



Universidad Nacional Autónoma de México
Facultad de Arquitectura

“Regeneración de inmuebles en abandono
Estrategias de aproximación en la Ciudad de México”
Colonia San Rafael, Ciudad de México

Tesis que para obtener el título de arquitecta presenta
Rocío Alejandra Ángeles Galán

Sinodales
Arq. Lucía Vivero Correa
Arq. Francisco Hernández Spínola
M. en Arq. Francisco Nicholas de la Isla O’Neill

Marzo 2016



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.

Contenido

<i>Introducción</i>	6
<i>Capítulo I. Inmuebles en abandono</i>	8
<i>Capítulo II. El inmueble en abandono, elemento de la ciudad heredada</i>	16
<i>Capítulo III. Estrategias actuales de intervención</i>	22
<i>Capítulo IV. Regeneración de inmuebles en abandono, oportunidad de regeneración urbana</i>	30
<i>Capítulo V. Estrategias de aproximación</i>	32
1. El tiempo y el lugar.....	33
2. Ubicación de inmuebles en abandono.....	34
3. Pre-factibilidad.....	34
4. Dinámicas Urbanas.....	37
<i>Capítulo VI. Caso de estudio</i>	40
El tiempo y el lugar	42
Ubicación de inmuebles en abandono.....	48
Pre-factibilidad.....	52
Dinámicas Urbanas	58
Inmuebles en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Col. San Rafael	64
Dinámicas Locales.....	68
Aproximación Serial.....	74
<i>Conclusiones</i>	78
Propuesta de intervención y premisas de diseño	78
Conclusiones generales del tema.....	82
<i>Antecedentes</i>	84
Renovación Habitacional Popular (RHP) En La Ciudad de México. Programa Posterior A Los Sismos De 1985.....	84
<i>Referencias</i>	88

Regeneración de inmuebles en abandono: Estrategias de aproximación en la Ciudad de México es un proyecto de investigación que plantea observar los inmuebles en abandono en la Ciudad de México como oportunidades de acceso al suelo que permitan revitalizar la ciudad desde su interior, partiendo del entendimiento de la ciudad como un sistema complejo urbs-civitas-polis¹.

¹ Jordi Borja, "Ciudad Y Ciudadanía," *CLAD Reforma Y Democracia* No. 22 (2002).

Regeneración de inmuebles en abandono

Estrategias de aproximación en la Ciudad de México

Problemática

El abandono de inmuebles frente al agotamiento del acceso al suelo en la Ciudad de México.

Tan sólo en la Ciudad de México existen más de 200,000 inmuebles en abandono² (cifra de inmuebles de vivienda) mismos que generan una serie de circunstancias como deterioro, olvido, inseguridad, etc. Estos inmuebles van desde edificios residenciales, vivienda unifamiliar, vecindades, bodegas hasta incluso cines. Oficialmente existen planes de regeneración para menos del 2% del total de estos lugares, con propuestas de intervención que siguen estrategias descontextualizadas. La ignorancia o negligencia, por no decir el peso de los intereses especulativos, han llevado en las últimas décadas a un desequilibrio en el desarrollo inmobiliario, así como a la masificación incontrolada de barrios históricos con modelos de crecimiento altamente irresponsables. Frente al ciclo de consumo y abandono que viven las ciudades la regeneración de estos inmuebles puede ser una alternativa a las formas de crecer de la ciudad.

Objetivos

Desarrollar una estrategia de aproximación para la regeneración de inmuebles en abandono

Hipótesis

“La ciudad es al mismo tiempo la urbs, la civitas y la polis; abordar los problemas de la misma significa referirse a estas tres de manera integral.”³ Si esto es cierto, al realizar una estrategia de aproximación al fenómeno del abandono con base en estos ejes, se podrán obtener premisas de diseño integrales para regenerar estos lugares en la ciudad.

Fundamentación

El planteamiento de este proyecto de investigación surge de la conciencia del suelo como un recurso de gran valor al que parece agotarse el acceso en la Ciudad de México; a la vez que nos encontramos con la degradación y el abandono de inmuebles dentro del tejido urbano. Ante esto, surgen las siguientes interrogantes:

- ¿hasta qué punto la regeneración de inmuebles en abandono puede ser una oportunidad de acceso al suelo en la Ciudad de México?
- ¿cómo podríamos aproximarnos a un inmueble en abandono para tal efecto?

² Cifra otorgada por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda SEDUVI, 2013

³ Jordi Borja and Manuel Castells, *Local Y Global: La Gestión de Las Ciudades En La Era de La Información*, Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos (México, México: Taurus, 2002).

Introducción

“Los antiguos romanos ya diferenciaban dos partes fundantes en sus ciudades: urbis⁴ definía lo construido, el conjunto de arquitectura y urbanismo; mientras que civitas⁵ se refería a las relaciones interpersonales dentro de la ciudad construida. Los dos estaban conectados entre sí; el lugar donde habitaba cada ciudadano afectaba a sus relaciones y viceversa, su entorno social influía en la manera en que disponían de ello”⁶.

abandonar.⁷

(Del fr. *abandonner*, y este del germ. **banna* 'orden').

1. tr. Dejar, desamparar a alguien o algo.
2. tr. Dejar una ocupación, un intento, un derecho, etc., emprendido ya. En juegos y deportes, u. m. c. intr. *Al tercer asalto, abandonó.*
3. tr. Dejar un lugar, apartarse de él.

olvidar.⁸

(Del lat. **oblitare*, formado sobre el part. pas. *oblītus*, de *oblivisci*).

1. tr. Dejar de tener en la memoria lo que se tenía o debía tener. U. t. c. prnl.
2. tr. Dejar de tener en el afecto o afición a alguien o algo. U. t. c. prnl.
3. tr. No tener en cuenta algo. *Olvida los agravios que te hicieron.* U. t. c. prnl.
4. tr. p. us. Hacer perder la memoria de algo.

La ciudad es al mismo tiempo la urbs, la civitas y la polis; abordar los problemas de la misma significa referirse a la vez a las dimensiones físicas, sociales y político administrativas.⁹ El fenómeno del abandono de lugares en la Ciudad de México no elude esta situación. Con base en esto, el abandono de lugares consiste en la acción de dejar un inmueble, apartarse o desprenderse de él física y materialmente; acción conectada con otra más reflexiva como el olvido, desprenderse también de todo vínculo cívico con el lugar en cuestión.

⁴ *Urbis*, el espacio construido y que posee características morfológicas que en general, fácilmente podemos reconocer como “urbanas”, edificios, calles, equipamientos, infraestructuras. Capel, H. (2003)

⁵ *Civitas*, relaciones interpersonales, diferencias socio espaciales, que van desde cambios de densidad, en una escala que se extiende desde espacios muy densos a otros con viviendas unifamiliares y baja densidad, a la misma heterogeneidad social del espacio. Capel, H. (2003) *Los problemas de las ciudades: urbs, civitas y polis. Ciudades, Arquitectura y Espacio Urbano*. Mediterráneo económico, 9-22.

⁶ Agnieszka Stepień, “Identidad Urbana,” in *Glosario de Reciclaje Urbano* (Granada, España: Universidad de Granada, 2014), 52.

⁷ DRAE, *abandonar*.

⁸ DRAE, *olvidar*.

⁹ Jordi Borja and Manuel Castells, *Local Y Global: La Gestión de Las Ciudades En La Era de La Información*.



1. Roma, 1972

Capítulo I. Inmuebles en abandono

En su continua transformación, las ciudades dejan en su interior un conjunto heterogéneo de edificaciones que no mantienen el ritmo vital del tejido que forman parte. Son lugares que quedan fuera de la dinámica urbana, y que se han convertido en áreas deshabitadas, inseguras, improductivas e ininteligibles.

A menudo estos lugares se encuentran estrechamente unidos con los que nos son completamente legibles, aquellos que se han transformado en conjunto y relación con las dinámicas de la ciudad y que aún con el paso del tiempo entendemos como parte de nuestra actualidad.

En la película *Roma*¹⁰, después de una sucesión de anécdotas juveniles, Federico Fellini cuenta la historia de un descenso en el tiempo a partir de la construcción del metro de Roma. Narra el momento en que su equipo de filmación entra en un túnel bajo tierra donde por casualidad se convierten en las primeras personas en 2000 años en encontrar una antigua casa romana, llena de pinturas al fresco, que ha sobrevivido de alguna forma, subterránea y congelada en el tiempo. Una casa encapsulada, embalsamada bajo el suelo y preservada al vacío durante siglos en su propio hermetismo¹¹.

Este estado de conservación colisiona con la ciudad contemporánea y futura representada por la infraestructura del metro, cuando las pinturas se desvanecen una vez son descubiertas. La relación de la casa y la Roma contemporánea plasmada en la película pasa por la del no contacto o separación entre ambos tiempos. Aunque existen materialmente en el mismo tiempo, no existe un contacto entre ellas, ni una dinámica que las relacione más allá de su encuentro físico accidental.

Al igual que la Roma de Fellini, la Ciudad de México es lugar de encuentro físico entre inmuebles encapsulados en el tiempo y transformaciones actuales, donde definir estas cápsulas del tiempo resulta un tema difuso tanto para la sociedad como para la administración pública.

Nos referimos a ellos como inmuebles en abandono, existentes pero autistas de la vida en la ciudad. Es difícil establecer datos duros sobre ellos, incluso para los órganos administrativos de la ciudad. La información que maneja la administración pública del gobierno del Distrito Federal más aproximada a este tema se limita a los siguientes:

¹⁰ Federico Fellini, *Roma*, 1972.

¹¹ Elisa Valero Ramos, ed., *Glosario de Reciclaje Urbano* (Granada, España: Universidad de Granada, 2014).



2. Inmuebles abandonados en la Ciudad de México

- Con respecto a inmuebles en litigio, estado de propiedad y estado legal del bien inmueble, información a la que se accede como dato particular de inmueble en el Registro Público de la Propiedad y de Comercio del Distrito Federal.¹²
- Con respecto a vivienda en desuso, estadística de acceso público (censo INEGI, Inventario Nacional de Viviendas 2010)¹³. Por su parte, la Secretaría de Desarrollo y Vivienda SEDUVI¹⁴ tiene un registro de 200,000 casas en abandono en el Distrito Federal, sobre todo en las delegaciones centrales, 90% de ellas, de interés social. (Paradójicamente, la ciudad requiere de alrededor de 35,000 viviendas al año de todo tipo.)
- Con respecto al centro histórico, SEDUVI y la Autoridad del Centro Histórico cuentan con un registro de edificios en abandono únicamente de la Colonia Centro (cifra aproximada de 400 inmuebles sin tipo específico).¹⁵

De esta manera podemos decir que la aproximación estadística al tema del abandono en la Ciudad de México aborda como sinónimos de abandono:

- la propiedad legal, cuantificando los inmuebles en proceso legal de propiedad, donde el abandono se le atribuye o asocia a la falta de dueño
- el desuso, cuantificando únicamente la vivienda, donde el abandono se le atribuye o asocia a la falta de uso
- y al Centro Histórico, aproximación estadística por zona de alto valor histórico para la ciudad, donde el abandono se le atribuye o asocia al deterioro de lo histórico.

Mediante este trabajo se pretende evidenciar que el fenómeno del abandono es un proceso tanto complejo como particular y va más allá de las aproximaciones anteriormente descritas. A menudo se puede pensar que el abandono es provocado y ocasionado por la falta de uso o de dueño, pero no es esta ausencia la que genera la decadencia de un espacio, va más allá de esta simple deducción posesiva y utilitaria, ya que la propiedad legal del inmueble se encuentra delimitada dentro de un marco jurídico, circunstancia legal que si bien incide, no es determinante en la habitabilidad de un lugar. Así, un edificio que ha perdido su función no ha perdido necesariamente su importancia, “*no conduce necesariamente a su muerte como la pérdida de función no empobrece la capacidad semántica de la arquitectura*”¹⁶, pero se encuentra simple-

¹² <http://www.consejeria.df.gob.mx/index.php/rppyc>

¹³ <http://www3.inegi.org.mx/Sistemas/Mapa/Inv/>

¹⁴ <http://www.seduvi.df.gob.mx/portal/index.php/tramites-y-servicios/patrimonio-cultural-urbano>

¹⁵ <http://www.eluniversal.com.mx/ciudad-metropoli/2013/impreso/en-abandono-400-edificios-en-zocalo-118660.html>

¹⁶ André Corbos, “Edificios Viejos Con Nuevas Funciones,” *Revista Lotus International*, February 1985.

mente en un estado de transición, de pausa, que efectivamente gracias a esta ausencia, le permite ser más receptivo a una posterior regeneración.

Solá Morales aludía con el término *Terrain¹⁷ Vague¹⁸* a la forma en que se manifiesta esta ausencia en la ciudad actual (escrito en los años 90's)¹⁹: a las áreas abandonadas, a espacios y edificios obsoletos, improductivos. Utiliza el término para nombrar estos lugares a menudo indefinidos y sin límites precisos por el doble sentido que tiene *vague* en francés: algo a la vez vacante e impreciso²⁰.

Los *terrain vague* son lugares donde han ocurrido ya una serie de acontecimientos a lo largo del tiempo, "*son lugares aparentemente olvidados donde parece predominar la memoria del pasado sobre el presente*"²¹. Lugares que han quedado obsoletos, pero con ciertos valores residuales que parecen conservarse de manera separada a la transformación de la ciudad. Con el paso del tiempo y las nuevas construcciones, destacan en la metrópoli debido a su anacronismo poniendo en escena una atractiva incertidumbre. Sobre esto, Kevin Lynch señala que los lugares abandonados, al estar liberados de un sentido de intención inmediata humana permiten una acción más libre.²² Muchos lugares abandonados tienen atracciones ruinosas al estar liberadas del control y generar ricas y variadas sensaciones, caracterizadas por el deterioro.

En sus múltiples grabados, Piranesi representa en la mayoría de ellos espacios en un alto grado de deterioro físico pero con una vida latente y expectante a pesar de su estado.²³ Originalmente el deterioro significaba enorme vacío, árido, inútil y hostil al hombre, pero con el tiempo los significados van variando. Lynch en este contexto, asume que el deterioro es la pérdida de utilidad por negligencia o fallas humanas, y no se aplica a algo que no se utiliza pero es potencialmente útil.

¹⁷ No es posible traducir con una sola palabra la expresión francesa *terrain vague*. En francés el término *terrain* es una extensión de suelo de límites precisos, edificable, en la ciudad... se refiere también a extensiones mayores, tal vez menos precisas; está ligada a la idea física de una porción de tierra en su condición expectante, potencialmente aprovechable pero ya con algún tipo de definición en su propiedad a la cual nosotros somos ajenos.

¹⁸ Solá Morales se refiere al término *vague* como el derivado de *vacuus*, *vacant*, *vacuum* en inglés, es decir vacío, sin ocupar, pero también libre, disponible. Vacío por tanto como ausencia, pero también como promesa, como encuentro, como espacio de lo posible o de expectación.

¹⁹ Ignasi de Solá Morales, *Presente Y Futuros. Arquitectura En Las Ciudades* (Barcelona, España: CCCB, 1996).

²⁰ Iñaki Ábalos, ed., *Naturaleza y Artificio. El Ideal Pintoresco en la Arquitectura y el Paisajismo Contemporáneos* (Barcelona, España: Gustavo Gili, 2009).

²¹ Ignasi de Solá Morales, *Presente Y Futuros. Arquitectura En Las Ciudades*.

²² Kevin Lynch, *Echar a Perder. Un Análisis Del Deterioro*, Colección GGMixta (Barcelona, España: Gustavo Gili, 2014).

²³ G. B. Piranesi, *Carceri*, plancha XVI, 1761.



3. G. B. Piranesi, Carceri, plancha XVI, 1761

De esta manera el abandono produce deterioro, dejamos de interesarnos por algo, puesto que el objeto ha perdido valor para nosotros. El abandono se hace a diario y es parte de nuestra época, modelo de producción y consumo. Consiste en un proceso paulatino que implica la renuncia a obligaciones y derechos²⁴, que ejercida sobre un inmueble detona en la decadencia de una zona y en la disminución progresiva de su vitalidad.

Podemos describir así, que el fenómeno del abandono del lugar se manifiesta de modo diverso, dependiendo del contexto en el que se encuentra y de acuerdo a circunstancias específicas: cambios históricos, sociales, políticos y/o naturales. Donde la ausencia ya sea, de dueño, de uso o de mantenimiento; es sólo una circunstancia entre otras tantas desfavorables, que detonan en una participación ausente en la construcción de identidad de la ciudad.

Así, un inmueble al caer en el abandono tiene como consecuencia que su vínculo con el tejido urbano se fragmente y ponga en escena una ilegibilidad progresiva del mismo para las futuras generaciones. Dentro de esta condición de abandono e ilegibilidad, se halla inmerso también en la incertidumbre en la que caben las posibilidades de continuar su condición, o bien de transformarla, y en este sentido constituyen una alternativa a las prácticas de construcción y ocupación de la ciudad.

²⁴ Kevin Lynch, *Echar a Perder. Un Análisis Del Deterioro*.



4. Insurgentes esq. Londres, presenta comercio en planta baja activos, y los niveles superiores en abandono.

Capítulo II. El inmueble en abandono, elemento de la ciudad heredada

*“Las huellas no son sólo lo que queda cuando algo ha desaparecido, sino que también pueden ser las marcas de un proyecto, de algo que va a revelarse”.*²⁵

Normalmente vivimos en la ciudad que no hemos creado, sino que ha sido creada por nuestros antepasados, donde las transformaciones que hacemos las disfrutarán o padecerán los futuros ciudadanos. Así, la realidad de nuestra ciudad es una realidad recibida a la par de una a heredar. La ciudad como sujeto y lugar de la historia, es parte de un proceso dialéctico tanto urbanístico como social y económico en el transcurso del tiempo. Por tal razón, el estudio de un lugar particular en ella no es ausente de un recorrido por la historia, que incluye tanto un panorama retrospectivo de dicho lugar, como un análisis de la participación del mismo en el proceso de esa historia.²⁶

De esta forma, los inmuebles en abandono se hallan inscritos en la ciudad como un palimpsesto del tejido urbano, donde aparte del valor arquitectónico intrínseco que una obra pueda tener, tienen la ventaja de haberse ganado el respeto de su entorno, de ocupar un espacio único y reconocible por el barrio al que pertenece²⁷, y ser parte de un proceso de construcción de identidad y de historia, que si bien pausado no deja de estar vivo.

palimpsesto.²⁸

(Del lat. *palimpsestus*, y este del gr. ἀλίψηστος).

1. m. Manuscrito antiguo que conserva huellas de una escritura anterior borrada artificialmente.
2. m. Tablilla antigua en que se podía borrar lo escrito para volver a escribir.

De esta manera la ciudad tiene una anatomía y un carácter especiales, que la hacen diferente a otras en distinto tiempo y lugar. *“Una ciudad puede pasar por catástrofes y medioevos, ver sucederse en sus casas a estirpes distintas, ver cambiar sus casas piedra a piedra, pero debe, en el momento justo, bajo formas distintas, reencontrar a sus dioses”*²⁹.

²⁵ John Berger, n.d.

²⁶ Jahir Rodríguez Rodríguez, *El Palimpsesto de la Ciudad: Ciudad Educadora*, S/E (Armenia, Colombia, 1999).

²⁷ José Arturo Alvarado Ortega, “Reinterpretación Del Espacio Abandonado En La Ciudad de México Para Su Integración Ambiental Y Cultural Al Espacio Público” (Tesis de Maestría, Universidad Nacional Autónoma de México, 2011).

²⁸ DRAE, *palimpsesto*.

²⁹ Ítalo Calvino, *Punto Y Aparte. Ensayos Sobre Literatura Y Sociedad* (Barcelona, España: Tusquets, 1995).

En conjunto con las edificaciones de la ciudad heredada, se recibe también una herencia patrimonial que caracteriza a la sociedad donde crecemos y desarrollamos.³⁰ Herencia colectiva cuyo valor lo proporciona el arraigo que, como elemento de identidad incide en el modo de vivir de los ciudadanos.

Sobre esto, Tamayo y Wildner se refieren a la identidad como la construcción analítica que se constituye por los elementos: reconocimiento, pertenencia, permanencia y vinculación³¹. Así, el reconocimiento implica la afirmación de la singularidad y heterogeneidad, de uno y del otro; la pertenencia es el proceso de situarse y al mismo tiempo poseer; la permanencia, entendida como la relación entre el tiempo que se pasa en un lugar y el arraigo generado; y la vinculación que es la interacción social y simbólica, la noción colectiva.

Esta herencia se manifiesta en diferentes grados y maneras, y resulta más evidente, al menos en materia de edificación, en zonas específicas de la ciudad: los barrios y centros históricos. Los barrios, intermediarios entre el micro universo privado de la casa y el macro público de la ciudad, donde la identidad urbana se pone en escena y es reconocida y reproducida por sus habitantes con el paso de las generaciones. Por su parte, los centros históricos son territorios que generalmente sólo se asocian con el rico patrimonio urbano arquitectónico y los equipamientos públicos y culturales de carácter metropolitano que alojan. Dicha herencia es acumulada y transformada en el transcurso de varios siglos, donde de forma importante y debido a su historia, suele concentrarse en las antiguas áreas centrales de la ciudad. Estas zonas han sido protegidas a través de leyes y de normativas en función de los inmuebles del pasado que alojan y de valores que se les adjudican: testimonios de historia, fuente de la “identidad nacional” o local, de la memoria colectiva, etcétera.

Los barrios centrales y los centros históricos de muchas ciudades de toda Latinoamérica han padecido un proceso de vaciamiento de su población residente y de la vivienda. En la Ciudad de México este fenómeno ocurre de forma simultánea, contradictoria y complementaria con los procesos de urbanización expansiva en escala metropolitana, que son liderados por empresarios inmobiliarios o realizados de forma precaria por la población pobre. Ambos actores encuentran en las periferias distantes la accesibilidad al suelo.

Paradójicamente, el suelo en abandono al interior de la ciudad, resulta inaccesible debido a sus altos costos, mientras que el suelo accesible al sector social, debido a sus carencias sufre actualmente un abandono a la alza.

³⁰ Salvador Díaz Berrio, “Conservando Nuestro Patrimonio: Manual Para La Conservación Del Patrimonio Arquitectónico Habitacional De Sucre,” n.d.

³¹ Kathrin Wildner and Sergio Tamayo, *Identidades Urbanas* (Universidad Autónoma Metropolitana, 2005).



5. Izquierda. Vivienda la interior de la colonia Guerrero. Derecha. Conjunto Infonavit en la periferia de la Ciudad de México

La pérdida de población y vivienda de las áreas centrales es un factor de suma importancia en la manifestación del abandono como fenómeno de la ciudad ya que representa y detona tanto un deterioro físico, como también social; así como en la accesibilidad a la vivienda, de las dinámicas del mercado inmobiliario, y los cambios de uso del suelo por actividades más rentables.³²

Así, una gran cantidad de edificación se mantiene abandonada al interior de la ciudad, mientras toda una vida transcurre a lado de ellos. Incluso hay ejemplos de un abandono parcial, ya que existen algunos que son utilizados de manera diversa por una gran cantidad de población flotante únicamente en su planta baja.

En las últimas décadas se han incrementado las iniciativas de intervención en barrios históricos, lo que constituye una nueva forma de disputa y de encarecimiento del suelo, debido a su valor añadido. Cada vez más ciudades y poblados identifican inmuebles, ensambles y territorios urbanos así como otros bienes tangibles e intangibles, a los que se adjudican valores colectivos y se desarrollan importantes esfuerzos para recuperarlos y destinarlos a los usos culturales-comerciales.

Sin embargo, a diferencia de las ciudades europeas, las intervenciones en barrios históricos en América Latina han estado más motivadas por la recuperación de lo construido como monumento, desatendiendo oportunidades de contrarrestar con ellos problemas vitales como la vivienda, que aún lejana continúa desempeñando una importante función en la vida de la ciudad.

“Los antiguos romanos ya diferenciaban dos partes fundantes en sus ciudades: urbis definía lo construido, el conjunto de arquitectura y urbanismo; mientras que civitas se refería a las relaciones interpersonales dentro de la ciudad construida. Los dos estaban conectados entre sí; el lugar donde habitaba cada ciudadano afectaba a sus relaciones y viceversa, su entorno social influía en la manera en que disponían de ello.”³³

Sobre esto, Agnieszka Stepien menciona que actualmente da la impresión de que los temas relacionados con la parte material de la ciudad, urbis, están más desarrollados que los enfocados hacia lo cívico, *“tanto a la escala de un portal como de toda la metrópoli, aunque sea hacen esfuerzos por estimular la participación ciudadana, sobre el tema que está en sus raíces, y que no es otro que la identidad urbana, se hace bien*

³² Víctor Delgadillo, “Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina. Del Combate de Tugurios a La Rehabilitación Habitacional Progresiva,” *Revista INVI Universidad de Chile* vol. 23, no. núm. 63, (Agosto 2008): 89–119.

³³ Agnieszka Stepien, “Identidad Urbana.”

*poco. ¿Y por qué es tan importante este concepto? Porque la necesidad de pertenencia de un individuo a un lugar define el fundamento de la ciudad, el civitas*³⁴

Este sentido de reconocimiento-pertenencia-permanencia-vínculo³⁵, del individuo y la ciudad resulta de suma importancia en la ciudad heredada, donde una pluralidad de partes abandonadas esperan ser reconocidas y reinterpretadas, re vinculadas a la colectividad como pueden ser: el centro antiguo, las primeras expansiones, las numerosas periferias recientes, las antiguas zonas industriales; donde cada parte reclama una diferente metodología de intervención.

³⁴ Ibid.

³⁵ Kathrin Wildner and Sergio Tamayo, *Identidades Urbanas*.

Capítulo III. Estrategias actuales de intervención

“Hay que cuidarse de decirles que a veces ciudades diferentes se suceden sobre el mismo suelo y bajo el mismo nombre, nacen y mueren sin haberse conocido, incomunicables entre sí.”³⁶

Hoy en día las transformaciones que se dan al interior de la Ciudad de México descuidan mucho la identidad urbana. Inmuebles inmersos en una serie de circunstancias y condiciones tan diferentes y particulares, reciben transformaciones iguales (centros culturales, departamentos, centros comerciales) cuando la única condición que poseen en común es el abandono.

Aunado a esto y de manera paradójica, existe una especie de culto al “patrimonio” por parte de una sociedad cada vez más atraída por la superficie vieja del pasado. Se pueden destacar dentro de otros ejemplos la sacralización de los centros históricos convertidos en ocasiones en auténticos museos urbanos, la tematización historicista de la ciudad como imagen “identitaria” para el mercado turístico como “pueblos y barrios mágicos” y la gentrificación de estos lugares como consecuencia de su sobreexplotación³⁷. Es por tanto fundamental establecer una mirada crítica a las prácticas de intervención que en sí mismas simplifican la oportunidad de un diálogo del pasado con la actualidad, y que hasta el día de hoy la mayoría ha optado por una postura del no contacto.

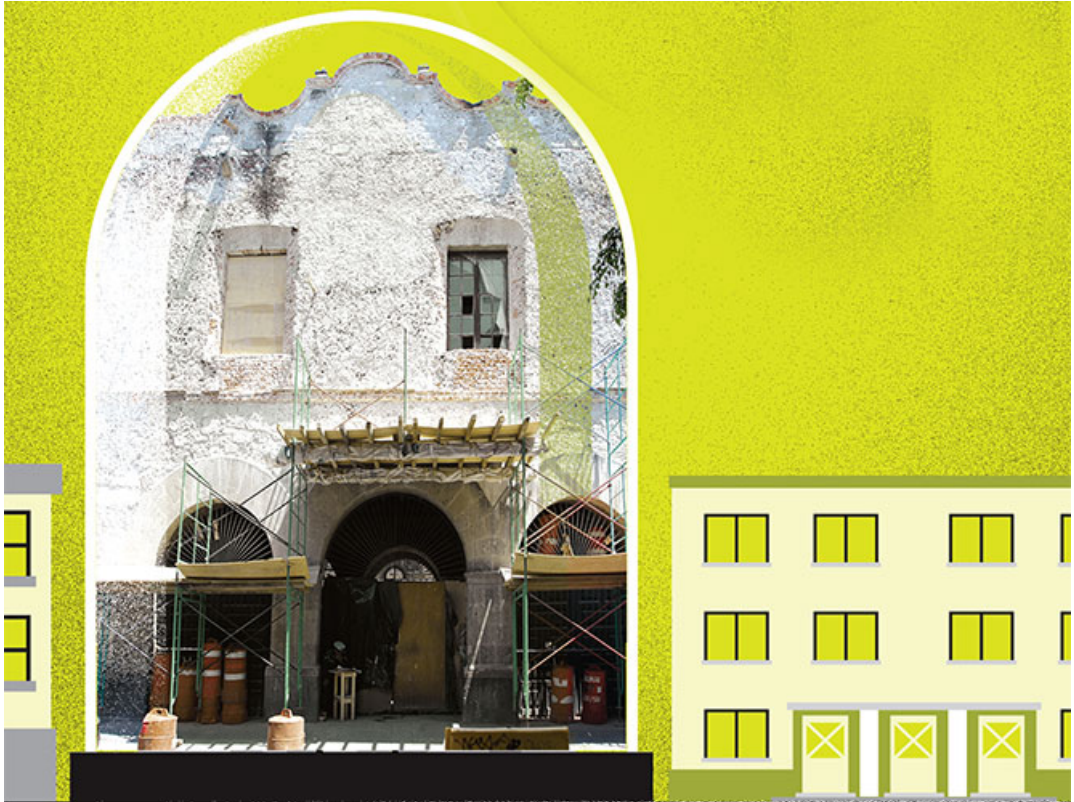
La presencia de inmuebles en abandono en nuestra ciudad remarca al mismo tiempo la presencia palpable de un eslabón perdido, y la inminencia incierta de aquello que podría suceder. En la actualidad vivimos en una sociedad donde la historia, si bien se nos presenta a distancia y difusa, se sacraliza. Donde todo intento de vincular lo antiguo e histórico con la actualidad se convierte en una completa amenaza para la preservación del pasado, y entonces ocurren prácticas de intervención donde las políticas mismas indican la preservación de una imagen “patrimonial” como superficie de contacto con la nueva construcción.

Este fenómeno de intervención existe en las ciudades de América Latina, no únicamente en la Ciudad de México. De entre estas prácticas de intervención los conceptos más populares son *reocupación* y *recuperación*³⁸. Ambos conservadores y limitados para regenerar un lugar, ya que limitan la acción al uso o a un retorno de un pasado ideal, abordando aspectos meramente materiales e independientes a su situación.

³⁶ Ítalo Calvino, *Las Ciudades Invisibles*, 22nd ed., vol. Vol. 3, Biblioteca Calvino (Siruela, 2012).

³⁷ Víctor Delgadillo, “Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina. Del Combate de Tugurios a La Rehabilitación Habitacional Progresiva.”

³⁸ André Corbos, “Edificios Viejos Con Nuevas Funciones.”



6. Capsula de inmueble abandonado

A continuación se presentan las definiciones de los términos más utilizados para referirse a intervenciones en inmuebles existentes. Se hace hincapié en que dichos términos son estrategias de acción que dependiendo de su contexto deben ser abordadas, es decir, no constituyen una solución por sí solas, sino que se requiere de un diagnóstico integral para determinar su aplicación a casos.

re ocupar.³⁹

(Del lat. *occupāre*).

1. tr. Tomar posesión o apoderarse de un territorio, de un lugar, de un edificio, etc., invadiéndolo o instalándose en él.
2. tr. Obtener, gozar un empleo, dignidad, mayorazgo, etc.
3. tr. Llenar un espacio o lugar.

recuperar.⁴⁰

(Del lat. *recuperāre*).

1. tr. Volver a tomar o adquirir lo que antes se tenía.
2. tr. Volver a poner en servicio lo que ya estaba inservible.
3. tr. Trabajar un determinado tiempo para compensar lo que no se había hecho por algún motivo.
4. tr. Aprobar una materia o parte de ella después de no haberla aprobado en una convocatoria anterior.
5. prnl. Volver en sí.
6. prnl. Dicho de una persona o de una cosa: Volver a un estado de normalidad después de haber pasado por una situación difícil.

rehabilitar.⁴¹

1. tr. Habilitar de nuevo o restituir a alguien o algo a su antiguo estado. U. t. c. prnl.

reciclar.⁴²

1. tr. Someter un material usado a un proceso para que se pueda volver a utilizar.
2. tr. Dar formación complementaria a profesionales o técnicos para que amplíen y pongan al día sus conocimientos.
3. tr. Dar una nueva formación a profesionales o técnicos para que actúen en otra especialidad.
4. tr. *Tecnol.* Someter repetidamente una materia a un mismo ciclo, para ampliar o incrementar los efectos de este.

³⁹ DRAE, *ocupar*.

⁴⁰ DRAE, *recuperar*.

⁴¹ DRAE, *rehabilitar*

⁴² DRAE, *reciclar*.

restaurar.⁴³

(Del lat. *restaurāre*).

1. tr. Recuperar o recobrar.
2. tr. Reparar, renovar o volver a poner algo en el estado o estimación que antes tenía.
3. tr. Reparar una pintura, escultura, edificio, etc., del deterioro que ha sufrido.

revitalizar.⁴⁴

1. tr. Dar más fuerza y vitalidad a algo.

regenerar.⁴⁵

(Del lat. *regenerāre*).

1. tr. Dar nuevo ser a algo que degeneró, restablecerlo o mejorarlo. U. t. c. prnl.
2. tr. Hacer que alguien abandone una conducta o unos hábitos reprobables para llevar una vida moral y físicamente ordenada. U. t. c. prnl.
3. tr. *Tecnol.* Someter las materias desechadas a determinados tratamientos para su reutilización.

Los primeros términos aluden a acciones específicas sobre un estado físico, mientras que los últimos dos, revitalizar y regenerar, son términos más amplios que involucran la mejora, entendiéndolo como algo positivo a lo que existe y a la vida.

⁴³ DRAE, *restaurar*

⁴⁴ DRAE, *revitalizar*

⁴⁵ DRAE, *regenerar*

A continuación y con base un artículo publicado en la revista *INV*⁴⁶ de la Universidad de Chile se presenta la revisión de un conjunto de proyectos de regeneración de inmuebles. Estos ejemplos, y en continuidad con lo descrito en el marco teórico sobre la aproximación e intervención actual, ponen un mayor énfasis en la recuperación de la “construcción relevante” que en la problemática social, aunque se traten de vivienda, y en la generación de instrumentos que posibiliten reproducir estas operaciones. Sin embargo se muestran debido a que aportan parámetros y criterios para la realización de otros proyectos similares y el hecho de que se hayan realizado ya en la ciudad permite aprovechar la formación de cuadros técnicos con un antecedente, así como para extraer líneas de intervención y diseño de instrumentos adecuados.

Varios de estos proyectos han sido cofinanciados por iniciativas de cooperación internacional, sin los cuales muy probablemente no se hubieran realizado, ya sea porque no resultaban atractivos para los gobiernos locales, la población residente no poseía los mecanismos para promover la rehabilitación de sus inmuebles, o porque no había recursos para dicho fin. Víctor Delgadillo señala cómo *La Junta de Andalucía*⁴⁷ ha promovido y cofinanciado, conjuntamente con los gobiernos locales, la rehabilitación o reconstrucción de más de 300 inmuebles para vivienda en varios centros históricos de América Latina.

Entre los proyectos se mencionan:

- la *Media Manzana de San Francisco* en Buenos Aires (7 conventillos y un baldío con 94 viviendas)
- la *Casa de los Siete Patios*, la *Casa Ponce* y *El Penalillo* en Quito (101 viviendas en conjunto)
- la *Casa Gardel* y la *Casa Verde* en Montevideo (10 viviendas en total)
- la *Casa de la Covadonga* en la ciudad de México (37 viviendas)
- el *Pabellón de los Oficiales Reales* en Potosí, Bolivia
- la rehabilitación de algunas *Cités* en Santiago de Chile.

Por su parte el *Pact Arim*⁴⁸, una red de organizaciones francesas especializadas en la rehabilitación y gestión urbana, rehabilitó un inmueble en el centro histórico de Quito (Caldas 508 con 14 viviendas), y operó la primera fase del programa *Vivienda Solidaria*. En estos ejemplos hay una gran diversidad de tipos de vivienda, obra y formas de financiamiento: renta y propiedad; créditos e inversiones a fondo perdido; rehabilitación y obra nueva. Que en cada caso no habrían sido factibles de no ser por la transformación de marcos legales.

⁴⁶ Víctor Delgadillo, “Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina. Del Combate de Tugurios a La Rehabilitación Habitacional Progresiva.” (con base en artículo “*Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina*”)

⁴⁷ <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/servicios/publicaciones/4259>

⁴⁸ <http://www.pact-habitat.org/services.html>

Los proyectos han dejado una serie de conclusiones:

- Han demostrado que es posible rehabilitar inmuebles históricos y destinarlos al sector que necesita la población como vivienda de bajos ingresos que habita en ellos o en el centro histórico, pero a través de grandes subsidios.
- La cooperación internacional puede jugar un papel muy importante en la realización de este tipo de proyectos, pero muy limitado para enfrentar la dimensión de la problemática de su entorno.
- Los recursos aportados por la cooperación internacional son menores a los que se pueden movilizar localmente. Pero las aportaciones internacionales otorgan una mayor “visibilidad” a los proyectos.
- A menudo la mayor virtud de estos proyectos es su mayor limitación, pues reproducir la operación de rehabilitar otros inmuebles históricos y destinarlos a vivienda para su población residente de bajos ingresos, requiere de grandes recursos y subsidios, particularmente cuando los inmuebles están muy deteriorados o cuando presentan una estructura arquitectónica particular (muchos elementos de cantera o muchos ornamentos).

Diversidad de formas de acceso al suelo para estos proyectos:

- Compra por parte del municipio: en algunos casos este costo se transmite a la población favorecida y en otros se subsidia.
- Aportación del gobierno local: para posibilitar la realización de los proyectos. Es el caso de casi todos los proyectos realizados por los gobiernos locales con la cooperación andaluza.
- Compra por parte de la población: esta es una práctica común que implica el ahorro de la población y la negociación con los propietarios. En varias ocasiones se recurre a un crédito hipotecario otorgado por un banco o un organismo público de vivienda.
- Expropiación: el gobierno de la Ciudad de México ha hecho recientemente un uso de sus atribuciones para expropiar inmuebles en función del interés público. Esta medida se utilizó en gran escala después de los sismos de 1985 como sustento del programa de reconstrucción habitacional. Sin embargo el destino actual de uso que parece ser requerido es el de fines culturales.

- Comodato: en la *Manzana de San Francisco* (Buenos Aires) los inmuebles rehabilitados no cambiaron de propietario, sino que fueron cedidos en comodato por un período de siete años, que ya caducó. En este proyecto, el Banco Ciudad (propietario de los inmuebles) demanda desde 2002 el desalojo de los inquilinos morosos (95% de la población residente).

Capítulo IV. Regeneración de inmuebles en abandono, oportunidad de regeneración urbana

“Diseñar la ciudad de los sueños es fácil, reconstruir una ciudad viva requiere imaginación”⁴⁹

Las ciudades no están muertas, simplemente debido a su vida hoy son diferentes de como nacieron. El concepto de regeneración urbana⁵⁰ está introducido por la necesidad de elaborar nuevas respuestas a los complejos urbanos heredados que han quedado obsoletos dentro de la ciudad viva. Proyectos de regeneración que pueden tener lugar en varios escenarios como son: las antiguas fábricas, polígonos residenciales, periferias o suburbios no funcionales. Así mismo, frenar el proceso de envejecimiento y de abandono a través de operaciones de redefinición y reestructuración, permitiendo crear o continuar nuevas relaciones entre el lugar y su entorno.

La regeneración urbana puede entenderse en un sentido terapéutico de tejidos u organismos que presentan algún tipo de enfermedad (regenerar=sanar). El término propone la reflexión sobre diferentes modelos, bien de implementación parcial o de reforma, que actuando sobre la masa edificada regenere áreas obsoletas evitando así un posterior consumo de nuevos territorios.⁵¹

A diferencia de la cultura de la rehabilitación de principios del siglo XX, que demandaba después de un periodo de abandono, rehabilitar y dejar en su estado original algún espacio arquitectónico que haya tenido cierta función; la regeneración puede construir algo nuevo sobre la base existente, o bien remover elementos de la misma. Sin embargo esta transformación, si se pretende llamar regeneración urbana, debe ser congruente con el tejido al que forma parte, con las dinámicas sociales, con su economía: con todo lo que lo mantiene vivo.

La regeneración de inmuebles constituye una pequeña acción con la oportunidad de neutralizar los procesos de obsolescencia del suelo consumido en la ciudad, sin embargo tiene un fin complejo que implica incidir también en el entorno que lo rodea, para aproximarse a su objetivo es necesario dotar a estos inmuebles de las herramientas necesarias para que sean capaces de auto-regenerarse y prolongar así su ciclo de vida, no obstante siempre estarán en la incertidumbre del futuro de la ciudad.

⁴⁹ Jane Jacobs, *The Death and Life of Great American Cities* (Nueva York, EUA: The Modern Library, 1993).

⁵⁰ André Corbos, “Edificios Viejos Con Nuevas Funciones.”

⁵¹ Gabriel Carrascal, “Recuperaciones Urbanas,” n.d., 18.

Eva Chacón señala que la intervención en la ciudad viva “*no debe limitarse a prolongar o retrasar un proceso destinado a la decadencia. El objetivo de una intervención de regeneración es cambiar la “obsolescencia no programada” por la “regeneración programada”.* Por este motivo, son necesarias estrategias concebidas como parte de un proceso, que posibiliten la auto regeneración continua de nuestras ciudades”.⁵²

Sobre esto, la autora desarrolla dos consideraciones que deben tener las intervenciones de regeneración: la primera está relacionada con la adecuación y durabilidad del soporte físico y la factibilidad de sustitución de sus componentes. La segunda, con las cualidades para ser continuamente transformados y readaptados a distintas necesidades.⁵³

Sin embargo la regeneración, basándonos en el significado que proporciona la RAE, implica también devolver a la vida y dinámicas de la ciudad actual, devolver la legibilidad a los inmuebles que han quedado encapsulados con el paso del tiempo. De otra forma las intervenciones seguirán reproduciendo progresivamente la fractura generacional de lectura y construcción de identidad. Para ello es necesario establecer que la regeneración de inmuebles si queremos llamarle como tal, implica añadir a las consideraciones físicas de durabilidad y adaptabilidad, un aspecto aún más trascendente en la ciudad, que es la continuidad temporal, y es que la historia entendida como viva, es un soporte del futuro que también algún día llegará a ser patrimonio.

⁵² Eva Chacón, Elisa Valero Ramos, and Ignacio Valverde Espinosa, “Espacios de Oportunidad. El Reciclaje Urbano En El Contexto de La Renovación Del Hábitat Social En Francia,” *Habitat Y Sociedad* No. 5 (November 2012): 77–94.

⁵³ *Ibid.*

Capítulo V. Estrategias de aproximación

“Por encima de todo me preocupa mantener la continuidad histórica, la continuidad de la ciudad. El centro histórico es algo siempre compacto y vivo, registra la historia y los acontecimientos de la ciudad y por tanto es muy revelador de lo que hay que hacer ante la construcción de un nuevo edificio o a la recuperación de uno existente... mantener la integridad, el carácter, la atmósfera del lugar y la autenticidad de las cosas; y esto sólo se logra valorando el conjunto de relaciones en el que coexisten las arquitecturas de la ciudad de una manera amplia y equilibrada.”⁵⁴

A continuación se describen los primeros criterios para el desarrollo de la metodología a partir del marco teórico realizado:

Se propone realizar una estrategia de aproximación basado en acciones ligadas a establecer la continuidad con el pasado a través del presente. La historia entendida como viva, es un soporte del futuro que también llegará a ser patrimonio. En este sentido es importante para este trabajo definir la postura de que la intervención debe constituir un vínculo temporal, y para ello es necesaria una aproximación con tal objetivo.

Con respecto a lo anterior, y con el horizonte que se pretende del trabajo, se estudiará una zona donde el pasado se presenta con gran evidencia no sólo físico sino también en sus modos de vivir, como son los barrios de nuestra ciudad. Descartando así zonas como Santa Fé, Nuevo Polanco, etc.

Si partimos de regenerar un inmueble en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Ciudad de México, para este trabajo vale la pena hacerlo cuando no están completamente desechos, *“porque ahí estamos haciendo arqueología para el turismo, que si bien es necesario también cuesta dinero. Hacer una falsa rehabilitación en la que sólo se deja la fachada y el resto es construido de nuevo no es una forma económica de hacer rehabilitación, la rehabilitación se hace con transformaciones pequeñas, las mínimas posibles para poder arrendar a precios accesibles.”⁵⁵*

⁵⁴ “Entrevista a Álvaro Siza,” in *Álvaro Siza 2001-2008*, vol. No. 140 (El Croquis, 2008), 296.

⁵⁵ Nuno Portas, “Entrevista a Nuno Portas,” *A Revista da Caixa, Caixa Geral de Depósitos*, 2013.

Lo recabado en el marco teórico abre inquietudes con respecto a la propiedad legal de inmuebles y los marcos jurídicos de la administración de la propiedad que si bien se muestran hacia la ciudadanía como marcos difusos, es indispensable aclararlos o proponerlos para la factibilidad de los inmuebles en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Ciudad de México.

Se propone realizar 4 estrategias de aproximación que pueden ser aplicadas a diferentes escalas, ya sea para analizar primero una escala barrial o posteriormente una escala menor como los alrededores de un inmueble.

1. El tiempo y el lugar

Es la primera aproximación que se propone hacer al sitio de estudio como parte de la ciudad heredada. Consiste en dos partes fundamentales para entender la relación espacio-tiempo en un sitio particular con base en los textos de Aldo Rossi sobre la estructura urbana y el tiempo⁵⁶.

En el ensayo de Aldo Rossi, el autor señala que el estudio de la ciudad no debe limitarse únicamente a la descripción de su forma. Para él la forma de la ciudad se puede entender como una “manufactura” resultado de una serie de hechos urbanos caracterizados por una arquitectura propia. La tesis de Rossi radica en que el estudio de la ciudad se construye a partir de un análisis de los hechos urbanos, donde cada hecho urbano es único y el estudio de ellos busca encontrar sus cualidades, su razón de ser en la ciudad.⁵⁷ Con base en esto se propone realizar un estudio general sobre los hechos urbanos que han ocurrido a lo largo del tiempo en relacionan con la morfología del lugar de estudio.

Se propone realizarlo en dos instancias: una descriptiva y una analítica.

La instancia descriptiva mediante distintas tácticas que permiten describir o relatar aquello que ocurre en la ciudad.

- Recopilación de información estadística, imágenes y características que permitan ubicar sucesos a lo largo del tiempo.
Técnicas que se proponen: mapa mental, línea del tiempo
- Recopilación de información de la morfología y/o imagen urbana
Técnicas que se proponen: plano lleno y vacío, vista aérea, larguillos fotográficos

⁵⁶ Aldo Rossi, “Estructura de Los Hechos Urbanos,” in *La Arquitectura de La Ciudad* (Barcelona, España: Gustavo Gili, 2010), 70–105.

⁵⁷ Aldo Rossi, *La arquitectura de la ciudad*, 2a edición ampliada (Barcelona, España: Gustavo Gili, 2010).

La instancia analítica propone utilizar la información descrita para realizar una comparación de órdenes cuantitativos y cualitativos del lugar. Ubicando continuidades y discontinuidades de la imagen urbana actual y vinculándola con la serie de sucesos ocurridos a lo largo del tiempo.

2. Ubicación de inmuebles en abandono

Esta aproximación tiene como objetivo localizar en la zona de estudio los predios en estado de abandono a partir de las características descritas en el marco teórico.

Se propone realizar un mapa de la ubicación de los inmuebles en la zona de estudio y una imagen por cada predio para comparar su tamaño, morfología y época. Localizando en el mapa otros inmuebles protegidos por alguna ley de protección patrimonial, ambiental, etc.

- Recopilación de información sobre inmuebles catalogados
Fuentes: Se proponen como fuentes el cronista de la zona a estudiar si lo existe, o la consulta directa al Catálogo de Inmuebles Protegidos
- Recopilación de información sobre inmuebles abandonados
Fuentes: Recorrido por la colonia, Recorrido virtual
Muestra: inmuebles con ausencia de actividad, manifestación de deterioro y ausencia de propiedad.

Técnica: mapa, plano o imagen satelital.

3. Pre-factibilidad

El siguiente análisis tiene como objetivo identificar una serie de valores sobre el estado físico y administrativo de los inmuebles en abandono, para evaluar la pre-factibilidad de intervenir en ellos. Primero se propone recopilar la información sobre los tres conceptos señalados en el marco teórico como característicos del abandono: ausencia de actividad, ausencia de propiedad y manifestación de deterioro. Posteriormente se realiza un diagnóstico de cada inmueble entorno a dichos rubros.

Ausencia de actividad en años

Se determina la ausencia de actividad del inmueble en rangos de 5 años. Se propone este rango como base ya que el INDAABIN Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales⁵⁸ lo señala como rango aproximado de ocu-

⁵⁸ INDAABIN Instituto Nacional de Administración y Avalúos de Bienes Inmuebles Nacionales
<http://www.indaabin.gob.mx/Paginas/default.aspx>

pación de inmuebles en renta, manifestando aproximadamente cada cinco años un fenómeno de vacío (mismo que termina dependiendo del mercado, aproximadamente en un rango de 3 a 9 meses).

Sin embargo el análisis de tiempo y lugar puede señalar algún suceso que incida en este rubro, modificando el rango según sea el caso.

Técnica: Encuesta barrial cerrada

Ausencia de propiedad y/o Ausencia de trámites

La ausencia de propiedad se determina mediante la consulta directa al Registro Público de la Propiedad, para conocer el nombre del dueño y el estado legal del inmueble.

Técnica: Consulta en el Registro Público de la Propiedad⁵⁹

El tiempo de respuesta dice ser de 5 días hábiles. De hallar resultados positivos, el Registro Público de la Propiedad expide una “Constancia de Antecedentes Registrales” con la copia de inscripción del inmueble y el nombre del propietario actual. Para solicitar la consulta se debe entregar por triplicado el formato de “Solicitud de Entrada y Trámite”, y por duplicado el pago de la línea de captura, y tiene un costo de \$437.50 pesos por solicitud.

Debido a que existe una dificultad de acceso a la información sobre la propiedad legal de cada inmueble, se propone determinar este rubro con base en la ausencia de movimientos y trámites legales a partir de los antecedentes de trámites que el inmueble tenga como pueden ser solicitudes de uso de suelo, permisos de ocupación, etc. De igual forma en el rango conveniente de acuerdo al análisis del tiempo y lugar.

Este procedimiento puede resultar ser menos preciso que la consulta directa al registro, pero se propone para fines económicos de este trabajo.

Técnica: Consulta en Ciudad MX Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal⁶⁰

Manifestación de deterioro

Se propone diagnosticar el nivel de deterioro con una escala de conservación-deterioro de 5 niveles describiendo con el grado “1” mayor conservación y el grado “5” ruinoso, todo esto con base en la escala de deterioro que señala la Secretaría de Finanzas del Distrito Federal (escala de 4 niveles). Este diagnóstico es sobre el estado aparente de la construcción por lo que requiere visitar el sitio y no sustituye un peritaje estructural.

1. Se consideran en este estado las construcciones que notablemente hayan recibido un mantenimiento adecuado y que todos sus elementos físicos estén en perfectas condiciones.

⁵⁹ Portal de la Consejería Jurídica y de Servicios Legales del Distrito Federal

<http://www.consejeria.df.gob.mx/index.php/rppyc>

⁶⁰ Ciudad MX Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>

2. Se considerara en este estado las construcciones que presentan humedad en muros y techos o necesidad de pintura en fachada, interiores, herrería y en general que requieran solo labor de mantenimiento de elementos secundarios como herrerías, puertas, ventanas.
3. Se considerara en este estado las construcciones cuyos acabados estén desprendiéndose, la herrería este atacada por la corrosión, tenga gran cantidad de vidrios rotos, muebles sanitarios rotos o fuera de operación. Deterioro de acabados como aplanados, pisos y muros divisorios, así como sustitución de elementos secundarios como herrerías, puertas y ventanas.
4. Se consideran las construcciones donde algunos de los elementos divisorios o de carga se noten agrietados y en general se prevea la necesidad de reparaciones mayores. Deterioro de elementos primarios como muros de carga, entresijos, columnas.
5. Se les considerará en este estado de conservación a las construcciones que presenten un estado ruinoso de sus elementos estructurales, muros fracturados, partes destruidas, incompletos entre otros.

Con la información anterior, se propone realizar una ficha técnica por inmueble para su comparación describiendo los siguientes puntos:

- Clave de Inmueble. Se le otorga una clave a cada inmueble en orden de ubicación norte a sur o en orden de deterioro.
- Dirección
- Ubicación en el mapa de tiempo y lugar. Se coloca un extracto del plano para mostrar la época aproximada del inmueble como su superficie construida.
- Fotografía de fachada. Se coloca para mostrar las características físicas de su fachada y sustentar el estado aparente de deterioro, y se incluyen de detalles en caso de contar con fotografías del interior.
- Metros cuadrados del predio
- Inactividad en años con base en la encuesta barrial
- Nivel de deterioro con base en la escala de 5 niveles propuesta.
- Observaciones. Se colocan aquí las observaciones que pueden existir sobre el inmueble, estas pueden incluir la catalogación bajo un tipo de protección patrimonial, invasión por algún tipo de grupo, relevancia histórica, etc.

Partiendo de la premisa de regenerar un inmueble en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Ciudad de México, para este trabajo vale la pena hacerlo cuando no están completamente desechos, *“porque ahí estamos haciendo arqueología para el turismo, que si bien es necesario también cuesta dinero. Hacer una falsa rehabilitación en la que sólo se deja la fachada y el resto es construido de nuevo no es una forma*

*económica de hacer rehabilitación, la rehabilitación se hace con transformaciones pequeñas, las mínimas posibles para poder arrendar a precios accesibles.*⁶¹

De esta manera, este análisis es un punto de partida a manera de filtro cuantitativo que posteriormente utilizaremos para elegir el o los inmuebles a intervenir.

4. Dinámicas Urbanas

El siguiente análisis consiste en identificar los elementos de servicio que detonan una serie de operaciones en la zona de estudio y analizar los efectos de estos en conjunto con los elementos de la imagen urbana propuestos por Kevin Lynch en la “Imagen de la Ciudad”. El objetivo es analizar la serie de dinámicas urbanas que se llevan a cabo en la zona con base en el cruce de información objetiva sobre los elementos de equipamiento y servicio de acuerdo con lo estipulado por SEDESOL, en conjunto con un análisis subjetivo de los efectos físicos y perceptibles de la “imagen de la ciudad”.

Análisis operativo: equipamiento y radios de influencia

Para la primera parte se propone identificar los elementos que a partir de su función de servicio detonan una serie de operaciones en la zona. Se propone identificar y localizar en un mapa los equipamientos y radios de influencia que atienden a la zona de estudio, conforme a los siguientes subsistemas propuestos por SEDESOL⁶²:

Subsistema 1. Educación

SEDESOL identifica como equipamiento educativo a las escuelas públicas. Sin embargo en la Ciudad de México existe una gran cantidad de escuelas de carácter privado que atienden a la población como un equipamiento que, a diferencia del público, está definido por una competencia de mercado. Debido a esto es difícil identificar el radio de acción de una escuela privada ya que entran en juego factores del poder adquisitivo de la población así como preferencias de la misma. Por lo tanto, se propone para este trabajo se ubiquen en el mapa escuelas privadas sin especificar el radio de acción.

Subsistema 2. Cultura

Subsistema 3. Salud

Subsistema 4. Asistencia Social

Subsistema 5. Abasto

Subsistema 6. Comunicaciones

Subsistema 7. Recreación y Deporte

Subsistema 8. Transporte

⁶¹ Nuno Portas, “Entrevista a Nuno Portas.”

⁶² Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, “Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.” (SEDESOL, n.d.).

SEDESOL identifica paraderos y centros de transferencia multimodal así como estaciones de metro, tren o autobús. Se propone ubicar además de lo anterior las rutas de transporte que existen en la zona de estudio, ya que muchos servicios de transporte realizan paradas no establecidas así como horarios diferidos, etc.

Subsistema 9. Administración Pública

Subsistema 10. Servicios Urbanos

Legibilidad del paisaje urbano

*La legibilidad del paisaje urbano es la percepción individual que hace el habitante de su ciudad, que le facilita reconocer y organizar los elementos de un lugar como un todo que le resulta identificable y que potencia la estructura de sus actividades en relación a su contexto.*⁶³

En los primeros capítulos describíamos como situación derivada del fenómeno de abandono de inmuebles, una ilegibilidad progresiva de estos en el conjunto del que forman parte. La necesidad de legibilidad, de reconocer y estructurar nuestro contexto, es de importancia decisiva, práctica y emotiva para el individuo en la ciudad. De acuerdo con Kevin Lynch⁶⁴, la imagen urbana se conforma por una serie de elementos que hacen de un lugar uno identificable, tanto con el individuo y población residente como con los ajenos al lugar. Esta imagen es diferente y percibida de manera única por cada una de las personas que habita una ciudad, donde cada representación es única e individual.

El análisis de legibilidad del paisaje urbano que aquí se propone es un análisis subjetivo que se reduce a los efectos físicos y perceptibles de la “imagen de la ciudad”. Para reconocer esto, Kevin Lynch identifica diversos elementos que podemos distinguir como “sensaciones visuales o claves sensoriales”:

Sendas. Se refiere a los conductos que sigue el observador. Pueden estar representados por calles, senderos, líneas de tránsito, canales o vías férreas. Para muchas personas son los elementos preponderantes en su imagen, la gente va a través de ella y conforme a estas sendas se organizan y conectan los demás elementos.

Bordes. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de continuidad como playas, cruces de ferrocarril, bardas, muros, rejas. Pueden ser vayas que aun permeables separan una región de otra.

Barrios. Se refiere a las secciones de la ciudad donde el observador al entrar reconoce caracteres en común. Son identificables desde el interior y se usan como referencia desde el exterior.

⁶³ Kevin Lynch, *La Imagen de la Ciudad* (Barcelona, España: Gustavo Gili, 1998).

⁶⁴ *Ibid.*

Nodos. Son puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar el observador y constituyen los focos de orientación, de donde parte o hacia donde se encamina. Confluencias, sitios de ruptura de transporte, cruces, convergencias de sendas, momentos de paso de una estructura a otra, esquinas donde se reúne la gente o plazas.

Hitos. Se refiere a otro tipo de referencia donde el observador no entre en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido en bastante sencillez por ejemplo un edificio, un monumento, una señal de tienda o una montaña. Algunos se les ve desde muchas partes y se usan como referencias radiales. Algunos son fundamentalmente locales, se tratan de claves de identidad en las que el observador confía.

Ninguno de estos elementos está aislado en realidad, los barrios se estructuran con nodos, están definidos por bordes, atravesados por sendas y regados de hitos. Lynch sostiene que el análisis de la imagen urbana comienza por diferenciar estos elementos y concluye con una imagen total.

Capítulo VI. Caso de estudio

Colonia San Rafael
Delegación Cuahitémoc
Ciudad de México
Año 2015

Se propone como caso de estudio la colonia San Rafael en la Ciudad de México, es la primera colonia construida como tal al exterior del casco antiguo del centro histórico, y una de las colonias con mayor índice de casas abandonadas en la ciudad después de la colonia Centro⁶⁵.

⁶⁵ <http://www3.inegi.org.mx/Sistemas/Mapa/Inv/>

El tiempo y el lugar

El presente análisis consiste en dos partes fundamentales para entender la relación espacio-tiempo en un sitio particular con base en los textos de Aldo Rossi sobre la estructura urbana y el tiempo⁶⁶.

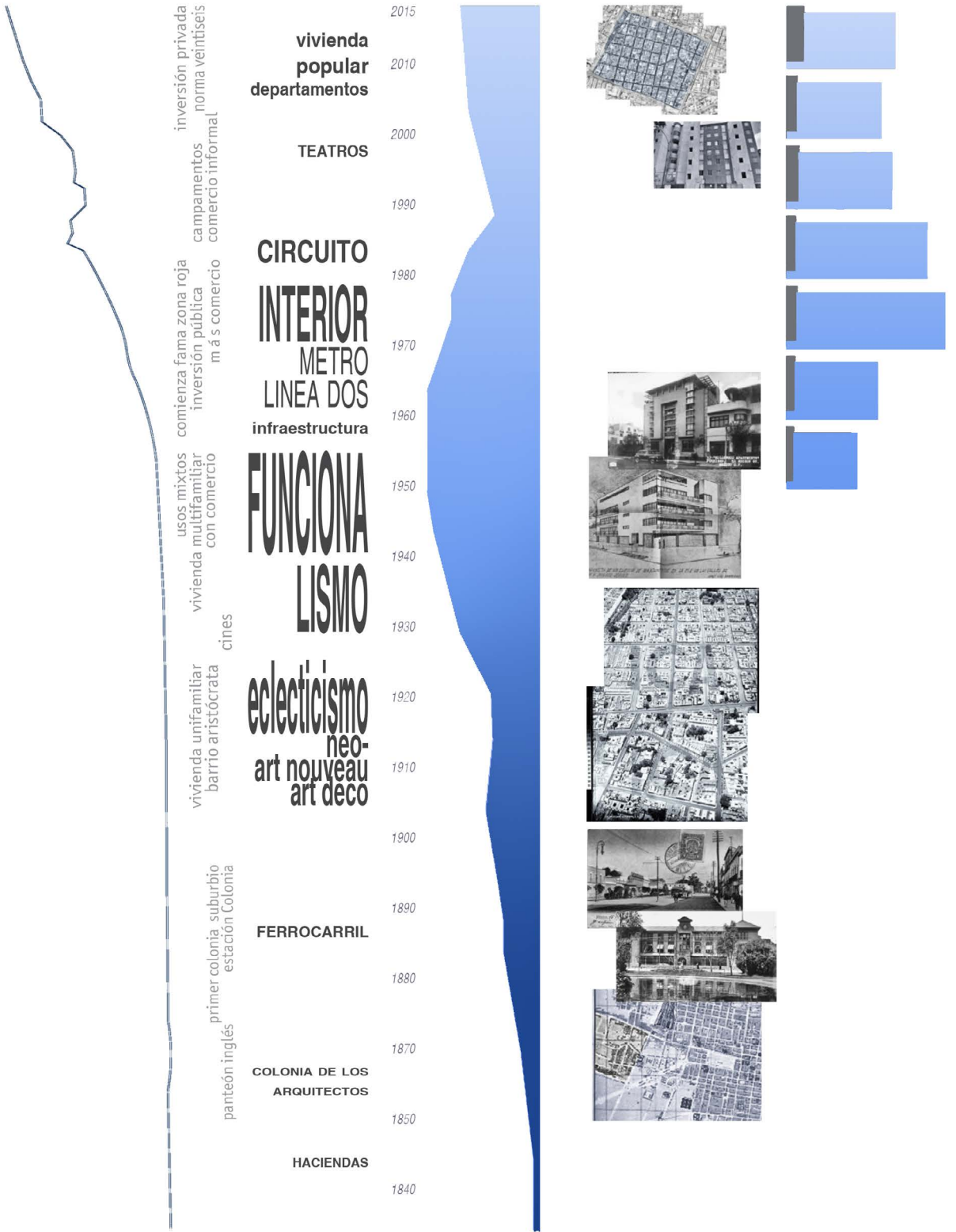
Cromatografía que muestra del lado izquierdo una estructura de línea del tiempo con diferentes tópicos, tanto estadísticos como cualitativos, sobre el lugar de estudio, asignando un color azul que se va degradando a la actualidad:

- PIB Construcción: se refiere al Producto Interno Bruto de México a partir de la construcción e industria. Se incluye para vincular los momentos clave de la economía mexicana en la inversión en edificación e infraestructura.
- Características y edificación: se describen de manera breve las principales características de la colonia y su edificación a lo largo del tiempo con base en los archivos de la cronista Margarita G. Martínez⁶⁷.
- Auge y Declive: se grafica de manera cualitativa los altibajos en cuestión de la vitalidad de la colonia a partir de la información proporcionada por su cronista.
- Imagen Urbana: se ubican fotos y mapas de la colonia a lo largo del tiempo para ubicar los momentos de crecimiento, densificación, y otros sucesos que puedan observarse en su morfología.
- Población: muestra desde el año 1960 la población de la Delegación Cuauhtémoc (azul) y el porcentaje correspondiente a la colonia San Rafael (gris). Se incluye esto para observar los fenómenos de densificación y vacío de la colonia en relación a la delegación que la alberga.

Del lado derecho se muestra un plano de la morfología en la colonia San Rafael. Mediante llenos y vacíos de la vista aérea de los inmuebles, cada construcción se rellena con el color azul referente a su época. Mediante esto podemos observar las zonas donde se encuentran la mayor cantidad de inmuebles antiguos y de sustitución, así como una serie de fenómenos que ocurren en la colonia debido a los hechos urbanos en ella presentes.

⁶⁶ Aldo Rossi, "Estructura de Los Hechos Urbanos."

⁶⁷ Margarita G. Martínez Domínguez, *La colonia de los Arquitectos a través del tiempo*, 1a edición (Ciudad de México, México: Seretaria de Cultura DF, 2011).



PIB Construcción

Características

Edificación

Año

Auge/Declive

Imagen Urbana

Población

inversión privada
 norma veintiseís
 departamentos
 TEATROS
 CIRCUITO
 INTERIOR
 METRO
 LINEA DOS
 infraestructura
 FUNCIONA
 LISMO
 eclecticismo
 neo-
 art nouveau
 art deco
 FERROCARRIL
 COLONIA DE LOS
 ARQUITECTOS
 HACIENDAS

usos mixtos
 vivienda multifamiliar
 con comercio
 vivienda unifamiliar
 barrio aristócrata
 cines
 vivienda mixta
 inversión pública
 más comercio
 campaña
 comercio informal
 comienzo fama zona roja
 inversión privada
 norma veintiseís

primer colonia, suburbio
 estación Colonia
 panteón inglés



El tiempo y el lugar

La cromatografía que aquí se presenta nos permite observar los sucesos que han ocurrido y determinado la situación actual de la colonia San Rafael. Los más evidentes en la gráfica izquierda son la primera fundación de la “Colonia de los Arquitectos” con vivienda unifamiliar de grandes dimensiones que no pobló en gran medida la zona sino hasta después de la revolución. De esta época podemos ubicar aún hoy una gran cantidad de inmuebles ubicados efectivamente en la parte central de la Colonia, con el color azul más oscuro. De 1930 a 1950 se dio un boom en el desarrollo inmobiliario de la San Rafael, de esta época podemos encontrar inmuebles en toda la colonia particularmente en las zonas centrales, la mayoría de ellos departamentos funcionalistas con comercio en la planta baja que en conjunto con el mercado dotaron de una vitalidad a la colonia manteniéndola en su gran auge hasta 1970 con la construcción del Circuito Interior y la Línea 2 del metro que pasa por Ribera de San Cosme. Lo anterior y el sismo de 1985 envuelto en una inestabilidad económica del país resultaron en un deterioro de las zonas centrales de la Ciudad de México, particularmente de la delegación Cuauhtémoc, mientras ésta sufrió un despoamiento, la colonia San Rafael mantuvo sus habitantes en un margen de 5% es decir, sufrió el menor vaciamiento de las colonias centrales, no así el deterioro de inmuebles y población que se elevó a pesar de la inversión en la colonia como zona de espectáculo teatral. A raíz del 2013 con la entrada en vigor de la norma 26 se comenzaron a desarrollar una serie de inmuebles habitacionales de gran altura y densidad de población con respecto al barrio, ubicados en los predios baldíos y ruinosos.

La traza urbana consiste en un trazo ortogonal de todas las calles a excepción de la calle Valentín Gómez Farías, la más antigua de la colonia. Esta conserva el trazo previo a la construcción de la colonia, conocida como la calzada del Cebollón o del Calvario, camino que comunicaba el rancho con la ciudad. Del trazo destacan las 8 manzanas que corresponden a la fundación de la colonia de los arquitectos de 1852. José Lorenzo Cossio muestra un plano donde ya en 1870 se encuentran edificadas por completo las 8 manzanas cada una de 300 m de largo por 150 m de ancho aproximadamente y predios con una superficie alrededor de los 800 m². La colonia se pobló paulatinamente de 1890 a 1910, creciendo de sur a norte y de oriente a poniente. Las manzanas de esta etapa son de 150 m de cada lado y presentan una lotificación compacta con respecto a la primera etapa, así como predios de alrededor de 300 m².

a) La zona que conserva la mayor cantidad de edificios de una misma época y una imagen urbana continua es aquella que comprende lo que alguna vez fue la “Colonia de los Arquitectos” la primera zona edificada ha permanecido casi intacta por casi 100 años.

Como lo muestra la cromatografía, esta zona ubicada al sur-oriente posee casi en su totalidad edificios pertenecientes al periodo entre 1900 y 1940, mismo color que se extiende hacia el centro de la colonia particularmente a los alrededores del antiguo Rancho del Cebollón. Son viviendas unifamiliares y multifamiliares con comercio en planta baja.

Algunas antiguas construcciones han sido modificadas para otro uso como es el caso de la Universidad del Valle de México y el Deportivo ubicados en Sadi Carnot, dichas modificaciones no destacan en la zona, manteniendo una imagen continua y consolidada.



Diagrama a. manzanas correspondientes a la colonia de los arquitectos y Rancho del Cebollón

b) A lo largo de la calle Antonio Caso y hacia el sur de la colonia, se ubican la mayor cantidad de inmuebles en deterioro. La cromatografía muestra que hay inmuebles de todas las épocas, desde la antigua casa de Renato Leduc actualmente en ruinas, así como terrenos baldíos y hasta vivienda de interés social. Podemos ubicar al norte algunos edificios de la primera etapa de edificación mientras que la mayoría de los restantes hacia el sur son de una época posterior a 1950.

La imagen urbana se torna discontinua justamente en Antonio Caso hacia la calle James Sullivan límite de la colonia San Rafael y una de las zonas rojas más famosas de la ciudad, donde hasta 1930 se ubicaba la estación de ferrocarril "Colonia".

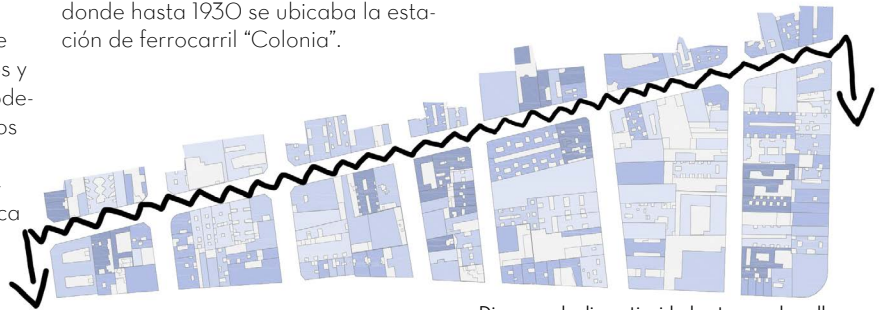


Diagrama b. discontinuidad entorno a la calle Antonio Caso

c) En la zona nor-poniente, en las manzanas próximas a Circuito Interior y Ribera de San Cosme podemos ubicar una serie de inmuebles de gran dimensión y sin ningún tipo de área libre, de ellos podemos ubicar el mercado San Rafael sobre Ribera de San Cosme entre las calles Gabino Barreda y Manuel Altamirano, así como unas 4 bodegas y almacenes sobre el Circuito Interior. Podemos notar que la mayoría de los inmuebles de esta zona pertenecen a una época posterior a 1980, a diferencia de la zona estudiada en el inciso a, la mayoría de estos inmuebles bodega pertenecen a una etapa de sustitución o modificación, es decir se construyeron sobre o sustituyendo una antigua construcción.

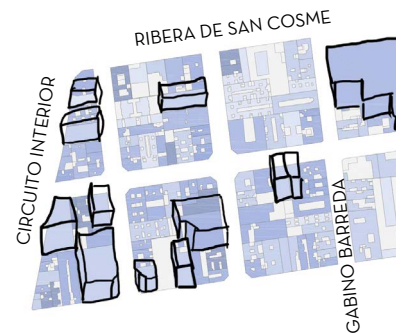
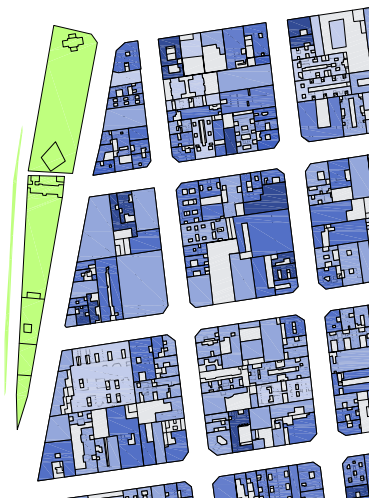


Diagrama c. inmuebles de sustitución zona Ribera de San Cosme

d) Al sur poniente, en las manzanas próximas a Sullivan y Circuito Interior podemos ubicar también inmuebles que pertenecen a una etapa de sustitución donde la gran mayoría son departamentos de interés social que alcanzan los 5 niveles, justamente se hallan vecinos de antiguas enormes vecindades o privadas, siendo esta zona la que alberga la mayor densidad de población por m².

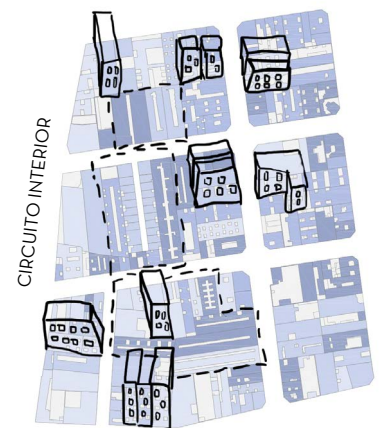
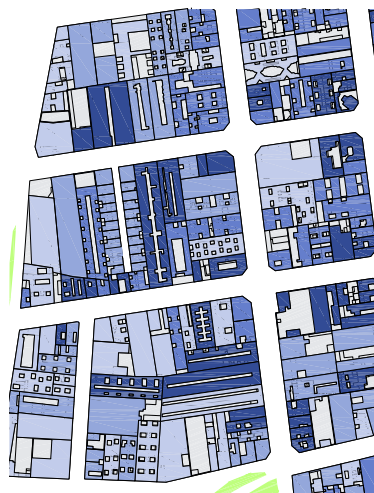


Diagrama d. Zona de mayor densidad habitacional

Ubicación de inmuebles en abandono

El presente análisis consiste en la localización de los inmuebles abandonados en la colonia San Rafael para su posterior comparativa.

Consiste en un mapa de la colonia en donde se localizan los siguientes inmuebles:

Inmuebles en estado de abandono. Seleccionados a partir de un recorrido por la colonia, seleccionando aquellos que manifestaran ausencia de actividad, ausencia de propiedad y deterioro.

Inmuebles catalogados como patrimonio. Identificados a partir del listado de inmuebles catalogados como patrimonio elaborado por la cronista Margarita G. Martínez.⁶⁸

⁶⁸ Ibid.



Ubicación de inmuebles en abandono

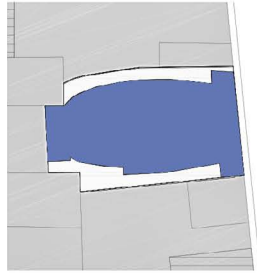
El presente análisis consiste en la localización de los inmuebles abandonados en la colonia San Rafael para su posterior comparativa.

Consiste en un mapa de la colonia en donde se localizan los siguientes inmuebles:

- Inmuebles en estado de abandono. Seleccionados a partir de un recorrido por la colonia, seleccionando aquellos que manifestaran ausencia de actividad, ausencia de propiedad y deterioro.
- Inmuebles catalogados como patrimonio. Identificados a partir del listado de inmuebles catalogados como patrimonio elaborado por la cronista Margarita G. Martínez.



Aa O1



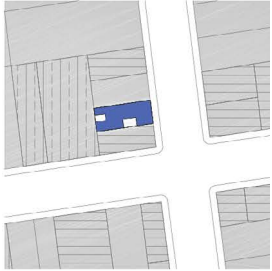
Ac O2



Cc O9



Cc 10



Bb O3



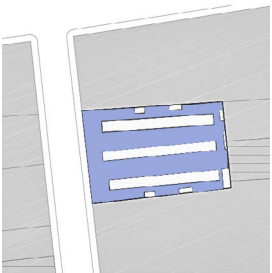
Bc O4



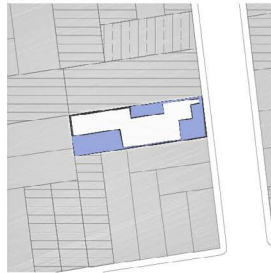
Cd 11



Dc 12



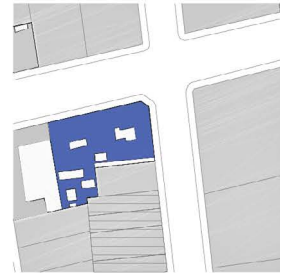
Bc O5



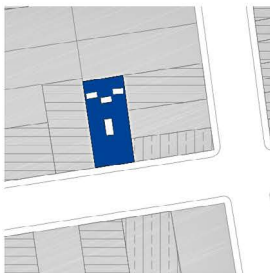
Cb O6



Dc 13



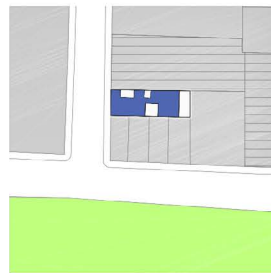
Dc 14



Cc O7



Cc O8



Dd 15

Ausencia de actividad en años

En relación al análisis de tiempo y lugar, un suceso relevante en el estado de ausencia de actividad en inmuebles de la colonia San Rafael es la entrada en vigor de norma 26 en 2013, misma que ha extendido su pausa a diciembre del 2015. Se determina la ausencia de actividad del inmueble en rangos de 5 años, buscando aquellos con una ausencia de actividad mayor a cinco y 10 años.

Encuesta barrial⁶⁹

Muestra: 30 personas por inmueble

Población específica: población habitante en la misma calle del inmueble, se propone un radio de acción de 200 metros y con residencia mayor a cinco años.

Pregunta ¿Cuántos años lleva este inmueble sin ser ocupado?

MENOS DE 1 AÑO

DE 1 A 5 AÑOS

DE 5 A 10 AÑOS

MÁS DE 10 AÑOS

Ausencia de propiedad y/o Ausencia de trámites

Se determina este rubro con base en la ausencia de movimientos y trámites legales a partir de los antecedentes de trámites que el inmueble tenga como pueden ser solicitudes de uso de suelo, permisos de ocupación, etc. Se consultaron los trámites de permisos de uso de suelo en el Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal "Ciudad MX".⁷⁰

Manifestación de deterioro

Se diagnostica el nivel de deterioro con la escala de conservación-deterioro de 5 niveles.

⁶⁹ La encuesta barrial se desarrolló en julio de 2015 a 30 residentes anónimos de la Col. San Rafael

⁷⁰ Ciudad MX Sistema de Información Geográfica del Distrito Federal <http://ciudadmx.df.gob.mx:8080/seduvi/>

Pre-factibilidad

El siguiente análisis tiene como objetivo identificar una serie de valores sobre el estado físico y administrativo de los inmuebles en abandono en la colonia San Rafael, para evaluar la pre-factibilidad de intervenir en ellos.

Primero se propone recopilar la información sobre los tres conceptos señalados en el marco teórico como característicos del abandono: ausencia de actividad, ausencia de propiedad y manifestación de deterioro. Posteriormente se realiza un diagnóstico de cada inmueble entorno a dichos rubros.

Se presentan fichas de diagnóstico de cada inmueble con la siguiente información:

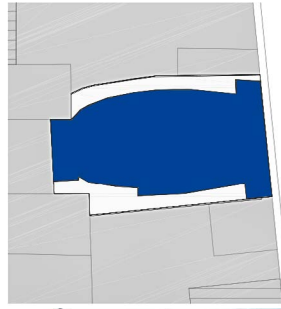
- Clave de Inmueble. Se le otorga una clave a cada inmueble en orden de ubicación norte a sur o en orden de deterioro.
- Dirección
- Ubicación en el mapa de tiempo y lugar. Se coloca un extracto del plano para mostrar la época aproximada del inmueble como su superficie construida.
- Fotografía de fachada. Se coloca para mostrar las características físicas de su fachada y sustentar el estado aparente de deterioro, y se incluyen de detalles en caso de contar con fotografías del interior.
- Metros cuadrados del predio
- Inactividad en años con base en la encuesta barrial
- Nivel de deterioro con base en la escala de 5 niveles propuesta.
- Observaciones. Se colocan aquí las observaciones que pueden existir sobre el inmueble, estas pueden incluir la catalogación bajo un tipo de protección patrimonial, invasión por algún tipo de grupo, relevancia histórica, etc.



Aa O1
Joaquín Velázquez de León 4

250 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 4

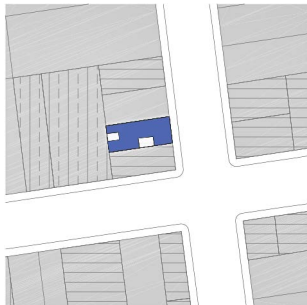
Observaciones. La imagen satelital señala un derrumbe en la primera crujía, mientras que el resto del inmueble se muestra sin daño alguno. Inmueble catalogado con valor patrimonial.



Ac O2
Serapio Rendón 9

2890 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 4

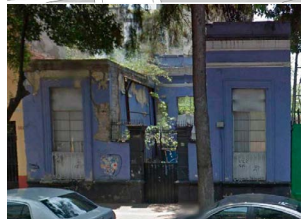
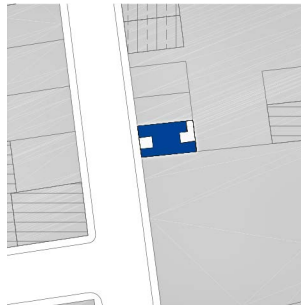
Observaciones. Ex cine Opera, estilo art decó y a resguardo del Instituto Nacional de Bellas Artes desde 2011.



Bb O3
Gabino Barreda 63

183 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 3

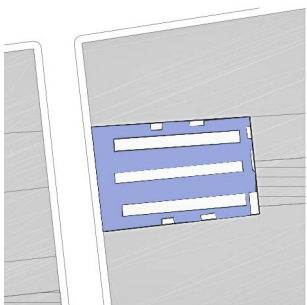
Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial. Gemelo de Gabino Barreda 65.



Bc O4
Rosas Moreno 60

179 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 3

Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial.



Bc O5
Miguel E. Schultz 48-50-52

1726 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 5

Observaciones. Ubicado a un costado de una escuela pública y de estado ruinoso, es punto frecuente de distribución de narcóticos.



Cb O6
Ignacio Manuel Altamirano 75

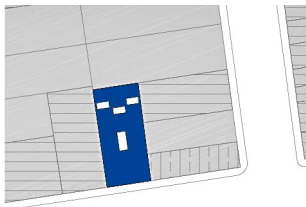
817 m2
Grado de deterioro: 3

Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial e invadido por Asamblea de Barrios.

Las siguientes fichas tiene como objetivo identificar una serie de valores sobre el estado físico y administrativo de los inmuebles en abandono, para evaluar la pre-factibilidad de intervenir en ellos.

Partiendo de la premisa de regenerar un inmueble en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Ciudad de México, para este trabajo vale la pena hacerlo cuando no están completamente desechos, “porque ahí estamos haciendo arqueología para el turismo, que si bien es necesario también cuesta dinero. Hacer una falsa rehabilitación en la que sólo se deja la fachada y el resto es construido de nuevo no es una forma económica de hacer rehabilitación, la rehabilitación se hace con transformaciones pequeñas, las mínimas posibles para poder arrendar a precios accesibles.”

De esta manera, este análisis es un punto de partida a manera de filtro cuantitativo que posteriormente utilizaremos para elegir el o los inmuebles a intervenir.



Cc 07
Guillermo Prieto 43

470 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 3

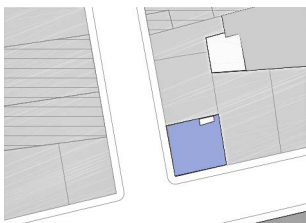
Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial. Inmueble Invasido por “Batallón Popular” desde el 2010.



Cc 08
Guillermo Prieto 29

1179 m2
Grado de deterioro: 5

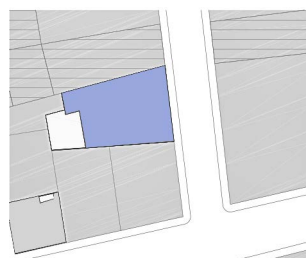
Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial e invadido por Asamblea de Barrios desde 2010 Ruina del Antiguo Rancho del Cebollón, es el inmueble más antiguo de la colonia San Rafael, de estilo morisco previo a la colonia de los Arquitectos.



Cc 09
Antonio Caso 109

289 m2
Inactividad <5 años
Grado de deterioro: 2

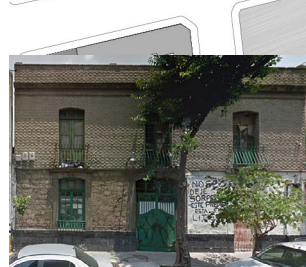
Observaciones.



Cc 10
Miguel E. Schultz 127

828 m2
Inactividad <5 años
Grado de deterioro: 4

Observaciones. El inmueble manifiesta un grafiti con la leyenda “este inmueble está en litigio”





Cd 11
Sadi Carnot 85

253 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 2

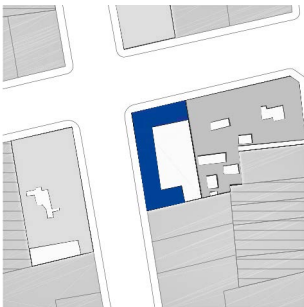
Observaciones.



Dc 12
Antonio Caso 112

861 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 3

Observaciones.



Dc 13
Antonio Caso 110

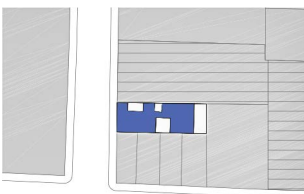
595 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 5
Observaciones. Inmueble catalogado con valor patrimonial. Casona de Renato Leduc, actualmente se mantiene la primera crujía como ruina; un letrero señala que el inmueble es un estacionamiento automatizado, sin embargo el interior permanece vacío.



Dc 14
Antonio Caso 108

956 m2
Grado de deterioro: 4

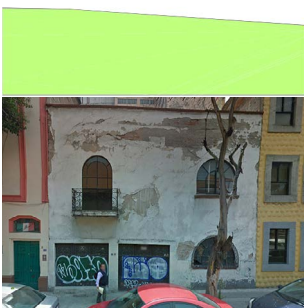
Observaciones. Inmueble Invasado Vivienda multifamiliar invadida desde el año 2005 por asamblea de barrios.



Dd 15
Sadi Carnot 124

294 m2
Inactividad >5 años
Grado de deterioro: 2

Observaciones.



Dinámicas Urbanas

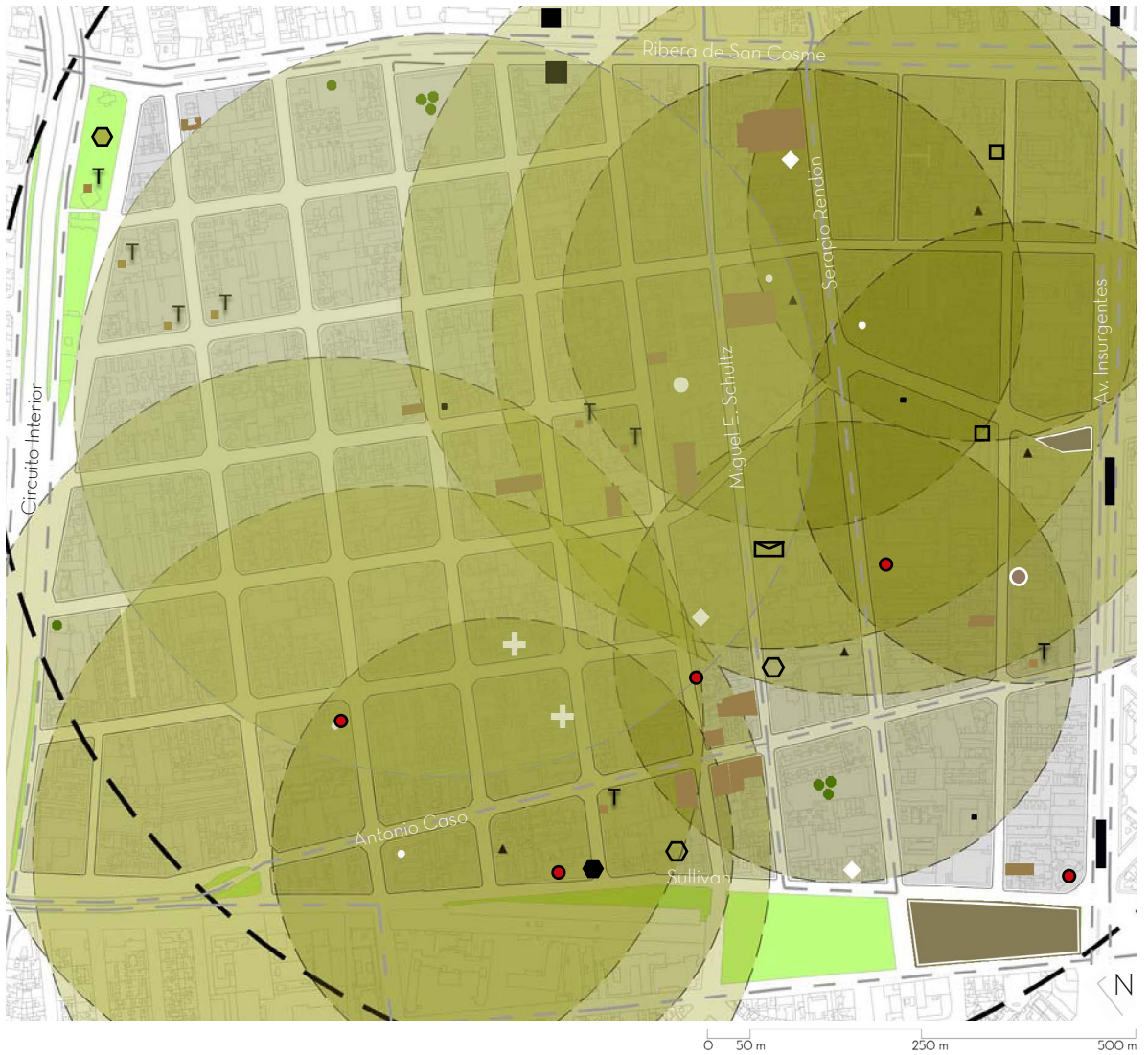
A continuación se presenta un análisis de los elementos de equipamiento que detonan una serie de operaciones en la colonia San Rafael, así como sus efectos en conjunto con los elementos de la imagen urbana propuestos por Kevin Lynch en la “Imagen de la Ciudad”⁷¹.

El objetivo es analizar la serie de dinámicas urbanas que se llevan a cabo en la zona con base en el cruce de información objetiva sobre los elementos de equipamiento y servicio de acuerdo con lo estipulado por SEDESOL⁷², en conjunto con un análisis subjetivo de los efectos físicos y perceptibles de la “imagen de la ciudad”.

- Bordes. Son los límites entre dos fases, rupturas lineales de continuidad como playas, cruces de ferrocarril, bardas, muros, rejas. Pueden ser vayas que aun permeables separan una región de otra.
- Barrios. Se refiere a las secciones de la ciudad donde el observador al entrar reconoce caracteres en común. Son identificables desde el interior y se usan como referencia desde el exterior.
- Nodos. Son puntos estratégicos de la ciudad a los que puede ingresar el observador y constituyen los focos de orientación, de donde parte o hacia donde se encamina. Confluencias, sitios de ruptura de transporte, cruces, convergencias de sendas, momentos de paso de una estructura a otra, esquinas donde se reúne la gente o plazas.
- Hitos. Se refiere a otro tipo de referencia donde el observador no entre en ellos, sino que le son exteriores. Por lo común se trata de un objeto físico definido en bastante sencillez por ejemplo un edificio, un monumento, una señal de tienda o una montaña. Algunos se les e desde muchas partes y se usan como referencias radiales. Algunos son fundamentalmente locales, se tratan de claves de identidad en las que el observador confía.

⁷¹ Kevin Lynch, La Imagen de la Ciudad.

⁷² Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL, “Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.” Subsistema 1. Educación, Subsistema 2. Cultura, Subsistema 3. Salud, Subsistema 4. Asistencia Social, Subsistema 5. Abasto, Subsistema 6. Comunicaciones, Subsistema 7. Recreación y Deporte, Subsistema 8. Transporte, Subsistema 9. Administración Pública, Subsistema 10. Servicios Urbanos



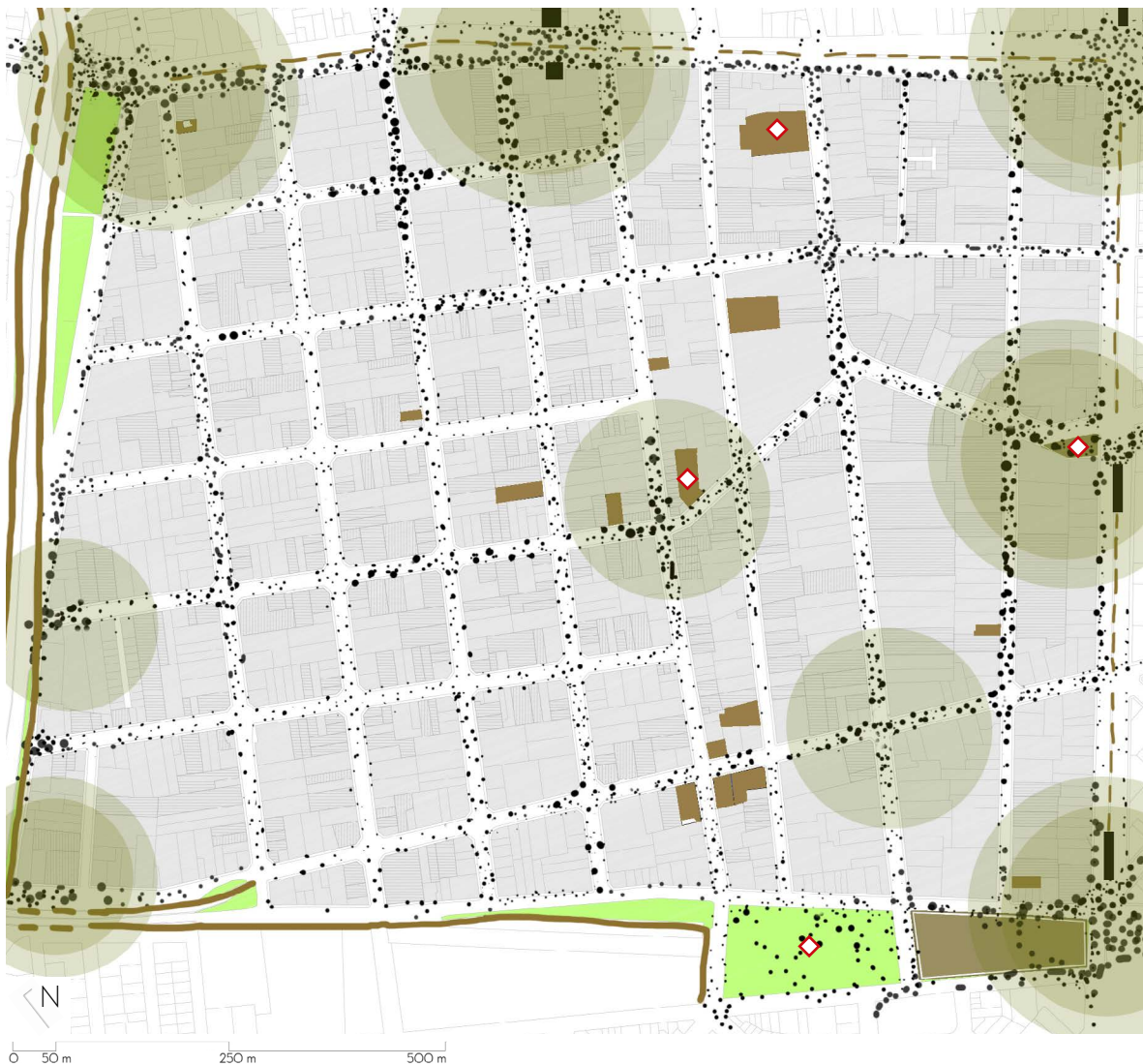
1	○ Escuela Primaria Pública	500 m →
	○ Escuela Secundaria Pública	1 km →
2	▲ Colegio Privado	750 m →
	□ Centro de Educación Superior	5 km →
3	⊕ Clínica de Salud	
	● Mercado	
4	● Gasolinera	
	● Centro Social	
5	○ Velatorio	
	● Panteón Inglés	
6	✉ Servicio Postal	
7	● Pentatlón Deportivo Militar	
8	■ MB	
9	● Edificios Gubernamentales y de Administración Pública	
10	● Panteón Inglés	

Dinámicas Urbanas







Por Antonio Caso
 SR1-48 Metro Tacuba- Central de Abasto
 SR1-50 Metro Tacuba-Metro Pantitlan
 SR1-53 Metro Tacuba-Cd. Deportiva

Por Schultz y Serapio Rendón
 SR2-07 Gigante Cuitláhuac-Abraham González
 SR2-08 Sullivan-Azcapotzalco



Dinámicas Urbanas

	SENDAS
	BORDES
	NODOS
	HITOS

El siguiente análisis consiste en identificar la serie de dinámicas urbanas que se llevan a cabo en la zona con base en el cruce de información objetiva sobre los elementos de equipamiento y servicio de acuerdo con lo estipulado por SEDESOL, en conjunto con un análisis subjetivo de los efectos físicos y perceptibles de la "imagen de la ciudad".

Como lo muestra la lámina anterior, la colonia de estudio se encuentra atendida por todos los servicios y equipamiento que indica la Secretaría de Desarrollo Social. De los subsistemas de equipamiento que se identifican en la zona destacan "Subsistema 1 Cultura" y "Subsistema 2 Educación" con una mayor presencia de lo establecido por SEDESOL, mientras que el "Subsistema 7 Recreación y Deporte" es atendido por equipamiento fuera de la colonia.

a) Con la presencia de ocho teatros, dos museos y dos centros culturales, la zona de estudio es la más atendida por el "Subsistema 1 Cultura" de la delegación Cuauhtémoc después de la colonia Centro. Esto es debido a que la escala de los ocho teatros que existen en la colonia permite atender un radio de influencia de 60 km cada uno (la colonia San Rafael tan sólo tiene 1 km de longitud), por lo que resulta un foco que atiende específicamente la demanda de espectáculo teatral al menos en la parte central de la Ciudad de México. En la zona norponiente entre las calles Virginia Fábregas y Joaquín Velázquez de

León se identifica la mayor presencia de este rubro con el Teatro San Rafael, el Teatro Virginia Fábregas, el Teatro Fernando Soler y el Centro Teatral Manolo Fábregas. Por otra parte los dos museos y dos centros culturales que existen, cuentan aproximadamente con una superficie de 500 m² cada uno y con una escala local atienden particularmente el interior del barrio y colonias aledañas.

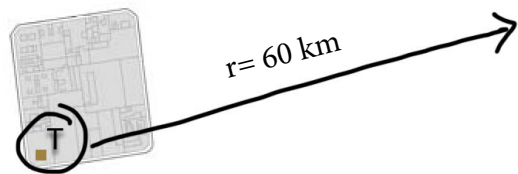
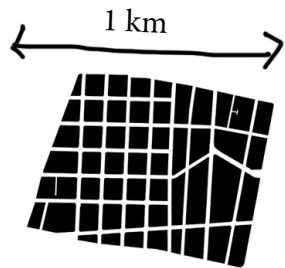


Diagrama a. Equipamiento cultural

b) Otro subsistema que destaca es el "2 Educación" con cinco escuelas primarias y dos secundarias, todas públicas que atienden radios de influencia de 500 m y 1 km respectivamente. Además de educación pública cuenta con ocho colegios privados que abarcan los niveles primaria, secundaria y bachiller mismos que atienden no solamente a la población residente sino también población de colonias aledañas. Las manzanas centrales de la colonia son atendidas por casi todas las ofertas educativas. Por otra parte cuenta con dos centros educativos de nivel medio superior y superior como son la Universidad del Valle de México y el Colegio Anglo Español, ambos, ubicados en la calle Sadi Carnot al oriente de la colonia, atienden a una población tanto

residente como flotante. Este rubro detona una serie de flujos y trayectos de una población joven teniendo horas pico de 7 a 9 am y de 2 a 4 pm con un gran flujo de estudiantes y padres en las manzanas centrales así como en los alrededores de la calle Sadi Carnot.

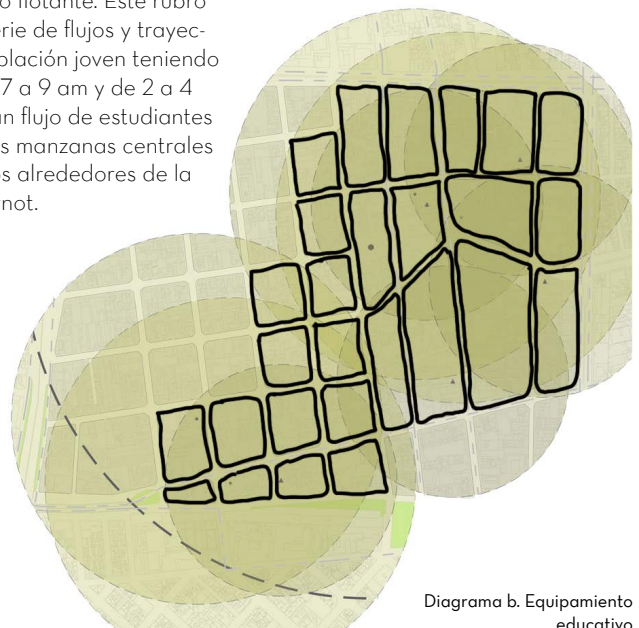


Diagrama b. Equipamiento educativo

c) El “subsistema 7 Recreación y Deporte” es apenas atendido por los parques y plazas de sus colonias vecinas ya que carece de un espacio para tal efecto.

SEDESOL indica que la presencia de un jardín vecinal atiende un radio de 350 m, un parque de barrio atiende un radio de 670 m como son el Parque del Monumento a la Madre de la Colonia Cuauhtémoc al sur, y la Alameda Santa María en la colonia Santa María la Ribera al norte; mientras que una Plaza Cívica tiene un radio de acción de 1.5 km como es el caso de la Plaza de la República en la Colonia Tabacalera al oriente.

d) Ribera de San Cosme es una avenida que constituye el borde norte de la colonia San Rafael. Con tráfico de automóvil, de transporte local y masivo en la vía automovilística así como comercio ambulante en la banqueta es un borde permeable y de constante movimiento.



Diagrama d. Principales nodos de conflicto en relación a equipamiento y rutas de transporte público

De esta manera la población residente debe cruzar bordes como Av Insurgentes y Ribera de San Cosme para satisfacer este sistema.

De manera paralela espacios remanentes del panteón inglés, ubicado al norponiente de la colonia hacia el circuito interior, poseen juegos infantiles así como un teatro al aire libre para niños; mientras que un remanente en la esquina de Insurgentes con Valentín Gómez Farías ha sido modificado para ser un espacio de espera público nombrado “Plaza Renato Leduc” que conecta la colonia con el Metrobús Plaza de la República. Justo aquí se llevan a

La estación de Metro San Cosme ubicada sobre este borde es un nodo de conflicto por el número y frecuencia de personas que ingresan y descienden del transporte que se suman al tránsito diario de automóviles, autobuses y comercio ambulante anteriormente descrito.

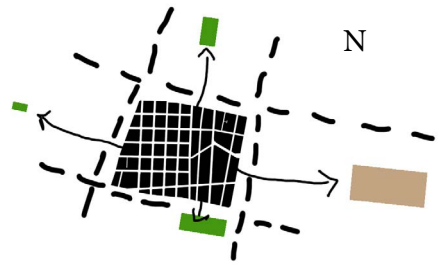
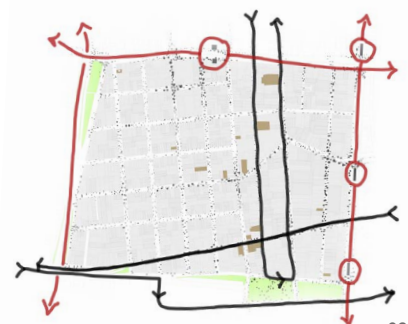


Diagrama c. Recreación y deporte equipamiento ausente

cabo una serie de intersecciones de flujos de población tanto residente como flotante constituyendo un nodo. En relación al rubro educación este nodo resalta en las horas pico entre semana.

e) Los principales nodos de intersección de flujos se encuentran en relación a las estaciones de transporte masivo al norte con el Metro San Cosme, al oriente con el borde que constituye la Av. Insurgentes y las 3 estaciones de Metrobús que se encuentran: Revolución, Plaza de la República y Reforma (de norte a sur) y al poniente con el Circuito Interior en el tramo Melchor Ocampo, borde de casi 1km de longitud que es únicamente penetrable al norte en el cruce con Ribera de San Cosme (Tramo Elevado) y al sur en el cruce con Parque Vía (Tramo Subterráneo). Hay cinco rutas de transporte colectivo que atraviesan la colonia mismas que pasan por el centro de la San Rafael detonando en conjunto con lo anterior que el centro de la colonia sea la zona de mayor flujo de personas así como la zona atendida por toda la oferta de equipamiento.



X	Y	NÚM	DETERIORO	INMUEBLE	OTRO
A	a	01	4	ORIGINAL	
A	c	02	4	ORIGINAL	
B	b	03	3	ORIGINAL	
B	c	04	3	ORIGINAL	
B	c	05	5	SUSTITUCIÓN	
C	b	06	3	ORIGINAL	
C	c	07	3	ORIGINAL	
C	c	08	5	ORIGINAL	RANCHO DEL CEBOLLÓN
C	c	09	2	SUSTITUCIÓN	
C	c	10	4	ORIGINAL	COL DE LOS ARQ
C	d	11	2	ORIGINAL	COL DE LOS ARQ
D	c	12	3	ORIGINAL	
D	c	13	5	ORIGINAL	CASA RENATO LEDUC
D	c	14	4	ORIGINAL	
D	d	15	2	SUSTITUCIÓN	

Se señalan de color gris los inmuebles que se proponen con actividad de apoyo a equipamiento existente. Todos estos forman un polígono central que se identifica en la siguiente lámina.

Inmuebles en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la Col. San Rafael

Con base en los análisis desarrollados anteriormente y con el objetivo de acceder a un suelo disponible como una oportunidad de regeneración de la colonia San Rafael se propone una serie de premisas de intervención para la regeneración de cada uno de los inmuebles identificando:

Tipo de Intervención: se señala el tipo de intervención sobre la construcción del inmueble, puede ser reciclaje de la construcción, restauración, ampliación o sustitución, entre otros definidos en el marco teórico

Uso: se señala el uso final por parte de la población, mismo que puede ser comunitario o privado

Actividad: se proponen diferentes actividades en cada inmueble

Iniciativa de acceso al suelo: Se identifican las posibles iniciativas para acceder al inmueble y la oportunidad de realizar alguna de las siguientes figuras: compra por parte del municipio, aportación del gobierno local, compra por parte de la población, expropiación o comodato

La siguiente lámina constituye las primeras conclusiones sobre la relevancia del tema, Se señala de manera gráfica la medida en que los inmuebles abandonados pueden constituir una oportunidad factible para regenerar la zona de estudio.

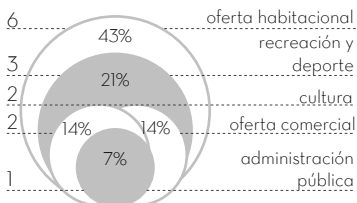
El inmueble con clave Cd11 se elige para continuar el ejercicio de aproximación, forma parte del polígono central de apoyo a equipamiento existente; después del Rancho del Cebollón (Cc O8), es el inmueble abandonado más antiguo aún conservado, con un grado de conservación 2 "bueno", que data de la fundación de la Colonia de los arquitectos la primera etapa de la colonia San Rafael.

Inmuebles en abandono como oportunidad de acceso al suelo en la colonia San Rafael

Centro o

Distribución de inmuebles

Total de inmuebles = 14



- Aa O1 Vivienda
- Ac O2 Centro Deportivo
- Bb O3 Vivienda
- Bc O4 Vivienda
- Bc O5 Estacionamiento y Centro Deportivo
- Cb O6 Vivienda
- Cc O7 Centro de Iniciación Teatral
- Cc O8 Centro Barrial Rancho del Cebollón
- Cc O9 Edificio Comercial
- Cc O10 Vivienda
- Cd O11 Casa Sadi Carnot
- Dc O12 Huerto Renato Leduc
- Dc O13 Huerto Renato Leduc
- Dc O14 Edificio Comercial
- Dd O15 Vivienda



Distribución de m² potenciales

Total de m² = 18944 m²



Simbología

Intervención



Uso



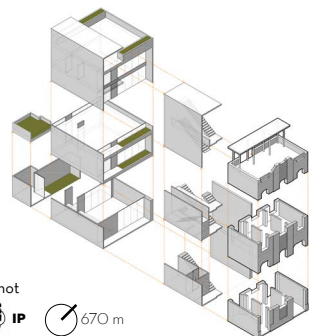
Actividad



Iniciativa de acceso

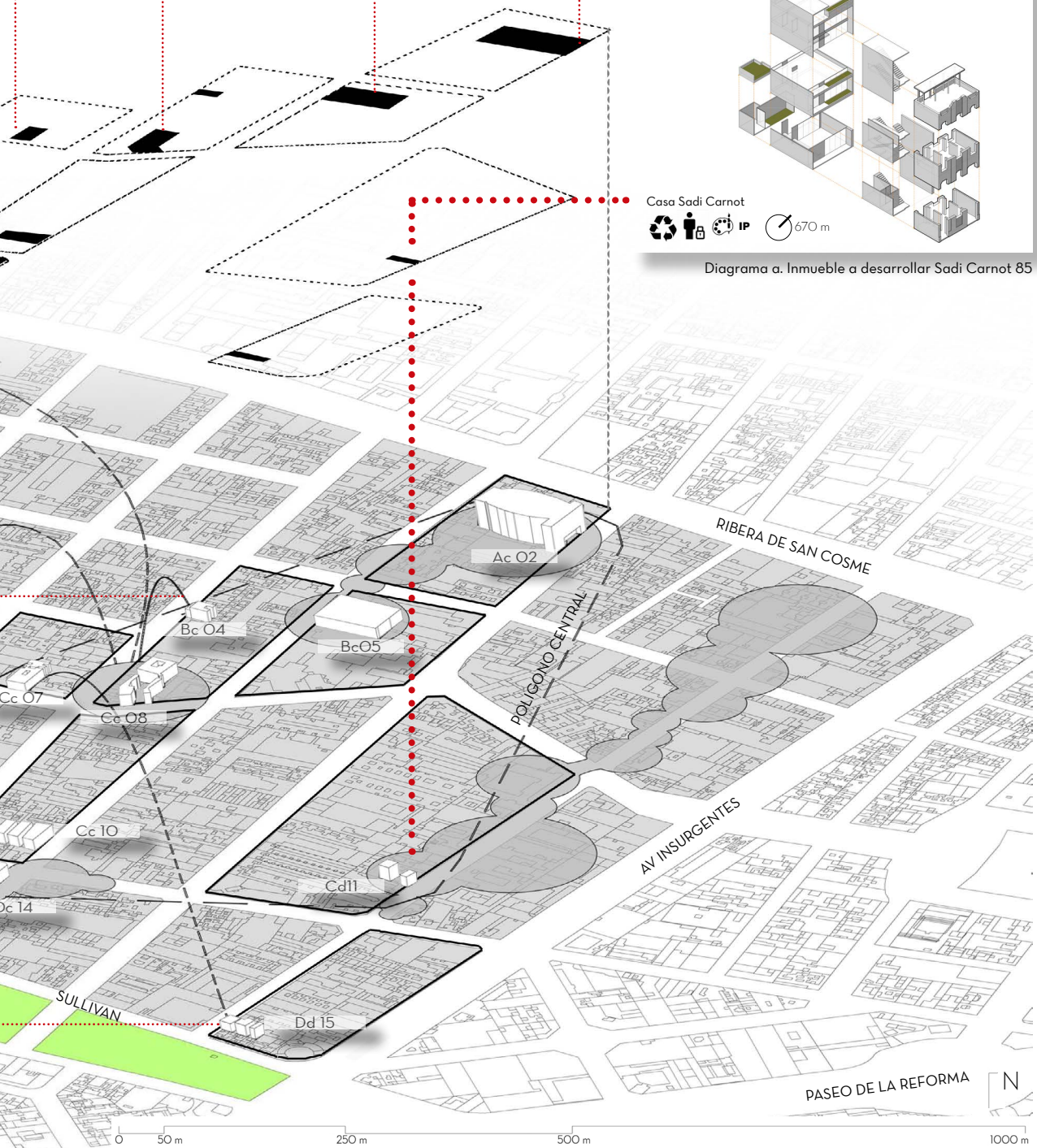


- Inicio Teatral**
 IP
 500m
- Centro Barrial Rancho del Cebollón**
 GOB
 700 m
- Estacionamiento y Canchas Deportivas**
 PPP/PPS
 670 m
- Centro Deportivo**
 PPP/PPS
 670 m



Casa Sadi Carnot
 IP 670 m

Diagrama a. Inmueble a desarrollar Sadi Carnot 85



Dinámicas Locales

A continuación se presenta un análisis de la serie de dinámicas que se llevan a cabo sobre la calle donde se encuentra el inmueble a intervenir. Al igual que el análisis dinámicas urbanas, el presente está compuesto por dos partes: un levantamiento físico de los elementos físicos y actividades que se llevan a cabo a lo largo de la calle y un mapa que señala una serie de fenómenos que existen en torno a ella.

La serie de actividades que se realizan al interior de inmuebles, específicamente en las zonas en contacto directo con la calle determina en gran medida la serie de movimientos que realizan los habitantes locales en las aceras⁷³, semejante a ventanas que permiten una flexible interacción entre el interior y el exterior, la permeabilidad de los frentes incrementa el flujo de personas así como interacciones entre ellas⁷⁴.

Con base en lo anterior, en la primera parte se presenta un levantamiento de los elementos físicos que integran la calle Sadi Carnot entre las esquinas Antonio Caso y Gómez Farías, así como la descripción conceptual de las actividades que se realizan en cada frente a calle .

Posteriormente se muestra un mapa realizado a partir de la observación externa de la serie de fenómenos que se llevan a cabo a lo largo de la calle. Identificando frecuencias, preferencias de trayecto por individuos, puntos de reunión y puntos de conflicto.

El objetivo de este análisis es identificar y cruzar de manera gráfica información sobre las actividades en la calle Sadi Carnot, para así poder determinar una serie de premisas de diseño e intervención arquitectónica sobre el inmueble.

⁷³ Anne Mikoleit and Moritz Pürckhauer, *Urban Code: 100 Lessons for Understanding the City* (Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 2011).

⁷⁴ William H. Whyte, *The Social Life of Small Urban Spaces* (Project for Public Spaces Inc, 1985).



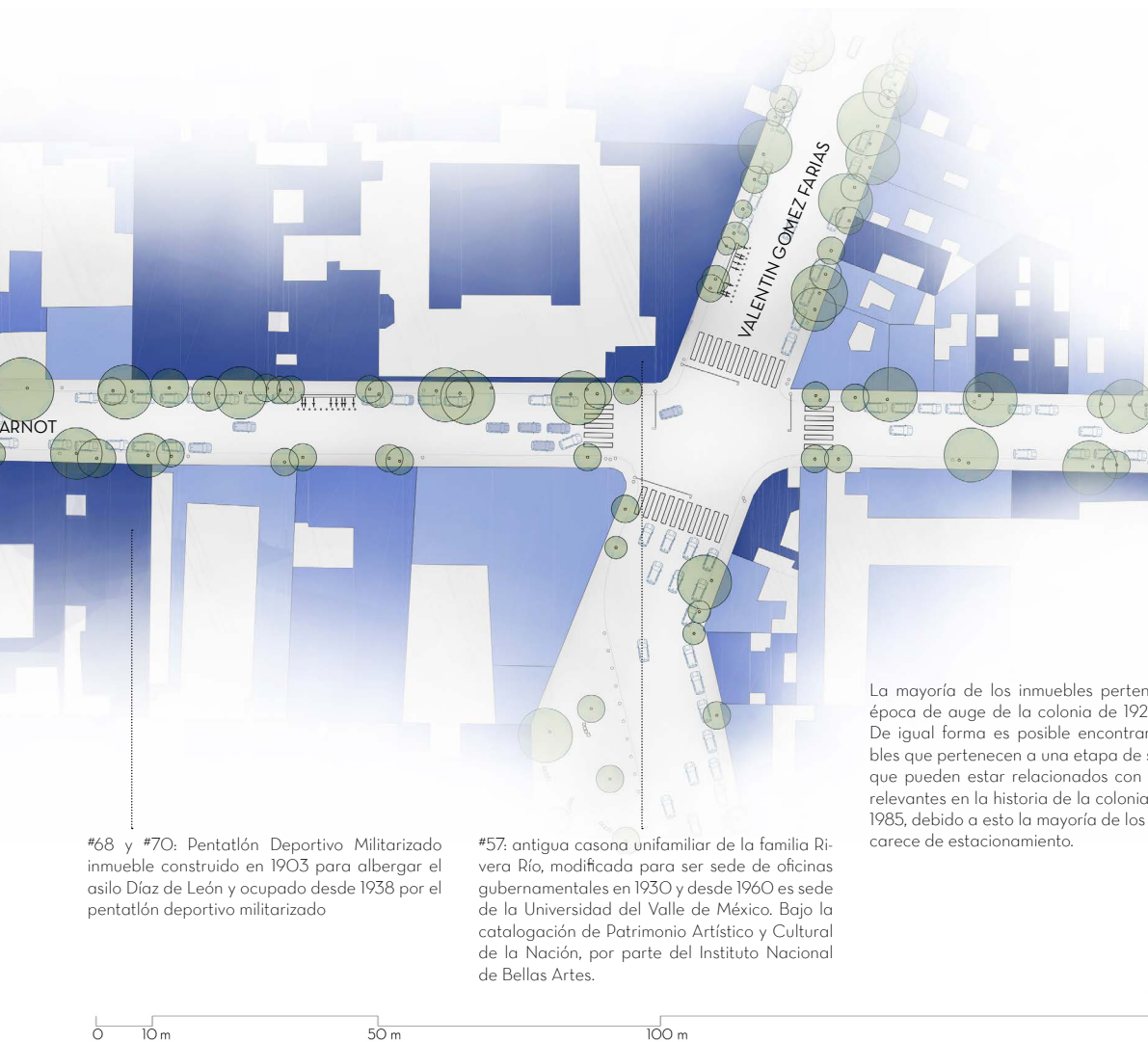
#87: vivienda unifamiliar actualmente intervenida con la ampliación para vivienda multifamiliar con la capacidad de 32 departamentos. La intervención conserva la fachada y la primera crujía. Inmueble catalogado con valor patrimonial.

#85: vivienda unifamiliar modificada en la parte posterior y actualmente en abandono. La intervención conserva la fachada y la primera crujía. Presenta semejanzas en fachada con el #87 sin embargo no se encuentra bajo ninguna catalogación de valor patrimonial.

Dinámicas Locales

A continuación se presenta un análisis de la serie de dinámicas que se llevan a cabo sobre la calle donde se encuentra el inmueble a intervenir. Al igual que el análisis dinámicas urbanas, el presente está compuesto por dos partes: un levantamiento de los elementos físicos en donde se analiza la morfología de las edificaciones en relación al análisis de tiempo y lugar. Y un mapa que señala una serie de fenómenos de tránsito y actividades que existen en torno a ello.

La serie de actividades que se realizan al interior de inmuebles, específicamente en las zonas en contacto directo con la calle determina en gran medida la serie de movimientos que realizan los habitantes locales en las aceras, semejante a ventanas que permiten una flexible interacción entre el interior y el exterior, la permeabilidad de los frentes incrementa el flujo de personas así como interacciones entre ellas. Con base en lo anterior, en la primera parte se presenta un levantamiento de los elementos físicos que integran la calle Sadi Carnot entre las esquinas Antonio Caso y Gómez Farías. Posteriormente se muestra un mapa realizado a partir de la observación externa de la serie de fenómenos que se llevan a cabo a lo largo de la calle. Identificando frecuencias, preferencias de trayecto por individuos, puntos de reunión y puntos de conflicto.



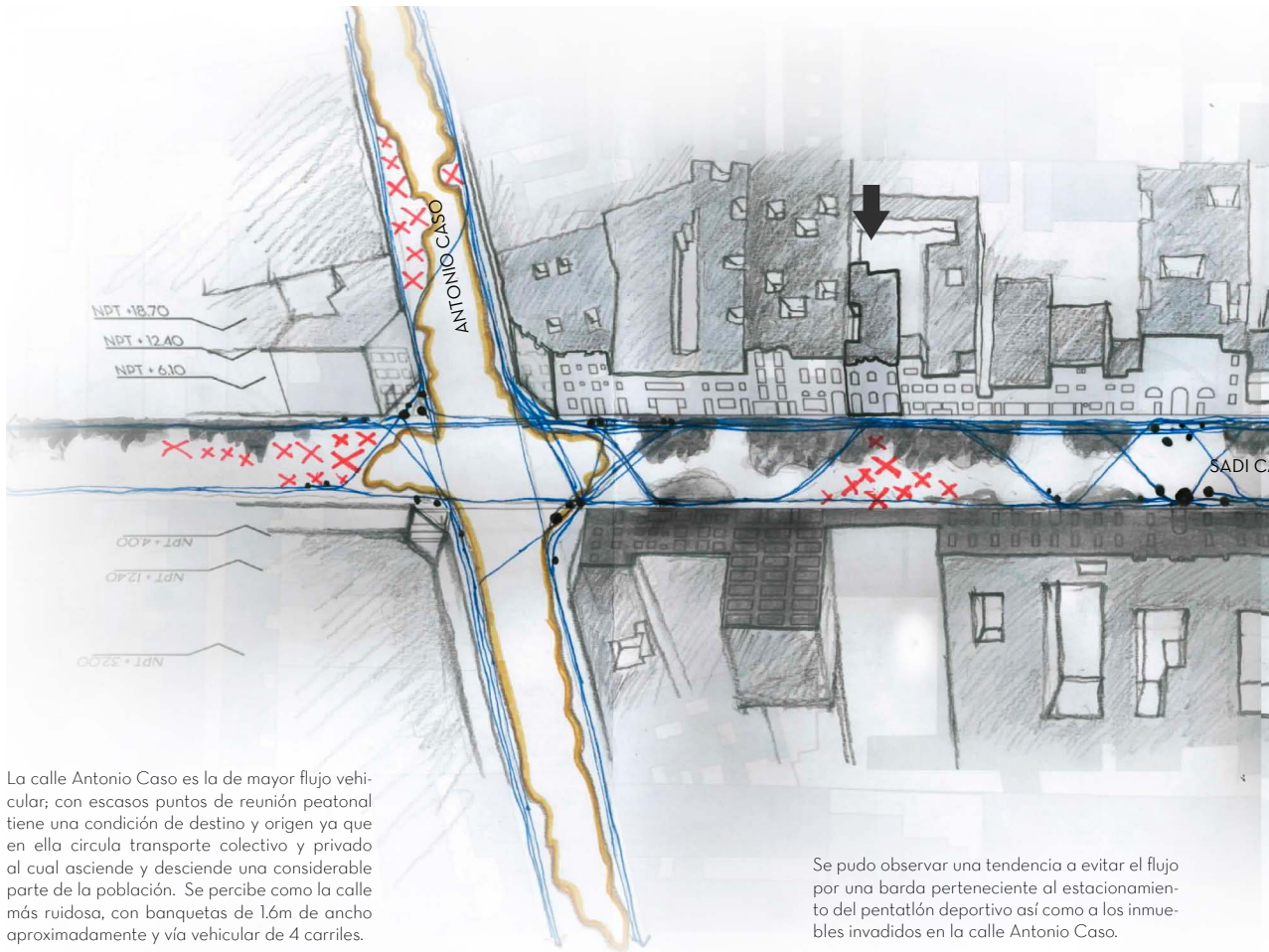
#68 y #70: Pentatlón Deportivo Militarizado inmueble construido en 1903 para albergar el asilo Díaz de León y ocupado desde 1938 por el pentatlón deportivo militarizado

#57: antigua casona unifamiliar de la familia Rivera Río, modificada para ser sede de oficinas gubernamentales en 1930 y desde 1960 es sede de la Universidad del Valle de México. Bajo la catalogación de Patrimonio Artístico y Cultural de la Nación, por parte del Instituto Nacional de Bellas Artes.

La mayoría de los inmuebles pertenecen a la época de auge de la colonia de 1920 a 1960. De igual forma es posible encontrar 2 inmuebles que pertenecen a una etapa de sustitución que pueden estar relacionados con los sismos relevantes en la historia de la colonia en 1957 y 1985, debido a esto la mayoría de los inmuebles carece de estacionamiento.

El trazo de la calle corresponde al trazo trapezoidal original de la Colonia de los Arquitectos planeada en 1852 por el Ing. Francisco Somera. Tiene un sentido norte-sur y es la primera calle paralela a Avenida de los Insurgentes. El tramo que se analiza corresponde a la calle Sadi Carnot entre las esquinas Antonio Caso y Gómez Farías mismas que de igual forma conservan el trazo trapezoidal original. En relación a esto y como se muestra en la cromatografía los inmuebles más antiguos pertenecen a la etapa de fundación de la colonia de los Arquitectos y son los números 87, 85, 70, 68 y 57 (de izquierda a derecha).

La calle es de un solo sentido que corre de sur a norte, tiene 4 carriles de auto, 2 laterales son utilizados como estacionamiento y los 2 interiores son de circulación por las que únicamente circula transporte privado. Las banquetas miden en promedio 2.3m de ancho, con un árbol de edad adulta (mayor a 100 años) cada 2m aproximadamente, a su vez en el frente del número 57 la banqueta está bordeada por jardineras de 60 cm de alto y 50 de ancho, reduciendo el paso peatonal a 1.80 m de ancho aproximadamente. Frente al pentatlón deportivo se encuentra una estación de Ecobici y 3 puestos ambulantes de alimentos.

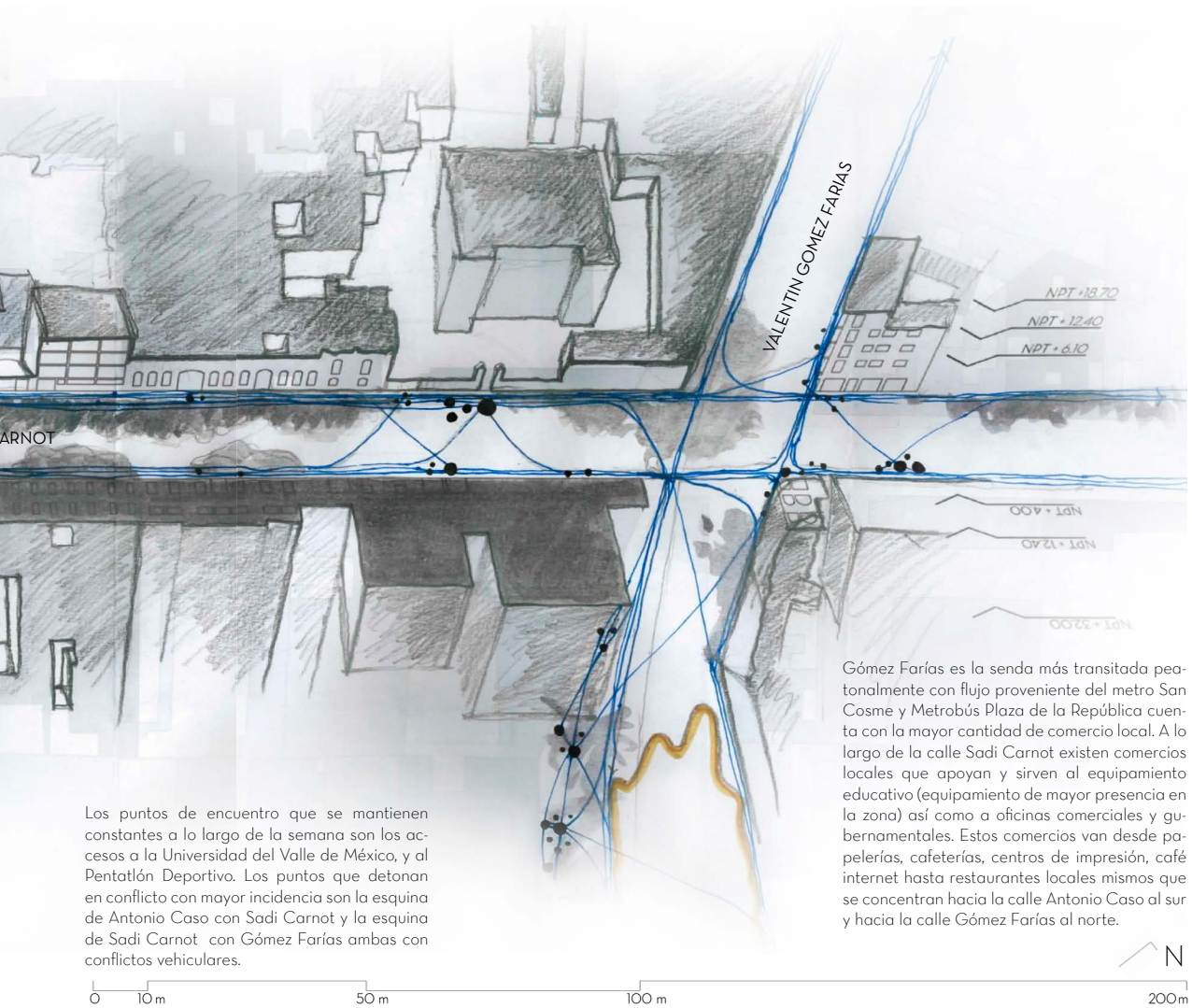


La calle Antonio Caso es la de mayor flujo vehicular; con escasos puntos de reunión peatonal tiene una condición de destino y origen ya que en ella circula transporte colectivo y privado al cual asciende y desciende una considerable parte de la población. Se percibe como la calle más ruidosa, con banquetas de 1.6m de ancho aproximadamente y vía vehicular de 4 carriles.

Se pudo observar una tendencia a evitar el flujo por una barda perteneciente al estacionamiento del pentatlón deportivo así como a los inmuebles invadidos en la calle Antonio Caso.

La siguiente lámina presenta un análisis de la serie de dinámicas que ocurren en la calle Sadi Carnot en relación a los efectos de los elementos físicos descritos en la lámina anterior en conjunto con las actividades que en ella se realizan. Este análisis fue realizado durante la semana del 13 al 19 de septiembre de 2015 a partir de la observación externa de los flujos peatonales que ocurrían a la hora pico analizada anteriormente: de 2pm a 5pm. Se muestran el conjunto de flujos y preferencias de trayecto por individuos así como los puntos de reunión y puntos de conflicto que se repitieron mayormente a lo largo de la observación.

La altura media de la calle es 12.40m aproximadamente en ambos frentes. Debido a su orientación, altura de edificios y presencia de vegetación, la calle Sadi Carnot se mantiene con una temperatura relativamente menor al promedio de la Colonia. Los flujos peatonales responden a esta condición climática en la hora pico, teniendo una preferencia de tránsito por la banqueta poniente.



Los puntos de encuentro que se mantienen constantes a lo largo de la semana son los accesos a la Universidad del Valle de México, y al Pentatlón Deportivo. Los puntos que detonan en conflicto con mayor incidencia son la esquina de Antonio Caso con Sadi Carnot y la esquina de Sadi Carnot con Gómez Farías ambas con conflictos vehiculares.

Gómez Farías es la senda más transitada peatonalmente con flujo proveniente del metro San Cosme y Metrobús Plaza de la República cuenta con la mayor cantidad de comercio local. A lo largo de la calle Sadi Carnot existen comercios locales que apoyan y sirven al equipamiento educativo (equipamiento de mayor presencia en la zona) así como a oficinas comerciales y gubernamentales. Estos comercios van desde papelerías, cafeterías, centros de impresión, café internet hasta restaurantes locales mismos que se concentran hacia la calle Antonio Caso al sur y hacia la calle Gómez Farías al norte.

	PUNTOS DE ENCUENTRO
	FLUJO PEATONAL
	PUNTOS QUE SE EVITAN
	RUIDO

Aproximación Serial

A continuación se presenta una estrategia de aproximación a Sadi Carnot 8, estrategia subjetiva que consiste en el desarrollo de un recorrido por las sendas más frecuentadas en el análisis anterior para llegar al inmueble destino.

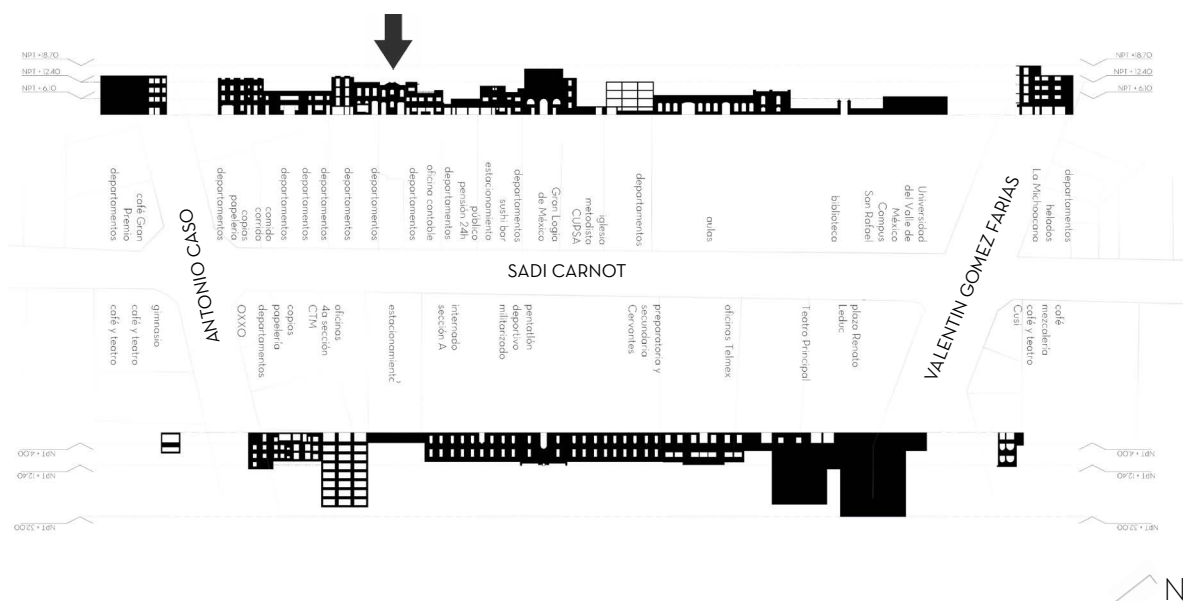
La serie de actividades que se realizan al interior de inmuebles, específicamente en las zonas en contacto directo con la calle determina en gran medida la serie de movimientos que realizan los habitantes locales en las aceras⁷⁵, semejante a ventanas que permiten una flexible interacción entre el interior y el exterior, la permeabilidad de los frentes incrementa el flujo de personas así como interacciones entre ellas⁷⁶.

Con base en lo anterior se utiliza el dibujo como herramienta de registro de la percepción secuencial del recorrido. Este análisis nos permite determinar premisas de diseño específico como la continuidad de altura de fachada mismo que se corrobora con un levantamiento de las fachadas que integran la calle Sadi Carnot entre las esquinas Antonio Caso y Gómez Farías, así como la descripción conceptual de las actividades que se realizan en cada frente a calle

⁷⁵ Anne Mikoleit and Moritz Pürckhauer, *Urban Code: 100 Lessons for Understanding the City* (Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 2011).

⁷⁶ William H. Whyte, *The Social Life of Small Urban Spaces* (Project for Public Spaces Inc, 1985).





Aproximación Serial

El presente análisis consiste en la aproximación serial al inmueble en Sadi Carnot 85. Consiste en un recorrido por la senda más frecuentada que tiene como origen el la estación de Metrobús Plaza de la República hacia el interior de la calle Sadi Carnot.

Del lado derecho se muestra un levantamiento de las fachadas sobre la calle Sadi Carnot en el que se distinguen ritmos, alturas así como discontinuidades en la cinta urbana. De igual forma se muestra un levantamiento del conjunto de actividades que se llevan a cabo al interior de los inmuebles y en contacto directo con la calle. Como se muestra en esta lámina, existe un alto grado de permeabilidad y relación directa de la calle con relación al interior de los inmuebles y sus actividades.

Conclusiones

Propuesta de intervención y premisas de diseño

La lámina que a continuación se muestra señala las premisas de intervención sobre el inmueble ubicado en Sadi Carnot #85, determinadas a partir de los análisis anteriores. Se identifican de manera detallada:

Tipo de Intervención: se señala el tipo de intervención sobre la construcción del inmueble, puede ser reciclaje de la construcción, restauración, ampliación o sustitución, entre otros definidos en el marco teórico.

Se muestra de manera gráfica los porcentajes de construcción nueva y construcción reciclada en este caso.

Uso: se señala el uso final por parte de la población, mismo que puede ser comunitario o privado

Actividad: se proponen las diferentes actividades que puede albergar el inmueble según los análisis anteriores. Mediante esto es posible armar un programa de actividades y distribución de metros cuadrados.

Iniciativa de acceso al suelo: Se identifican las posibles iniciativas para acceder al inmueble y la oportunidad de realizar alguna de las siguientes figuras: compra por parte del municipio, aportación del gobierno local, compra por parte de la población, expropiación o comodato

Se muestra un isométrico con la propuesta de intervención, proponiendo una actividad comercial de apoyo a equipamiento educativo con una población objetivo hacia la comunidad estudiantil de calle Sadi Carnot y un radio de incidencia de 670 m. Se identifica la importancia de mantener una permeabilidad de banqueta al fondo de predio, así como mantener la altura de fachada.

Premisas de diseño y propuesta de intervención

Diagnóstico del inmueble

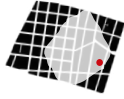
Cd 11 Casa Sadi Carnot

H4 / 20 / M

282 m²

Construcción 340 m²

Área libre 50 m²



Nivel de deterioro

Primera crujía 190 m²; 2

Construcción posterior 150 m²; 5

Intervención

Total de m² = 503

313 62% nueva construcción

190 38% construcción original

100 37% área libre

Uso



privado

Actividad



comercial con fines culturales
apoyo a equipamiento
educativo en calle

670 m

Programa



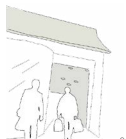
50 m²
comerciar a calle



40 m²
esperar



50 m²
administrar



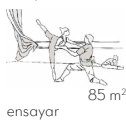
94 m²
comprar



94 m²
comer y beber



40 m²
reunirse



85 m²
ensayar



85 m²
ver espectáculo



mudanza



30 m²
asearse



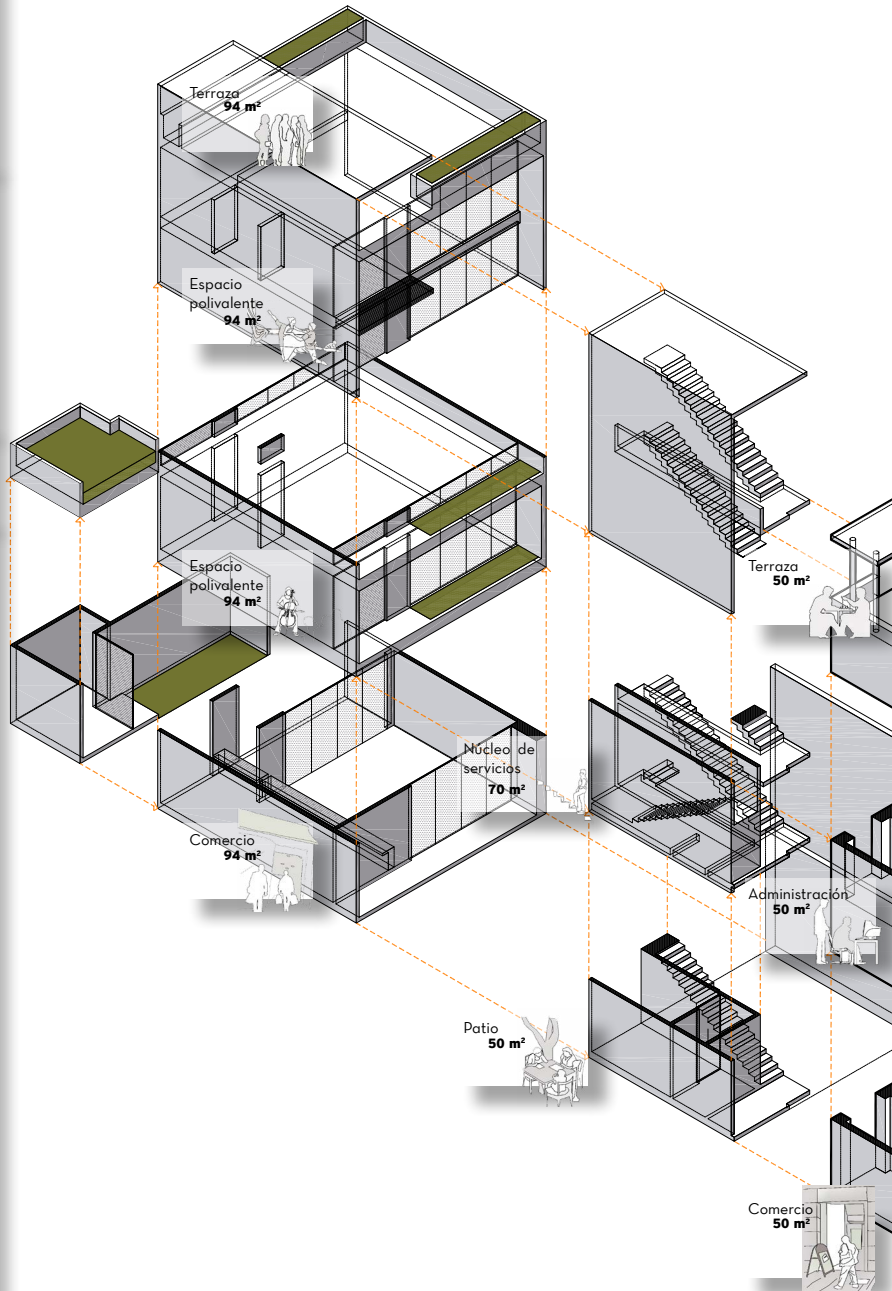
70 m²
conectar espacios

Iniciativa de acceso

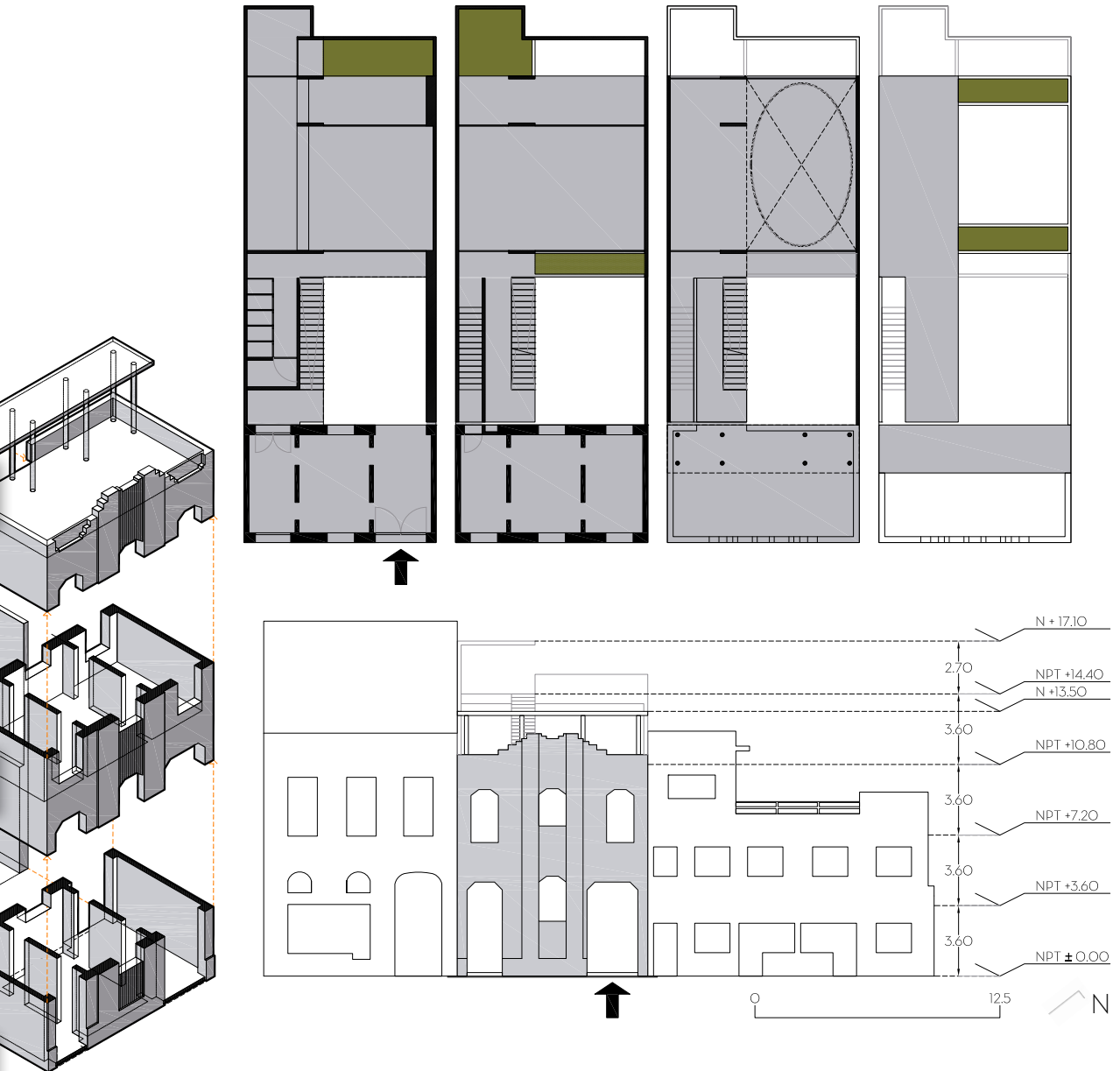
IP iniciativa privada

Acceso posible al suelo:

- Aportación del gobierno local
- Comodato



Se propone que el inmueble tenga una actividad comercial con fines culturales, de tal forma que puede ofrecer en conjunto con la propuesta de regeneración de los otros inmuebles abandonados en el polígono central (ver isométrico general) la serie de espacios de recreación que el equipamiento público actual no provee.



Se propone una intervención de reciclaje de la primera crujía del inmueble, debido a que es la parte que presenta un grado de conservación nivel 2, bueno, en comparación con la construcción posterior que se encuentra en ruinas. Cabe señalar que esta parte del inmueble ha vivido todas las etapas de transformación de la colonia, desde su fundación como la Colonia de los Arquitectos (fecha) En la parte posterior se propone una nueva construcción de 3 niveles, manteniendo la altura media de la calle.

Conclusiones generales del tema

Al realizar las diferentes estrategias de aproximación se obtuvieron premisas que atendían en conjunto a diferentes áreas de la ciudad como el desarrollo social y económico en el caso de las “Dinámicas Urbanas y Locales”, así también como la legalidad y factibilidad técnica de intervenir en los inmuebles, y la relevancia histórico-social de estos en el conjunto barrial. Se aplicaron primero a la aproximación del barrio entero y posteriormente a la aproximación a un inmueble particular, obteniendo premisas integrales para ambos casos.

Podemos concluir que las estrategias de aproximación propuestas, pueden ser utilizadas para la aproximación a cualquier problema urbano-arquitectónico al interior de la Ciudad de México, adecuándolas a la escala correspondiente. Sin embargo resulta importante también analizar de qué forma se puede incluir la participación social en estos estudios de aproximación en orden de acercarse al objetivo de regeneración de un barrio en específico, y al entendimiento de la ciudad como un sistema complejo: *urbs, civitas y polis*⁷⁷.

Sobre el fenómeno de abandono de inmuebles, es necesario establecer lineamientos y políticas de gestión del suelo que aborden e identifiquen esta problemática en la Ciudad de México, ya que tan sólo de vivienda suman casi 200 mil inmuebles⁷⁸, mismos que constituyen un vacío dentro de la gestión pública.

Este vacío constituye una oportunidad ya percibida por varios sectores de la población, como las agrupaciones Frente Francisco Villa y Asamblea de Barrios, ambas presentes en la colonia de estudio, que han aprovechado la oportunidad para invadir y asentarse en inmuebles realizando un ejercicio de impunidad. De igual forma grandes empresas inmobiliarias han tenido acceso a estos inmuebles para la realización inequitativa de desarrollos inmobiliarios vendiendo un suelo con vicios ocultos e irregularidades. A pesar de esto, ambos actores atienden la demanda creciente de acceder al suelo en la Ciudad de México.

Por otra parte, este vacío en la gestión pública constituye también una oportunidad de acceso al suelo poco abordada por instituciones y demás actores de la sociedad mexicana. En este caso resulta importante destacar la participación que tiene la Universidad en la planeación de la ciudad, donde el trabajo aquí presente puede ser un punto de partida para estudiar las posibilidades de acceso al suelo y alternativas de desarrollo urbano en la propia ciudad heredada.

⁷⁷ Jordi Borja, “Ciudad Y Ciudadanía.”

⁷⁸ Cifra otorgada por la Secretaría de Desarrollo y Vivienda SEDUVI, 2013

Antecedentes

Renovación Habitacional Popular (RHP) En La Ciudad de México. Programa Posterior A Los Sismos De 1985

A continuación se expone de manera breve un programa antecedente en la Ciudad de México revisado en El texto de Víctor Delgadillo sobre la Renovación de Habitación Popular posterior al sismo de 1985 en la Ciudad de México⁷⁹. Se trata de un programa con respecto a la reconstrucción masiva de vivienda (48.800 unidades, 13.562 de ellas en una parte del centro histórico). Este programa destaca ya que involucró el no desplazamiento de la población de bajos ingresos de las áreas centrales a la periferia y la velocidad de edificación.

Si bien no es un caso de regeneración se expone debido a la creación de una serie de instrumentos legales que incidieron en la recuperación y en ocasiones reconstrucción de inmuebles deteriorados y abandonados tras el sismo de 1985. El surgimiento de este programa no fue producto de la “voluntad política” del gobierno en turno, sino resultado de presiones, movilizaciones masivas y negociaciones con la creciente organización de damnificados. Entre los instrumentos que este programa impulsó destacan:

- La mezcla de financiamiento: crédito del Banco Mundial para las obras con inversión recuperable, recursos públicos para gastos no recuperables y aportación de la cooperación internacional (la Cruz Roja, la Federación Internacional de Fútbol Asociación y decenas de gobiernos del mundo).
- La expropiación masiva del suelo que se subsidió a los beneficiarios.
- La creación de un organismo operador temporal especial descentralizado con patrimonio propio, que evitó su transformación en un poder institucional y el papel intermediario entre los líderes o gestores de las organizaciones sociales y la población.
- La mezcla de usos, a través de la permanencia de algunos comercios y talleres.
- La normatividad en materia de preservación del patrimonio histórico se negoció con las autoridades para rehabilitar 109 inmuebles con valor patrimonial, densificar los predios y eximir los cajones de estacionamiento (una evaluación pendiente radica en conocer si verdaderamente la población de bajos ingresos no compra autos cuando accede a una vivienda propia). 6. Así como la generación de nuevas formas de intervención edilicia en inmuebles con valor patri-

⁷⁹ Víctor Delgadillo, “Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina. Del Combate de Tugurios a La Rehabilitación Habitacional Progresiva.”

monial que incluyen la rehabilitación de monumentos históricos; una acción llamada “primera crujía” (conservación de la crujía colindante con la calle y vivienda nueva en el interior del predio); conservación o reconstrucción de fachada para no romper con la imagen urbana, y la construcción de viviendas nuevas en todo el predio.

Entre las principales limitaciones del mismo, Víctor Delgadillo destaca:

- Los altos subsidios del orden del 50% del valor de las viviendas que posibilitan el acceso a la propiedad de una vivienda a familias de escasos ingresos, pero limitan su repetición (la falta de recursos fue el argumento del gobierno para no continuar expropiando predios).
- El alojamiento provisional y la ayuda para la renta de una vivienda transitoria facilitaron el desalojo de los inmuebles para la realización de las obras, pero incrementan el costo del programa (24% de la inversión total).
- Muchos inmuebles con valor patrimonial no formaron parte del programa por los costos excesivos de rehabilitación que representaban en función de su gran deterioro, de su arquitectura relevante (ex conventos y “casonas”) y de su fábrica (cantera). Lo que en parte resultó positivo para la ciudad, pues algunos de esos inmuebles se transformaron en equipamiento público (museo, biblioteca, centro cultural).
- Dimensiones muy reducidas de las viviendas: Boils13 demuestra que en promedio la superficie habitable de los prototipos de RHP (descontando muros) se reduce a 33,5 M2, y en algunos casos hasta 31,05 M2, por lo que el programa está lejos de “acabar con el hacinamiento” de las vecindades.
- La mayor limitación del programa fue que no se reprodujo, y que sus innovadores instrumentos de gestión, acceso al suelo, financiamiento, operación e intervención sobre el patrimonio no se institucionalizaron.

Referencias

- Agnieszka Stepien. "Identidad Urbana." In *Glosario de Reciclaje Urbano*, 52. Granada, España: Universidad de Granada, 2014.
- Aldo Rossi. "Estructura de Los Hechos Urbanos." In *La Arquitectura de La Ciudad*, 70-105. Barcelona, España: Gustavo Gili, 2010.
- . *La arquitectura de la ciudad*. 2a edición ampliada. Barcelona, España: Gustavo Gili, 2010.
- André Corbos. "Edificios Viejos Con Nuevas Funciones." *Revista Lotus International*, February 1985.
- Anne Mikoleit, and Moritz Pürckhauer. *Urban Code: 100 Lessons for Understanding the City*. Cambridge, Massachusetts: MIT Press, 2011.
- Elisa Valero Ramos, ed. *Glosario de Reciclaje Urbano*. Granada, España: Universidad de Granada, 2014.
- "Entrevista a Álvaro Siza." In *Álvaro Siza 2001-2008*, No. 140:296. El Croquis, 2008.
- Eva Chacón, Elisa Valero Ramos, and Ignacio Valverde Espinosa. "Espacios de Oportunidad. El Reciclaje Urbano En El Contexto de La Renovación Del Hábitat Social En Francia." *Habitat Y Sociedad* No. 5 (November 2012): 77-94.
- Federico Fellini. *Roma*, 1972.
- Gabriel Carrascal. "Recuperaciones Urbanas," n.d.
- G. B. Piranesi. *Carceri*. Plancha XVI, 1761.
- Ignasi de Solá Morales. *Presente Y Futuros. Arquitectura En Las Ciudades*. Barcelona, España: CCCB, 1996.
- Iñaki Ábalos, ed. *Naturaleza y Artificio. El Ideal Pintoresco en la Arquitectura y el Paisajismo Contemporáneos*. Barcelona, España: Gustavo Gili, 2009.
- Ítalo Calvino. *Las Ciudades Invisibles*. 22nd ed. Vol. 3. Biblioteca Calvino. Siruela, 2012.
- . *Punto Y Aparte. Ensayos Sobre Literatura Y Sociedad*. Barcelona, España: Tusquets, 1995.
- Jahir Rodríguez Rodríguez. *El Palimpsesto de la Ciudad: Ciudad Educadora*. S/E. Armenia, Colombia, 1999.
- Jane Jacobs. *The Death and Life of Great American Cities*. Nueva York, EUA: The Modern Library, 1993.
- John Berger, n.d.
- Jordi Borja. "Ciudad Y Ciudadanía." *CLAD Reforma Y Democracia* No. 22 (2002).
- Jordi Borja, and Manuel Castells. *Local Y Global: La Gestión de Las Ciudades En La Era de La Información*. Centro de las Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. México, México: Taurus, 2002.
- José Arturo Alvarado Ortega. "Reinterpretación Del Espacio Abandonado En La Ciudad de México Para Su Integración Ambiental Y Cultural Al Espacio Público." Tesis de Maestría, Universidad Nacional Autónoma de México, 2011.
- Kathrin Wildner, and Sergio Tamayo. *Identidades Urbanas*. Universidad Autónoma Metropolitana, 2005.

Kevin Lynch. *Echar a Perder. Un Análisis Del Deterioro*. Colección GGMixta. Barcelona, España: Gustavo Gili, 2014.

———. *La Imagen de la Ciudad*. Barcelona, España: Gustavo Gili, 1998.

Margarita G. Martínez Domínguez. *La colonia de los Arquitectos a través del tiempo*. 1a edición. Ciudad de México, México: Secretaría de Cultura DF, 2011.

Nuno Portas. “Entrevista a Nuno Portas.” *A Revista da Caixa, Caixa Geral de Depósitos*, 2013.

Salvador Díaz Berrio. “Conservando Nuestro Patrimonio: Manual Para La Conservación Del Patrimonio Arquitectónico Habitacional De Sucre,” n.d.

Secretaría de Desarrollo Social SEDESOL. “Sistema Normativo de Equipamiento Urbano.” SEDESOL, n.d.

Víctor Delgadillo. “Mejoramiento Habitacional En Las Áreas Urbanas Centrales de América Latina. Del Combate de Tugurios a La Rehabilitación Habitacional Progresiva.” *Revista INVI Universidad de Chile* vol. 23, no. núm. 63, (Agosto 2008): 89-119.

William H. Whyte. *The Social Life of Small Urban Spaces*. Project for Public Spaces Inc, 1985.

Instituto Nacional de Antropología e Historia www.inah.gob.mx/index.html
Icomos www.international.icomos.org
Docomomo www.docomomo.org
Conaculta www.conaculta.gob.mx
Proyecto Rehabitar UPC <http://habitar.upc.edu/>
Junta de Andalucía <http://www.juntadeandalucia.es/fomentoyvivienda/portal-web/web/servicios>

