



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESQUILMO

Aprovechamiento Urbano y Social de Predios Remanentes Ociosos.

TESIS
QUE PARA OPTAR POR EL GRADO DE:
LICENCIADO EN ARQUITECTURA

PRESENTA:
ADRIÁN RAMÍREZ SILLER

TUTOR:
ARQ. CARMEN HUESCA RODRÍGUEZ

CDMX - U.N.A.M. - C.U. - MAYO 2016



Universidad Nacional
Autónoma de México



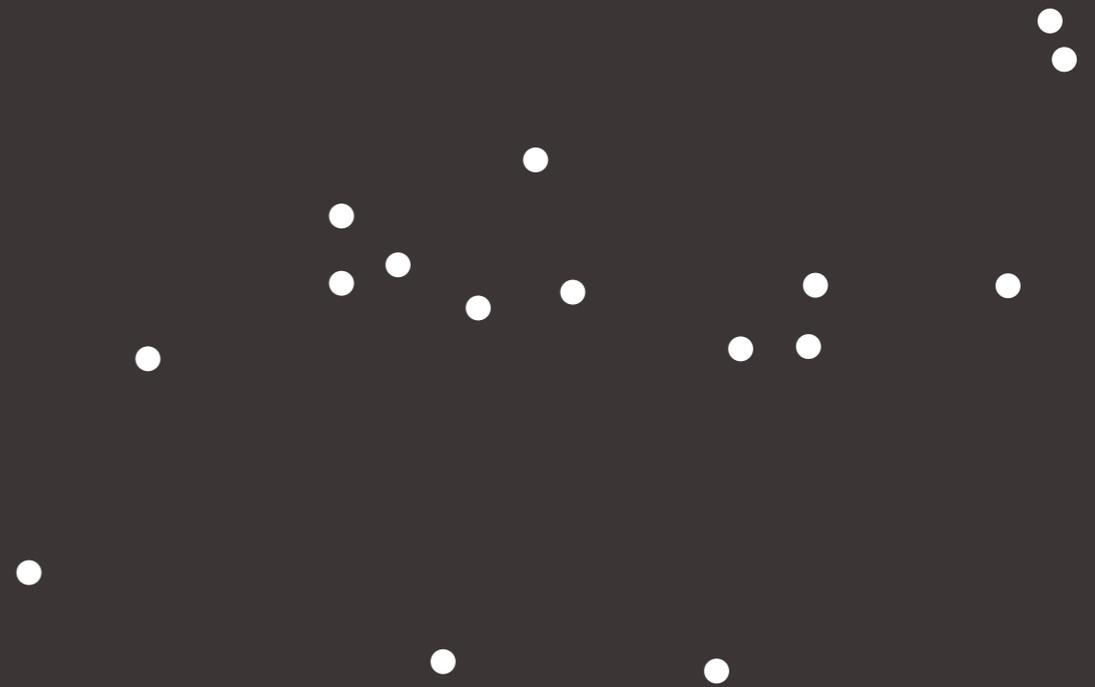
UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

ESQUILMO



Adrián Ramírez Siller

ESQUILMO

**Aprovechamiento Urbano y Social
de Predios Remanentes Ociosos.**



Tesis que para obtener el título de
Arquitecto presenta :

Adrián Ramírez Siller

Sinodales :

Arq. Carmen Huesca Rodríguez

Mtro. en Arq. Francisco Nicholas de la Isla O'Neil

Arq. Francisco Hernández Spinola

ÍNDICE

Prólogo	009
Introducción	013
00 Fundamentación	017
Vacío	024
Metápolis Ciudad de México	026
Antecedentes	030
01 Esquilmo	053
02 Aprovechamiento Urbano y Social	059
Normatividad de Construcción	062
Normas 26, 30 y 31	064
Propuesta de Inclusión Legal	069
03 Predios Remanentes Ociosos	073
Catálogo	078
Identificación de Predios	089
Posibilidades	093
Conclusión	106
Epílogo	109
Referencias Bibliográficas	110
Referencias Fotográficas	112

PRÓLOGO

Todo comenzó con un predio. Un predio ubicado en una de las zonas con mayor demanda dentro de la Ciudad de México. Un predio circundado por excelentes servicios de movilidad, servicios médicos, opciones de restaurantes y negocios, centros comerciales, supermercados, despachos, y muy importante, espacios públicos abiertos con una gran densidad de vegetación, los cuales ofrecen una opción de bienestar poco presente en otras zonas de la ciudad. Un predio que existe en el epicentro de una extensa gama de eventos culturales y sociales. Y sin embargo, un predio vacío. Un predio olvidado.



La condición de este predio no fue resultado de un problema legal o la disputa de una herencia. Ni tampoco era un terreno “ocupado” por paracaidistas. Un letrero (cada año más grande) anunciaba su venta, y las llamadas telefónicas obtenían respuesta y seguimiento al interés de adquirir dicho predio. Sin embargo, el predio seguía vacante.

Lo que cualquiera vería como un territorio ideal de especulación y desarrollo inmobiliario, dejaba de serlo al aplicar en él un primer y muy básico estudio económico: Restarle el porcentaje especificado de área libre, multiplicar el área posible de desplante por los niveles permitidos, sumarle el metraje necesario destinado a estacionamiento, restarle un porcentaje de área de circulaciones y finalmente tener un total de metros cuadrados vendibles. Multiplicar el total por el costo del metro cuadrado construido en la zona y obtener números rojos, demasiado rojos para resultar atractivos. Un segundo intento, aplicando las variables posibles del Plan Parcial de Desarrollo Urbano para esa zona, sin gran sorpresa dio el mismo resultado, rojo, siempre rojo.

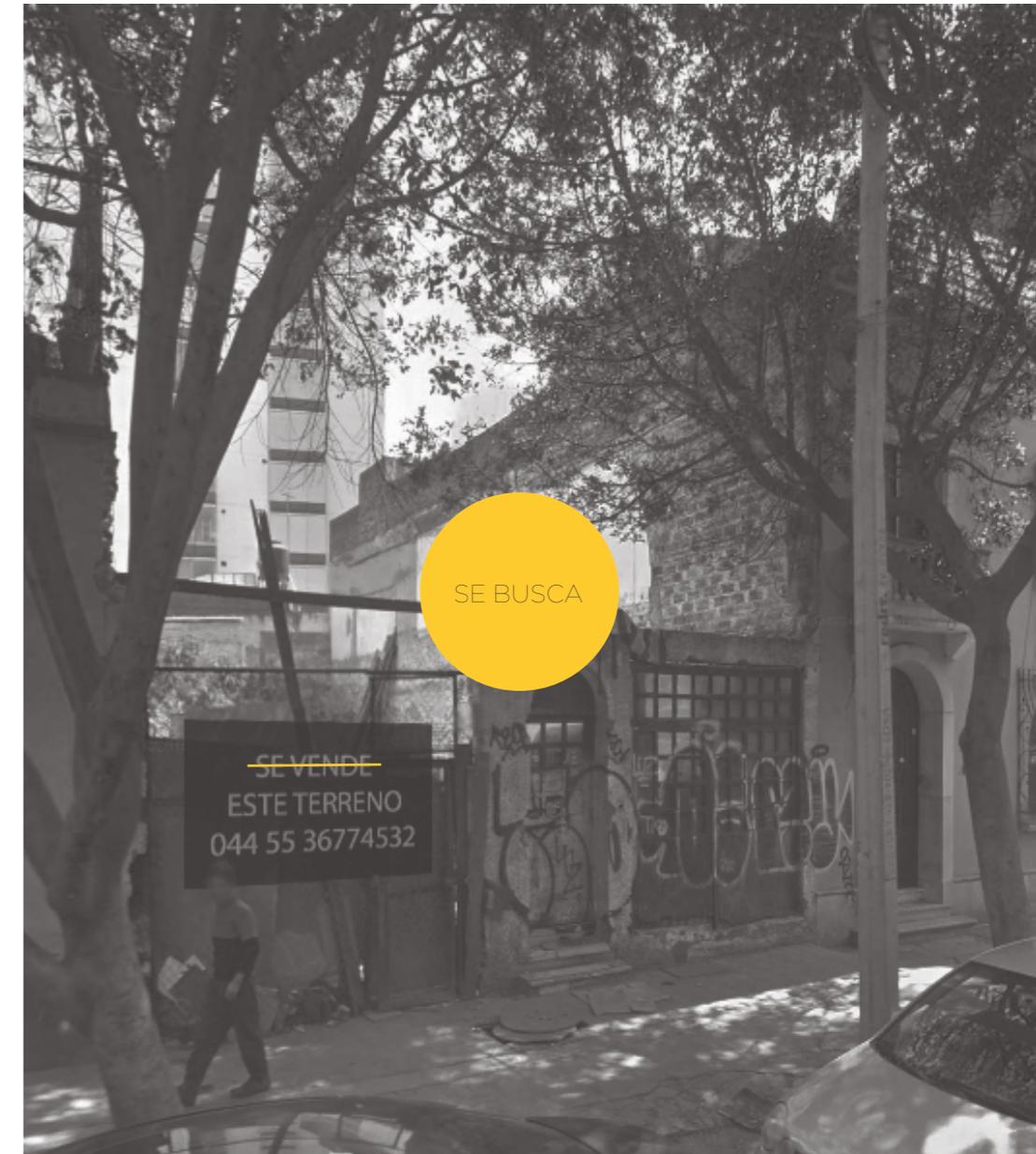
Cuando parecía entender de mejor manera la realidad que vivía el predio, me resultaba ilógico pensar que su destino sería el de un micro-ecosistema urbano de vegetación descontrolada, basura, ratas e indigentes. Sobre todo tomando en cuenta la realidad de su entorno inmediato, tanto a nivel físico, como de oportunidades sociales y culturales. Tampoco me parecía factible considerar el desarrollo inmobiliario del predio solo a nivel utópico, especialmente tomando en cuenta todos los cambios y posibilidades que presentan la arquitectura y civilización contemporáneas.

El problema no se detiene en nuestro predio inicial. Después de un estudio del entorno, identifiqué a lo largo de la zona en donde se encuentra, otros con características y destinos similares, demostrando la realidad del primero como un conflicto más amplio y constante en la zona y a su vez, en nuestra ciudad.

Es en este punto en el que comienza la presente tesis, cuyo objetivo tiene como meta encontrar una solución factible para tejer de vuelta a la ciudad esta tierra perdida; encontrar el valor que estos predios tienen para sí mismos y para su entorno y buscar la manera de hacer posible su explotación positiva.

A fin de cuentas, este trabajo es la respuesta a la evidente necesidad de dotar con carácter a estos predios para lograr ser notados, catalogados y aprovechados.

Predios que anhelan ser recordados y piden a gritos ser encontrados.



La referencia de todas las imágenes se encuentra al final del documento.

INTRODUCCIÓN

El Ensayo Sobre la Arquitectura de Marc Antoine Laugier¹, a partir de su segunda edición, viene acompañado de la imagen de la cabaña primitiva, junto a la cual el autor nos describe al hombre haciendo acopio de los materiales que le ofrece la naturaleza para construir la primera choza: ramas de árboles para los elementos portantes y la estructura de su techumbre. Esta especie de techo, nos dice Laugier, está conformado por hojas estrechamente dispuestas para que ni el sol ni la lluvia puedan penetrar; y al estar protegido de la intemperie es como comienza el hombre a habitar. A partir de ese momento, cuando el hombre comienza una vida sedentaria, se inicia el fenómeno social, en donde empieza a agruparse y a formar pequeñas aldeas que más adelante se convertirán en pueblos y posteriormente en ciudades. La ciudad, por tanto, es una manifestación inherente al fenómeno social.

A lo largo de los tiempos las ciudades van evolucionando, se construyen y se reconstruyen. Diversos fenómenos van cambiando su estructura y van creando un palimpsesto en el espacio urbano. El tiempo siempre actúa sobre ellas; las creencias cambian, los gobiernos cambian, la tecnología cambia y todos estos cambios cambian a la ciudad. El tiempo la afecta tanto en forma positiva como en forma negativa. Positivamente, se mejoran los caminos y el espacio público tiende a una habitabilidad más favorable, se crean más y mejores viviendas y se estimula el desarrollo de equipamiento para la ciudad. Negativamente, van surgiendo remanentes del suelo urbano y predios ignorados al no presentar cualidades atractivas para inversionistas, esto es, espacios que dan paso a todo aquello para lo que no se ha establecido un destino específico: refugio para los desamparados, depósito de basura, negocio informal, delincuencia o el lugar propicio para el crecimiento de fauna nociva.

¹ Marc-Antoine Laugier (1713-1769). Destacado teórico francés de la arquitectura. Considerado el padre del Naturalismo.

Los espacios remanentes en el entorno urbano y los predios ignorados surgen por diversos factores y no todos pueden ser analizados ni atacados de igual forma. Sin embargo todo tipo de “vacío” urbano debe de tejerse de regreso a la ciudad mediante elementos que den uso a dicho espacio y permitan así la explotación del mismo y la mejora en cuanto a imagen urbana y calidad de vida para su entorno. Principalmente existen dos grandes grupos de vacíos urbanos: los espacios urbanos remanentes, propiedad del estado (públicos), que surgen a causa de intervenciones espaciales y temporales, que son conocidos como “*relingo*”, y los predios, de propiedad privada, en zonas de alta plusvalía que resultan ignorados por factores sociales y políticos.

De acuerdo a la teoría del doctor Carlos González Lobo², un relingo es un territorio remanente producto de factores de espacio y tiempo en la urbanización de la ciudad. Un relingo puede ser, por ejemplo, el espacio que queda debajo de un paso vehicular a desnivel o pueden ser los terrenos triangulares que surgen al introducir una vialidad diagonal sobre una traza ortogonal. El verbo relingar proviene de “rezurcir las relingas” que son las cuerdas que se van separando en las velas de un navío a lo largo de su trayectoria en altamar. Al igual que estas cuerdas que deben ser relingadas a la vela, un espacio urbano denominado relingo se debe “rezurcir” a la traza urbana, esto es, se debe aprovechar mediante la implementación en él de elementos arquitectónicos que aporten servicios a la zona.

Al igual que los relingos, existen otro tipo de espacios urbanos ignorados, los cuales no pueden ser abordados de igual forma. Por ejemplo, predios privados que resultan vacantes por un largo periodo de tiempo a causa de factores socio-políticos y jurídicos, y que por sus características, el construir en ellos respetando el reglamento de construcción específico de donde se encuentran, no los hace rentables y, a pesar de que existe la intención de desarrollarlos inmobiliariamente, con el paso del tiempo van quedando abandonados pues su naturaleza llevaría al inversionista a un muy probable fracaso económico. Estos predios atraen todo aquello que no encuentra lugar y resultan elementos negativos para la ciudad, haciéndolos nocivos para la imagen urbana y calidad de vida de su entorno.

² Carlos González Lobo, arquitecto, maestro y doctor en arquitectura. Genera la teoría de los *Relingos* buscando la recuperación de espacios públicos residuales en la ciudad.

Los predios que se ubican en esta categoría pueden tener un uso de servicios para la ciudad en función de una aplicación racional e intensiva del espacio urbano. Ese es el objetivo de esta tesis: establecer un marco práctico bajo preceptos arquitectónicos, urbanísticos y de reglamentación urbana a fin de lograr provecho, tanto para el propietario, como para la comunidad.

Habremos entonces de establecer una categoría de predios no considerada hasta el momento, los cuales surgen de la vacante ociosa resultado de las circunstancias mencionadas, y a los cuales se les habrá de dotar con una denominación genérica.



Para poder solucionar el problema que presentan estos predios y hacerlos rentables, la presente tesis propone, además, la implementación de una vía legal factible para su desarrollo óptimo y conveniente, mediante la cual, al identificar un predio con las características mencionadas, se pueda aplicar dicha vía legal, ingresándolo así en una realidad jurídica. De igual forma, se propone especificar los usos que se le podrían dar a estos terrenos para obtener beneficios tanto urbanos, como económicos y sociales.

Asimismo, en esta tesis se presentan varios predios con las características ya anotadas, tomando como perímetro de estudio tres colonias centrales en la Ciudad de México en las cuales, a pesar de la alta tendencia de inversión que presentan, se pueden identificar varios espacios que permanecen ignorados por los factores aquí expuestos.

FUNDAMENTACIÓN

A mediados del siglo XX, con todos los cambios que trajeron consigo las guerras mundiales y posteriormente el inicio de la era de la información, se comenzaron a generar reestructuraciones importantes en las corrientes de pensamiento establecidas hasta ese momento en cuanto a la morfología y vida urbanas. Durante su exilio en América, Walter Gropius y Martin Wagner³, teniendo frente a ellos las ciudades estadounidenses y mirando en retrospectiva las ciudades europeas, generaron un programa de reconstrucción de la ciudad, del cual podemos rescatar dos principios sobre la planeación y regeneración urbana que continúan vigentes:

Uno. *“La rehabilitación de predios y manzanas no ha tenido éxito, por ello la rehabilitación total de ‘millas cuadradas’ se ha vuelto una necesidad, ya que hemos reconocido la interrelación del pueblo con su entorno.”*

Dos. *“La relación entre lugares de trabajo y lugares de vivienda es esencial y debe constituir el pivote de la reformulación urbana.”*

Sintetizando ambos principios podemos afirmar que dentro de las ciudades es de suma importancia tener bien conectada a la gente entre el lugar en donde vive con el lugar en donde trabaja, lo que puede darse por una cercanía entre estos lugares, por un sistema eficiente de transporte o inclusive una diversificación de usos de suelo para permitir que ambos espacios se concentren en una misma zona. Esto último a su vez sería la constante óptima que determine el diseño de todas las zonas urbanas. Pero aún más importante, la ciudad no está aislada, forma parte de un contexto físico natural y de naturaleza social; esto no sólo a nivel local, sino a nivel global. Dichos factores deben ser el motor

³ Walter Gropius (1883-1969) y Martin Wagner (1885-1957), arquitectos, teóricos y urbanistas alemanes exiliados en Estados Unidos durante la Segunda Guerra Mundial. Ambos parte de la generación que creó el movimiento moderno.

rector a la hora de buscar la rehabilitación de un edificio, de una cuadra o de toda una ciudad, para lograr su efectivo funcionamiento ante las realidades político-económicas y sociales en constante cambio que experimentamos hoy en día.

en MANHATTAN WRAPPED BUILDING / Project For #2 Broadway, New York City
12/20 Unkto. 84 80 Feet



Asimismo, a la hora de rehabilitar la ciudad contemporánea con el objetivo de mantenerla a flote navegando la tercera ola de la civilización⁴ hay que entender lo que ésta representa tras haber sobrepasado la era industrial. Cada vez más conjuntos urbanos superan la escala metropolitana y comienzan a funcionar como *metápolis*, término introducido por François Ascher⁵ para explicar una realidad que trasciende y comprende, desde diversos puntos de vista, las metrópolis que conocemos hasta la actualidad, y que albergan un nuevo tipo de aglomeración formada de múltiples, heterogéneos y discontinuos espacios y relaciones. El concepto de metápolis define las nuevas dimensiones multifacéticas de la ciudad contemporánea, en donde los espacios urbanos comienzan a ser panurbanos, es decir, que todo punto específico influye en toda la ciudad al estar en contacto directo entre sí, más que de manera física, de manera virtual.

La ciudad que logrará sobrellevar las corrientes de la actualidad ya no se conforma por zonas diferenciadas y excluyentes entre sí, sino que se constituye por espacios urbanos que albergan diversos usos. Es decir, un espacio de vivienda puede a su vez ser espacio de trabajo, comercio o esparcimiento y de igual manera un espacio público puede ser un espacio de trabajo e inclusive lugar para múltiples actividades que antes se restringían a la vivienda. Dejando fuera el dormir y el aseo personal, las cuales son hoy en día las únicas actividades inherentes a la vivienda, la vida se lleva a cabo en la ciudad y por esto mismo, todo individuo debe tener acceso a residir, si no inmediatamente, muy cerca de los espacios urbanos que le permitan esta habitabilidad contemporánea.



⁴ En *La Tercera Ola*, publicado en 1979, el sociólogo Alvin Toffler (1928) se basa en la historia de la humanidad y de las tres olas que han generado su evolución, tanto humana como cultural, para describir la configuración que tomará el mundo una vez superada la era industrial.
⁵ François Ascher (1946-2009), urbanista y sociólogo francés que en su libro *Metápolis, ou l'avenir des villes*, explora los conceptos de metápolis e hipermodernidad.

Regresando al tema de rehabilitación de predios y manzanas, tenemos que ahondar en la definición de los predios que deben ser rehabilitados. La respuesta inmediata es que TODOS los predios disponibles a rehabilitación, deben de ser sujetos a ella, pero antes de establecer esta categoría es necesario analizar el origen de los mismos. La conformación urbana tiende a utilizar todo el espacio disponible dentro de la ciudad, pero durante este proceso surgen algunos predios que se van ignorando y terminan siendo olvidados. Para entender esto, Ignasi de Solà Morales⁶ hace un estudio del termino francés “terrain vague”, definiendo la palabra “terrain” como *terreno* y dando a la palabra “vague” dos significados provenientes del francés y uno del alemán. Los primeros son *vacío* y *vacante* (disponible) y el tercero es *ola*. Con ello se llega al término “tierra perdida”, el cual define el vacío urbano y propone su movilidad y cambio. José Morales⁷ agrega a este estudio de sitios inciertos la necesidad que tienen de incorporarse y dejar de “vagar”.



⁶ Ignasi de Solà Morales (1942-2001), arquitecto, historiador y filósofo catalán. Acuñó el término “terrain vague” para definir las áreas abandonadas, obsoletas e improductivas de la ciudad sin clara definición o límite.

⁷ José Morales, arquitecto y teórico catalán. Uno de los seis autores del *‘Diccionario Metapolis de Arquitectura Avanzada’*, en donde en formato de diccionario, se exploran los términos relevantes en el estudio de la ciudad, la tecnología y la sociedad en la era de la información.

Junto con el estudio que hace José Morales de la “tierra perdida”, nos habla de “lo que queda fuera” y “lo que está afuera”. Lo que queda fuera es la misma tierra perdida, y lo que está afuera es todo lo que habita la metápolis. La ciudad, más que la suma de espacios, es la suma de acciones-temporales. En consecuencia lo relevante en la ciudad son los “no lugares”, propuestos por Marc Auge⁸ al definir a la formación de la ciudad por sus lugares de tránsito. Las avenidas, las estaciones de movilidad, los supermercados, los hoteles, los centros comerciales y los centros de entretenimiento son los espacios antropológicos que no poseen la suficiente relevancia para ser llamados “lugares” dentro de la metrópolis. Pero si hablamos de metápolis, a estos “no lugares” se suman los espacios de trabajo y vivienda, con lo que se afirma el hecho de que el individuo de la era de la información está en constante movimiento entre los espacios urbanos, pero más que físicamente, de una manera virtual, por lo que está en varios espacios simultáneamente sin lograr jerarquizar uno por encima de otro llamándolo “lugar”. Entre mayor sea la relación entre todos los “no lugares”, mayor será la calidad de vida que ofrezca la ciudad, para idealmente hacer que los espacios sean heterogéneos y así eliminar los tiempos de traslado y el caos consecuente.

⁸ Marc Auge (1935), antropólogo francés especializado en la etnología. Acuñó el término “no lugar” para identificar todos los espacios antropológicos que no poseen suficiente relevancia (generalmente espacios de tránsito) para ser considerados “lugares”.

VACÍO



La falta de contenido físico en un espacio es un grave problema en la ciudad contemporánea, como lo define Eduard Bru⁹, quien a su vez juzga la palabra “vacío” como la última opción para describirlo, pues vacío es lo único que no es. Nuestras ciudades han llegado a un extenso crecimiento y han ocupado al máximo todo lo que han podido ocupar; lo que queda, entonces, es lo que resulta conflictivo. No podemos ocupar estos espacios residuales con objetos de catálogo, pues sus características físicas no lo permiten. Entonces lo que debemos de hacer es inventar una nueva categoría de espacios y nuevos usos para ellos. O, más que inventarlos, aceptarlos.

⁹ Eduard Bru Bistuer (1950), arquitecto catalán y profesor en diseño arquitectónico en la ETSAB. En 1997 publicó *Tres en el Lugar*, en donde con un extenso estudio teórico explora la posibilidad de nuevos territorios y paisajes en la ciudad.

La ciudad ya no es un ensamble de elementos agrupados armoniosamente; sino más bien una estructura de llenos (equipados) y vacíos (ausencias). Una ausencia urbana es un espacio a ser habitado y/o equipado; un espacio definido por una periferia funcional y manifestado como un vacío que tiene que ser conquistado.¹⁰ Al hablar de conquistar un vacío, existen dos posibilidades: o se conquista reguladamente, mediante una serie de normas acordadas por la sociedad, para equiparlo de una manera que consiga una mejora en cuanto a calidad de vida e imagen urbana, o la inercia de ocupación del espacio lo reclamará con elementos y ocupantes disfuncionales para su entorno.

El vacío urbano debe conquistarse con nuevos espacios y nuevos usos regulados para que favorezcan su entorno inmediato y a su vez impulsen una mejora total en cuanto a la habitabilidad de la ciudad contemporánea.

¹⁰ Manuel Gausa Navarro (1959), Arquitecto catalán y crítico de la arquitectura. Reconocido por estudiar temas de vivienda, especialmente explorando nuevas alternativas y nuevos sistemas.

METÁPOLIS CIUDAD DE MÉXICO

La ciudad en la que vivimos, a través de todos los episodios de su historia, ha sufrido cambios en cuanto a la habitabilidad dentro y fuera de la vivienda. De igual forma, ha ido evolucionando su urbanización y se ha esparcido hasta alcanzar ser una de las zonas metropolitanas más extensas y pobladas del mundo. Sin embargo, es de las ciudades menos densas en altura a nivel global, ya que su crecimiento ha sido en su mayoría horizontal. Con su expansión ha ido absorbiendo pequeños poblados y ciudades, lo cual la ha convertido en una metrópoli policéntrica.



La urbanización policéntrica es una de las tendencias más favorables de la actualidad, porque le permite a una ciudad tener diversos núcleos de vivienda, trabajo, comercio y administración, lo que reduce la necesidad de los ciudadanos de trasladarse día con día de la periferia hacia el centro de la ciudad. El problema con esta ciudad es que muchos de sus centros son meramente residenciales o de trabajo, lo cual resulta en una policentralidad heterogénea en donde no todos los núcleos ofrecen vivienda, trabajo o servicios para todos los sectores de la población, por lo que sus habitantes se ven obligados a invertir gran parte del día a día en traslados que resultan socialmente caóticos.

El problema no recae simplemente en la historia de cada centro de la ciudad, sino que la planeación urbana y la especulación inmobiliaria han jugado un papel importante. La normatividad en muchos casos resulta excluyente y con ella se ahuyenta económicamente a la población que necesita vivir cerca de su lugar de trabajo. Esto no sólo refiriéndose a las clases bajas, también la clase media, los jóvenes que buscan una primera vivienda, estudiantes que vienen del interior de la república y las parejas jóvenes sin hijos se ven afectados.

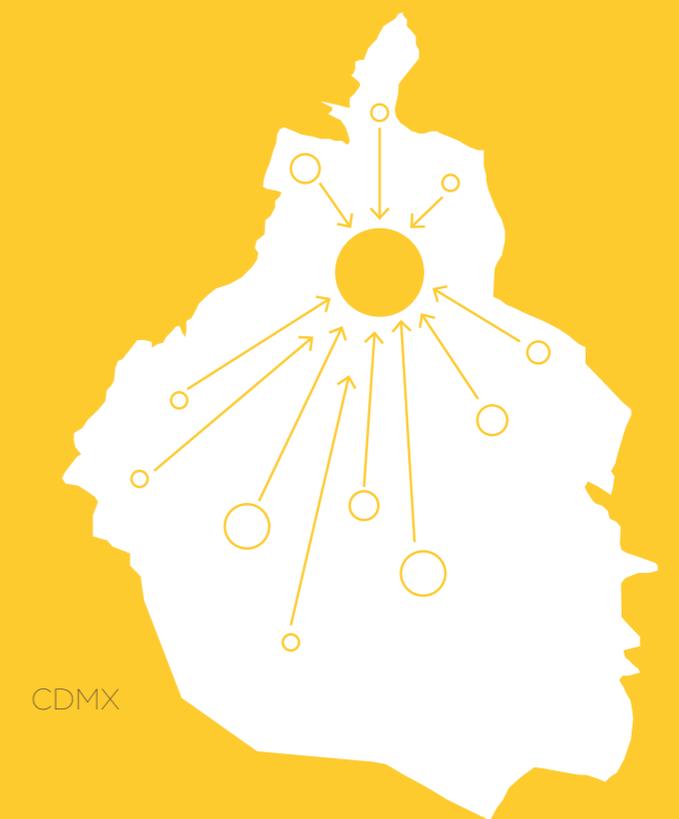
Existen varias zonas de la Ciudad de México, sobre todo en la zona centro, cargadas de servicios de movilidad, salud, educación, comercio, deporte y esparcimiento al igual que gran concentración de despachos y oficinas. Estas zonas no sólo ofrecen estos servicios, sino que también cuentan con extensas áreas verdes públicas y calles arboladas las cuales impulsan una gran calidad de vida. Lo que no ofrecen estas zonas, son comercios incluyentes, opciones inmobiliarias para empezar pequeñas y medianas empresas y sobre todo, vivienda incluyente, coherente con las tendencias de habitabilidad contemporáneas, considerando la estructura social.

En la actualidad el individuo tiende cada vez más a vivir solo o en pareja sin hijos. Los jóvenes terminan una licenciatura al rededor de los 25 años y los primeros trabajos en promedio no ofrecen una remuneración suficiente para lograr su independencia económica. Muchos optan por continuar sus estudios ya sea en el país o en el extranjero y es hasta alrededor de los 30 años cuando empiezan a buscar vivir en pareja. Estas parejas tienden a ser ambos profesionistas sin deseos de formar una familia a corto plazo. El individuo contemporáneo vive las horas de luz del día fuera de su vivienda y suele también comer fuera de casa.

Este individuo utiliza la casa primordialmente para dormir pocas horas, trabajar en computadora y asearse. Estas son las nuevas formas de vida de los individuos en las grandes ciudades, quienes buscan en una vivienda satisfacer estas necesidades básicas contemporáneas. Este tipo de vivienda mínima para una o máximo dos personas no se ofrece en la Ciudad de México. Por esto, cuando alguien quiere vivir cerca de sus actividades diarias (estudio o trabajo), se ve en la necesidad de buscar una casa o departamento con varios cuartos y compartirlo con otras personas en la misma situación.

Si pudiéramos aceptar nuevos modelos de vivienda y de edificios de usos mixtos, quizás podríamos crear una mejor ciudad. Una ciudad en la cual todos sus centros funcionen como barrios con posibilidades de vivienda y trabajo para distintos sectores de la población, dejando los largos tramos de traslado para situaciones especiales y concentrando en cada zona todos los servicios necesarios para sus habitantes. Una ciudad formada de pueblos, no como la que tenemos ahora, sino de pueblos contemporáneos con habitáculos para las actividades privadas de cada individuo y con espacios colectivos y públicos para el resto de las necesidades humanas.

Para lograrlo, necesitaríamos regenerar la ciudad construida desde casas hasta barrios enteros y buscar aprovechar de mejor manera los espacios vacantes, modificando las restricciones reglamentadas para lograr la redensificación apropiada para el futuro, con usos múltiples, heterogéneos y discontinuos. De esta manera se verían favorecidas las relaciones panurbanas de los ciudadanos, logrando como objetivo la construcción de una *Metápolis* en nuestra Ciudad de México.



CDMX



METÁPOLIS CDMX

ANTECEDENTES

En la Ciudad de México es evidente la existencia de predios desaprovechados en los cuales hasta el momento no se han tomado las medidas necesarias para sacarles provecho. Cualquier propuesta económicamente factible para el desarrollo inmobiliario de estos predios traería resultados positivos tanto para la ciudad como para sus ciudadanos, y resultaría novedosa en esta ciudad, sin embargo, este no es el caso en el resto del mundo. Existen varias ciudades que se han encontrado con problemas similares y que mediante diversos métodos políticos, educativos y sociales han logrado contrarrestarlos exitosamente.

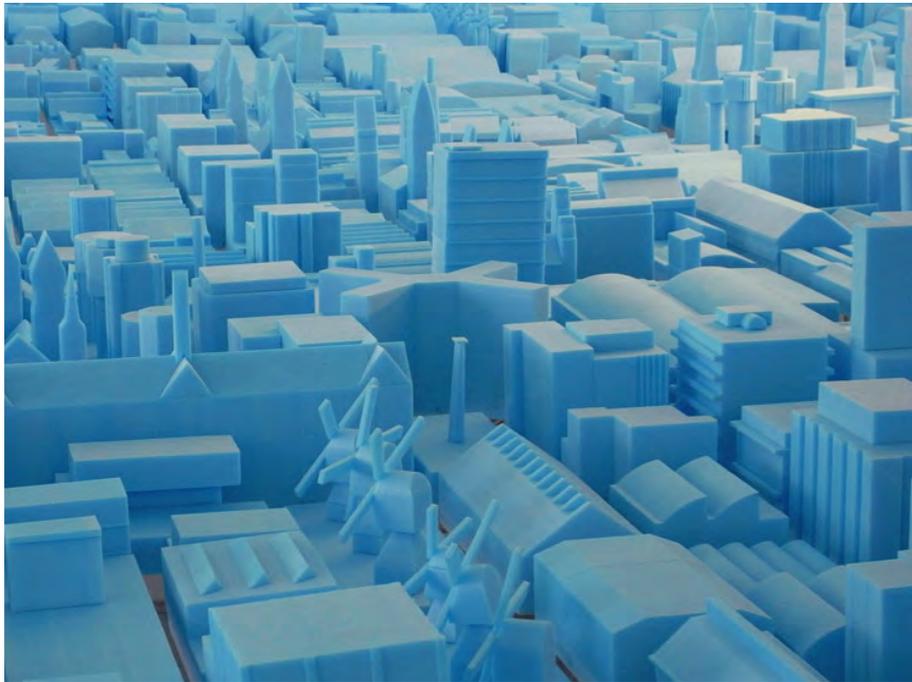
Estos ejemplos pueden servir como modelo para solucionar el problema de los predios vacantes ociosos de la Ciudad de México. La metodología que emplean y los resultados positivos que consiguen los dos casos que a continuación se presentan han servido como análogos para la propuesta que estudia esta tesis.

VACANT NL / VACANCY STUDIES – RAAAF

En la Bienal de Arquitectura de Venecia del 2010, los Países Bajos presentaron como propuesta un estudio realizado por RAAAF¹¹ sobre el espacio vacío en sus ciudades, en las cuales no existen predios libres para el crecimiento, pero sin embargo muchos edificios construidos se encuentran abandonados y han permanecido así por un largo periodo de tiempo. Con esta investigación se generó un atlas (pp. 32-33), presentado en la Bienal junto con una representación física de la vacante. En el Atlas se identifican el estado y las características, así como el papel que fungieron en el pasado y el significativo potencial a futuro de 10 mil edificios públicos que fueron quedando vacíos desde el siglo XVII hasta el siglo XXI.

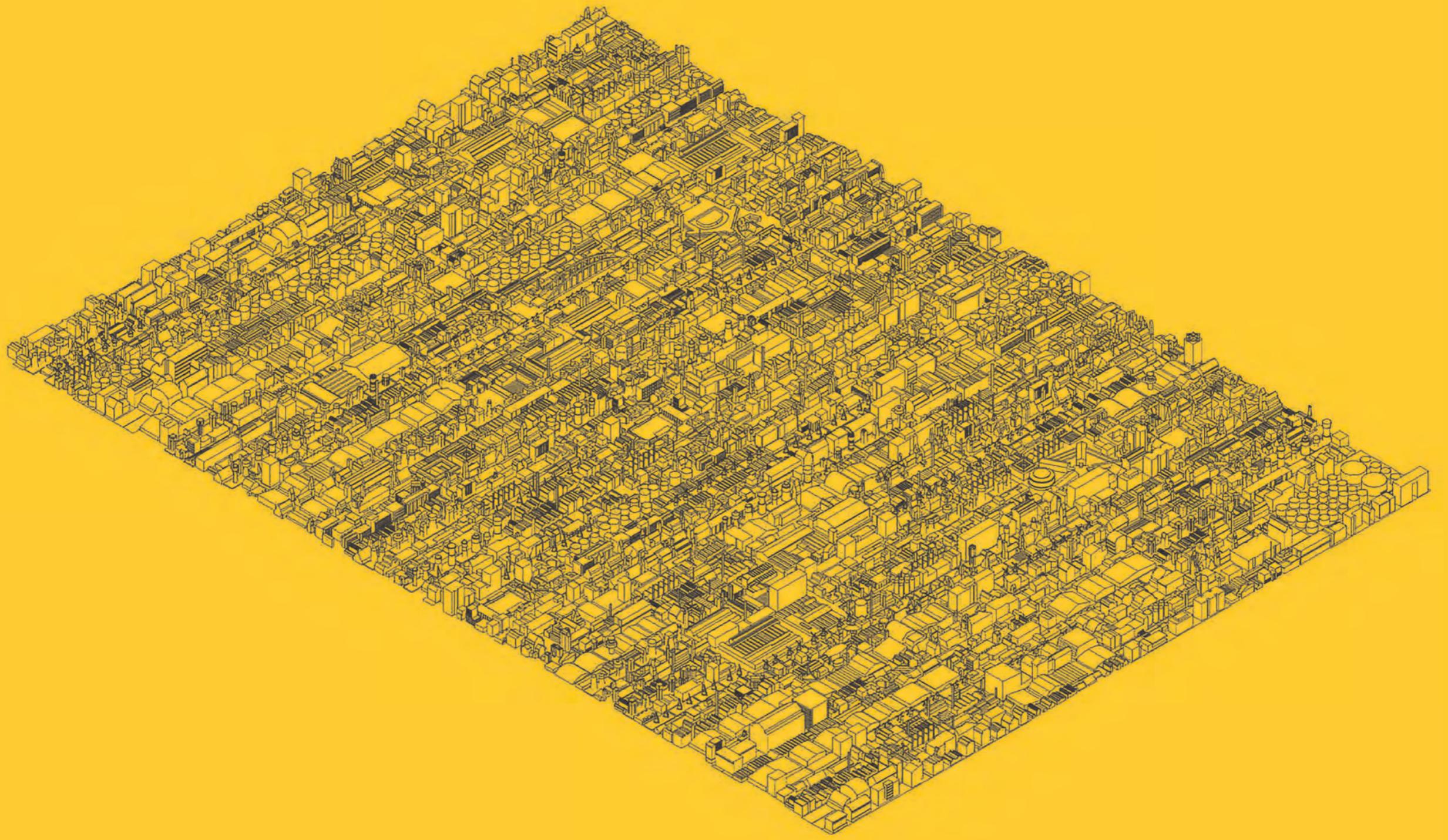
¹¹ RAAAF (Rietveld Architecture - Art Affordances), despacho holandés fundado por Ronald Rietveld y Erik Rietveld que opera en la encrucijada entre arquitectura, arte y ciencia para llegar a soluciones arquitectónicas y curatoriales definidas por la ubicación y el contexto; haciendo de cada proyecto, un manifiesto en sí.





Búncers, iglesias, fuertes, conventos, castillos, hospitales, faros de luz, torres de agua, oficinas postales, prisiones, palacios y aeropuertos (pp. 34-37) son algunos de los usos que tuvieron los edificios que ahora se encuentran vacíos. Muchos de estos resultan ser propiedad del gobierno y por lo mismo permanecen vacantes sin encontrar un nuevo uso. Sin embargo, el ser propiedad estatal los convierte en el perfecto escenario para experimentación en torno al problema físico, económico y social que presentan los espacios “blancos” de la ciudad.

En cuanto a la vacante, RAAAF decide dejar de enfrentarla como un problema y empieza a explorarla como una fuente de riqueza con enorme potencial. Dando como respuesta las “Intervenciones Estratégicas en la Arquitectura”. Esta acción selecciona cuidadosamente cada edificio vacío y meticulosamente diseña nuevos desarrollos en cada uno de ellos, para encontrar así el potencial de innovación que ofrece dicho vacío.





Una vez terminada la Bienal y habiendo ya localizado y clasificado en el atlas todos los edificios vacantes en los Países Bajos, el gobierno holandés junto con RAAAF empezaron a tomar medidas reales para aprovechar el valor económico y social de cada uno de estos edificios mediante diversas propuestas de experimentación e innovación (pp. 38-39).

La primera acción que se realizó fue la de crear una maestría en el Instituto Sandberg, enfocada a entrenar a los participantes de diferentes disciplinas como especialistas en reutilización de espacios y edificios vacíos, de forma temporal o permanente. En un principio, esta maestría sirvió para experimentar escala 1:1 (pp. 40-41) para adquirir nuevas habilidades en el uso del espacio vacío, ocupando algunos de los edificios vacantes del gobierno. Con estas actividades se fueron generando diversas herramientas para el constante cambio e innovación de los espacios de la ciudad.







Paralelamente, el gobierno holandés empezó a enfocarse en una economía de conocimiento. La cual se basa en una política para generar usos en los edificios vacíos evitando atacar el problema con reglas generales, creando un equipo de especialistas que pueda gestionar una respuesta particular a cada uno de estos edificios, ya que cada espacio vacío ofrece diferentes posibilidades de uso dependiendo de su naturaleza y ubicación. El equipo de especialistas que lleva a cabo este trabajo está formado por expertos en arte, arquitectura y ciencia. Principalmente lo forma un núcleo con un arquitecto, un economista, un urbanista/paisajista, un filósofo, un artista visual/diseñador gráfico y un diseñador industrial. Pero en cada caso se incluyen distintas disciplinas que resultan necesarias, como puede ser un bombero creativo (p. 42) que tiene un alto conocimiento en materia de seguridad y puede dar un nuevo punto de vista importante para encontrar la mejor solución.

Como solución en primera instancia, se buscaron usos interinos para los edificios vacíos hasta que se mejoraran sus condiciones y pudieran encontrarles un uso permanente. Pero muchas veces el uso temporal resultaba ser el mejor uso definitivo o bien, se creaban nuevas comunidades que al cambiar el uso provisional de un edificio decidía buscar un nuevo edificio vacío para ocuparlo con las actividades que llevaban a cabo en el anterior. Un perfecto ejemplo de esto fue Post CS (2004-2008), la antigua oficina postal junto a la estación ferroviaria central de Amsterdam. Ésta tuvo como uso temporal una mezcla de funciones creativas, comerciales (p.44) y culturales, y proporcionó un lugar a emprendedores innovadores, como lo son diseñadores de moda, arquitectos, desarrolladores, compañías cinematográficas o escénicas y artistas visuales. El desarrollo incluía despachos, restaurantes, clubes, centros culturales y museos, y su reutilización impulsó significativamente los alrededores del edificio. Después de cuatro años se decidió demoler el edificio para construir uno necesario para el gobierno, y la comunidad del Post CS decidió anticiparse a esta acción mudándose a otro edificio vacante en donde pudieran mantener las colaboraciones que ya habían desarrollado entre ellos.



En el caso de los Países Bajos, al tener una necesidad de crecimiento dentro de ciudades que ya habían alcanzado su máxima extensión y no presentaban predios sin construcción, se identificó el potencial de los edificios completamente abandonados, los cuales solían pasar desapercibidos y no entraban en las políticas de urbanización. A partir de esto se aprovecharon los edificios vacíos, impulsando significativamente su valor y el de sus alrededores, así como el valor total de la ciudad, lo que mejoró la imagen urbana e impulsó la calidad de vida para sus habitantes.

VACANT LOTS / THE ARCHITECTURAL LEAGUE NY

En 1987, la Liga Arquitectónica de Nueva York¹² colaboró con el Departamento de la Ciudad para la Preservación y el Desarrollo de Vivienda en la realización de un estudio sobre el potencial de proyectos a pequeña escala dirigido a mejorar con base en la vivienda social.

Para este estudio la Liga invitó a todos los arquitectos interesados en diseñar edificios que resolvieran los problemas urbanos y sociales reales de la ciudad de Nueva York; posteriormente exhibieron los resultados y se pusieron en evidencia dichos problemas y los prototipos propuestos para posibles soluciones que eventualmente podrían ser llevados a cabo. El objetivo fue impulsar la creatividad en cuanto al diseño de proyectos habitacionales del sector público, para encontrar una solución que mejore la calidad de vida que ofrece la vivienda social.

¹² La Liga Arquitectónica de Nueva York, fundada en 1881, busca la excelencia en arquitectura, diseño y urbanismo estimulando el razonamiento y el debate sobre los problemas críticos en arquitectura y sus disciplinas aliadas. Como foro independiente, resulta vital al cuestionar la problemática arquitectónica, urbana y social para crear un futuro bello y vibrante pero más importante, innovador y sustentable.

Después de una crisis fiscal en Nueva York a mediados de los años setenta, se cancelaron la mayor parte de los subsidios del gobierno para vivienda y se detuvo por completo la construcción de desarrollos inmobiliarios con finalidades de asistencia pública. Una década después, la Ciudad anunció un plan a 10 años para invertir 1.5 billones de dólares en vivienda social, incluyendo nuevos proyectos a gran escala y la recuperación de edificios vacantes. A esto, la Liga incluye una nueva sección en el proyecto, la cual es el aprovechamiento de terrenos propiedad de la Ciudad que a pesar de ser un recurso valioso, resultan ignorados por las autoridades y los desarrolladores bajo el título dado por el mismo Departamento de la Ciudad para la Preservación y el Desarrollo de Vivienda de “*muy pequeños para soportar desarrollos inmobiliarios económicamente razonables*”:

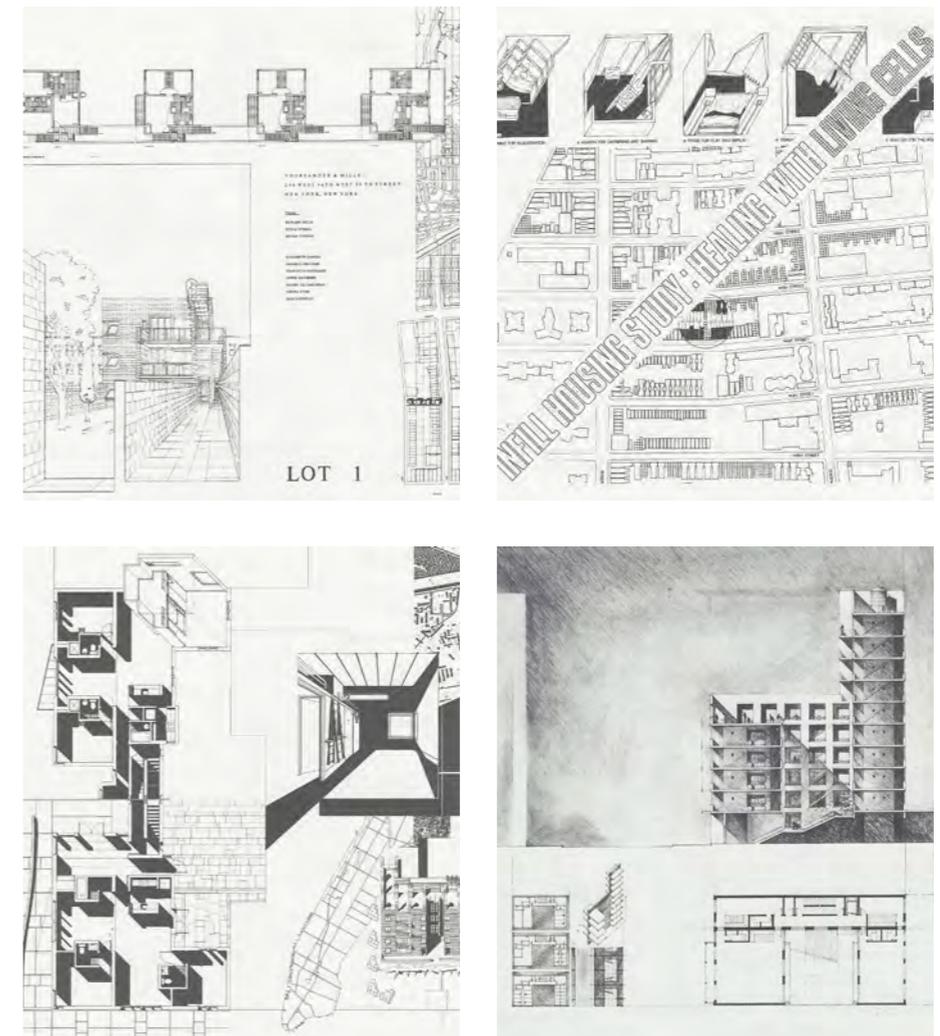


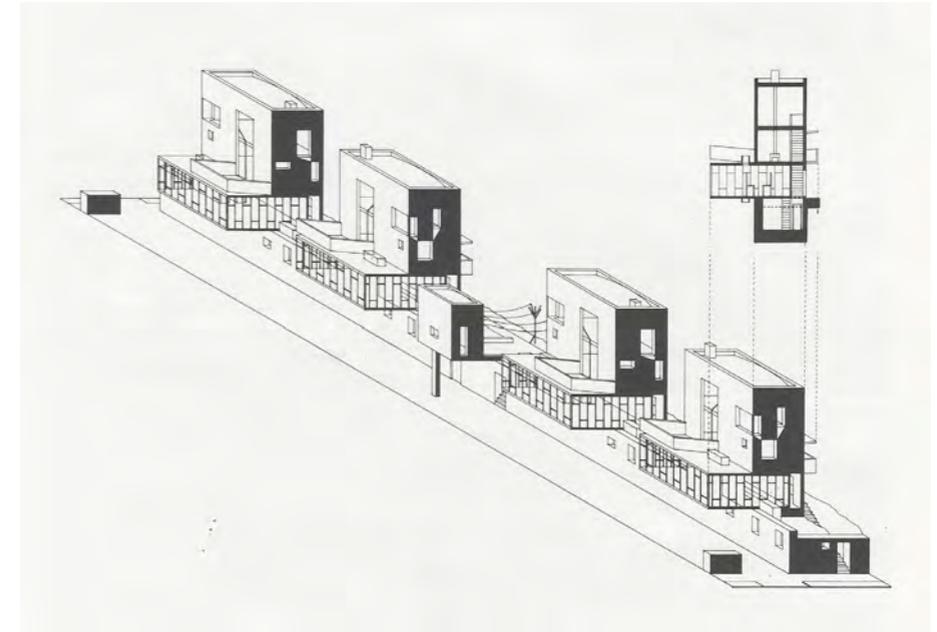
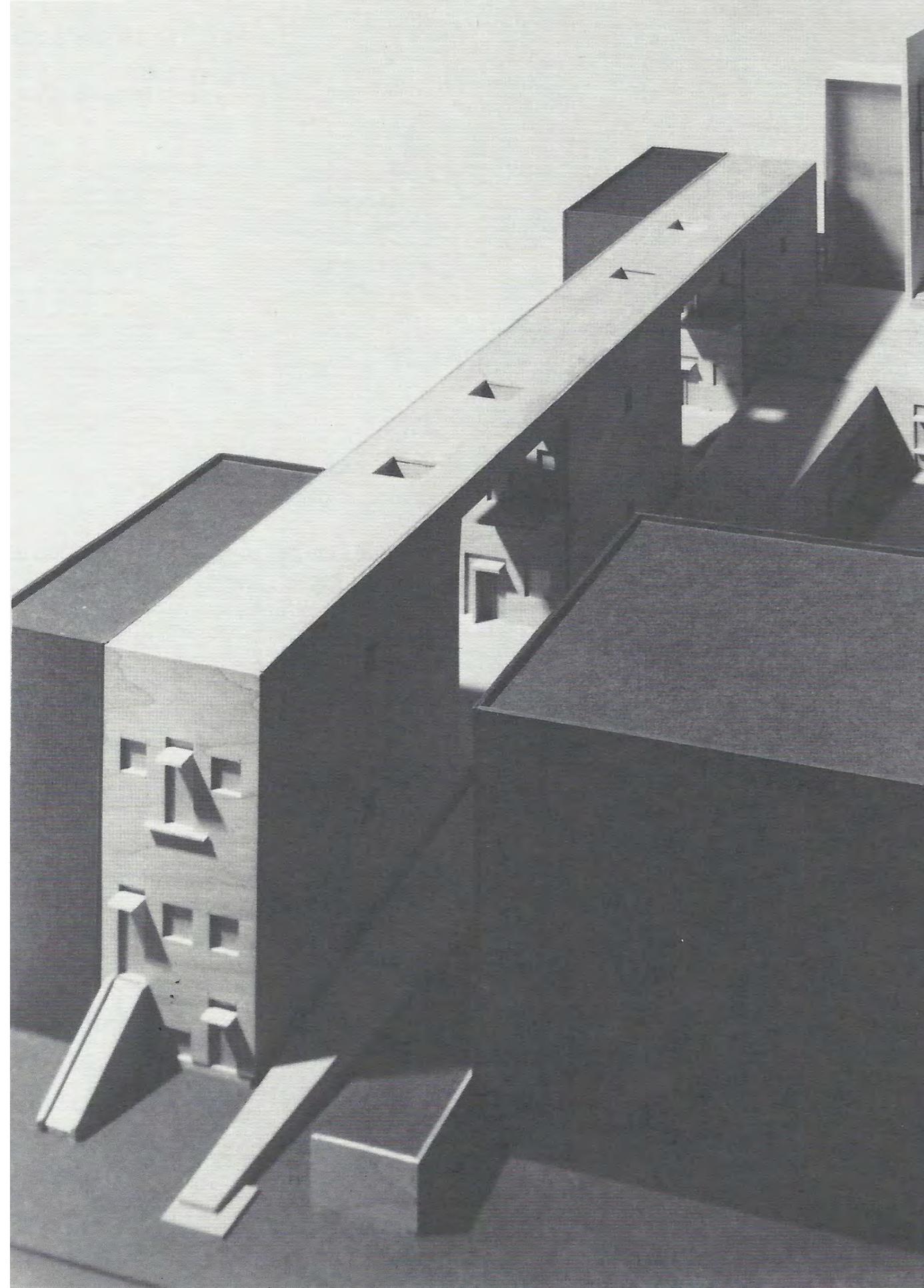
Sin embargo, la Liga propuso encontrar diferentes soluciones arquitectónicas y de construcción que podrían ser la base para nuevas estrategias orientadas a rezurecir el tejido urbano de cada barrio dentro de la ciudad. Dichos predios ofrecían oportunidades para soluciones inventivas de departamentos, combinación de usos y de relación del sitio con el edificio y las edificaciones vecinas.

Se motivó a los participantes a ser innovadores y a poner a prueba los límites existentes de la normatividad vigente, para así lograr proponer edificaciones con mayor calidad habitable y/o más económicas. Esto tuvo como resultado principalmente dos variantes: una, proyectos con factibilidad de construcción en ese momento y la segunda, proyectos que buscaban iniciar la discusión que llevara a cambiar los preceptos establecidos por el gobierno, a modo de reinvigorizar el pensamiento en cuanto al diseño de vivienda para todo tipo de predios y situaciones en la ciudad de Nueva York. Sin embargo, ambos tipos de solución dejaron claro que los predios con esta naturaleza tenían que dejar de ser ignorados y podían empezar a utilizarse, resultando en un beneficio provechoso para la ciudad y sus habitantes.

De los casi cinco mil terrenos vacantes en la ciudad de Nueva York, se eligieron 10 terrenos con la denominación que les impedía sostener desarrollos inmobiliarios económicamente provechosos. Estos predios estaban localizados en cuatro distritos y en ocho barrios distintos. Cada uno poseía características específicas pero en sus entornos construidos predominaban tan sólo tres tipos de vivienda: casas adosadas en hilera, vecindades (o departamentos) y casas aisladas. Fueron 70 los participantes, divididos entre estos 10 predios, y cada propuesta tenía que incluir tanto la propuesta arquitectónica como la factibilidad económica y legal. Esto dio como resultado un abanico de posibilidades prototípicas (pp. 49-51) en donde los puntos explorados más relevantes fueron la tendencia hacia la vivienda mínima en donde ésta se entiende como el espacio privado para aseo y reposo de cada individuo y se enfatiza entonces la oferta que tiene la ciudad, principalmente en el entorno inmediato de cada edificio, para el resto de las actividades humanas: restaurantes, plazas y parques principalmente. Estas soluciones se dieron sobre todo en un predio que se encontraba en la zona del Washington Square Park, la cual es una zona cargada de servicios y junto con la plaza arbolada y la fuente, era ya un espacio de estancia y convivencia en la ciudad. Además de esto, tenemos un segundo as-

pecto que no debe pasar desapercibido, el cual es el precio de la vivienda. En este punto se busca hacer la vivienda más económica no sólo bajando el precio al reducirla en tamaño y aumentarla en unidades, sino también aumentando la capacidad para pagar de quien la necesita. Esto no se refiere al aumento salarial o a otorgar incentivos del gobierno, sino que explora la necesidad de hacer a la ciudad policéntrica, al ofrecer vivienda accesible para todos los sectores de la población en cada uno de estos centros, con la creación de edificios con usos múltiples de comercio, oficina y vivienda al igual que con diferentes tipos de vivienda dentro de un mismo edificio.



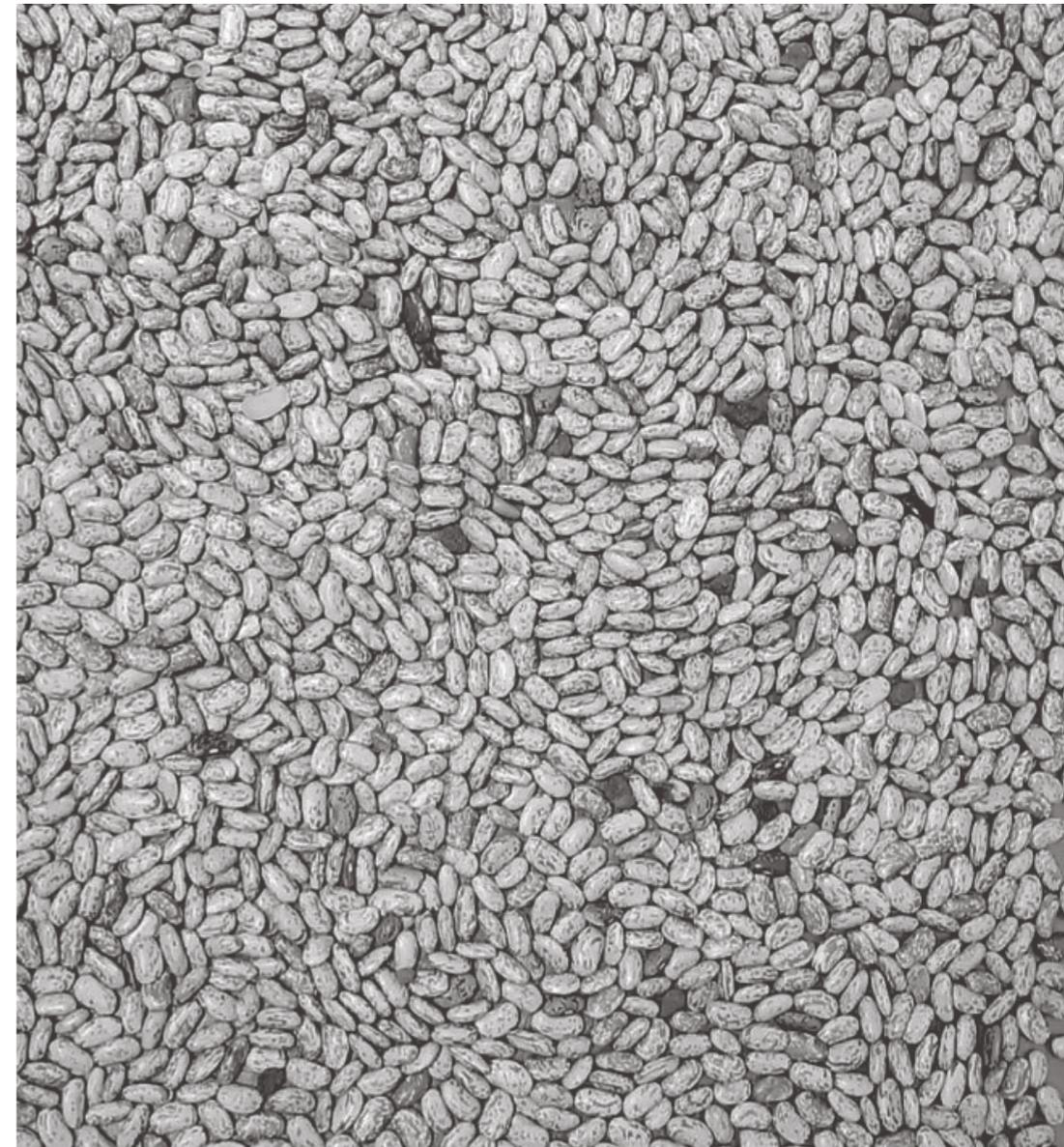


En el caso de Nueva York se consiguió un beneficio económico, al otorgar un beneficio social con la inclusión policéntrica de los diversos sectores de la población. Gracias a ello se empezaron a aprovechar predios que previamente eran un perjuicio económico para todos los contribuyentes y un deterioro de la imagen urbana de la ciudad, al modificar la predisposición a catalogarlos como inutilizables y, mediante un concurso, crear conocimiento para cambiar su estatus a uno positivo, con el consiguiente provecho económico y social.

En ambos casos análogos, tanto el de los Países Bajos como el de la ciudad de Nueva York, podemos concluir que para lograr cambios urbanos, son esenciales siempre las innovaciones culturales y de educación, así como una necesaria apertura a nuevas posibilidades. Junto con la cultura viene el cambio político. La normatividad está hecha para regular las acciones ciudadanas, pero con la evolución del conocimiento y el comportamiento humanos debe cuestionarse constantemente la ley para lograr su acertada evolución. No porque un predio esté inutilizado debe permanecer así eternamente. Debemos ser capaces de identificar el problema para encontrar el mejor camino posible tanto políticamente como social y económicamente, a modo de hacer evidente el valor que posee toda la tierra perdida y olvidada dentro de la ciudad.

01

ESQUILMO





Entendiendo el predio urbano vacío¹³ como espacio cuyas características físicas no le permiten ser conquistado por razones de la reglamentación rectora respecto a su ubicación, es necesaria la creación de una categoría específica, con su consiguiente propuesta de utilización y la fijación de normas para lograr su función y desarrollos positivos.

Hasta ahora la ocupación de predios “vacíos” la ha ganado todo aquello que no encuentra lugar dentro de la ciudad, pues desarrollarlos inmobiliariamente significaría un fracaso mercantil, razones por las cuales debe hallárseles un uso que traiga consigo el beneficio para su entorno y para la ciudad en general en términos sociales y culturales, sin dejar de lado los factores económicos y políticos.

Conscientes de que todo aquello que no podemos nombrar no existe, el primer paso es ubicar dichos predios y proporcionarles una denominación específica a modo de poder trabajar posteriormente en la implementación de una norma que permita su rehabilitación.

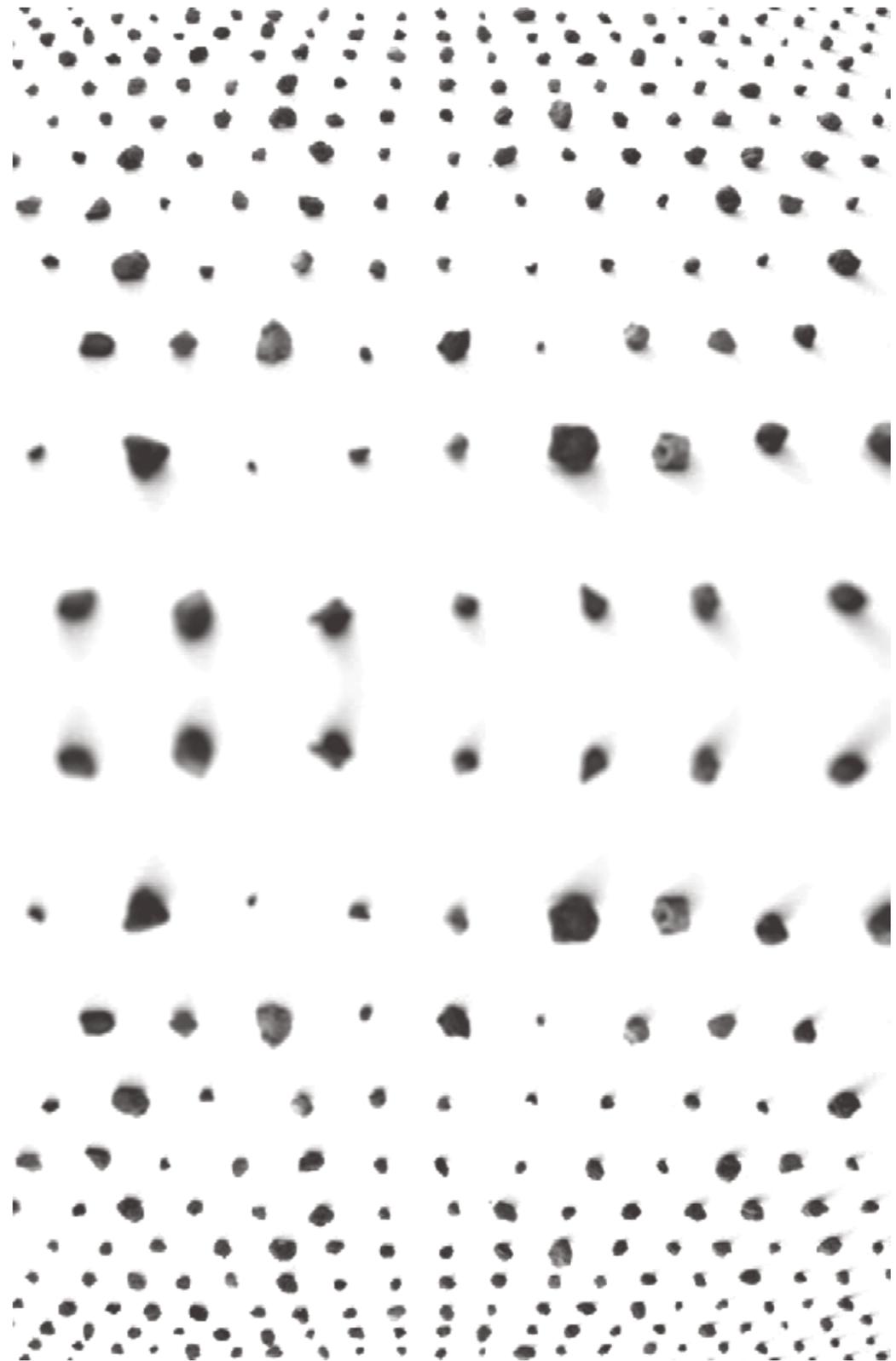
Los predios vacantes que no logran ser aprovechados mediante la implementación de los objetos arquitectónicos y usos permitidos por la ciudad, serán denominados con el término:

E S Q U I L M O

¹³ En los términos ya establecidos para el francés “terrain vague”, como vacío y vacante, y de movilidad y cambio en su sentido en lengua alemana.

El esquilmo es un concepto utilizado para nombrar todo el provecho accesorio de menor cuantía y valor que se obtiene del cultivo y del ganado, al cual se le encuentra un uso para darle valor. Como ejemplo tenemos el excremento que se emplea como abono y la cáscara del trigo que se utiliza como salvado. De acuerdo a la Real Academia Española, esquilmar quiere decir menoscabar hasta agotar una fuente de riqueza sacando de ella mayor provecho que el esperado o establecido.

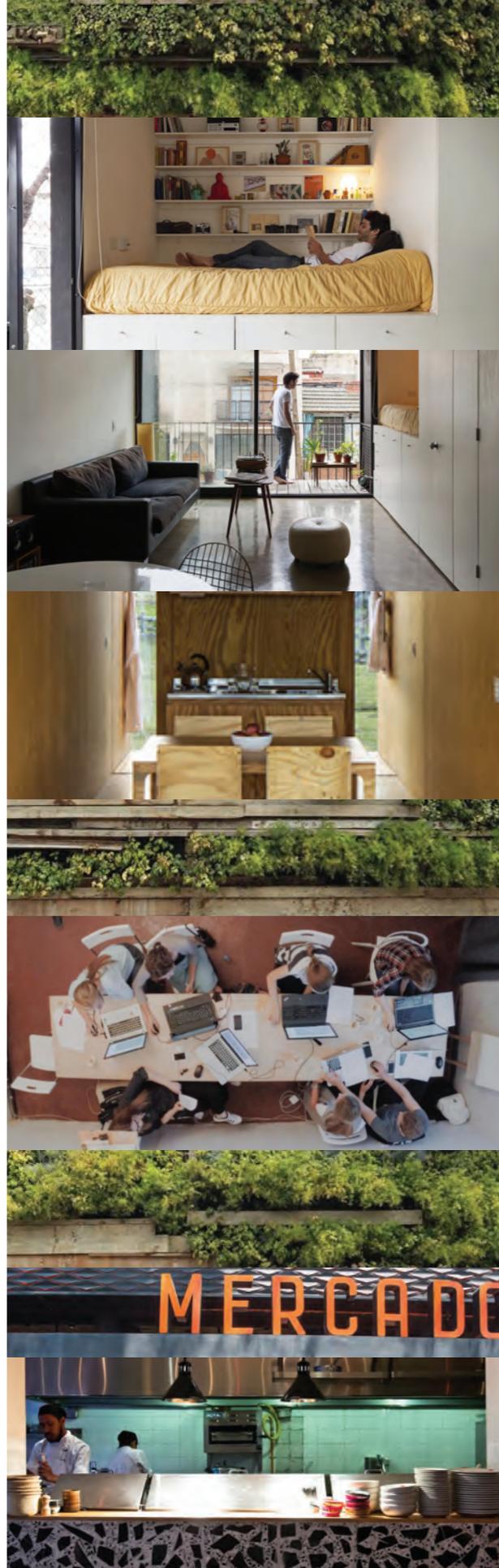
En consecuencia, un terreno ESQUILMO es todo aquel que, al quedar en abandono por los factores que se han discutido hasta el momento y que en principio parece no tener una explotación favorable, necesita un tratamiento semejante al de cualquier vacío, de modo que pueda encontrar potencial para el usufructo urbano y social de su entorno, al tejerlo de vuelta a la ciudad.



APROVECHAMIENTO URBANO Y SOCIAL

El problema ha quedado identificado: en la Ciudad de México existen predios que no consiguen sostener proyectos inmobiliarios a causa de reglamentación que limita la posibilidad de inversión económicamente exitosa en ellos, debido a sus características. Dichos predios resultan en un perjuicio al permanecer ociosos y atraer elementos nocivos para el entorno. Los predios, hasta este momento ignorados, han sido identificados denominándolos ESQUILMO. Este término no solamente los cataloga, sino que establece el sentido potencial de usufructo que ofrecen y debe de utilizarse para encontrar provecho para la ciudad y sus habitantes.

Nuestra ciudad es caracterizada por un sin fin de zonas diferentes entre sí, y los predios ESQUILMO pueden ser encontrados en cada una de ellas. Sin embargo, no pueden ser tratados de la misma manera en todos los casos ya que en cada espacio urbano existen servicios y necesidades diversas. Pero si la existencia de estos predios es constante, pueden de igual manera existir soluciones constantes. Por ejemplo, en la delegación Cuauhtémoc es mayor la necesidad de vivienda mínima incluyente y en la delegación Coyoacán podemos identificar una mayor necesidad de ofertas inmobiliarias para despachos de pequeñas empresas. Pero en ambas zonas, en diferentes porcentajes, se necesitan ambos usos. De la misma manera, en ambos casos se necesitaría ofertar comercio incluyente que aporte un servicio a la comunidad, como podrían serlo los comedores comunales, bibliotecas, salas de estudio y servicios que prestan diversos oficios.



Podemos entonces, como hipótesis, definir que en los predios Esquilmo se deben incluir edificios de usos mixtos con comercio en planta baja, un porcentaje del resto del edificio destinado a despachos de pequeñas y medianas empresas y el resto a vivienda mínima accesible e incluyente para diversos sectores sociales. Estos edificios, hasta ahora inexistentes legalmente en la mayor parte de la ciudad, traerían consigo un cambio en la habitabilidad de la urbe, que poco a poco podrían repetirse, hasta comprobar las mejoras en calidad de vida y eventualmente aplicarse en otro tipo de predios para, a largo plazo, conseguir una ciudad mejor articulada que ofrezca a sus habitantes opciones diversas de habitabilidad y uso.

Por lo tanto, para lograr el aprovechamiento urbano y social de los predios Esquilmo, es necesario encontrar una vía de inclusión legal para la solución de desarrollo inmobiliario que se proponga en dichos predios. Esto debe ser muy bien estudiado, pues la normatividad de construcción en la Ciudad de México es muy rigurosa y muchas veces las normas propuestas para mejoras urbanas y sociales encuentran un destino de abuso y fracaso.

NORMATIVIDAD DE CONSTRUCCIÓN

La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) es la encargada de regular las construcciones y el desarrollo inmobiliario y urbano de la Ciudad de México, al proponer leyes y reglamentos que aprueba la Asamblea Legislativa de la Ciudad de México.

Con la Ley de Desarrollo Urbano, la SEDUVI establece las bases de la política urbana de la Ciudad de México, mediante la regulación de su ordenamiento territorial y contempla la protección del derecho a la ciudad, el crecimiento urbano controlado y la función del desarrollo sustentable de la propiedad urbana, en beneficio de las generaciones presente y futuras de la Ciudad de México. En esta Ley se establecen los procesos de formulación y aprobación de las Normas Generales de Ordenación y de los Programas de Desarrollo Urbano.

Las Normas Generales de Ordenación regulan la intensidad, ocupación y formas de aprovechamiento del suelo y el espacio urbanos, así como las características de las edificaciones, la transferencia de potencialidades de desarrollo urbano y el impulso de la vivienda de interés social y popular. Con estas Normas se establecen diversas vías legales para justificar acciones particulares de diseño con respecto a la naturaleza de cada predio en específico, como puede ser el construir en terrenos con pendiente, en áreas construibles en zonificación de Espacios Abiertos o de Valor Ambiental, las alturas máximas en cuanto a las dimensiones de cada predio o inclusive ayudan a establecer incentivos para la generación de vivienda de interés social.

Los Programas de Desarrollo Urbano tienen como objetivo alcanzar una ciudad habitable y sustentable mediante la formulación de políticas urbanas, estrategias, líneas de acción, normas, instrumentos y criterios de aplicación en materia de desarrollo y mejoramiento urbanos basados en la planeación estratégica participativa, una visión interinstitucional y la aplicación de los modelos de ciudad compacta y ciudad policéntrica. Existen el Programa General para la ciudad y existen también los Planes Delegacionales que establecen la planeación del desarrollo urbano y el ordenamiento territorial de cada demarcación de la Ciudad de México, y los Planes Parciales que regulan la planeación del desarrollo urbano en áreas específicas con condiciones particulares. En ambos Programas se establecen los usos de suelo y los números de niveles permitidos para cada predio al igual que se especifican los predios con edificaciones catalogadas que no pueden ser demolidas parcialmente o en su totalidad. Gracias a estos Programas se ha logrado un mejor desarrollo urbano en cuanto a la individualización de cada zona y cada predio en específico, haciendo más natural la evolución del entorno construido de la ciudad.

Junto con la Secretaría de Obras y Servicios y con diversos especialistas, la SEDUVI produce el Reglamento de construcción de la Ciudad de México, con el cual se regulan de manera general las posibilidades permitidas de construcción en cuanto a niveles, área libre, estructura, medidas de seguridad, etc. Y junto con sus Normas Técnicas Complementarias forman un completo manual de los procedimientos que se deben seguir a la hora de diseñar y construir para estar dentro del marco legal. Sin embargo no es recomendable regirse sólo por el Reglamento y sus Normas, pues la Ley de Desarrollo Urbano, las Normas Generales de Ordenación y los Planes de Desarrollo Urbano tienen la última palabra legal de lo que se permite y no se permite para el desarrollo inmobiliario de cada predio de la Ciudad de México.

Todas estas son las herramientas que aplica el gobierno de la Ciudad de México para regular la construcción en la ciudad y deben de ser tomadas en cuenta si se busca una mejora urbana o social a través del aprovechamiento de predios con propuestas inmobiliarias que no se han considerado hasta el momento.

NORMAS 26, 30 y 31



En los últimos años han existido tres Normas Generales de Ordenación que han buscado incentivar la producción de vivienda sustentable de interés social, popular o de bajo costo y la densificación de zonas específicas de la ciudad. Estas normas fueron pensadas para zonas consolidadas dentro de la ciudad en cuanto a servicios de transporte, de salud, de educación, oferta laboral y de espacios públicos.

26

La Norma 26, aprobada en el año 2013, estipulaba nuevas vías para el desarrollo de vivienda popular y de interés social con el objetivo de lograr un mejor aprovechamiento del territorio. En ella se establecían diversas colonias por cada demarcación de la ciudad en donde podrían aumentarse los niveles construidos de un edificio si el precio final a la venta de la vivienda ofrecida por el mismo era de veinte o hasta treinta veces el salario mínimo. La Norma 26 permitía de igual manera la disminución del área libre necesaria y la disminución en los metros cuadrados permitidos para vivienda en cada zona. No sólo permitía más niveles y menos metros cuadrados por vivienda, sino que también otorgaba incentivos como la disminución en el pago de impuestos de construcción, de modo que los inversionistas estuvieran interesados en su aplicación

Esta Norma fue suspendida después de que varias desarrolladoras inmobiliarias abusaron de ella al vender departamentos en obra negra que posteriormente se mejoraban y el resultado final no era vivienda de interés social. O bien, presentaban una propuesta para obtener los permisos, los incentivos y las ventajas y el proyecto construido se alejaba del modelo de viviendas que permitía la norma.

Después de su suspensión, la SEDUVI publicó las Normas 30 y 31 para sustituir la Norma 26, intentando con ellas establecer ciertos candados para no incidir en los mismos abusos perjudiciales para la ciudad y sus habitantes por parte de los desarrolladores inmobiliarios.

30

La Norma 30 tuvo como objetivo establecer estímulos y condiciones para la producción de vivienda orientada prioritariamente a atender las necesidades habitacionales de la población de bajos ingresos, en especial aquella producida sin fines de lucro. Al igual que la anterior, esta norma permitía disminuir los metros cuadrados reglamentarios y en ciertos casos aumentar el número de niveles. Se permitía también incrementar el Coeficiente de Uso de Suelo (CUS) hasta en un 25%, al incorporar mínimo dos elementos de sustentabilidad y también daba la libertad al diseñador de establecer el número de viviendas que incluiría en un mismo edificio.

31

La Norma 31, buscaba incentivar el desarrollo de vivienda incluyente y sustentable para la población de distintos niveles de ingreso en el Distrito Federal, promoviendo así la densificación habitacional de ciertas colonias de la ciudad. A diferencia de las anteriores, esta norma establecía condiciones para incrementar la oferta de vivienda media y no necesariamente de interés social o popular. Con esta norma se promovía la integración de un fideicomiso que pretendía contribuir al financiamiento y apoyo técnico de vivienda de bajo costo para la población de bajos ingresos y para trabajos de mejora en vialidades y espacios públicos de cada zona. Los estímulos establecidos en esta norma eran principalmente el poder incrementar la superficie máxima de construcción y el número de viviendas permitidas, ambos aprobados previo pago al fideicomiso.

Las Normas 30 y 31 no fueron aprobadas al obtener una respuesta de oposición por parte de miembros de la Asamblea Legislativa y por parte de los ciudadanos de las colonias que se vieron afectadas por la norma 26.

Estas tres normas son un ejemplo de las intenciones que ha tenido el gobierno de la ciudad para fomentar nuevos tipos de vivienda y para incrementar la inclusión de diferentes sectores de la población en todas las zonas de la ciudad. Sin embargo, resultan ejemplos que deben estudiarse para poner en evidencia la respuesta que se le da a normas generales en donde existen muchos huecos para corrupción y abuso y finalmente en vez de ser un beneficio urbano y social mediante medios legales, terminan perjudicando a quienes debería ayudar y al entorno social de los predios en donde muy pocos son los que ganan y el resto, la gran mayoría de la sociedad, pierde.

PROPUESTA DE INCLUSIÓN LEGAL

Como profesionistas técnicos en las áreas de constitución y diseño de los espacios de albergue y actividades humanas, tenemos que ser capaces no sólo de identificar los problemas físicos en la urbe, sino que también debemos de poder identificar los problemas sociales que surgen con las soluciones dadas por el gobierno, desviadas muchas veces por la corrupción y los abusos que se generan y que terminan perjudicando a la ciudad y los ciudadanos. Debemos de encontrar soluciones factibles en donde la ilegalidad resulte menos provechosa económicamente que el apego a normas realistas y factibles.

También debemos de educar a la sociedad no sólo en las universidades sino con los resultados de las decisiones que toma el gobierno, su difusión y seguimiento. En esta medida, la ciudad podrá ir cambiando y las instituciones darán seguridad y confianza a los ciudadanos, así como certeza jurídica, para en conjunto emprender proyectos de regeneración y redensificación urbanas que permitan la evolución de la metrópoli y la mejora en calidad de vida de los habitantes de la Ciudad de México.

A partir del análisis de los casos previos de Normas Generales de Ordenación que tenían la intención de redensificar ciertas zonas de la ciudad e incluir vivienda de interés social o destinada al sector medio de la población, las cuales fracasaron y resultaron en un perjuicio social, esta tesis presenta una propuesta de inclusión legal para los predios Esquilmo ubicados en la Ciudad de México.

Propuesta de inclusión legal para predios Esquilmo

1. La Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), instancia encargada de la materia, propone al gobierno de la Ciudad de México la inclusión y catalogación de los predios Esquilmo dentro del marco legal vigente (Ley, Normas y Programas).
 2. El gobierno de la Ciudad de México da a conocer a los ciudadanos la definición de los predios Esquilmo y el proceso legal para su aprovechamiento.
 3. La SEDUVI analiza e identifica los predios Esquilmo de la Ciudad de México en las colonias en donde considere deban de ser aprovechados. Los predios ya identificados se incorporan a los Planes Delegacionales y Parciales de Desarrollo Urbano bajo esta denominación especial.
 4. La SEDUVI selecciona un Comité de Especialistas dedicado a determinar los usos y aprovechamiento de predios Esquilmo. Dicho Comité tiene facultades de analizar cada caso particular y de otorgar una licencia con uso de suelo y normatividad específicos para cada predio, dependiendo de las necesidades particulares de la zona y del momento en que se solicita.
 5. Cuando un solicitante, arquitecto, inversionista o desarrollador interesado en construir en uno de estos predios ya catalogados se presenta en la SEDUVI para solicitar el uso de suelo para el predio, el Comité de Especialistas analiza el caso particular, considerando un proceso de consulta ciudadana, y comunica al interesado la resolución final. Las resoluciones deberán tomar en cuenta la realidad económica y social así como la demanda de infraestructura de la zona en donde se encuentra el predio para proponer proyectos inmobiliarios realistas en cuanto a la inversión que el interesado deberá realizar.
 6. Una vez que el interesado acepte la propuesta del Comité de Especialistas de la SEDUVI, éste mismo le entregará el certificado de uso de suelo para predio Esquilmo junto con una normatividad de regulaciones que se deberán aplicar en el diseño y la construcción del proyecto inmobiliario.
 7. El interesado entrega a la SEDUVI el proyecto arquitectónico y el comité lo revisa. En caso de satisfacer las regulaciones necesarias, el comité entrega al interesado una “Licencia Especial de Construcción en Predio Esquilmo” con la cual podrá llevar a cabo la construcción de dicho proyecto.
 8. La SEDUVI, a través de sus órganos de vigilancia y supervisión, realiza visitas periódicas a la obra para revisar que se esté llevando a cabo el proyecto de manera satisfactoria.
 9. Por último, el proyecto deberá ser presentado en pancartas en la fachada del predio para comunicar a la comunidad lo que se construirá en dicho predio y los beneficios que ello conlleva para la zona.
- Respecto a los incentivos para el uso y aprovechamiento de predios Esquilmo, éstos derivan del permiso para construir un proyecto inmobiliario económicamente razonable, mediante la especificación de uso, metros cuadrados de construcción, niveles y total de área libre permitidos en un predio que previamente no podría soportar un desarrollo con ganancias económicas, por lo que permanecía vacío y perjudicial para su entorno y su propietario.

03

PREDIOS REMANENTES OCIOSOS



Para poder sustentar de mejor manera la propuesta presentada en esta tesis, se realizó un estudio de identificación y catalogación de los predios Esquilmo presentes en tres colonias de la delegación Cuauhtémoc:

Hipódromo Condesa, Hipódromo y Condesa.

Éstas fueron elegidas como perímetro de estudio por:

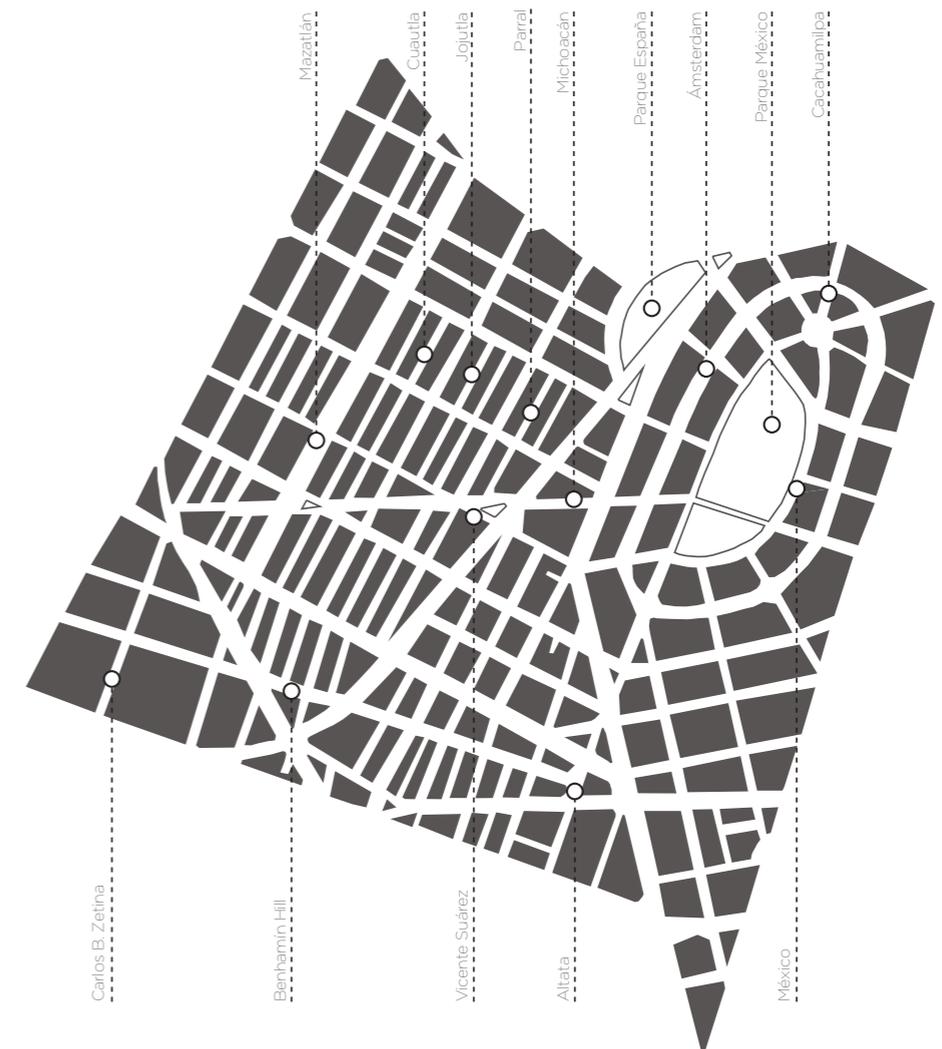
- Ser colonias céntricas ya consolidadas.
- Poseer una gran oferta de servicios de movilidad (estaciones de diversas líneas del metro, metrobús, trolebús, microbuses, ecobici y avenidas principales de la ciudad).
- Contar con infraestructura que otorga servicios de salud (hospitales, clínicas y farmacias abiertas 24 horas).
- Ofrecer amplios servicios de educación (todos los niveles básicos y superiores).
- Contar con diversos comercios.
- Ofrecer una gama variada de opciones de trabajo.
- Incluir parques y plazas con una gran densidad de vegetación.

Sin embargo, en la zona la oferta de vivienda está destinada a un sector alto de la sociedad, al estar reglamentado un mínimo de noventa metros cuadrados por vivienda.

Por esta misma razón, fue dentro de este perímetro en donde se localizó el primer predio Esquilmo, el cual dio origen a la intención y desarrollo de esta tesis y en donde posteriormente se fueron encontrando más predios similares.

Las colonias seleccionadas se rigen por la reglamentación del Plan Delegacional de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtémoc y la colonia Hipódromo cuenta con un Plan Parcial de Desarrollo Urbano por sus características particulares.

El objetivo de catalogar los predios Esquilmo encontrados en estas tres colonias es el de mostrar un ejemplo de lo que se observa de forma repetida en muchas de las colonias de la ciudad, en donde al decidirse aplicar la propuesta de aprovechamiento planteada en esta tesis resulta como método de comunicación para dar a conocer la existencia de los predios Esquilmo y del potencial de usufructo que cada uno de ellos posee.





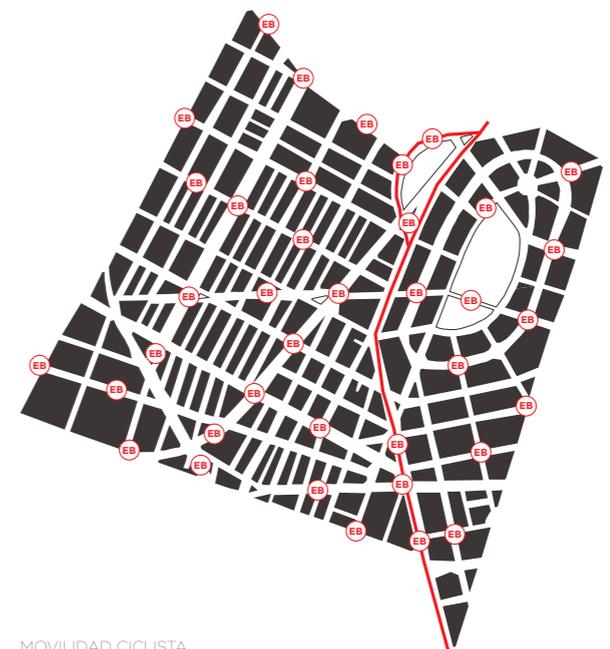
SERVICIOS



TRANSPORTE PÚBLICO

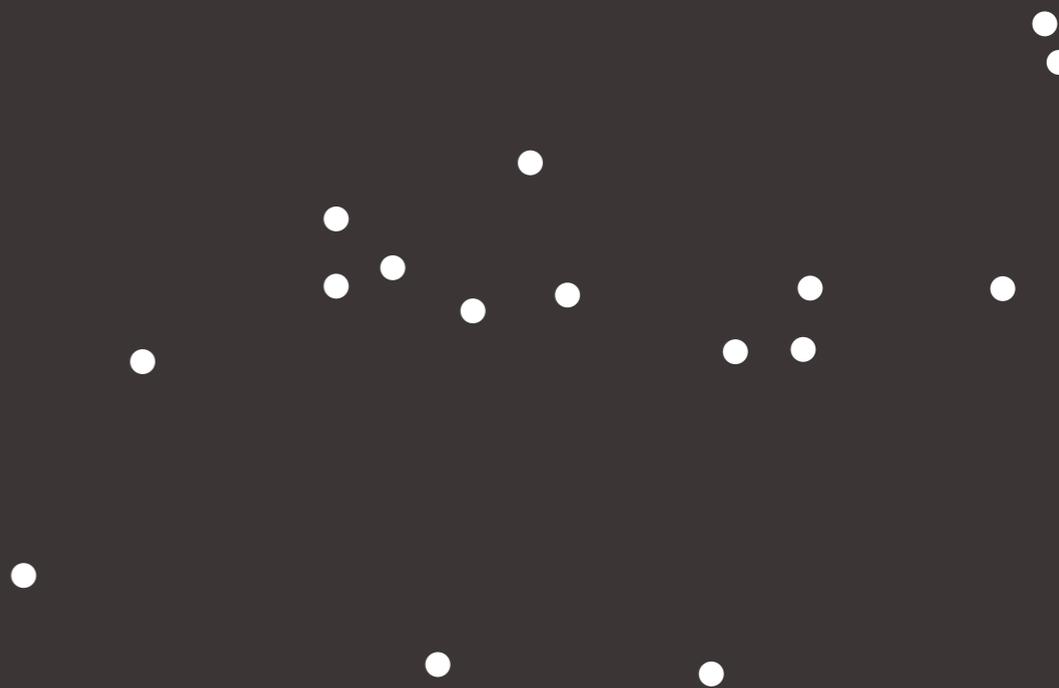


ÁREAS VERDES



MOVILIDAD CICLISTA

CATÁLOGO
DE PREDIOS
ESQUILMO



COLONIAS:
HIPÓDROMO
CONDESA,
HIPÓDROMO
Y CONDESA.



PREDIOS



A. Av. México 163



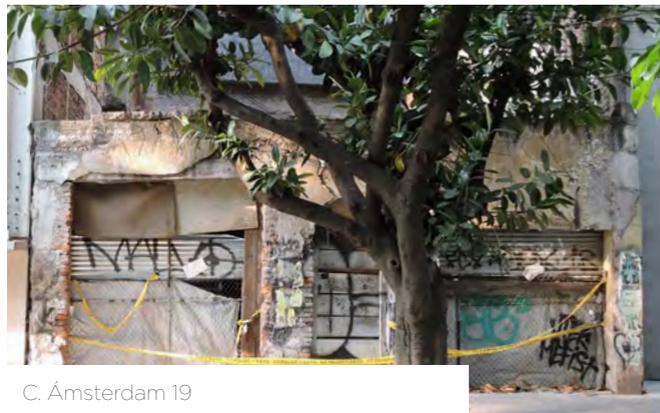
B. Cacahuamilpa 8



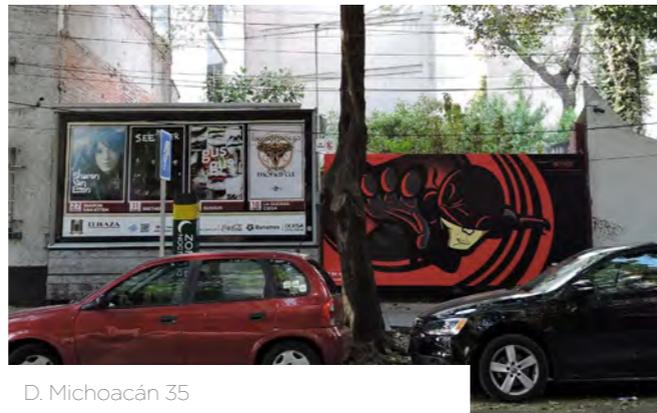
I. Carlos B. Zetina 8-A



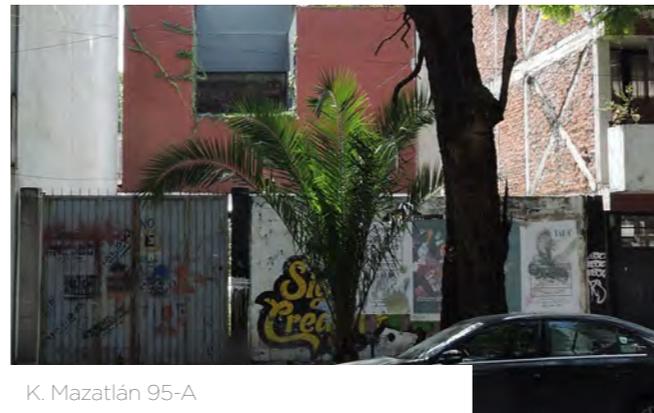
J. Michoacán 191



C. Ámsterdam 19



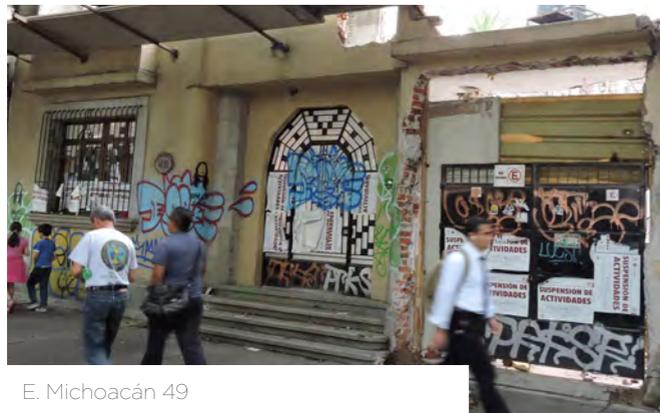
D. Michoacán 35



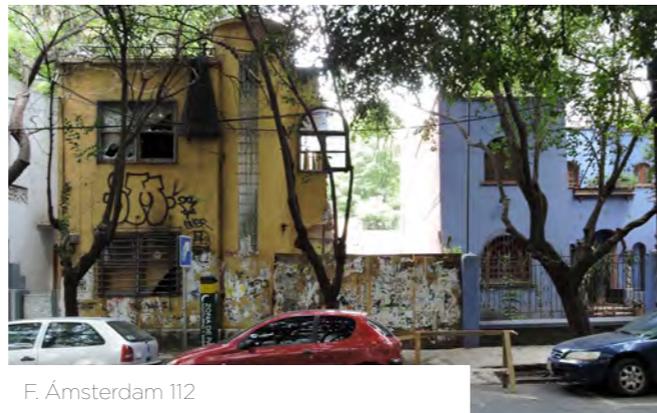
K. Mazatlán 95-A



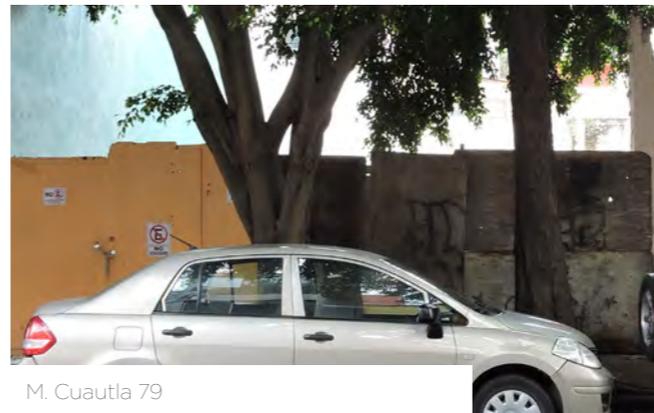
L. Vicente Suárez 106



E. Michoacán 49



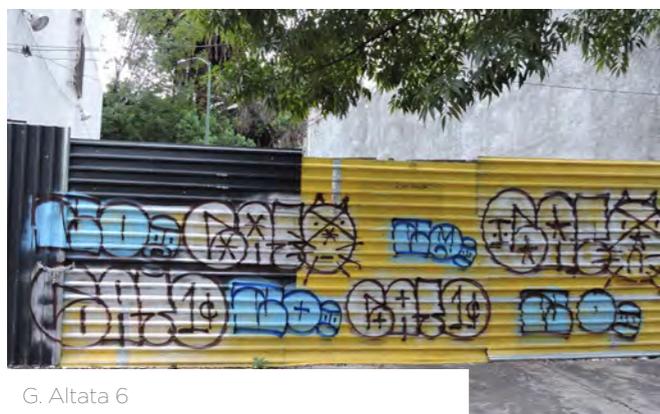
F. Ámsterdam 112



M. Cuautla 79



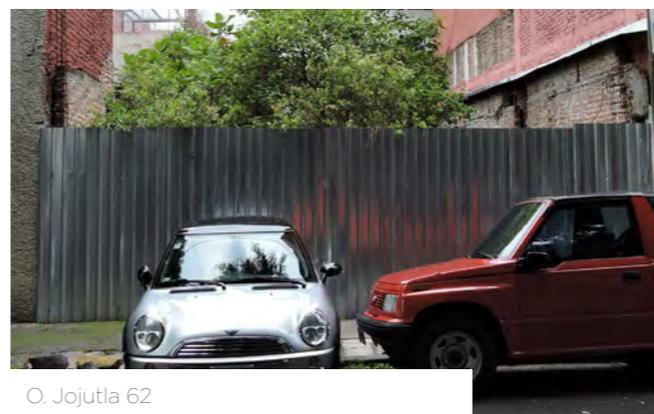
N. Jojutla 25



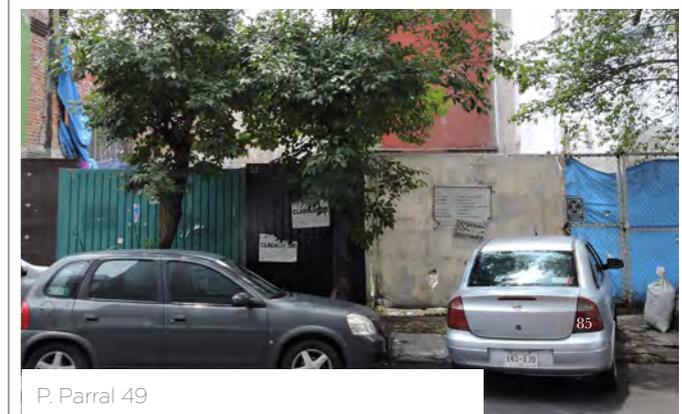
G. Altata 6



H. Benjamín Hill s/n

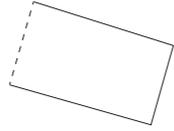


O. Jojutla 62

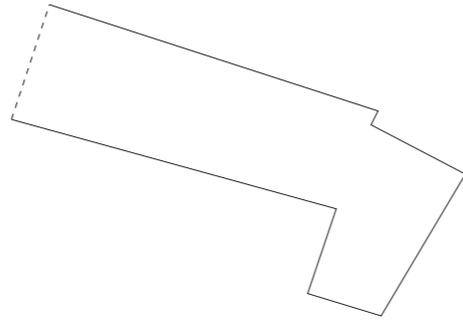


P. Parral 49

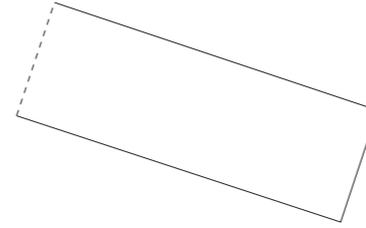
POLIGONALES



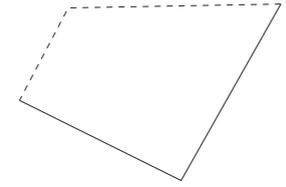
91 m²



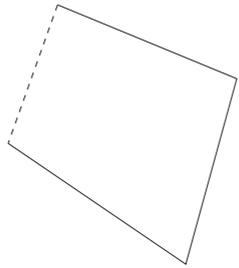
208 m²



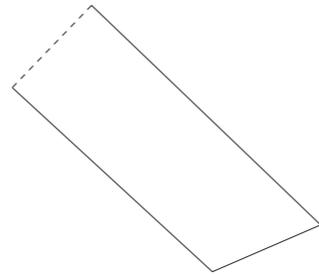
183 m²



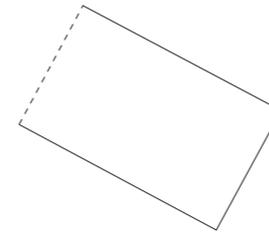
214 m²



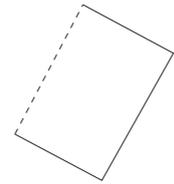
140 m²



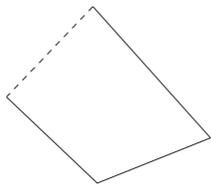
268 m²



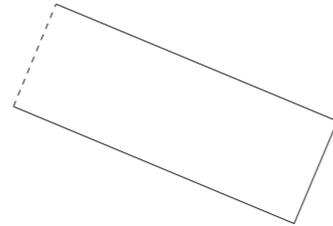
154 m²



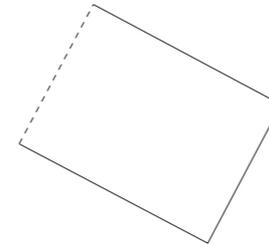
78 m²



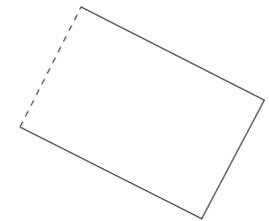
148 m²



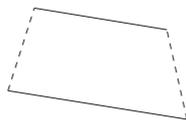
267 m²



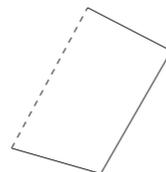
205 m²



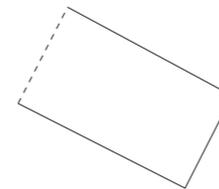
212 m²



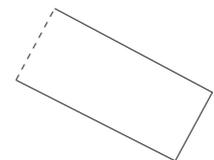
140 m²



138 m²

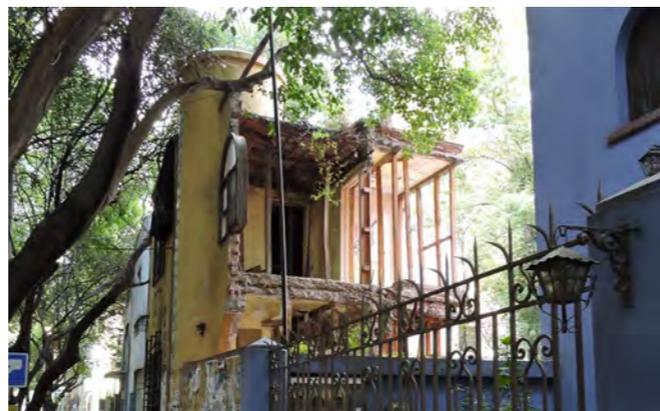


125 m²



98 m²

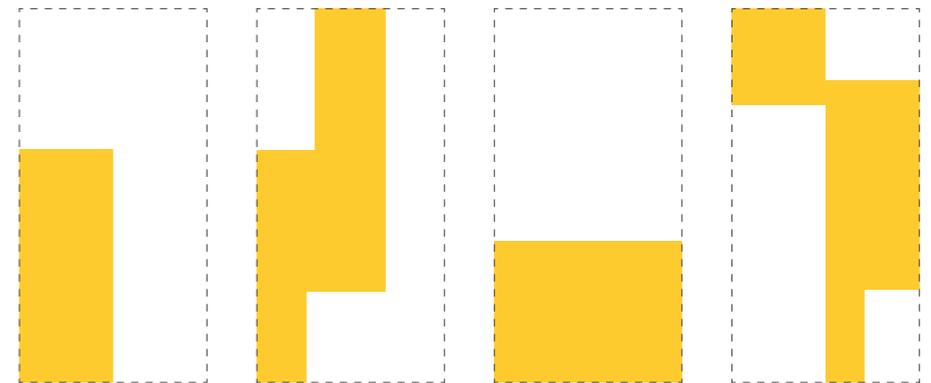
INTERIORES



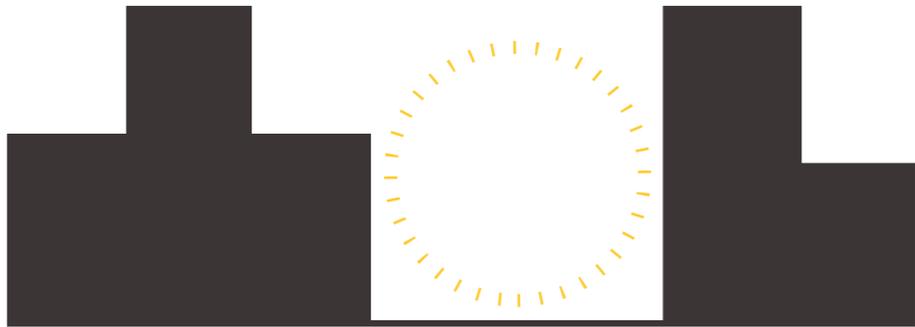
IDENTIFICACIÓN DE PREDIOS

A partir de los predios Esquilmo identificados en el perímetro que se ha estudiado previamente se encontraron algunas características constantes, por lo cual, para en un futuro poder localizar predios Esquilmo en cualquier zona urbana, a continuación se presentan las **Cinco Características Clave que Posee un Predio Esquilmo:**

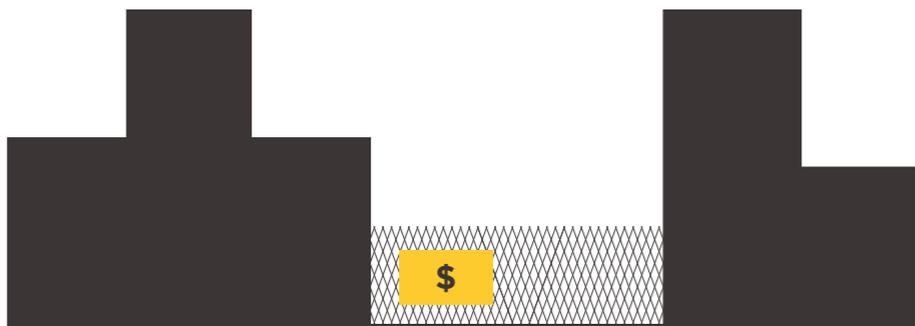
1. Son predios más pequeños y/o con condiciones irregulares (angostos, en escuadra, etc.) en comparación con las dimensiones constantes de los demás predios tipo de la zona.



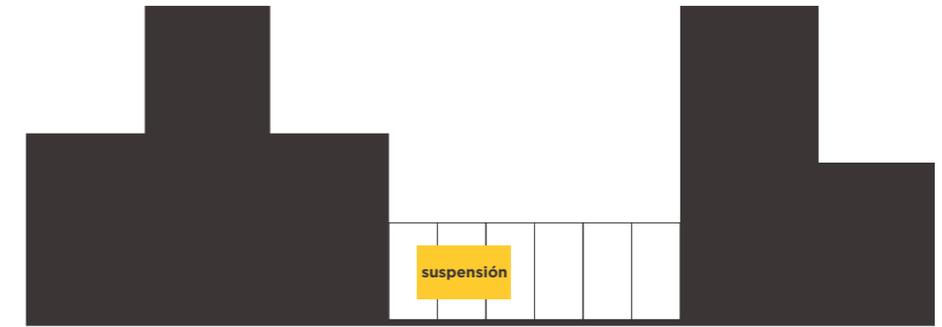
2. Son predios que llevan abandonados, o mejor dicho, “vacíos” un largo periodo de tiempo.



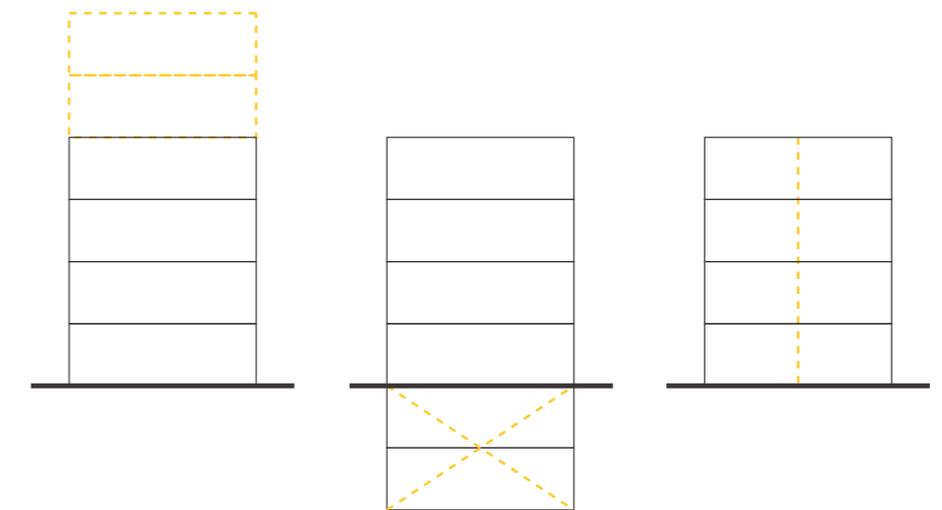
3. Son predios que están a la venta pero que a pesar de que otros en su entorno se venden y se construye en ellos, éstos permanecen sin recibir ofertas.



4. Son predios en donde se han iniciado proyectos inmobiliarios pero se han suspendido las actividades. O son predios que han tenido diversas licencias de construcción revocadas.



5. Y, la más básica, es que son predios en donde no “cabe”, por cualquier motivo (físico o económico) el tipo de vivienda o uso que establece el Plan Delegacional o Parcial de Desarrollo de la colonia, barrio o pueblo donde se ubica.



POSIBILIDADES

Una vez identificados y analizados los predios cuya naturaleza les impide soportar un desarrollo inmobiliario económicamente provechoso al apegarse a la normativa que los rige y que resultan en un vacío perjudicial para su entorno físico y social, a los cuales a partir de esta tesis se les ha denominado ESQUILMO, y después de proponer una vía legal para su aprovechamiento, nos queda intuir a nivel de hipótesis las posibilidades que podrían existir dentro de dichos predios una vez que haya sido aceptada la normativa especial desarrollada anteriormente.

Esto surge de preguntarnos quiénes podrían habitar estos espacios, qué actividades se realizarían en su interior, cómo estaría distribuido y cómo serían en sí los objetos arquitectónicos que llenarían el vacío presente en los predios Esquilmo.

EL USUARIO

Como usuarios (pp. 96-97) se identifican diversos segmentos de población que, como se mencionó previamente, han alcanzado necesidades de habitabilidad coherentes con la actualidad, tales como:

- A. Jóvenes profesionistas con deseos de independizarse del núcleo familiar y de vivir cerca de su primer empleo.
- B. Parejas jóvenes sin hijos en busca de una primera vivienda.

C. Estudiantes de nivel medio-superior provenientes del interior de la república quienes no necesariamente quieren compartir su espacio de vivienda con otros en situación similar a ellos.

D. Madres o padres solteros con una fuerte necesidad de vivir cerca de su trabajo y/o de la escuela de sus hijos.

E. Pequeños negocios que brinden servicios a su entorno inmediato como pueden ser restaurantes de comida diaria, centros de lavado y los derivados de la prestación de diversos oficios como carpintería, sastrería, etc.

F. Pequeños y medianos empresarios en busca de espacios para establecer su práctica como podrían ser arquitectos, diseñadores, abogados, contadores, psicólogos, terapeutas físicos, entre otros.

EL USO

El uso que le darían los habitantes de las viviendas construidas en los predios Esquilmo sería el de realizar las actividades básicas en la vivienda: dormir y el aseo personal. Como actividades secundarias estarían la preparación y consumo de alimentos y el estar, aunque estas actividades podrían ser realizadas en base a la oferta que tiene el entorno inmediato de espacios públicos y negocios. La exigencia de incorporar espacios de estacionamiento no ha sido considerada, ya que esta tesis y su propuesta, establecen como principio congruencia con una política de diseño urbano con escala humana, donde la planeación urbanística privilegia la cercanía de las zonas habitacionales con las zonas de trabajo, y los traslados a pié, en transporte público o con modalidades alternas al automóvil, como la bicicleta (pp. 98-99).

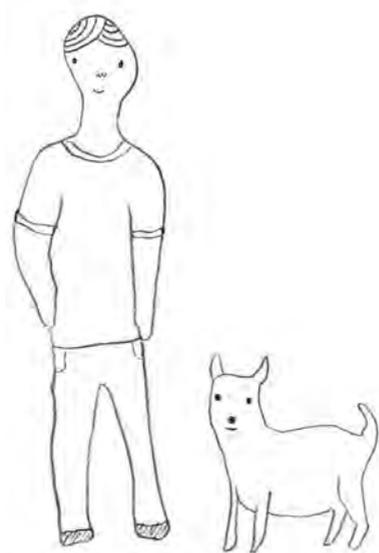
LA DISTRIBUCIÓN

Las viviendas, despachos y negocios construidos en predios ESQUILMO, tendrían que optar por una distribución en espacios mínimos pero bien organizados. Es decir, deben ser espacios abiertos en su mayoría y la división interna y la privacidad serían dados como resultado del confinamiento que establece el mobiliario, o por un cambio de nivel (tapanco) para ciertas actividades (pp. 100-101).

EL OBJETO

El objeto arquitectónico resultado de las anteriores posibilidades refleja los nuevos usos propuestos para los predios Esquilmo. Éstos son proyectos arquitectónicos formados por diversas “cajas” de habitáculos en niveles superiores; negocios abiertos a la comunidad circundante, en la planta baja, y prestación de servicios profesionales y/o técnicos en diversos niveles. Las edificaciones en predios ESQUILMO serían la suma física de estos diversos espacios (pp. 102-103).

EL USUARIO



A



B



C



D

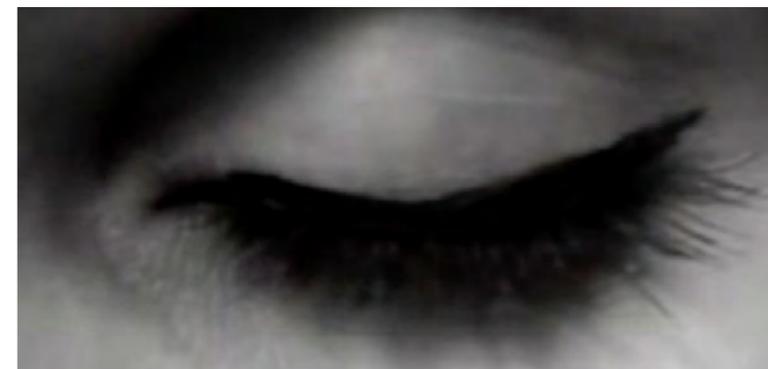


E

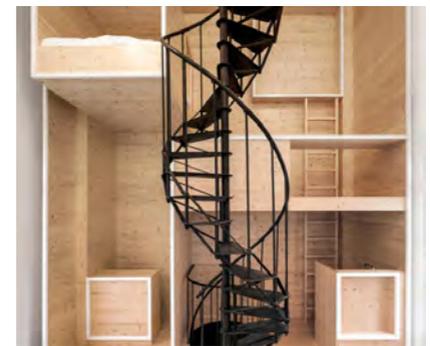
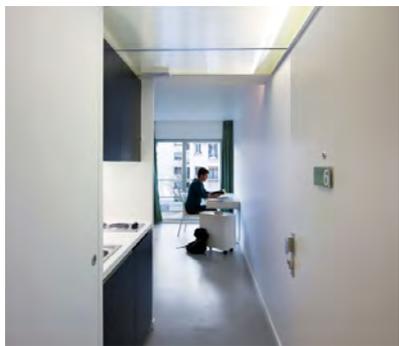


F

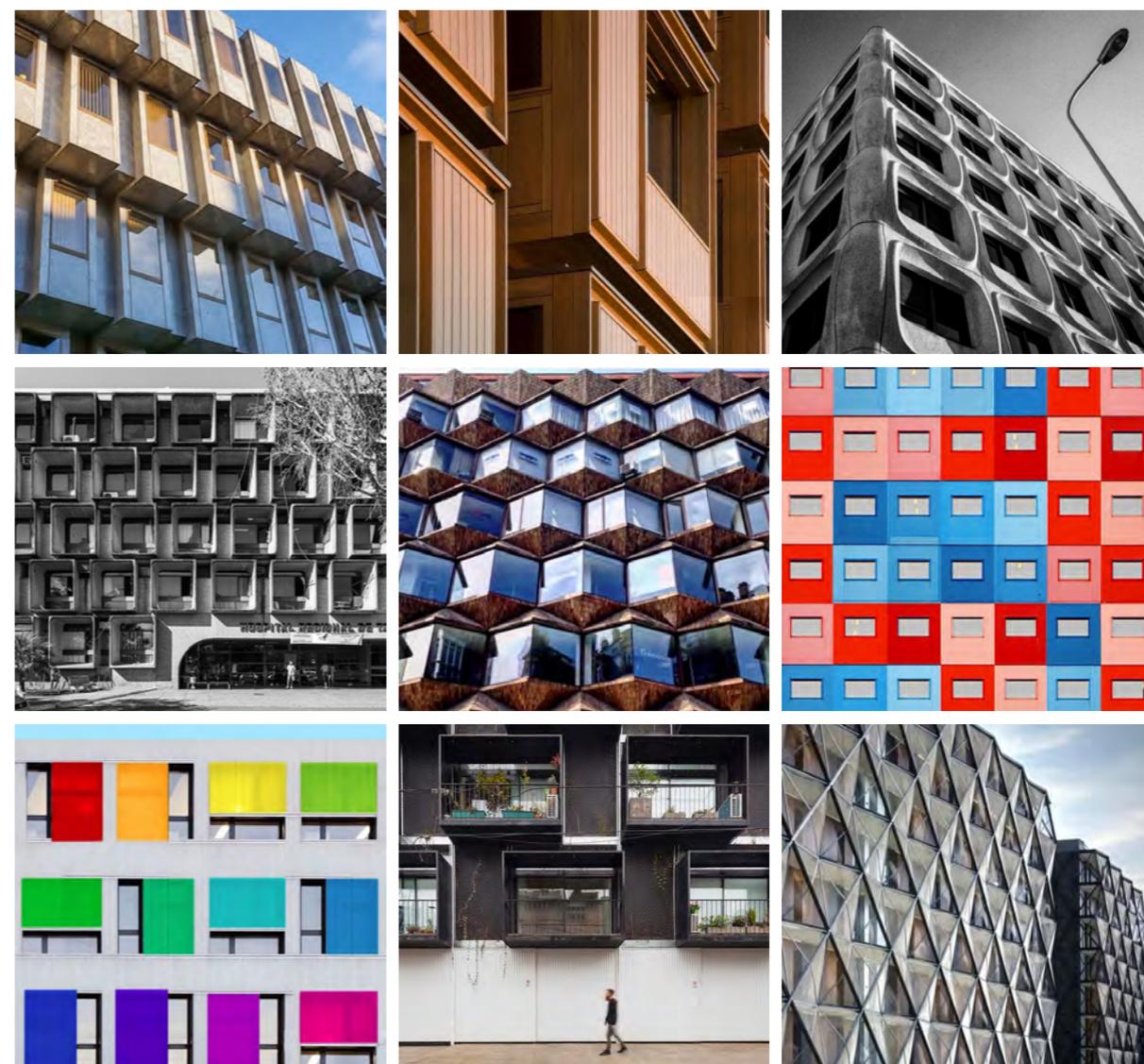
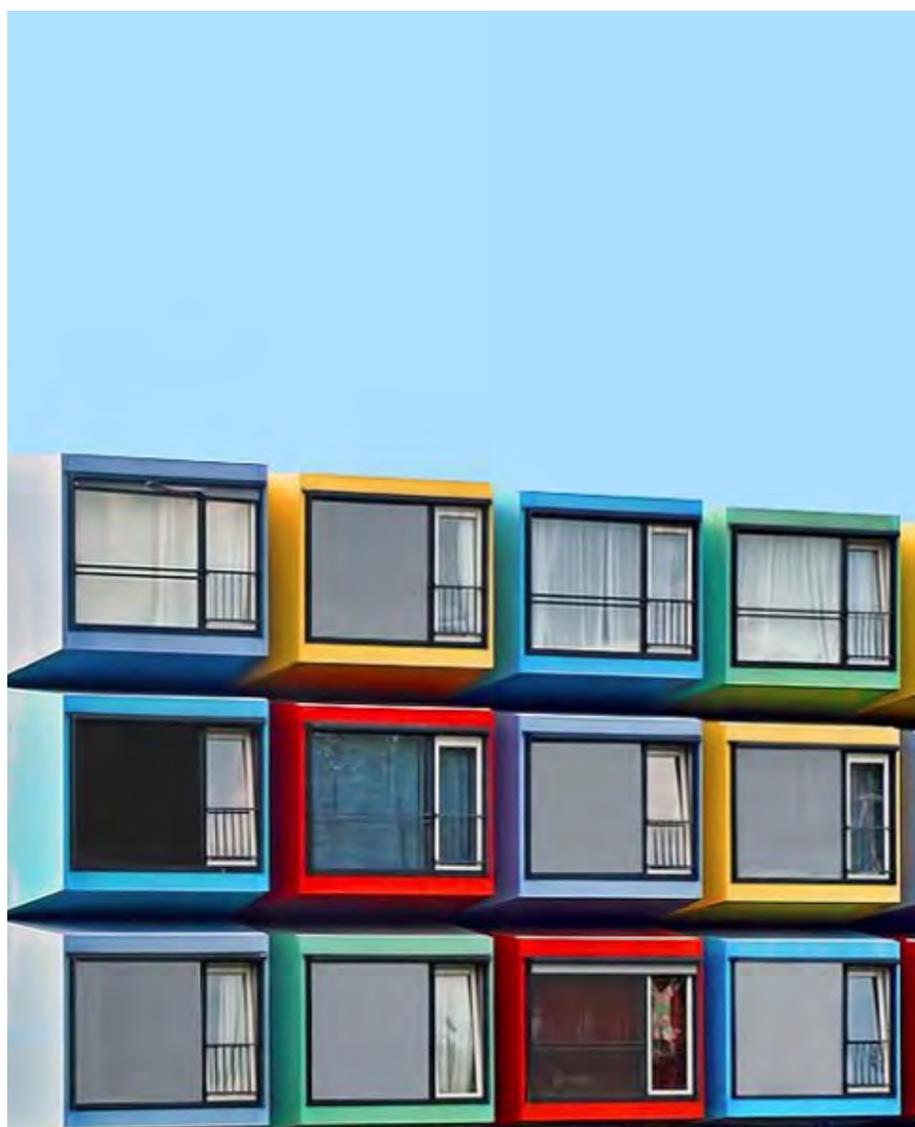
EL USO



LA DISTRIBUCIÓN



EL OBJETO



CONCLUSIÓN

Lo que propone este documento es sencillo. Hemos visto cómo acciones como esta propuesta se han realizado con éxito en otros países desde hace treinta años. Sin embargo, en nuestro país seguimos fallando al buscar soluciones para problemas como el que se identifica en esta tesis.

La realidad de esta problemática no sólo reside en la violación de la normativa establecida por parte de la ciudad, ni tampoco se trata simplemente de detectar los aspectos o entornos negativos de la ciudad y su sociedad. El problema comienza desde la realidad misma, con la existencia de espacios nocivos que no logran ser suficientemente considerados, antes bien, son ignorados por falta de un carácter propio que permita revalorar sus posibilidades, en base a una nueva perspectiva, como la que ha desarrollado esta tesis.

Sólo podemos actuar sobre lo que conocemos, nuestras experiencias son lo que nos hace tomar decisiones y por esto nos pasaba desapercibida la raíz de esta problemática. Al ver un predio como los anteriormente señalados nos conformábamos con decir que estaba vacante, que aún no caía en los ojos de algún inversionista o que su ociosidad resultaba de una disputa familiar. Sin embargo podemos percatarnos que esa no era siempre la realidad. La realidad es que no podíamos identificar un predio Esquilmo entre aquellos solamente vacantes, no los conocíamos y por lo tanto, sin significado propio, ni una denominación que describiera su naturaleza, simplemente no existían.

Ahora que hemos encontrado estos predios y podemos reconocerlos como lugares físicos y reales, debemos hacer énfasis en la necesidad de acciones que consigan sanar estos espacios nocivos por medio de objetos arquitectónicos construidos.

Esta tesis propone sólo una de tantas soluciones posibles y no debe quedarse sólo como propuesta. Debemos siempre responder como ciudad y como sociedad a todos los problemas que vamos identificando con el crecimiento y la evolución del entorno que habitamos.

Necesitamos una acción coordinada entre arquitectos, diseñadores urbanos, autoridades y legisladores. Pero sobre todo, necesitamos poner nuestra vista más allá de lo meramente aparente, necesitamos una visión de alcance oportuno para integrar a la ciudad y sus recursos con las necesidades siempre cambiantes y dinámicas de sus habitantes.

Identificar y proponer una nueva visión sobre uno de estos problemas urbanos ha sido el tema central de esta tesis. Predios remanentes ociosos en la Ciudad de México que deben de ser aprovechados urbana y socialmente. Predios perdidos dentro de nuestro imaginario verbal, que deben reincorporarse a la traza urbana, y que, a partir de ahora, habrán de existir con la denominación de ESQUILMO.

EPÍLOGO

Si bien todo comenzó con la inquietud que me surgió al identificar un único predio ignorado dentro de la colonia Hipódromo, en donde el mercado inmobiliario se ve enormemente favorecido por la plusvalía generada gracias a los servicios, las comodidades y la calidad de vida que ofrece su entorno, lo cual no parecía tener coherencia alguna, ahora ha terminado en algo sumamente mayor y creo que el resultado de esta tesis cuenta con el potencial para mejorar nuestra ciudad.

Gracias a este trabajo ahora entiendo la naturaleza de ese predio y por ese entendimiento he podido identificar y analizar unos cuantos más con la misma realidad. He encontrado, en la teoría, estos predios perdidos. Ahora es necesario encontrar también algún camino para conseguir su recuperación en la realidad. Debemos esquilmar la ciudad para encontrarle provecho absolutamente a todas sus partes y así enriquecer la evolución de la urbe a partir de los elementos que ya posee.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

LAUGIER Marc-Antoine, “Essai sur l’architecture”, Paris: Duchesne, 1753.

GONZÁLEZ LOBO, Carlos, “Vivienda y ciudad posibles”, Colombia: Escala, 1998.

GROPIUS Walter, WAGNER Martin, “A Program for City Reconstruction”, New York: The Architectural Forum, julio 1943.

TOFFLER Alvin, “The Third Wave”, New York: Bantam, 1984.

ASCHER François, “Métapolis, ou l’avenir des villes”, Paris: Odile Jacob, 1995.

DE SOLÀ MORALES Ignasi, “Terrain Vague”, Quaderns 212, 1996.

MORALES José, “Terrain Vague”, The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture, Barcelona-New York: Actar, 2003.

MORALES José, “Abroad”, The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture, Barcelona-New York: Actar, 2003.

AUGE Marc, “Los no lugares: Espacios del anonimato. Una antropología de la sobremodernidad”, Barcelona: Gedisa, 1993.

BRU Eduard, “Void”, The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture, Barcelona-New York: Actar, 2003.

GAUSA Manuel, “Voids, Inhabited/equipped”, The Metapolis Dictionary of Advanced Architecture, Barcelona-New York: Actar, 2003.

RIETVELD Ronald, “Vacancy Studies: Experiments and Strategic Interventions in Architecture”, Rotterdam: nai010, 2015.

WILLIS Carol, “Vacant Lots”, New York: Princeton Architectural Pr., 1989.

REFERENCIAS FOTOGRÁFICAS

Por página:

11. “Se Busca” - Predio Perdido. Adrián Ramírez Siller, 2015.
15. “¿?” - Predio Sin Uso. Adrián Ramírez Siller, 2015.
18. Wrapped Block, NYC. Christos and Jeanne Claude, 1988.
19. Wrapped Building, NYC. Christos and Jeanne Claude, 1988.
21. Caos Vial en la Ciudad de México. Milenio, Cesar Velázquez, 2014.
22. Terrain Vague. Marcos Quinones, 1986.
24. Empty Parking Lot. David Herron, 2013.
26. Nodo Urbano - Glorieta de los Insurgentes. Fotosintesis, 2013.
- 32-33. Dutch Atlas of Vacancy. RAAAF, 2010.
- 34-37. Vacant NL. RAAAF, 2010.
38. Strategic Interventions. RAAAF, 2012.
39. Vacancy Studies. RAAAF, 2011.
- 40-41. Experimentación 1:1. RAAAF, 2011.
42. Experimentación con Fuego en Edificio Abandonado. RAAAF, 2012.
44. Post CS. RAAAF, 2004.
47. Vacant Lots. Willis Carol, 1989.
- 49-51. Vacant Lots Interventions. Willis Carol, 1989.
- 53-54. Un Año Limpiando Frijól. Chantal Peñalosa, 2011-2012.
57. Pieza exhibida en el MUAC de Chantal Peñalosa, 2014.
60. Montaje de usos sugeridos en predios Esquilmo. Adrián Ramírez Siller, 2015.
64. Monstruo N26. Adrián Ramírez Siller, 2015.
73. Imagen Satelital demarcando perímetro de estudio. Google, 2015.
- 82-83. Fotos exteriores de Predios Esquilmo. Adrián Ramírez Siller, 2015.
- 86-87 Fotos interiores de Predios Esquilmo. Adrián Ramírez Siller, 2015.
- 98-99. The Perfect Human. Jorgen Leth, 1967.
- 100:
 - House in Megurohoncho. Torafu, 2012.
 - Small Apartment. Emilie Sanschichi, 2014.
 - Youth to Youth, BatLab. Norbert Juhász, 2014.
 - Modular Home by MAPA. Leonardo Finotti, 2014.
 - The Living Cube. Till Konneker, 2014.

-Basket Apartments. OFIS, 2012.

-Student Residence in Paris. LAN Architecture, 2011.

-The Living Cube. Till Konneker, 2014.

-Berlin Micro Apartment. John Paul Cross, 2015.

101:

-Quintana 4598. Federico Cairoli, 2013.

-Transforming House by PKMN. Javier Paz de García, 2014.

-Hut on Sleds. Crosson Clarke Carnachan, 2012.

-Tribeca Loft with Clever Privacy. Amy Barkow, 2015.

-Student Housing in Somerville College. Níall McLaughlin, 2014.

-Student Housing in St. Cugat. Adriá Goula, 2013.

-Girl's Bedroom with Storage. INT2Arch, 2015.

-Tribeca Loft with Clever Privacy. Amy Barkow, 2015.

-Artist's Retreat. Ewout Huibers, 2015.

102. Plane 03. Ramin Nasibov, 2015.

103:

-Office Block. This Brutal Life, 2015.

-Student Housing in Somerville College. Níall McLaughlin, 2014.

-Classic Brutalism. This Brutal Life, 2015.

-Hospital Regional de Taguatinga, João Filgueiras Lima. Joana França, 2015.

-Office Block, Bilbao. Drop Dead Ed 209, 2015.

-Square Color 11. Ramin Nasibov, 2015.

-Square Color 07. Ramin Nasibov, 2015.

-Quintana 4598. Federico Cairoli, 2013.

-Basket Apartments. OFIS, 2012.

