

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

38  
2ej.

**"VECINDADES", ESTUDIO DE UN CASO EN EL  
CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO,  
PERÚ NO. 26**

DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO FACULTAD DE ARQUITECTURA.  
COMO ASPIRANTE AL GRADO DE MAESTRO EN ARQUITECTURA  
INVESTIGACIÓN Y DOCENCIA  
ARQUITECTURA

*DIRECTOR DE TESIS. M. en Arq. Andrés Izunsa Fuerte*

*SINODALES:*

*Proprietarios. Dr. en Arq. Ferrando López Carmona*

*M. en Econ. Telésforo Nava*

*Suplentes. M. en Arq. Gilberto Castañeda*

*M. en Arq. Jaime Irigoyen*

**TESIS CON  
FALLA DE ORIGEN**

*ARQ. CLAUDIA MARCELA CALDERÓN AGUILERA  
Ciudad Universitaria, México D.F., Noviembre 1994.*



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 está protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

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

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

# TESIS CON FALLA DE ORIGEN

**VECINDADES, ESTUDIO DE UN CASO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO, PERÚ No. 26**

**CONTENIDO**

*Página*

*Introducción.*

*Objetivos del Proyecto.*

*Resumen Ejecutivo.*

**1.-MARCOS DE REFERENCIA DEL PROYECTO: CENTRO HISTÓRICO. . . . . 5**

- 1.1.-Antecedentes de la Ciudad de México.*
- 1.2.-Desarrollo Histórico, siglos: XIV al XX.*
- 1.3.-Panorama en el siglo XX.*
- 1.4.-Aspectos legales y normativos.*

**2.-ENFOQUE DEL PROYECTO. . . . . 23**

- 2.1.-Elementos de análisis.*
- 2.2.-Delimitación del proyecto.*
- 2.3.-Opciones de uso de suelo.*
- 2.4.-Selección de uso.*

**3.-ESTUDIO DE UN CASO, PERÚ #26. . . . . 72**

- 3.1.-Diseño original y diseño actual.*
- 3.2.-Programa Arquitectónico.*
- 3.3.-Premisas teóricas y técnicas.*
- 3.4.-Criterios y restricciones.*
- 3.5.-Descripción del Proyecto.*
- 3.6.-Planos de Proyecto.*

**4.-CONCLUSIONES. . . . . 131**

- 4.1.-Generales.*
- 4.2.-De los Objetivos del Proyecto.*
- 4.3.-Específicas.*

*Bibliografía.*

*Apéndice.*

## INTRODUCCIÓN

*La cultura de un pueblo es en parte el patrimonio histórico y artístico en todas sus manifestaciones, ya que en ellos queda impresa y reflejada su historia de evolución. Estos bienes históricos, patrimonio de los mexicanos y de la humanidad han sufrido deterioro, abandono y extinción por diferentes razones: el paso del tiempo sin atención hacia ellos, las inclemencias naturales, agentes atmosféricos de contaminación, movimientos telúricos, guerras, abandono, revoluciones y evoluciones sociales. El Centro Histórico de la Ciudad de México es un gran patrimonio de todos los mexicanos, y existe la iniciativa de mejorarlo y mantenerlo, de esta forma la intención principal de este trabajo es colaborar con dicho fin.*

*Dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México, hay muchos puntos por resolver, uno de ellos es el de la habitación, es bajo este camino que este trabajo participa con una propuesta dentro de este uso que funcione como parte de la solución para mejorar el Centro Histórico de la Ciudad de México. Dentro de los distintos usos de suelo el habitacional necesariamente ocupa un determinado porcentaje, ya sea en forma unifamiliar o plurifamiliar, este análisis se ubica dentro de la habitación plurifamiliar y específicamente dentro de un tipo peculiar, que son las llamadas "vecindades".*

*La mayoría de las vecindades son edificios construidos por particulares durante la primera mitad de este siglo para vivienda popular. En otros casos, se trata de edificios que albergaban usos distintos y que con el tiempo y el deterioro del centro fueron decayendo y subdividiéndose en pequeñas habitaciones. Muchos son edificios de valor histórico o arquitectónico protegidos por las leyes del INAH o el INBA. Adicionalmente a la mayoría se les aplicaron los decretos de congelación de renta a partir de 1942, disminuyendo su rentabilidad y contribuyendo a su deterioro.*

*Las vecindades sufren deterioro permanente, la calidad de vida y de espacio de las personas que las habitan en estas condiciones no son las óptimas, sus fallas en cuanto a iluminación y ventilación son severas en algunos casos, pero es en ellas donde habita casi un millón de personas dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*Para contrarrestar esta situación es necesario basarse en elementos y criterios de análisis para realizar los proyectos de acondicionamiento de inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de México y en este punto es de fundamental importancia el demostrar que el proyecto propuesto sea rentable, con lo cual se frena el deterioro y el abandono que estos inmuebles tienen ahora.*

*Mediante la demostración de la viabilidad económica de estos proyectos se puede estimular la inversión para el acondicionamiento de dichos inmuebles, situación que esta directamente ligada con el mejoramiento del Centro Histórico.*

*Bajo estas premisas, este Estudio de un caso en el Centro Histórico de la Ciudad de México, Perú #26 sigue los siguientes lineamientos para lograr estos objetivos.*

*Primeramente, se revisa un Marco de Referencia del Proyecto dentro del Centro Histórico, el cual da un panorama histórico, estadístico, de contexto y normativo. Estudiando este marco de referencia del proyecto se puede tener una visión más clara de donde se incide para el mejoramiento del Centro Histórico, ya que da la base para la determinación del uso más conveniente y rentable, de un inmueble tipo "vecindad".*

*Posteriormente, en el Enfoque del Proyecto, se revisan elementos de análisis como son el económico, urbano, arquitectónico, social, político, cultural y legislativo necesarios para la realización del proyecto, se da la delimitación del proyecto en su área de estudio, y tomando en cuenta los elementos de análisis y la delimitación del proyecto se obtienen las opciones de uso de suelo para determinar el uso más conveniente en el caso del inmueble en estudio, esta determinación arroja la selección de uso, aspecto que se desarrolla a mayor profundidad determinando los costos de realización del proyecto específico.*

*El desarrollar los aspectos mencionados, permite por un lado identificar los elementos y criterios de análisis para proyectos de acondicionamiento de inmuebles y por otro lado estimular la inversión en dichos proyectos mediante la demostración de su viabilidad económica.*

*En su tercera parte, se revisa el diseño original del inmueble en el siglo XIX y como se encuentra ahora, determinando los cambios tanto de uso de suelo como espaciales, detectando con esto las limitaciones para su adecuación. Con base en todos estos aspectos se realiza el programa arquitectónico con las consecuentes premisas teóricas y técnicas así como los criterios y restricciones para la realización del proyecto. Como última sección de esta parte del trabajo se hace una descripción del proyecto y se presenta gráficamente.*

*Esto permite disponer de un proyecto de aplicación inmediata, apoyado en la determinación del uso más conveniente y rentable para un inmueble tipo "vecindad", el cual se vincula directamente con la colaboración en el mejoramiento del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*Por último se exponen las conclusiones obtenidas durante la realización de este proyecto.*

## **OBJETIVOS DEL PROYECTO**

*Contribuir al mejoramiento del Centro Histórico de la Ciudad de México, a través de la determinación del uso más conveniente y rentable, de un inmueble tipo "vecindad".*

*Identificar los elementos y criterios de análisis para proyectos de acondicionamiento de los inmuebles del Centro Histórico.*

*Estimular la inversión en proyectos del Centro Histórico, mediante la demostración de su viabilidad económica.*

*Disponer de un proyecto de aplicación inmediata.*

## RESUMEN EJECUTIVO

### CONTRIBUIR A TRAVÉS DE UN CASO CONCRETO EN EL MEJORAMIENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO Y LOGRAR LOS OBJETIVOS.

#### 1.-Elección de estudio de caso.

- 1.1.-Caso de estudio.
- 1.2.-Localización.

\*Inmueble tipo "vecindad".  
\*Centro Histórico de la Ciudad de México,  
República de Perú #26 Col. Centro,  
Delegación Cuauhtemoc.

#### 2.-Influencia del Marco de Referencia.

- 2.1.-Desarrollo histórico.
- 2.2.-Desarrollo urbano-arquitectónico

\*Siglos XIV al XX.

\*Panorama en el siglo XX  
\*Aspectos legales y normativos.

#### 3.-Elementos de análisis del caso.

- 3.1.-Análisis del caso

\*Análisis urbano general y específico del entorno del inmueble.  
\*Realización de encuestas, levantamiento de usos de suelo y análisis fotográfico.  
\*Caracterización del contexto del inmueble.

- 3.2.-Revisión Legal

\*Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc.  
\*Reglamento de Construcciones para el D.F.  
\*Diario Oficial de la Federación.  
\*Ley de SHCP  
\*Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas.  
\*H4S

- 3.3.-Uso de suelo

- 3.4.-Opciones uso de suelo

\*Basados en criterios económicos, arquitectónicos, urbanos, políticos, sociales, culturales, legislativos.  
\*Comparativo de análisis de rentabilidad en diferentes opciones.  
\*Demostración de uso más conveniente, rentable, a que costo y en que tiempo.

- 3.5.-Selección de uso

\*Vivienda plurifamiliar  
tipo interés medio.

#### 4.-Proyecto Arquitectónico.

- 4.1.-Adecuación de 10 viviendas

\*Superficie promedio por vivienda 90.6m<sup>2</sup>

- 4.2.-Costo adecuación

\*Nº 798 000.00

- 4.3.-Periodo de recuperación

\*6 años.

## **I.-MARCO DE REFERENCIA.**

### **1.1.-ANTECEDENTES DE LA CIUDAD DE MÉXICO , SU AREA CONURBADA Y SU RELACIÓN CON EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

*El valle de México constituye una unidad natural de 8153 kilómetros cuadrados (150km. de norte a sur , 119 de este a oeste ) en la que el Distrito Federal solo ocupa el 16.2% de la superficie. El 59% corresponde al Estado de México , el 20% al de Hidalgo y el 4.9% a Tlaxcala.*

*En 1824, la Independencia crea una federación de estados entre los que el Distrito Federal se convierte en la sede de los poderes federales de la Unión correspondía el a un "terreno circular de dos leguas,( 8 800 m. ) de líneas cuyo centro era la catedral"<sup>1</sup>.*

*En agosto de 1931 se reformó la Ley Orgánica del Distrito Federal para dividir su territorio en la Ciudad de México y las siguientes 11 delegaciones : Azcapozalco, Iztacalco, Coyoacán, San Ángel ( hoy Alvaro Obregón ), Magdalena Contreras, Cuajimalpa, Tlalpán, Ixtapalapa, Xochimilco, Milpa Alta y Tlahuac.<sup>2</sup>*

*En 1940 el D.F. con 1483 Km cuadrados de superficie y 1 757 530 habitantes, lo conformaban 12 delegaciones ( se anexo Gustavo A. Madero) y la Ciudad de México, esta división política se legisó hasta el 31 de diciembre de 1941.*

*El 29 de diciembre de 1970, la nueva Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal establece en su artículo décimo que el D.F. se llama también Ciudad de México, por lo tanto se divide todo el territorio en 16 delegaciones políticas ( se anexa, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo, Benito Juárez y Venustiano Carranza) .*

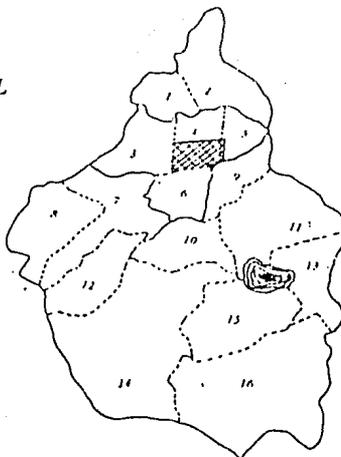
*La superficie total del Distrito Federal es de 150 292 hectáreas según los planes parciales de 1982.*

*Dentro del D.F. incide lo que hasta 1970 era la Ciudad de México, con sus respectivas cuatro delegaciones centrales, y el Centro Histórico dentro de ellas, principalmente sobre la delegación Cuauhtémoc , este Centro Histórico tiene 9.1km. cuadrados y contiene dos perimetros el " A " y el " B " dentro de este segundo perimetro "B" ( 5.9Km2) incide el objeto de estudio en este trabajo.*

<sup>1</sup> Espinosa López Enrique, Ciudad de México, Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-1980, edit. Trillas. 1991 México D.F.

<sup>2</sup> Atlas de la Ciudad de México 1981, pp. 188 edit. D.D.F. México D.F.

**DISTRITO FEDERAL**



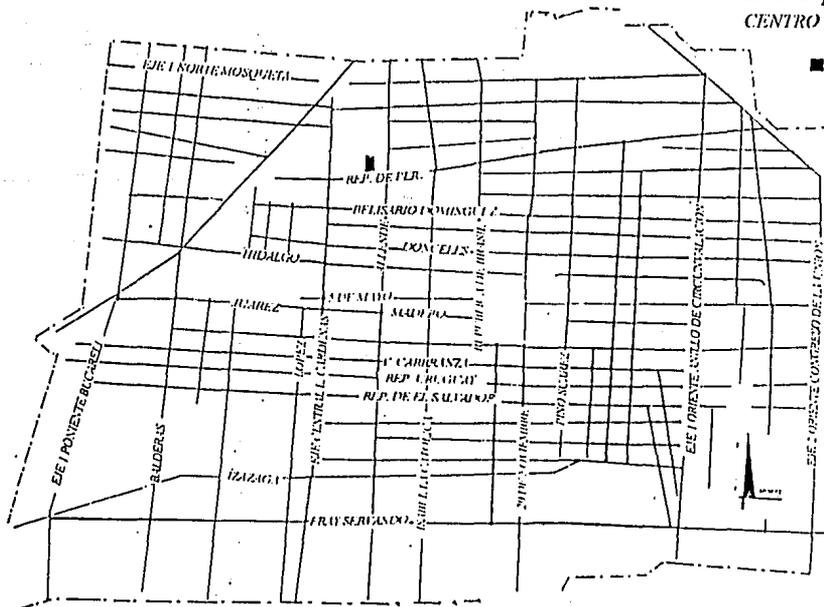
- 1 AZCAPOZALCO
- 2 A. MADERO
- 3 M. HIDALGO
- 4 CUAUHTÉMOC
- 5 V. CARRANZA
- 6 B. JUAREZ
- 7 A. OBREGÓN
- 8 CUAJIMALPA
- 9 IZTACALCO
- 10 COYOACÁN
- 11 IZTAPALAPA
- 12 M. CONTRERAS
- 13 TLAHUAC
- 14 TLALPÁN
- 15 XOCHIMILCO
- 16 MILPA ALTA

**CENTRO HISTÓRICO**

**CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

--- LÍMITE DEL CENTRO HISTÓRICO

■ PERÚ # 26



Fuente: Inventario Arquitectónico e Histórico, INAH, Centro Histórico de la Ciudad de México. 1982



*El marco de referencia de este proyecto, da un panorama pasado y actual del Centro Histórico de la Ciudad de México, enfatizando al revisar su historia la importancia del objetivo principal, por esta razón en primer lugar se analiza: El desarrollo histórico de los siglos XIV al siglo XX. En segundo lugar se estudia Un panorama en el siglo XX, dentro del cual se revisa un panorama socio-político-económico y un panorama urbano-arquitectónico. En tercer lugar Aspectos legales y normativos del Centro Histórico y aquí se revisan los aspectos de Legislación, Decreto del Centro Histórico y Expropiación de predios en el Centro Histórico.*

*Se considera importante hacer el desarrollo de todos estos puntos que son el fundamento que permite ver la magnitud de nuestro Centro Histórico de una manera ordenada con una secuencia de particularización y de esta manera comprender mejor los objetivos de éste trabajo.*

*Gran parte de la cultura del pueblo mexicano es el patrimonio histórico y artístico en todas sus manifestaciones que se acumulan a través del tiempo y van formando un acervo del cual los mexicanos se muestran orgullosos manifestando una gran preocupación por la defensa y mejora de todos los tesoros artísticos, arqueológicos, o de cualquier otro resto o vestigio que magnifique su riqueza cultural ya que el auténtico progreso es conservar, fortalecer y aprovechar los recursos públicos nacionales sin destruir o falsificar un valioso patrimonio cultural y natural.*

*El carácter y el sentimiento de un pueblo quedan reflejados en sus restos y tesoros artísticos, en sus obras literarias, en sus conjuntos arquitectónicos monumentales o bien, en las obras de arquitectura civil o religiosa en que el hombre ha tomado parte. "Conservar los monumentos arquitectónicos que nos dejaron antepasados no sólo constituye el placer estético de evocar las concepciones que al respecto hicieron nuestros ancestros, sino que implica determinar con precisión el punto de partida que nos ha llevado socialmente a lo que hoy somos y nos orienta hacia desarrollos futuros".<sup>3</sup>*

*El paso del tiempo, las inclemencias naturales y la mano del hombre han sido crueles enemigos de estas manifestaciones artístico-culturales, se ve, que a través de los años han desaparecido lugares históricos, monumentos arqueológicos, obras de arte y de arquitectura y todo esto debido a agentes atmosféricos, movimientos telúricos, guerras, abandono, revoluciones y evoluciones sociales, pero sobre todo a la mano renovadora y transformadora del hombre, es bajo estas observaciones que surgió la urgencia de regular por un medio legal la disposición de todo suelo útil y de patrimonio histórico para equilibrar las necesidades vitales del individuo en completa armonía con las necesidades colectivas, "los valores arquitectónicos deben ser salvaguardados (tanto edificios aislados como conjuntos urbanos)"<sup>4</sup> ya que ellos forman parte de una cultura anterior, de una*

<sup>3</sup> Díaz-Berrio Salvador, Conservación de Monumentos y Zonas Monumentales, Edt. SEP 222pp.

<sup>4</sup> García Ramos Domingo, Iniciación al Urbanismo, Patrimonio Histórico, Edt. UNAM 1978 417pp, Carta de Atenas.

*historia de la ciudad y es mediante la arquitectura donde se puede ver en gran medida la historia de una ciudad.*

*Es importante tener una visión general de los orígenes de la ciudad y de los eventos principales dentro de las distintas etapas de su evolución, para así darse cuenta de la magnitud del Centro Histórico y de la importancia de mejorar sus condiciones.*

## **1.2.-DESARROLLO HISTÓRICO, SIGLOS XIV AL XX.**

*La ciudad dispone de un árbol genealógico, que capta e informa de todos sus antecedentes, principalmente los más notables en ella. Árbol genealógico que va más allá de una gráfica, la Ciudad de México brinda la oportunidad y el privilegio de poder convivir y charlar, discutir y analizar con nuestros padres históricos, cuyos testimonios arquitectónicos, urbanos, culturales, ideológicos, políticos económicos e incluso sentimentales, sobreviven cuando se les concede la paciencia el cuidado y la dedicación que se merecen .*

*Los Aztecas tras larga peregrinación desde Aztlán (Sinaloa) y luego de pasar por Chicomostoc (Zacatecas) y por Tula (Hidalgo) entre otras ciudades llegaron a el Valle de México, tras esta larga travesía llegan a lo que sería al pasar de los años El Centro Histórico De La Ciudad de México, y más específicamente a lo llamado Plaza de Armas, Plaza Mayor, Zócalo o Plaza de la Constitución, se instalan en la isla del lago ya que las riberas estaban ocupadas por los tecpanecas, acolhuas, tlahuacas, etc. por lo cual se les consideró en esos momentos unos intrusos.*

*Fundan Tenochtitlán en 1325, posteriormente dan un gran esplendor a la ciudad, construyen templos, plazas, mercados, palacios, jardines, acueductos (Chapultepec), calzadas, puentes, acequias, barcas, escuelas (el Calmecac), con lo cual hay trajín en el lago y cambia la visión del mismo, al paso del tiempo, se da la expansión del imperio, existen guerras, sometimiento, tributos, sacrificios, con lo cual la lengua nahuatl se derrama, los aztecas se imponen por el terror y la fuerza, son guerreros, Tenochtitlán es la capital de la guerra y naturalmente engendran odio y resistencia de todas las otras tribus hacia ellos , en pocas palabras dominan pero son odiados.*

*Ante el asombro del conquistador por la gran riqueza y belleza de Tenochtitlán, se produce la conquista, por lo cual cae y con ello una implacable destrucción, la capital de la Nueva España tiene que edificarse ahí por razones obvias, se consuma la conquista en 1521 .*

*La ciudad emerge, surgen iglesias, conventos, nueva traza urbana, nuevas casas calles, etc. con todo esto, hacia el siglo XVII , el lago va hacia la desaparición se dan algunos sismos y es el ocaso de España , en el siglo XVIII se da el esplendor del barroco , en el*

*XIX Humbolt la bautiza como la "Ciudad de los Palacios"(1803), mientras la ciudad emerge se da la gesta insurgente, así como en Valladolid la abolición de la esclavitud, entre otros la capital sufre sin tregua desde Iturbide a Santa Ana , se da la gran lucha liberal en 1853 , que es el epílogo del régimen feudal y de la iglesia soberana , se dan sucesos en esta capital como el de los niños héroes de Chapultepec, el de Padriera en Tacubaya, o el del General Anaya en Churubusco, posteriormente la constitución de 1857 y la guerra de Reforma, el régimen va cambiando y el progreso capitalista avanza .*

*A principios del siglo XX la nación se integra al modo de producción capitalista, hay telégrafo, ferrocarril , electricidad, petróleo, se da la Revolución Mexicana y en el mismo lapso surge el automóvil, el teléfono, el alumbrado , posteriormente se da el incipiente desarrollo industrial, comercial, educativo, financiero, nacionalización de ferrocarriles y petróleo.*

*En el último medio siglo la ciudad crece, esto trae consigo el surgimiento por centenares de colonias proletarias, fraccionamientos, la mancha urbana no cesa de crecer, rompe sus fronteras administrativas e invade la provincia, crea subciudades de millones de habitantes, lo cual provoca la conurbación , pasan los años y la inmigración prosigue , lo cual acarrea que en este último medio siglo se haya edificado más que en los cuatro siglos anteriores .Se construye sin medida alguna y por supuesto se pretendió olvidar que la zona donde estamos es de alta sismicidad y fue un lago.*

*El centro histórico contiene calles, plazas, edificios civiles y religiosos, colegios y hospitales, hoy en día estos inmuebles se hayan ahogados por el pavimento y los ejes viales pero sobre todo se hallan mutilados y desfigurados.*

*El centro es núcleo de negocios, administración, comercio y finanzas, pero es también una de las zonas más deterioradas "hoy por hoy está sujeto a un acelerado proceso de pauperización y deterioro urbano, en donde se emiten anualmente 1030 toneladas de monóxido de carbono ( dañando los monumentos históricos ) producto de los 120 000 vehículos que cruzan esta zona cada 24 horas ..."5Así mismo es dentro de éste Centro Histórico donde habitan casi un millón de personas6 rodeados de la mayor riqueza arquitectónica del país.*

*Dentro de los programas existentes para mejoramiento se asignan zonas con el porcentaje de superficie adecuado a la importancia de cada uso, entre ellos el habitacional y es aquí donde la participación en el mejoramiento del Centro Histórico corresponde a las "vecindades", tema central de este trabajo.*

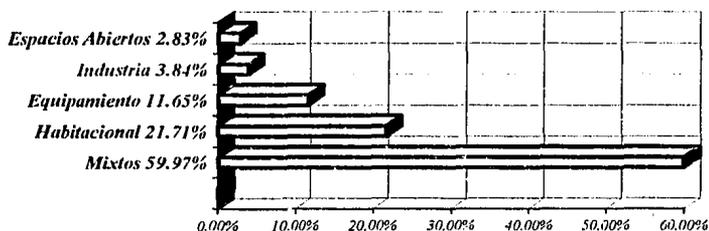
<sup>5</sup>Monte Raúl, Revista Proceso 1987.El ambicioso plan del D.D.F. reducirá apenas el 4% de autos en el Centro.

<sup>6</sup>Monte Raúl, Revista Proceso 1987.El ambicioso plan del D.D.F. reducirá apenas el 4% de autos en el Centro.

Las viviendas del Centro Histórico están convertidas en su gran mayoría en vecindades ruinosas (situación que no es solo de los últimos años, ha tenido un proceso de evolución en el que se ha ido creando y agravando) donde habita aproximadamente un millón de personas, bajo el régimen de rentas congeladas, las vecindades sufren deterioro permanente, ni sus dueños ni sus inquilinos han creado el mecanismo para arreglarlas, situación con la que no se obtiene ningún beneficio para el Centro Histórico por lo que plantear una solución rentable es urgente para cumplir el objetivo principal de este trabajo.

En el Centro Histórico el porcentaje de edificación para vivienda según su tipo está determinado así: vecindad 47% departamentos 53% (gráfica # 7) de lo cual el porcentaje de vivienda según su tenencia es de la siguiente manera: propia 12% rentada 52% renta congelada 36% (gráfica #6) Fuente: SEDUE 1988 México D.F.

Así mismo, el programa parcial de Desarrollo Urbano de la delegación Cuauhtemoc, tiene los siguientes usos del suelo propuestos:



7

Los inmuebles del Centro Histórico de la Ciudad de México, tanto civiles como religiosos inciden en las delegaciones Cuauhtemoc y Venustiano Carranza, las que contienen a su vez 16 colonias de las cuales la colonia Centro ocupa el 70% del denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.

Por ahora el gobierno tiene acciones tendientes a la conservación y revitalización de este Centro Histórico, estas acciones tienen base en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas, pero es importante llegar a la especificidad de los inmuebles, para que de esta manera se den soluciones concretas que redunden en beneficio de los propietarios, los usuarios y del pueblo mexicano.

<sup>7</sup> Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc, D.D.F. 1990 México D.F.

### 1.3.-PANORAMA EN EL SIGLO XX. ASPECTOS SOCIO-POLÍTICO-ECONÓMICO.

"El Centro Histórico ocupa menos del uno por ciento de la superficie total de la Ciudad sin embargo representa más de cuatro siglos de historia del país, de su cultura material y urbana".<sup>8</sup>

Desde mediados del siglo pasado hasta 1940 la vivienda en México se había presentado en forma bastante tradicional, pero con la acumulación centralización de actividades comerciales, industriales y de servicios en la ciudad y la consecuente inmigración de pobladores de provincia la forma tradicional de vivienda se destruyó, la casa campesina, "como factor incidente en este cambio, la desamortización de los bienes eclesiásticos y de las tierras comunales en 1856, promovida por la ideología liberal de la Reforma, contribuyó a la destrucción de las formas habitacionales existentes en las comunidades indígenas aledañas a la ciudad y a las proporcionadas por la sociedad religiosa. Al mismo tiempo, abrió paso el desarrollo del mercado del suelo y por tanto de la comercialización de la vivienda que lo ocupa.

Al darse esta inmigración a la ciudad por la nueva fuerza de trabajo foránea, la gente necesita donde vivir y se da la fase inicial del inquilinato central que viene a ser la forma dominante hasta mediados del presente siglo, y que se caracteriza por aprovechar las construcciones existentes que habían sido ocupadas por la burguesía -llámese comerciantes o industriales- pero ahora no son vivienda unifamiliar sino que se convirtieron en vivienda multifamiliar con pequeñas subdivisiones al interior es entonces a finales del siglo pasado cuando surge el término de *vecindades* las cuales son ocupadas y siguen funcionando hasta ahora principalmente en el denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.

Esta producción del inquilinato central se da a finales del siglo pasado, aproximadamente en 1880, que fue cuando las capas superiores solventes de la sociedad emigran a otras colonias y se crean fraccionamientos, tal es el caso de la Roma, Juárez, Sta. Ma., San Rafael y Condesa.

La *vecindad* surge esencialmente de la casa colonial que tenía un patio central, pero este patio ya tiene un valor muy alto por metro cuadrado, entonces en muchos de los casos se reduce a un pasillo que da acceso a las habitaciones, las cuales por consiguiente sufren en cuanto a su calidad de iluminación, ventilación, y de servicios. En este sentido se tiene un estudio hecho por COPEVI el cual marca que del 7% al 10% de las *vecindades* padecen deficiencias en estos aspectos de iluminación, ventilación y especialmente de servicios sanitarios adecuados, ya que estas casas ocupadas inicialmente por otro estrato social no tenían sanitarios en todos los cuartos porque no todos eran habitaciones.

<sup>8</sup>López Rangel, Investigaciones en Arquitectura. 1991.

también explica este estudio que con el tiempo, de 40 a 80 años posteriores se les instalaron estos servicios parcialmente.

Los habitantes de las vecindades constituyen la clase urbana popular más antigua del país, viven en una zona rica en actividades económicas y patrimonio cultural, de usos variados y con una gran concentración de infraestructura y servicios. Su ingreso promedio es de 2 veces el salario mínimo y cada familia está constituida por 4 miembros en promedio.<sup>9</sup>

Se menciona que las vecindades se forman en las construcciones de las casas coloniales, principalmente con algunas modificaciones en su interior pero cabe decir que todas estas propiedades estaban en pocas manos de la burguesía, ... "1856 se dio una concentración notable de la propiedad en manos de la burguesía comercial, los políticos y los extranjeros, en 1910, 29 individuos poseían el 14% del territorio de la Ciudad de México".<sup>10</sup>

Con todas estas carencias en cuanto a vivienda y calidad de vivienda el problema habitacional empieza a llamarse "enfermedad" la cual debe curarse y el Estado define su deber de intervenir en el problema habitacional, esto se daba a finales de la década de los años treinta en visperas del despegue del desarrollo industrial moderno del país.

"La época en que un país de vieja cultura realiza una transición de la manufactura y de la pequeña producción a la gran industria suele ser también una época de penuria de la vivienda. Por una parte masas de obreros rurales son atraídos de repente a las grandes ciudades, que se convierten en centros industriales, por otra parte, el trazado de aquellas viejas ciudades no corresponde ya a las condiciones de la nueva gran industria ni a su gran tráfico, las calles son ensanchadas se abren otras nuevas".<sup>11</sup>

El estado intervino decisivamente en el problema habitacional mediante el control del precio de los alquileres y se empiezan a publicar decretos para controlarlos a partir de 1942, el último decreto se hace el 30 de diciembre de 1948 en el cual se prorroga indefinidamente todos los contratos de arrendamientos de habitaciones y locales comerciales existentes en esa fecha, con alquileres menores a 300 pesos.

Esta medida cumple con su objetivo pero de manera secundaria ya que tan solo es el 16%<sup>12</sup> de la vivienda la que fue construida antes de 1948 y de este porcentaje ya algunas fueron derrumbadas natural o artificialmente o cambiaron su uso del suelo; Este decreto

<sup>9</sup> Brestschneider Carlos, Guiza Lourdes, Ciudad de México, Reconstrucción de vivienda popular, pag. 6 edit. Colegio de Arquitectos de México, México D.F. 1987.

<sup>10</sup> Bazani Jan, Los Bienes de la Iglesia en México 1875 a 1950, Colegio de México 1971.

<sup>11</sup> Engels Federico, Contribución al problema de la vivienda, edit. Progreso Moscú 112pp.

<sup>12</sup> Instituto Mexicano del Seguro Social, IMSS, Estudio sobre vivienda 1962-1963, edit. IMSS

*se finiquita con la publicación en el diario oficial del miércoles 30 de diciembre de 1992, en el cual se da la abrogación de las rentas congeladas.*

*Es sabido que la congelación de rentas produjo alteraciones importantes en las condiciones de producción de vivienda dentro de las mismas zonas centrales, donde se ubica la mayor proporción del arrendamiento bajo el régimen de rentas congeladas ya que se desarticuló la producción de la forma habitacional del inquilinato dominante durante casi un siglo.*

*Dentro de la vivienda con renta congelada se dan varios fenómenos: el primero es el hecho de que una persona que posee alguna habitación con estas características la subarrienda o la traspasa por cierta cantidad de dinero, el segundo hecho es que el inquilinato central sigue siendo menos caro en las vecindades en comparación con otros lugares de la periferia de la ciudad construidos a partir de 1950. "El estancamiento del nivel general del alquiler en los barrios centrales puede atribuirse al efecto de las rentas congeladas durante los años inmediatamente posteriores a 1948; Mientras se mantuviera prorrogada una proporción mayoritaria de los contratos de arrendamiento estaba asegurada la permanencia de una población de bajo nivel económico que vivía en las vecindades. Este fortalecimiento inicial da su caracterización como barrios de "hogurios" ha posibilitado que estas zonas hayan mantenido su función de habitación alquilada a bajo precio hasta la fecha a pesar de que el número de contratos prorrogados vigentes sea cada vez más reducido. En otras palabras "las rentas congeladas pueden considerarse como una de las causas de mayor segregación urbana a partir de los años cuarenta".* <sup>13</sup>

*Hasta ahora los propietarios de estas vecindades habían estado en desventaja por la situación de rentas congeladas, pero ahora con el decreto de su abrogación la situación cambiará, se podrán rehabilitar los inmuebles y de esta forma se contrarrestará el abandono sufrido, pues serán más rentables y el propietario tendrá otra posición de actuación ante su inmueble, a este decreto le sucede otro de fecha 21 de junio de 1993, en el cual se otorgarán subsidios fiscales y facilidades administrativas para la adquisición o rehabilitación de inmuebles de uso habitacional que se encontraban regulados por el decreto que prorroga los contratos de arrendamiento de las casas o locales y de inmuebles que representan un alto riesgo estructural y de servicios.*

*En el plano económico es importante señalar que estudios hechos por el Colegio de México bajo la dirección de Luis Uniquez demuestran que la participación de la mujer en la actividad económica aumenta conforme su residencia se acerca al Centro de la Ciudad donde se localizan oportunidades de empleo, la población ocupada en actividades secundarias se ubica en mayores porcentajes en los municipios más alejados del centro y en contraposición la población que vive en la zona central se ocupa en 75% en actividades del sector terciario "La tendencia a la especialización del suelo (terciarización) en*

<sup>13</sup> COPEVI Centro Operacional de Vivienda y Planeamiento a.c., Investigación sobre vivienda III., edit. COPEVI 1977 146 pp.

*detrimento de los usos habitacionales, han llevado que entre 1960 y 1980 la población residente en el Centro Histórico disminuyera de 1 003 977 habitantes a 857 693 habitantes".<sup>14</sup>*

*El problema de reutilización o acondicionamiento de inmuebles en el Centro Histórico se puede resolver con los diseños y soluciones apropiadas para cada caso, el problema no es sólo financiero, la revitalización de la zona centro en su uso habitacional influirá para el mejoramiento de éste pero se deberá hacer un planteamiento de soluciones generales y específicas, la pronunciación es por el respeto, tanto a la herencia urbanística como a la heterogeneidad cultural y de usos del suelo, la combinación de usos habitacional, comercial, productivo y turístico generarán una vida urbana de gran riqueza en el Centro Histórico, anudado a la propuesta sostenida por académicos del INAH la cual consiste en defender no sólo a los edificios considerados como únicos sino también a los que no lo son pero forman parte de su entorno ciudadano.*

*"El arraigo al territorio, manifestado por los habitantes del Centro, ha sido considerado tanto por investigadores como por organizaciones populares que funcionan en esa zona como evidencia de la identificación positiva de los inquilinos con los edificios que habitan. Así en los programas de rehabilitación de monumentos se considera que, una vez mejorada la calidad de vida de sus habitantes, a través del remozamiento del edificio, estos procederán a conservarlo".<sup>15</sup>*

*A este hecho hay que sumarle la resistencia de los pobladores a abandonar el Centro por el hecho de que el sustento de su modo de vida reside aquí y requiere de la combinación de usos habitacional, comercial, productivo y turístico que se da dentro del Centro Histórico.*

*La mejoría de la calidad de vida-rehabilitación de vecindades- puede abrir camino a otro nivel cultural y económico de inquilinos, pero será necesario también un trabajo cultural, que basado en una revalorización del Centro Histórico de reapropiación del patrimonio cultural arquitectónico le dé nuevos usos y formas de usar los actuales con mejor calidad cada uno y una significación de lo que vale para la humanidad.*

*La política hacia el patrimonio debe contemplar entonces varios niveles de acción: En primer lugar estos espacios deben de ser rentables para conllevar a un mantenimiento de los mismos. En segundo lugar y tomando en cuenta las necesidades materiales y culturales de los usuarios, se deben cambiar las condiciones en que se encuentran las edificaciones buscando un balance en los usos y una conservación integral del espacio. En tercer lugar, no solo se debe informar a los vecinos sobre las técnicas adecuadas para la conservación o la importancia de los edificios que ocupan, se debe dar una batalla permanente por la*

<sup>14</sup>Suarez Porey ón Alejandro, El barrio de los Angeles, Estudio no publicado, Revista Centros Históricos Ciudadales 1990, Red Nacional de Investigación Urbana.

<sup>15</sup>Patño Tovar Elsa, Más allá del Centro Histórico, Revista Ciudadales, Red Nacional de Investigación Urbana, 1990.

*revaloración del patrimonio cultural del Centro Histórico, involucrando a los diversos actores sociales en las decisiones que competen a esta zona " Democratización y revalorización del patrimonio son así dos procesos que caminan de la mano".<sup>16</sup>*

*"Una conducta general observada es la fraternidad, ya que la antigüedad de los habitantes en el barrio condiciona que generaciones enteras nazcan y crezcan juntas en forma tal que en ese proceso se efectúa una convivencia donde hasta las costumbres más íntimas son comunes, de igual manera se destaca que es frecuente que se establezcan parentescos secundarios por matrimonio, compadrazgo o cuatismo, creándose subgrupos de una gran cohesión."<sup>17</sup>*

#### ASPECTO URBANO-ARQUITECTÓNICO.

*En el siglo XX se dan algunos cambios, entre 1910 y 1930, la zona no experimenta grandes cambios arquitectónicos o urbanísticos, ni se dan actividades intensas en construcción, debido a las condiciones económicas del país, se procede de manera irregular a ocupar por más personas las estructuras existentes con adecuaciones menores y adiciones que empiezan a desfigurar la concepción y el uso original del edificio.*

*De 1931 a 1940 en el panorama de la ciudad predominan las construcciones bajas de no más de tres niveles alternándose con las viviendas colectivas (vecindades) y residencias o mansiones de la ciudad, estas últimas generalmente de dos niveles, las vecindades pueden ser de dos épocas: de fines del virreinato o hacia la mitad del siglo XIX y posteriores que databan de principios de siglo o fines del anterior, con un estilo genérico del Porfiriato en todas las construcciones había patios interiores de magnitud diversa incluyendo jardines formales en algunos casos.*

*Entre 1940 y 1948 el panorama urbano cambia por la aparición de edificios de apartamentos y ahora se alternan en las calles las mansiones citadinas de uno o dos niveles, vecindades de dos o tres niveles y los edificios nuevos de tres o cuatro niveles, en las primeras se mantuvieron los patios interiores que ocasionalmente tenían una pequeña fuente contra la pared o un jardín con flores, este patio estaba rodeado por corredores amplios y sombreados.*

*En las vecindades había un patio central amplio rodeado por corredores con barandales y columnas, éstas eran de mampostería de piedra si las casas eran antiguas, hasta finales del siglo XIX y o de hierro y techadas de lámina si eran modernas de 1905 a 1920.*

<sup>16</sup> Rosas Mantecón Ana Ma. Rescatar el Centro, Preservar la Historia, Revista Cívicas, Red Nacional de Investigación Urbana, 1990.

<sup>17</sup> Rosales Ayala Héctor, Tepito ¿ Barrio vivo? Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias Cuernavaca, Mor. 1991 edit. UNAM.

*Los primeros edificios fueron construcciones de transición que conservaron modificados , tanto el zaguán como el patio y los corredores , aunque éstos fueran angostos, así como las escaleras , se empieza a perder la tradición Europea, Española y Francesa de las construcciones y aparece lo que se podría llamar la modernización urbana .En parte la razón de las construcciones fue para dar acomodo de vivienda a las nuevas generaciones y también recibir a la inmigración que venía de la provincia hacia la ciudad.*

*De 1948 a 1955 es un periodo crítico desde el punto de vista del panorama pues empiezan a aparecer nuevos edificios de apartamentos que ya no guardan relación alguna con las construcciones que las rodean, son en general de cuatro o cinco pisos; Estos edificios están conformados por pasillos angostos, sin patios, entradas estrechas y el uso ya establecido de cubos de luz, en las calles aún quedan algunas vecindades , pero casi han desaparecido las mansiones citadinas, los nuevos espacios creados por las nuevas construcciones son en general ocupados por gente que aún tiene arraigo en el Centro de la ciudad.*

*De 1955 a 1965 se sigue construyendo, algunos edificios compactos y destinados a la vivienda y con un proceso de equipamiento moderno (lavadoras de ropa, etc.) empiezan a predominar las azoteas usadas en dos formas : habitación para el servicio doméstico y espacios para lavado y secado de ropa, son numerosas las antenas de televisión que contribuyen a arruinar la visión del denominado Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*Posteriormente entre 1965 y 1970 la abundancia relativa de los edificios dedicados a talleres y comercios promueve la existencia de una población flotante numerosa, la cual al estar formada por gente extraña y con necesidades ajenas a la vida local , provoca el deterioro relacionado con el descuido de espacios públicos y con la impersonalización cotidiana, la zona empieza a sufrir por el deterioro de los servicios. Para atender a esta población flotante (obreras costureras etc.) prolifera aún más el comercio ambulante y en algunos casos esto se pone poco a poco en contacto con la situación de las azoteas ya mencionada, lo cual trae como consecuencia la invasión de los edificios poco a poco y de arriba a abajo.*

*El tráfico no local de vehículos se intensifica con la correspondiente contaminación por ruido de los escapes de los motores, la atmósfera en el Centro ya es francamente irrespirable en las horas pico de tránsito, la posibilidad para el estacionamiento se vuelve crítica y el acceso al centro se dificulta .*

*Entre 1970 y 1980 se da una época de franca declinación, caracterizada por la aparición de grandes edificios o talleres de 8 a 10 niveles, lo cual rompe violentamente la escasa armonía que quedaba y que atrae una gran cantidad de gente extraña, el tránsito se vuelve más conflictivo, empiezan a proliferar los puestos de comida en las banquetas y se nota claramente una ausencia progresiva de espacios razonables para vivienda, aún*

*cuando disminuye la cantidad de personas que viven en la zona, la proporción de la población formada por la nueva clase baja metropolitana aumenta.*

*La muestra más clara del cambio son los anuncios comerciales que ocultan muchas fachadas muy bellas y son otro elemento en la contaminación visual, aumenta sensiblemente la delincuencia callejera y la basura continúa con su avance progresivo.*

*En la última década de 1980 a 1990, la explosión del comercio ambulante, que funciona como catalizador del deterioro, que ya se encontraba en alto grado de avance.*

*No hay nuevas construcciones y disminuyen los espacios para habitación, tanto por abandono y deterioro de los existentes como por el cambio de uso hacia bodegas, factor que genera de hecho el abandono de esos espacios y el inicio de la degradación de la construcción, debido que se necesita de amplios espacios para embodegar los productos.*

*El tener un panorama de lo que ha sucedido en el Centro Histórico en los últimos años, en sus aspectos de Legislación, Decreto del Centro Histórico y la Expropiación de Predios urbanos, ayuda a cumplir con el objetivo de colaboración en el mejoramiento del Centro Histórico, porque da más información sobre éste.*

#### **1.4.-ASPECTOS LEGALES Y NORMATIVOS. LEGISLACIÓN**

*Se han venido elaborando los documentos que como textos de referencia, consulta y estudio constituyen el cuerpo central de la Legislación para Monumentos Históricos, la cual se publica en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas el 6 de mayo de 1972 en el diario oficial de la federación (en realidad ya existía una Ley pero es reformada y ampliada en esta fecha).*

*Esta Ley tiene base en documentos internacionales, estos documentos contienen los fundamentos que apoyan a los actuales esfuerzos de valorización y rehabilitación de las estructuras urbanas antiguas concebidas como valiosas estructuras vitales y formas de "habitat" útiles en su globalidad.*

*Las leyes mexicanas de 1934 y su revisión en 1972 (Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas) son instrumentos básicos para la definición y desarrollo de futuras actuaciones en este campo, en este sentido los artículos más importantes son: 5, 6, 11, 35, 36, 38, 41. (ver anexo 1) Es importante conocer esta ley en toda su amplitud ya que se tendrá que tomar en cuenta para la solución y propuesta del objetivo en el inmueble ubicado en esta zona de Monumentos Históricos.*

*Es importante a qué se refiere la legislación con la denominación "Monumentos Históricos".*

*Artículo 35. Son Monumentos Históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la cultura hispánica del país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley.*

*Artículo 36. Por determinación de esta ley son monumentos históricos :*

*1. Los inmuebles construidos en los siglos XVI al XIX, destinados a templos y sus anexos, arzobispados, obispados, y casas curales, seminarios conventos o cualesquiera otros dedicados a la administración, divulgación, enseñanza o práctica de un culto religioso; así como a la educación y a la enseñanza, a fines asistenciales y benéficos; al servicio y ornato públicos y al uso de las autoridades civiles y militares. Los muebles que se encuentren o se hayan encontrado en dichos inmuebles y las obras civiles relevantes de carácter privado realizadas de los siglos XVI al XIX inclusive ".<sup>18</sup>*

*Existe lo llamado zona de Monumentos Históricos en la cuál se encuentra a su vez el objeto de estudio.*

*Artículo 41. Zona de Monumentos Históricos es el área que comprende varios Monumentos Históricos relacionados con un suceso nacional o la que se encuentre vinculada a hechos preteritos de relevancia para el país".<sup>19</sup>*

*Los inmuebles decretados como Monumentos Históricos en el Centro Histórico de la Ciudad de México, forman parte de un conjunto económico, social, político, cultural urbano-arquitectónico e histórico de la ciudad y existe en ellos la contradicción principal que rige la personalidad humana, lo individual y lo colectivo, "la ciudad debe asegurar, sobre el plano espiritual y material, la libertad individual y el beneficio de la acción colectiva"<sup>20</sup>*

*Años más tarde en 1980 se publica el Decreto del Centro Histórico con el objetivo principal de salvaguardar el patrimonio de los mexicanos, este incide en el beneficio de los usuarios de esta zona que son tanto los que la habitan como los que circulan o trabajan dentro de ella.*

## **DECRETO DEL CENTRO HISTÓRICO**

*El viernes 11 de abril de 1980 se publica, en el diario oficial de la federación en su primera sección el "Decreto por el que se declara una zona de Monumentos Históricos denominada Centro Histórico de la Ciudad de México" estando como presidente constitucional de los Estados Unidos Mexicanos el Lic. José López Portillo, este decreto anuncia que para "atender convenientemente a la preservación del legado histórico que*

<sup>18</sup>Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Leyes y Reglamentos. Edt. INAH 1984 27pp.

<sup>19</sup>Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. Leyes y Reglamentos. Edt. INAH 1984 27 pp.

<sup>20</sup>García Ramos Domingo, Iniciación al Urbanismo, Patrimonio Histórico, Artículo 75 Carta de Atenas. Edt. UNAM 1978 417 pp.

*tiene esta zona sin alterar o lesionar su armonía urbana, es conveniente incorporarla al régimen previsto por la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas y a su reglamento, los cuales prevén que es de utilidad pública la protección de las Zonas y Monumentos Históricos y la investigación, conservación, restauración y recuperación de los monumentos que integran el patrimonio cultural de la nación"* 21.

*Esta zona de Monumentos Históricos esta formada por "668 manzanas y un total de 9.1Km. cuadrados"* 22. Este decreto contiene los inmuebles catalogados como Monumentos Históricos dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.

*En el artículo 4o. de este decreto se expone que "las construcciones que se hagan en la zona de monumentos históricos del Centro Histórico de la Ciudad de México se sujetarán a las condiciones establecidas en las disposiciones legales aplicables y en todo caso cualquier obra de construcción, restauración o conservación de la Zona de Monumentos Históricos deberán realizarse mediante solicitud del particular presentada ante el Departamento del Distrito Federal"* 23 .

*Sus artículos 5o, 6o, 7o, 8o, 9o y 10o, exponen las instituciones u organismos que intervienen para la realización y cumplimiento de este decreto como son el D.D.F., INAH, SAHOP, Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, SEP, UNAM, INBA.*

*Este decreto ayuda a el control del panorama urbano y a partir de él se reubica La Merced, se cierran calles, se empieza a controlar el ambulante en su primer perímetro, se obliga a propietarios a pintar fachadas de inmuebles, se tipifican los letreros de los comercios, etc.*

### **CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO**

<i>Superficie total :</i>	<i>9.1Km. cuadrados</i>
<i>No. Total de manzanas</i>	<i>668</i>
<i>Perímetro "A"</i>	<i>220</i>
<i>Perímetro "B"</i>	<i>448</i>
<i>Superficie Perímetro "A"</i>	<i>3.2 Km. cuadrados</i>
<i>Superficie Perímetro "B"</i>	<i>5.9 Km. cuadrados</i>

*Fuente: Centro Histórico de la Ciudad de México, Inventario Arquitectónico e Histórico, ediciones de la delegación Cuauhtémoc, México D.F. 1982.*

*21) Diario Oficial de la Federación, Departamento del Distrito Federal, 11 de Abril de 1980, Primera Sección, Decreto del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*22) Diario Oficial de la Federación, Departamento del Distrito Federal, 11 de abril de 1980, Primera sección, Decreto del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*23) Diario Oficial de la Federación Decreto del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*Años más tarde , en 1985 ocurrieron dos sismos, que estremecieron a la Ciudad de México y a sus pobladores, el 19 y 20 de septiembre de 1985, para la reconstrucción de la ciudad entre otras cosas se da un decreto de expropiación de predios urbanos, ya que una de las zonas mas afectadas fue el Centro Histórico de la Ciudad de México..*

### **EXPROPIACIÓN DE PREDIOS**

*Los sismos de 1985 trajeron consigo no solo el daño de algunos monumentos coloniales, históricos, artísticos, religiosos y culturales (no pocos de ellos dañados ya por el tiempo), sino la urgente necesidad de proporcionar a los habitantes de los edificios dañados o colapsados , otra vivienda en su propio barrio, con su propia plaza, en su propia calle. Por esta razón se dan algunos decretos expropiatorios de determinados inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*Este decreto de expropiación de predios urbanos lo dicta el Lic. Miguel de la Madrid, el 11 de octubre de 1985, al expropiarse de acuerdo a las previsiones legales correspondientes , los predios de las viviendas afectadas, esta medida permitió contar con el suelo necesario para la reconstrucción y resolvió en parte el círculo vicioso de las rentas congeladas y baja rentabilidad de los inmuebles a la vez que consolido un porcentaje de vivienda en el Centro Histórico. Ahora bien lo importante de la expropiación no solo es el hecho de que se haya llevado a cabo, sino los criterios que se fijaron para ponerla en práctica .Basta con recorrer las calles del centro para darse cuenta de que en muchos de los casos los edificios expropiados , poseen no solo cualidades de solidez y permanencia, sino también valores históricos, artísticos y culturales.*

*Este trabajo se suma a la relación que existe entre las expropiaciones y la conservación, la restauración, la rehabilitación y el rescate de los monumentos artísticos de la capital . A fines del siglo XX no se debe permitir ya que el azar se encargue de esta revitalización del Centro Histórico , "de los aproximadamente 1 100 monumentos históricos catalogados se han restaurado y rehabilitado en esta administración (1988-1994) 12 y en proceso se encuentran otros 34"<sup>24</sup>*

*Las viviendas dañadas por los sismos se localizan en tres delegaciones centrales del Distrito Federal: "Cuauhtemoc 60 %, Venustiano Carranza 34% y Gustavo A. Madero 6%. En estas viviendas que representan el 2% del inventario viven aproximadamente 250 000 de los 17 millones de habitantes del Área Metropolitana de la Ciudad de México."<sup>25</sup>*

*Ante esta situación el Gobierno Mexicano, a través del Departamento del Distrito Federal y la Secretaria de Desarrollo Urbano y Ecología, creó el Programa de*

<sup>24</sup>Departamento del distrito Federal , Documento Informativo a la Población. 1993.

<sup>25</sup>Arquitectura y Sociedad. Colegio de Arquitectos de México-Sociedad de Arquitectos Mexicanos.Ciudad de México reconstrucción de vivienda popular, año XII núm. 42 , edit. Colegio de Arquitectos de México , México D.F. 1987.

*Renovación Habitacional Popular para la reconstrucción de las 14 427 viviendas comprendidas en 3 000 predios a realizarse en un periodo de 15 meses.*

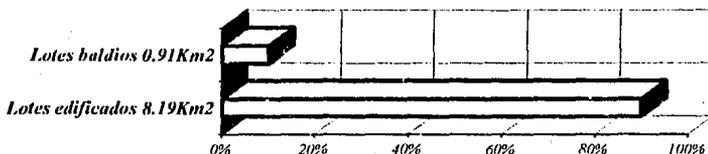
*Para cumplir con estos trabajos de reconstrucción se constituyó un organismo descentralizado con carácter efímero. Su mandato fue demoler y reconstruir en forma de vivienda nueva 34 500 casas, rehabilitar 6 700 y realizar reparaciones menores en 800. Adicionalmente, organismos no gubernamentales y fundaciones construyen 2 437 viviendas más para alcanzar el total.<sup>26</sup>*

*Cabe mencionar que se comparte el planteamiento de Guillermo Tovar en su propuesta de mejorar el Centro Histórico poniendo atención especial al aspecto habitacional y a este objetivo se añade el de Viollet Le Duc de "devolverle al edificio el estado que pudo haber tenido o un estado que nunca llegó a tener"<sup>27</sup>*

*Las siguientes estadísticas en el Centro Histórico, ayudan a tener más claro parte de lo que ahora contiene el Centro Histórico.*

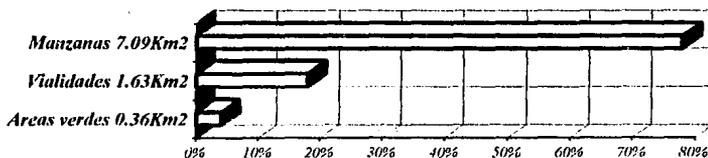
### **ESTADÍSTICAS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.**

*Porcentaje de la superficie ocupada por:*



gráfica 1

*Porcentaje de la superficie ocupada por:*

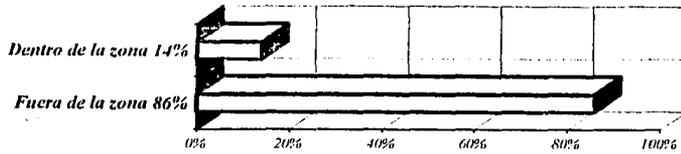


gráfica 2

<sup>26</sup> *Arquitectura y Sociedad, Colegio de Arquitectos de México-Sociedad de Arquitectos Mexicanos, Ciudad de México reconstrucción de vivienda popular, año XI, núm. 42, edit. Colegio de Arquitectos de México, México D.F. 1987.*

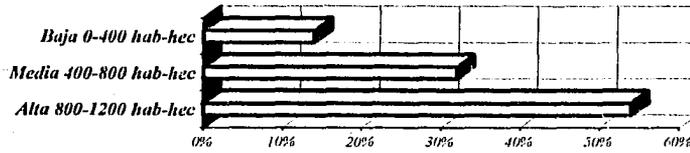
<sup>27</sup> *Viollet-Le-Duc, Las teorías de conservación y restauración de Monumentos y Zonas Monumentales, Díaz-Berrio F. Salvador edit. Sep Setentas, México D.F. 1976. 222 pp.*

*Personas que trabajan y viven:*



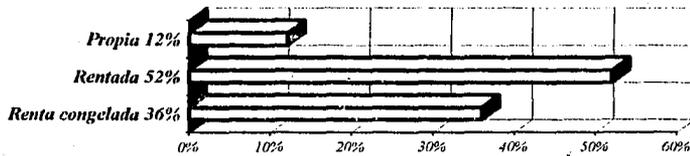
gráfica 3

*Densidad de población en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Hab-Hec.*



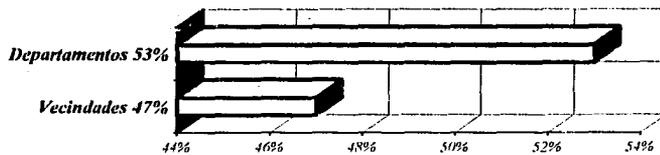
gráfica 4

*Porcentaje de vivienda según su tenencia:*



gráfica 5

*Porcentaje de edificaciones para vivienda según su tipo:*



gráfica 6

*Caracterización usada por SEDUE*

Fuente: Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología. Estudio para el Centro Histórico de la Ciudad de México 1987. SEDUE México D.F.

## 2.-ENFOQUE DEL PROYECTO

*Después de haber revisado las distintas etapas de evolución del Centro Histórico es indiscutible el gran contenido que nos han legado a través del tiempo sus anteriores usuarios, así mismo el Centro Histórico actualmente contiene muy diversos valores y usos y es inminente la necesidad de mejorarlo en algunos aspectos para que este acorde con su importancia.*

*Es pues todo este contenido del Centro Histórico el que un grupo interdisciplinario y la población en su conjunto debe custodiar, ya que este pasado forma parte del presente y debe permanecer en el futuro, son nuestras raíces, símbolo de los mexicanos, el centro de poder del que han emanado innumerable cantidad de efectos sobre la población. El patrimonio que expone ideas, costumbres y formas de ser, manifiesta a los ojos de los mexicanos y del mundo el valor y la capacidad de estos.*

*La necesidad de mantener y mejorar el Centro Histórico, asegura su persistencia en usos, la pronunciación es por la pluralidad de usos del suelo, romper la tendencia actual de la terciarización de usos de suelo, situación que provoca la soledad y subutilización de espacios en determinados horarios.*

*Se podría ejemplificar con una gran cantidad de casos la forma en que se manifiestan estos valores, pero por ahora el compromiso es hacer entender a todos que pasado y futuro pueden coexistir en el presente, que no es necesario destruir para edificar, que la modernidad debe apoyarse ante todo en el respeto a los valores urbano-arquitectónicos. Así una vez más la iniciativa de este trabajo es hacer del mejoramiento del Centro Histórico una actividad permanente, entendiéndolo por ella una labor que mejore la calidad de vida de sus usuarios, que son tanto aquellos que habitan permanentemente en él, como los que trabajan, visitan o circulan esta zona.*

*Tan basta es esta tarea que se requiere de un gran esfuerzo para su consecución. El gobierno desarrolla acciones como representante de los mexicanos al aplicar programas adecuados, la iniciativa privada se interesará en participar en la medida en que estas acciones gubernamentales le den resultados que resulten atractivos y en general los mexicanos deben aportar la valoración, respeto e iniciativas que estén a su alcance para lograr el gran objetivo de tener un Centro Histórico que nos represente con orgullo.*

*Todos estos esfuerzos deben estructurarse con una interrelación que permita se dirijan en el mismo sentido dentro de un programa de planeación que los conjunte para ampliar sus horizontes.*

*Este objetivo de mejoramiento del Centro Histórico es común a varias instituciones y a diversos sectores de la población. Dentro de estos, se debe de tomar en cuenta, la aplicación de criterios urbano-arquitectónicos, económicos, legislativos, socio-políticos y*

*culturales con los que se elaboren proyectos arquitectónicos para incidir en el mayor número posible de inmuebles.*

## **2.1.-ELEMENTOS DE ANÁLISIS**

*Aunque las edificaciones en el Centro Histórico tienen una serie de elementos que las integran dentro de un tipo de construcción determinado, tienen diferencias de tamaño, forma y contenido, por lo que los elementos de análisis para detectar la posibilidad de acondicionamiento o reutilización de cada caso, deben de ser versátiles, es decir, definir un procedimiento que pueda aplicarse a los inmuebles del Centro histórico.*

*Los elementos de análisis aglutinan las variables que tienen influencia para la óptima realización del proyecto, esto quiere decir que cumpla con las condicionantes de tipo económicas, (determinando el uso más conveniente para el predio), urbano-arquitectónicas, legislativos, socio-políticos y culturales, destacando de manera especial el satisfacer las expectativas del propietario en cuanto a su rentabilidad.*

*Lo anterior lo resume el Arq. Jorge Legorreta, al exponer en su libro, *La modernidad y destrucción patrimonial en el Centro Histórico*, "La cuestión a resolver es el diseño arquitectónico que logre adecuarse al entorno histórico".<sup>28</sup>*

*Es primordial seleccionar el uso más adecuado para el inmueble en estudio; En esta selección se consideran variables que interactúan ofreciendo condicionantes que indican el uso más adecuado.*

*Para cumplir con lo señalado, en primera instancia se debe formalizar la petición del propietario de mejorar el inmueble y detectar su capacidad de inversión. Posteriormente revisar de acuerdo a los Programas a las leyes y reglamentos del D.D.F., I.N.B.A., S.E.P., I.N.H.A., los usos permitidos para certificar la legalidad de las posibles acciones o en su caso impugnarlas .*

*Posteriormente un análisis del contexto urbano brinda la justificación para realizar el proyecto tomando en consideración las características de uso e intensidad de uso del suelo en la zona, detectando la compatibilidad con el proyecto. Una caracterización de la tipología general y específica del entorno inmediato al inmueble, esto, apoyado con un análisis fotográfico; Es necesaria para obtener la congruencia formal del proyecto.*

*Es pertinente detectar las capacidades de soporte económico del o de los usuarios, factor importante ya que de este depende en parte la posibilidad de que el proyecto sea rentable, esta información se obtiene a partir de una encuesta hecha con este fin, y que además da información concerniente a las condiciones socio-culturales del usuario.*

<sup>28</sup> Legorreta, Jorge, *La modernidad y destrucción patrimonial en el Centro Histórico*, 1993, D.D.F.

*Arquitectónicamente se tiene que elaborar un levantamiento que detecte el estado del inmueble desde su origen, analizando sus destinos y usos en cada una de sus etapas, para que la propuesta sea consecuentemente con la historia del edificio. Posteriormente analizar sus posibilidades de reutilización o acondicionamiento, lo que da bases para el programa arquitectónico, y en este rubro requiere atención el contemplar a los usuarios del inmueble dentro de su núcleo familiar y su actividad productiva y considerar la propuesta del Gobierno de dotar de vivienda digna y decorosa a sus usuarios, para finalmente elaborar el proyecto arquitectónico del inmueble.*

## **ELEMENTOS DE ANÁLISIS**

LEGISLATIVO SOCIAL URBANO ECONÓMICO ARQUITECTÓNICO POLÍTICO CULTURAL

### **PROYECTO**

#### **2.2.-DELIMITACIÓN DEL PROYECTO.**

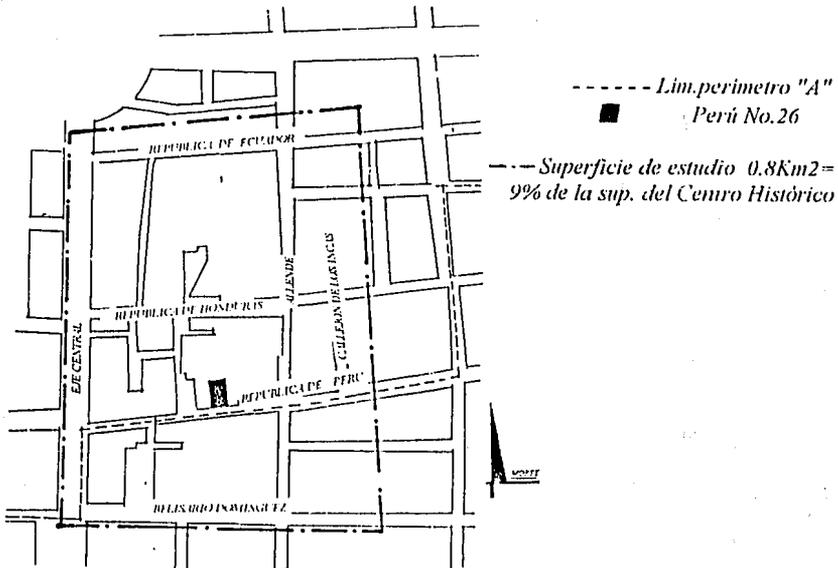
*Se selecciona el inmueble ubicado en la calle de República de Perú #26 Coloma Centro, Delegación Cuauhtemoc, por tener antecedentes directos de él, desde hace 16 años e indirectos desde hace 40 años, factor importante, ya que esto permite tener información completa del edificio en cuanto a sus cambios arquitectónicos y de uso del suelo, sobre los moradores de la misma, su entorno urbano y las actividades del sitio e información económica sobre sus ingresos y egresos,*

*El inmueble de Perú #26, fue construido en el siglo XIX, como este, existen algunos en el Centro Histórico, actualmente tiene uso de suelo habitacional tipo "vecindad" y comercial, recordar el dato de que el 47% de las edificaciones para vivienda en el Centro Histórico son vecindades y es en este ámbito donde este estudio de un caso podrá servir de modelo análogo siguiendo los procedimientos que se usan en este trabajo, para seleccionar el tipo de uso y su correcta solución arquitectónica. "En lo que se refiere a las vecindades, éstas deberán seguir siendo motivo de programas de conservación específicos y de medidas que eviten el incremento de su densidad habitacional pues a la fecha en varias de ellas reside un número mayor de habitantes de lo que las características espaciales de esos inmuebles-a veces de valor monumental- permiten ".<sup>29</sup>*

*Basándose en los elementos de análisis, planteados con anterioridad, se determina la delimitación del contexto urbano del inmueble:*

<sup>29</sup>Arq. Gutiérrez Ramón, Centros Históricos América Latina, Patrimonio y Unidad, colección Somo Sur, Bogotá Colombia 1990.

## "VECINDAD" REPÚBLICA DE PERÚ #26



*Se comprende el análisis dentro de los siguientes límites geográficos:*

- Norte* República de Ecuador
- Sur* Calle de Belisario Domínguez
- Este* Calle de Allende y callejón de los Incas
- Oeste* Eje Central Lázaro Cárdenas

*Se determinan estos límites geográficos por situarse en el centro de ellos el inmueble caso de estudio, el Eje Central Lázaro Cárdenas, corta el barrio de una manera radical, en el lado norte sobre la calle de República de Ecuador, termina prácticamente la colonia, ya que a una cuadra se encuentra el Eje 1 Norte Mosqueta, al oeste existe una distancia significativa con el inmueble y lo mismo hacia el lado sur.*

*"Una milla cuadrada cualquiera de la tierra habitada tiene más importancia para el futuro del hombre que todos los planetas del sistema solar. No son las fronteras más lejanas del espacio, sino los rincones más profundos del espíritu del hombre, los que demandan nuestra más intensa exploración y cultivo."<sup>30</sup>*

<sup>30</sup>Munford Lewis, expuesto por el Arq. Salinas Fernando Director Nacional de artes Plásticas y Diseño del Ministerio nacional de Cuba, Los espacios del Hombre Pleno, Cuadernos de E: sayo y crítica de arquitectura No. 2 noviembre 1991.

*El análisis del entorno del inmueble comprende cuatro partes; 1.-Consideración del aspecto legislativo en el sitio 2.-Encuesta socio-económica 3.-Levantamiento de usos del suelo del sitio 4.-Análisis fotográfico del contexto y del entorno inmediato del inmueble.*

*1.-Aspecto legislativo: El inmueble de República de Perú #26 esta contenido dentro del plano No. 93 del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc y según lo dicta dicha legislación, el uso del suelo permitido para dicho inmueble es habitacional y de servicios, clave H4S.*

*2.-Encuesta socio-económica:La población en el Centro Histórico es de casi un millón de habitantes<sup>31</sup> por lo que se deduce que dentro del área de estudio se tienen 90 000 habitantes aproximadamente.*

*Para determinar el número de encuestas a realizar se revisó el estudio hecho por la Universidad Iberoamericana en la Facultad de Psicología en el año de 1993 llamado El perfil de la personalidad y su estadística,<sup>32</sup> en que se explica la metodología para la realización de encuestas y se encontró que para que una encuesta sea representativa se puede utilizar el factor de 0.03% de la población a encuestar, de esta manera se obtiene que  $90\ 000\ habitantes \times 0.03\% = 27$  habitantes a encuestar.*

*Para la realización de la encuesta se tomaron en cuenta los siguientes criterios de inclusión y exclusión:*

***Criterios de inclusión:***

*Edad.-entre 20 y 70 años.  
Sexo.-Femenino y masculino.  
Escolaridad.-Sin importar.  
Estado Civil.-cualquiera.*

***Criterios de exclusión:***

*Se excluían aquellas personas que no vivieran en la zona.*

*Se realizaron 30 encuestas.*

<sup>31</sup>D.D.F., Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, edit. D.D.F. 1990 México D.F.; en el año de 1988 hay 861 000 habitantes en el Centro Histórico.

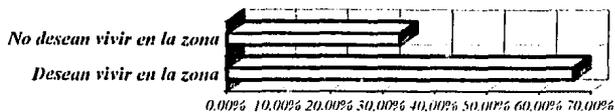
<sup>32</sup>Luhrs C. Irma, El perfil de la personalidad y su estadística, Tesis de Maestría, Universidad Iberoamericana, Facultad de Psicología, México D.F. 1993.

## RESULTADOS DE ENCUESTAS EN EL SITIO

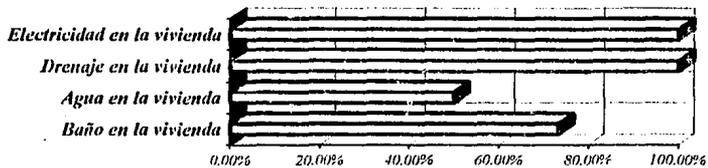
### Ubicación del empleo



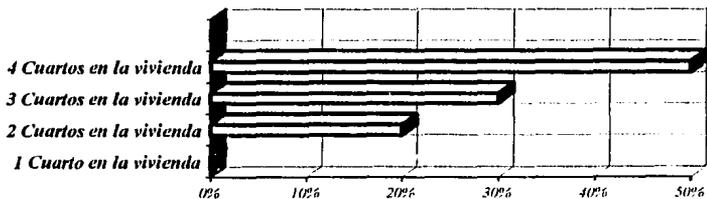
### Aceptación de la zona



### Servicios en la zona

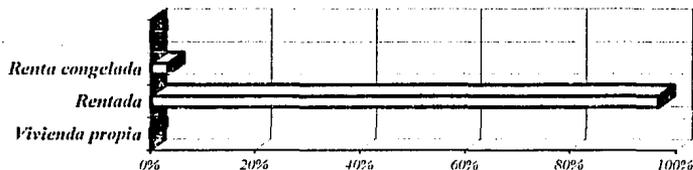


### Espacios en la vivienda

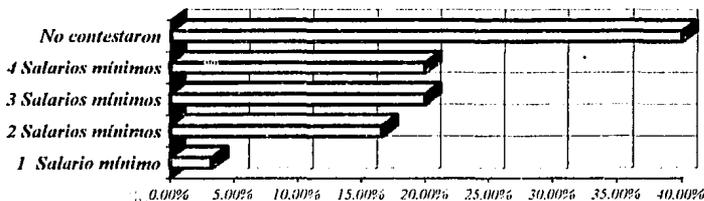


FUENTE: Trabajo de campo.

### Tipo de tenencia de la vivienda



### Ingresos



### Convivencia



Con lo cual se concluye destacando que el 57 % de la población de la zona de estudio habita y desarrolla una actividad comercial o de servicios en el Centro Histórico, que la mayor proporción desean vivir en la zona, que esta cuenta con los servicios adecuados, que la mayor proporción de los pobladores de la zona de estudio viven en habitaciones rentadas y de cuatro cuartos, con un promedio de 4.16 hab/viv y que el promedio de ingresos por habitante, es de 4.5 salarios mínimos lo que equivale a NS 2061.00 al mes, agosto de 1994, que los servicios de agua, luz y drenaje existen en la zona y solo hay que optimizar su funcionamiento.

Lo que hace patente la necesidad de mantener las ventajas que tienen los habitantes de la zona de estudio y subsanar las deficiencias, todo ello de manera acorde con la idea de respetar los valores del Centro Histórico y en clara concordancia con la clara necesidad de factibilidad del proyecto.

Es importante señalar que en el 90% de las viviendas se realiza alguna actividad, ya sea vecinal o festiva, situación que da una cohesión especial entre los habitantes de los

inmuebles, es oportuno mencionar la opinión de Oscar Lewis en su libro *Los hijos de Sánchez*, en la que percibe las vecindades, como el lugar en que la gente se pone en contacto directo, allí se trabaja o se comparten los lavaderos y los sanitarios en común, se celebran fiestas y ritos y se aprende a convivir o a resolver conflictos.<sup>33</sup>

El hecho es que, existen muchos factores incidentes en la vivienda en el Centro Histórico, "Aparte de unos lugares mejor afianzados puede decirse que más del 60% de las habitaciones de la zona central son deficientes sea por su ausencia de instalaciones sanitarias, sea a causa de su superficie por habitante, que es del todo insuficiente".<sup>34</sup>

#### **USOS DEL SUELO DEL SITIO**

Se realizó el levantamiento de usos del suelo del sitio dentro del cual se tomaron referencias de ambos lados de las calles de la zona de estudio.

El recorrido por la zona arrojó los siguientes datos respecto a uso del suelo.

El 90.9% esta ocupado por lotes edificados y el 9.1% de la superficie esta ocupado por estacionamientos.

Por otra parte de la superficie ocupada por lotes edificados el 72.5% es vivienda y el 27.5% son servicios y comercios.

Dentro de la vivienda existente en la zona de estudio el 54% son departamentos (entendidos estos por edificios construidos en la segunda mitad de este siglo \*) el 39% por vecindades (edificios del siglo XIX y primera mitad del siglo XX) y el 7% por inmuebles clasificados por el INAH como ruinosos y por lo tanto deshabitados.

\*caracterización usada por SEDUE).

En cuanto al porcentaje de edificios según su número de niveles se obtiene lo siguiente: 9.1% de cero niveles, 9.7% de un nivel, 46.34% de 2 niveles, 18.9% de 3 niveles y 15.8% de 4 o más niveles.

**Servicios y equipamiento urbano distribuidos de la siguiente manera :**

**Cuatro Hoteles .-**Dentro de este uso destaca solamente un inmueble ubicado en República de Honduras, ligado a la plaza de Garibaldi, es un hotel 4 estrellas remodelado y conservado, de 5 niveles, los tres restantes son de baja calidad visual.

**Dos Iglesias.-**Son iglesias católicas una ubicada en la calle de Belisario Domínguez No.28 esquina con Allende llamado Templo de San Lorenzo establecido en 1582 y otra

<sup>33</sup>Lewis Oscar, *Los hijos de Sánchez*, edit. Mortiz y publicado originalmente por Random House, New York, E.E.U.U. 1961.

<sup>34</sup>López Rangel Rafael, *¿Planificación o Proyectos Urbanos? Una alternativa de transformación en los barrios de la ciudad de México*, Cuadernos de ensayo o Crítica de Arquitectura No.2 Noviembre de 1991.

*también sobre la calle de Belisario Domínguez esquina calle del 57 llamada la Concepción y fundada en el siglo XVI.*

*Dos Oficinas .-Una de ellas corresponde a el D.D.F. y se encuentra sobre la calle de Allende y la otra se encuentra sobre la calle de República de Perú esquina con plaza de la Concepción y también pertenece al D.D.F. en su área de servicio de limpieza y transporte.*

*Una Clínica .-El servicio de salud esta en la calle de República de Perú, enfrente del inmueble a estudio de caso, y pertenece al ISSTE en consulta externa.*

*Una Escuela .-Sobre la calle de Allende en el No. 38 entre República de Perú y Belisario Domínguez una escuela superior del I.P.N. , es un inmueble rehabilitado que correspondía al ex-convento de San Lorenzo realizado en 1582 y transformado a mediados del siglo XVII, hace pocos años fue adquirido por el I.P.N. y habilitado como escuela superior, tiene acceso por Allende y por Belisario Domínguez.*

*Dos Mercados .-El mercado de alimentos "San Camilito" situado sobre la calle del mismo nombre, es solo de alimentos preparados y funciona básicamente para el turismo, mariachis y personas que trabajan en la zona . El otro mercado es la Lagunilla donde se encuentran artículos de todo tipo desde antigüedades hasta cosas muy modernas, ropa, calzado, muebles, etc. Este último tiene una presencia significativa en la zona y en toda la Ciudad de México.*

*Dieciocho Edificios comerciales .-Dentro de éste rubro están los restaurantes, salones de baile, edificios de venta de ropa de novia y primera comunión, artículos musicales, etc.*

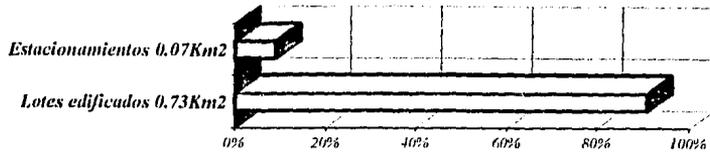
*Quince Estacionamientos .-Son de uso público y no tienen ningún tipo de infraestructura como rampas y trazado de cajones, solo una pequeña caseta de lámina para el acceso y salida de vehículos .*

*Cuatro Plazas .-Plaza Sta. Cecilia, rodeada por restaurantes, vivienda y dos salones de baile; Plaza de la Concepción, rodeada en su mayoría por vivienda y en uno de sus extremos tiene un hotel y en el otro extremo las oficinas del D.D.F. de servicio de limpieza y transporte ; Plaza Montero, esta plaza se une con la plaza Garibaldi y esta rodeada por vivienda y un estacionamiento; Plaza Garibaldi, ésta tiene un uso significativo en la zona, México y en el extranjero ya que es conocida y tiene actividad las 24 horas del día con personas circulando y los mariachis trabajando.*

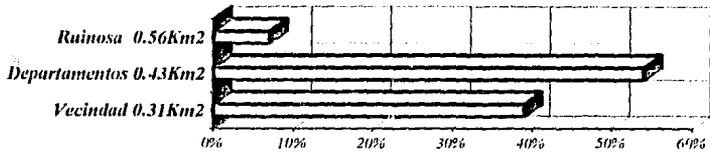
*Ya se menciona que se estudia el 9% del área total del Centro Histórico de la Ciudad de México, esto equivale a 0.81Km<sup>2</sup> , las siguientes estadísticas son fruto del trabajo de campo realizado en esta área.*

*El recorrido por el sitio arrojó las siguientes estadísticas:*

*Porcentaje de la superficie ocupada por:*



*Porcentaje de edificaciones para vivienda según su tipo:*

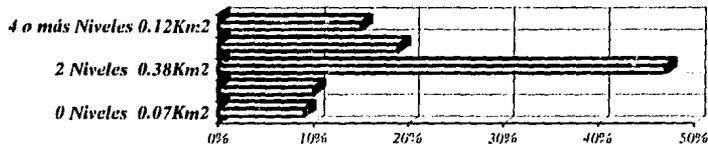


*La caracterización entre departamentos y vecindades fue utilizada por SEDUE en sus estadísticas en el Centro Histórico por lo cual aquí se expone en la misma manera.*

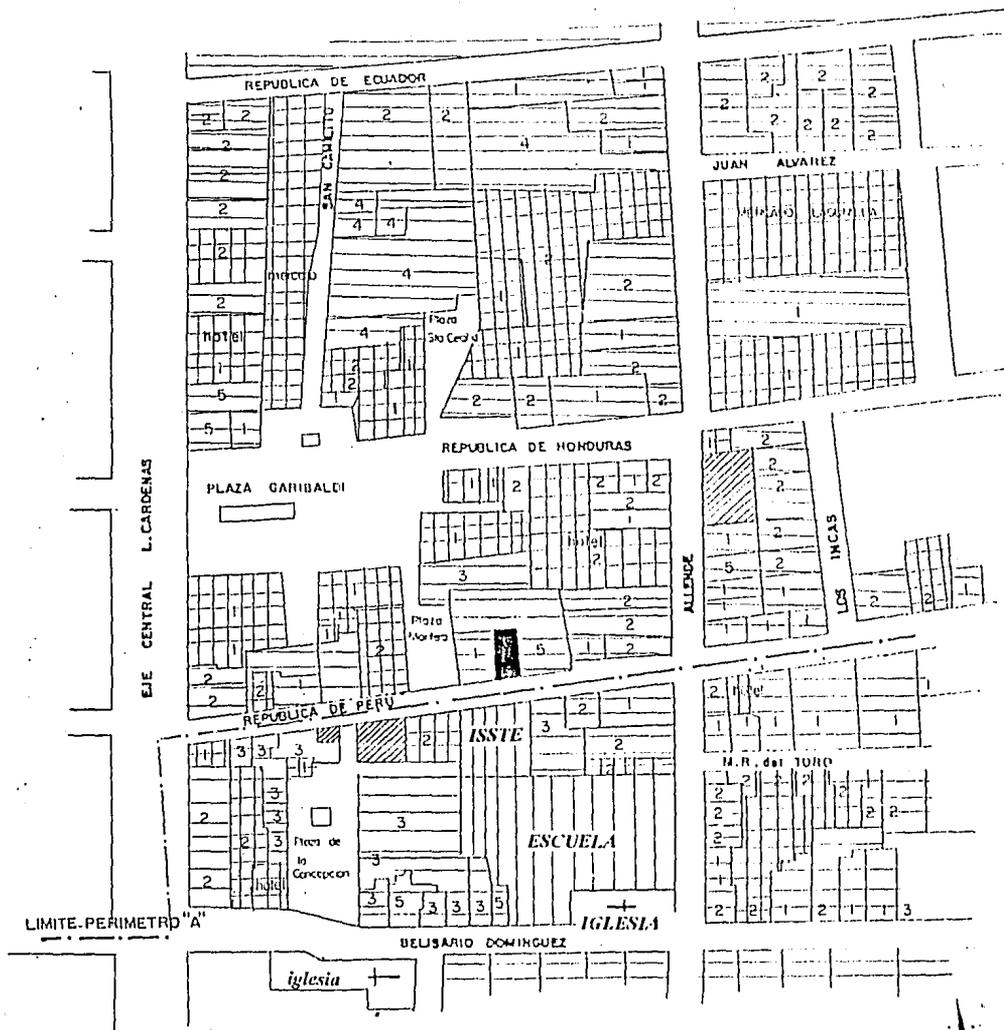
*Porcentaje de vivienda y servicios en la zona:*



*Porcentaje de edificios según su número de plantas:*



## USOS DEL SUELO DEL SITIO



Fuente: Trabajo de campo, Junio 1994.

- |   |                 |   |
|---|-----------------|---|
|  | <b>OFICINAS</b> |   |
|  | <b>COMERCIO</b> | 1-varios<br>2-estacionamiento                             |
|  | <b>VIVIENDA</b> | 1-vecindad/com.<br>2-deptos/com.<br>3-deptos.<br>4-R.A.P. |



*Con lo que se concluye que las "vecindades" y generalmente de dos niveles, siguen ocupando un considerable porcentaje dentro de la superficie en el sitio de estudio, aún por arriba de la ocupación comercial.*

*Existen los equipamientos urbanos como escuelas, oficinas, iglesias, hoteles, servicios de salud, comercio, estacionamientos y recreación que dan servicio a la población de la zona.*

### **ANÁLISIS FOTOGRÁFICO**

*Este análisis fotográfico dio un panorama de la zona, como primera observación se tiene la coincidencia con esta cita "la ciudad es un tejido de relaciones sociales que se ha ido conformando y transformando históricamente".<sup>35</sup> ya que el panorama fue variado.*

*Así mismo el hecho de que se mejore el Centro Histórico trae consigo una visión orgullosa para los mexicanos, mantenerlo puede mejorar la actitud de respeto y valoración hacia éste. "Considero que cuando un hombre pierde contacto con el pasado, pierde su alma. De la misma manera si negamos el pasado arquitectónico y las lecciones que podemos aprender de nuestros ancestros, entonces nuestros edificios también perderán sus almas. Si dejamos de lado los principios tradicionales a partir de los cuales se basó la arquitectura a lo largo de 2 500 años o más, entonces nuestra civilización padecerá. Nuestras vidas pueden ser dominadas por formas contemporáneas o por tecnologías sofisticadas, pero nosotros también somos los herederos de algo mucho más grande. En lo profundo de nuestra subconsciencia persiste el molesto sentimiento de que incurriremos en un error si nos sacrificamos a nosotros mismos en el altar del progreso y vivimos y trabajamos en edificios que solamente reflejan la tecnología del momento".<sup>36</sup>*

*Dentro del área de estudio se encuentran dos actividades y sitios conocidos por la mayoría de los mexicanos ( al menos de nombre ) 1) La plaza Garibaldi 2) El mercado de la Lagunilla, estos sitios tienen importancia para el pueblo mexicano, sus características espaciales son de arquitectura muy sencilla y con poca infraestructura, observar fotografía número 1,2,3,4 y 5.*

*Las personas que trabajan en estos dos lugares en su mayoría viven en la zona, en especial, los mariachis, de los cuales se tienen mayores referencias, éstos se ubican para su habitación en: a) La vivienda de Renovación Habitacional Popular a unos cuantos pasos de la plaza Garibaldi sobre el callejón de San Camilito, fotos 6 y 7, b) En la vivienda Fase II de Renovación Habitacional Popular ubicada sobre la calle de Perú no. 28 con otro acceso por la Plaza de Montero misma que se vincula con la Plaza Garibaldi, fotos 8 y 9 c) En el inmueble ubicado en la calle de República de Perú No. 26, dentro del cual existen*

<sup>35</sup>López Rangel Rafael, *Planificación o Proyectos urbanos ? Una alternativa de transformación en los barrios de la ciudad de México*, cuadernos de ensayo o crítica de Arquitectura No.2 Noviembre 1991.

<sup>36</sup>S.A.R. *El príncipe de Gales*, tomado de IBBW *The prince of Wales, A vision of Britain, a personal view of architecture*, Doubleday, Toronto 1989 Selección de Textos y Traducción de Ramón Vargas Salguero.

*tres viviendas y un cuarto ocupado por mariachis , dos de estas viviendas son mariachis con familia y la tercer vivienda es compartida por 5 mariachis en donde sólo es usada como lugar de descanso y como vestidor, el cuarto es sólo ocupado para el guardado de instrumentos musicales foto 10, d) Otras vecindades aldeañías a la zona en un radio pequeño con respecto a la plaza Garibaldi foto 11 .*

*Este análisis fotográfico y recorrido por la zona, hizo visible la existencia de algunas viviendas-taller en las cuales se confeccionan y reparan los trajes de los mariachis. Se observa en el corazón de algunas manzanas la construcción de vivienda Fase I y Fase II Renovación Habitacional Popular (1986) .Este programa tiene sus aciertos, uno de ellos es que rompe el mito de lo insoluble de la vivienda en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Se observan construcciones en el sitio de finales del siglo XIX o principios del siglo XX, pero también una gran cantidad de edificaciones de mediados de este siglo. Se observo que muchos de los inmuebles tienen una fachada que no corresponde con su interior como es el caso del inmueble ubicado en la esquina de República de Perú con Allende, foto número 12.*

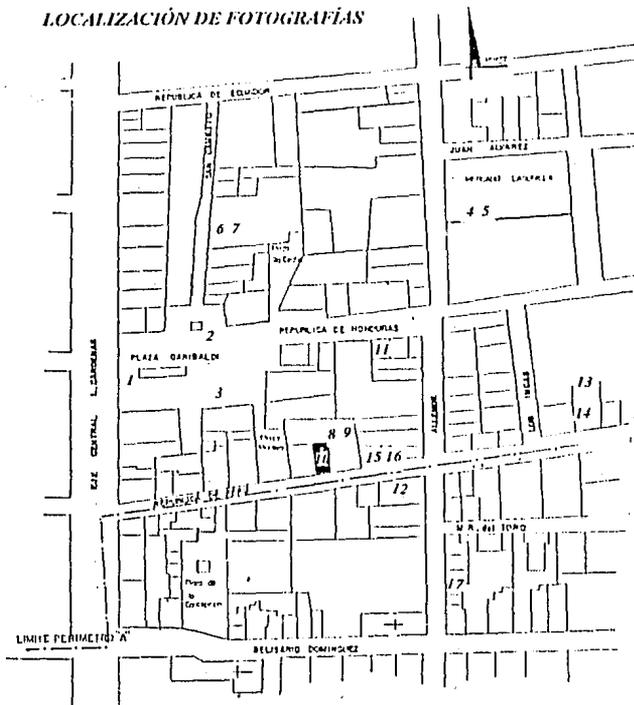
*También se observan fachadas realmente valiosas como la del inmueble ubicada sobre República de Perú casi esquina con callejón de los Incas el cual fue rehabilitado y se usa como vivienda plurifamiliar, fotos 13 y 14. Existe otro inmueble en circunstancias similares en la calle de República de Perú No.30 este inmueble también fue rehabilitado aunque con algunas fallas, fotos 15 y 16. En él se pudo leer una placa que decía: "En este lugar existió desde el siglo XVI una casa entresolada con muros de adobe, fue después reconstruida hacia finales del siglo XVII por Alonso Ortega. Está catalogada como monumento colonial , fue remodelada en 1973 por cuenta del propietario acatando orden del D.D.F."*

*Estos dos inmuebles son casos de rehabilitación cercanos al inmueble, Perú # 26 ya que uno de ellos esta en el #30 y el otro en el #56 de la misma calle de Perú. Gran parte de los inmuebles en el área de estudio, ya sean del siglo pasado o de este siglo tienen local comercial hacia el exterior (accesorias) por lo cual fueron modificadas muchas fachadas , dañando de esta manera el inmueble en si mismo tanto estéticamente como estructuralmente y a su vez causando deterioro en la imagen urbana, foto número 17.*

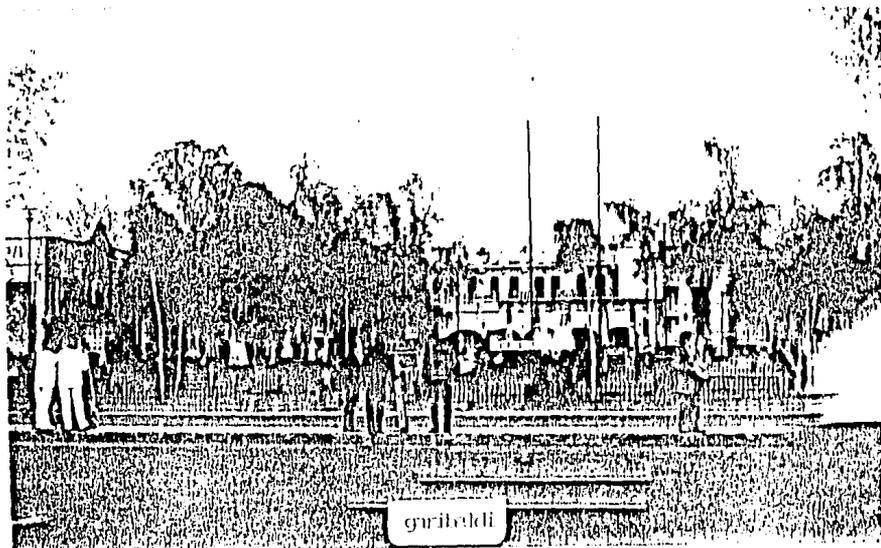
*"Me parece estupendo que los bienes patrimoniales recobren su dignidad y se evite una mala utilización, pero ya que los expropiamos hay que restaurarlos, conservarlos y darles un uso digno. No los podemos tener en el abandono, porque éste resulta tan perjudicial como el usarlos mal. En la reconstrucción de la ciudad, los valores culturales históricos y artísticos deben de ocupar un lugar preferente, prioritario si queremos que las generaciones futuras sepan de que estamos hablando".<sup>37</sup>*

<sup>37</sup> Fernández Alartha, Ciudad Roja, UNAM 1986.

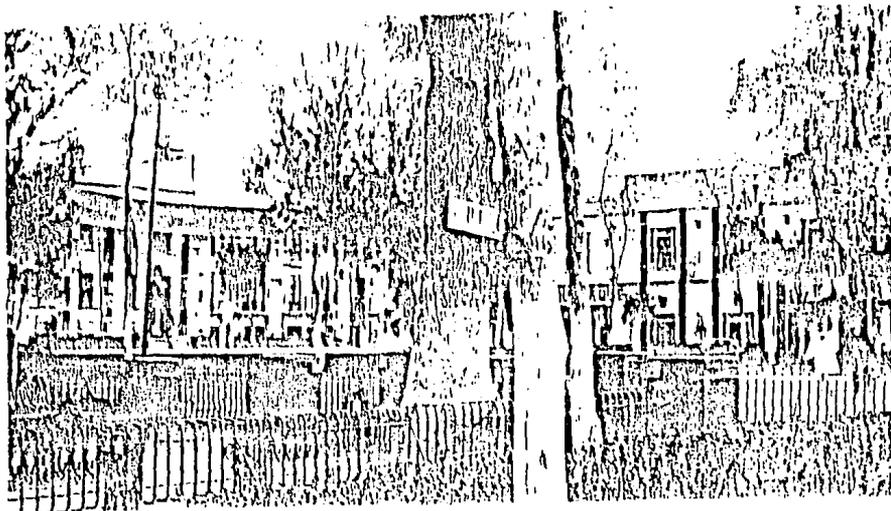
## LOCALIZACIÓN DE FOTOGRAFÍAS



- 1.-Plaza Garibaldi
- 2.-Plaza Garibaldi , (vista norte)
- 3.-Plaza Garibaldi , (vista sur )
- 4.-Mercado Lagunilla
- 5.-Mercado Lagunilla
- 6.-Fase I San Camilito
- 7.-Fase I San Camilito
- 8.-Fase II Perú No. 28
- 9.-Fase II Perú No. 28
- 10.-República de Perú No. 26 y Perú No. 28 Fase II
- 11.-Vecindad en República de Honduras.
- 12.-Vecindad República de Perú esquina Allende
- 13.-República de Perú No. 56 Rehabilitación
- 14.-República de Perú No. 56 Rehabilitación
- 15.-República de Perú No. 30 Rehabilitación
- 16.-República de Perú No. 30 Rehabilitación
- 17.-Allende No. 46 Afectación de fachada



*Plaza Garibaldi, lugar conocido en México y en el mundo, donde los mariachis no tienen ni sillas y se pasan las 24 horas tras los automóviles ofreciendo sus servicios. Esta plaza tiene un uso significativo en la zona.*



*Dentro de la plaza existe un pequeño monumento a "el mariachi", en este sitio se conmemora año con año a los mariachis que fallecieron en los sismos de Septiembre de 1985. (lado norte)*



3

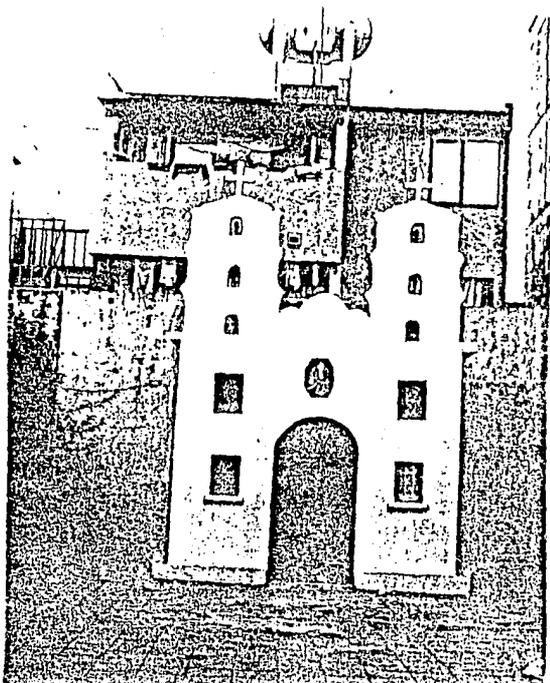
*Tan solo unas cuantas bancas incomodas tiene la plaza Guibaldi, la cual no invita a recorrerla, si se quiere estar sentado, los mariachis se veran y escucharán a distancia.*



4

5

*Lugar de intercambio y venta de articulos varios, tiene un uso significativo en la zona de estudio y en México, ya que es un lugar de consumo tradicional para los mexicanos, su distribución espacial esta dado por una accesoria tras otras y tan solo un pasillo central, esta organizado por tipos de articulos, primera comunión, lámparas, muebles, etc. tiene acceso por las cuatro calles que rodean al mercado y en sus banquetas aledañas se ofrecen servicios de mudanzas a cualquier parte de la ciudad.*

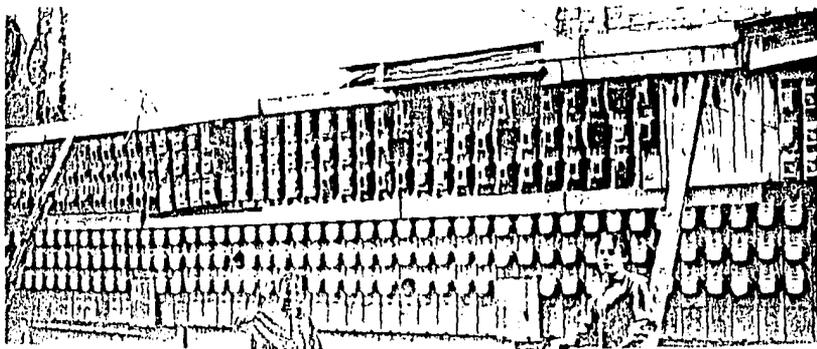


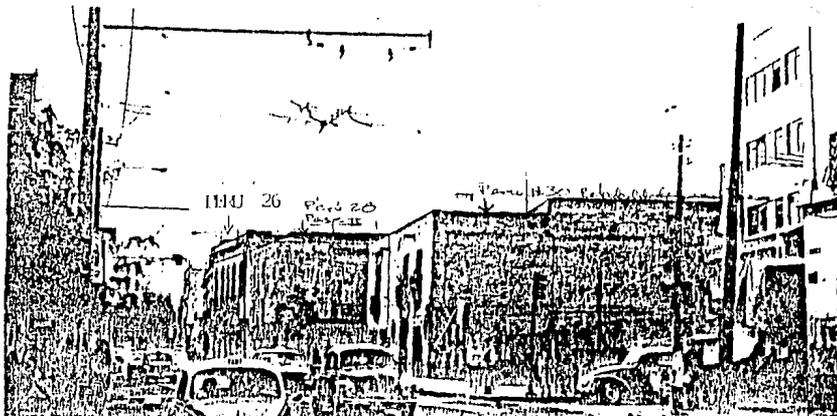
*La fachada no tiene más de ocho metros de ancho sin embargo, al cruzar la puerta de acceso el remate visual es esta pequeña capilla que siempre tiene flores y*

*veladoras, el pueblo mexicano es creyente y fiel a sus tradiciones, cuando se caminan unos pasos más, se abre otro panorama, taz sol se tiene una muestra con parte del tablero de medidores de luz, los cuales aunque tienen casi nueve años ya sufren "derrumbes", la densidad de población es alta y no existen lugares de juego,*

*tan solo de circulación, la vivienda es mínima*

*cuadrados, en estas viviendas una gran cantidad de marachis, viven, descansan o se visten con su traje de trabajo.*



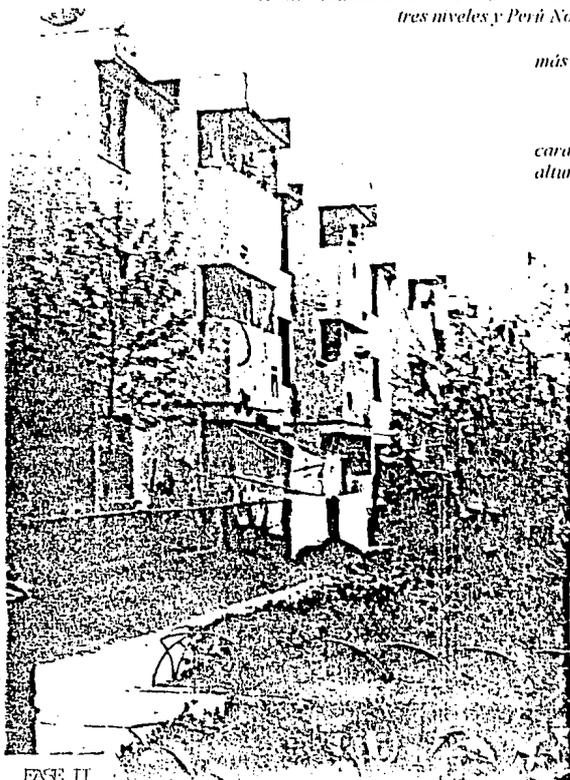


8

*Fase II, república de Perú No. 28, habitación de  
descanso, vivienda o guardado de instrumentos musicales para algunos mariachis  
A unos cuantos metros de la Plaza Garibaldi, se observa que teniendo  
tres niveles y Perú No. 26 tan solo dos niveles, el segundo es*

*más alto, las construcciones del siglo  
pasado y principios de  
este siglo XX, tienen  
como una de sus  
características,  
altura de entresijos.*

*Esta unidad habitacional  
está colindando con dos  
inmuebles tipo  
"vecindad" de siglos  
anteriores.  
Perú No. 26 tiene entre  
sus inquilinos a algunos  
mariachis, esta  
circunstancia se da por  
la cercanía con la plaza  
Garibaldi.*



FASE II

9



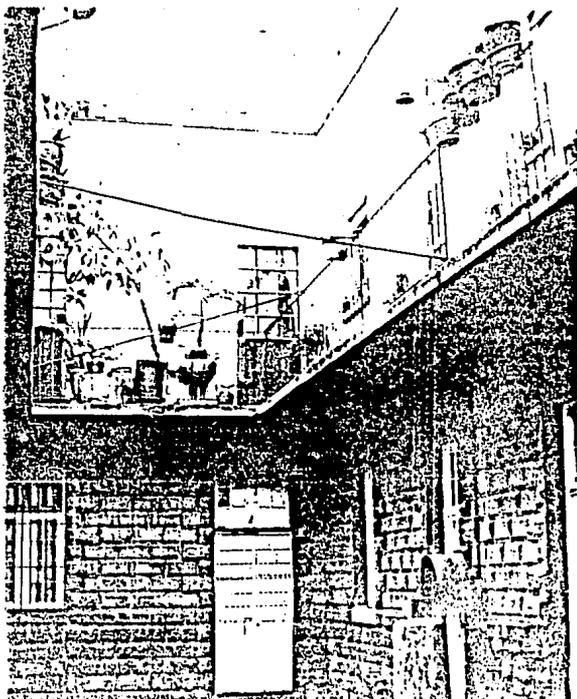
Perú No. 26

Perú No. 28

Dos niveles

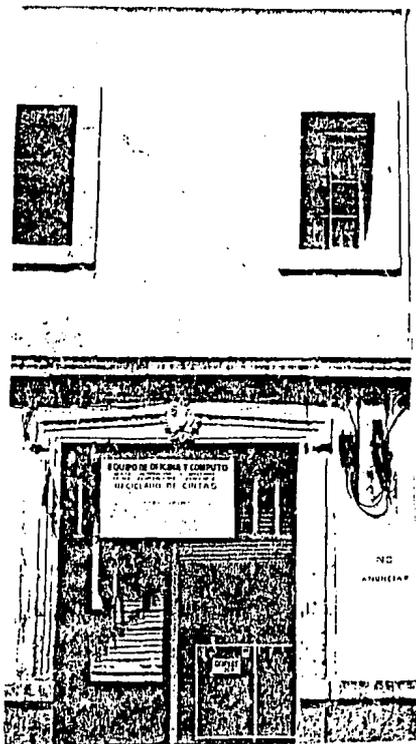
Tres niveles

10

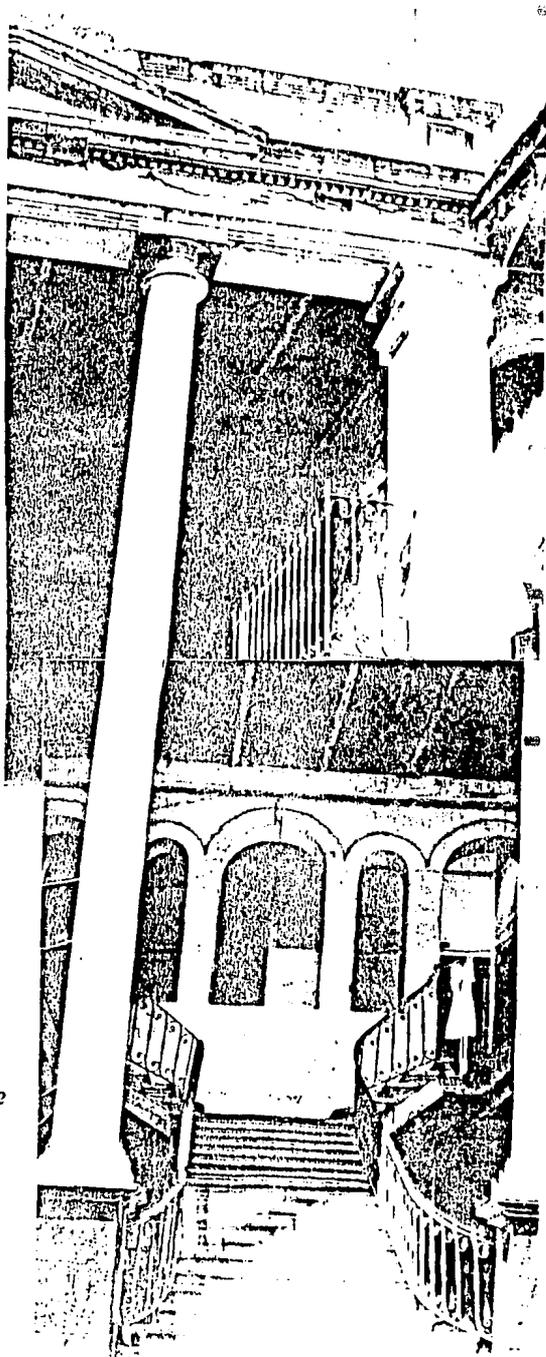


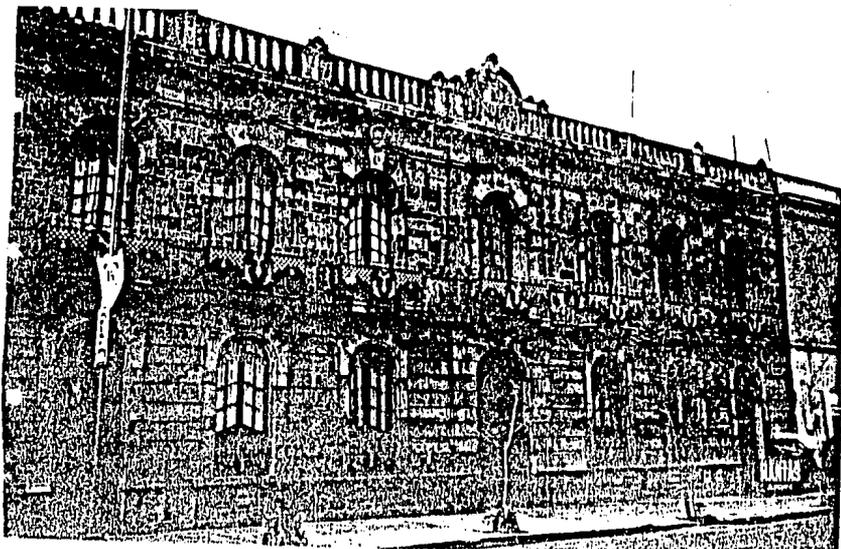
*Vecindad en la calle de República de Honduras a unos pasos de la Plaza Garibaldi, en ella se han modificado sus puertas interiores y sus acabados. Aquí mismo viven o descansan algunos mariachis.*

11



*Fachada que no corresponde con el interior. Perù esquina Allende, su fachada ha sido intervenida recientemente y la mitad del acceso principal invadido por un local comercial, en su interior cuatro grandes columnas de dos niveles de altura, soportan su frontón con relieves, la escalineta conduce al segundo nivel, el patio central es cuadrado.*





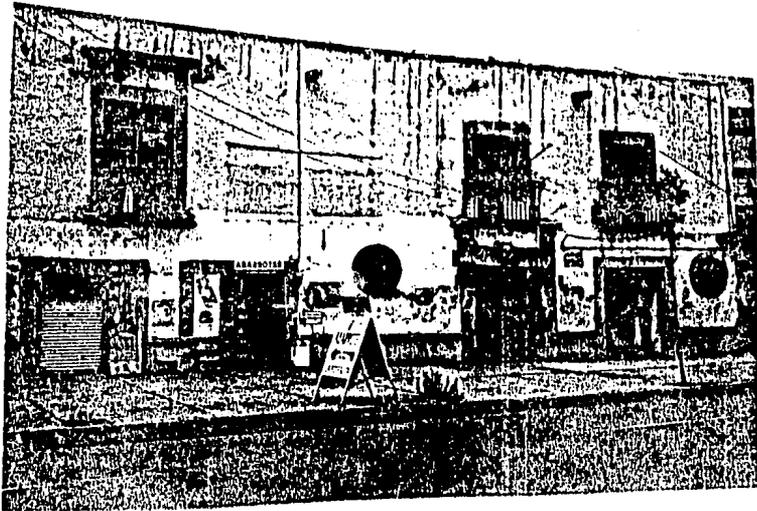
*anuncio  
comercial  
dañando la  
imagen de la  
fachada*

13



*República de Perú No. 56  
Vecindad Rehabilitada  
en 1975, la piedra de la  
fachada ha sido limpiada  
y los barandales  
pintados y retocados sus  
escudos, el portón de  
acceso es de madera  
entablada, solo tiene un  
local comercial que no se  
ha podido eliminar, en su  
interior fue conservado  
parte del patio central y  
en él se ubican solamente  
macetas, los tanques de  
gas perjudican la visión  
del mismo*

14



*ojos de luz*

*gárgolas*

*la banqueta invadida  
también con letreros  
comerciales*

15

*Perú No. 30, Vecindad Rehabilitada en 1975,  
sin embargo su fachada no se ha respetado  
y los locales comerciales pintan su parte del  
color que quieren y como quieren.  
Se construyó en el siglo XVI y reconstruyó  
en el siglo XVII.  
En el interior el patio central fue invadido  
por jardineras de concreto de gran tamaño  
y excesiva vegetación, reduciéndolo tan solo  
a pasillos que dan acceso a las viviendas, la  
escalera original fue sustituida y los barandales  
del segundo nivel también.*

16





*Allende No. 46*

*Afectación de la fachada  
dañando la visión de la  
misma y la estructura del  
inmueble.*

*Nivel añadido en este  
siglo, originando mayor  
peso sobre el edificio.*

*Perforación de muros  
debilitándolos.*

*Letreros que afectan la  
imagen urbana.*

*Fachada alterada para  
abrir locales comerciales*

*Invasión del acceso  
principal.*

17

*Se concluye que existen dos usos significativos y primordiales, La Plaza Garibaldi y El Mercado de la Lagunilla, estos usos inciden directamente en los usuarios del inmueble de Perú # 26, ya que parte de los habitantes del mismo tienen relación con estos usos en la zona.*

*Existen fachadas e inmuebles valiosos arquitectónicamente, por contener elementos representativos del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

*La reutilización o acondicionamiento de vivienda en la zona ha sido realizada por el propietario de dichos inmuebles, y ahora se puede suponer que éstos son rentables por el estado de mantenimiento en que se encuentran y definitivamente contribuyeron en la solución al mejoramiento del Centro Histórico.*

*Existe la afectación de fachadas por apertura de locales comerciales, en detrimento del panorama del inmueble y del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

#### **Entorno inmediato del inmueble de República de Perú No. 26**

*La calle de República de Perú es una de las 24 vialidades más importantes del Centro Histórico de la Ciudad de México según lo determina el plano de vialidades del Centro Histórico realizado por el D.D.F., es a su vez, parte del límite entre el perímetro "A" y perímetro "B" del mismo. Las fotografías del entorno inmediato a Perú #26, toman en consideración ambos lados de la calle.*

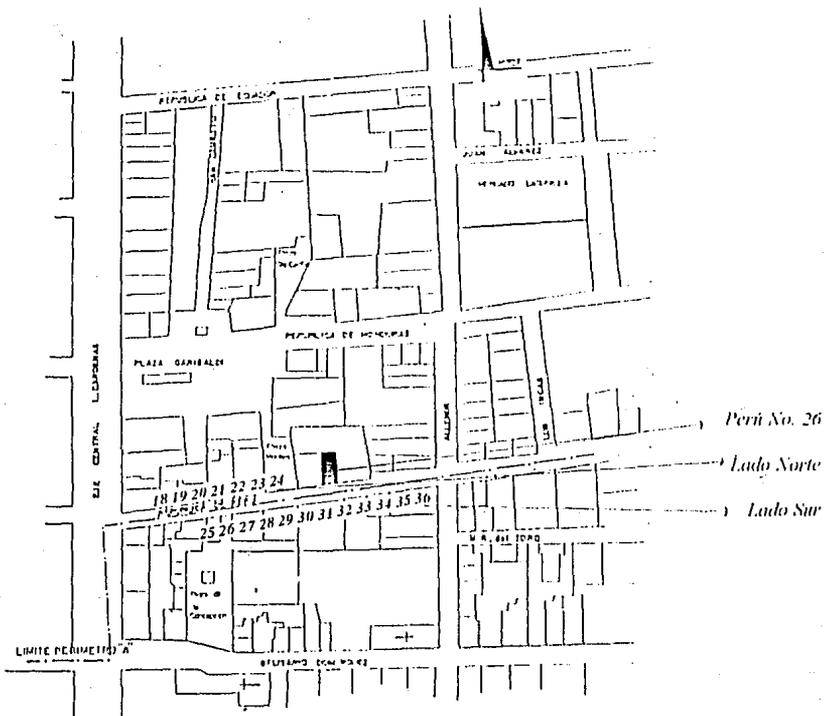
*Lado sur, en dirección este-oeste, de Allende a Eje Central. Existen edificios de vivienda construidos en la primera mitad de este siglo XX y uno solamente del siglo XIX. Servicios médicos, estacionamientos, oficinas y locales comerciales. Es importante en esta cuadra el acceso a Plaza Concepción y su liga con la calle paralela que es Belisario Domínguez.*

*Lado norte, en dirección oeste-este, de Eje Central a Allende. Edificios contemporáneos con uso mixto, comercial y habitacional, edificio en abandono, dos estacionamientos, vivienda de Renovación Habitacional Popular, vecindad de primera mitad de siglo XX, vecindad del siglo XIX, vecindad del siglo XVI, Plaza de Montero, misma que es importante ya que es la liga con la Plaza Garibaldi. La Plaza de Montero está ubicada a tan solo 16.20 metros del acceso a el inmueble de República de Perú #26.*

*Teniendo este panorama del entorno del inmueble objeto de estudio y entendiendo que "La revitalización del Centro Histórico es así concebida como una renovación no solo edilicia sino también social",<sup>38</sup> Se observan a continuación las fotografías del entorno inmediato del inmueble de Perú #26.*

<sup>38</sup>Centros históricos, América Latina, Patrimonio y Unidad Colección Somo Sur, Bogotá Colombia 1990.

ENTORNO INMEDIATO PERÚ # 26

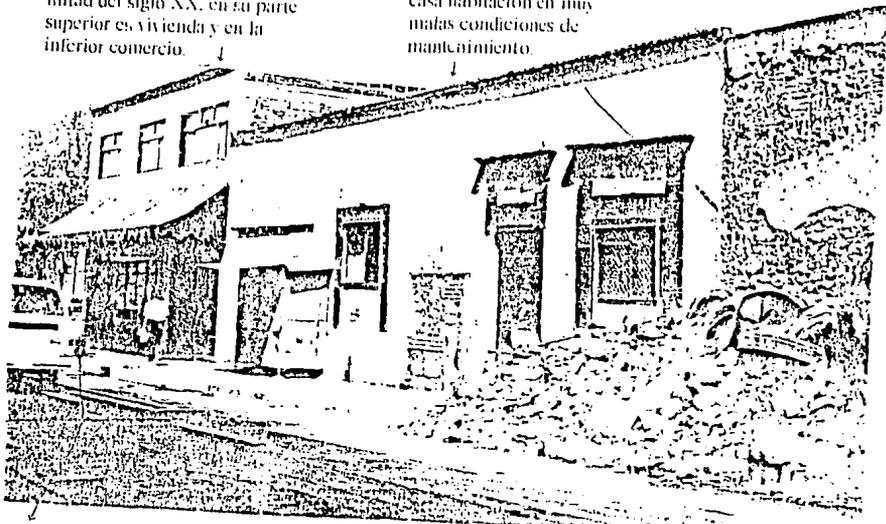


Fotos 18 a 24  
corresponden a lado  
norte.

Fotos 25 a 36  
corresponden a lado  
sur.

Construcción de la segunda mitad del siglo XX, en su parte superior es vivienda y en la inferior comercio.

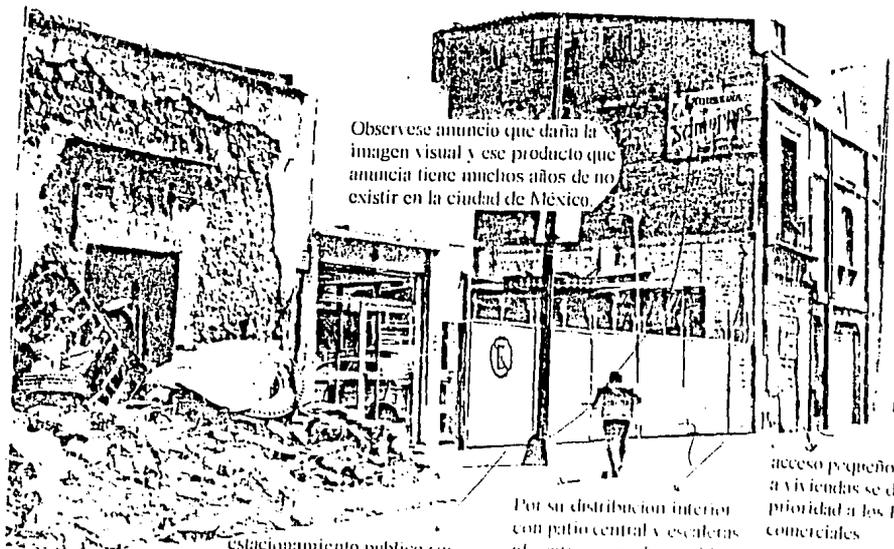
casa habitación en muy malas condiciones de mantenimiento.



República de Perú esquina con eje central L. Cárdenas

18

Este inmueble se encuentra en el abandono, hace algunos años se empezó a demoler y ahí quedaron los restos hasta la fecha sobre la banqueta, los peatones bajan a la calle para poder continuar su paso, hay pocos datos para poder precisar su fecha de construcción, pero por lo que se vio fue vivienda tipo vecindad.



Observese anuncio que daña la imagen visual y ese producto que anuncia tiene muchos años de no existir en la ciudad de México.

estacionamiento público sin infraestructura, también funciona como estacionamiento nocturno para...

Por su distribución interior con patio central y escaleras al centro se pudo, con id. un vecindad es de la primera mitad del siglo XX, con un ejemplo más del...

acceso pequeño a viviendas se dio prioridad a los locales comerciales

48

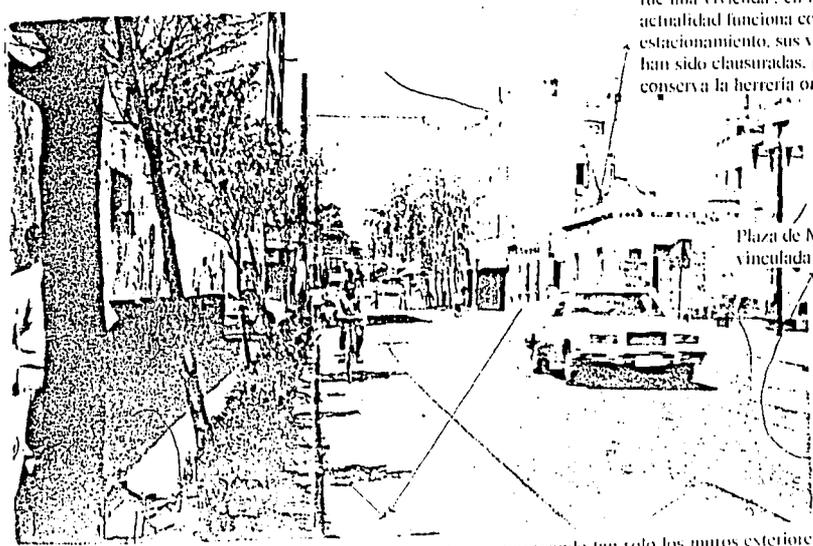


20

prioridad a locales comerciales  
sobre la vivienda

Solo se conservan los muros  
exteriores de lo que fue una  
vivienda, uso actual  
estacionamiento.

Edificio de los años sesentas o setentas, situado entre dos construcciones de la primera mitad del siglo XX rompiendo la armonía de alturas.



Muros exteriores de lo que  
fue una vivienda, en la  
actualidad funciona como  
estacionamiento, sus ventanas  
han sido clausuradas, pero se  
conserva la herrería original

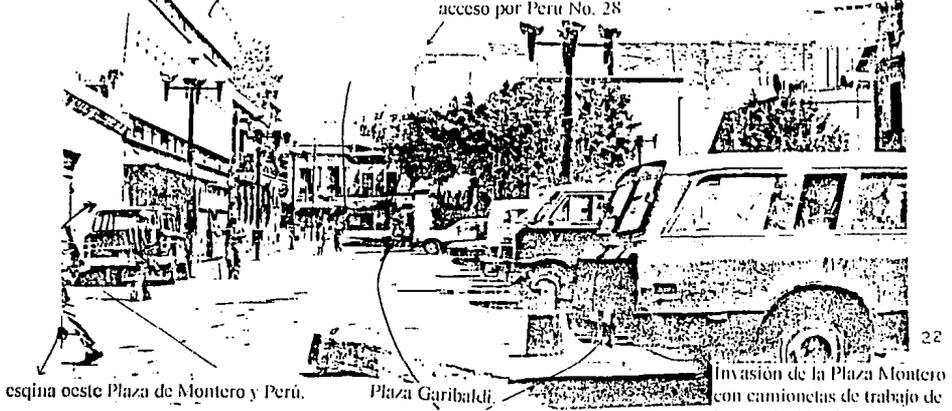
Plaza de Montero  
vinculada a Plaza Garibaldi.

21

estacionamientos practicamente uno frente a otro y conservando tan solo los muros exteriores de lo que fue alguna vivienda, se encuentran a unos cuantos pasos de el inmueble a Rehabilitar para No. 26

Sobre la Plaza de Montero inmueble comercial de artículos varios y ropa.

Fase II acceso por Plaza de Montero y ligado a Garibaldi, con otro acceso por Peru No. 28



esquina oeste Plaza de Montero y Perú.

Plaza Garibaldi.

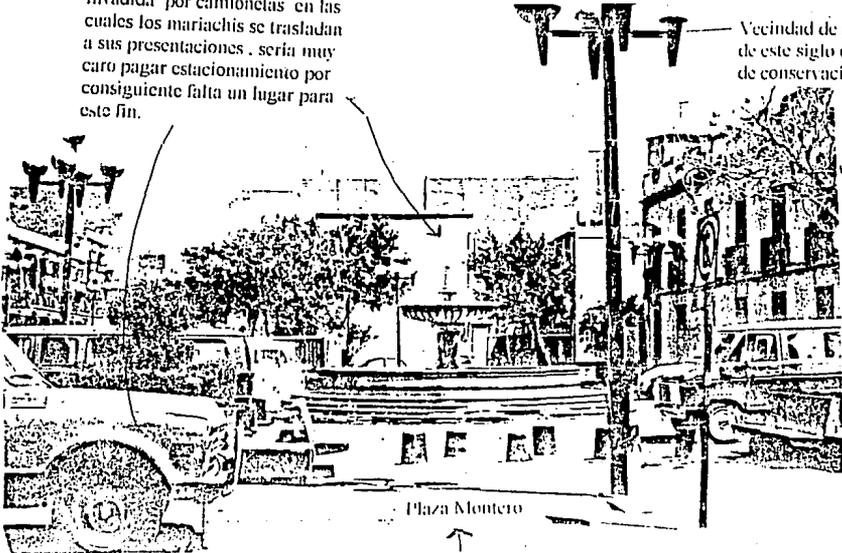
Invasión de la Plaza Montero con camionetas de trabajo de los mariachis, deteriorando la imagen urbana.

22

Inmueble utilizado como estacionamiento.

Observese la Plaza de Montero invadida por camionetas en las cuales los mariachis se trasladan a sus presentaciones. sería muy caro pagar estacionamiento por consiguiente falta un lugar para este fin.

Vecindad de primera mitad de este siglo en buen estado de conservación

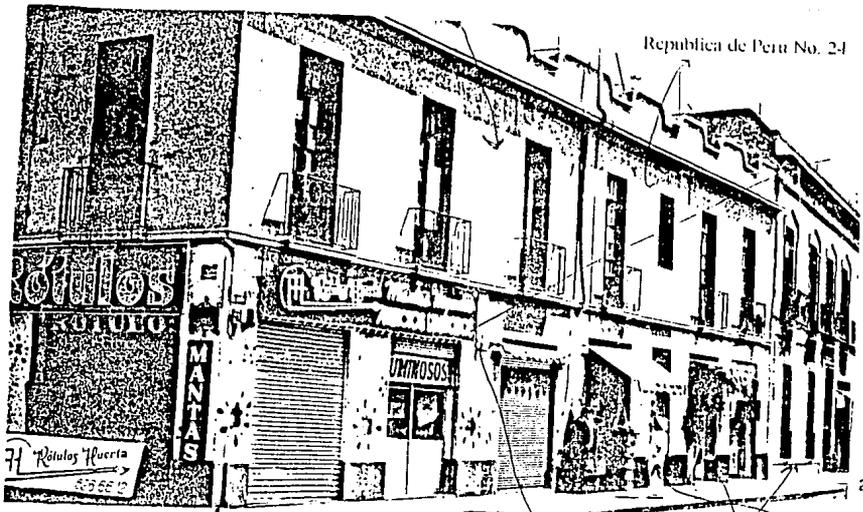


Plaza Montero



50

23



Republica de Peru No. 24

24

Esquina Plaza Montero y Rep. Peru.

Entrepisos mayores que en construcciones mas juvenes.  
 Peru No. 24 dos niveles  
 Peru No. 26 dos niveles mas altos  
 Peru No. 28 Tres niveles

Anuncios comerciales que dañan la fachada ademas de que cada accesoria , pinta su parte de diferente color de tal manera que en un mismo paño de fachada hay tres colores.

Tienda de abarrotes que renta un espacio en Rep. Peru No. 26, para uso de bodega.

Vecindad bien conservada y construida originalmente con locales comerciales.

Republica de Peru No. 26 inmueble a rehabilitar.



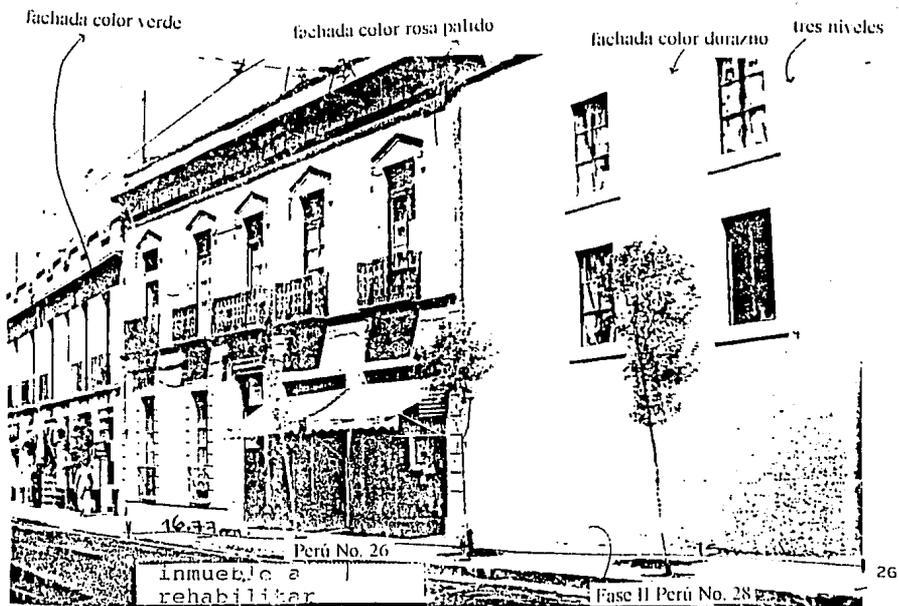
Fase II Peru No. 28

Afectación de fachada para abrir accesorias.

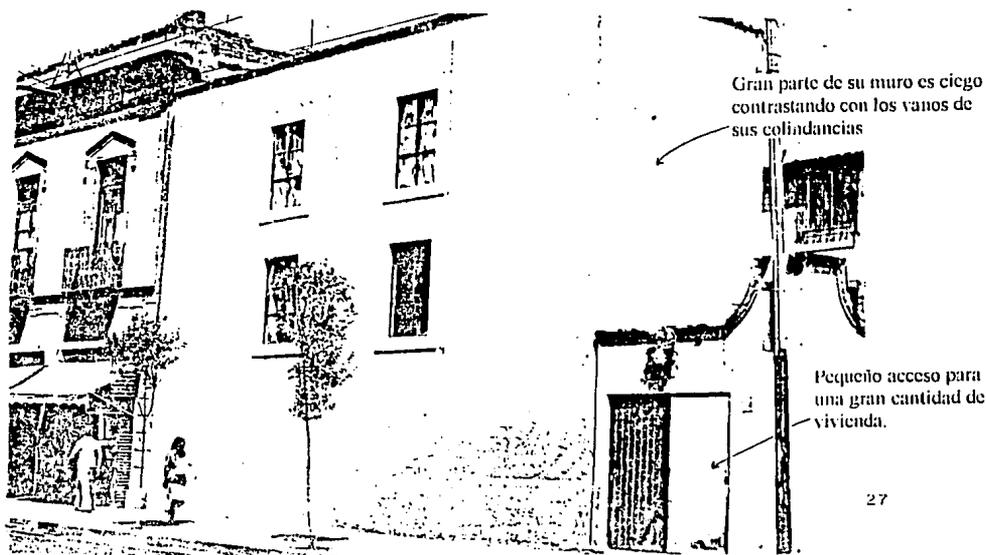
25

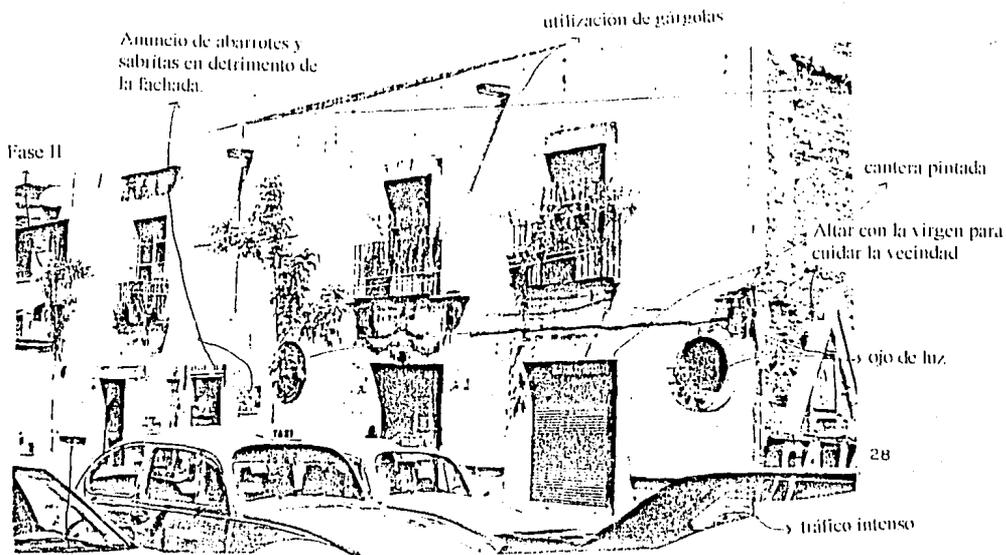
Peru No. 26, proyecto de rehabilitación para obtener rentabilidad. construida en la segunda mitad del siglo XIX

acceso a vecindad

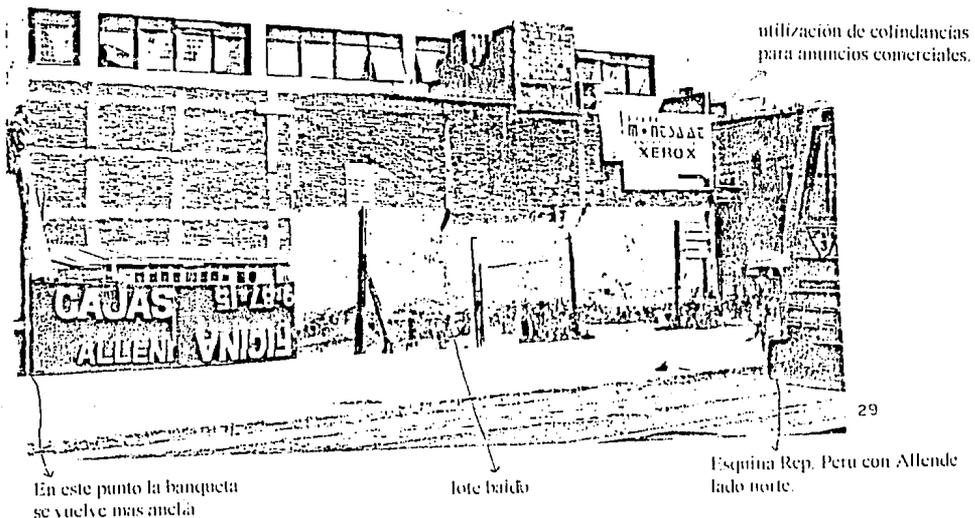


Rodeado en su lado izquierdo por vecindad de primera mitad del siglo XX, en su lado derecho por el programa Fase II, en este lote se derrumbó vivienda para unir con otro lote posterior, de tal forma que esta unidad habitacional tiene otro acceso por Plaza de Montero y rodea a el inmueble a rehabilitar en dos colindancias.





Vecindad Rehabilitada Perú No. 30, fué construida en el siglo XVI, remodelada en el siglo XVII y rehabilitada en 1975, su patio central fué invadido por grandes macetas de concreto con mucha vegetación, en su segundo nivel se elimino un balcon dañando la simetria de la fachada.



Inmueble que no corresponde su fachada con su interior

Edificio de departamentos de los años sesentas.

Esquina Allende con

Perú, lado sur.

Fachada de la segunda mitad del siglo XX.

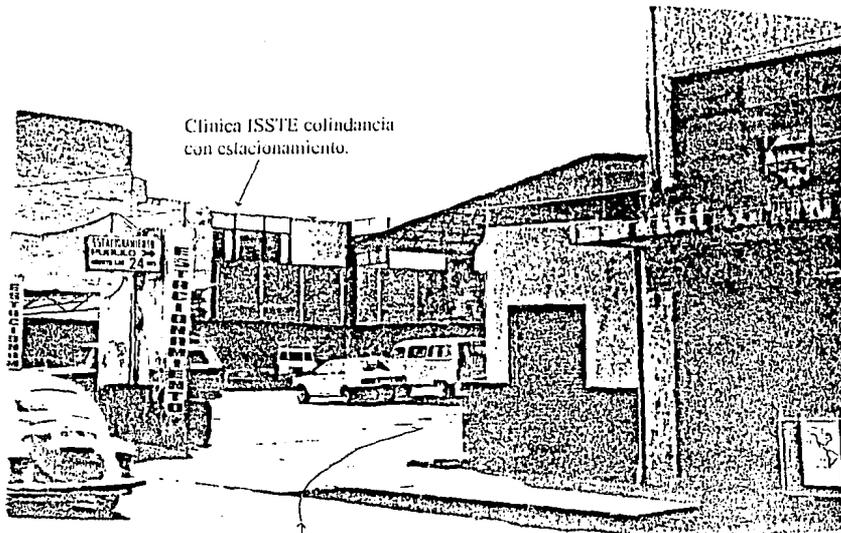
30

Edificio de departamentos seis niveles.

Clinica ISSTE consulta externa situada exactamente enfrente del inmueble de Perú No. 20.

31

Solo se conserva el muro de la fachada y ahora funciona como estacionamiento.

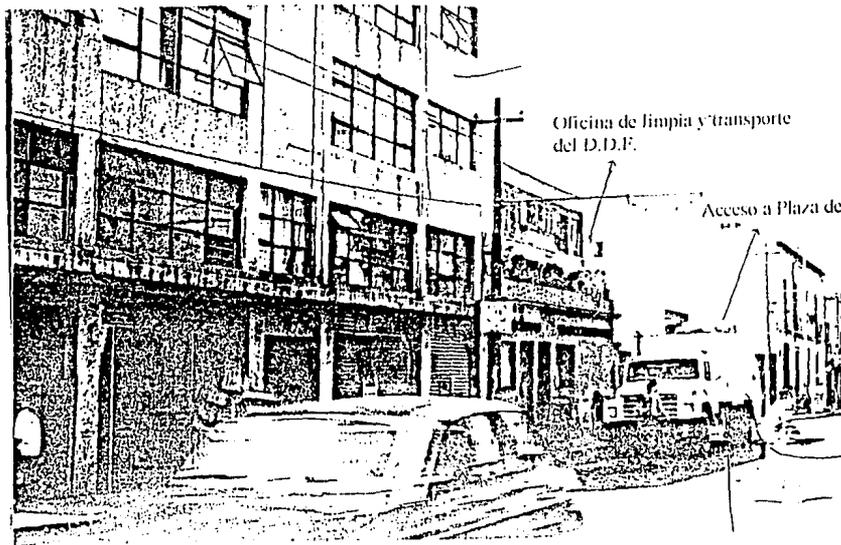


Clinica ISSTE colindancia con estacionamiento.

estacionamiento

32

edificio departamentos años sesentas.

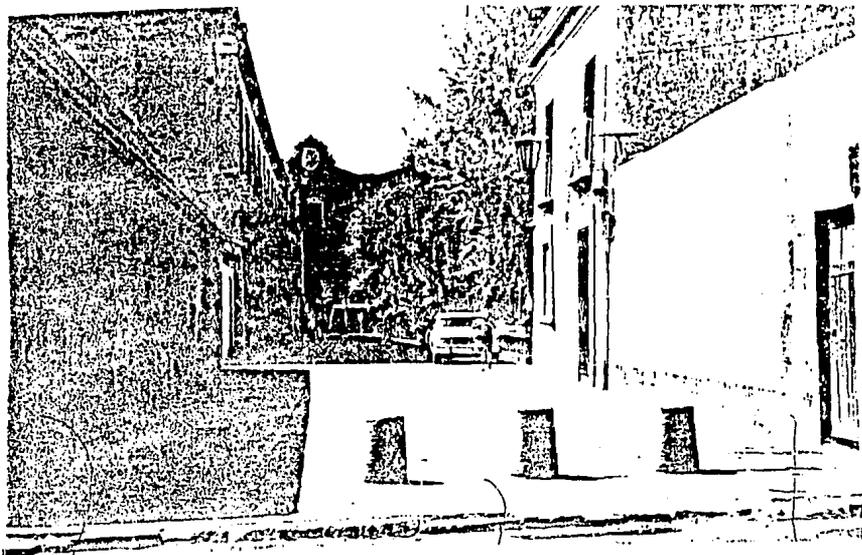


Oficina de limpia y transporte del D.D.F.

Acceso a Plaza de la Concepción.

Oficinas D.D.F.

33



34

Oficina de limpia y transporte del D.D.F.

Acceso a Plaza Concepción

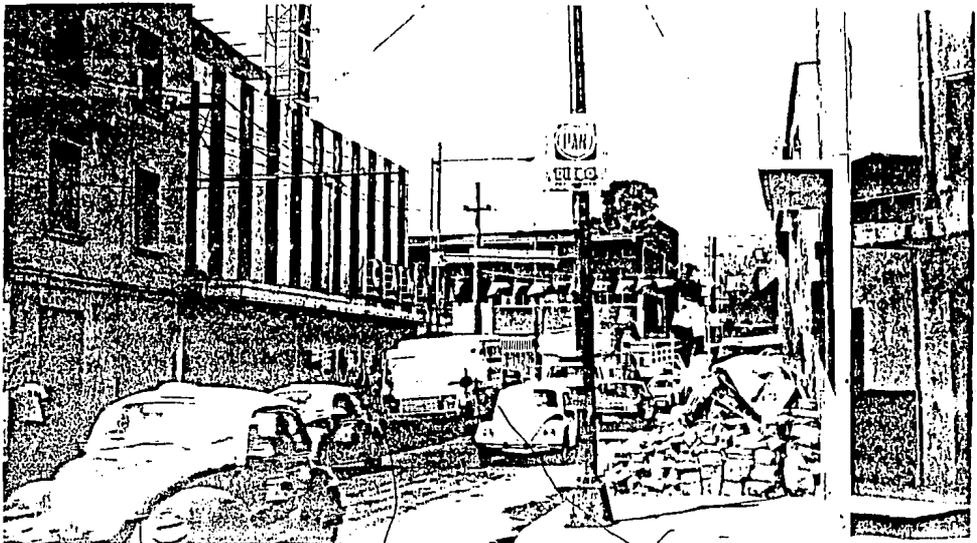


Oficinas de limpia y transporte D.D.F.

Edificio comercial zapaterías Canada construcción aprox. en los años setentas.

35

56 Edificio de vivienda con comercio construido en la primera mitad del siglo XX



República de Perú es una de las veinticuatro vialidades más importantes del Centro histórico.

Edificio comercial contemporáneo

Esquina de Rep. Perú con eje central L. Cárdenas.

lado norte entorno inmediato del inmueble de Perú No. 26

Se concluye que la "vecindad" de Perú "26 tiene un entorno inmediato variado, pero a partir del acceso a Plaza Montero y hasta la calle de Allende, los cuatro inmuebles localizados en este sector tienen coincidencias ya sea, constructivas, espaciales, alturas o fachadas acordes unas con otras, factor importante a considerarse para el proyecto.

### 2.3.-OPCIONES DE USO DE SUELO.

Es aquí donde se particulariza en el nivel de análisis, para llegar a una propuesta concreta de aprovechamiento óptimo del inmueble.

Se comienza por hacer una clasificación, dividiendo las opciones, de acuerdo a la congruencia con que logren incidir adecuadamente en el inmueble. Para seleccionar los usos más deseables, se aplican los elementos de análisis y la delimitación del proyecto expuestos anteriormente, como parte de los criterios generales requeridos para desarrollar adecuadamente el proyecto; De estos elementos se ha dado especial atención a la viabilidad y a las condicionantes arquitectónicas y urbanas, también se han considerado otros puntos de vista para el análisis mismos que se presentan a continuación en la Matriz de usos, en donde se puede observar la amplia gama de posibilidades de uso del suelo, de la cual muchos se descartan desde ahora, por no contar con los requerimientos deseables, con los que se califica la congruencia de cada opción.

### MATRIZ DE USOS

	ELEMENTOS DE ANÁLISIS.													SIMBOLOGÍA															
	Perú # 26 Uso: H45 (Habitacional-Servicios 400 Hab./Ha.)																												
	ECONÓMICO			ARQUITECTÓNICO				URBANO		POL.	SOC.	CULT.	NOH.	RESUMEN															
I	R	P	R	M	S	P	I	I	I	S	C	U	I	D	A	A	B	I	C	U	L	T.	N	O	H.	X	O	I	
N	E	I	E	O	O	U	L	E	M	E	O	B	N	E	P	P	E	D	A	A	P	N	X	O	I	5	8	10	
Centros de Información	X	X	I	O	X	I	O	O	I	O	I	I	I	O	X	X	O	O	I	I	I	I							
Instituciones Religiosas	X	X	I	X	X	I	O	O	I	O	I	I	I	X	X	X	O	O	I	I	I	I							
Cafés, Fondas, Taquerías h. 40 m <sup>2</sup>	O	I	X	O	O	I	X	O	O	X	O	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X				14	6	3	
Restaurante, Bares, Comidas	I	X	I	I	X	I	O	I	O	I	O	O	I	O	O	X	X	O	O	O	I	I	O				7	10	9
Auditorios, Teatros, Salas	O	X	X	X	X	O	X	I	O	O	O	O	O	X	O	X	O	X	O	O	O	O				10	11	2	
Recreación Social, Salones	O	O	I	O	X	I	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O	O				3	16	4	
Deportes, Canchales, Juegos de mesa	O	O	X	A	A	I	O	A	X	O	O	O	O	O	O	A	O	O	O	O	O				6	15	2		
Alojamiento, Hoteles, Albergues	O	X	I	O	O	I	I	O	O	I	O	I	I	I	X	X	O	O	O	I	I	O				3	11	9	
Policia, Defensa, Bomberos, Emergen	X	X	X	X	X	I	O	O	O	O	O	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X				15	7	1	
Agencias Financieras de Insumaciones	X	X	I	O	O	I	I	I	O	O	O	X	X	X	X	X	X	X	X	O	O				11	8	4		
Estacionamientos Públicos o Privados	I	O	I	I	X	O	X	X	X	X	I	I	I	I	I	X	X	X	X	X	I	X				11	2	10	
Terminales o Emisorios de Transporte	X	X	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				22	0	1		
Estaciones de Transporte Colectivo	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	I	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				21	0	2		
Comunicaciones, Correo, Tel, Telfax	X	X	I	X	X	I	X	X	X	O	O	O	O	O	O	X	O	O	X	O	I	X				11	9	3	
<b>INDUSTRIA</b>																													
Ind. Pesada y Mediana	X	X	X	I	X	X	X	O	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				20	2	1	
Ind. Ligera	O	X	I	I	X	O	O	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X				15	3	3	
<b>INFRAESTRUCTURA</b>																													
Antenas más de 30 m. Torques, Plantas h	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				21	2	0	
Bombos, Subestaciones, Tránsito Barro	X	X	X	X	X	O	X	X	X	X	O	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X				21	2	0	
<b>ESPACIOS ABIERTOS</b>																													
Plazas, Jardines, Parques	X	O	I	X	X	O	X	X	X	X	O	O	O	O	O	X	O	O	I	O	O	I	X				9	11	3



*En esta matriz se resume la aptitud del inmueble, para ser aprovechada por cada una de las distintas opciones de uso, concretamente presenta los resultados de la aplicación de los elementos de análisis, es decir, la determinación de la compatibilidad de cada uso, desde los puntos de vista de cada uno de los elementos de análisis; diferenciando finalmente los usos más aptos y los no compatibles.*

*Así se logran seleccionar siete opciones que en términos generales son: adecuadas, permitidas y respetan el valor del inmueble, estas son:*

**Vivienda Plurifamiliar**

**Galería o Centro de Exposición**

**Centros de información (bibliotecas, hemerotecas o archivos)**

**Instituciones Religiosas**

**Restaurantes, bares o cantinas**

**Alojamiento, hoteles y casas de huéspedes hasta 100 cuartos**

**Estacionamiento público o privado**

*En estas, se tienen diferencias con respecto a varios de los criterios de análisis que permiten reclasificar la importancia de cada opción. La diferencia principal es en el ámbito económico en el que solo en vivienda, restaurante y estacionamiento, se detecta una mayor posibilidad de rentabilidad, por lo que la intención del propietario, a su vez es más compatible con estas tres opciones.*

*Para galería, biblioteca o usos religiosos se tendría que vincular el proyecto, con instituciones gubernamentales o religiosas con lo que la viabilidad se reduce dada la necesidad de una expropiación y por la poca posibilidad de rentabilidad, anulado lo anterior con el factor social, en la que la vida del inmueble estaría reducida al horario burocrático dentro del que se limitaría su uso.*

*Otra diferencia importante, es en cuanto al apoyo de los usuarios y colonos, que solo en el caso de vivienda se registra favorable y para el resto de las opciones se obligaría a instrumentar mecanismos para reubicar a los actuales inquilinos, mismos que conllevan una problemática social fuerte sobre todo en cuanto a la inmediates de su solución. Desarrollar juicios legales para el desalojo tiene una duración mínima de cuatro años y un costo considerable.*

*Con lo que claramente se detecta que el uso habitacional es uno de los más compatibles, que el uso religioso se descarta, que el uso como galería o biblioteca provoca contradicciones que no lo hacen recomendable y en el caso de restaurante, estacionamiento o alojamiento, se tiene un equilibrio que solo a partir de una demanda probablemente mayor de los dos primeros permite descartar el uso de alojamiento, por estos motivos se concluye seleccionando las tres opciones con mayor posibilidad de conseguir el uso más adecuado para el inmueble, estas son:*

**Restaurante**

**Estacionamiento**

**Vivienda Plurifamiliar**

*Para determinar cual de estas opciones es la más adecuada, es necesario particularizar aún más en el análisis de cada una de ellas*

### **RESTAURANTE.**

*Un restaurante que utilice los 834 m2 del proyecto original, sería desproporcionado con la demanda probable de la zona, por lo que se propone complementarlo con Bar y locales Comerciales tipo Bazar que optimicen el uso del inmueble. Este uso puede ser adecuado para el inmueble tomando en cuenta la cercanía con la Plaza Garibaldi ya que apoyaría los servicios de dicha plaza, no solo a los turistas internacionales que la visitan, sino también a los usuarios nacionales. Además este proyecto es acorde con las características arquitectónicas del inmueble, aprovecha el patio central como distribuidor y vestíbulo, con lo que el impacto de las alturas de las fachadas interiores acondicionadas es favorable. La fachada principal original se respeta y los interiores se remodelan aumentando de calidad, con lo que los valores, económicos, formales y arquitectónicos del edificio también mejoran.*

*Una limitante del proyecto es que se cuenta con una sola entrada, por lo que se tienen que mezclar dos funciones no compatibles, acceso a usuarios y acceso de servicio, lo cual es claramente visible en el anteproyecto que se presenta a continuación*

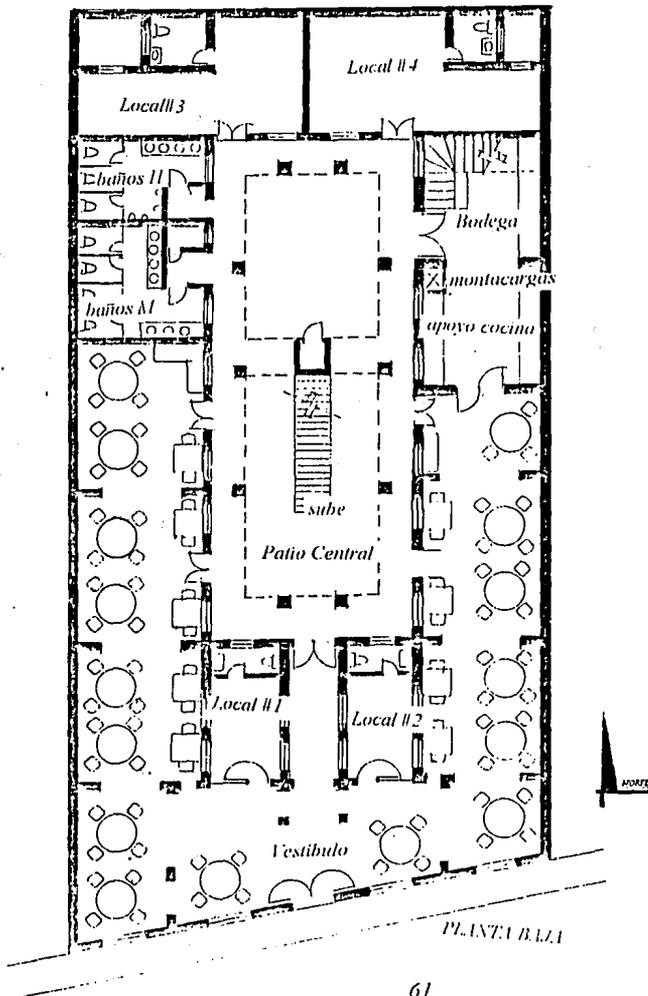
*En este proyecto además del costo arquitectónico tenemos los costos de mobiliario y equipo y los costos de operación que son muy altos, por lo que la inversión se eleva considerablemente.*

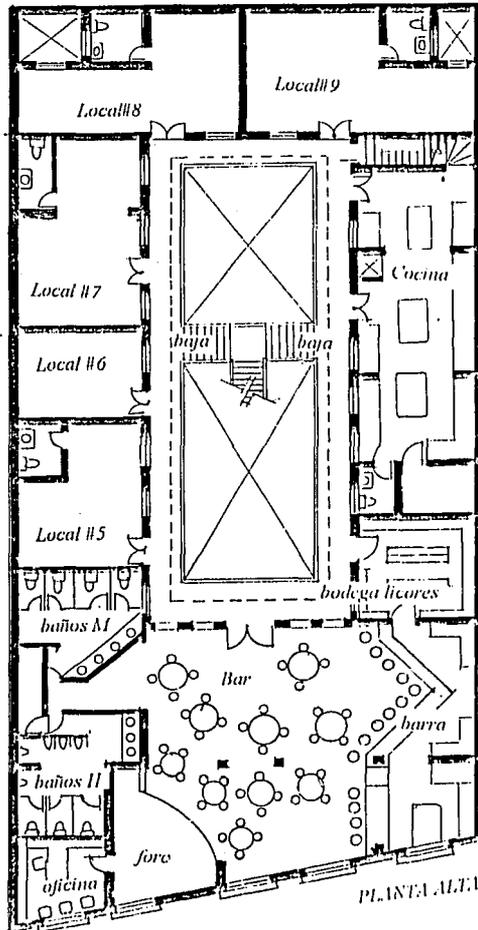
*Un análisis de factibilidad para este proyecto conlleva a algunas variables que no se pueden establecer con verdadera confiabilidad, es decir presupone un mayor riesgo para el propietario, dentro de estas variables es importante la de la afluencia de clientes, que es en suma la que proporciona la fuente para la recuperación de la inversión y que puede verse limitada por el nivel socio-económico de la zona.*

*Bajo este parámetro, el análisis de rentabilidad concluye finalmente con cierta incertidumbre, por lo que la posibilidad de financiamiento se dificulta. Implicando tal vez que la inversión más bien se daría a través de los recursos del propietario.*

*Por otro lado, dentro de los costos de operación se tiene que añadir el Impuesto substitutivo de estacionamiento, (ya que el inmueble no cuenta con este) que determina la ley de hacienda, este factor inmerso en el análisis de factibilidad merma considerablemente el nivel de rentabilidad.*

*Otro costo importante es el que se provoca con los juicios legales para desalojar a los actuales inquilinos, (costo y tiempo) que además conlleva a un costo social importante, ya que plantea la necesidad de nuevas viviendas para los usuarios reubicados.*





Otra limitante, también importante, se tiene a nivel de reglamento, la prohibición por parte del INAH de alterar la estructura del inmueble, por lo que el proyecto debe forzarse o restringirse a muy pocos cambios, por lo tanto la imagen y ambientación de los espacios tiene que resultar de menor calidad. También esta prohibido el uso para locales comerciales de menos de 40 m2 en este inmueble y la posibilidad de impugnar esta regulación implica obstáculos en términos de tiempo y costo. Para clarificar, lo anteriormente expuesto, se presenta el resumen del análisis de viabilidad y la descripción del proyecto.

### DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

Un restaurante con 20 mesas para 60 comensales	412 m2
Un bar con barra y 5 mesas para 40 usuarios	157 m2
Cinco locales comerciales con baño de 37 m2 c/u	185 m2
Cuatro locales comerciales de 20 m2 c/u	80 m2

### ANÁLISIS DE VIABILIDAD. RESTAURANTE-BAR-BAZAR.

(Miles de Nuevos Pesos)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>COSTOS:</b>										
Inmueble y Terreno										
Trámites y Desalojo	325									
Adecuación Inmueble	1,685									
Mobiliario y Equipo	253									
Operación y Comercialización	96	109	104	108	112	117	121	126	131	137
Preoperatorios	13									
Valor del Proyecto	2,372									
Impuestos		0	0	0	0	18	41	64	89	116
Imp. Sustit. Estacionamiento		0	0	0	0	9	20	32	45	58
Intereses Prestamo		569	443	380	316	253	190	127	63	0
Capital prestamo		264	264	264	264	264	264	264	264	264
<b>SUMA:</b>	2,372	933	810	751	692	661	636	613	592	574
<b>SUMA ACUMULADO</b>	2,372	3,305	4,115	4,866	5,558	6,219	6,855	7,468	8,060	8,634
Saldo Prestamo	2,109	1,845	1,582	1,318	1,054	791	527	264	0	-263
<b>INGRESOS:</b>										
Concesión Restaurant		300	336	377	422	472	529	593	664	743
Concesión Bar		109	118	127	137	148	160	173	187	202
Renta 5 Locales 37 m2		111	124	139	150	162	175	189	205	221
Renta 4 Locales 20 m2		48	53	59	66	74	83	93	104	117
Otros Eventos Especiales		5	6	6	7	8	9	10	11	12
<b>SUMA:</b>	0	573	637	708	783	865	957	1,058	1,170	1,295
<b>SUMA ACUMULADO</b>	0	573	1,210	1,918	2,701	3,566	4,523	5,581	6,751	8,046
<b>FLUJO NETO</b>	-2372	-359	-174	-43	91	205	320	445	579	721
<b>APOYO FINANCIERO</b>	2372	359	174	43						
<b>UTILIDADES:</b>	0	0	0	0	91	205	320	445	579	721

#### **CONSIDERACIONES RESTAURANTE:**

<i>Inmueble y terreno:</i>	<i>Se obtiene del valor catastral.</i>
<i>Adecuación inmueble:</i>	<i>De acuerdo con el anteproyecto se realiza cuantificación y presupuesto con análisis de precios unitarios. Con base en el libro de Costos Bimsa Comunicaciones, S.A. de C.V. Número 173, Marzo 1994, México D.F. Cuantificación, presupuesto y programa hecho de acuerdo con modelos análogos proporcionados por la Cámara de la Industria Restaurantera.</i>
<i>Mobiliario, equipo y Comercialización.</i>	
<i>Impuestos normales y especiales.</i>	<i>Leyes y reglamentos respectivos</i>
<i>Intereses préstamo</i>	<i>Tasas actuales (6 puntos más sobre el C.T.P. 24 %)</i>
<i>Ingresos</i>	<i>Establecidos a partir de estándares de valores de renta por m<sup>2</sup> y criterios obtenidos de inmobiliarias.</i>
<i>Recursos del propietario</i>	<i>Encuesta.</i>

#### **ESTACIONAMIENTO**

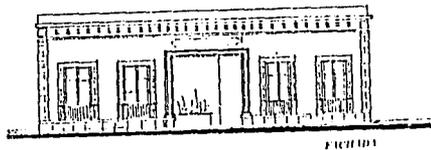
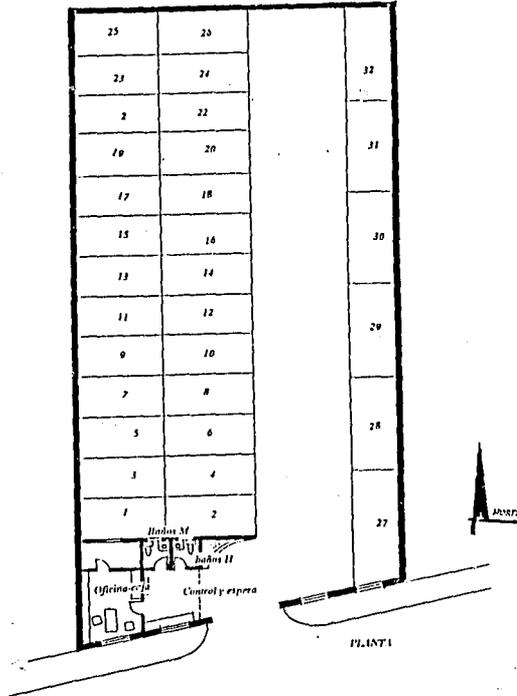
*En esta zona el intenso uso por parte de los distintos sectores, acarrea una carga vehicular fuerte. Los estacionamientos son una necesidad clara, que beneficia a los usuarios de la plaza de Garibaldi y también a los del mercado de La Lagunilla.*

*Un estacionamiento de varios niveles requiere de un terreno de mayor superficie, para justificar el costo de rampas, prorrateándose estas en un mayor número de usuarios, por esto se propone un estacionamiento de un nivel.*

*Para que este uso no signifique un fuerte contraste en la zona, se propone que tenga un acceso enmarcado y coronado con una espadaña y una trampa visual que impida la vista de los autos, con lo que se reduce su capacidad pero se mejora la imagen urbana arquitectónica.*

*Su análisis de viabilidad es más simple que el de un restaurante y la necesidad, como ya se menciono, es mucho más consistente, aún así se consideraron factores de demanda para su uso diurno y nocturno. El que sea un solo uso facilita el funcionamiento del inmueble.*

*Del mismo modo que en el restaurante, en este caso el desalojo y además la demolición implican trámites legales complicados en términos de tiempo y costo, que difícilmente serían autorizados.*



FACHADA

## ANÁLISIS DE VIABILIDAD. ESTACIONAMIENTO

(Miles de Nuevos Pesos)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>COSTOS:</b>										
Inmueble y Terreno										
Adecuación Inmueble	542									
Mobiliario y Equipo	6									
Tramites y Desalojo	400									
Operación y Comercialización	17	36	40	44	48	53	58	64	71	78
Preoperatorios	15									
Valor del Proyecto	980									
Impuestos		0	0	0	1	11	19	29	39	49
Intereses Prestamo		208	185	162	139	116	93	69	46	23
Capital prestamo		96	96	96	96	96	96	96	96	96
<b>SUMA:</b>	<b>980</b>	<b>341</b>	<b>321</b>	<b>302</b>	<b>284</b>	<b>276</b>	<b>266</b>	<b>259</b>	<b>252</b>	<b>246</b>
<b>SUMA ACUMULADO</b>	<b>980</b>	<b>1321</b>	<b>1642</b>	<b>1944</b>	<b>2228</b>	<b>2504</b>	<b>2771</b>	<b>3029</b>	<b>3281</b>	<b>3528</b>
Saldo Prestamo	867	771	675	578	482	385	289	193	96	0
<b>INGRESOS:</b>										
Renta auto/hora Diurno	101	222	244	269	296	325	358	394	433	476
Pensión Nocturna	12	25	28	32	36	40	45	50	56	63
Otros Usos (Bodega)	0	4	4	5	6	6	7	8	9	10
<b>SUMA:</b>	<b>113</b>	<b>252</b>	<b>277</b>	<b>306</b>	<b>337</b>	<b>371</b>	<b>409</b>	<b>451</b>	<b>498</b>	<b>549</b>
<b>SUMA ACUMULADO</b>	<b>113</b>	<b>364</b>	<b>641</b>	<b>947</b>	<b>1284</b>	<b>1655</b>	<b>2065</b>	<b>2516</b>	<b>3014</b>	<b>3563</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-867</b>	<b>-89</b>	<b>-44</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>96</b>	<b>143</b>	<b>193</b>	<b>246</b>	<b>302</b>
<b>APOYO FINANCIERO</b>	<b>867</b>	<b>89</b>	<b>44</b>							
<b>UTILIDADES:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3</b>	<b>53</b>	<b>96</b>	<b>143</b>	<b>193</b>	<b>246</b>	<b>302</b>

### CONSIDERACIONES ESTACIONAMIENTO:

*Inmueble*

Valor catastral

*Adecuación*

De acuerdo con el anteproyecto se realiza cuantificación y presupuesto con análisis de precios unitarios. Con base en el libro de Costos Bimsa Comunicaciones, S.A. de C.V. Número 173, Marzo 1994, México, D.F.

*Operación y comercialización* Se consideran nominas y costos de servicios papelería y publicidad.

*Preoperatorios*

Tramites de alta y apertura en SIICP.

*Impuestos*

Leyes y reglamentos respectivos.

*Intereses prestamos*

Se tomo la media actual que es de 24% anual.

*Renta auto/hora/diurno*

Tomando en cuenta la capacidad con un factor de demanda del 75% a NS4.00 hora.

*Pensión nocturna*

Factor de demanda del 20% a NS200.00 mes.

*Eventos especiales*

Guardado de mobiliarios o equipos, reuniones o festejos.

*Este proyecto funciona en términos de rentabilidad pero se descarta por tener los siguientes inconvenientes: El INAH prohíbe su demolición con base en haberlo dictaminado como Monumento del siglo XIX por Ministerio de Ley, y es complicado impugnar dicho dictamen. Independientemente de este dictamen se ha observado dentro del análisis del inmueble que éste tiene valores arquitectónicos que es conveniente conservar.*

*Otro inconveniente, es el que se refiere a los actuales usuarios, que se tendrían que reubicar cancelando sus contratos de arrendamiento con el consecuente costo y tiempo que implica esto y también es de considerarse el aspecto social en el que se deja sin vivienda a algunas familias y estas aumentan el déficit de vivienda actual aunque sea mínimamente.*

*En cuanto al entorno inmediato se observó que actualmente la fachada del edificio es acorde con la zona y con sus contiguas edificaciones, y la imagen que presenta un estacionamiento es perjudicial.*

#### **VIVIENDA PLURIFAMILIAR.**

*El inmueble ha sido usado como vivienda durante toda su existencia, y fue en los años cincuentas cuando se le modificó la fachada para abrir dos locales comerciales. En la matriz de usos se ratifica este uso, ya que en la mayor parte de los aspectos es viable, como apoyo se realiza el análisis de viabilidad para fundamentar claramente la permanencia del uso habitacional.*

#### **CONSIDERACIONES VIVIENDA:**

<i>Inmueble</i>	<i>Valor catastral</i>
<i>Adecuación</i>	<i>De acuerdo con el Proyecto se realiza cuantificación y presupuesto con análisis de precios unitarios. Con base en el libro de Costos Bimsa Comunicaciones, S.A. de C.V. Número 173, Marzo 1994, México D.F.</i>
<i>Comercialización</i>	<i>Anuncios en prensa y rótulos para captar inquilinos.</i>
<i>Impuestos</i>	<i>Leyes y reglamentos respectivos.</i>
<i>Intereses préstamo</i>	<i>Se tomo la media actual que es de 24 % anual.</i>
<i>Rentas viviendas</i>	<i>Parámetros de inmobiliarias de renta por m2 en la zona.</i>
<i>Recursos del propietario</i>	<i>Encuesta.</i>

## ANÁLISIS DE VIABILIDAD. VIVIENDA

(Miles de Nuevos Pesos)	Año 1	Año 2	Año 3	Año 4	Año 5	Año 6	Año 7	Año 8	Año 9	Año 10
<b>COSTO:</b>										
Inmueble y Terreno	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Adecuación Inmueble	798									
Comercialización	1.00	0.80	0.64	0.51	0.41	0.33	0.26	0.21	0.17	0.13
Preoperatorios	5									
Valor del Proyecto	804									
Impuestos *		0	0	0	2	6	9	13	17	22
Intereses préstamo *		114	102	89	76	64	51	38	25	13
Capital préstamo		85	85	85	85	85	85	85	85	85
<b>SUMA:</b>	<b>804</b>	<b>200</b>	<b>187</b>	<b>174</b>	<b>163</b>	<b>154</b>	<b>145</b>	<b>136</b>	<b>127</b>	<b>119</b>
<b>SUMA ACUMULADO</b>	<b>804</b>	<b>1004</b>	<b>1191</b>	<b>1365</b>	<b>1528</b>	<b>1682</b>	<b>1827</b>	<b>1963</b>	<b>2091</b>	<b>2210</b>
Saldo Préstamo	762	677	593	508	423	339	254	169	85	0
<b>INGRESOS:</b>										
Rentas Viviendas p.h	0	72	81	90	101	113	127	142	159	178
Rentas Viviendas pa	42	84	94	105	118	132	148	166	186	208
<b>SUMA:</b>	<b>42</b>	<b>156</b>	<b>175</b>	<b>196</b>	<b>219</b>	<b>245</b>	<b>275</b>	<b>308</b>	<b>345</b>	<b>386</b>
<b>SUMA ACUMULADO</b>	<b>42</b>	<b>198</b>	<b>373</b>	<b>568</b>	<b>788</b>	<b>1033</b>	<b>1308</b>	<b>1616</b>	<b>1961</b>	<b>2347</b>
<b>FLUJO NETO</b>	<b>-762</b>	<b>-44</b>	<b>-12</b>	<b>22</b>	<b>56</b>	<b>91</b>	<b>130</b>	<b>172</b>	<b>217</b>	<b>267</b>
<b>APOYO FINANCIERO</b>	<b>762</b>	<b>44</b>	<b>12</b>							
<b>UTILIDADES:</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>22</b>	<b>56</b>	<b>91</b>	<b>130</b>	<b>172</b>	<b>217</b>	<b>267</b>

\* Subsidiado por el Estado

Además de resultar viables las vecindades acondicionadas y con mantenimiento pueden ofrecer bienestar social a la comunidad por formar parte de un patrimonio cultural y artístico. Apoyan el planteamiento de los académicos del INAH de que éstas son un bien cultural inalienable y un patrimonio económico edificado.

En el aspecto legislativo con el uso habitacional se da cumplimiento a lo determinado por el D.D.F. en lo referente a uso de suelo, en la reglamentación del INAH puede cumplir con el requerimiento y solicitud de la misma institución de no alterar la estructura del inmueble, acondicionar y dar mantenimiento a las viviendas existentes, en lo referente al Reglamento de Construcción para el D.F. se puede cumplir con sus disposiciones.

*En cuanto a lo urbano, el inmueble está inmerso en un contexto en el que predomina el uso habitacional y al mantenerlo se respeta el equilibrio actual y al mejorar el inmueble se da la posibilidad de que a mediano o largo plazo se adhiera a un proyecto de zona en el que se pretenda integrar en un conjunto con servicios turísticos, de recreación y culturales a las tres plazas ubicadas en la zona y muy cercanas entre sí: Garibaldi, Montero y Concepción, logrando además un subcentro que provocaría una eficiencia mayor del uso, no solo del inmueble, sino del sitio en su conjunto.*

*Arquitectónicamente el inmueble tiene la capacidad de dotar de vivienda digna y decorosa a sus habitantes, con el proyecto arquitectónico propuesto se organiza y se da viabilidad a esta idea.*

*Culturalmente, las "vecindades" forman parte de una identidad del Centro Histórico, manteniendo y acondicionando estas se conserva parte de la cultura popular que se ha gestado en las llamadas "vecindades". Estas "vecindades" se deben conservar por formar parte de la cultura del pueblo mexicano y no tratar de cambiarlas a un consumo turístico que no resultaría atractivo por su falta de autenticidad.*

*"La recuperación de mejores calidades de vida dentro del Centro Histórico constituye un objetivo tendiente a la vez a asegurar su persistencia en uso por parte de sus habitantes".<sup>39</sup>*

*En lo político, el programa "échame una manita" instituido por el D.D.F. ha mencionado, "La actual política para revitalizar el Centro Histórico se ha anunciado a través del recién programa denominado "Échame una manita"; Busca reactivar las funciones del Centro Histórico en un más amplio marco participativo, que permita generar beneficios a todos los sectores de la población que ahí habitan y trabajan".<sup>40</sup>*

*Este programa contempla financiar cualquier iniciativa de remodelación, reestructuración, rehabilitación y restauración de edificios para uso comercial, de vivienda y de servicios, mediante un financiamiento directo en crédito a través de Nacional Financiera y la Banca Comercial.*

#### **2.4.-SELECCIÓN DE USO.**

*A partir del análisis específico de los tres usos anteriores, se han mencionado parámetros de comportamiento que permiten seleccionar el uso habitacional como el más adecuado. El estacionamiento a pesar de su demanda y de su rentabilidad no aplica ya que es preferible la opción de crear estacionamientos subterráneos (como el de Bellas Artes) que surjan de proyectos urbanos integrales con alcance a nivel del sitio. Restaurante, como*

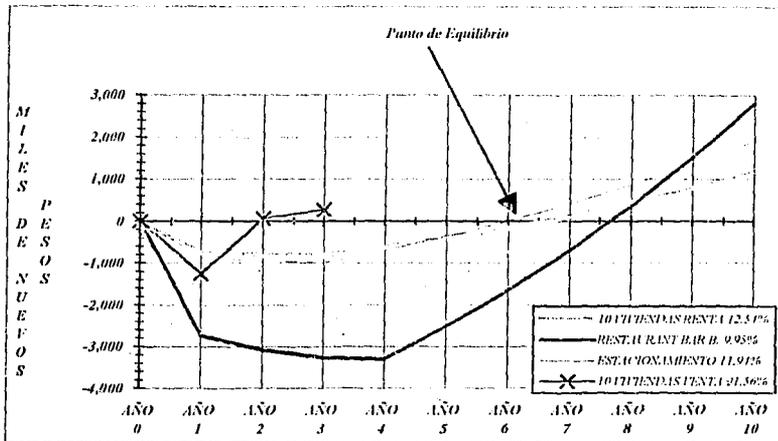
<sup>39</sup> Arq. Gutiérrez Román, Centro Históricas, América Latina, Patrimonio y Unidad, Colección Somo Sur Bogotá Colombia 1990.

<sup>40</sup> Legorreta Jorge, La modernidad y destrucción patrimonial en el Centro Histórico, 1993 D.D.F.

ya se dijo, tiene por ahora la limitante del nivel socio-económico actual, además de las limitantes arquitectónicas y de funcionamiento ya mencionadas.

Observando la siguiente gráfica se confirma esta determinación, ya que es la que recupera la inversión más rápidamente y aún en el caso de vivienda en renta se tiene una recuperación de la inversión igual a la de restaurante, sin embargo la inversión es mucho menor.

### COMPARATIVO DE RENTABILIDAD.



Por ahora es necesario sacar del abandono en el que se encuentra el inmueble para que participe hoy y en el futuro en la dignificación de la zona. Y sobre todo considerando el hecho indiscutible de que ahora existe, y de que es necesario el uso habitacional en el Centro Histórico, y que se ha demostrado que es el uso más conveniente en todos los aspectos, este trabajo se enfoca en este rubro para colaborar a la solución de este problema.

La existencia de vivienda es necesaria en el Centro Histórico además de las razones expuestas porque es uno de los ingredientes para que se de la pluralidad de usos del suelo, es decir, una variedad de usuarios con horarios y actividades diversas que den vida a cada zona ocupando los distintos espacios en horarios más amplios situación que conlleva a un uso equilibrado en la zona.

*La planeación apoyada en la necesidad de estructurar los espacios urbanos, juega un papel importante al plantear de distintas maneras, estrategias para el mejor funcionamiento de los centros urbanos. El programa parcial del Centro Histórico define áreas con uso mixto, uso habitacional, comercial, educativo y de servicios, restringiendo o autorizando legalmente determinado uso para cada espacio, de esta manera, se tienen zonas destinadas a vivienda y es aquí donde este trabajo ubica su aportación dado que además de demostrar que para el inmueble en estudio es el uso más adecuado, también puede servir de guía para aplicarse a otros inmuebles.*

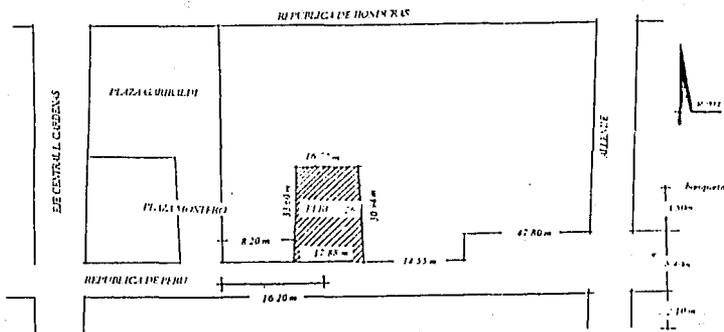
*Dentro del uso habitacional en el Centro Histórico las llamadas "vecindades", muchas de ellas de valor arquitectónico, y en su gran mayoría convertidas en inmuebles ruinosos por no ser rentables en la actualidad, deben ahora readequarse con un proyecto que permita su óptimo funcionamiento, con una rentabilidad que asegure su permanencia a futuro.*

*Es necesario aprovechar los elementos de análisis que permitan su mejoramiento y en consecuencia el del Centro Histórico, con la aplicación de los criterios propuestos se elaboren proyectos arquitectónicos viables. "La oportunidad de dar vivienda y rescatar patrimonio exige también encontrar el justo punto. Hablamos de rehabilitar vivienda tugurizada y no de restaurar. Los límites los fijarán cada uno de los ejemplos en los que se intervengan; sus calidades, tipologías, estado del inmueble, valorización de la obra en el contexto, posibilidades de refuncionalización, etc. Pero de todos modos para que la obra sea genéricamente más económica que una obra de vivienda nueva es necesario pensar en rehabilitar y crear condiciones de habitabilidad y calidad de vida dignas en viviendas a las cuales habrá que dotar de servicios comunes, consolidar estructuras, reponer elementos y a la vez dotar de equipamientos imprescindibles".<sup>41</sup>*

*A las vecindades no se les debe permitir que sigan en el abandono, porque éste resulta tan perjudicial como el usarlas mal, por lo cual es importante tener un mecanismo que posibilite su pronta adecuación y que mantenga sus valores urbano-arquitectónicos. En el siguiente capítulo se presenta el proyecto arquitectónico caso de estudio ejemplificando el resultado del mecanismo de análisis propuesto.*

<sup>41</sup>Arq. Gutiérrez Ramón, Centros históricos, América Latina, Patrimonio y Unidad Colección Somo Sur, Bogotá Colombia, 1990.

### 3.-ESTUDIO DE UN CASO, PERÚ #26.



PERU No. 26. En su orientación norte y este colinda con el programa Renovación habitacional popular fase II, al oeste con otra vecindad de este siglo y al sur con la calle de República de Perú.

#### 3.1.-DISEÑO ORIGINAL Y DISEÑO ACTUAL.

Es un inmueble construido a finales del siglo XIX, el sistema constructivo original es a base de vigas de madera en el entrepiso y la cubierta, sus muros de tepetate y sus dinteles en algunas puertas y ventanas de cantera, la escalera central se bifurca a dos terceras partes de su altura hacia los dos costados largos de los corredores superiores, esta escalera tiene un barandal de hierro forjado con aplicaciones de fundición de plomo.

El portón que se conoció hace 16 años era de fierro forjado, dentro de su fachada existe en el segundo nivel cinco balcones que aún conservan su herrería, en el primer nivel existen dos balcones más pequeños la entrada principal y dos accesorias comerciales, las ventanas y puertas del edificio eran y son algunas de madera entablerada.

*Las condiciones de deterioro e inestabilidad del inmueble producidos por el paso del tiempo, las mutilaciones que sufrieron parte de los cuerpos que lo componían, así como los daños ocasionados por las nuevas construcciones vecinas, (programa de Renovación Habitacional Fase II) los sismos de 1985 y las provocaciones por sus moradores que modificaron en parte sus espacios interiores deteriorando elementos arquitectónicos constructivos originales del edificio, que por su antigüedad y catalogación se considera como monumento histórico y por su ubicación es contemplado como parte del Centro Histórico de la Ciudad de México*

*Las condiciones en que se encuentra el inmueble no son del todo satisfactorias, debido a que tiene deficiencias en los siguientes puntos: su estructura, destrucción total o parcial de sus elementos arquitectónicos, la alteración de sus espacios originales, invasión del patio central por construcción reciente en un 50% y construcción de hace 25 años en otro 50%. Si además se agrega que el inmueble ha sufrido deficiencias de mantenimiento; Resulta que su estado actual es deficiente, por lo que es importante llevar a cabo una serie de acciones para su adecuación, tomando en cuenta los elementos de análisis revisados con anterioridad:*

- 1.-Levantamiento del edificio.*
- 2.-Fotografías generales y particulares auxiliares a los planos.*
- 3.-Determinar el nivel original de los pisos, entrepisos y cubierta.*
- 4.-Determinar muros originales, vanos de puertas, ventanas, etc.*
- 5.-Revisión de la estructura analizando una sección crítica.*
- 6.-En entrepisos y techumbres detectar los elementos en mal estado.*
- 7.-En cuanto a los recubrimientos y elementos arquitectónicos que lo caracterizan como cornisas, molduras, remates, dinteles, etc. catalogar los originales y detectar los faltantes o los que estén en mal estado.*
- 8.-En cuanto a la fachada principal analizar su estado original, sus vanos y su acceso principal.*
- 9.-Estudiar fotografías y litografías de finales del siglo pasado y principios de este siglo que permitan identificar algún elemento original del edificio.*
- 10.-Analizar las normas y reglamentos vigentes en esta especialidad.*
- 11.-Tomar en cuenta el dictamen del INAH.*
- 12.-Detectar usos y rentas por espacio.*

*Para llevar a cabo este proyecto se plantean las siguientes consideraciones:*

*A)Entre otros, se ha elegido este tema aplicado a un edificio catalogado como monumento histórico por ser uno de los puntos a lograr con el proyecto de revitalización del Centro Histórico por el D.D.F. y se considera importante la participación en esta meta.*

B) Al proponer en este edificio la adecuación de sus espacios, se pretende además de los aspectos ya mencionados, hacer una labor propositiva a seguir por otros compañeros.

C) En México como en otros países se tiene interés por preservar los monumentos que son portadores de un mensaje espiritual del pasado. Las obras monumentales de los pueblos permanecen en la vida presente como testimonio vivo de sus tradiciones y la humanidad los considera como un patrimonio común y pensando en las generaciones futuras se reconoce solidariamente responsable de su conservación cumpliendo con un ideario de carácter útil para sus habitantes.

D) Se pretende entablar pláticas con el propietario e inquilinos con el fin de lograr un mejor programa arquitectónico y consecuentemente una mejor adecuación y por lo tanto rentabilidad del edificio.

Diversos destinos y usos del edificio.-En los años de 1942 a 1948 (congelación de rentas) todo el inmueble estaba ocupado por vivienda (comúnmente llamadas vecindades), al pasar de los años cuando por fallecimiento, juicio y abandono se fueron desocupando algunos espacios fueron cambiando los usos a mixtos, comercial y vivienda, este uso mixto solo se ha dado en la planta baja, en el nivel superior siempre ha sido exclusivamente vivienda.

En los años cincuentas se alteró la fachada suprimiéndose dos balcones en planta baja y abriéndose dos accesorias que siguen funcionando hasta la fecha (1994), en este momento la gran parte de la ocupación del inmueble es vivienda y sólo existe un pequeño cuarto de bodega de abarrotes, dos accesorias de artículos de fisioeculturismo y un cuarto de guardado de instrumentos musicales para mariachis, existen hasta hoy 3 rentas congeladas y 10 rentas bajas pero sin el régimen de rentas congeladas, de éstas, 3 no son vivienda como ya se menciona, y del total de viviendas, diez, cuatro son matrimonios solos sin hijos, cinco son familias de 4 ó 5 miembros y una es compartida por 5 mariachis como lugar de descanso y vestidor de su ropa de trabajo.

Limitaciones para la adecuación del inmueble.-En cuanto a normas Internacionales y Nacionales expedidas para este efecto que se propone en este inmueble Perú No. 26, no existe limitación alguna para llevar a cabo su adecuación de viviendas, incluso en carta expedida por el INAH hacia el propietario el 22 de junio de 1984 se le solicita un proyecto de Rehabilitación.

En el aspecto jurídico.-Con fundamento en el reglamento de Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Zonas Arqueológicas del año de 1934 y reformas a la Ley en 1972 en su artículo sexto que el propietario de algún edificio catalogado como Monumento Histórico es responsable de la conservación y buen uso de éste, comprometiéndose a respetar la estructura y diseño original arquitectónico, debiendo

notificar a la S.F.P., al I.N.B.A., al I.N.A.H. y a otros organismos inherentes , de cualquier modificación o conservación que se pretenda hacer.

En el caso de éste inmueble se observa que se han violado las normas y leyes que amparan este inmueble , habiendo sufrido mutilaciones , modificaciones, invasiones y alteraciones de sus elementos arquitectónicos originales , por lo tanto, la ley protegerá cualquier acción que se lleve a cabo en la adecuación de espacios del edificio con el debido conocimiento de las autoridades, bajo la supervisión de especialistas en la materia .

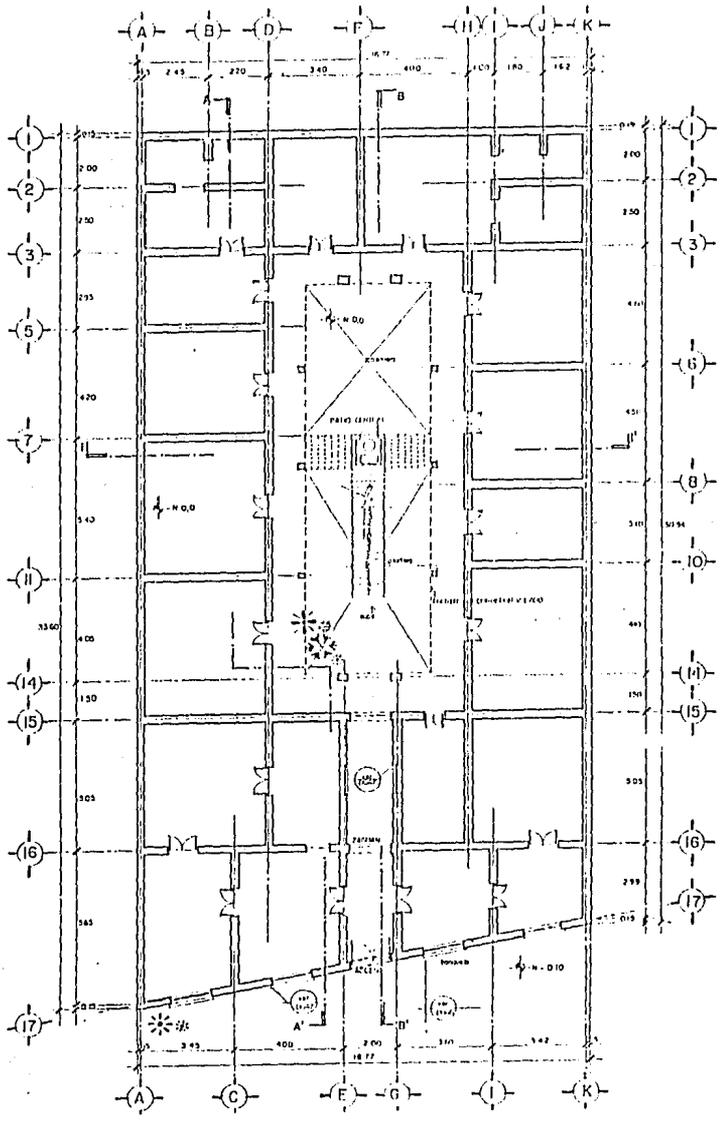
En lo referente a uso del suelo .-Que contempla el Programa de Desarrollo Urbano del D.D.F., publicado en 1982 en correspondencia con el Programa Parcial de la Delegación Cuauhtemoc, área a la que corresponde el Centro Histórico de la Ciudad de México, donde está ubicado el inmueble , que en políticas y objetivos contemplados en el Capítulo A , referente a la conservación o rehabilitación de inmuebles , indica que se debe cuidar la identidad del Centro Histórico , y en el Capítulo B , de mantener y mejorar el patrimonio cultural del Centro. Por lo tanto no existe impedimento alguno en las normas de uso de suelo, para la propuesta que se plantea de adecuación , además de contar urbanísticamente con estructura vial bien definida, servicios, señalamientos y medios de transporte que ha dotado la delegación en esa zona.

Cabe mencionar en esta parte del trabajo que la política urbana de la actual administración del D.D.F., es el fomento y la canalización de la inversión privada hacia el Centro Histórico, con el propósito de contar con recursos suficientes que permitan Rehabilitar y Restaurar la mayor cantidad posible de edificios de valor histórico y arquitectónico.

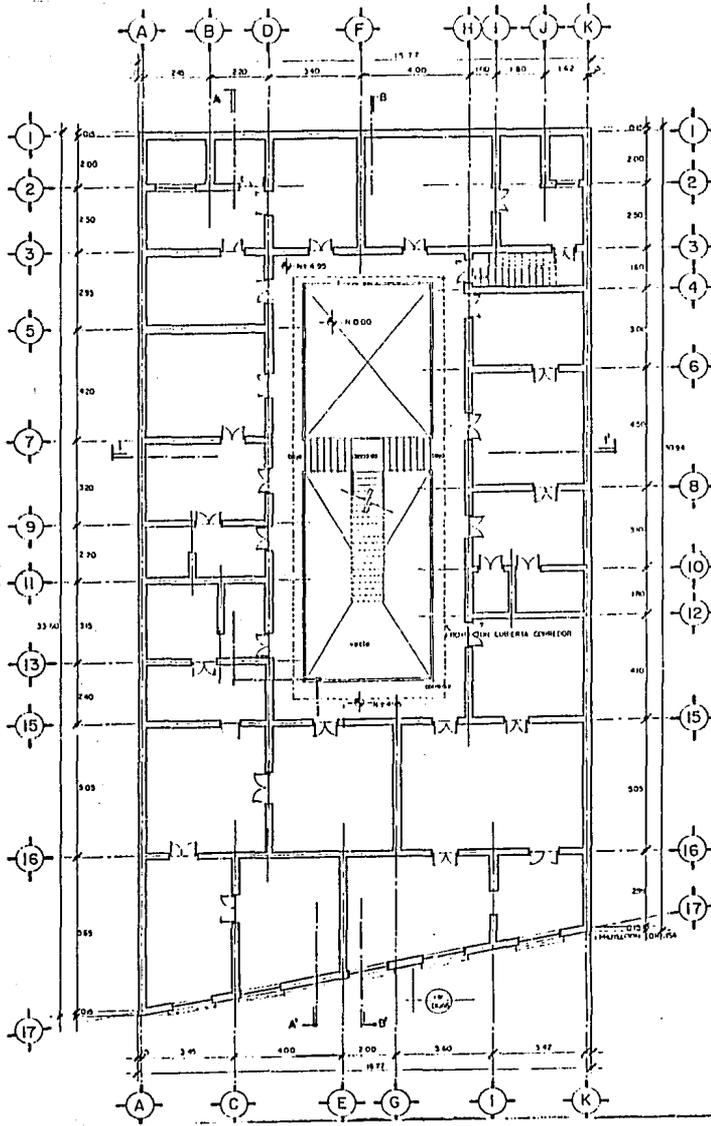
A continuación se presentan los planos del diseño original y actual de dicho inmueble, con sus especificaciones respectivas.

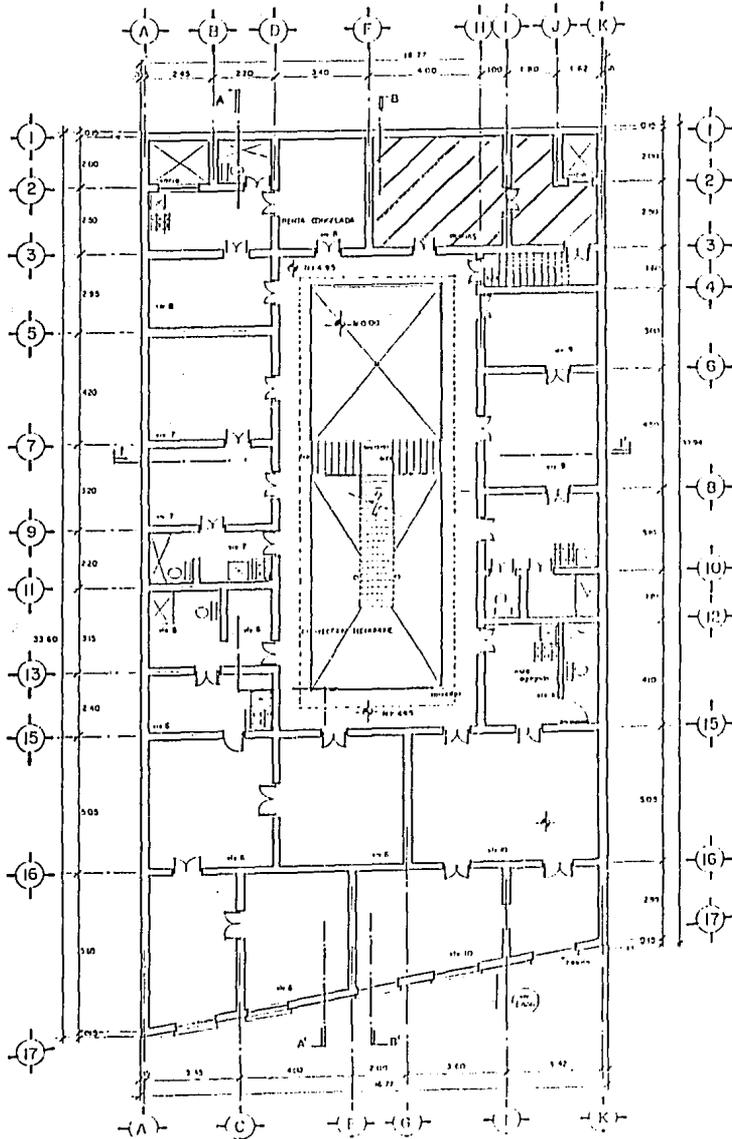
### PERÚ #26

CONCEPTO	DISEÑO ORIGINAL	DISEÑO ACTUAL
Superficie de lote	551m <sup>2</sup>	551m <sup>2</sup>
Superficie construida	534.32m <sup>2</sup>	887.44m <sup>2</sup>
Superficie patio central	122.84m <sup>2</sup>	69.72m <sup>2</sup>
Superficie zaguan	22m <sup>2</sup>	22m <sup>2</sup>
Superficie const. planta baja	406.16m <sup>2</sup>	459.28m <sup>2</sup>
Superficie const. planta alta	428.16	428.16m <sup>2</sup>



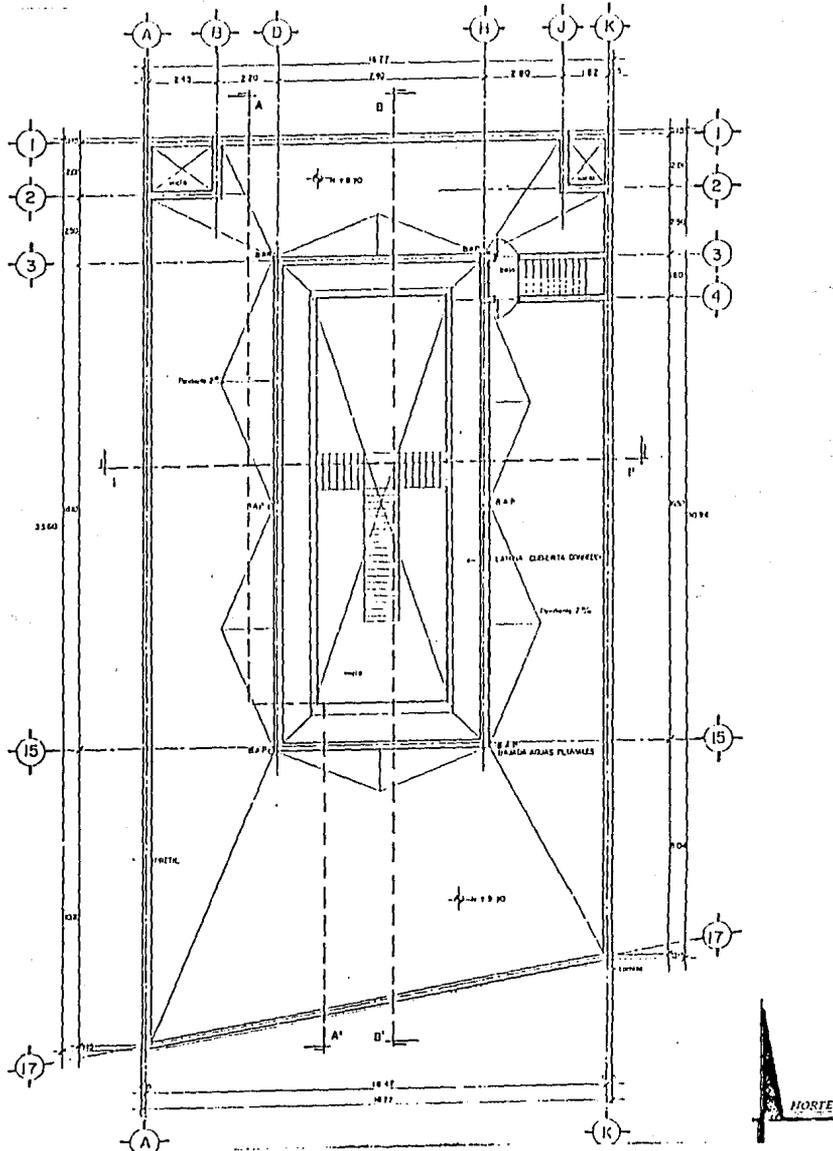




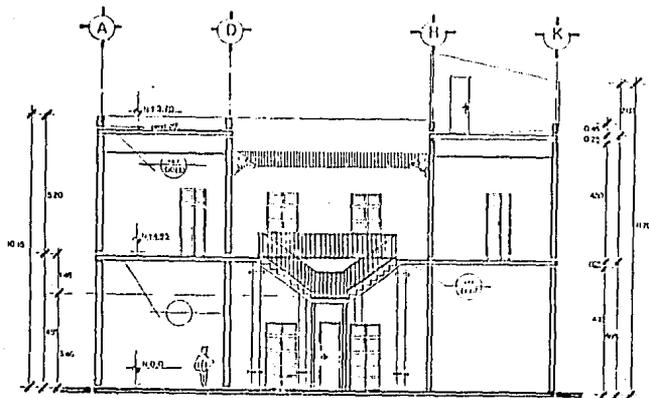


ESTA SALA DE REFE  
ES PARA LA BIBLIOTECA

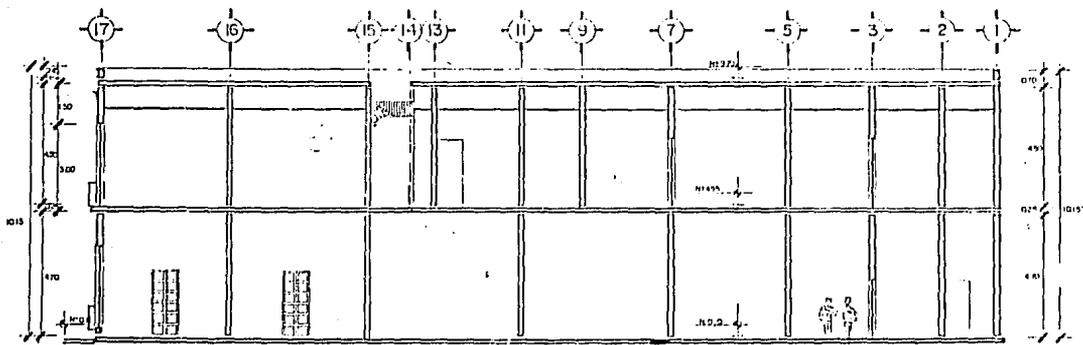






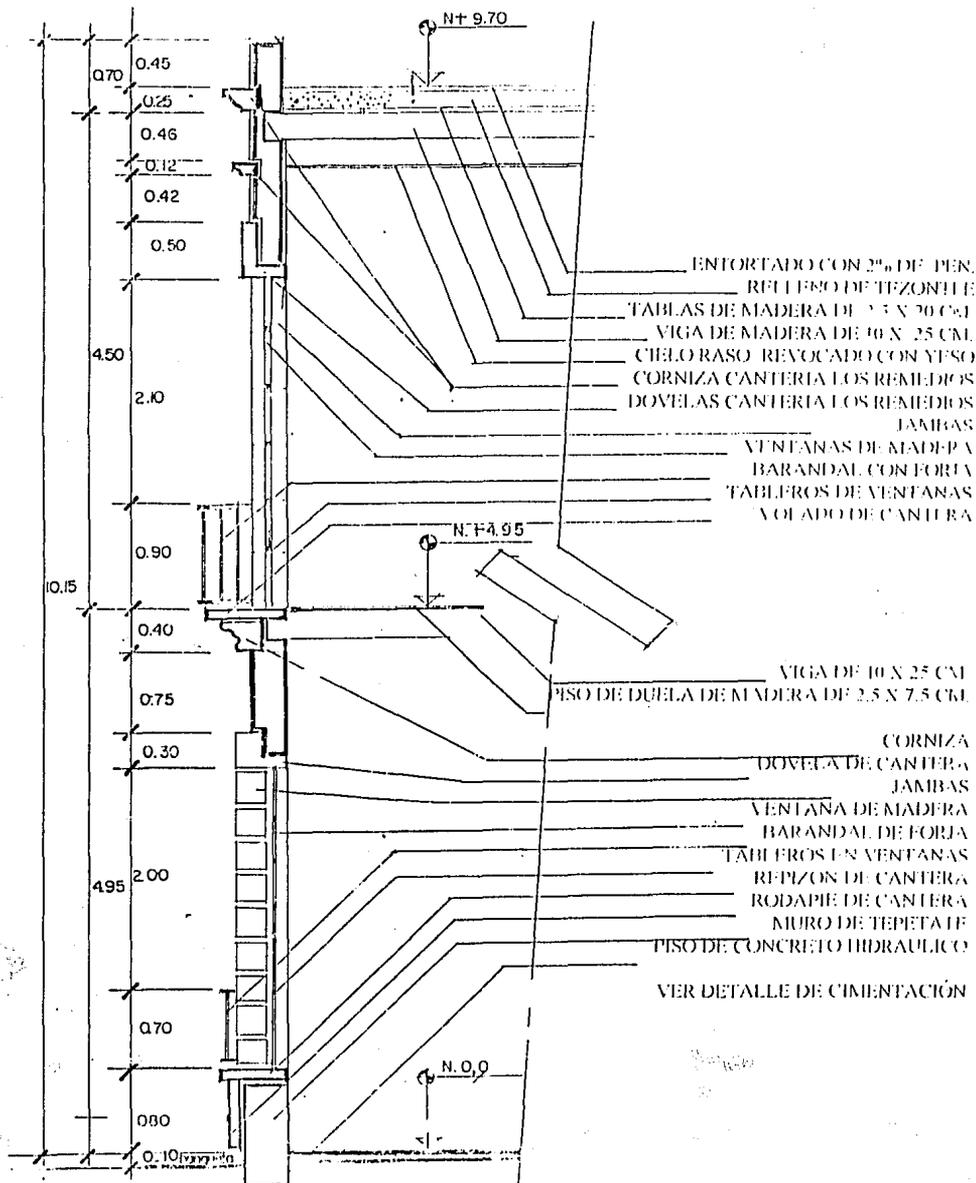


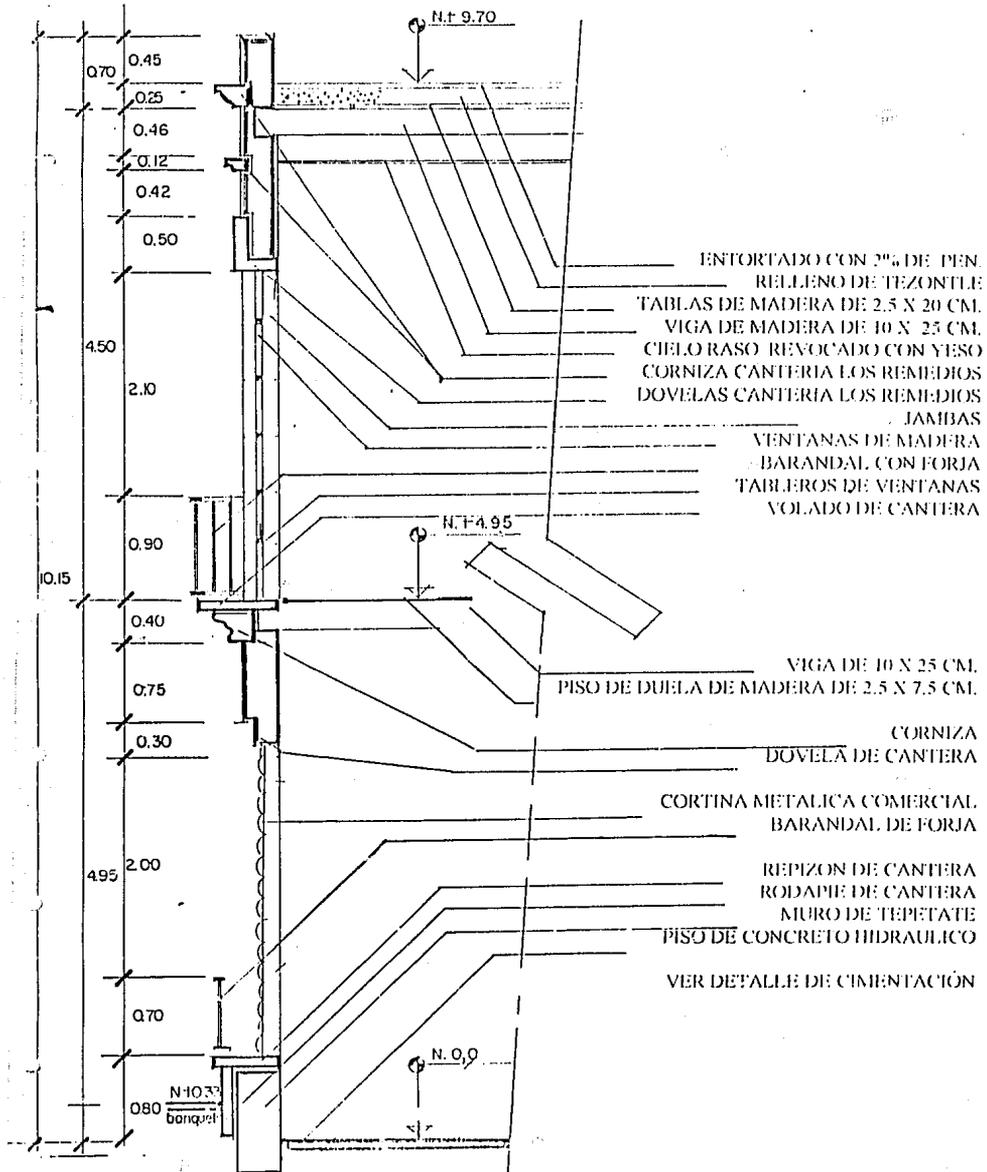
CORTE I-I'

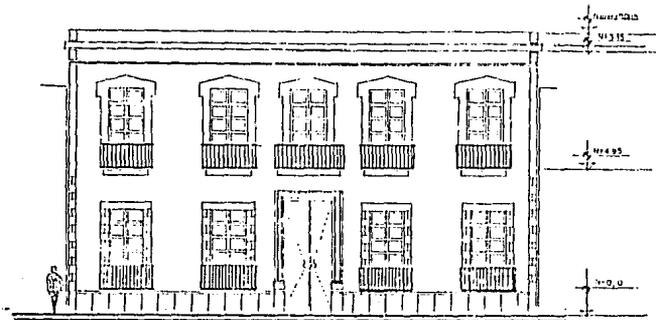


CORTE A-A'

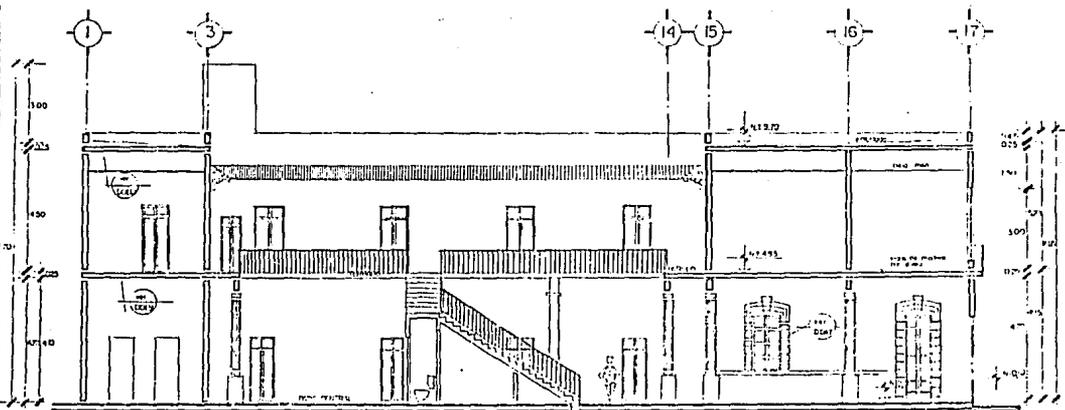








FACHADA PRINCIPAL

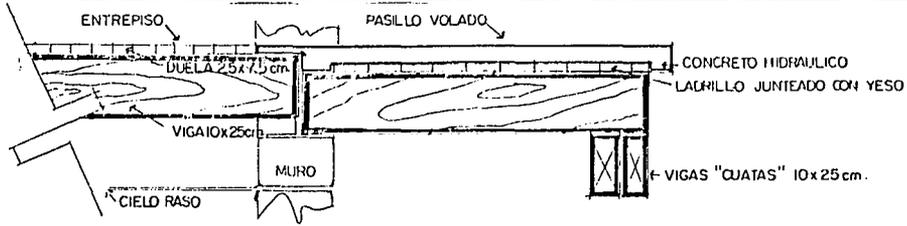


CORTE B-B'

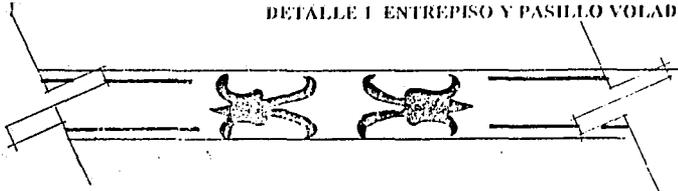


**DISEÑO ORIGINAL**

**DETALLES**

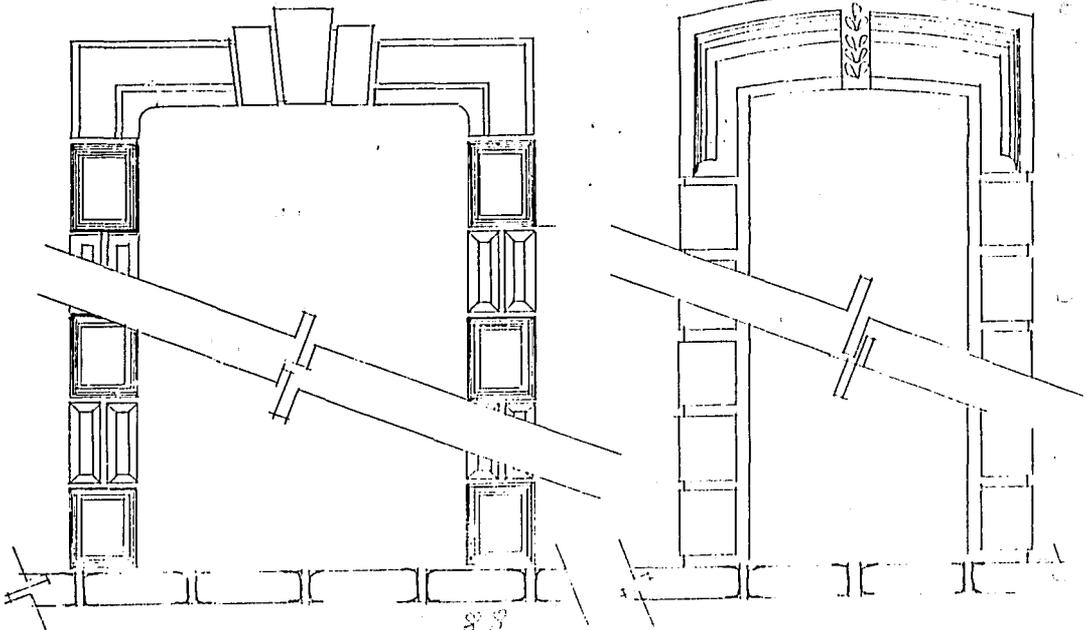


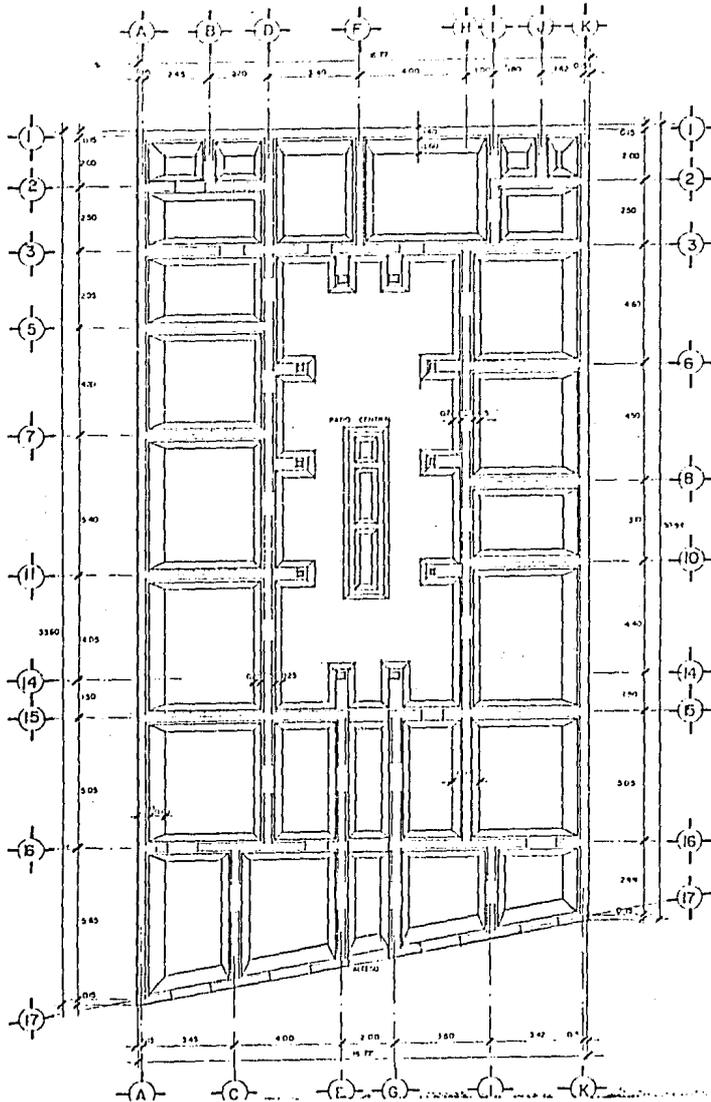
**DETALLE 1 ENTREPISO Y PASILLO VOLADO**

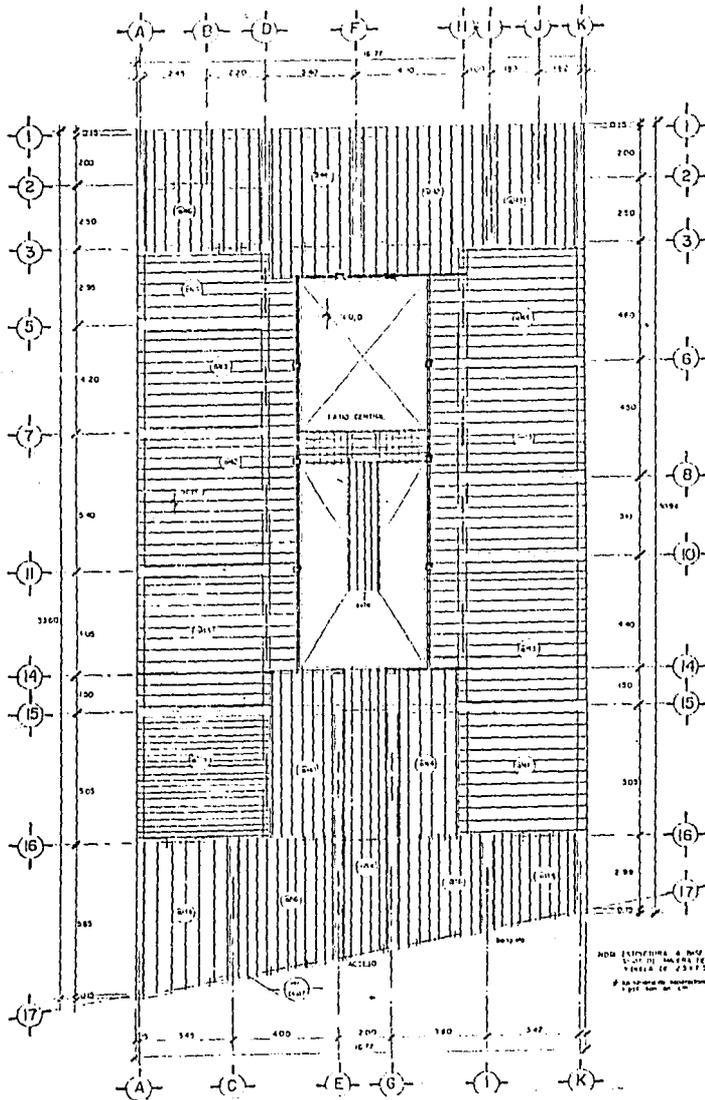


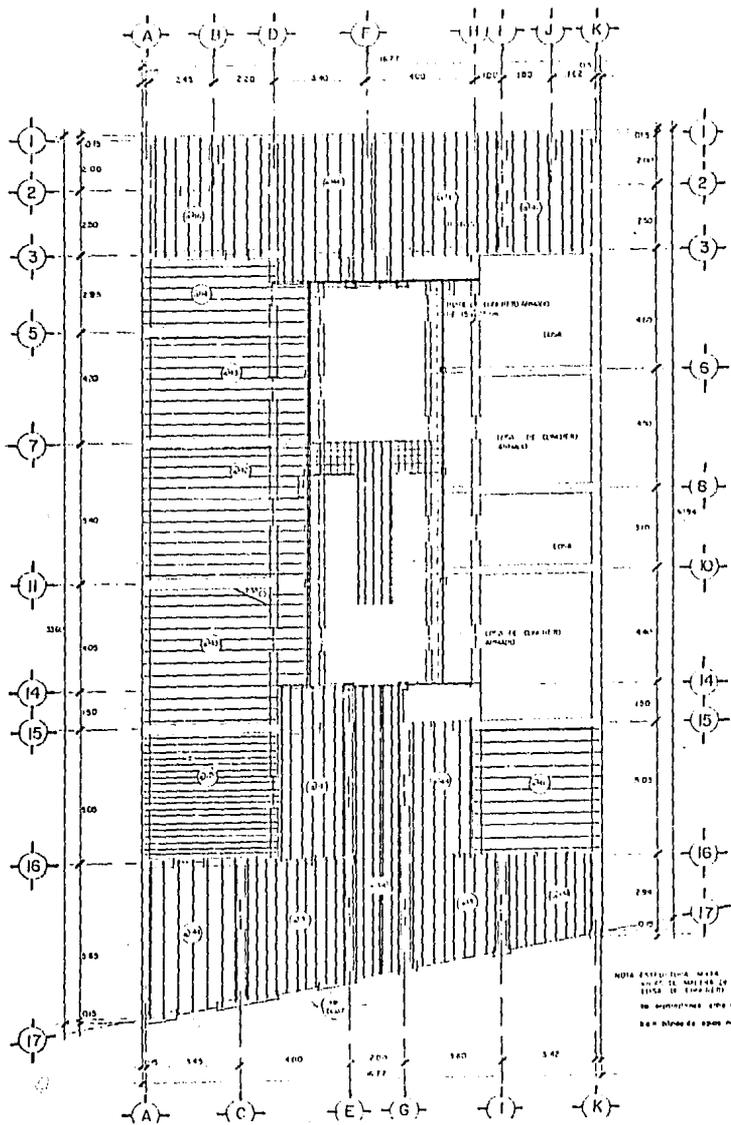
**DETALLE 2 DECORADO AZUL AÑIL SOBRE FONDO BLANCO EN CANTO DE VIGAS 10 X 25**

**DETALLE 3 MARCOS DE VENTANAS FACHADA Y ZAGUÁN**



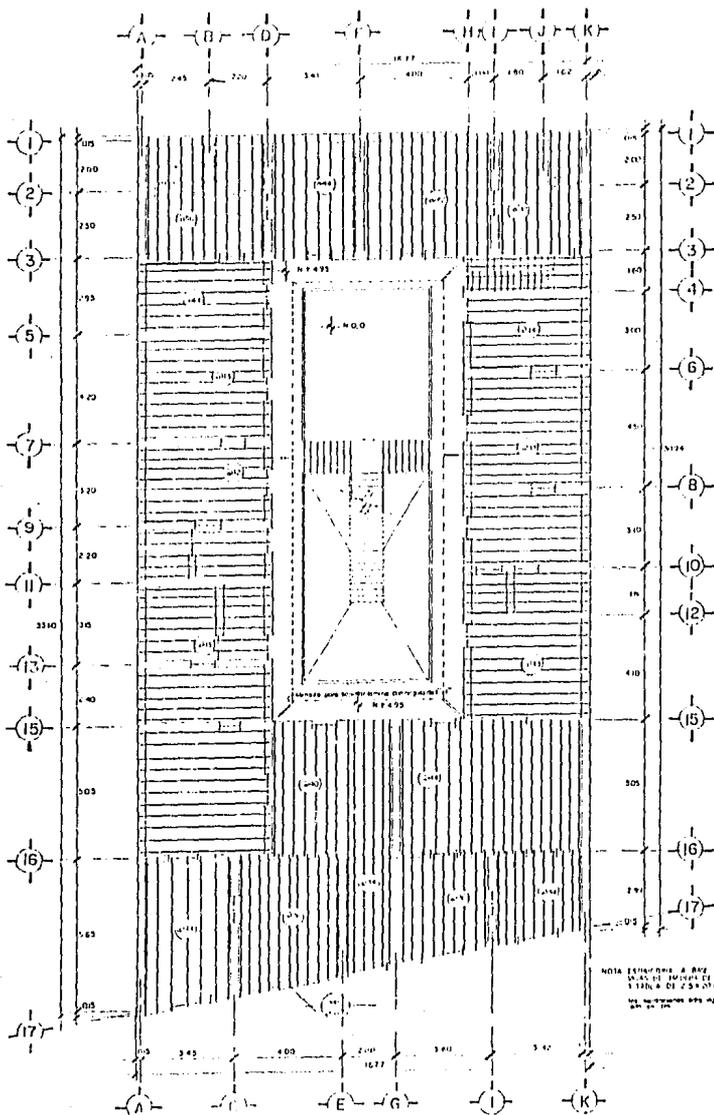






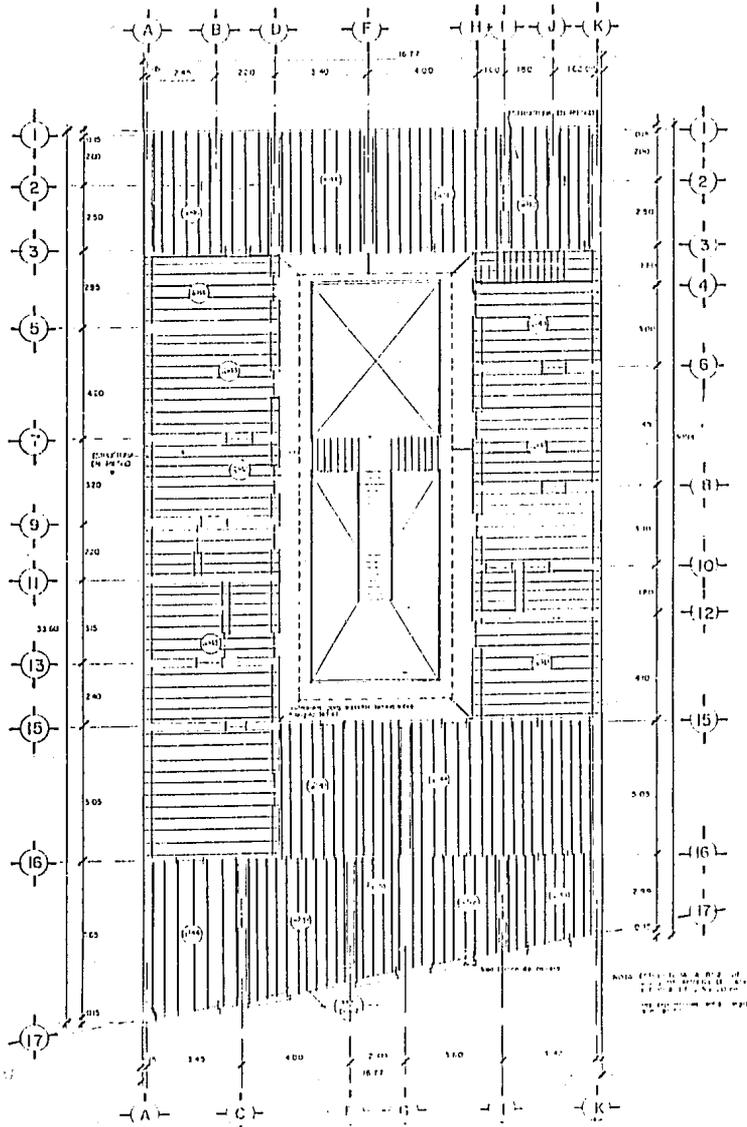
NOTA: EL AREA DE LA PLANTA DE LA ESCALERA ES DE 15.00 M<sup>2</sup>.  
 NOTA: EL AREA DE LA PLANTA DE LA ESCALERA ES DE 15.00 M<sup>2</sup>.  
 EN SUPLANTACIONES DE LOS PISOS SON =  
 EN SU SUPLENTE DE LOS PISOS SON =





NOTA: ESTIMACION A RAZ. DE  
 1:1000.00. ESCALA DE 1:1000.00  
 1:1000.00. ESCALA DE 1:1000.00  
 1:1000.00. ESCALA DE 1:1000.00







Perú No. 26  
 Construido en el s. XIX

- Remate de tabique
- Ventana de madera
- Canteras
- Barandales de fierro con aplicaciones de plomo originales.
- Se abrieron accesorias detrimento de la fachada corta la simetría y la proporción de vanos.
- cantera
- Puerta de acceso original modificada, en un espacio interior se conserva la original.

Invasión reciente techada con lámina de fibra de vidrio

Manguera de agua desde la llave central

pintura amarilla clara



→ barandal original

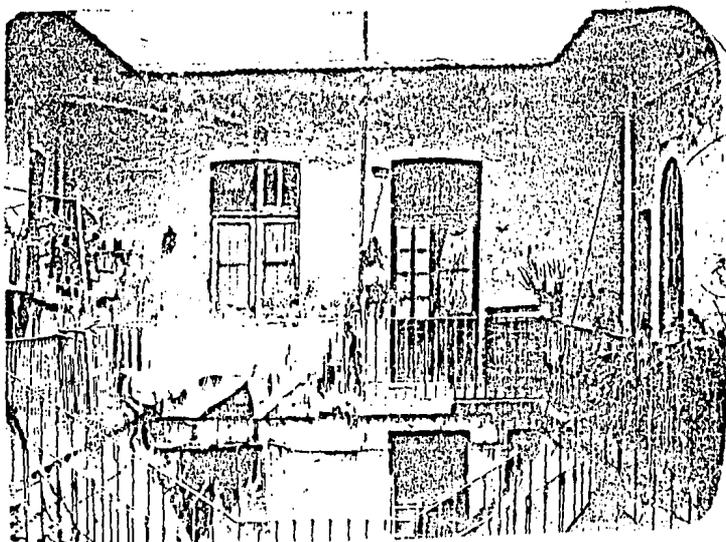
Invasión al patio central hace 30 o más años techos varios, lámina de carton, asbesto y acrílico

→ soporte para escalera pintura azul, amarilla y verde.

→ tanques de gas, mayor invasión del patio

→ escalera original con buellas de piedra, su estructura original es a base de vigas de madera ahora su primer parte tiene losa de concreto y los desarrollos secundarios conservan las vigas de madera con tablas y terrados

→ renta congelada



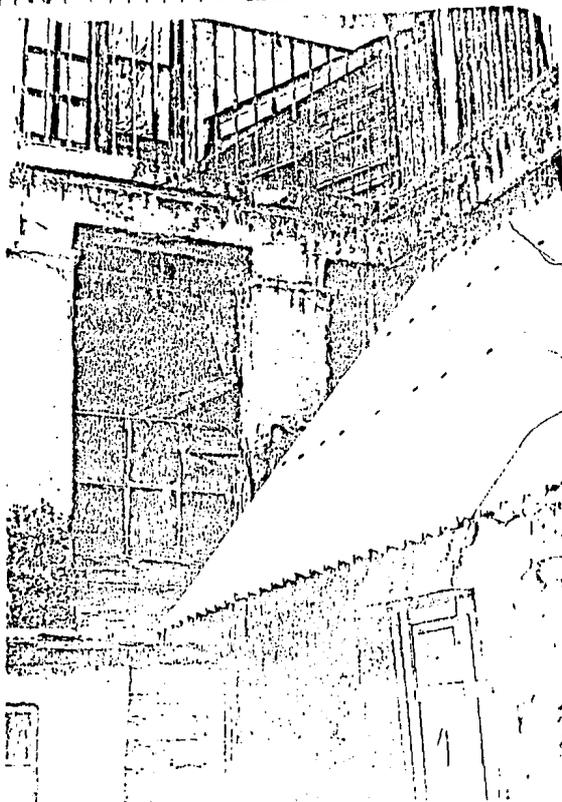
soporte de herrería para láminas

hace aproximadamente 10 años se modificaron estas ventanas superiores aún se puede ver la marca del vano original, en el entresijo fué sustituido el terrado por losa de concreto.

pintura verde

acceso a azotea

zona de ruinas , deshabitado con la construcción de Fase II se termino de incapacitar estos espacios ya que se abrieron mas las grietas de muros

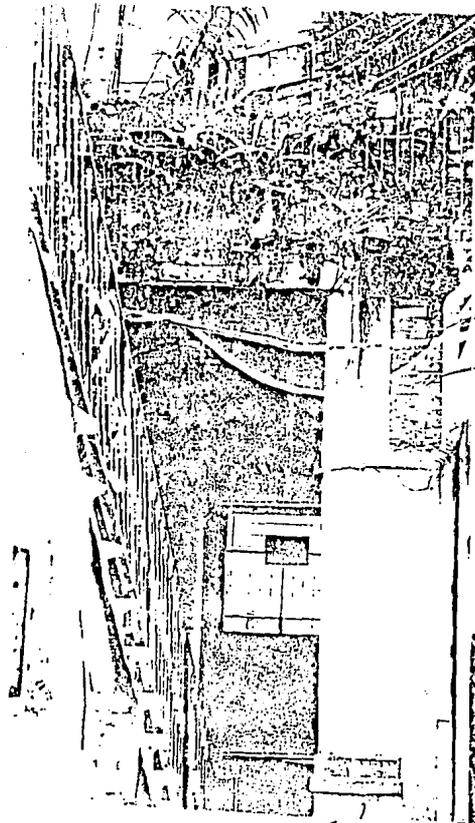


en la parte este del inmueble el pasillo superior fué modificado a losa de concreto

ruinas no existe entresijo

invasión al patio central hecha hace 30 años o más

la parte oeste del pasillo sigue siendo a base de vigas de madera



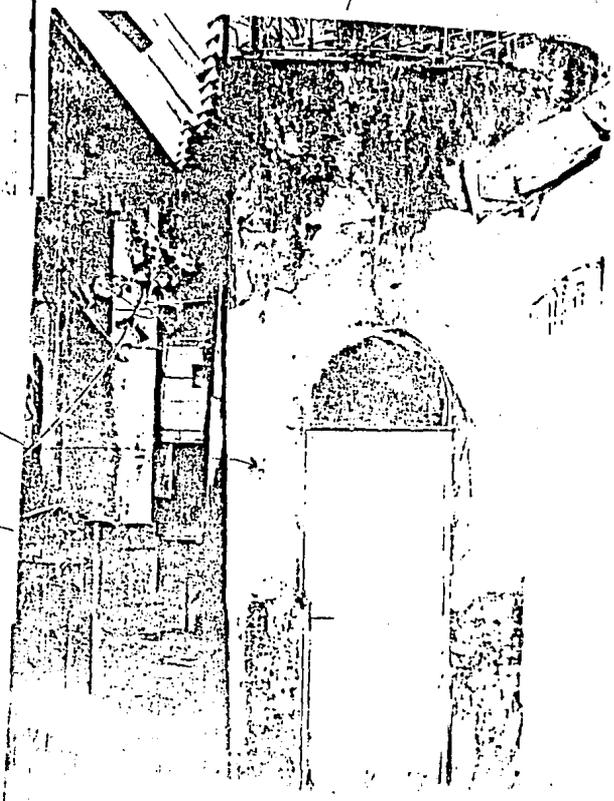
→ exceso de vegetación causando mayor peso en los pasillos del edificio

→ manguera para subir agua de la llave central del patio

→ adición de muros para formar un baño en la parte interna

→ bajada de aguas pluviales, perjuicio de la visión del patio central

↑ descanso escalera



← columna original perdida por el muro añadido

← parte posterior de la escalera, sustituido en parte por losa de concreto y otra parte conserva la estructura original es un baño común

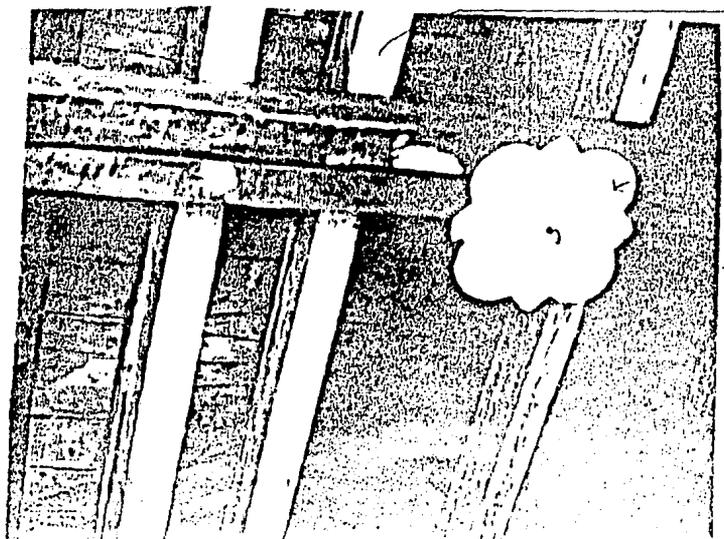
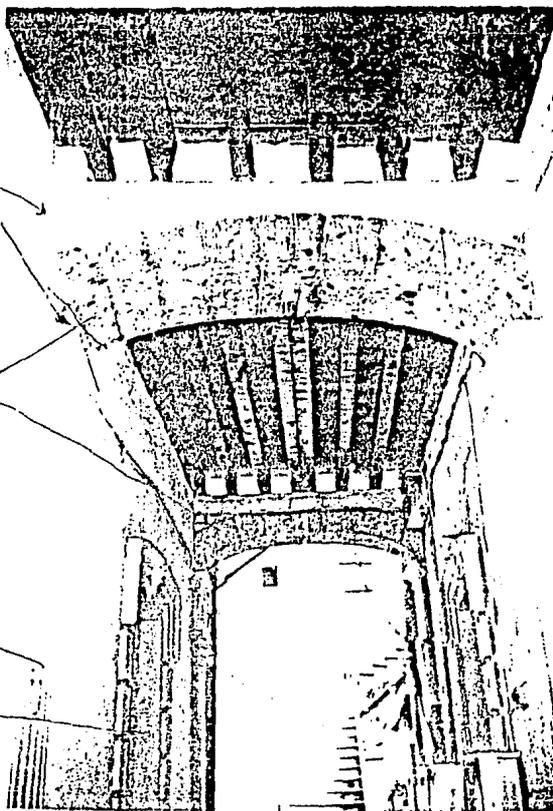
← el patio central reducido a pasillos por invasión de construcción y por tanques de gas.

Zaguán con estructura de madera, estas vigas fueron cambiadas hace tres años y conservaron su distribución original

arco de cantera

cantera pintada, pierde el sentido original

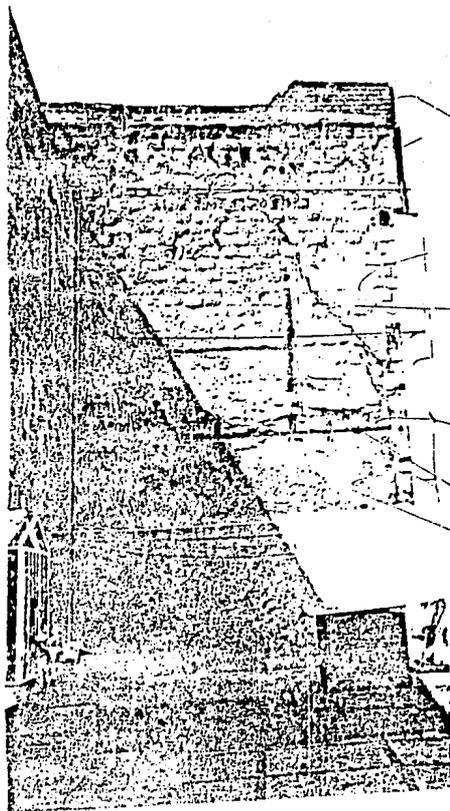
ventana cerrada con muro de tabicón



en algunos casos ya esta muy podrida la madera y en riesgo de derrumbe

roseton de yeso para remate de lámparas en techos

sistema original a base de terrados con vigas y tablas de madera.



Colindancia con Fase II  
Perú No. 28

pretil de tabique

muros de tepetate  
de 30 cm. de ancho

grietas causadas  
por el paso del tiempo,  
hundimientos y  
construcción  
Fase II

lámina que coloco Fase II  
para evitar desmoronamiento

vigas de entrespiso originales

zona de ruinas deshabitado  
extremo posterior derecho  
del inmueble.

### 3.2.- PROGRAMA ARQUITECTÓNICO.

*Entendido como programa arquitectónico aquel que se realiza para obtener las mejores condiciones de habitabilidad, funcionamiento, higiene, servicios, acondicionamiento ambiental, seguridad estructural, comunicación e integración al contexto e imagen urbana.*

*"En general, deberíamos evitar compromisos (o propuestas) que no satisfagan ni las exigencias de la vida moderna ni la autenticidad histórica. Esto significa que debemos encontrar aprovechamientos modernos válidos para viejos edificios y zonas, y que deberemos restaurarlos de modo que expresen lo mejor de nuestros dos mundos, -el pasado y el presente-".<sup>42</sup>*

*Se observó que el uso del suelo predominante de Perú No. 26 es habitacional y tan solo el 23% es comercial. Del total de ingresos por renta percibidos por el propietario que es NS 7 757.00, tan solo el 15.92% es por rentas de uso comercial, esto significa que la abundancia de locales comerciales en la zona, aunada a la crisis económica del país, disminuye el costo de los locales comerciales para renta, de esta manera se concluye que además de ser más rentable la vivienda y cumplir con un objetivo social de dotación de la misma, el inmueble debe eliminar este uso comercial, ya que ni son tan rentables y si afectan a la estética del mismo con lo que pierde arquitectónicamente y estéticamente el inmueble.*

*"quienes habitan en estas vecindades en estado ruinoso, se pretende que sin desarraigar a los habitantes de su barrio, en forma paulatina se vayan regenerando no solamente las habitaciones, sino los edificios en los que se alojan, los comercios, las calles mismas, las unidades de juego y de centros deportivos que estarán a disposición de ellos y de sus hijos, la prestación de servicios médicos, los parques y jardines...".<sup>43</sup>*

*Ahora bien revisando el Reglamento de Construcciones del D.F. en el rubro de requerimientos del Proyecto Arquitectónico se tiene que predios de más de 500 metros cuadrados hasta 2 000 metros cuadrados necesitan un área libre de 22.50% de su superficie lo cual en el diseño original del edificio se cumplía ya que se tenían 144.84 metros cuadrados pero la invasión del patio central le quitó 53.12 metros cuadrados, con lo que en la actualidad no cumple con el Reglamento de Construcciones del D.F.*

<sup>42</sup>Spretregen. Compendio de Arquitectura Urbana, edit. G.G. Barcelona pag. 229.

<sup>43</sup>Rosales Ayala Héctor. Tepito ¿Barrio vivo? Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias Cuernavaca Mor. 1991 edit. UNAM

"La existencia de patios como parte del sistema de vivienda asegura la intimidad vecinal, permitiendo la organización de fiestas y reuniones, el juego de los niños y el lavado y tendido de ropa."<sup>44</sup>

Se propone que el programa arquitectónico sea para 10 familias y sean desocupados los locales comerciales, de esta manera corresponderá aproximadamente 83.43 m. cuadrados por familia, superficie adecuada para una vivienda de 4 o 5 miembros, corresponde a 16.68m. cuadrados habitame; Esta cifra entra dentro de la clasificación del D.F. en su Reglamento de Construcciones en el rubro de 60 a 92 m. cuadrados vivienda de interés medio, podría parecer excesivo, pero realmente para una calidad de vida digna y decorosa no se considera pertinente entrar en el rubro inferior que es de 45m. cuadrados para vivienda terminada popular, ya que esta clasificación mermaría la rentabilidad del inmueble..

"El remedio para su conservación es su uso real, no la imitación artificial o pintoresca de su cometido. Deben de tener una estimable población que servir, una clientela nutrida a través de los años que insista en la calidad de lo genuino. La base para la supervivencia de las casas y bazares de una ciudad antigua es absolutamente idéntica: su autenticidad de uso".<sup>45</sup>

El inmueble deberá dotar de agua entubada, drenaje, electricidad a cada vivienda. Las viviendas contarán con su propio medidor de electricidad. El servicio telefónico será opcional a cada vivienda. (hasta hoy existen 3 líneas telefónicas en el inmueble). Se deberá diseñar y destinar una área común para los cilindros de gas l.p. con dotación independiente a cada vivienda. (por ahora algunos están en la azotea, otros en el pasillo superior y otros en el patio central).

#### INGRESOS Y EGRESOS

Ingresos por rentas mensual (sin inquilinos morosos) NS 7 757.00

Egresos.		MONTO \$
CONCEPTO	TIEMPO	
Agua	mensual	NS54.88
Predial	mensual	NS523.27
Impuestos	mensual	NS483.33
Contador	mensual	NS200.00
Mantenimiento mínimo	mensual	NS250.00
Gastos por admón.	mensual	NS646.41

**TOTAL INGRESOS** **NS 7 757.00**

**TOTAL EGRESOS** **NS 2 157.89**

**PERCEPCIÓN LIBRE** **NS 5 599.11**

<sup>44</sup>Hernández Alfonso, Las azoteas siempre dicen la verdad, Revista Primavera, 1977. 3pp.

<sup>45</sup>Spreiregen, Compendio de arquitectura Urbana, edit. G.G. Barcelona pag. 229.

*Para mayor información ver planos de usos y rentas por espacios, al final de sección.*

*La Tesorería del D.D.F. en la declaración de valor catastral y pago del impuesto predial, que emite en base a los artículos 9 y 21 de la Ley de Hacienda del D.D.F. tiene registrados los siguientes datos:*

<i>Superficie de terreno</i>	<i>550m<sup>2</sup></i>
<i>Valor Unitario por metro cuadrado</i>	<i>NS78.60</i>
<i>Valor del suelo</i>	<i>NS43 230.00</i>
<i>Metros Cuadrados de construcción</i>	<i>880m<sup>2</sup></i>
<i>Valor Unitario por metro cuadrado</i>	<i>NS73.20</i>
<i>Valor de la construcción</i>	<i>NS38 174.40</i>
<i>Valor Catastral del Inmueble</i>	<i>NS81 404.40</i>
<i>Valor Catastral base de rentas</i>	<i>NS41 020.10</i>

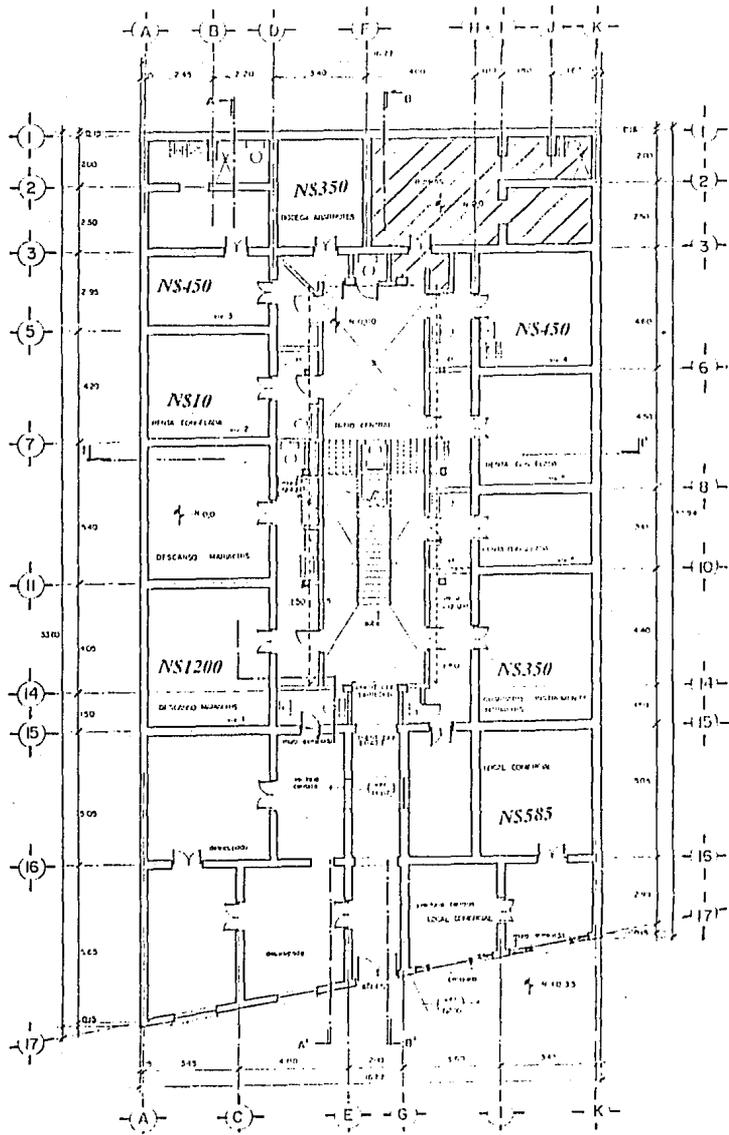
*A mayor rentabilidad del inmueble, mayor mantenimiento en los años futuros y a su vez provocará beneficios sociales y valoración de él mismo todo esto con la participación directa de los habitantes del inmueble y con los pobladores de la zona y la ciudad."De nada sirve una acción municipal que prescinda, soslaye u omita la participación de los destinatarios de la acción".<sup>46</sup>*

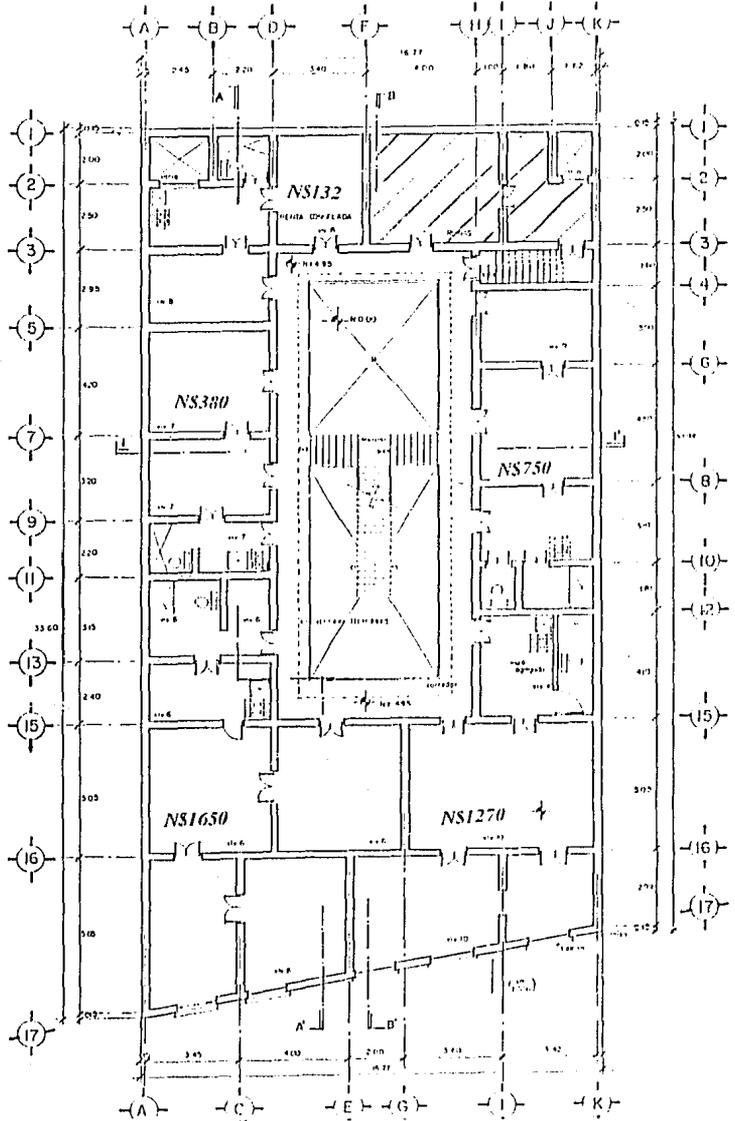
*Así conciencia del bien común y acción cívica participativa son pues elementos imprescindibles de una política renovadora, para el rescate del Centro Histórico de la Ciudad de México; También es necesario en un país como México que proclama centenares de miles de unidades de vivienda de déficit, aproveche éste patrimonio construido.*

<sup>46</sup>*Centros Históricos en América Latina Patrimonio y Unidad. Bogotá Colombia 1990 colección Somo Sur.*

**DISEÑO ACTUAL**

**USOS Y RENTAS POR ESPACIO PLANTA BAJA**





### 3.3.-PREMISAS TEÓRICAS Y TÉCNICAS.

A) *Cimentación.* Presenta un hundimiento de 33cm. respecto al nivel de banqueta, provocado tal vez por fallas en la cimentación, por los sismos, por condiciones del subsuelo de materiales compresibles, por el abatimiento freático realizado en las construcciones vecinas o por la repavimentación de la calle y banqueta.

B) *Estructura.* Debido al paso del tiempo sin mantenimiento, se aprecian deterioros en las columnas, vigas, traveses y muros que son los elementos estructurales que soportan el edificio, presentando algunas grietas y desplomes en estos elementos, como consecuencia de ello, el propietario del inmueble, cambió la vigería del entrepiso en el 50% del edificio por losa de concreto hace aproximadamente 15 años, en el otro 50 % del entrepiso del edificio aún tiene entrepiso de vigas de madera.

*Muros.* Los hay estructurales y divisorios de diferentes espesores construidos con diferentes materiales como, tepehate en su gran mayoría, piedra, tabique y mixtos, amalgamados con mortero cal arena o cemento cal y arena.

*Columnas.* Fabricadas de piedra las originales, que son parte de la estructura perimetral del patio central, en el zaguán las columnas adosadas son de cantera y ahora se encuentran pintadas, tienen labrados de bella apariencia arquitectónica.

*Marcos.* Estos están hechos en cantera labrada que enmarcan las puertas y ventanas de la fachada y el corredor del zaguán, con detalles en jambas y dinteles, en las puertas y ventanas interiores no se tienen marcos de cantera.

C) *Detalles arquitectónicos.* Existen algunos originales, enmarcando el edificio con cantera en su parte superior de la fachada y de extremo a extremo, en las colindancias de nivel de banqueta a nivel de piso de azotea así como un rodapie de cantera en la mitad de la fachada del edificio. En los plafones de cielo raso existen algunos rosetones de yeso.

D) *Recubrimientos y acabados.* En fachada aplanado con cal y arena, marcos de cantera en balcones del segundo nivel lisos y en primer nivel almohadillados. El rodapie de la fachada es de cantera y existe solo en el 50% de la fachada. Los recubrimientos de pisos en planta baja son de cemento pulido y en algunas partes loseta cerámica, en el segundo nivel en su cuerpo derecho y de norte a sur es cemento pulido y en el cuerpo izquierdo de norte a sur es de duela de madera. Los pisos exteriores son de cemento pulido y en el zaguán de loseta cerámica. El interior de las viviendas tiene aplanado de yeso con pintura vinílica, los espacios exteriores que dan al patio central tienen aplanado con mortero.

E) *Mecánica de suelos.*

1.-*Antecedentes.* En el predio está construido un edificio de dos plantas cuyas cargas están concentradas alrededor del patio central, además habiendo cargas intermedias y en

los extremos del edificio. Los elementos estructurales son columnas, traveses de concreto, vigas de madera y muros de carga.

La estructura presenta fallas, motivadas por la extracción de agua freática, por los sismos, por las obras profundas del metro, por la construcción de vivienda Fase II en dos de sus colindancias.

2.-Un estudio de mecánica de suelos realizado cerca de la zona del predio, en la calle de Manuel González y Pino, muestra la estratigrafía y propiedades del subsuelo, cotejados con otros datos del lugar con información y literatura especializada, editadas por la Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos, A.C. y por el D.I.F., determinan así la siguiente secuencia estratigráfica.

El manto superficial presenta un espesor de 2.50m a 3.00m. y está constituido entre 1.00m. y 1.50m. por arcillas arenosas contaminadas con cascajo, le subyacen limos arenosos de compatibilidad media, siendo poco recomendable como apoyo de pilotes de punta. La segunda formación arcillosa se localiza entre 2.200 m. y 2.4.00m. de profundidad promedio y con mejores características de resistencia y deformabilidad que las arcillas volcánicas superiores.

3.-Propiedades del subsuelo, mediante ensayos provenientes de muestras cúbicas obtenidas de sondeos a cielo abierto, el contenido de humedad presenta valores de 10% y 70%, su peso volumétrico promedio es de 1.60 ton / m<sup>3</sup>. y su resistencia a la compresión simple varía de 0.5 a 3.7 Kg. / cm<sup>2</sup>, con una cohesión de 0.36 Kg / cm<sup>2</sup> y un ángulo de fricción interna de 27 grados.

PROFUNDIDAD EN METROS	W	L.L.	LP	Ip	Cr	Ss	e	σ	Vs	Vh	qu	C	φ	CLASIFICACION
0.30														RELLENO
0.60														RELLENO
0.90	26													RELLENO
1.20	45	82	30	52	0.71	2.40	1.07	100	1160	1680	1.24			ARCILLA
1.50														CAIE
1.80														ARCILLA
2.10	48	52	30	13	0.31	2.35	1.19	99	1120	1650	3.23			CAIE
														LIMO
														ARENOSO
														GRIS
														(MH)
2.40												0.36	27	LIMO
														GRANOS
														ARENOSO
														GRIS
														(MH)
														LIMO
														ARENOSO
														GRIS
														(MH)

SONDEO A CIELO ABIERTO  
W - Contenido de humedad 48%  
L.L. - Límite líquido 52%  
LP - Límite plástico 39%  
Ip - Índice de plasticidad 13%  
Cr - Consistencia relativa 0.31  
Ss - Densidad de sólidos 2.35  
e - Relación de vacíos 1.19

σ - Grado de saturación 99%  
Vs - Peso Volumétrico seco en 1.12 ton m<sup>3</sup>  
Vh - Peso Volumétrico húmedo 1.65 ton m<sup>3</sup>  
qu - Resistencia a la compresión simple 3.23 Kg / cm<sup>2</sup>  
C - Cohesión 0.36 Kg / cm<sup>2</sup>  
φ - Ángulo de fricción interna 27 grados

Fuente: Sociedad Mexicana de Mecánica de Suelos, A.C.

*4.-Criterio estructural.-Para determinar las causas que motivaron las deformaciones y fallas en los elementos estructurales de este edificio, como en todos los de su genero, dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México, y que por su antigüedad han sido sometidos a infinidad de pruebas, tanto naturales como las provocadas por el hombre, y cuyas manifestaciones se aprecian a simple vista, en las que a veces se pone en peligro su estabilidad. Se mencionan las causas y soluciones para resolver este problema.*

*Causas y efectos de inestabilidad del edificio.-En la sección de diseño original y actual, se hace una descripción del estado actual del inmueble y se demuestra en el análisis fotográfico del inmueble la estructura que ha cedido, provocando fisuras y grietas peligrosas en muros de colindancia. Como es sabido estos problemas se presentan por variaciones físicas y químicas que tienden a alterar los volúmenes y características resistentes de los minerales del suelo, como consecuencia de esto, al descubrir la cimentación de un edificio se observaría que están apoyados sobre terreno descompuesto, formado por arcillas y arenas limosas faltas de cohesión por cambios de humedad, otras pueden ser, las producidas por esfuerzos mayores en los muros de carga al modificar espacios y usos, por adición de losas de concreto o por empujes de tierras.*

### **3.4.-CRITERIOS Y RESTRICCIONES.**

*La Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas Históricas y Artísticas y el Reglamento del D.D.F. mencionan los siguientes criterios y restricciones para la actuación en Rehabilitaciones, Conservaciones o Restauraciones dentro del Centro Histórico de la Ciudad de México.*

#### *A.-Marco Teórico.*

- 1.-Análisis histórico*
- 2.-Levantamiento Arquitectónico*
- 3.-Levantamiento de deterioros*
- 4.-Proyecto de Rehabilitación*

#### *B.-Normas y restricciones características para una Rehabilitación.*

- 1.-Limpieza general de la obra*
- 2.-Reestructuración*
- 3.-Consolidación*
- 4.-Restitución*
- 5.-Anastilosis o recomposición*
- 6.-Liberación*
- 7.-Readaptación*

#### *C.-Requisitos para el trámite de obras de Conservación, Rehabilitación o Restauración.*

- 1.-Alineamiento y número oficial*
- 2.-Solicitud para el permiso*

- 3.-Fotografías en color y referencia en planos
- 4.-Planos arquitectónicos del levantamiento
- 5.-Memoria descriptiva de la obra
- 6.-Documentos del responsable de obra.

*Es aquí donde deben incidir los elementos de análisis estudiados en el capítulo anterior, para que sea un proyecto integral.*

### **3.5.-DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO.**

*En primer término se expone la propuesta de ubicación de las viviendas en planta baja y en planta alta , obteniendo las siguientes cifras por metro cuadrado por vivienda incluyendo tapancos:*

<i>Vivienda No.1</i>	<i>83.14 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.2</i>	<i>87.42 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.3</i>	<i>89.99 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.4</i>	<i>96.40 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.5</i>	<i>83.32 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.6</i>	<i>96.13 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.7</i>	<i>78.81 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.8</i>	<i>105.82 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.9</i>	<i>99.00 metros cuadrados</i>
<i>Vivienda No.10</i>	<i>86.77 metros cuadrados</i>

**Superficie total construida 906.8 metros cuadrados**

*Con estos datos se entra en el rubro de género plurifamiliar de 3 a 50 viviendas magnitud e intensidad de hasta 4 niveles que marca el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal.*

*Posteriormente se revisan las modificaciones propuestas en este Proyecto, en planta baja y en planta alta , donde se observa: En planta baja la eliminación de toda el área invadida al patio central ya que las viviendas sufrían en su calidad de iluminación y ventilación con esta invasión anulado a que el Reglamento de Construcciones para el D.F. menciona que para predios de más de 500 metros cuadrados y hasta 2000 metros cuadrados debe haber una área libre de 22.50% de superficie del predio y en estos momentos no se cumple con este requerimiento, con este Proyecto esta área se sustituye en una mejor distribución espacial al interior; más adelante se hace un análisis detallado de las pequeñas modificaciones hechas a la construcción como son el caso de una puerta que se convierte en ventana, apertura de ventanas para cumplir con los requerimientos de iluminación y ventilación, pequeños muros agregados de espesor de 15 cm. , la eliminación de muros de tapete y tabique que no tenían un soporte estructural en planta baja,*

*eliminación de parte de muro hasta nivel de cerramiento para dar mayor amplitud a los espacios, en sus dos esquinas posteriores la eliminación de una pequeña parte de entepiso para provocar ductos de iluminación y ventilación, pequeños muros cerrados para la independización de una vivienda con otra, estas modificaciones observan siempre el carácter del edificio y lo respetan.*

*Más adelante se exponen los planos arquitectónicos del Proyecto en planta baja y alta con sus respectivas plantas de tapancos, todas las viviendas tienen sala, comedor, cocina, baño completo y tres recámaras, en nueve de ellas la tercer recámara está dada en el tapanco independiente y en una sola no existe tapanco, en el plano arquitectónico de azotea se ubican los lavaderos y el área de tendido de ropa con una ubicación que propicia la comunicación y la convivencia entre los moradores de la vecindad y el contacto con otras personas al exterior de la construcción.*

*Los planos de cortes expresan de una manera esquemática la interacción de la vivienda y la amplitud que ahora tiene el patio central; Las fachadas exponen claramente la rehabilitación de su fachada principal y la fachada interior con la propuesta de ventanas, cabe mencionar que tanto las puertas como ventanas son entabladas con base en madera y vidrio como estuvieron las originales y que son fácilmente realizables en esta época, así como la recuperación de los vanos del zaguán que tan solo habían sido tapados.*

*Dentro del Proyecto se da la consolidación del edificio, en esta sección se da un criterio de reestructuración con base en estudios y consultas hechos a expertos en la materia y se propone que en cada intersección de muros se realice un castillo de 30 x 30 cm. con 8 varillas de diámetro de 3/8 y estribos del número 2 a cada 15 cm. como complemento vertical de refuerzo para confinar los muros de carga; Castillos como parte de marco en ventanas, puertas y huecos en las puntas de los muros de 15 x 30 cm. con 6 varillas de diámetro de 3/8 y estribos del número 2 a cada 15 cm.; Refuerzos horizontales, se propone un cerramiento de 30 x 20 cm. empotrado en el muro actual de tepetate con concreto armado  $F'c = 250 \text{ Kg/cm}^2$  con 8 varillas de 3/8" de diámetro y estribos del número 2 a cada 15 cm. y colocados cada 2.50 metros de altura en ambos niveles con el mismo objetivo de confinar los muros haciendo marcos; Tensores diagonales de esquina a esquina rigidizando planos de cada entepiso a base de redondo de acero de 19 mm. de diámetro.*

*A su vez todas las vigas de madera que se encuentren dañadas en entepiso y cubierta se reemplazarán y decorarán en la misma forma que lo marca el detalle que se realizó en planos de diseño original del edificio y del cual todavía se tienen muchas muestras.*

*Las instalaciones hidráulica sanitaria y gas en ambos niveles del edificio, se realizarán en base a las especificaciones dadas por el Reglamento de Construcciones para el D.F., todas las viviendas contarán con agua fría y caliente en cocina y baño, gas y drenaje, las cuales tienen una tubería de cobre en su red de 13 mm. de diámetro y en el gas con tubería de cobre tipo M, los 6 tinacos de 1100 litros se encuentran en la azotea y cumplen con los*

*requerimientos de dotación de agua ya que se tiene que el consumo es de 150 litros por habitante por día y en promedio se calculó 4.3 habitantes por vivienda dando un total de 43 habitantes en el inmueble lo que exige una dotación de 6 450 litros por día y si se tienen 6 tinacos de 1100 litros la dotación es sobrada ya que son 6600 litros en su capacidad total, los cilindros de gas son de 30 kilos y dispuestos de tal manera que su alimentación a las viviendas sea lo más directa posible .*

*Las instalaciones eléctricas en planta baja y planta alta son independientes a cada vivienda contando cada una de ellas con su propio circuito y un circuito extra para la iluminación del patio central , habiendo en todos ellos tierra física con cable desnudo de calibre catorce (positivo en rojo, negativo en blanco), llegando todos los circuitos a un tablero con once medidores y once interruptores térmicos de 20 amperes , los ductos son de poliducto de 3/4 de pulgada .*

*Los criterios de acabados para los aplanados exteriores son en mortero y pintados con pintura vinílica para exteriores, los aplanados interiores son en yeso con pintura vinílica, el piso exterior del patio central con loseta cerámica sobre firme de concreto existente y lo mismo para el zaguán, en la azotea piso de cemento existente, los pisos interiores de las viviendas en planta baja serán con loseta cerámica y en planta alta la duela ya existente y reemplazando las que sea necesario; en planta alta existe una zona que ya tiene losa de concreto por lo cual se le pondrá loseta cerámica también.*

*La herrería y carpintería será repintada, dentro de los trabajos de herrería se diseñaran porta macetas para el patio central y los pasillos del corredor en planta alta, los marcos de cantera en zaguán despintados y dejando con su apariencia natural la cantera.*

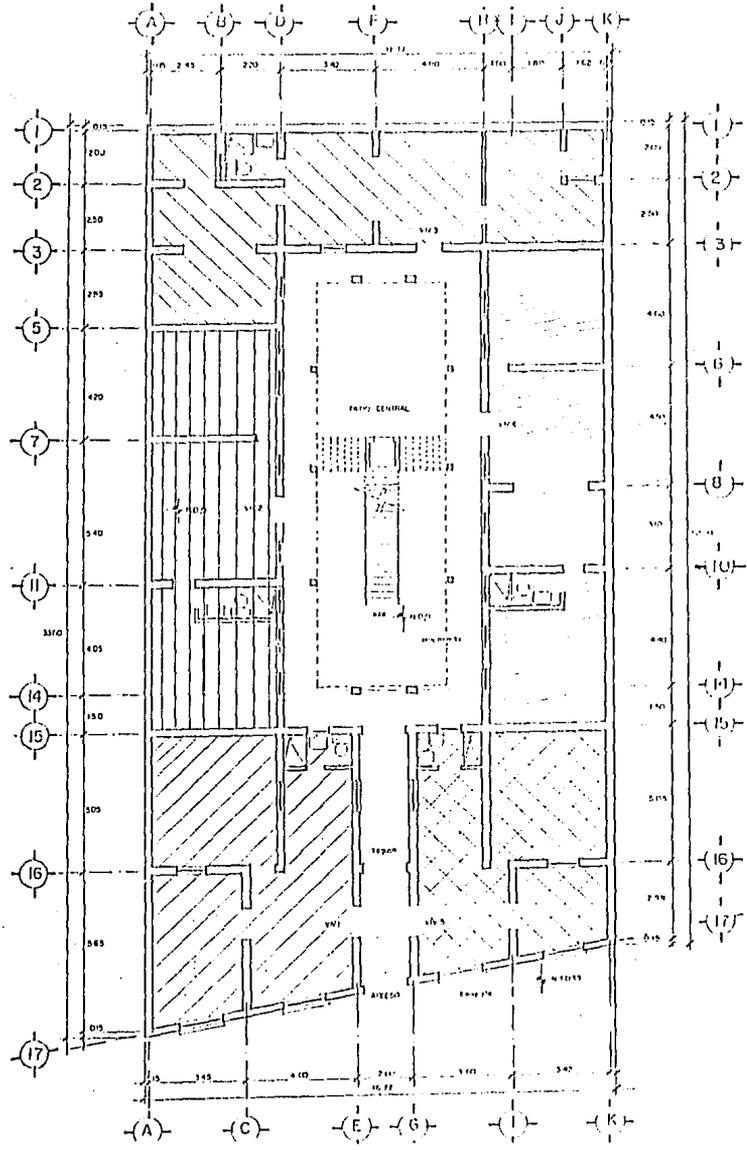
*Las columnas del patio central y las huellas de la escalera del patio central restauradas.*

*Hasta aquí se ha demostrado lo factible que pueden ser las adecuaciones o reutilizaciones de los edificios en el Centro Histórico de la Ciudad de México, determinando por supuesto el uso más conveniente para cada uno de ellos, pudiendo estas contener criterios de diferentes índoles, satisfaciendo las exigencias de la vida moderna y la autenticidad histórica, encontrando aprovechamientos modernos válidos para viejos edificios y zonas, expresando ellos lo mejor de dos épocas, el presente y el pasado.*

*A continuación están los planos de Proyecto de Adecuación de las viviendas, donde se podrá ver con mas detalle lo expuesto hasta aquí.*

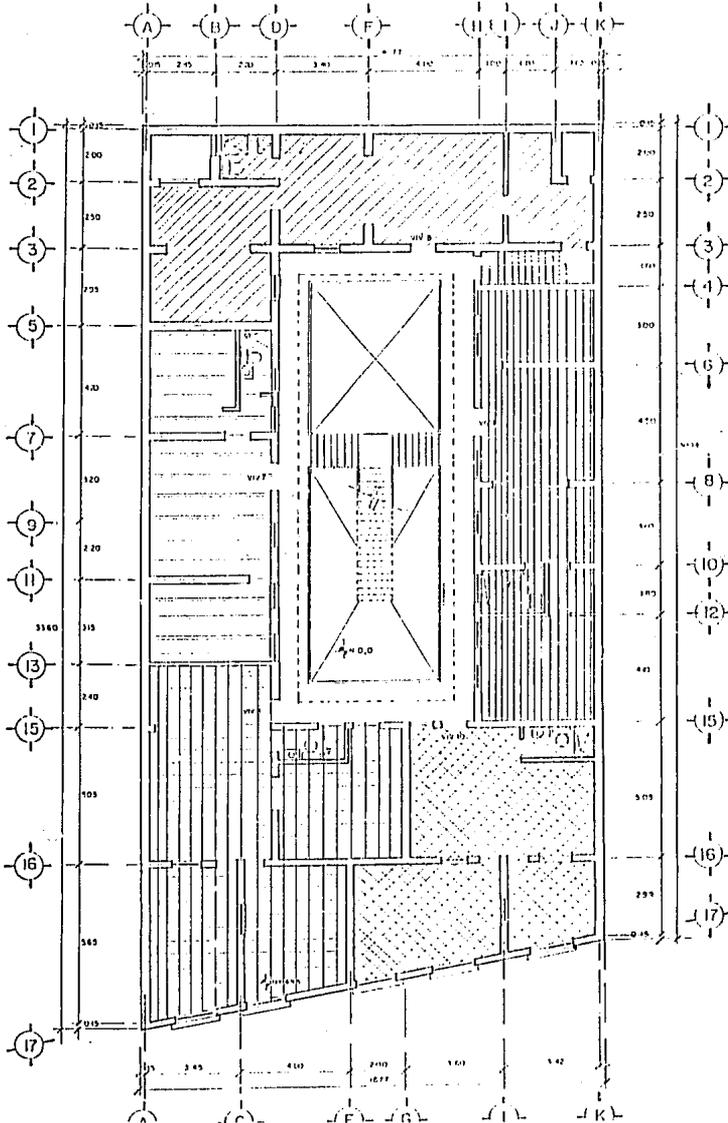
PROYECTO

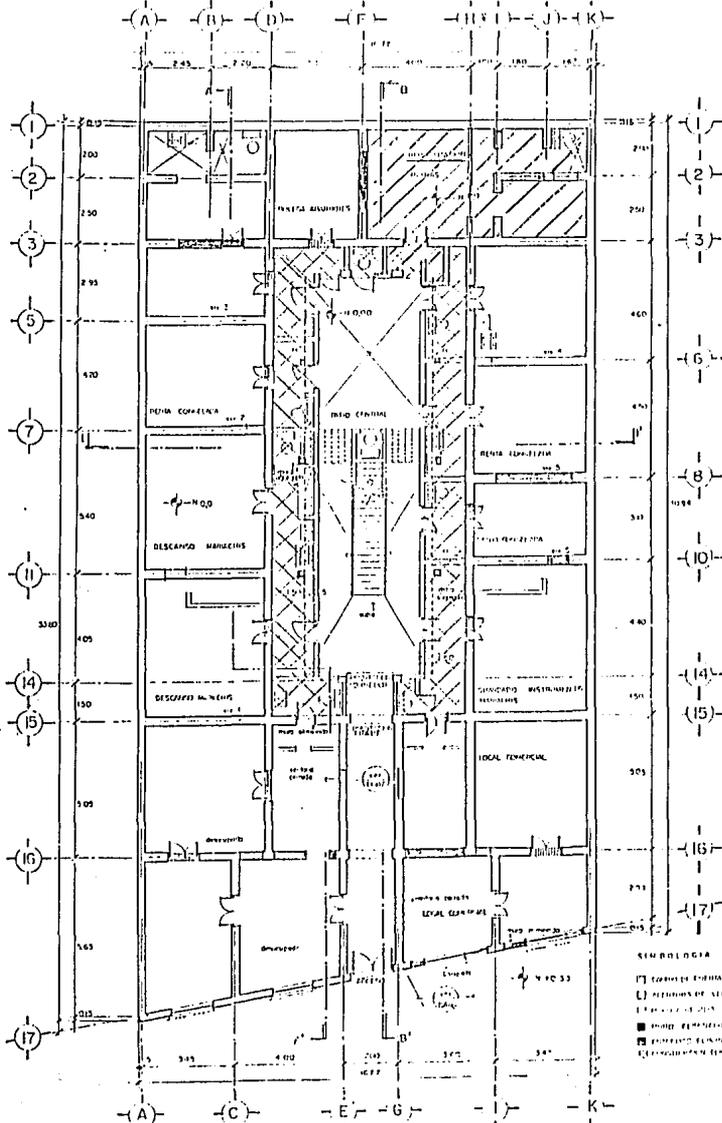
UBICACIÓN VIVIENDAS PLANTA PAJA



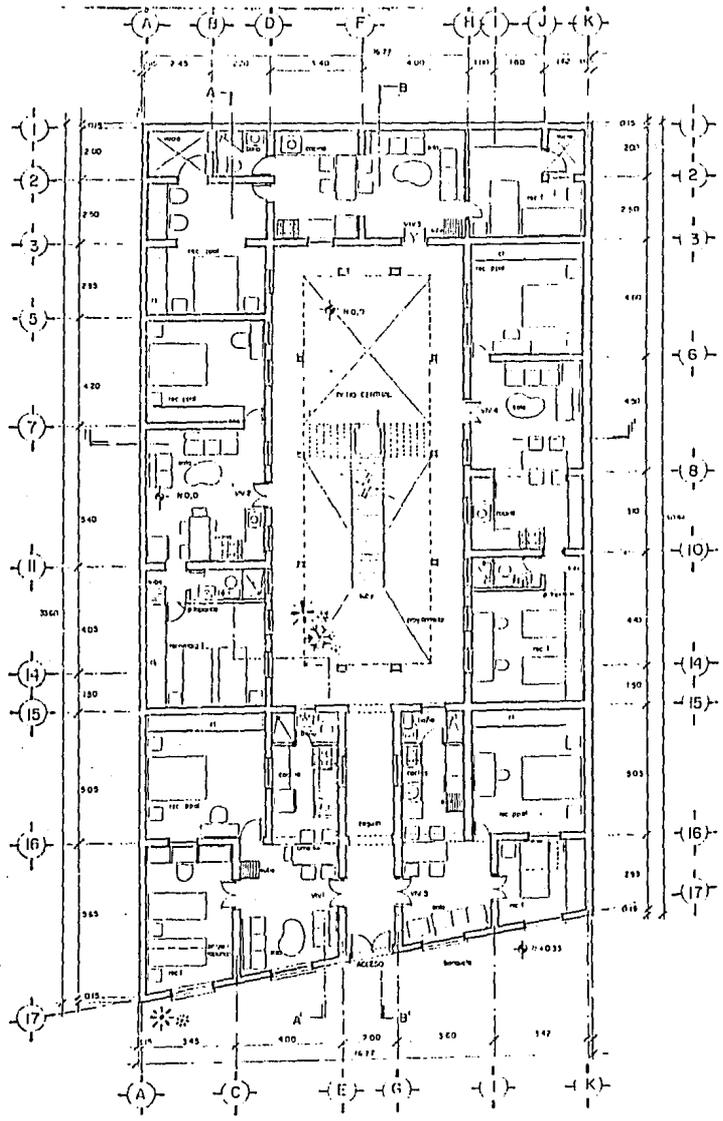
PROYECTO

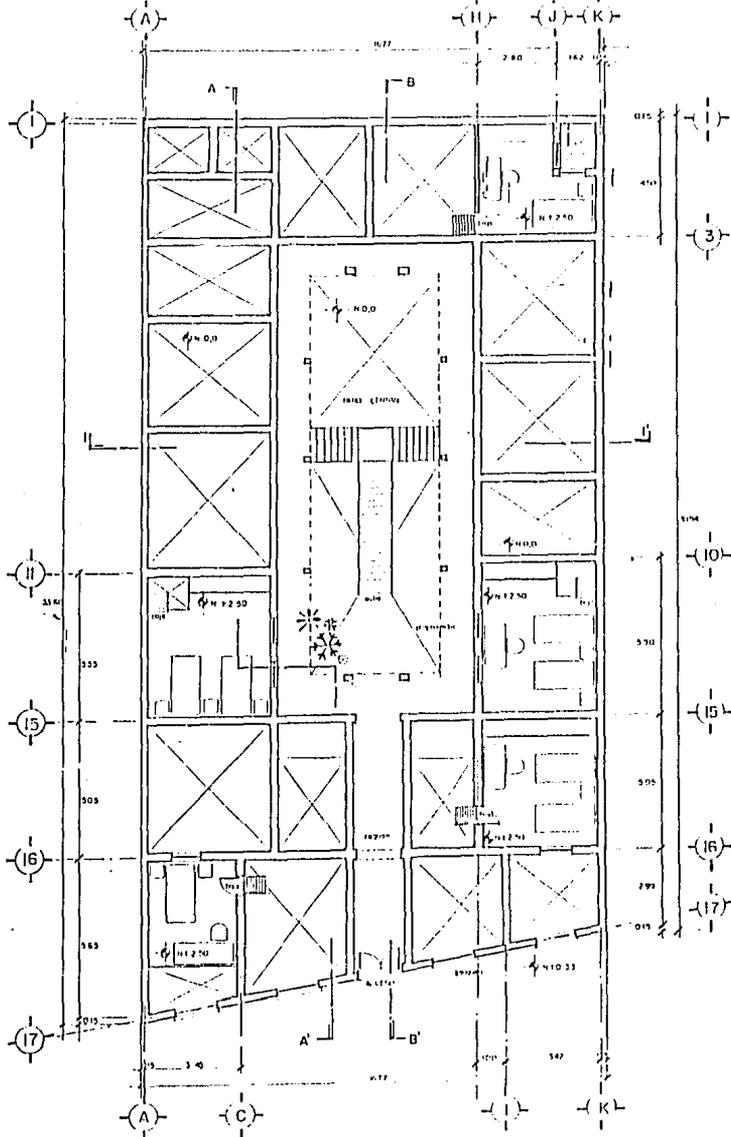
UBICACIÓN VIVIENDAS PLANTA ALTA



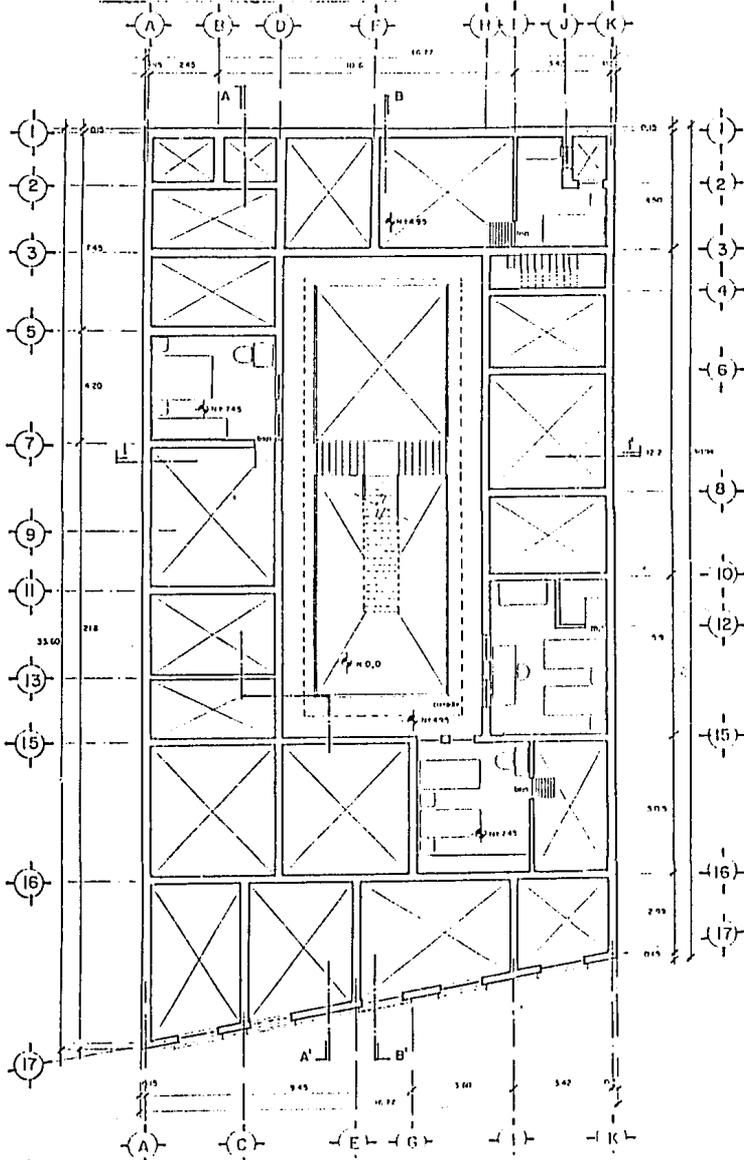


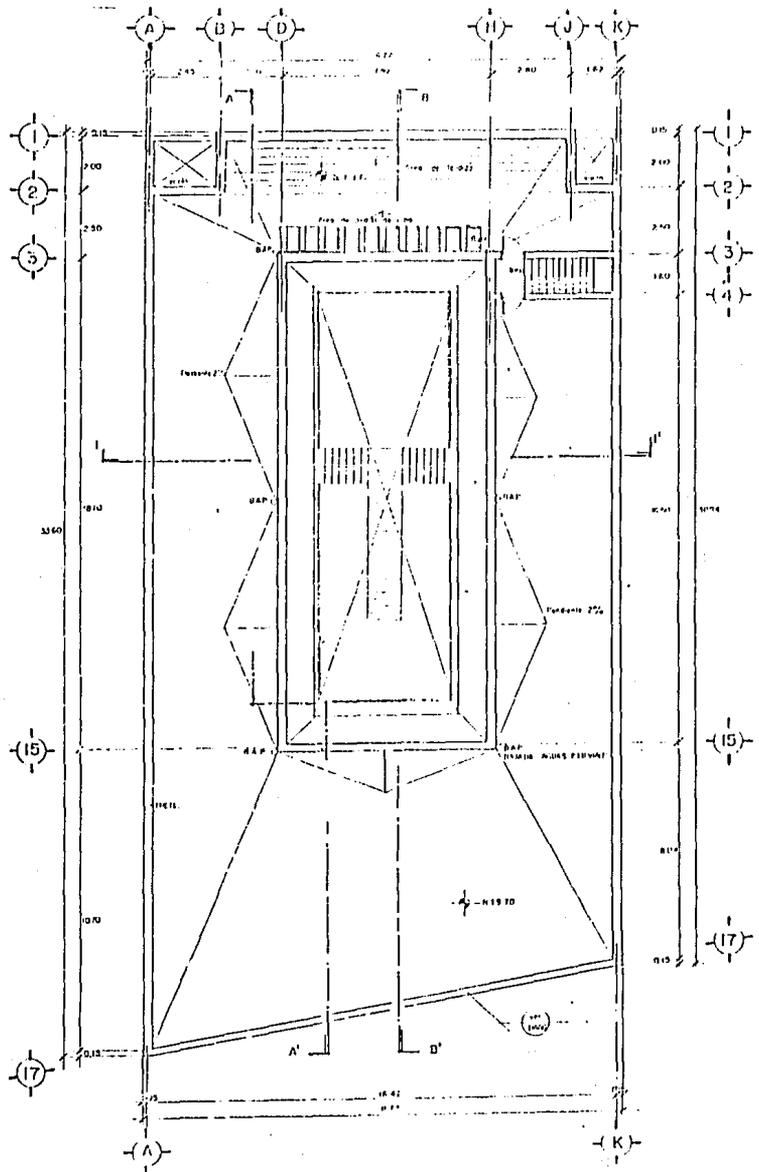


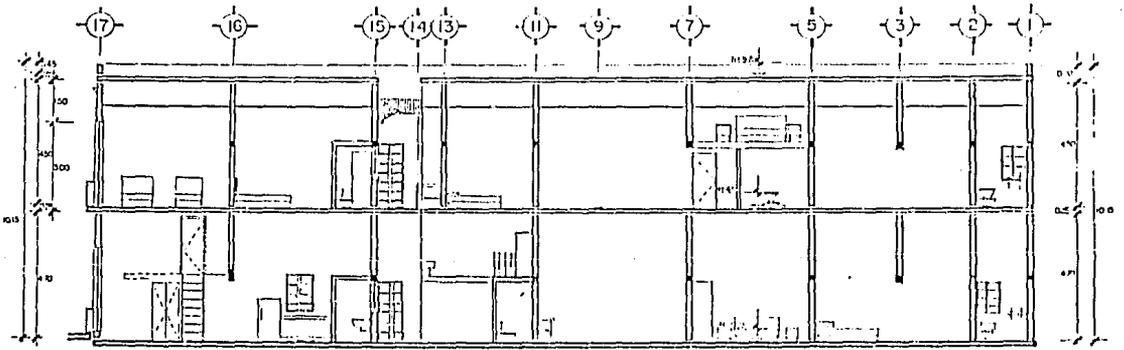




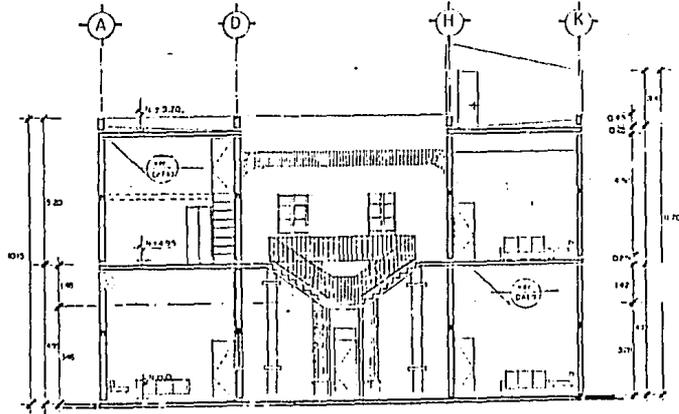




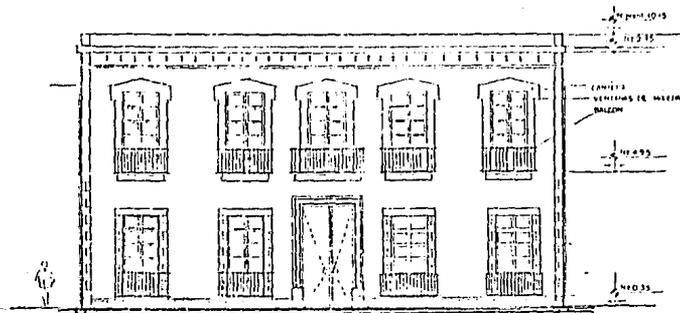




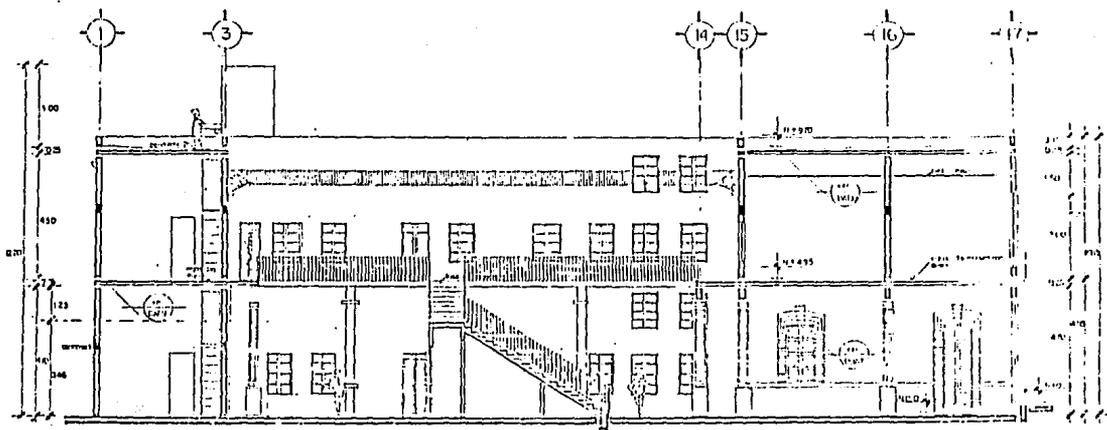
CORTE A-A'



CORTE I-I'

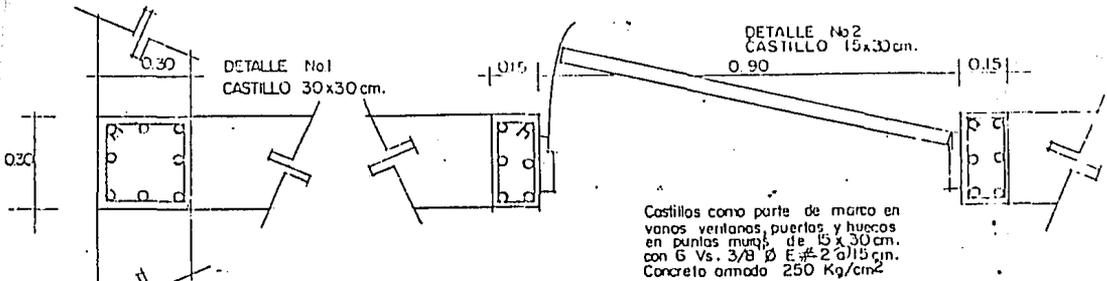


FACHADA PRINCIPAL



CORTE H-B



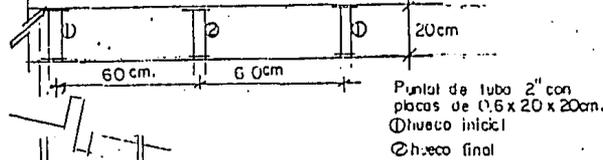


En cada intersección Castillos de 30x30 cm. c/8Vs. 3/8" Ø E # 2 @ 15 cm., complemento vertical de refuerzo para confinar muros de carga

esc. 1:25

esc. 1:25

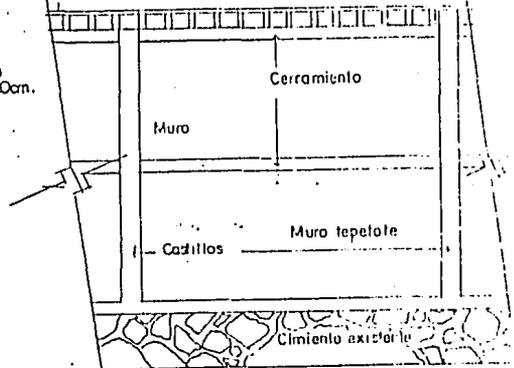
DETALLE No. 3 APUNTALADO HUECOS PARA TRABES INTERMEDIAS



DETALLE No 3 TRABE INTERMEDIA  
Hueco p/empalme de cerramiento  
Concreto armado Fc = 250 Kg/cm<sup>2</sup>  
8 Vs. 3/8" Ø E # 2 @ 15 cm. a cada 2.50 m. de altura.  
(perforar huecos de 60x20 cm @ 60 cm. con 1 puntal tubo 2")  
Block de tepalcates de 20x40x30 cm.  
Recubrimiento aplastado cat. arena 1.4

esc. 1:25

DETALLE No 4 POSICION DE CERRAMIENTOS Y CASTILLOS PARA CONFINAR MUROS



DETALLE No 5

Cerramiento en cimienzo

Firma

Cimiento existente de piedra blanda

DETALLE No 6

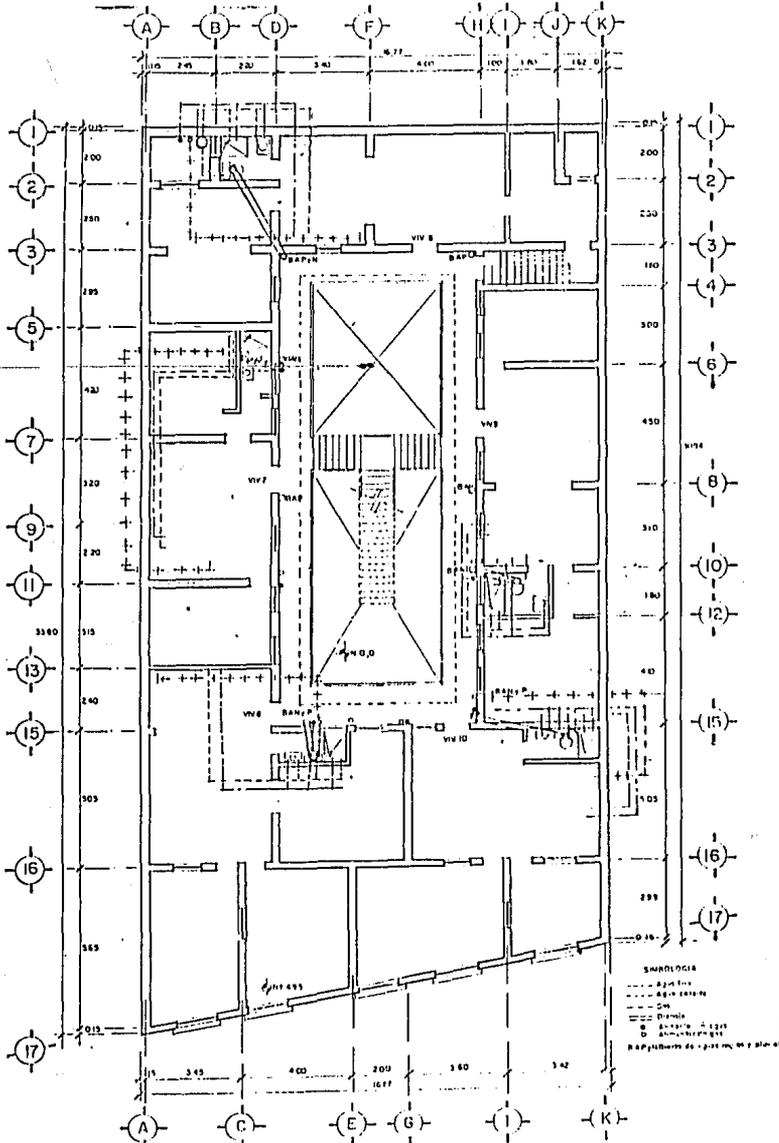
Duela 2 cm.

Vigo 10x25 cm.

Cerramiento de 20x30 cm. en entrepiso y cubierta

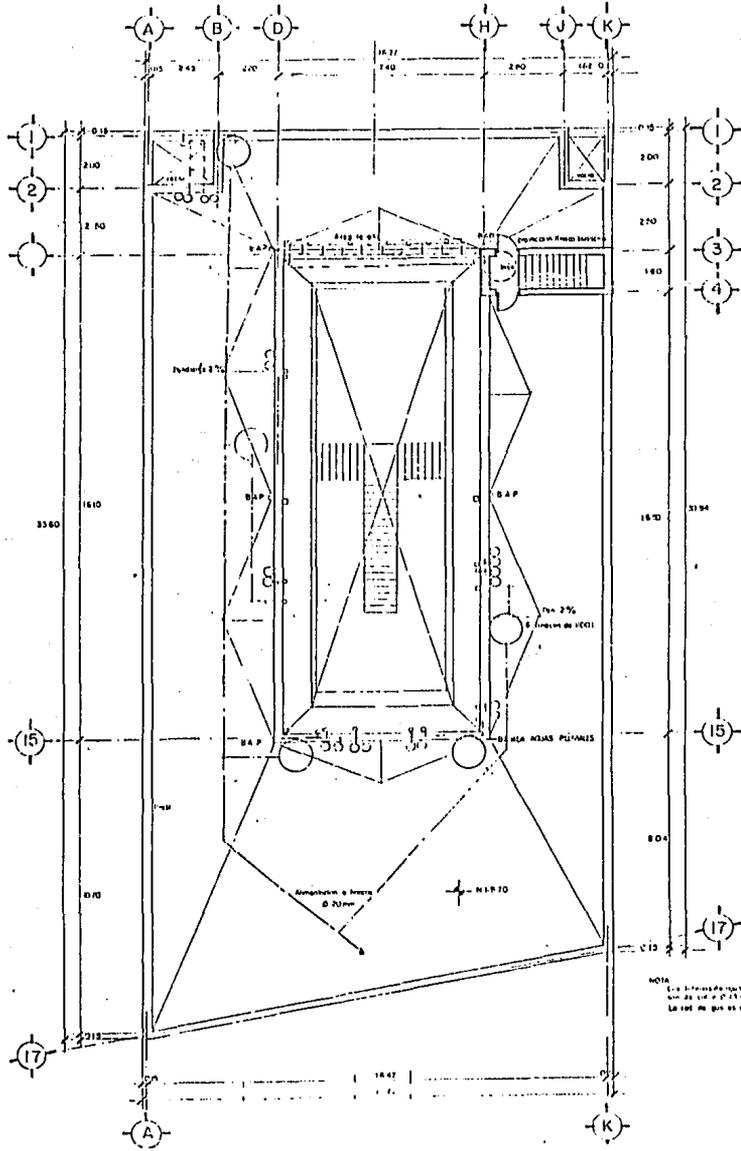






**PROYECTO**

**INSE. HID. SAN. Y GAS PLANTA AZOFEA**

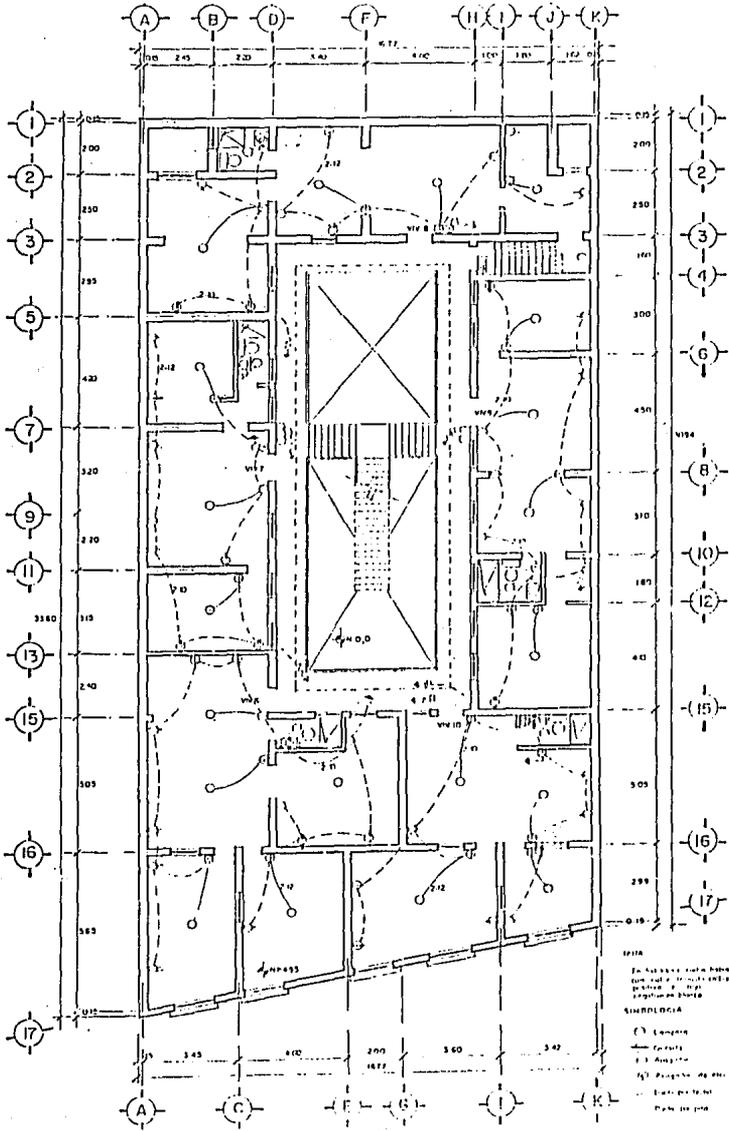


NOTA  
 Las dimensiones que están referidas  
 son las netas o "L" (Lineas)  
 Las medidas de que en estos tipos de











PROYECTO

VIÑETA FACIADA PRINCIPAL





## 4.-CONCLUSIONES

### 4.1.- GENERALES.

*Se ha hablado de la necesidad del cumplimiento de los objetivos de este trabajo y el haber analizado diversos aspectos al respecto permite concluir, (aunque esto es evidente para la mayoría de los profesionales vinculados con el tema), que el mejoramiento del Centro Histórico es una tarea a la que se debe destinar, no solo el esfuerzo de este trabajo, sino una gran actividad por parte de instituciones oficiales, organismos privados, organizaciones de usuarios y propietarios y usuarios a nivel individual.*

*A través del desarrollo del trabajo, se ha detectado, que de entre la amplia gama de factores que inciden en la problemática, el económico es el determinante, ya que es el que permite de manera real e inmediata la consecución de los objetivos del trabajo. Esto es, posibilita la revalorización de los factores: culturales, arquitectónicos, urbanos, históricos, políticos y sociales del caso de estudio.*

*Es por lo anterior que una de las conclusiones generales es que la factibilidad de los proyectos esta íntimamente ligada con el nivel socio-económico de los usuarios, esto independientemente del uso de que se trate, ya que son ellos los que posibilitan la recuperación de la inversión y por lo tanto su rentabilidad.*

*De lo que se desprende, que el usuario más adecuado para lograr contribuir al mejoramiento del Centro Histórico, debe ser de mayor nivel socio-económico, de tal modo que subsane los costos de mantenimiento a través de asegurar un buen nivel de rentabilidad para los propietarios de los inmuebles.*

*El ubicarse en una postura "gobiernista" en la que el Estado financie el mejoramiento y mantenimiento de los inmuebles, deja el peso de tan importante objetivo en sus manos, con un grado de eficiencia para su logro que no sería el óptimo. Es importante su participación y a través de la planeación el Estado ha dado importantes avances apoyados en legislación y normatividad. Pero no es posible alentar una postura paternalista que exima de responsabilidad a los propietarios y usuarios de los inmuebles del Centro Histórico.*

*Ahora bien, apoyándose en la anterior conclusión, el proponer una reubicación de los usuarios de nivel socio-económico bajo, parecería una solución mágica, que de intentarse frontalmente, provocaría un tumulto de protestas y una resistencia socio-política difícil de manejar, pero la importancia de este elemento obliga a plantear la necesidad de que este cambio se de de manera planeada, para dirigirlo por etapas a cada sector y que paulatinamente, a mediano y largo plazo se substituyan a través de mejorar las condiciones del Centro Histórico, los usuarios de bajos ingresos por otros de mejor nivel. Lo cual si es una conclusión lógica.*

*Por otro lado, no basta con proponer el reingreso de los edificios del Centro Histórico a la modernidad, volviéndolos eficientes y atractivos, es necesario regular este proceso, para evitar un desarrollo caótico o su destrucción.*

*Por lo cual, a manera de conclusión, se plantea la necesidad de que ligándose a los actuales sistemas de normatividad dados al respecto, se añada un mecanismo que tome en cuenta las características del entorno del inmueble en que se pretende incidir, de tal modo, que no sea solo un proyecto arquitectónico el que se deba autorizar, para alterar y mejorar los edificios, sino que haya un análisis más amplio, respetando y ligándose al Programa de Mejoramiento del Centro Histórico, con el que se justifique plenamente el equilibrio, integración y factibilidad del uso propuesto. Para, en suma, lograr que se den Proyectos Urbano Arquitectónicos para cada edificio, que incidan en el mejoramiento global del Centro Histórico.*

*Ante la urgencia de incidir en la adecuación de los edificios del Centro Histórico y dados los objetivos del proceso de planeación, en el que el grado de aplicación inmediata se ubica más bien a nivel general, zonificando o definiendo directrices más amplias, sin incidir directamente en los proyectos arquitectónicos; Se concluye, que es inminente la necesidad de realizar este tipo de Proyectos específicos que, con un nivel de análisis superior complementen dicho proceso, aportando la concreción, eficiencia y viabilidad requeridas.*

*Con la definición del enfoque del proyecto y a través de la aplicación de los elementos de análisis en el caso de estudio, se concluye que son siete opciones las más adecuadas, y de ellas sobresalen vivienda, restaurante y estacionamiento por el nivel de compatibilidad que presentan.*

*De acuerdo a una valoración y comparación de las tres opciones a través de su influencia en el contexto y sobre todo a partir del resultado del análisis de viabilidad de cada una de ellas, se concluye que el uso de vivienda es el más adecuado para el caso de Perú #26.*

*Conclusión que además se apoya en consideraciones de orden general, que también tienen su importancia al respecto, como es el hecho de que una parte esencial de la cultura del pueblo mexicano se expresa a través del patrimonio histórico, artístico, urbano, arquitectónico y cultural que se encuentra construido en el Centro Histórico de la Ciudad de México y el proyecto al mejorar las condiciones de un solo inmueble incentivará la concientización y valoración de este patrimonio.*

*El uso habitacional existe en el Centro Histórico desde sus orígenes, y debe permanecer con una mejor calidad de vida y espacio que permita su permanencia con un buen mantenimiento, y en la actualidad la pluralización de usos de suelo, contribuye a*

*una vida social y urbana de mayor riqueza, ya que genera la ocupación de los espacios durante las 24 horas del día.*

*El incidir en la recuperación de mejores calidades de vida en cuanto a vecindades del Centro Histórico de la Ciudad de México es importante, ya que este uso representa aproximadamente el 30% de los usos actuales<sup>47</sup> para el sitio de estudio, y se tiene la propuesta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc que es de un 21.71% para uso habitacional.*

*La mayoría de las vecindades tienen carencias en cuanto a iluminación, ventilación y de servicios, ya que en la mayoría de los casos, el diseño original de estos inmuebles no fue de vivienda plurifamiliar, por lo que es inminente la necesidad de su adecuación misma que acarreará un mejoramiento de la zona y del patrimonio histórico.*

*El Programa de Renovación Habitacional Popular, demuestra lo factible que puede ser el uso habitacional en el Centro Histórico, ya que no solo realizó vivienda nueva sino que rehabilitó 6700 viviendas después de los sismos de 1985.<sup>48</sup>*

*Dentro del proyecto arquitectónico, que se plantea funcione como ejemplo de la aplicación del enfoque y mecanismos planteados, se observó a través del estudio del diseño original y actual, que el deterioro se ha dado en gran parte por las modificaciones hechas al proyecto original, por lo que se concluye que en el Proyecto se debe recuperar al máximo posible el diseño original y solo en los interiores proponer adecuaciones a los espacios que brinden, al usuario, la funcionalidad y confort deseables.*

*En este sentido es importante señalar que el tamaño de la vivienda es un factor que incide en la satisfacción del usuario y aunado a las dimensiones originales, que en general son amplias y por la conveniencia de que el usuario sea de un mejor nivel socioeconómico, se selecciona un tipo de vivienda de interés medio, 90.6 m<sup>2</sup>/viv. en promedio para realizar el proyecto.*

<sup>47</sup>Trabajo de campo, Encuestas, mayo 1994.

<sup>48</sup>Arquitectura y Sociedad, Colegio de Arquitectos de México-Sociedad de Arquitectos Mexicanos, Ciudad de México, Reconstrucción de vivienda popular, núm. 42 edic. Colegio de Arquitectos de México, México D.F. 1987.



#### **4.2.-DE LOS OBJETIVOS DEL PROYECTO.**

*Después de haber enunciado las conclusiones generales; En donde se pretendió presentarlas de manera analítica y explicativa, exponiendo como se obtienen y el porque de su importancia se requiere ahora, exponerlas, por un lado, en su relación con el cumplimiento de los objetivos es decir, su alcance. Y por otro, presentarlas de manera específica de tal modo que se puedan captar rápidamente.*

*Retomando los objetivos de Proyecto, el primero es: **Contribuir al mejoramiento del Centro Histórico, a través de la determinación del uso más conveniente y rentable, de un inmueble tipo "vecindad" que se concluye se puede lograr a través de dos vertientes.***

*Una es la que resulta de contar con un proyecto arquitectónico de aplicación inmediata para la adecuación del caso de estudio, en esta, su alcance se puede obtener con la comparación de su superficie, que es el 0.03% de la zona destinada a vivienda según el Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtemoc, por lo que su aporte podría parecer mínimo, pero se puede suponer que otros propietarios, al observar los beneficios obtenidos, realicen adecuaciones en sus edificios, lo que puede aumentar su alcance.*

*La otra vertiente, se da, si el enfoque, los mecanismos y los elementos de análisis planteados para la definición del Proyecto Urbano-Arquitectónico del caso de estudio, se aplicasen a otros casos.*

*Aplicación que se puede lograr a través de organizaciones de propietarios o arrendatarios de inmuebles o en el caso más contundente, si se elevara a nivel de legislación el mecanismo propuesto. De tal modo que para toda licencia de construcción otorgada en el Centro Histórico de la Ciudad de México, se exija un estudio Urbano-Arquitectónico de este tipo, que, claramente mejoraría el nivel de estos proyectos, pues tendría que incluir las ventajas que implica el complementar y basarse en un análisis de viabilidad acorde con las directrices dadas por el estudio de las variables Económicas, Urbanas, Arquitectónicas, Sociales, Políticas, Legislativas y Culturales, que permitan la selección del uso más conveniente para cada caso.*

*De esta manera, al plantear estos procedimientos, se concluye que la contribución se da, a pesar de que es hasta ahora una propuesta teórica que puede funcionar, como el inicio de un procedimiento, que perfeccionado definitivamente si incide en el cumplimiento de este primer objetivo.*

*El segundo objetivo que consiste en: **Identificar los elementos y criterios de análisis para proyectos de acondicionamiento de los inmuebles del Centro Histórico, se cumple en gran medida ya que es indispensable realizar esta identificación, ordenando y clasificando estos elementos y criterios de análisis, para utilizar sus directrices en el***

*desarrollo del proyecto para el caso de estudio. Ordenación que da pie a la aplicación de estos elementos a otros proyectos destinados al acondicionamiento del Centro Histórico.*

*El tercer objetivo, el de: Estimular la inversión en proyectos en el Centro Histórico, mediante la demostración de su viabilidad económica, se da, en cierta forma, ya que depende de la difusión, del ejemplo planteado en este trabajo, en el que como ya se dijo, se maneja un proceso de análisis para la realización de proyectos Urbano-Arquitectónicos, que considera de manera especial la viabilidad económica, propuesta que vuelve objetiva la posibilidad de rentabilidad de estos proyectos y con ello estimula la inversión.*

*Y por último el cuarto objetivo, se logra totalmente, porque el proyecto propuesto con su análisis general y con su análisis de viabilidad, demuestra claramente la posibilidad de Disponer de un proyecto de aplicación inmediata.*

#### **4.3.-ESPECÍFICAS.**

*\* Existe la clara necesidad de mejorar y mantener el Centro Histórico y de difundir las razones de esta aseveración, entre propietarios, usuarios y público en general.*

*\* Ligado a los sistemas de planeación actuales, se requiere de proyectos específicos para cada inmueble.*

*\* La selección del uso más conveniente para los inmuebles del Centro Histórico, se debe hacer con base en un análisis y clasificación de las opciones de uso aprobadas, considerando también, los objetivos del propietario.*

*\* Estos proyectos se deben definir, no solo a partir de elementos estrictamente arquitectónicos, es necesario incluir en su desarrollo los elementos de análisis del entorno, dando especial importancia a los de viabilidad.*

*\* La rentabilidad de los proyectos es el factor determinante, que permite asegurar su mantenimiento a futuro y su acondicionamiento actual.*

*\* Es necesario que la superficie por vivienda sea mayor que la de vivienda tipo popular (45 m<sup>2</sup>), para satisfacer de mejor manera las necesidades y con ellos el nivel socio-económico del usuario tenga que ser mayor para asegurar un buen nivel de rentabilidad, con lo que a su vez, pueda asegurarse el buen funcionamiento y el mantenimiento de las vecindades.*

*\* Para el caso de estudio, Perú #26, el resultado del análisis de los elementos de su entorno, concluye, seleccionando como el uso más adecuado: Vivienda Plurifamiliar tipo "Vecindad".*

*\* En este caso se debe respetar al máximo la fachada y la estructura actual, reestructurando y acondicionando los espacios interiores.*

*\* La invasión del patio central, es el principal elemento arquitectónico, causante de las deficiencias actuales, por lo que en este sentido, es necesario recuperar el diseño original.*

*\* Es conveniente el uso de tapacocos para el óptimo aprovechamiento del inmueble.*

*\* Los elementos destruidos o deteriorados, acordes con el uso propuesto, se deben reponer con materiales de alta duración y compatibles con la imagen del inmueble.*

## **BIBLIOGRAFÍA**

*Bazant Jan, Los bienes de la iglesia en México 1875-1950, edit. El Colegio de México 1990.*

*Bazant Jan, Rentabilidad de la vivienda de bajos ingresos, aspectos microeconomicos del financiamiento del desarrollo urbano habitacional en México Metropolitano. edit. Diana México 1979.*

*Bernal Ignacio, Tenochtitlán en una isla, lecturas mexicanas, edit. Fondo de Cultura Económica. S.E.P.*

*Benitez Fernando, Los primeros mexicanos, edit. Era. 1984. 9a. edición México.*

*Brambila Paz Carlos, Expansión urbana en México, edit. El colegio de México, 1992.*

*Brom Juan, Para comprender la Historia, edit. Nuestro Tiempo, México 1976.*

*Centros Históricos en América Latina, Patrimonio y Unidad, colección Somo-Sur Bogotá Colombia 1990.*

*Cosío Villegas Daniel, Bernal Ignacio, Moreno Toscano Alejandra, González Luis, Historia mínima de México. El Colegio de México. edit. El Colegio de México.*

*Cue Cánovas Agustín, Historia Social y Económica de México 1521'1854, edit. Trillas México 1976.*

*Chavez Orozco Luis, Paginas de Historia económica de México, condiciones de trabajo durante la colonia y principios del siglo XX, edit. CHESMO México 1976.*

*Ciro Flamarion S., Cardoso, y otros, Tendencias actuales de la historia social y demográfica, edit. SEP setentas 1976.*

*Comisión de Conurbación del Centro del País, versión preliminar del programa de ordenación territorial de la región centro del país y zona metropolitana de la Ciudad de México. 1978.*

*COPEVI, Investigación sobre vivienda, tomos II y III, México 1977.*

*Colegio de México, Historia general de México tomo I y II edit. El Colegio de México, tercera edición 1992.*

*Díaz-Berrio Salvador, Conservación de Monumentos y Zonas Monumentales, S.E.P. setentas 1976.*

*Delegación Cuauhtemoc edit. , Centro Histórico de la Ciudad de México, Inventario Arquitectónico e Histórico, edit. 1982, México D.F.*

*Departamento del Distrito Federal, edit. La Merced, tradición renovada, 1993.*

*Engels Federico, Contribución al problema de la vivienda, edit. Progreso Moscú .*

*El Colegio de México, Estudios demográficos y de desarrollo urbano. 1990*

*Espinosa López Enrique, Ciudad de México, Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521-1980, México 1991.*

*Enciclopedia de la construcción, edit. Argentina Aristides Quillet S.A. Buenos Aires 1954.*

*Fonseca Xavier, Las medidas de una casa , antropometría de la vivienda, edit. Concepto, México 1991.*

*Fernández Martha, Ciudad Rota, edit. UNAM 1986.*

*Foucault Michel, La arqueología del saber, capítulo II-5, El origen de los conceptos, edit. siglo XXI, 9a. edición México 1983.*

*Gordillo, Mejía Mirla Rosa, Las condiciones socioculturales de los pobres de vecindad en la Ciudad de México, Las Migas Tepito, ENA e H. México D.F. 1977.*

*Gardiner Patrick, La naturaleza de la explicación histórica , Centro de Estudios filosóficos, edit. UNAM 1961.*

*González Blackaller Ciro E., Guevara Ramírez Luis, El siglo XX edit. Herrero México 1972.*

*Gendrop Paul, Arte Prehispánico en mesoamérica, edit. Trillas.*

*García Ramos Domingo, Iniciación al Urbanismo, edit. UNAM, México 1978.*

*González Obregón Luis, Las calles de México, Leyendas y sucesos, edit. Botas México 1972.*

*Hulsz Guillermo, Estudio de policromía en la restauración del Centro Histórico de la Ciudad de México, INAH 1988.*

*Hans Foramitti, Medidas de seguridad y de urgencia para la protección de bienes culturales, edit. INAH.*

*Keller Suzanne Infeld, El vecindario Urbano, una perspectiva sociológica, edit. Siglo XXI México.*

*Lewis Oscar, Los hijos de Sánchez, edit Siglo XXI 1980 México D.F.*

*López Portillo José, Cartabón de legislación sobre la institucionalidad del plano regulador, código de desarrollo urbano, edit. Spi.*

*Matutz Alvaro, México en el siglo XIX, Lecturas Universitarias, edit. UNAM 1984.*

*Moreno Toscano Alejandra, Ciudad de México ensayo de construcción de una historia, edit. SEP e INAH 1978 México D.F.*

*Maza Francisco, La ciudad de México en el siglo XVII presencia de México. edit. FCE 1968*

*Negrete Ma. Eugenia y otros, Población espacio y medio ambiente en la zona metropolitana de la ciudad de México, edit. El colegio de México 1993.*

*Polya G. Como plantear y resolver problemas, edit. Trillas México 1976.*

*Pereyra Carlos, Villoro Luis y otros ¿Historia para que? edit. siglo XXI 3a. edición México 1982.*

*Ponce de León Salvador, Anecdótico de la Ciudad de México, edit. D.D.F. colección popular Ciudad de México, México 1973.*

*Pereyra Carlos, México falsificado, tomo I y II edit. Polis México 1949.*

*Pereznieta Castro Fernando, Apuntes de la ciudad de México, edit. Joaquin Mortiz México 1973.*

*Ramos Girault Mario, Principios de desarrollo urbano moderno y su aplicación a la República Mexicana, B.Costa-Amic edit. México D.F. 1976.*

*Rosales Ayala Héctor, Tepito ¿barrio vivo?, Centro Regional de Investigaciones Multidisciplinarias, Cuernavaca Morelos 1991. edit. UNAM*

*SEDUE, Estudios sobre el Centro Histórico de la Ciudad de México, 1986, edit. SEDUE.*

*Segovia Roman, Guido Mariano, Una modalidad de financiamiento para la producción de vivienda , México, el caso Fovi, México Centro de Estudios demográficos y de desarrollo urbano, El Colegio de México. 1983.*

*Trejo Luis Manuel, El problema de la vivienda en México, archivo del fondo, edit. FCE 1974.*

*Tovar de Teresa Guillermo, La ciudad de los palacios, crónica de un patrimonio perdido. Tomo I y II , Fundación Cultural Televisa , A.C. 1991, México D.F.*

*Urquidi L. Victor La ciudad subdesarrollada, desarrollo metropolitano centro de estudios económicos. Univ. Autónoma de Querétaro . México 1992*

*Valle Arizpe Artemio, Historia de la ciudad según los relatos de sus cronistas , edit. Pedro Robredo México 1939.*

## **REVISTAS**

*Cuadernos de ensayo y crítica de arquitectura Números 1 y 3 ,edit. por Icográfica, S.A. de C.V. 1992.*

*Nuestro México, Revista Hemeroteca UNAM, edit. UNAM 1984.*

*Instituto Nacional de Antropología e Historia, Boletín de Monumentos Históricos, Números 3,4,5,6,7,8. México 1972-1982.*

*La nueva cultura de las ciudades , edit. INAH boletín.*

*Cuadernos de Restauración de Monumentos Históricos ,INAH, México 1992.*

*Revista Proceso, varios números México D.F.*

*Revistas Ciudades, diferentes autores, edit. Red. Nacional de Investigación Urbana 1988.*

*Barcena Sobrino Octavio, Restauración del Ex-Hospital de San Hipólito, Universidad Iberoamericana 1986. México D.F.*

*Michelin, Guía verde sobre México 1992.*

## **LEYES**

*Ley Federal y Reglamento sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas Artísticas e Históricas, edit. INAH.*

*Dirección General de reordenación urbana y protección ecológica, programa parcial de desarrollo urbano de la delegación Cuauhtémoc 1987 México D.F.*

*Plan Nacional de Desarrollo Urbano, edit. D.D.F.*

*Diario Oficial de la Federación.*

## **PERIÓDICOS**

*Reyes Alfonso, La ciudad de México en los albores del siglo XX, patrimonio universitario, gaceta UNAM 11 de marzo de 1985.*

*Periódicos Excelsior*

## **APÉNDICE**

*1.-Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas artísticas e históricas. INAH 1972.*

*2.-Decreto del Centro Histórico de la Ciudad de México. Diario Oficial de la Federación, Abril de 1980.*

*3.-Abrogación de Rentas Congeladas, Diario Oficial de la Federación, 30 de Diciembre de 1992.*

*4.-Subsidios fiscales y facultades administrativas para inmuebles en el Centro Histórico de la Ciudad de México, Diario Oficial de la federación, 21 de Junio de 1993.*

*5.-Dictamen del INAH, solicitud de Rehabilitación del inmueble ubicado en Republica de Perú -26 Col. Centro.*

*6.-Análisis fotográfico del entorno urbano al caso de estudio, álbum fotográfico.*

## ENTREVISTAS

*7.-Entrevista con el Arq. Gerardo Hernandez, Presidente de la organización "Campamentos Unidos" 7 de abril de 1994.*

*8.-Entrevista realizada por Excélsior al Arq. Jorge Gamboa de Buen , Centro Histórico, Proyecto de Revitalización. marzo 1994.*