área de la ciudad, sin embargo ni en el caso del fenómeno demográfico ni en el de la actividad económica debe confundirse con los procesos de sucesión que se explican a continuación.

Sucesión. Los procesos de sucesión, se refieren a las sustitución de los residentes originales por unos nuevos residentes de menor estatus socioeconómico. La sucesión también se puede aplicar a las actividades comerciales y de servicios, cuando las actividades existentes son dirigidas a servir a grupos de menor ingreso.

Degradación. Es un fenómeno de naturaleza eminentemente social consecuencia de los procesos de sucesión, cuando éstos van dando lugar a problemáticas como el desempleo, la delincuencia y el crimen.

Gentrificación. Describe el concepto contrario a la sucesión, cuando una población de mayor capacidad económica desplaza a los residentes originales que son de menor ingreso.

Valorización y desvalorización. Se refieren al cambio en los valores del suelo asociados a la gentrificación o a la sucesión y degradación respectivamente.

Se trata del fenómeno económico que subyace en los fenómenos sociales descritos. No hay una relación directa entre desvalorización y declinación. Pueden darse casos de declinación asociados a valorización.

Deterioro. Se trata del desgaste y maltrato de las estructuras físicas que se da como consecuencia de la falta de inversión, principalmente en mantenimiento, aunque también por la intensificación de su uso asociado a los procesos de sucesión, por ejemplo cuando las viviendas son ocupadas por familias más pobres en condiciones de hacinamiento.¹⁸

¹⁸ Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía Metodológica, Hábitat. René Coulom, Ignacio Kunz Bolaños. Sedesol 2006. pág. 31.

7.-EL RECICLAMIENTO URBANO EN LA COLONIA SAN RAFAEL.

La Colonia San Rafael presenta una inmejorable localización cuenta con vialidades importantes como el Circuito interior, Ribera de San Cosme, Avenida Insurgentes, Parque Vía y Sullivan.

Circulan por la zona diversos transportes como el metro San Cosme, el Tren Suburbano en Buenavista, el Metrobús, además de los autobuses RTP y microbuses que lo conectan con toda la ciudad y en este momento se construye la línea de metrobus que conectará Buenavista con el Aeropuerto.

La colonia cuenta con inmuebles catalogados por el INBA y el INAH, casas abandonadas, casas invadidas, terrenos y lotes semiutilizados.

Existen diferentes aproximaciones teóricas para la explicación de los procesos de sucesión, que a su vez dan lugar a la degradación social y al deterioro físico del Centro; la explicación técnico financiera se basa en el deterioro natural por el paso del tiempo de los inmuebles.

Se supone que los inmuebles van decayendo con el tiempo o que el mantenimiento necesario para su conservación va siendo cada vez mayor, por lo que llega un momento que es incosteable y se da el deterioro y posteriormente su desvalorización, creando así condiciones para los procesos de sucesión.

La explicación de mercado plantea una desvalorización de los inmuebles centrales como consecuencia de la nueva y más valorada oferta de los suburbios, que atrae a la población de mayores ingresos. El resultado es la liberación de viviendas centrales a precios accesibles o con rentas congeladas, para población de menores ingresos, lo que dará lugar al deterioro como consecuencia de una menor capacidad de mantenimiento y de un uso más extensivo.

En México la cultura patrimonialista dominante entre los propietarios inmobiliarios puede favorecer una falta de racionalidad económica de largo plazo y por tanto, una reducción de la inversión en mantenimiento.

También influye negativamente la normatividad urbana y de legislación para la “conservación del patrimonio” que cuando están mal diseñadas dificultan o limitan la reinversión y muchas veces estimulan el abandono de los inmuebles por parte del propietario.

El tema del rescate de inmuebles catalogados, me llevó a Casa y Ciudad A.C. donde por medio del Programa de Mejoramiento Barrial del DF. y el INVI se tiene como objetivo asesorar técnicamente -por medio de un grupo de arquitectos a los beneficiarios de un crédito. Los rubros de asesoría son: proyecto arquitectónico, recurso financiero, supervisión de obras para la ampliación, mejora, acabados o nueva edificación de viviendas.

Dado el éxito del Programa desde el año 2000, se puso mayor atención a las colonias de la Ciudad Central, de ahí se han tenido experiencias de reestructuración de construcciones habitacionales catalogadas por el INBA.¹⁹

Logrando la aprobación de un crédito del PMV llamada Vivienda Catalogada Patrimonial para intervenir en estas viviendas.

De la plática con el Arq. Mario Medel, de Casa y Ciudad A.C. sobre la rehabilitación de centros históricos, y la importancia del mejoramiento barrial destaco los siguientes puntos:

-El rescate y rehabilitación de las casonas catalogadas se ha llevado a cabo por medio del Programa de Mejoramiento Barrial en colaboración con el Instituto de Vivienda del Distrito Federal INVI, es necesario contar con un buen proyecto de rescate y claro que es posible llevar a cabo dicha intervención.

El Programa de Mejoramiento Barrial en una propuesta ciudadana, que a partir de 1997 se enfoca en reconocer que *la principal reserva territorial estaba dentro de la ciudad*, el PMV se planeó para zonas regularizadas o que estaban en proceso de

¹⁹ Casa y Ciudad A.C. Programa de Mejoramiento Barrial 2010. Centro de asesoría, capacitación e investigación urbana .p.59. México casayciudad.org.mx

serlo y que contaban con servicios básicos, por tanto la inversión podía dar fruto al concentrarse en la vivienda.

Como antecedentes existieron los programas de mejoramiento de vivienda de FONHAPO Y FIVIDESO con experiencia en lo social y en lo técnico.²⁰

Actualmente en el PMV es necesario contar con un reporte fotográfico del estado actual del inmueble y la solicitud de la condición del edificio ante el INBA e INAH ya sea catalogado 1 (Conserva fachada) ,2 (Conserva primera crujía) y 3(No se conserva).

Para incorporar las viviendas del centro histórico catalogadas (perímetros A, B y C), al Programa de Mejoramiento de Vivienda en el año 2003 se implementaron las siguientes acciones:

- 1.- Depurar los expedientes de la gente que vivía en una vivienda catalogada.
- 2.- Implementar cursos para dotar a los asesores técnicos de conocimientos sobre el tema de conservación y restauración de monumentos.
- 3.- Hacer visitas técnicas para diagnosticar en forma adecuada la problemática de cada una de estas viviendas, ya que sus habitantes habían peregrinado por años ante el INAH y el INBA sin conseguir la licencia para intervenir su vivienda.
- 4.- Se realizaron reuniones de trabajo con personal del INAH para agilizar la gestión de las licencias para futuras solicitudes que trabajarían a través de la Mesa de Trámite Cuauhtémoc.
- 5.- Se acuerda un plan piloto con una lista inicial de 80 predios.
- 6.- Estas acciones dieron resultados positivos, sin embargo faltaba algo para poder intervenir de forma adecuada este tipo de vivienda, por lo tanto se crearon los siguientes instrumentos:
- 7.- Se aprueba una modalidad de crédito del PMV llamada Vivienda Catalogada Patrimonial para intervenir estas viviendas.

²⁰ Programa de Mejoramiento de Vivienda, Casa y Ciudad A.C. Arq. Sergio Ortiz Flores. p19. Hábitat. México.

8.- Se crea el formato para la presentación de proyectos, el cual contendría las etapas de intervención que las autoridades federales requerían.

9.- Se aprobó un presupuestador que contiene conceptos de restauración y conservación.

10.- Y un instrumento de apoyo de gestión para que a través de la Mesa de Trámite se tramitara la licencia de intervención en forma más expedita.

Los resultados de estas acciones fueron los siguientes:

De las 80 intervenciones en Vivienda Patrimonial en el 70% de los casos se logró detener el deterioro de muros y techumbres evitando la destrucción total de la vivienda.

En este proyecto las consideraciones estructurales son de primera importancia y a este respecto el Ing. Juan Téllez explica: en México las ciudades coloniales tienen una parte de sus inmuebles construidos con el diseño estructural por gravedad, (por peso), toda vez que aún no se utilizaba el concreto armado; lo que motivó que se perfeccionaran otros sistemas de refuerzos tanto en cimentaciones como en superestructuras; esto ha ayudado a la restauración de construcciones antiguas en los casos que se presentaron con los últimos movimientos telúricos.”²¹

-En un 15% las intervenciones se dan en conservación de espacios y rehabilitación de los mismos, interviniendo sólo en acabados como en impermeabilizaciones de azoteas, cambio de aplanados, pintura, herrería, pisos e instalaciones eléctricas e hidrosanitarias.

-El 15% de las acciones correspondieron a la reestructuración de viviendas en sus sistemas constructivos.

-Un logro importante es que las intervenciones se lograron con presupuestos muy bajos logrando alcances físicos importantes.

-Se capacitó a un número pequeño de maestros albañiles es este tipo de trabajos de restauración, el material se compraba –con precio establecido en comercios locales, para fomentar la actividad económica.

²¹ Entrevista con el Ing. Juan Téllez Flores, ex supervisor Grupo Rodin, marzo 2010.

-No se logró en todos los casos intervenir en fachadas y en elementos exteriores, se tendrá que trabajar en este aspecto para que en futuras intervenciones vinculándose con otras instancias o programas se logre el objetivo completo.

De los ochenta casos, 80% fueron intervenciones en viviendas del siglo XIX y XX de los perímetros A y B y el porcentaje restante correspondieron a viviendas del siglo XVIII y principios del XIX, en el perímetro A.²²

Es necesario crear un **fideicomiso** para rehabilitar la zona, valorar y pagar a los residentes de las casonas, restaurar los inmuebles, crear un centro de barrio incluso demoler algunas casonas y reservar esa área verde como un punto de encuentro en caso de sismos en zona.

En materia de intervención en los Centros Históricos existe una gran diversidad de formas de actuación; algunas definiciones son las siguientes:

a)Renovación. Se refiere a una actuación en la que el objeto de intervención, que puede ser un inmueble, la infraestructura urbana, el mobiliario, se pretende adopte características de nuevo, generalmente se asocia a actividades de mantenimiento exhaustivo. A diferencia de la restauración, en la renovación puede darse un alejamiento de la forma original.

A escala de grandes espacios de la ciudad, algunos autores coinciden la renovación urbana como el “proceso de cambio y adaptación del entramado urbano, y es tal que permite la sustitución de partes concretas sin afectar la estructura del conjunto”. Las obras de renovación generalmente están vinculadas con la mejora de la imagen urbana y si esto implica adoptar un nuevo diseño, la renovación estaría antecedida por un nuevo rediseño.

b)Restauración. Está fuertemente vinculada a los inmuebles y al patrimonio histórico, lo que supone la existencia de un estado original; al cual se procura aproximarse.

La restauración sin refuncionalización puede condenar a los inmuebles a un nuevo y acelerado proceso de deterioro por la imposibilidad de sostener actividades que

²² Programa de Mejoramiento de Vivienda, Casa y ciudad A. C. Antonio Martínez López, p.58. México 2010.

sean capaces de mantenerlo adecuadamente. Mantener las formas sin función requiere de un gran subsidio; la solución radica en un equilibrio entre una restauración que de la oportunidad de conocer e identificar los valores históricos y estéticos y al mismo tiempo, permita a los inmuebles integrarse a la vida cotidiana de la ciudad.

c)Rehabilitación. Significa que hay que volver a conquistar la consideración o la integridad arquitectónica perdida, así como el uso y la práctica, restituir un potencial todavía presente en la estructura espacial y constructiva de los lugares interiores y exteriores.

En la rehabilitación, que en sentido literal significa volver a habilitar, el énfasis se pone en el uso, la idea es que se refuncionalice o vuelva a funcionar un inmueble o un espacio urbano.

d)Revitalización. La revitalización en un sentido amplio significa dar vitalidad o regresar la vida en áreas de la ciudad o ciudades enteras que han perdido tal vida. Como se puede deducir de las anteriores definiciones, la revitalización supone una etapa más avanzada que los conceptos anteriores, ya que puede incluir la renovación (física), la restauración (física), la rehabilitación (funcional) para llegar a un cambio en las dinámicas del comportamiento; lo que a su vez implica aspectos económicos y sociales.

e)Regeneración. Se refiere a una actuación integral sobre las distintas causas generales y los factores específicos que originan el deterioro urbano y habitacional que contribuye al desarrollo de la vida pública y de las funciones urbanas y al mejoramiento de las funciones del medio ambiente.

La regeneración es más amplia que los conceptos anteriores y es similar a la idea de revitalización, aunque de mayor escala espacial. Literalmente significa volver a generar, un espacio urbano que ha sufrido los procesos de decadencia y degradación en el centro: demográfico, económico, social, cultural y ambiental y por tanto requiere de estrategias integrales que aborden también acciones en cada una de estas dimensiones enfocadas a la regeneración.

f)Redesarrollo. El desarrollo es el fenómeno de naturaleza económica en el cual un inmueble es demolido y reemplazado por uno nuevo. El redesarrollo depende

de la viabilidad financiera de la nueva inversión, es decir; cuando los beneficios esperados de la explotación del nuevo edificio superan la suma de los beneficios derivados de la explotación del edificio actual, más los costos de demolición, construcción y operación del nuevo inmueble. Cuando se presenta esta operación que siempre se debe a un aumento en el valor del suelo que ofrece mejores expectativas de beneficios que la derivada de la explotación del edificio actual, se dice que concluyó la vida económica de este edificio y es viable el redesarrollo.²³

El Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc 2008; establece que la imagen objetivo en relación a la estructura urbana es: *consolidar la estructura existente procurando el reciclamiento de las áreas de baja densidad, que cuentan con buena accesibilidad, infraestructura y equipamientos suficientes y que presentan condiciones de deterioro.*

Reciclar los inmuebles abandonados, ante la escasez de reservas territoriales, revitalizando edificaciones antiguas, con diversos usos de suelo.

A este respecto Eduardo Preciat Lambarri, investigador del Programa de Investigación Metropolitana de la UAM_Xochimilco analiza:

“El cambio de la perspectiva de las reservas territoriales como grandes extensiones baldías hacia una concepción más integral que incluye lotes baldíos, semibaldíos o subutilizados así como inmuebles en desuso o subutilizados, constituye un importante avance”.

La idea de la implantación de equipamiento para lograr la autosuficiencia relativa de unidades territoriales menores está estrechamente relacionada con la *puesta en práctica de programas de saturación urbana, reciclado de suelo e inmuebles desocupados y de optimización en el aprovechamiento del parque inmobiliario.*²⁴

A continuación se presentan algunos datos del PDU Cuauhtémoc para el análisis urbano de las variables estadísticas de la Colonia San Rafael, que tiene como meta proponer una solución integral –como lo es el reciclamiento urbano de la

²³ Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía Metodológica, Hábitat. René Coulom, Ignacio Kunz Bolaños. Sedesol 2006. pág. 49.

²⁴ Ídem.

zona para lo cual se necesita en una figura jurídica como el Fideicomiso; con lo cual el INAH, el Gobierno del DF, la Delegación Cuauhtémoc, empresarios e investigadores; se lograría rehabilitar una zona que por sus cualidades de localización y fácil acceso, representa una importante reserva de suelo urbano que se subutiliza.

7.1 VALORACIÓN DE LA COLONIA SAN RAFAEL COMO UNA ZONA CULTURAL

Fundada oficialmente en julio de 1891, la colonia San Rafael es una de las primeras que surgen del fraccionamiento de antiguos ranchos y haciendas porfirianos. Sus primeros habitantes fueron aristócratas, empresarios, integrantes de la clase media y obreros, que debido a la euforia industrial del porfiriato encontraban trabajo en la ciudad. Por lo cual se encuentran inmuebles con valor artístico e inmuebles catalogados por el INBA y el INHA.

La colonia San Rafael, antes llamada de los Arquitectos; tiene la siguiente localización: inicia en el cruce del Circuito Interior Calzada Melchor Ocampo y la Av. Ribera de San Cosme, de este punto continúa en dirección suroriente hasta llegar al cruce con la Av. Insurgentes Centro, de este punto continúa en dirección surponiente hasta llegar al cruce con la Av. Sullivan, de este punto continúa en dirección norponiente siguiendo la Av. Parque Vía hasta llegar al cruce con el circuito Interior Calzada Melchor Ocampo; finalmente de este punto continúa en dirección nororiente hasta llegar al punto de inicio.

Límites de la Colonia San Rafael.



Plano 34 Coordinación y Planeación de Desarrollo Territorial GDF. 2002.

Colonia	Total de Inmuebles	Área Conservación Patrimonial	Inmuebles Catalogados
San Rafael	1,240	1,240	466
Sta. Ma Ribera	2,981	2,981	1,134

Fuente: Registro de inmuebles con valor artístico DACPA- INBA versión 1997 del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc, Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles CNMH-INAH y Catálogo de Inmuebles de valor patrimonial DSPM-SEDUVI.

Características por Colonia

Colonia	Población 1995	Sup Ha.	Dens Hab.
San Rafael	18,888	105.32	179

Cuadro obtenido del PDUC 2008

La delegación Cuauhtémoc tiene una baja población en relación a su superficie, comparada con el DF. Está considerada como una delegación expulsora de población.

Niveles de construcción

Colonia	Altura máx niveles	Niveles prom altura	Lote promedio m2	Área libre %
San Rafael	10	3	300	20

Cuadro obtenido del PDUC 2008

El lote promedio de 300m2, sólo permite construir 3 niveles, con 20 % de área libre

Problemática de la vivienda

Colonia	Hacinamiento	Vecindades	Vivienda deteriorada	Vivienda mat precario
San Rafael			X	X

Cuadro obtenido del PDUC 2008

-Este cuadro nos indica que existen *viviendas deterioradas* y viviendas construidas con material precario que necesitan ser rehabilitadas.

Predios baldíos particulares por colonia

Colonia	Número predios	Superficie Ha.
San Rafael	13	2.19

Cuadro obtenido del PDUC 2008

-En este cuadro se observa que existe una superficie de **2.19** Has en la colonia San Rafael como *reserva de suelo urbano* ya sea para: construcciones, centro de barrio, área verde de resguardo, etc.

Relación de predios e inmuebles invadidos por asentamientos irregulares

Colonia	Inmuebles invadidos	Predios invadidos
San Rafael	3	1

Cuadro obtenido del PDUC 2008

-Existen tres inmuebles invadidos que pueden regularizar su situación para formar parte de la reserva de inmuebles en la colonia.

Usos de suelo

Colonia	Uso de suelo 1987	Uso de suelo 1996
San Rafael	H4S, H41S, ES3.5	HC 6/35 H 3/20 EA

Cuadro obtenido del PDUC 2008

-En el cuadro de usos de suelo, se observa el uso e suelo habitacional con comercio y espacios abiertos.

De acuerdo con el PDUC existen 450 inmuebles abandonados, vecindades, edificios, casas y lotes baldíos; de los cuales el 13% se ubican en la Colonia Centro, Col. Obrera representa el 11%, Doctores 8%, Juárez 8%, Peralvillo 6%, Santa María la Ribera 5%, Roma Sur y San Rafael 4%.

Por lo cual es una zona apta para la reutilización del parque construido, de hecho ya se focalizan algunos proyectos para esta zona, como lo muestra el siguiente cuadro.

Cuadro de Impulso al reordenamiento urbano para la Col. San Rafael.

Tema	Subtema	Ubicación	Prioridad
Elaboración de proyectos	Programas parciales	Centro Histórico	Corto
Áreas actuación	P.estratégicos Prog parciales	San Rafael	Corto
Adquisición suelo construcción	Áreas recreativas	San Rafael	Corto
Apoyo y fomento vivienda	Rehabilitación Mejoramiento Adquisición vivienda	Atlampa, Sta. Ma la Ribera, San Rafael	Corto
	Edificios abandonados e invadidos	Sta. Ma Ribera San Rafael	Corto

Cuadro obtenido del PDUC 2008

- 1) Los cuadros muestran que existen inmuebles deteriorados, abandonados e invadidos los cuales ya están presentes en los proyectos de reordenación urbana.
- 2) También se consideran en las reservas territoriales de la ciudad a los terrenos baldíos, semibaldíos o subutilizados en la adquisición de suelo para construcción de áreas recreativas y de vivienda.
- 3) Se prevé en el corto plazo la elaboración de un Programa Parcial para la Colonia San Rafael para rehabilitar la zona.

7.1.2 REPERCUSIÓN DEL ARTE COMO UN VALOR AGREGADO EN LA COLONIA SAN RAFAEL.

El patrimonio inmobiliario cultural de las ciudades es un elemento muy significativo para la formación de la identidad de una comunidad, pero al mismo tiempo tiene profundas implicaciones en la problemática y rescate de las áreas centrales.

Los problemas de degradación y deterioro de las áreas centrales de por sí complejos, los son aún más cuando están presentes inmuebles de valor patrimonial.

Como todos los inmuebles del área están sujetos al deterioro físico, pero éstos además, a la depreciación funcional, ya que fueron construidos en un contexto histórico y hay que agregar que su mantenimiento es costoso.

Si no tuvieran valor patrimonial serían candidatos a la demolición para aprovechar el suelo urbano; sin embargo por ser patrimonio cultural y por su importancia en la formación y conservación de la identidad histórica de la sociedad, es imperativo no sólo su conservación, sino su habilitación para que puedan ser útiles.

El patrimonio inmobiliario cultural puede convertirse en el componente central de un nuevo perfil funcional del área central gracias a su capacidad de atracción de población con fines recreativos-culturales y de turismo cultural; que pueden desencadenar otras actividades para establecer una economía local vital.

Los recursos de un patrimonio cultural hay que utilizarlos como un mecanismo de atracción e identidad y al mismo tiempo como un factor de valorización.²⁵

Ciudades como Zacatecas, Guanajuato, Puebla, Oaxaca y Morelia, han aprovechado su riqueza patrimonial como un mecanismo de atracción turística y

²⁵ Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas. Guía Metodológica, Hábitat. René Coulom, Ignacio Kunz Bolaños. Sedesol 2006. pág. 47.

que además están catalogadas como ciudades con valor histórico por la UNESCO.

También la reflexión sobre los museos desde una perspectiva urbanística refiere la importancia del equipamiento cultural –que modifica los entornos urbanos y crean ciudad, potencializa las zonas de usos culturales, mejora la economía, atrae al turismo y reordena las vecindades con su presencia, así lo analizaron los expertos en el Congreso Internacional de Museos –realizado en junio pasado en la Universidad Iberoamericana.

Otras oportunidades del Centro de la Ciudad son las siguientes:

Aparte de su patrimonio cultural urbano, el Centro de la Ciudad presenta un conjunto de ventajas que, en el lenguaje de la planeación estratégica, significa oportunidades que deben identificarse primero y después utilizarse en apoyo a los programas y proyectos de regeneración urbana.

a) La concentración del equipamiento de educación, salud y cultura.

Representa una ventaja para sus habitantes actuales y futuros.

La oferta importante de escuelas, de museos, teatros, cines, es atractiva para ciertos grupos sociales –estudiantes, familias jóvenes, extranjeras.

b) Los espacios públicos del Centro y la identidad de su tejido urbano.

El Centro de la Ciudad ofrece un conjunto de espacios públicos: plazas y jardines, alamedas, avenidas y paseos, glorietas, fuentes, kioscos; de los cuales las urbanizaciones periféricas carecen, y que constituyen un capital social urbano sobre el cual debe apoyarse un plan de revitalización de las áreas centrales.

c) La heterogeneidad y pluralidad del Centro.

Marca la diferencia con el resto de la ciudad, dominada por la homogeneidad impuesta por la zonificación. La diversidad de ofertas comerciales y culturales explica la atracción sobre el turismo local y foráneo.

d) Una renta inmobiliaria relativamente baja.

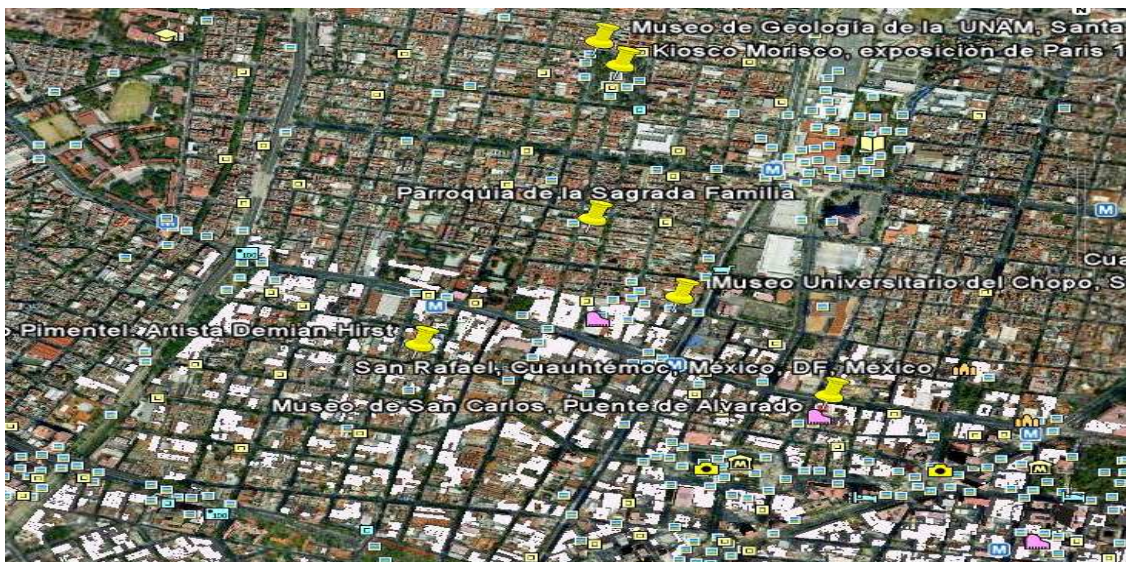
Los Centros de la Ciudad suelen representar espacios urbanos desvalorizados, con un diferencial de alquiler o de precio de venta que suele ser atractivo para la inversión privada, en la perspectiva de su futura revalorización.

Esta oportunidad no se presenta en todo el Centro; por lo que son necesarios estudios del mercado inmobiliario de la zona.

El uso cultural de las casonas ofrece un valor agregado: el arte.

Galerías de arte, talleres de artistas, sala de presentación de documentales, sala de cine, un centro de estudios de la obra de Frida Kahlo, además de cafeterías y zona de espacios públicos atractivos para el turismo cultural.

Una de las galerías de arte más importantes de la ciudad de México; que ha entendido la importancia de esta colonia por su inmejorable ubicación y su vocación cultural es: la Galería Hilario Galguera, ubicada en Francisco Pimentel no.3 donde se exhibe y se vende la obra del artista británico Demian Hirst, con precios superiores al millón de dólares.



Al preguntarle porqué no estableció su galería en San Ángel –donde se localizan varias galerías importantes de la ciudad, ó en Polanco –donde el comercio del arte es muy exclusivo y prefirió una casona antigua en la Colonia San Rafael, el arquitecto Galguera respondió: “La localización de esta casona es perfecta, llevo por Circuito y estoy cerca de Polanco, de Bellas Artes o de la Colonia Condesa”.²⁶

La colonia San Rafael cuenta con una vocación cultural, existen teatros como el Virginia Fábregas, el Teatro la Opera, el Museo Casa de Carranza, el Jardín del Arte, todo enmarcado por el espléndido Museo de San Carlos, el Museo del Chopo y el Museo de Geología de la UNAM de la cercana colonia Santa María la Ribera, al desarrollar esta área cultural también generaríamos un centro turístico importante.

Los proyectos de inversión para regenerar zonas decadentes, aprovechando el potencial que posee la delegación, deberán considerar aspectos de usos de suelo, con análisis y propuestas de mayor detalle, incentivos para la fusión de lotes, mejoramiento de la imagen urbana y recuperación de zonas peatonales.²⁷

Desde el punto de vista económico una zona, rehabilitada, con espacios públicos mejorados, segura y peatonal ofrece servicios y genera empleos para la población local.

Así la planificación sostenible implican el beneficio de todos los grupos dentro de nuestras ciudades, los distritos exitosos integran en el desarrollo urbano, generan identidad con el entorno social construido.

Los distritos integrados y atractivos son condiciones previas importantes para una ciudad integradora en un nivel global.²⁸

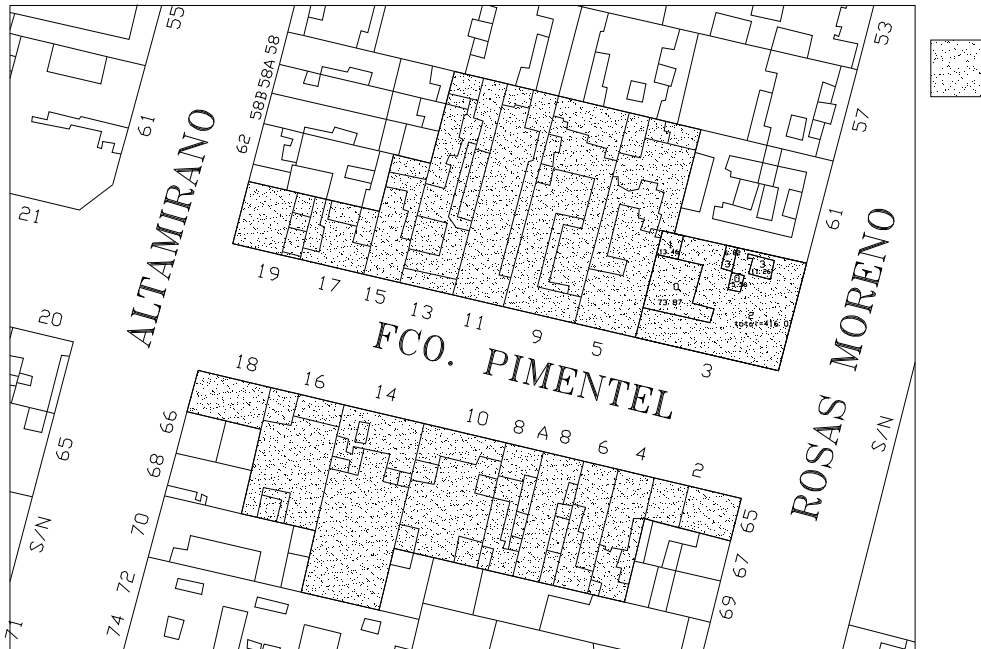
²⁶ Entrevista con el Arq. Hilario Galguera en la Galería HG, Septiembre 2010.

²⁷ PDUC G.D.F. versión resumida 1995.

²⁸ Programa de Recuperación de Barrios, II Foro Internacional de Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo del Gobierno de Chile, p.128 www.minvu.cl

POLÍGONO DE ACTUACIÓN: ZONA DE GALERÍAS EN LA COLONIA SAN RAFAEL

PROYECTO CORREDOR CULTURAL



Este polígono concentra la zona propuesta para un corredor cultural; centro donde se proyectan abrir otras galerías, una sala de proyección de cortos y edición de sonido, una casa estudio de la obra de Frida Kahlo y algunas viviendas para artistas. La obra de Demian Hirts ha posicionado no solamente a la Galería de Hilario Galguera en el mapa del arte actual; el efecto ha sido consolidar a nivel latinoamericana y a escala mundial esta galería, por el valor comercial de las obras,



recientemente se ha abierto otra galería en Alemania propiedad de Hilario Galguera.

La creatividad en el desarrollo de las ciudades marca la diferencia y las hace atractivas al mundo; la imagen de la ciudad desarrolla un potencial económico y social.

Así lo refiere Jean Michel Tobelem, investigador del Instituto de Urbanismo de Paris -opción cultura, donde analiza el lugar de los equipamientos culturales en el desarrollo de las ciudades; en un contexto donde la noción de creatividad juega un rol preponderante.²⁹“ El dinamismo económico de las ciudades está unido y directamente ligado a su capacidad de recibir poblaciones creativas. Los nuevos equipamientos culturales ocupan un lugar singular dentro del posicionamiento de nuestras ciudades en el mundo”.

²⁹ Revue Urbanisme, Jean Michel Tobelem, "Villes Creatives" no. 373 Juillet/Aout, 2010 Paris.

7.3 IDENTIFICACIÓN DE LA EVOLUCIÓN DEL VALOR EN UN PERIODO DE 10 AÑOS 2001-2011 COLONIA SAN RAFAEL.

Para el estudio de la evolución del valor, realicé un análisis de datos de la transición del valor en 10 años, el período comprendido es 2001 al 2011, donde por búsqueda hemerográfica en la Biblioteca México; obtuve las ofertas de ventas de terrenos, en la Colonia San Rafael y en la Colonia Santa Ma la Ribera – ambas homologables.

Cuadros de investigación de mercado de inmuebles en la zona.

Fecha: Lunes 8 de enero 2001	El universal anuncio oportuno
Col. Santa Ma la Ribera	Venta casa c/terren 126 m2t 145 m2c
Precio: \$950.000.00	\$m2= 6,5551.0
Fecha: Domingo 24 marzo 2002	Reforma
Col. Santa Ma la Ribera	Venta bodega c/terr 1,014 m2 Century
Precio: \$6.090.000.00	\$m2= 6,005.00
Fecha: Domingo 16 de marzo 2003	Reforma
Col. San Rafael	Casa como terreno 471m2, 56667042.
Precio: \$283.000.00	\$m2= 6,084.00
Fecha: Lunes 1 de marzo 2004	Reforma
Col. Santa Ma la Ribera	Casa porfiriana c/terreno 330m2t
Precio: \$2,400.000.00	\$m2= 7,272.00
Fecha: Lunes 28 de febrero 2005	Reforma
Col. Santa Ma la Ribera	Terreno de 690m2t
Precio: \$4,600.000.00	\$m2= 6,666.00
Fecha: Domingo 2 de abril 2006	Reforma
Col. Santa Ma la Ribera	Casa, 2 locales comerciales,240m2t
Precio: \$1,690.000.00	\$m2= 7,000.00
Fecha: Domingo 11 de febrero 2007	El universal anuncio oportuno

Col. Santa Ma la Ribera	Casa antigua p/remodelar 88m2c
Precio: \$550,000.00	\$m2= 6,250.00

Fecha: Sábado 1 de marzo 2008	El universal anuncio oportuno
Col. Santa Ma la Ribera	Casa p/remodelar 176m2t, 120m2c
Precio: \$1,500.000.00	\$m2= 8,522.00

Fecha: Martes 4 de marzo 2009	El universal anuncio oportuno
Col. San Rafael	Residencia estilo francés c/terre570m2t
Precio: \$4,000.000.00	\$m2= 7,000.00

Fecha: Jueves 6 de marzo 2010	El universal anuncio oportuno
Col. Peralvillo	Terreno p/constructoras 250m2t
Precio: \$1,800.000.00	\$m2= 7,200.00

Fecha: martes 15 de noviembre 2011	El universal anuncio oportuno
Col. San Rafael	Casa cono terreno 250mt
Precio: \$1,750.000.00	\$m2= 7,000.00

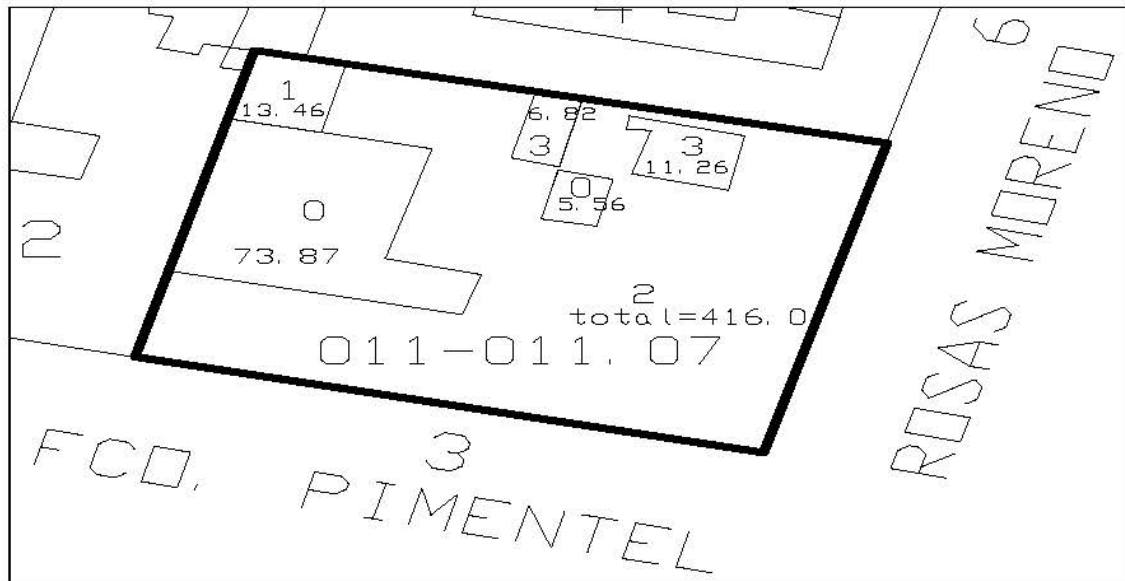


Aplicación general del avalúo en el inmueble de la zona.

Información General		Ubicación del Predio	
Cuenta Catastral	011_011_07	<p>2009 © ciudadmx, seduvi ■ Predio Seleccionado</p>	
Dirección			
Calle y Número:	FRANCISCO PIMENTEL 3		
Colonia:	SAN RAFAEL		
Código Postal:	06470		
Superficie del Predio:	416 m2	<p>Este croquis puede no contener las últimas modificaciones al predio, producto de fusiones y/o subdivisiones llevadas a cabo por el propietario.</p>	
<p>La consulta y difusión de esta información no constituye autorización, permiso o licencia sobre el uso de suelo. Para contar con un documento de carácter oficial es necesario solicitar a la autoridad competente, la expedición del Certificado correspondiente.</p>			

Zonificación

Uso del Suelo 1:	Niveles:	Altura:	% Área Libre	M2 min. Vivienda:	Densidad	Superficie Máxima de Construcción (Sujeta a restricciones*)	Número de Viviendas Permitidas
Habitacional Ver Tabla de Uso	4	-*-	20	0	M(1 Viv C/50.0 m2 de terreno)	1330	8



AREA TOTAL DEL TERRENO M2	416.00
AREA VACIA	79.43
AREA 1 NIVEL	13.46
AREA 2 NIVELES	564.66
AREA 3 NIVELES	54.24
AREA TOTAL DE CONSTRUCCIÓN	632.36

ESTUDIO DE MERCADO TERRENOS LOTE TIPO 300

M2	\$/m2	FZo	FUB	FSu	FFo	FNeg	FRe	\$/m2
535	13084	1.00	1.00	1.02	1.00	0.95	0.97	\$12,693.14
1450	14000	1.00	1.00	1.11	1.00	0.95	1.00	\$13,337.42

ESTUDIO DE MERCADO DE VIVIENDAS

SUJETO	632.36	TERRENO	416.00	CONSTRUCCIÓN	M2			
CONST	M2	TERRENO	\$/m2	FSu	FCus	FNeg	FRe	\$/m2
274	146		\$14,562.00	0.91	1.021	0.95	0.89	\$12,994.99
1005	1121		\$14,726.00	1.04	0.948	0.95	0.94	\$13,899.45
968	453		\$15,495.00	1.043	1.034	0.8	0.86	\$13,383.30

Valor promedio

\$13,425.91

Valor del enfoque de mercado \$8,490,009.99

ENFOQUE DE COSTOS

TERRENO

M2	\$/m2	FZO	FUB	FSU	FFO	FRE	m2/m2	\$
416	\$13,337	1.00	1.15	1.00	1.00	1.15		\$6,380,623.42

CONSTRUCCION

M2	VURN	FED	FCO	FRe	\$/m2	\$
632.36	\$7,000	0.6	1.1	0.66	\$4,620.00	\$2,921,503.20

Valor físico construcciones \$9,302,126.62



Ubicación del sitio.



Francisco Pimentel no 3 esquina con Rosas Moreno, Col. San Rafael.

CONCLUSIONES DEL AVALUO:

Actualmente el precio del terreno en la zona es de \$13,430.00 ya que tiene el costo de la demolición incluido.

CONCLUSIONES DE LA ZONA:

La Colonia cuenta con el distintivo de Patrimonio Histórico de UNESCO, recibe financiamiento de organismos como Hábitat y lograr un corredor cultural tiene que ser rehabilitando para el turismo cultural: es decir, museos, gastronomía y hoteles. La colonia cuenta con equipamiento cultural y el uso de las casonas ofrece un valor agregado: el arte.

Intuyo un Centro de Investigación sobre la obra de Frida Kahlo puede ser financiado con Fondos del Gobierno Alemán para la Cultura –quien recientemente donó miles de euros para la restauración de las pinturas de Kahlo al Museo Casa Azul, en agradecimiento a la exposición de pintura que recorrió el año pasado los museos alemanes.

Es posible acordar con los galeristas para que ellos asuman parte del costo de las remodelaciones y se descuente del precio de las casonas en venta y rentar a precios accesibles a los artistas dispuestos a vivir en la Colonia, todo manejado por un Fideicomiso.

Habilitar unas casonas como salas de presentación de documentales; ya sean profesionales o estudiantes los creadores, pues actualmente los directores de cine son muy jóvenes y talentosos a nivel mundial e incluso pueden dar talleres de cine

8.- PROPUESTAS

a) Adecuar las legislaciones urbanas, constructivas y administrativas con el fin de permitir las acciones de recuperación y los acuerdos necesarios en las intervenciones, en el caso de la Colonia San Rafael –acuerdos con el INBA y el INAH, SEDUVI, INVI, para restaurar inmuebles catalogado además de crear un Fideicomiso para regenerar la colonia.

b) Estimular la consolidación de la cultura de la rehabilitación urbana y del reaprovechamiento del parque construido de las áreas centrales; por medio de la figura del Fideicomiso.

c) Promover la integración de grandes vacíos urbanos, utilizando la infraestructura existente para el desarrollo de proyectos habitacionales con un uso mixto y de generación del empleo; asociados a estrategias de rehabilitación y modernización de las actividades productivas.

d) Concertar la actuación integrada del sector público y de la iniciativa privada, con el fin de articular inversiones para el reaprovechamiento del parque edificado y dar incentivos a galerías de arte, talleres de artistas, salas de cine documental, cafeterías, para establecerse en la colonia.

e) Habilitar una zona de área verde ó un centro de barrio que no existe en la colonia, como zona de resguardo y seguridad ante cualquier sismo ó emergencia.

f) Es necesario regresar a la ciudad concentrada –en lugar de la ciudad expansiva y depredadora de las áreas agrícolas y terrenos fértiles, propiciar la utilización del suelo de la ciudad –dotado de equipamiento e infraestructura: antiguas bodegas, zonas industriales abandonadas, zonas centrales deterioradas para rehabilitar las construcciones y actualizar usos de suelo.

BIBLIOGRAFIA

Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México.
Tomo II Estructura de la ciudad y su región, Editorial Porrúa
UAM-Xochimilco México 1997.

La ciudad latinoamericana, Alan Gilbert. Siglo XXI Editores, México 1997.

Los habitantes, el espacio público y el mejoramiento barrial.
Casa y Ciudad A.C. Organismo de Hábitat. Centro de asesoría, capacitación e
investigación urbana, México 2008

Manual de rehabilitación de áreas urbanas centrais.
Secretaria nacional de programas urbanos de Brasil y
Agencia Española de Cooperación Internacional Brasil 2007.

Mercado formal e informal de suelo, análisis de ocho ciudades,
Roberto Eibenschutz Hartman, Pablo Benlliure Coordinadores.
Editorial Porrúa UAM-Xochimilco, Sedesol México 2009.

Metrópolis 2025. Centro de estudios para la zona metropolitana A.C.
II Habitabilidad. México 2006.

Nuevas territorialidades, desafíos para América Latina frente
al siglo XXI. Colección Diagoníos. Ediciones Al Margen, Argentina 2004.

Programa de Desarrollo Urbano Delegación Cuauhtémoc 2008.
Gobierno del Distrito Federal México.
Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal
2007-2012 México.

Programa de Mejoramiento de Vivienda, Casa y Ciudad A.C. México 2010

Programa de Recuperación de Barrios. II Foro Internacional de
Recuperación de Barrios. Ministerio de Vivienda y Urbanismo.
Gobierno de Chile 2009.

Proyectos estratégicos para las áreas centrales de las ciudades mexicanas.
Guía Metodológica, Hábitat. René Coulom, Ignacio Kunz Bolaños. Sedesol 2006.

Revue L'Urbanisme,-villes, sociétés et cultures. "Villes creatives" no. 373,379Paris.