

---

**Universidad Nacional Autónoma de México**

**Facultad de Arquitectura**

Campos Ciudad Universitaria, México, Distrito Federal



**RESTAURACIÓN PERALVILLO FASE II**  
**BARRIO DE TEPITO**

presenta

**Alfredo González Guzmán**

Asesorado por

**Arq. Virginia Barrios F.**  
**Arq. José Avila Méndez**

**POR MI RAZA HABLARÁ EL ESPIRITU**

M 708780

2006



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.

**Restauración Peralvillo fase II**  
**Tepito, barrio con espíritu**

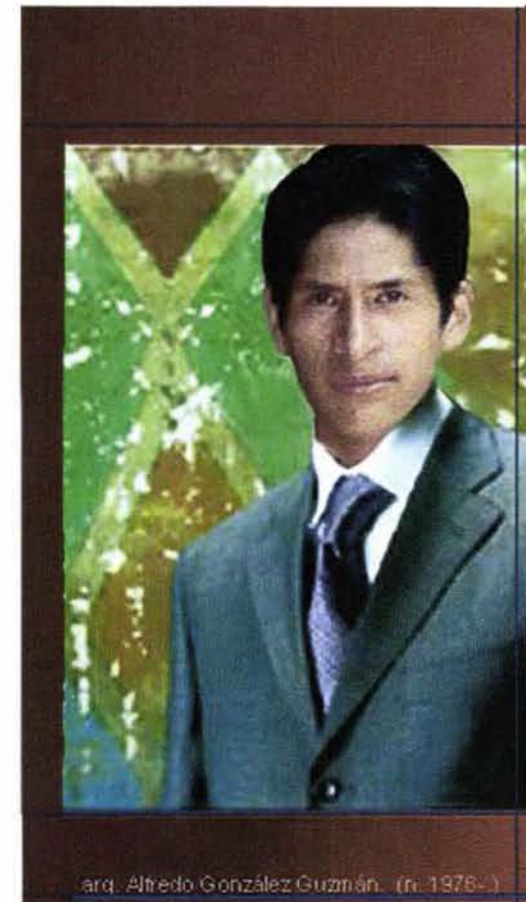
**Restauración Peralvillo fase II**  
**Tepito, barrio con espíritu**

*El fenómeno de la restauración,  
pudiera ser considerado como un tópico netamente arquitectónico, sin  
embargo, es una necesidad inherente en la vida del ser humano*

*El intentar encontrarse así mismo, el adaptarse a los cambios cíclicos que  
nos van conduciendo por el sendero evolutivo  
mientras pretendemos enfrascarnos en un solo canal de frecuencia son  
escarseos que nos van lacerando y desgastando desde el interior para  
finalmente reflejarse en el exterior*

*Al igual que los colosos dispuestos por muros de adobe, ladrillo o  
mamposteo, articulados por vigas de madera o de hierro, nos convertimos  
en organismos con alto grado de deterioro que se agrava sin, el debido  
cuidado,*

*Un cuidado que implica un mantenimiento físico, sí, pero también, y creo  
yo de mayor importancia, uno de tipo espiritual, que limpie nuestra  
conciencia, nuestra ética y nuestra moral, que no descuide los  
sentimientos que es lo que al final nos revalorará realmente. Ahí se  
encuentra inmersa la restauración que al igual que con los edificios, trata  
de rescatar la esencia del objeto y en nuestro caso del sujeto.*



**Restauración Peralvillo fase II**

**Tepito, barrio con espíritu**

*Soy afortunado  
Porque una gran suerte me rodea, suerte por la vida que me ha tocado,  
suerte por las pruebas que me ha tocado sortear,  
y que no son otra cosa que aprendizajes para llegar hasta este punto*

*Suerte por contar con el apoyo, la alegría y el esfuerzo  
de los seres que me guían cada día y a cada paso que he dado,  
suerte por tener su amor y comprensión...*

*Suerte por sentirme feliz de tenerlos y ser parte de ellos,*

*Gracias por la vida que me han dado  
Porque sé que no habrá nunca algo más grande y lindo que eso.*

*Con amor a mi familia  
este logro que es consecuencia del esfuerzo de cada uno de ellos.*



**Restauración Peralvillo fase II**  
**Tepito, barrio con espíritu**

*Dedico a mi esposa el avance de este nuevo paso,  
porque ella sabe lo que nos ha costado darlo, es testigo de los desvelos,  
de la angustia y todo el desgaste que implica el poder lograr algo así:*

*Le entrego con ello, el compromiso de cuidarla siempre, y también le muestro:  
Que todo puede lograrse en esta vida, cuando existen los sueños,  
cuando se cobijan con ilusiones y con amor.*

*Gracias Care por soportar lo que tu y yo sabemos,  
Por darme una hija que adoro y por quien compartimos nuestros esfuerzos diarios,  
Por ser el amor de mi vida  
Y la mujer más hermosa que conozco... Te amo.*

*Tu Flaco.*



**Restauración peralvillo fase II**  
**Tepito, barrio con espíritu**

Dedico este trabajo a uno de mis principales motivos de vida,  
para quien espero se convierta en un sano recuerdo que la lleve  
a motivarse mientras crece y acrecenta su conciencia,

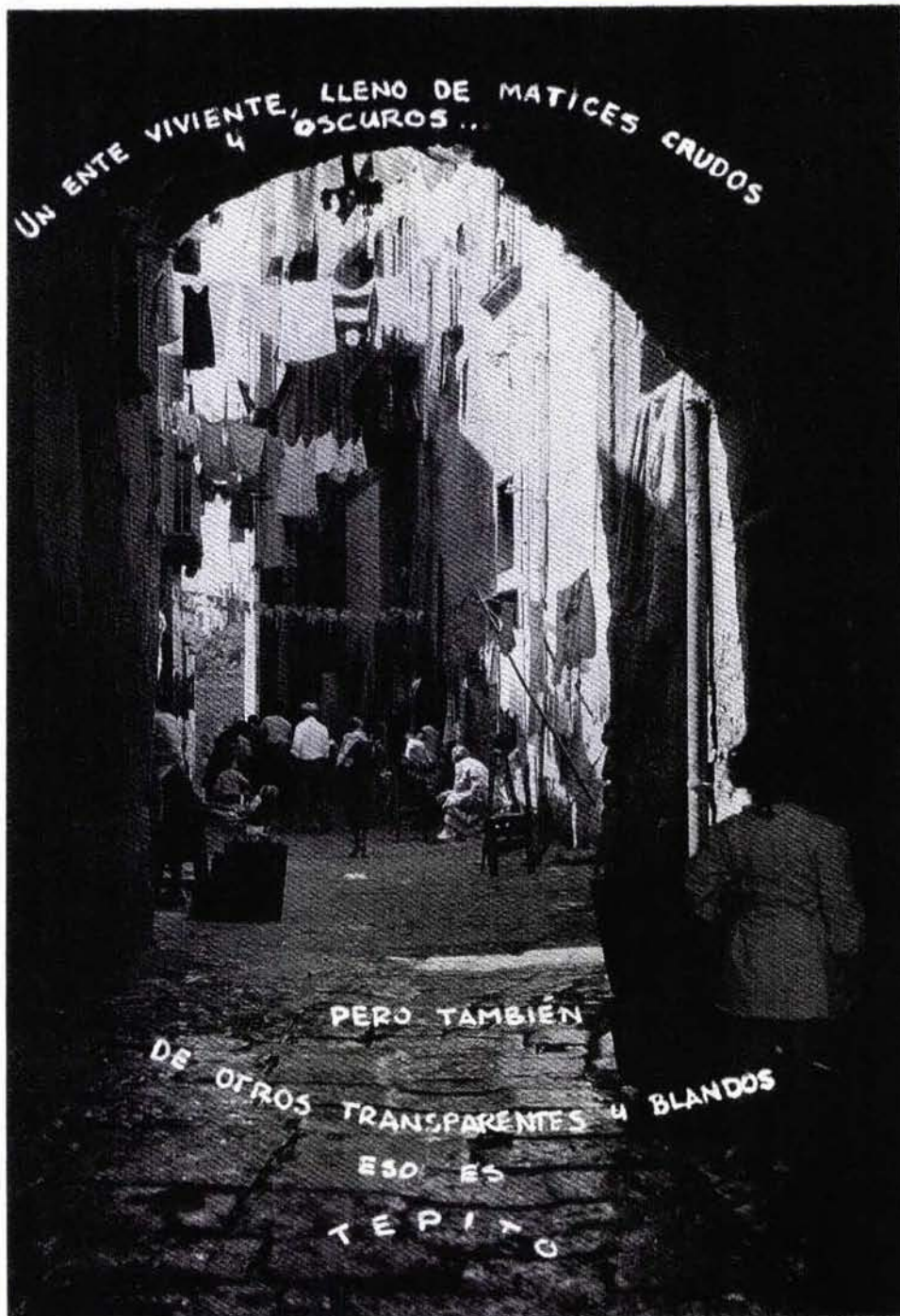
A mi hija...Montse

Para quien intento alcanzar la mayor cantidad de sueños  
para que me permitan disfrutar su sonrisa cada día...

Sin duda alguna eres tu mi Monster el más importante  
proyecto que podría tener en mis manos en toda mi vida,

Te adora: tu Papá.





RECUPERACION  
DEL PATRIMONIO  
HISTORICO  
SENTIDO SOCIAL

METODOLOGÍA DE ESTUDIO.  
Objetivo Principal :

REALIZAR UN ESTUDIO PROFUNDO DE LOS FACTORES QUE INCIDEN COLECTIVAMENTE EN UN PROCESO REVITALIZANTE DE LOS ESPACIOS QUE CONFORMAN ÓRGANOS VITALES EN LA ESTRUCTURA DEL BARRIO DE TEPITO.

Metas :

- I. CREAR UN MARCO DE ANÁLISIS DIRECTO CON UN EDIFICIO QUE CONTENGA LOS ELEMENTOS SUFICIENTES Y REPRESENTATIVOS DE UNA PECULIAR FORMA DE VIDA, ADEMÁS DE ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS QUE SIRVAN DE BASE PARA TRAZAR EL COMIENZO DE UN TRABAJO A LARGO PLAZO.
- II. FORMULAR MEDIANTE ESTA INVESTIGACIÓN, PRETEXTOS DE ESTUDIO SUFICIENTES QUE DESPIERTEN EL INTERÉS DE ACADÉMICOS, ESTUDIOSOS, INVERSIONISTAS, AUTORIDADES Y PERSONAS EN GENERAL, PARA INTENTAR ABORDAR A ESTA CERRADA PARTE DE LA SOCIEDAD, QUE QUEDA EN SU REGAZO UN GRAN NÚMERO DE GRATAS SITUACIONES.
- III. APROVECHAR LOS TÓPICOS ARQUITECTÓNICOS QUE EMANE EL ANÁLISIS DE ESTE EDIFICIO E IMPULSAR LA CORRECCIÓN DE FACTORES QUE SON DAÑINOS PARA ESTA PARTE DE LA SOCIEDAD EN ESPECÍFICO, PARA TRANSFORMAR LA IMAGEN SOCIAL Y FÍSICA DEL LUGAR.
- IV. ESTRUCTURAR UN SISTEMA DE ACCIONES QUE IMPULSEN LA ADQUISICIÓN Y APROPIACIÓN SOCIAL DEL PATRIMONIO, BASÁNDOSE EN EL HECHO DE QUE TODA PERSONA SABEDORA DE TENER UNA PROPIEDAD, LOGRA CON ELLO UNA IDENTIDAD Y DESARROLLO DEL CUIDADO DEL PATRIMONIO PROPIO Y SOCIAL.



### Metas:

- V. DESARROLLAR UN TRABAJO EFICIENTE Y PRODUCTIVO QUE SEA VÁLIDO PARA INSTANCIAS OFICIALES EN UN MOMENTO DETERMINADO, Y QUE A NIVEL PERSONAL, LOGRE ALCANZAR NOTAS CLARAS Y COHERENTES SOBRE TODO EN TEMAS TAN DELICADOS COMO LO SON: LA RESTAURACIÓN, LA REHABILITACIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL ENTRELAZÁNDOLOS CON LA VIVIENDA SOCIAL DIGNA.
- VI. PARTIENDO DE DETERMINANTES TÉCNICAS, NORMATIVAS Y DE PRESUPUESTO, HABILITAR UN SISTEMA PROPIO QUE SATISFAGA LAS NECESIDADES DE USO ACTUALES, INCORPORANDO EL RECICLAJE DE ESPACIOS CONSTRUIDOS UN SIGLO ATRÁS Y QUE POR ENDE, CONTIENEN EN SUS CIMIENTOS Y ESTRUCTURAS, DÉCADAS DE HISTORIA, BARRAJES DE INFORMACIÓN QUE MERECEEN EL BENEFICIO DE UNA EXHAUSTIVA LABOR DE REHABILITACIÓN, AJUSTANDO CON ELLO LAS PIEZAS QUE LE DEN NUEVO BRÍO Y UNA OPTIMIZACIÓN QUE LE PERMITA AL INMUEBLE SEGUIR VIGENTE EN CUANTO A SU UTILIZACIÓN, EVITANDO CON ELLO SU ANIQUILACIÓN.
- VII. PRACTICAR UN LLAMADO A LA ATENCIÓN DE LOS ACTORES DE NUESTRA COMUNIDAD ACERCA DE UN FENÓMENO QUE PROLIFERA EN LA ZONA DE ESTE BARRIO: LA DEMOLICIÓN DE INMUEBLES QUE POR SER DE LAS CARACTERÍSTICAS CITADAS EN EL APARTADO ANTERIOR, SON BLANCO DE INVERSIONISTAS FURTIVOS QUE CARECEN DE UNA CULTURA DE RESPETO Y DE PRESERVACIÓN DE ELEMENTOS PROTAGONISTAS Y CONFORMADORES DE TODO UN CONTEXTO TAN PECULIAR EN EL TIEMPO Y EL ESPACIO, TAN SINGULAR EN LA VIDA MISMA DE LA CIUDAD, COMO LO ES TEPITO.
- VIII. INCLUIR Y EXTENDER EL ANÁLISIS A UNA ESCALA CONTEXTUAL Y DEFINIR LA CORRESPONDENCIA BIUNÍVOCA DE ALTERACIÓN E INFLUENCIA ENTRE EL EDIFICIO Y SU ENTORNO.
- IX. BENEFICIAR EN MEDIDA DE LO POSIBLE A LOS OCUPANTES Y COPROPIETARIOS DEL INMUEBLE, REALIZANDO UNA PROPUESTA DE MEJORAMIENTO PARA SUS VIVIENDAS, ASÍ COMO DE SU ENTORNO INMEDIATO.

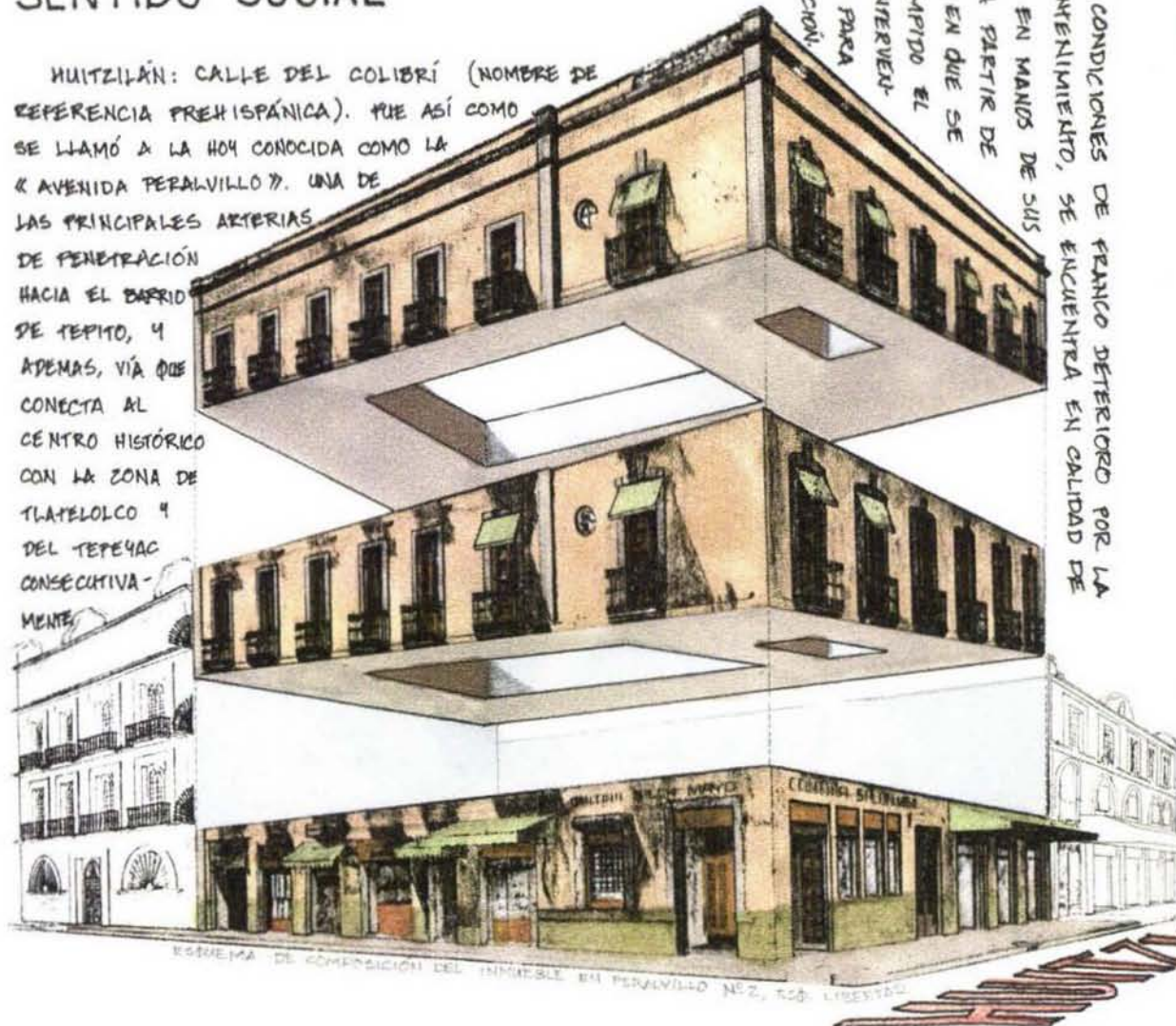
RECUPERACION  
DEL PATRIMONIO  
HISTÓRICO  
SENTIDO SOCIAL



RECUPERACIÓN  
DEL PATRIMONIO  
HISTÓRICO CON  
SENTIDO SOCIAL

HUITZILÁN: CALLE DEL COLIBRÍ (NOMBRE DE REFERENCIA PREHISPÁNICA). FUE ASÍ COMO SE LLAMÓ A LA HOY CONOCIDA COMO LA « AVENIDA PERALVILLO ». UNA DE LAS PRINCIPALES ARTERIAS DE PENETRACIÓN HACIA EL BARRIO DE TEPITO, Y ADENAS, VÍA QUE CONECTA AL CENTRO HISTÓRICO CON LA ZONA DE TLAHELCO Y DEL TEPEYAC CONSECUTIVAMENTE.

INMUEBLE EN CONDICIONES DE FRANCO DETERIORO POR LA FALTA DE MANTENIMIENTO, SE ENCUENTRA EN CALIDAD DE CO-PROPIEDAD EN MANOS DE SUS MORADORES A PARTIR DE 1995, FECHA EN QUE SE VIÓ INTERROMPIDO EL PROCESO DE INTERVENCIÓN PREVISTA PARA SU REABILITACIÓN.



ESQUEMA DE COMPOSICIÓN DEL INMUEBLE EN PERALVILLO NO. 2, CAL. LIBERTAD



EN EL NÚMERO 2 DE DICHA AVENIDA SE UBICA ESTE EDIFICIO REPRESENTATIVO DE LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XIX, DONDE DE ORIGEN SE PLANTEABA EL MISMO USO QUE HA CONSERVADO HASTA EL PRESENTE « HABITACIONAL MIXTO »

FECHADA EN EL ÚLTIMO TERCIO DEL S. XIX, ALBERGA A 16 FAMILIAS Y DA FUNCIÓN A 7 PEQUEÑOS COMERCIOS EN SU PLANTA BAJA.

LA FACHADA DE APLANADOS A LA CAL Y CANTERA ES SOBRIA Y EQUILIBRADA CORRESPONDIENDO AL PERÍODO NACIONALISTA.

AL REDEDOR DE UN PATIO CENTRAL SE DISTRIBUYEN VIVIENDAS Y COMERCIOS DE DIMENSIONES DESIGUALES OCUPANDO TRES PLANTAS.

PRIMERA ETAPA DE INVESTIGACIÓN DOCUMENTAL.

- CAPITULO I
  - A. ANTECEDENTES HISTÓRICOS.
- CAPITULO II
  - B. ANTECEDENTES FÍSICOS:
    - b.1. LOCALIZACIÓN.
    - b.2. ASPECTOS CLIMÁTICOS:
      - Temperatura, precipitación pluvial, humedad, vientos dominantes y asoleamiento.
    - b.3. CARACTERÍSTICAS DEL SUELO:
      - geología. y topografía.
- CAPITULO III
  - C. ANTECEDENTES SOCIALES, ESTUDIOS Y PLANES DE DESARROLLO PRÁCTICADOS IN SITU.
- CAPITULO IV
  - D. DIAGNÓSTICO.
    - d.1. DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO.
    - d.2. USO DEL SUELO Y TENENCIA DE LA TIERRA.
    - d.3. INFRAESTRUCTURA.
    - d.4. VIALIDAD Y TRANSPORTE.
    - d.5. EQUIPAMIENTO URBANO.
    - d.6. IMAGEN URBANA.
    - d.7. POBLACIÓN (ASPECTO SOCIO-ECONÓMICO).
    - d.8. ZONAS DE RIESGO Y VULNERABILIDAD.
    - d.9. VIVIENDA.
- CAPITULO V
  - E. NORMAS Y NIVELES DE PLANIFICACIÓN.
    - e.1. INTRODUCCIÓN.
    - e.2. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO, R.C.D.F.
    - e.3. LEY FEDERAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS I.N.A.H./I.N.E.A.

- CAPITULO VI
  - F. ESTRATEGIA.
    - f.1. OBJETIVOS Y POLÍTICAS.
    - f.2. PROPUESTAS DE ESTRUCTURA URBANA:
      - usos de suelo, vialidad, vivienda y equipamiento urbano.
    - f.3. ADMINISTRACIÓN.
    - f.4. RECURSOS.
    - f.5. ETAPAS DE DESARROLLO.

- CAPITULO VII
  - G. CONCLUSIONES Y COMENTARIOS.

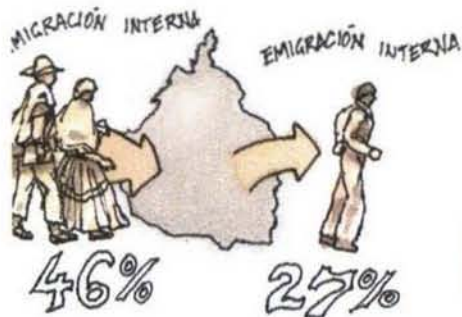
SEGUNDA ETAPA DE DESARROLLO ESPECÍFICO DEL PROYECTO.

- CAPITULO VIII
  - H. ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.
    - h.1. EXPLICACIÓN Y JUSTIFICACIÓN DEL TEMA.
    - h.2. INVESTIGACIÓN Y PROGRAMA DE ACTIVIDADES.
    - h.3. ANÁLISIS Y LOCALIZACIÓN DEL INMUEBLE EN INTERVENCIÓN.
    - h.4. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.
    - h.5. RESÚMEN DE ÁREAS.
    - h.6. CONCEPTUALIZACIÓN.

- CAPITULO IX
  - I. PROYECTO
    - i.1. PLANOS ARQUITECTÓNICOS.
    - i.2. PLANOS ESTRUCTURALES.
    - i.3. CRITERIO DE INSTALACIONES.
- BIBLIOGRAFÍA
- CRÉDITOS Y AGRADECIMIENTOS.

PROLOGO.

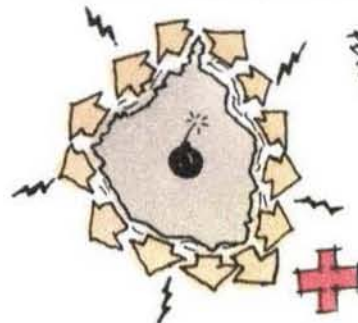
INEGABLEMENTE, LA CIUDAD DE MÉXICO HA VENIDO PERDIENDO SU ESTRUCTURA DE BARRIOS Y DEVALUANDO EL CONCEPTO DE COMUNIDAD.



DADO UN DESORDENADO CRECIMIENTO HORIZONTAL DE LA CIUDAD, SE DA ACOMODO PRECARIO A LOS MILES DE CAMPESINOS Y DESEMPLEADOS PROVINCIALES QUE LLEGAN A ESTABLECERSE EN BUSCA DE MEJORES CONDICIONES.

**CONSECUENCIAS**

- INADECUADOS USOS DEL SUELO
- ROMPIMIENTO DEL EQUILIBRIO URBANO Y ECONÓMICO



FENÓMENO PRODUCTOR DE NÚCLEOS URBANOS CON UN ALTO ÍNDICE



**HACINAMIENTO  
COMERCIO  
ADMINISTRACIÓN**

**EN TOTAL  
DESEQUILIBRIO**



GRAN PARTE DE LAS ANOMALÍAS CITADAS SE CONCENTRAN EN ESTE BARRIO.

- SE CARACTERIZA POR UN ALTO COSTO DE SUELO
- PREDOMINIO DE VIVIENDA DECADENTE
- CONSTRUCCIONES EN ESTADO RUINOSO PERO CON GRAN VALOR ESTÉTICO O HISTÓRICO.

SE PRETENDE REFLEJAR EN ESTA ZONA, EL ESTUDIO PLANTEADO SOBRE LA REHABILITACIÓN Y LA RECONSTRUCCIÓN, INTENTANDO UNIR LOS ESFUERZOS DE REFLEXIÓN ACADÉMICA AL CONTACTO VIVO CON UNA COMUNIDAD QUE HA SABIDO REFICER SUS FORMAS DE TRABAJO Y SU VIDA COTIDIANA PARA SOBREVIVIR EN LUGARES GENERACIONALES LUCHANDO POR SER DIGNIFICADOS EN LUGAR DE SEGUIR CONSIDERÁNDOSE DAÑIFICADOS.

BARRIO DE TEPITO. 2005.

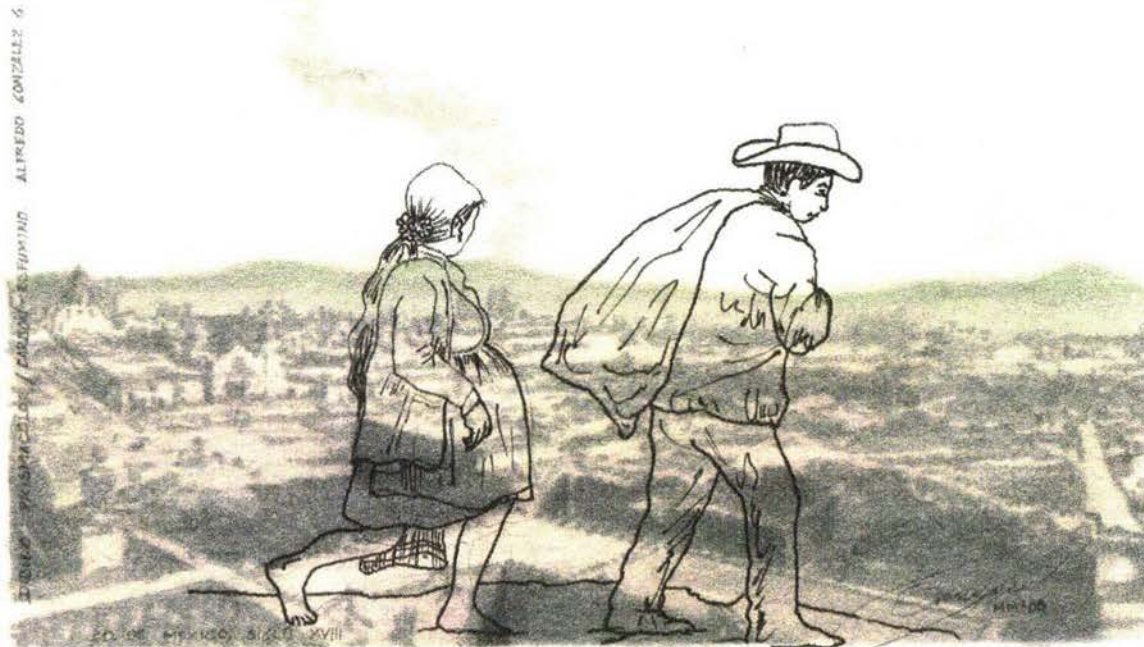
BARRIO DE TEPITO VISION ABSTRACTA DE SU ACONTECER "barrio viejo, barrio fiel, solidario y trabajador" un barrio que continúa observando el crecimiento de su entorno a través de un cristal, celoso y manso como un perro pero impetuoso y bravo como tal"

alfredo gonzalez s.

IBUILD: PRISMACOLOR / BOND. ALFREDO GONZALEZ S.

## INTRODUCCIÓN

El proceso de urbanización.



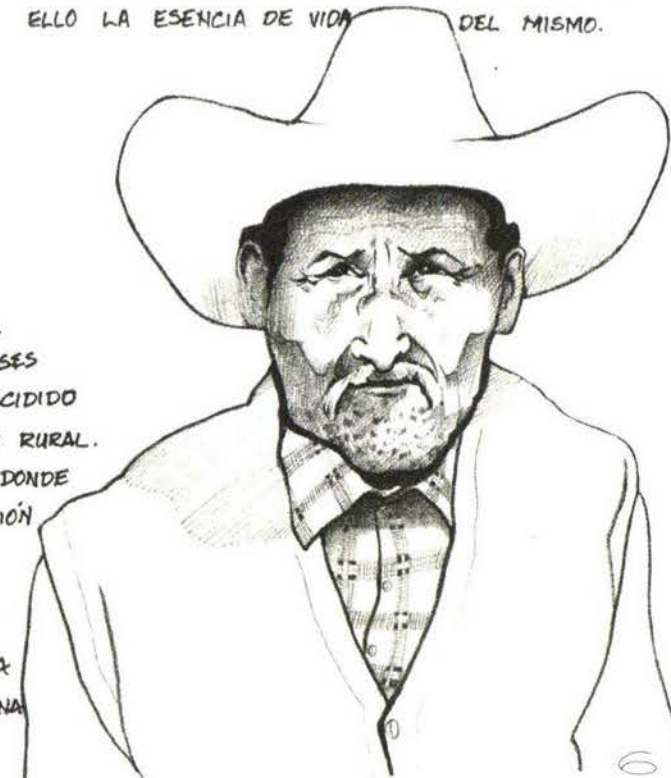
UNO DE LOS PROBLEMAS URBANOS MÁS IMPORTANTES EN LA ACTUALIDAD PARA LA CIUDAD DE MÉXICO, ES EL DE LAS ZONAS QUE SUFREN DETERIORO:

LA FALTA DE ATENCIÓN Y EL DESCONTROLADO SISTEMA DE RESGUARDO EN ZONAS PATRIMONIALES HAN PROVOCADO LA APLICACIÓN DE TODA LA ERRADA CONCEPCIÓN TEÓRICA DE "RENOVACIÓN URBANA", EXPULSANDO DE SUS BARRIOS A SUS ANTIQUOS MORADORES POR CAUSAS DE INCAPACIDAD ECONÓMICA PARA CUBRIR EL ALTO COSTO DE LAS OBRAS DE RENOVACIÓN, SIENDO SUSTITUIDAS POR OTRAS PERSONAS AJENAS AL MODUS VIVENDIS DEL BARRIO, ORIGINANDO UNA TOTAL FALTA DE IDENTIFICACIÓN Y UNA DISGREGACIÓN COMUNITARIA, ANIQUILANDO CON ELLO LA ESENCIA DE VIDA DEL MISMO.

EL DESARROLLO INDUSTRIAL EN MÉXICO, SE INICIÓ A PARTIR DE LA DÉCADA DE LOS CUARENTA DEL SIGLO PASADO, APROVECHANDO LA COMJUNTURA ECONÓMICA QUE LA SEGUNDA GUERRA MUNDIAL BRINDÓ A LOS PAISES DEPENDIENTES. A PARTIR DE ENTONCES LA POLÍTICA ECONÓMICA SEGUIDA POR EL ESTADO, ES APOYO DECIDIDO A LA CONSOLIDACIÓN DE LA INDUSTRIA, AÚN A COSTA DE LA DESCAPITALIZACIÓN PROGRESIVA DEL MEDIO RURAL.

ASÍ, EL PROCESO DE URBANIZACIÓN SE APOYÓ SOBRE EL DESEQUILIBRIO ECONÓMICO DEL CAMPO, DONDE LA FALTA DE EMPLEO O LA INSEGURIDAD ECONÓMICA OBLIGAN A UN GRAN PORCENTAJE DE LA POBLACIÓN A EMIGRAR A LAS CIUDADES EN BUSCA DE EMPLEOS Y MEDIOS DE SUBSISTENCIA, FORMÁNDOSE ASÍ, LAS FILAS DE TRABAJADORES NO CALIFICADOS Y DE LOS MARGINADOS.

ESTA SITUACIÓN SE REFLEJA EN EL CRECIMIENTO DEL ÁREA URBANA DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EN LA INTENSA CONCENTRACIÓN DE FACTORES DE DESARROLLO EN ELLA: 20 MILLONES DE HABITANTES EN UNA ÁREA DE 1,500 m<sup>2</sup>.



**INTRODUCCION**



FOTOGRAFIA AEREA DEL SIGLO XVII. VISTA DEL BARRIO INDIGENA DE TEPITO.

UNO DE LOS BARRIOS MÁS ANTIGUOS Y TRADICIONALES DE NUESTRA CIUDAD.

CUANDO EN EL SIGLO XIX, LA CIUDAD COMENZÓ SU EXPANSIÓN EN FORMA DE FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS, TEPITO INICIA SU CONSOLIDACIÓN URBANA DEFINITIVA, LA CUAL TERMINÓ EN LA PRIMERA MITAD DEL SIGLO SIGUIENTE.

EN ESTA ETAPA SE CONFORMÓ EN UNA ZONA HABITACIONAL PARA LA POBLACIÓN DE BAJO NIVEL ECONÓMICO:



LA POBLACIÓN RESIDENTE ERA EN SU MAYORÍA UNA FUERZA DE TRABAJO NO ESPECIALIZADA DEBIDO A SU ORIGEN RURAL Y URBANO DE BAJOS RECURSOS, QUE POR TANTO NO TENÍA CABIDA EN LAS ACTIVIDADES INDUSTRIALES Y ADMINISTRATIVAS, LO CUAL PROVOCÓ,

UN PAULATINO DESARROLLO DE ACTIVIDADES AUTÓNOMAS EN EL BARRIO.



MERCADO DE TILATELOLCO

DIEGO ARIAZA - INTERPRETACION

INTRODUCCION

**T** A VIVIENDA DE BAJA MODALIDAD DE VIVIENDAS DE HABITABILIDAD

LA MAYOR PARTE DE LOS EDIFICIOS FUERON DESTINADOS ALQUILER, GENERALMENTE CUARTOS AGRUPADOS EN VECINDAD CON SERIAS DEFICIENCIAS EN SUS CONDICIONES POR UN LADO, PERO DESARROLLANDO LA VIDA COMUNITARIA VECINAL POR EL OTRO.

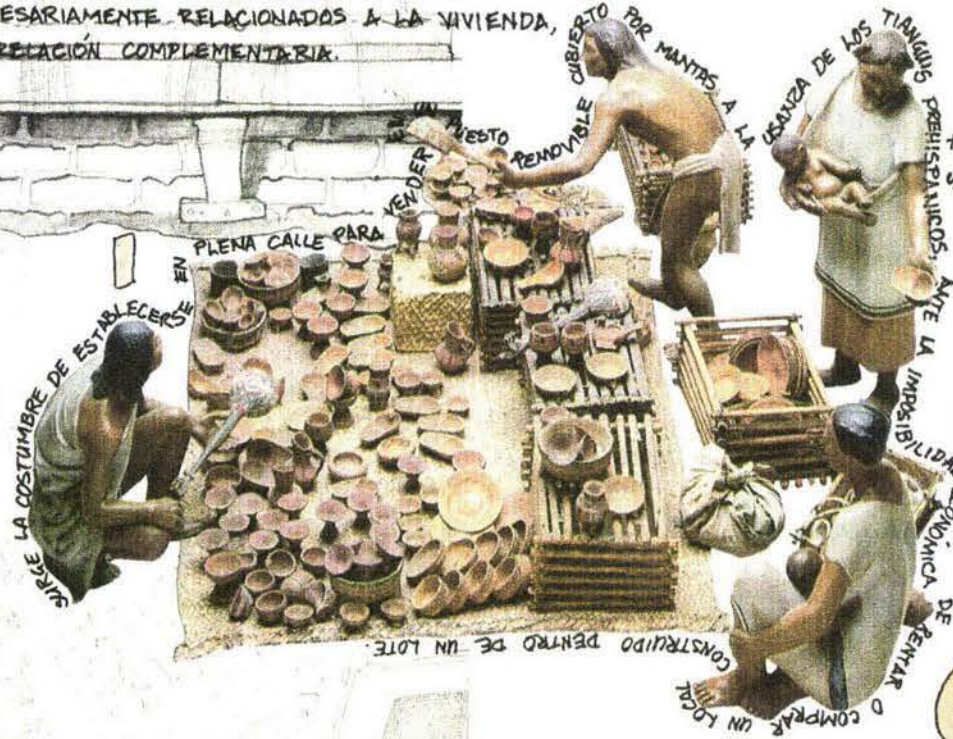
**E**

DEBIDO AL AUMENTO DESMEDIDO DE LA POBLACION SOBRE TODO A CAUSA DE LA INMIGRACION ENTRE LOS AÑOS DE 1930 Y 1950, EL BARRIO SIRVIÓ COMO ÁREA DE RECEPCION DE ESA POBLACION DANDO ORIGEN A SU POSTERIOR Y AÚN VIGENTE FUNCION;

**P**

SIENDO ENTONCES OBJETO DE MARGINACION Y DESEMPLEO, SURGE ENTONCES UN ACELERADO AUMENTO DE LAS ACTIVIDADES ECONOMICAS DENTRO DEL BARRIO, PRINCIPALMENTE DE MANUFACTURA Y SERVICIOS NECESARIAMENTE RELACIONADOS A LA VIVIENDA, CON LA CUAL SE ESTABLECE UNA RELACION COMPLEMENTARIA.

AUMENTA EL NUMERO DE ACCESORIAS Y LOCALES COMERCIALES.



ASÍ, AUMENTA EL NÚMERO DE TALLERES DE MAQUILA DE ROPA, CALZADO Y REPARACION DE TODO TIPO DE ARTÍCULOS.

**T**

AÑO CON AÑO, CRECE EL NÚMERO DE COMERCIANTES CALLEJEROS Y LA VARIEDAD DE PRODUCTOS A LA VENTA.

**O**

LA MITAD SUR DEL BARRIO SE TRANSFORMA EN ZONA COMERCIAL DONDE SE ACUDE DESDE CUALQUIER PARTE DE CIUDAD EN BUSCA DE UN DETERMINADO ARTÍCULO NUEVO O USADO A UN BAJO PRECIO.

## INTRODUCCION

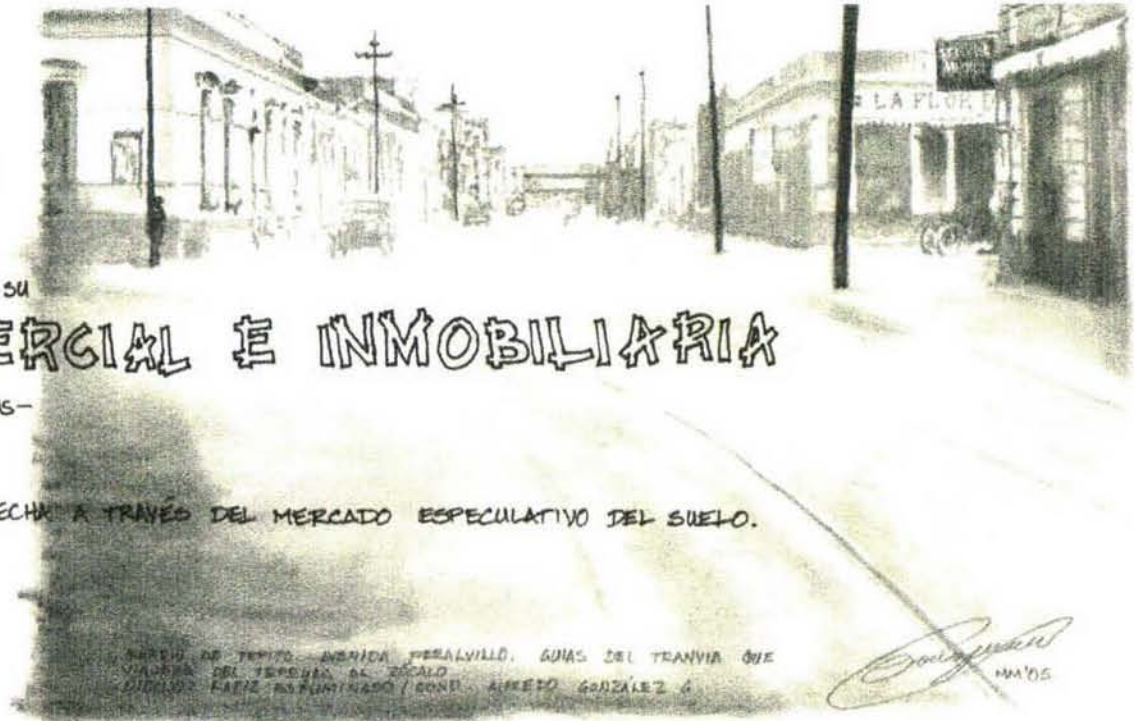
APARTIR DE 1950, TEPITO SE FUE DEGRADANDO PAULATINAMENTE, DEBIDO A DEFICIENCIAS EN LA CONSTRUCCIONES DE EDIFICIOS, A LA CONGELACION DE RENTAS, A LA FALTA DE MANTENIMIENTO POR PARTE DE PROPIETARIOS;

DESDE ENTONCES EL ESTADO Y LA CAPITAL COMENZARON A INTERESARSE EN EL CENTRO DE LA CIUDAD POR SU

## POTENCIALIDAD COMERCIAL E INMOBILIARIA

ASÍ COMO LA DISPONIBILIDAD DE INFRAESTRUCTURA CONSTRUIDA CON CAPITAL SOCIAL Y CUYA

**REDITUABILIDAD** SE APROVECHA A TRAVÉS DEL MERCADO ESPECULATIVO DEL SUELO.



BARIO DE TEPITO - AVENIDA PERALVILLO. GUÍAS DEL TRANVIA QUE VIAJABA DEL TEPITO AL ZÓCALO  
DIBUJO: FAJAZ ESPUMINADO / COND. ALFREDO GONZALEZ G. MM'05



AV. PERALVILLO EN LOS 50'S, SIGLO XX  
DIBUJO: FAJAZ ESPUMINADO / COND. ALFREDO GONZALEZ G. MM'05

SE INICIARON ASÍ LAS PRIMERAS ACCIONES DE RENOVACIÓN QUE TRAJERON CONSIGO UNA REVALORIZACIÓN DEL SUELO QUE ATRAERÍAN NUEVAS FUNCIONES Y UN NUEVO TIPO DE POBLACIÓN DE ALTOS INGRESOS QUE PODÍA CUBRIR LOS COSTOS DE INVERSIÓN.

LAS OBRAS DE EJES VIALES, LOS NUEVOS CONJUNTOS HABITACIONALES Y EL AUMENTO DEL VALOR DEL SUELO EN SU CERCANÍA.

LA APARICIÓN DE USOS DE SUELO INCOMPATIBLES CON EL HABITACIONAL Y QUE LO DESPLAZAN ASÍ COMO A LA POBLACIÓN RESIDENTE.

SON ESTAS ALGUNAS ACCIONES LAS QUE VAN ACENTUANDO EL DETERIORO DEL BARRIO



## INTRODUCCIÓN

LA ORGANIZACIÓN DE LOS POBLADORES FRENTE AL DETERIORO.

EN 1972, LOS PROPIETARIOS DE VECINDADES INICIARON DEMANDAS DE AUMENTO DE RENTA Y JUICIOS PARA LA TERMINACIÓN DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO.

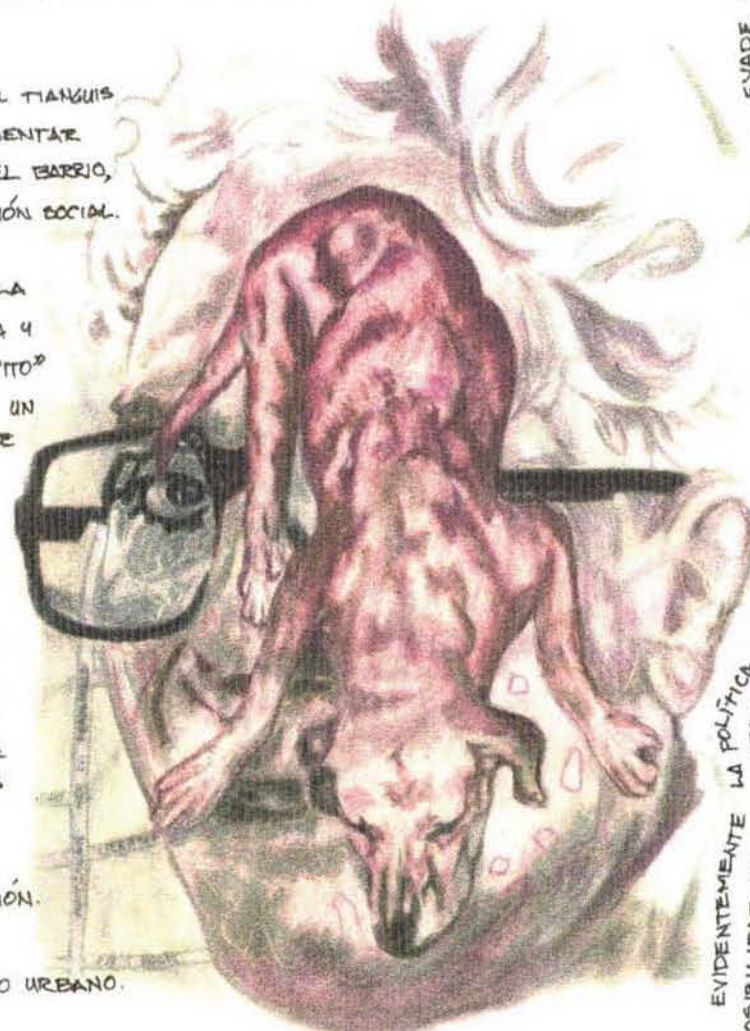
LOS LÍDERES NATURALES DE LAS VECINDADES Y DEL TIANGUIS INTEGRARON DOS ASOCIACIONES CIVILES PARA REPRESENTAR LOS INTERESES DE INQUILINOS Y COMERCIANTES DEL BARRIO, INICIANDO SU DEFENSA POR MEDIO DE LA ORGANIZACIÓN SOCIAL.

EN ESE MISMO AÑO, LA PARTICIPACIÓN ESTATAL EN LA RENOVACIÓN URBANA DE TEPITO SE HIZO MÁS ACTIVA Y CONTÍNUA; SE INICIAN LOS TRABAJOS DEL "PLAN TEPITO" EN LOS QUE LA COMUNIDAD PARTICIPÓ A TRAVÉS DE UN CONSEJO REPRESENTATIVO FORMADO POR DIRIGENTES DE AMBAS ASOCIACIONES.

LA ACCIÓN DEL ESTADO COMENZÓ A CONCRETARSE EN 1974 Y PARA 1982 LLEGA A SU TÉRMINO SIN CONSEGUIR SUS OBJETIVOS INICIALES.

SE LIMITÓ A CONSTRUIR VIVIENDAS NUEVAS AL ORIENTE DEL BARRIO, QUE POR SU ALTO COSTO DEJÓ FUERA A LA MAYORÍA DE LA POBLACIÓN; TAMPOCO SE LOGRÓ IGUALAR EL NÚMERO DE VIVIENDAS DEMOLIDAS PROPICIANDO FINALMENTE:

- 1 LA EXPULSIÓN O EL HACINAMIENTO DE LA POBLACIÓN.
- 2 GENERAR EL PROCESO DE ESPECULACIÓN DEL SUELO URBANO.

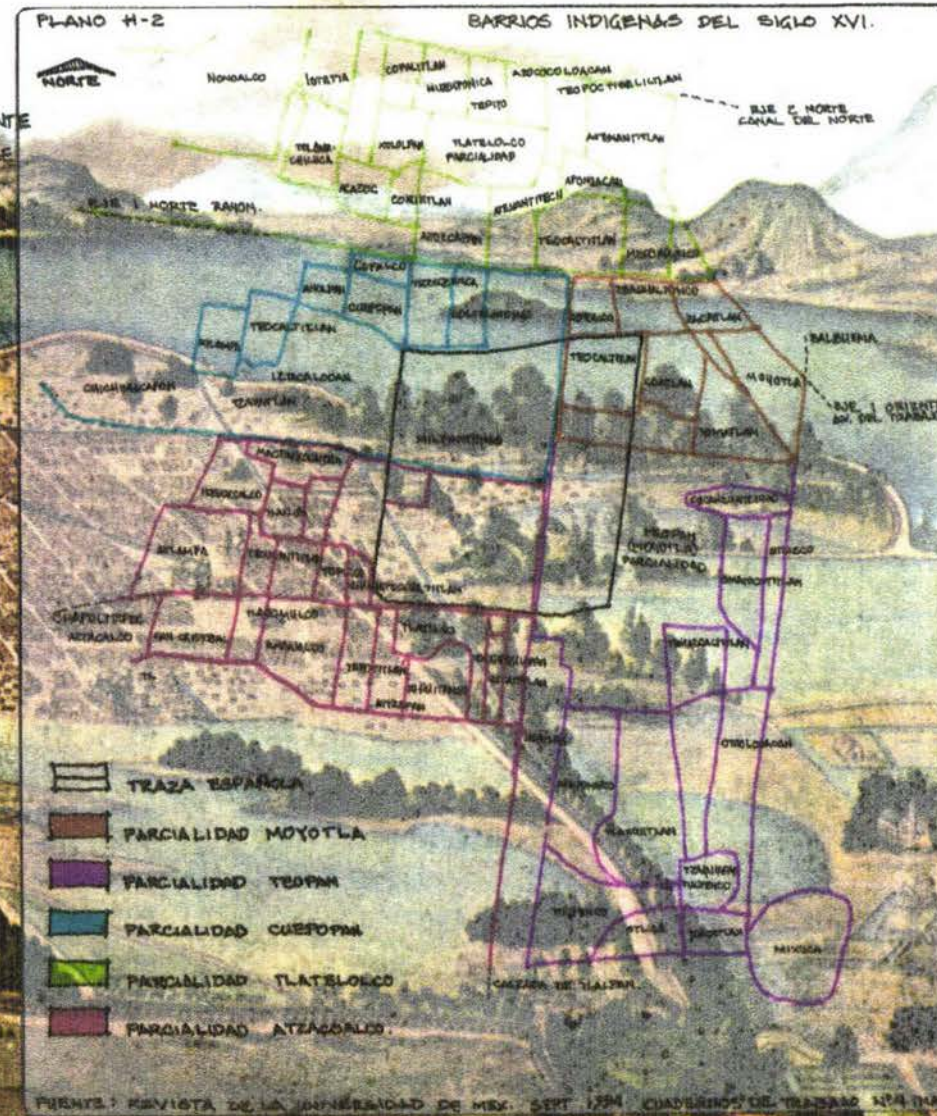


EVADIR LA  
POSIBILIDAD DE ENFRENTAR EL PROBLEMA DEL DETERIORO URBANO;  
EVIDENTEMENTE LA POLÍTICA RENOVACIONISTA EJERCIDA POR EL ESTADO  
POBLADORES QUE QUIEREN SEGUIR HABITANDO Y TRABAJANDO EN EL BARRIO  
ORGANIZARSE Y EMPRENDER ACCIONES ENCAMINADAS A DEFENDERSE

ACTUALMENTE HAY EN EL BARRIO TANTAS ORGANIZACIONES COMO INTERESES EN JUEGO, QUE SI BIEN, NO SE DESTACAN POR SU FORMA DE LUCHA POR LA REIVINDICACIÓN URBANA, SU MISMA VITALIDAD Y CONOCIMIENTO DE UNA REALIDAD, LES HA PERMITIDO MANTENER SU ARRAIGO Y PARTICIPAR EN LA TOMA DE DECISIONES DE LO QUE SE PUEDE Y DEBE HACERSE EN EL BARRIO.

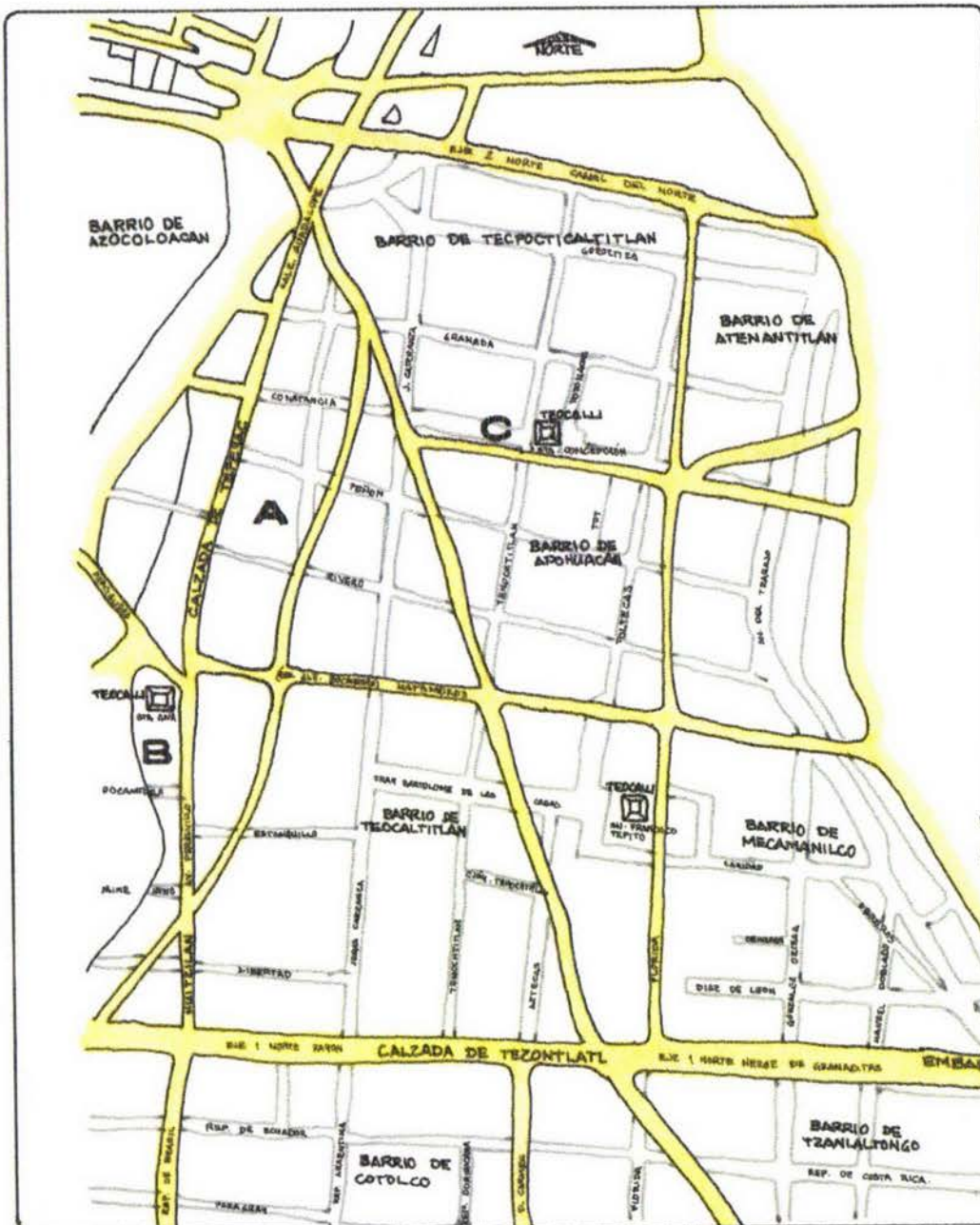
LOS MEXICAS FUNDARON EN 1325 LA CIUDAD DE TENOCHTITLAN SOBRE TEXCOCO; TRECE AÑOS DESPUÉS, UNA FRACCIÓN DISIDENTE ESTABLECIÓ UNA SEGUNDA COMUNIDAD LLAMADA TLATELOLCO.

AMBAS CIUDADES TUVIERON UN DESARROLLO PARALELO Y RELATIVAMENTE INDEPENDIENTE HASTA 1473, FECHA EN QUE LA PRIMERA CONQUISTÓ A LA CIUDAD VECINA, CONFORMÁNDOSE EN UNA SOLA CIUDAD. (SEGUNDO H-1)



LAS DOS CIUDADES AUNQUE CON LIGERAS DIFERENCIAS, PRESENTABAN SUBDIVISIONES ADMINISTRATIVAS: LAS PARCIALIDADES Y BARRIOS O CALPULLIS. TEPITO SE LOCALIZABA EN LA PARCIALIDAD DE TLATELOLCO Y ABARCABA LOS BARRIOS DE: MECAMANILCO, TECALITLAN, APOHUACAN, ATENANTITLAN, TECPOTICALTITLAN Y ATENANTITHECH. PLANO H-2.

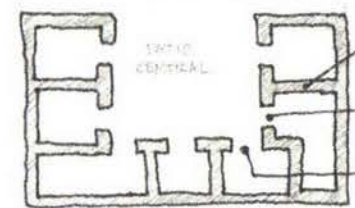
CAPITULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS.



ESOS BARRIOS SE LOCALIZABAN AL LADO ORIENTE DE LA CALZADA DEL TEPEYAC, QUE PARTÍA DEL CENTRO DE LA CIUDAD. COMPRENDIDA EN SU LONGITUD POR LAS ACTUALES CALES DE:

REPÚBLICA DE BRASIL, AV. PERALVILLO Y CALZADA DE GUADALUPE. LOS BARRIOS ESTABAN FLANQUEADOS AL NORTE POR LA ACEQUIA DE AZZOCOLOACAN, HOY EJE 2, CANAL DEL NORTE; AL SUR POR LA ACEQUIA DE TEZONTLALI, HOY EJE 1 NORTE, HEROE DE GRANADITAS Y AL ORIENTE POR EL ALBARRADÓN: MURO DE RETENCIÓN QUE IMPEDÍA QUE EL AGUA SALADA DEL LAGO DE TEXCOCO SE MEZCLARA CON LA DULCE DE CHALCO Y XOCAMILCO.

EL TIPO DE ESTRUCTURA RESIDENCIAL QUE EXISTÓ EN LA ZONA ERA:



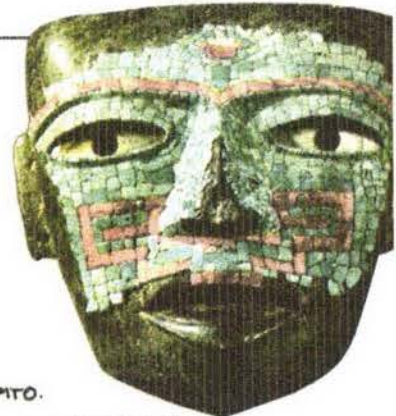
CASAS CON ESTRUCTURAS COLINDANTES QUE COMPARTÍAN UNA PARED  
UNA SOLA PUERTA (NO TENIAN VENTANAS).  
LA PUERTA LAS CONECTABA HACIA UN ESPACIO ABIERTO O PATIO

ESTE ESQUEMA PODRÍA CONSIDERARSE COMO UN ANTECEDENTE DE LAS VIVIENDAS MULTIFAMILIARES DEL TIPO VECINDAD.

SITIOS HISTORICOS

- A. TLAXICALACALLI DE COYONACED (FALLERAS DE JOYAS)
- B. TLAXICALACALLI DE YACACOLO (REFUGIO DE QUAUHTEMOC EN LA DEFENSA DE TLATELOLCO).
- C. TLAXICALACALLI DE AMAZAC (A DONDE SORTEZ LLEVO PUESO A QUAUHTEMOC).

TRAZA PREHISPÁNICA.  
TRAZA URBANA ACTUAL



DESARROLLO HISTORICO DE TEPITO.

PLANO H-3; ÉPOCA PREHISPÁNICA.

CAPITULO 1

ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

A PARTIR DE LA CONQUISTA, SE DIÓ EN LA CIUDAD UN PROCESO DE REUTILIZACIÓN DEL ESPACIO URBANO, DONDE LOS ESPAÑOLES SE RESERVARON EL ÁREA CENTRAL DEL ANTIGUO TENOCHTITLAN; DENOMINADA COMO LA TRAZA O PRIMER CUADRO, QUE DEDICARON A ESPACIOS RESIDENCIALES, OFICINAS PÚBLICAS, ESCUELAS, CONVENTOS E Iglesias, DELIMITÁNDOSE LA CIUDAD ESPAÑOLA.



MOTIVO PREHISPANICO ALUSIVO A LA TRAZA DE TRABAJO Y CREACION DE UN BARRIO GUERRERO... MONOTIA-TEPITO (BARRIO PEQUEÑO DE MOYOTLA EN SIGLO XVI) CREACION Y DISEÑO: ALFREDO GONZALEZ G. PRISMADOR/20ND.

EN UN CUADRÁNGULO RODEADO POR ACEQUIAS QUE HACÍAN LA FUNCIÓN DE UN FOSO: INSTALADOS LOS ESPAÑOLES. FUERA DE ESTA SUPERFICIE: LOS BARRIOS INDÍGENAS DISPERSAMENTE ASENTADOS.

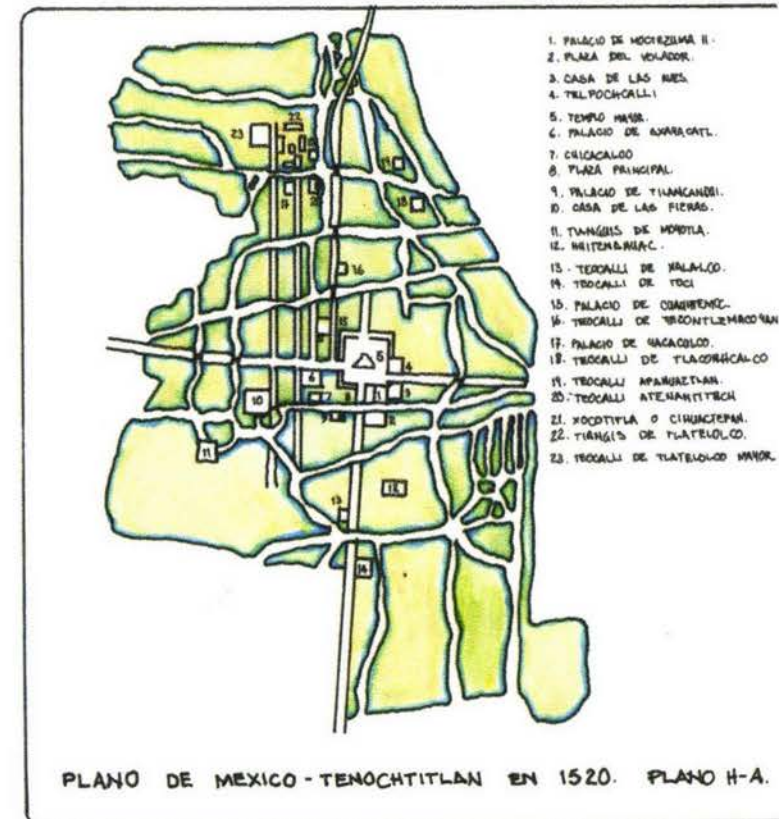
LA POBLACIÓN MEXICA DISMINUYÓ CONSIDERABLEMENTE A CAUSA DE EPIDEMIAS Y EMIGRACIONES; DE HECHO LA CIUDAD DEL SIGLO XVI TENÍA MENOR DENSIDAD DE HABITACIÓN QUE TENOCHTITLAN.

(PLANO H-4.)

DENTRO DE LA TRAZA PERSISTIERON LAS VIEJAS CALZADAS COMO RECTORAS DE DISEÑO Y LAS CALLES SE ALINEARON PARALELAMENTE A ELLAS.

SIN EMBARGO, ESTE ORDEN PARECE PERDERSE FUERA DEL CUADRILÁTERO FUNCIONANDO COMO UN MECANISMO DE SEPARACIÓN SOCIAL Y DE REQUERIZACIÓN URBANA QUE DEJÓ A TEPITO FUERA DE LOS BENEFICIOS DE LA URBANIZACIÓN.

EN TEPITO SE ERIGEN TRES TEMPLOS SOBRE SANTUARIOS INDÍGENAS: EL DE SANTA ANA, SAN FRANCISCO TEPITO Y CONCEPCIÓN TEQUIPEHUACA.



CAPITULO I  
ANTECEDENTES HISTÓRICOS

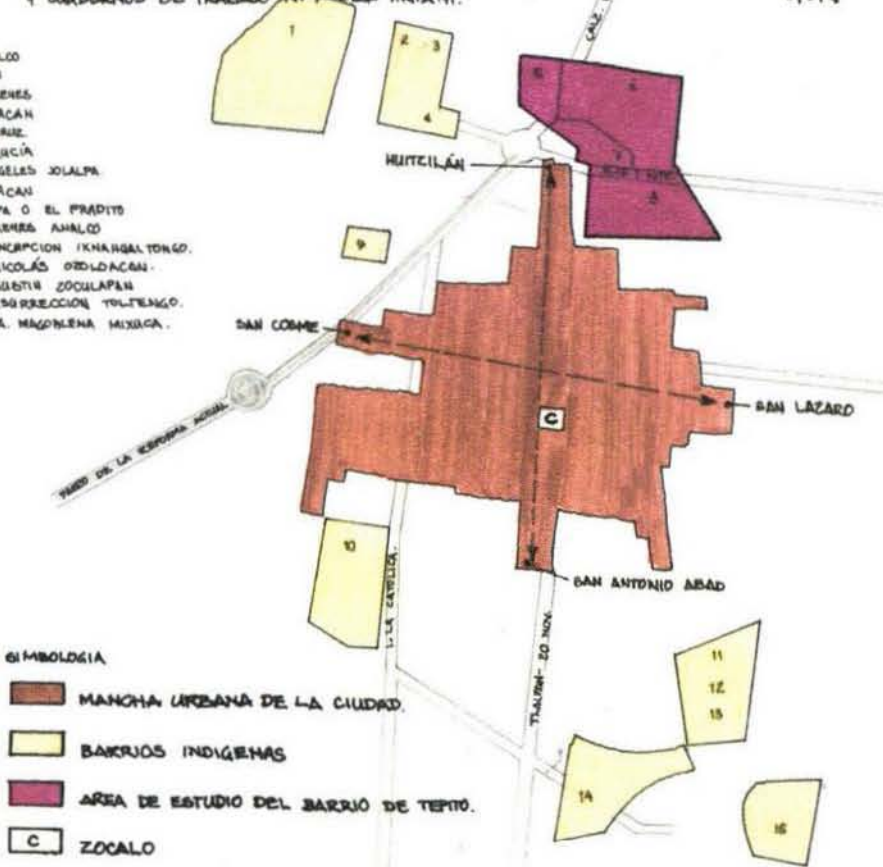
SIGLO XVIII

LA CIUDAD DE MÉXICO CRECIÓ LENTA Y MODERADA MENTE DESDE EL SIGLO XVI HASTA LA SEGUNDA MITAD DEL SIGLO XVIII.

CIUDAD DE MÉXICO EN 1711. PLANO H-5.

FUENTE: CD. MÉXICO, SEMINARIO DE HISTORIA URBANA, SEP, I.N.A.H. Y CUADERNOS DE TRABAJO N°4 DEL I.N.A.H.

1. MONCALCO
2. BELSEN
3. LOS REYES
4. APOQUACAN
5. STA. CRUZ
6. STA. LUCÍA
7. LOS ANGELES JOUALPA
8. APOQUACAN
9. AMIALPA O EL PRADITO
10. LOS REYES ANHALO
11. LA CONCEPCION IXHANGALONGO.
12. SAN NICOLÁS OZOLCACAN.
13. SAN AGUSTIN ZOOLAPAN
14. LA RESURRECCION TOLTECO.
15. STA. MA. MAGOLENA MIXUCA.



VISTA DE LA CIUDAD EN UNA FOTO DEL SIGLO XVIII

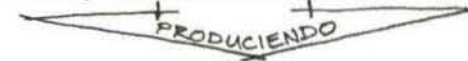
EN EL XVIII SE DESBORDARON LOS LÍMITES DE LA TRAZA EXTENDIÉNDOSE DESDE HUICILÁN (CALLE DE LOS COLIBRÍES), ACTUALMENTE AVENIDA PERALVILLO AL CRUCE DEL EJE 1 NORTE HASTA SAN ANTONIO ABAJ, Y DE SAN COSME HASTA SAN LAZARO;

CON ESTE ELONGAMIENTO, LA PERIFERIA DE LA TRAZA SE VUELVE IRREGULAR EN CUANTO A LA DISPOSICIÓN DE LAS CALLES.

SE INCORPORAN GRADUALMENTE TLATELOLCO Y TEPITO EN UN DESARROLLO LINEAL A LOS LADOS DE LA AV. PERALVILLO-REPÚBLICA DE BRASIL, Y POSTERIORMENTE LA DE REPÚBLICA DE ARGENTINA-JESÚS CARRANZA, QUE AL ENTRONCAR CON LA CALZADA DE GUADALUPE Y CALZADA DE LOS MISTERIOS, COMUNICABAN COMO HASTA EL DÍA DE HOY, AL CENTRO (PLAZA MAYOR-CATEDRAL), CON LA VILLA DE GUADALUPE, EN EL TEPEYAC; (PLANO H-5).

HASTA EL SIGLO XVIII, EL DESARROLLO DE LA CIUDAD PERMITIÓ LA EXISTENCIA DE UNA ESTRUCTURA URBANA QUE LA DEFINE DURANTE LA ÉPOCA COLONIAL TARDÍA, COMO UN ORGANISMO CUYAS COMPONENTES EXIGEN POR NATURALEZA:

DIFERENCIAS DE FUNCIÓN, JERARQUÍAS JUSTIFICABLES Y NECESARIAS



FORMAS ESPECÍFICAS DE APROPIACIÓN DEL ESPACIO.

ESPACIOS DIFERENCIADOS EN FUNCIONES Y ESTRATOS DE POBLACIÓN

• ESTA ORGANIZACIÓN SE DESARTICULARÍA HASTA PRINCIPIOS DEL SIGLO XIX.

## CAPITULO I

SIGLO XIX

## ANTECEDENTES HISTÓRICOS



EL CRECIMIENTO FÍSICO DE LA CIUDAD SE VIO

PARALIZADO CON LA GUERRA DE INDEPENDENCIA Y POR SU TRANSGITORIA PÉRDIDA DE PREDOMINIO POLÍTICO.

ASÍ, TERRENOS DE EXPLOTACIÓN AGRÍCOLA SE VIERON CONVERTIDOS EN FRACCIONAMIENTOS.



CON EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO, LA POBLACIÓN OCUPÓ EL SITIO URBANO QUE SUS POSIBILIDADES ECONÓMICAS LE PERMITÍA; ORIGINANDO UN FENÓMENO DE SEGREGACIÓN POBLACIONAL EN LOS BARRIOS.

LO ANTERIOR SE ASOCIÓ A UNA ESTRUCTURA DE CLASES SOCIALES; FRACCIONAMIENTOS DE LUJO:

JUAREZ, CONDESA, CUAUHTEMOC, AMERICANO

CLASES OBRERAS Y DESPOSEIDAS  
ROMERO RUBIO  
BUENA VISTA  
SAN FERNANDO  
GUERRERO  
PERALVILLO  
MORELOS

MARGINANDO A LOS SECTORES POBRES DE LA POBLACIÓN



LAS CAUSAS DE EXPANSIÓN GENERAN LA URBANIZACIÓN REGIDA POR LAS LEYES QUE DEFINEN EL MERCADO DE LA TIERRA, GENERANDO LA TRANSMISIÓN Y LA ESPECULACIÓN DE LA PROPIEDAD.

LOS EMPRESARIOS PRIVADOS SE ADELANTAN A CUMPLIR INTENCIÓN PLANIFICADORA QUE PROTEJA Y REGULE EL USO DEL SUELO.

EL PROCESO PROVOCA LA OCUPACIÓN DE GRANDES EXTENSIONES DE TIERRA URBANA, SIN QUE POR ELLO AUMENTE LA OFERTA DEL ÁREA DE VIVIENDA;

FRACCIONAMIENTOS ABIERTOS EN ESTE PERÍODO QUE SE TERMINARON DE POBLAR 20 Ó 30 AÑOS DESPUÉS, RESULTANDO UN EXCELENTE NEGOCIO.

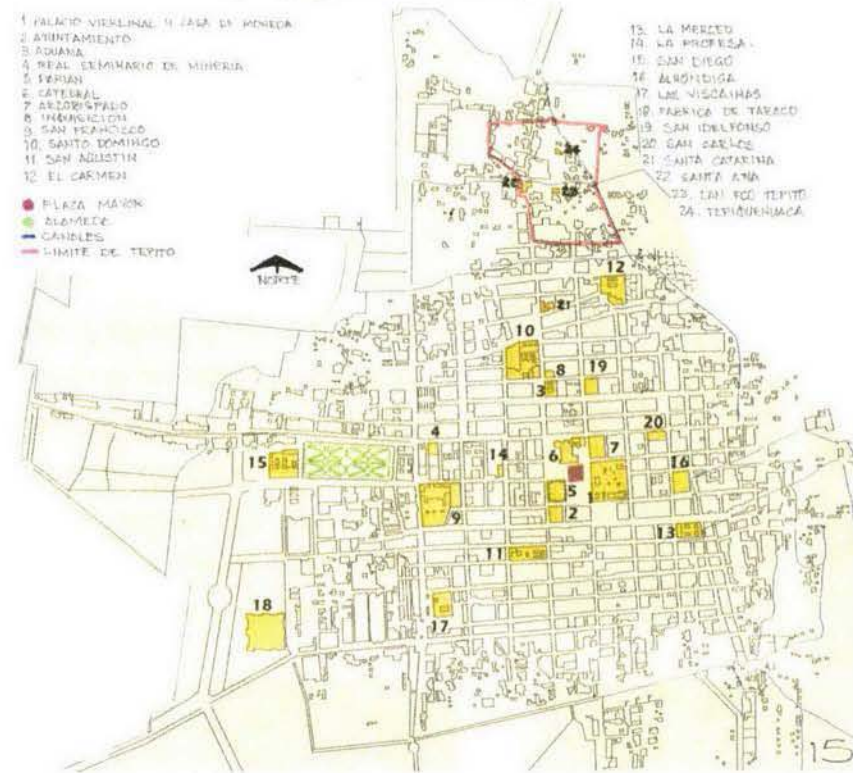
- EL PERÍODO COMPRENDIDO ENTRE 1800 Y 1857, NO CONTEMPLA UNA EXPANSIÓN FÍSICA DE LA CIUDAD;
- NO HAY INNOVACIONES TECNOLÓGICAS RADICALES EN LA PRODUCCIÓN Y EN EL TRANSPORTE.
- LA POBLACIÓN PASA DE 160 MIL A 200 MIL HAB.

EN CAMBIO, DE 1857 A 1910, LA CIUDAD SUFRE UNA TRANSFORMACIÓN ABSOLUTA AUMENTANDO DE 200 MIL A 471 MIL HABITANTES; PASANDO SU ÁREA DE 8.5 A 40.5 km<sup>2</sup>, MULTIPLICÁNDOSE LOS CENTROS DE HABITACIÓN, RECREO, TRABAJO, GESTIÓN Y MERCADO, ABSORBIENDO MUNICIPIOS, HACIENDAS, RANCIOS Y BARRIOS INDÍGENAS.

PROVOCANDO:

CAMBIOS VIOLENTOS EN LOS USOS DE LA TIERRA QUE SUSTITUYEN Y DESPLAZAN A TODO UN SISTEMA DE UNIDADES ESPACIALES QUE ESTABAN ESTÁTICAS.

PLANO DE LA CIUDAD DE MEXICO EN EL SIGLO XVIII



CAPÍTULO 1

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

LA EXPANSIÓN URBANA. SIGLO XIX

LA EXPANSIÓN DE LA CIUDAD SE HIZO EN FORMA DE FRACCIONAMIENTOS PRIVADOS, SITUADOS EN ÁREAS PRIVADAS PERTENECIENTES A CORPORACIONES CIVILES Y ECLESIASTICAS, TIERRAS COMUNALES DESAMORTIZADAS, NÚCLEOS CONVENUALES DESINTEGRADOS, ASÍ COMO EN HACIENDAS Y POTREROS CONSOLIDADOS CON LA PAULATINA DESECACIÓN DEL SISTEMA LACUSTRE;

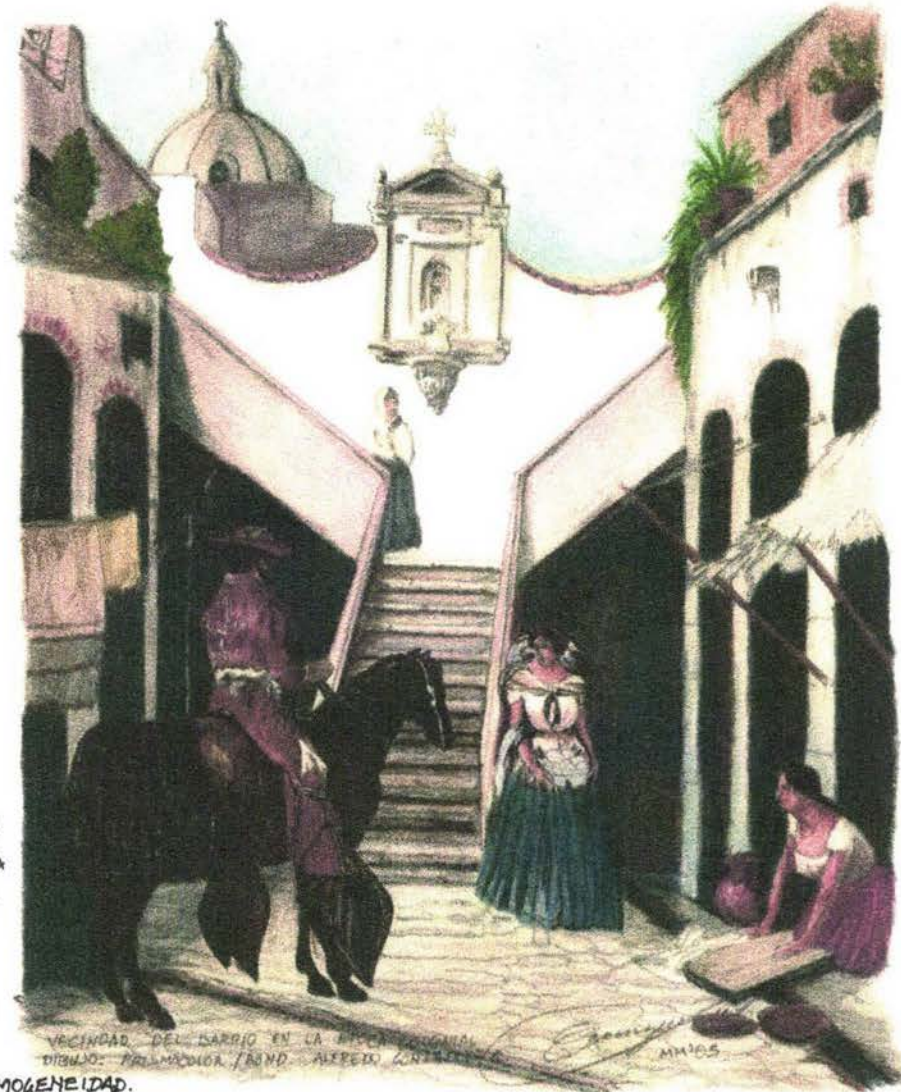
TAMBIÉN ENCUENTRA SU APOYO EN LA INTRODUCCIÓN DE LOS FERROCARRILES, CUYOS CONCESSIONARIOS SON AL MISMO TIEMPO, LOS PROPIETARIOS DE LAS TIERRAS QUE SE FRACCIONAN, UTILIZANDO LA LÓGICA DE OCUPACIÓN DE ESTOS NUEVOS ESPACIOS URBANOS, ABRIÉNDOSE A LOS PUNTOS LEJANOS Y YA UNA VEZ "VALORIZADO" EL TERRENO, SE FRACCIONAN LOS PUNTOS INTERMEDIOS.

DADO EL CRECIMIENTO ERRÁTICO E IRRESPONSABLE DE LOS FRACCIONAMIENTOS SE PROVOCARON GRAVES PROBLEMAS; EN RESPUESTA, EL GOBIERNO INTENTA FREJAR ESTA TENDENCIA CON LEGISLACIONES PERO RESULTA UNA INTERVENCIÓN TÍMIDA E INSUFICIENTE, ADEMÁS DE QUE LOS FRACCIONADORES ENCONTRABAN LA FORMA DE EVADIRLAS.



EL EMPRESARIO DE BIENES RAÍCES APROVECHA LOS BIENES GENERADOS POR LA CIUDAD EN SU CONJUNTO. LA TRANSFERENCIA DE LOS RECURSOS Y DE LOS BIENES PÚBLICOS AL INTERÉS PRIVADO. SIENDO LOS FRACCIONARIOS QUIENES DIRIGEN EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD Y SEÑALAN HACIA DONDE SE DEBEN CANALIZAR LOS SERVICIOS, QUEDANDO LA RENTA DEL SUELO GENERADA POR LA COLECTIVIDAD, APROPIADA POR ESTE GRUPO DE PRIVILEGIADOS PARTICULARES.

ESTA PLANEACIÓN PROVOCÓ UN COMPLEJO TEJIDO URBANO Y LA FALTA DE HOMOGENEIDAD.



CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTÓRICOS

EL CASO DE LOS FRACCIONAMIENTOS SÍGLO XIX

LA SEGREGACIÓN DE LA POBLACIÓN SE DIÓ DE ACUERDO A SUS INGRESOS Y CLASE SOCIAL:



LAS CLASES ALTAS SE VAN A LA PERIFERIA PONIENTE Y SURPONIENTE DE LA CIUDAD, SIENDO LOS TERRENOS MAS ALTOS, MENOS EXPOSTOS A LAS INUNDACIONES Y DE VEGETACION MAS RICA.

LA EMIGRACION DE LAS CLASES ALTAS, PERMITIÓ QUE EL CENTRO FUERA OCUPADO POR LOS SECTORES POBRES. LA TRAZA ENTONCES TUVO USOS MAS RENTABLES.

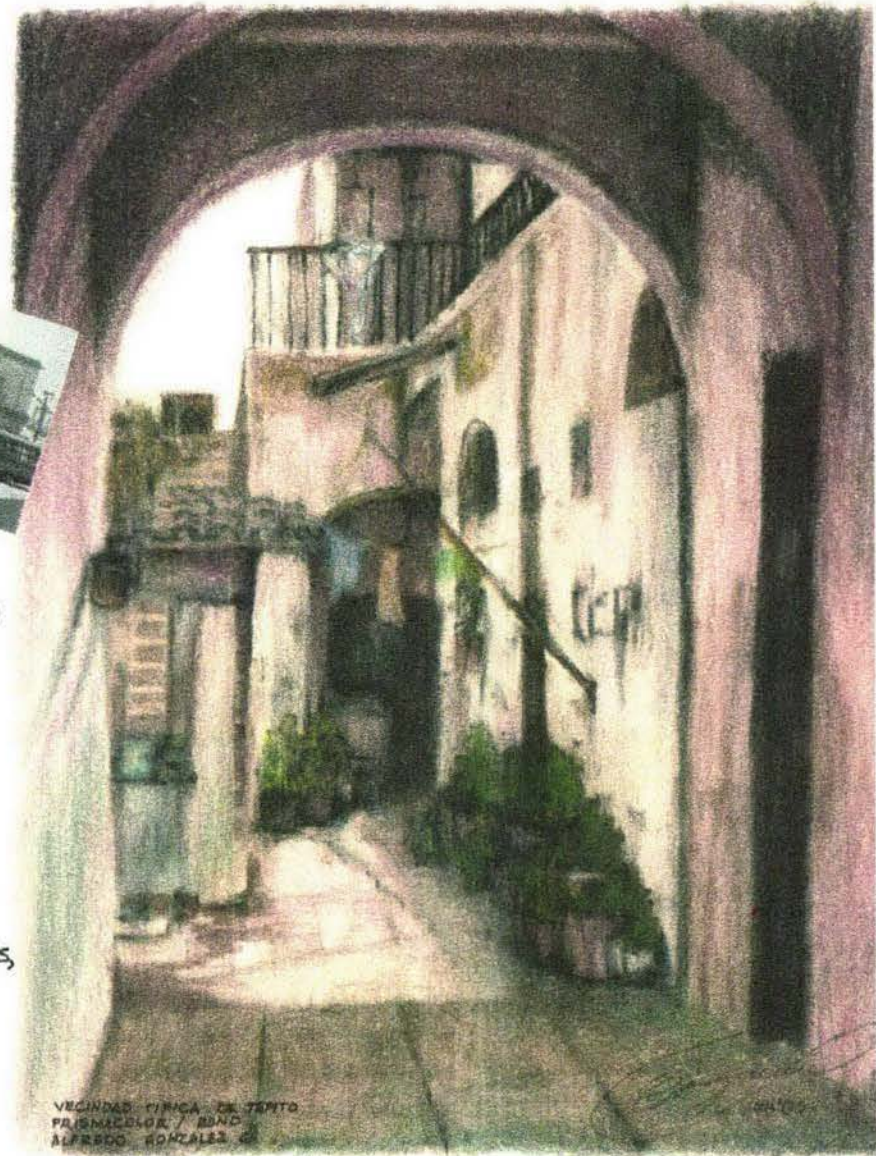


LA PERIFERIA DEL PRIMER CUADRO FUE OCUPADA POR UN SECTOR DE BAJOS INGRESOS EN ZONAS RELATIVAMENTE EXTENSAS "AMONTONADOS EN CUARTUCHOS", CARENTES DE SERVICIOS, ENCONTRANDO UNA RESPUESTA A SUS NECESIDADES HABITACIONALES, TAL ES EL CASO DE TEPITO, EN QUE LOS FRACCIONAMIENTOS SON DEDICADOS A VIVIENDA MULTIFAMILIAR (VECINDADES), EN RENTA, AUNQUE EN ALGUNOS CASOS TAMBIEN SE UBICAN VIVIENDAS INDIVIDUALES, EN PROPIEDAD O CONDOMINIOS VERTICALES.

ESTA ÚLTIMA MODALIDAD INNOVADORA FUE DIRIGIDA A UN SECTOR SOCIAL DIFERENTE INMERSO EN LAS ZONAS DE BAJOS INGRESOS, UN SECTOR MEDIO CONSTITUIDO POR PERSONAS MAS PRÓSPERAS EN SU ECONOMÍA QUE SERÍA FRACCIONADA EN OTRA ETAPA HISTÓRICA.



AL ORIENTE Y NORPONIENTE SE ESTABLECEN LOS SECTORES DE MENOR INGRESO, POBLANDO LAS TIERRAS MAS ÁRIDAS Y SALITROSAS, ADEMÁS DE SER MAS VULNERABLES A LAS INUNDACIONES.



VECINDAD TÍPICA DE TEPITO PRISMADOR / BANC ALFREDO GONZÁLEZ



CAPITULO I

SIGLO XIX

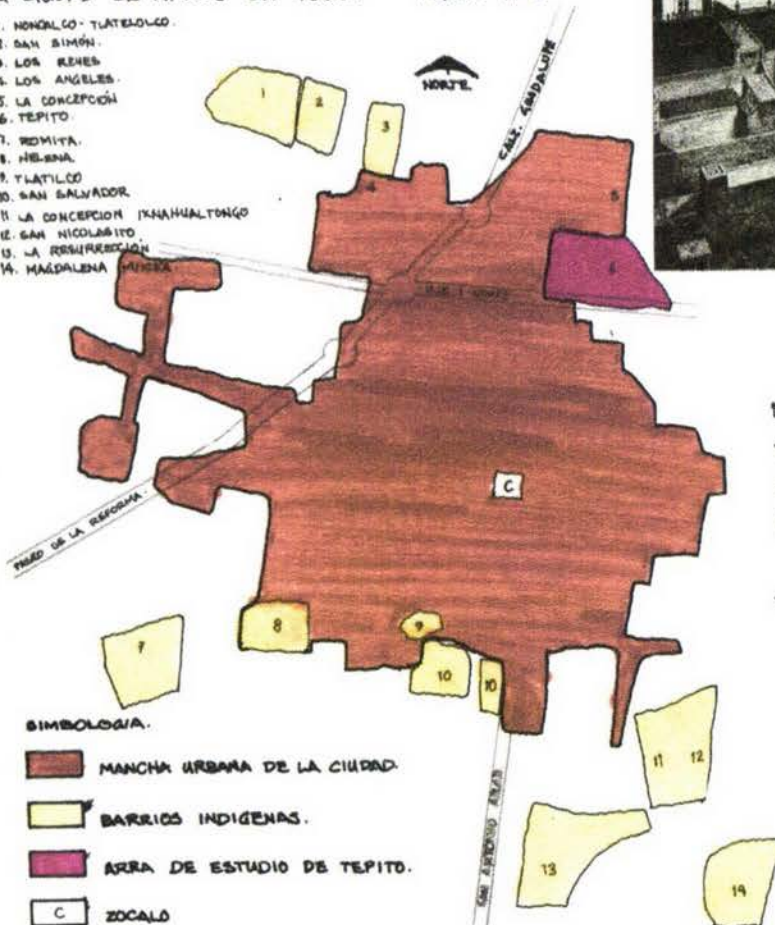
ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

ENTRE 1858 Y 1883, SE ESTRUCTURA EN EL SECTOR NORTE, EL TRAZO DE CALLES EN DONDE - ANTES SÓLO HABÍAN CONJUNTOS DESORDENADOS DE - JACALES;

LOS BARRIOS DE SANTA ANA, TLATELOLCO Y PERALVILLO MEJORAN POR LA SUSTITUCIÓN DE ZANJAS POR ATARJEAS. (CAÑERÍAS).

LA CIUDAD DE MÉXICO EN 1882. PLANO H-6

1. HONOLCO - TLATELOLCO
2. SAN SIMÓN
3. LOS REYES
4. LOS ANGELES
5. LA CONCEPCIÓN
6. TEPITO
7. ROMITA
8. NELENA
9. TLATILCO
10. SAN SALVADOR
11. LA CONCEPCIÓN IXNAHUALTONGO
12. SAN NICOLÁSITO
13. LA RESURRECCIÓN
14. MARDALENA



VISTA DE LA CIUDAD A FINALES DEL SIGLO XIX. LITOGRAFÍA DE CALIXTO GONZÁLEZ.

SE PRODUCE UNA EXPANSIÓN DE LA CIUDAD HACIA EL PONIENTE CON LA CREACIÓN DE LA COLONIA BARROSO, SANTA MARÍA Y QUERRERO; HACIA EL NOROCCIDENTE EN LA COLONIA DE LOS ARQUITECTOS Y DENTRO DE LOS LÍMITES DE LA CIUDAD SE REMODELA UNA PEQUEÑA EXTENSIÓN PERIFÉRICA DEL NOROCCIDENTE, CON LA CREACIÓN DE LA COLONIA VIOLANTE, QUE ES EL PRIMER FRACCIONAMIENTO DE LO QUE HOY ES EL BARRIO DE TEPITO.

AL SUPERPONERSE DE ESTE FRACCIONAMIENTO, FORMADO EN GRAN PARTE POR VECINDADES, SE ENCUENTRA LA ACTUAL CALLE DE TENOCHTITLÁN, FAMOSA POR LA VENTA DE "FAJUCA".



CAPITULO I

SIGLO XIX

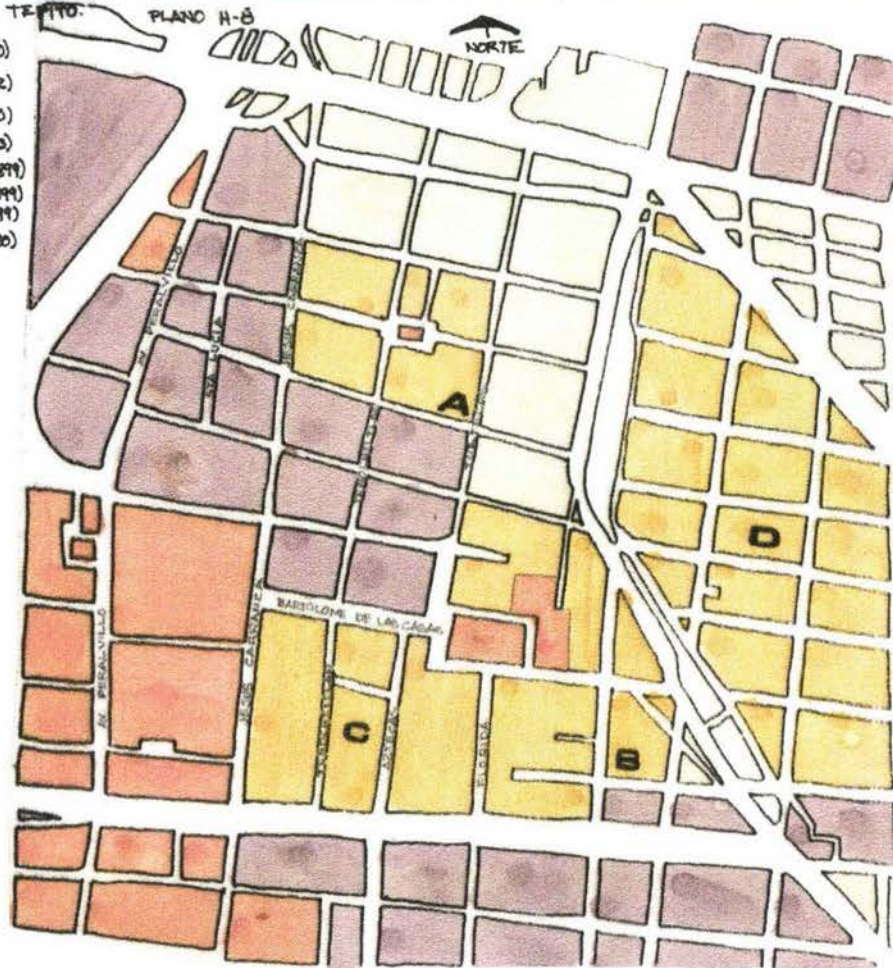
ANTECEDENTES HISTÓRICOS

ENTRE 1884 Y 1900 LA CIUDAD REGISTRA UN NOTABLE CRECIMIENTO HACIA EL NOROESTE, PONIENTE Y SUR, CON LA CREACIÓN DE 11 FRACCIONAMIENTOS (PLANO H-7), HACIA EL PONIENTE LAS COLONIAS: SAN RAFAEL, SANTA JULIA, LIMANTOUR, INDIANILLA E HIDALGO.

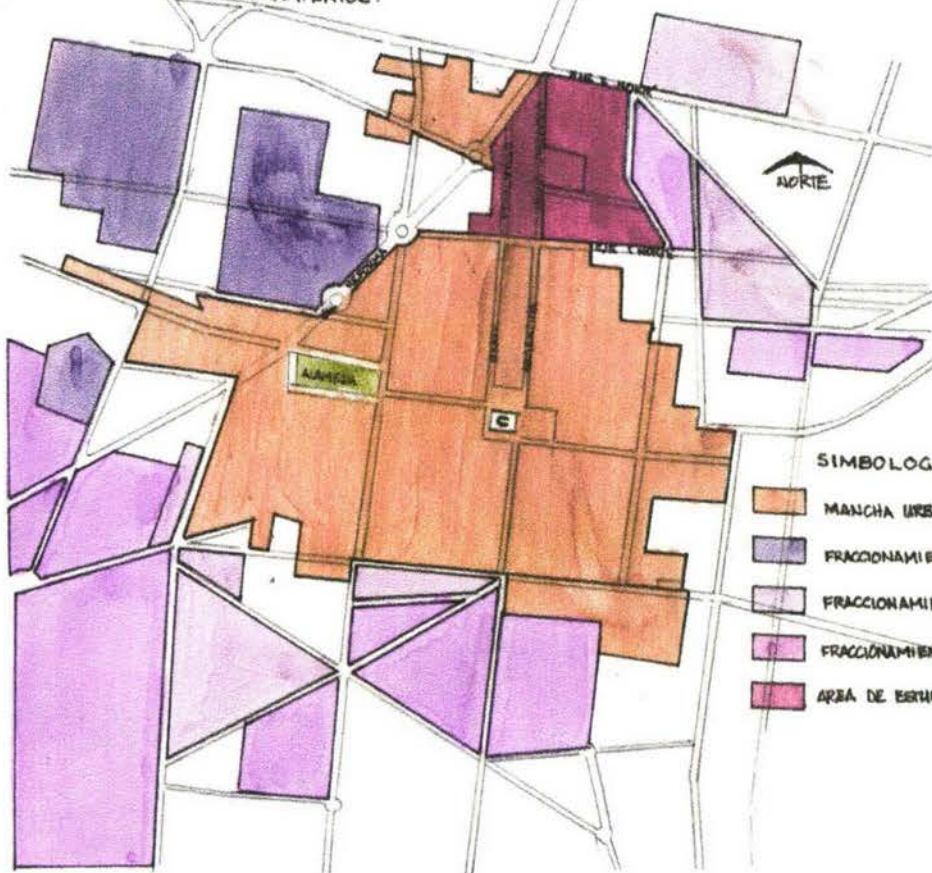
EL MÁS IMPORTANTE CRECIMIENTO AVANZA HASTA INVADIR EL MUNICIPIO DE GUADALUPE HIDALGO; CON LAS COLONIAS: MAZA, RASTRO, VALLE GÓMEZ, LA BOLSA Y DÍAZ DE LEÓN.

DESARROLLO HISTÓRICO DE TEPITO: PLANO H-8

- ÉPOCA COLONIAL (1521-1810)
- ÉPOCA INDEPENDENCIA (1811-1852)
- FRACCIONAMIENTOS (1853-1910)
  - A COL. VIOLANTE (1853-1883)
  - B COL. DÍAZ DE LEÓN (1884-1899)
  - C COL. DE LA BOLSA (1899-1900)
  - D COL. MORELOS (1899-1900)
- ÉPOCA CONSOLIDACIÓN (1911-1930)



PLANO DE DESARROLLO DE LOS FRACCIONAMIENTOS. PLANO H-7

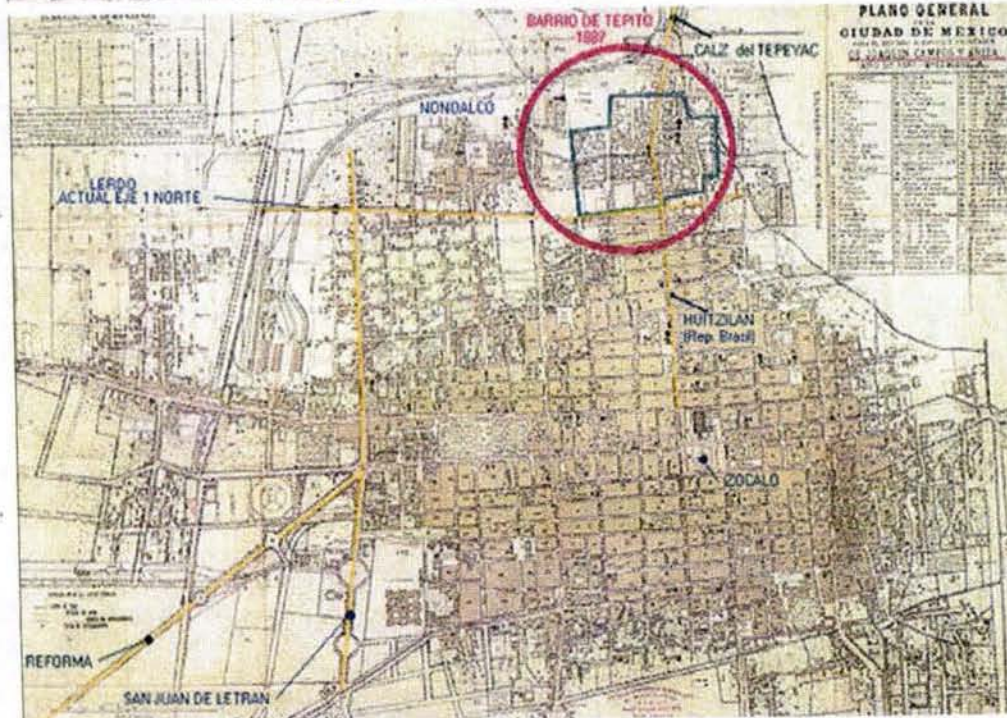


SIMBOLOGIA:

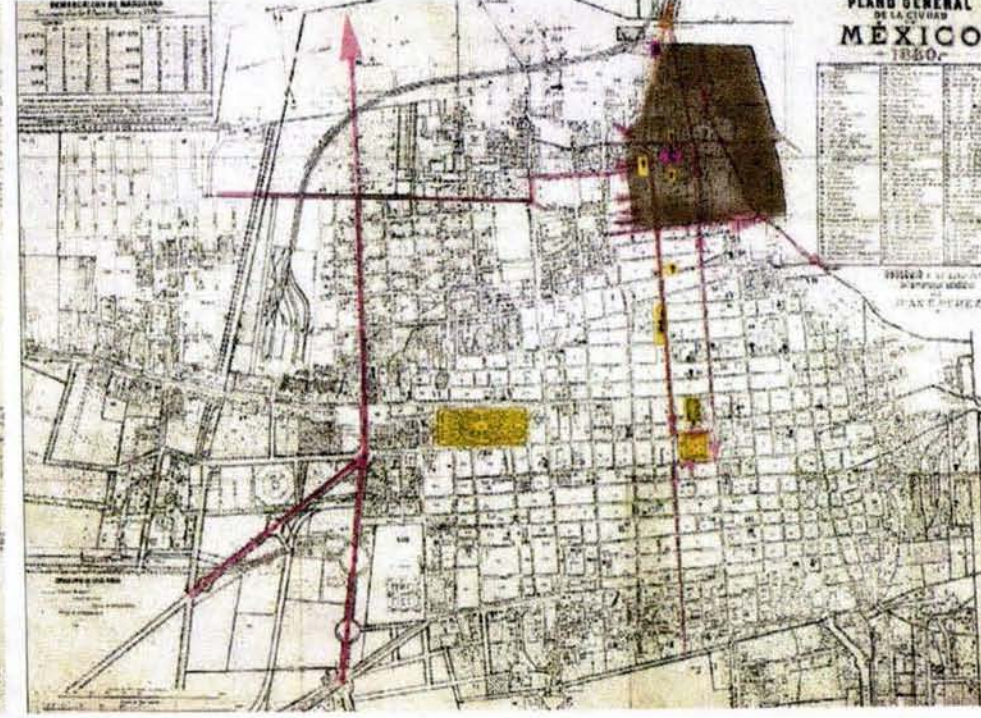
- MANCHA URBANA HASTA 1858
- FRACCIONAMIENTOS DE 1858 A 1883
- FRACCIONAMIENTOS DE 1884 A 1899
- FRACCIONAMIENTOS DE 1900 A 1910
- ÁREA DE ESTUDIO DEL BARRIO DE TEPITO

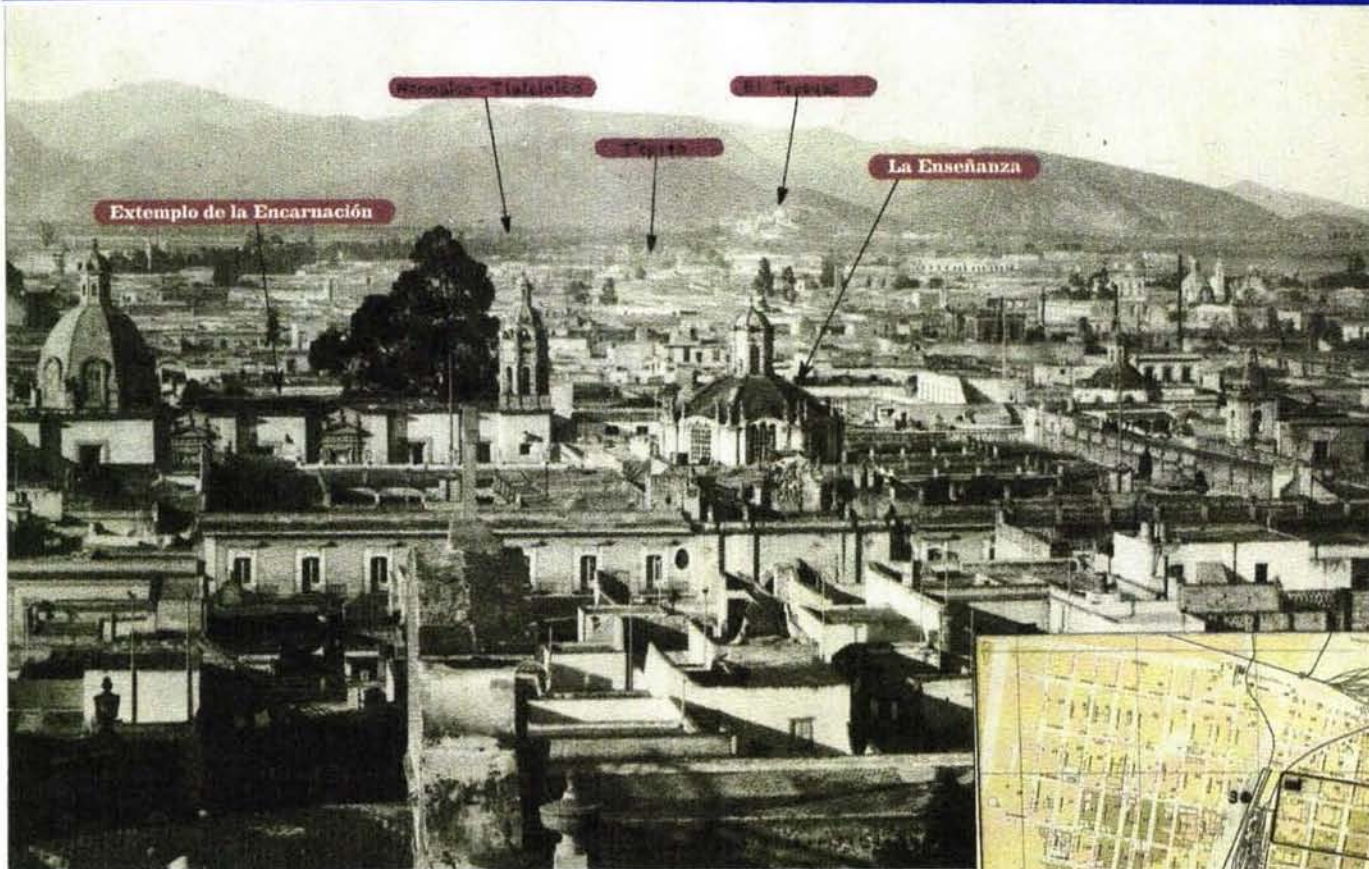
LAS COLONIAS DÍAZ DE LEÓN Y LA BOLSA SE UBICAN AL SUR Y SURESTE DE TEPITO Y PROPICIAN SU DESARROLLO POR LA CONSTRUCCIÓN DEL FERROCARRIL DE CINTURA PRINCIPALMENTE, PERO TAMBIÉN POR INFLUENCIA DE LA CONSTRUCCIÓN DEL FERROCARRIL DE SAN LÁZARO Y LA ADUANA DE TLATELOLCO.

AL NORTE, SUROESTE, Y SURESTE DEL BARRIO, ESTAS COLONIAS, NO CUENTAN CON ESPACIOS ABIERTOS Y SON LAS QUE PRESENTAN Y ENFRENTAN MAYORES PROBLEMAS DE SERVICIOS Y DE SALUBRIDAD.



CAPITULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS














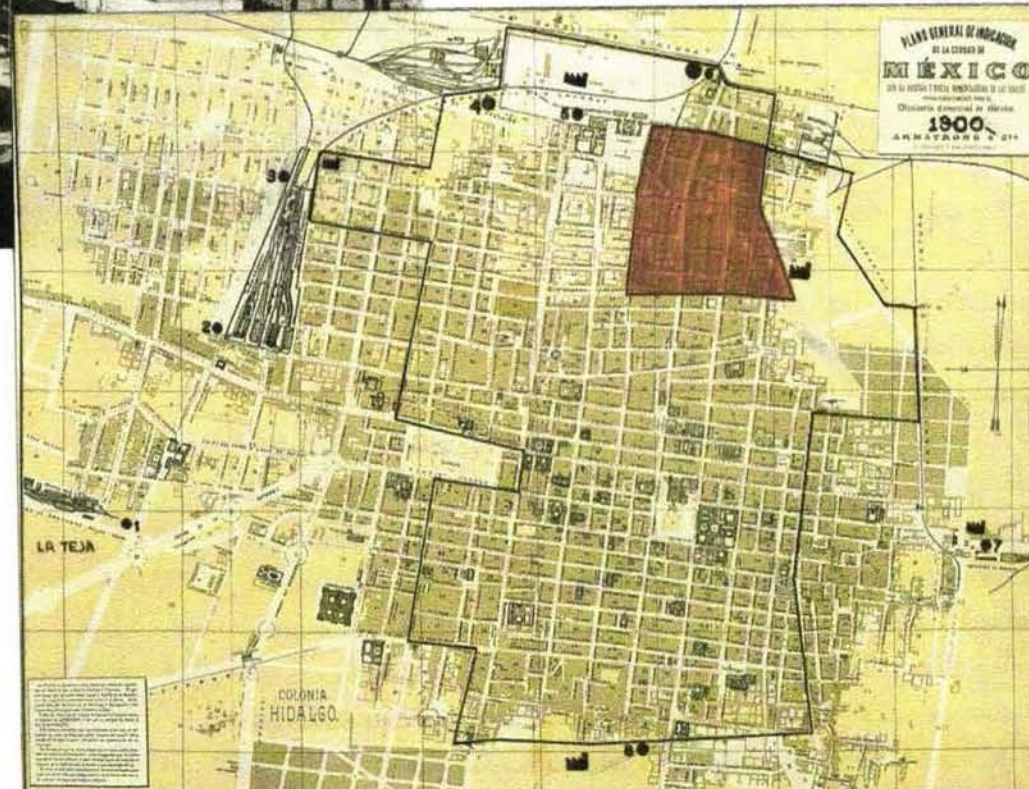


CAPITULO I  
ANTECEDENTES HISTÓRICOS

SIGLO XX

LA CD DE MÉXICO EN 1900. ESTACIONES FERROVIARIAS  
Y ZONAS FABRILES PLANO H-9.

- SIMBOLOGÍA:
-  HERRADURA DE TUGURIOS.
  -  BARRIO DE TEPITO.
  -  INDUSTRIAS.
  -  1. ESTACIÓN DEL FERROCARRIL NACIONAL.
  -  2. ESTACIÓN DEL FERROCARRIL DE SULLIVAN.
  -  3. ESTACIÓN DEL FERROCARRIL MEXICANO.
  -  4. TALLER DE FERROCARRILES DE NONOALCO.
  -  5. ADUANA DE FERROCARRILES DE TLATELOLCO.
  -  6. ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE CINTURA.
  -  7. ESTACIÓN DE FERROCARRIL DE SAN LÁZARO.
  -  8. ESTACIÓN DEL FERROCARRIL DE SAN RAFAEL.



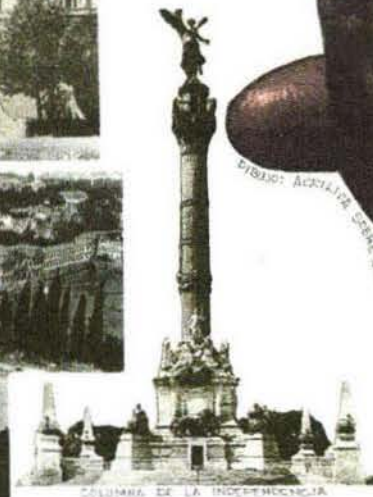
ENTRE 1900 Y 1910, SE REGISTRA UNA EXPANSIÓN HACIA EL SUROESTE; SURGEN LAS COLONIAS PARA LA CLASE ALTA, PROVISTA DE SISTEMAS PERFECCIONADOS DE SERVICIOS. TALES FUERON: LA COLONIA DE LA TEJA, ROMA, CONDESA; EN TANTO DE NORESTE A NOROESTE SURGEN LAS COLONIAS DE PERALVILLO Y VALLEJO Y EN EL ORIENTE SE CREAN LAS COLONIAS SREIBE Y ROMERO RUBIO PARA LA CLASE OBRERA.

EN TEPITO MIENTRAS TANTO, SOLAMENTE SE DA UN PROCESO DE ENSANCHAMIENTO Y CONURBACIÓN DONDE SIGUE QUEDÁNDO ASENTADA LA POBLACIÓN POBRE QUE APORTA UNA FUERZA DE TRABAJO NO CALIFICADA EN EL SECTOR TERCIARIO; DEBIDO A SU BAJA CAPACIDAD DE PAGO PARA VIVIENDA, SE ESTABLECE EN NECINDADES, ENFRENTANDO PROBLEMAS COMO LA DOTACIÓN DE SERVICIOS, VIGILANCIA NULA, FALTA DE PAVIMENTACIÓN, ETC... CONFORMANDO CON ELLO UN CINTURON DE MISERIA, CONOCIDA HOY COMO: "HERRADURA DE TUGURIOS"

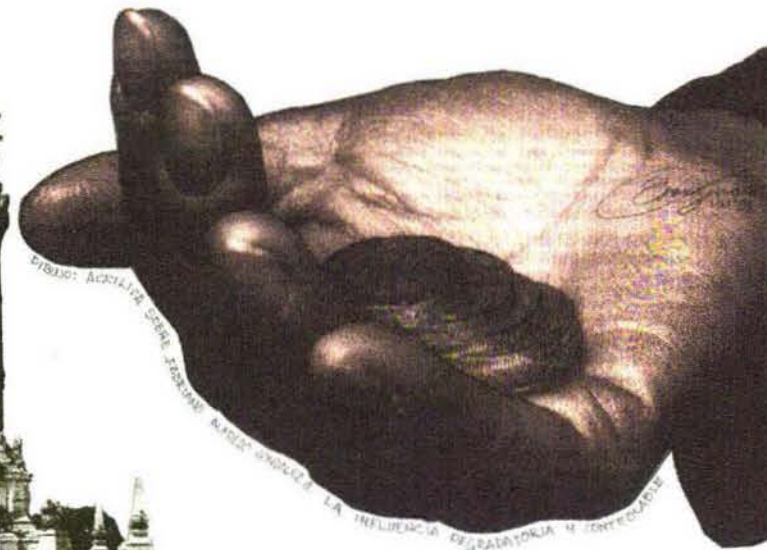
LAS CAUSAS DE LA EXPANSIÓN.

- I. LA RECUPERACIÓN DE LA PRIMACÍA DE LA CIUDAD COMO CENTRO POLÍTICO, ECONÓMICO Y CULTURAL.
- II. EL CAMBIO DE PATRÓN EN LAS VÍAS DE COMUNICACIÓN Y DEL SISTEMA DE TRANSPORTE: EL FERROCARRIL, QUE PRESENTÓ EL IMPACTO MÁS CONSIDERABLE EN EL CRECIMIENTO URBANO, LA CREACIÓN A PARTIR DE 1857, DE LAS LÍNEAS DE TRACCIÓN ANIMAL Y DE VAPOR, Y DESDE 1900 DE TRANVÍAS ELÉCTRICOS, ORIGINARON LA FORMACIÓN DE GRANDES Y NUEVOS FRACCIONAMIENTOS EN TORNO A ESTACIONES Y VÍAS DE FERRO-CARRIL.
- III. LA DESAMORTIZACIÓN DE LOS BIENES DEL CLERO Y CIVILES; DE LAS TIERRAS COMUNALES CON LA CONSIGUIENTE RUPTURA DE LAS VIEJAS ESTRUCTURAS ECONÓMICAS, SOCIALES Y AGRARIAS.
- IV. EL INCREMENTO DEMOGRÁFICO. PROVOCADO POR LAS MIGRACIONES GENERADAS POR LA ENORME EXPANSIÓN DE LA HACIENDA, LA DESVINCULACIÓN DE LA COMUNIDAD AGRARIA DE SUS TIERRAS Y LA PENETRACIÓN DE UN MERCADO MONETARIZADO EN EL CAMPO. EN EL DECENIO DE 1900 A 1910, LA CIUDAD ABSORBE EL 35% DEL CRECIMIENTO TOTAL DE LA POBLACIÓN DEL PAÍS.
- V. LOS EFECTOS DE UNA INCIPIENTE INDUSTRIALIZACIÓN; LA CREACIÓN DE UN PROLETARIADO BÁSICAMENTE FERROCARRILERO, EL INCREMENTO DEL SECTOR TERCIARIO, LA AMPLIACIÓN DE LOS SECTORES MEDIOS Y LA CONCENTRACIÓN DE INGRESOS DE UN SECTOR.

LA DESIGUALDAD SOCIAL Y ECONÓMICA TRAJÓ CONSIGO AL MOVIMIENTO REVOLUCIONARIO Y CON ELLO UN FRENO AL CRECIMIENTO EN TODO SENTIDO, PERO, UN MES ANTES DEL ESTALLIDO, SE CELEBRÓ EL PRIMER CENTENARIO DE LA INDEPENDENCIA CON LO CUAL, SE INAUGURARON IMPORTANTES OBRAS:



SIGLO XX. CAPÍTULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS.



DURANTE LA REVOLUCIÓN SE SEMIPARALIZÓ EL CRECIMIENTO DE LA CIUDAD; NO ES, SINO HASTA EL TÉRMINO DE LAS LUCHAS ARMADAS REVOLUCIONARIAS CUANDO SE RETOMA EL EXPANSIONISMO CIUDADINO.

DE 1930 A 1960, LA CIUDAD DE MÉXICO SE QUINTUPLICA DEBIDO AL CRECIMIENTO ECONÓMICO, RESULTADO DEL PROCESO DE INDUSTRIALIZACIÓN QUE PRODUJO UNA URBANIZACIÓN DE LA POBLACIÓN MUY ACELERADA EN BUSCA DE FUENTES DE TRABAJO QUE LE PERMITIERA MEJORAR SUS CONDICIONES DE VIDA.

EN LOS AÑOS 30'S SE ACENTUAN LOS PROCESOS DE CONCENTRACIÓN Y CENTRALIZACIÓN DE LA CAPITAL FEDERAL, ESTIMULADOS POR LA ADMINISTRACIÓN CARDENISTA QUE DIÓ UN FUERTE IMPULSO A LAS OBRAS DE INFRAESTRUCTURA Y BRINDÓ TODO TIPO DE GARANTÍAS A LA INVERSIÓN DE CAPITAL, PERO DEBIDO AL CARÁCTER MARCADAMENTE RESTRICTIVO DEL MERCADO DE TRABAJO INDUSTRIAL, EL ALUJO DE EMIGRANTES GENERÓ UNA EXAGERADA EXPANSIÓN DEL SECTOR TERCIARIO, YA QUE EL DESARROLLO INDUSTRIAL MOSTRÓ UNA INCAPACIDAD PARA CREAR FUENTES DE TRABAJO SUFICIENTES, CONTRIBUYENDO ASÍ A MANTENER BAJO EL NIVEL SALARIAL

Y LA PROGRESIVA PAUPERIZACIÓN DE LAS MAYORÍAS.

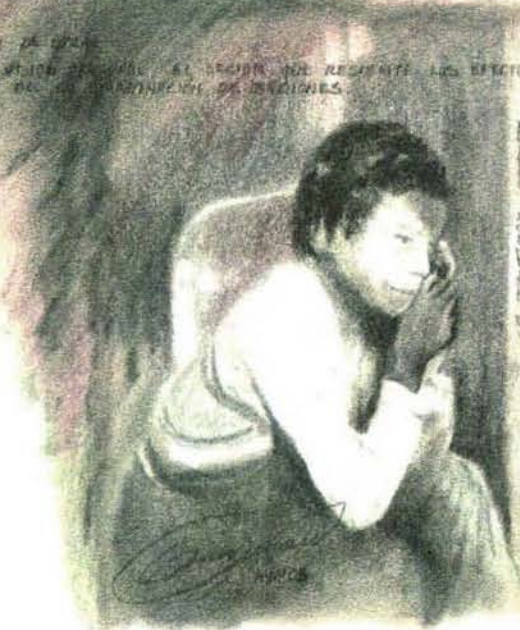


VISIÓN DE FRIDA KAHLO. DESMEMBRAMIENTO DE UNA CULTURA Y LA IMPULSIÓN DE OTRAS.

VISIÓN DE LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XX QUE REFLEJA LOS EFECTOS DE LA INDUSTRIALIZACIÓN Y LA URBANIZACIÓN.

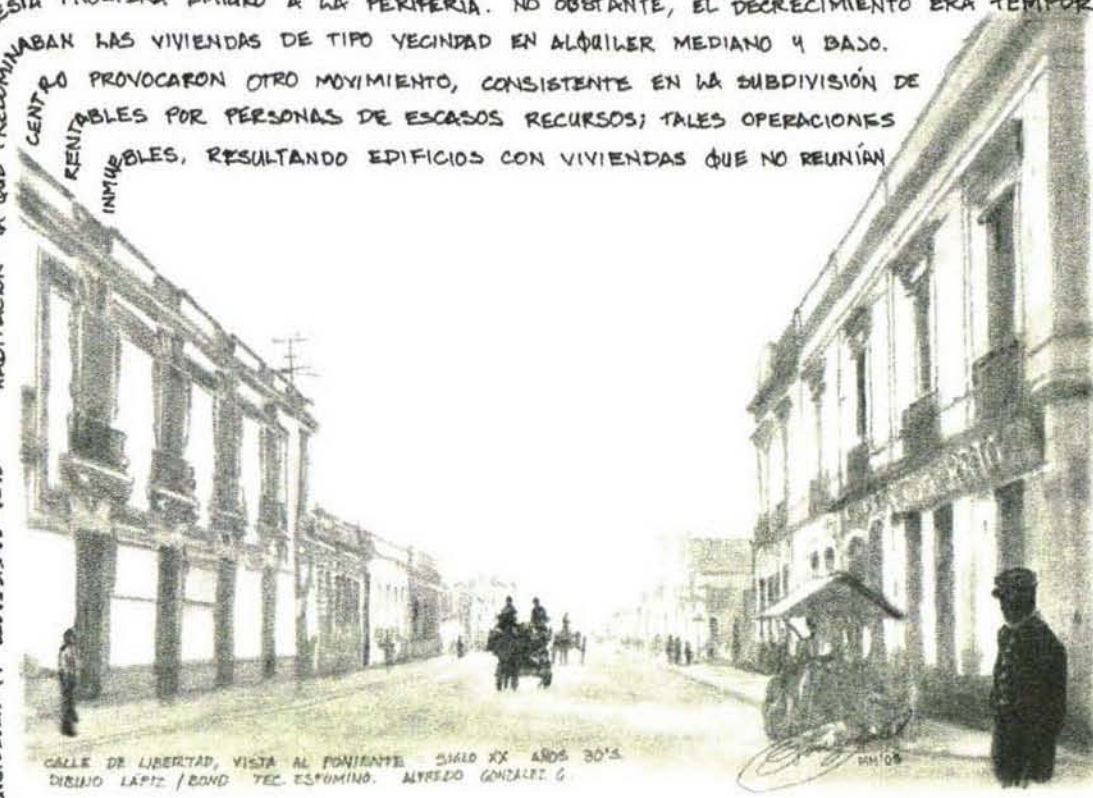


"CAMPEÑINOS POR LAS CALLES DE LA CIUDAD DE MÉXICO" DIBUJO: LAPIT / PRIMACOR / ROND. ALFONSO GONZÁLEZ G.



CON EL CRECIMIENTO DE LA POBLACIÓN DE LA ÁREA URBANA, SE INICIA LA BÚSCUDA DE SOLUCIONES PARA LOS PROBLEMAS DE LAS ZONAS "POPULOSAS" CONGESTIONADAS DE INQUILINOS.

HACIA LOS AÑOS CUARENTAS LA CIUDAD DE MÉXICO HABÍA LLEGADO A ALCANZAR SUS LÍMITES JURÍDICOS, QUEDÁNDO POCAS ZONAS POR FRACCIONAR; EN ESTE MISMO PERÍODO SE REGISTRARON AUMENTOS CONSIDERABLES DE POBLACION. LA DELEGACIÓN GUSTAVO A. MADERO CRECE UN 17.3% Y LA AZCAPOTZALCO EN UN 11.6% ANUAL; MIENTRAS QUE LA CIUDAD DE MÉXICO CRECE UN 4.4% ANUAL. PARALELAMENTE HUBO UN DECREMENTO DE LA ZONA CENTRAL, DEBIDO A QUE LA BURGUESÍA PRÓSPERA EMIGRO A LA PERIFERIA. NO OBTANTE, EL DECRECIMIENTO ERA TEMPORAL PUESTO QUE EN ESTA ZONA ENCONTRABAN RESPUETA A SUS NECESIDADES DE HABITACIÓN YA QUE PREDOMINABAN LAS VIVIENDAS DE TIPO YECINDAD EN ALQUILER MEDIANO Y BAJO. POR OTRA PARTE, EL FENÓMENO DE ABANDONO DE LOS PROPIETARIOS DE SUS VIVIENDAS DE GENEROSAS DIMENSIONES, EN NUMEROSOS CUARTOS GARANTIZABAN A LOS PROPIETARIOS MAJORES GANANCIAS POR SUS MAYORES SALUBRIDAD Y SERVICIOS.



CALLE DE LIBERTAD, VISTA AL PONIENTE SIGLO XX AÑOS 30'S  
DIBUJO: LÁPIZ / BOND. ALFREDO GONZALEZ G.

## CAPITULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS SIGLO XX

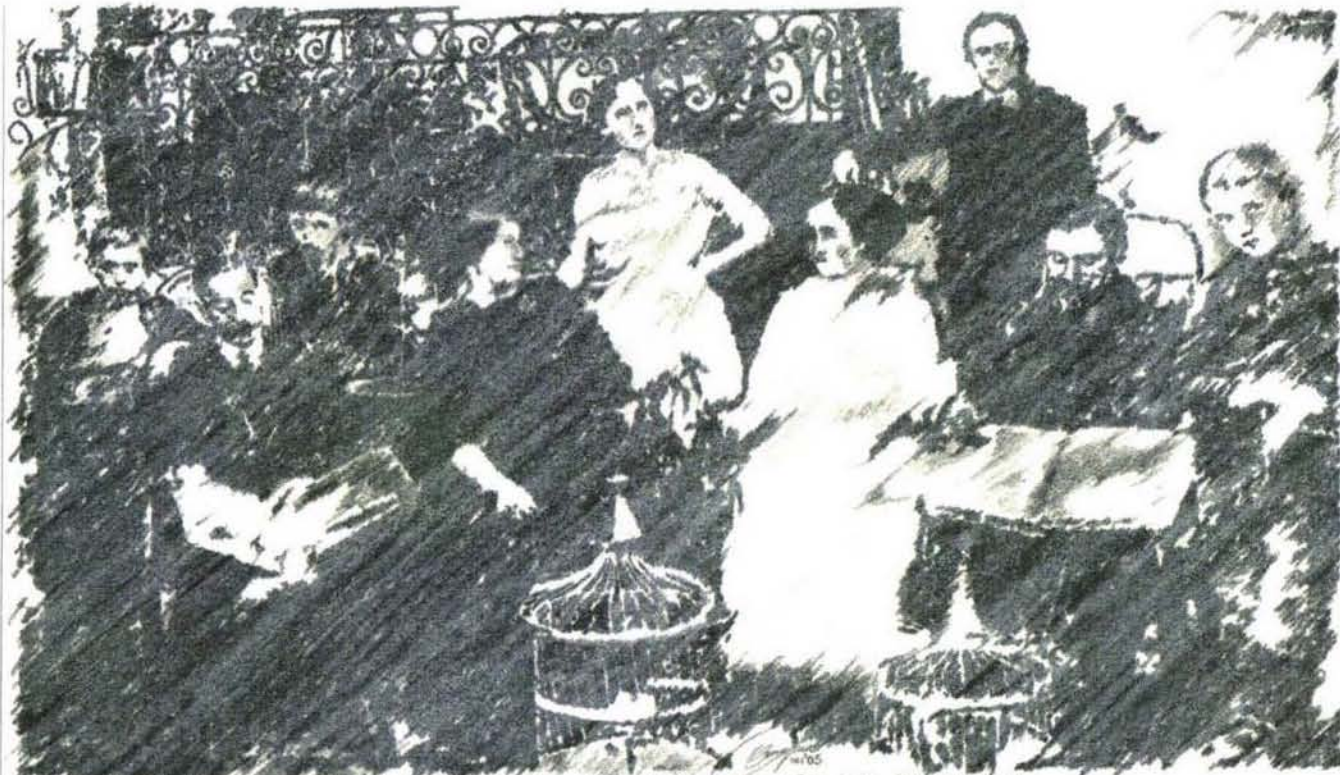
PARA SATISFACER LA NECESIDAD DE LA VIVIENDA ANTE EL PROBLEMA DEL ALTO COSTO, SE DAN FORMAS DE PRODUCCIÓN QUE NO TENGAN NECESARIAMENTE A LA ESPECULACIÓN INMOBILIARIA; MECANISMOS QUE PERMITAN ALOJAR A LA POBLACIÓN A UN PRECIO COMPATIBLE CON EL PODER ADQUISITIVO DEL SALARIO Y QUE SON: LA PRODUCCIÓN DE HABITACIONES DE ALQUILER, LA AUTOCONSTRUCCIÓN Y LA ACCIÓN DIRECTA O INDIRECTA. EN ESTA RESOLUCIÓN, SIN EMBARGO, SIGUIÓ PREDOMINANDO EL ALQUILER HABITACIONAL. EN ESTE PROCESO SE FUE CONVIRTIENDO EN UNA ZONA DE OFERTA DE ALQUILER DE BAJO COSTO; SUS PROPIETARIOS VALORABAN LA CERCANÍA DE SU HABITACIÓN CON SU TRABAJO. EL PATRON FORMAL DE VIVIENDA PREDOMINANTE FUE LA YECINDAD DERIVADA DE LA CASA COLONIAL RECICLADA Y REDUCIDA EN CALIDAD.

ESTA VIVIENDA OBEDECIÓ A MOTIVOS DE LUCRO YA QUE LE INTERESABA AL PROPIETARIO ERA LO ÚNICO QUE LE INTERESABA AL PROPIETARIO ERA TENER UN INMUEBLE QUE LE REDITARA GANANCIA TODO EL TIEMPO POSIBLE SIN UNA GRAN INVERSIÓN, REPLEJÁNDOSE EN LAS CONDICIONES DE LA VIVIENDA.



SIGLO XX. AL PERALVILLO, VISTA AL NORTE, AÑOS 30'S  
DIBUJO: LÁPIZ ESPUMINADO / BOND. ALFREDO GONZALEZ G.

CAPITULO I ANTECEDENTES HISTÓRICOS SIGLO XX



FAMILIA ESCALPADA DE TEPITO EN LOS AÑOS 50'S DEL SIGLO XX. DIBUJO: LAPIZ / BÓND. TEC. A LÍNEA INCLINADA (MINA GRASA Y DURA) ALFREDO GONZÁLEZ G.

DE 1941 EN ADELANTE SE AGRAVIZARON LAS CONTRADICCIONES INHERENTES DEL SISTEMA CAPITALISTA, PROVOCAANDO AL CAÍDO INFLACIONARIO QUE PERJUDICÓ AL PODER ADMINISTRATIVO DEL SALARIO, JUNTO AL PRECIO DE OTROS BIENES DE PRIMERA NECESIDAD, SE TEME UN AUMENTO DE LOS ALQUILERES JUSTO AL MOMENTO EN QUE SE ACERCA EL PROCESO DE URBANIZACIÓN Y DE PROLETARIZACIÓN; ANTE ESTE PROBLEMA Y LA RELATIVA FUERZA DEL CAPITAL INDUSTRIAL, MEDIANTE EL ESTADO DECIDE INTERVENIR EN EL MO- DE JUNIO, DECRETA LA "CONGELACIÓN DE RENTAS"; POSTERIORMENTE A LOS 300 PESOS Y PROHIBIENDO CONTRATOS MENORES. DE SE EXPEDIRÁN ARTÍCULOS VITALES; CON ELLO, LAS VIVIENDAS EN SU MODALIDAD DE URBANIDAD, SON AFECTADOS POR TAL DECRETO; A PARTIR DE ELLO LOS PROPIETARIOS COMIENZAN A VENDER SUS INMUEBLES PROCURANDO ASEGURAR SUS INTERESES Y AVANCIAS, O EN SU DEFECTO SE NEGARON LAS PROPIEDADES BUSCANDO CON ELLO UN PRU- LATINO DETERIORO Y LA LIBERACIÓN DE SUS TERRENOS. A ELLO OBEDECE EL ESTRE- CAMIENTO DEL NIVEL GENERAL DEL ALQUILER DE LOS BARRIOS DE LA ZONA CENTRAL DE LA CIUDAD CAPITAL.

DURANTE LOS AÑOS POSTERIORES A 1948, LA PERMANENCIA DE LAS FAMILIAS DE ESCAZOS RECURSOS DENTRO DE LAS VECINDADES ESTABA ASEGURADA GRACIAS A SUS RENTAS CONGELADAS. ESTE FENÓMENO PUEDE CONSIDERARSE COMO CAUSA DE SEGREGACIÓN URBANA.

LA DISPARIDAD ENTRE ALQUILER Y EL PRECIO DEL SUELO, Y LA CONTINUA PRESENCIA DE INQUILINOS DE BAJO NIVEL ECONÓMICO DESFAVORECE LOS INTERESES DE LOS PROPIETARIOS, QUIENES NO PUEDEN REALIZAR ESTE PRECIO MIENTRAS SUS PREDIOS ESTÉN OCUPADOS, SOBRE TODO EN LOS CASOS EN QUE EXISTIAN CONTRATOS PRORROGADOS.



ESBOZO DE LA ETAPA TEMPRANA DE LA INDUSTRIALIZACIÓN

DIBUJO: LAPIZ - PRISMÁTICO / BÓND. TEC. A LÍNEA INCLINADA. ALFREDO GONZÁLEZ G.



CAPITULO I

ANTECEDENTES HISTORICOS

SILO XX



A PESAR DE LAS FACILIDADES OTORGADAS A LAS CONSTRUCTORAS, EL NÚMERO DE VIVIENDAS DISMINUYÓ EN UN 10% APROXIMADAMENTE. LA POBLACIÓN RESIDENTE EN TEPITO POR RAZONES DE PREPARACIÓN NULA Y DE ORIGEN RURAL, NO TENÍA CAMBIO EN LA INDUSTRIA, Y MENOS EN LA ADMINISTRACIÓN, SE VIÓ OBLIGADA A DESARROLLAR ACTIVIDADES ECONÓMICAS AUTÓNOMAS: MANUFACTURA Y DE SERVICIO.

COMIENZA UN DECRECIMIENTO EN LA ZONA CENTRO Y SE FORTIFICA CON UNA MEDIDA QUE IMPLEMENTO EL ESTADO, CONSISTENTE EN OTORGAR PERMISOS FAVORABLES PARA LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS DE DEPARTAMENTOS EXIMIENDOLES DE PAGOS DE IMPUESTOS.

ESTA MEDIDA POLÍTICA DE "REGENERACIÓN" DEL CENTRO, PERMITE QUE LAS VECINDADES COLECTIVAS COMIENCEN A SER DEMOLIDAS.

DURANTE LA DÉCADA DE LOS 50'S, SE INICIA EN TEPITO LA DESAPARICIÓN DEL MEDIO DE HABITACIÓN QUE OFERTABA UNA SOLUCIÓN, AUNQUE PARCIALMENTE A SUS MORADORES, PERO QUE ERA ESENCIAL EN EL DESENVOLVIMIENTO DE ESTOS.



EL TEPITEÑO MAQUILA ROPA, CALZADO, COMERCIA DE MANERA FORMALMENTE ESTABLECIDA Y TAMBIÉN CON AMBULANTAJE; PRESTA SERVICIOS DE REPARACIÓN DE TODO TIPO DE ARTÍCULOS; CON ELLO MARCA EL INICIO DE AUGE ECONÓMICO DE LA ZONA, EFECTUÁNDOSE UN AUMENTO AÑO CON AÑO DEL NÚMERO DE COMERCIOS.



PRINCIPALMENTE EN LAS CALLES DE TENOCHTILÁN Y AZTECAS.  
A USOS DE SUELO MÁS RENTABLES INCLUSO NO HABITACIONALES.  
LA OCUPACIÓN DE SUELO ENTRE LOS VECINOS Y LOS INVERSIONISTAS:  
TIEMPO UNA MEJORA EN SUS CONDICIONES HABITABLES.

CON UN SEVERO  
DEGRADO DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO

CON UN SEVERO  
DEGRADO DE LA OCUPACIÓN DEL SUELO  
Y UNA REVALORIZACIÓN

SE HA LOGRADO UN VIOLENTO DESALOJO DE LA POBLACIÓN RESIDENTE  
DE LOS INQUILINOS.  
SUFRE ESTAS ACCIONES EN LA ACTUALIDAD DESDE LOS 50'S,  
CON LA CREACIÓN DE LOS MERCADOS FUE DESALOJADA UNA  
GRAN CANTIDAD DE POBLACIÓN; ADemás DE HABER  
PRETENDIDO ELIMINAR EL TIANGUIS INFORMAL EN LA ZONA.

TALLERES DOMÉSTICOS Y DE COMERCIANTES  
TENIENDO UNA RELACIÓN DIRECTA O INDIRECTA  
FENÓMENO DADO POR EL BALANCE DE FUERZAS EN EL CONFLICTO EN TORNO A  
EN SU BARRIO, BUSCANDO AL MISMO TIEMPO  
USOS MÁS RENTABLES.  
SECTORES MÁS PODEROSOS, SE HA LOGRADO  
HABITACIONALES DE LOS INQUILINOS.  
A PESAR DE LAS ACOMETIDAS QUE CADA VEZ FUERON MÁS FUERTES POR EL SECTOR PÚBLICO Y PRIVADO, EL BARRIO SE HA FORTALECIDO, TANTO EN ORGANIZACIÓN SOCIAL COMO EN ECONOMÍA Y EN CULTURA.

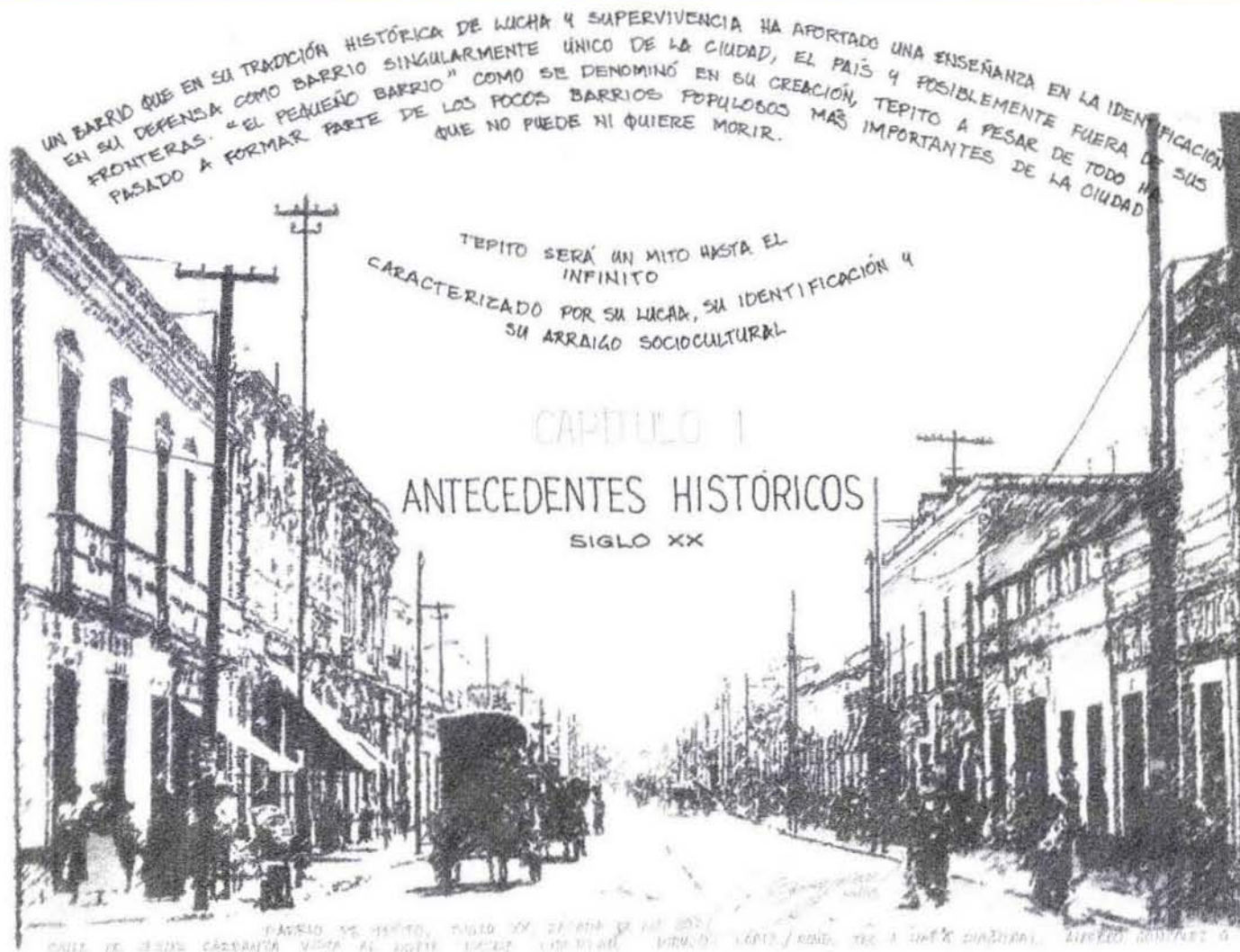
UN AUMENTO EN EL ESTABLECIMIENTO DE PEQUEÑOS  
CADA UNA DE ESTAS ACTIVIDADES TENÍA Y SIGUE  
DISMINUYÓ LA OFERTA ORIGINAL DE VIVIENDA,  
DONDE LOS MORADORES MUESTRAN Y DEFENDEN  
MIENTRAS QUE LOS INVERSIONISTAS PREFERIRAN  
ANTE LA CARENTE INTERVENCIÓN DECISIVA  
AL TIEMPO QUE CON EL DETERIORO FÍSICO DE LAS CONSTRUCCIONES VA EMPEORANDO  
LAS CONDICIONES

CONFIRMA HA PASADO  
APROPRIACIÓN DEL ESPACIO,



EL TIEMPO, LOS TEPITEÑOS HAN SUFRIDO UN BAJO NIVEL DE VIDA, PERO HAN CREADO FORMAS ESPECÍFICAS DE  
DE LA CULTURA Y DE UNA ESTRUCTURA URBANA DONDE SE FUERON ESTRECHANDO CADA VEZ MÁS LA  
UNIDAD DE LA CASA, EL TALLER Y EL COMERCIO.

LIBERTAD Y PERALVILLO, SIGLO XX, DÉCADA DE LOS 30'S  
DIBUJO DE TEPITO. FUENTE: ARCHIVO HISTÓRICO DEL INAH  
DIBUJO: LÁPIZ ESTERMINADO / BOND. ALFREDO GONZÁLEZ G.



CAPITULO II

ANTECEDENTES FÍSICOS.



BARRIO DE TEPITO, CALLEJÓN DEL ESPANQUELLO VISTO AL PONIENTE DESDE JESUS CARRANZA.  
SIGLO XX, DÉCADA DE LOS 30'S. DIBUJO: JAVIER / DIBUJO: TSC A LINEA DIAGONAL Y FUERTE.  
ALFREDO GONZALEZ &

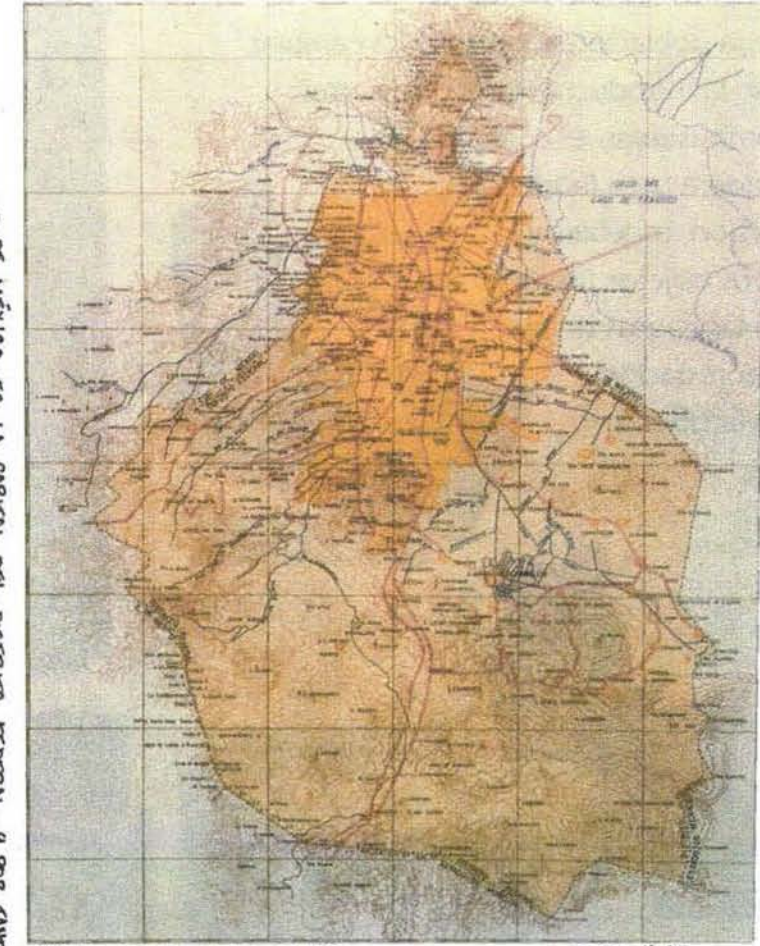
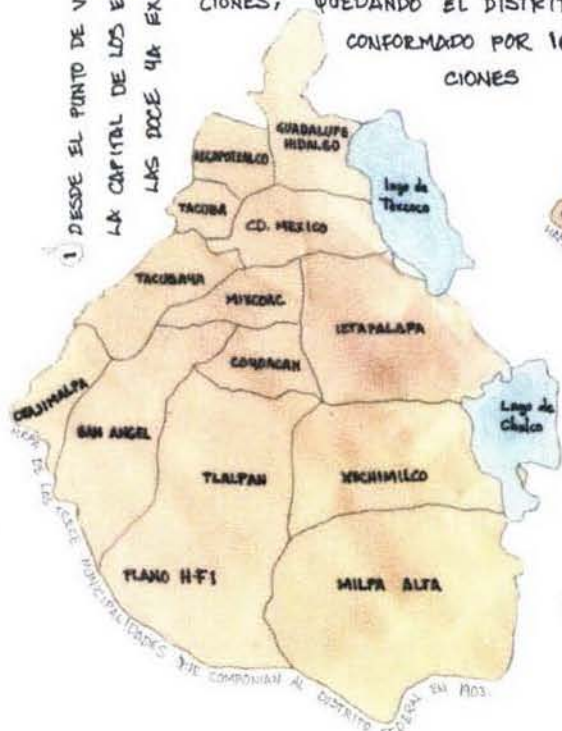
CAPITULO II

ANTECEDENTES FÍSICOS LOCALIZACIÓN.

1 DESDE EL PUNTO DE VISTA POLÍTICO LA LEY ORGÁNICA DEL DEPARTAMENTO CENTRAL DEL 31 DE DICIEMBRE DE 1941, DETERMINA QUE LA CIUDAD DE MÉXICO ES LA CAPITAL DE LOS ESTADOS UNIDOS MEXICANOS. HASTA EL 29 DE DICIEMBRE DE 1970, ENTRO EN VIGOR DICHA LEY Y LE CONCEDE A LA CIUDAD DE MÉXICO LA CATEGORÍA DE DELEGACIÓN, QUE JUNTO A LAS DOCE YA EXISTENTES CONFORMARÍAN EL DISTRITO FEDERAL.

2 MAS TARDE VENDRÍA UNA NUEVA LEY ORGÁNICA PARA MODIFICAR LA ANTERIOR DIVISIÓN POLÍTICA DEL DISTRITO FEDERAL, SECCIONANDO EL TERRITORIO DE LA NUEVA DELEGACIÓN EN CUATRO NUEVAS DELEGACIONES; QUEDANDO EL DISTRITO FEDERAL CONFORMADO POR 16 DELEGACIONES

LA CIUDAD DE MÉXICO ES LA CAPITAL DEL DISTRITO FEDERAL, Y POR TANTO, LA CIUDAD DE MÉXICO LA CATEGORÍA DE DELEGACIÓN, QUE JUNTO A LAS DOCE YA EXISTENTES CONFORMARÍAN EL DISTRITO FEDERAL.



3 EL DISTRITO FEDERAL ES LA ENTIDAD FEDERATIVA QUE CONTIENE A LA CIUDAD DE MÉXICO, CAPITAL DE LA REPÚBLICA MEXICANA Y A LAS DOCE DELEGACIONES SIGUIENTES:

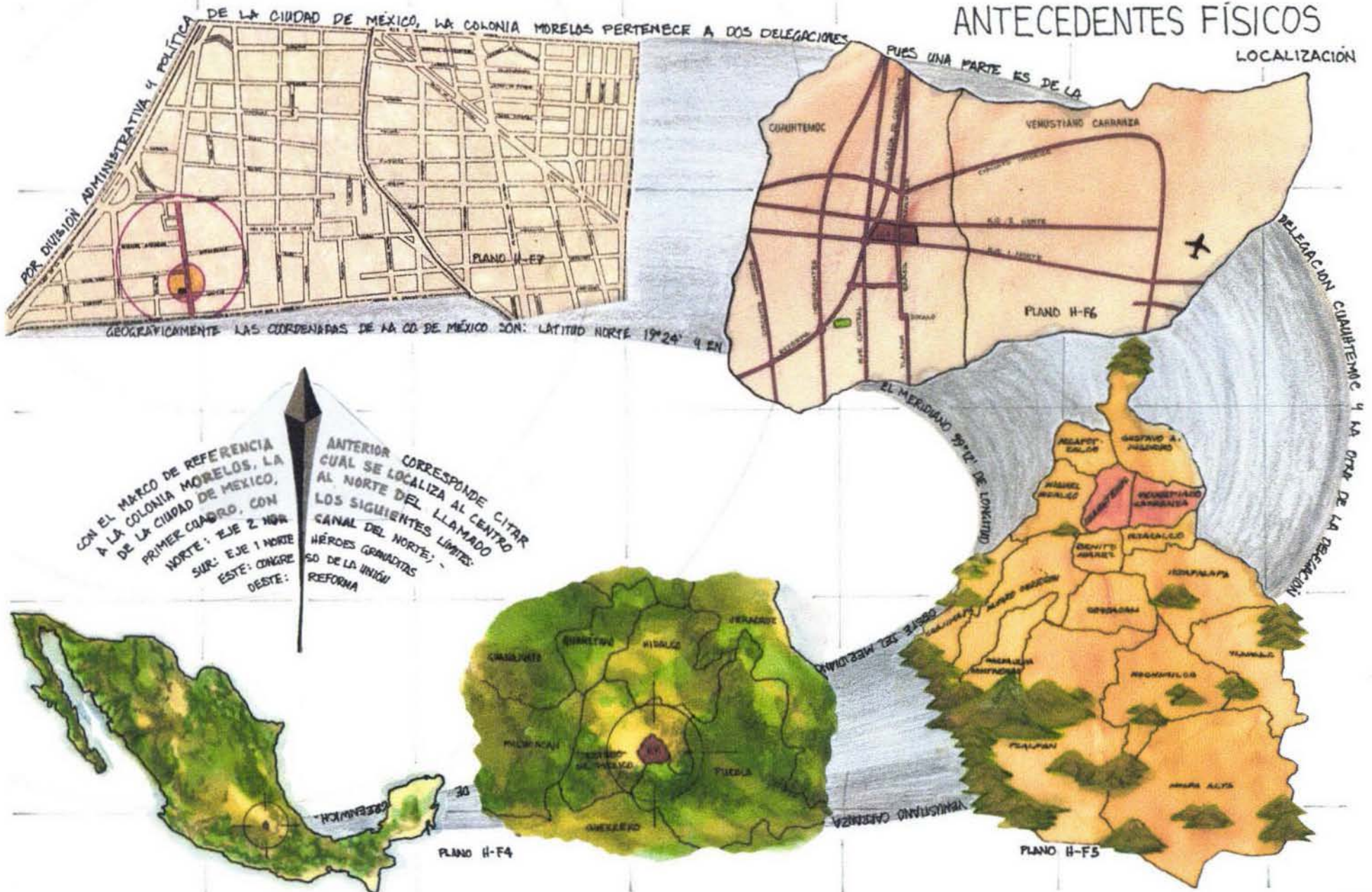
- AZCAPOTZALCO, COYOACAN, CUAJIMALPA DE MORELOS, GUSTAVO A. MADERO, IXTACALCO, IZTAPALAPA, MAGDALENA CONTRERAS, MILPA ALTA, ALVARO OBREGÓN, Tlalpan, TLAHUAC Y XOCHIMILCO; MAS LAS NUEVAS: CUAUHTÉMOC, VENUSTIANO CARRANZA, MIGUEL HIDALGO Y BENITO JUÁREZ.

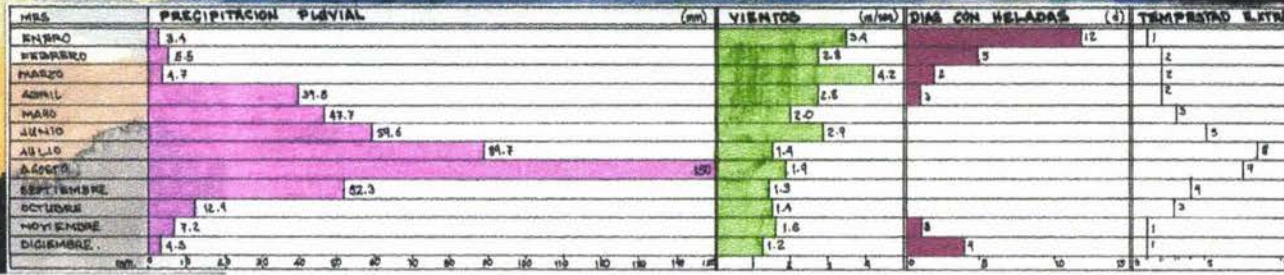
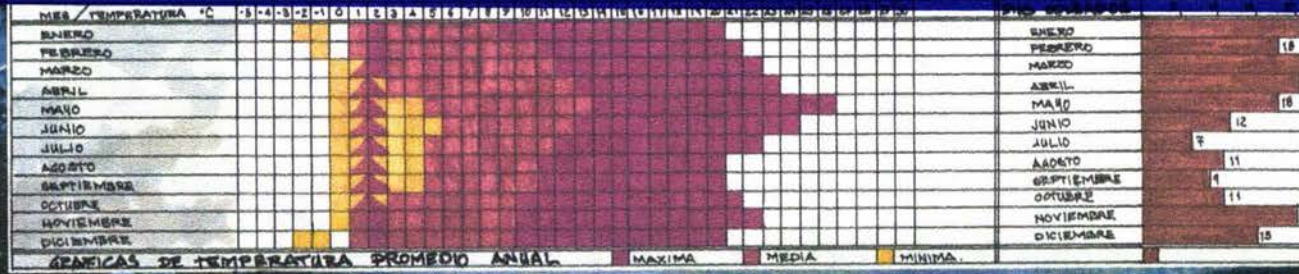
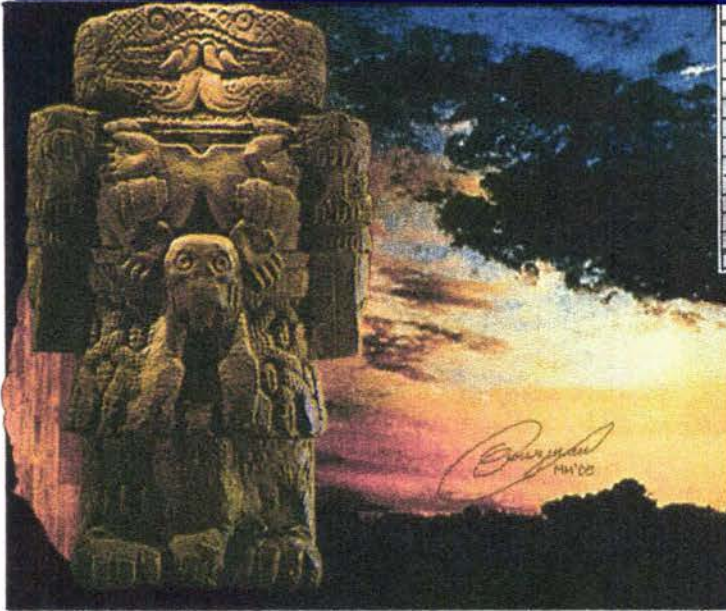
EL DISTRITO FEDERAL ENTONCES, OCUPA UNA SUPERFICIE DE 1499 km², DE LOS CUALES, LA ANTIGUA CD. OCUPABA UN 9.1% DE ÉSTA.

CAPITULO II

ANTECEDENTES FÍSICOS

LOCALIZACIÓN





CAPITULO II ASPECTOS CLIMÁTICOS.

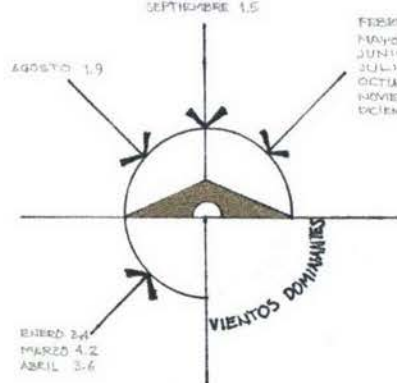
ANTECEDENTES FÍSICOS.

1 EN LA MAYOR PARTE DEL TIEMPO, LA MÁXIMA SE ALCANZA A LA TEMPERATURA IDEAL (20 A 21°C) SALVO EN MARZO, ABRIL, MAYO Y JUNIO EN LOS CUALES AUMENTA A MÁS DE 27°C. LA MÍNIMA VARÍA DE 3 A 5°C EN INVIERNO Y A 11°C EN VERANO. LA MEDIA OSCILA ENTRE 12 Y 19°C. CLIMA templado con tendencia a frío, ya que la media está abajo de la de confort.

2 EL CIELO ES DESPEJADO DE NOVIEMBRE A MAYO. CUANDO LA NUBOSIDAD ES DE 40 AL 50%, EN CAMBIO, DE JUNIO A SEPTIEMBRE ES DE 70%, CUANDO LOS NUBLADOS SON MÁS DENSOS POR LAS TARDES, LO CUAL, ES FAVORABLE, PORQUE EVITA QUE SE REGISTREN ALTAS TEMPERATURAS.

3 SON PROPIAMENTE SECOS LOS MESES DE NOVIEMBRE A MARZO. LA PRECIPITACIÓN PLUVIAL SE REGISTRA DE MAYO A SEPTIEMBRE Y ES DEL ORDEN DE 150 mm DE JUNIO A AGOSTO Y DE 50 A 100 mm EN MAYO, JUNIO Y OCTUBRE.

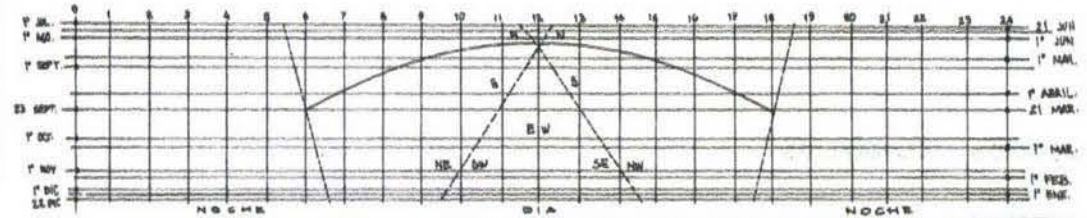
4 DE MAYO A NOVIEMBRE PROCEDEN DEL NORTE, NOROESTE Y NOROESTE; EN DICIEMBRE, ENERO, FEBRERO Y MARZO, PROVIENEN DE DIFERENTES DIRECCIONES: NORTE, NOROESTE, OESTE Y SUR. AJUNQUE CON MAYOR FRECUENCIA DEL ESTE, Y NOROESTE.



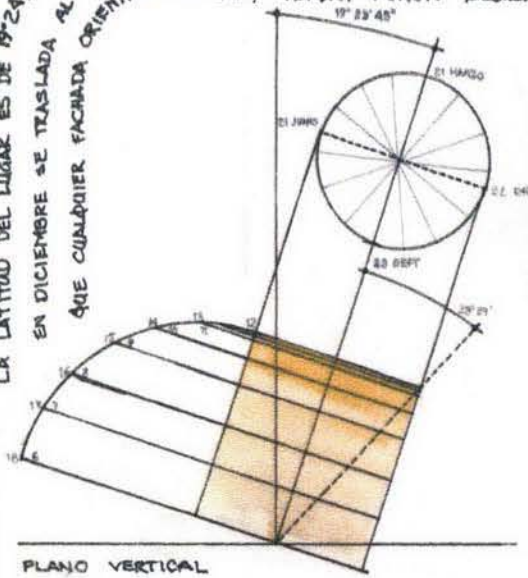
CAPITULO II

ANTECEDENTES FÍSICOS

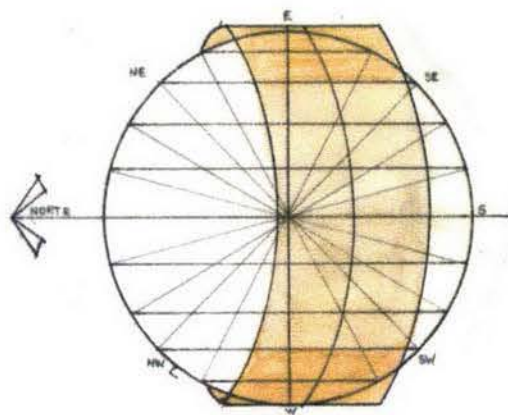
GRÁFICAS DE ASOLEAMIENTO.



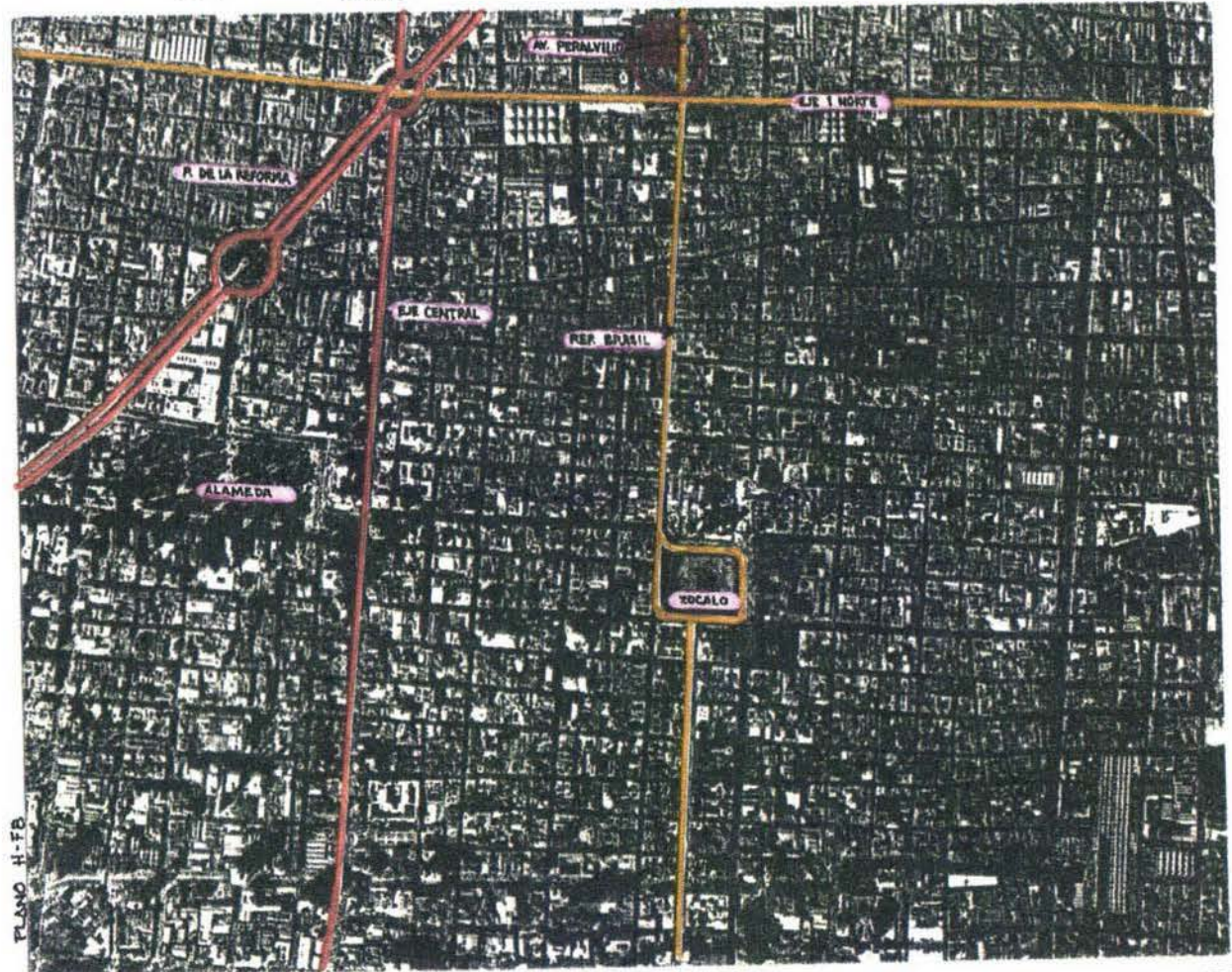
LA LATITUD DEL LUGAR ES DE 19°24', EL SOL SE DESPLAZA EL 21 DE JUNIO 23°24' LATITUD NORTE EN DICIEMBRE SE TRASLADA AL SUR A 23°24' QUEDANDO 3°57' DE LATITUD NORTE, ES DECIR QUE CUALQUIER FACADA ORIENTADA AL SUR, TENDRÁ MAYOR ASOLEAMIENTO.



PLANO VERTICAL



PLANO HORIZONTAL





CAPITULO II

ANTECEDENTES FÍSICOS CARACTERÍSTICAS DEL SUELO



EL TERRENO DE LA COLONIA MORELOS, NO PRESENTA RELIEVES ACCIDENTADOS, ES DECIR, SU SUPERFICIE PUEDE CONSIDERARSE PRÁCTICAMENTE PLANA, DEBIDO A QUE SE ENCUENTRA ASENTADO SOBRE EL FONDO DEL ANTIGUO LAGO DE TEXCOCO; SU CLASIFICACIÓN POR TANTO ES LACUSTRE. ZONA 3.

EN EL ESQUEMA DEL PLANO H-F9 SE PUEDEN OBSERVAR LAS DISTINTAS ETAPAS QUE HA SUFRIDO LA ZONA DEBIDO A LOS EFECTOS SÍSMICOS COMPLEMENTADOS CON EL FACTOR DE TIPO DE SUELO.

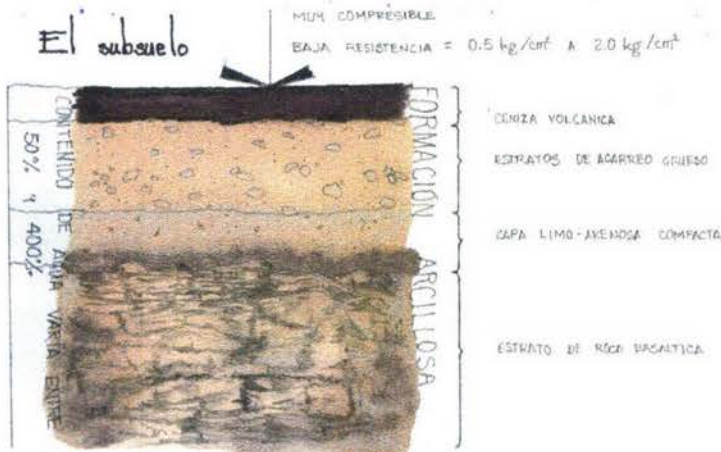
ES NÍTIDO EL ESTADO DELICADO, POR LOCALIZACIÓN QUE HA MANTENIDO EL BARRIO DE TEPITO, EN LOS SISMOS DE 1957 Y 1985, EL 60% DEL ÁREA DE LA COLONIA MORELOS SUFRIÓ GRAVES DAÑOS EN EL ÚLTIMO CASO Y EL 40% RESTANTE FUE AFECTADO EN UN NIVEL UN POCO MENOR PERO FINALMENTE QUEDÓ MUY GOLPEADO DEBIDO A LA SIGUIENTE FÓRMULA:

SUELO LACUSTRE + DETERIORO  $\frac{R}{R}$  FALTA DE MANTENIMIENTO

DAÑOS ESTRUCTURALES SEVEROS Y DERRUMBES

EL SUBSUELO EN LA ZONA DE ESTUDIO, ESTÁ CONSTITUIDO POR POTENTES ESTRATOS DE ACARREO GRUESO Y CAPAS LIMO-ARENOSAS MUY COMPACTAS QUE COBREN LA ROCA BASÁLTICA; SOBRE ESTAS SE DEPOSITAN CENIZAS VOLCÁNICAS DANDO ORIGEN A UNA FORMACIÓN ARCILLOSA COMPRESIBLE DE BAJA RESISTENCIA. EN ALGUNAS ZONAS, SU PROFUNDIDAD ES CERCANA A LOS 100 m.

ESTA FORMACIÓN EN LA CUENCA DEL D.F., ES UNA DE LAS MÁS EXTRAORDINARIAS QUE SE CONOCEN; SU CONTENIDO DE AGUA OSCILA ENTRE 60 Y 400% Y SU RESISTENCIA A LA COMPRESIÓN SIMPLE VARÍA DE 0.5 kg/cm<sup>2</sup> A 2.0 kg/cm<sup>2</sup>, ENTRE LOS 5 Y 30 m BAJA LA SUPERFICIE DEL TERRENO; EL HUNDIMIENTO ES DEL ORDEN DE 2.5 kg/cm<sup>2</sup> DE PÉRDIDAS DE PRESIÓN HIDROSTÁTICA Y SU VELOCIDAD ES DE 2.5 cm POR AÑO EN PROMEDIO.



BARRIOS COMO TEPITO, TIENEN UNA FUERTE TRADICIÓN URBANA, MUCHAS DE SUS FAMILIAS HAN VIVIDO AHÍ DURANTE CUATRO Y HASTA SEIS GENERACIONES; EL SENTIDO DE ARRAIGO Y PERTENENCIA (—) TAN NECESARIOS PARA VIVIR EN UNA CIUDAD TAN DESPERSONALIZANTE COMO LA NUESTRA,—), ESTÁN FUERTEMENTE DESARROLLADOS POR ESTAS.

LOS INTENTOS DE REGENERACIÓN PLANTEADOS EN EL PASADO HAN SIDO LIMITADOS Y HAN FRACASADO POR PLANTEAR ÚNICAMENTE LA REGENERACIÓN FÍSICA; PROPONIÉNDOSE CON ELLO, LA CONSTRUCCIÓN DE GRANDES UNIDADES HABITACIONALES EN CONDOMINIO, LUCIENDO COMO UNA FUERTE AMENAZA DE DESINTEGRACIÓN SOCIAL, NO SÓLO POR LA ERRADICACIÓN DE LOS MAS POBRES Y LA LLEGADA EN MASA DE NUEVOS VECINOS Y COMERCIANTES, SINO POR LA DESTRUCCIÓN DE LA ESCALA DE CONVIVENCIA SOCIAL Y DE LA ESTRUCTURA MISMA DEL BARRIO.

COMO CONSECUENCIA ÚLTIMA, LOS BASTOS PROGRAMAS SOÑADOS POR TÉCNICOS Y EFÍMEROS POLÍTICOS, QUEDAN SENTENCIADOS A LA CONSTRUCCIÓN DE OBRAS AISLADAS Y SU PLANTEAMIENTO IDEA LISTA SÓLO BENEFICIA A ESPECULADORES DE BIENES INMUEBLES Y ALGUNOS PRIVILEGIADOS.

LA PUESTA EN MARCHA DE UN PROCESO REGENERATIVO URBANO, EXIGE UNA ACCIÓN VIGOROSA QUE CONTEMPLE MEDIDAS COMO:

- a) LA FORMULACIÓN DE UNA REGENERACIÓN CONGRUENTE EN LA POLÍTICA DE DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD.
- b) LA CREACIÓN COMO PARTE DE TAL POLÍTICA, DE INSTRUMENTOS LEGALES Y FINANCIEROS QUE PROVEAN BARRERAS EFECTIVAS A LA ESPECULACIÓN Y ABRAJAN UNA GAMA MAS AMPLIA DE ALTERNATIVAS PARA LA POBLACIÓN AFECTADA, TALES COMO: CONTROLES DE COSTO, USO DE SUELO, SISTEMAS DE TENENCIA MAS CONGRUENTES DE DICHSO CONTROLES, MECANISMOS PARA FINANCIAR LA REHABILITACIÓN Y MEJORAMIENTO DE VIVIENDAS ANTIGÜAS, LA ADQUISICIÓN POR GRUPOS ORGANIZADOS DE LAS VECINDADES O INMUEBLES QUE OCUPAN; ES DECIR, MECANISMOS DE PARTICIPACIÓN AUTÉNTICA DE LA POBLACIÓN EN LA PLANEDICIÓN Y GESTIÓN DE LOS PROGRAMAS Y TODAS AQUELLAS MEDIDAS QUE ATAQUEN LAS CAUSAS ECONÓMICAS, SOCIALES Y POLÍTICAS DEL DETERIORO.

### CAPITULO III ANTECEDENTES Y ESTUDIOS REALIZADOS.

#### ANTECEDENTES SOCIALES





CAPITULO III  
ANTECEDENTES SOCIALES

SABEMOS QUE TÉPITO, MUESTRA CLAROS SÍNTOMAS DE DETERIORO, TANTO, PORQUE LA MAYOR PARTE DE SUS VIVIENDAS SON INADECUADAS, COMO POR LA DEFICIENCIA DE SUS SERVICIOS Y EQUIPAMIENTOS URBANOS; SU CARENCIA DE ESPACIOS VERDES Y DE RECREACIÓN; POR EL EFECTO AGRAVANTE QUE SOBRE ESTOS FACTORES EJERCE LA ALTA DENSIDAD POBLACIONAL DEL BARRIO: ENTRE 750 Y 900 habs/há.

¿QUÉ VIVE DETRÁS DE LA ESTADÍSTICA?  
DISEÑO: PRISMAGOUR / ANGLINA ROBERT BOND.  
LABOR: ESPINARDO / PRISMAGOUR.  
ARQUITECTO: GONZALEZ G.

¿PORQUÉ EL INTERÉS DE ESTUDIO POR ESTE BARRIO?

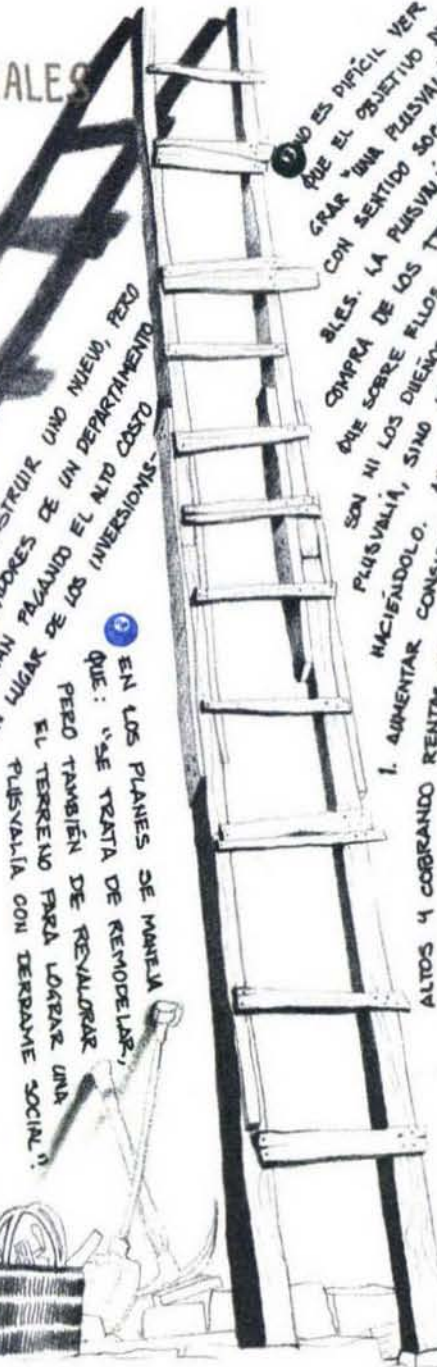
- 1 EN PRIMER LUGAR, TENEMOS QUE CONSIDERAR LA NOTARIEDAD RELATIVA DEL BARRIO DE TÉPITO. ESTA COMUNIDAD HA SIDO ESCENARIO, NO SÓLO DE ESTUDIOS ANTROPOLÓGICOS MUNDIALMENTE FAMOSOS, SINO BLANCO DE VARIOS PLANES DE REGENERACIÓN.
- 2 EN SEGUNDO LUGAR ESTÁ LA UBICACIÓN CENTRICA DEL BARRIO. LO QUE SIGNIFICA QUE LA TIERRA PUEDE ALCANZAR VALORES RELATIVAMENTE ALTOS.
  - CUANDO SE COMIENZA A HABLAR DE MEJORAR EL BARRIO Y DE REALIZAR INVERSIONES COORDINADAS, EL INTERÉS EN COMPRAR TERRENOS SE DESPIERTA, LO QUE DA ORIGEN A LO SIGUIENTE:
    - LOS TERRENOS SUBEN DE VALOR.
    - LOS COMPRADORES DE TERRENOS SIN ESCRÍPULOS DESALOJAN A LOS HABITANTES DE LAS ANTIGÜAS VECINDADES PARA APROPIARSE DE TERRENOS LIMPIOS Y LISTOS PARA LEVANTAR NUEVAS CONSTRUCCIONES.
    - DE PRONTO, TÉPITO SE VUELVE UN LUGAR CON UN RENDIMIENTO POTENCIAL ALTO PARA LOS INVERSIONISTAS, O SEA, QUE ESPECULA CON LA POSIBILIDAD DE COBRAR ALTOS COSTOS DE VENTA EN EL ÁREA.
    - ENTONCES, LOS TERRENOS DE TÉPITO, OFRECEN LA POSIBILIDAD DE HACER DINERO, PRINCIPALMENTE A LAS INMOBILIARIAS Y A LOS GRANDES PROPIETARIOS DE PREDIOS, LO CUAL, PERSUDICA A LOS TÉPITEÑOS QUE NO PUEDEN PAGAR ESTOS COSTOS.

CAPITULO III

ANTECEDENTES SOCIALES

LA CONDICION INTERNA DE LOS PLANES PROPUESTOS PARA TEPITO

1. DENTRO DE ESTA VISION ECONOMICA, ES POSIBLE ANALIZAR LAS POSIBILIDADES DE LOS PLANES OFICIALES PROPUESTOS PARA LA REMODELACION DEL BARRIO. EXISTE MUCHA ESPECULACION CON BIENES RAICES EN EL AREA, SE COMPRAN INMUEBLES Y LOTES A PRECIOS COMERCIALES PARA DEMOLERLOS Y CONSTRUIR UNO NUEVO, PERO RESULTA QUE LOS COMPRADORES DE UN DEPARTAMENTO SON QUIENES TERMINAN PAGANDO EL ALTO COSTO DE LA TIERRA EN LUGAR DE LOS INVERSIONISTAS. EN LOS PLANES DE MANEJA QUE: "SE TRATA DE REMODELAR, PERO TAMBIEN DE REVALORAR EL TERRENO PARA LOGRAR UNA PLUSVALIA CON TERMBANE SOCIAL".



2. AUMENTAR EL NUMERO DE COMERCIOS Y OFICINAS EN LA ZONA URBANA AN IN MAS DEFICIENTE. EFECTOS: DESPLAZARIA LA VIVIENDA ACTUAL Y PERJUDICARIA LOS COMERCIOS Y TALLERES PEQUEÑOS QUE ACTUALMENTE REPRESENTAN LA VIDA ECONOMICA BASICA DE TEPITO.

3. CREAR UNA ZONA HABITACIONAL DE RENTAS ALTAS, CONSTRUIENDO VIVIENDAS DE TIPO MEDIANO O INCLUSIVE DE LUJO, COMO ESTE SUCEDIENDO ULTIMAMENTE. ESTA SOLUCION OBLIVIA LA COMPLEJA PROBLEMATICA QUE VIVEN LOS HABITANTES DE LOS BARRIOS DETERIORADOS COMO TEPITO, SE HA ENCARGADO A ARQUITECTOS Y URBANISTAS, CREYENDO QUE SE TRATA DE PROBLEMAS FISICOS A RESOLVER MEDIANTE SOLUCIONES Y PROPUESTAS TECNICAS...

4. AUMENTAR LAS RENTAS Y COBRANDO RENTAS BAJAS, PERO, SI LA DENSIDAD ACTUAL ES MUY ALTA CON RESPECTO A LOS SERVICIOS Y ESPACIOS ABIERTOS, ETC; EN LA SOLUCION COMPLETA POR TODAS LAS ANTERIORES, REPRESENTARIA LAS MISMAS DIFICULTADES; VEMOS QUE NO TIENEN LOS RECURSOS ECONOMICOS PARA PAGAR TAL TIPO DE VIVIENDA, LA CUAL, REBASA LOS 400 MIL \$.

5. CREAR UNA PLUSVALIA "Y ACTUAR CON SENTIDO SOCIAL, NO SON COMPATIBLES. LA PLUSVALIA SURTIRA DE LA VENTA O COMPRA DE LOS TERRENOS 4/6 DE LAS CONSTRUCCIONES QUE SOBRE ELLOS SE EDIFICAN; DESAFORTUNADAMENTE NO SON NI LOS DUEÑOS ACTUALES, NI EL GOBIERNO QUIENES PAGAN ESTA PLUSVALIA, SINO LOS MISMOS HABITANTES Y COMERCIANTES QUIENES PAGAN ESTA PLUSVALIA EN TEPITO: FORMAS DE REALIZAR UNA PLUSVALIA EN TEPITO: MUCHISIMAS VIVIENDAS MINIMAS Y APRETADAS EN EDIFICIOS ALTOS Y COBRANDO RENTAS POR EL SUELO. ESTA SOLUCION TENDRIA DOS EFECTOS: DESPLAZARIA LA VIVIENDA ACTUAL Y PERJUDICARIA LOS COMERCIOS Y TALLERES PEQUEÑOS QUE ACTUALMENTE REPRESENTAN LA VIDA ECONOMICA BASICA DE TEPITO.

INSTRUMENTOS INEFICACES DE REGENERACION URBANA

LA SOLUCION DE LA COMPLEJA PROBLEMATICA QUE VIVEN LOS BARRIOS DETERIORADOS COMO TEPITO, SE HA ENCARGADO A ARQUITECTOS Y URBANISTAS, CREYENDO QUE SE TRATA DE PROBLEMAS FISICOS A RESOLVER MEDIANTE SOLUCIONES Y PROPUESTAS TECNICAS...

SE OLVIDA QUE EXISTE POBREZA, ESTRUCTURAS SOCIALES DE FUERTE ARRALGO, PATRONES CULTURALES Y SISTEMAS ECONOMICOS PRODUCTIVOS DE CARACTERISTICAS PROPIAS QUE DEBEN TOMARSE COMO BASE DE CUALQUIER INTENTO DE MODIFICACION.

PARECIERA QUE EN EL PLANTEAMIENTO DE PROYECTOS URBANISTICOS Y ARQUITECTONICOS SE DESCONOCE O NO SE TOMA EN CUENTA LA FUNCION QUE CUMPLEN LOS BARRIOS EN DETERIORO, TANTO PARA LA CIUDAD EN SU CONJUNTO, COMO PARA LOS SECTORES DE BAJOS RECURSOS EN LA DONACION DE VIVIENDA DE BAJO COSTO.

SE OLVIDAN LAS CARACTERISTICAS PECULIARES DE SUS ACTIVIDADES PRODUCTIVAS Y SU COMPLEJA RELACION CON LA VIVIENDA Y LOS SERVICIOS EXISTENTES.

CAPITULO III

ANTECEDENTES SOCIALES

ES ASÍ COMO SE HAN PROPUESTO: TORRES HABITACIONALES DE ALTA DENSIDAD HABITACIONAL EN EL CORAZÓN COMERCIAL DE TEPITO, LOCALES COMERCIALES Y TALLERES QUE SUBDIARIAN A LA VIVIENDA, CUANDO AMBOS DEBEN SER ADQUIRIDOS POR LOS NUEVOS VECINOS; ERRADICACIÓN DE VECINOS POBRES, CUANDO SON LOS QUE PRINCIPALMENTE SE BENEFICIAN VIVIENDO EN ESTA ZONA DE LA CIUDAD.

SE CONCIBEN LOS PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DENTRO DE PAUTAS CULTURALES DE LOS PROYECTISTAS Y CONCEPCIONES ARQUITECTÓNICAS RUTINARIAS DE APARTAMENTOS PARA FAMILIAS NUCLEARES, QUE NO SON TÍPICAS EN ESTOS SECTORES. ESPACIOS RÍGIDAMENTE SUBDIVIDIDOS SEGUN LOS CONCEPTOS PREESTABLECIDOS DE VIVIENDA MINIMA QUE NO DEJAN CAMPO A QUE LAS FAMILIAS LOS ORDENEN DE ACUERDO A SUS NECESIDADES, GASTOS Y FORMAS DE VIDA; ASÍ COMO LOCALES COMERCIALES COSTOSOS PARA ACTIVIDADES DE BAJA PRODUCTIVIDAD. "NO PUEDEN ATACARSE LOS PROBLEMAS DE LAS ÁREAS EN DETERIORO MODIFICANDO SU APARIENCIA".

Estudios y planes que se han realizado para Tepito

1958. EL INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDA (INV), REALIZÓ UN ESTUDIO DENOMINADO "HERRADURA DE TUGURIOS" EN EL QUE SE ANALIZABAN DISTINTAS CARACTERÍSTICAS DE LAS COLONIAS EN DETERIORO AL REDEDOR DEL CENTRO DE LA CIUDAD INCLUYENDO A TEPITO.

1969. EL MISMO BANCO "BNHUOPSA", PRODUJO UNIDADES SANITARIAS PODRIAN INTEGRARSE A VIVIENDAS RENTADAS Y ESTRECHAS EN TEPITO, PERO MUY POCO Y PRONTO FUE ABANDONADO.

1971. EL INSTITUTO NACIONAL PARA EL DESARROLLO DE LA COMUNIDAD RURAL Y DE VIVIENDA POPULAR (INDECO), REALIZÓ UN ESTUDIO URBANÍSTICO DE VARIAS ZONAS DEL CENTRO DE LA CIUDAD, INCLUYENDO LA COLONIA MORELOS CON EL OBJETO DE ELABORAR PLANES PARA SU REGENERACIÓN. LEVANTO UN EDIFICIO EN LA CALLE DE GORO TIZA EN TEPITO, PARA SUSTITUIR A UNA VECINDAD QUE SE DERRUMBÓ.

1973. LA OFICINA REGULADORA DE PLANOS DEL D.D.F; ELABORÓ UN PLAN - URBANÍSTICO PARA LA ZONA QUE SE ENTREGÓ A LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC LA CUAL, TOMÓ LA DIRECCIÓN DEL LLAMADO "PLAN TEPITO" Y LO EXPUSO PÚBLICAMENTE. FIDEURBE, SURGE COMO FUTURO REALIZADOR DE LAS OBRAS.

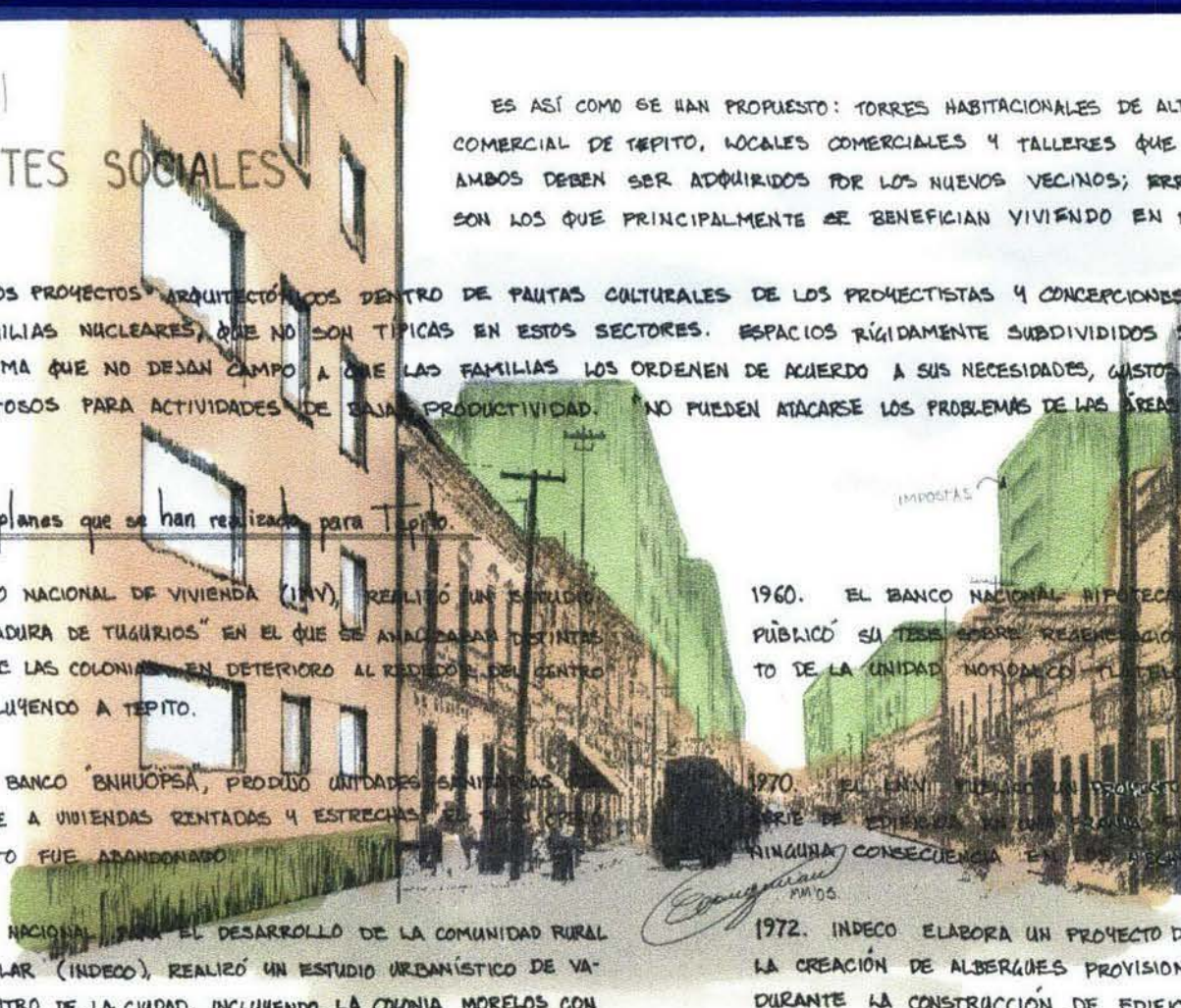
1960. EL BANCO NACIONAL HIPOTECARIO URBANO DE OBRAS PÚBLICAS (BNHUOPSA), PÚBLICO SU TESIS SOBRE REGENERACIÓN URBANA PROGRESIVA, PARTIENDO DEL PROYECTO DE LA UNIDAD NOTIONAL PLATELCO.

1970. EL INVI REALIZÓ UN PROYECTO DE RENOVACIÓN URBANA PARA CONSTRUIR UNA SERIE DE EDIFICIOS EN UNA MANZANA EN TORNO AL CENTRO DE LA CIUDAD, QUE NO TUVO NINGUNA CONSECUENCIA EN LOS HECHOS.

1972. INDECO ELABORA UN PROYECTO DE REGENERACIÓN PARA TEPITO, PROPONIENDO LA CREACIÓN DE ALBERQUES PROVISIONALES QUE SE INSTALARÁN EN LA CALLE - DURANTE LA CONSTRUCCIÓN DE EDIFICIOS.

PROPUESTA QUE FUE MUY CRITICADA POR LOS HABITANTES DEL BARRIO, QUIENES TEMÍAN POR UNA SOSPECHA DE QUE LES SORPRENDIERAN CON UNA ACCIÓN DE DESPOJO UNA VEZ ESTANDO FUERA DE SUS VIVIENDAS.

1974. INFONAVIT, ESTÁ CONSTRUYENDO UN EDIFICIO PERO LOS HABITANTES DEL BARRIO DURAN DE QUE RESULTE EN SU BENEFICIO, PUES TEMEN QUE SE DESTINE A DERECHAHABIENTES DEL INSTITUTO Y AJENOS AL BARRIO. SE HA ANUNCIADO LA INICIACIÓN DEL "PLAN TEPITO" CON UN PROGRAMA PILOTO PARA SEIS MANZANAS.



1982. CON EL CAMBIO DEL PODER EJECUTIVO SE PARAN LAS OBRAS DEL "PLAN TEPITO", QUEDÁNDO INCONCLUSAS INDEFINIDAMENTE. DE LAS SEIS MANZANAS QUE ESTABAN CONSIDERADAS, DOS FUERON TERMINADAS Y ENTREGADAS A LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC, PARA SU DISTRIBUCIÓN ENTRE LOS TEPITEÑOS, OTRAS QUEDARON INCONCLUSAS Y OTRAS DOS YA NO FUERON REALIZADAS.

1985. SIGUE SIENDO ALTO EL RIESGO DE TERREMOTOS EN LA CD. DE MÉXICO. UN ANÁLISIS DETALLADO REVELÓ QUE UNAS 120 MIL VIVIENDAS CONSTRUIDAS - EN TERRENO BLANDO Y MATERIALES DELEZNABLES, EN CONSECUENCIA DE MUY ALTO COSTO EN SEGURIDAD PARA SUS OCUPANTES. TEPITO, FUE SERIAMENTE AFECTADO POR LOS SISMIOS DE SEPTIEMBRE DE ESTE AÑO Y REACTIVÓ EL PLAN TEPITO CON ALTERNATIVAS PARA LA SOLUCIÓN DE LA VIVIENDA.

1986 - 2000. DESPUÉS DE LOS SUCEOS OCURRIDOS EL PASADO SEPTIEMBRE DEL '85, EL ESTADO TUVO LA HABILIDAD POLÍTICA SUFICIENTE PARA CONCENTRAR LOS RECURSOS FINANCIEROS, TÉCNICOS Y MATERIALES REQUERIDOS PARA ATENUAR LOS EFECTOS SOCIALES MÁS CRÍTICOS; CON EL DECRETO DE "EXPROPIACIÓN DE PREDIOS", MEDIDA INESPERADA EN EL CONTEXTO DE LA POLÍTICA SOCIAL Y ECONÓMICA DEL SEXENIO, RESULTANDO OPORTUNA Y CONTUNDENTEMENTE PARA ATENUAR EL DESCONTENTO SOCIAL.

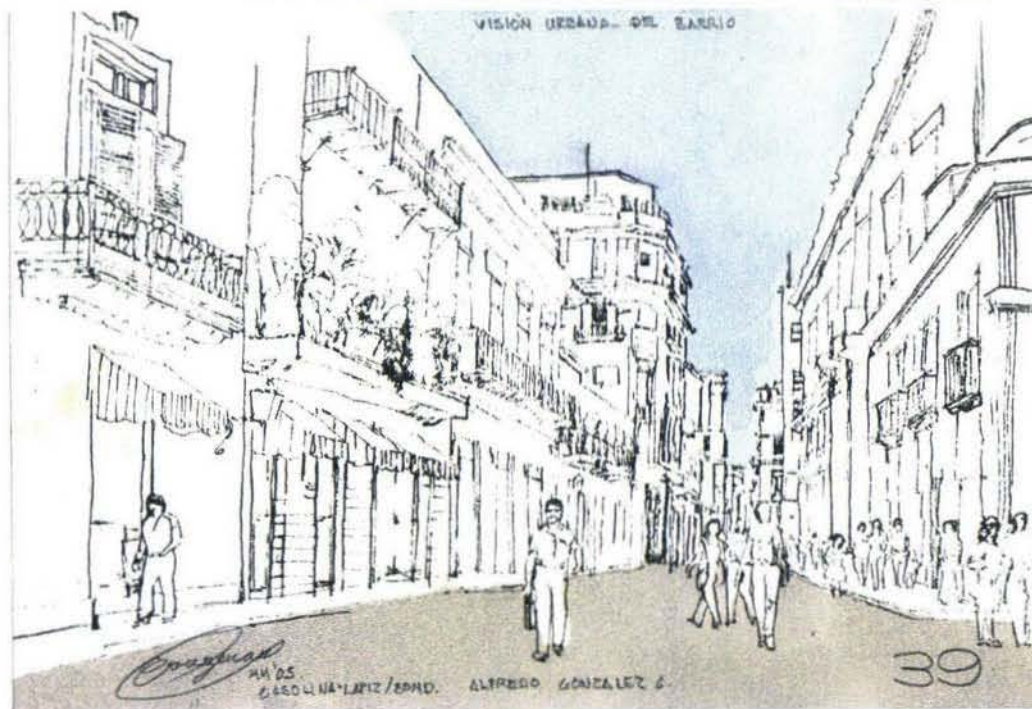
AL MISMO TIEMPO, SE CREÓ EL ORGANISMO RENOVACIÓN HABITACIONAL POPULAR (RHP), PARA ENCAUCAR INSTITUCIONALMENTE LA RECONSTRUCCIÓN DE LAS ZONAS AFECTADAS POR LOS SISMIOS QUE TENÍAN EL MAYOR POTENCIAL PARA LA MOVILIZACIÓN SOCIAL.

CON LO ANTERIOR DESCRITO, DE LOS 1,707 PREDIOS QUE CONFORMAN LAS 111 MANZANAS; 515 FUERON EXPROPIADAS POR SUPONERSE QUE NO ESTABAN LEGALIZADAS JURÍDICAMENTE, ASÍ SE ENCAMINÓ A CUMPLIR CON EL DECRETO EN LA COLONIA MORELOS.

2000 - 2004. TRAS UN NUEVO CAMBIO ADMINISTRATIVO EN LA FEDERACIÓN Y SU CONSECUENTE SUCESIÓN PRESIDENCIAL SE REGISTRÓ UN SUCESO PREOCUPANTE, EL OTORGAMIENTO DE LAS INICIATIVAS PRIVADAS COMO ELEMENTO DE DESAHOGO EN EL DÉFICIT HABITACIONAL Y PROVEEDOR PARA EL INSTITUTO ENCARGADO DE OTORGAR ESTE BENEFICIO A LOS TRABAJADORES; INFONAVIT, QUIEN CEDIÓ TERRENO EN SU CENTRALIZACIÓN COMO CONSTRUCTOR Y SE CONVIRTIÓ EN INTERMEDIARIO Y CONCESIONARIO DE LOS INSTRUMENTOS CREDITICIOS PARA LOS DERECHAHABIENTES Y DE LICENCIAS PARA LAS CONSTRUCTORAS INDEPENDIENTES, LO CUAL, RESULTÓ ACERTADO EN LA PERIFERIA DE LA CIUDAD, PERO EN LOS ÚLTIMOS DOS AÑOS HA COMENZADO A SALIRSE DE SU CONTROL, PUES LAS CONSTRUCTORAS HAN COMENZADO A INVADIR IMPORTANTES ZONAS PATRIMONIALES E HISTÓRICA - MENTE POPULARES COMO TEPITO. EL DEFECTO AQUÍ, ES LA MANERA INDISCRIMINADA EN QUE CRECEN MEDIANTE EL INJERTO DE PROTOTIPOS REPETIDOS QUE BIEN SON SEMBRADOS EN IXTAPALUCA O TENAMUCA, Y PRETENDAN TAMBIÉN HACERLO EN UNA ÁREA CON CARACTERÍSTICAS TAN PROPIAS E IRREPETIBLES QUE SON MARCO DE UNA TEMPORALIDAD ÚNICA DE GRAN HISTORIA.

## CAPITULO III ANTECEDENTES SOCIALES

VISION URBANA DEL BARRIO



CAPITULO-IV DIAGNOSTICO

EN LA ACTUALIDAD NO ESTÁ CONTEMPLADO NINGÚN PLAN DE DESARROLLO, NI DE RESTAURACIÓN EN NINGUNO DE LOS NIVELES URBANOS; NISÍQUIERA EL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DE LA DELEGACIÓN COAHUATÉMOC VIGENTE, HA CONTEMPLADO PREVENIR EL CRECIENTE EXTERMINIO DE LA ZONA QUE COMPRENDE ESTE BARRIO, POR LO CUAL, SE ESTÁ RECAYENDO EN LA POLÍTICA RETROGRADA DE LOS COMPRADORES DE TERRENOS SIN ESCRÚPULOS VISIONARIOS DE INTERESES PROPIOS Y COMERCIALES.

USOS DEL SUELO.

1 LA COLONIA MORELOS ES UNA ZONA HABITACIONAL DE BAJO NIVEL ECONÓMICO. EL 60% DE LA SUPERFICIE DE LAS MANZANAS ES DE VIVIENDA. CON UNA DENSIDAD NETA DE VIVIENDAS DE 2.19%, LO CUAL QUIERE DECIR QUE DE CADA 100m<sup>2</sup> DE ÁREA DESTINADA A VIVIENDA LO OCUPAN 2.19 VIVIENDAS.

2 EXISTE UNA INTERRELACIÓN ENTRE LA FUNCIÓN HABITACIONAL Y LAS FUNCIONES COMERCIAL, PRODUCTIVA Y DE SERVICIOS. ESTAS SE DESARROLLAN NO SÓLO EN LOS PREDIOS DESTINADOS A ELLAS, SINO TAMBIÉN EN LAS CALLES, PATIOS Y VIVIENDAS; EN UNA ABRIGADA MEZCLA, NO SIEMPRE ARMONIOSA, PERO DE INTENSA VITALIDAD.

3 DE LOS 226,191m<sup>2</sup> DE CALLES Y AVENIDAS, CERCA DE LA CUARTA PARTE ESTÁ OCUPADA POR EL TIANGUIS, YA QUE GRAN NÚMERO DE COMERCIANTES SE ESTABLECE EN ELLAS PARA VENDER, BLOQUEANDO EL TRÁNSITO VEHICULAR.

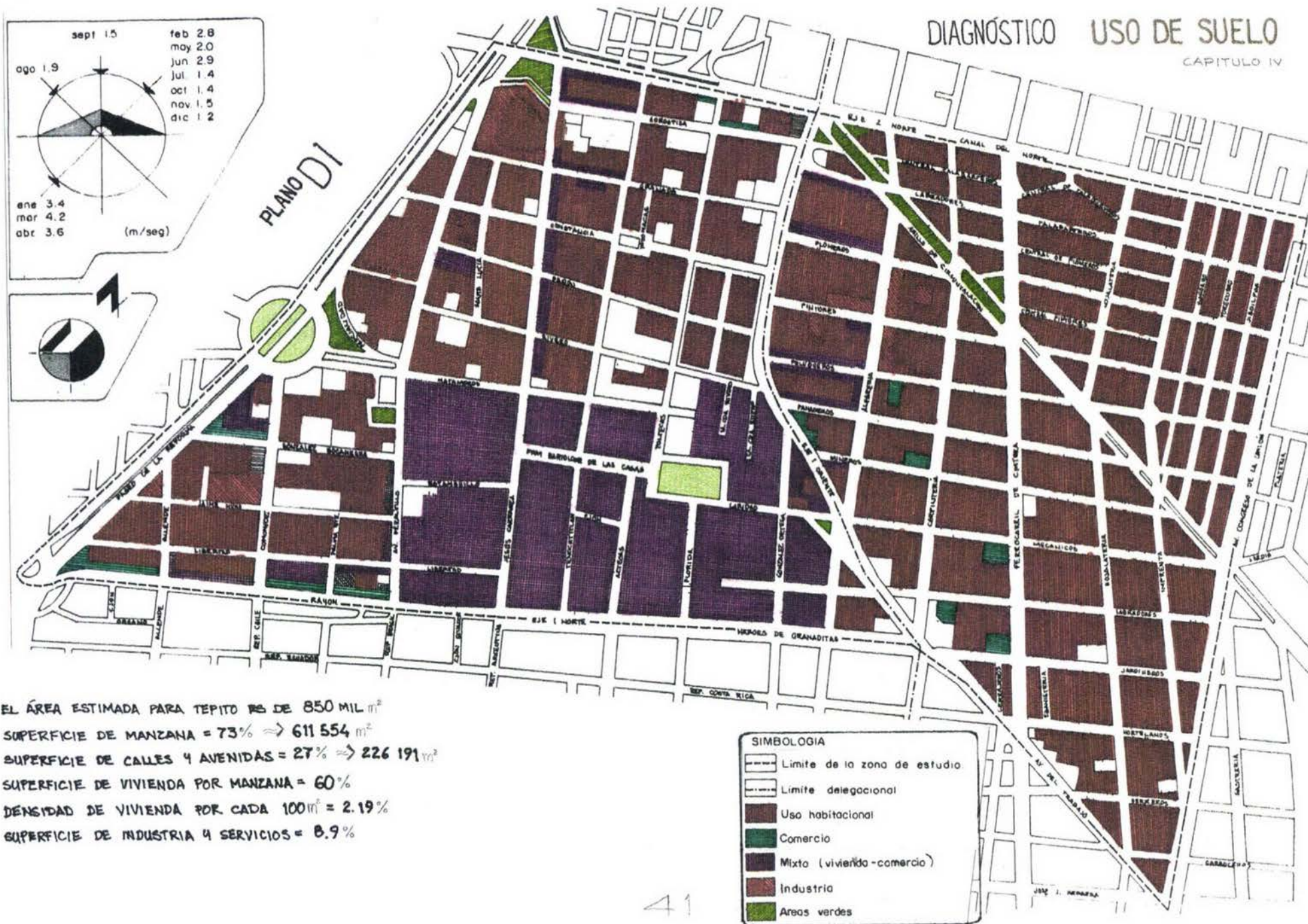
4 LA ZONA DE TIANGUIS SE LOCALIZA AL SUR DEL BARRIO, COMPRENDIDA ENTRE: RIVERO, GONZALEZ ORTEGA, HEROES DE GRANADITAS Y JESÚS CARRANZA. EL CRECIMIENTO PAULATINO DE ESTE, NO AFECTA ÚNICAMENTE EL ESPACIO ABIERTO DE LAS CALLES, SINO QUE OPERA COMO ELEMENTO DESPLAZADOR DE LA FUNCIÓN HABITACIONAL UTILIZANDO VIVIENDAS COMO BODEGAS.

5 LA UTILIZACIÓN DEL SUELO PARA LA INDUSTRIA ASÍ COMO LOS SERVICIOS, SE ENCUENTRA DISPERSO: 7.4 Y 1.5% RESPECTIVAMENTE. LA INDUSTRIA ES LIGERA Y POCO CONTAMINANTE, SE UBICA DISPERSA DONDE EL PORCENTAJE DE VIVIENDA ES MAYOR Y SU COMPATIBILIDAD DEL SUELO NO ESTÁ BIEN LOGRADA. LOS RUBROS DE ESTA INDUSTRIA SON: CALZADO, ROPA ÍNTIMA Y DE VESTIR, TEJIDOS E HILADOS, MUEBLES Y ORFEBRERÍA.

6 LOS USOS PARA RECREACIÓN SON MÍNIMOS, SOBRE TODO EN EL ÁMBITO DE ÁREAS VERDES; EN DEPORTES AL AIRE LIBRE Y DEPORTIVOS A CUBIERTO, EXISTEN ÍNDICES DE SUBUTILIZACIÓN DE LAS INSTALACIONES DEPORTIVAS; EN CUANTO A LA RECREACIÓN SOCIAL, EXISTE SÓLO UN CENTRO COMUNITARIO, PERO NO HAY CENTROS CULTURALES, TAMPOCO SALONES PARA BANQUETES O FIESTAS INFANTILES.

DELIMITACIÓN DE LA ZONA DE ESTUDIO  
AL NORTE: AV. CANAL DEL NORTE; EJE 2 NORTE.  
AL ESTE: CALZADA CONGRESO DE LA UNIÓN; EJE 3 OTE.  
AL OESTE: AV. PASEO DE LA REFORMA.  
AL SUR: RAYÓN - HEROES DE GRANADITAS; EJE 1 NORTE.











② COMO SABEMOS ESTA ZONA ES UNA DE LAS MÁS ANTIGUAS Y A MEDIDA QUE FUE CRECIENDO LA MARCHA URBANA A UN RITMO TAN ACELERADO, LAS AUTORIDADES SE VIERON EN LA NECESIDAD DE SERVIR CON MAYOR NÚMERO DE REDES, - TRATANDO DE CUBRIR LAS NECESIDADES DE LA COLONIA.

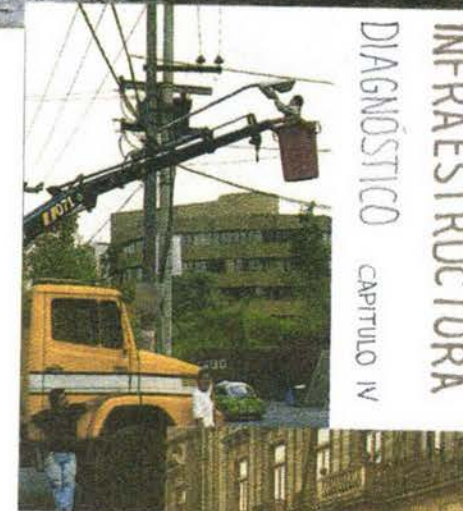
③ CON RESPECTO AL AGUA POTABLE, LA ZONA CUENTA CON REDES PRIMARIAS CON UN DIÁMETRO DE 20, 36 Y 48 PULGADAS; EL DE LAS REDES SECUNDARIAS CON DIÁMETROS DE 3, 6 Y 12 "; LOS CONFLICTOS QUE SE GENERAN Y AGUDIZAN EN TEMPORADAS DE ESTIAJE, SON: ESCOCES DE AGUA, DEBIDO AL INCREMENTO DE SUBDIVISIONES EN LAS REDES Y LOS CAMBIOS DE DIRECCIÓN DE LAS TUBERÍAS QUE PROVOCAN LA DISMINUCIÓN DE LA PRESIÓN; ASÍ MISMO, LAS FUGAS PRODUCIDAS POR EL PETERIORO, EL DESCUIDO Y LOS SISMOS.

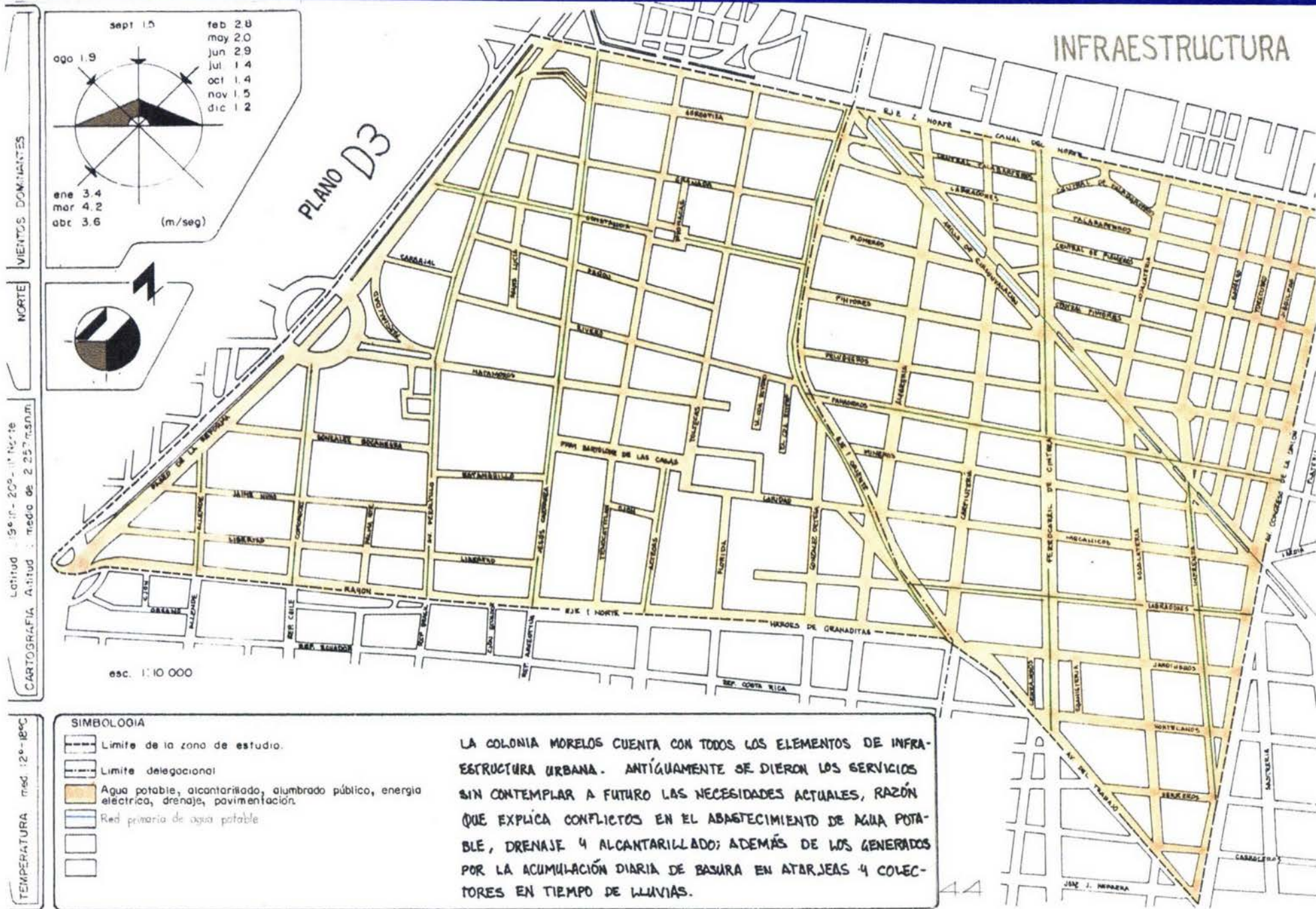
④ LAS PRINCIPALES FUENTES DE ABASTECIMIENTO DE AGUA SON LAS SIGUIENTES: EL SISTEMA LERMA, EL SISTEMA CUTZAMALA ENTRANDO POR EL PONIENTE; EL SISTEMA XOCHIMILCO -XOTEPINGO, POR EL SUR; POR EL ESTE, EL SISTEMA CHICONAUTLA Y POR EL NORTE, TEOLYUCAN -TIZAYUCA.

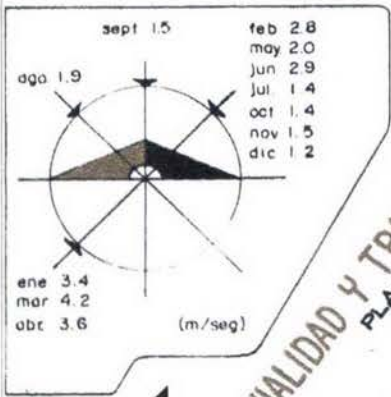


⑤ EL ALUMBRADO PÚBLICO Y LA ENERGÍA ELÉCTRICA SE UBICA EN TODA LA ZONA; LOS PROBLEMAS DETECTADOS SON PRINCIPALMENTE EN LAS UNIDADES, ENCONTRÁNDOSE DEFICIENCIAS EN LAS ARBOTANTES EN MAL ESTADO, CARENIA DE FOCOS Y LÁMPARAS; OTROS PRESENTAN SOLAMENTE FALSOS CONTACTOS.

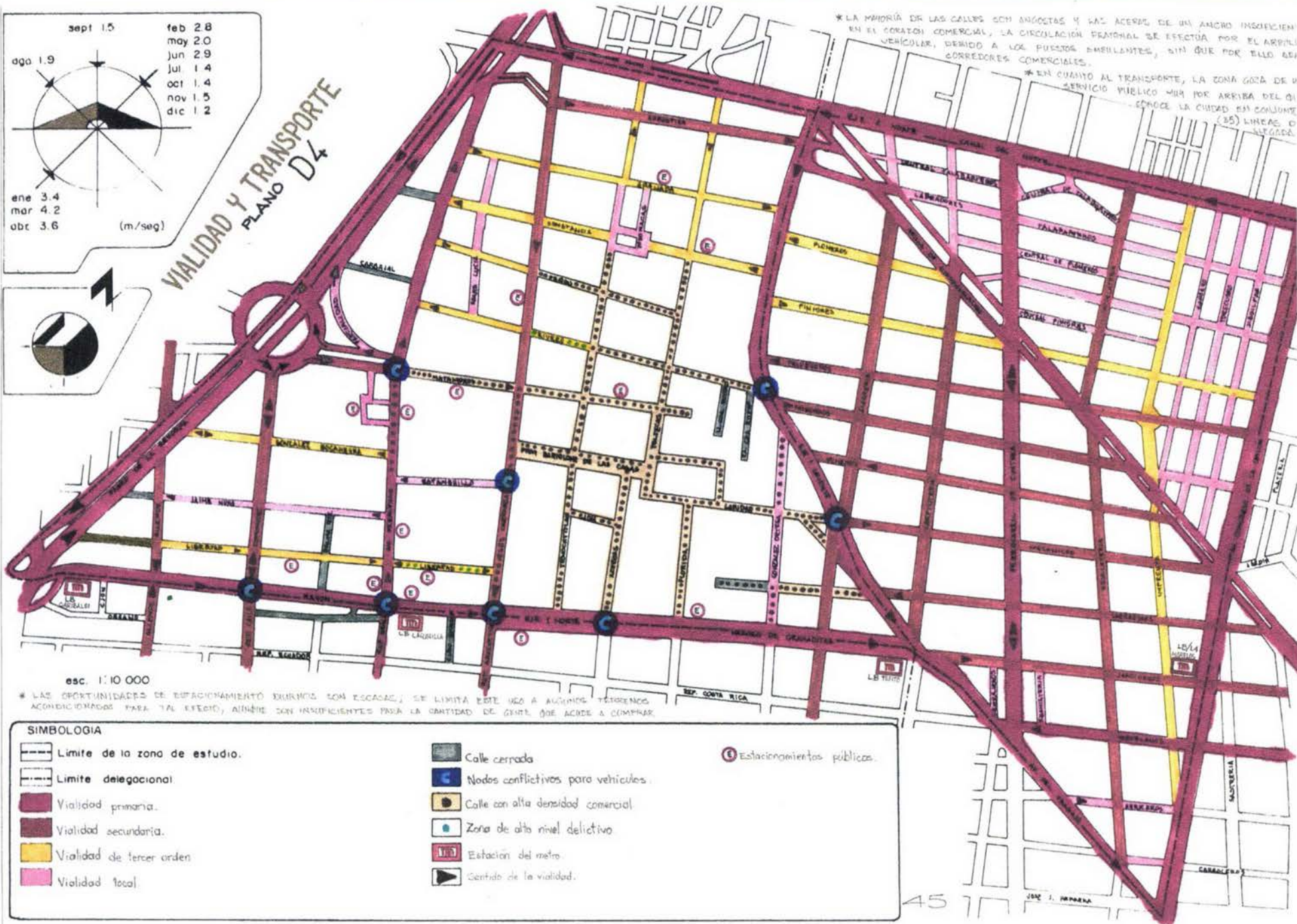
⑥ EL DRENAJE CUENTA CON REDES PRIMARIAS CON UN DIÁMETRO DE 60, 61, 76, 91, Y 107 PULGADAS; EN REDES SECUNDARIAS CON UN DIÁMETRO DE 30 CM., SIENDO ESTA LA QUE PREDOMINA, AQUÍ EL PROBLEMA OBSERVADO ES LA CANTIDAD DE BASURA. EL SISTEMA GENERAL DE DESAGÜE CONSTA DE LOS SIGUIENTES EMISORES: DEL PONIENTE, EL PRINCIPAL EMISOR LLAMADO GRAN CANAL DE DESAGÜE Y EL EMISOR CENTRAL AL NORTE QUE DESEMBOCA AL RIO DE LOS REMEDIOS Y POSTERIORMENTE AL RIO TULA.







VIALIDAD Y TRANSPORTE  
PLANO D4



\* LA MAYORÍA DE LAS CALLES SON ANGOSTAS Y LAS ACERDES DE UN ANCHO INSUFICIENTE EN EL CORAZÓN COMERCIAL, LA CIRCULACIÓN PEATONAL SE EFECTUA POR EL ARRIAL VEHICULAR, DEBIDO A LOS PUESTOS DE VENTAS, SIN QUE POR ELLO HAY CORREDORES COMERCIALES.

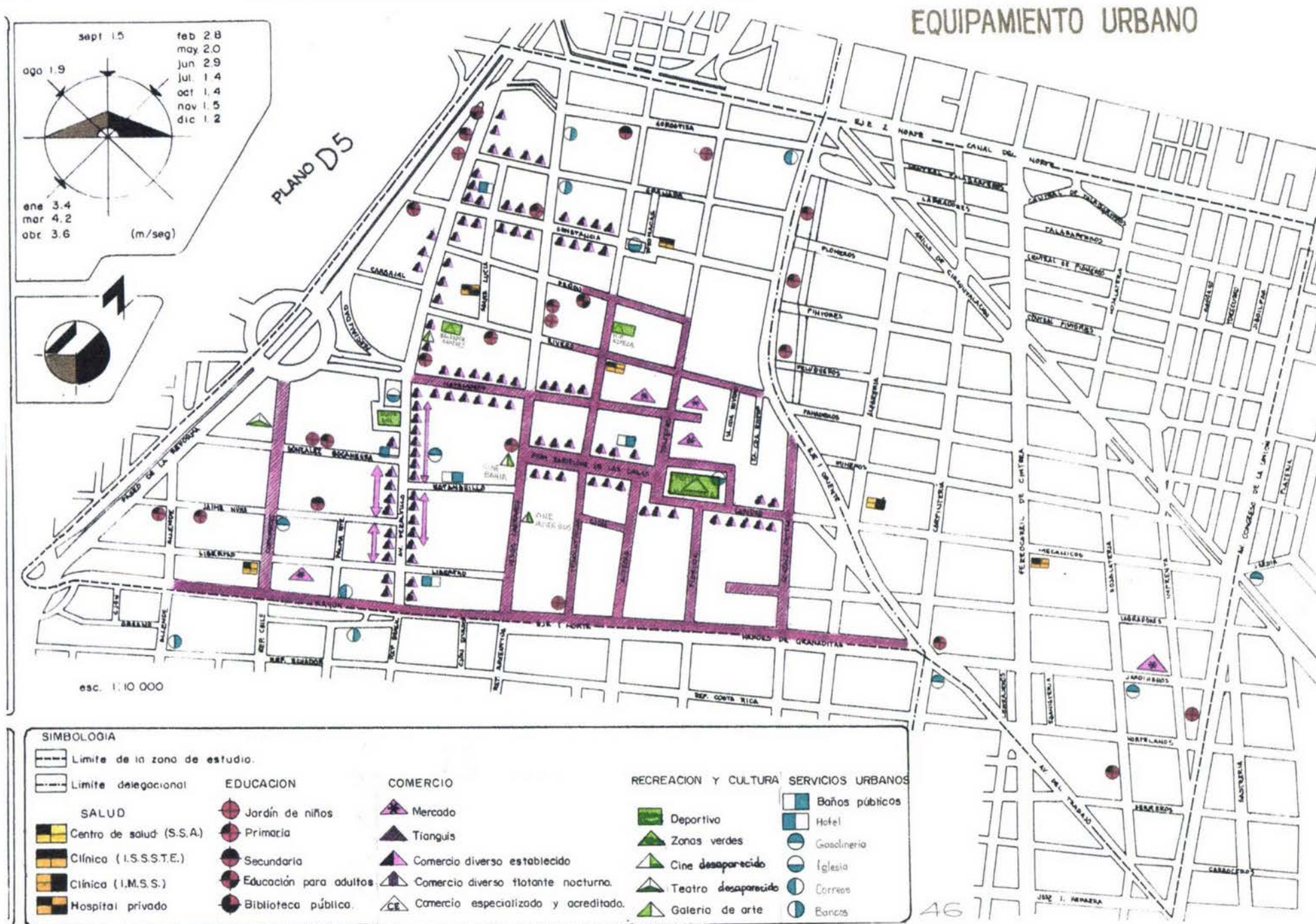
\* EN CUANTO AL TRANSPORTE, LA ZONA GOZA DE UN SERVICIO PÚBLICO MUY POR ARRIBA DEL QUE CONOCE LA CIUDAD EN CONJUNTO (35 LINEAS O LÍNEAS).

esc. 1:10 000

\* LAS OPORTUNIDADES DE ESPACIAMIENTO DURANTE SON ESCASAS, SE LIMITA ESTE USO A ALGUNOS TERRENOS ACONDICIONADOS PARA TAL EFECTO, AUNQUE SON INSUFICIENTES PARA LA CANTIDAD DE GENTE QUE ACUDE A COMPRAR.

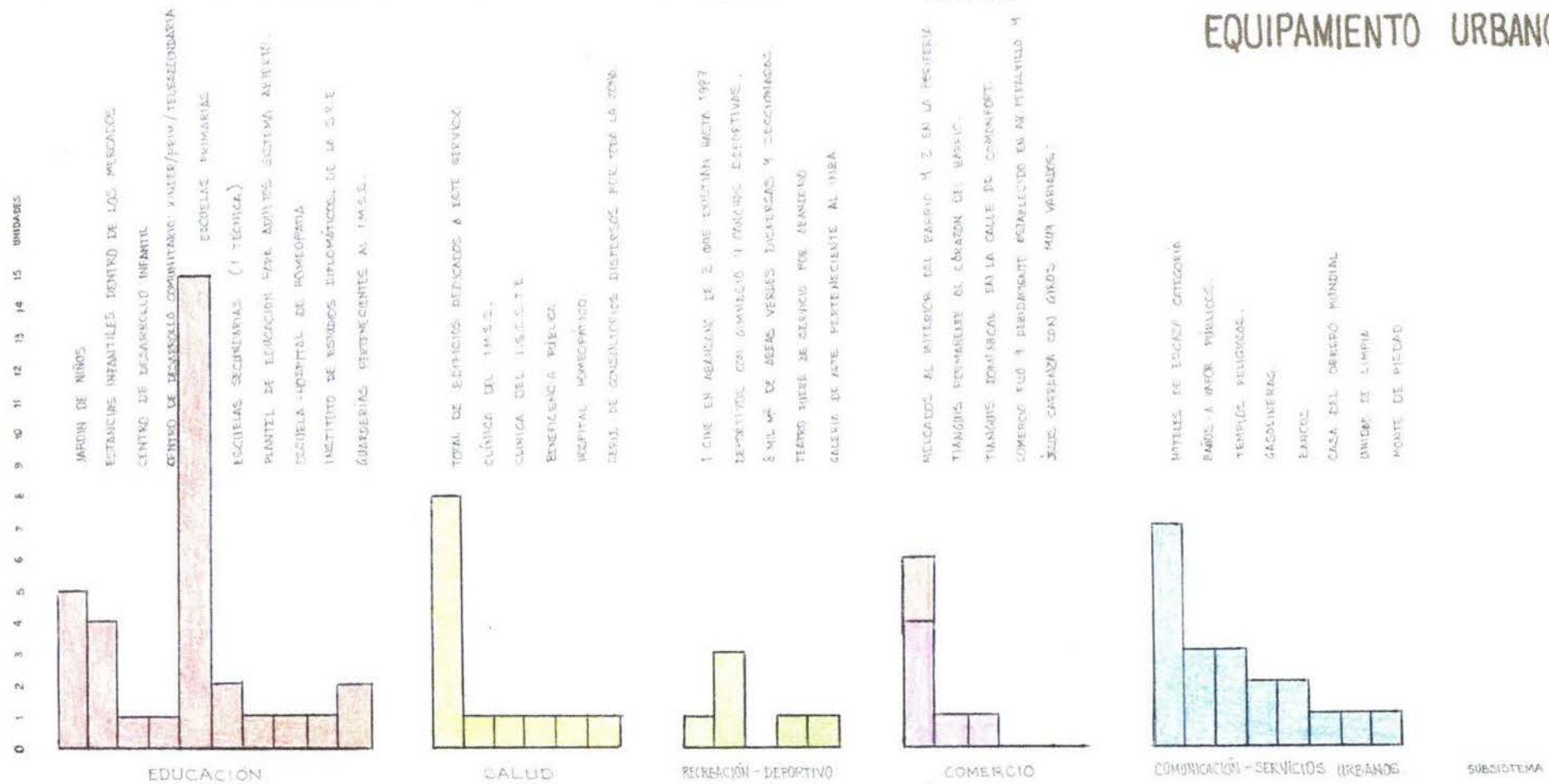
**SIMBOLOGIA**

	Limite de la zona de estudio.		Calle cerrada		Estacionamientos publicos.
	Limite delegacional.		Nodos conflictivos para vehiculos.		Calle con alta densidad comercial.
	Vialidad primaria.		Zona de alto nivel delictivo.		Estacion del metro.
	Vialidad secundaria.		Centido de la vialidad.		
	Vialidad de tercer orden.				
	Vialidad total.				



## EQUIPAMIENTO URBANO .

LA CONFORMACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO DE LA COLONIA MORELOS, CONSISTE EN LO SIGUIENTE:



EN COMPARACION CON LA PERIFERIA DE LA CIUDAD, LA ZONA DE ESTUDIO SE ENCUENTRA MUY BIEN DOTADA EN EQUIPAMIENTO, PERO DEBEMOS DE CONSIDERAR QUE TEPITO ES UNA CÉLULA CERRADA Y TAMBIÉN SUS ALCANCES SE LIMITAN A MEDIDA DE QUE SE AUMENTA LA DENSIDAD DE VIVIENDAS PRODUCIDAS POR EMPRESAS PRIVADAS QUE COMPRAN INMUEBLES DETERIORADOS EN LA ZONA Y LOS TIRAN PARA LEVANTAR NUEVOS CONDOMINIOS, QUE DEMANDAN MAYOR CANTIDAD DE SERVICIOS Y DOTACIONES, DETERIORANDO LA INFRAESTRUCTURA EXISTENTE Y QUE YA SE PUEDE CONSIDERAR INSUFICIENTES, PONIENDO EN RIESGO EL YA TAMBALEANTE EQUILIBRIO SOCIAL Y URBANO DEL BARRIO.

EL PAISAJE ARQUITECTÓNICO DE LA COLONIA MORELOS ES MUY HETEROGÉNEO, LA MAYOR PARTE DE LOS EDIFICIOS CONSERVAN SU FORMA ORIGINAL, DÁNDO A LA ZONA UNA IMAGEN TRADICIONAL DE VIEJO BARRIO POPULAR. ORIGINALS Y CONTEMPORÁNEAS ENTRE SÍ, LAS CUALES CONFORMAN EL ASPECTO ANTES MENCIONADO, SIENDO BLANCO DEL DETERIORO. EN CONDOMINIO, SUMADOS A LA MAREJADA DE INMUEBLES EXPEDIADOS POR EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN HABITACIONAL POPULAR, Y TOTALMENTE DEMOLIDOS PARA ERIGIR EN SU LUGAR EL PROTOTIPO DE LOS 80'S, "LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SITUACIÓN EMERGENCIA". ES CIERTO FUE UNA MEDIDA ACEPTADA ANTE LAS CIRCUNSTANCIAS CREADAS POR LOS VIOLENTOS SISMOS, TAMBIÉN ES JUSTO HACER MENCION DE QUE SE EJECUTÓ UN PLAN MASIVO QUE QUEBRANTÓ ABRUPTAMENTE LA MORFOLOGÍA DE ESTA ZONA DE CARÁCTER PATRIMONIAL, SIN TENER NINGUNA CONSIDERACIÓN POR SU HISTORIA, NI CONTEXTO EXISTENTE EN ESA ÉPOCA.

SE CONSERVA YA MENOS DEL 60% DE CONSTRUCCIONES ORIGINALES Y CONTEMPORÁNEAS ENTRE SÍ, LAS CUALES CONFORMAN EL ASPECTO ANTES MENCIONADO, SIENDO BLANCO DEL DETERIORO. EN CONDOMINIO, SUMADOS A LA MAREJADA DE INMUEBLES EXPEDIADOS POR EL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN HABITACIONAL POPULAR, Y TOTALMENTE DEMOLIDOS PARA ERIGIR EN SU LUGAR EL PROTOTIPO DE LOS 80'S, "LA VIVIENDA DE INTERES SOCIAL EN SITUACIÓN EMERGENCIA". ES CIERTO FUE UNA MEDIDA ACEPTADA ANTE LAS CIRCUNSTANCIAS CREADAS POR LOS VIOLENTOS SISMOS, TAMBIÉN ES JUSTO HACER MENCION DE QUE SE EJECUTÓ UN PLAN MASIVO QUE QUEBRANTÓ ABRUPTAMENTE LA MORFOLOGÍA DE ESTA ZONA DE CARÁCTER PATRIMONIAL, SIN TENER NINGUNA CONSIDERACIÓN POR SU HISTORIA, NI CONTEXTO EXISTENTE EN ESA ÉPOCA.

EXISTEN EN LA COLONIA, ELEMENTOS ARQUITECTÓNICOS PLENAMENTE IDENTIFICABLES COMO LOS TEMPLOS COLONIALES DEL S. XVII: LA PARROQUIA DE LA CONCEPCIÓN TEQUIPENSACA (LA CONCHITA), HACIA EL NORTE DEL BARRIO EN LA CALLE DE CONSTANCIA Y TENOCHTITLAN; EL TEMPLO DE SAN FRANCISCO BARRIO CHICO (TEPITO), EN LA ZONA CENTRO DEL BARRIO, EN F. BARTOLOME DE LAS CASAS Y TONACAS; LA PARROQUIA DE SANTA ANA, UBICADO AL PONIENTE SOBRE LA AVENIDA PERALVILLO Y MATAMOROS; CABE SEÑALAR QUE ESTAS TRES CONSTRUCCIONES TRIANGULAN, LO QUE SE PIENSA QUE PUDIERA SER UNA ÁREA ARQUEOLÓGICA IMPORTANTE, RECORDANDO Y TOMANDO EN CUENTA QUE LOS TEMPLOS CATÓLICOS DE ESTA ÉPOCA SE ERIGÍAN SOBRE LOS RESTOS DE ANTIGUOS CENTROS CEREMONIALES MEXICANOS, Y QUE APARENTEMENTE TENDRÍAN UNA RELACIÓN DIRECTA CON LA CIUDAD DE TLATELOLCO.

SE ENCUENTRA TAMBIÉN EL INSTITUTO MATÍAS ROMERO DE ESTUDIOS DIPLOMÁTICOS DE RELACIONES EXTERIORES, INSTALADO EN LA QUE FUERA LA ANTIGUA ADUANA DE PULQUE; (GARITA DE PERALVILLO), DE GRAN RELEVANCIA EN LA ÉPOCA COLONIAL, POR LAS GRANDES GANANCIAS QUE PRODUCÍA A LA ADMINISTRACIÓN PÚBLICA MEDIANTE LOS IMPUESTOS GRAVADOS A ESTA BEBIDA.

LA BASE DE LA VIDA DE TEPITO ES COLECTIVA; LOS POBLADORES DE LA ZONA HABITAN TANTO O MÁS LAS CALLES QUE SUS PROPIAS CASAS: LAS CALLES Y PATIOS DE LAS VECINDADES SON MUY DENSO EN PERSONAS, EN ACTIVIDADES, EN RUIDO, EN JUEGOS, MÚSICA, COLORES... LA VIDA EN COMÚN ES UNA CALIDAD Y UNA CREACIÓN PERMANENTE DEL ESPACIO URBANO. LA MAYORÍA DE LAS CALLES TIENEN UN RASGO DE "INTIMIDAD SOCIAL" QUE ANTECEDE A LA "INTIMIDAD VECINAL" EN LOS PATIOS DE VECINDAD, QUE A SU VEZ SUCEDER A LA "INTIMIDAD FAMILIAR" DE LA VIVIENDA... ESTE TRATAMIENTO DE INTIMIDADES SUCESIVAS, EL HABITAR COLECTIVO Y LA IMAGEN TRADICIONAL DE LA COLONIA, SON ALGUNOS VALORES DEL INTERNO A CONSERVAR.

DIAGNÓSTICO  
IMAGEN URBANA

CAPÍTULO IV

EN CUANTO AL DETERIORO AMBIENTAL QUE SUFRE LA COLONIA, ALGUNOS DE LOS ELEMENTOS QUE SON A LA VEZ CAUSA Y EFECTO DE EL, SON:

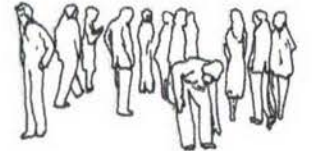


LA AUSENCIA CASI TOTAL DE ÁRBOLES, LA ALTA DENSIDAD DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y SU CONSECUENTE NIVEL DE RUIDO Y CONTAMINACIÓN; LA FALTA DE RECOLECCIÓN DE BASURA Y LIMPIEZA DE CALLES; EL NÚMERO REDUCIDO DE PLAZAS PÚBLICAS Y LA SUPERFICIE INSUFICIENTE DE LAS MISMAS; EXISTEN CONSTRUCCIONES DE TABIQUE Y CONCRETO; OTRAS MÁS ANTIGUAS HECHAS CON MURDOS DE ADOBE, VIGAS, TECHOS Y TERRAZO; UNA CARACTERÍSTICA: CIMENTACIÓN DE BAJA PROFUNDIDAD. EN LAS FACHADAS, UNA PROPORCIÓN 3:1 EN VANOS DE VENTANERÍA O ACCESOS, LA ALTURA ES EN PROPORCIÓN 3:1 RESPECTO A LA ANCHURA; GRAN PARTE DE LOS INMUEBLES ANTIGUOS QUE AÚN SE CONSERVAN SON VECINDADES CON DOBLES ALTURAS DE ENTREPISO LO CUAL, LES PERMITE A SUS HABITANTES A UTILIZAR LOS TAPANCOS. POR OTRO LADO, LA FUNCIÓN HABITACIONAL EN LA COLONIA NO ES EXCLUSIVA, ELLO QUIERE DECIR, QUE A LA VIVIENDA SE LE DAN USOS EXTRA, COMO USO COMERCIAL; ASÍ PODEMOS ENCONTRAR LA VIVIENDA-BODEGA; LA VIVIENDA-COMERCIO Y LA VIVIENDA-TALLER ARTESANAL O DE MAQUILA.

POR ÚLTIMO, HAY QUE DECIR QUE LA ZONA DE TIANGUIS, POR LO PECULIAR, ALEGRE Y MUY ATRACTIVA FORMA DE VENDER DE LOS COMERCIANTES, ES TODO, UN HITO URBANO DENTRO DE LA CIUDAD EN SUBCONJUNTO, Y ELLO, ES PRODUCTO DE LA CARACTERÍSTICA MANERA DE VIVIR DE LOS HABITANTES.



CAPITULO IV DIAGNÓSTICO POBLACIÓN.



LA POBLACIÓN QUE SE ASENTÓ ORIGINALMENTE EN LA ZONA ERA DE PROCEDENCIA RURAL, LA CUAL, DESARROLLA ACTIVIDADES COMERCIALES Y ARTESANALES; CON ESTO, GRAN PARTE DEL SUELO ES DESTINADO A VIVIENDA-COMERCIO, VIVIENDA-TALLER, VIVIENDA-BOVEDA Y SOLAMENTE VIVIENDA.

A PARTIR DE LOS AÑOS 70'S, SE INCREMENTA EL USO DE SUELO PARA COMERCIO Y SERVICIOS, EL DE VIVIENDA DISMINUYE; EN ESTA DÉCADA SE REGISTRA -1.46% EN ESTE SENTIDO. LA COLONIA MORELOS TIENE PARA 1980 UNA POBLACIÓN DE 63,330 hab EN LA DEL EGACIÓN CUAUHTÉMOC Y 38,118 hab EN LA VENUSTIANO CARRANZA; CON UN TOTAL DE 101,448 HABITANTES.

SE CALCULA QUE DUERMEN EN LA COLONIA 796 hab/ha; POR LO QUE DEFINE UNA DENSIDAD POBLACIONAL QUE VA DE MEDIA A ALTA. EL PORCENTAJE DE Hacinamiento ES DE 5.6 hab/vivienda.



*Gonzman*  
MMOS

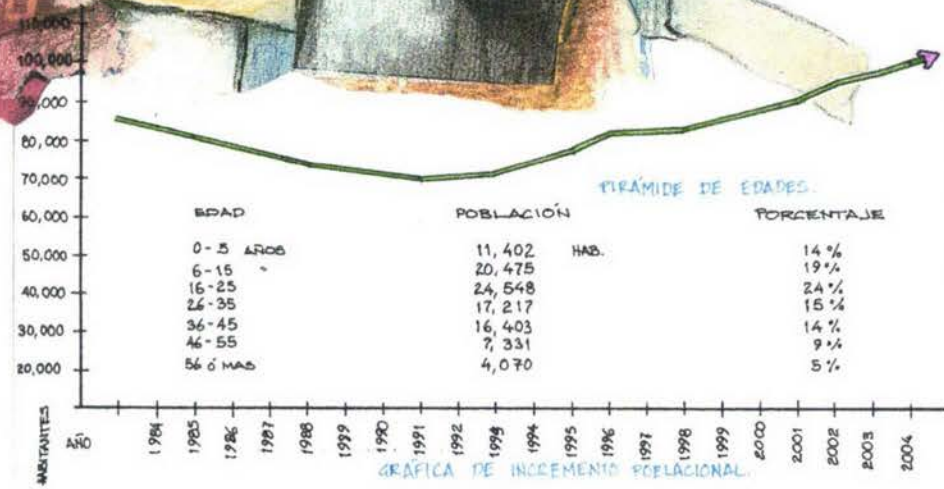
DISEÑO: BERILCA ESCOBAR TABERNO, ALFREDO GONZALEZ &

CAUSAS DE NATALIDAD ELEVADA:

- NIVEL SOCIO-CULTURAL BAJO: ALCOHOLISMO, Hacinamiento y PROMISCUIDAD.
- INMIGRACION REACTIVADA.

CAUSAS DE LA DISMINUCIÓN ENTRE 1984 Y 1991.

- CAMBIO DE USOS DE SUELO.
- ALTA DENSIDAD EN HABITACION.



LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA DE LA DELEGACION CUAUHTEMOC SE ESTIMA EN UN 85%, LA CUAL, TRABAJA DENTRO DE LA MISMA. LAS PRINCIPALES ACTIVIDADES ECONOMICAS SON COMERCIO Y SERVICIOS Y SE RELACIONAN CON EL SECTOR TERCIARIO. EN LA COLONIA MORELOS LA MAYOR PARTE DE LA POBLACION (69%) ES ECONOMICAMENTE ACTIVA, E INICIAN DICHA ACCION EN EDADES PROMEDIO DE 16 A 56 AÑOS DE EDAD; DE DICHO PROMEDIO, UN 38% SE DEDICA AL COMERCIO EN MODALIDAD INFORMAL, 16% COMO EMPLEADO EN COMERCIOS FORMALES DENTRO DE LA MISMA ZONA; UN 6% SON DUEÑOS DE NEGOCIOS VARIADOS; UN 5% SON PROFESIONISTAS. EXISTE UN 5% DE POBLACION QUE NO ESPECIFICA LA ACTIVIDAD QUE REALIZA Y UN 20% SON POBLACION FLOTANTE EN GENERACION DE ACTIVIDAD PRODUCTIVA.



SE PERDIO EL CONCEPTO DE BARRIO REAL EN CUANTO A BARRIO Y TITULO Y TAMBIEN SE PERDIERON LOS VIEJOS TALLERES ARTESANALES DE SUPERFICIA O DE PIEL, TEPITO ES UN PUEBLO. LA DESMEDIDA INTRODUCCION DE PRODUCTOS TERMINADOS PREVENIMIENTOS DE KOREA Y CHINA ARROJAN A LA DIVISION DE LOS TALLERES. POR OTRO LADO, EL INCREMENTO DE LA DELINCUENCIA Y EL AUGE DE LA VENTA DE REPRESENTACION DE NEGOCIOS EN LOS ÚLTIMOS 14 AÑOS. EN EL 2000 HAYEN 300 TALLERES DE TEPITO (TENDIENTES). HAY ESFUERZOS DEL GOBIERNO FEDERAL NO SE SIENTEN EL RUMBO DE VIDA DEL BARRIO.

CAPITULO IV DIAGNOSTICO OCUPACION.

**POBLACION FLOTANTE**  
LA DENSIDAD DEMOGRAFICA DE LA ZONA SE INCREMENTA POR LA ENORME CANTIDAD DE POBLACION QUE DIARIAMENTE SE DESPLAZA A TRABAJAR A ELLA; EN FIN DE SEMANA, EL DESPLAZAMIENTO ES NETAMENTE COMERCIAL, SE CALCULA QUE LA DENSIDAD DE POBLACION FLOTANTE EN UN DIA ES DE 600 A 680 PERS/ha. EL INGRESO PROMEDIO ES DE 4 SALARIOS MINIMOS, YA QUE LA POBLACION FLOTANTE AUMENTA LOS INGRESOS REALES EN TEMPORADAS ALTAS EN VENTAS, PERO EN PERIODOS NORMALES SE ESTIMAN COMO MAXIMO 2.5 SALARIOS MINIMOS.



SE COMERCIA CON MERCANCIA ILEGAL Y ROBADA; LA CANTIDAD DE DINERO QUE SE MUEVE DA PALTA A QUE EXISTAN PERSONAS DEDICADAS A VENDER PROTECCION Y ADENOS ES UNA ZONA PRECISA PARA ESCONDERSE.

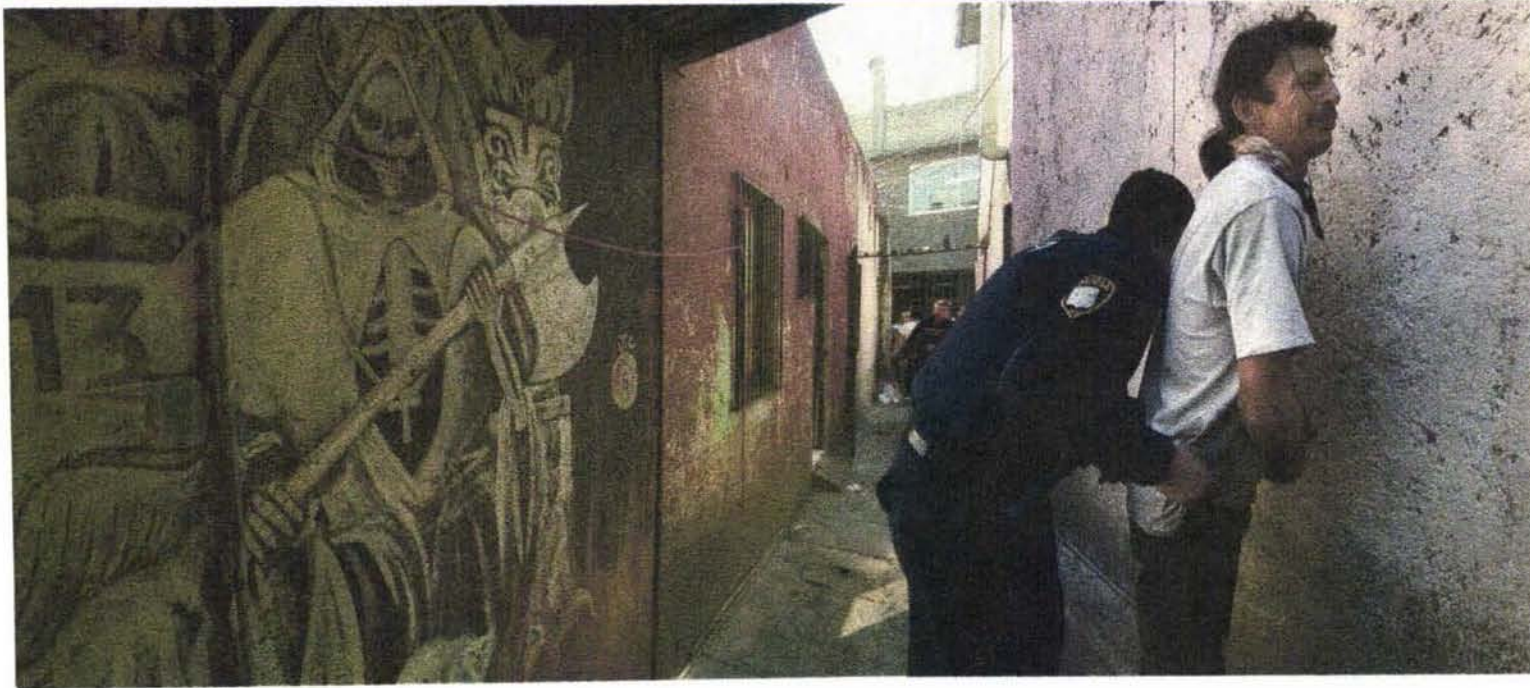


ES UN BARRIO QUE VIVE DE NOCHE...

LA DELINCUENCIA AQUI ES UNA FORMA DE VIDA, PORQUE LOS NIÑOS CRECEN VIENDOLA DE FRENTE. TEPITO ES EL ÚNICO LUGAR QUE CONCENTRA A TODAS LAS POLICIAS: AFI, PGR, HOMICIDIOS, PÁJDF, GERI, CUATRO DELITOS MARCAN LA ZONA: ROBO A TRANSEUNTE, ROBO A CONDUCTOR, ROBO A NEGOCIOS Y DELITOS CONTRA LA SALUD... TEPITO ES HERMÉTICO, PORQUE NO HAY CHIVAS.

DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE PRODUCTIVA							
POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA 69%	NO ACTIVA 31%						
PROMEDIO DE EDADES EN AÑOS							
0-5 (14%)	6-15 (19%)	16-25 (24%)	EDADES	26-35 (15%)	36-45 (14%)	46-55 (7%)	56+
DE LA POBLACION ECONOMICAMENTE ACTIVA							
38%	12%	11%	5%	6%	13%	15%	
COMERCIO INFORMAL NO DELICTIVO	EMPLEADOS	OFICIOS	PROFESIONISTAS	PROFESIONISTAS	INTERMITENTE	COM. DELICTIVO	
INGRESOS							
45.9%	36.6%	19.5%					
1.5 VECES "EL SALARIO MINIMO/FAMILIA	2.5 SALARIOS MINIMOS/FAMILIA	3.5 MINIMOS/FAMILIA					



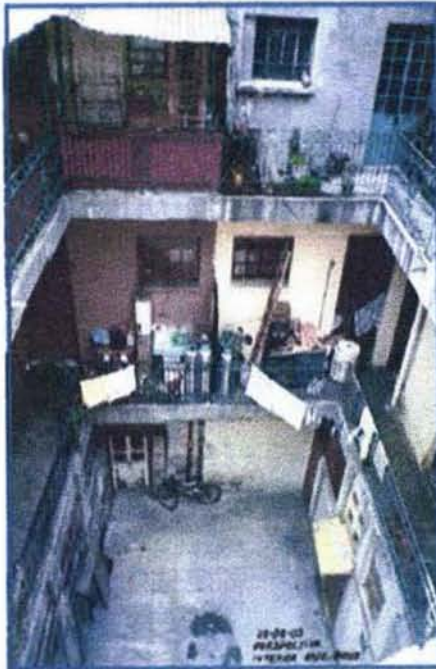


CAPITULO IV DIAGNÓSTICO  
ZONA DE RIESGO Y DE  
VULNERABILIDAD

LOS ESTUDIOS REALIZADOS DEMUESTRAN QUE HOY EN DÍA, LAS CIUDADES ALTAMENTE POBLADAS, EL RIESGO DE DESASTRES Y LA FALTA DE PREVENCIÓN, SON UNA CONJUNCIÓN DE LA CUAL, LA POSIBILIDAD GENERATIVA DE EVENTOS DESTRUCTIVOS Y DE LA INTENSIDAD DE LOS PROBABLES DAÑOS QUE PROVOCAN, TIENDE A CRECER, IGUAL QUE LOS AGENTES DESTRUCTIVOS NATURALES COMO LOS SISMOS, LAS LLUVIAS EXESIVAS, LAS TORMENTAS DE GRANIZO, ETC; SUMADO A ELLO, LOS EVENTOS PROVOCADOS POR LOS PROCESOS TECNOLÓGICOS URBANOS, COMO LAS EXPLOSIONES, LA CONTAMINACIÓN, LOS ACCIDENTES, ETC; COMO TAMBIÉN EN LOS ASOCIADOS CON LA INTERRUPCIÓN DE LOS SERVICIOS BÁSICOS COMO EL AGUA, LUZ, SISTEMAS DE COMUNICACIÓN, Y EN GENERAL, EN EL FUNCIONAMIENTO DE VIDA HUMANA, COMPRENDIDA COMO SISTEMA.

LOS FENÓMENOS DESTRUCTIVOS

NO SE PRESENTAN COMO SUCESOS AISLADOS, SINO FORMANDO UNA CADENA QUE ES NECESARIO INTERVENIR. SE REQUIEREN SOLUCIONES INTEGRALES, NO PARCIALES COMO LAS QUE RESULTAN DE ESTUDIOS AISLADOS, LAS CUALES, SE APLICAN TAN SÓLO A DETERMINADAS ÁREAS; LA SOLUCIÓN INTEGRAL SE LOGRA CUANDO LOS ESTUDIOS QUE MOTIVAN, DAN LUGAR A CONOCIMIENTOS QUE PUEDEN TRANSFORMARSE EN UNA ORGANIZACIÓN INSTITUCIONALIZADA, CUYOS PLANES Y PROCEDIMIENTOS CONDUZCAN A ACCIONES QUE RESULTEN EN UN BENEFICIO SOCIAL.



- EN EL BARRIO EXISTEN TRES TIPOS DE VIVIENDA:
- ① EL CONDOMINIO DE INTERÉS SOCIAL (R.H.P).
  - ② EL DEPARTAMENTO EN EDIFICIOS MUY ANTIGUOS.
  - ③ LA AÚN EXISTENTE VECINDAD.

CON PORCENTAJES DE:

← 45%

← 27%

← 38%



LA MODALIDAD MÁS REPRESENTATIVA EN NÚCLEOS URBANOS COMO TEPITO Y QUE SON PARTE INDIVISIBLE DEL ORIGEN DEL BARRIO, ES LA VECINDAD.

SE CONSIDERA RELEVANTE QUE A PESAR DE TENER ACTUALMENTE NÚCLEOS HABITACIONALES DE RECONSTRUCCIÓN, REALIZADOS HACE 24 AÑOS, LA DISPOSICIÓN CON LA QUE FUERON CONCEBIDAS DENTRO DE LA MAYORÍA DE LOS PROTOTIPOS, MANTUVIERON LA MODALIDAD DE DEPARTAMENTOS TIPO VECINDAD, DISPUESTOS AL REDEDOR DE UN PATIO COMÚN A LA USANZA DE AQUEL VIEJO ESQUEMA, PORTAL MOTIVO, SUS MORADORES LAS IDENTIFICARON POPULARMENTE COMO TALES.

AHORA BIEN, LA VECINDAD ORIGINAL DEL BARRIO SON DEL TIPO CONOCIDO COMO "CUARTO REDONDO", QUE ES UNA HABITACIÓN DONDE SE REALIZAN TODAS LAS FUNCIONES A LAS QUE SE ACCEDEN POR UN PEQUEÑO PATIO PRIVADO LLAMADO "AZOTEHUELA"...



... UNA ÁREA DE ENTRE 20 Y 30 m<sup>2</sup>, CON UNA SOLA PUERTA DE ACCESO, ILUMINACIÓN Y DE VENTILACIÓN. EL MOBILIARIO ESPONTÁNEO...



... EL ESPACIO MUY ALTO, AL QUE LE AÑADIAN UN TAPANCO PARA UTILIZARLO COMO DORMITORIO O BODEGA. EN OCASIONES TECHADA E INTEGRADA A LA VIVIENDA COMO COCINA, TALLER O BAÑO, CASTIGANDO CON ELLO, AÚN MÁS LA ILUMINACIÓN Y VENTILACIÓN DEL CUARTO, SIN MENCIONAR LA INSALUBRIDAD Y PROMISCUIDAD EN LA VIVIENDA.

DIAGNÓSTICO VIVIENDA CAPITULO IV



INDUDABLEMENTE EXISTE UN GRAVE PROBLEMA DE HACINAMIENTO QUE PUEDE Y DEBE SER ATACADO CON LA MAJOR CALIDAD POSIBLE. EL PROMEDIO DE HACINAMIENTO ES DE TRES PERSONAS POR CUARTO, PERO SE PRESENTAN SITUACIONES EXTREMAS DE SEIS O MÁS PERSONAS POR HABITACIÓN.

LA SITUACIÓN FÍSICA DE LA VIVIENDA ES DEFICIENTE EN LOS SIGS. ELEMENTOS: SUELOS, TECHOS, REVESTIMIENTOS, PAREDES Y CIMENTOS QUE REQUIERIRÁN DE REPARACIONES BÁSICAS O RENOVACIONES.

SE ELEVA EL PROBLEMA POR DETERIORO Y DESCUIDO EN SU MANTENIMIENTO, ALCANZANDO DAÑOS HASTA LO ESTRUCTURAL; DEBIDO A LA FALTA DE CALIDAD DE LOS MATERIALES UTILIZADOS EN EL S.XIX.

RESPECTO A LAS CONSTRUCCIONES DEL PROGRAMA DE REHABILITACIÓN HABITACIONAL, TAMBIÉN SE APRECIA A SIMPLE VISTA EL DETERIORO SOBRE TODO EN ÁREAS COMUNES, LAS CUALES ENCUENTRAN EN LA FALTA DE UNA ADECUADA ADMINISTRACIÓN CONDOMINIAL A SU PEOR ENEMIGO, PUES NADIE SE HACE CARGO DE SU CUIDADO

DURANTE LA ÚLTIMA DÉCADA DEL SIGLO XX, TEPITO VIVIÓ UN PERÍODO MÁS DE CRISIS DIFÍCIL DE SUPERAR. DEMASIADOS INTERESES Y DINÁMICAS URBANAS, SE CONJUGAN PARA MANTENER A ESA IMPORTANTE PORCIÓN DEL TERRITORIO DE LA CIUDAD EN CONDICIONES DE MARGINACIÓN SELECTIVA.

MIENTRAS SE CONSOLIDAN PUSANTES ACTIVIDADES DE LA ECONOMÍA INFORMAL, SE DETERIORA LA CALIDAD DE VIDA DE LOS HABITANTES DEL BARRIO, EN CONDICIONES DE CONTRASTE SE DESARROLLAN PARALELAMENTE ACTIVIDADES CULTURALES DE NIVEL INTERNACIONAL Y ACTIVIDADES DE SUPERVIVENCIA DE LA POBLACIÓN MÁS VULNERABLE DE LA CIUDAD.

TÉPITO, ES UN COMPLEJO CRISOL EN EL QUE SE FUNDEN TRADICIONES ANCESTRALES Y AVANCES DEL MUNDO MODERNO, EL RECUPERARLO, PARADÓJICAMENTE RESULTA EN BENEFICIO DE TODOS LOS MEXICANOS QUE DÍA A DÍA VIENEN DE TODAS PARTES DEL PAÍS; REPRESENTA UN DESAFÍO DE MAGNITUD TAL, QUE REQUIERE DEL COMPROMISO DEL GOBIERNO Y DE LA SOCIEDAD PARA ACTUAR EN FORMA CONJUNTA Y COORDINADA DENTRO DE UN PLANTEAMIENTO DE DESARROLLO A INTERMEDIATO, MEDIATO Y LARGO PLAZOS.

UNA POLÍTICA GENERAL DE VIVIENDA QUE DEFINA GLOBALMENTE LAS LÍNEAS GENERALES DEL PROBLEMA ACTUAL DE VIVIENDA EN TEPITO, COMO PREMISA BÁSICA PARA ESTRUCTURAR UN PROGRAMA OPERATIVO, TÉCNICO Y FINANCIERAMENTE VIABLE.



INTRODUCCIÓN

LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS ESTIPULABA LA NECESIDAD DE GUIAR EL DESARROLLO URBANO A TRAVÉS DE UN PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO; PLANES ESTATALES, REGIONALES DE ZONAS PRIORITARIAS, PLANES DE ORDENACIÓN DE ZONAS CONURBADAS, PLAN DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN Y PLANES MÚLTIPLES MUNICIPALES DE DESARROLLO URBANO.

PARA ESTE EFECTO, SE CREÓ LA SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y ECOLOGÍA, QUE CONSTITUYÓ EL EJE PRINCIPAL DEL SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANA NACIONAL Y SUS FUNCIONES COMPRENDEN TANTO UN NIVEL URBANO, INTRAURBANO Y EL INTERURBANO, Y EL INTERURBANO: a) Ordenamiento del crecimiento físico de los centros de población. y EL INTERURBANO: a) Ordenamiento del territorio.

EL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO ES LA MÁXIMA EXPRESIÓN GUBERNAMENTAL EN MATERIA DE DISTRIBUCIÓN DE LA POBLACIÓN. ESTE PROPODE POLÍTICAS, ESTRATEGIAS E INSTRUMENTOS TENDIENTES A REESTRUCTURAR EL SISTEMA URBANO DEL PAÍS.

SEGÚN EL PLAN, LA FUTURA POBLACIÓN DEBERÁ DISTRIBUIRSE RESPONDIENDO A LA NECESIDAD DE FRENAR DE MANERA DECISIVA, EL CRECIMIENTO DE LAS TRES METRÓPOLIS QUE EXISTEN EN EL PAÍS: MÉXICO, GUADALAJARA Y MONTERREY, FORTALECIENDO EL CRECIMIENTO DE LAS CIUDADES INTERMEDIAS, FOMENTÁNDO ASÍ, EL DESARROLLO DE UN SISTEMA URBANO MÁS EQUILIBRADO.

LOS OBJETIVOS DEL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO SON:

- I. RACIONALIZAR LA DISTRIBUCIÓN EN EL TERRITORIO NACIONAL DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y DE LA POBLACIÓN, LOCALIZÁNDOLAS EN LAS ZONAS DE MAYOR POTENCIAL DEL PAÍS.
- II. PROMOVER EL DESARROLLO URBANO INTEGRAL Y EQUILIBRADO EN LOS CENTROS DE POBLACIÓN.
- III. PROPICIAR CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE LA POBLACIÓN RESUELVA SUS NECESIDADES DE VIVIENDA, SERVICIOS Y EQUIP. URBANO.
- IV. MEJORAR Y PRESERVAR EL MEDIO AMBIENTE QUE CONFORMAN LOS ASENTAMIENTOS URBANOS Y HUMANOS.

SUS POLÍTICAS PARA CONSEGUIRLOS SON:

- I. POLÍTICAS DE ORDENAMIENTO DEL TERRITORIO.
- II. POLÍTICAS DE DESARROLLO URBANO DE CENTROS DE POBLACIÓN.
- III. POLÍTICAS QUE SE RELACIONAN CON LOS ELEMENTOS DEL SECTOR ASENTAMIENTOS URBANOS-HUMANOS.

\* FUENTE: DIARIO OFICIAL DE LA FEDERACIÓN.

CAPÍTULO V. NORMAS Y NIVELES DE PLANEACIÓN.

DEBIDO A LA IMPORTANCIA DE LOS CRECIENTES PROBLEMAS URBANOS DE NUESTRO PAÍS, SE HAN REALIZADO UNA SERIE DE INTENTOS PARA ORDENAR SU LEGISLACIÓN; ES MUY LOABLE Y DE RESALTAR LA PREOCUPACIÓN QUE LOS PROFESIONISTAS QUE NOS ANTECEDEN Y QUE VISLUMBRARON ESTA PROBLEMÁTICA QUE LA CIUDAD PADECE HOY EN DÍA Y QUE EN SU MOMENTO EJERCIERON UN ESFUERZO POR COMBATIRLO MEDIANTE ACUERDOS Y PROMULGACIONES DE CARÁCTER GUBERNAMENTAL Y OFICIAL PARA TAL FIN. TAL ES EL CASO DE LA PROMULGACIÓN DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS; QUE PREVIO EL ESTABLECIMIENTO DE UN SISTEMA DE PLANIFICACIÓN URBANA COMPATIBLE AL PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO VIGENTE ENTONCES.

**OBJETIVOS Y POLITICAS:** INCORPORAR LA PLANEACION URBANA AL PROCESO GENERAL DE PLANEACION, PROGRAMACION, PRESUPUESTACION, OPERACION Y EVALUACION EN EL D.F.; PROPICIAR LOS LINEAMIENTOS GENERALES PARA RECABAR Y ANALIZAR, EN FORMA SISTEMÁTICA Y PERMANENTE, LAS RECOMENDACIONES Y PROPUESTAS SECTORIALES. PROPICIAR LA CONGRUENCIA DE LAS PROPUESTAS DE DESARROLLO URBANO CON LAS POLITICAS Y PROGRAMAS DE LAS DEMÁS DEPENDENCIAS DEL GOBIERNO FEDERAL Y FORTALECER EL PROCESO DE CONSULTA CIUDADANA.

### OBJETIVOS:

- I. ORDENAR Y REGULAR EL CRECIMIENTO Y DESARROLLO DEL ÁREA URBANA DEL D.F., PARA LOGRAR UNA DISTRIBUCIÓN EQUILIBRADA DE LAS ACTIVIDADES ECONÓMICAS Y POBLACIÓN.
- II. PROMOVER EL DESARROLLO URBANO INTEGRAL Y EQUILIBRADO DEL DISTRITO FEDERAL, PARA LOGRAR UNA MEJOR DISTRIBUCIÓN DE LOS COMPONENTES DE SU ESTRUCTURA URBANA.
- III. PROPICIAR LAS CONDICIONES FAVORABLES PARA QUE LA POBLACIÓN DEL DISTRITO FEDERAL TENGA ACCESO A LOS BENEFICIOS DEL DESARROLLO URBANO EN MATERIA DE SUELO, VIVIENDA, INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.
- IV. CONSERVAR, MEJORAR Y APROVECHAR EL MEDIO AMBIENTE DEL DISTRITO FEDERAL, PARA CONTRIBUIR AL MEJORAMIENTO DE LA CALIDAD DE VIDA DE LA POBLACIÓN.



Delegación Cuauhtémoc



Delegación Venustiano Carranza

EL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL D.F. SE CONCEBE COMO UN ESFUERZO PARA INDUCIR UN CAMBIO GRADUAL EN EL USO DE SUELO Y LA DENSIDAD DE LA ZONA METROPOLITANA TRATANDO QUE ÉSTA ÚLTIMA EXEDIERA LOS 21.3 MILLONES DE HABITANTES AL TÉRMINO DEL SIGLO ANTERIOR.

### POLÍTICAS

- I. CRECIMIENTO.
- II. CONSERVACIÓN.
- III. MEJORAMIENTO.

EN CONCORDANCIA CON LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS, DICTAN SUS PUNTOS PARA LA CONSECUCIÓN DE LOS OBJETIVOS TRAZADOS.



POLÍTICAS GENERALES DEL PLAN DE DESARROLLO URBANO DEL D.F.

CAPÍTULO V

NORMAS Y NIVELES DE PLANEACIÓN.

I. CONTROLAR LA EXPANSIÓN URBANA DEL DISTRITO FEDERAL PRÁCTICAMENTE EN LA ZONA SUR-PONIENTE, SUR Y SUR-ESTE.

II. DESINFICAR EL ÁREA URBANA PARA OPTIMIZAR LA OCUPACIÓN DE ZONAS NOTALMENTE SUBUTILIZADAS EN LO REFERENTE A SU CAPACIDAD INSTALADA DE INFRAESTRUCTURA, EQUIPAMIENTO Y SERVICIOS PÚBLICOS.

III. ORIENTAR EL CRECIMIENTO DEMOGRÁFICO A ZONAS DE EL ÁREA SUSCEPTIBLE DE DESARROLLO URBANO.

POLÍTICAS DE CRECIMIENTO

IV. ESTABLECER Y MANTENER UN ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO ENTRE EL ÁREA SUSCEPTIBLE DE DESARROLLO URBANO Y LAS ÁREAS DEL DISTRITO FEDERAL.

V. CONSERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO DE INTERNACIONAL Y NACIONAL QUE CARACTERIZA A LA CIUDAD DE MÉXICO.

POLÍTICAS DE CONSERVACIÓN.

I. PRESERVAR Y REDRESTAR LOS BOSQUES DEL DISTRITO FEDERAL.

II. PRESERVAR Y APROVECHAR LOS ESPACIOS ABIERTOS DE USO PÚBLICO EN EL DISTRITO FEDERAL.

III. MANTENER Y APROVECHAR LAS ÁREAS PARA EXPLORACIÓN AGROPECUARIA INTENSIVA.

IV. ESTABLECER Y MANTENER UN ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO ENTRE EL ÁREA SUSCEPTIBLE DE DESARROLLO URBANO Y LAS ÁREAS DEL DISTRITO FEDERAL.

V. CONSERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL E HISTÓRICO DE INTERNACIONAL Y NACIONAL QUE CARACTERIZA A LA CIUDAD DE MÉXICO.

POLÍTICAS DE MEJORAMIENTO

EN EL NIVEL ESTRATÉGICO, DE ACUERDO CON LOS LÍMITES FÍSICOS Y DEMOGRÁFICOS DESEABLES, LA ESTRUCTURACIÓN BÁSICA DE LA CIUDAD, INCLUYENDO DOCE MUNICIPIOS DEL ESTADO DE MÉXICO, DEBERÁ HACERSE EN FUNCIÓN DE DOS COMPONENTES: *Centros Urbanos y Sistemas de Transporte, incluida la red vial.* LA ESTRATEGIA INDICA LA FORMACIÓN DE CORREDORES URBANOS EN EL ÁREA DE INFLUENCIA INMEDIATA A LAS LÍNEAS DE TRANSPORTE COLECTIVO, CUYO DESARROLLO SEA INTENSIVO Y PERMITA TANTO LA VIVIENDA DE ALTA DENSIDAD COMO EL ESTABLECIMIENTO DE SERVICIOS URBANOS.

EN EL DISTRITO FEDERAL EXISTEN TRES NIVELES DE PLANEACIÓN DE DESARROLLO URBANO: EL PRIMERO ES EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DEL D.F., EN EL QUE SE FIJAN LAS POLÍTICAS Y ESTRATEGIA DE DESARROLLO EN EL TERRITORIO. EL SEGUNDO, SE INTEGRA CON 16 PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO DONDE SE DETERMINAN: POLÍTICAS, ESTRATEGIAS Y ÁREAS DE ACTUACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL EN EL ÁMBITO DELEGACIONAL; EL TERCERO, ESTÁ REPRESENTADO POR SITUACIONES ESPECÍFICAS ACERCA DE DETERMINADOS TERRITORIOS Y SIRVE PARA CONCRETAR INSTRUMENTOS PUNTUALES DE ORDENAMIENTO Y DEFINICIÓN DE PROYECTOS.

PESE A LA IMPORTANCIA Y PESO ESPECÍFICO QUE TIENE COMO CENTRO URBANO, TEPITO NO HA SIDO OBJETO DE UN PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO INTEGRAL. LAS CAUSAS DE ESA AUSENCIA PUEDEN SER: LA DELIMITACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO, QUE AL SER PRODUCTO DE UN DECRETO PRESIDENCIAL DESDE 1980, MUY ANTERIOR A LA APROBACIÓN DEL PROGRAMA GENERAL DE DESARROLLO URBANO, ADEMÁS DE SER ESTE ÚLTIMO, RESULTADO DE UNA LEY LOCAL, EN TANTO QUE EL DECRETO CORRESPONDE A UNA ATRIBUCIÓN PRESIDENCIAL DE CARÁCTER FEDERAL.

ESTE TERRITORIO HA SIDO RELEGADO DE TODA LA INTERVENCIÓN DE TIPO GUBERNAMENTAL Y OFICIAL, DE TAL MODO, QUE NISIQUIERA LOS FIDEICOMISOS CREADOS CON FINES DE RECUPERACIÓN DE ESTE TIPO DE HITOS NACIONALES, LO HAN TOMADO EN CONSIDERACIÓN.

COMO YA SE HA SEÑALADO, LA COLONIA MORELOS, OCUPA ÁREA EN DOS DELEGACIONES Y LOS PROGRAMAS DELEGACIONALES DE DESARROLLO URBANO, NO CONSIDERARON EN SU MOMENTO LA DEFINICIÓN DE POLÍTICAS Y ESTRATEGIAS DE DESARROLLO PARTICULARES PARA TODO ES PACIO OCUPADO POR EL BARRIO, SINO QUE SE LIMITARON A DECLARAR TÍMIDAMENTE LA CONSTITUCIÓN DE UN USO DE SUELO DENTRO DE LA ZONA, NISIQUIERA SE HA TOMADO EL TIEMPO DE RENDIR A ESTE, PUESTO QUE LO MARCAN COMO UNA ZONA EXCLUSIVAMENTE HABITACIONAL SIN CONSIDERAR QUE SE TRATA DE UN TERRITORIO AUTOSUFICIENTE QUE CUENTA CON UNA ESTRUCTURA URBANA PROPIA, QUE ADEMÁS SE TRATE DE UN CENTRO URBANO QUE SIRVE COMO ELEMENTO A UN CONJUNTO DE UNIDADES SOCIOECONÓMICAS EN ALTO GRADO;

A PESAR DE MANTENERSE COMO UNA ÁREA DE AMORTIGUAMIENTO DE DESARROLLO URBANO ENTRE LA ZONA DEL CENTRO HISTÓRICO Y LA ZONA NORTE DE LA CIUDAD, A PESAR DE CONTENER Y CONSERVAR UN PATRIMONIO HISTÓRICO Y CULTURAL DE INTERÉS NACIONAL QUE CARACTERIZA CON CLARIDAD LA IDIOSINCRACIA CAPITALINA; PESE A SER UN REVITALIZANTE PARA EL MISMO CENTRO HISTÓRICO Y A PESAR DE TODOS LOS ELEMENTOS QUE ENCAJAN PERFECTAMENTE DENTRO DE LAS POLÍTICAS DE LA LEY GENERAL DE ASENTAMIENTOS HUMANOS.

NO EXISTEN RECURSOS PÚBLICOS PARA LLEVAR A CABO OBRAS DE CONSERVACIÓN, EN TODO CASO, ESTAS QUEDAN A CARGO DE LOS PROPIETARIOS, EVENTUALMENTE DE INVERSIONISTAS O DONANTES.

CON PROBLEMAS ORGANIZACIONALES, AUSENCIA O INEXISTENCIA DE INSTRUMENTOS JURÍDICOS APROPIADOS PARA ACTUAR SOBRE LOS PROBLEMAS ESPECÍFICOS DE TEPITO.

LA SEDUVI, REALIZÓ TRES PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y EN FORMA PARALELA, EL FIDEICOMISO DEL CENTRO HISTÓRICO, ELABORÓ UN PROGRAMA DE DESARROLLO INTEGRAL: "EL PROGRAMA DE DESARROLLO URBANO DE: LA MERCED, LA ALAMEDA, PERO ¿TEPITO?"



I. EL ÁREA DEL SISTEMA URBANO DE LA CIUDAD QUE MOTIVA ESTE ANÁLISIS, ESTÁ ESTRUCTURADA DESDE SU ORIGEN PREHISPÁNICO Y COLONIAL COMO UN ESPACIO URBANO INTEGRADO POR SUS PROPIOS BARRIOS ARTICULADOS ENTRE SÍ POR UN SISTEMA DE CALLES, AVENIDAS Y ELEMENTOS DE IDENTIFICACIÓN SOCIAL BIEN ESTRUCTURADOS. TEPITO MANIFIESTA UNA COMPLEJA PROBLEMÁTICA DE DETERIORO URBANO - HABITACIONAL, ECONÓMICO Y SOCIAL. LAS CAUSAS QUE LO ORIGINAN, ESTUVIERON EN LA RECOMPOSICIÓN DEL FUNCIONAMIENTO URBANO DENTRO DEL PROCESO DE DESARROLLO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y SU METROPOLIZACIÓN OCURRIDO A PARTIR DE 1950.

II. A PESAR DE LO ANTERIOR, EL BARRIO DE TEPITO REFLEJA A TRAVÉS DE SUS EDIFICIOS Y DEL USO DEL ESPACIO PÚBLICO, LA EXISTENCIA DE UNA COMPLEJA MEZCLA DE ACTIVIDADES HABITACIONALES, ECONÓMICO-PRODUCTIVAS Y CULTURALES. LA ESTRUCTURA ACTUAL DE TEPITO PRESENTA UN ESPACIO CENTRAL CONSTITUIDO POR EL LLAMADO CORAZÓN DEL BARRIO PRAYO, LOCALIZADO EN EL REMATE DEL CORREDOR COMERCIAL DE PRAY BARTOLOMÉ DE LAS CASAS DONDE SE ENCUENTRA EL DEPORTIVO TEPITO Y LA PARROQUIA DE SAN FRANCISCO BARRIO CHICO.

III. EL USO DE SUELO EN LA ZONA MAS REPRESENTATIVA ES MIXTO Y CONFORMADO POR: VIVIENDA, COMERCIO FORMAL E INFORMAL, BODEGAS Y PEQUEÑA INDUSTRIA. EN OCASIONES, CUANDO LA MEZCLA DE ACTIVIDADES SE DA EN UN ESPACIO LIMITADO; EL RESULTADO PUEDE SER UNA SUMA DE FACTORES DETERIORANTES DE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACIÓN RESIDENTE, A CAUSA DE LA INCOMPATIBILIDAD DE FUNCIONES O POR EL DAÑO QUE PUEDEN OCASIONARLE A LAS ESTRUCTURAS PORTANTES Y A LAS CARACTERÍSTICAS PATRIMONIALES DE LOS INMUEBLES Y PUEDE TENER REPERCUSIONES EN EL USO DE LA VÍA PÚBLICA.

IV. EN EL PERÍMETRO DE LA ARTERIA PRINCIPAL QUE ATRAVIESA AL BARRIO DE SUR A NORTE, AV. PERALVILLO, Y LAS CALLES QUE SE RAMIFICAN A PARTIR DE ELLA, EXISTEN CERCA DE CINCUENTA EDIFICIOS CON CARÁCTER PATRIMONIAL DE LOS CUALES, SOLO EL 20% ESTÁ CATALOGADO POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA, COMO MONUMENTOS CON USO HABITACIONAL, DE LOS CUALES, EL 30% SE ENCUENTRA EN BUEN ESTADO; 33% EN CONDICIONES REGULARES Y EL 37% RESTANTE, EL MAL ESTADO.

V. AL RESPECTO, LA LEY FEDERAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS. EN SU ARTÍCULO 2, DISPONE: QUE TODOS LOS INSTITUTOS CULTURALES OFICIALES DEL PAÍS, REALIZARÁN CAMPAÑAS PERMANENTES PARA FOMENTAR EL CONOCIMIENTO Y RESPETO A LOS MONUMENTOS ARQUEOLÓGICOS, HISTÓRICOS Y ARTÍSTICOS; Y QUE DE ACUERDO CON LO QUE ESTABLEZCA EL REGLAMENTO DE ESTA LEY, ORGANIZARÁN O AUTORIZARÁN ASOCIACIONES CIVILES, JUNTAS VECINALES Y UNIONES DE CAMPESINOS COMO ÓRGANOS AUXILIARES PARA IMPEDIR EL SAQUEO ARQUEOLÓGICO Y PRESERVAR EL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN.

VI. DEL ARTÍCULO SEXTO, SE EXTRAE LA DISPOSICIÓN QUE DICE QUE LOS PROPIETARIOS DE BIENES INMUEBLES DECLARADOS MONUMENTOS HISTÓRICOS O ARTÍSTICOS, DEBERÁN CONSERVARLOS Y EN SU CASO, RESTAURARLOS EN LOS TÉRMINOS DEL ARTÍCULO 7, PREVIA AUTORIZACIÓN DEL INSTITUTO CORRESPONDIENTE, DONDE SE ESPECIFICA QUE EL INAH, SERÁ EL ENCARGADO DE EXPEDIR LOS PERMISOS Y DIRECCIÓN CORRESPONDIENTES. TAMBIÉN SE ESTIPULA EN EL ARTÍCULO NOVENO, QUE EL INSTITUTO COMPETENTE PROPORCIONARÁ ASESORÍA PROFESIONAL EN LA CONSERVACIÓN Y RESTAURACIÓN DE LOS BIENES INMUEBLES DECLARADOS COMO MONUMENTOS.

EL ARTÍCULO 53 DEL TÍTULO CUARTO QUE HABLA DE LAS LICENCIAS Y AUTORIZACIONES DICE: SE DEBERÁ OBTENER LICENCIA DE USO DE SUELO CUANDO SE TRATE DE EDIFICACIONES UBICADAS EN ZONAS DE PATRIMONIO HISTÓRICO, ARTÍSTICO O ARQUEOLÓGICO DE LA FEDERACIÓN O EL DISTRITO FEDERAL, SEGÚN LA ZONIFICACIÓN DE LOS PROGRAMAS PARCIALES DE DESARROLLO URBANO Y PROTECCIÓN ECOLÓGICA.

DEL CAPÍTULO QUINTO REFERENTE A LOS REQUERIMIENTOS DE INTEGRACIÓN AL CONTEXTO E IMAGEN URBANA; EL ARTÍCULO 145, SEÑALA AL RESPECTO QUE LAS EDIFICACIONES QUE SE PROYECTEN EN ZONAS PATRIMONIALES, DEBERÁN SUJETARSE A RESTRICCIONES DE: ALTURA, MATERIALES ACABADOS, COLORES, ABERTURAS Y TODAS LAS DEMÁS QUE SE SEÑALEN PARA CADA CASO EL INAH, EL INBA Y EL D.F.

*A partir de entonces se terminó del artículo que está ahora en las modificaciones de los planes cuando se está en una habitación con patrimonios, ya que antes eran si arquitectos con los edificios, porque ellos están en las construcciones históricas y modernas.*

EN EL ARTÍCULO 146, SE SEÑALA QUE PARA LA OBTENCIÓN DE LA LICENCIA DE USO DE SUELO SE DEBERÁ ACOMPAÑAR A LA SOLICITUD, LOS ESTUDIOS DE IMAGEN URBANA CON EL SIGUIENTE CONTENIDO:

- I. LEVANTAMIENTO DE LAS FACHADAS DEL FRENTE O FRENTE DE LAS MANZANAS DONDE SE PROYECTA LA EDIFICACIÓN Y CONSTRUCCIONES VECINAS INMEDIATAS, MOSTRANDO LA EDIFICACIÓN EN EL PREDIO QUE LE CORRESPONDE.
- II. REPORTE FOTOGRÁFICO DEL FRENTE O FRENTE DE LA MANZANA DONDE SE PROYECTA LA EDIFICACIÓN, SEÑALANDO EL PREDIO QUE LE CORRESPONDE.
- III. JUSTIFICACIÓN SOBRE LA INTEGRACIÓN DEL PROYECTO A SU ENTORNO.

## NORMAS Y NIVELES DE PLANEACIÓN.

### PLAN DE ORDENAMIENTO TERRITORIAL - SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA

CON LA CREACIÓN DEL SISTEMA DE INFORMACIÓN GEOGRÁFICA EN LA DELEGACIÓN CUAUHTEMOC, A TUTORÍA DE SEDUVI, SE INTEGRÓ LA NORMATIVIDAD URBANA EN MATERIA DE ZONIFICACIÓN, USO DE SUELO Y FACTIBILIDAD DE SERVICIOS.

CON LO ANTERIOR SE ELIMINAN LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN DE: OBRA NUEVA, AMPLIACIÓN Y/O MODIFICACIÓN, REPARACIÓN, CONJUNTO, CONDOMINIO Y SE SUSTITUYE CON: "MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO A, B, C, Y LICENCIA DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL"

ESTA ÚLTIMA CORRESPONDE A NUESTRO TEMA DE ESTUDIO, PUES INTEGRA LAS SITUACIONES DE:

- I. SEGURIDAD DE LOS HABITANTES.
- II. MEJORAMIENTO Y PROTECCIÓN DE IMAGEN Y PATRIMONIO URBANO.

*NOTA: De acuerdo a las normas para las construcciones históricas y modernas.*

TENTATIVAMENTE, EL PROYECTO INDIVIDUAL QUE OCUPARÁ NUESTRA ATENCIÓN AL FINAL DE ESTA INVESTIGACIÓN Y QUE DE ARRANQUE SE CONTEMPLA COMO UNA RESTAURACIÓN DE UN MUEBLE HISTÓRICO, SE CLASIFICA DENTRO DE LOS NIVELES ENMARCADOS POR LA MANIFESTACIÓN DE CONSTRUCCIÓN TIPO B, DECRETADOS POR EL SIG Y QUE ESTIPULA QUE ESTA CLASIFICACIÓN ESTA DIRIGIDA A CONSTRUCCIONES O PROYECTOS DE LAS SIGUIENTES CARACTERÍSTICAS:

- HASTA 10 MIL<sup>m<sup>2</sup></sup> DE CONSTRUCCIÓN EN USO HABITACIONAL.
- TODOS LOS USOS NO HABITACIONALES O MIXTO MENORES DE 5 MIL m<sup>2</sup>.
- PREDIOS EN ZONAS DE RIESGO.

PARA LOS CUALES PLANTEA LOS SIGUIENTES REQUISITOS:

- ➔ AMBIENTAMIENTO Y NÚMERO OFICIAL.
- ➔ CONSULTA DEL SIG O CERTIFICADO DE SUELO Y FACTIBILIDADES.
- ➔ LIBRO DE BITÁCORA FOLIADO PARA SER SELLADO POR LA DELEGACIÓN («CAJA NEGRA»).
- ➔ DOS TANTOS DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS, ESTRUCTURALES, INSTALACIONES Y MEMORIAS TÉCNICAS.
- ➔ COMPROBANTE DE PAGO DE DERECHOS Y APROVECHAMIENTOS.
- ➔ REQUIERE P.R.O. Y/O CORRESPONSABLES.

FINALMENTE, DEL REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL, SE EXTRAJE DEL TÍTULO OCTAVO QUE SE REFIERE AL USO, OPERACIÓN Y MANTENIMIENTO.

EN SU CAPÍTULO ÚNICO QUE HABLA DEL USO Y CONSERVACIÓN DE PREDIOS Y EDIFICACIONES; EN EL ARTÍCULO 282 CORRESPONDIENTE A ESTE CAPÍTULO, SE ESTIPULA QUE LOS PROPIETARIOS DE LAS EDIFICACIONES Y PREDIOS TIENEN OBLIGACIÓN DE CONSERVARLAS EN BUENAS CONDICIONES DE ESTABILIDAD, SERVICIO, ASPECTO E HIGIENE, EVITAR QUE SE CONVIERTAN EN MOLESTIA O PELIGRO PARA LAS PERSONAS O LOS BIENES, REPARAR Y CORREGIR LOS DESPERFECTOS, FUGAS Y CONSUMOS EXCESIVOS DE LAS INSTALACIONES, Y OBSERVAR, ADEMÁS, LAS SIGUIENTES DISPOSICIONES:

- I. LOS ACABADOS DE LAS FACHADAS DEBERÁN MANTENERSE EN BUEN ESTADO DE CONSERVACIÓN, ASPECTO Y LIMPIEZA.
- IV. QUEDAN PROHIBIDAS LAS INSTALACIONES Y CONSTRUCCIONES PRECARIAS EN LAS AZOTEAS DE LAS EDIFICACIONES, CUALQUIERA QUE SEA EL USO QUE PRETENDA DARSELES.

\* NOTA: LAS NORMAS ESPECÍFICAS DE PROYECTO ARQUITECTÓNICO SE MANEJARÁN EN SU MOMENTO OPORTUNO, LO ANTERIOR DESCRITO FORMA PARTE DE LA FASE GENÉRICA DE LA INVESTIGACIÓN.

FUENTES: - GOBIERNO DEL DISTRITO FEDERAL, SECRETARÍA DE DESARROLLO URBANO Y VIVIENDA. seduvi@df.gob.mx.  
- LEY FEDERAL SOBRE MONUMENTOS Y ZONAS ARQUEOLÓGICAS, ARTÍSTICAS E HISTÓRICAS. CONACULTA - INAH, 2002; MÉXICO D.F.  
- LEY GENERAL DE DESARROLLO Y ASENTAMIENTOS URBANOS.

- REGLAMENTO DE CONSTRUCCIONES PARA EL DISTRITO FEDERAL. LOS ARNAL SIMÓN, TRILLAS 1991  
- CARTA DEL PLAN PARCIAL DE DESARROLLO DELEGACIÓN CHAUHTEMOC.  
- PLAN NACIONAL DE DESARROLLO URBANO

### CAPÍTULO VI. OBJETIVAS Y POLÍTICAS

## ESTRATEGIA.

I. NO DEBEN SEGREGARSE LAS ACTIVIDADES ORIGINALES DENTRO DE LA COLONIA, POR EL CONTRARIO, CONSERVARLAS Y FORTALECERLAS, ASÍ EN LA ZONA, HABRÁ COMERCIO, TALLERES Y HABITACIÓN.

A. COMO ZONA HABITACIONAL. Para la población de recursos bajos y medios, integrando programas complementarios de vivienda como rehabilitación, restauración, mejoramiento y reconstrucción de lo existente, así como, la construcción de vivienda nueva a bajo costo y plenamente integrada al contexto histórico-cultural, realizando para ello, estudios concientes de imagen urbana, dando prioridad a las acciones gubernamentales y de empresas privadas que sepan valorar y respetar el perfil clásico de un barrio tan popular y añejo como lo es Tepito;

B. COMO ZONA COMERCIAL. Garantizar la permanencia y desarrollo del tianguis en la calle y de los comercios establecidos, como fuente de empleo de los residentes en la colonia y conservando la relación vivienda-comercio, vivienda-taller.

C. COMO ZONA DE PRODUCCIÓN ARTESANAL. Garantizando la existencia de los pequeños talleres de maquila y de reparación como fuente de trabajo de la población.

II. PROPICIAR Y CONSOLIDAR EL DESARROLLO DE UNA VIDA COMUNITARIA PLENA.

A. EN LOS ESPACIOS NO DESTINADOS A VIVIENDA DEBEN IMPLEMENTARSE PARA EDIFICAR EL EQUIPAMIENTO NECESARIO QUE FORTALEZCA AL BARRIO.

B. DEBEN FOMENTARSE CORREDORES URBANOS QUE COMBINEN VIVIENDA EQUIPADA.

C. PRESERVAR Y CONSOLIDAR LOS TRES LUGARES RELEVANTES CON LOS QUE CUENTA EL BARRIO: LA PLAZA DE FRAY BARTOLOME DE LAS CASAS, LA PLAZA DE LA CONCHITA Y LA PLAZA DE SANTA ANA, Y QUE EN UN MOMENTO SIGNIFIQUEN CENTROS DE BARRIO DIGNOS Y BIEN DEFINIDOS.

III. MEJORAR LAS CONDICIONES AMBIENTALES DE LA COLONIA, PROMOVRIENDO MEJORES CONDICIONES DE SEGURIDAD, SALUBRIDAD, HIGIENE, ASÍ COMO MEJORES ATRACTIVOS PARA LA POBLACIÓN EN GENERAL QUE ACCEDE Y VIVE EN ELLA.

A. LOGRAR UNA ZONA FORMALMENTE ATRACTIVA, DESARROLLANDO ACTIVIDADES, CONFORMANDO SUS ELEMENTOS, ADECUANDO Y CREANDO ESPACIOS VERDES; CONSTRUIR FACTORES QUE PROMUEVAN EL INTERÉS DE RESIDENTES Y VISITANTES.

B. EVITAR RIESGOS Y DAÑOS A LAS CONSTRUCCIONES POR CAUSAS NATURALES Y SOBRE TODO LAS SOCIALES POR EL DETERIORO, ABANDONO, FALTA DE MANTENIMIENTO, ENTRE OTROS, POR FACTORES DE ÍNDOLE HUMANA, SUPERVISANDO E IMPLEMENTANDO UNA APLICACIÓN DECISIVA DE LAS NORMAS DEL REGLAMENTO DE CONSERVACIÓN DE LAS CONSTRUCCIONES; REVISAR CON ASESORÍA ESPECIALIZADA A LAS CONSTRUCCIONES EXISTENTES PARA MINORIZAR LOS RIESGOS.

IV. ENCAUZAR AL DESARROLLO DE LA COLONIA EN FUNCIÓN DE LA POTENCIALIDAD DE SUS RECURSOS.

EN CUANTO A LA TIERRA, ORDENAR LOS USOS DE SUELO Y DENSIFICAR DE MANERA MODERADA Y SELECTIVA.

V. ASEGURAR LA APROPIACIÓN Y CONTROL DE LOS USOS DE SUELO Y SU DESTINO POR PARTE DE LAS ORGANIZACIONES REPRESENTATIVAS DE LA COLONIA, LOGRANDO CON ELLO, LA PRESENCIA DE ESTOS MISMOS EN LAS INSTANCIAS DE DECISIÓN DE LAS ACCIONES DE MEJORAMIENTO; ASEGURANDO ASÍ SU PARTICIPACIÓN EN LA PLANEACIÓN, EJECUCIÓN Y ADMINISTRACIÓN DE LOS PLANES PROPUESTOS EN BENEFICIO DE TODOS LOS HABITANTES.

PROPUESTA DE ESTRUCTURA URBANA:

CAPITULO VI

ESTRATEGIA.

ESTA ESTRATEGIA PLANTEA UNA ESTRUCTURA URBANA DONDE SE ESTABLECERÁN LOS USOS Y DESTINOS QUE PODRÁN DARSE A LAS ÁREAS Y PREDIOS, TANTO DE LAS ZONAS ACTUALMENTE OCUPADAS, COMO LAS EXPROPIADAS, Y DE AQUELLAS EN QUE PREDOMINAN LOS TERRENOS BALDÍOS. DEBE CONSOLIDARSE UN USO DE SUELO COHERENTE Y ORDENADO, CONFORMANDO UNA ZONA CON USOS HABITACIONALES, COMERCIALES, INDUSTRIALES (TALLERES ARTESANALES), DE SERVICIOS Y EQUIPAMIENTO URBANO FALTANTE.

VIALIDAD.

CONSOLIDAR LA ESTRUCTURA ORTOGONAL DE LA ZONA A TRAVÉS DE LAS VIALIDADES PRIMARIAS Y SECUNDARIAS EXISTENTES, RESPETANDO LA TRAZA ACTUAL, REALIZANDO SOLAMENTE MODIFICACIONES DE SENTIDO, IMPLEMENTACIÓN DE VIALIDADES SECUNDARIAS, TERCIARIAS Y PEATONALES, ASÍ COMO AFECTACIONES DE CIERRE DE CALLES; CONSIDERAR ASÍ MISMO, EL CENTRO DE BARRIO UBICADO EN LA PARTE CENTRAL DE LA ZONA.



VIVIENDA.

PREDOMINARÁ DICHO USO EN LAS ÁREAS PREVISTAS PARA ELLO, ADEMÁS SE PERMITIRÁ LA INSTALACIÓN DE USOS COMPATIBLES QUE GARANTICEN UN MAJOR DESARROLLO A LOS HABITANTES. SE CONSIDERAN TRES TIPOS PRINCIPALES DE VIVIENDA QUE CORRESPONDEN A LAS CARACTERÍSTICAS PROPIAS DE LA POBLACIÓN: DEPARTAMENTO EN CONDOMINIO Y EN VECINDAD, SIENDO ESTA ÚLTIMA, LA QUE POR MAYORÍA NUMÉRICA, TRADICIÓN O ANTIGÜEDAD REPRESENTA EL AUTÉNTICO SISTEMA HABITACIONAL DE LA ZONA.

POR TANTO, LAS ACCIONES DE PROGRAMAS GUBERNAMENTALES Y PRIVADOS DEBEN ESTUDIAR Y ABARCAR ESTE TIPO DE DEMANDAS, DENSIFICANDO MODERADA Y SELECTIVAMENTE SEGÚN LA ECONOMÍA FAMILIAR, USOS COMO: VIVIENDA-COMERCIO, VIVIENDA-TALLER, VIVIENDA-BODEGA.

DADO LAS CARACTERÍSTICAS FISICAS DE LA ZONA, SE PLANTEAN LAS SIGUIENTES POLÍTICAS PARA DAR ACOMODO AL EQUIPAMIENTO URBANO FALTANTE:

- I. Mejorar y ampliar los servicios existentes, minimizando los costos de construcción.
- II. Conservar y rehabilitar el equipamiento, infraestructura e inmuebles patrimoniales existentes para alargar la vida útil de la zona, así como su tradición, arraigo e influencia a nivel de ciudad.
- III. Ampliar las posibilidades de actuar sobre edificios ya existentes, ampliando su altura o sobre terrenos adyacentes.
- IV. Incorporar servicios mediante: cambio de uso y construcción nueva en última instancia.

EQUIPAMIENTO URBANO.

EL DÉFICIT ACTUAL EN LA ZONA SE PUEDE RESUMIR COMO SIGUE:

- |        |                             |                         |                                |
|--------|-----------------------------|-------------------------|--------------------------------|
| - 600  | LUGARES EN GUARDERÍAS       | - 1                     | BIBLIOTECA PARA 100 USUARIOS.  |
| - 1800 | LUGARES EN JARDÍN DE NIÑOS  | - 1                     | CENTRO DE CULTURA Y RECREACIÓN |
| - 1200 | LUGARES EN ESCUELA PRIMARIA | - 1                     | CINE-TEATRO                    |
| - 690  | LUGARES EN SECUNDARIA       | - 25 MIL M <sup>2</sup> | DE ÁREAS VERDES Y RECREO.      |

### ADMINISTRACIÓN.

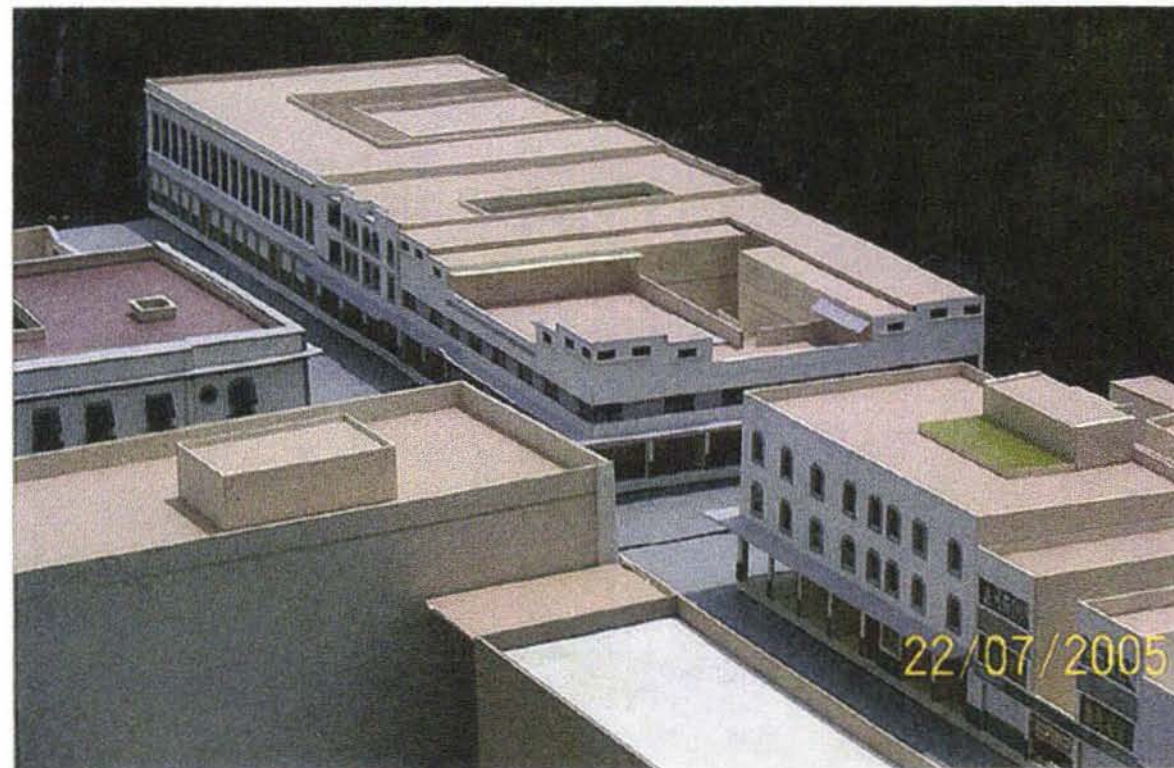
TRAS LA SITUACIÓN EMERGENTE QUE OFRECIÓ AL ESTADO LA OPORTUNIDAD DE ENTRAR A LA ZONA A TRAVÉS DE UN PROGRAMA DE RECONSTRUCCIÓN MASIVA DE VIVIENDA QUE CONTABA CON LA FIRMA DE UN CONTRATO DE COMPRA-VENTA PARA GARANTIZAR LOS DERECHOS DE LOS DAMNIFICADOS Y UN PRECIO DE VENTA POR VIVIENDA, INCLUIDA LA ADQUISICIÓN DEL TERRENO, DE 2 096.00 PESOS, A PAGAR SIN ENGANCHE ALGUNO Y EN MENSUALIDADES EQUIVALENTES AL 30% DEL SALARIO MÍNIMO VIGENTE, COMENZANDO A PAGAR DOS MESES DESPUÉS DE LA ADQUISICIÓN DE LA VIVIENDA Y UN INTERÉS ANUAL DEL 17% Y DE CARÁCTER FIJO.

CONSECUENTEMENTE, PREDOMINA LA VIVIENDA PROPIA EN LA ZONA, SEGUIDA POR EL ARRENDAMIENTO Y EN CASOS LA APROPIACIÓN IRREGULAR O ILEGAL; SURTIERON ENTONCES LOS "CONDOMINIOS VECINALES" SUSTITUTOS DE LAS VECINDADES ORIGINALES, LO CUAL, MODIFICÓ RADICALMENTE EL PAISAJE URBANO Y DESAPARECIÓ EN UN 60% LA RED DE VECINDADES, SIN EMBARGO, SIGNIFICÓ UNA OCASIÓN ÚNICA PARA LA PARTICIPACIÓN DE LOS HABITANTES EN EL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA.

LOS ORGANISMOS FINANCIEROS COMO FOVISSSTE, FOVI-FOGA, FONHAPO, E INFONAVIT, AL DETECTAR EL MARGEN ENTRE EL PRECIO TOPE DE VENTA Y EL COSTO DE CONSTRUCCIÓN PROVOCADO POR LA INFLACIÓN, DISMINUYERON SU ACCIÓN - PROMOTORA DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DELEGANDO LA RESPONSABILIDAD A ORGANISMOS FEDERALES DE CONSTRUCCIÓN, PASIVOS HASTA LA ACTUALIDAD, QUE SE HAN LIMITADO A OTORGAR CONCESIONES A EMPRESAS PRIVADAS. EL INVI ES EL ÚNICO GESTOR PERO AL HACERLO A NIVEL NACIONAL, LE RESTA AL MÍNIMO SU ATENCIÓN E INTERVENCIÓN DENTRO DE LA ZONA.

### RECURSOS.

- A. LA ASIGNACIÓN DE RECURSOS DEPENDE DE LA FORMA Y DESTINO DE LAS ACCIONES, OBRAS Y SERVICIOS QUE SE PRETENDAN REALIZAR.
- B. POTENCIALIZAR LA PROMOCIÓN DE CREACIÓN DE UNA COMISIÓN DE ORGANISMOS QUE GESTIONE PETICIONES DE FINANCIAMIENTO Y LA CREACIÓN DE UN FONDO DE DONACIÓN PARA ACTIVAR ALGÚN PROGRAMA DE RENOVACIÓN DEL BARRIO, ASÍ COMO LA ASESORÍA TÉCNICA Y PROFESIONAL DE LOS FIDEICOMISOS EXISTENTES.
- C. ELABORAR DIAGNÓSTICOS Y DISEÑAR INSTRUMENTOS Y ESTRATEGIAS FISCALES, FINANCIERAS, LEGALES E INSTITUCIONALES, CAPACES DE IMPULSAR Y ESTIMULAR LA APROPIACIÓN SOCIAL DEL PATRIMONIO PARA CREAR FUENTES DE IDENTIDAD PARA LA COMUNIDAD URBANA DE TEPITO.
- D. ORGANIZAR A LAS ASOCIACIONES CIVILES DEL BARRIO, RESPONSABILIZANDOLES LOS OBJETIVOS SOCIALES QUE PROPICIEN LA PARTICIPACIÓN COLECTIVA MEDIANTE COOPERATIVAS Y ORGANIZACIÓN DE EVENTOS FESTIVOS, CULTURALES Y DEPORTIVOS QUE GENEREN MÁS APOYO ECONÓMICO EN LA SOLUCIÓN DE NECESIDADES HABITACIONALES, DE TRABAJO Y DE SERVICIOS.





ESTA ESTRATEGIA SE HA PLANTEADO EN DOS ETAPAS DE DESARROLLO PARA LA ZONA: A MEDIANO Y LARGO PLAZO.

I. LA PRIMERA ETAPA DEBERÁ PROMOVER LA PROBLEMÁTICA DE DESATENCIÓN, DETERIORO Y DELINCUENCIA QUE ENFERMAN AL BARRIO, ANTE LAS INSTITUCIONES PÚBLICAS Y PRIVADAS, ASÍ COMO A SECTORES LOCALES Y FEDERALES, EN EL INTENTO DE ATRAER SU ATENCIÓN, ES DECIR, HACER NOTAR QUE AUNQUE TEPITO ES AUTOSUFICIENTE EN SU VIDA COTIDIANA, SE ENCUENTRA EN UN PUNTO EN EL CUAL SUS MALES, ESTÁN SUPERANDO A SUS VIRTUDES Y A SUS RECURSOS; ES NECESARIO IMPLEMENTAR MECANISMOS QUE GENEREN LA CONFIANZA ENTRE SUS HABITANTES Y LAS INSTITUCIONES, CREAR UN CLIMA DE CO-RESPONSABILIDAD DONDE SE VISLUMBRE UNA INTERPRETACIÓN, ACEPTACIÓN Y PROCLAMACIÓN DE TEPITO COMO UNA ZONA PATRIMONIAL Y ENTONCES DARLE UN TRATO RESPETUOSO Y DIGNO, MEDIANTE INSTRUMENTOS LEGALES Y TÉCNICOS.



II. UNA SEGUNDA ETAPA QUE ORDENE Y CONSOLIDE LAS ACCIONES COMERCIALES ENTENDIDAS COMO FORMA DE VIDA, MUY RESPETABLE, DE LOS HABITANTES E INHERENTE A LAS NECESIDADES HUMANAS, SERVILES E INCLUSO ESTÉTICAS QUE DEJEN DE ESTRANGLAR EL ACCESO DE SERVICIOS HACIA EL CORAZÓN DEL BARRIO. ESTA ACCIÓN DEBERÁ ADECUAR SELECTIVAMENTE LA TRADICIÓN COMERCIAL EN USOS Y COSTUMBRES PERO AGREGÁNDOLES HIGIENE, ORDEN Y SEGURIDAD; POR OTRO LADO, CREAR ZONAS RECREATIVAS CON ÁREAS VERDES, ADECUAR LAS EXISTENTES, DOTÁRLES DE EQUIPAMIENTO, Y DARLES VIDA; UNA TERCERA ACCIÓN, SERÁ LA RE-ORGANIZACIÓN VIAL Y DE TRANSPORTE, APLICANDO POLÍTICAS DE CIRCULACIÓN VEHICULAR Y PEATONAL, DE APARCAMIENTO Y ABASTO ASÍ COMO LA APERTURA DE CALLES BLOQUEADAS. FINALMENTE, APELAR POR LA CREACIÓN Y ADECUACIÓN DEL EQUIPAMIENTO URBANO FALTANTE.

DEL PROPIO BARRIO, ADECUAR ESPACIOS QUE BRINDEN CONDICIONES

EL BARRIO SEGUIRÁ SIENDO PROTAGONISTA DE NUESTRA CIUDAD, PESE A LOS CAMBIOS FÍSICOS TAN RADICALES SUFRIDOS Y POR SUFRIR, SE MANTENDRÁ COMO UN TESTIMONIO VIVO DE LA EXISTENCIA DE ÁMBITOS URBANOS DE CONVIVENCIA

CAPÍTULO VII. CONCLUSIONES.

EN LA CALLE  
O DE TENER  
UN PUESTO  
CERCA  
DE EN LA  
CASA  
O DE TENER  
Y VIVIENDAS  
PROPIAS  
HACER FIESTAS  
QUE RECIBIR  
QUE TENIENDO  
COLECTIVAS  
A APOYO  
DE LA  
COMUNIDAD

COMO LAS  
HASTA LUTAR  
MAS ELEMENTAL  
COMO EL  
HUMANAS  
O AMAR  
DE UN  
YUGAR  
POSIBILIDAD  
DE RA  
FRUSTRAR  
MAYOR  
CER SU  
DEBE

A LA EXISTENCIA DE MIL  
TIPOLES ESPACIOS SEMIPR  
BUCOS DONDE LOS HACER  
TRUCO CASAS  
NORMAS  
CIA DE RINDO  
PERMI  
TEN LA EXISTEN  
CIA DE MULT  
PUES EXISTE  
DIONES DE IN  
MEASO Y OTRA  
TIVIDAD.

LA POSIBILIDAD DE TENER  
TALLERES DOMESTICOS DE  
ROPA O CAZADO O LOS MIL  
OFICIOS QUE SE INVENTAN  
LA POSIBILIDAD DE HACER  
COMIDA EN CASA Y VENDERLA  
EN EL ZAMAN, DE TRABAJAR

LA ATROFICION QUE  
EJERCE LA ZONA  
SE DEBE  
A QUE AHI LA GENTE HA  
MANTENIDO LA CAPACIDAD  
DE DECIDIR QUE HACER Y  
COMO HACER EN LA ZONA  
CANTIDAD DE ACTIVIDADES  
COTIDIANAS DESDE LAS  
MAS FIN

FALLECIMIENTO  
LA CONFIANZA EN LA  
RED DE RELACIONES  
INFORMALES FUE SOLIDA  
RIAS, TODO ELLO ACTUANDO  
EN ARMONIA ES LO QUE  
LE DA SOLIDEZ A LA VIDA  
DE LA COLONIA. Y EN TODO  
ESO, VEMOS NOS OTROS UN  
EJERCICIO PRACTICO DE LA  
AUTOCUESTION, A NO SER  
QUE EL ASPECTO MIMICO  
Y SIMBOLICO DECIBA  
SERIO DE TEPITO

“SER RADICAL CONSISTE EN IR A LA RAÍZ DE LAS BRONCAS Y LA PRINCIPAL PARA EL NOMBRE, ES EL MISMO”.

LA MOVILIZACIÓN Y PARTICIPACIÓN DE LOS HABITANTES DEL BARRIO, CONDICIONÓ LA RENOVACIÓN URBANA DE SU BARRIO CONTRARRESTANDO LA TENDENCIA A LA APROPIACIÓN CAPITALISTA DEL SUELO LOGRANDO IMPONER OTRA DINÁMICA AL PROCESO DOMINANTE EN LA CIUDAD, QUE CONSISTE EN LA PRIVATIZACIÓN DE LOS ESPACIOS. EL DETERIORO DE LA ZONA INSTÓ A LAS ORGANIZACIONES DEL BARRIO A FACILITAR LOS TRABAJOS DE RENOVACIÓN, PERO SOBRE LA MARCHA SE DIERON CUENTA QUE ESTABAN TENIENDO RESULTADOS DESFAVORABLES. LA CAUSA DOMINANTE DEL PROCESO DE RENOVACIÓN URBANA, PERO NO LA ÚNICA, POR LO CUAL EL ESTADO INTERVIENE. PARA IMPLANTAR UN NUEVO USO DE SUELO QUE LE PERMITA APROPIARSE O TRANSFERIR LAS GANANCIAS DE LOCALIZACIÓN DE LA ZONA. A LOS PROPIETARIOS LES INTERESA LA RENOVACIÓN PARA QUE SUS PROPIEDADES REINGRESEN AL MERCADO DE BIENES INMUEBLES, A LA ESPECULACIÓN O POR LO MENOS PARA OBTENER UNA SUBSTANCIAL REMUNERACIÓN EN LA VENTA DE LOS TERRENOS. LAS INMOBILIARIAS NECESITAN LIBERAR UN TERRENO PARA OBTENER Y ORGANIZAR EL USO DE SUELO, DESPLAZANDO A LOS PROPIETARIOS PARA ADUEÑARSE DE LAS GANANCIAS DE LOCALIZACIÓN. LOS INTERESES DE LOS POBLADORES PARA PERMANECER EN EL BARRIO SON VARIADAS: ALGUNOS NO TENÍAN OTRA ALTERNATIVA QUE VIVIR EN LAS VECINDADES, POR LAS VENTAJAS QUE OFRECÍAN LAS RENTAS CONGELADAS, OTROS POR LA CERCANÍA A SU TRABAJO O LAS FACILIDADES PARA MOVILIZARSE A ÉSTE; PARA LA MAJORÍA, EL BARRIO Y LAS ÁREAS ALEDANAS NO SON SOLAMENTE UN SITIO PARA HABITAR, TAMBIÉN ES UN LUGAR PARA TRABAJAR Y VIVIR; HACIA ELLOS SE TIENEN SENTIMIENTOS DE PERTENENCIA... SON SU MODO DE VIDA. LA DIMENSIÓN CULTURAL DE LA DEFENSA DEL BARRIO LUCHA Y TRATA DE DIRIGIR O APROPIARSE DE RECURSOS CULTURALES DE GRAN IMPORTANCIA: EN ESTE CASO DE AQUELLOS QUE PERMITAN LA PRODUCCIÓN DE UN ESPACIO ORIENTADO A SATISFACER LAS NECESIDADES URBANAS Y HUMANAS EN CONTRAPOSICIÓN A LA FUNCIONALIDAD ABSTRACTA IMPUESTA POR LA LÓGICA DEL VALOR. UN AMBIENTE NO OPRESIVO, DENTRO DEL CUAL, SE PROPICIE LA COMUNICACIÓN Y LAS RELACIONES HUMANAS. POR EL MOMENTO, SI ALGUIEN AJENO VISITARA LA COLONIA Y EL BARRIO, LE PARECERÍA QUE LOS ACONTECIMIENTOS MENCIONADOS, NO TIENEN NADA QUE VER CON EL BARRIO. LOS PROBLEMAS ESTRUCTURALES SE MIMETIZAN EN EL TRANSCURRIR COTIDIANO, CON SU ORDENACIÓN CÍCLICA Y SU TIEMPO FESTIVO, SUS ACTIVIDADES COMERCIALES Y PRODUCTIVAS, SUS FORMAS DE RECREACIÓN, LA VIDA FAMILIAR Y RELIGIOSA, EL COTORREO, LA CONQUISTA, EL ALBOR... LA CONVIVENCIA. LA CUESTIÓN URBANA, LA POLÍTICA Y LA HEGEMONÍA PARECEN SER SÓLO ENTIDADES ABSTRACTAS DE UN LENGUAJE QUE NO SE COMPRENDE, EXPRESIONES DEL CALÓ ACADÉMICO Y POLÍTICO. CON EL MOVIMIENTO CULTURAL DEL ARTE ACA, TEPITO EMPRENDO UNA BÚSQUEDA DE SU COMUNIDAD, LOGRANDO UNA REAFIRMACIÓN DE IDENTIDAD PROPIA QUE AUNADO A UN ALTO SENTIDO DE DIGNIDAD, LE PERMITIÓ CONSEGUIR UN RECONOCIMIENTO DE SUS CUALIDADES ESPACIALES, HUMANAS A NIVEL INTERNACIONAL.

SEGUNDA PARTE CAPÍTULO VIII ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

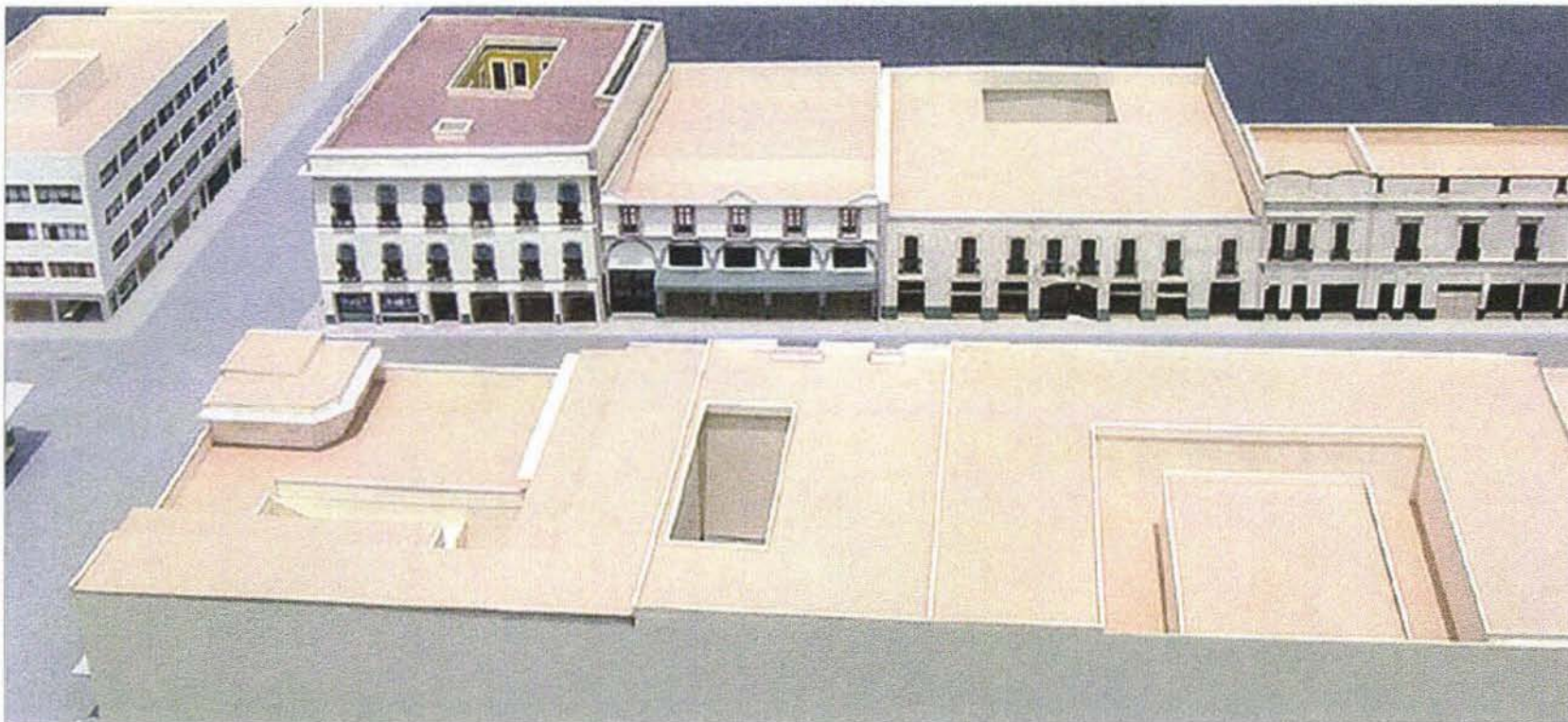
EXPLICACIÓN DEL TEMA.

LAS IDEAS DE LOS PLANIFICADORES URBANOS DEL DEPARTAMENTO ASENTADOR PARA VOLTEAR LOS REFLECTORES HACIA EL TRABAJAR Y DISFRUTAR EL DIARIO TRAJINAR DE

DEL DISTRITO FEDERAL HAN MOSTRADO CASI CON EXACTITUD, LO QUE NO SE DEBE HACER EN EL BARRIO. LO QUE A CONTINUACIÓN SE PRESENTA ES SOLAMENTE UNA IDEA QUE QUIZÁS, SEA EL BARRIO MÁS SIGNIFICATIVO DE NUESTRA CIUDAD; EL OBJETIVO ENTONCES, SERÁ EL MANTENER INTEGRADAS LAS FUNCIONES DE HABITAR, CONVIVIR, SUS HABITANTES, QUE LE DAN A LA ZONA DE ESTUDIO, SUS CALIDADES MÁS VALIOSAS COMO UNIDAD HISTÓRICA TOTAL.

SURJE LA NECESIDAD DE CONOCER, DESARROLLAR Y COMPRENDER LA PROBLEMÁTICA EXISTENTE EN RELACIÓN A LA VIVIENDA, NO TAN SÓLO CON EL ANÁLISIS DE LA VIDA COMUNITARIA DE LOS POBLADORES, SINO TAMBIÉN LAS PARTES QUE CONSTITUYEN Y SATISFACEN DICHO HÁBITAT; ES POR ELLO, QUE LA VIVIENDA DEBE SER PLANTEADA Y AQUELLA QUE PUDIERA PROYECTARSE, REPRESENTA UN MÁRCO DE ANÁLISIS DENTRO DE UNA ESTRATEGIA URBANA, UBICADA DENTRO DE UN DETERMINADO PLAN DE DESARROLLO, RESULTANDO DE TODO ELLO, UNA RESPUESTA VÁLIDA Y NECESARIA, CON ELEMENTOS COMPUESTOS DE ARGUMENTOS URBANOS, ARQUITECTÓNICOS, SOCIOLOGICOS Y POLÍTICOS, QUE LE DEN VIDA.

ANÁLISIS EXISTENTE PLAN DE DESARROLLO SOCIOLOGICOS Y POLÍTICOS



SIN EMBARGO, LOS ALCANCES SUPERAN A UN SOLO ASIGNAMIENTO Y UNA CONCIENCIA ÓPTIMA DE ACTORES Y FACTORES. ES UN RETO MUY INTERESANTE RICO EN DESARROLLO, TRASFONDO Y FUTURO DE UNA CULTURA VIGENTE EN COSTUMBRES, TRADICIONES, RECUERDOS Y PERSONAJES QUE MERECEN UN RESCATE PROFESIONAL QUE LE INCORPORA CON RESPONSABILIDAD Y RESPETO AL ESQUEMA MODERNO DE DESARROLLO HUMANO.

IDEALISTA, REQUIEREN DE UNA CONFLAGACIÓN DE ESFUERZOS DE TODO TIPO Y NIVEL, UNA INSERCIÓN DE ENTUSIASTAS POR EL TEMA, DE UN TRASFONDO Y FUTURO DE UNA CULTURA VIGENTE EN COSTUMBRES, TRADICIONES, RECUERDOS Y PERSONAJES QUE MERECEN UN RESCATE PROFESIONAL QUE LE INCORPORA CON RESPONSABILIDAD Y RESPETO AL ESQUEMA MODERNO DE DESARROLLO HUMANO.

## ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

CAPITULO VIII.

ANTECEDENTES.

BAJO EL RÉGIMEN PORFIRISTA, 1877-1911, SURGE UNA ACTITUD DE ÉLITE INTELLECTUAL PARA LA ARQUITECTURA MÉXICO-EUROPEA, DENOMINADA ASÍ, POR SU INFLUENCIA EN LA FORMACIÓN DE LOS VALORES DE LA CULTURA OCCIDENTAL, NADA MÁS LÓGICO PARA LOS ARQUITECTOS Y HOMBRES CULTOS DEL RÉGIMEN, QUE EL ACOGIMIENTO DE SUS FORMAS.

LAS OBRAS PROPICIADAS POR EL ESTADO, INFLUYERON DE MANERA DETERMINANTE SOBRE UN BUEN PORCENTAJE DE LAS EFECTUADAS POR EL SECTOR PRIVADO, DE TAL MODO, PODEMOS OBSERVAR CON CLARIDAD EN LA AVENIDA PERALVILLO, LA INFLUENCIA DE LA IDEOLOGÍA DOMINANTE, CON LAS PECULIARIDADES YA CONOCIDAS EN CUANTO A EL USO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN COMO EL ADOBE, EL TEPETATE, EL TEZONTLE, PIEDRA BRASA, CANTERA, ENTRE OTROS.



### DESCRIPCIÓN.

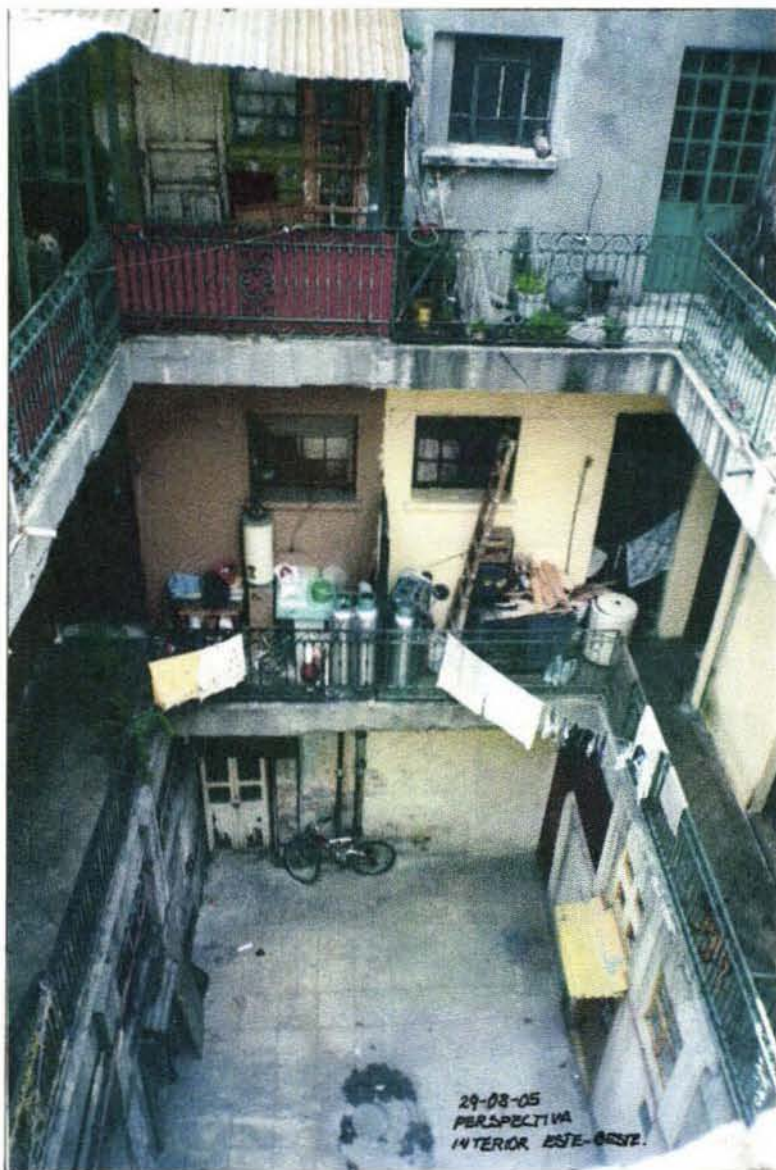
- I. EL EDIFICIO QUE SERÁ OBJETO DE ESTUDIO EN ESPECÍFICO SE UBICA JUSTAMENTE EN LA FRONTERA DEL PERÍMETRO B DEL CENTRO HISTÓRICO Y EL INICIO DEL BARRIO DE TEPITO DONDE LA AV. DE REPÚBLICA DE BRASIL CEDE SU NOMBRE AL DE AVENIDA PERALVILLO Y ENCUENTRA ESQUINA CON LA CALLE DE LIBERTAD.
- II. EL INMUEBLE CONSTITUIDO DE ORIGEN CON UN USO MIXTO; HABITACIONAL-COMERCIAL, HA MANTENIDO HASTA LA ACTUALIDAD ESTA CARACTERÍSTICA; SE COMPONE POR CUATRO PLANTAS DE FORMA CUADRÁNGULAR CON ÁNGULOS IRREGULARES DADOS POR EL PERÍMETRO DEL TERRENO, QUE A SU VEZ DEBE SU FORMA AL ALINEAMIENTO DE LAS CALLES MAL TRAZADAS.
- III. LA PLANTA BAJA CONSTA DE UNA ÁREA COMERCIAL DE NUEVE PEQUEÑAS ACCESORIAS QUE CIRCUNDAN LAS DOS FACHADAS AL EXTERIOR. SUS DIMENSIONES VARIAN.
- IV. DOS PLANTAS SUPERIORES Y AZOTEA COMPLEMENTAN EL CONJUNTO, Y CONTIENEN AL ÁREA HABITACIONAL CON UN TOTAL DE DIECISÉIS VIVIENDAS QUE VAN DE 60 A 90 m<sup>2</sup>.

## ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

### DESCRIPCIÓN

CAPITULO VIII

CONCEBIDO ORIGINALMENTE PARA ALOJAR A FAMILIAS DE CONDICIONES ECONÓMICAS MEDIANAS Y EN VÍAS DE DESARROLLO, ESTE ES EJEMPLO DE LOS



PRIMEROS EDIFICIOS DEPARTAMENTALES EN VERTICAL Y ADEMÁS PLURIFAMILIAR, CONTEMPLANDO EL ASPECTO COMERCIAL EX PROFESO E INOVADOR PARA SU ÉPOCA.

DESTACA LA BUENA CALIDAD CONSTRUCTIVA QUE OFERTA SOLIDEZ Y ESTABILIDAD POR SU ROBUSTEZ; ASÍ MISMO, EL TRATAMIENTO EN SUS FACHADAS ES SOBRIJO Y ELEGANTE Y AL INTERIOR PUEDEN APRECIARSE RAZGOS ESTÉTICOS AL REDEDOR DE UN PATIO CENTRAL QUE INCLUIEN CIRCULACIONES PERIMETRALES A TRAVÉS DE PASILLOS CON BARANDALES DE HIERRO FORJADO UNIDO POR REMACHE, PUERTAS DE MADERA ESO SÍ, A LA USANZA DE AQUELLOS AÑOS, ALTAS EN PROPORCIÓN 3:1 RESPECTO A SU ANCHURA, DE TIPO BALCÓN, A DOBLE HORA. Y VENTANERÍA HACIA LOS PASILLOS, LO CUAL, HACE PENSAR EN LA IDEA LOGÍA DE CONVIVENCIA QUE DEBIÓ EXISTIR EN ESE ENTONCES.

NO SE ENCONTRARON DITOS DEL CONSTRUCTOR, PERO SI DEL PROPIETARIO ORIGINAL: EL SR. ENRIQUE ALVAREZ ORTIZ, QUIEN CEDIÓ LA ESTAFETA ADMINISTRATIVA A SU HIJO ENRIQUE ALVAREZ FLORES QUIEN A SU VEZ, LO VENDIÓ A SUS ACTUALES HABITANTES MEDIANTE GESTIÓN DE LA DEPENDENCIA FINANCIERA GUBERNAMENTAL LLAMADA FIDERE-CASA PROPIA, EN 1995.

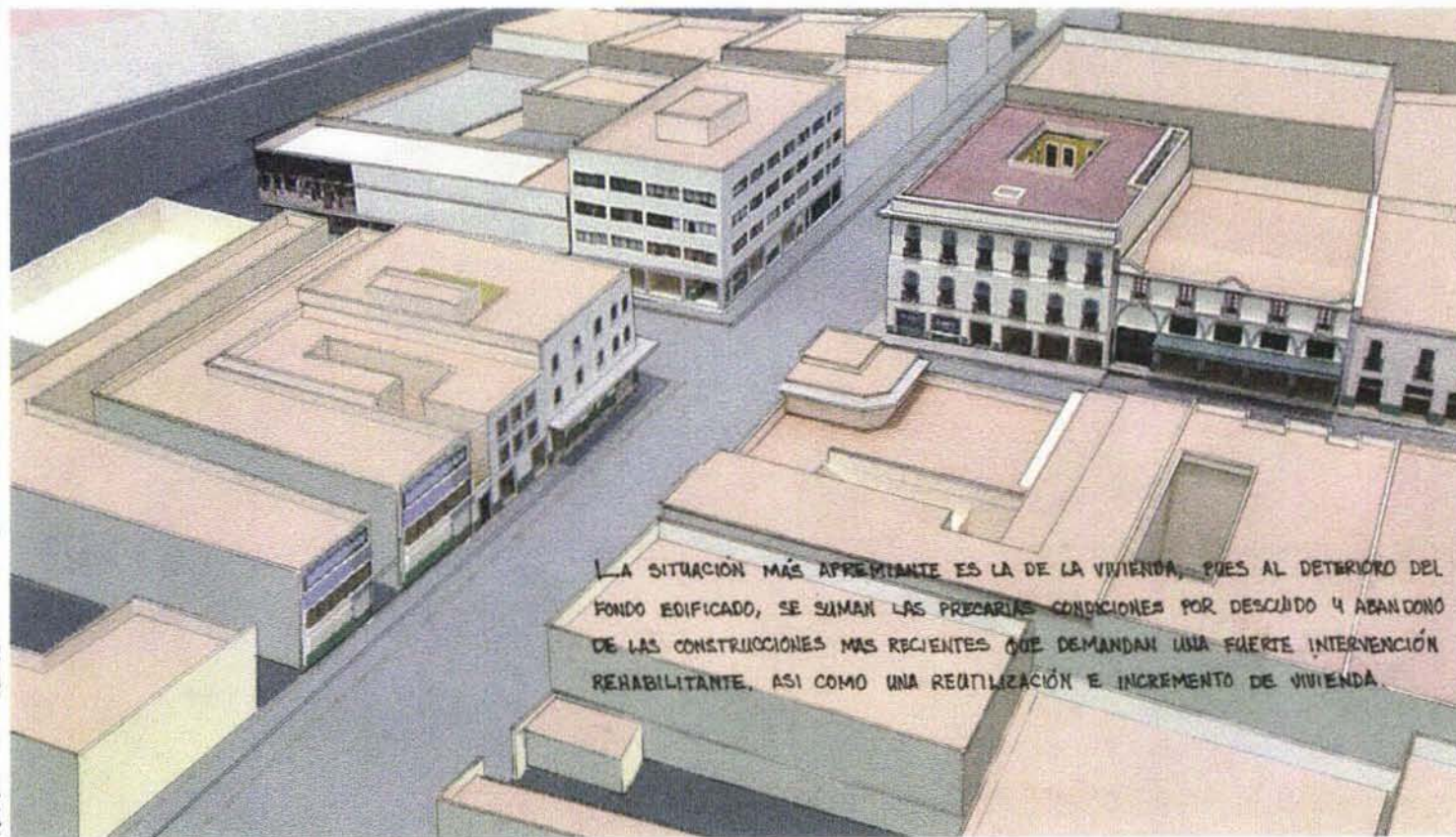
## CONTEXTO

## ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

### CAPÍTULO VIII JUSTIFICACIÓN DEL TEMA

TEPITO HA CONSERVADO UNA IMAGEN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTES URBANOS CONJUGADOS POR DISTINTAS ÉPOCAS Y ESTILOS EN VOGA Y CONCORDANCIA CON LAS CAPACIDADES ECONÓMICAS DE LOS ACTORES: PROPIETARIOS, CONSTRUCTORES, ASOCIACIONES, ENTRE OTROS; EN DIVERSAS ÉPOCAS HA SUFRIDO OLEADAS DE DEMOLICIÓN INDISCRIMINADA, DONDE NO EXISTE NINGÚN CUIDADO NI CONSIDERACIÓN POR SU PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO DEL BARRIO, Y DE LA CIUDAD MISMA...

TEPITO HA CONSERVADO UNA IMAGEN ARQUITECTÓNICA Y AMBIENTES URBANOS CONJUGADOS POR DISTINTAS ÉPOCAS Y ESTILOS EN VOGA Y CONCORDANCIA CON LAS CAPACIDADES ECONÓMICAS DE LOS ACTORES: PROPIETARIOS, CONSTRUCTORES, ASOCIACIONES, ENTRE OTROS; EN DIVERSAS ÉPOCAS HA SUFRIDO OLEADAS DE DEMOLICIÓN INDISCRIMINADA, DONDE NO EXISTE NINGÚN CUIDADO NI CONSIDERACIÓN POR SU PATRIMONIO CULTURAL Y ARQUITECTÓNICO DEL BARRIO, Y DE LA CIUDAD MISMA...



LA SITUACIÓN MÁS APREMIANTE ES LA DE LA VIVIENDA, PUES AL DETERIORO DEL FONDO EDIFICADO, SE SUMAN LAS PRECARIAS CONDICIONES POR DESCUIDO Y ABANDONO DE LAS CONSTRUCCIONES MÁS RECIENTES QUE DEMANDAN UNA FUERTE INTERVENCIÓN REHABILITANTE, ASÍ COMO UNA REUTILIZACIÓN E INCREMENTO DE VIVIENDA.

ESTE ESTUDIO DEMANDA LA NECESIDAD DE CREAR UNA VOLUNTAD URBANÍSTICA PARA ENFRENTAR EL DESARROLLO DEL BARRIO Y LLEVAR ADELANTE UN AMPLIO PROGRAMA DE INVERSIONES EN LA VIVIENDA, LAS OBRAS SOCIALES Y LA INFRAESTRUCTURA.

CONVENCIDOS DE QUE SOLAMENTE LA PARTICIPACIÓN ORGANIZADA DE LAS MASAS PUEDE TRANSFORMAR LAS CONDICIONES DE VIDA, PONER FRENO AL DETERIORO Y DAR RESPUESTA A LAS NECESIDADES SOCIALES INSATISFECHAS. ESTA VOLUNTAD DEBERÁ SUSTENTARSE EN UN SISTEMA BRIGADISTA DE ACADÉMICOS, ESTUDIANTES, HABITANTES Y FUNCIONARIOS, ADECUAR MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN, OPTIMIZAR TECNOLOGÍAS Y TENDENCIAS PROGRESIVAS DEL URBANISMO ACTUAL.

ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

JUSTIFICACION DEL TEMA.

ES NECESARIO CREAR LAS MOTIVACIONES PARA QUE LOS HABITANTES DEL BARRIO SEAN CAPACES DE BUSCAR ELEMENTOS NETAMENTE ÚTILES PARA SU MEJORAMIENTO Y LO TRANSFORMEN PARA SU BENEFICIO. EL OBJETIVO PRINCIPAL DE LA ESTRATEGIA, SERÍA ACTUAR SOBRE LAS CONDICIONES DE VIDA DE LA POBLACIÓN Y EL AMBIENTE URBANO; CONSERVAR Y RECUPERAR VALORES ARQUITECTÓNICOS Y URBANÍSTICOS APORTANDO VALORES NUEVOS PARA CONFORMAR UNA IMAGEN RENOVADA Y ARMÓNICA, SAN LOS PROPÓSITOS DE ÉSTA ESTRATEGIA.



APROVECHAR RECURSOS Y ENERGÍA YA INVERTIDOS.

LOS ASPECTOS SOCIOLOGICOS SE TIENEN EN CUENTA CONSERVANDO Y APROVECHANDO LOS AMBIENTES, LOS SÍMBOLOS, EL PAISAJE COTIDIANO Y LA MEMORIA COMUNITARIA, TRANSMITIDOS DE GENERACIÓN EN GENERACIÓN.

EL HOMBRE INFLUYE DECISIVAMENTE Y ES INFLUENCIADO POR EL MEDIO FÍSICO DONDE SE DESARROLLA

“QUE SE PRETENDIE DESECHAR Y QUE CON TODA SEGURIDAD, CONSERVA LOS GENES DEL ORGANISMO ENTERO.”

LA FINALIDAD DE ESTE ESTUDIO, ES LA DE EVIDENCIAR Y PONER A CONSIDERACIÓN DE LOS INTERESADOS, UN DOBLE ENFOQUE, QUE SE RESUME COMO SIGUE:

- I. CULTURALMENTE: PRESEVAR LAS EDIFICACIONES REPRESENTATIVAS DE SU TIEMPO Y POR ANTONOMASIA, DE LA CULTURA; AMBAS COORDENADAS IRREEMPLAZABLES, QUE VEN EN EL PRESENTE SU CONJUGACIÓN, OTORGANDO A ESTE TIPO DE EDIFICIOS CARACTERÍSTICAS INVALUABLES.
- II. POR CONOCIMIENTO: PUEDEN SER LABORATORIOS NATURALES PARA LLEVAR A CABO “EXPERIMENTOS CONTROLADOS” SOBRE CONDUCTA HUMANA, COMO PARA EFECTUAR ESTUDIOS ERGONÓMICOS, EN EL ENTENDIDO, DE QUE EL EDIFICIO FUNCIONE COMO FUENTE DE MUESTREO, COMO EN EL ACTUAL Y PRESENTE ESTUDIO.

## ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

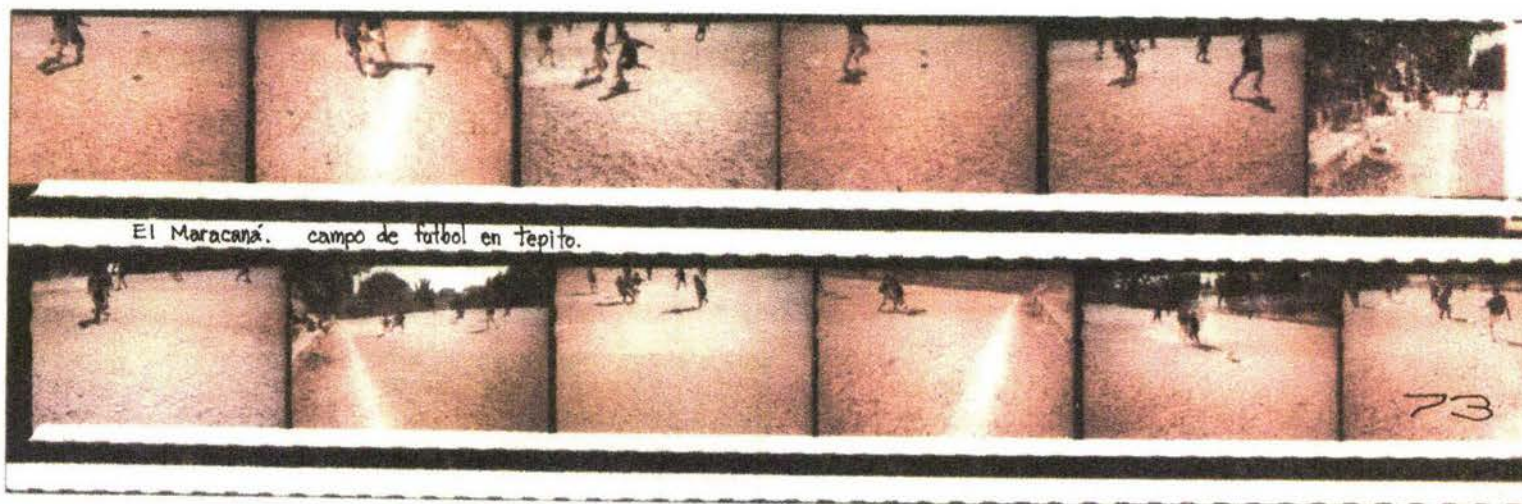
### JUSTIFICACIÓN.

ES NECESARIO AJUSTAR LAS INSTANCIAS QUE DEFINAN DE MANERA MAS CLARA, LOS OBJETIVOS GENERALES DE ESTA ENCOMIENDA, ASI COMO SUS METAS. DENTRO DEL RUBRO DE LA CONSERVACIÓN DE INMUEBLES CON VALORES ESTÉTICOS PERO SOBRE TODO HISTÓRICOS, QUE MERECE UN TRATO CON TODO EL RESPETO POSIBLE. ANTES DE PERDERLES SIN EL MENOR SENTIDO Y COLOCAR EN SU LUGAR LA RUELLA DE FIRMAS COMERCIALES QUE NO MIDEN SU INVACIÓN Y DEPREDACIÓN ARQUITECTÓNICA, QUE BAJO EL ESTANDARTE EFÍMERO DE RESPUESTA AL DÉFICIT DE VIVIENDA DE INTERÉS SOCIAL, DERRIBAN A PLACER CUALQUIER CONSTRUCCIÓN ADQUIRIDA POR SUS FINANZAS, SIN CONSIDERAR QUE AQUELLA HALLA TENIDO 20 O 100 AÑOS DE ANTIGÜEDAD, PORQUE PARA ELLOS, SIGNIFICA EXACTAMENTE LO MISMO: UN TERRENO PARA CONSTRUIR UN NUEVO CONDOMINIO.

ACLARO, QUE NO ME INCLINO EN CONTRA DE LA REDENSIFICACIÓN DE LA ZONA, AL CONTRARIO, ES ALGO QUE BUSCO COMO RESPUESTA EN ESTE TRABAJO, SIEMPRE Y CUANDO SE HAGA CON RESPETO AL CONTEXTO FÍSICO-CULTURAL Y SOCIAL; BUSCANDO Y GENERANDO ALTERNATIVAS QUE EVITEN EL DESPLOME DE EDIFICIOS COMO EL QUE ESTÁ EN CUESTIÓN Y QUE ES UN EJEMPLO DE LOS MUCHOS QUE AÚN EXISTEN EN EL BARRIO.

INSTO A TODOS LOS ACTORES SOCIALES INTERESADOS EN LA VIDA DEL BARRIO, A QUE COLABOREN A CREAR UNA CULTURA DE APOYO HACIA ESTE GÉNERO DE EDIFICIOS Y A LO QUE REPRESENTAN COMO TESTIGOS MUDOS DE UNA SINGULAR IDIOSINCRACIA COMO LA TEPITEÑA; PERO SI NO PUDIERAMOS ENCONTRAR ARGUMENTOS VÁLIDOS EN LO ANTERIOR PARA CONSERVARLES, PENSEMOS ENTONCES EN LAS DIRECTRICES DE COMPOSICIÓN DE ANTEPROYECTOS Y PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS ACTUALES, EXTRAIDAS DE EJEMPLOS REALES Y VIVENCIBLES QUE OFRECEN; RETOMO EL SENTIDO DE LABORATORIOS VIVOS DONDE LOS ESTUDIANTES DE ARQUITECTURA PODEMOS ENCONTRAR MUCHÍSIMAS RESPUESTAS, LO CUAL NO SABEMOS DISTINGUIR EN EL ANÁLISIS DE ANALOGÍAS HABITACIONALES... CONSIDERO QUE DEBEMOS IMPRIMIR MAYOR FUERZA A LA CULTURA DE LA CONSERVACIÓN Y LA RESTAURACIÓN, REINTEGRANDO A NUESTROS VIEJOS A LA ACTUALIDAD, RENOVEMOS Y REVITALICEMOS SU ESTRUCTURA FORMAL Y CONCEPTUAL.

AQUÍ SI ES VÁLIDO IMITAR EL EJEMPLO EUROPEO DE LOS RESTAURADORES QUE SE COMPROMETEN DE RAÍZ AL EMBELLECIMIENTO DE SUS CENTROS Y BARRIOS HISTÓRICOS, SENSIBILIZANDO A SUS PROPIOS HABITANTES NO SÓLO A LOS ESPECIALISTAS, AL GRADO DE ACEPTAR SU OPINIÓN EN LA TOMA DE DECISIONES.



El Maracanã. campo de futbol en tepito.



ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.  
JUSTIFICACIÓN.

SE HA SELECCIONADO UN EDIFICIO QUE OSTENTA UNA CATALOGACIÓN OFICIAL POR EL INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA; ESTRATÉGICAMENTE SE UBICA AL INICIO DE LA AVENIDA PERALVILLO; DE HECHO SU NÚMERO OFICIAL, INICIA LA NUMEROLOGÍA DE LA AVENIDA. AQUÍ MISMO, EN LA CALLE DE LIBERTAD INICIA LA COLONIA MORELOS Y TERMINA LA CENTRO, ES DECIR, AQUÍ COMIENZA EL TERRITORIO DE TEPITO; DE SUR A NORTE, CONFORME EL SENTIDO DE LA VIALIDAD DE PERALVILLO, ESTE VIEJO EDIFICIO DE 113 AÑOS, SE MANIFIESTA COMO UN PORTAL MUY IMPORTANTE HACIA EL BARRIO, QUE SERÍA OBSERVADO COMO UN EJEMPLO EVIDENTE PARA QUIENES DIARIAMENTE CIRCULAN POR ESTA VÍA, SEA HACIA EL INTERIOR DEL BARRIO (RESIDENTES), O PARA QUIENES PASAN DE CAMINO AL NORTE DE LA CIUDAD.



ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

HISTORIA LOCAL.

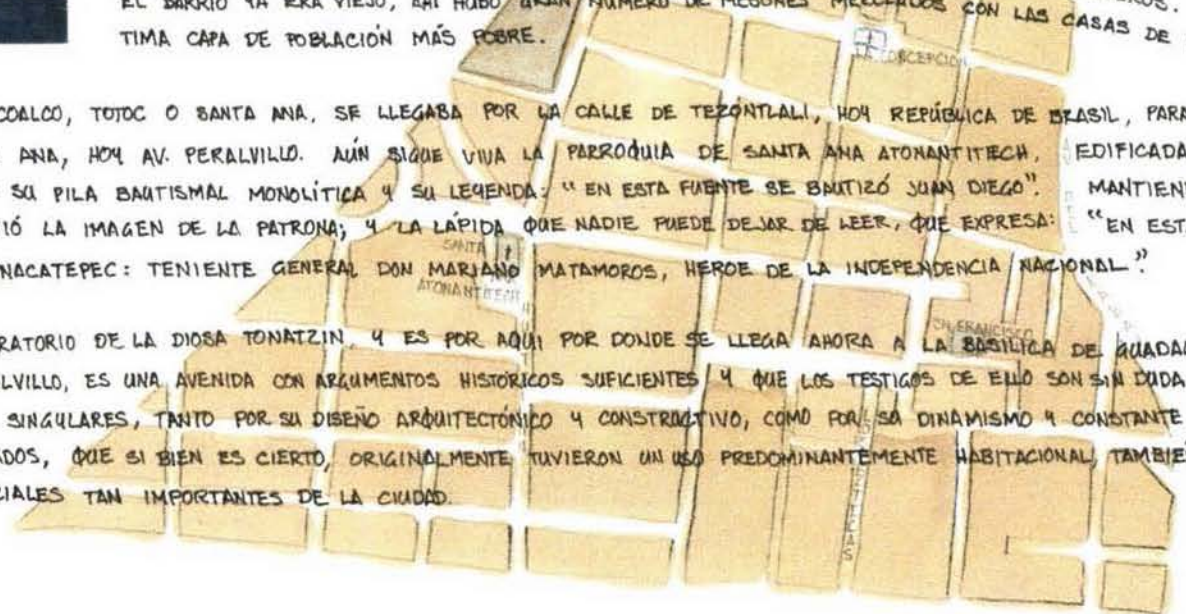


SANTA ANA ATONANTITECH

DURANTE EL SEGUNDO TERCIO DEL SIGLO XIX, EL ACAUDALADO SR. ANTONIO VIOLANTE, ADQUIRIÓ LOS TERRENDOS DEL BARRIO DE TEPITO PARA CONFORMAR PROPIAMENTE UNA COLONIA, A PARTIR DE ENTONCES, DURANTE LOS PRIMEROS VEINTE AÑOS, ESTA TOMÓ FORMA DELIMITADA POR LAS PRIMERAS AVENIDAS DE INGRESO Y SALIDA DE LA COLONIA Y LAS DE CONEXIÓN CON EL CENTRO DE LA CIUDAD; LAS MÁS IMPORTANTES FUERON: LA AV. DEL TRABAJO, LA CALLE DE LOS AZTECAS QUE CONDUCE DIRECTAMENTE AL CENTRO DEL BARRIO, YA PERFECTAMENTE DEFINIDO DESDE SIGLOS ATRÁS Y QUE ESTABA CONSTITUIDO POR LA PARROQUIA DE SAN FRANCISCO; TAMBIÉN SE CONTÓ CON LA AV. PERALVILLO, TRAZADA DESDE EL PERÍODO PREHISPÁNICO, EN EL CUAL, FUE LLAMADA HUITZILÁN O CALLE DE LOS CO- LIBRÉES; EN ESTE NUEVO PERÍODO ADQUIRIÓ UNA IMAGEN QUE PUEDE ADVERTIRSE HOY EN DÍA GRACIAS A ALGUNOS EJEMPLOS EXISTENTES AUN DESDE ENTONCES. CIERTAMENTE, PERALVILLO QUEDABA ENTONCES EN LAS AFUERAS DE LA CIUDAD, EN SU LÍMITE NORTE, ALLÍ DONDE SE COBRABAN LAS ALCABALAS SIN QUE LA ADUANA DEL PULQUE, DONDE NO SOLO SE COBRABAN LAS ALCABALAS SIN QUE TAMBIÉN SE CERTIFICABA LA CALIDAD DEL NECTLE QUE LLEGABA MADRUGADA EN PROCESION DE MULAS Y ESCANDALO DE ARRIEROS. MADRUGADA TRÁS - EL BARRIO YA ERA VIEJO, AHÍ HUBO GRAN NÚMERO DE MESONES MEZCLADOS CON LAS CASAS DE VECINDAD, LA ÚLTIMA CAPA DE POBLACIÓN MÁS POBRE.

A PERALVILLO SE LE HA LLAMADO: XACULCO, ZACALCO, TOTOC O SANTA ANA, SE LLEGABA POR LA CALLE DE TEZONTLALI, HOY REPÚBLICA DE BRASIL, PARA ENTRONCAR CON LA LEGENDARIA REAL DE SANTA ANA, HOY AV. PERALVILLO. AUN SIGUE VIVA LA PARROQUIA DE SANTA ANA ATONANTITECH, EDIFICADA A MEDIADOS DEL SIGLO XVII POR LOS FRANCISCANOS, CON SU PILA BAPTISMAL MONOLÍTICA Y SU LEGENDA: "EN ESTA FUENTE SE BAPTIZÓ JUAN DIEGO". MANTIENE UNA BELLA PORTADA BARROCA, EN CUYO CENTRO SE ESCULPIÓ LA IMAGEN DE LA PATRONA; Y LA LÁPIDA QUE NADIE PUEDE DEJAR DE LEER, QUE EXPRESA: "EN ESTA PARROQUIA CANTÓ SU PRIMERA MISA EL SEÑOR CURA DE JONACATEPEC: TENIENTE GENERAL DON MARIANO MATAMOROS, HEROE DE LA INDEPENDENCIA NACIONAL."

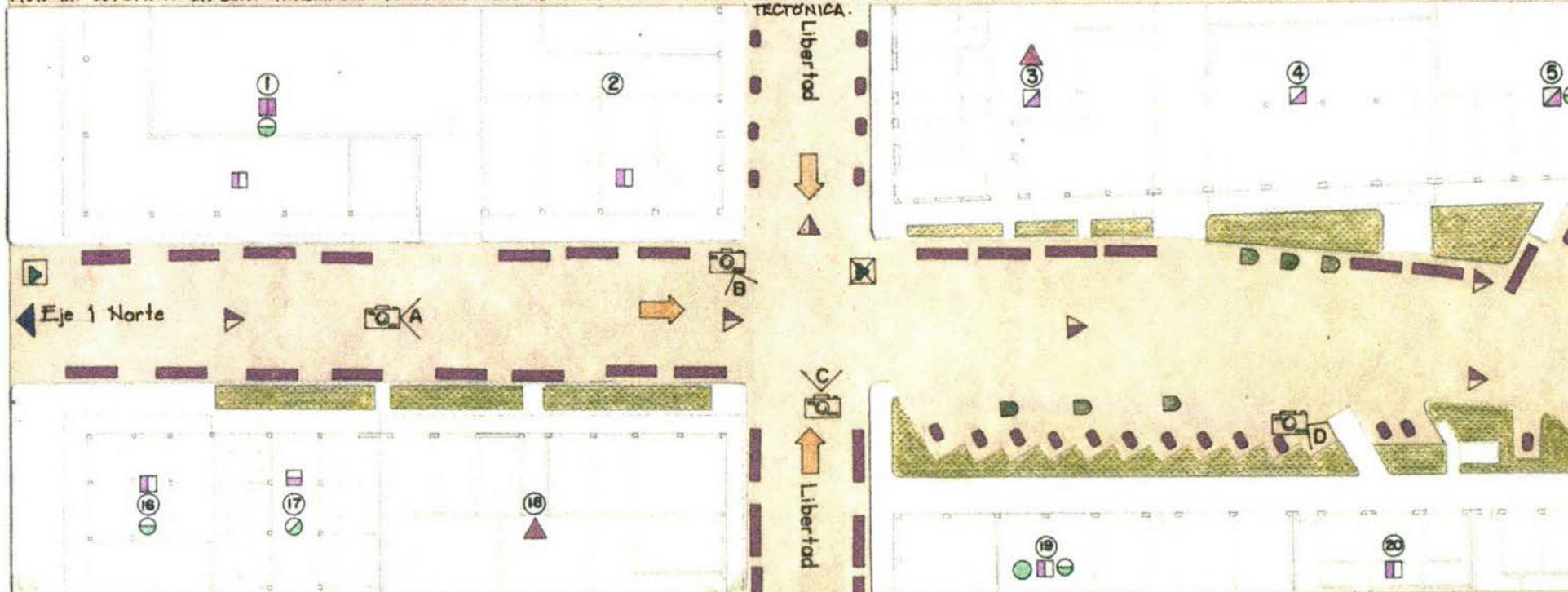
POR ESTA VÍA EN LA ÉPOCA PREHISPÁNICA AL ADORATORIO DE LA DIOSA TONATZIN, Y ES POR AQUÍ POR DONDE SE LLEGA AHORA A LA BASÍLICA DE GUADALUPE. ES CLARO Y MANIFIESTO EL HECHO DE QUE PERALVILLO, ES UNA AVENIDA CON ARGUMENTOS HISTÓRICOS SUFICIENTES Y QUE LOS TESTIGOS DE ELLO SON SIN DUDA SUS EDIFICACIONES, LAS CUALES, POR SU CUENTA SON MUY SINGULARES, TANTO POR SU DISEÑO ARQUITECTÓNICO Y CONSTRUCTIVO, COMO POR SU DINAMISMO Y CONSTANTE UTILIZACIÓN SIN CAMBIO DE ACTIVIDAD PARA LO FUERON CREADOS, QUE SI BIEN ES CIERTO, ORIGINALMENTE TUVIERON UN USO PREDOMINANTEMENTE HABITACIONAL, TAMBIÉN HAN SIDO PARTE INTEGRAL DE UNA DE LAS ZONAS COMERCIALES TAN IMPORTANTES DE LA CIUDAD.



CONDICIONES FISICAS ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

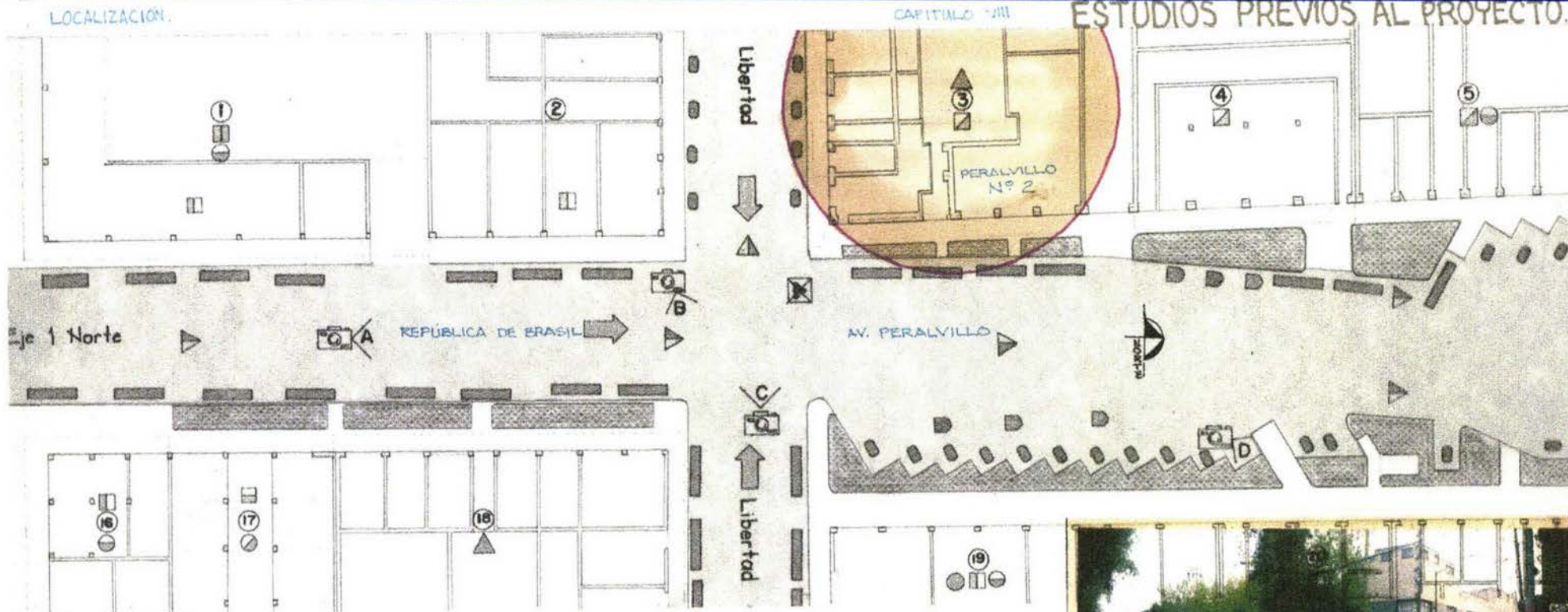


LA AVENIDA PERALVILLO COMPRENDE APROXIMADAMENTE UNA EXTENSIÓN DE 1500m. EN LÍNEA RECTA, DESDE LIBERTAD HASTA EL EJE 2 NORTE, MANUEL GONZALEZ, REMATANDO EN LA GLORIETA DE PERALVILLO. PARA EFECTOS DE ESTUDIO, SE ANALIZÓ DE LIBERTAD A MATAMOROS DONDE SE UBICA LA PARROQUIA DE SANTA ANA, COMO CONTEXTO INMEDIATO DEL EDIFICIO EN CUESTIÓN. EN ESTA PARCIALIDAD APRECIAMOS 22 EDIFICIOS DE LA ÉPOCA PORFIRIANA Y DEL MÉXICO INDEPENDIENTE, LOS CUALES MANTIENEN UNA HEGEMONIA ARQUITECTÓNICA.



EN SU ORIGEN SE ASENTARON FAMILIAS DE CORTE PORFIRIANO, ENCONTRANDO EN ESTAS CONSTRUCCIONES, UNA ATMÓSFERA PROPICIA A SUS ALCANCES Y EXIGENCIAS DE PRESTIGIO SOCIAL, PUES A LO LARGO DE PERALVILLO SE UBICAN LOS MÁS ADINERADOS DE LA COLONIA; ESTOS INMUEBLES DISPUESTOS LINEALMENTE A AMBOS LADOS DE LA AVENIDA CONTENIAN TODAS LAS CARACTERÍSTICAS QUE DENOTABAN ESA MARCADA DIFERENCIA ECONÓMICA.





EL PREDIO ESTÁ DELIMITADO TANTO AL ESTE COMO AL SUR POR ALINEAMIENTO DE CALLE; AL NORTE Y PONIENTE CUENTA CON COLINDANCIAS CONSTRUIDAS EN ELEVACIONES DE 2 Y 3 NIVELES RESPECTIVAMENTE.



DESDE EL ACCESO DE EL EJE 1 NORTE, SE APRECIA EL INICIO DE PERALVILLO, ENMARCADA POR LA PRESENCIA DE UN SOBRI EDIFICIO, QUE CUENTA CON UNA ORNAMENTACIÓN MUY DISCRETA PERO QUE SE ACENTÚA CON LOS PAÑOS SALIENTES Y LOS REMATE DE SUS BALCONES.

### METODOLOGÍA DE LA INVESTIGACIÓN

### ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

#### PRIMERA FASE. Recabación de datos.

CONSISTIÓ EN INDAGAR LAS FUENTES BIBLIOGRÁFICAS, INTENTANDO LA MAYOR CANTIDAD DE INFORMACIÓN, TANTO REFERENCIAL COMO GRÁFICA; LAS FUENTES PARA ESTA ÚLTIMA FUERON LA FOTOTECA DE LA COORDINACIÓN NACIONAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS Y TOMA DE PLACAS DIRECTAS EN EL SITIO. SE CONSIGUIERON ASÍ MISMO, LAS FACILIDADES PARA REALIZAR EL LEVANTAMIENTO DE DATOS FÍSICOS PARA LA ELABORACIÓN DE PLANOS ARQUITECTÓNICOS QUE PERMITIERAN REALIZAR UN MEJOR ANÁLISIS QUE ME BRINDARÁN ARGUMENTOS VÁLIDOS PARA GENERAR UN ANTEPROYECTO DE RESTAURACIÓN Y REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO.

#### SEGUNDA FASE. Tomas gráficas.

CONSIDERANDO ESTA FASE COMO UNA DE LAS DE MAYOR DELICADEZA, PUES DE LA EXACTITUD Y FIDELIDAD DE LOS DATOS DEPENDE EL GRADO DE CONFIABILIDAD DE LOS RESULTADOS OBTENIDOS DE LA INTERPRETACIÓN DE MATRICES. EL HABITUAL PROBLEMA QUE HUBO QUE SUPERAR, FUE EL CONVENCIMIENTO DE LOS USUARIOS PARA QUE ME PERMITIERAN INGRESAR A SUS VIVIENDAS Y TOMAR LAS MUESTRAS FOTOGRÁFICAS Y CONTESTAR UNA SERIE DE PREGUNTAS RELACIONADAS A SU FORMA DE VIDA, COMPORTAMIENTO Y USO DE SUS VIVIENDAS.

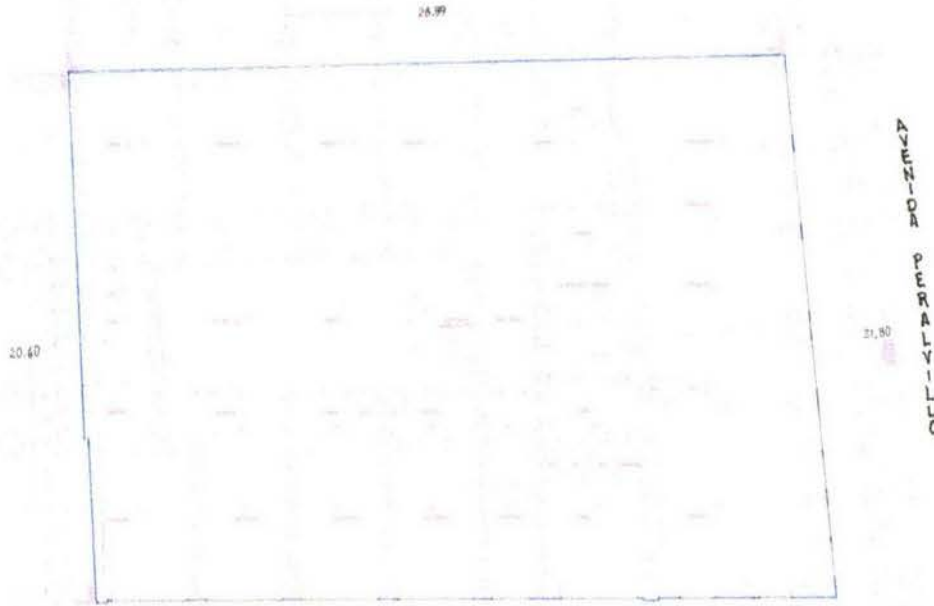
#### TERCERA FASE. Elaboración de matrices de conclusión.

SE OPTÓ POR LA ESTRATEGIA DE ELABORAR MATRICES PARCIALES POR DEPARTAMENTO PARA INDAGAR EL GRADO DE FLEXIBILIDAD QUE PRESENTAN INDICIOS DEL MODO DE VIDA DE SUS USUARIOS Y ANALIZAR EL PORCENTAJE EN QUE SE HA REBASADO EL ACOMODO ESPACIAL DE SUS VIVIENDAS, CONFORME A SU MODO DE USO Y NECESIDADES ACTUALES DE LAS FAMILIAS QUE AHÍ HABITAN.

#### METAS.

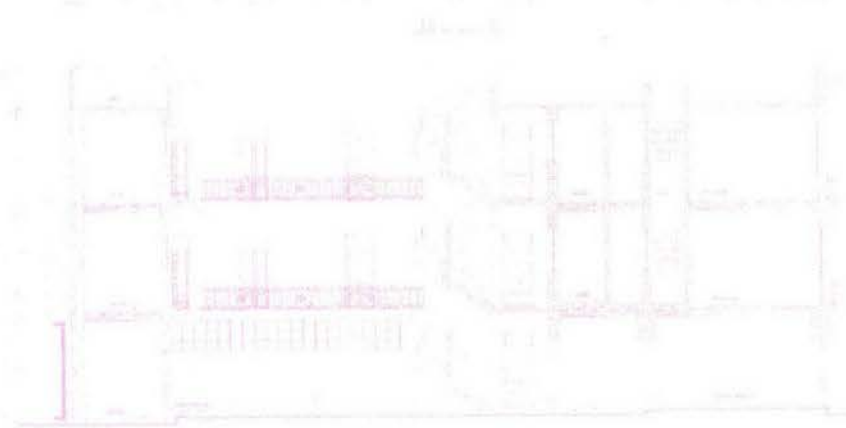
- SE CONSIDERA EL USO DE MATERIALES DE CONSTRUCCIÓN DE PRODUCCIÓN COMERCIAL Y EXTRACCIÓN ARTIFICIAL PARA EL REEMPLAZO DE PIEZAS DAÑADAS.
- ENSAYAR NUEVOS PROYECTOS URBANOS QUE REVALUEN Y VALOREN EL PATRIMONIO INMOBILIARIO DE LA ZONA, QUE ADEMÁS PROPONGAN TÉCNICAS CONSTRUCTIVAS NOVEDOSAS, COMO FORMAS ALTERNAS PARA ORGANIZAR EL MANTENIMIENTO Y LA REHABILITACIÓN DEL RADIO DE ACCIÓN.
- BUSCAR UN DISEÑO FUNCIONAL AL RECUPERAR EL USO DE ELEMENTOS TRADICIONALES DE NUESTRA ARQUITECTURA, TALES COMO: PORTALES, TECHOS Y ENTREPISOS A DOBLE ALTURA, PATIOS INTERIORES, BALCONES Y TERRAZAS QUE EXPRESAN EL CARÁCTER NACIONAL, SE INTEGREN AL CONTEXTO, CLIMA, Y SOCIEDAD, EVOLUCIONANDO PARALELOS A ESTA.
- ADAPTAR LAS INNOVACIONES TÉCNICAS Y MATERIALES A LAS TIPOLOGÍAS CONSTRUIDAS Y A LA ESTRUCTURA URBANA DEL BARRIO.
- FOMENTAR LOS ARBOLADOS EN LOS PARTERRES, GENERACIÓN DE FUENTES, ESCULTURAS, GRÁFICAS URBANAS E INCLUSO, ELEMENTOS ARTÍSTICOS.
- FINALMENTE, RECUPERAR LOS ELEMENTOS ORIGINALES DEL INMUEBLE Y SANEAR SUS CONDICIONES ACTUALES.

CARACTERÍSTICAS FÍSICAS Y DATOS TÉCNICOS



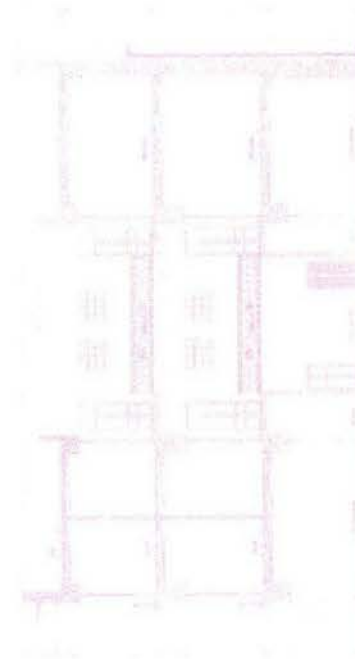
LIBERTAD

PLANTA BAJA



CORTE LONGITUDINAL B-B'

ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO



CORTE TRANSVERSAL A-A'

LA FORMA DEL TERRENO ES UN TRAPEZOIDO RECTANGULAR, CON UNA SUPERFICIE DE 603.90 m<sup>2</sup>. DEL CUAL, TIENE UNA SUPERFICIE DE DESPLANTE DE 548.80 m<sup>2</sup> Y OTRA DE 1645.90 m<sup>2</sup> DE CONSTRUCCIÓN.

SE UBICA A 400 M DEL CENTRO DE BARRIO Y A 100 DE LA ZONA COMERCIAL. LA FACHADA ÉSTE SE CONECTA A LA AV. PERALVILLO, VIALIDAD PRIMARIO Y LA FACHADA SUR CON LA CALLE DE LIBERTAD, VIALIDAD SECUNDARIA.

Datos Técnicos

FECHA DE CONSTRUCCIÓN : 1881-1893 EDAD : 113 AÑOS.  
 USO ORIGINAL : MIXTO V-C. USO ACTUAL : VIVIENDA-COMERCIO.  
 SISTEMA ECLÉCTICO CONSTRUCTIVO : VARIACIÓN DE MATERIAL Y ESPESORES.  
 SISTEMA ESTRUCTURAL : MUROS DE CARGA DE MATERIAL MIXTO: TEPETATE, TEZONTLE, PIEDRA BRAZA, LADRILLO, MORTEROS.  
 ENTREPISOS DE TERRAZO : BÓVEDA CATALANA Y CONCRETO ARMADO EN LAS AZOTEAS; CIMENTOS DE PIEDRA BRAZA (MAMPOSTEO), LOS ACABADOS EN FACHADAS SON DE AFLANADOS A LA CAL EN LOS INTERIORES Y ENRACE DE MORTEROS EN LAS EXTERIORES;  
 VENTANERÍA DE MADERA EN BALCONES Y PUERTAS DE ACCESO; EL USO DE HIERRO FORJADO EN PORTONES, Y BARANDALES EN PASILLOS Y BALCONES.

Programa Arquitectónico Original

PLANTA BAJA : 9 LOCALES COMERCIALES, 2 ACCESOS COMUNES, PATIO CENTRAL, CISTERNA, PASILLO CIRCUNDANTE AL PATIO, ALTAR RELIGIOSO, ESCALERA Y 2 DEPARTAMENTOS.  
 PRIMERO Y SEGUNDO NIVELES : 7 DEPARTAMENTOS C/UNO AZOTEA DE SERVICIO : 7 LAVABOS COMUNES, 3 TINACOS, 2 CURSOS DE ILUMINACIÓN.

## RESUMEN DE ÁREAS DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO VIGENTE

## ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

A CONTINUACIÓN SE DESGLOSARÁ EL ACTUAL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO POR ZONAS PARA PODER EXPLICAR MEJOR EL CONTENIDO DE ESTE PROYECTO, Y EL MANEJO DE SUS ÁREAS.

### I. ZONA HABITACIONAL. NIVELES 1-2 (PLANTA TIPO).

Unidad	Elementos que la componen	Área	Deficit actual
DEPARTAMENTO 1.-8	COCINA, BAÑO, HABITACIÓN USOS MÚLTIPLES, 1 RECÁMARA.	55.80 m <sup>2</sup>	DEFINIR ÁREAS PÚBLICAS Y PRIVADAS, 1 RECÁMARA. SALA, COMEDOR, ÁREA DE SERVICIO.
DEPARTAMENTO 2-9	COCINA, BAÑO, SALA-COMEDOR, 1 RECÁMARA.	52.50 m <sup>2</sup>	1 RECÁMARA Y DEFINIR ÁREAS PUB Y PRIVADAS. REDISTRIBUIR Y PROPORCIONAR ÁREAS.
DEPARTAMENTO 3-10	COCINA, BAÑO, 2 RECÁMARAS, SALA MÍNIMA.	45.50 m <sup>2</sup>	COMEDOR Y SALA BIEN DEFINIDOS, 1 RECÁMARA, ÁREA DE SERVICIO.
DEPARTAMENTO 4-11	COCINA, BAÑO, 1 HABITACIÓN USOS MÚLTIPLES, 1 RECÁMARA.	41.70 m <sup>2</sup>	1 RECÁMARA, SALA, COMEDOR Y REDISTRIBUIR SUS ÁREAS.
DEPARTAMENTO 5-12	COCINA, BAÑO, SALA-COMEDOR, 2 RECÁMARAS.	87.60 m <sup>2</sup>	1 RECÁMAR, Y DEFINIR ÁREAS.
DEPARTAMENTO 6-13	COCINA, BAÑO, ÁREA USOS MÚLTIPLES, 3 RECÁMARAS.	65.00 m <sup>2</sup>	REDISTRIBUIR ÁREAS PARA DEFINIR SALA-COMEDOR.
DEPARTAMENTO 7-14	COCINA, BAÑO, SALA-COMEDOR, 2 RECÁMARAS.	61.50 m <sup>2</sup>	REDISTRIBUIR ÁREAS PARA DEFINIR ÁREA DE SALA, 1 RECÁMARA.
DEPARTAMENTO 15-16	COCINA, BAÑO, HABITACIÓN DE USOS MÚLTIPLES	40.00 m <sup>2</sup>	REESTRUCTURACIÓN TOTAL, VENTILACIÓN
		<b>SUB-TOTAL</b>	
		909.20 m <sup>2</sup>	

### II. ZONA COMERCIAL. PLANTA BAJA.

ACCESORIA A	SIN GIRO DEFINIDO, 1 BAÑO, ÁREA USOS MÚLTIPLES	36.00 m <sup>2</sup>	MULTIPLICAR SU ÁREA PARA BODEGA.
ACCESORIA B	IMPRESA CON BAÑO, TAPANCO EN ÁREA DE USOS MÚLTIPLES.	26.00 m <sup>2</sup>	USO FUNCIONAL EN TAPANCO.
ACCESORIA C	TLAPALERÍA, 1 BAÑO, ÁREA DE VENTA, ÁREA DE BODEGA.	26.00 m <sup>2</sup>	AGRANDAR ÁREA DE BODEGA
ACCESORIA D	PLANCHADURÍA, BAÑO, ÁREA DE USOS MÚLTIPLES.	26.00 m <sup>2</sup>	IMPLEMENTAR ÁREA DE GUARDADO Y SERVICIO.
ACCESORIA E	ZAPATERÍA ADAPTADA EN UNA FONDA: 2 BAÑOS, ÁREA DE LAVADO, BARRA, ZONA DE COMENZALES PARA 6 MESAS.	32.00 m <sup>2</sup>	BODEGA-ZONA-TALLER Y APARADORES.
ACCESORIA F-G-H	CANTINA-SALÓN. COCINETA, 2 BAÑOS, BARRA, ZONA DE ESTANCIA	75.00 m <sup>2</sup>	RECTIFICAR ÁREAS IRREGULARES.
ACCESORIA I-J	PAPELERÍA: BODEGA, ZONA DE ATENCIÓN, BAÑO	109.00 m <sup>2</sup>	ZONIFICAR.
		<b>SUB-TOTAL</b>	
		1239.20 m <sup>2</sup>	

RESUMEN DE ÁREAS DEL PROGRAMA ARQUITECTÓNICO VIGENTE.

ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.



III. ZONA DE SERVICIOS Y ÁREAS COMUNES.

Unidad	Elementos que la componen	Área	Deficiencias para intervenir
ACCESO DESDE LIBERTAD Nº 124	PASILLO DE CIRCULACIÓN, CONDUENTE A LA ESCALERA.	14.90 m <sup>2</sup>	INVADIDO, ACCIÓN A EFECTO: LIBERARLO
ACCESO DESDE PERALVILLO Nº 2.	PASILLO DE CIRCULACIÓN CONDUCE AL PATIO, ESCALERA Y ACCESORIAS.	26.50 m <sup>2</sup>	INVADIDO PARCIALMENTE POR BAÑOS DE LA CANTINA.
PASILLO CIRCUNDANTE AL PATIO	CONDUCE A LAS ACCESORIAS POR EL INTERIOR.	42.00 m <sup>2</sup>	INVADIDO POR CADA UNA DE LAS ACCESORIAS.
CORREDORES SUPERIORES	CONDUCE A LAS VIVIENDAS	95.00 m <sup>2</sup>	REMOZARLOS.
CUARTO DE CISTERNA	HABITACIÓN CON CISTERNA AL NIVEL DE PISO;	12.00 m <sup>2</sup>	NO TIENE VENTILACIÓN ALGUNA
CUBOS DE ILUMINACIÓN (2)	TIRO DE VENTILACIÓN DE 1ER NIVEL A LA AZOTEA.	25.00 m <sup>2</sup>	REMOZAR, REUBICAR Y DISTRIBUIRLES EN COLINDANCIAS.
PATIO CENTRAL	ARRANQUE DE LA ESCALERA Y REGISTRO AL CENTRO	70.00 m <sup>2</sup>	REMOZARLO Y RECUPERAR SUS PASILLOS INVADIDOS.
ZONA DE LAVADEROS Y TINACOS	TRES DEPÓSITOS DE AGUA, SIETE LAVADEROS	45.00 m <sup>2</sup>	REUBICAR Y DAR UTILIZACIÓN A LOS LAVADEROS.
ÁREA DE TENDIDO EN AZOTEA.		76.50 m <sup>2</sup>	CONSIDERAR SU ELIMINACIÓN
CONSTRUCCIÓN. TOTAL DE ÁREA 1'645.90 m <sup>2</sup>			



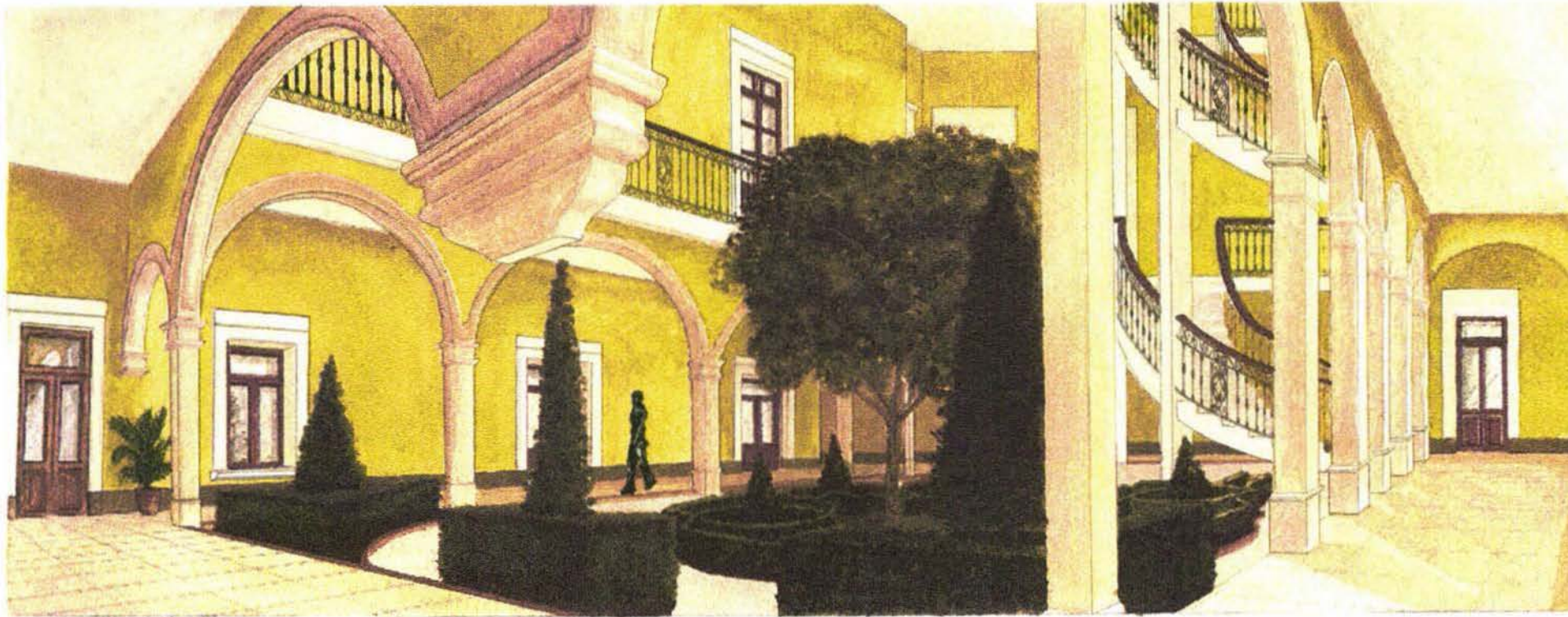


« SOLAMENTE PODREMOS COMENZAR A SER GENUINAMENTE MODERNOS SI SABEMOS VALORAR E INTEGRAR LO MEJOR DE NUESTRO PASADO A NUESTRA VIDA ACTUAL »

### ESTUDIOS PREVIOS AL PROYECTO.

CONCEPTUALIZACIÓN.

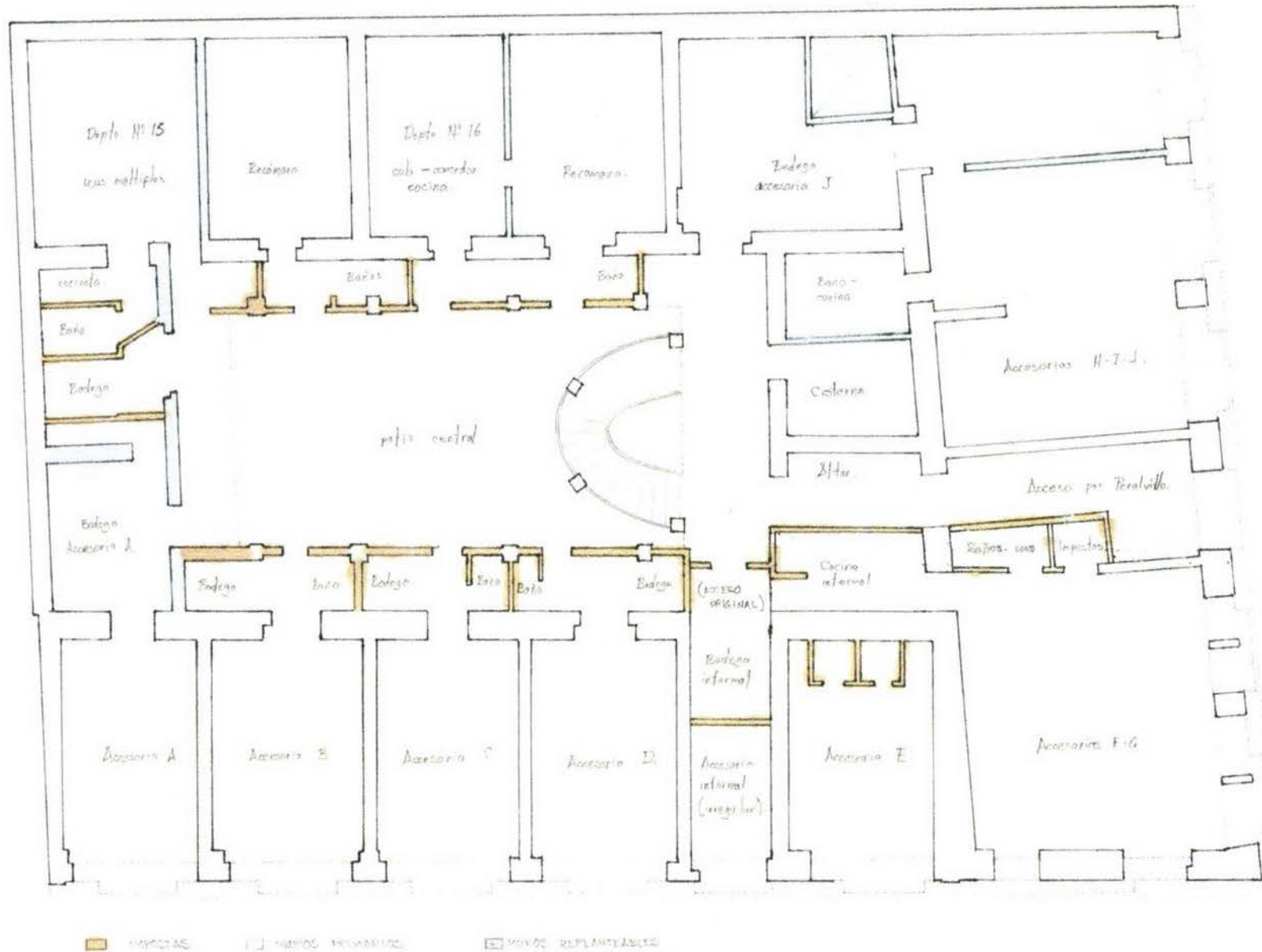
LA IDEA CENTRAL DE ESTE TRABAJO, ES LA COMPAGINACIÓN DE DOS FACTORES PRIMORDIALES, QUE SE LIGAN DIRECTAMENTE CON EL HUMANO; SE BUSCA ANTE TODO EL MAYOR BENEFICIO PARA LOS OCUPANTES, DÁNDOLES UNA VIVIENDA QUE PERMITA DESARROLLAR SUS FUNCIONES, Y HABITABILIDAD CON LA MAYOR CALIDAD Y DIGNIDAD POSIBLE; AL MISMO TIEMPO, DEVOLVIÉNDOLE UNA IMAGEN Y FUNCIONALIDAD QUE CONJUGUEN LA ATMÓSFERA HISTÓRICA DEL INMUEBLE Y LA MODERNIDAD EN CUANTO A SU USO ACTUAL, ESTO ES, DOTAR A LAS VIVIENDAS DE ARGUMENTOS Y ESPACIOS VÁLIDOS Y ACORDES A SU DEMANDA DE USO, SIN PERDER LA ESENCIA DE SU IMAGEN.

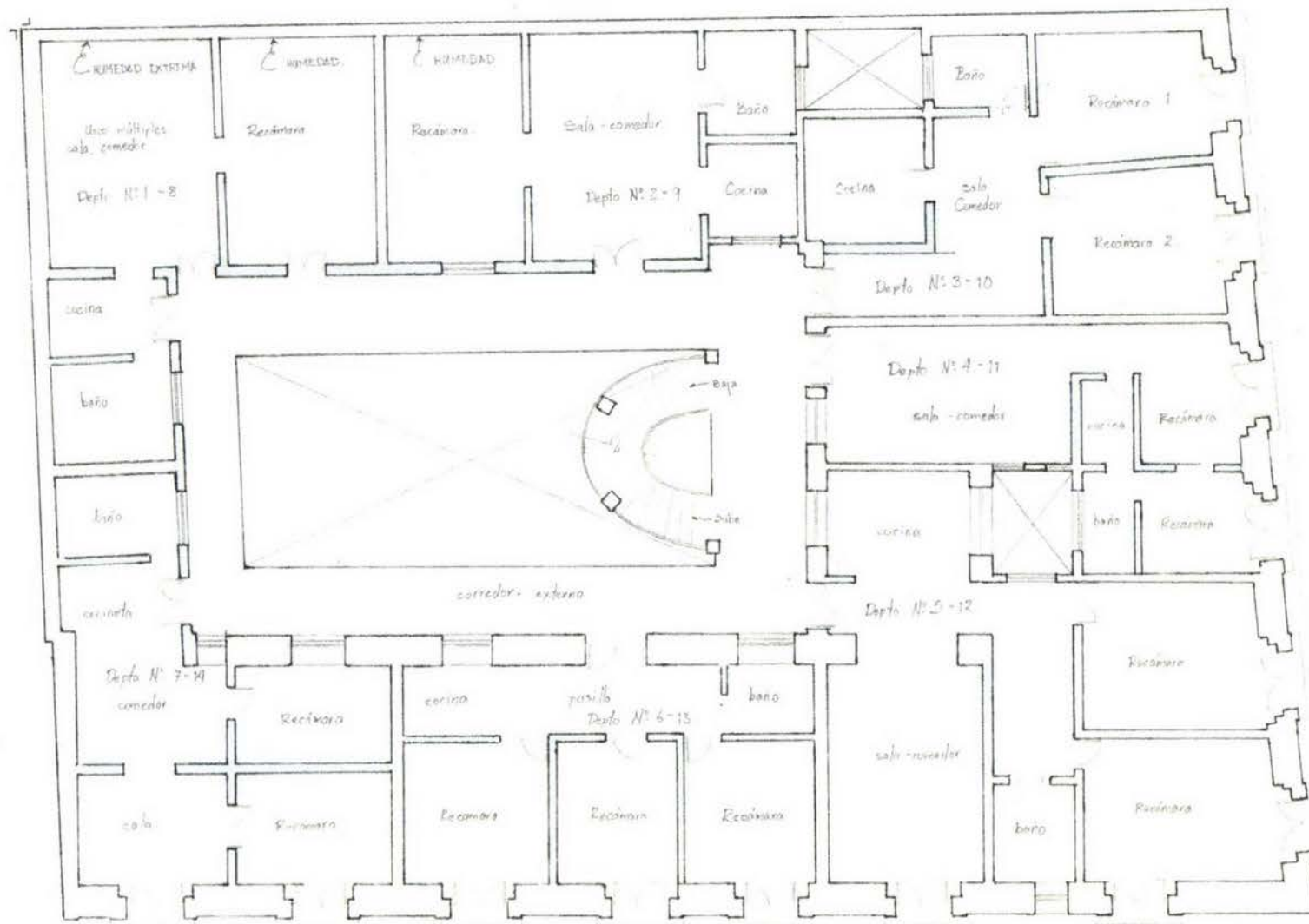


RECUPERAR LA ESTÉTICA PLÁSTICA DE CADA ESPACIO SOBRE TODO LOS SECTORES EXTERNOS Y PÚBLICOS APLICANDO MÉTODOS DE RESTAURACIÓN, E IMPLEMENTANDO ELEMENTOS QUE DESTAQUEN LA ESTÉTICA, SIN DEJAR DE CONTEMPLAR LA SEGURIDAD DE LA ESTRUCTURA.

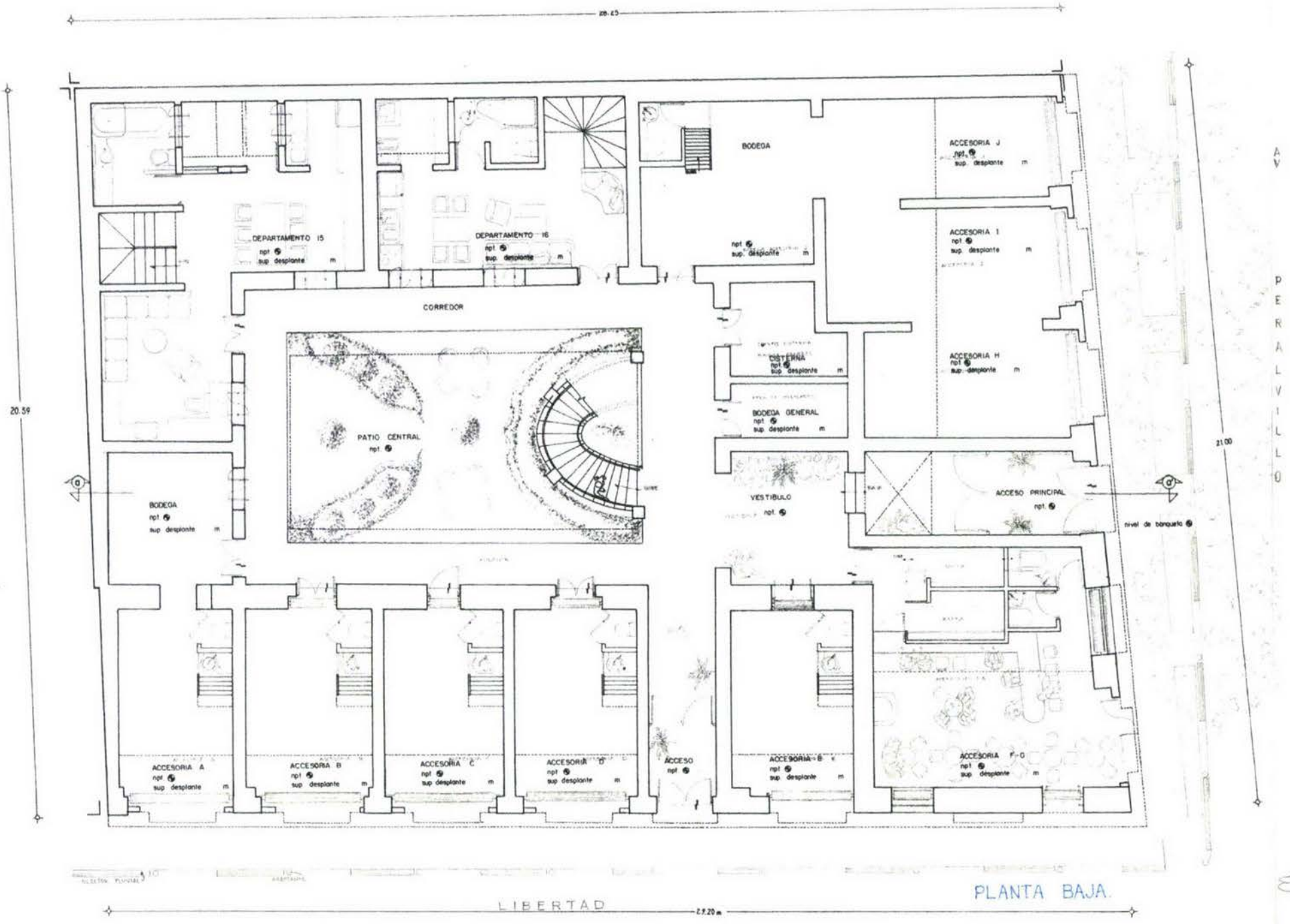
POR OTRA PARTE, REORGANIZAR TODOS Y CADA UNO DE LOS ESPACIOS INTERNOS, APROVECHANDO LAS ALTURAS DE LOS ENTREPISOS, AJUSTANDO LOS ARRANQUES DESDE LA PLANTA BAJA, GENERANDO ALTURAS DE 4.5 METROS PARA CADA ENTREPISO QUE PERMITA LA IMPLEMENTACIÓN DE TAPANCOS QUE OFERTEN ALTURAS MÍNIMAS DE 2.20 METROS, BRINDANDO UNA LIBERTAD DE ACCIÓN Y USO DEBAJO Y ENCIMA DEL TAPANCO. AYUDANDO CON ELLO A UNA REDISTRIBUCIÓN ESPACIAL QUE SE SIGNIFIQUE EN SEPARACIÓN DE ZONAS PÚBLICAS CON LAS PRIVADAS Y AYUDE A TENER TODOS LOS SERVICIOS DENTRO DE CADA VIVIENDA Y ACCESORIA, PERMITIENDO LIBERAR ÁREAS COMUNES DE ELEMENTOS NO GRATOS.

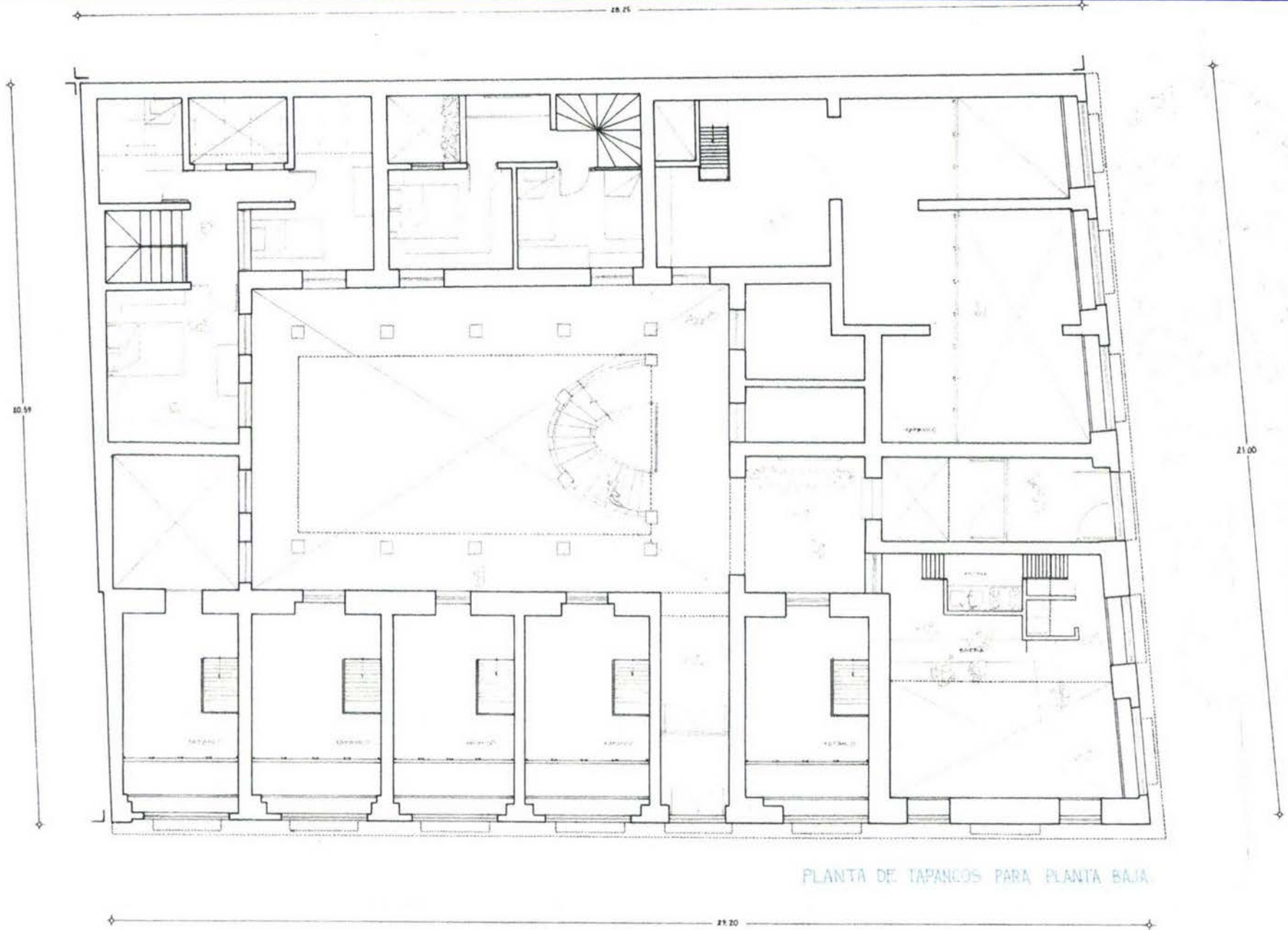


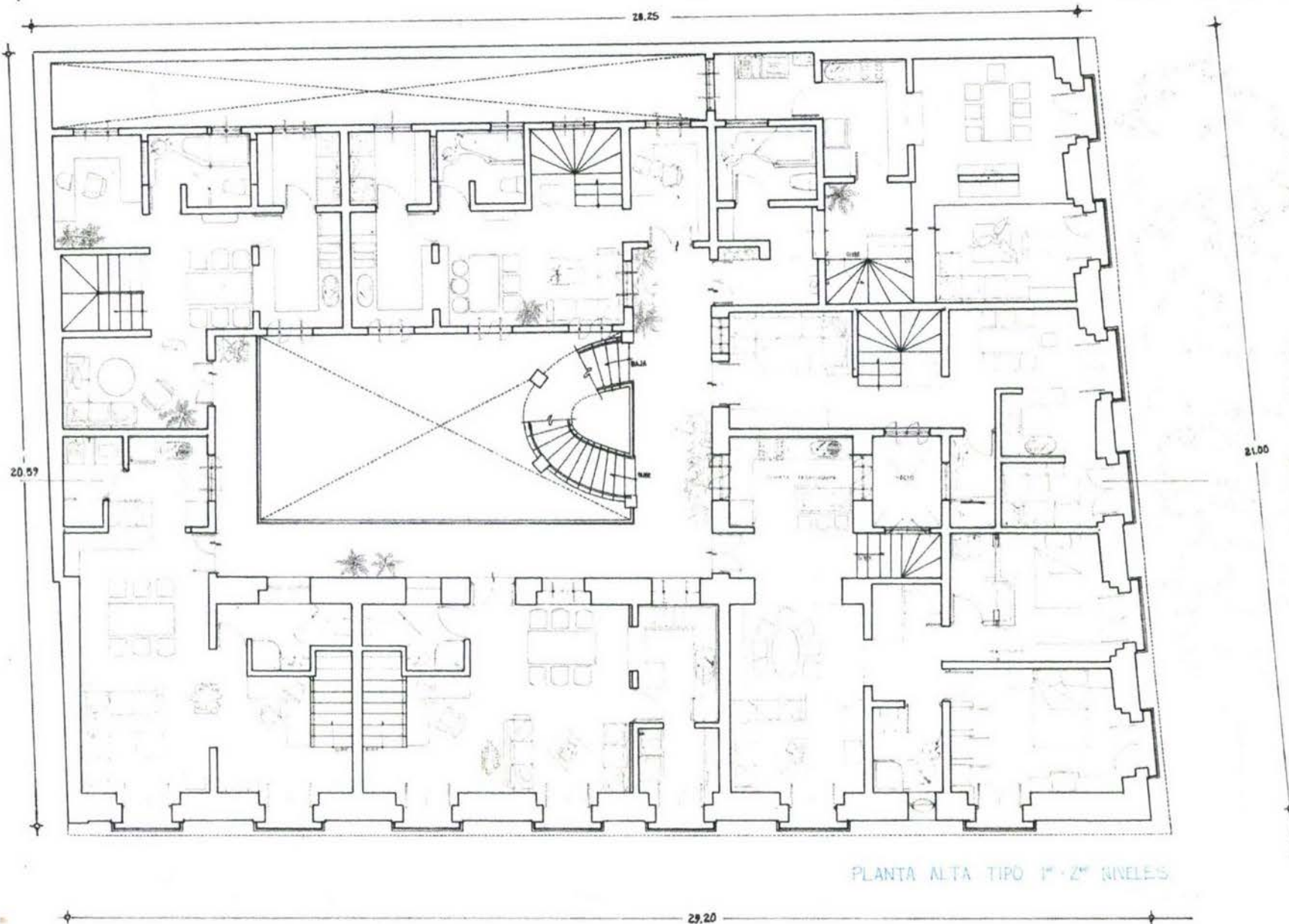


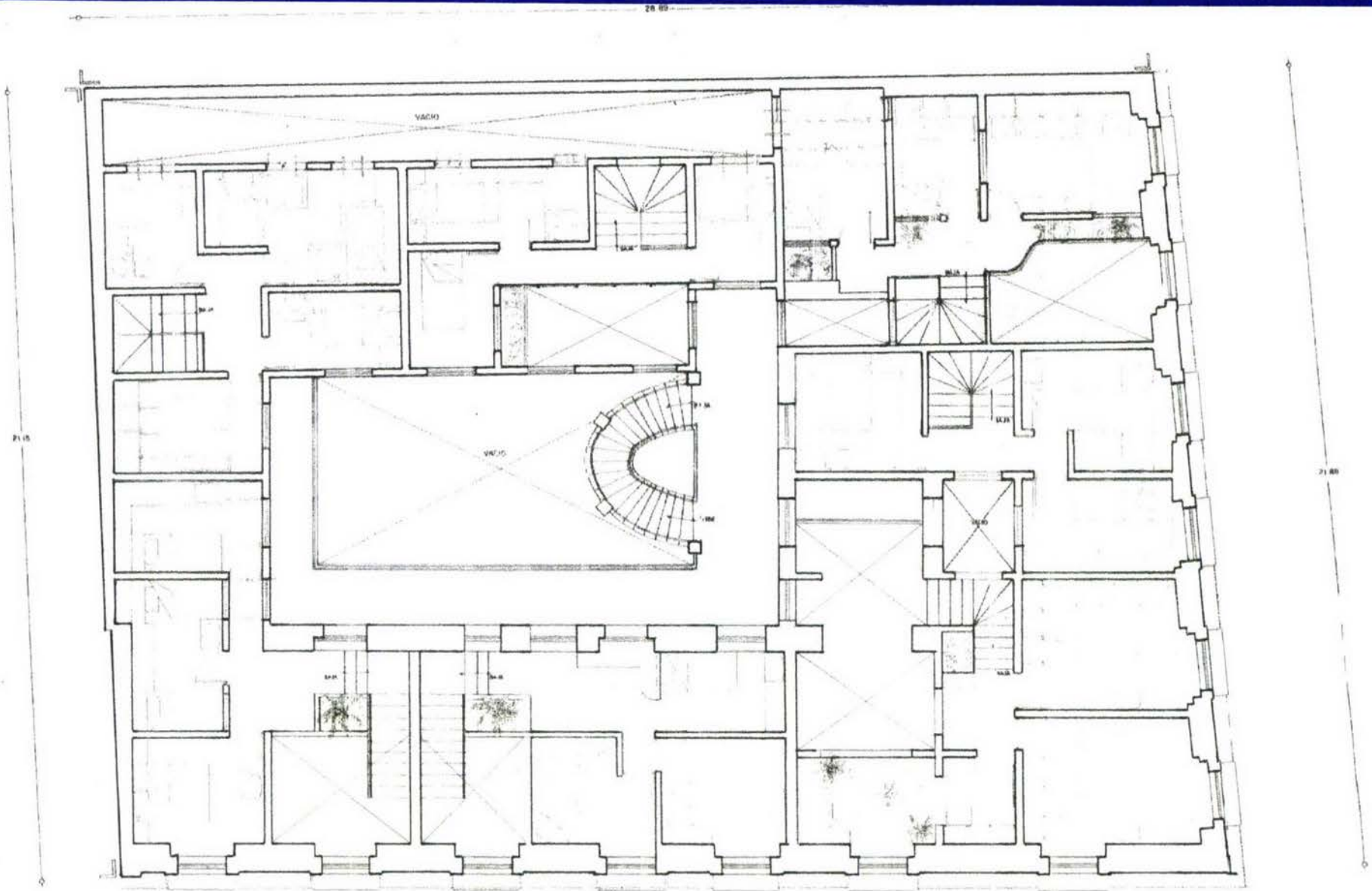


ESTADO ACTUAL PLANTA DE 1ER y 2DO NIVELES









PLANTA DE TAPANCOS, PARA PLANTA TIPO.

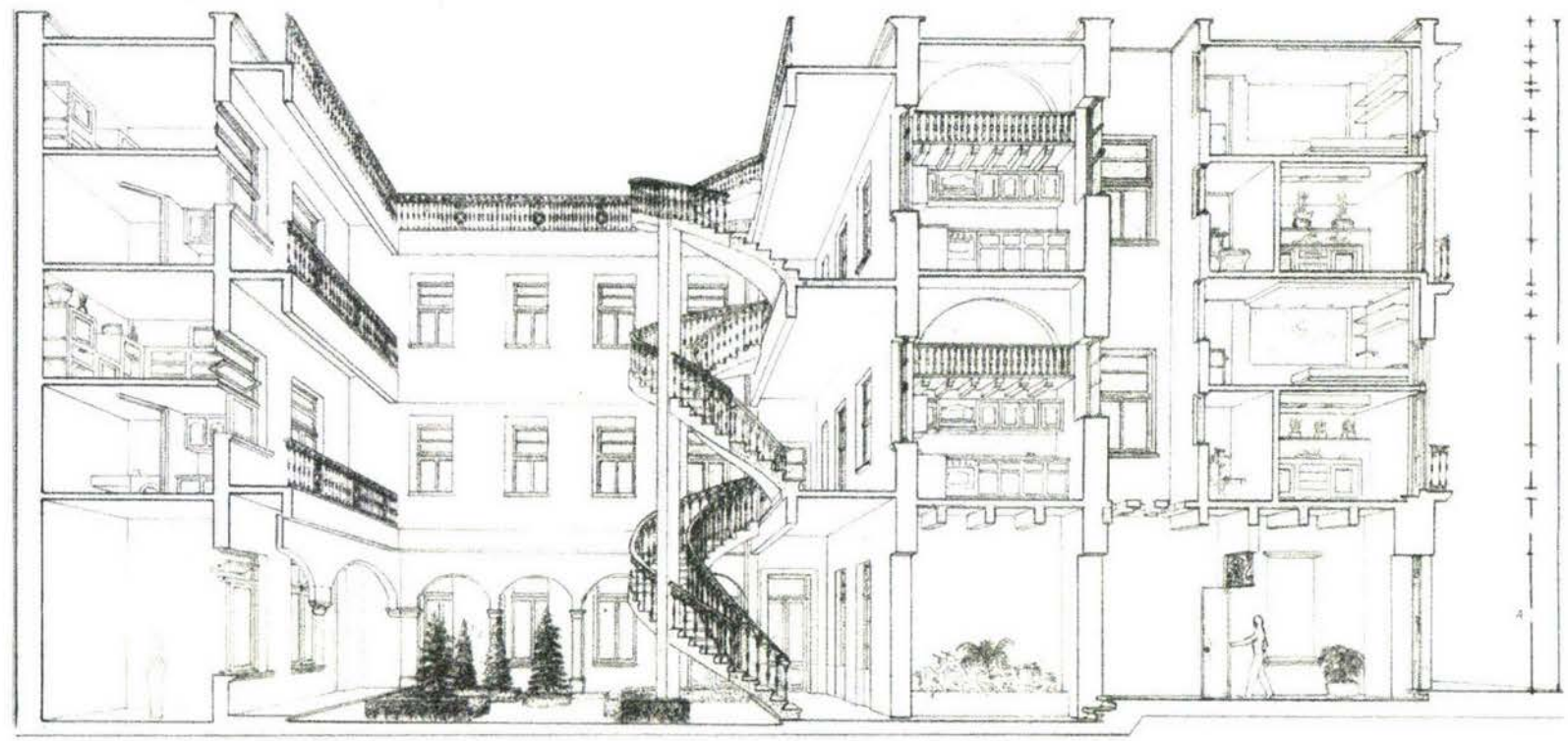
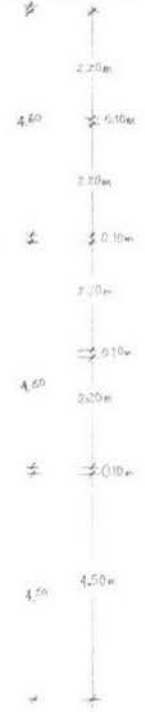


PROYECTO.

A. LA DISPOSICIÓN FÍSICA ORIGINAL DEL EDIFICIO PRESENTA PROBLEMAS DE DETERIORO QUE SE AGRAVAN CON SITUACIONES QUE TIENEN QUE VER CON LA FALTA DE VENTILACIÓN E ILUMINACIÓN EN EL SECTOR NORTE DE SU PLANTA, DONDE LA RESOLUCIÓN ESPACIAL DISPUESTA ANTE LA COLINDANCIA NO ES LO MÁS ACERTADA POSIBLE, PUES IMPIDE LA PENETRACIÓN DEL ASOLEAMIENTO DESDE EL PRIMER NIVEL HASTA LA PLANTA BAJA, PROVOCANDO CON ELLO, HUMEDAD SEVERA, VENTILACIÓN INSANA Y CONDICIONES DE VIDA POCO FAVORABLES.

B. OTRO FACTOR A CORREGIR, ES LA INCORRECTA DISPOSICIÓN DE LOS ESPACIOS INTERNOS DE LAS VIVIENDAS, QUE HAN SIDO REBASADOS ANTE LAS NECESIDADES DE USO ACTUALES DE SUS MORADORES, ADEMÁS DE QUE SUS ÁREAS ESTÁN SUBUTILIZADAS CONSIDERANDO, LA IMPERIOSA NECESIDAD DE INCREMENTAR LOS ESPACIOS ÚTILES, TENIENDO COMO RECURSO LA DOBLE ALTURA CON LA QUE ANTIQUAMENTE SE RESOLVÍAN LOS ESPACIOS.

POCO FAVORABLES.



LA PROPUESTA REGENERATIVA EN ESTE SENTIDO, IMPLICA UN AJUSTE EN LOS NIVELES DE PISO Y ENTREPISOS, ADICIONALES PARA NO ALTERAR LAS PROPORCIONES EXTERNAS EN RELACIÓN A LOS DADOS DE LA VOLCADERÍA, NI TAMPOCO LOS CORREDORES INTERNOS QUE COMUNICAN A LOS DEPARTAMENTOS ENTRE SÍ, LOGRANDO CON ELLO, UNA EQUIDAD DE ALTURAS QUE LLEGAN A LOS 4.60mts. EN CADA NIVEL, LO QUE NOS PERMITIRÁ REALIZAR UNA DISTRIBUCIÓN ESPACIAL EFICIENTEMENTE ENTENCA PARA DETERMINAR LA ADECUADA SEPARACIÓN DE ZONAS PÚBLICAS Y PRIVADAS DENTRO DE CADA VIVIENDA, INEXISTENTES EN LA ACTUALIDAD, DOTANDO DE UNA PRIVACIDAD INTRAFAMILIAR EN CONCORDANCIA EL NÚMERO DE INTEGRANTES DE CADA CÉLULA ESPACIAL.

DE IGUAL FORMA, SE GENERA ESPACIO SUFICIENTE EN UTILIDAD PARA INTEGRAR UNA ÁREA DE SERVICIO DE USO PRIVADO EN CADA CASO, SALVANDO EL INOPERANTE SISTEMA DE ESPACIOS DE SERVICIO COMUNES. SE GENERÓ ASÍ MISMO EL ESPACIO DE VENTILACIÓN PARA LA ZONA QUE LO REQUERÍA.



PROYECTO

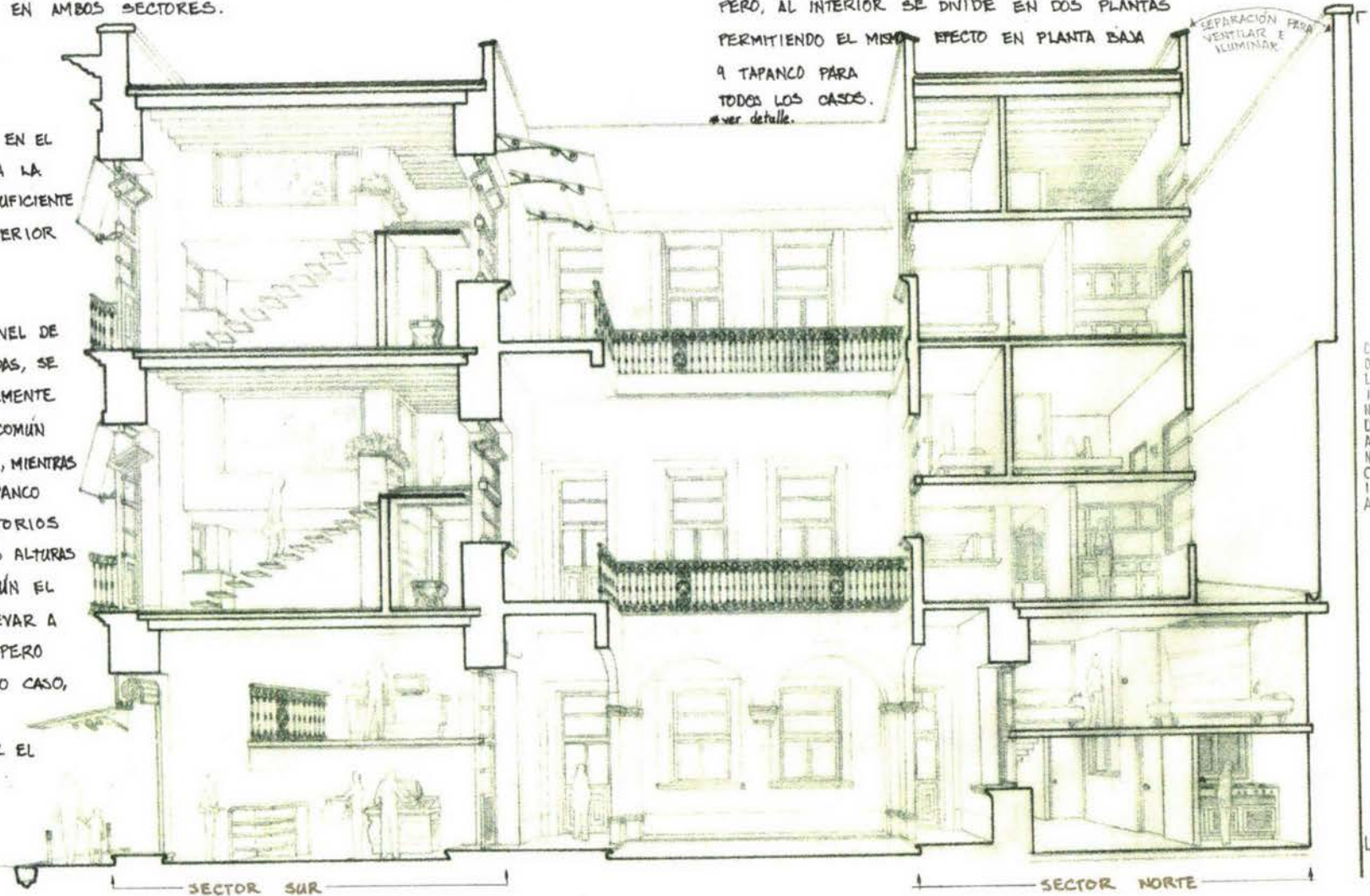
C. SE SACRIFICA EL ÁREA DEL CORREDOR EN EL SECTOR NORTE DEL EDIFICIO PARA RECORRER LAS VIVIENDAS QUE SE ENCONTRABAN CASTIGADAS EN LA COLINDANCIA, POR LA FALTA DE RESPIRACIÓN E ILUMINACIÓN CORRIGIENDO EL PROBLEMA DE HUMEDAD, PERO TAMBIÉN GENERANDO EL ACOMODO DE ESPACIOS AL INTERIOR, Y ELEVANDO EL NIVEL DE COMFORT, AL PROPICIAR VENTILACIÓN CRUZADA EN AMBOS SECTORES.

E. EL CUBO GENERADO EN EL SECTOR NORTE, PROPICIA LA PENETRACIÓN DE LUZ SUFICIENTE PARA ILUMINAR EL INTERIOR DE LAS VIVIENDAS

F. LAS PLANTAS AL NIVEL DE ACCESO DE LAS VIVIENDAS, SE UTILIZA PREDOMINANTEMENTE PARA RECEPCIÓN, USO COMÚN FAMILIAR Y SERVICIO, MIENTRAS QUE LA PLANTA DE TAPANCO CONTIENE LOS DORMITORIOS EXCLUSIVAMENTE; LAS ALTURAS SON LAS MÍNIMAS SEGÚN EL REGLAMENTO PARA LLEVAR A CABO TODA ACTIVIDAD, PERO SE CONSERVA EN TODO CASO, ÁREAS DE DOBLE ALTURA PARA EVITAR EL ENCIERRO TOTAL.

D. SE REDISEÑA PARA TAL COMÉDITO, LA DISPOSICIÓN DE LAS PUERTAS Y VENTANAS, CON VENTILAS GIRATORIAS PARA PROPICIAR EL CONTROL DE LAS CORRIENTES DE AIRE; CABE SEÑALAR QUE DESDE EL EXTERIOR LOS VENTANALES CONSERVAN SU PROPORCIÓN Y UBICACIÓN, PERO, AL INTERIOR SE DIVIDE EN DOS PLANTAS PERMITIENDO EL MISMO EFECTO EN PLANTA BAJA Y TAPANCO PARA TODOS LOS CASOS. #ver detalle.

SEPARACIÓN PARA VENTILAR E ILUMINAR

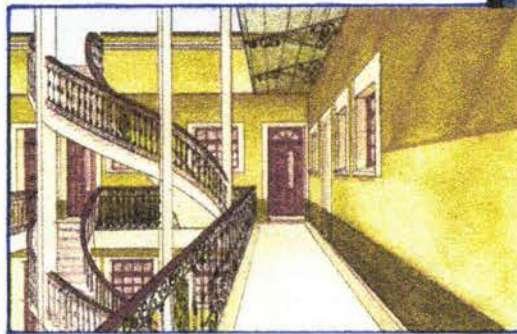


SECTOR SUR

SECTOR NORTE

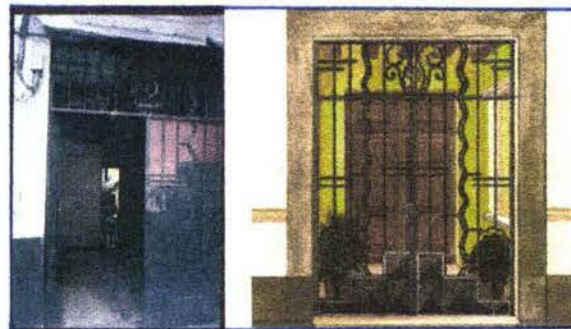
### PROYECTO.

G. COMO PUEDE APRECIARSE, EL ASPECTO GENERAL DEL EDIFICIO, NO SÓLO SE CONSERVA, SINO QUE SE LE HACEN APORTACIONES DE TIPO ESTÉTICO QUE ENCUENTRAN ECO EN LO ESTRUCTURAL, DISMINUYÉNDOLE PESO; TAL ES EL CASO, DE LOS ALFARDAS DE LA ESCALERA, EN CONCRETO ARMADO Y MUY DETERIORADO, QUE CEDE SU LUGAR A UN VARANDAL CON CARACTERÍSTICAS FORMALES MUY SIMILAR AL DE LOS CORREDORES.



H. SE REGULARIZAN LAS PROPORCIONES DE PUERTAS Y VENTANAS, Y SE ENFATIZAN CON JAMBAS Y DOVELAS EN TODOS LOS CASOS, CON UN CAMBIO DE COLOR DEPENDIENDO DEL TONO PREDOMINANTE;

I. SE LIBERA DE ELEMENTOS NOCIVOS E INAPROPIADOS A LOS CORREDORES, DÁNDOLE LIMPIEZA Y DEVOLVIENDO ASÍ UNA ATMÓSFERA ELEGANTE A LAS FACHADAS DEL INTERIOR



J. SE DA MANTENIMIENTO AL BARRANDAL ORIGINAL DE LOS CORREDORES, EL CUAL CORRESPONDE A UN MÉTODO DE HERRERÍA VIRREINAL SEGÚN SUS CARACTERÍSTICAS. *ver detalle.*

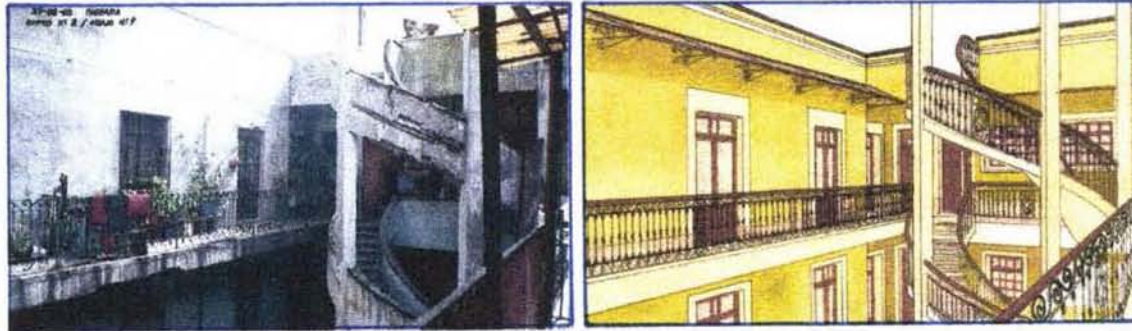


K. EL PORTÓN PRINCIPAL DE ACCESO DESDE PERALVILLO, SE ENFATIZA Y DIGNIFICA, AGREGÁNDOLE ELEMENTOS DECORATIVOS, DANDO TRATAMIENTO A SUS MUROS, Y A LA VIGUERÍA APRECIABLE EN LA PARTE SUPERIOR.

ASÍ MISMO, SE AÑADE UN PORTÓN AL INTERIOR A MANERA DE SEGURIDAD, CREÁNDO UNA ANTESALA O PÓRTICO QUE LE CONFERIRÁ UNA SOBRIA Y ELEGANTE PRESENTACIÓN AL CONJUNTO.



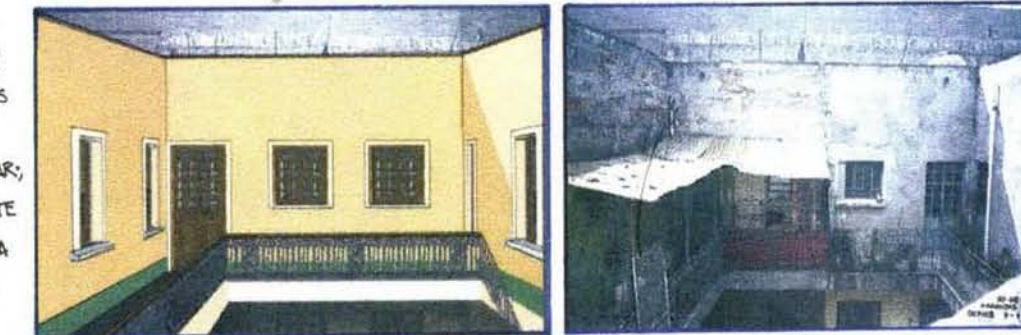
### PROYECTO.



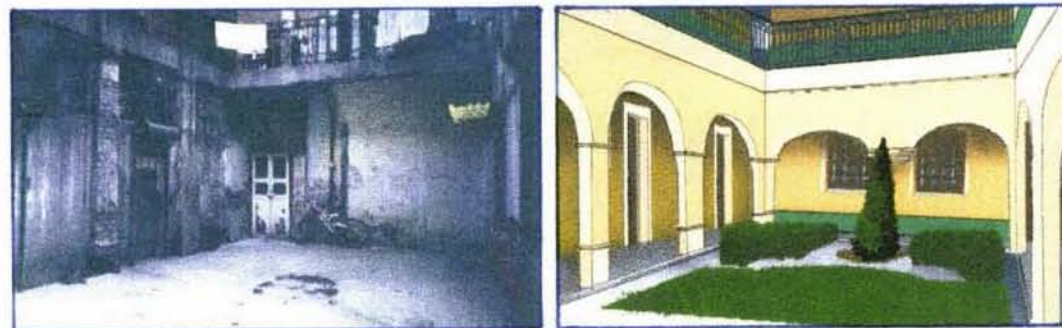
EN REALIDAD, SE HA CONSIDERADO TENER UNA CONCIENTE MEDIDA DE INVERSIÓN, TRATANDO DE APROVECHAR AL MÁXIMO LO EXISTENTE Y CON CONDICIONES FAVORABLES PARA SU RECUPERACIÓN, PERO CON LA CONVICCIÓN DE REPONER AQUELLOS ELEMENTOS QUE REQUERIRÍAN DE UN MAYOR GASTO PARA SU REPARACIÓN Y QUE SU GARANTÍA DE EFECTIVIDAD FUESE INCierta, COMO ES EL CASO DE LOS ENTREPISOS, DE MADEIRA YA CON UN AVANZADO ESTADO DE PUTREFACCIÓN.

UN PROYECTO DIFÍCIL DE LIGAR, PUES EMERGEN INTERESES DE TIPO SOCIALES, E INSTITUCIONALES DE SALVAGUARDA POR UN PATRIMONIO HISTÓRICO QUE SE MEZCLAN CON LAS NECESIDADES DE HABITACIÓN DE SUS HABITANTES Y PROPIETARIOS A QUIENES EN CIERTA FORMA NO LES INTERESA TANTO UN ASPECTO TÉCNICO, TEÓRICO O ESTÉTICO, SINO LA SEGURIDAD DE MANTENER SU PATRIMONIO FAMILIAR;

EL LLEGAR A CONVENIR, BUSCAR LA MEDIACIÓN, EL CONVENCER REALMENTE A UN SECTOR DE SOCIEDAD TAN ARRAI GADA A SUS COSTUMBRES, TAN ACOSTUMBRADA A ACTUAR EN DEFENSA PROPIA Y TAN LIMITADA EN ASPECTOS ACADÉMICOS, HA SIDO UNA LABOR REALMENTE EXTRAORDINARIA, PERO QUE POR FORTUNA, AL TRABAJAR CON ESmero, CONCIENCIA Y DEMOSTRANDO CON HECHOS, QUE LAS INTENCIONES HAN SIDO, SU PROPIO BENEFICIO, NOS HA REPI TADO, UNA



ACTITUD DE COLABORACIÓN Y DE APOYO CONSTANTE PARA LOGRAR DESARROLLAR ESTE TRABAJO, QUE ESPERO ENCUENTRE RESONANCIA EN OTROS COMPAÑEROS QUE BUSQUEN VERDADEROS RETOS EN SU VOCACIÓN, PUESTO QUE AQUÍ, HAY MUCHÍSIMA TELA PARA CORTAR NO SÓLO EN NUESTRA MATERIA ARQUITECTÓNICA, SINO TAMBIÉN EN SOCIOLOGÍA, EN URBANISMO, EN POLÍTICA, ECONOMÍA, ETC.



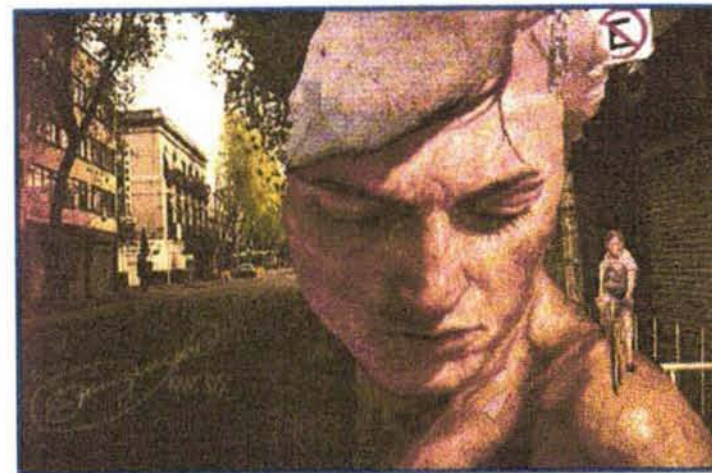
EL BARRIO NECESITA DE INTERVENCIONES INTERDISCIPLINARIAS EN MASA, ASÍ COMO CUANDO SE EJECUTAN OPERATIVOS POLICIA COS CON CENTENARES DE ELEMENTOS, OSALÁ SE TUVIERA EL MISMO ENFASIS POR TRABAJAR CON EL Y PARA EL.



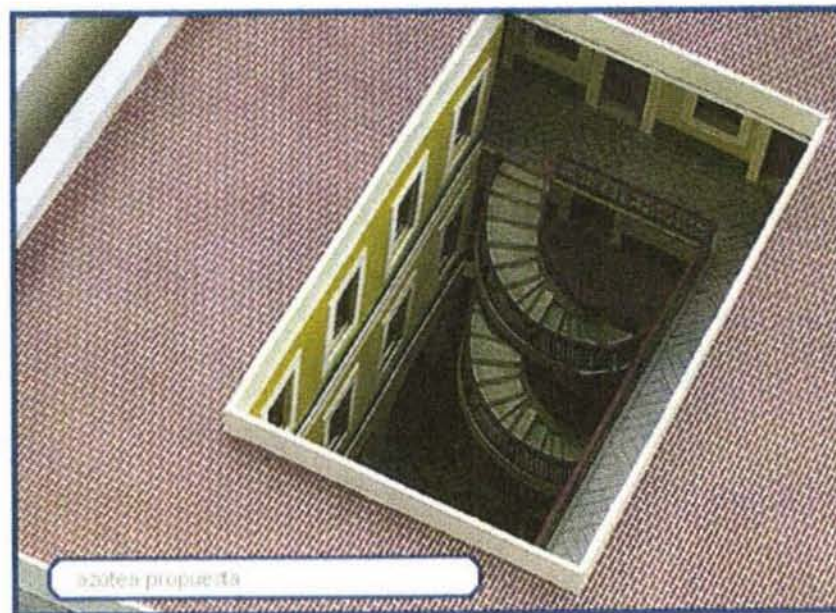
*La nueva propuesta ofrece ante todo una redensificación de espacios, brindando en todos los casos un aumento de área útil oscilante entre el 75 y el 95% dentro de los límites de cada propiedad.*

*Estimula por otro lado, la sanidad del inmueble, proporcionándole, una nueva área de respiración e iluminación, justo en el sector donde mayor problemática de humedad y oscuridad se padecía.*

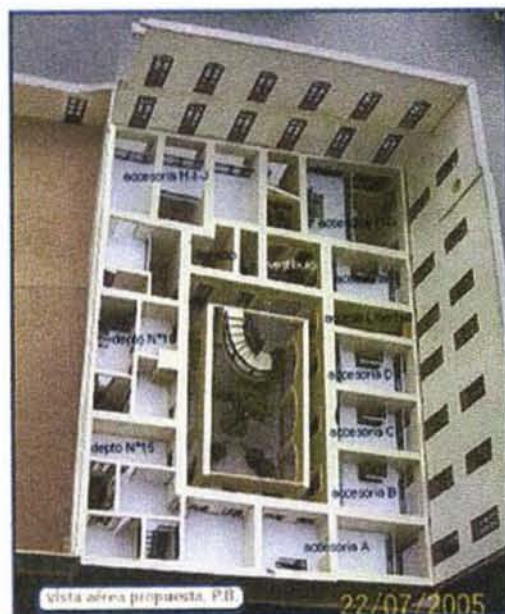
*Se sacrifica para ello, una parte del área destinada para circulación, pero se gana en mayor comfort para los ocupantes*



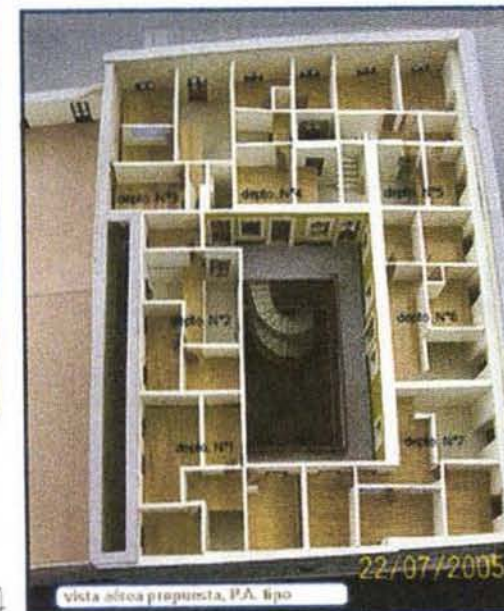
*Se renuevan e implementan áreas acordes y respetuosas en diseño: rústicas al exterior, pero de vanguardia minimalista al interior con el toque añejo y característico del tapanco*



*Se intenta mantener lo más intácto posible el factor estético original, pero se re-organizan los espacios internos para revitalizar su utilidad en un modo de vida actual y acorde a las necesidades de cada familia*



*Se eliminó la utilización de la azotea como espacio de uso, debido a que los servicios se organizaron dentro de cada vivienda, evitando así la propagación de problemas por mantenimiento de áreas comunes, en respuesta a previa encuesta aplicada a los ocupantes.*



PROYECTO.

UNA ACLARACIÓN...

AQUÍ, NO HE INTEGRADO EL DESARROLLO DE LOS ASPECTOS TÉCNICOS COMO LO SON, LOS ESTRUCTURALES, INSTALACIONES Y COSTOS, DEBIDO A QUE LO IMPORTANTE ES EL DESPERTAR DE UNA CONCIENCIA, EL EJEMPLIFICAR SOMERAMENTE DE LO QUE PODEMOS HACER REALMENTE POR LA CIUDAD Y SUS SITIOS RELEVANTES E

HISTÓRICOS QUE MARCAN VERDADEROS HITOS URBANOS, CREO QUE ES AQUÍ DONDE VERDADERAMENTE HACE FALTA NUESTRA LABOR, Y NO EN LA BÚSQUEDA DE PROTAGONISMO QUE INTENTA SUPRIMIR LOS CIMIENTOS REALES DE UNA CIUDAD, CON LAS IMPOSTAS DE OBRAS HI-TECH CON SUS EDIFICIOS "INTELIGENTES", CON ELEMENTOS QUE NO CONLUGAN CON LA IDIOSINCRACIA DE NUESTRO PUEBLO Y NUESTRA CIUDAD...



Estado actual

propuesta



Estado actual

propuesta

COMPAÑEROS NO NOS ENGAÑEMOS, INVENTÁNDO PROYECTOS EN EL AIRE, GENERANDO LUGARES INÓSPITOS EN UNA MONTAÑA, EN LOS VALLES, EN LOS LAGOS, EN EL FIN DEL ARCOIRIS, ¡DEJEMOS LA NATURALEZA QUE NOS QUEDA, EN PAZ!, NO SEAMOS PARTE DE LA DEPREDACIÓN, MEJOR AQUEDEMOS A RESCATAR LO QUE YA SE HIZO Y QUE POR CIRCUNSTANCIAS ALTERNAS HA SUFRIDO UN DESGASTE O SE HA RELIGADO EN SU FUNCIÓN, O HA PERDIDO VIGENCIA, PERO QUE CON UN POCO DE CONCIENCIA Y

UN MUCHO DE ESFUERZO PUEDE VOLVER A DESPERTAR, SALIR DEL LETARGO Y REINTEGRARSE A LA SOCIEDAD:

SON OBRAS ENFERMAS PERO NO MUERTAS, PORQUE AÚN TIENEN ESA CARACTERÍSTICA INDIVISIBLE Y AUTÉNTICA DE LA ARQUITECTURA QUE ES LA DE ALBERGAR A SERES HUMANOS BAJO SU TECHO...



Estado actual

propuesta

PROYECTO

*Una imagen tiene la fuerza suficiente para mostrar en sí misma, lo que en ocasiones las palabras no alcanzan a describir con la claridad necesaria*



*Estado actual*

*propuesta*



*Estado actual*

*propuesta*

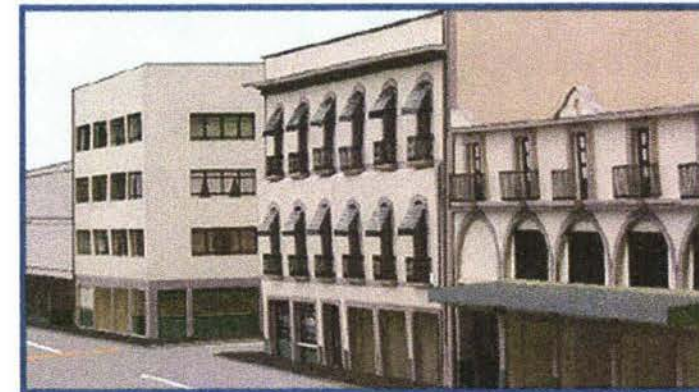
*En esta propuesta, es mi propósito, hacer notar que un proyecto por pequeño que sea este, jamás puede ser concebido de manera aislada, pues tan importante es su contenido particular, como lo es lo que puede y debe aportar a su contexto inmediato o a un contexto de estudio posterior de referencia urbana con similares características.*

*En estas imágenes, se aprecia el trabajo realizado al respecto, en donde se ha tratado de proponer un saneamiento integral, atacando la problemática de contaminación, visual, espacial y ambiental*



*Facilado principal*

*Se incluyen, andadores peatonales al nivel del arrollo Vehicular, contemplando así, una solución simple al gasto y deterioro de banquetas que en la mayor parte de los casos dentro de la ciudad se encuentra en pésimas condiciones, al tiempo que se corrige la falta de atención a personas con discapacidad motriz y que tienen que valerse de silla de ruedas, sorteando y lidiando con rampas mal diseñadas y ubicadas en zonas con mayor grado de riesgo para estas personas. La separación de el arrollo y los andadores, se da a partir de postes que a la vez son arbotantes que inducirían a que el cableado sea subterráneo, Subsananado el problema de postes de cableado excesivos en cantidad y que constituyen una contaminación visual degradante y en ocasiones peligrosa.*



*propuesta*

PROYECTO

AYUDEMOS A GENERAR CON NUESTRA INTERVENCIÓN, UN MEJORAMIENTO COLECTIVO, QUE NOS PERMITA VIVIR CON DIGNIDAD A TODOS LOS QUE CONSTITUIMOS ESTA CIUDAD.



CADA UNO DE LOS SECTORES QUE SE TRATEN CON CALIDAD IRÁN CONSTITUYENDO ENTRE SI, UN SISTEMA ENTRELAZADO QUE SUMADO, PUDIERA CONSIDERARSE UN PROYECTO INTEGRAL DE NUESTRO ENTORNO;  
ESTO ES, QUE DE CADA MANZANA, CADA COLONIA, Y CADA DELEGACIÓN, MEDIANTE UN PROGRAMA RECTOR, PUEDEN GENERAR UN GRAN PROYECTO A LARGO PLAZO, SIN NECESIDAD DE INVERTIR





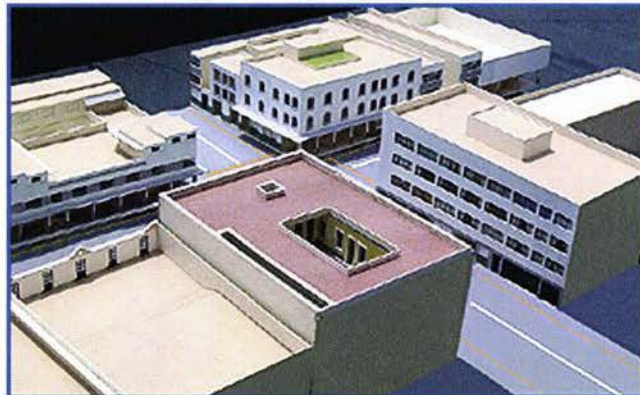
PROPUESTA URBANA



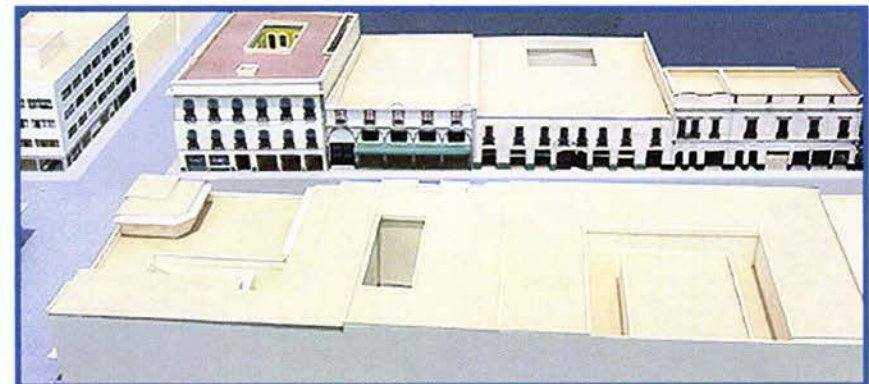
*La limpieza de fachadas mediante la homologación de tonos y colores, procurando que se asemeje a una monocromía*

*El aspecto vegetal, tiene un papel muy importante en este proyecto, pues se trata, además de enriquecer y embellecer el paisaje urbano, dotarán de frescura a los edificios por la generación de humedad microclimática que sabemos pueden generar*

PROYECTO



*Se propone utilizar rodapiés en un solo tono oscuro para evitar el ensuciamiento prematuro, además de presentar una imagen que muestre que es posible encontrar acuerdos entre los vecinos*



## CONCLUSIONES

*Este trabajo pretende de una manera seria y decidida, encontrar un eco en aquellos a quienes les importa la arquitectura en su esencia, aquellos para quienes aún pueden encontrar esa ilusión, esa emoción que se siente al estar frente a un edificio de las características que tiene el de Peralvillo 2.*

*Así mismo, hacer un llamado a mis compañeros y maestros y personas que pudieran verse atraídos por trabajar dentro del perímetro del barrio de Tepito, y que por temor a su mala fama no se atrevan a hacerlo, Para que lo hagan, para que entiendan que ese mismo temor se propagará de generación en generación, si no tomamos acción desde ya,*

*Si no tomamos conciencia de que nadie mas que nosotros mismos podremos aportar al menos una idea para Intentar rescatar lo que el maestro Suárez Pareyón, ha llamado con gran acierto:*

*Los Centros Vivos.*

*Compañeros, nos corresponde a nosotros como generación, tomar posesión de la estafeta y olvidarnos de que es el órgano gubernamental quien tiene que hacerse cargo de la situación mediante la fuerza pública, que lo único que generaría serían consecuencias lamentables, por no querer entender que la verdadera fuerza de la gente, está en crear y no en destruir*

*Por no creer en nosotros mismos y demostrar nuestra capacidad y nuestra preparación que finalmente es lo que elegimos como vocación, no sólo como un medio de subsistencia, sino como un medio que nos permita levantar la mano ante la sociedad, al final de cuentas nuestro verdadero compromiso Es ante esta, el verdadero servicio social comienza aquí, al salir de las aulas,*

*Amigos, no cerremos los ojos ante la realidad, Recordemos que este, nuestro País, no es una potencia económica Que pudiera darse el lujo de arrasar con las construcciones existentes y levantar en su lugar, verdaderas maravillas arquitectónicas llenas de vanguardia y opulencia, ¡no!*

*La ciudad de México, es un paciente enfermo, Uno que necesita la atención de especialistas, y que por desgracia no tiene recursos para pagar lujos...*

*Tenemos entonces que prestarle ayuda, con los recursos que estén al alcance de las circunstancias, Cultivemos la cultura del reciclaje, pero con dignidad, recordemos que nuestras herramientas, son los espacios, los cuales darán cobijo a Seres humanos*

*De antemano, agradezco la atención y la intención mostradas al leer este panfleto, que lo único que pretende Es despertar conciencias en aquéllos que sé que la tienen... A mis amigos:*

*"POR MI RAZA HABLARÁ TEPITO"*



1. DESARROLLO URBANO DE MÉXICO TENOCHTITLÁN. México, D.F., SEP-INAH, 1973.  
Lombardo de Raiz, Sonia
2. CUADERNOS DE TRABAJO DEL SEMINARIO DE HISTORIA URBANA N° 4. Capítulo:  
"La expansión de la Ciudad de México en el siglo XIX", el caso de las fraccio-  
namientos. México, D.F., SEP-INAH, 1978. Morales, María Dolores.
3. CIUDAD DE MÉXICO, ENSAYO DE CONSTRUCCIÓN DE UNA HISTORIA. Capítulo: "La  
transformación de la zona central de la Ciudad de México, 1930-1990"; COLEC-  
CIÓN CIENTÍFICA DE HISTORIA, México D.F., INAH, 1988. Rosas Lea, José A.
4. LA RENTA URBANA COMO FACTOR EXPLICATIVO DE LA RENOVACIÓN URBANA DEL BA-  
RRIO DE TEPITO. Tesis de Sociología, UNAM-Azacapotezaco, México, 1999.-2000  
Sánchez, Margarita, Primo Salado.
5. RENOVACIÓN URBANA EN TEPITO. VIVIENDA, México, N°3; INFONAVIT, abril 1976.  
pp. 72-91, Shjctan, Mario.
6. REGENERACIÓN URBANA EN LA ZONA DE TEPITO. Tesis de Arquitectura, México D.F.,  
ENA-UNAM, 1963. Topberg S. Maisés.
7. ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA MARGINALIDAD EN LA CIUDAD DE MÉXICO.  
"EL CASO TEPITO", Tesis en Sociología, México. Fac. Ciencias Políticas y Sociales  
UNAM, 1974.
8. REMODELACIÓN DEL BARRIO DE TEPITO. tesis colectiva de Arquitectura, México D.F.,  
ENA, UNAM; 1982. Acosta Patiño Miguel.
9. PLAN DE MEJORAMIENTO PARA EL BARRIO DE TEPITO, "Equipamiento, medio am-  
biente e imagen urbana". Tesis en Arquitectura de Autogobierno, UNAM, 1982.
10. PLAN DE MEJORAMIENTO URBANO PARA TEPITO. "Programa de vivienda". Tesis co-  
lectiva de Arquitectura, México, D.F., UNAM. 1986.
11. TIPO DE VIVIENDA URBANA, "Análisis físico de contextos urbano-habitacionales  
de la población de bajos recursos en la Ciudad de México", México D.F., DIANA,  
1978. Bazant S., Jan.
12. EL CONCEPTO DE LOS MOVIMIENTOS SOCIALES URBANOS "Tepito como estudio de  
caso", Tesis en Sociología. Fac. Ciencias Políticas y Sociales, UNAM. México 1984.  
Cameo Misrahi, León.
13. TEPITO: ¿REGENERACIÓN O DESINTEGRACIÓN DE UN BARRIO?, Dinámica habita-  
cional, México N°2, COFEVI, 1984 (Centro Operacional de Vivienda).
14. LOS CENTROS VIVOS. Alejandro Sáenz Pareyón.
15. ARQUITECTURA DEL SIGLO XIX EN MÉXICO. México, UNAM. Kateman, Israel.
16. ARQUITECTURA DOMÉSTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO. UNAM Martín H. Vicente.
17. MEMORIA Y ENCUENTROS DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y EL D.F., 1824-1928;  
P.D.F. INSTITUTO de Investigaciones. Regina Hernández Franqueti.



TEL. 55 26 03 38

Nº CTA. 9851628-9

CORREO: skyscraper@yahoo.com.