

PROGRAMA ALTERNATIVO PARA LA REGENERACIÓN URBANA
DE LA ZONA ORIENTE DEL MERCADO DE SAN JUAN



TESIS PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN URBANISMO

PRESENTA: CARMEN JOSEFINA MARCOS AGUILAR



Universidad Nacional Autónoma de México



Facultad de Arquitectura

Febrero del 2007



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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

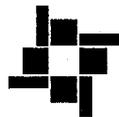
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO



FACULTAD DE ARQUITECTURA



LICENCIATURA EN URBANISMO



**PROGRAMA ALTERNATIVO PARA LA REGENERACIÓN URBANA
DE LA ZONA ORIENTE DEL MERCADO DE SAN JUAN**

**TESIS PARA OBTENER EL TITULO DE LICENCIADO EN
URBANISMO**

PRESENTA: CARMEN JOSEFINA MARCOS AGUILAR

ASESORES

DR. CECILIA MARTINEZ LEAL

DR. HECTOR QUIROZ ROTHE

MTRO. SERGIO FLORES PEÑA

Febrero 2007

Agradecimientos

Agradezco a todos los profesores de la primera generación de Urbanismo por sus enseñanzas. Y a mis asesores Dra. Cecilia Martínez Leal, Mtro. Sergio Flores Peña y Héctor Quiroz Rothe por su apoyo y paciencia para realizar esta tesis.

También a mis padres Carmen Aguilar Martínez y Francisco E. Marcos Angelares y a mis hermanos Elias y Rebeca por apoyarme siempre. Y a mis compañeros y amigos por alentarme a concluir esta etapa.

Dedicatoria

A mis hijos David y Daniela

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el contenido de mi trabajo recepcional.

NOMBRE: _____

FECHA: _____

FIRMA: _____

PROGRAMA ALTERNATIVO PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE LA ZONA ORIENTE DEL MERCADO DE SAN JUAN (entre López, Aranda, Arcos de Belén y Ayuntamiento)

	Índice	
Agradecimientos		2
Dedicatorias		2
Introducción		5
Objetivos		5
Metodología		6
Capitulo I Antecedentes		7
1.1. Antecedentes históricos		7
1.2. Antecedentes de estudios, documentos y Programas vigentes		9
Capitulo II Diagnostico		21
2.1. Delimitación de la zona de estudio		21
-A nivel de Barrio (el Barrio de San Juan en la Delegación Cuauhtémoc)		
-De forma especifica (la calle de López y Aranda entre Ayuntamiento y Arcos de Belén)		
2.2. Análisis socio económico		22
2.2.1-Población económicamente activa-ocupación		22
2.3. Análisis físico espacial		24
2.3.1.-Uso del suelo		25
2.3.2-Vialidad		27
2.3.3-Imagen urbana de acuerdo:		28
2.3.3.1. - Kevin Lynch		28
2.3.3.2. - Gordon Cullen		36
2.4. Análisis del Mercado de suelo		52

Anexos del capítulo 2 (Análisis fotográfico)	56
Capítulo III Propuesta	70
3.1. Imagen Objetivo	70
3.2. Políticas	71
3.3. Acciones y Recomendaciones	71
3.3.1. Para edificios de vivienda y usos mixtos	71
3.3.2. Imagen / Patrimonio	74
3.3.3. Espacios públicos y vialidad	74
3.3.4. Actividades económicas y empleo	76
3.3.5. Seguridad pública	78
3.4. Lineamientos	78
3.5. Instrumentos	79
-Conclusiones	87
Bibliografía	75
Anexos	

PROGRAMA ALTERNATIVO PARA LA REGENERACIÓN URBANA DE LA ZONA ORIENTE DEL MERCADO DE SAN JUAN

Introducción

En la actualidad existen diversas tendencias a nivel mundial de redensificar y recuperar los monumentos y arquitectura de los centros históricos urbanos y aprovechar el equipamiento e infraestructura que la mayoría de los centros históricos tienen. Desde 1980 el Centro Histórico de la ciudad fue declarado oficialmente Zona de monumentos históricos; estableciéndose dos perímetros. El Perímetro A que abarca el área de la ciudad prehispánica y sus posteriores expansiones hasta la Independencia y el perímetro B que abarca las expansiones de la ciudad hasta fines del siglo XIX. En la ciudad de México el Centro Histórico tiene diversos monumentos de valor histórico y al paso del tiempo ha habido diversas transformaciones entre ellas la sustitución de la vivienda que ya era poco rentable, convirtiendo estas en bodegas o comercios y otros usos, además que muchos de los monumentos históricos (y otros) sufrieron graves daños por los sismos de 1985, por lo que están abandonados y deteriorados. En esta Tesis se analizara varios proyectos enfocados a mejorar la Zona sur de la Alameda.

El interés por estudiar esta zona se debe a que tiene diversos monumentos y arquitectura de valor histórico, tradiciones y fenómenos socio-culturales que han dado notoriedad a la Zona. Es importante destacar que esta tesis esta basada en datos publicados y en otros estudios entre los que se encuentran los proyectos de reestructuración y fomento a la vivienda en tres Barrios; San Juan, La Colonia Francesa y Carlos Pacheco. De estos se selecciono: El Barrio de San Juan ya que esta cuenta con comercios, servicios diversos y equipamiento cercano para dar abasto a las necesidades de la población local, además de ser la zona menos despoblada.

Objetivo General

Elaborar un proyecto de Regeneración Urbana de la Zona Oriente del Mercado de San Juan que considere a la vivienda, con mezcla de otros usos.

Objetivos Particulares

1. Analizar los estudios y diagnósticos sociales y económicos realizados con anterioridad dentro de la zona de estudio y realizar un diagnostico actualizado.
2. Impulsar y fortalecer la vivienda y las actividades existentes respetando los valores culturales e históricos de la zona.

METODOLOGIA

Para realizar esta tesis se escogió entre varios temas del centro histórico de la ciudad de México la zona sur de la Alameda específicamente el barrio de San Juan dividiendo el estudio en dos partes: La general y la particular, escogiendo una parte de este barrio para desarrollar a detalle una propuesta que resulta de la aplicación de la siguiente Metodología.

Primera etapa: Recopilación de información del barrio de San Juan ubicado en la Delegación Cuauhtémoc.

- a) Análisis socio-económico apartir de los datos estadísticos.
- b) Revisión de (estudios, programas y reglamentos) documentos elaborados con anterioridad; Proyecto Alameda versión abreviada, Programa de vivienda de la zona sur de la Alameda, Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc así como otros documentos relacionados con el tema etc. (ver bibliografía)
- c) Delimitación de la micro zona de estudio (la calle de López y Aranda entre Arcos de Belén y Ayuntamiento)

Segunda etapa: Análisis de la estructura e imagen urbana de la zona de estudio.

- a) Levantamiento fotografico de la zona de estudio.
- b) Recorridos a la zona y levantamientos de las tipologías, a partir de la cartografía existente elaborar los planos.

Elaboración de entrevistas, con el fin de saber si tanto los comerciantes como los que habitan la zona de estudio, accederían a participar conjuntamente con las autoridades y saber cuales son sus necesidades, condición de los edificios en lo referente a aspectos legales, tipología , morfología etc.

Tercera etapa:

Acciones y Recomendaciones
Lineamientos
Instrumentos

Nota:

La investigación de esta tesis fue realizada en diferentes años por la disponibilidad de tiempo y recursos para su ejecución. De tal forma que el presente documento refleja tanto los momentos de trasformación como otros que permanecen estáticos, pudiendo de esta manera hacer un diagnostico comparativo de la zona en diferentes años, reflejando las mejoras y deterioro de la zona. Los periodos de tiempo en cada año fueron cortos y divididos en visitas de campo y elaboración del documento.

(Ver fotografías en anexo del capítulo II)

Capítulo I

Antecedentes

Antecedentes históricos

Muchos de los cambios históricos que han tenido lugar en el Centro Histórico de la Ciudad de México (CHCM) han contribuido directamente a su actual forma física y a la estructura de los elementos espaciales. El origen de la Alameda se remonta a la historia de "Tenochtitlan" en un área localizada en el lado oeste del área periférica al centro urbano de la ciudad, designado como el "capulli" de Montoyatlan, una de las comunidades Aztecas vecinas. Durante los tiempos coloniales en el área se queda una comunidad indígena con el nombre de "San Juan de Moyotlán", hasta el siglo diecisiete cuando ellos cambiaron su nombre a la Alameda (Martínez, 1994)

La construcción de la Alameda se realizó en un espacio entre Nonoalco y Chapultepec el cual había sido desecado; en 1592 se construye la Alameda entre la antigua calzada y la nueva de San Francisco, pasando por terreno húmedo y malsano. La Alameda se hace por mandato del Virrey Luis de Velasco hijo, en 1592. Concebido primeramente como Jardín Renacentista su nombre viene de la palabra griega Álamo que significa árbol del pueblo. Los primeros árboles fueron remplazados por sauces y fresnos. Al salir de México el Virrey, la Alameda fue abandonada utilizándose como pastizal, en ese entonces muy poca gente iba a pasear a este lugar, porque vagabundos españoles, mestizos y mulatos facinerosos lo tenían por suyo. Las autoridades para resolver este problema construyeron una barda en torno al paseo en 1620 y así desde entonces se realizaron diversas estrategias para conservarla en buen estado (siglo XVII y XVIII)

Durante los siglos XVIII y XIX sufrió diversas transformaciones y hasta la fecha se considera como el parque tradicional más importante en el Centro Histórico de la ciudad de México y como un espacio para los paseos dominicales y conciertos populares

En el siglo XVIII la compañía Real de Cigarrillos y Cigarros se ubicó al Sur del parque de la Alameda concentrando por primera vez 7074 trabajadores en un solo edificio, transformando de esta manera el espacio Urbano de la ciudad entera. Durante la primera mitad del siglo XIX, los primeros inmigrantes europeos establecieron sus viviendas en la zona, cambiando el área a un vecindario de la clase obrera francesa con calles y edificios gallardos y cafés.

En décadas recientes el área ha decaído por diversas razones. En 1946 el gobierno decretó que se congelaran las rentas, obligando a muchos propietarios a buscar mejores oportunidades de ingresos, dejando en el abandono absoluto a los edificios. Según Cabagné, uno de los líderes de la zona, desde hace tiempo ni siquiera era costeable echar abajo los edificios" (Martínez, 1993).

De los 80' a principios de los 90' creció la conciencia por tener un mejor manejo de los asuntos urbanos de la ciudad de México (Jones Ward 1994) y rehusar o rehabilitar áreas abandonadas a propósito. Tal es el caso del sur de la Alameda. Está área se encuentra en el

umbral del Centro Histórico uniendo los edificios históricos de México con el comercio, moderno, negocios y centro bancarios en el paseo de la Reforma. El 11 de abril de 1980 el centro histórico de la ciudad de México fue declarado oficialmente Zona de Monumentos Históricos; se establecieron los límites de dos perímetros. El A que abarca el área de la ciudad prehispánica y sus posteriores expansiones hasta la Independencia y el perímetro B que abarca las expansiones de la ciudad hasta fines del siglo XIX. (H. Quiroz 1993) (ver anexo, plano A de la zona Metropolitana de la ciudad de México y Plano B de la Zona Centro Histórico de la ciudad de México enmarcando el perímetro A y B) con la intención de comenzar a rescatar ambas áreas. El sur de la Alameda esta incluido en el perímetro B lo que significa que es de importancia secundaria a la zona A. Teniendo un número considerable de edificios considerados como monumentos históricos.

Desafortunadamente el sismo de 1985 decidió un fin diferente y ambas áreas, del centro histórico y particularmente el sur de la Alameda fueron las áreas más afectadas. El Sur de la Alameda esta compuesta por 64 manzanas con muchos edificios demolidos y otros muchos abandonados, debido a que tienen daños muy graves en sus estructuras, causado por el sismo o sufrido por muchos años de negligencia. La carencia de mantenimiento era de práctica común en estos edificios y mucha gente se fue cuando encontraron algo mejor. (C. Martínez 1997).

El 17 de enero de 1995 se decreta la Zona Especial de Desarrollo Controlado para el mejoramiento de la Alameda (ZEDEC) y en julio de 1997 se ratifica como Programa Parcial misma que comprende 13 manzanas y cuya finalidad es aprovechar los servicios existentes impulsando la regeneración y desarrollo de la zona a través de normas técnicas para predios específicos.

Durante (1997 a 1998) se llevaron a cabo algunas obras de rescate de la zona Sur de la Alameda. En Av. Juárez, el Barrio Chino, la plaza de San Juan y la XEW comenzaron los trabajos de rescate de la zona.

En 1998 y 2000 por iniciativa conjunta de Servicios Metropolitanos, S.A. (SERVIMET) y la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través del Fideicomiso Alameda, con la colaboración de la Delegación Cuauhtémoc. Como otros Programas Parciales, SEDUVI instrumentó la planeación participativa mediante talleres, mesas semanales de trabajo y materiales de difusión; como resultado de este trabajo se aprobó el 15 de Septiembre el Decreto que aprueba el Programa Parcial de desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano, para la Delegación Cuauhtémoc.

Antecedentes de documentos y programas vigentes

En este capítulo se hace una síntesis de diversos estudios relacionados con la zona Sur de la Alameda:¹

Después de los sismos de 1985 la ciudad de México fue el foco de atención para proyectar la renovación de vivienda (Renovación habitacional), en varias zonas se atendió con eficacia sin embargo la zona Sur de la Alameda en lo que respecta a vivienda se dejó en el olvido deteriorándose gradualmente su imagen urbana en su totalidad. (Martínez 1997).

Los primeros pasos hacia la regeneración de la Zona Sur de la Alameda se dieron en 1989, cuando las autoridades de la ciudad de México invitaron a varias firmas arquitectónicas mexicanas a proponer ideas para la regeneración de la zona Sur de la Alameda, particularmente para uno de los dos primeros bloques que encaran Avenida Juárez, que se suma a 11 bloques contemplados en los proyectos Territoriales, Proyectos. En ejes 1) Av. Juárez; 2) Eje Central Lázaro Cárdenas; 3) Arcos de belén; 4) Bucareli; 5) Morelos; 6) Balderas; 7) Luis Moya. En Zonas: 8) Colonia Francesa; 9) La Ciudadela; 10) Calles Giro (artículo 123, Victoria, Ayuntamiento); 11) Barrio de San Juan, 12) Barrio Chino, Metropolitan, Orfeón, Marroquí; Omega, Pescaditos; Callejón del Sapo, etc. 13) La Ciudadela; 14) Carlos Pacheco; 15) San Juan y 16) Santos Degollado. (Proyecto Alameda 1996).

El Proyecto Alameda se desarrollo en tres etapas. (Mercado 1995, Versión abreviada 1996).

La primera etapa; sobre 13 manzanas correspondiente a los proyectos inmobiliarios de gran tamaño, enmarcados en un escenario macroeconómico favorable, concluyó en 1994 con la presentación pública de los proyectos en el Museo de la Ciudad de México y la que parecería ser su inminente realización a corto plazo.

La segunda etapa; referida a la regeneración de 70 manzanas (64 edificadas, 4 plazas, 2 parques) que contó con el respaldo de la comunidad y la opinión pública, y pudo, realizarse por apoyo proporcionado por el gobierno de la ciudad, documentar a detalle la problemática de la zona y apuntar medidas de solución. Concluyó a fines de 1994, con la entrega de una memoria y la ejecución de las primeras obras de mejoramiento urbano en el barrio Chino. (Mercado1996), termino a finales de 1995, pero su formalización como Programa Parcial de Desarrollo Urbano debió esperar a que concluyera la nueva institucionalidad de la planeación urbana en la entidad con la Ley de Desarrollo Urbano del distrito Federal en 1995, el Programa de desarrollo Urbano del Distrito Federal en 1996 y los 16 Programas Delegacionales de Desarrollo Urbano en 1997.

¹ Programa de vivienda de la zona Sur de la Alameda / G.D.F. SEDUVI-Fideicomiso Alameda y Asociados 1995

-Proyecto Alameda Versión abreviada /Mercado 1995-1996

-Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc / G.D.F. SEDUVI 15 de septiembre 2000.

La tercera etapa fué a partir de 1995, elaborada por la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda bajo escenarios económicos distintos al pasado inmediato, pero que se ve beneficiada por tres razones: una parte la posibilidad de integrar dos proyectos que se necesitan uno al otro, el de los grandes desarrollos frente a Av. Juárez y el de la regeneración urbana del resto de las manzanas cuya separación conceptual y practica añadida a los problemas de la zona; la segunda razón es un marco normativo nuevo en la ciudad que propone instrumentar un tipo nuevo de intervenciones públicas privadas y sociales en materia de Desarrollo Urbano y Medio Ambiente sustituyendo la normatividad de 1987 que resultaba ya insuficiente; la tercera razón considerada la más decisiva para la Alameda y las áreas circundantes, es el pronunciamiento del gobierno de la ciudad en el sentido de orientar sus políticas hacia el reciclado de la estructura urbana del Distrito Federal. (Mercado 1996).

La tercera etapa forma parte de los primeros programas parciales de desarrollo urbano emprendido en 1998 por el gobierno del Distrito Federal. A las 64 manzanas mencionadas, se agregan 8 manzanas al sur, Av. Chapultepec -Arcos de Belén, Eje Central Lázaro Cárdenas y Dr. Río de la Loza. El conjunto comprende ahora 72 manzanas en total.

Uno de los objetivos del proyecto Alameda fue producir un instrumento cuya figura podía ser un plan maestro o un programa parcial, el cual se llevó a cabo en 1998 y 2000 por iniciativa conjunta de Servicios Metropolitanos, S.A. (SERVIMET) y la Secretaria de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI), a través del Fideicomiso Alameda, con la colaboración de la Delegación Cuauhtémoc. Como otros Programas Parciales, SEDUVI instrumentó la planeación participativa mediante talleres, mesas semanales de trabajo y materiales de difusión; como resultado de este trabajo se aprobó el 15 de Septiembre el Decreto que aprueba el Programa Parcial de desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc.(2006 se encuentra vigente)

La función habitacional en la zona de la Alameda (Programa de Desarrollo Urbano Centro Alameda).

La vivienda en esta zona de la ciudad históricamente ha desempeñado un papel relevante, como satisfactor social y como función urbana. Atributos que a principios del siglo XX propiciaron soluciones arquitectónicas muy eficientes, con valores plásticos que hoy forman parte del patrimonio histórico (Gaona, Mascota, Vizcaya, Buen Tono, etc.) .Sin embargo a causa del deterioro y la falta de mantenimiento iniciado hace tres décadas y la destrucción de un número considerable de inmuebles destruidos y abandonados desde el sismo de 1985, las crisis económicas y la ausencia de programas habitacionales, la vivienda está perdiendo dichos atributos. Cada vez se presta menos para enfrentar adecuadamente el problema de la vivienda en la Alameda y también interviene menos como función urbana que articula y proporciona direccionalidad a las demás. La centralidad, así continua debilitándose a causa también de la vivienda.

El problema del despoblamiento es tratado ampliamente en los estudios señalados.²

La población censada en 1990 ascendía a 13,132 habitantes, misma que a la fecha por motivos diversos podría haber descendido a alrededor de 12,000 habitantes. Indica esto el despoblamiento del 8 % en cinco años, alrededor de 1.6 % anual que podría acelerarse. Poco menos de la mitad son hombres y poco más de la mitad mujeres. El 65 % de la población nació dentro de la zona (lo que valida el arraigo como demanda social), la población económicamente activa residente asciende a 5,504 personas, esto es, 42 % de la población total. Acorde con la información proporcionada por los solicitantes de vivienda en Junio de 1995, las familias que perciben más de cuatro veces el salario mínimo representan un 70 %. El diagnóstico de vivienda señala que el parque habitacional asciende a 3,749 viviendas, quiere decir que hay 3.5 habitantes por vivienda en promedio. Las viviendas de 2 a 3 cuartos representan el 84 %; las de 3 a 4 dormitorios representan el 59 % por lo que el factor de hacinamiento no existe. (Mercado, 1995-1997).

A nivel de Barrio, en un plazo menor de 30 años, se observa que la zona Centro Alameda perdió 9, 827 habitantes (46.0 % de su población en 1970) al pasar de 21,411 habitantes en 1970 a 11,300 habitantes en el 2000, 595 viviendas (15.5 % de su parque habitacional en 1970) al pasar de 3,823 en 1970 a 3,228 viviendas en el 2000. Es decir en términos de porcentaje se pierde más población que vivienda, lo que da idea de la subocupación del parque actual. Entre esos años a nivel de barrio el comportamiento es el siguiente: la Ex Colonia Francesa pierde 62.4 % de su población y 29.3 % de su vivienda; el Barrio Chino-Calles giro pierde 52.4% de su población y 10.2 % de su vivienda; la Ciudadela pierde 60 % de su población y 14.7 % de su vivienda; por su parte el Barrio de San Juan, pierde 35.8 % de su población y 15.6 % de su vivienda. El barrio más afectado es la ExColonia Francesa (pierde dos terceras partes de su población y casi una tercera parte de su vivienda), el menos afectado el barrio de San Juan (pierde una tercera parte de su población y apenas una sexta parte de su vivienda). En el caso de la Ciudadela debido principalmente al despoblamiento como tal, en el caso del Barrio Chino- Calles Giro la razón del despoblamiento, se debe al cambio en los usos del suelo.

En el año 2000, existían 3,228 viviendas en la zona. (Según ingreso, el 62.4 % de la población percibe hasta 2 veces el salario mínimo (41.1 % en el DF, 84.3 % en la Delegación Cuauhtémoc, 55.2 % en el Centro Histórico) ; 65.7 % del parque habitacional se comercializa bajo el régimen de renta (25.5 % en el DF, 43.9 % en la Cuauhtémoc, 45.7 % en el CH); 92.8 % es plurifamiliar en diversas modalidades (45.8 % en el DF, 84.4 % en la Cuauhtémoc, 89.6 % en el CH). Como objeto de uso o habitabilidad: más del 98 % cuenta con todos los servicios, pero 65.7 % presenta subocupación y grados avanzados de deterioro, que propician vandalismo e invasión de inmuebles (31.1 % en el DF, 43.9 % en la Cuauhtémoc, 43.2 % en CH). Y como mercancía: el precio de venta por m² con respecto al promedio del DF es mayor en los terrenos (50 %); en tanto que es menor en todos los

² Programa de vivienda de la zona Sur de la Alameda / G.D.F. SEDUVI-Fideicomiso Alameda y Asociados 1995

-Proyecto Alameda Versión abreviada /Mercado 1995-1996

-Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc / G.D.F. SEDUVI 15 de septiembre 2000

demás mercados: vivienda unifamiliar (32 %), departamentos (21 %), oficinas (37 %) y locales comerciales (8 %). Por esta razón los propietarios tienden a convertir sus inmuebles en predios baldíos, es decir, a trasladarlos de un mercado subvaluado sin demanda efectiva, a otro escaso y altamente demandado. En la zona Alameda las viviendas en renta tienen una antigüedad de 50 años o más. (SEDUVI gaceta 15 de septiembre 2000 págs.56 y 57).

Al interior de la Zona Centro Alameda varían las condiciones de vivienda entre los diferentes barrios, en donde se dan relativamente las mejores condiciones de vivienda es en la mitad sur de la zona entre Ayuntamiento y Avenida Chapultepec – Arcos de Belén. Destaca, por otra parte, las mejores condiciones habitacionales del barrio de San Juan, donde los precios de la vivienda son más bajos que en el resto. La causa no es el mercado de vivienda, sino el entorno dominado por la comercialización de pollo y la inseguridad, siendo estos factores externos los que afectan negativamente a la zona.

En general la vivienda cuenta con buenos materiales de construcción y con todos los servicios, pero la calidad e incluso la cantidad del parque habitacional esta disminuyendo debido a cuatro factores (no registrados en la estadística censal): Deterioro físico, cambio de uso del suelo, destrucción parcial o demolición de los edificios y retiro voluntario del mercado por parte de sus propietarios. Estos afectan a más de la mitad del parque habitacional. El primer factor se refiere a las viviendas con materiales convenientes, cuyo deterioro en sus condiciones materiales presenta cifras mayores al 40 % las cuales es posible rehabilitar antes de que alcancen el 70 %, 80 % y el deterioro sea irreversible. El segundo indica viviendas que están siendo sustituidas parcial o totalmente por usos no habitacionales. El tercero señala las viviendas que están siendo destruidas en su totalidad o, que su deterioro es irreversible (más del 75%) requiere demolición. El cuarto factor enumera las viviendas en buenas o regulares condiciones que están desocupadas, porque sus propietarios desean mantenerlas fuera del mercado inmobiliario. Por sus condiciones físicas, entonces el parque habitacional es clasificado en dos categorías, aceptable y no aceptable.

Las viviendas aceptables suman 1,185 (32 % del total). Estas últimas conforman el programa de reciclado. (Mercado 1995).

Propuestas de vivienda³

Al menos desde hace dos décadas, la zona no ofrece opciones habitacionales convenientes, las razones son varias, de orden económico y social las más importantes, aunque en los últimos años la falta de una estrategia es tal vez lo determinante. Si bien el tamaño del problema es menor, comparado con el Distrito Federal y la Delegación Cuauhtémoc, su atención debe formar parte de un programa de vivienda más amplio, por ejemplo que comprenda lo que aquí se llama “ zona de influencia”, conformada por las Colonias Tabacalera, Juárez y Doctores.

³

-Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc / G.D.F. SEDUVI 15 de septiembre 2000

El Programa Parcial recomienda emprender una trayectoria habitacional hacia el reciclamiento, al menos una tercera parte del parque existente (1,200 acciones) y la producción de 1,800 viviendas nuevas. A 10 años (entre el año 2000 y el 2010) la población residente ascenderá a 16,000 habitantes (dos terceras partes de la que tuvo en 1950) y 4,500 viviendas (casi las mismas que tuvo en 1950). La meta a mediano plazo suma 3,000 acciones de vivienda entre nuevas y recicladas (1,800 más 1,200) sobre la base de resolver al 100 % las necesidades por incremento demográfico, hacinamiento, precariedad y deterioro. Si las condiciones lo permitieran podrá elevarse a 3,500 acciones (mitad nuevas y mitad recicladas), diversificando la oferta hacia mercados especiales de vivienda media y alta.

La localización del programa de vivienda tiene el propósito adicional de fortalecer la función habitacional de los barrios de San Juan, Carlos Pacheco y ExColonia Francesa con vivienda media. En todos los casos la vivienda es mezclada con otros usos, entre otras razones para financiar (subsidiar) el costo del suelo, mediante la transferencia de potencialidad de desarrollo y en su caso, la bursatilización inmobiliaria. Supone, por ello, la conformación de un mercado real con oferta y demanda efectivas para comercializar la superficie destinada a "otros usos", de preferencia antes que el programa de vivienda, y diversas medidas que garanticen seguridad pública y servicios urbanos adecuados. Con los propietarios de terrenos e inmuebles se arribará a acuerdos institucionales caso por caso. con los promotores inmobiliarios privados y sociales se diseñara una estrategia única de adquisiciones, para evitar prácticas especulativas.

El programa de vivienda a corto plazo representa 60 % del programa de largo (53 % en vivienda nueva y 65 % en vivienda a reciclar), Tomando en cuenta 100 predios incorporados al programa, la mitad de las acciones (56 %) se concentra en el barrio de San Juan (087-5) y una cuarta parte (25 %) en la Excolonia Francesa (073-3). El resto se distribuye entre el Barrio Chino- Calles Giro, (074-8) con 17% y la Ciudadela (086-0) con 2 % Por lo tanto la reserva territorial potencialmente disponible (mayoritariamente en el Barrio de San Juan) y el propósito de repoblar la ExColonia Francesa, pero también para darle cabida franca a las actividades económicas en la zona denominada Barrio Chino- Calles Giro que incluye lo que fuera la ZEDEC, y a las actividades cívico-culturales en el barrio de la Ciudadela. Mezcladas ambas con vivienda preferentemente en proporciones menores a las de San Juan y ExColonia Francesa, para reducir el conflicto de usos del suelo por el mismo espacio.

La encuesta de empleo, vivienda y transporte mostró asimismo que 38 % de la demanda social de vivienda es derechohabiente del Infonavit e IMSS y que 14 % lo es del FOVISSSTE; juntos representan más de la mitad de la demanda(52%). También mostró que los no asalariados ascienden a 46 % y otros o no especificados a 2 %. Acorde con esto, el programa de vivienda establece la siguiente dosificación por características laborales de la demanda: 570 acciones a cargo del INFONAVIT, 200 por cuenta del FOVISSSTE y 730 entre los no asalariados (690) y los "otros" (40).

La dosificación del programa por agente productor indica que al sector público, considero aquí como la acción conjunta de INFONAVIT y FOVISSSTE, absorberá el 52 % de la oferta; que el sector privado (FOVI y Banca privada) se hará cargo del 15 % y que el sector

social (Instituto de Vivienda del Distrito Federal, FONHAPO y otros, entre los que se cuentan las organizaciones sociales, ONG, fundaciones, etc.) hará lo propio con 33 %. Es decir: 780, 220 y 500 acciones de vivienda respectivamente. La población objeto del sector social será la de menor ingreso relativo, la del sector público será la de ingreso relativamente bajo y medio bajo, en tanto que la población objetivo del sector privado será la de ingreso medio y relativamente alto.

El Barrio de San Juan

Se delimita Al Norte por la calle de Victoria y al Sur por la calle de Arcos de Belén ambas calles entre Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas (según el plano, en el documento de: Mercado 1995).

El Barrio de San Juan Contempla seis paquetes de medidas 1) El reordenamiento del suelo de 20 manzanas teniendo como centro la plaza de San Juan, 2) la rehabilitación económica del barrio a partir de 8 proyectos y otras actividades conexas como el comercio especializado de Ayuntamiento y Dolores, la venta de pollo los estacionamientos públicos, etc.; 3) un programa de 350 viviendas, entre nuevas y a reciclar en 50 predios que presentan diversas situaciones entre las que se encuentra el D.D.F. como propietario; 4) una serie de intervenciones para consolidar la imagen urbana del barrio a partir de sus valores patrimoniales; 5) un programa de mejoramiento en infraestructura, equipamiento, servicios públicos y seguridad; y 6) diversas medidas en vialidad y transporte del programa sectorial del Centro Histórico.

La revitalización económica sugiere comenzar con el Mercado de Artesanías y los tres mercados de abasto que pertenecen a la zona (San Juan, ISSTE Tienda) y la reordenación de la venta de pollo de acuerdo con las recomendaciones derivadas de un estudio realizado entre usuarios comerciantes y pobladores. También sugiere acordar proyectos específicos con tres establecimientos privados importantes: La Europea, La XEW y el conjunto de Teléfonos de México. Propone que la manzana donde se ubica el Cine Teresa se le de un tratamiento especial, y en su caso emprender ahí un proyecto inmobiliario de mediano alcance que contribuya a la diversificación de actividades económicas y de servicio acordes con el Proyecto Alameda considerando la localización de privilegio que tiene sobre el Eje Central Lázaro Cárdenas y su proximidad con un proyecto de gran alcance que el Gobierno de la Ciudad planea para el colegio de las Vizcaínas y su entorno inmediato.

La vivienda para San Juan (350 viviendas) está incluida en el Programa de vivienda 1996 – 1997 equivale a una tercera parte del proyecto. La distribución de alimentos es una actividad importante en la zona oriente de la Alameda. El mercado ubicado en la calle de Ernesto Pugibet es donde muchos restaurantes del centro compran los alimentos. Es un mercado tradicionalmente bien conocido por la variedad y calidad del alimento. La distribución de la industria de pollo opera como una economía de mercado negro; en la calle de Dolores todos los días se estacionan trailers donde se refrigeran los pollos, los cuales se venden en la calle, bloqueando la calle, y todavía peor contaminando el albañal con la sangre de los pollos y las plumas que tapan el drenaje dando un aspecto desagradable además del mal olor que se genera por la descomposición de la sangre.

La actividad económica más importante es la distribución del pollo, desafortunadamente debido a las formas precarias de distribución y su carencia de higiene, cuando se entrevistó al gobierno y a los transeúntes se consideró como el peor problema del área. Las autoridades han prometido mover la distribución fuera del área. (C. Martínez 1997). En 1998 no había indicios de que se retirarían de la zona y en ocasiones hubo diferentes tipos de enfrentamientos entre los locatarios que venden piezas de pollo y los vendedores ambulantes que también venden. La mayoría de los edificios de la zona de estudio están deteriorados por el paso del tiempo y la falta de mantenimiento y abandono tanto por propietarios como por las autoridades competentes, la altura de los edificios va entre 3, 4 y cinco niveles en su mayoría, donde están ubicados los locales de venta de piezas de pollo es la zona en peores condiciones en lo referente a pavimentos y banquetas.

Como parte de los antecedentes se realizó un análisis de factibilidad de vivienda del Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda.

Se analizó la información de documentos existentes que rigen la normatividad de la zona y los diversos programas que incentivan la vivienda y se escogió entrevistar a dependencias y organismos, grupos o representante(s) de la zona de estudio que pudieran proporcionar información para poder saber cuáles son las posibilidades que tiene la zona de estudio de repoblarse o de parar el despoblamiento actual.

Se pudo entrevistar en las diferentes áreas a algunos servidores públicos en; Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda SEDUVI el área de Planeación estratégica; Instituto de Vivienda del D.F. INVI el área Jurídica Delegacional de la Cuauhtémoc. Y al representante vecinal del Barrio de San Juan que es el mismo que representa a los polleros en la zona.

De los proyectos específicos que se proponen en el Plan Parcial ya se han llevado a cabo los siguientes:

- Mercado de las Artesanías San Juan, en la manzana 45, reciclamiento para el mismo uso.
- Reciclamiento de vivienda en algunas manzanas, otras no han sido consideradas actualmente para vivienda, su destino real es para renta de bodegas o oficinas.

Otras siguen teniendo problemas de desalojos y de falta de recursos para tener acceso a los créditos de vivienda, en un caso específico no quieren desalojar el edificio que se encuentra en ruinas por temor a que no se les otorgue una vivienda.

En todos los casos de créditos se pide un pago inicial el cual no está al alcance de las posibilidades económicas de la mayoría de la gente que habita la zona, en su mayoría, como se menciona en los datos por AGEBS, la población es gente mayor sola. Otros no tienen ingresos fijos o son personas desempleadas, los que si tienen posibilidades económicas generalmente buscan otra zona menos conflictiva.

Vivienda⁴

La Norma que se da en el Programa Parcial para impulsar y facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular. a corto plazo, observo lo siguiente:

1. - Los conjuntos habitacionales de interés social y popular tendrán como máximo 60 viviendas. Se podrán llevar a cabo tantos conjuntos (modulo de 60 viviendas como máximo), como lo permita la extensión del terreno, sujetándose a la normatividad
2. - Deberá acreditarse que la vivienda de interés social no exceda del importe que resulte de multiplicar por 15, el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año: y de vivienda popular, con un valor de vivienda que no exceda del importe equivalente a 25 veces el salario mínimo general vigente que corresponda al Distrito Federal elevado al año. Para el caso de proyectos dentro de los perímetros A y B del Centro Histórico, el monto máximo podrá ser de hasta 236 veces el salario mínimo mensual para el Distrito Federal.
3. - Los proyectos deberán cumplir cabalmente con la normatividad vigente, en todo aquello que no contradiga lo establecido en esta norma.

Para los proyectos que cumplan con los requisitos antes mencionados se autorizará

a) Las alturas establecidas en la zonificación quedando sujetas a las disposiciones del INAH o del INBA, cuya opinión deberá incluirse en el dictamen de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI y a las demás disposiciones normativas que este Programa Parcial establece.

b) El porcentaje mínimo de áreas libres de acuerdo con la siguiente tabla:

número de viviendas pretendidas	área libre mínima requerida
de 1 a 30	20 %
de 31 a 60	20 %

En los casos de promoción de vivienda de interés social y popular, podrá pavimentarse hasta el 50 % del área libre con materiales no permeables.

c) Exención total del área de donación.

d) Exención total de cajones de estacionamiento.

e) En todos los casos, no se requerirá de ningún trámite para el otorgamiento de las facilidades señaladas en los incisos anteriores, únicamente se requerirá la realización de los trámites para el otorgamiento de licencia de construcción, estando exentos además, del trámite de uso del suelo.

4

-Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc / G.D.F. SEDUVI 15 de septiembre 2000

Acciones estratégicas (del Programa Centro Alameda /2000)

La zona de la Alameda se caracteriza particularmente por los diversos grupos y organizaciones: ARCTZA (Asociación de Residentes, Comerciantes y Trabajadores de la Zona Alameda), FUERZA (Frente Unido en Representación Zona Alameda), MUZA (Movimiento Unificado de la Zona Alameda), Comisión de Seguimiento de las diputaciones local y federal, Alameda Florida, Colonos de Morelos número 56, A.C. y Democracia y Justicia Social, que representan muy variados intereses.

Estos grupos realizaron mesas de trabajo y fueron conducidos por un grupo consultor con apoyo institucional de SEDUVI, Delegación Cuauhtémoc (Subdelegación del Centro Histórico) y el Fideicomiso Alameda; posteriormente se llevaron a cabo tres talleres más de comercio y servicios; sector hotelero y gastronómico y mercado inmobiliario y vivienda.

Los resultados de estos talleres confirman la vigencia de las demandas formuladas por la comunidad a principios de los noventa, cuando dió inicio el entonces llamado Proyecto Alameda; en algunos casos las demandas son desde 1985 ya que en ese entonces el sismo impactó fuertemente esta zona.

Los temas que a la fecha siguen vigentes son vivienda, seguridad prestación de servicios públicos y empleo. La vivienda y la seguridad son objeto de una creciente irritación social, debido a dos razones: una parte de la gravedad de las situaciones alcanzadas por los lanzamientos, detenciones, violencias, indefensión y la otra por la desatención de las autoridades de antes y ahora que los pobladores interpretan como parte de una estrategia para liberar predios y sustituir a la población residente por otra de mayores ingresos. Esta irritación por parte de los pobladores no cuestiona la idea de regenerar la zona y atraer capitales que revitalicen su base económica; por el contrario, como otro actor la comunidad se ha venido pronunciando a favor de dichas medidas, como requisito para mejorar las condiciones de empleo, ingreso, habitabilidad y seguridad de permanencia en la zona. A la fecha sigue siendo la comunidad local la más interesada en que se regenere la zona siempre y cuando se forme parte del proyecto integral con opciones para la población residente.

Los proyectos estratégicos de mayor relevancia considerados dentro del programa son 21, de los cuales mencionaré los que se encuentran dentro del área de influencia de la zona de estudio en el Barrio de San Juan:

-Conjunto Santos de Degollado, que reúne seis predios de la manzana 21 alrededor de la plaza del mismo nombre, obra nueva para usos mixtos.

-Mercado de las Artesanías San Juan, en la manzana 45, reciclamiento para el mismo uso.

-Mercado de San Juan, en la manzana 45, que comprende al propio mercado más el predio de Ernesto Pugibet y Luis Moya, aplicación y obra nueva para el mismo uso.

-ISSSTE tienda en la manzana 61, reciclamiento y ampliación para el mismo uso.

-Zona de polleros, en las manzanas 106,107, 108, 109 y110, reciclamiento para vivienda y otros usos en edificios hoy ocupados por la venta de pollo al mayoreo.

Se puede apreciar cuales son los proyectos que se encuentran dentro del área de la micro zona de estudio en el plano anexo de proyectos específicos. (Ver anexo, Plano del Programa Parcial Centro Alameda).

Instrumentos de Fomento

Para saber si se estaban llevando a cabo las acciones mencionadas en el plan parcial Centro Alameda se entrevistó a personal de la SEDUVI, INVI y al representante vecinal del Barrio de San Juan; a continuación se comentan las repuestas que se obtuvieron de SEDUVI y el Representante Vecinal. (que en su mayoría la respuesta es que no se han llevado a cabo o que están en proceso).

1. - Los inmuebles que han sido remodelados se están destinando en su mayoría en la zona de estudio a bodegas y oficinas.
2. -En donde la respuesta es “en proceso”, no se han llevado a cabo dichas acciones por diversas razones, ya sea por falta de recursos, o porque hay otras zonas que tienen prioridad ya sea política, social o económica.
3. -Por otro lado donde la respuesta fue positiva en el caso de repoblamiento, mejoramiento y restauración, las prioridades de estas están más cercanas a Avenida Juárez.
4. -Los intereses del sector social y privado son variados y disparados, pues el sector social quiere obtener su vivienda en algunos casos casi regalada (en el caso de los inquilinos que no tienen recursos o que simplemente son morosos en sus pagos).
5. -El sector privado además de querer conservar sus propiedades quiere garantías de tener mejores ingresos por lo que prefieren rentar, en la mayoría de los casos, para otro uso diferente a vivienda.
6. -Cuando se les preguntó si había concertaciones entre gobierno, propietarios, promotores y beneficiarios, su respuesta fue que solo con promotores.
7. -Las edificaciones que se encuentran dentro del área de estudio están fuera de esta lista para promover vivienda a corto plazo.
8. -A la pregunta si el Fideicomiso Alameda ampliaría sus funciones:

El Fideicomiso tiene la intención de que se simplifiquen los tramites, sin embargo, en algunos casos específicos por ejemplo: algunas de las restricciones del COS y el CUS son muy específicas y generales en las áreas libres que se deben de dejar sin considerar que cada proyecto es diferente por lo que las áreas libres pueden estar consideradas en estos atrás adelante o a un lado, porque de esta manera son mejor aprovechadas las áreas y son más funcionales; al no estar dentro de los lineamientos que están en el plan, su aprobación para ser ejecutadas las obras se retrasan demasiado.

9. -En el caso de los inmuebles considerados patrimonio histórico se encuentran estructuralmente muy dañados por el paso del tiempo y por el temblor de 1985 sin embargo, están ocupados actualmente con el peligro de derrumbarse. Ejemplo específico es el de Delicias No.123, se ha de haber querido en este caso negociar con sus habitantes sin embargo, según el representante de la colonia no quieren salirse porque piensan que se van quedar sin un hogar.

Conclusiones

En todos los estudios realizados a lo largo de 5 años (1995 – 2000) no se ha dado una propuesta acertada e integrada para disminuir el despoblamiento de la Zona Centro Alameda.

Los edificios existentes fueron hechos para vivienda sin embargo los intereses han cambiado por diversas circunstancias, los propietarios consideran que ya no es redituable mantener sus inmuebles con este uso.

El trámite para realizar las obras de rehabilitación, mantenimiento, adecuación, reciclamiento, es muy largo porque en muchos casos son varios los trámites que hay que realizar para un solo inmueble. Además se requiere asesoría para la realización de trámites antes del pago de derechos por los mismos, y en algunos casos no cumplan con lo establecido en los programas delegacionales.

Con respecto a la información sobre vivienda solo obtuve acceso a información de forma verbal. Básicamente me comentaron que en esta zona no se contempla dar vivienda a menos que se solicite por medio de un grupo. El trámite para solicitar una vivienda si todos los documentos están en orden, como mínimo llega a durar dos años. En 2003 se registraron dos solicitudes: una en las calles de Delicias y otra en las calles de Vizcaínas. Los dos casos son de alto riesgo y que por el momento solo se darán recursos a este tipo de casos; las autoridades junto con empresas particulares tienen planes para convertir esta área en una zona comercial (es decir estas acciones las está manejando el gobierno por “debajo del agua”).

Pude darme cuenta en todas las entrevistas que nadie se quiere comprometer por escrito aun cuando no se pida en la entrevista o encuesta su nombre. Por otro lado, en las oficinas de INVI pude observar enfrentamientos entre los solicitantes de vivienda y el personal de esta institución, la razón es: falta de documentación, por lo que se les niega la atención, lo que atrasa aún más el trámite. En los casos que tienen toda la documentación el plazo mínimo para acceder a los programas de vivienda es de dos años (fuente: información recabada en el INVI).

A lo largo de este trabajo me he dado cuenta que los solicitantes de vivienda y de mejoras a su inmueble se enfrentan a procedimientos que duran mucho tiempo para acceder a los créditos. Además, no hay continuidad en los trámites al cambiar la administración.

En el caso de los dueños estos dejan de interesarse por realizar los trámites y en ocasiones, al igual que en otras partes de la ciudad, las mejoras se hacen clandestinamente.

Adicionalmente se observa que los habitantes prefieren mudarse a la periferia en donde les ofrecen algo mejor por su inversión.

La falta de seguridad en la zona es también otra de las causas por las que las personas deciden irse, no-solo de la Zona Centro sino que en ocasiones lo más lejos posible o a lugares con vigilancia privada (calles cerradas por los propietarios).

Capítulo II Diagnostico

Es importante destacar que la alternativa de mejoramiento de vivienda surge como una tendencia dentro de las teorías y la práctica del urbanismo a nivel mundial orientada a la recuperación de los centros históricos urbanos, derivada de un creciente interés por conservar el patrimonio cultural de pueblos y naciones junto con la necesidad de redensificar y aprovechar los espacios centrales de las ciudades dotados de infraestructura y servicios.

Dentro de las acciones de recuperación de los centros históricos urbanos se destaca la importancia de reincorporar o fomentar la vivienda junto con otros usos del suelo que le den vitalidad a estas zonas las 24hrs. Del día (H. Quiroz 1993). La zona Sur de la Alameda se encuentra ubicada dentro del perímetro B del Centro Histórico y actualmente se le ha considerado, para la realización de diversos proyectos y estudios, ya que ha guardado gran variedad de actividades que tradicionalmente se han dado en esta zona (sur de la Alameda).

Como se mencionó en los antecedentes se dio el Proyecto Alameda y más adelante el proyecto de vivienda (que se menciona de manera breve en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc que fue aprobado en febrero del 2001) dentro del cual se estudian tres barrios San Juan, Carlos Pacheco y Col. La Francesa. Para esta tesis se ha seleccionado el Barrio de San Juan el cual tiene un porcentaje alto de edificios que se utilizan para vivienda y otros que actualmente están vacíos y que originalmente fueron hechos para vivienda y que son utilizados para bodegas, consultorios oficinas etc. Además existen muchas actividades de comercio que no chocarían con el uso de la vivienda.

2.1. Delimitación de la micro zona de estudio

La Zona de Estudio se delimita al norte con la calle de Ayuntamiento, al sur con la calle de Arcos de Belén, al oeste con Aranda y al este con López.

La determinación de escoger esta zona es por fines prácticos en su levantamiento en campo y porque cuando se comenzó la investigación era aparentemente fácil encontrar datos en documentos y planos del lugar, además se consideró su cercanía a Av. Juárez donde se encuentra la zona turística y hotelera más importante de la ciudad de México. Y existe una diversidad de comercios y servicios para la comunidad local y de fuera ya que esta zona de la ciudad es concurrida por diferentes sectores de la población de dentro y fuera del D.F.

2.2. Análisis Socio-económico (del Barrio de San Juan)

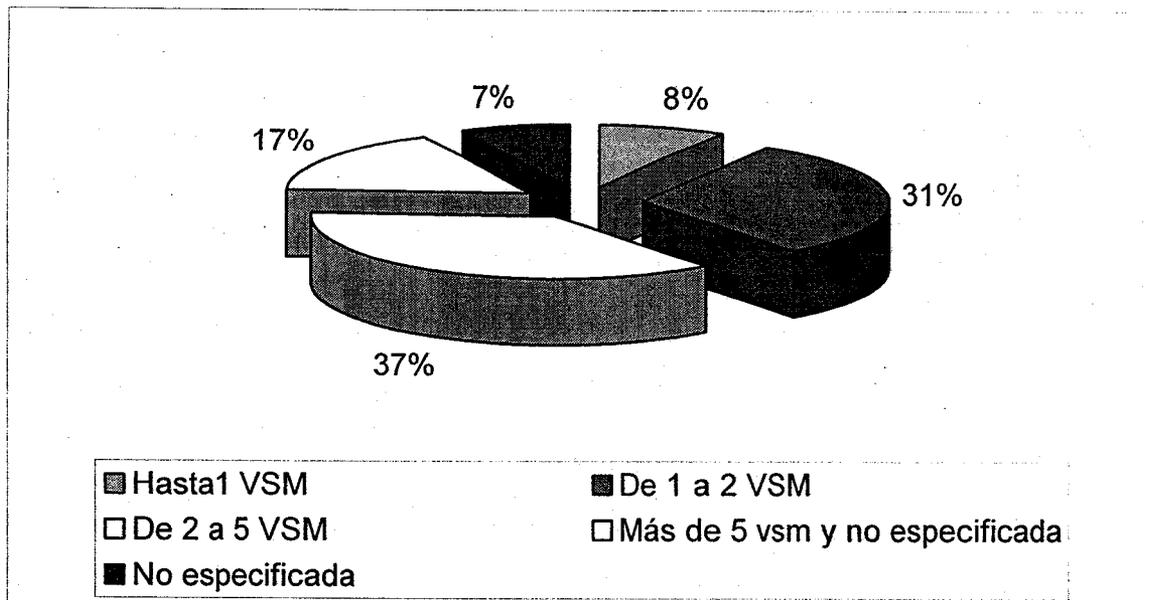
Distribución territorial de los ingresos 2000

De acuerdo al censo de población y vivienda del 2000 en la zona del Barrio de San Juan (no por AGEBS 087-5) los datos correspondientes al ingreso de número-veces el salario mínimo. Las personas que accederían a los programas de vivienda serían las que ganan más de 3 veces el salario mínimo, porque así está estipulado como requisito en la mayor parte de los programas de financiamiento para la vivienda. Por lo que sumando los que ganan entre 2 y 5 veces el salario mínimo (36.16 % PEA) y los que ganan más de 5 veces el salario mínimo (17.07 % PEA) y considerando también los no especificados y los que ganan 1vsm y los que ganan de 1vsm a 2 vsm. nos daría como resultado que el 45.94 % de la PEA quedan fuera de los programas de financiamiento de vivienda y sólo el 53.56 % tendría posibilidades de entrar en alguno de los programas de financiamiento de vivienda.

Unidad Territorial	PEA ocupada	Nivel Socioeconómico Bajo			Nivel Socioeconómico medio		Participación				
		Hasta 1 Vsm	De 1 a 2 Vsm	De 2 a 5 vsm	Más de 5 vsm y no especificada	No especificada	% hasta 1vsm	% de 1 a 2 vsm	% de 2 a 5 vsm	% mas de 5 vsm	No especificada
087-5	2,682	222	839	970	458	193	8.27	31.28	36.16	17.40	7.19

087-5 (Barrio de San Juan).

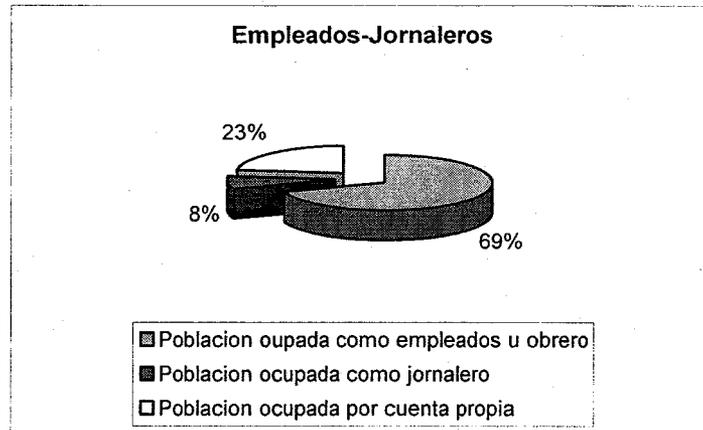
Fuente: Censo General de Población y Vivienda.2000



De la población económicamente activa (PEA 2,682) 1,860 se dedican a empleados y obreros (69.35 %), los que trabajan por cuenta propia son 616 (22.96 %), como jornaleros la información es confidencial (7.69 %)

Población ocupada como empleado u obrero	1,860	69,35 %
Población ocupada como jornalero	CONFIDENCIAL	7.69 %
Población ocupada por cuenta propia	616	22.96 %

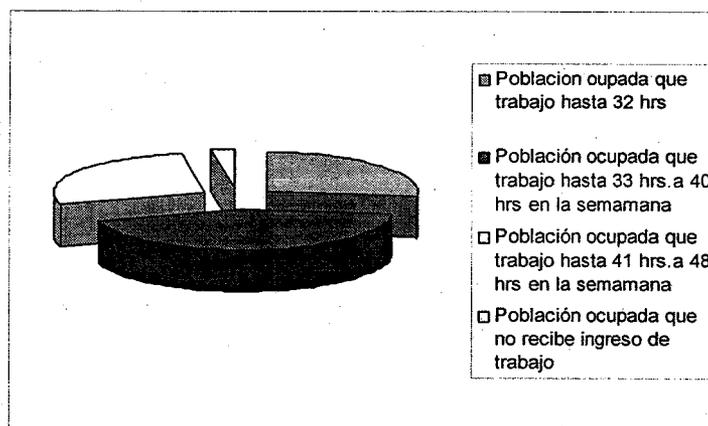
Fuente: Censo General de Población y Vivienda.2000



De (PEA 2,682) su jornada de trabajo por semana se registra en 32 hrs. 414 PEA (15.43 %), de 33 a 40 hrs. 678 PEA (25.27 %), de 41 a 48 hrs. 432 PEA (16.10 %), los que no reciben ingreso 38 PEA sin especificar las hrs. que trabajan a la semana (43.2 %)

Población ocupada que trabajo hasta 32hrs. en la semana	414	26.51 %
Población ocupada que trabajo hasta 33 a 40 hrs. en la semana	678	43.41 %
Población ocupada que trabajo hasta 41 a 48 hrs. en la semana	432	27.65 %
Población ocupada que no recibe ingreso por trabajo	38	2.43 %

Fuente: Censo General de Población y Vivienda.2000



Se trata de una zona eminentemente comercial, dentro de la cual se identifican calles dedicadas a un giro comercial común (denominadas calles giro), Por lo que la zona tiene en lo referente a su actividad económica los siguientes giros comerciales más sobresalientes:

1. -La calle de López y Aranda es zona de pollerías, y varios.
2. -La calle de López y Ayuntamiento de ferreterías y café de grano.
3. -La calle de Ernesto Pugibet es de oficinas y venta de comida exótica, dentro del Mercado de San Juan de Ernesto Pugibet.
4. -La calle de Ayuntamiento y esquina con Luis Moya venta de artículos de baño azulejos y refacciones de plomería.
5. -La calle de Victoria y las calles que hacen esquina con esta ente Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas son para venta de electro domésticos y refacciones telefónicas y eléctricas.
6. -Por la calle de López, Eje Central Lázaro Cárdenas hay varias plazas comerciales con venta de equipo de computación y aparatos telefónicos (celulares tarjetas etc.).

(Ver plano de giros comerciales)

Más adelante en el análisis de campo se describe a detalle cada uno de los giros existentes en la zona.

2.3. Análisis físico Espacial

Este análisis considera dos ámbitos de forma general abarca los límites del barrio de San Juan y de forma detallada para las tipologías como se especifica en el límite de la micro zona de estudio.

Usos del suelo

Las visitas de campo a la zona se realizaron en diferentes años por diversas circunstancias de tiempo para la realización de esta tesis. Se obtuvieron fotografías de los años (1997-2003-2005-2006) por lo que se puede hacer un análisis comparativo de cómo han ido mejorando en algunas zonas y deteriorándose otras.

En general los usos en las plantas bajas de las edificaciones son para comercios y servicios estos han modificado su giro comercial en muy pocos casos. El giro comercial si ha variado es porque han cambiado de dueño o han sido rentados por otra persona. En las plantas altas el uso era principalmente para vivienda en la mayor parte de los edificios y ha cambiado de uso principalmente en el tramo de Arcos de Belén y Delicias sobre las calles de López. La razón del cambio de uso ha sido en ambos casos porque así conviene a sus intereses personales y económicos, influyendo en el caso de los comercios la nueva tecnología como es el Internet y los nuevos productos que han salido a la venta en el caso de las plantas altas

que fueron diseñadas para vivienda. Actualmente (2006) se pueden apreciar los letreros en los edificios ya remodelados para la renta de oficinas y bodegas, y en casos aislados como es en Arcos de Belén entre Buen Tono y Luis Moya (antes era un lote baldío) y Buen Tono No.2 esquina con Ernesto Pugibet (en 1997 esta esquina era para bodegas con venta de pollo), se han construido nuevos edificios para vivienda.

2.3.1. Los usos existentes en la zona son:

Vivienda

La vivienda en algunas zonas ha desaparecido por no ser rentable ha cambiando su uso de renta de vivienda ha renta de oficinas y bodegas principalmente en los edificios remodelados con excepción de uno que se encuentra ubicado en López No 82 en donde se remodeló el edificio y se les vendió a los inquilinos originales los departamentos que se encuentran en las plantas altas, la planta baja sigue siendo del dueño original y la ocupa para comercio, por otro lado se han construido edificios para uso exclusivo de vivienda como es el caso de Luis Moya y Buen Tono No 2, en donde aun existen algunos departamentos sin vender; también en el caso de Arcos de Belén ya están vendidos todos los departamentos y tres de ellos se ofrecen en renta(2006).

Los servicios de equipamiento son en:

- | | |
|-----------------------------|---|
| Educación y cultura: | Secundaria abierta |
| Salud y asistencia pública: | Clínica en Arcos de Belén casi esquina con Buentono
Guardería Infantil dentro del mercado de Ernesto Pugibet |
| Comercio y Abasto: | -Tianguis y mercado sobre ruedas y vendedores ambulantes
-Tienda del ISSSTE
-Mercado de San Juan de las Artesanías
-Mercado de San Juan de Ernesto Pugibet
-Mercado de San Juan de Arcos de Belén |

Nota: estos mercados junto con el Mercado las flores que esta fuera del estudio, antes era uno solo y cuando se realizaron las obras del metro los dividieron en cuatro mercados. (Antes 1562 tianguis de San Juan de Moyotlán)

- | | |
|------------------------------|---|
| Comunicaciones y Transporte: | Oficinas y la Torre de teléfonos
Estacionamientos
XEW
Metro Salto del Agua existen varios accesos unos por la calle de Arcos de Belén y otros por el Eje Central Lázaro Cárdenas |
|------------------------------|---|

Recreación cultura y deporte: Plaza de San Juan es donde se reúne tanto habitantes de la zona como visitantes mexicanos y extranjeros.

- | | |
|-------------------------|---|
| Administración Pública: | edificio de la PGJ este edificio se ha visto desocupado por un largo periodo de tiempo. |
|-------------------------|---|

Templos: son dos; 1) enfrente de la plaza de San Juan (Iglesia de Nuestra Señora de Guadalupe de Buen Tono), 2) en Ayuntamiento No. 29 (Basílica Menor de San José) y tiene otra entrada en la calle de Dolores No. 53 (Parroquia de San José del Sagrado Corazón). Estos son concurridos por creyentes y turistas que desean apreciar las características de sus construcciones.

Lista de los giros y equipamientos existente en la zona sur de la alameda dentro de la micro zona de estudio en planta baja (la numeración se empleo en los croquis de las tipologías)

GIRO	Cantidad
1.- Afiladoras	1
2.-Alfombras	1
3.-Alquiler de TV. y nintendo	1
4.-Artículos de cocina, vajillas	1
5.- Artículos de cristalería	1
6.-Artesanías	2
7.-Artículos eléctricos	1
8.-Banco (2003 ya no existe)	0
9.-Baños Públicos	1
10.-Bar (restaurante)	2
11. -Bodegas	1
12.-Cafés	1
13.-Cantina	1
14.-Carnicería	6
15.-Cerrajería	1
16.-Dentista	2
17.-Dulcería	1
18.-Escuela abierta primaria y secundaria	1
19.-Estación del metro	1
20.-Estacionamiento publico	1
21.-Estancia infantil (cerrada desde el temblor del 85)	
22.-Estética	2
23.-Farmacia	6
24.-Ferretería	2
25.-Fondas -taquerías- tortas	16
26.-Fotografía (estudios)	1
27.-Herrería	1
28.-Hospital	1
29.-ISSSTE tienda	1
30.-Jarcería	1
31.-Joyería	2
32.-Jugos	1
33.-Local cerrado	6
34.-Mercado de comida	
35.-Mercado de las artesanías	1
36.-Molino	1
37.-Ópticas	3

38.- Paletería y helados	3
39.-Panadería	2
40.-Peluquería	1
41.-Plazas y jardines	1
42.-Pronósticos Deportivos y Lotería Nacional	3
43.-Puesto de periódico	1
44.-Pulquería	1
45.-Regalos	1
46.-Restaurante	3
47.-Servicio Medico	1
48.-Tienda de Abarrotes	3
49.-Tienda naturista	1
50.-Tlapalería	1
51.-Tortillería	3
52.-Venta de café de grano	1
53.-Venta de huevo	2
54.-Venta de mariscos	2
55.-Venta de mochilas	1
56.-Venta de pavos	1
57.-Venta de pollos asados	1
58.-Venta de piezas de pollo (pollerías)	51
59.-Venta de perfumes y esencias	1
60.-Venta de bolsas de plástico y papel	1
61.-Otros aguas y frituras	1

Los giros más significativos por orden de repetición en las plantas Bajas son; pollerías; carnicería, farmacia, fondas, taquerías, tortas, tiendas de abarrotes, tortillerías.

Y los giros que cuentan con locales muy grandes en comparación de los otros son: estacionamiento público, bodegas, pollerías, Bar restaurante, Artículos de cocina y vajillas; farmacias, artículos eléctricos; tlapalería; ferreterías, carnicerías, venta de café de grano, venta de huevo, tiendas de abarrotes, venta de mochilas, paleterías.

Como puede observarse sigue predominando el giro de pollerías en la zona aún cuando a muchos de los principales comercios con venta de pollo, se les dio un lugar en la central de abasto. Esta medida no ha funcionado debido a que las ventas en la central de abasto no se comparan con las que se tenían en el barrio de San Juan por lo que muchos comerciantes dedicados a la venta de pollos, prefieren regresar al Barrio de San Juan.

2.3.2. Infraestructura y vialidad

El estudio de las actividades viales que se dan dentro el Barrio de San Juan se hizo en diferentes momentos por lo que hay dos planos donde se hace un diagnostico correspondiente. (Ver plano 3 y plano 3 A de diagnostico de la vialidad), en estos planos se puede apreciar la diferencia de la ubicación de los nodos conflictivos en el caso de la calle de Aranda esquina con Ernesto Pugibet y Aranda con Delicias; es por la desaparición de los trailers. Y en el caso actual el número de vehículos que se concentran en la calle de

López esquina con eje Central y la fila que se hace desde Buen Tono hasta el Eje Central Lázaro Cárdenas sobre Ayuntamiento.

Actualmente cuenta con buena infraestructura que abastece a los requerimientos de la zona, aún cuando en épocas (2003) cuando se realizaron las obras de mantenimiento de la red de agua potable y alcantarillado de la zona, se vio afectada seriamente en el acceso a sus vialidades y también a sus comercios y viviendas como puede apreciarse en el estudio fotográfico de la zona (Ver fotografías: 11, 12, 14, 15, 16,17, 19,35, 36,39,). También se puede observar que los comercios con venta de pollo tenían pocas medidas de precaución para que no se contaminaran los alimentos, la falta de higiene y la tardanza de la terminación de la obra en sus calles dió como consecuencia algunos casos de infecciones intestinales. Este problema no es único del lugar porque las obras desde hace años no las programan a tiempo y se realizan en temporada de lluvias en toda la ciudad. Actualmente existe fluidez en el drenaje porque no existe encharcamiento en sus calles.

En la zona ha mejorado el tránsito vehicular porque muchos de los comercios que se dedicaban a la venta de pollo han sido reubicados en La central de Abasto, La Viga y otros centros de abasto; por lo que hay muy pocos contenedores (solo el cajón de los trailers) estacionados principalmente en las calles de Aranda y López en los tramos con las calles de Arcos de Belén, Delicias, Vizcaínas; Puente de Peredo, Ernesto Pugibet siendo estos con anterioridad los puntos conflictivos. En la actualidad (2006) las principales calles conflictivas son Ayuntamiento esquina con López y Eje Central Lázaro Cárdenas, López esquina con Ayuntamiento y Arcos de Belén. Según los oficiales de tránsito de la zona es por la semaforización y se acentúa en las horas pico que son de 8 a.m. a 9 a.m., 2 p.m. a 3 p.m., 5 p.m. a 7 p.m.

El tramo que en algunas ocasiones se vuelve peatonal es en Aranda, entre Arcos de Belén y Delicias, en donde el comercio de vendedores ambulantes ocupan el arrollo para instalar sus puestos.

El tráfico de personas se da principalmente en las calles de Eje Central Lázaro Cárdenas, Arcos de Belén y Victoria, disminuyendo en las calles de Marroquí, Dolores, Delicias y Aranda y escasamente en Luis Moya, Ayuntamiento, Puente de Peredo, y Vizcaínas. En ocasiones en algunas de estas calles el tránsito peatonal se acentúa porque no hay lugar para los peatones y la cantidad de vendedores ambulantes ubicados en las banquetas.

2.3.3. Imagen Urbana

2.3.3.1. De acuerdo a la metodología de Kevin Lynch, la imagen de la zona se puede conformar con cinco elementos:

Vías: son las rutas de circulación que utiliza la gente para desplazarse (calles, senderos, canales, vías férreas etc.)

(Ver plano 3 de diagnóstico de vialidad)

Bordes: Son los límites de una región o zona de la ciudad, o la frontera que separa una región de otra. Por ejemplo límites de la mancha urbana, calles, o parques que separan dos barrios, ríos, muros etc.

Los bordes de la zona son: Victoria - Ayuntamiento; López al Este; Delicias con López al Oeste; Arcos de Belén y Ernesto Pugibet. (Ver plano 4 de elementos de la imagen urbana).

Distritos (barrios): una ciudad está integrada por sus distritos (su entorno, zonas antiguas o viejas, colonias residenciales, zonas industriales, suburbios, colonias proletarias, zona universitaria, etc.) Cada distrito tiene su identidad propia y varía de tamaño en ocasiones no tiene límites definidos y tiende a fundirse con otro distrito.

El Barrio de San Juan es el caso de estudio en este documento ubicado en México DF. dentro de la Delegación Cuauhtémoc. (Ver plano 2 de usos del suelo).

Nodos: Son puntos estratégicos de la ciudad, son sitios en donde se da mayor confluencia de la población. O bien pueden ser concentraciones debidas a algún uso particular, como una esquina o una plaza donde se reúne la gente.

Los nodos existentes son; la Plaza de San Juan (fotografía 52), El Metro Salto del Agua (fotografía 45), El Mercado de Juan de Ernesto Pugibet, El Mercado de San Juan de las Artesanías (fotografía 41), El Mercado San Juan de Arcos de Belén (fotografía 30) , La tienda del ISSSTE.(Ver plano 4 de elementos de la imagen urbana).

Hitos: son elementos físicos que visualmente son prominentes dentro de una ciudad. Son también puntos de referencia. Puede ser un edificio, una señal, una montaña, una tienda, una estatua, etc. Se puede percibir desde grandes distancias o solamente dentro de un entorno.

El hito existente dentro de la zona de estudio es la Torre de Teléfonos de México. (Ver plano 4 de elementos de la imagen urbana) (fotografía 60)

Ninguno de los elementos descritos con anterioridad existe aisladamente. Los barrios están organizados con nodos, definidos por bordes, atravesados por vías y regados de hitos. (Principios de Diseño Urbano ambiental 1994).

En las primeras visitas de campo (1997-1998) se pudo observar como comenzaron los trabajos de rescate de la zona Sur de la Alameda; en Av. Juárez (ampliando las banquetas y colocando diferentes tipos de adoquín en guarniciones y banquetas además de mobiliario urbano, estatuas etc., demolición de algunos otros edificios) y en la calle de Independencia en el Barrio Chino, En la Plaza de San Juan y en la sección de la calle de José María Marroquí frente a la Iglesia de Buen Tono haciendo esta sección peatonal (colocaron adoquín en guarniciones y banquetas y remodelando la plaza) En el caso de la Plaza a sido favorable ya que los indigentes han sido alejados de esta. "al menos por el momento(1997-

1998), actualmente (2006) es una zona donde al llegar la tarde se ponen a jugar fútbol y la gente disfruta la plaza leyendo u observando a los niños y jóvenes jugando.

Con estos cambios ha mejorado la imagen urbana de la zona principalmente en Av. Juárez y sus calles aledañas por ser económicamente la zona mas rentable, también Arcos de Belén Ayuntamiento, Luís Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas seguramente se les dio prioridad por ser las principales vías de comunicación a la zona y la calle de López aun cuando es uno de las calles con mayor afluencia, no ha mejorado tanto como las otras calles ya mencionadas. La imagen se ve deteriorada principalmente por la falta de mantenimiento de las edificaciones sobre todo en las antiguas y tanto dueños como inquilinos no dan mantenimiento adecuado porque en algunos casos se han pintado las fachadas y en época de lluvias se vuelve a deteriorar la pintura principalmente en los edificios donde hay más vivienda en las plantas altas.

El Mercado de las Artesanías y el Mercado de San Juan de Arcos de Belén se le da mantenimiento constante a diferencia del Mercado de Ernesto Pugibet donde el mantenimiento es más esporádico, en este ultimo debería haber un mantenimiento continuo ya que es el más concurrido por la gente que se surte de comida exótica para sus restaurantes.

Barrio de San Juan

Simbología

--- limite de **barrio**

1 Zona de pollerías las calles de López y Aranda y los cruces con las calles de Delicias, Vizcainas, Puente de Peredo

2 Ferreterías y café de garano: las calles de López y Ayuntamiento

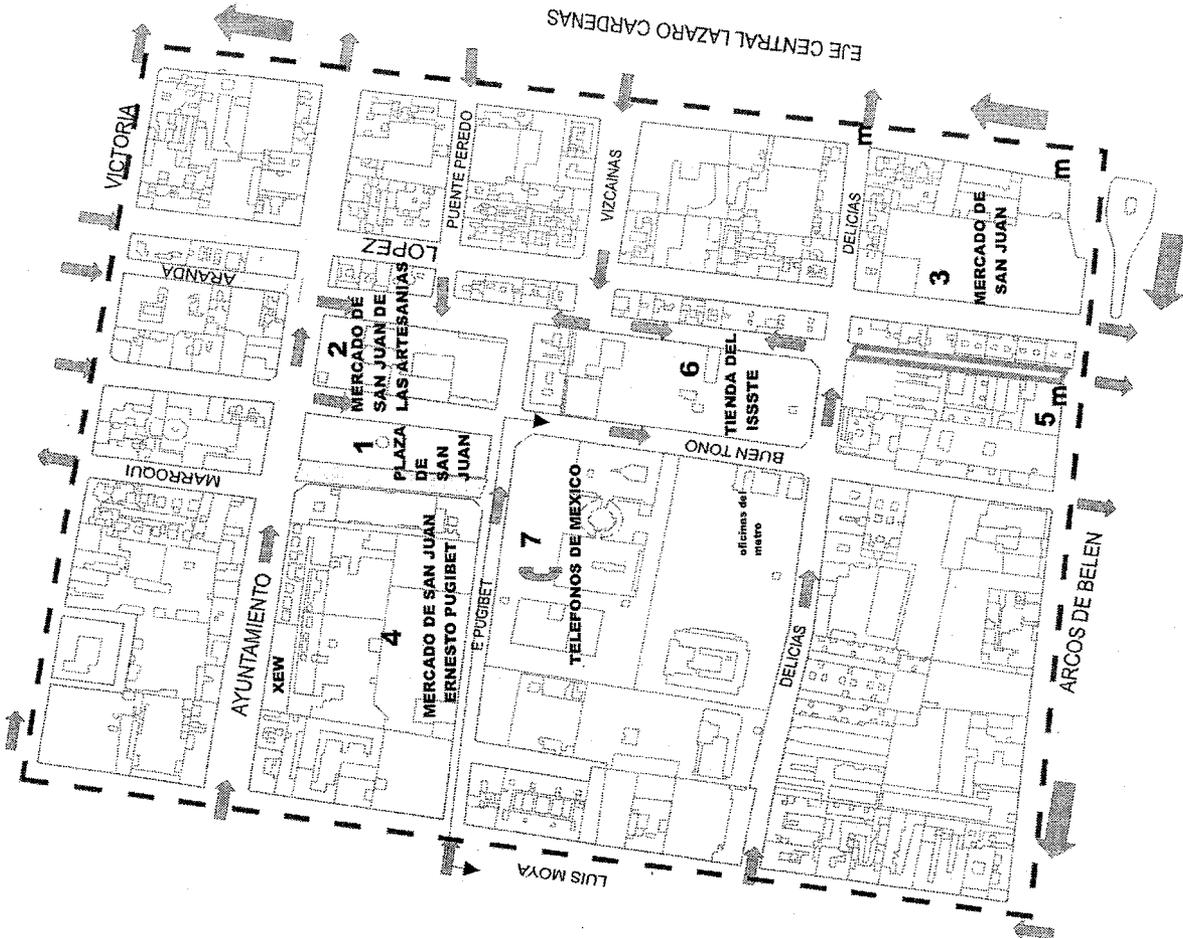
3 Oficinas y venta de comida exótica Ernesto Puguibet entre Luis Moya y Buentono

4 Artículos de baño azulejos etc. y refacciones de plomería, la calle de Ayuntamiento esquina Luis Moya

5 Venta de electrodomesticos y refacciones telefonicas electricas en las calles de Victoria y las calles que hacen esquina

6 Plazas Comerciales venta de equipo de computacion aparatos telefonicos, electricos En la calle de Lopez y el Eje Central Lazaro Cardenas

Plano 1
plano de los giros comerciales más representativos

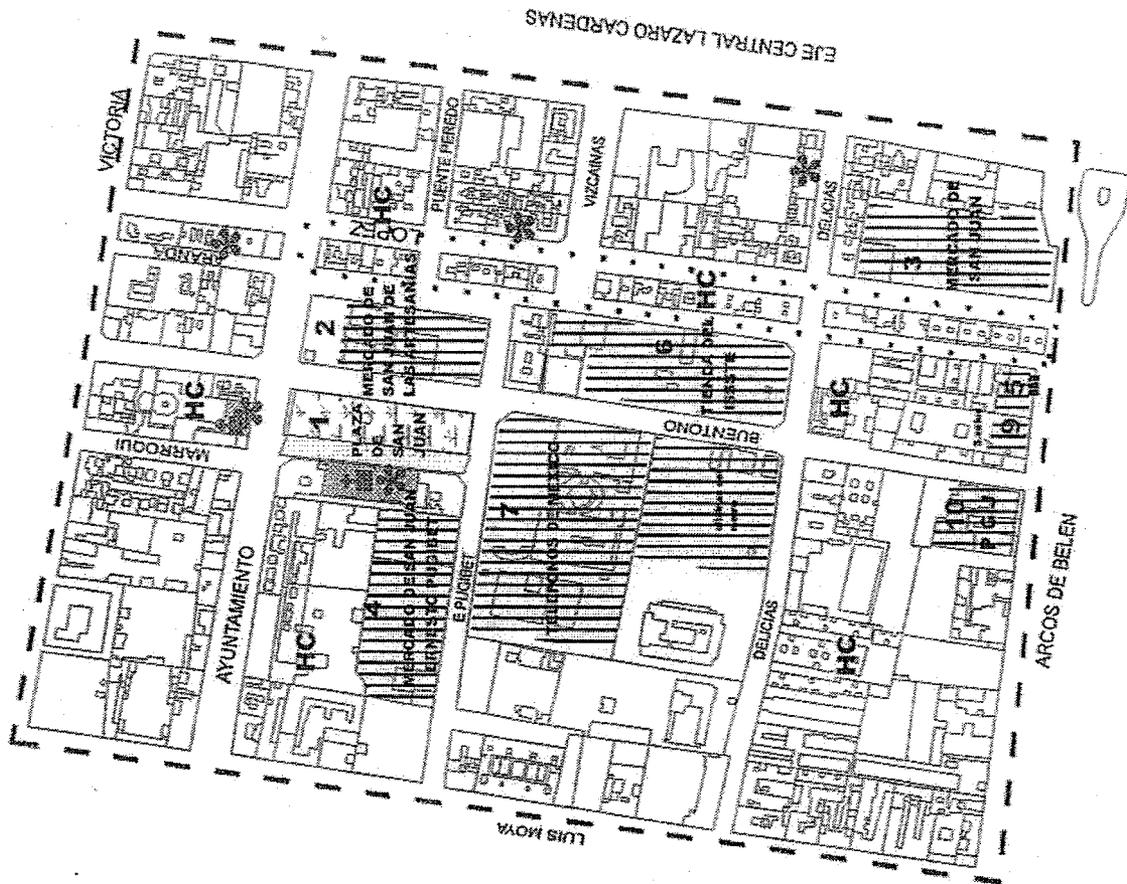


Barrio de San Juan

Simbología

-  limite de barrio
-  limite de la zona de estudio
-  areas verdes
-  equipamiento
-  1 PLAZA DE SAN JUAN
-  2 MERCADO DE SAN JUAN DE LAS ARTESANIAS
-  3 MERCADO DE SAN JUAN
-  4 MERCADO DE SAN JUAN ERNESTO PUGIBET
-  6 TIENDA DEL ISSSTE
-  5 ESTACION DEL METRO SALTO DEL AGUA
-  7 TELEFONOS DE MEXICO
-  8 OFICINAS DEL METRO
-  9 SECTOR SALUD
-  10 PGJ
-  templo
-  edificaciones con valor historico
-  habitacional con comercio (zonas en las cuales predominan las viviendas con comercio, consultorios, oficinas y talleres en planta baja)

plano de usos del suelo



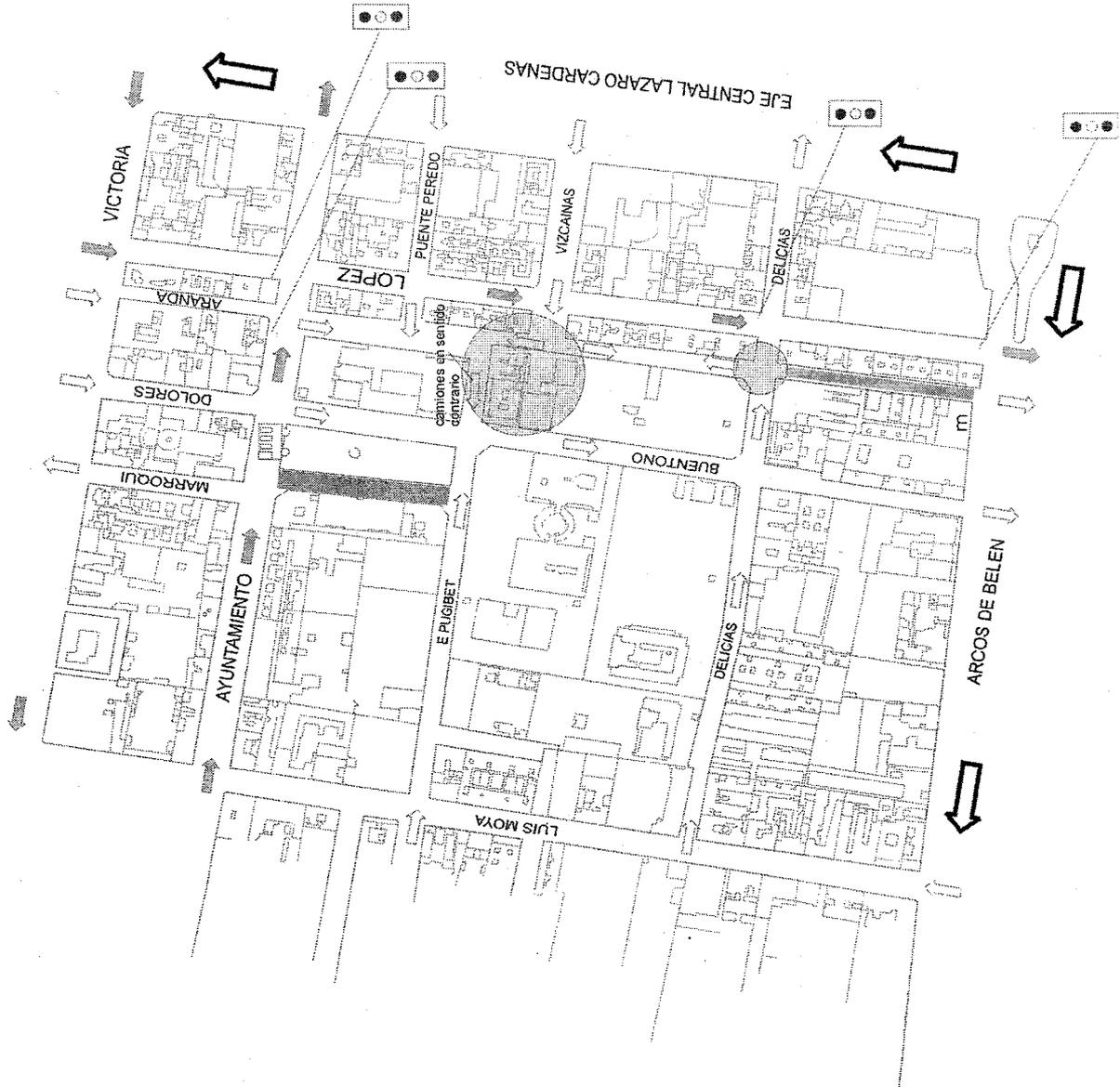
Barrio de San Juan

Simbología

-  vialidad primaria (ARCOS DE BELEN, EJE CENTRAL)
-  vialidad secundaria (AYUNTAMIENTO, LOPEZ)
-  vialidad terciaria
-  vialidad cerrada por vendedores ambulantes
-  vialidad peatonal
-  base del transporte colectivo
-  estación del metro salto del agua
-  nodos conflictivos
-  semáforos



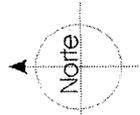
Plano 3
plano de diagnóstico
vialidad (1997)



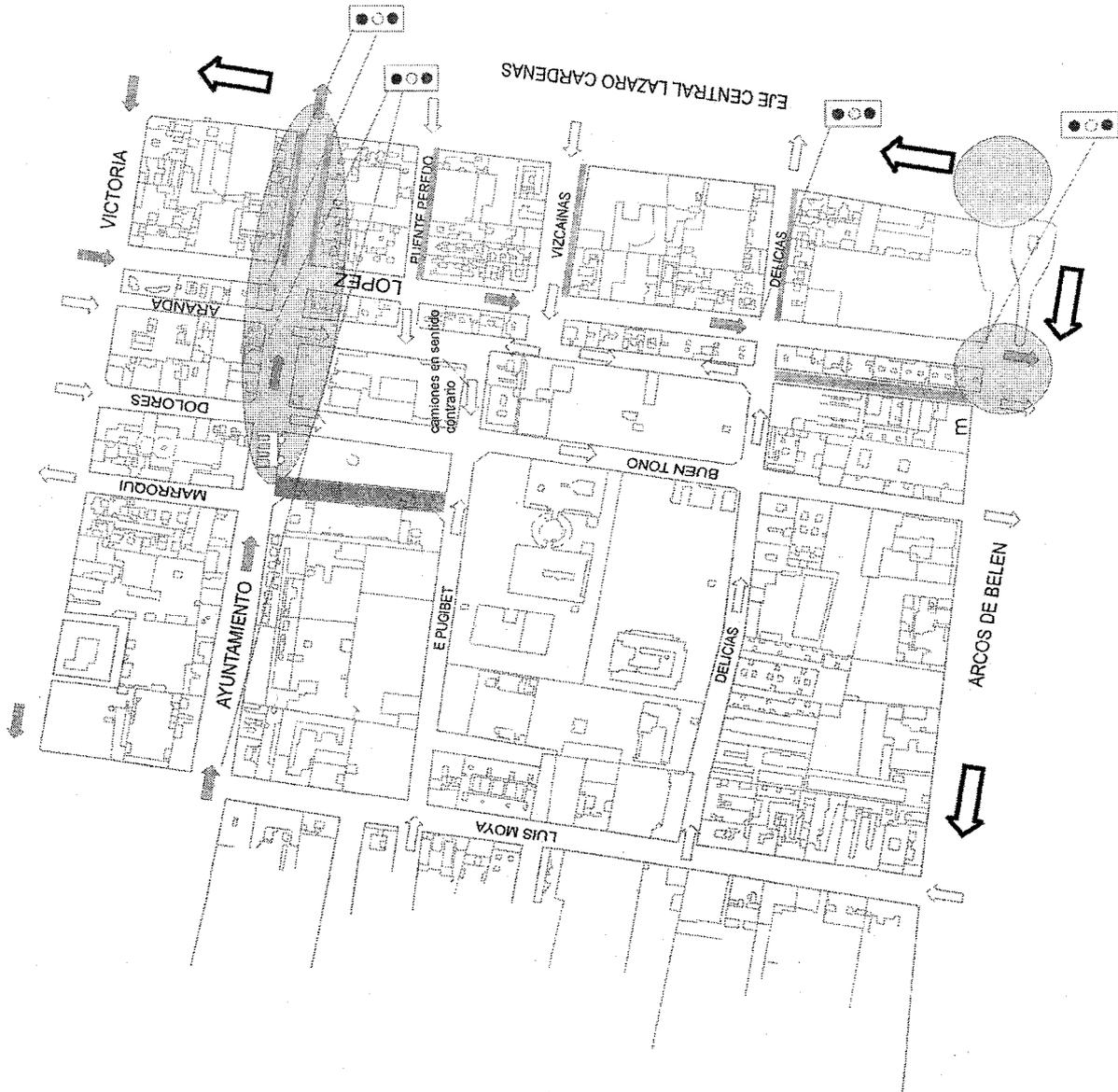
Barrio de San Juan

Simbología

-  vialidad primaria (ARCOS DE BELEN, EJE CENTRAL)
-  vialidad secundaria (AYUNTAMIENTO, LOPEZ)
-  vialidad terciaria
-  vialidad ocupada por vendedores ambulantes
-  vialidad peatonal
-  vialidad peatonal en la calle de Aranda los días de tianguis entre Arcos de Belén y Delicias
-  base del transporte colectivo
-  estación del metro salto del agua
-  nodos conflictivos
-  semáforos



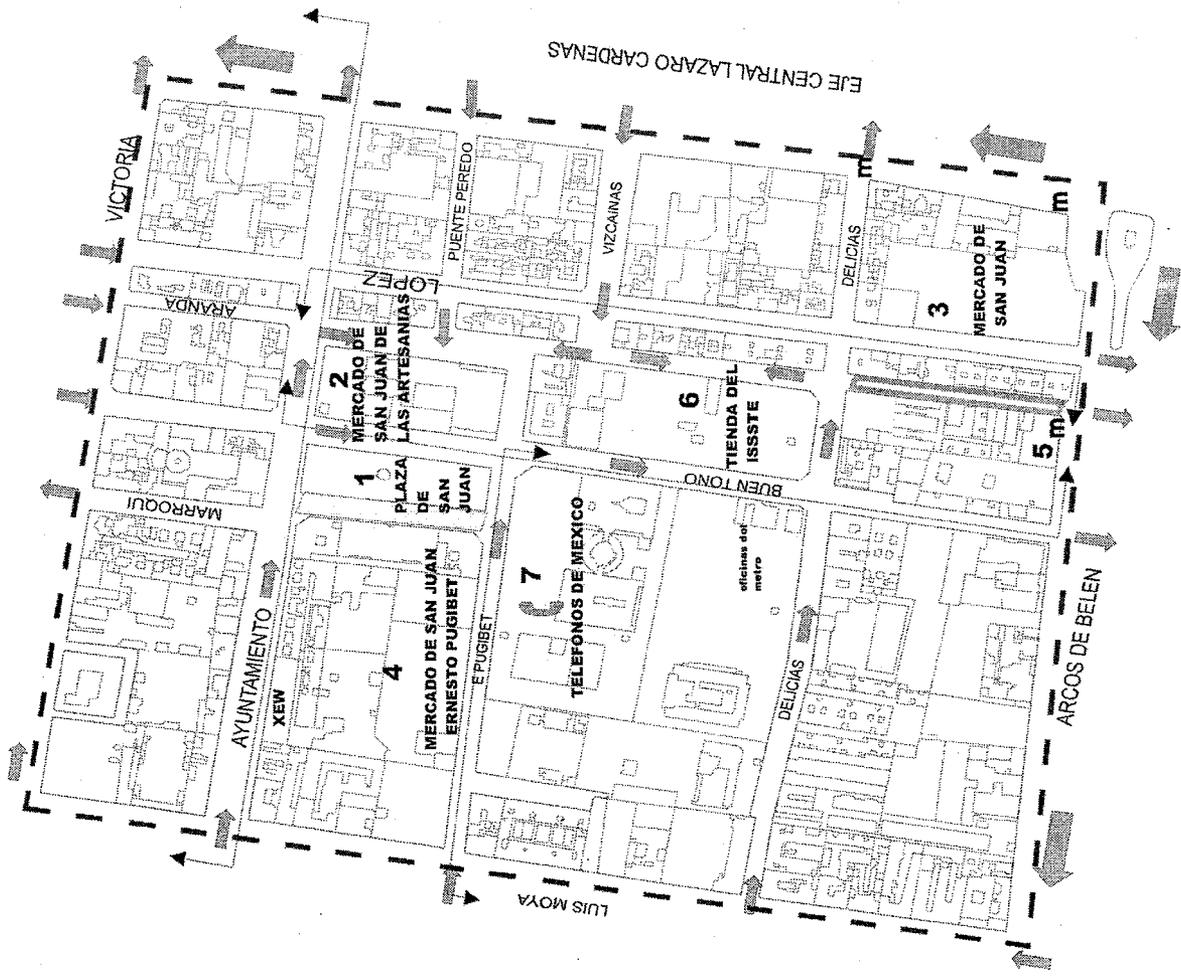
Plano 3A
plano de diagnóstico
vialidad (2005-2006)



Barrio de San Juan

Simbología

-  limite de **barrio**
-  **bordos** (limites entre una region y otra).
VICTORIA , AYUNTAMIENTO
LOPEZ AL ESTE
DELICIAS / CON LOPEZ AL OESTE
ARANDAS / ARCOS DE BELEN Y
ERNESTO PUGIBET
-  **1** **nodos** (puntos estrategicos donde se reune o hay mayor movimiento de la poblacion)
1 PLAZA DE SAN JUAN
2 MERCADO DE SAN JUAN DE LAS ARTESANIAS
3 MERCADO DE SAN JUAN ERNESTO PUGIBET
4 MERCADO DE SAN JUAN ERNESTO PUGIBET
5 TIENDA DEL ISSSTE
-  **m** 6 ESTACION DEL METRO SALTO DEL AGUA
-  **7** **hito** (elemento fisico visualmente sobresaliente)
7 TELEFONOS DE MEXICO



Plano 4
plano de elementos de la
imagen urbana

2.3.3.2. Enfoque integral de Gordon Cullen

Gordon Cullen trata el concepto de "Paisaje Urbano" los recorridos y secuencias espaciales que se dan en la ciudad y las imágenes contenidas en estos. (L.G. Juárez 1994). El medio ambiente de las ciudades, y las relaciones que se dan en él, se aprenden a través de la percepción visual, pues es así como el ser humano se hace de imágenes, recuerdos y experiencias. Para Cullen, la relación percepción – espacios, se da de manera dinámica, pues la forma en la que se dan las relaciones, los vínculos, los significados y la transición entre espacios solamente es posible percibirlos al recorrerlos. A esta forma de asimilar las imágenes presentes le llama "La Visión Seriateda" también llamada "Secuencias Espaciales" Estas imágenes pueden ser de dos tipos:

La imagen fija. Es aquella que se graba en nuestra mente, como si fuera una fotografía instantánea.

La imagen en movimiento es aquella que al momento de hacer el recorrido va revelándose ante nosotros, justo en el momento de iniciar la transición entre espacios.

De lo anterior se obtiene un nuevo elemento para definir que es el espacio público y es que este se percibe, tanto de manera estática como dinámica.

Se realizó un análisis gráfico en la zona de estudio (ver tipologías y usos del suelo, en los croquis del 1 al 15 Anexo).

En el Anexo de este capítulo se muestran diversas secuencias fotográficas y observaciones de la zona de estudio (de diferentes años). En donde se puede apreciar las zonas que permanecen en buen estado físico, las que se han deteriorado, y las que siguen igual.

A continuación se hace una descripción de calle por calle haciendo énfasis en su ubicación (norte, sur, este, oeste) dividida en partes y de cada una se hace un análisis de usos de suelo, imagen urbana y vialidad (por cuestiones prácticas en este trabajo, únicamente se hace referencia a fotos y croquis de la micro-zona de estudio, porque es de donde se realizó el levantamiento a detalle, en el caso de las otras calles y de algunos tramos solo se hace una descripción).

1.-Usos del Suelo en Eje Central Lázaro Cárdenas

-En el Eje Central Lázaro Cárdenas entre Victoria y Arcos de Belén (al oeste)

En las plantas altas el uso es para renta de vivienda principalmente, los otros usos que se dan son para renta de oficinas y consultorios. El uso que predomina en las plantas Bajas y en las aceras es el comercio en los locales establecidos los giros son:

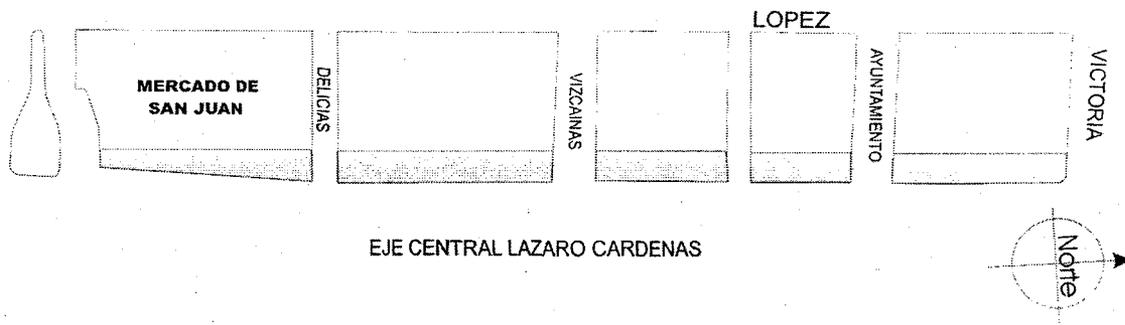
-Hay 2 Plazas comerciales;1) Pasaje San Juan con venta de equipo de computo, telefonía y electrónicos; 2) Plaza Eje Central 87, principalmente vende artículos electrónicos y de telefonía en varios locales y aislados hay un local para rentar el Internet, un local con venta abarrotes y otro de ropa.

- Cine Teresa
- Comercios especializados en ropa de Vestir camisas y corbatas
- Sombrerería.
- Zapaterías
- Ropa y libros de oferta
- Central de mayoristas (Fonda, Juguetes electrónicos, venta de discos)
- Una fonda
- 7 Eleven
- Una de las entradas al metro Salto del Agua está ubicada esquina con Delicias y la otra esquina Arcos de Belén

La imagen urbana de este tramo entre Victoria y Arcos de Belén se ve saturada por los vendedores ambulantes que están en la acera y que se ubican entre dos y tres hileras a lo largo de la banqueta impidiendo en ocasiones el paso fluido de los transeúntes y la visibilidad y acceso a los comercios ya establecidos.

Vialidad en el tramo de las calles de Eje Central Lázaro Cárdenas y Victoria.

La vialidad en la calle de Eje Central Lázaro Cárdenas se ve afectada a causa de que el carril exclusivo del transporte colectivo es invadido por los automóviles estacionados sobre este Eje, los usuarios de estos, van a comprar o a descargar mercancía a los comercios establecidos y al comercio informal. Teniendo como consecuencia que esta calle principal sea uno de los nodos conflictivos de la zona sobre todo en las horas en que va o sale la gente de sus trabajos.



2.-Usos del Suelo en López en el tramo de Arcos de Belén a Victoria.

Al oeste, de López entre Arcos de Belén y Delicias, el primer uso suelo que resalta es la farmacia San Juan (**croquis 2,3,5**) que abarca el primer predio ubicado en Arcos de Belén entre López y Aranda, teniendo acceso por los tres lados. Los otros predios son de edificios que fueron diseñados para vivienda (resaltan dos edificios López No.153 y López No.157) los cuales han sido remodelados tanto en su fachadas como en su interior; teniendo afuera unas lonas en donde dice que se rentan para oficinas y bodegas), los otros dos edificios contiguos están en muy mal estado y están abandonados en sus plantas altas, los que le siguen, se encuentran en condiciones regulares, hasta la esquina con Delicias. El uso que predomina en las plantas bajas y en las aceras, es de comercios varios y en los locales establecidos los giros son: (**croquis 3**).

-Farmacia San Juan (fotografía 1, 2, 3)

-Fondas

-Ferreterías

-Óptica

-Taquería

-Venta de varios productos para el hogar y de mayoreo (el local también tiene entrada por Aranda)

-Venta de pollos asados

-Fotografía

-Joyería

-Paletería

-Venta de huevo

-Venta de café de grano

-Tienda de pronósticos deportivos

Al oeste, de López, entre Delicias y Vizcaínas el uso de las plantas altas es para renta de vivienda principalmente, los otros usos que se dan son para renta de oficinas y consultorios. El uso que predomina en las plantas bajas y en las aceras es de comercios varios y en los locales establecidos, los giros son: (croquis 6) (Ver anexo fotos 20,21, 22 sin cambio)

-Restaurante Bar (con venta de mariscos) (fotografía 8, por López y 31 por Aranda)

-Pollería

-Venta de huevo

-Fondas

-Tienda de Abarrotes

-Jugos

-Afiladora

-Estética

-Tienda naturista

-Pronósticos Deportivos

-Bolsas (de plástico y papel)

Al oeste de López entre Vizcaínas y Puente de Peredo y Puente de Peredo y Ayuntamiento (croquis 11)

-Pollería

-Tienda Naturista

-Ferretería

-Fondas

-Óptica

-Jugos

-Regalos

-Pronósticos deportivos

-Restaurante

-Ropa interior

-Café (el cantón)

Al oeste de López entre Ayuntamiento y Victoria

- Ánfora
- Artículos electrónicos

Al este de López entre Arcos de Belén y Delicias (croquis 4)

- Mercado de San Juan (fotografía 2, 73)
- Estacionamiento
- Fondas
- Restaurante el Kioskito (fotografía 9)
- Vivienda con usos mixtos

Al este de López entre Delicias y Vizcaínas (croquis 8)

- Venta de Mochilas (fotografía 10)
- Tlapalería
- Dulcería
- Cristalería
- Baños San Juan
- Estacionamiento
- Helados Holanda
- Óptica
- Peluquería
- Restaurante

Al este de López entre Vizcaínas y Puente de Peredo y Puente de Peredo y Ayuntamiento el uso del que se da en las plantas altas es para vivienda en su mayoría hay algunos consultorios (croquis 12).

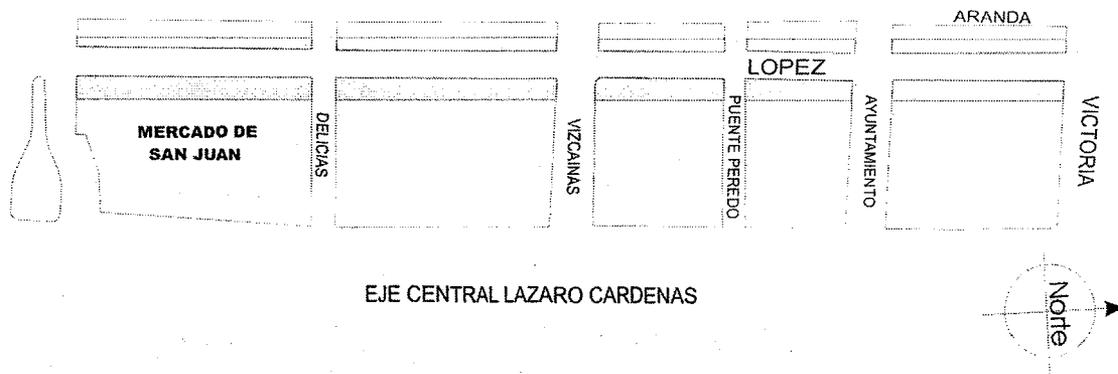
- Farmacia
- Artículos eléctricos
- Artículos de cocina y vajillas
- Vinatería
- Dulcería
- Carnicería
- Café
- Artesanías
- Alquiler de TV. y electrónica
- Local cerrado
- OXXO (antes un Banco) (Foto 65)

Al este de López entre Ayuntamiento y Victoria

- Ánfora
- Material Eléctrico
- Vinos y Licores
- Ferretería
- Café

La imagen urbana de las calles de López entre Arcos de Belén y Victoria en lo referente a sus fachadas, ha mejorado en casos aislados donde se ha realizado remodelaciones por parte de los propietarios (de los inmuebles en López No.157 López No. 153 López No.82) Los edificios mas deteriorados están en la parte central del tramo de Arcos de Belén y Delicias, otro edificio que se remodeló es el de la Panadería la Pilarica (López No. 75) el cual es el mejor de la zona. Las otras edificaciones algunas si están pintadas pero la calidad de la pintura no es muy buena porque en temporada de lluvia se deslava. El aspecto físico en otros edificios está clasificado a detalle en las tipologías (en bueno, regulares y malo). Las banquetas se ven en buen estado y tienen una vegetación escasa protegida con arriates en su mayoría son árboles y pocos setos. El aspecto de los comercios es variado tienen cortinas enrollables en su mayoría y lonas desplegadas de colores variados y diseños varios para proteger su mercancía del sol principalmente y la lluvia; sus letreros van acordes a su giro comercial gusto y economía, desde láminas fluorescentes de papel hasta letreros luminosos o rótulos en los marcos de los locales.

La vialidad en las calles de López entre Arcos de Belén y Victoria es muy transitada por vehículos y peatones, el tránsito vehicular se vuelve conflictivo en los cruces donde hay semaforización, principalmente en las horas pico en los cruces con Ayuntamiento y Arcos de Belén.



3.-Usos del suelo de Delicias entre Luís Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas

Al norte

- Oficinas
- Oficinas del metro

Al sur los edificios de Departamentos son para vivienda, oficinas en las plantas altas.

En las plantas bajas el uso es:

- Restaurante
- Pensión
- Tienda de Abarrotes
- Fonda
- Tintorería
- Agua Mars (venta de agua)
- Archivo General del D.F.
- Estética

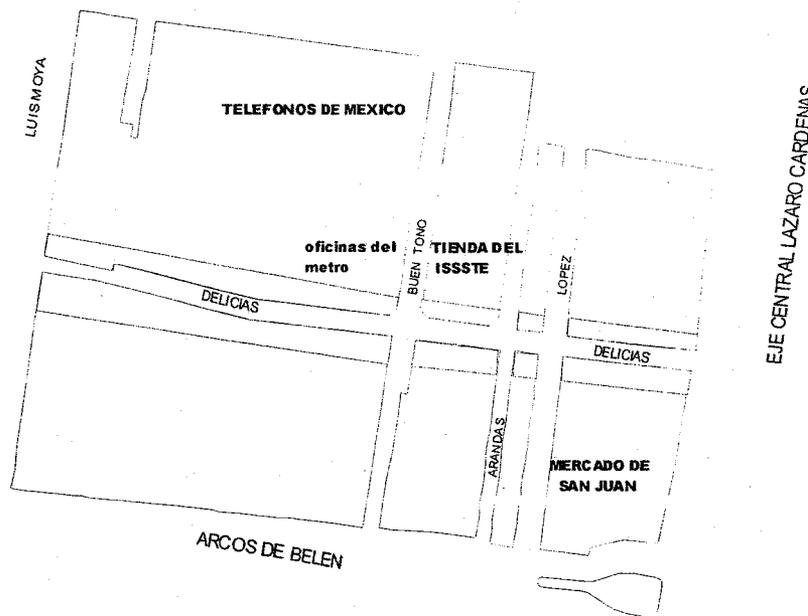
- Jugos
- Pollería San Juan

La Imagen urbana de Delicias entre Luís Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas

La imagen del lado norte de Delicias es buena y regular y al Sur es regular y mala hasta Buen Tono, y de Buen Tono a Eje Central es en ambos lados regular y mala. En la sección entre Aranda esquina con Delicias es donde se da la actividad de venta de pollo y en la época navideña de pavo también, es la parte más concurrida por la ubicación de la tienda del ISSSTE.

La vialidad en las calles de Delicias en el tramo de entre Luís Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas.

En esta calle el diseño es irregular en unas partes es amplia y otras estrecha por lo que varia los carriles en donde es de tres carriles esta permitido se estacionen en ambos lados y se deja un carril para la circulación de los coches, en el tramo donde está el ISSSTE se estacionan en batería y se deja un carril para circulación.



4.-Usos del suelo de Aranda en el tramo de Arcos de Belén a Victoria.

Al oeste de Aranda entre Arcos de Belén y Delicias. El primer uso que resalta es el edificio del metro Salto del Agua le sigue un conjunto habitacional que se realizo después de los sismos de 1985 por Renovación Habitacional y un edificio de vivienda en la esquina en las plantas altas existen otros usos que se dan en planta baja son. (croquis 1)

- Pollerías
- Herrería
- Local cerrado

Los usos que se dan al este de la calle de Aranda la entrada a los departamentos para las plantas alta es por López por lo que sus usos son los mismos abandonados, renta para vivienda, bodegas, oficinas y en las plantas bajas, los usos son los mismos para los locales que también tienen acceso por López (venta de varios); los otros usos que se dan son los siguientes (**croquis 2**).

- Farmacia San Juan (**fotografía 27, 28,44**)
- Panadería
- Fondas
- Afiladora
- Cerrajería
- Tortillería
- Local Cerrado

Al oeste de Aranda entre Delicias y Ernesto Pugibet el uso habitacional y oficinas se da en planta alta del edificio que esta en la esquina con Ernesto Pugibet de 3 niveles contando la planta baja, en la esquina con Delicias se encuentra el equipamiento de la tienda del ISSSTE los usos en planta baja son:(**croquis 5**).

- Pollería
- Estacionamiento de ISSSTE tienda (**fotografía 67 y 68**)
- ISSSTE Farmacia
- Bodega del ISSSTE (**fotografía 68**)

En Aranda al este entre Delicias y Vizcaínas los usos que se dan en las plantas altas son para vivienda y abandonados en las plantas bajas son (**croquis 7**).

- Venta de piezas de pollo
- Bar restaurante (costa azul) Mariscos (**fotos 30, 31,32**)
- Farmacia ahora es tienda de abarrotes tiene doble entrada (por López y por Aranda).
- Tortillería
- Molino de maíz
- Tienda de abarrotes

Al este de Aranda entre Vizcaínas y Puente de Peredo el uso en las plantas altas es para vivienda (**croquis 10**) y en las plantas bajas es venta de piezas de pollo.

Al este entre Puente de Peredo y Ayuntamiento en planta alta vivienda y en las plantas bajas (**croquis 10**) los usos son:

- Pollerías (menudeo y mayoreo)
- En Aranda entre Puente de Peredo y Ayuntamiento
- Pollerías
- Carnicerías
- Baños Públicos
- Local cerrado

- Aguas y Frituras
- Venta de pavos
- Cantina

Al oeste de Aranda entre Ernesto Pugibet y Ayuntamiento al oeste (**croquis 9**), los usos son el equipamiento del Mercado de las Artesanías que abarca toda la manzana, en el sótano está su entrada al estacionamiento.

En Aranda entre Ayuntamiento y Victoria en ambos lados oeste y este el uso que se da en las plantas altas es para vivienda oficinas bodegas y en las plantas bajas es para la venta de refacciones y aparatos electrónicos y de iluminación.

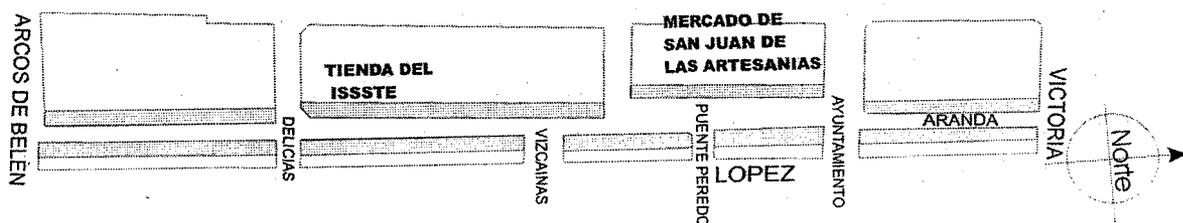
Al este y oeste de Aranda entre Ayuntamiento y Victoria el uso en las plantas altas es para vivienda y desocupado en las plantas bajas los usos son:

Venta de material electrónico y de iluminación

La imagen urbana en las calles de Aranda en el tramo de Arcos de Belén y Victoria es: El estado físico de los edificios va desde muy bueno por los edificios que tienen su acceso por las calles de López y que fueron remodelados, clasificándolos los otros entre malos y muy malos. La imagen visual del lado este es regular y malo en el tramo de Arcos de Belén y Vizcaínas. del lado este es bueno y regular. Aranda entre Ernesto Pugibet y Ayuntamiento ha mejorado mucho y entre Ayuntamiento y Victoria su imagen visual es regular y en la esquina con Victoria se ve afectada por los vendedores ambulantes con venta de comida.

La vialidad de las calles de Aranda entre Arcos de Belén y Victoria.

En general es poco transitada en el tramo entre Delicias y Victoria y en el tramo de Arcos de Belén y Delicias es muy transitada por la gente que va a comprar a los vendedores ambulantes y a los comercios establecidos (principalmente con venta de piezas de pollo), volviéndose prácticamente un tramo para peatones.



5.-Usos del Suelo en Buen Tono en el tramo de Arcos de Belén a Victoria

- Al oeste de Buen Tono entre Arcos de Belén y Delicias el uso en las plantas altas es para vivienda, oficinas en las plantas bajas son:
- Estacionamiento
- Café Internet

Al este de Buen Tono entre Delicias y Ernesto Pugibet esta el equipamiento de la tienda del ISSSTE y en la esquina con Ernesto Puguibet se esta por concluir la construcción de un edificio para departamentos (Buen Tono No. 2).

Al oeste de Buen Tono entre Delicias y Ernesto Pugibet están las edificaciones de las oficinas del metro y las instalaciones de Teléfonos de México (torre de TELMEX)

Al este en las calles de Buen Tono entre Ernesto Pugibet y Ayuntamiento esta una de las fachadas laterales del Mercado de las Artesanías, completamente cerrada sin acceso, con ventanales.

Al oeste de Buen Tono entre Ernesto Puguibet y Ayuntamiento esta el área verde de la zona la Plaza de San Juan, es el espacio de reunión para turistas y habitantes del barrio, (se volvió calle peatonal entre Ernesto Pugibet y Ayuntamiento la calle de Marroquí).

Al oeste de Dolores entre Ayuntamiento y Victoria el uso de suelo es en las plantas altas vivienda y bodegas en planta baja son;

-Venta de artículos electrónicos (venta de mayoreo y menudeo).

Al este de Dolores entre Ayuntamiento y Victoria se encuentra el equipamiento del Templo de la Parroquia de San José Dolores No. 53 y los otros usos son vivienda y bodegas en las plantas altas en las plantas bajas son:

-Venta de artículos electrónicos y de iluminación
-Comedor vegetariano
-Zapatería

Al este de Buen Tono entre Arcos de Belén y Delicias el uso en las plantas altas es para vivienda, oficinas, bodegas y en las plantas bajas es:

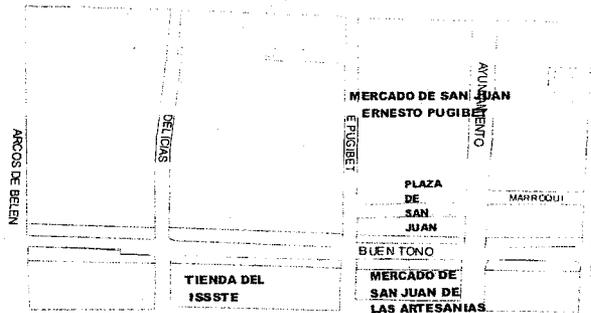
-Ópticas
-Tienda de abarrotes
-Fondas
-Estética
-Panadería
-Venta de pantalones
-Restaurante
-Cocina económica

Al este Dolores (continuación de de Buen Tono) entre Ayuntamiento y Victoria los edificios de departamentos que hay en las plantas altas son para vivienda y en las plantas bajas están:

-Vinatería la Europea
-venta de material electrónico y de iluminación

La imagen urbana en Buen Tono entre Arcos de Belén y Victoria es una calle solitaria y peligrosa esta en buenas condiciones, sus paramentos son bardas sin entradas del lado de la tienda del ISSSTE y de la acera de enfrente esta el acceso únicamente a los dos estacionamientos de las oficinas del metro y a las oficinas de TELMEX.

La vialidad en las calles Buen Tono entre Arcos de Belén y Victoria es una calle amplia con tres carriles de circulación vehicular dos los usan para estacionamiento y uno para circular fluidamente su banqueta es amplia y poco transitada por los vehículos y los peatones, en el tramo de Arcos de Belén y Ernesto Pugibet, también en el Tramo de Ayuntamiento a Victoria y en el tramo de Ernesto Puguibet y Ayuntamiento es transitada por la gente que va a la plaza San Juan y a su Iglesia (Nuestra Señora de Guadalupe de Buen Tono).



6.-Usos del Suelo de Luis Moya en el tramo de Arcos de Belén a Victoria del lado este, los edificios de departamentos son para vivienda, abandonados, bodegas y oficinas generalmente estos usos son en las plantas altas y en las bajas son para:

En el tramo de Arcos de Belén a Delicias

- Rosticería
- Lavandería
- Tacos
- Abarrotes

En el tramo de Delicias a Ernesto Pugibet

- Oficinas del metro
- Hotel
- Estacionamiento
- Venta de marcos y accesorios para acuarela y óleo
- Hidrobombeo
- Bar
- Vinos y licores
- Venta de material eléctrico
- Locales en remodelación
- Restaurante
- Nacional Monte de Piedad

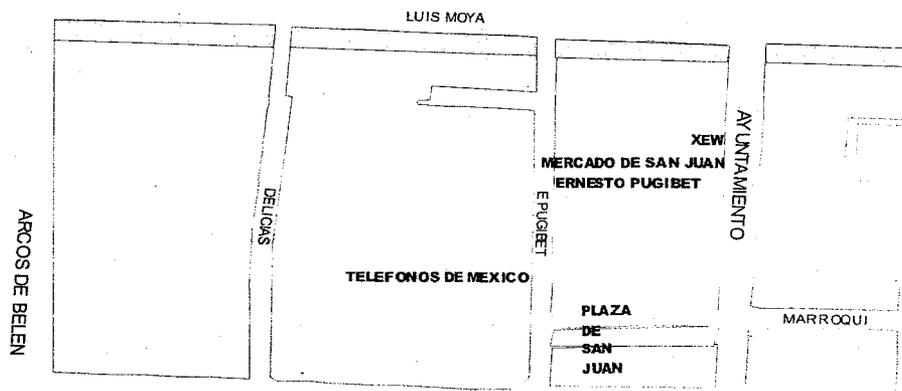
En el tramo de Ernesto Pugibet y Ayuntamiento

- Centro mayoreo equipo de cómputo

- Venta de material eléctrico
- Panadería
- Estacionamiento
- Pinturas
- Refacciones para baños (artículos de plomería)
- Venta de lo que era el Cine Omega (abandonado)
- Construcción abandonada

La imagen urbana de Luis Moya entre Arcos de Belén y Victoria la imagen es contrastante, hay edificios en muy buenas condiciones al lado de otros abandonados; en general su imagen visual es buena las banquetas y la carpeta asfáltica esta en buenas condiciones, los comercios como en la mayoría de los locales están protegidos con cortinas enrollables, los letreros van acordes a lo que se vende en los diferentes establecimientos; la vegetación existente es escasa y en su mayoría son árboles grandes.

La vialidad en el tramo de Luis Moya entre Arcos de Belén y Victoria es una calle muy amplia y transitada cuenta con 4 carriles y el del lado este generalmente lo ocupan para estacionarse la gente que va al mercado de Ernesto Puguibet principalmente en épocas festivas.



7.- Usos del Suelo de Victoria entre Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas

Al norte el uso del suelo es variado los edificios con departamentos son para bodegas, oficinas, vivienda y abandonados esto en las plantas altas en las plantas bajas son:

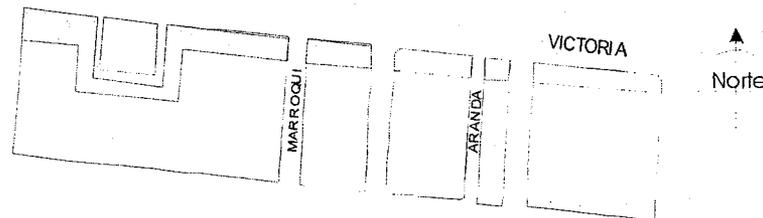
- Venta de artículos electrónicos
- Venta de refacciones para aspiradoras, lavadoras y licuadoras etc.
- Oficinas de Teléfonos de México

Al Sur, los otros usos en los edificios de departamentos son para vivienda, bodegas y oficinas en las plantas altas, (con excepción del edificio del Nacional Monte de Piedad de 3 niveles con uso comercial) en las plantas bajas los otros son:

- Venta material electrónico
- Venta de refacciones para aspiradoras, lavadoras y licuadoras etc.
- Próximamente la plaza de la iluminación

La imagen urbana de Victoria entre Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas; Sus banquetas son muy estrechas en algunas zonas hay vendedores ambulantes. Las coladeras que están en las banquetas están tapadas con una madera circular muy grande al parecer es una parte de un rollo de los que usan para los cables de teléfonos o de la luz esta permite que los peatones no se vallan al hoyo pero dan muy mal aspecto, sus banquetas en algunas secciones son de adoquín rojo, los locales usan cortinas enrollables, sus letreros son de aparadores luminosos y de otros. No existe vegetación hasta la calle de Marroquí, allí empiezan la vegetación protegida con herrería donde hay setos y árboles por el momento pequeños.

La vialidad en el tramo de las calles de Victoria entre Luis Moya y Eje Central Lázaro Cárdenas. El arrollo es de dos carriles y lo hacen de 3, en uno se estacionan y en otro circulan fluidamente, Algunas banquetas son muy estrechas y el transito peatonal se hace en los tramos donde hay vendedores ambulantes, (porque no hay espacio suficiente para el peatón y el ambulante) y en ocasiones tiene el peatón que transitar por el arrollo de la calle.



8.-Usos del suelo de Ayuntamiento entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas.

Al norte los usos que se dan en los edificios de departamentos son en su mayoría de dos niveles contando la planta baja en las plantas altas el uso que se les da es para renta de bodegas, vivienda, oficinas, despachos y en algunos casos los edificios más antiguos están abandonados tanto en las plantas altas como en los locales que están cerrados. Los usos en planta baja son:

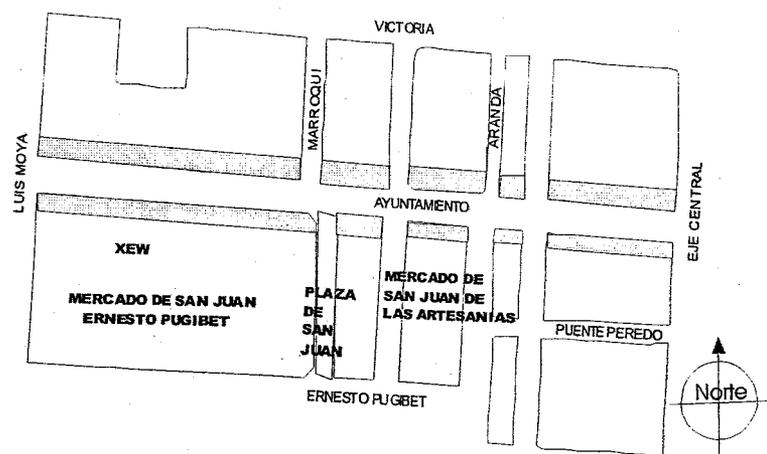
- Muebles de baño, Azulejos, accesorios para baño
- Refacciones para plomería, tuberías y Conexiones en general
- Material eléctrico y de iluminación
- Pinturas Comex
- Restaurantes
- Zapaterías
- Relojerías
- Material telefónico
- Vinos y Licores
- Ánfora
- Farmacia
- Herramientas
- Sombrerería

Al sur de Ayuntamiento hay algunos edificios que en su planta alta se rentan para vivienda y oficinas, también esta la Plaza de San Juan y el Mercado de las Artesanías (fotografía 51 y 52).

- Cantina
- Material para plomería
- XEW (fotografía 50).
- Venta de tocadores, muebles de Baño equipos para cocina
- Montepió
- Banco
- Carnicería (pavos lechones etc.)
- Café de grano
- Papelería
- Estacionamiento
- Fonda
- Corbatas y Camisas

La imagen urbana de Ayuntamiento entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas es buena en la acera del lado sur porque fue de las primeras calles en donde se hicieron obras de remodelación principalmente en el tramo de Luis Moya a Aranda, se remodelaron los edificios del lado Sur donde esta la XEW. La plaza San Juan se remodeló su pavimento por adoquín negro y su mobiliario urbano (se volvió peatonal en el tramo frente a la plaza entre Ayuntamiento y Ernesto Pugibet). El Mercado de las Artesanías recibe mantenimiento constate. En su acera norte la imagen visual varía, (se clasifican las construcciones en buenos, regulares, malos, y muy malos).

Vialidad en el tramo las calles de Ayuntamiento entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas. Es fluido el tramo de Luis Moya hasta llegar a la zona de semáforo que son los cruces con López y Eje Central Lázaro Cárdenas.



9.-Usos del suelo de Ernesto Pugibet entre Luis Moya y Aranda

Al norte los edificios de Departamentos en sus plantas altas son para vivienda, en planta baja se encuentra el Equipamiento del Mercado de Ernesto Pugibet con comercios en su interior con venta de comida exótica, Plaza de San Juan, Mercado de las Artesanías en las plantas bajas los usos son:

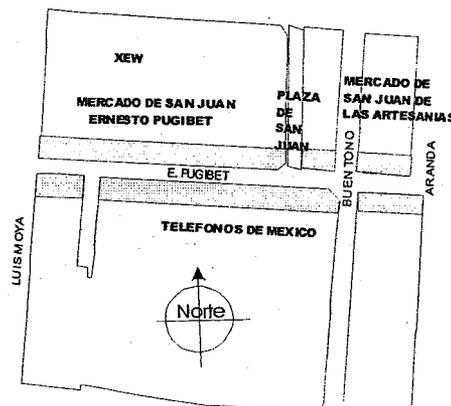
- Equipo de cómputo
- Estacionamiento del Mercado de Ernesto Pugibet
- Restaurante
- Veterinaria
- Material eléctrico
- Radio emisora
- Aseo de calzado

Al sur los edificios de departamento son para vivienda en sus plantas altas y otros son exclusivamente para vivienda, Se encuentra el equipamiento de la torre de Teléfonos y sus instalaciones en planta baja los otros usos en planta baja son:

- Miscelánea San Juan
- Cocina económica
- Venta de cable de teléfono estructurado y redes telefónicas
- Estética
- Vinos y Licores

La imagen urbana de Ernesto Pugibet entre Luis Moya y Aranda se puede clasificar algunas de sus fachadas en estado físico Bueno y Regular, Malo hasta llegar a la plaza de San Juan donde su imagen mejora notablemente.

La vialidad en el tramo de las calles de Ernesto Pugibet entre Luis Moya y Aranda la calle es transitada por peatones y vehículos que generalmente trabaja y vive en la zona y por las personas que van al mercado de Ernesto Pugibet este es concurrido por gente que va a abastecerse de comida para preparar en sus negocios y en ocasiones para consumo personal, tiene dos carriles para la circulación vehicular uno del lado sur se utiliza para estacionamiento cuando no es temporada navideña es una calle con tránsito fluido.

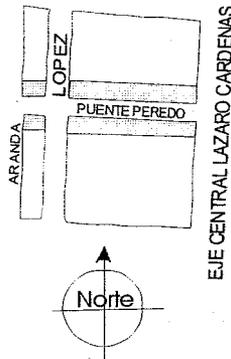


10.-Usos del suelo de Puente de Peredo entre Aranda y el Eje Central Lázaro Cárdenas los accesos de las edificaciones de las esquinas es generalmente por el eje Central Lázaro Cárdenas y la calle de López o Aranda

- Carnicería
- Regalos
- Electrónica
- Estacionamiento publico
- Abarrotes
- Venta de artículos de limpieza y de plástico

La imagen urbana de Puente de Peredo entre el Eje Central Lázaro Cárdenas y Aranda, su imagen en la esquina con Eje Central Lázaro es buena pasando de regular a mala en la parte central de la calle antes de llegar a la esquina con López donde mejora su imagen entre López y Aranda no es una calle muy concurrida en su parte media a diferencia de las esquinas donde hay vendedores ambulantes.

La vialidad en el tramo de las calles de Puente de Peredo entre el Eje Central Lázaro y Aranda. Es con poco transito peatonal y vehicular cuenta con tres carriles los dos extremos sirven de estacionamiento y un carril de circulación.

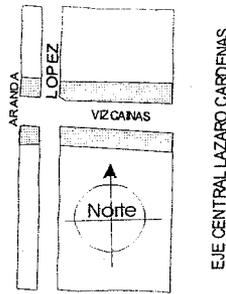


11.-Usos del suelo de Vizcaínas entre y el Eje Central Lázaro Cárdenas Aranda

- Restaurante de Mariscos
- Polleria
- Afiladora
- farmacias del ahorro
- Restaurante Cantina los Potreños
- Estacionamiento publico
- Venta de mayoreo y menudeo de tarjetas de teléfono
- Distribuidor de movi start
- Paletteria la Michoacana

La imagen urbana de Vizcaínas entre y el Eje Central Lázaro Cárdenas Aranda
Es buena y regular en lo que se refiere a sus edificaciones antes de reubicarse los polleros era la calle donde se estacionaban los tráileres (contenedores) y se podía ver varios carros de descarga de pollos, actualmente es una calle tranquila.

La vialidad en el tramo de las calle de Vizcaínas entre y el Eje Central Lázaro Cárdenas Aranda es una calle poco transitada por vehículos y los peatones que la transitan son los que su mayoría viven en la zona.

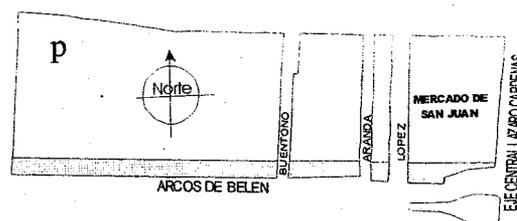


12.-Usos del suelo de Arcos de Belén entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro Cárdenas los usos son comerciales y de vivienda.

- Estación del metro (**croquis 13**)
- Mercado de San Juan (**croquis 14**)
- Farmacia San Juan (**croquis 15**)
- Secundaria y preparatoria abierta
- Clínica de Salud
- Edificio de la PGJ
- Edificios nuevos para vivienda
- Lotes con construcciones abandonadas

La imagen urbana de Arcos de Belén entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro. La imagen de la zona esta invadida por vendedores ambulantes a la salida del Mercado de San Juan hasta llegar al metro Salto del Agua; después de Buen Tono se ve y se puede circular libremente por la acera, las construcciones nuevas dan un aspecto favorable.

Vialidad en el tramo de las calles de Arcos de Belén entre Luis Moya y el Eje Central Lázaro, los nodos conflictivos son Arcos de Belén esquina con Eje Central Lázaro Cárdenas y el transito peatonal solo se congestiona enfrente del Mercado de San Juan y a la salida del metro Salto del Agua ubicado en Arcos de Belén esquina con Aranda.



Análisis de Tipologías en la micro zona de estudio (las calles de López y Aranda entre Arcos de Belén y Ayuntamiento).

De acuerdo con Aldo Rossi (1966) se plantea que el espacio público es el lugar donde tienen encuentro todas las manifestaciones del ser humano y que están expresadas a través de las obras arquitectónicas, a las que llama "hechos urbanos"

De acuerdo a estos valores espaciales antes mencionados (Cullen y Lynch) se realizó un análisis gráfico en la Zona de estudio.

En los croquis de las tipologías se sintetiza la información recabada; a nivel detallado se tomaron de las calles de López y Aranda por ser las más representativas, se clasificaron en dos partes.1) Por usos en planta baja y en los siguientes niveles;2) Por materiales de construcción acabados, conservación y la época en que fueron construidas (20' -30'- 40'- 50' -60' -70'- 80'- 90') **Ver croquis 1-15 Anexo.**

2.4. Análisis de Mercado de suelo

Por medio de entrevistas verbales con los residentes, promotores, comerciantes y representantes del Fideicomiso Alameda y visitas de campo en la zona de estudio se realizó el siguiente análisis de mercado.

En cuanto al Mercado inmobiliario en las zonas aledañas se está promoviendo la compra venta de departamentos; en el caso de los que se encuentran cerca del metro Salto del Agua, muchos de los edificios fueron demolidos y volvieron a construir condominios; en el caso de los que están en Luis Moya algunos son totalmente nuevos y otros remodelados, en el caso de la Zona de estudio que es entre Ayuntamiento y Arcos de Belén, sobre las calles de López y Aranda, los edificios remodelados son en su mayoría para renta de bodegas y oficinas. En algunos se pudo observar que existen escasamente letreros que venden los departamentos. Con excepción del edificio ubicado en López esquina con Puente de Peredo en donde se vendieron los departamentos a quienes tuvieran la solvencia económica para adquirirlos, se dio preferencia a los inquilinos más antiguos, este edificio está en muy buen estado físico (observación de las visitas de campo hechas en diferentes años).

En la plática que se hizo con el encargado del área de Proyectos del FIDEICOMISO ALAMEDA se recopiló las siguientes observaciones (1997).

1.- Se estaba viendo la posibilidad de tener entrevistas con gente interesada en promover la vivienda en México, se consideró la posibilidad de contactar a personas que quisieran invertir para las remodelaciones por medio de el fideicomiso Alameda y que estos en un momento dado puedan recuperar su dinero con las entradas de las rentas en x plazo por decir algo a 10 años (como se hace en Francia).

2.-Telmex se interesa por promover la vivienda, incluso han pensado en donar la parte de enfrente de la sucursal de Telmex que no utilizan esa área la cual se destinaría para hacer

un cinturón comercial, complementar y dar vida al corredor peatonal que se tiene pensado en la zona.

3.- En cuestión de estacionamiento, hay un subuso y se pretende negociar para que sea posible adquirirlos para vender las viviendas con cajón de estacionamiento cercano como pensión, una buena opción para adquirir vivienda con estacionamiento.

Levantamientos en campo

Por otro lado en la entrevista con el representante a nivel distrito vecinal que a su vez representa a los polleros, comentó que los que ya se fueron quieren regresar porque sus ingresos no alcanzan ni para pagar las rentas que tienen en la Viga y en la Central de Abasto y esto los va llevar a la quiebra. (Junio del 2003).

En las pláticas y reuniones que han tenido se les prometió una negociación para hacer un centro pollero en donde se ubica el ISSSTE pero a la fecha no a hay ninguna respuesta positiva por parte del dueño, según se expresó el representante de la colonia; al dueño no le interesa llevar a cabo ninguna negociación. Las rentas actuales van desde 7,000 hasta 10,000 por local comercial para venta de pollo, al menos en las calles de Delicias esquina con Aranda (el dueño de estos locales es el mismo que el del ISSSTE y es como se puede observar en la fotografía (18, 19, 20, 21); de Delicias esquina con Aranda es uno de los predios que esta en muy malas condiciones en la planta alta.

En lo referente a vivienda comentó sobre actuales lanzamientos de las personas, que aunque se estén cayendo los edificios, (específicamente en las calles de Delicias No.3) no quieren salirse; y las otras personas que no se encuentran en esta situación quieren que se les mejoren sus viviendas.

En 2003 se observó que algunos de los edificios habían sido remodelados y restaurados, sin embargo muchos otros siguen deteriorándose por la falta de mantenimiento. (Existen en las calles de López letreros de renta para departamentos). Las rentas van desde 2,000, 3,000 y 4,000 pesos los requisitos que ponen son variados por poner un ejemplo el departamento que renta 4,000 piden un fiador con bienes raíces, una renta de depósito y una renta adelantada; los departamentos tienen de dos a 3 recamaras, sala, comedor, cocina y baño (López #83 entre Ayuntamiento y Puente de Peredo).

En enero de 2005, se está promoviendo se les otorgue vivienda a los actuales residentes del barrio de San Juan en las calles de Artículo 123 No. 82; la edificación cuenta con 12 viviendas y 3 locales comerciales. El crédito se promovió por medio de particulares avalados por el INVI (no proporcionaron el costo por vivienda).

(Abril 2006) Los departamentos en Arcos de Belén se rentan dos de estos departamentos en \$5,000.00 cada uno.

Por otro lado en las calles de Arcos de Belén existe una obra nueva para venta de departamentos la cual tiene ya vendidos dos a personas de la zona; 1) por parte de INFONAVI; 2) por crédito Hipotecario; en este caso es necesario tener ingresos por lo

menos de 15 salarios mínimos; las demás ventas de departamentos han sido a personas originarias de otras zonas. Los departamentos en venta van desde 48 metros cuadrados hasta 73 metros cuadrados y su costo varía de \$435,000 cuatrocientos treinta y cinco mil pesos; a 595,000 quinientos noventa y cinco mil pesos y cuentan con;(fotografía 48).

- Estancia comedor
- dos recamaras
- baño
- cocina
- patio de servicio
- cajón de estacionamiento (opcional con un costo extra)

Existe caseta de vigilancia, en el caso de los quieran obtener un cajón de estacionamiento el costo adicional será de \$40,000.

El costo por metro cuadrado de la vivienda de 48 m2 es de \$9,062.50 pesos m2 y la vivienda de 73 m2 su costo por m2 es de \$ 8,150.68 pesos m2. Por lo tanto es un poco más cara la vivienda más chica.

Los costos de vivienda de este mismo promotor (GALAXIA) en otras zonas de la ciudad (Vallejo) son mucho más bajos los precios: departamentos de 60 m2 cuestan \$390,000, los cuales cuenta con:

- Comedor –estancia
- Cocina
- 2 recamaras
- baño
- vestíbulo
- patio de servicio
- estacionamiento opcional con un costo extra.

(Abril-2006)En la calle Buen Tono No. 2 esquina con Ernesto Pugibet está por terminarse la construcción de un edificio de Departamentos Nuevos, consta de 31 Departamentos y 5 penthouse con terraza privada, elevador, vigilancia y estacionamientos, su costo es desde \$500,000 hasta \$1, 000,000 de pesos dependiendo cual sea el que se escoja. (tienen sala, comedor, 1 baño, cocina, donde varían es la cantidad de recamaras van de una, dos, y tres. No cuentan con patio de servicio, los accesorio de lavado los tienen en la cocina.

Conclusiones

La zona Sur de la Alameda tiene diversa actividades económicas: turismo, mercados, vendedores ambulantes, comercios, oficinas, bodegas etc.

Teniendo originalmente muy bien definidos los usos del suelo, estos han cambiado al paso del tiempo y han tenido éxito en esta zona de la ciudad de México donde la gente puede acudir a buscar desde comida exótica, ventas al mayoreo y menudeo de; piezas de pollo (pollerías), rosticerías, y de artículos eléctricos y electrodomésticos, zona turística y hotelera, artesanías, espacios públicos como la alameda central y la plaza de San Juan y equipamientos cercanos a la zona. (los 4 Mercados de San Juan; San Juan Palacio de las Flores, San Juan Arcos de Belén, San Juan Pugibet, y San Juan Artesanías.) (Ver plano 1 de usos del suelo). También cuenta con gran número de edificaciones que desde sus orígenes fueron para vivienda, actualmente algunos de los inmuebles remodelados recientemente son ocupados para otro fin como; oficinas, consultorios y bodegas.

A pesar de los esfuerzos de las autoridades y de los colonos por reubicar fuera de la zona la venta de pollo al mayoreo, este sigue siendo el giro comercial que predomina en la zona seguido la venta de comida rápida; y los demás giros van cambiando según las necesidades y las posibilidades económicas de los propietarios y/o locatarios.

En las plantas altas y demás niveles, el uso que se les da a los edificios que se encuentran dentro del área de estudio entre las calles de Ayuntamiento y Arcos de Belén sobre las calles de López y Aranda, en el caso de los que no han sido remodelados, es de vivienda, y los que ya han sido remodelados y restaurados es para renta de bodegas y oficinas. Con excepción de un edificio que fue remodelado y vendido en su mayoría a los inquilinos originales, la vivienda que se puede adquirir es para quienes tengan solvencia económica y reúnan los requisitos que piden los diferentes promotores de vivienda, INFONAVIT, SIF, SARE ETC. y también para particulares respaldados por el INVI, aunque es muy difícil que se les venda o otorgue un crédito para adquirir la vivienda que actualmente ocupan porque a los dueños de los inmuebles no les resulta conveniente esta transacción .

Las nuevas opciones de vivienda son los departamentos ya terminados en Arcos de Belén. En el 2006 se detectaron nuevas opciones de vivienda en Buen Tono No. 2, Se trata de un edificio nuevo con 31 departamentos y 5 penthouses.

Por otra parte de acuerdo a la entrevista realizada a un policía local la delincuencia ha bajado en un 70 %, si esto es verdad, es atractiva para las personas que actualmente rentan y para nuevos pobladores que podrían ser los mismos que trabajan en la zona.

MEJORA

A continuación se puede apreciar en las fotografías tomadas en diferentes años las modificaciones en la zona



(Fotografía 1)

Arcos de Belén esquina con López fotografía (1997). Se puede apreciar ambas aceras de la calle de López a la izquierda se encuentra la Farmacia San Juan y a la derecha el Mercado de San Juan

En ambas fotografías se puede apreciar como se instalan los vendedores ambulantes en la acera de Arcos de Belén



(Fotografía 2)

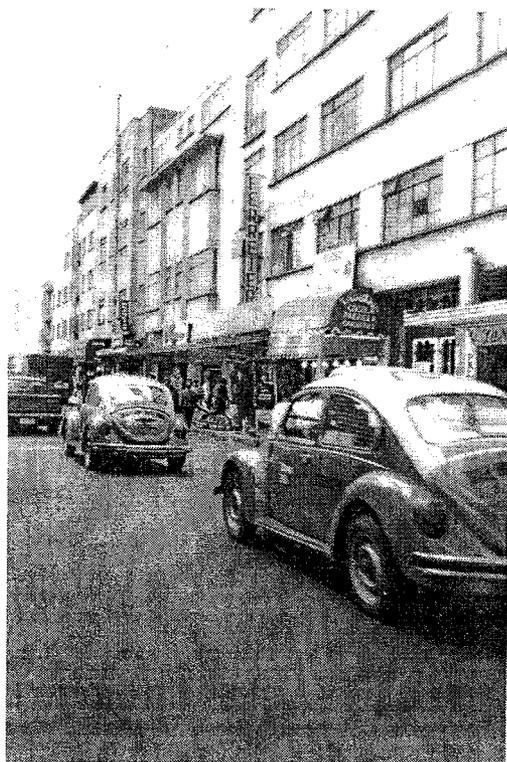
(2003) Este edificio de color amarillo a sido remodelado y existe un letrero de se renta para oficinas y bodegas.



(Fotografía 3)

Fotografía (2005). La farmacia de San Juan se ve siempre en buen estado físico y se aprecia los edificios que fueron remodelados, en caso del primer edificio se renta para oficinas.

MEJORAS - DETERIORO



Fotografías (1997) de López entre Delicias y Arcos de Belén

(Fotografía 4)

Fotografías(2005)de López entre Delicias y Arcos de Belén.

Observación (2006) Los edificios en buenas condiciones físicas es donde se encuentra la Farmacia San Juan y el edificio que le sigue No.157 que esta en renta para oficinas ademas de los comercios en planta baja en general tienen mantenimiento , los edificios con No.153,143 y137 estan deteriorados.

(Fotografía 5)



**MEJORAS EN PLANTA BAJA
DETERIORO EN LAS PLANTAS ATAS**



(Fotografía 6).



(Fotografía 7).

Fotografía de López esquina con Delicias se aprecia en planta baja el restaurante bar CostaAzul y en planta alta los departamentos para vivienda (2003).

Se aprecia en ambas fotografías los departamentos para vivienda en la fotografía de la derecha se ve una panorámica de las calles de López viendo hacia Ayuntamiento y los autos estacionados en batería cuando es insuficiente el estacionamiento (2003).



Fotografía 8).

Obsevacion (2006) En las plantas bajas en la mayoría de edificios los locatarios han estado dando mantenimiento a sus locales. A diferencia de las plantas altas las cuales son usadas para vivienda estan cada vez mas deterioradas sus fachadas.

Fotografías tomadas desde López esquina con Delicias se aprecia como abarca toda la esquina el restaurante bar costa azul y en planta alta los departamentos para vivienda (2005)

MEJORA

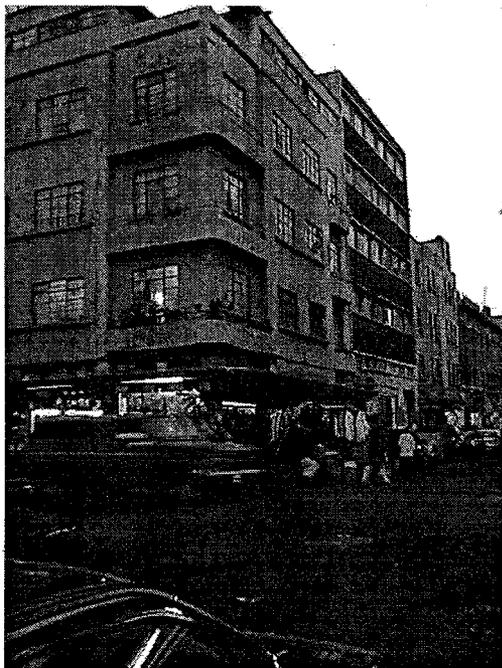


En esta fotografía se puede ver a la derecha el restaurante el Kioskito este se conserva en buenas condiciones

A la izquierda y derecha en las aceras los vendedores ambulantes,

(fotografía 9)

Vista de la calle de Delicias esquina con López (1997)

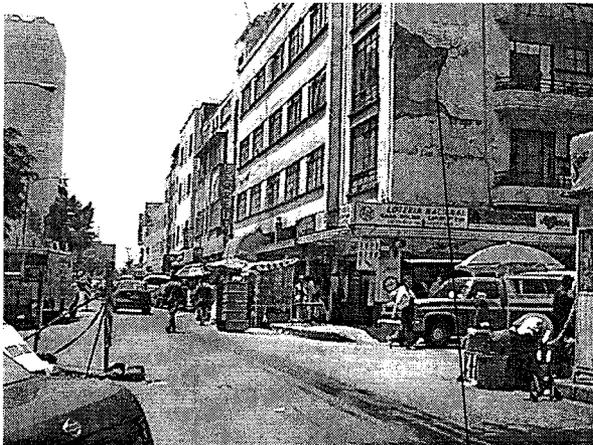


(fotografía 10)

(2007) Se inicio el mantenimiento del edificio en su fachada.

(2005) El comercio ambulante continua en la zona, se puede observar como los inmuebles no tienen mantenimiento

DETERIORO



(Fotografía 11)

(2003) López casi esquina con con Delicias se puede ver como se sigue deteriorando su fachada

(Fotografía 12)



(2003) Delicias esquina con López a la derecha se ve en primer plano el restaurante cantina el costa azul y al fondo la tienda del ISSSTE, a la izquierda una tienda que vende LOTERÍA, le sigue la panadería y al fondo los locales con venta de piezas de pollo



(Fotografía 13)

(2005) Los giros comerciales no han cambiado y sigue habiendo actividad en las calles de noche, al fondo en los locales con venta de pollo en época de navidad y año nuevo se vende pavo

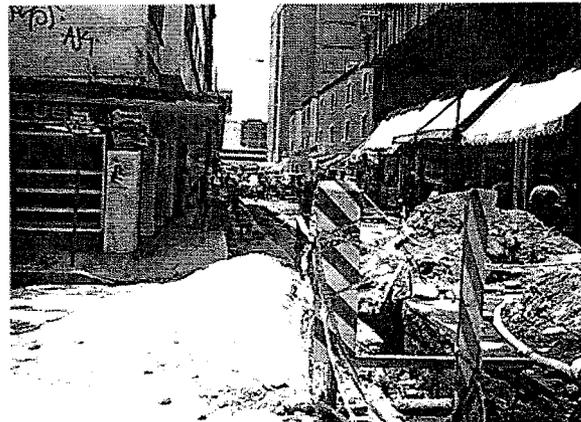
(2006) siguen los mismos giros comerciales en planta baja esta en condiciones aceptables y en las plantas altas sigue sin mantenimiento su fachada y deteriorandose el edificio.

DETERIORO durante las obras de drenaje



(Fotografía 14)

Delicias hacia Teléfonos según los residentes de la zona se volvió una obra interminable porque abren cepas continuamente para hacer reparaciones o instalaciones diversas.



(Fotografía 15)

Aranda y Delicias hacia Arcos de Belén se observa como no existe ninguna medida de higiene para prevenir enfermedades y contaminación de los alimentos.



(Fotografía 16)

Vista de López esquina con Delicias se observa la basura que se acumulo mientras se realizaron las obras de drenaje.(2003)

Vista de la calle de Aranda esquina con Ernesto Pugibet (mayo 2003) fotografía de cuando se estuvieron haciendo las obras de drenaje. Las obras ya se terminaron desde 2005 el pavimento lo volvieron a poner.



(Fotografía 17)

DETERIORO durante las obras de drenaje



(Fotografía 18)

Vista hacia el Oeste de las calles de Delicias esquina con Aranda (1997) la actividad más importante es la venta de piezas de pollo.



(Fotografía 19)

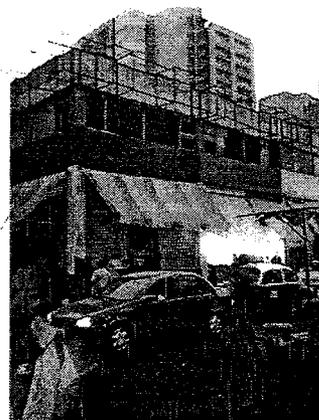
Vista hacia el Oeste de la calles de Delicias esquina con Aranda (2003) se puede observar en esta fotografía los montículos de tierra de cuando se estuvieron haciendo las obras de drenaje y los locales de venta de pollo.

MEJORAS

Observaciones (abril-2006) las mejoras son en la planta alta donde ya no existen los marcos de alambre que se ven en la fotografía tiene vidrios nuevos y se ve limpio, existe un letrero que dice se renta para locales, bodegas, Despachos, oficinas, etc. Disponibles 600 mts. todo o en partes

(Fotografía 20)

(Fotografía 21)



La planta alta de esta construcción esta totalmente abandonada (2005) y en la planta baja su giro comercial sigue siendo para venta de piezas de pollo.

MEJORA



López esquina con Ayuntamiento los locales tienen diferentes giros comerciales en planta baja como son jugos, ópticas, pantimedias, venta de piezas de pollo pronósticos deportivos y lotería

(Fotografía 22)

En la acera del lado izquierdo es donde realizan obras para remodelar el edificio donde se encuentra la Panadería la Pilarica (2003)



(Fotografía 23)

López esquina con Ayuntamiento (2005) se ve como quedó terminada la remodelación de la Panadería la Pilarica la cual tiene su acceso principal por la calle de López (edificio a la izq.). En contraste con el edificio de la derecha que no tiene ningún mantenimiento en su fachada.



(Fotografía 24)

Aranda esquina con Ayuntamiento (2005) se observa la otra fachada de la Panadería la Pilarica, los demás locales en planta baja su giro comercial es de baños público, cantina, carnicería, pulquería, aguas y frituras.

MEJORA



(Fotografía 25)
Fotografía vista desde
Arcos de Belén esquina
Aranda (1997)

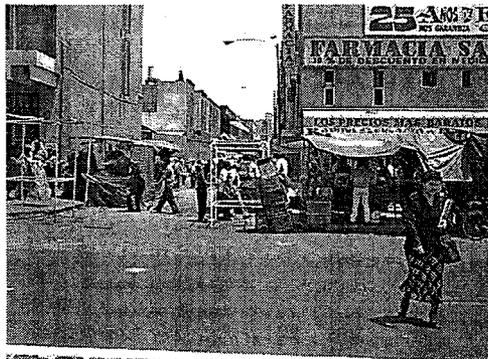
(Fotografía 26)

Fotografía vista desde Ayuntamiento esquina
con Delicias

Vendedores ambulantes que
también venden piezas de pollo
y obstruyen la calle volviendose
esta, solo para transito local y no
permitiendo que sea calle fluida

Vehículos estacionados
obstruyendo
la calle

Encharcamiento de agua a causa de baches, falta de mantenimiento
y el transito de vehículos pesados además de las plumas de los pollos
tapan el drenaje



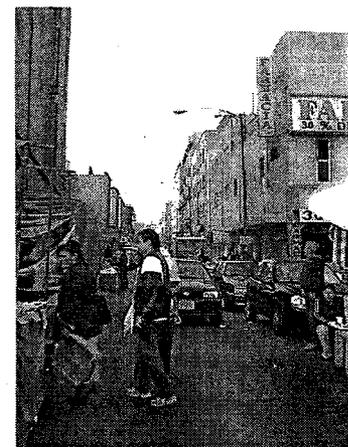
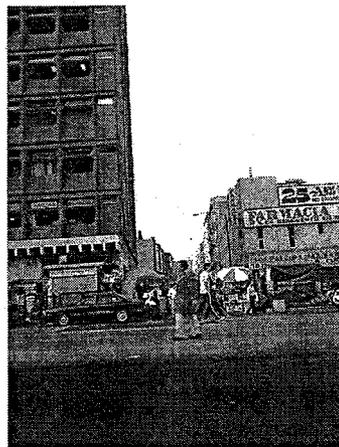
(Fotografía 27)

Los giros comerciales no han cambiado y se
a incrementado el comercio ambulante en
Arcos de Belén esquina Aranda (2003)

(Fotografía 28)

(Fotografía 29)

Fotografías del (2005) algunos días se
puede transitar, aun con el comercio
ambulante en las calles de Aranda.



SIN CAMBIOS

Tienda del ISSSTE

Departamentos en renta

Locales con venta de piezas de pollo



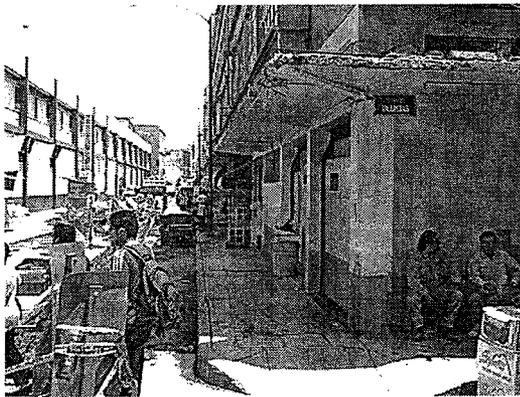
Fotografía de la calle de Arandas esquina con Delicias

(Fotografía 30)

Deterioro de la carpeta asfáltica por el tránsito frecuente de camiones y tráilers que transportan el pollo, se puede ver en la foto (1997) como se encharca el agua en los baches existente

Tienda del ISSSTE

Departamentos en renta



(Fotografía 31)

(2003) Se puede apreciar como se sigue deteriorando los inmuebles



(Fotografía 32)

(2005) La venta de pollo continua siendo la actividad comercial más importante en la zona.

(2006) El restaurante Costa Azul esta recién pintado y de color azul (en planta baja)

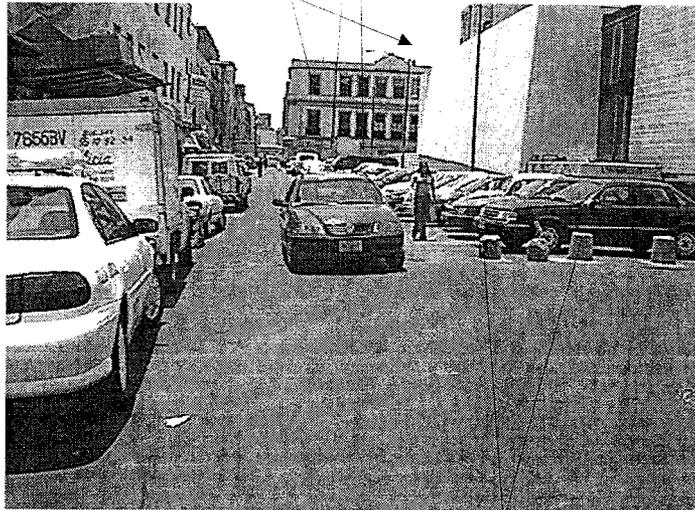
MEJORA

Oficinas con Bodegas cerradas en la planta baja

(2006) En la calle de Buen tono No.2 esquina con Ernesto Pugibet se construye desde diciembre 2005 un edificio de 31 departamentos 5 penthouse con elevador, estacionamiento y vigilancia los departamentos van desde 500 mil pesos hasta un millón en Abril 2006 llevan vendidos el 48 %.

Mercado de las Artesanias

Vista de la calle de Aranda esquina con Ayuntamiento (2003)



(Fotografía 33)

Mojones de cemento para delimitar estacionamiento



(Fotografía 34)

Se puede observar a la derecha en primer plano el acceso al estacionamiento del mercado de las Artesanías de San Juan y el gran numero de vehículos que se estacionan afuera en batería (2005)

Observación (2006) de la calle de Aranda se ven menos vehiculos estacionados en la calle y siguen mejorando los edificios.

A la izquierda los edificios son para vivienda, oficinas y bodegas con comercios en planta baja los cuales no han cambiado de giro comercial. Han sido remodeladas algunas de las fachadas

OBRAS DE DRENAJE



Fotografía (2003) de la calle de López , esquina con Vizcaínas vista hacia las calles de Ayuntamiento

(Fotografía 35)

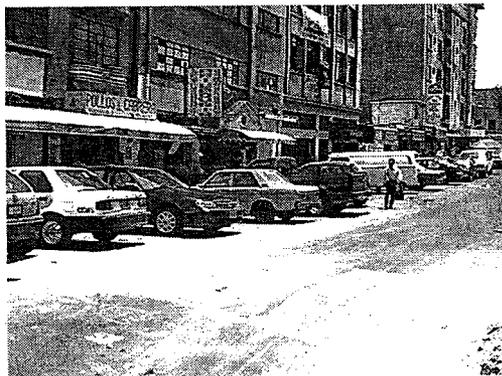
Obras de drenaje



Fotografía (2003) de la calle de López esquina Puente de Peredo viendo hacia el Eje Central Lázaro Cárdenas

(Fotografía 36)

Obras de drenaje



Fotografía (2003) de las calles de Vizcaínas viendo hacia el eje Central Lázaro Cárdenas

(Fotografía 37)

OBRAS DE DRENAJE



López esquina con Ayuntamiento vista hacia Puente de Peredo.

(Fotografía 38)

(Fotografías del 2003 fecha en que se hicieron las obras de drenaje)



(Fotografía 39)

López esquina con Vizcainas

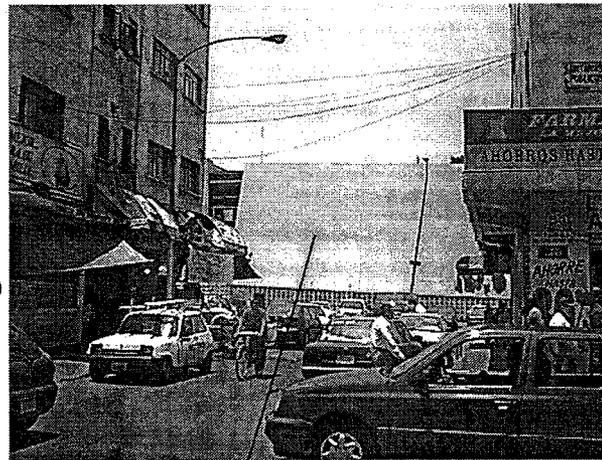
SIN CAMBIOS

(Fotografía 40)



Fotografía (1987) de la calle de López esquina con Puento de Peredo en esta zona se encuentran varios edificios con departamentos en venta

(Fotografía 40-A)



Vista de la calle de Puento de Peredo esquina con López (Mayo 2003) al fondo se puede ver el Mercado de las Artesanías

CAPITULO III Propuesta

Este capítulo tiene la finalidad de proponer políticas y acciones estratégicas a corto plazo para regenerar el barrio de San Juan de tal forma que sea un lugar atractivo para trabajar y vivir. Haciendo énfasis en la micro zona de estudios, la propuesta se concentra en las calles de López y Aranda entre Arcos de Belén y Ayuntamiento, que es en donde predominan las edificaciones diseñadas para vivienda, un uso que al principio de esta investigación se consideró prioritario. Al hacer el diagnóstico se decidió dar otro giro por la complejidad de conservar el uso exclusivo para vivienda en las plantas altas de las edificaciones, ya que en la actualidad se sigue despoblando por diversas circunstancias económicas, falta de seguridad en algunas calles, deterioro de la imagen urbana, aspectos jurídicos, etc. En consecuencia, los departamentos que se remodelan o desocupan son rentados para bodegas y oficinas y no para vivienda.

Con base en el diagnóstico y el análisis de los programas, reglamentos y tomando en cuenta los diversos estudios relacionados con el tema, para regenerar y recuperar la zona es necesario diseñar instrumentos que atiendan los problemas fundamentales que son los siguientes:

- Despoblamiento.
- Deterioro de las edificaciones (vivienda, equipamiento y servicios)
- Cumplimiento de las normatividades vigentes y reglamentos
- Manejo de desechos sólidos y contaminación
- Empleos: para la población residente preferentemente.
- Comercio informal

3.1. Imagen objetivo

Como se ha señalado, esta propuesta pretende regenerar el barrio de San Juan de tal forma que sea un lugar atractivo para vivir y trabajar.

En este sentido se deben considerar las demandas de la población residente y de los futuros habitantes, conciliándolas con las necesidades de cientos de empleados que trabajan en la zona. Además es importante considerar el potencial turístico del barrio y por ende las necesidades de los visitantes, como todo el Centro Histórico, el barrio de San Juan es un espacio urbano muy denso y complejo por las actividades funciones y grupos sociales que lo utilizan y frecuentan.

Es necesario atender primero las demandas económicas y sociales de educación ambiental y de esta manera brindar un mejor servicio a la comunidad. La imagen urbana y la vivienda están estrechamente ligadas a quienes la habitan y por ello es necesario brindar un entorno agradable seguro y dinámico.

Por ende, de un objetivo principal se desprenden las siguientes Políticas:

3.2. Políticas

- Conservar y restaurar antiguas edificaciones con base en el reglamento vigente (INAH)
- Conservar y promover el uso habitacional para diferentes niveles de ingreso.
- Conservar en buen estado las nuevas edificaciones
- Mejorar la imagen urbana de la zona.
- Mejorar el medio ambiente
- Ordenar al comercio informal considerando sus vínculos con los comercios establecidos y su importancia como fuente de empleo
- Aprovechar los equipamientos y espacios públicos existentes(al aire libre) para diversificar las actividades recreativas (deporte y cultura en la zona)

3.3. Acciones y recomendaciones

3.3.1. Para edificios de vivienda y usos mixtos.

-Conservar en buen estado físico las viviendas.

Con la participación de la comunidad, dueños e inquilinos, con apoyo de particulares y de las diferentes dependencias gubernamentales, incluyendo las culturales a la brevedad posible: Mejorar la calidad física de las viviendas existentes para que a la población residente y la nueva que se instale, le sea atractivo vivir ahí. Remodelando y remozando, cambiar y poner vidrios a las ventanas, instalaciones eléctricas sanitarias, Iluminar las entradas de los edificios, poner sistemas de alarma contra robo y otros.

Pedir el apoyo a dependencias públicas y a particulares, además de pedir material a la Delegación. Agilizar los tramites correspondientes para poder pintar con diferentes temas bardas o muros (esta seria una solución para mantener en buen estado algunas de las fachadas que son planas y sin ventanas).

Además es necesario, incentivar a la población del barrio de San Juan para que se integren al programa de Acuerdo de Colaboración para obras de pintura y limpieza y mejoramiento este programa debe ampliarse para edificaciones aun cuando no sean patrimonio histórico

Para aquellos que quieran conservar sus inmuebles, incentivarlos fiscalmente haciendo deducible todas las mejoras realizadas.

-Mantenimiento a las edificaciones antiguas tanto en su exterior como en sus interiores.

Algunas acciones precisas en este contexto son:

-Predio que necesita remodelación y mantenimiento en su fachada Aranda sin número se localiza aún lado de Aranda No. 71 esquina con Delicias (edificio 5) **(croquis 1 de Propuesta).**

-Predio que necesita mantenimiento en su fachada en Aranda No.37 **(croquis 2 de Propuesta).**

-Predio que necesita remodelarse en López No.163. **(croquis 3 de Propuesta).**

-Fachada que necesita mantenimiento y pintura en López No.137. **(croquis 3 de Propuesta).**

-En el caso del Mercado ubicado en López esquina con Arcos de Belén poner protecciones en donde se encuentran los tanques de gas. . **(croquis 4 de Propuesta).**

-Predios que sus fachadas están muy deterioradas que necesitan subsidio por parte del gobierno u particulares en López No. 127, 127B, 127 A, 117,111, 105(a partir del primer piso). **(croquis 6 de Propuesta).**

-Predios que sus fachadas están muy deterioradas que necesitan subsidio por parte del gobierno u particulares para la remodelación y mantenimiento en Aranda No. 48, 52, 54 en sus plantas altas. **(croquis 7 de Propuesta).**

-Predio que su fachada está muy deteriorada que necesita subsidio por parte del gobierno u particulares para la remodelación y mantenimiento en Aranda No. 50. (Fue construido en 1930) **(croquis 7 de Propuesta).**

-Predios que necesitan remodelación y mantenimiento en sus fachadas e interiores López No. 128,134 y Vizcaínas No.18 (este predio hace esquina con López pero su entrada es por Vizcaínas). **(croquis 8 de Propuesta).**

-Predios que necesitan remodelación y mantenimiento en sus fachadas en Aranda No.30 y 38. **(croquis 2 de Propuesta).**

-Predios que necesitan remodelación López No. 103,101, 93, 93 A ,93 B. **(croquis 11 de Propuesta).**

En el caso de la mayoría de los locales ubicados en planta baja es necesario dar mantenimiento y ponerse de acuerdo con las autoridades competentes para hacer un programa anual de mantenimiento.

-Programa de orientación a los arrendatarios:

Para fomentar el uso de vivienda, en donde se les informe de cuales son los requerimientos ya sea para remodelar, restaurar o cambiar a otro régimen su propiedad, y tener acceso a créditos accesibles a sus posibilidades económicas.

La información que puede estar dirigida a los que quieran vender o regularizar su situación jurídica sería:

- 1.-Cambiar de régimen de propiedad de alquiler a régimen de condominio.
- 2.-Inmuebles intestados: regularizar escrituras mejorar a través de cooperativas de vivienda
- 3.- Información para los nuevos pobladores, inquilinos y arrendatarios:
- 4.- Cuales son los lineamientos de imagen urbana de la zona y el reglamento de construcción para vivienda.

-Atender el deterioro físico de vivienda y el despoamiento.

Manejar porcentajes de tipo de uso del suelo (habitacional) al interior del edificio, como por ejemplo: tener el 50% para vivienda y el 50% para otro uso (comercio, oficinas, bodegas) condicionando a no causar daños que contaminen auditivamente y ambientalmente. Evitar pisos mezclados.

Promover se habite la zona con la gente que trabaja en este barrio para evitar traslados largos los cuales afectan a la vialidad principalmente. Promover la vivienda nueva con los trabajadores de las oficinas de TELMEX y del Metro.

Ingresar a todos los establecimientos en el programa de mejoramiento de fachadas del centro histórico aun cuando estos no estén considerados como patrimonio histórico porque forman parte del. Ampliando la zona de mejoramiento y financiamiento del centro histórico.

En los edificios que actualmente se ocupan para vivienda y para las nuevas construcciones en sus plantas altas dar platicas de educación ambiental para que los viejos y los nuevos pobladores sepan como dar mantenimiento y conservar su entorno.

Que sea deducible de impuestos cualquier inversión para mejora de las edificaciones sin importar el monto invertido por muy pequeño que este sea en la zona del centro porque es necesario incentivar la mejora de la imagen y el estado físico de los edificios, sean o no de valor patrimonial.

Se requiere fomentar jurídicamente y en la realidad ambientes de seguridad y certidumbre para los propietarios y los inversionistas, haciendo una revisión de las políticas y disposiciones fiscales y de ley en donde se protege más al inquilino que al arrendatario. Los que rentan deben tener incentivos para conservar esta modalidad. Al tener mejores

garantías de percibir su renta y no ser despojados de sus propiedades, se alienta a los dueños a rentar para vivienda y dejar como segunda opción la renta para oficinas y bodegas. (sin embargo estos generan menos gastos).

3.3.2. Imagen urbana/Patrimonio

-Informar a la población del tipo de vegetación árboles, setos, plantas de ornato que pueden poner en sus balcones y en la banqueta para que estas no estropeen las construcciones, igualmente en sus azoteas.

Por medio de volantes y platicas en lugares estratégicos como son; plazas los mercados y en las juntas de vecinos y comerciantes.

-Hacer un programa de mejoramiento para locales comerciales en el barrio de San Juan

En general todos los locales necesitan cambiar o remozar sus letreros y lonas, establecer por medio de una convocatoria de diseño e invitando a diseñadores rotulistas restauradores, decoradores, en colaboración con el gobierno y compañías de pintura y casas de materiales (en donde estas por medio de sus donaciones puedan deducir de impuesto sus aportaciones)

Hacer más ágiles los trámites para las licencias de construcción y remodelación de la zona, hacer programas de orientación para la gente que no sepa donde acudir cuando les piden los estudios para la realización de sus obras. Los pagos por los derechos de servicios para saber si se permite o no, algún uso que se puedan pagar en dos partes: una al solicitarlos y otra al recibir la documentación.

Que las licencias de construcción se puedan pagar en plazos para de esta manera evitar que sean clandestinas las obras, ya que en ocasiones solo se tienen presupuesto para la obra y no para la licencia.

3.3.3. Espacios públicos y vialidad

-Mejorar los espacios-espacios públicos y la vialidad

Realizar una convocatoria para las remodelaciones de los espacios abiertos y los interiores de las edificaciones haciendo un concurso ya sea por parte de el Fideicomiso Alameda o por parte de particulares interesados en mejorar la zona, conjuntamente con el gobierno del DF: para poner mobiliario urbano mejorar sus espacios verdes Los profesionistas que podrían participar serian por ejemplo: arquitectos, urbanistas, arquitectos paisajistas, diseñadores industriales, restauradores, decoradores etc.

Hacer un proyecto de repavimentación y arreglo de guarniciones y banquetas con materiales permeables y fáciles de sustituir como es el adoquín tradicional o también es posible utilizar adoquín hecho de cemento con color. Invitar a la población a que ponga la mano de obra o aportación monetaria para la contratación de personal y a la delegación se le pida aporte el material. Si hay presupuesto y la población esta al corriente de sus

impuestos hacer la remodelación por medio de contratistas que a su vez empleen a gente de la zona.

-Realizar estudios para agilizar la circulación vial

Hacer un estudio de impacto vial para determinar cuales serian las mejores soluciones que se pudieran dar en cuanto al sentido de las calles y como deben estar sincronizados los semáforos principalmente de las calles de López y Ayuntamiento

Mejorar la accesibilidad y ampliación en vía publica para minusvalidos a través de construcciones de rampas para los minusvalidos con pendientes adecuadas para las sillas de ruedas y para los adultos que usan andaderas y para la población en general que necesita usarlas.

A las calles que no tengan en buen estado su nomenclatura cambiarla y poner señalamientos informativos en lugares estratégicos para mejorar la circulación vehicular.

-Promover eventos de diferente índole en la plaza y en la explanada del Mercado de las artesanías.

Es posible aprovechar la explanada del mercado de las artesanías para diversas actividades gastronómicas, culturales, informativas, exhibiciones de las artesanías, educativas, de orientación y en general para actividades que generen recursos para el mejoramiento del barrio.

-En general dotar y dar mantenimiento en los espacios públicos, en particular al mobiliario urbano del barrio.

Permitir se aproveche la explanada del mercado de las artesanías de San Juan, hacer eventos y actividades de diferente índole culturales, educativos, recreativos, informativos y participativos, para acercar a la población local y de fuera a conocer este mercado(exhibición de las artesanías que tiene en su interior el Mercado). A su vez invitar a los locatarios del mercado de Ernesto Pugibet a hacer eventos de tipo gastronómico en esta explanada. En la plaza de San Juan, hacer eventos de tipo cultural, poniendo mobiliario urbano como son bancas con su mesa de ajedrez juegos infantiles cestos dobles (separando la basura), un modulo informativo pequeño con diseño acorde al espacio y a la zona.

-Mejorar el Servicio de limpia en el barrio.

Ampliar las cuadrillas del servicio de limpia en la zona.

Colocar contenedores de basura en el Mercado de San Juan (ubicado en la calle López y Arcos de Belén)

En el mercado ubicado en Arcos de Belén esquina con López existe la posibilidad de colocar contenedores de basura, (en el estacionamiento de carga y descarga). Dichos contenedores deberán contar con dispositivo para separar los desechos e orgánicos y

inorgánicos (si es posible metales y vidrio) Además se requiere que haya otros camiones que recolecten la basura en el mercado y que el gobierno considere la posibilidad de contratar, a más personal: barrenderos, recolectores en camión, con aspiradoras (como las que utilizan en el primer cuadro del centro histórico) etc. Y que a su vez, el camión de la basura en la colonia, pase más de dos veces en horarios establecidos por la comunidad y servicios urbanos de la Delegación correspondiente.

Conviene comunicar por medio de volantes y juntas de vecinos la existencia de los contenedores y el horario al que se tiene acceso al mercado ubicado en López y Arcos de Belén en donde están instalados los contenedores de basura para que las personas también tengan la opción de depositar su basura en ese punto.

Es importante también que los polleros depositen su basura en un contenedor exclusivo para desechos de pollo y este se procese para utilizarse como abono o para otro uso, además de tener sus locales con medidas de higiene que son establecidas por la Secretaria de Salubridad. Pueden tener exhibidores con vitrinas, trituradores de desechos orgánicos y llevar la mercancía al local, ya sin plumas y desangradas para evitar en lo posible que sean desechados en el drenaje local; también es necesario, evitar que se pongan en la vía publica vendedores de pollo frente a estos locales en la calle de Aranda entre Arcos de Belén y Delicias.

3.3.4. Actividades económicas y empleo

-Impulsar actividades económicas.

Se considera prioritario atender las necesidades de empleo de la población residente para lo cual es necesario realizar un estudio socio económico para identificar las demandas y requerimientos de capacitación.

Como primer paso de dar empleo y regenerar el área, emplear a la gente de la zona para los trabajos de limpieza de azoteas. Coordinado por la población residente y los dueños de los inmuebles.

-Diversificar horarios del comercio.

Las actividades económicas que se pueden dar en la noche pueden ser como las que organizó el gobierno del DF en el día de la primavera en los años de 2004 y 2005. Participaron gobierno, comerciantes, músicos, cantantes, artistas de diferentes áreas mimos actores etc., se abrieron restaurantes, museos hubo muchas actividades. En el caso del barrio de San Juan se podría incentivar a los que tienen cafés, restaurantes, bares y algunos otros a tener horarios nocturnos. Por ejemplo: La presencia del OXXO (que reemplazó al banco) seguramente obedece a que en el estudio de mercado para su apertura se vio que era rentable y que existía una demanda nocturna, porque estos funcionan noche y día.

-Promover y ofrecer cursos para capacitar a la población residente

Puede plantearse dar empleo, capacitación y ocupación a la gente desempleada, particularmente a los indigentes, para que no sean una carga para la comunidad se les puede enseñar un oficio acorde a sus habilidades. Un ejemplo es la Delegación Azcapozalco en donde se pidió apoyo a la Sección de Enseñanzas Artísticas del IMBA a realizar murales alusivos al ciclo del agua en siete pozos de agua en los cuales tenían que pintar las bardas en un plazo 15 a 20 días para ser exhibidos el día internacional del agua. Para este proyecto se pidió a cuatro maestros su apoyo para la realización de los murales y la Delegación proporcionó la pintura y la comida. En la realización de un mural de 25 de ancho y 4 de alto ubicado en el parque San Álvaro, ubicado entre las calles de San Álvaro y Sánchez Trujillo. Se tomó como tema el símbolo de la delegación que es una hormiga, la cual se ve como derrama lagrimas al ver como se desperdicia el agua. Y faltando unos días para la entrega, la maestra a cargo enseñó e invitó a participar a niños y jóvenes de la calle que merodeaban en el parque y ellos accedieron a participar pintando, recolectando basura, dando mantenimiento y mejorando la imagen del lugar. La maestra Martínez en estos tres días les proporcionó comida únicamente, no se les dió dinero ni ellos lo pidieron; esta barda por comentarios de vecinos y comerciantes establecidos, dijeron que siempre estaba grafitada y a la fecha aún se conserva el mural sin pintas porque las mismas bandas los protegen, en lugar de deteriorarlos o hacer pintas (graffiti). Este proyecto estuvo a cargo de la maestra Maria Eva Martínez Trejo del INBA, ella con anterioridad ha trabajado con niños y jóvenes de la calle.

Este es un ejemplo de que con el trato adecuado a estas personas que se consideran como inadaptados es posible darles una actividad y es posible enseñarles a integrarse, por lo que si se destinan recursos por parte del gobierno y instituciones particulares se pueden hacer talleres en departamentos desocupados que pertenezcan al DF. Los oficios se pueden enseñar también a otras personas de la comunidad que se encuentren desocupadas o desempleadas estos pueden ser por ejemplo: En mini talleres de artes plásticas, electricidad, carpintería, albañilería, plomería, instalaciones eléctricas, corte y confección, computación, y otras actividades; conocimientos básicos de lectura y escritura (primaria, secundaria, preparatoria abierta y una carrera técnica), A su vez se pueden enseñar en la explanada del Mercado de las artesanías (ya que las personas que viven en la calle por lo general es difícil que acepten estar en lugares cerrados). También sería recomendable que los adultos mayores accedan a dar clases y tomen clases, así ellos también se mantendrían ocupados y lo más importante tener un empleo u ocupación que los haga sentir que son útiles a la sociedad.

-Comercio establecido e informal

En algunas zonas del centro como son: Míxcalo, el Carmen, y también en otras colonias de otras delegaciones. Los comerciantes establecidos han contratado personal o ellos mismos venden afuera o tienen puestos para de alguna manera no permitir que este fenómeno de invasión del comercio ambulante afecte su economía, sin embargo tienen los mismos riesgos de que se les recoja su mercancía en los operativos al no ser permitido se establezcan en vía pública y esto se presta a sobornos por parte de algunos funcionarios públicos.

Por lo tanto es necesario que el comercio establecido no se vea afectado por el comercio ambulante permitiendo que el comercio formal los vaya desplazando del frente de sus locales (sin pretender con esto quitarlos completamente de las calles ya que de alguna manera es un medio por el cual la gente desempleada se mantiene ocupada y recibe un ingreso diario) reglamentando con acuerdos entre el comercio establecido y las autoridades del gobierno el no dar permiso de que se instalen frente a ningún comercio y dar la opción de hacer un diseño al frente de su local con mobiliario urbano que sea de materiales y diseños acordes al la zona y al giro comercial, estos pueden ser; bancas, arriates o muelles de exhibición del mismo comercio para impedir se establezcan frente a su local , acordando que deben obstruir el paso de los peatones o afectar la imagen urbana de la zona. Esta medida es para mejorar la imagen visual ya que es mejor por poner un ejemplo un exhibidor en forma que rejillas y puestos.

A las pollerías existentes deben imponérseles las medidas de higiene establecidas por la Secretaria de Salubridad, estas pueden ser: tener trituradores de basura, no tener al interpedie su mercancía utilizando vitrinas para la exhibición de su mercancía y limpieza. Sancionar a quien tire las plumas al drenaje, darles la opción de depositar su basura en contenedor ubicarlo en el mercado de López y Arcos de Belén.

3.3.5. Seguridad Pública

-Ampliar el personal de la seguridad de la zona

Este barrio es inseguro en ciertas calles y cuando hay poca actividad de personas y vehículos principalmente en la noche y la madrugada. Al promover actividades nocturnas en cafés, restaurantes etc., las calles se vuelven más seguras. Ser constante con las medidas de seguridad durante todo el año tanto de noche como de día.

Contratando policías a pie, patrullas y poner más cámaras de vigilancia donde se puede apreciar lo que pasa en las calles. , además de mejorar y conservar en buen estado la iluminación en vía publica.

-Cumplimiento de la normatividades vigentes y reglamentos

Para que las normas y reglamentos se cumplan hay que hacerlos valer no solo cuando sea época cambio de administración. Hay que hacer una revisión y a la vez una consulta popular para saber cuales son aplicables y que proporcionan seguridad y mejoras a la calidad de vida y crean ambientes económicos y de imagen urbana congruentes.

3.4. Lineamientos de imagen urbana y diseño

-La altura de las nuevas construcciones no debe de exceder seis pisos (este es el nivel mas alto en esta zona).En el caso de los edificios nuevos o remodelados, si utilizan la transferencia de potencialidad en donde se les permite tener mas niveles se les solicite un estudio de mecánica de suelos por ser una zona con terreno susceptible a los sismos. Es necesario que la delegación proporcione información sobre el contenido de este estudio y quien lo puede realizar, así como orientación al respecto para no retrasar su trámite.

-Los procedimientos para restaurar los inmuebles de valor histórico son ser establecidos por el INAH. Favorecer el dialogo con la delegación y los dueños, para evitar retrasar por esto las licencias de mejoras al inmueble. De igual manera, los materiales empleados por las nuevas construcciones deben ser acordes al contexto de la zona.

-Aplicar y/o adecuar el reglamento de anuncios que existe en el Centro Histórico de tal forma que el diseño de lonas y letreros esté acorde al uso de cada local sin romper con el contexto histórico de la zona, ni obstaculizar la visibilidad del transeúnte.

-Establecer con los comerciantes ambulantes el diseño de sus puestos y el color que deben tener sus lonas. (ya existe en algunos pero no los aplican). Elaborar un acuerdo en donde se precise que dejen limpia la zona en donde trabajan y reubicarlos en lugares amplios en donde no obstaculicen el transito peatonal y vehicular. (estos pueden ser plazas o explanadas cercanas a su actual área de trabajo).

- Únicamente colocar mobiliario urbano como arriates y vegetación en donde el ancho de banqueta sea suficientemente amplio para poder transitar libremente (el ancho varia por que cada calle tiene un diseño diferente, el área mínima libre que debe dejarse para que puedan circular los peatones, debe ser en todos los casos de 60 cm. a 1.00 metro dependiendo del ancho de la banqueta).Un ejemplo: si la banqueta mide 2 metros el área de circulación del peatón sería de 1 a 1.50 m. y el arriate o mobiliario ocuparía de 50 a 60 cm.

- El diseño de cestos de basura deberán ser acordes a la zona y al ancho de banqueta.

- Que las obras se programen en fechas que no coincidan con la temporada de lluvias (en relación a guarniciones y banquetas drenaje agua etc.)

- Las obras en vía publica (en banquetas y arrollo de la calle) deben estar supervisadas y vigiladas, para evitar se conviertan en basureros u otros. (Ejemplo: fotos de obras de drenaje 14, 15, 16, 17).

-Las carpas utilizadas para eventos de tipo cultural y social se deben adecuar al el contexto de la zona y no obstaculizar el paso de peatones ni vehículos.

3.5. Instrumentos: administrativos, de control, jurídicos y financieros

Se distinguen tres tipos de instrumentos: de financiamiento, legales y administrativos: Los instrumentos de financiamiento son los mecanismos de acceso al capital, ya sea para la producción, propiedades o dinero; en este rubro se incluyen también las aportaciones en especie.

Por instrumentos legales se entienden las leyes y reglamentos que permiten definir los derechos y obligaciones de los actores en un proceso de intervención en un espacio urbano determinado (como la propiedad del suelo o los permisos de construcción).

Los instrumentos administrativos son las formas de organización de las personas, grupos e instituciones que llevarán a cabo el proyecto con el fin de lograr el máximo aprovechamiento de los recursos (atribuciones, estructura de organización de fideicomisos y patronatos, etc).

El Fideicomiso Alameda ha cumplido como.

Fideicomiso Alameda fue creado en 1990 con el objeto de promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien la recuperación, protección y conservación del centro histórico como ha funcionado, ampliar la zona

Por otro lado las empresas e instituciones que actualmente operan en la zona son las siguientes:

Existe el Programa Operativo Anual Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal art. 21 por medio de la cual la subdelegación de obras lleva a cabo las obras solicitadas de acuerdo a las peticiones y al presupuesto asignado por el gobierno del DF.

Aplicar las medidas ya existentes de Subsidios y estímulos fiscales contemplados en el Programa de Desarrollo urbano Centro Alameda si estos no abarcan el área ampliar la zona.

La Comisión Intersectorial, integrada por la delegación Cuauhtémoc, el INAH, el INBA, Fideicomiso Alameda y la representación vecinal además de incluir a los comerciantes establecidos.

Seguir promoviendo la vivienda por medio de diversos actores públicos, privados y sociales: Instituto Estatal de vivienda, INVI, GEO, APOYO INFONAVIT, COFINAVIT SHF, FINANCIAMIENTO FOVISSSTE, SIF, GALAXIAS DE SARE, INAH, INBA, Cámara Nacional de la industria de Desarrollo y promoción a la vivienda CANADEVI, representantes vecinales, Asociación Desarrolladores Inmobiliarios ADI, (y otras instituciones privadas que promuevan la vivienda la construcción y el mejoramiento de las viviendas)

Otras a las que también se les puede pedir apoyo son: a las Instituciones dedicadas promover y preservar los elementos y la cultura, para conjuntamente con ellas crear programas culturales, CONACULTA, Sección de Enseñanzas Artísticas del IMBA, etc.

Definiciones de algunas otras formas de organización y financiamiento:

Existen varios instrumentos de los cuales solo se mencionaran algunos.

-Las mesas de trabajo que se han dado para realizar el Programa Parcial forman parte de lo que se define como

1) Comités de mejoramiento barrial: un espacio de interlocución y colaboración sociedad civil-gobierno local cuyo fin sea elevar la calidad de vida de los habitantes de un territorio

determinado, mediante el mejoramiento, conservación, y mantenimiento de los espacios públicos y de los equipamientos al servicio de la comunidad.

2) Célula operacional para la regeneración urbana; es un espacio de trabajo que busca la gestión participativa de un programa mediante la implicación activa de los diversos actores involucrados, que tenga como resultados acciones adecuadas a las necesidades de la población y que cumpla, en la mayor medida posible con sus expectativas.

Fideicomisos. Es una figura que puede ser muy útil para administrar y darles un fin determinado a recursos para acciones de mejoramiento urbano. Los fideicomisos pueden tener las siguientes atribuciones: gestión, financiamiento, asesoría técnica, administración, difusión, promoción, coordinación, impulso al turismo, compra-venta. A través de un fideicomiso se pueden promover, gestionar y coordinar ante los particulares y las autoridades competentes la ejecución de acciones, obras y servicios que propicien el mejoramiento y conservación de centros históricos.

1) Fondo revolvente de ahorro y préstamo. Además de la administración de recursos, son instrumentos que buscan: a) promover la participación de la población en la gestión de proyectos y b) fomentar la aportación de recursos financieros por parte de los beneficiarios de ciertos proyectos, en particular de tipo productivo.

2) Asociaciones civiles. Son una figura que permite a dos o más personas físicas o morales reunirse mediante un contrato para establecer un nuevo ente jurídico destinado a realizar un fin determinado que se caracteriza por no perseguir fines de lucro. Entre la amplia gama de funciones que pueden realizar las asociaciones civiles está la promoción de proyectos, obras, servicios, acciones, que pueden comprender aspectos sociales, recreativos, productivos, culturales, mejoramiento urbano, ecológicos, de género, entre otros.

-Fundaciones de Ayuda a niños de la calle como por poner un ejemplo: Fundación Juconi A.C. fundada 1989 la cual cuenta con un sistema de monitoreo de 10 años de las personas ingresadas. (Contactar a otras Instituciones que tengan experiencia con este tipo de personas) Pueden ser contactados y apoyados por la Secretaria de Desarrollo Social de la Delegación Cuauhtémoc.

Patronatos. Son una figura utilizada ampliamente para la obtención de fondos. Es importante que el patronato se conforme por representantes reconocidos por la sociedad local, cuya función se oriente a vigilar que la ejecución de las acciones se realice de acuerdo a los programas establecidos. Esta figura se constituye por lo general en forma de asociación civil como un mecanismo de promoción y apoyo a los programas y proyectos, públicos y privados que se definan para la recuperación, mejoramiento, conservación y desarrollo del centro. El patronato puede aportar recursos en dinero o en especie para constituir un fideicomiso.

Instrumentos financieros

Las fuentes de financiamiento a partir de la consulta y participación de los diferentes grupos y actores involucrados, son alternativas que ofrecen diversas instituciones mexicanas y extranjeras. El tipo de financiamiento se encuentra en función del perfil del organismo beneficiado, por ello se han dividido según las características de su organización. En principio se contemplan tres grandes grupos: Organizaciones No Gubernamentales, Instituciones Gubernamentales y Empresas.

1) Ingresos propios del gobierno, instituciones, organizaciones y empresas locales. Dentro del conjunto de los ingresos propios se encuentran⁵:

Recursos presupuestales
Inversiones directas
Concesiones:
Asociaciones público-privadas

En el ámbito privado se encuentran:

- Aportaciones voluntarias.
- Inversiones directas.
- Exención de impuestos en operaciones de compraventa de inmuebles, y en la adquisición de materiales y mano de obra para la edificación, mejoramiento y conservación de inmuebles.
- Compra de bienes y servicios a precios subsidiados.
- Obtención de seguridad en las inversiones y rendimientos competitivos en la tenencia de bonos gubernamentales.
- Condonación de intereses y quita de adeudos por las autoridades.
- Obtención de financiamientos preferenciales de la banca comercial.
- Reducción de costos de escrituración.
- Obtención de asesoría legal y técnica por las autoridades.
- Utilización de nuevos servicios e infraestructura.

En el ámbito empresarial se pueden tomar las siguientes alternativas:

- Inversiones directas (adquisición de inmuebles para vivienda, oficinas y comercios, hoteles, cines, talleres, restaurantes, etc.)
- Adquisición de bonos gubernamentales.
- Pago de aranceles específicos por la obtención de contratos y licencias de obras.
- Programas de créditos preferenciales por la banca comercial.
- Oferta de materiales y servicios asociados al proyecto a precios reducidos.
- Disminución de aranceles en las notarías.
- Aportaciones y mejoras voluntarias.
- Otorgamiento de donativos deducibles de impuestos.
- Emisión y venta de "vales de despensa" con beneficio para el proyecto.
- Programas de redondeo de facturaciones en tiendas de autoservicio y otros comercios.

En el ámbito social las opciones son considerablemente menores, pero no por eso menos importantes:

- Aportaciones voluntarias, cooperaciones, etc.
- Organización de rifas y sorteos.

2) Préstamos: al gobierno, a las empresas, a las organizaciones, a las personas.

Las instituciones bancarias ofrecen diversas alternativas de financiamiento como créditos, créditos blandos, alternativas de ahorro y manejo de cuentas sin comisiones y asesoría

⁵ Eibenschutz *op cit.*

técnica especializada. Se trata de instituciones como Bansefi, Banobras, Fonaes, Fonart, Fonatur, Fondo PyME, las Cajas Solidarias y Organizaciones de Ahorro Popular. En el caso de las obras urbanas, ofrecen alternativas de financiamiento para equipamiento, infraestructura, material, equipo y mano de obra. En el caso de proyectos productivos de organizaciones y pequeñas empresas, se ofrecen alternativas para el pago de instalaciones, maquinaria, equipo y para capacitación.

En el caso de organismos internacionales, los préstamos deben estar acompañados por un convenio con el gobierno federal, por lo que se requiere un esfuerzo importante de negociación por parte de las autoridades locales y estatales. Estos organismos son el Banco Mundial a través de su programa Instrumentos Financieros, el Banco Interamericano de Desarrollo a través de su Corporación Interamericana de Inversiones y el Fondo de Préstamos de la Iglesia Ecuménica.

El Fondo de Apoyo para la Micro, Pequeña y Mediana Empresa (FONDO PyME)⁶ es un instrumento que busca apoyar a las empresas en particular a las de menor tamaño y a los emprendedores, a través del otorgamiento de apoyos de carácter temporal a programas y proyectos que fomenten la creación, desarrollo, consolidación, viabilidad, productividad, competitividad y sustentabilidad de las micro, pequeñas y medianas empresas.

3) Apoyos: del gobierno federal y de organismos internacionales

Los apoyos del gobierno Federal son otorgados por instituciones como INDESOL, SEDESOL, IMJUVE. Algunos parciales, otros totales, estos programas están enfocados a proyectos de desarrollo social, por lo que pueden ser utilizados para programas de integración de corte cultural o para iniciativas productivas.

Instrumentos jurídicos.

Además del financiamiento local, federal o internacional, es necesario conocer y aprovechar las leyes y reglamentos que existen en materia de conservación del patrimonio urbano arquitectónico que sustenten los proyectos a desarrollar. La legislación útil a los posibles proyectos de conservación del patrimonio en la zona de estudio se enfoca en áreas urbanas cuyas zonas centrales contienen áreas relativamente homogéneas con inmuebles y espacios públicos abiertos (plazas, calles, jardines, malecones, etc.) de valor arquitectónico, histórico y artístico.

La Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas (LFMZA)⁷ define de manera más específica las características de las zonas de protección del patrimonio, las normas, así como las atribuciones de los gobiernos en materia de protección al patrimonio

Instrumentos administrativos

Como se ha mencionado, los instrumentos administrativos son las formas de organización de las personas, grupos e instituciones que llevarán a cabo el proyecto con el fin de lograr el

⁶<http://www.contactopyme.gob.mx/servicios/financiamiento/>

⁷vigente al 30 de marzo <http://info4.juridicas.unam.mx/ijure/fed/143/default.htm?s=>

máximo aprovechamiento de los recursos (atribuciones, estructura de organización de fideicomisos y patronatos, etc).

Los fideicomisos en administración son un instrumento bancario destinado a la captación, resguardo y canalización de recursos con apego a las políticas señaladas por el consejo directivo.

El consejo directivo es el organismo compuesto por los aportadores o sus representantes, con funciones de captación de recursos, dictaminar políticas de gasto y establecer prioridades, instruir al fideicomiso bancario en administración, liberar recursos a los receptores designados, y realizar seguimiento y vigilancia de las acciones. En este sentido los receptores son las personas nombradas por el consejo directivo para encargarse de la recepción de recursos y la contratación de obras.

Las funciones del fideicomiso en administración contratado por el consejo directivo con un banco comercial son:

- Recibir mandato del consejo directivo
- Individualizar las aportaciones por tipo de fuente e instrumento, así como los proyectos.
- Ceñirse a las políticas que se definan para cada acción
- Constituir fondos con la suma de partidas específicas de los proyectos
- Captar, administrar y conservar los recursos bajo un régimen de rendimientos competitivos.
- Generar los estados de cuenta y reportes para los subcomités que se designen al efecto.
- Administrar partidas a los receptores encargados de las obras según los planes de trabajo y los avances de las acciones.
- Acudir a las convocatorias que le haga el consejo directivo o su representante.
- Sumarse a las labores de seguimiento y vigilancia de las acciones.

En seguida se mencionan algunos de acuerdo a la Guía Metodológica de Proyectos Estratégicos para las Áreas Centrales de las Ciudades Mexicanas.

El sistema financiero para proyectos estratégicos se encuentra constituido por una gran diversidad de instituciones que canalizan sus recursos económicos y sociales específicos e inclusive su acción se ha manifestado como de alta especialización ^{*1}

Un plan de desarrollo urbano o un plan estratégico se vuelve sumamente complejo, al considerar la consecución de los recursos para lograr un desenvolvimiento integral.

La presentación de servicios financieros se otorga a través de instituciones especializadas como las siguientes:

Vivienda

Instituciones financieras del Gobierno Federal.
Sociedad hipotecaria Federal (SHF).

^{*1} HABITAT/Fuente Proyectos Estratégicos para las áreas centrales de la ciudades Mexicanas/Nov. 2006

Fideicomiso Fondo Nacional de Habitaciones Populares (FONHAPO):
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C.

-Fondos nacionales.

Instituto Nacional de la Vivienda para los Trabajadores ((INFONAVIT).
Fondo de Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales para los Trabajadores del Estado (FOVISSSTE)

- Intermediarios financieros.

Banca Múltiple.
Sociedades Financieras de Objeto Limitado (SOFOLES).
Instituciones de Seguros.

-Dependencias Federales y empresas estatales.

Instituto de Vivienda del Distrito Federal (INVI).
Otros institutos, delegaciones y dependencias que operan a nivel estatal.

-Instituciones Privadas.

Fideicomiso Privado Provivah
Hábitat para la Humanidad México A.C. (HABITAT MÉXICO).
Asociación de Desarrolladores Inmobiliarios (ADI).

El sector vivienda es donde más número de instituciones financieras concurren, y hace diez años o más se convirtieron a través de organismos eminentemente financieros a otorgar créditos en los siguientes programas:

Vivienda completa.
Vivienda inicial ("pie de casa").
Mejoramiento físico.
Mejoramiento financiero.
Infraestructura.

En el caso de otros proyectos estratégicos, las fuentes financieras son mucho más limitadas, aunque canalizan importantes recursos para su elaboración y ejecución. El sistema financiero responde a los proyectos de la siguiente manera:

Vialidad y Transporte

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS).
Programa gubernamentales.

Circulación peatonal, plazas y jardines

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS).
Programa gubernamentales.

Conservación, Equipamiento y aprovechamiento del patrimonio histórico.

Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS).
Programa gubernamentales.
Instituciones nacionales e internacionales no lucrativas.

Comercio y pequeña y mediana industria.

Nacional Financiera, S.N.C.
Banco Nacional de Obras y Servicios Públicos, S.N.C. (BANOBRAS).
Banca múltiple.
Programas gubernamentales.
Cooperación internacional.

Proyectos de capacitación y empleo para actividad productiva.

Nacional Financiera, S.N.C.
Programas gubernamentales.

Proyectos de desarrollo social.

Secretaría de Desarrollo Social
Otros programas gubernamentales.
Instituciones de asistencia privada.
Asociaciones civiles.

Se hace hincapié que cada institución cuenta con sus propias reglas de operación o condiciones generales de financiamiento, para destinarlas, y su forma de asignarlas.

Conclusiones

La investigación de esta tesis se realizó en diferentes momentos (1997- 2003-2005-2006) por lo que se pudo hacer un análisis comparativo y el resultado fue que no hubo cambios significativos en la mayoría de los casos y se llegó a las siguientes conclusiones:

La zona centro no es un caso aislado; los problemas que hay en él, sólo son una muestra de los casos de falta de intereses comunes, como autoridad e identidad* (el problema está definido en términos de relaciones sociales no individuales) por parte de todos los agentes involucrados (población residente, población que trabaja en la zona, ambulantes, partidos políticos involucrados, gobierno, etc.)

De igual manera las edificaciones que no son prehispánicas y coloniales son olvidadas y por lo tanto se da un deterioro de las mismas y en algunos casos irreversibles. También su infraestructura, equipamiento y servicios van decayendo.

Por otra parte; los reglamentos que no se cumplen es porque no se adecuan a las necesidades de la población (la población sólo aplica los criterios que a su parecer son los correctos).

Las soluciones se saben; pero los procedimientos administrativos, políticos y sociales son un obstáculo para llevarlas a cabo. Debido a que son muy largos o las políticas de los organismos que los tienen que autorizar no coinciden en los tiempos de vigencia. Y a su vez, en comparación con las acciones inmediatas que se requiere para algunos casos específicos.

Las políticas y acciones, deben ser encaminadas a crear espacios urbanos en donde pueda convivir todas las clases sociales, ya sean visitantes o extranjeros de manera colectiva o individual; para esto se debe tomar en cuenta, que cada grupo social tiene sus propios valores "conceptuales". Por lo anterior, los espacios deben adecuarse a las necesidades en lo posible de todos, respetando las características arquitectónicas y urbanas etc., del barrio.

Es necesario respetar los valores y costumbres y tradiciones culturales, sin hacer a un lado lo que las nuevas generaciones pueden aportar en lo que a nuevos diseños y materiales más duraderos se refiere.

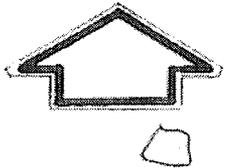
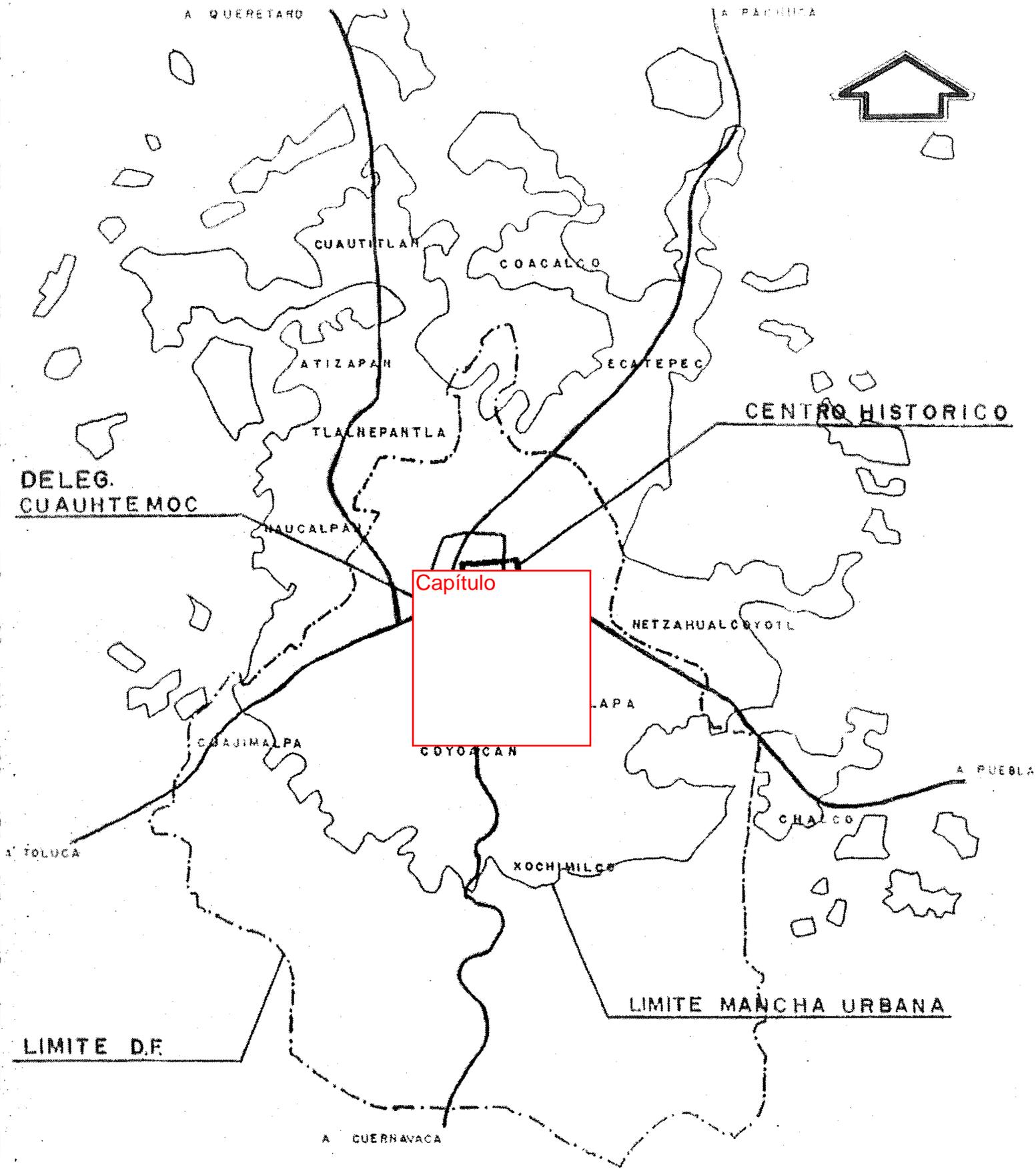
Al lograr un ambiente agradable los usuarios y habitantes procuran cuidar su entorno al sentir que son parte de él.

Tomando en cuenta la cercanía y prácticamente la colindancia existente entre el Barrio de San Juan y la zona turística que ha sido remodelada en Avenida Juárez y la Alameda Central, es necesario ampliar y trabajar paralelamente con los proyectos de restauración y remodelación hacia este barrio, (zonas de influencia) ya que en él se encuentran varios lugares de interés histórico y turístico.

* Bonfil Batalla Guillermo /PENSAR NUESTRA CULTURA/editorial Alianza/México D.F. 1991
pagina.51:(el problema está definido en términos de relaciones entre grupos sociales, dialéctica de control cultural no se establece entre "lo mío" y "lo tuyo", sino "nuestro" y "de los otros". Propio y ajeno tiene connotación social, no individual.

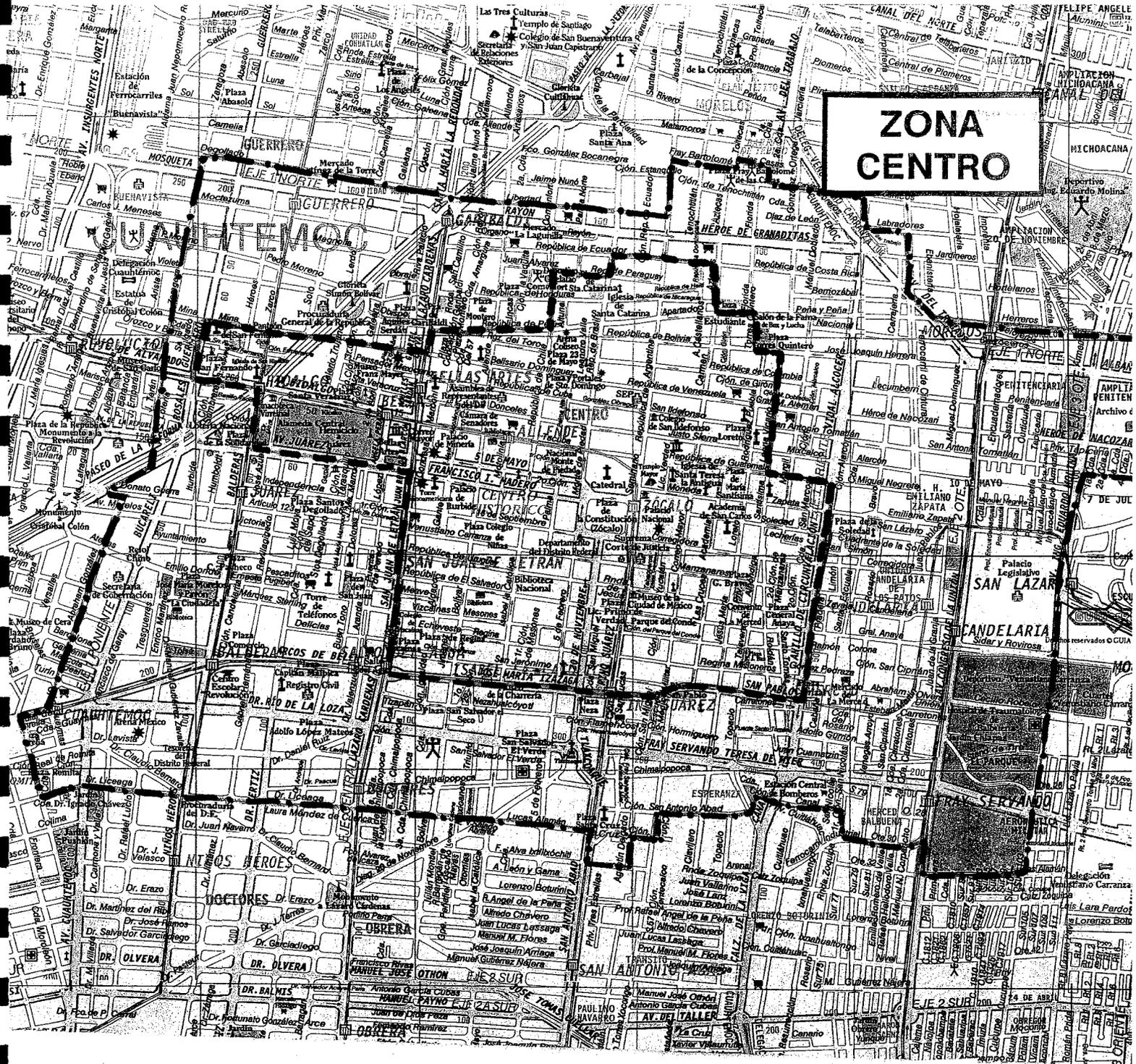
BIBLIOGRAFIA

- Bonfil Batalla Guillermo. Pensar nuestra cultura. Editorial Alianza. México D.F. 1991.
- Glosario de Términos sobre Asentamientos Humanos. SAHOP 1978.
- Juárez Galeana Luis Gabriel. El diseño urbano como regenerador de la ciudad interna, caso de estudio: La Merced. México. D.F. Tesis de la Licenciatura en Urbanismo 1994.
- Cullen Gordon. El paisaje urbano. Editorial BLUME. Barcelona 1978.
- Lynch Kevin. La imagen de la ciudad. Editorial Gustavo Gili S.A. México D.F. 1984.
- Lynch Kevin. La Buena forma de la ciudad. Editorial Gustavo Gili S.A. México D.F. Barcelona, 1977.
- Lynch Kevin. Planificación del sitio. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona 1980.
- Martínez de la Machorra Cecilia, Juárez Galeana Luis Gabriel. La Lotería Nacional y su ámbito urbano. La puerta al México Moderno. Universidad Nacional Autónoma de México. México D.F. 1994.
- Mercado y Asociados 1995. Programa de Vivienda de la zona sur de la Alameda. México D.F. 1995.
- Mercado y Asociados. Proyecto Alameda. Fideicomiso Alameda. México D.F. 1996.
- Rossi Aldo. La arquitectura de la ciudad. Colección punto y línea. Editorial Gustavo Gili S.A. Barcelona 1971.
- Planos de catastro. G.D.F.
- Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano para la Delegación Cuauhtémoc. Gaceta oficial 15 septiembre del 2000. G.D.F.
- Quiroz Rothe Héctor. Una alternativa para el mejoramiento del Centro Histórico de la ciudad de México. El caso de la Merced. Tesis de la Licenciatura en Urbanismo 1993.
- Sica Paolo. La imagen de la ciudad. Editorial Gustavo Gili S.A. México D.F. Barcelona. 1977.



Plano A
Zona Metropolitana de la
Ciudad de México

ZONA CENTRO

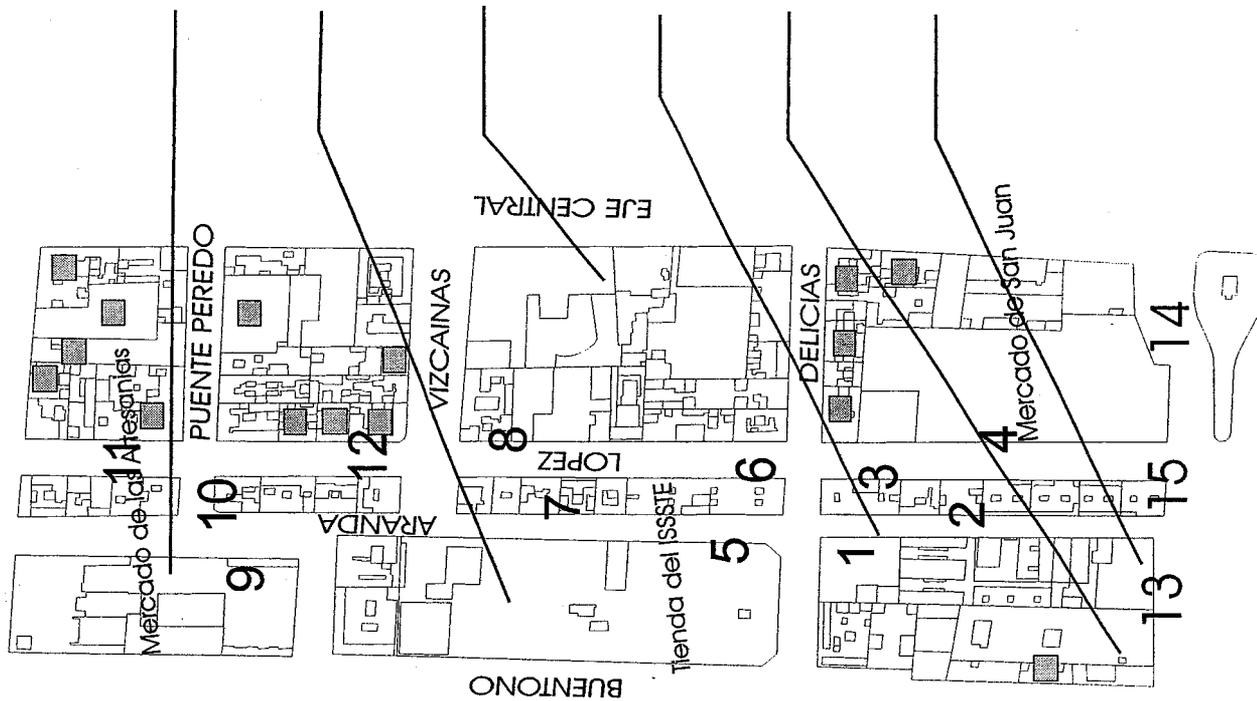


Plano B

--- Perímetro A

--- Perímetro B

Plano proyectos urbanos específicos



simbología

Mercado de las Artesanías
reciclamiento para el mismo uso

ISSSTE tienda
reciclamiento y ampliación para el mismo uso

Conjunto Teresa
reciclamiento y obra nueva para plaza comercial y usos mixtos

Zona de polleros
reciclamiento para vivienda y otros usos

Clinica de Salud No. 5-ampliación, mejoramiento, modernización
tecnológicamente

Estacion del metro Salto del agua
reciclamiento y/o ampliación

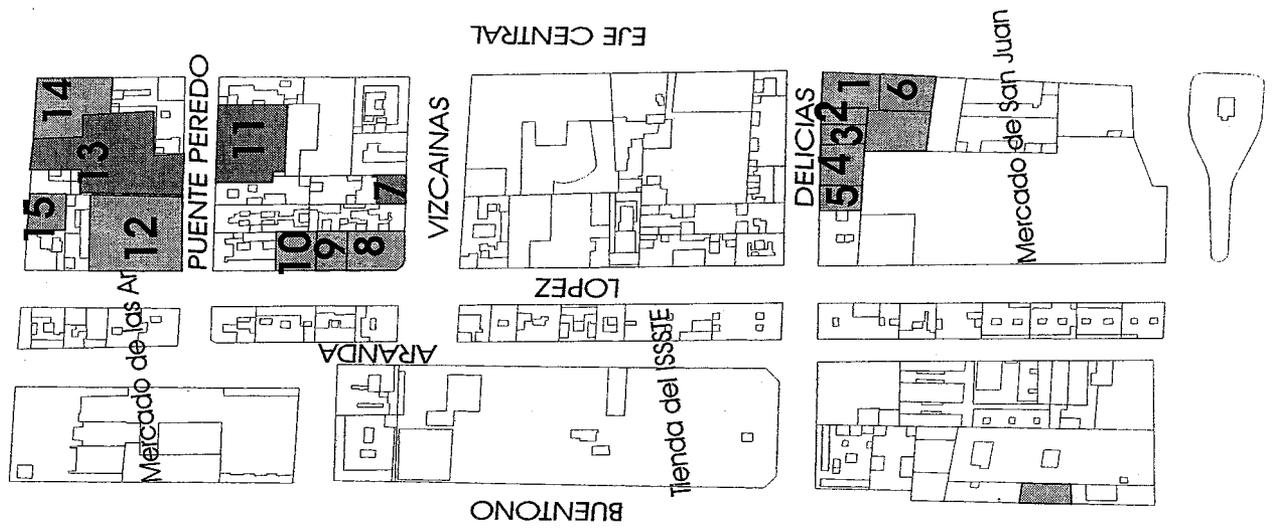
■ Programa de vivienda
nueva y a reciclar

Los numeros corresponden a l diagnostico que se realizo en esta tesis de las tipologias de vivienda.

Fuente Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda
SEDUVI 15 Septiembre 2000

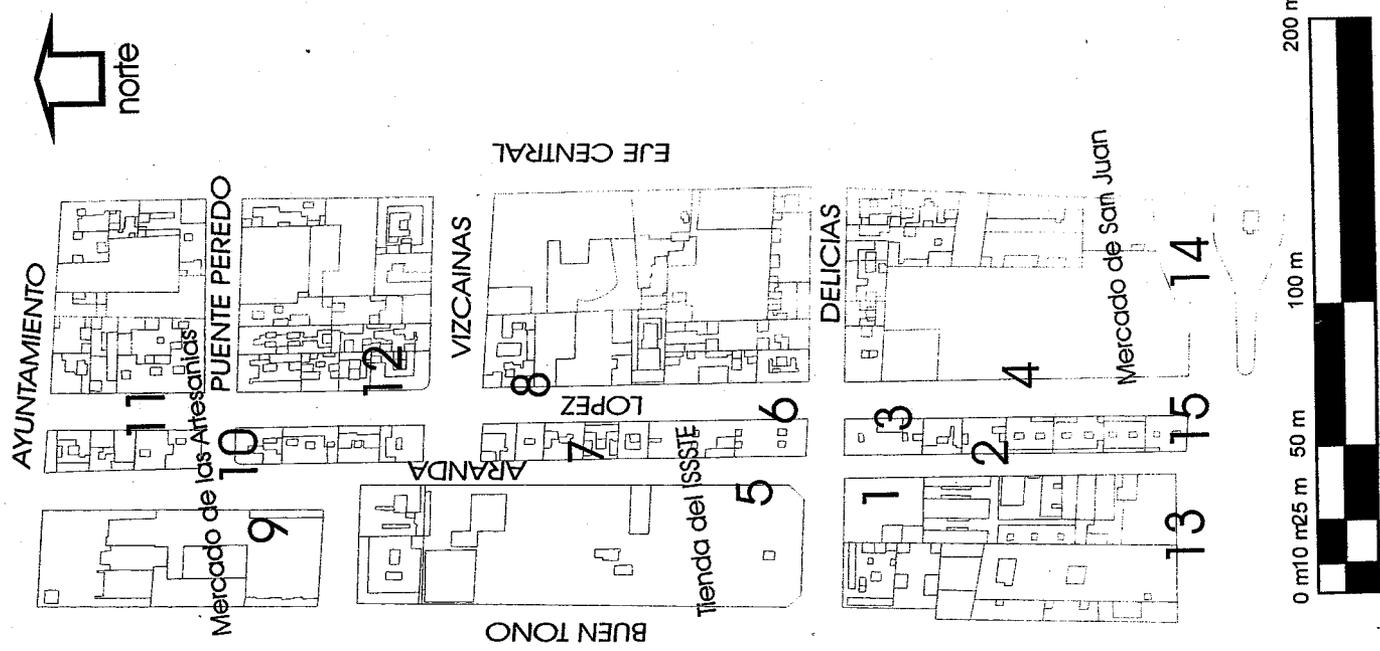
Plano con No. Oficiales y uso actual de los predios considerados en los proyectos Específicos

- Simbología**
- 1** Delicias No. 2 este predio lo usan de bodega y vivienda lo custodia una comunidad que se llama MUZAC
 - 2** Delicias No. 4 Bis bodega del comercio ambulante
 - 3** Delicias No. 4 vivienda en la planta alta y comercio en planta baja
 - 4** Delicias No. 10 vivienda con comercio en la planta baja
 - 5** Delicias No. 12 vivienda con comercio
 - 6** Eje Central No. 119 vivienda con comercio
 - 7** Vizcainas No. 10 estacionamiento
 - 8** Lopez No. 100 vivienda con comercio
 - 9** Lopez No. 98 vivienda con comercio
 - 10** Lopez No. 94 vivienda con comercio
 - 11** Puenente de Peredo No. 8 estacionamiento
 - 12** Lopez No. 82 vivienda con comercio
 - 13** Ayuntamiento No. 8 estacionamiento
 - 14** Ayuntamiento No. 14 vivienda en renta
 - 15** Ayuntamiento No 20 vivienda con comercio.
- Uso actual para estacionamiento, que piden los colonos para vivienda nueva
 - Programa de vivienda nueva y a reciclar



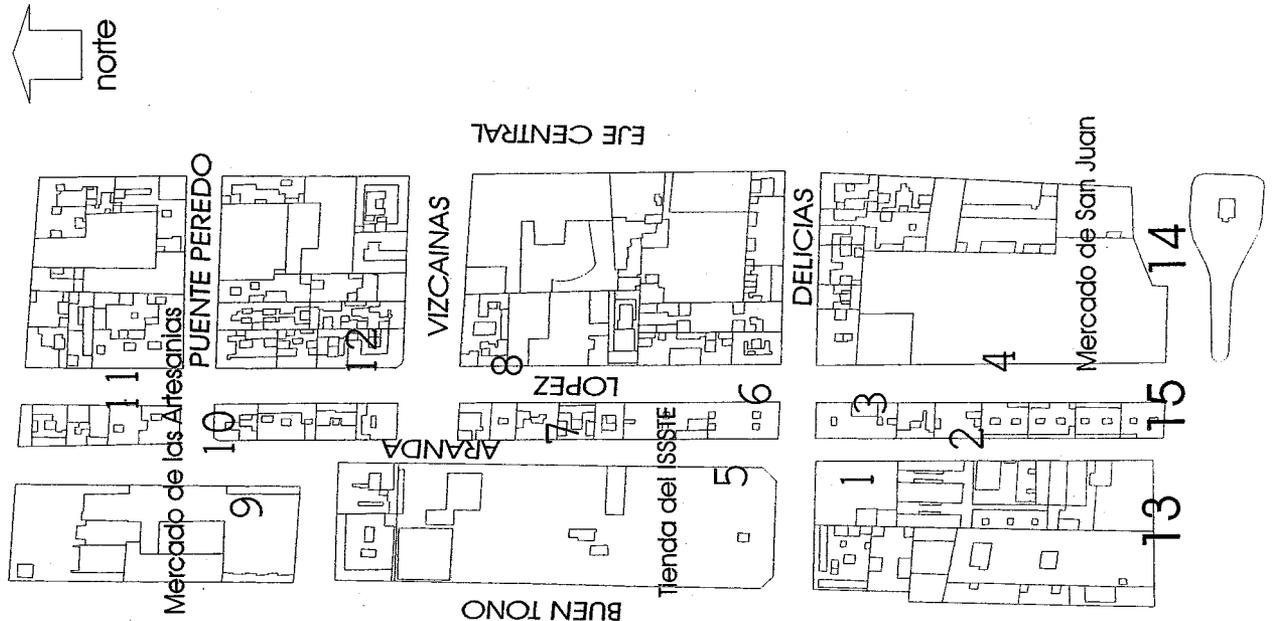
Fuente
del Programa de vivienda de la
zona Sur de la Alameda /Mercado 1996

Nota: para referencia de
escala



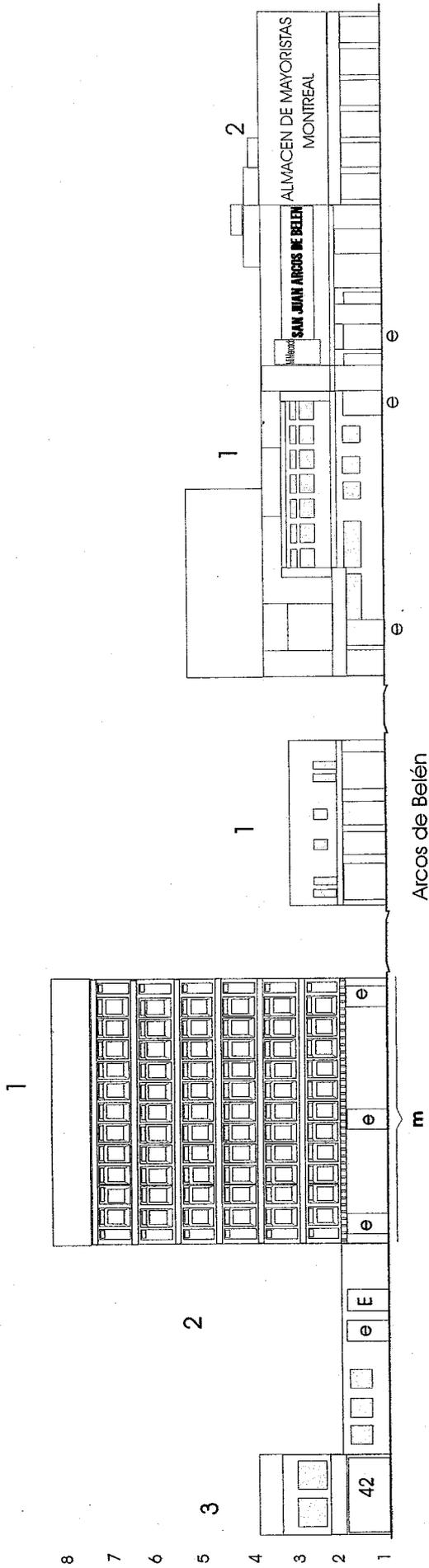
Plano con escala gráfica

Plano de localización de detalles para el diagnóstico de la imagen urbana y usos del suelo

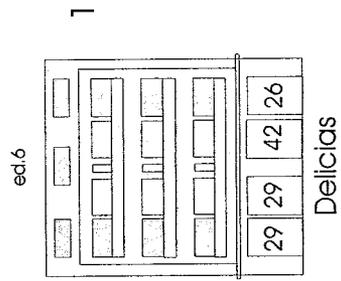


simbología

- 1 fachada oeste de la calle de Aranda entre Arcos de Belén y Delicias
- 2 fachada este de la calle de Aranda entre Delicias y Arcos de Belén
- 3 fachada oeste de la calle de López entre Arcos de Belén y Delicias
- 4 fachada este de la calle de López entre Delicias y Arcos de Belén
- 5 fachada oeste de la calle de Aranda entre Delicias y Ernesto Pugibet
- 6 fachada oeste de la calle de López entre Delicias y Vizcainas
- 7 fachada este de la calle de Aranda entre Vizcainas y Delicias
- 8 fachada este de la calle de López entre Delicias y Vizcainas
- 9 fachada oeste de la calle de Aranda entre Ernesto Pugibet y Ayuntamiento
- 10 fachada este de la calle de Aranda entre Ayuntamiento y Vizcainas
- 11 fachada oeste de la calle de López entre Vizcainas y Ayuntamiento
- 12 fachada este de la calle de López entre Ayuntamiento y Vizcainas
- 13 fachada norte de la calle de Arcos de Belén entre Buentono y Arandas
- 14 fachada norte de la calle de Arcos de Belén entre López y el Eje Central
- 15 fachada norte de la calle de Arcos de Belén entre Aranda y López

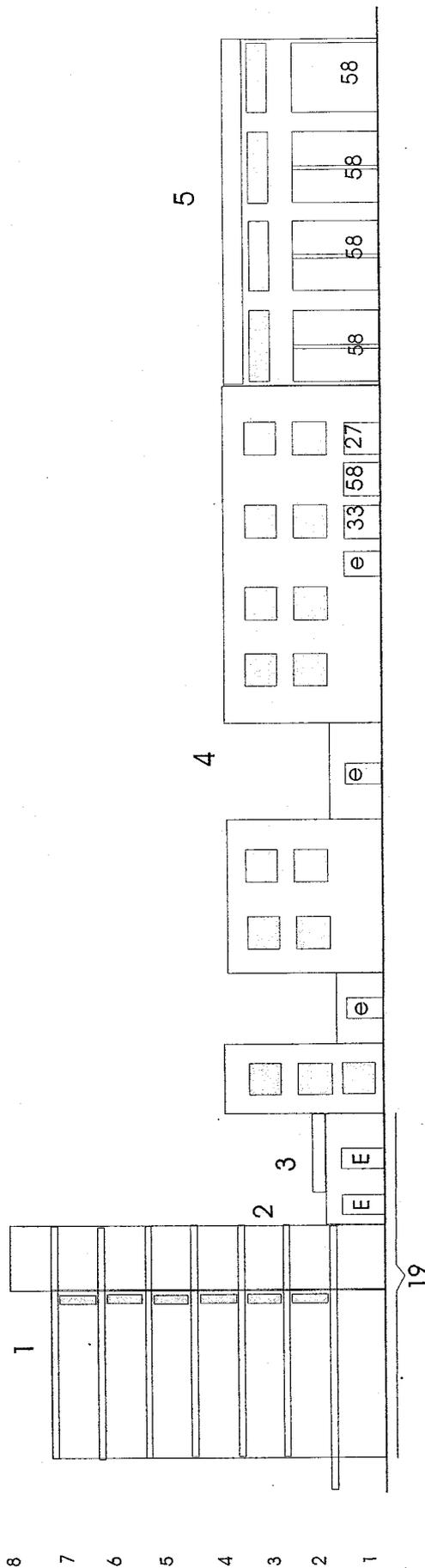


Fachada Norte de la calle de Arcos de Belén



Fachada Sur de la calle de Delicias

Fachada Oeste de la calle de Aranda

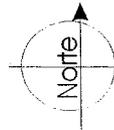


planta alta

- edif.1 oficinas del metro
- Salto del Agua
- edificio 4 vivienda
- edificio 5 vivienda

planta baja

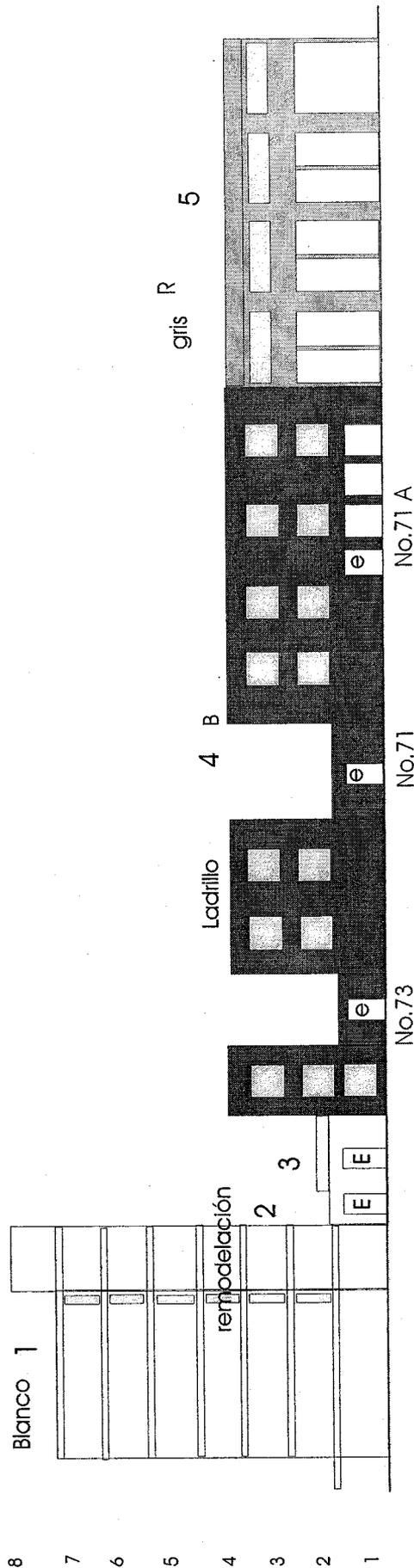
- entrada al edificio
- Entrada de Estacionamiento
- Herrería
- metro (Salto del Agua)
- Local cerrado
- Venta de pzas. de pailo



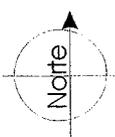
Arcos de Belén

Delicias

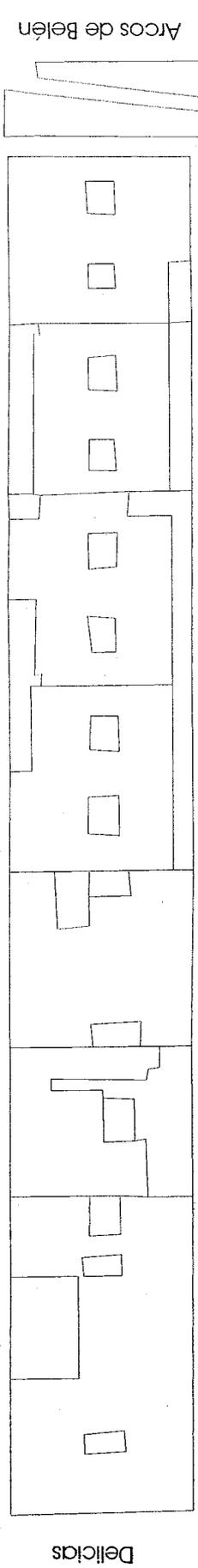
Fachada Oeste de la calle de Aranda



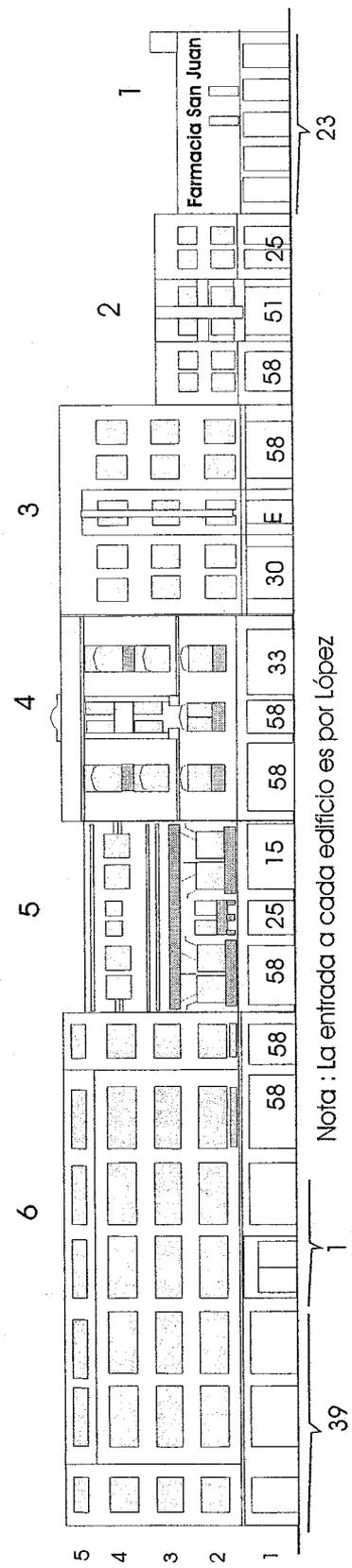
materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones	
<input type="checkbox"/> Adobe	<input type="checkbox"/> mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas	<input type="checkbox"/> 1930	<input type="checkbox"/> Abandonado	<input type="checkbox"/> 1940 ✓	<input type="checkbox"/> 1980 ✓	<input type="checkbox"/> 1960
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> marco de aluminio	<input type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> 1950 ✓	<input type="checkbox"/> Buen estado	<input type="checkbox"/> 1950 ✓	<input type="checkbox"/> 1990	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> cristal	<input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes		<input type="checkbox"/> Regular			
<input type="checkbox"/> Tabique aparente	<input type="checkbox"/> celosías	COLORES		<input type="checkbox"/> Malo			
<input type="checkbox"/> Herrería en balcones	<input type="checkbox"/> prefabricados	blanco ✓	rosa	<input type="checkbox"/> en remodelación			
<input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist.	<input type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas	cafe	gris oscuro ✓				
		crema	morados				
		amarillo	azul				
			rosa pastel				
			gris claro ✓				
			ladrillo ✓				
			cafe claro				



croquis 1

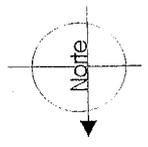


Fachada Este de la calle de Aranda

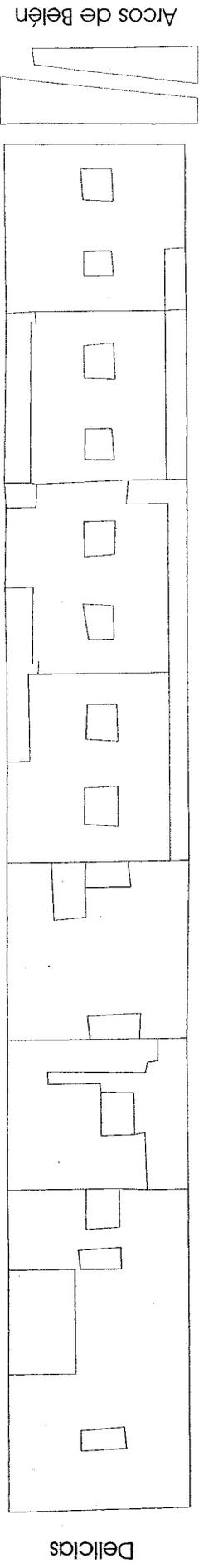


planta baja	planta alta	planta baja
e	58	58
1	2	2
15	3	3
23	4	4
25	5	5
51	6	6
33		
39		

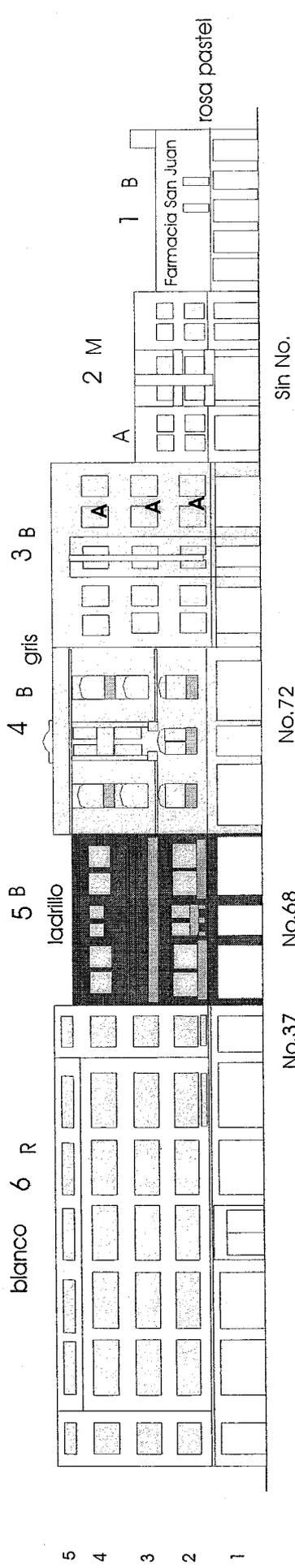
planta baja	planta alta	planta baja
entrada al edificio	edif. 1 Farmacia	Venta de pzas. de pollo
Afiladora	edificio 2 vivienda	Jarceña
Ceirejería	edificio 3 vivienda	
Farmacia	edificio 4 vivienda	
Fondas	edificio 5 vivienda	
Tortillería	edificio 6 vivienda	
Local cerrado		
Panadería		



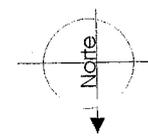
Croquis 2



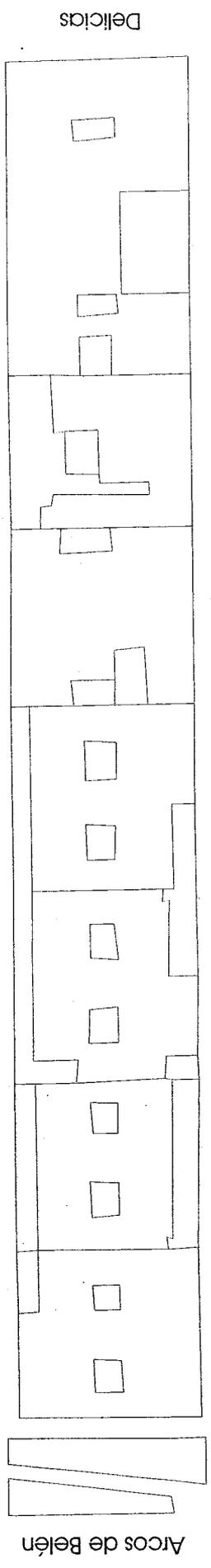
Fachada Este de la calle de Aranda



materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones	
<input type="checkbox"/> Adobe	<input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas	<input type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> Abandonado	1930 ✓	1960 ✓	
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> marco de aluminio	<input type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> acabados aparentes	<input type="checkbox"/> Buen estado	1940 ✓	1980	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> cristal	<input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes		<input type="checkbox"/> Regular	1950 ✓	1990	
<input type="checkbox"/> Tabique aparente	<input type="checkbox"/> celosías	colores		<input type="checkbox"/> Malo			
<input checked="" type="checkbox"/> Herrería en balcones	<input type="checkbox"/> prefabricados	<input type="checkbox"/> blanco ✓	<input type="checkbox"/> rosa	<input type="checkbox"/> en remodelación			
<input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist.	<input type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas	<input type="checkbox"/> cafe	<input type="checkbox"/> gris oscuro				
		<input type="checkbox"/> crema	<input type="checkbox"/> morados				
		<input type="checkbox"/> amarillo	<input type="checkbox"/> azul				
			<input type="checkbox"/> rosa pastel ✓				
			<input type="checkbox"/> gris claro ✓				
			<input type="checkbox"/> morados				
			<input type="checkbox"/> ladrillo ✓				
			<input type="checkbox"/> cafe claro				



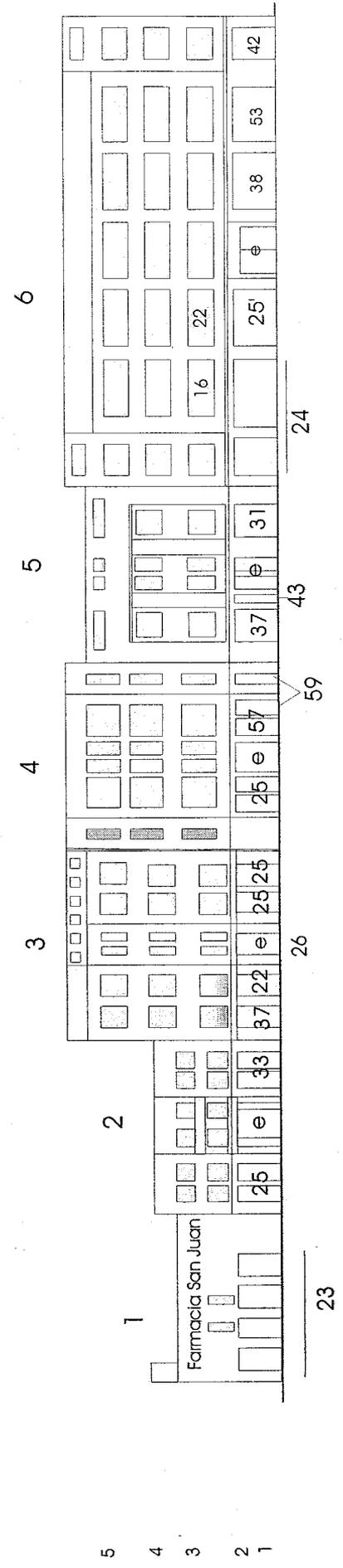
Croquis 2



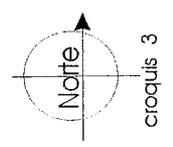
Arcos de Belén

Delicias

Fachada Oeste de la calle de López

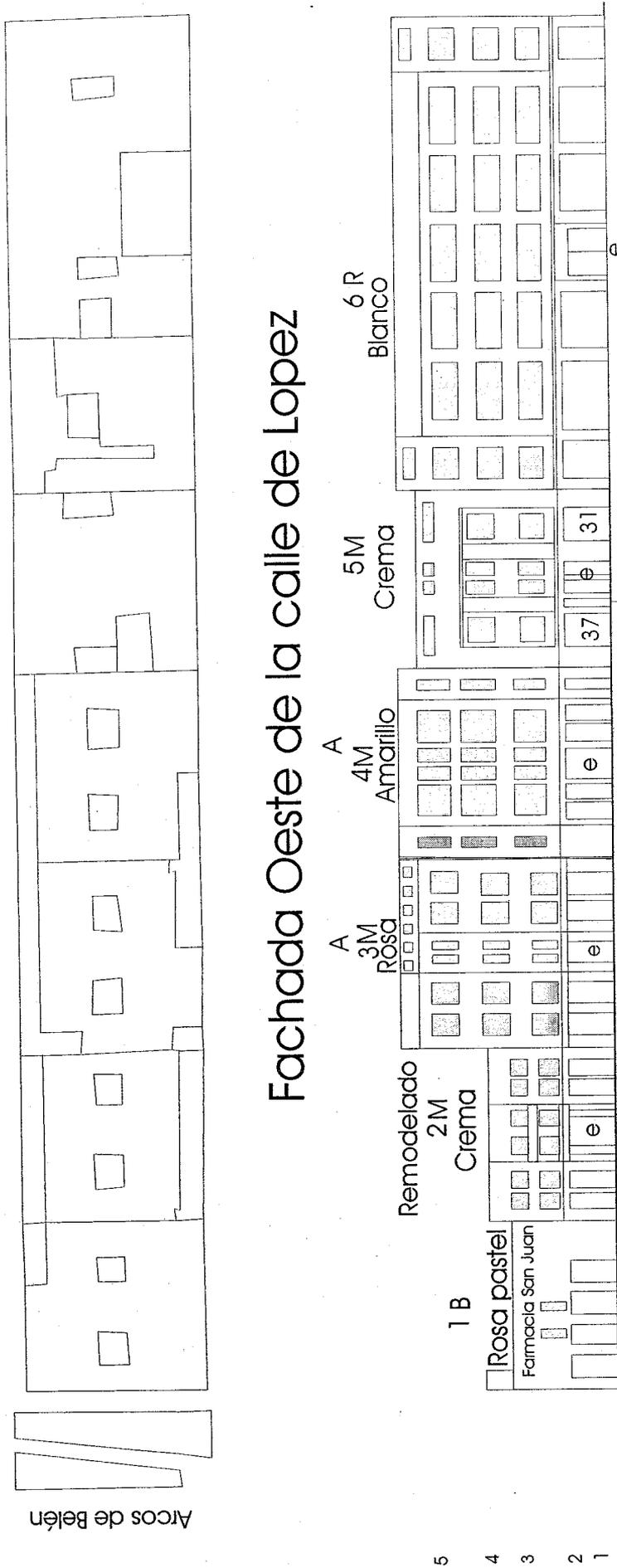


	planta baja	planta alta	planta baja	planta alta
[e]	entrada al edificio	edif. 1 Farmacia	Óptica	edificio 6 vivienda, usos mixtos
[22]	Estética	edificio 2 vivienda actualmente para renta de oficinas y bodegas y existe una cocina económica en 1er piso	Palettería	edif. 6 (estética)
[24]	Ferretería	edificio 3 vivienda	Pronósticos Deportivos	edif. 6 (Dentista)
[25]	Fondas	edificio 4 vivienda	Venta de café de grano	
[25]	Taquera	edificio 5 vivienda	Venta de Huevo	
[42]	puesto de periódico		Joyería	
[33]	Local cerrado		Venta de pollos Asados	
[23]	Farmacia		Fotografías	



croquis 3

Fachada Oeste de la calle de Lopez



No.131

No. 157

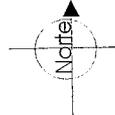
No.153

No.163

No.143

No. 137

materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones	
<input type="checkbox"/> Adobe	<input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas	<input type="checkbox"/> 1930	<input type="checkbox"/> Abandonado	<input checked="" type="checkbox"/> 1940	<input type="checkbox"/> 1960	<input checked="" type="checkbox"/> 1980
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> marco de aluminio	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input checked="" type="checkbox"/> 1950	<input type="checkbox"/> Buen estado	<input checked="" type="checkbox"/> 1950	<input type="checkbox"/> 1990	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> cristal	<input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes	colores		<input type="checkbox"/> Regular		
<input type="checkbox"/> Tabique aparente	<input type="checkbox"/> celosías	<input type="checkbox"/> colores	<input checked="" type="checkbox"/> blanco	<input checked="" type="checkbox"/> rosa	<input type="checkbox"/> Malo		
<input type="checkbox"/> Herreita en balcones	<input type="checkbox"/> prefabricados	<input type="checkbox"/> blanco	<input type="checkbox"/> cafe	<input type="checkbox"/> gris oscuro	<input type="checkbox"/> en remodelación		
<input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist.	<input checked="" type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas	<input checked="" type="checkbox"/> crema	<input checked="" type="checkbox"/> rosa pastel	<input type="checkbox"/> gris claro			
		<input checked="" type="checkbox"/> amarillo	<input type="checkbox"/> morados	<input checked="" type="checkbox"/> ladrillo			
		<input checked="" type="checkbox"/> azul	<input type="checkbox"/> cafe claro				



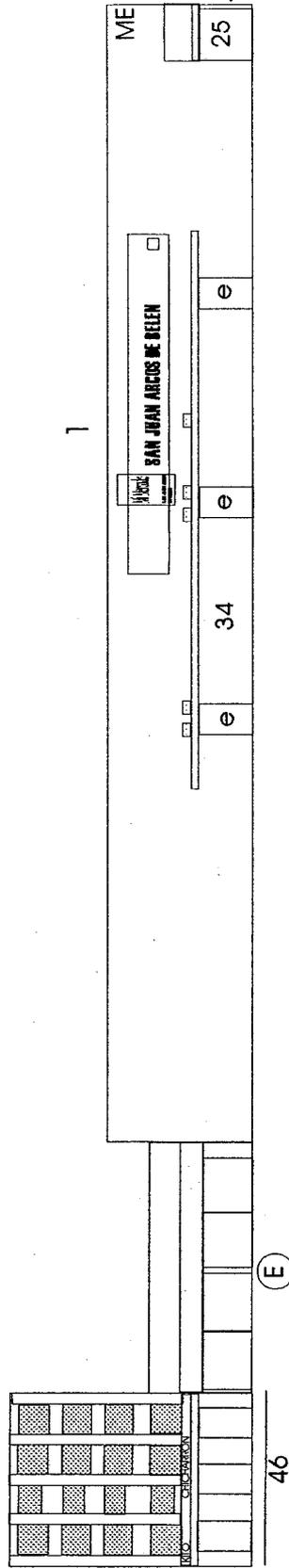
croquis 3

Arcos de Belén

Delicias

Fachada Este de la calle de Lopez

2

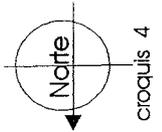


planta baja

- e entrada al edificio
- E Estacionamiento
- 46 Restaurante
- 34 Mercado de Arcos de Belén
- 25 Fondas

planta alta

- ME Edificio del Mercado de Arcos de Belén
- 2 edificio 2 vivienda con usos mixtos

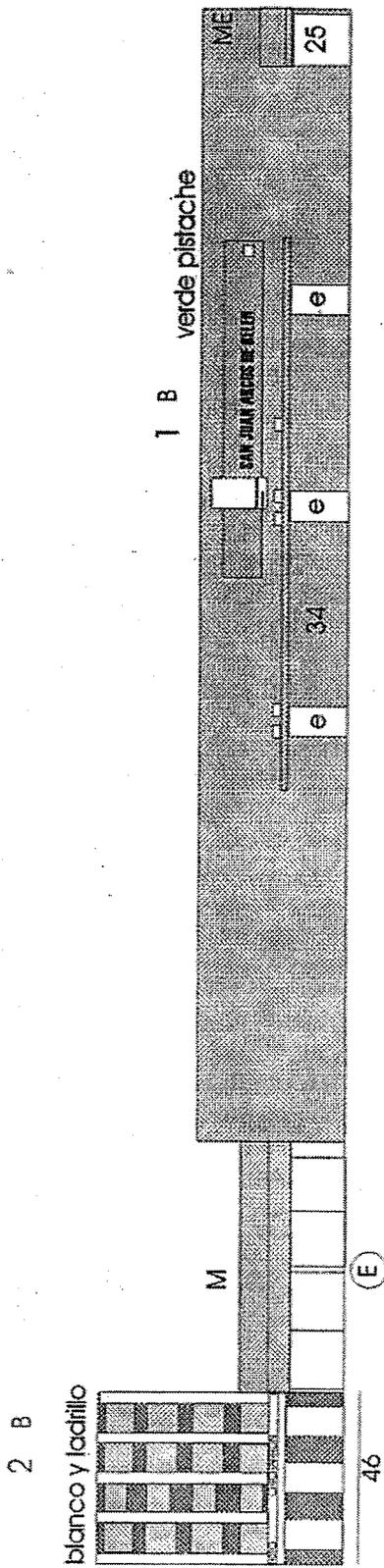


croquis 4

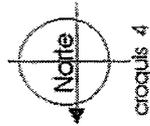
Arcos de Belén

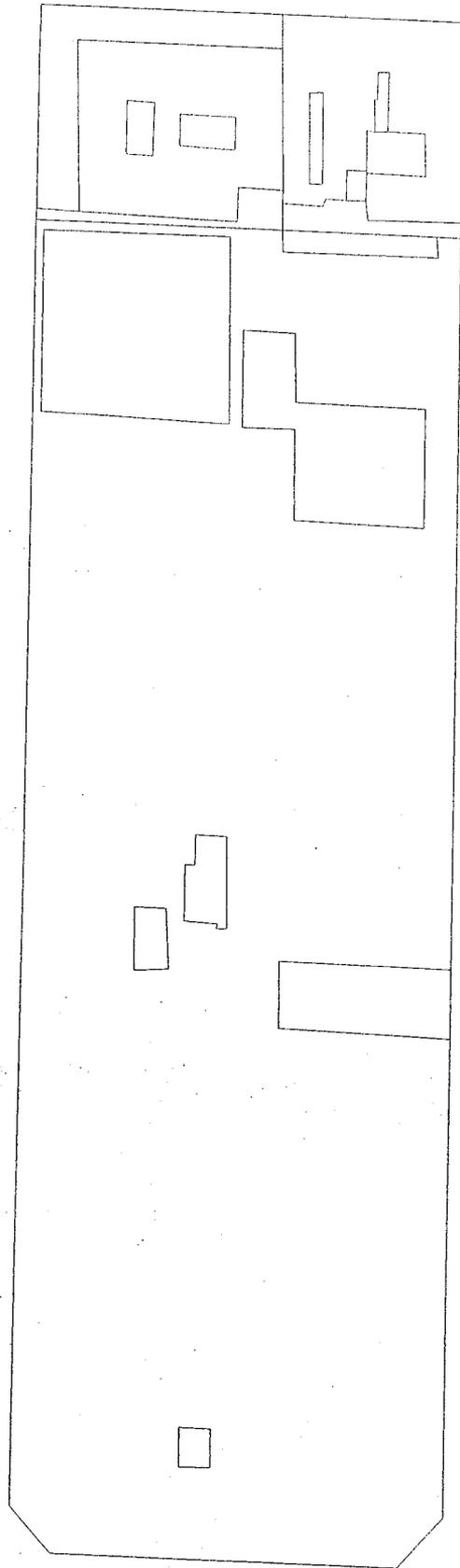
Delicias

Fachada Este de la calle de Lopez



materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		epoca de las construcciones	
<input type="checkbox"/>	Adobe	<input checked="" type="checkbox"/>	mosaicos y azulejos	<input type="checkbox"/>	A	1930	1960 ✓
<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo	<input type="checkbox"/>	marcos de aluminio	<input type="checkbox"/>	B	1940	1980
<input checked="" type="checkbox"/>	Concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	acabados aparentes	<input type="checkbox"/>	R	1950 ✓	1990
<input type="checkbox"/>	Tablque aparente	<input type="checkbox"/>	celosias	<input type="checkbox"/>	M		
<input type="checkbox"/>	Herreta en balcones	<input type="checkbox"/>	prefabricados	<input type="checkbox"/>	T		
<input type="checkbox"/>	Piedra y cantera en construcciones hist.	<input type="checkbox"/>	blanco	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	rosa	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	cafe	<input checked="" type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	crema	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	amarillo	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	rosa pastel	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	verde ✓	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	cafe	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	marcados	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	azul	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	rosa gris	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	gris claro ✓	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	ladrillo ✓	<input type="checkbox"/>			
		<input type="checkbox"/>	cafe claro	<input type="checkbox"/>			



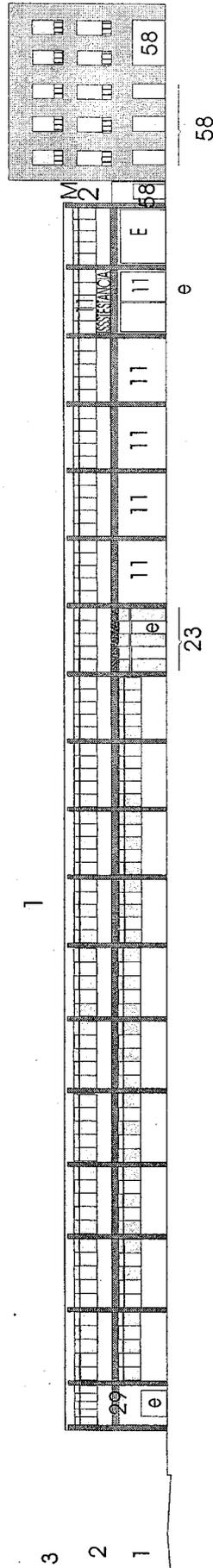


Ernesto Pugibet

Delicias

Fachada Oeste de la calle de Aranda

3

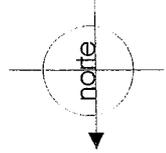


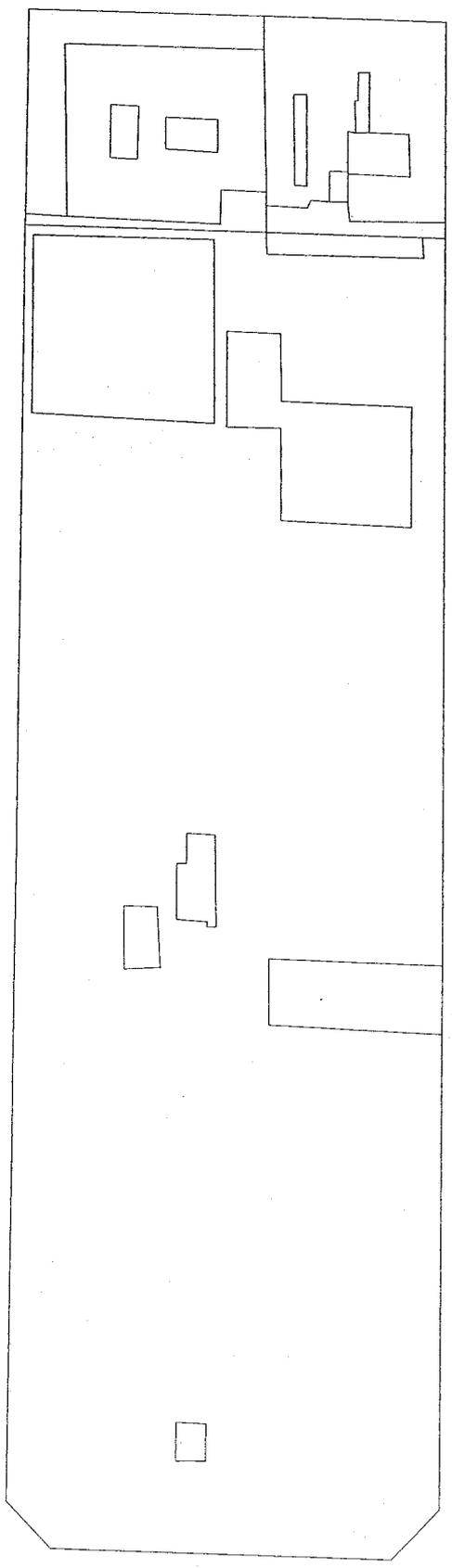
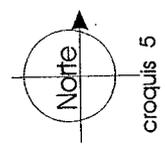
3

2

1

- | | | |
|-----------------------------|----------------------------|---|
| <input type="checkbox"/> e | planta baja | <input type="checkbox"/> planta alta |
| <input type="checkbox"/> E | entrada al edificio | <input type="checkbox"/> ISSSTE Tienda, oficinas y bodega |
| <input type="checkbox"/> 58 | Entrada de Estacionamiento | <input type="checkbox"/> Edificio 3 de vivienda |
| <input type="checkbox"/> 29 | Venta de pzas. De pollo | |
| <input type="checkbox"/> 11 | ISSSTE Tienda | |
| <input type="checkbox"/> 11 | Bodega | |
| <input type="checkbox"/> 11 | ISSSTE Farmacia | |
| <input type="checkbox"/> 11 | Local cerrado | |

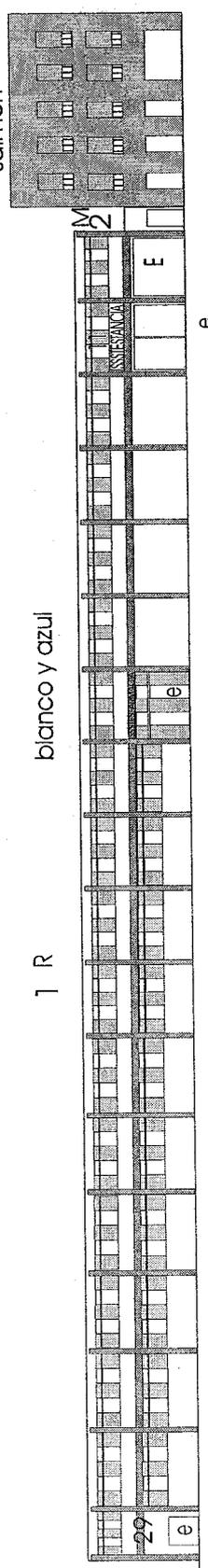




Fachada Oeste de la calle de Aranda

3 B

salmon



estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

Época de las construcciones

- 1930
- 1940
- 1950
- 1960
- 1980
- 1990

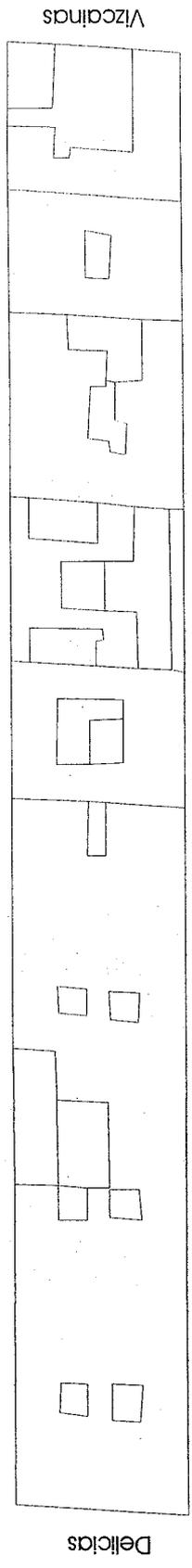
acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

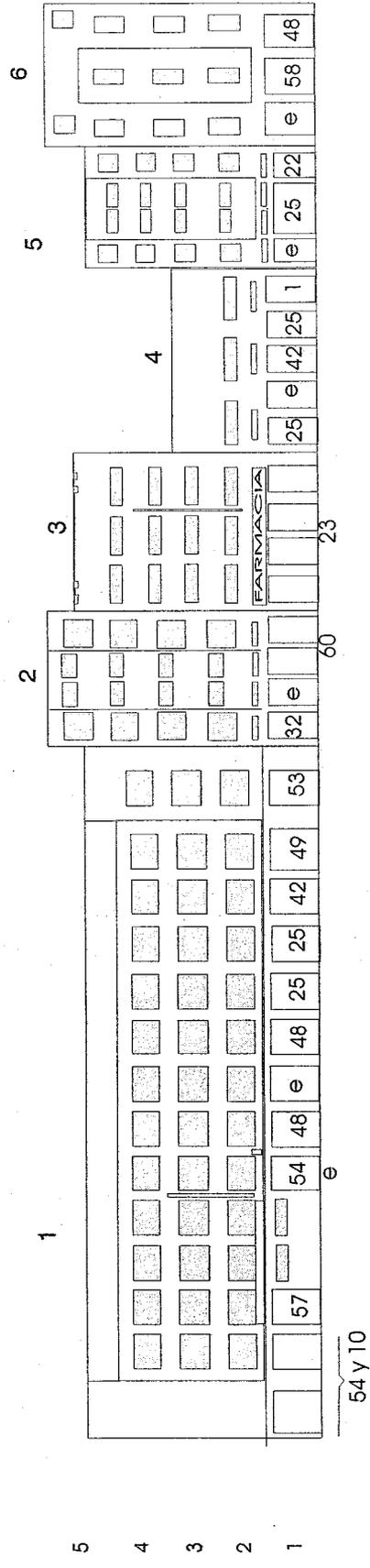
materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

- rosalmon
- gris claro
- ladrillo
- cafe claro
- cafe
- crema
- amarillo
- rosa
- verde
- morados
- azul

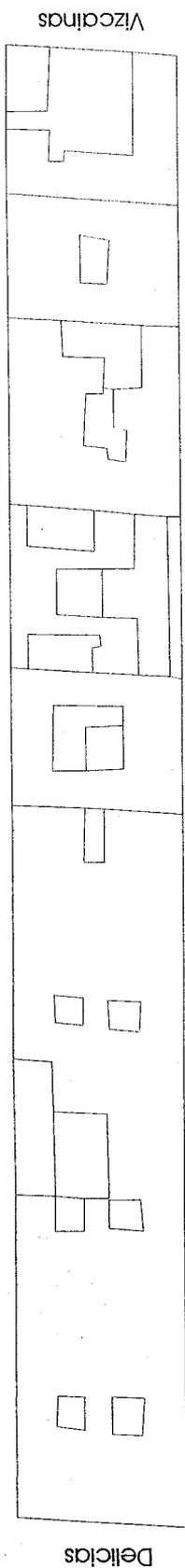


Fachada Oeste de la calle de López

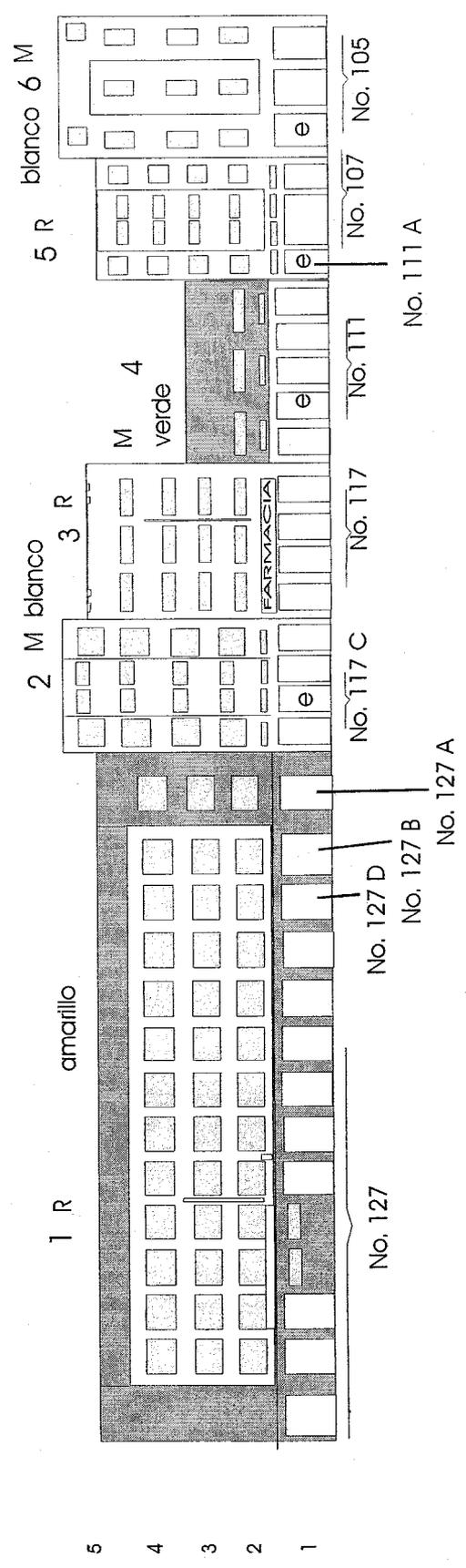


planta baja	planta alta	planta baja
entrada al edificio	edif. 1 vivienda	Lotería, Pronósticos Deportivos
Estética	edificio 2 vivienda	Venta de Huevo
Afiladora	edificio 3 vivienda	Venta de pzas. de pollo
Fondas	edificio 4 vivienda	Tienda naturista
Bar restaurante	edificio 5 vivienda	Jugos
Venta de Mariscos	edificio 6 vivienda	Bolsas (plástico y papel)
Local cerrado		Tienda de abarrotes
Farmacia		

- e
- 22
- 1
- 25
- 10
- 54
- 33
- 23



Fachada Oeste de la calle de Lopez

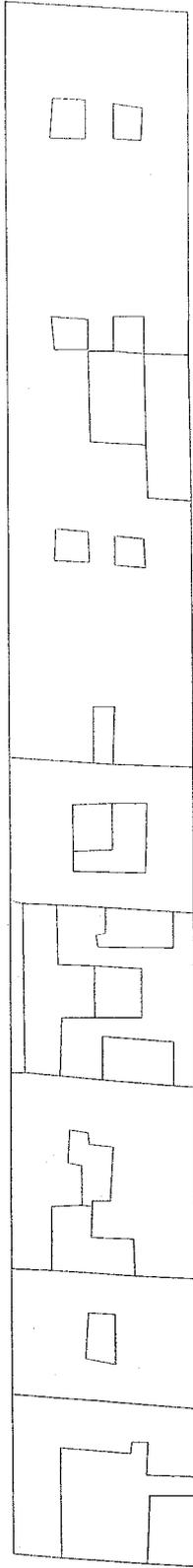


materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones						
<input type="checkbox"/>	Adobe	<input checked="" type="checkbox"/>	mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/>	Texturas lisas	<input type="checkbox"/>	A	Abandonado	1930	✓	1960	✓
<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo	<input checked="" type="checkbox"/>	marco de aluminio	<input checked="" type="checkbox"/>	Texturas rugosas	<input type="checkbox"/>	B	Buen estado	1940		1980	
<input checked="" type="checkbox"/>	Concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	cristal	<input checked="" type="checkbox"/>	acabados aparentes	<input type="checkbox"/>	R	Regular	1950	✓	1990	
<input type="checkbox"/>	Tabique aparente	<input checked="" type="checkbox"/>	celosías	colores		<input type="checkbox"/>	M	Malo				
<input type="checkbox"/>	Herrera en balcones	<input checked="" type="checkbox"/>	prefabricados	blanco	rosa		T	en remodelación				
<input type="checkbox"/>	Piedra y cantera en construcciones hist.	<input checked="" type="checkbox"/>	Piedra aparente en fachadas	cafe	verde	✓						
				crema	morados	ladrillo						
				amarillo	azul	✓						
						cafe claro	✓					
						ladrillo						
						cafe claro						



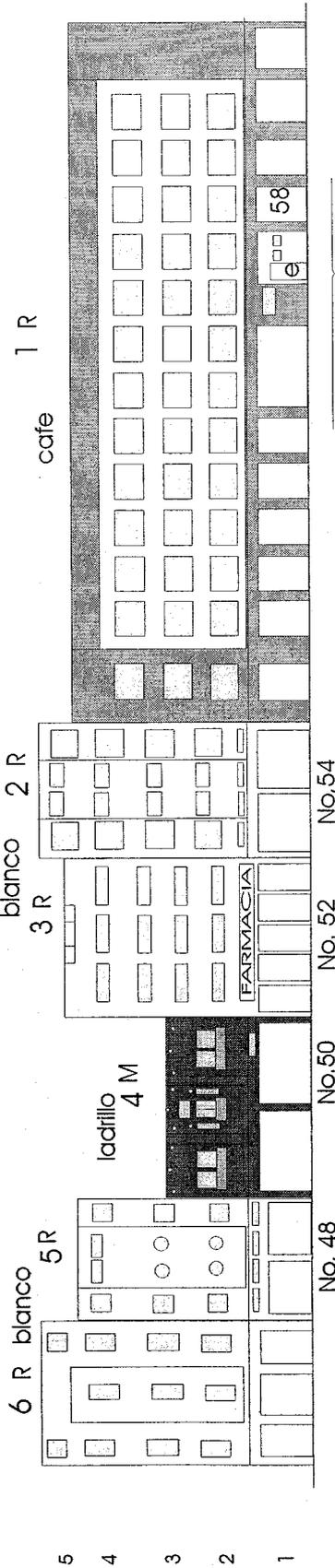
croquis 6

Delicias



Vizcainas

Fachada Este de la calle de Aranda



Nota: No por López

estado en que se encuentra la construcción

1930 ✓ 1960 ✓
1940 1980
1950 ✓ 1990

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

acabados

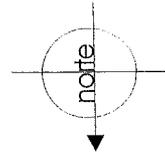
- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

colores

- blanco ✓
- cafe
- crema
- amarillo
- rosa
- verde
- morados
- azul
- salmón
- gris claro
- ladrillo ✓
- cafe claro

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tablaje aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas



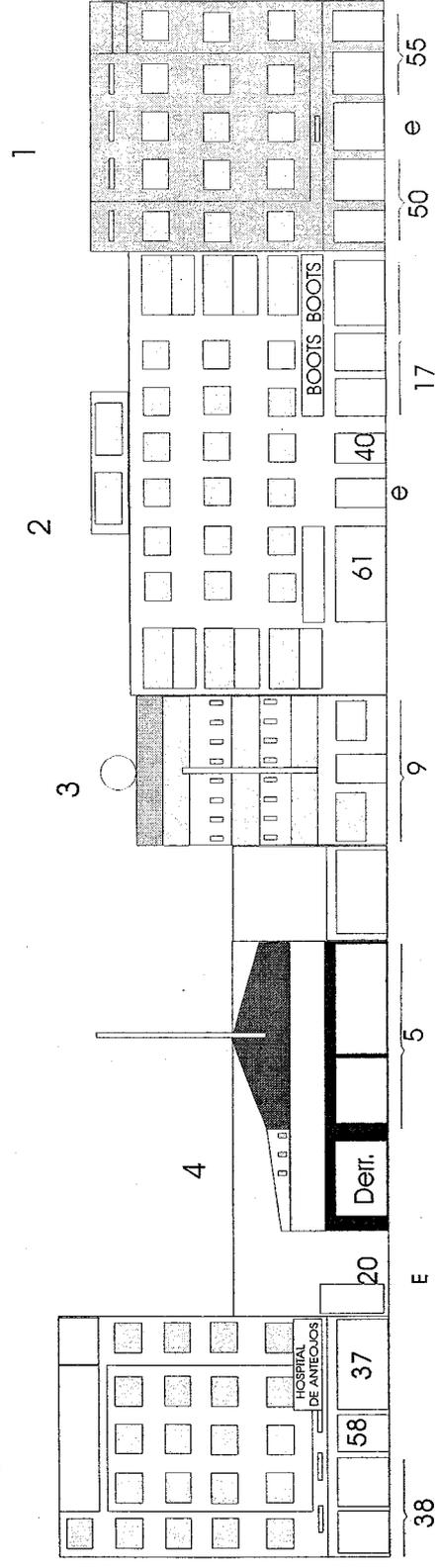
croquis 7

Delicias

Vizcainas

Fachada Este de la calle de López

5



planta baja

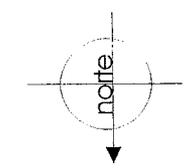
- 37
- 17
- 58
- 61
- 9

planta alta

- 1
- 2
- 3
- 4
- 5
- 6

planta baja

- e
- 20
- 38
- 50
- Derr.
- 55
- 5

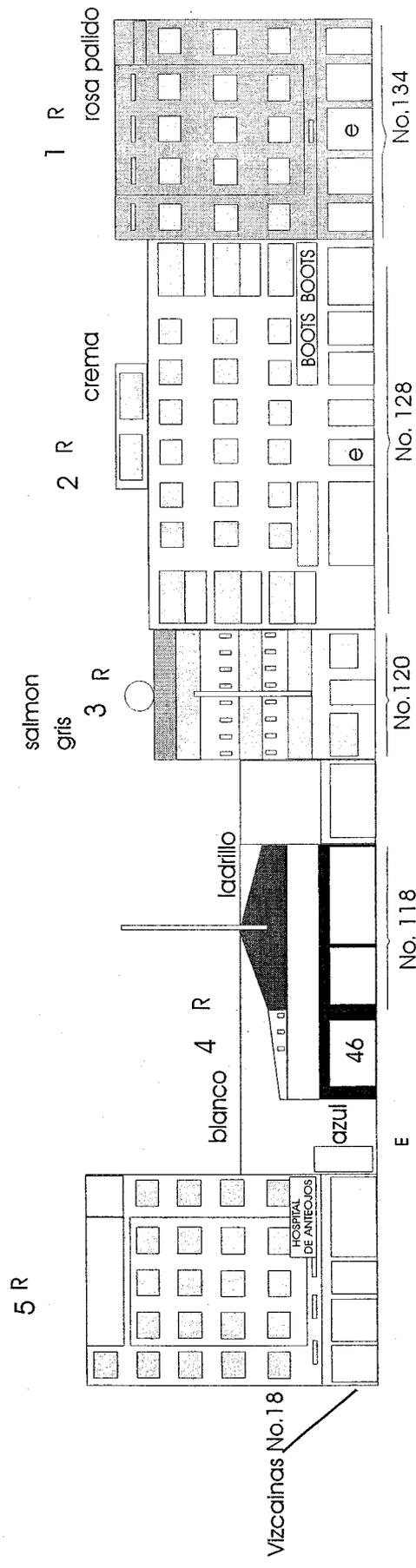


croquis número 8

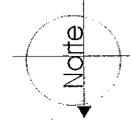
Delicias

Vizcainas

Fachada Este de la calle de López

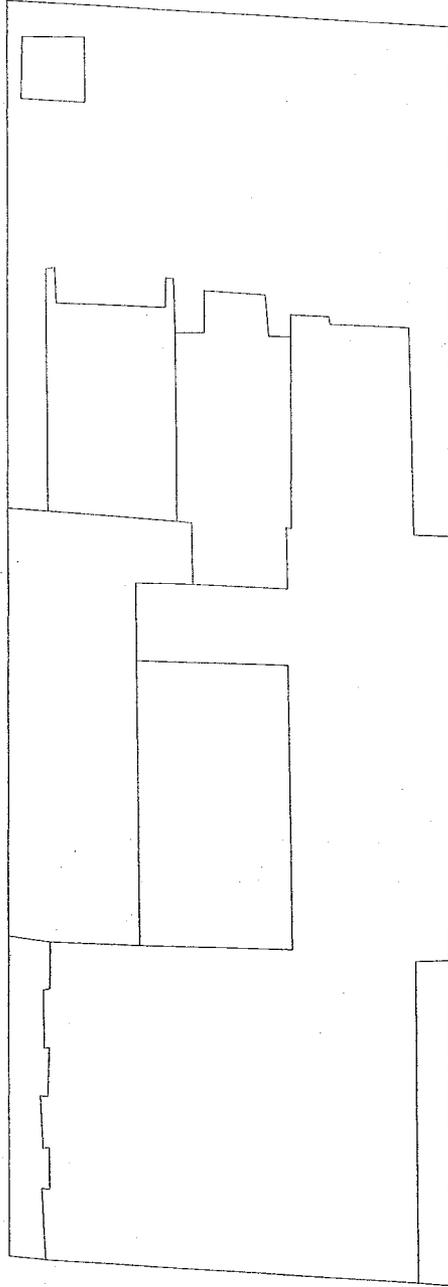


materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones	
<input type="checkbox"/> Adobe	<input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas	<input type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> A Abandonado	1930	1960 ✓	
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo	<input checked="" type="checkbox"/> marco de aluminio	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> acabados aparentes	<input type="checkbox"/> B Buen estado	1940	1980	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input checked="" type="checkbox"/> cristal	<input type="checkbox"/> acabados aparentes		<input type="checkbox"/> R Regular	1950 ✓	1990	
<input type="checkbox"/> Tabique aparente	<input checked="" type="checkbox"/> celosías	colores		<input type="checkbox"/> M Malo			
<input type="checkbox"/> Herrería en balcones	<input checked="" type="checkbox"/> prefabricados	<input checked="" type="checkbox"/> blanco ✓	<input checked="" type="checkbox"/> rosa ✓	<input type="checkbox"/> r en remodelación			
<input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist.	<input checked="" type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas	<input type="checkbox"/> café	<input type="checkbox"/> verde				
		<input checked="" type="checkbox"/> crema ✓	<input checked="" type="checkbox"/> morados				
		<input type="checkbox"/> amarillo	<input checked="" type="checkbox"/> azul ✓				
		<input type="checkbox"/> salmón	<input checked="" type="checkbox"/> salmón ✓				
		<input type="checkbox"/> gris claro	<input checked="" type="checkbox"/> gris claro ✓				
		<input type="checkbox"/> ladrillo	<input checked="" type="checkbox"/> ladrillo ✓				
		<input type="checkbox"/> café claro	<input checked="" type="checkbox"/> café claro ✓				



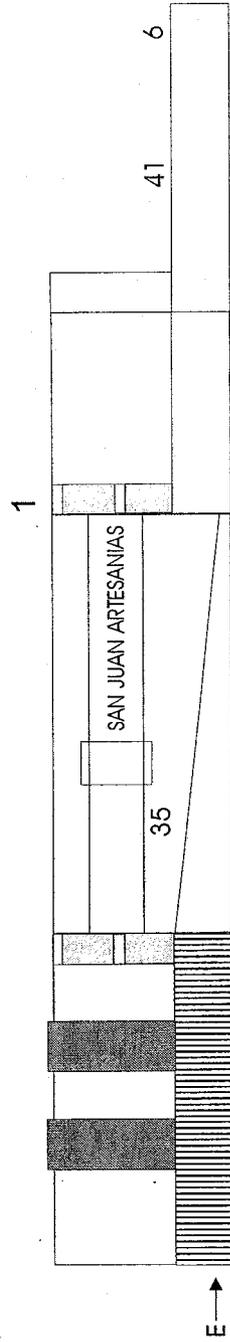
croquis 8

Ayuntamiento



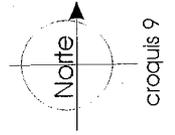
Ernesto Pugibet

Fachada Oeste de la calle de Aranda

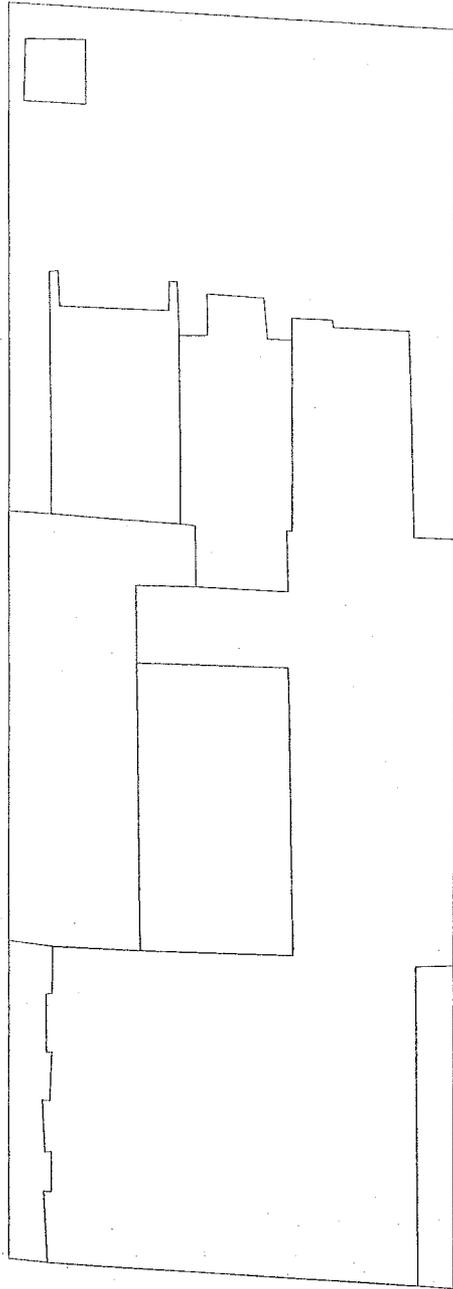


- | | | | |
|--|---|--|--------------------------------------|
| | entrada al edificio | | Edificio 1 Mercado de las Artesanías |
| | Estacionamiento del Mercado de las Artesanías | | |
| | Mercado de las Artesanías de San Juan | | |
| | Explanada del Mercado de las Artesanías | | |
| | Venta de Artesanías al aire libre | | |

planta baja planta alta



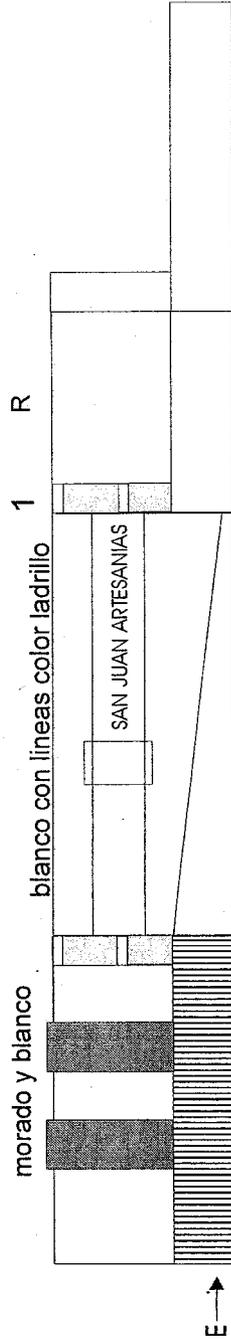
croquis 9



Ayuntamiento

Ernesto Pugibet

Fachada Oeste de la calle de Aranda



materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herreta en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

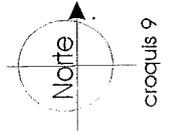
- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores**
- blanco
- cafe
- crema
- amarillo
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- rosa
- verde
- morados
- azul
- salmon
- gris claro
- ladrillo
- cafe claro

estado en que se encuentra la construcción

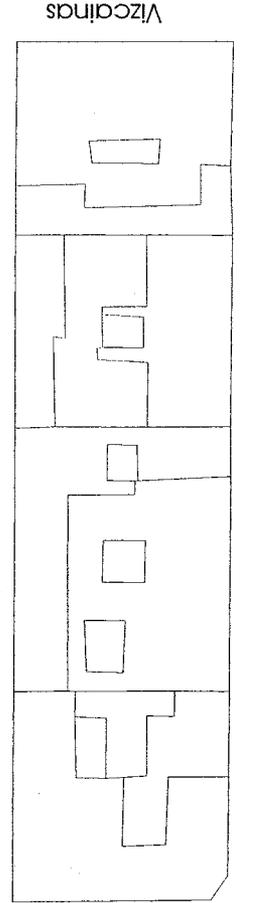
- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

época de las construcciones

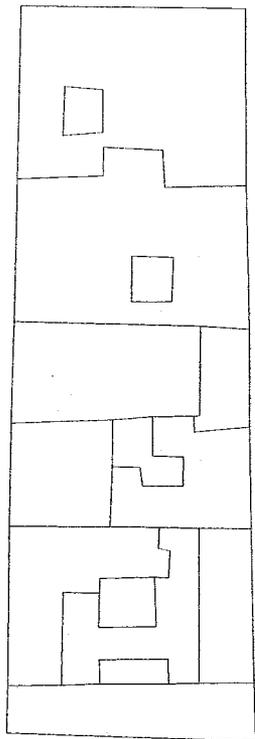
- 1930
- 1940
- 1950
- 1960
- 1980
- 1990



croquis 9



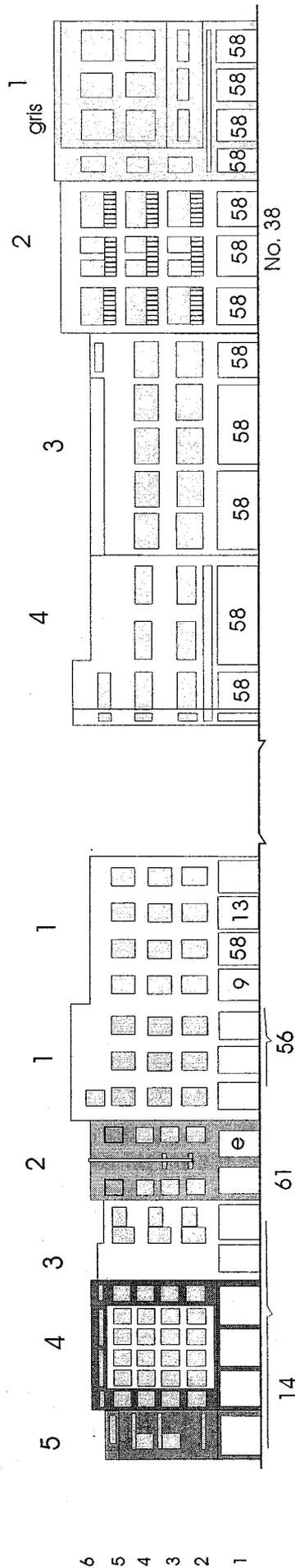
Puente de Peredo



Ayuntamiento

Vizcainas

Fachada Este de la calle de Aranda

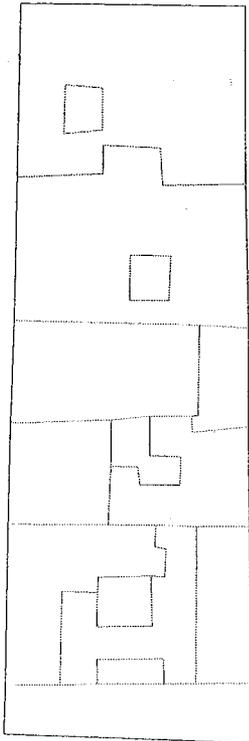


planta baja	planta alta	planta baja	planta alta
Entrada al edificio	edif. 1 desocupado	Aguas y frituras	edif. 1 vivienda
Baños públicos	edif. 2 Panadería		edif. 2 vivienda
Cantinas	edif. 3 vivienda , usos mixtos		edif. 3 vivienda
Carnicería	edif. 4 vivienda		edif. 4 vivienda
Venta de pzas. de pollo	edif. 3 vivienda , usos mixtos		
Pulquería			
Local cerrado			
Farmacia			

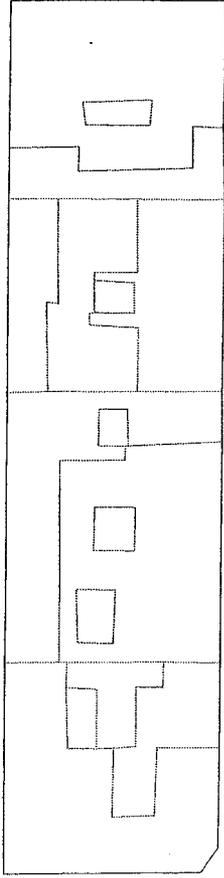


croquis 10

Ayuntamiento

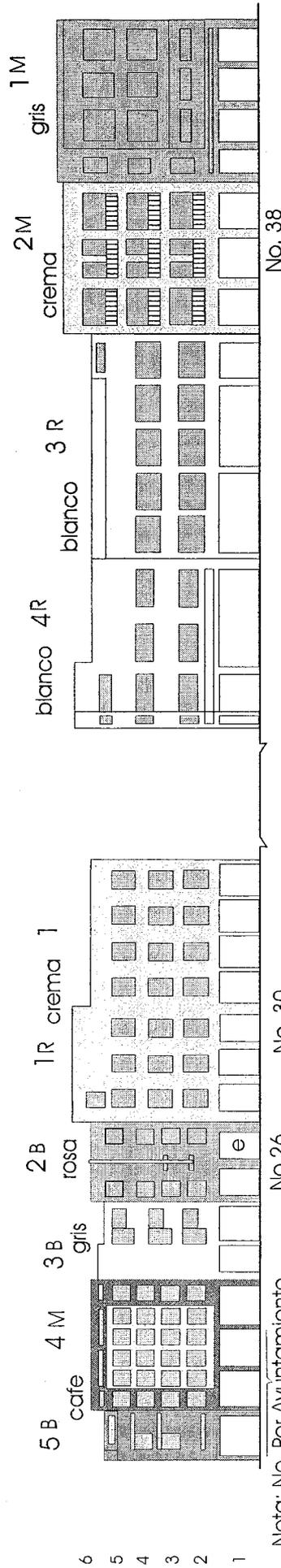


Puente de Peredo



Vizcainas

Fachada Este de la calle de Aranda



Nota: No. Por Ayuntamiento

materiales construcción

- Adobe mosaicos y azulejos
- Ladrillo marco de aluminio
- Concreto cristal
- Tabique aparente celosias
- Herreita en balcones prefabricados
- Piedra y cantera en fachadas Piedra aparente en fachadas
- construcciones hist.

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores
- blanco rosa salmón
- cafe verde gris claro
- crema morados ladrillo
- amarillo azul cafe oscuro

estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

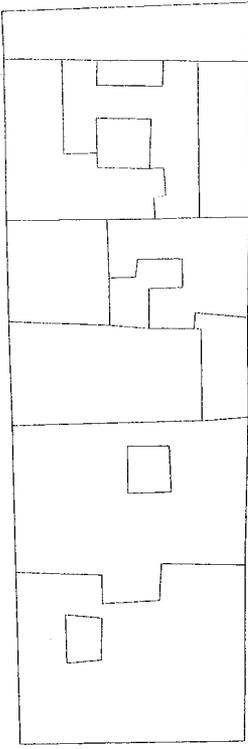
época de las construcciones

- 1920 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990

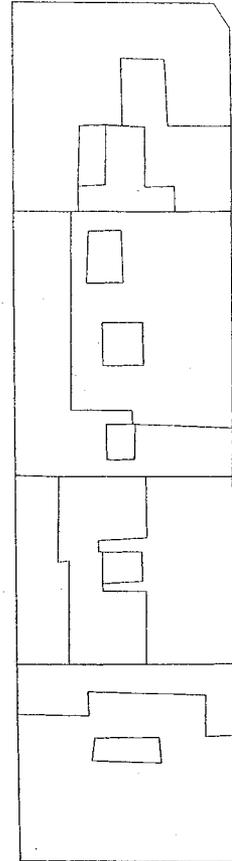


croquis 10

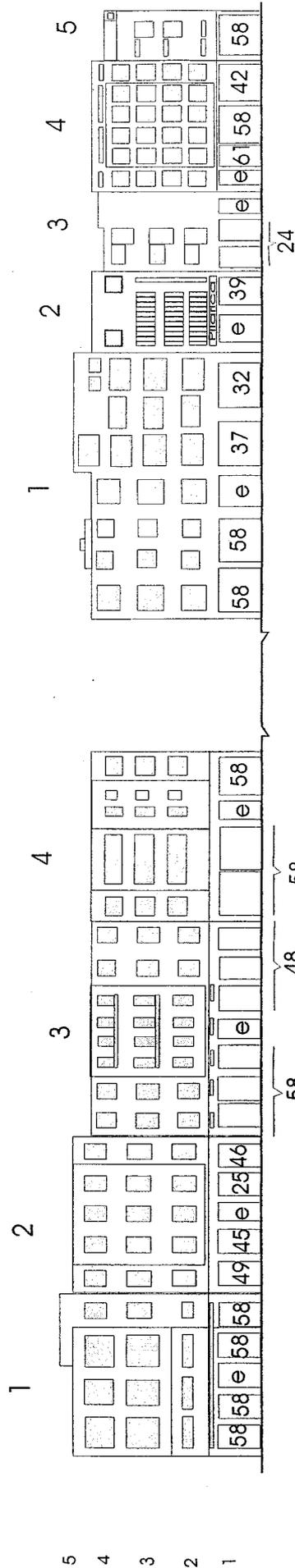
Puente de Peredo



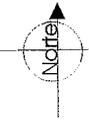
Vizcainas



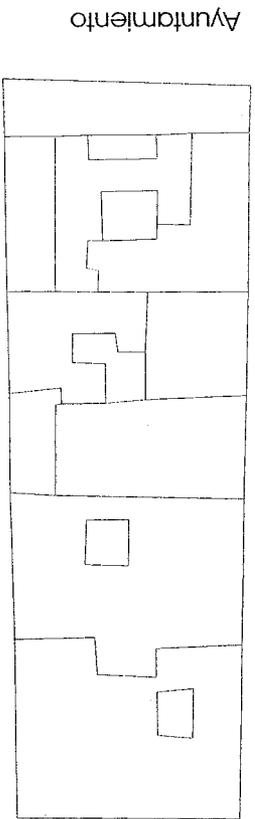
Fachada Oeste de la calle de López



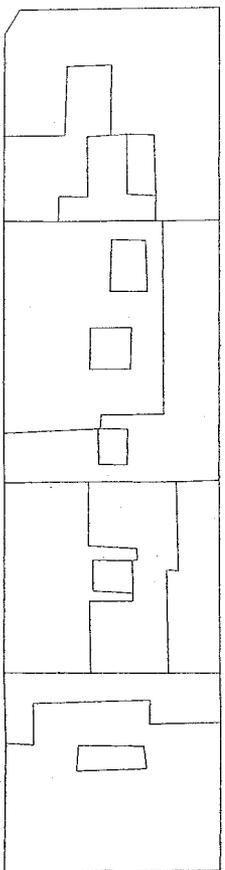
	planta baja	planta alta	planta baja	planta alta
e	entrada al edificio	1	61	edif.1 vivienda y Usos Mixtos
24	Ferretería	2	46	edificio 2 Panadería
25	Fondas	3	12	edificio 3 vivienda
37	Ópticas	4	39	edificio 4 vivienda (solo 9 Dptos ocupados)
58	Venta de pzas. de pollo			edificio 4 vivienda y Bodegas
32	Jugos			
42	Pronósticos Deportivos y Lotería			
45	Regalos			



croquis 11

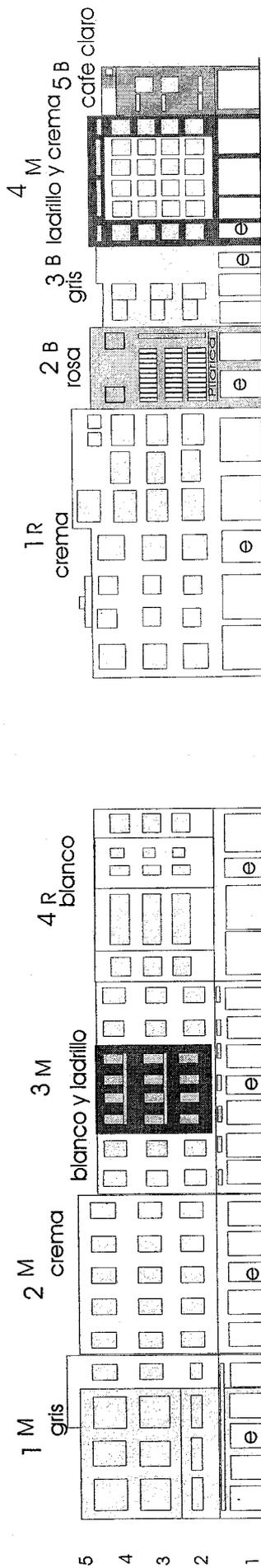


Puente de Peredo



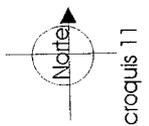
Vizcainas

Fachada oeste de la calle de López



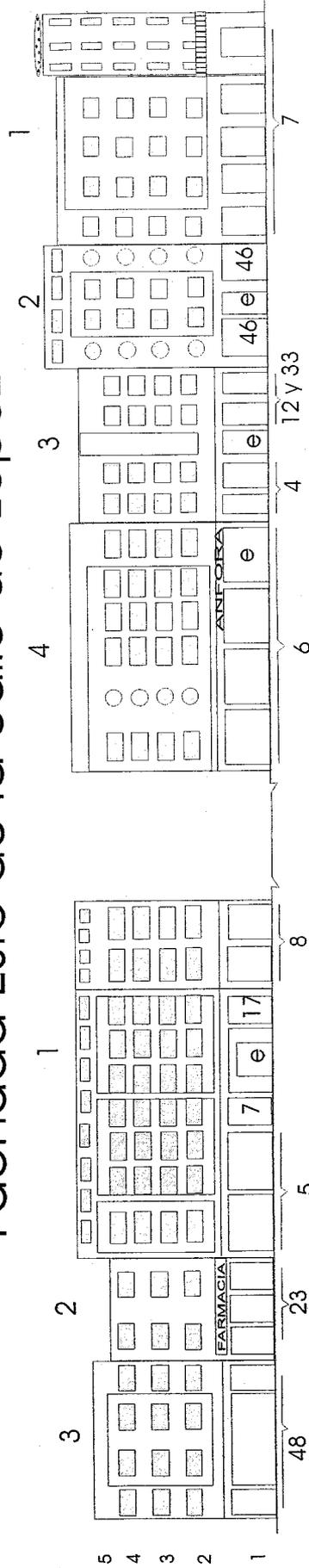
No. 103 No. 103 No. 93 No. 87 No. 83 No. 75 A No. 75 No. 73

materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones	
<input type="checkbox"/> Adobe	<input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas	<input type="checkbox"/> 1930 ✓	<input type="checkbox"/> Abandonado	<input type="checkbox"/> 1940 ✓	<input type="checkbox"/> 1960 ✓	<input type="checkbox"/> 1980
<input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo	<input type="checkbox"/> marco de aluminio	<input type="checkbox"/> Texturas rugosas	<input type="checkbox"/> 1950 ✓	<input type="checkbox"/> Buen estado	<input type="checkbox"/> 1950 ✓	<input type="checkbox"/> 1990	
<input checked="" type="checkbox"/> Concreto	<input type="checkbox"/> cristal	<input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes	<input type="checkbox"/> colores	<input type="checkbox"/> Regular			
<input type="checkbox"/> Tabique aparente	<input type="checkbox"/> celosías	<input type="checkbox"/> colores	blanco ✓	<input type="checkbox"/> Malo			
<input checked="" type="checkbox"/> Hierria en balcones	<input type="checkbox"/> prefabricados	rosa ✓	rosa pastel ✓	<input type="checkbox"/> en remodelación			
<input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist.	<input type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas	cafe ✓	gris oscuro ✓				
		crema ✓	ladrillo ✓				
		amarillo	cafe claro ✓				
		azul					



croquis 11

Fachada Este de la calle de López



planta baja	planta alta	planta baja	planta alta
<input type="checkbox"/> e	<input type="checkbox"/> 1	<input type="checkbox"/> 8	<input type="checkbox"/> edif.1 vivienda
<input type="checkbox"/> 48	<input type="checkbox"/> 2	<input type="checkbox"/> 46	<input type="checkbox"/> edificio 2 vivienda
<input type="checkbox"/> 23	<input type="checkbox"/> 3	<input type="checkbox"/> 12	<input type="checkbox"/> edificio 3 vivienda
<input type="checkbox"/> 5	<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 58	<input type="checkbox"/> edificio 4 vivienda
<input type="checkbox"/> 7	<input type="checkbox"/> 17	<input type="checkbox"/> 58	
<input type="checkbox"/> 4			
<input type="checkbox"/> 33			
<input type="checkbox"/> 17			

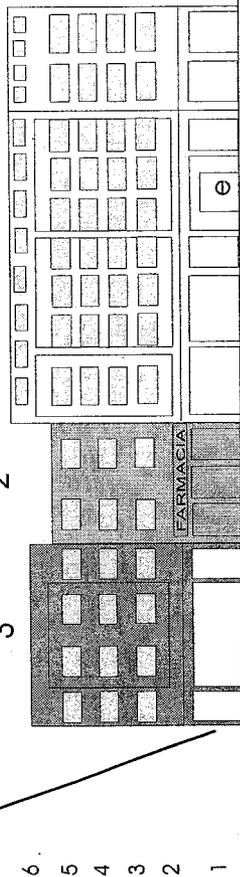
Ayuntamiento

Puente de Peredo

Vizcainas

Fachada Este de la calle de López

Ayuntamiento
No. 14



No. 176

No. 82

No. 94 LA

No. 94 B

No. 98 A

No. 100

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Hierrea en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosias
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores**
- blanco rosa salmon
- cafe verde gris claro
- crema morados ladrillo
- amarillo azul cafe oscuro0

estado en que se encuentra la construcción

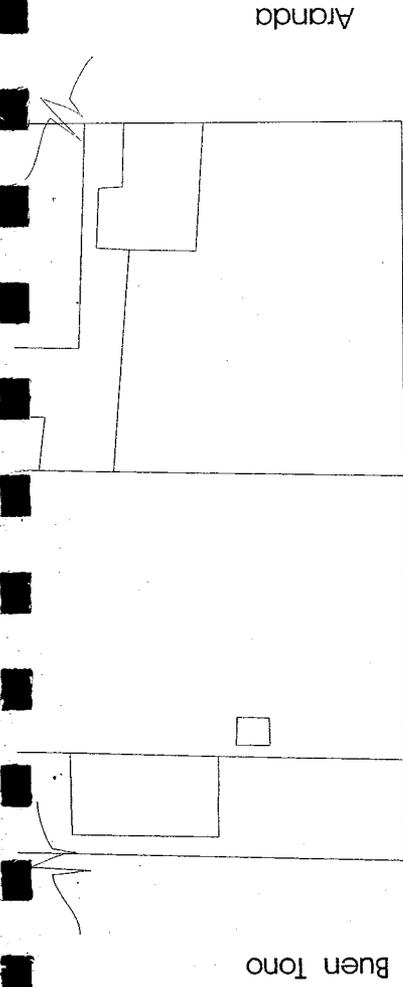
- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

época de las construcciones

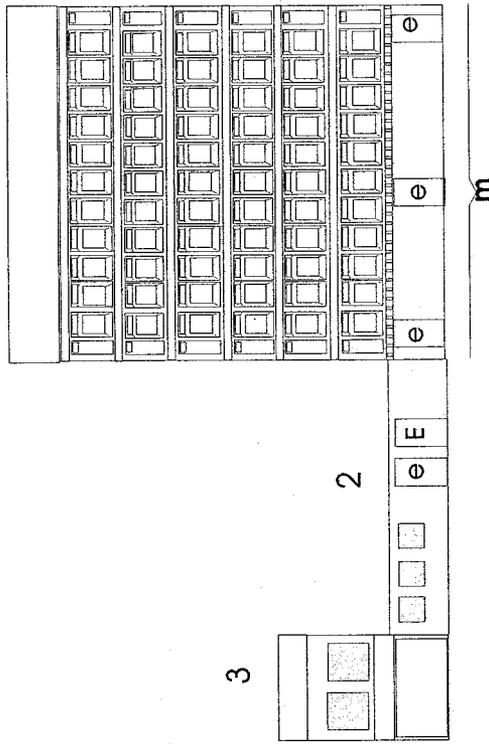
- 1920 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990



croquis número 12

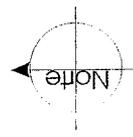


Fachada Norte de la calle de Arcos de Belén



8
7
6
5
4
3
2
1

- | | | |
|----------------------------|------------------------|--------------------------------------|
| <input type="checkbox"/> e | planta baja | <input type="checkbox"/> planta alta |
| <input type="checkbox"/> E | entrada al edificio | edif.1 oficinas del metro |
| <input type="checkbox"/> m | Estacionamiento | Salto del Agua |
| | metro (Salto del Agua) | edificio 3 Secundaria y |
| | | Prepa Abierta y vivienda |

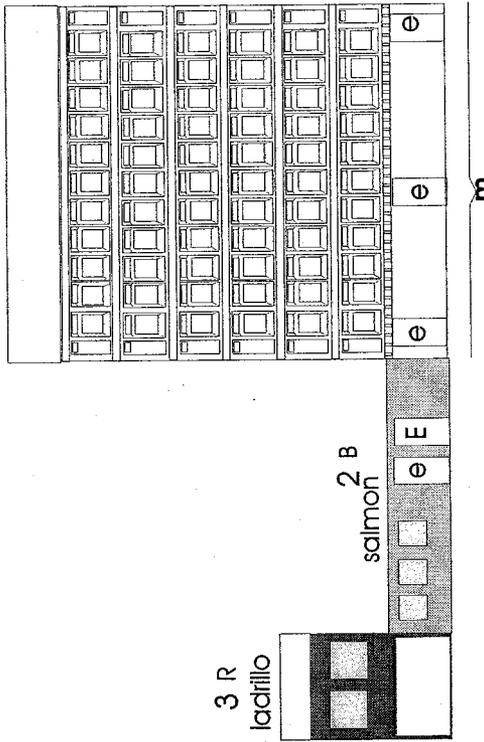


Fachada Norte de la calle de Arcos de Belén

1R

Aranda

Buen Tono



- 8
- 7
- 6
- 5
- 4
- 3
- 2
- 1

época de las construcciones

- 1930
- 1940
- 1950
- 1960 ✓
- 1980 ✓
- 1990

estado en que se encuentra la construcción

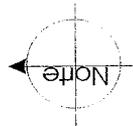
- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

acabados

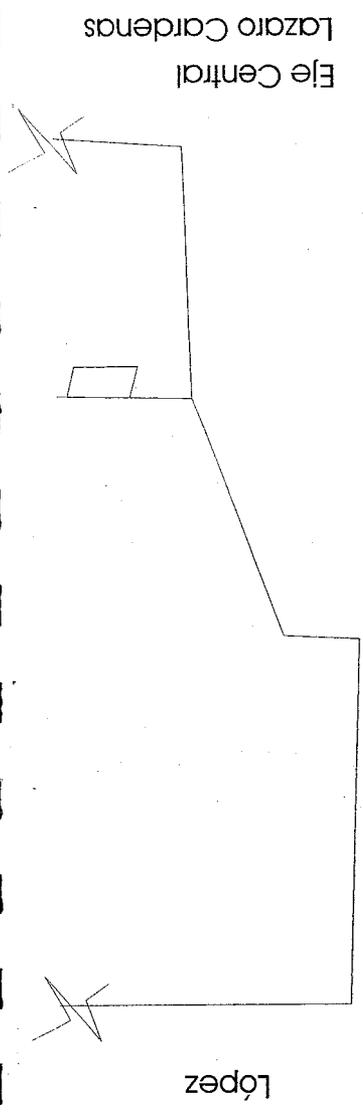
- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores
- blanco ✓
- rosa
- cafe
- gris oscuro
- crema
- amarillo
- gris claro ✓
- gris claro
- ladrillo ✓
- cafe claro
- cafe claro

materiales construcción

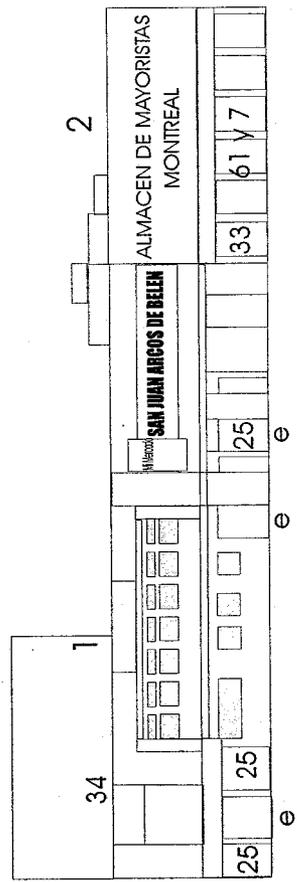
- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas



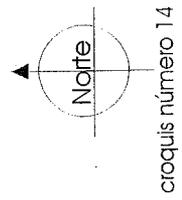
croquis número 13

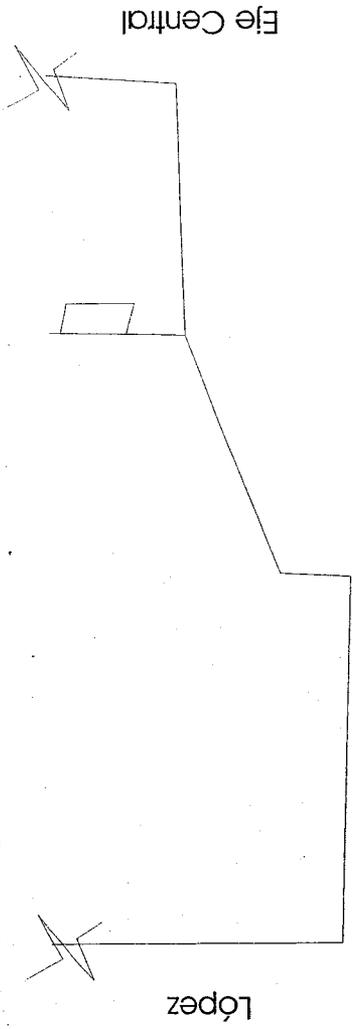


Fachada Norte de la calle de Arcos de Belen

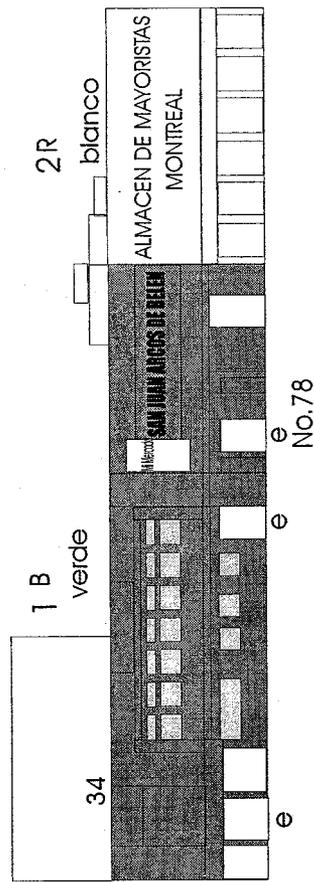


- | | |
|-----------------------------|--|
| planta baja | planta alta |
| <input type="checkbox"/> e | <input type="checkbox"/> edif. 1. Restaurante Mariscos |
| <input type="checkbox"/> 25 | |
| <input type="checkbox"/> 54 | |
| <input type="checkbox"/> 34 | |
| <input type="checkbox"/> 61 | |
| <input type="checkbox"/> 7 | |
| <input type="checkbox"/> 33 | |
- entrada al edificio
 Fonda
 Venta de Mariscos
 Mercado de comida
 Alquiler de nintendo
 Articulos eléctricos
 Local cerrado

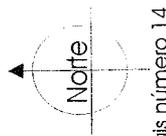




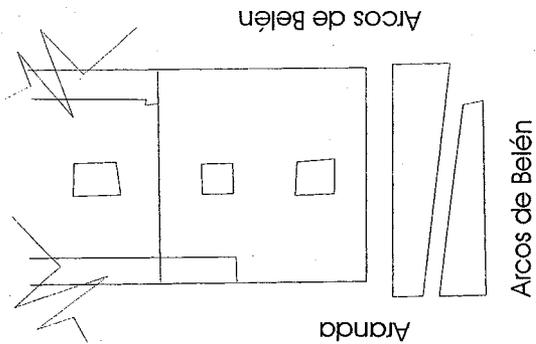
Fachada Norte de la calle de Arcos de Belén



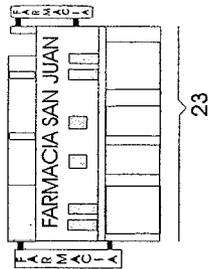
materiales construcción		acabados		estado en que se encuentra la construcción		época de las construcciones			
<input type="checkbox"/>	Adobe	<input checked="" type="checkbox"/>	mosaicos y azulejos	<input checked="" type="checkbox"/>	Texturas lisas	<input type="checkbox"/>	1930	<input checked="" type="checkbox"/>	1960
<input checked="" type="checkbox"/>	Ladrillo	<input checked="" type="checkbox"/>	marco de aluminio	<input type="checkbox"/>	Texturas rugosas	<input type="checkbox"/>	1940	<input checked="" type="checkbox"/>	1980
<input checked="" type="checkbox"/>	Concreto	<input checked="" type="checkbox"/>	cristal	<input checked="" type="checkbox"/>	acabados aparentes	<input type="checkbox"/>	1950	<input checked="" type="checkbox"/>	1990
<input type="checkbox"/>	Tabique aparente	<input checked="" type="checkbox"/>	celosías	colores		<input type="checkbox"/>	Regular		
<input type="checkbox"/>	Herrera en balcones	<input checked="" type="checkbox"/>	prefabricados	<input checked="" type="checkbox"/>	blanco	<input type="checkbox"/>	Abandonado		
<input type="checkbox"/>	Piedra y cantera en construcciones hist.	<input type="checkbox"/>	Piedra aparente en fachadas	<input checked="" type="checkbox"/>	rosa	<input type="checkbox"/>	Buen estado		
		<input checked="" type="checkbox"/>	verde	<input checked="" type="checkbox"/>	rosa pastel	<input type="checkbox"/>	Regular		
		<input type="checkbox"/>	morados	<input type="checkbox"/>	gris claro	<input type="checkbox"/>	Malo		
		<input type="checkbox"/>	azul	<input type="checkbox"/>	ladrillo	<input type="checkbox"/>	en remodelación		
		<input type="checkbox"/>	cafe claro						



croquis número 14

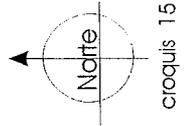


1

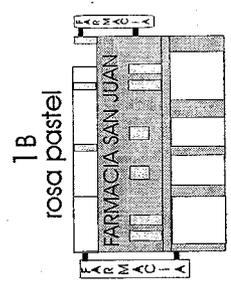
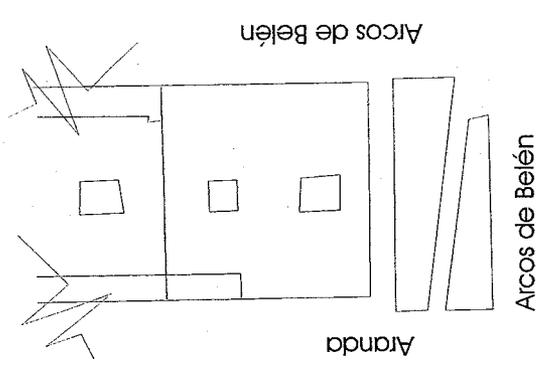


Fachada norte de la calle Arcos de Belén

- planta baja
- planta alta
- entrada al edificio
- edif. 1 Farmacia
- Farmacia

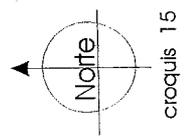


croquis 15



Fachada norte de la calle Arcos de Belén

materiales construcción <input type="checkbox"/> Adobe <input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos <input checked="" type="checkbox"/> ladrillo <input checked="" type="checkbox"/> marco de aluminio <input checked="" type="checkbox"/> Concreto <input type="checkbox"/> cristal <input type="checkbox"/> Tabique aparente <input type="checkbox"/> celosías <input type="checkbox"/> Herrería en balcones <input type="checkbox"/> prefabricados <input type="checkbox"/> Piedra y cantera en fachadas <input type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas construcciones hist.	acabados <input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas <input type="checkbox"/> Texturas rugosas <input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes colores <input checked="" type="checkbox"/> blanco <input type="checkbox"/> rosa <input type="checkbox"/> café <input type="checkbox"/> gris oscuro <input type="checkbox"/> crema <input type="checkbox"/> morados <input type="checkbox"/> amarillo <input type="checkbox"/> azul <input type="checkbox"/> rosa pastel <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> gris claro <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> ladrillo <input type="checkbox"/> café claro	estado en que se encuentra la construcción <input type="checkbox"/> A Abandonado <input type="checkbox"/> B Buen estado <input type="checkbox"/> R Regular <input type="checkbox"/> M Malo <input type="checkbox"/> T en remodelación	época de las construcciones 1930 <input checked="" type="checkbox"/> 1960 <input checked="" type="checkbox"/> 1940 <input checked="" type="checkbox"/> 1980 1950 <input checked="" type="checkbox"/> 1990
--	--	---	---



ANEXO

Fotografías (41 a la 76)



(41) ARCOS DE BELÉN



(42) ARCOS DE BELÉN



(43) ARCOS DE BELÉN ESQUINA CON LÓPEZ



(44) ARCOS DE BELÉN (ESQ. ARANDA Y LÓPEZ)



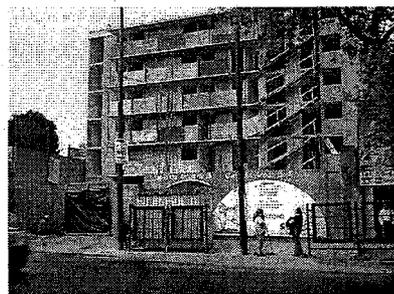
(45) ARCOS DE BELÉN (METRO SALTO DEL AGUA)



(46) LÓPEZ (MERCADO DE SAN JUAN)



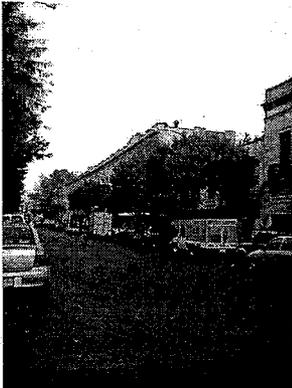
(47) LÓPEZ ESQUINA CON ARCOS DE BELÉN (FARMACIA SAN JUAN)



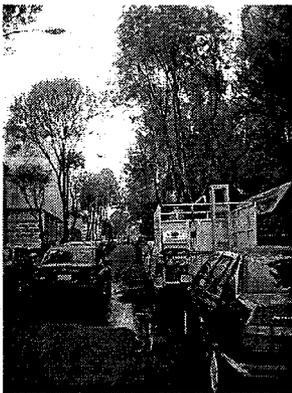
(48) ARCOS DE BELÉN (NUEVOS CONDOMINIOS EN LA ZONA)



(49) AYUNTAMIENTO ESQUINA LUIS MOYA



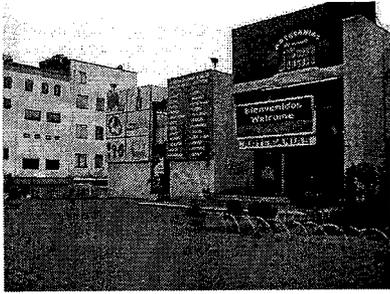
(50) AYUNTAMIENTO ESQUINA LUIS MOYA



(51) BUEN TONO ESQUINA CON AYUNTAMIENTO (PLAZA DE SAN JUAN)



(52) PLAZA DE SAN JUAN



(53) AYUNTAMIENTO ENTRE ARANDA Y BUEN TONO (MERCADO DE LAS ARTESANIAS)



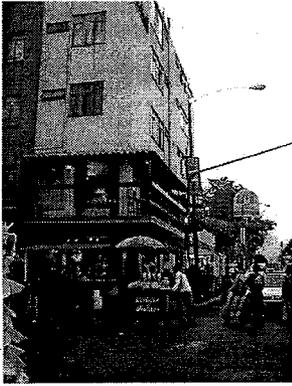
(54) AYUNTAMIENTO ESQUINA ARANDA



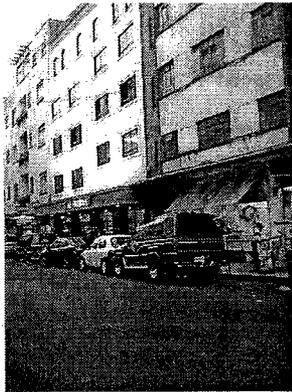
(55) LOPEZ ESQUINA CON AYUNTAMIENTO



(56) LÓPEZ ESQUINA CON AYUNTAMIENTO (PANADERIA LA PILARICA)



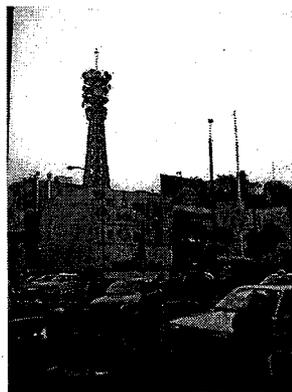
(57) LÓPEZ ESQUINA AYUNTAMIENTO



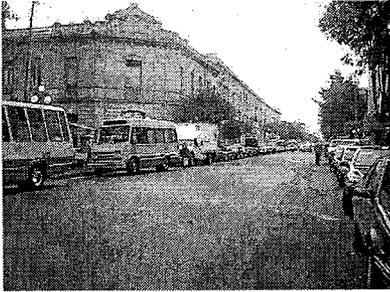
(58) LÓPEZ (PANADERIA LA PILARICA)



(59) LÓPEZ ESQ. AYUNTAMIENTO



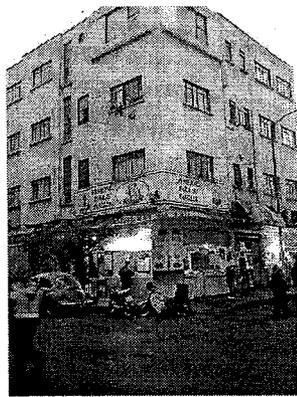
(60) AYUNTAMIENTO ESQUINA ARANDA



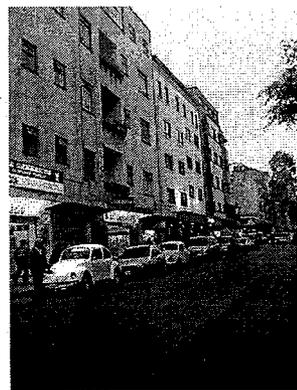
(61) AYUNTAMIENTO ESQUINA MARROQUI



(62) LÓPEZ ESQ. PUENTE DE PEREDO



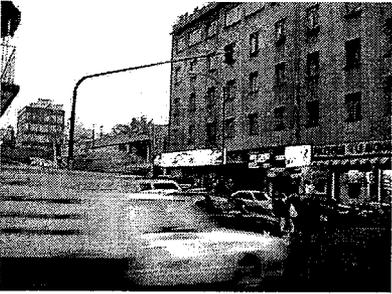
(63) LÓPEZ ESQUINA PUENTE DE PEREDO



(64) LÓPEZ ESQUINA PUENTE DE PEREDO VIENDO HACIA
AYUNTAMIENTO



(65) LÓPEZ ESQUINA PUENTE DE PEREDO



(66) VIZCAINAS VIENDO HACIA EL EJE CENTRAL



(67)

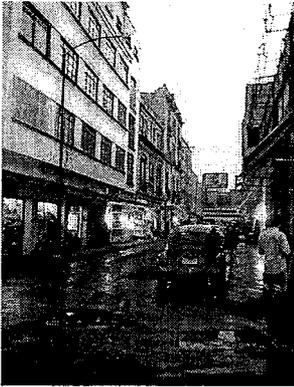
VIZCAINAS VIENDO HACIA EL ESTACIONAMIENTO DEL
ISSSTE



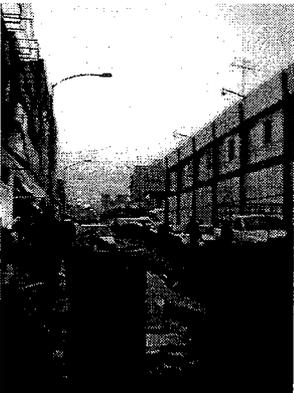
(68) VISTA DE LA CALLE DE



(69) VIZCAINAS VIENDO HACIA ARCOS DE BELÉN



(70) ARANDA ESQUINA DELICIAS VIENDO HACIA ARCOS DE BELÉN



(71) DELICIAS ESQUINA ARANDA VIENDO HACIA AYUNTAMIENTO



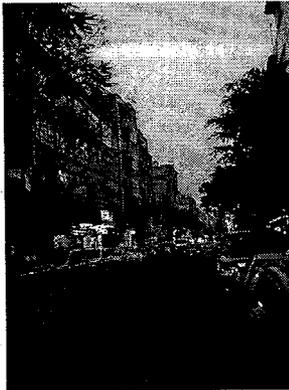
(72) DELICIAS HACIA LOPEZ ESQUINA CON ARANDA VIENDO HACIA EL EJE CENTRAL LAZARO CARDENAS



(73) LÓPEZ HACIA ARCOS DE BELEN



(74) LÓPEZ ENTRE DELICIAS Y ARCOS DE BELÉN



(75) LÓPEZ ESQ. DELICIAS VIENDO HACIA
AYUNTAMIENTO



(76) LÓPEZ ESQUINA ARCOS DE BELÉN

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

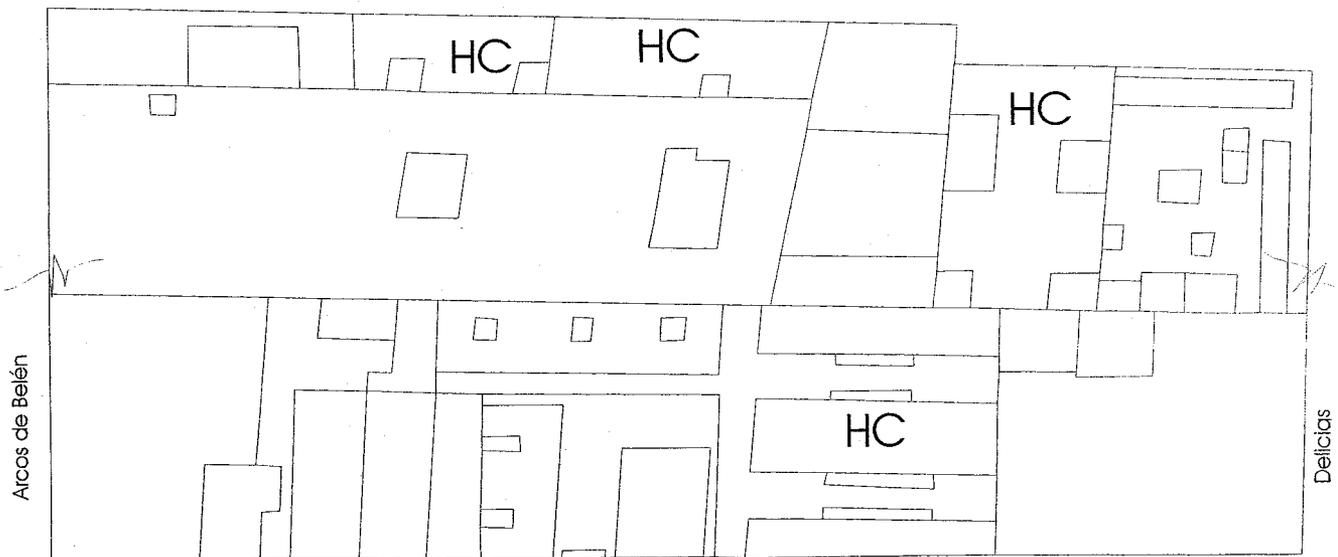
- Texturas lisas
 - Texturas rugosas
 - acabados aparentes
- colores
- blanco
 - rosa
 - rosa pastel
 - cafe
 - gris oscuro
 - gris claro
 - crema
 - morados
 - ladrillo
 - azul
 - cafe claro

estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

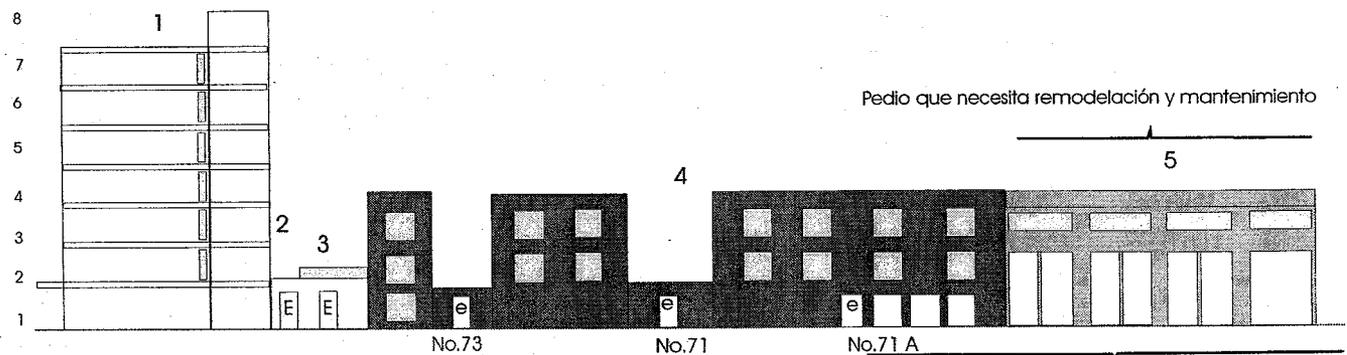
época de las construcciones

- | | |
|--|--|
| 1930 | 1960 |
| 1940 <input checked="" type="checkbox"/> | 1980 <input checked="" type="checkbox"/> |
| 1950 <input checked="" type="checkbox"/> | 1990 |



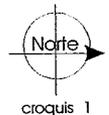
Fachada Oeste de la calle de Aranda

Propuesta



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letteros.

HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja



Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
 - Texturas rugosas
 - acabados aparentes
- colores
- blanco
 - cafe
 - crema
 - amarillo
 - rosa
 - gris oscuro
 - morados
 - azul
 - rosa pastel
 - gris claro
 - ladrillo
 - cafe claro

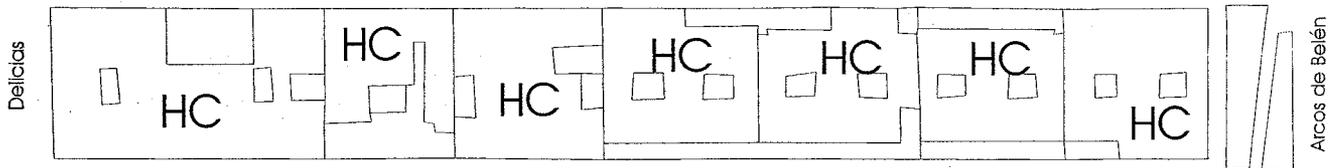
estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

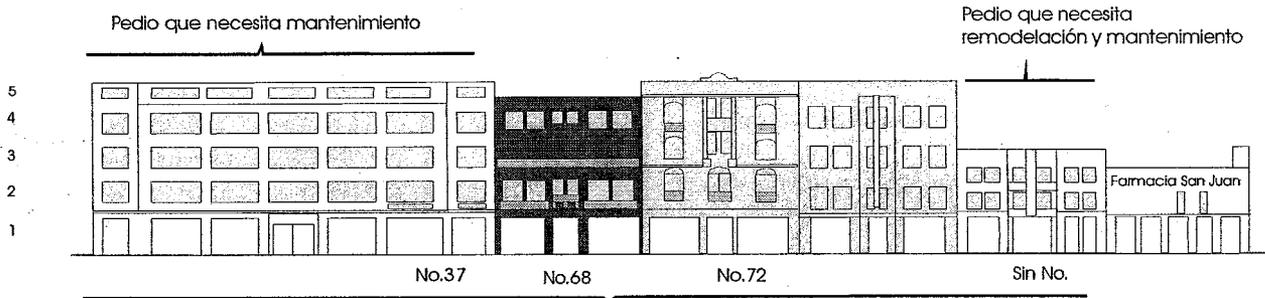
época de las construcciones

- 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990

Propuesta

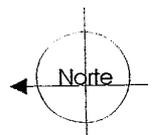


Fachada Este de la calle de Aranda



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

- HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja
- H Vivienda



Croquis 2

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

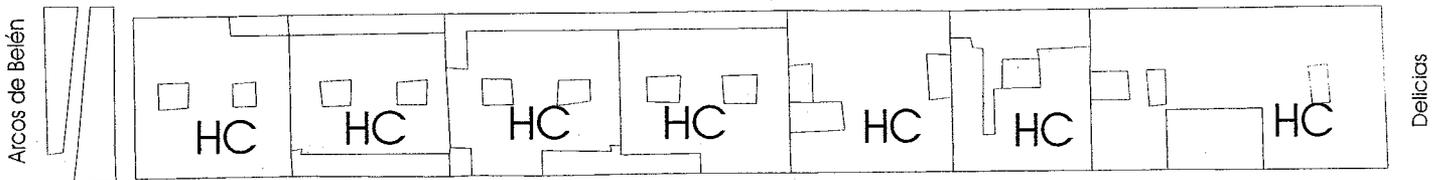
- Texturas lisas
 - Texturas rugosas
 - acabados aparentes
- colores
- blanco ✓
 - cafe
 - crema ✓
 - amarillo ✓
 - rosa ✓
 - gris oscuro
 - morados
 - azul
 - rosa pastel ✓
 - gris claro
 - ladrillo ✓
 - cafe claro

estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

época de las construcciones

- 1930
- 1940 ✓
- 1950 ✓
- 1960 ✓
- 1980
- 1990



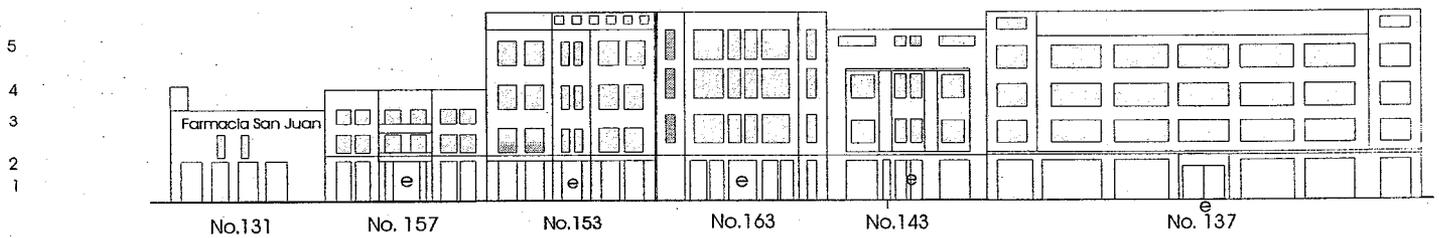
Fachada Oeste de la calle de López

Propuesta

Para vivienda y oficinas en planta alta

Pedro que necesita remodelación y mantenimiento

Pedros que necesitan mantenimiento y pintura

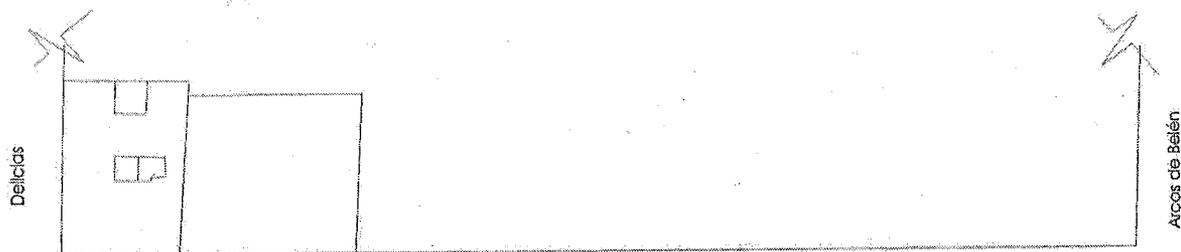


Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

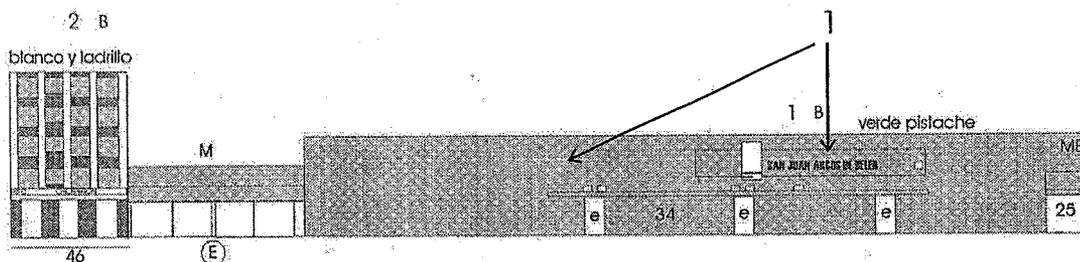
HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja



Estado actual de la construcción



Fachada Este de la calle de Lopez



Poner contenedores dentro del estacionamiento del mercado

materiales construcción

- | | |
|---|---|
| <input type="checkbox"/> Adobe | <input checked="" type="checkbox"/> mosaicos y azulejos |
| <input checked="" type="checkbox"/> Ladrillo | <input type="checkbox"/> marcos de aluminio |
| <input checked="" type="checkbox"/> Concreto | <input type="checkbox"/> cristal |
| <input type="checkbox"/> Tablaje aparente | <input type="checkbox"/> celosías |
| <input type="checkbox"/> Herrería en balcones | <input type="checkbox"/> prefabricados |
| <input type="checkbox"/> Piedra y cantera en construcciones hist. | <input type="checkbox"/> Piedra aparente en fachadas |

acabados

- | |
|--|
| <input checked="" type="checkbox"/> Texturas lisas |
| <input type="checkbox"/> Texturas rugosas |
| <input checked="" type="checkbox"/> acabados aparentes |

colores

- | | | |
|----------|---------|--------------|
| blanco | rosa | rosa pastel |
| café | verde ✓ | gris claro ✓ |
| crema | morados | ladrillo ✓ |
| amarillo | azul | café claro |

estado en que se encuentra la construcción

- | |
|--|
| <input type="checkbox"/> Abandonado |
| <input type="checkbox"/> Buen estado |
| <input type="checkbox"/> Regular |
| <input type="checkbox"/> Malo |
| <input type="checkbox"/> en remodelación |

época de las construcciones

- | | |
|--------|--------|
| 1930 | 1960 ✓ |
| 1940 | 1980 |
| 1950 ✓ | 1990 |



Propuesta

- 1 En el Mercado de San Juan de Arcos de Belén poner protecciones en donde se encuentran los tanques de gas.

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

colores

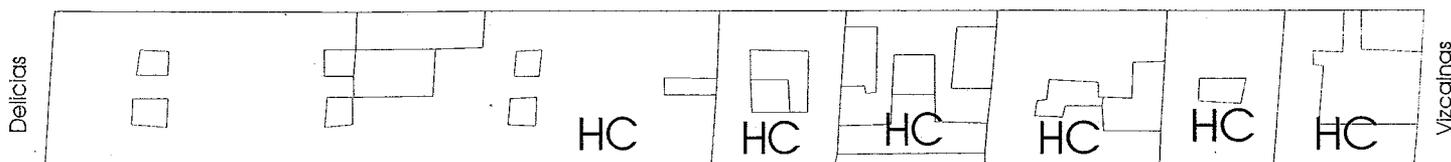
- blanco
- cafe
- crema
- amarillo
- rosa
- verde
- morados
- azul
- salmon
- gris claro
- ladrillo
- cafe claro

estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

época de las construcciones

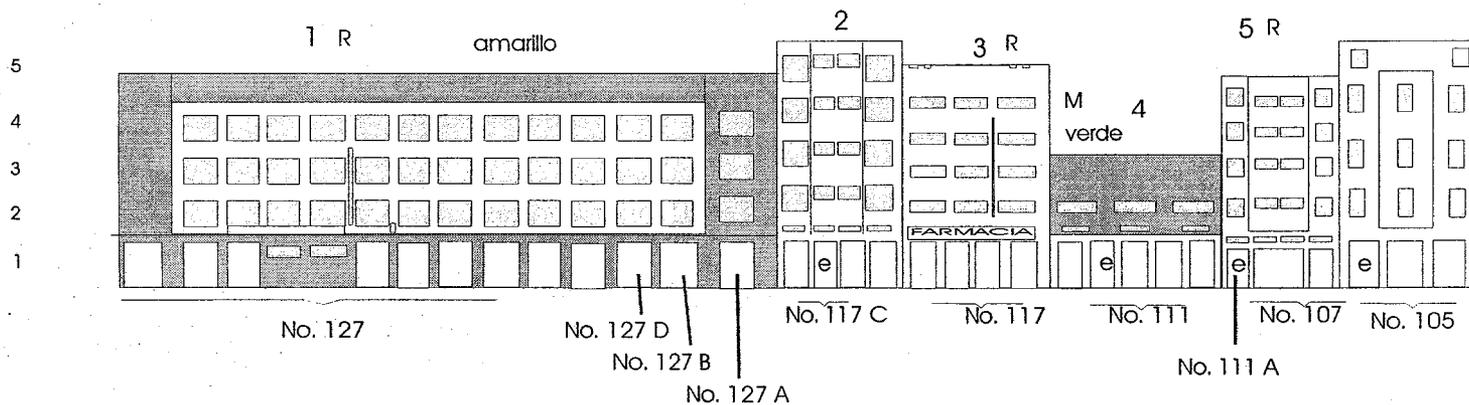
- 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990



Fachada Oeste de la calle de Lopez

Propuesta

Pedios que necesitan subsidio por parte del gobierno y particulares remodelación y mantenimiento en sus fachadas e interiores López No.127, 127 A, 127B, 117, 111, 105 en sus plantas altas



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

- HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja
- H Vivienda



croquis 6

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

colores

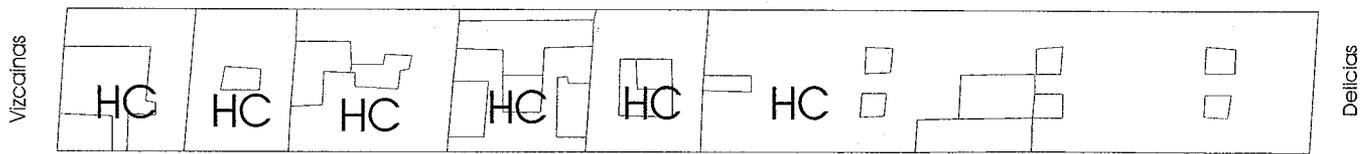
- blanco rosa
- cafe
- crema
- amarillo
- salmon
- verde
- gris claro
- ladrillo
- cafe claro

estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- I en remodelación

época de las construcciones

- 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990

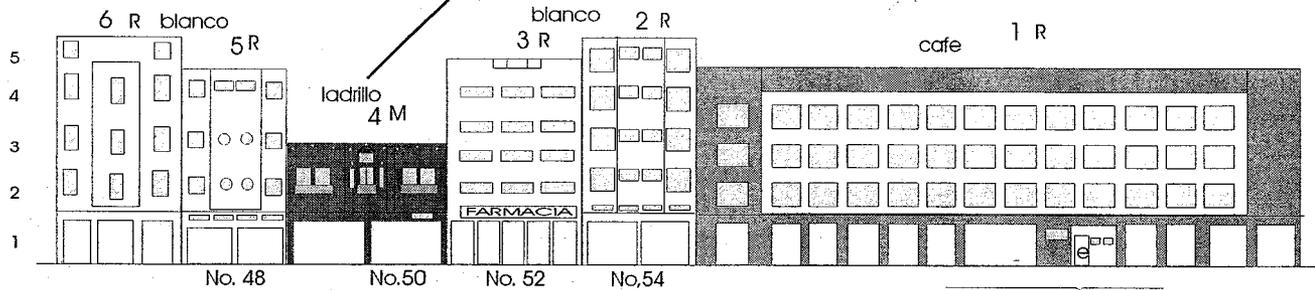


Fachada Este de la calle de Aranda

Propuesta

Pedios que necesitan subsidio por parte del gobierno y particulares para remodelación y mantenimiento en sus fachadas e interiores Aranda No. 48,52,54 en sus plantas altas

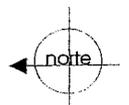
Pedio que necesita subsidio por parte del INAH gobierno y particulares para restauración y mantenimiento en su fachada e interiores Aranda No. 50



Nota: No por López

Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letteros.

- HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja
- H Vivienda



croquis 7

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores
- blanco rosa salmon
- cafe verde gris claro
- crema morados ladrillo
- amarillo azul cafe claro

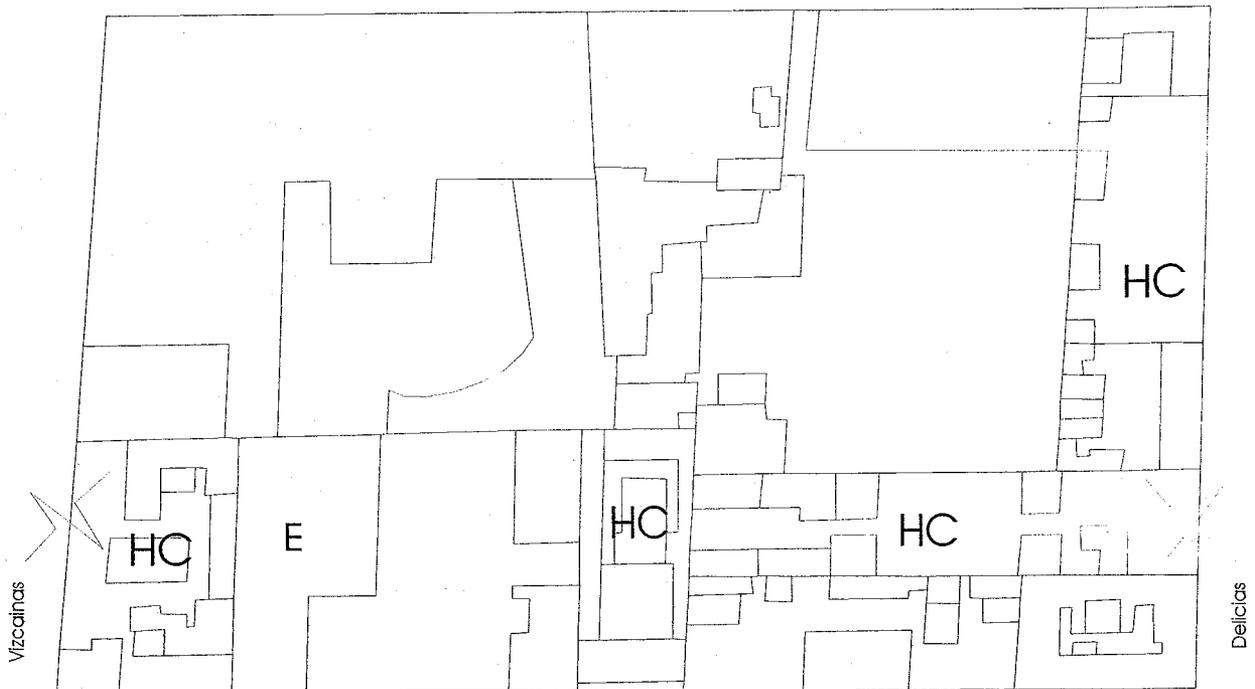
estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- T en remodelación

época de las construcciones

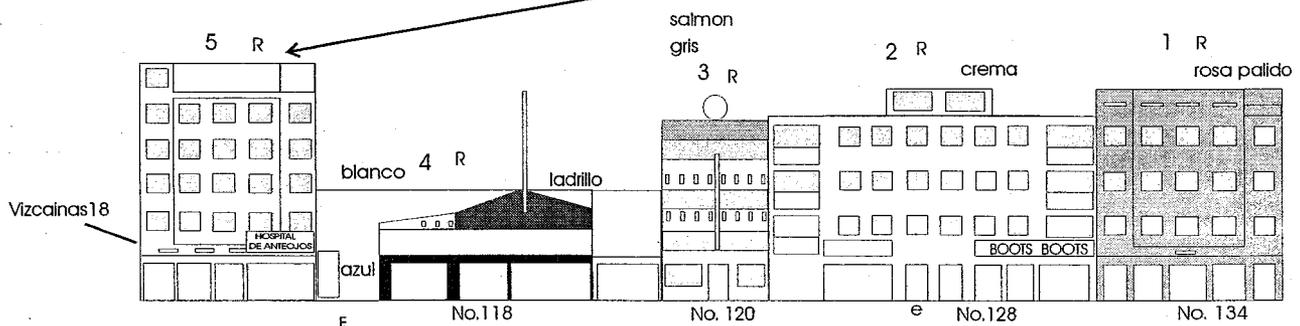
- 1930
- 1940
- 1950
- 1960
- 1980
- 1990

Propuesta



Fachada Este de la calle de López

Pedios que necesitan remodelación y mantenimiento en sus fachadas e interiores López No.128 y 134 y Vizcainas No. 18



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

HC

Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja



Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

colores

- blanco rosa salmon
- cafe verde gris claro
- crema morados ladrillo
- amarillo azul cafe oscuro

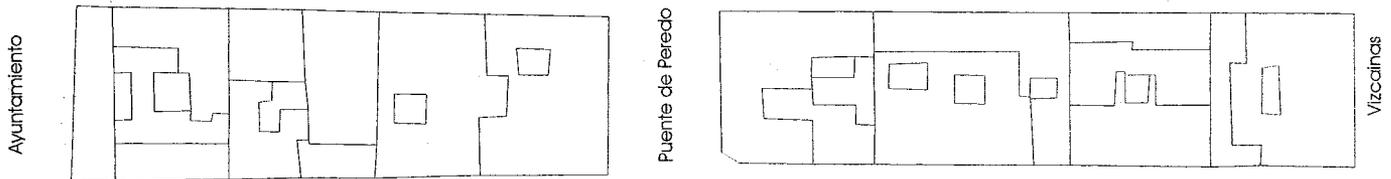
estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

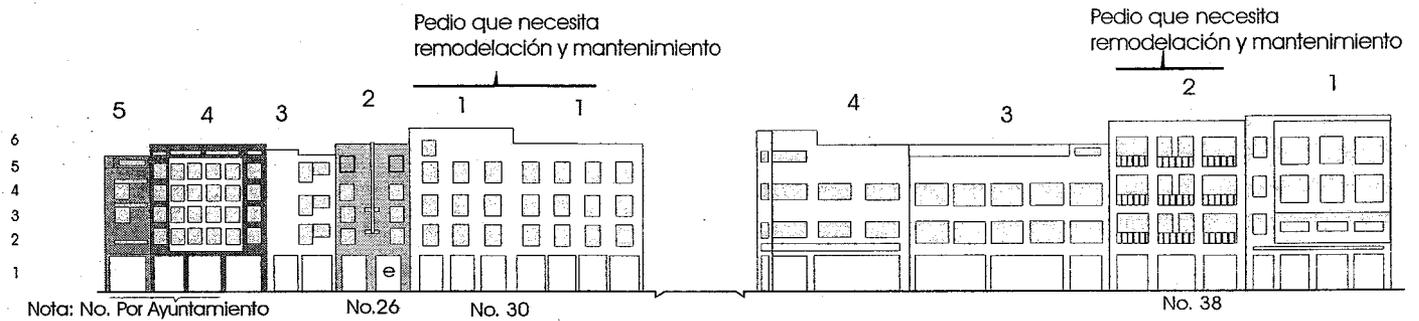
época de las construcciones

- | | | | |
|------|-------------------------------------|-------------------------------------|------|
| 1920 | 1930 | <input checked="" type="checkbox"/> | 1960 |
| 1940 | <input checked="" type="checkbox"/> | | 1980 |
| 1950 | | | 1990 |

Propuesta



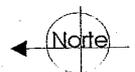
Fachada Este de la calle de Aranda



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros.

- HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja
- H Vivienda



croquis 10

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes
- colores**
- blanco rosa rosa pastel
- cafe gris oscuro gris claro
- crema morados ladrillo
- amarillo azul cafe claro

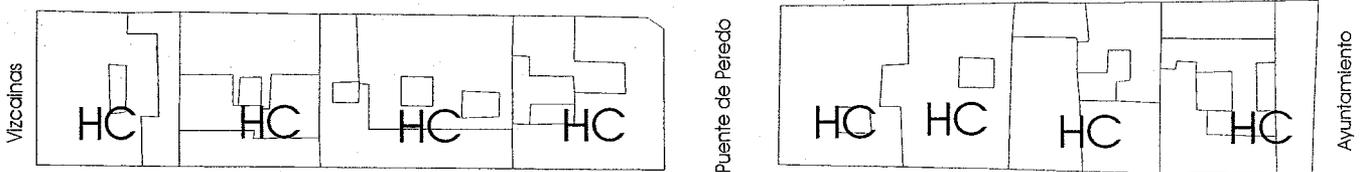
estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- r en remodelación

época de las construcciones

- 1930 1960
- 1940 1980
- 1950 1990

Propuesta

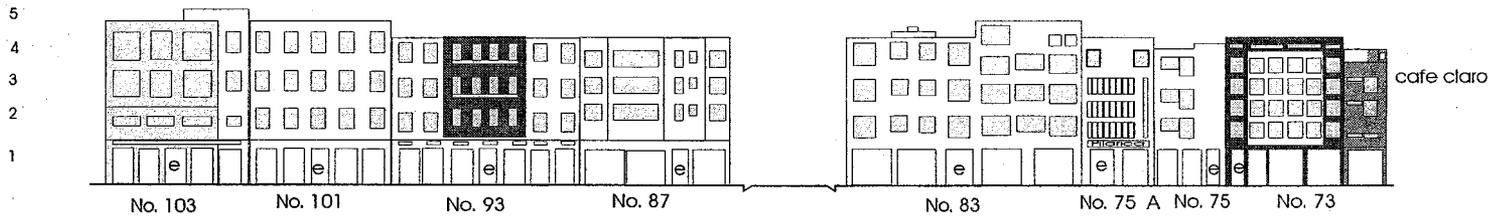


Fachada Oeste de la calle de López

Para vivienda y oficinas en planta alta

Pedios que necesitan remodelación y mantenimiento

Pedios que necesitan remodelación y mantenimiento con excepción del edificio donde se encuentra la panadería la Pilarica el cual ya fue remodelado tanto en su exterior como en su interior y el edificio 5 de la esquina el cual también fue remodelado.



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letteros.

Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letteros.

- HC Vivienda y oficinas en planta alta y comercio en planta baja
- H Vivienda



croquis 11

Estado actual de la construcción

materiales construcción

- Adobe
- Ladrillo
- Concreto
- Tabique aparente
- Herrería en balcones
- Piedra y cantera en construcciones hist.
- mosaicos y azulejos
- marco de aluminio
- cristal
- celosías
- prefabricados
- Piedra aparente en fachadas

acabados

- Texturas lisas
- Texturas rugosas
- acabados aparentes

colores

- blanco ✓
- cafe ✓
- crema ✓
- amarillo
- rosa ✓
- verde ✓
- morados
- azul
- salmon
- gris claro ✓
- ladrillo
- cafe oscuro0 ✓

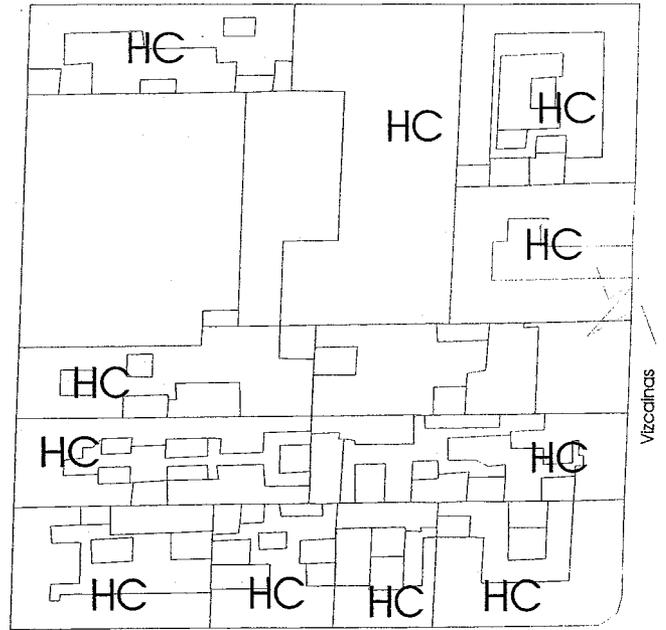
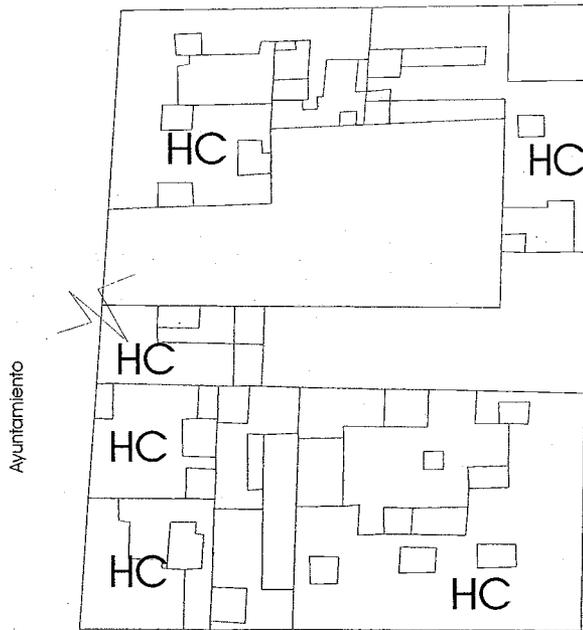
estado en que se encuentra la construcción

- A Abandonado
- B Buen estado
- R Regular
- M Malo
- en remodelación

época de las construcciones

- 1920 1930 ✓ 1960
- 1940 ✓ 1980
- 1950 1990

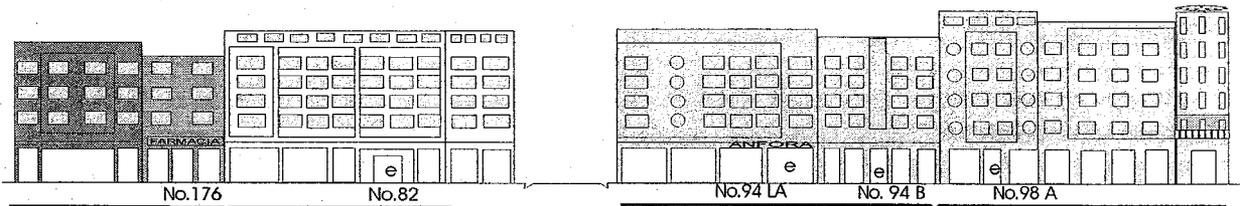
Propuesta



Fachada Este de la calle de López

Para vivienda y oficinas

6
5
4
3
2
1



Ponerse de acuerdo con el FIDEICOMISO ALAMEDA para remodelar lonas y letreros para la planta baja y en las plantas altas seguir manteniendolo en buen estado con un programa anual con particulares y el gobierno

Remodelación de Lonas y letreros en planta baja
Remodelación y mantenimiento de fachadas y interiores

HC
H

Vivienda con comercio y oficinas
Vivienda

