



**UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA
DE MÉXICO**

Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura

**EL DETERIORO URBANO ARQUITECTÓNICO
DE LA COLONIA ROMA**

*El Impacto de las dinámicas socio económicas que han intervenido
en el proceso de decadencia de la Roma de 1985 a la actualidad.*

DOCTORA EN ARQUITECTURA

MTRA. en CYAD. ALEJANDRA CONTRERAS PADILLA

México, D.F. 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.

Título de la Tesis:

EL DETERIORO URBANO ARQUITECTÓNICO
DE LA COLONIA ROMA

Subtítulo:

*El Impacto de las dinámicas socio económicas que han intervenido
en el proceso de decadencia de la Roma de 1985 a la actualidad.*

TESIS QUE PARA OBTENER EL GRADO DE:
DOCTOR EN ARQUITECTURA

PRESENTA:
ALEJANDRA CONTRERAS PADILLA

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

México, D. F., 2007.

Director de Tesis:

Dr. Guillermo Boils Morales

Cotutores:

Dr. Leonardo Icaza Lomelí

Arq. Jesús Barba Erdmann

Sinodales:

Dr. Luis F. Guerrero Baca

Dr. Iván San Martín Córdova

Agradecimientos

A mi tutor, el Dr. Guillermo Boils, por su paciencia, por las amplias jornadas que dedicó a este trabajo, por todos los comentarios y observaciones profundas y enriquecedoras que siempre aportaron nuevos enfoques en la investigación, particularmente porque durante todo el proceso conté con su apoyo, y en los momentos de debilidad, siempre tuvo un comentario estimulante y gratificante. Al Dr. Leonardo Icaza y al Arquitecto Jesús Barba por el invaluable tiempo que dedicaron a la revisión de este trabajo, sus comentarios profundos, reflexivos y críticos, hicieron que este trabajo tuviera un mayor sustento. Al Dr. Luis Fernando Guerrero, por su dedicación en la revisión minuciosa del documento y por sus comentarios agudos y reflexivos.

Al Programa de Maestría y Doctorado en Arquitectura de la UNAM, en el que realice los estudios de doctorado, y especialmente al apoyo institucional que me otorgaron a través de la *Fundación UNAM* con la Beca Doctoral. Así mismo a la Mtra. Gabriela Vázquez por su apoyo y orientación en los trámites académicos.

A mi madre y mis hermanos, por su apoyo incondicional en todas las actividades que me embarco y por confiar en mí. Gracias a su respaldo pude concluir este proyecto, en el cual su participación siempre fue muy importante, desde acompañarme en muchos de los recorridos en la zona de estudio, aportando comentarios significativos, hasta la propia revisión del documento. Especialmente quiero agradecerles su paciencia y comprensión por las ausencias debido al tiempo que dedique a esta investigación.

En la realización de la investigación las asociaciones civiles de la Colonia tuvieron una contribución importante, aportando un enfoque diferente, el de los residentes de la Roma interesados en la conservación de su patrimonio. Particularmente a la Sra. Jacqueline Ducolomb, presidenta de la Asociación "*Movimiento Pro Dignificación de la Colonia Roma*" y a la Sra. Raquel Nava representante del "*Comité Vecinal Hipódromo*", quienes aportaron muchas referencias sobre las iniciativas que están tomando como asociaciones civiles para participar activamente en la protección de estas colonias, contribuyendo a considerar un enfoque más amplio en la investigación.

Al Dr. Carlos Ruiz Abreu, director del Archivo Histórico del Distrito Federal, por las facilidades otorgadas para la obtención de la información histórica documental y el material gráfico sobre este sector de la Ciudad. Así mismo agradezco al Ing. Visoso de la Fundación ICA por las facilidades obtenidas para consultar el Catálogo del Acervo Aerofotográfico para la obtención de material del área estudiada.

ÍNDICE

Agradecimientos	4
Presentación	7
Fundamentación	7
Delimitación del área de estudio	10
1.- Los constituyentes del entorno	13
1.1 Espacio geográfico y medio físico	
1.2 Riesgos y Vulnerabilidad	
1.2.1 Hundimientos	
1.2.2 Sismos	
1.3 Infraestructura	
1.4 Equipamiento	
1.5 La Población de la Colonia Roma	
1.6 Datos socioeconómicos	
1.6.1 La población activa y los sectores económicos	
1.6.2 Relación de ingresos y variables de educación	
2.- Los cambios y las transformaciones	40
2.1 Definición	
2.2 El deterioro urbano	
2.2.1 La Ciudad Central	
2.2.2 Causas y efectos del proceso de deterioro urbano	
2.3 Deterioro Ambiental	
2.4 Deterioro Arquitectónico	
2.4.1 Causas y efectos que han intervenido en el deterioro de los edificios	
2.5 Efectos del deterioro arquitectónico	
2.5.1 Aspectos técnicos	
3.- Los procesos del cambio	75
arquitectónico en la Colonia Roma	
3.1 El proceso de desplazamiento de la población en la Roma	
3.1.1 Movilidad urbana en las Romas.	
3.1.2 Población residente y población flotante.	
3.1.3 Proceso de atracción y expulsión.	
3.2 Cambios en el uso de suelo	
3.2.1 El problema del uso de suelo	
3.3 Mercado Inmobiliario	
3.4 Subdivisión de predios	
3.5 La arquitectura contemporánea como detonante del contraste y los cambios morfológicos de los perfiles urbanos.	
3.6 La normatividad como agente generador de deterioro.	
4.- Edificios deteriorados en la Colonia Roma	108
4.1 Deterioro en conjunto provocado por el efecto domino Colima 239 –247 y Tonalá # 47.	

Colima 189, 191 y 193.
 Puebla 114 y 122.
 Puebla 137, 139 y 141.
 4.2 Edificios deteriorados aislados
 Álvaro Obregón 51 y 51^a
 Córdoba 1.
 Jalapa 13.
 Plaza Río de Janeiro 46.

5.- Tipología urbano arquitectónico 141

5.1 Tipología urbana.
 5.2 Proceso histórico de ocupación a partir de la traza original.
 5.2.1 La Romita
 5.2.2 Colonia Roma
 5.2.3 Colonia Roma Norte
 5.2.4 Zona de Transición
 5.2.5 Colonia Roma Sur
 5.3 La Colonia Roma y los cambios que enfrentó con el tiempo.
 5.4 Tipología arquitectónica

6.- Aspectos Normativos 199

6.1 Recomendaciones Internacionales
 6.1.1 Carta de Washington
 6.1.2 Carta de Burra
 6.2 Leyes Nacionales.
 6.2.1 Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
 6.2.2 Ley de Salvaguarda.
 6.2.3 Programas Parciales de Desarrollo en la Delegación Cuauhtémoc.
 6.2.4 Propuesta de Programa Parcial de Desarrollo para la Colonia Roma.

7.- Evolución de la estructura urbano arquitectónica de la Colonia Roma 221

7.1 Contexto Internacional
 7.2 Contexto Nacional
 7.2.1 Análisis urbano de las colonias que se crearon en la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX en la Ciudad de México.
 7.2.2 Análisis urbano de la micro región que comprende la zona sureste del perímetro “B” del Centro Histórico de la Ciudad de México.
 7.3 Antecedentes del espacio geográfico de la Roma
 7.4 Origen, desarrollo urbano y expansión de la Colonia Roma.

Conclusiones 272

Bibliografía 278

PRESENTACIÓN

Esta investigación tuvo la finalidad de señalar aspectos importantes de la situación actual del patrimonio edificado en la Colonia Roma frente a la dialéctica de la ciudad globalizada. Actualmente, se está convertido cada vez más en una zona de servicios, muchos de ellos incompatibles con el uso habitacional. Por ello se incrementan la especulación del suelo urbano y el cambio de uso de suelo, acompañados de la falta de conciencia por parte de la misma población, con respecto al patrimonio. Este fenómeno se acrecienta por la falta de leyes que realmente salvaguarden y regulen el uso de estos inmuebles. Todo ello ha hecho que este género de patrimonio edificado tenga un futuro muy incierto, ya que al no estar protegido en semanas un edificio puede ser alterado o demolido.

FUNDAMENTACIÓN

En la actualidad las autoridades tanto del Distrito Federal como de la Delegación Cuauhtémoc, concentran todos sus esfuerzos económicos y humanos en el proyecto del Centro Histórico que se definió como perímetro “A”, el cual fue declarado Patrimonio de la humanidad. Posteriormente este perímetro fue insuficiente para proteger la cantidad de edificios que quedaron fuera por ser de etapas posteriores a la formación de la ciudad colonial. Por lo que se crea el perímetro “B”, como una especie de ampliación del primero, pero éste tampoco fue suficiente ya que en él no se contempla la gran cantidad de Colonias que fueron creadas desde las últimas décadas del siglo XIX. Dentro de estas zonas podemos encontrar aquellas colonias que se generaron como resultado del primer ensanche de la ciudad, siendo una de ellas el objeto de esta investigación: la Colonia Roma.

El análisis se delimita cronológicamente de 1985 a la actualidad, ya que en estas más de dos décadas es cuando se empieza a agudizar la problemática de la zona, debido a la presión de nuevas inversiones y a la falta de legislación específica sobre conservación del patrimonio cultural. Es en ese momento que la zona se enfrentó al peligro de cambios irreparables, el proceso de transformación y degradación ha continuado y es probable que continúe en los años venideros. De manera que se trata de un problema arquitectónico vigente, que reclama nuestra atención como estudiosos preocupados por el devenir de nuestra ciudad.

El estudio examina las causas del deterioro arquitectónico y urbano en la colonia, ya que estos veintidós años, han sido los de mayor impacto destructor en la zona, para tal propósito se ocupará de revisar los cambios en el uso del suelo; el mercado inmobiliario y la dinámica de la población en la zona estudiada. Una vez analizados los elementos que han causado el deterioro a nivel urbano y arquitectónico, la investigación se concretó a catorce casos que lo demostraban. Existen decenas de edificios con altos niveles de deterioro, pero en este trabajo sólo se consideraron aquellos que estaban deshabitados.

Este documento presenta cuáles son las principales variables que degradan los edificios y a su vez la imagen urbana. El hecho de analizar una colonia en donde no se encuentran edificios anteriores a 1900, la deja fuera de ser considerada oficialmente como zona de valor histórico ya que sólo es considerada una zona con valor artístico. Además de que la mayor parte de sus construcciones son propias de la arquitectura doméstica y por lo mismo no se suelen considerarse como patrimonio. Es importante estudiar las grandes obras, pero también hay que hacerlo con la arquitectura destinada a la vivienda ya que puede representar el mismo valor patrimonial, más por su valor de uso y no tanto por el valor de su escala o monumentalidad.

Es por lo antes señalado que para los fines de esta investigación el pasado arquitectónico ha sido considerado desde una perspectiva que lo observa con un panorama completo que debe verse a distancia; lo que a su vez determina un nuevo tipo de contacto. Esta distancia histórica es la condición para acercarse al pasado de una manera objetiva y científica. Pero ese solo conocimiento científico no puede, por sí solo, asegurar la continuidad tradicional de la vida social y mucho menos que se mantengan los edificios si no se les asigna un uso adecuado.

Por otra parte la falta de una adecuada normatividad que regule la nueva arquitectura en zonas con valor patrimonial, así como los usos que deberían de albergar los edificios y la forma de intervenir en ellos, produce una rápida destrucción del patrimonio edificado. En poco tiempo se destruyen edificios. En tan solo seis meses se han demolido cuatro edificios en esta zona, por lo tanto los edificios antiguos, pero sobre todo los que están abandonados, son más vulnerables y se manifiesta inminente su destrucción.

Académicamente, esta investigación aporta una visión diferente a la que se tiene sobre el patrimonio edificado, ya que no se concentra en lo que está construido y se conserva en buen estado, más bien se enfoca en aquellos inmuebles que están muy lejos de ser considerados patrimoniales, y que peor aún, algunos de ellos se mantienen en una situación tan precaria que están a punto de ser destruidos en su totalidad. Se hacen señalamientos sobre los elementos que están causando el deterioro a la zona y particularmente a una cantidad limitada de edificios. En cuanto a la información y material gráfico incluidos en el capítulo referente al origen y el desarrollo de la Colonia Roma se aportan elementos novedosos e inéditos, que seguramente desembocaran en estudios posteriores.

Institucionalmente cada vez se tiene mayor participación en la tarea de la conservación urbano-arquitectónica de las zonas patrimoniales, y es precisamente a través de la Universidad desde donde podemos aportar los conocimientos necesarios para poder aplicar los principios de la conservación, en donde se plantea que debemos cuidar y proteger el patrimonio para poderlo heredar a las futuras generaciones. Pero para poderlo cuidar primero hay que conocerlo, identificarlo y solo así buscar los mecanismos para conservarlo.

En términos personales, la investigación surgió de la inquietud o más bien de la preocupación que me produjo el detectar que en menos de dos años se destruyó una cantidad considerable de edificios en la Colonia Roma. Es vertiginoso el proceso de deterioro que se desarrolla en esta zona, en meses un edificio es destruido para construir un edificio de departamentos o un estacionamiento, finalmente son espacios económicamente más redituables, pero entonces que pasa con el patrimonio. Estas premisas me llevaron a indagar sobre los aspectos que estaban generando este proceso de deterioro, así como ver que respuesta están dando las autoridades al respecto.

DELIMITACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

El área de estudio se circunscribe a la zona que corresponde al proyecto original de la Colonia Roma (centro). Al iniciar la segunda década del siglo XX, la colonia se empieza a extender hacia el oeste formando lo que después se le denominaría Roma norte y hacia el sur dando origen a la Roma Sur. Por lo tanto los límites de la zona de estudio comprenden el siguiente perímetro: Al norte limita con la Avenida Chapultepec hasta la calle de Frontera, en donde sigue hacia el sur hasta la calle de Colima, para continuar al oriente hasta la Avenida Cuauhtémoc, continuando dos cuadras al sur para incorporarse con la Avenida Álvaro Obregón y al poniente sube por la Avenida de los Insurgentes, para llegar a la glorieta del mismo nombre, para cerrarse el perímetro con la avenida Chapultepec. En el perímetro anterior se encuentran 36 manzanas, cabe mencionar que en este polígono se excluyen las manzanas pertenecientes al barrio de Romita, debido a que esta zona ya cuenta con una normatividad de protección del patrimonio edificado al ser parte del perímetro “B” del Centro Histórico.

La investigación se desarrolló en siete capítulos que abarcan los aspectos más relevantes que han influido en el proceso de deterioro de la zona. En el primer capítulo se establecen las condiciones generales en que se encuentra actualmente la zona de estudio, estableciendo las características del entorno natural, el espacio geográfico, la infraestructura, el equipamiento, los datos poblacionales más significativos, así como la relación de la población con variables económicas y de educación. Este primer capítulo se define como un diagnóstico de la situación actual, de tal forma que quedan establecidos algunos de los elementos que se abordaran en el siguiente apartado para definir el problema del deterioro.

En el segundo capítulo se desarrolla el análisis de los elementos causantes del deterioro, primero abordando las implicaciones humanas, psicológicas, económicas y técnicas. Se desarrolla el problema del abandono de la ciudad central y las consecuencias que este fenómeno trajo para la propia Roma. Se analiza el proceso de deterioro a nivel urbano y a nivel arquitectónico.

En el capítulo tercero se aborda el tema de los factores que específicamente están deteriorando a la Colonia Roma, como la movilidad poblacional y las dinámicas económicas, que han convertido esta zonas en un sitio que cada vez expulsa más población y se convierte en una zona de servicios. Se aborda el problema del uso de suelo, y las implicaciones directas que tiene en los inmuebles. El mercado inmobiliario que juego un papel importante al sobrevaluar o ignorar inmuebles con valor patrimonial. Finalmente el asunto de las normatividades vigentes, que aunque existan, lamentablemente al no haber normas, reglamentos o leyes que regulen aspectos como la intervención de los edificios, sus usos y la nueva arquitectura, no hay grandes avances. De la misma forma no hay sanciones para quienes incurran en la destrucción del patrimonio. Todos estos factores se ejemplifican en el cuarto capítulo, en donde se desarrolla el tema de los catorce casos que presentan el mayor grado de deterioro en la Roma, además de analizarse el estado de deterioro urbano y arquitectónico en el que se encuentran.

En el capítulo quinto se aborda el tema de la tipología, y la finalidad es la de identificar aquellos elementos urbanos y arquitectónicos que le han dado identidad a la colonia. El análisis se desarrolla en dos niveles, el primero a nivel urbano en donde se aborda el proceso de histórico de ocupación de la zona de estudio, así como el análisis de los predios. El segundo desde la tipología arquitectónica se analizaron los principales elementos característicos de la arquitectura, particularmente del porfiriato.

En el capítulo sexto se aborda el tema de la conservación del patrimonio urbano arquitectónico, referente al patrimonio artístico o al edificado en el siglo XX. Primero desde una perspectiva internacional revisando las cartas y recomendaciones en torno al tema, posteriormente se analiza desde la perspectiva nacional para finalmente abordar el tema desde las legislaciones y recomendaciones a nivel local.

En el séptimo capítulo se analiza el origen y la evolución del espacio urbano arquitectónico de la Colonia Roma. Esta parte de la investigación histórica se ubico al final de la investigación con el único objeto de no distraer al lector del tema principal que es el deterioro. El principio fundamental fue analizar el desarrollo de este sector de la ciudad, desde la perspectiva urbana. Se analizó el proceso de creación de las colonias más

representativas que se formaron en la segunda mitad del siglo XIX, analizando aspectos como la organización espacial, la distribución de las manzanas, el tamaño de los predios, así como el registro de las personas que intervinieron en los procesos de urbanización. Lo que se buscó, fue detectar los aspectos más significativos de cada colonia, para poder deducir que características fueron adoptadas, retomadas o transformadas en el proyecto urbano de la Roma.

Finalmente se desarrollan las conclusiones en donde se establece las condiciones actuales en que se encuentra este sector de la ciudad, mostrando una visión prospectiva de los retos que podría enfrentar la Colonia en términos de la destrucción del patrimonio. Finalmente se establecen algunas consideraciones en torno a las medidas que deberían aplicarse en torno a la conservación del patrimonio edificado en la Roma.



1

LOS CONSTITUYENTES DEL ENTORNO

1.1 Espacio geográfico y medio físico

La Delegación Cuauhtémoc en el Distrito Federal es considerada el centro de la ciudad, al concentrarse en ella la representación de los poderes del gobierno. Principalmente esta delegación se asienta en el área donde antiguamente se encontraba el Lago de Tenochtitlán, razón por la que predominan los suelos arcillosos, definido así por el Reglamento de Construcciones para la ciudad de México, denominado zona III - lacustre¹. Esta delegación tiene una superficie de 3,244 Ha, en donde se localizan los perímetros “A” y “B” del Centro Histórico que forman parte de las 34 colonias que se registran en esta delegación. Después de los límites de los perímetros del Centro Histórico se localizan muchas de las colonias que fueron creadas durante el periodo decimonónico, entre ellas la Colonia Roma. Esta colonia cuenta con una superficie de 238.58 Ha., lo que representa el 7.3% del territorio de la delegación². En el siguiente plano se ubica la Colonia Roma, que se localiza al surponiente de la delegación, en el límite del perímetro “B” del Centro Histórico.



Plano 1. Delegación Cuauhtémoc y ubicación de la Colonia Roma

¹ Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Publicado en el Diario Oficial de la Federación el 2 de agosto de 1993. En el Artículo 219 se define como *Zona III Lacustre: Integrada por potentes depósitos de arcilla altamente compresible, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Estas capas arenosas son de consistencia firme a muy dura y espesores variables de centímetros a varios metros. Los depósitos lacustres suelen estar cubiertos superficialmente por suelos aluviales y rellenos artificiales; el espesor de este conjunto puede ser superior a 50 metros.*

² Información obtenida del Cuadro 17. *Características por Colonia.* En el Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Publicado por el Gobierno del Distrito Federal, Año 2000. Página 18.

1.2 Riesgos y Vulnerabilidad: El terremoto de 1985.

La Colonia Roma básicamente es vulnerable a dos factores, en primer lugar, por ubicarse sobre el lecho lacustre del antiguo lago de Tenochtitlán, que esta provocando graves problemas de hundimiento en varios sectores de la colonia y por otra parte aunado a esto, el problema que enfrenta en general el Valle de México al encontrarse en una zona sísmica, y los efectos que estos movimientos telúricos han provocado en esta zona, han sido destructores.

1.2.1 Hundimientos:

Uno de los factores que está afectando de manera considerable a la zona, es el hundimiento de los inmuebles, que en algunos casos ya esta colapsando la estructura de los mismos. La ciudad de hunde de 30 a 80 centímetros al año³, siendo las obras más afectadas por el hundimiento los conductos del desagüe, la red de agua potable, en menor grado los ductos de teléfonos, pero sobre todo, la estructura de las edificaciones.



Imagen 1 . Vista panorámica de la Glorieta de los Insurgentes, en donde se observan edificios de gran altura que sobresalen.

En sus orígenes la ciudad de México era una red lacustre, su importancia en la vida económica hizo posible la existencia de pueblos y de ciudades, entre ellos se encuentra Aztacoalco. En la reconstrucción del plano llamado ideal de la Ciudad de México, en donde se traslapan el plano de la ciudad de 1481 y la ciudad española de 1521 (IMAGEN 2), en la región sureste aparece una zona denominada ciénega, lo que posteriormente comprendería

³ Roberto Ríos Elizondo, *Memoria de las obras del Sistema de drenaje profundo del Distrito Federal*, México, Departamento del Distrito Federal, Tomo II, 1975, p. 208.

el barrio de Romita. Este pueblo abarcaba las tierras que formaban en ángulo de la calzada de la piedad y de la de Chapultepec, a este pequeño y mal formado poblado se le dio el nombre de Romita⁴.

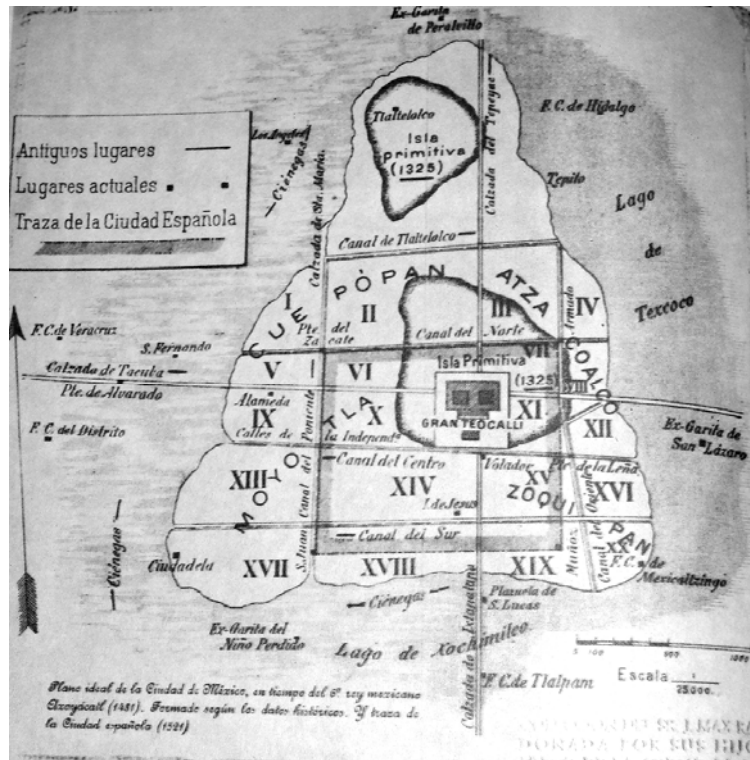


Imagen 2. Plano de la ciudad de México

Referencia: Memoria de las Obras del Sistema de Drenaje Profundo del D.F. Tomo II, pág.64

Durante la época colonial la ciudad siguió el desarrollo planeado en la desaparecida Tenochtitlán; el nivel de los lagos aportaba beneficios a la ciudad, pero en reiteradas ocasiones se convirtió en una amenaza con los desbordamientos provocando desastrosas inundaciones. Fue tan agudo el problema que demandó urgentemente una solución: el desagüe y desecación como remedio para poner fin a las inundaciones⁵. Proyectos costosos y durante casi tres siglos desarrollaron diferentes estrategias sin obtener resultados satisfactorios. Al mismo tiempo se contaba con varios ríos que fortalecían la visión anfibia de la ciudad de México, en el caso de la zona de estudio, el Río de la Piedad se encontraba en las inmediaciones.

⁴ Vicente Martín, *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México*, UNAM, México, 1981, p. 69.

⁵ Carlos J. Sierra, *Historia de la Navegación en la Ciudad de México*, México, Colección: Distrito Federal, Tomo 7, 1984, p. 49-50.

Bajo los lineamientos de la última década del siglo XIX se da un crecimiento de la población, por lo que se crean programas para controlar los asentamientos, tal es el caso del programa de Ensanche de la Ciudad de México en 1903, en el que se propone enaltecer el entorno urbano, intentando dar una respuesta factible de vivienda surgida en la ciudad, provocada tanto por el aumento de la población como por el deterioro y la insalubridad de muchos edificios habitacionales de la época virreinal. Como puede percibirse en este plano del año 1900, se empieza a vislumbrar el crecimiento de la ciudad en las últimas décadas del siglo XIX, se observa claramente como la zona que comprende el área de estudio es considerada como una zona de terrenos pantanosos, ubicados abajo del cuartel número VIII, ya que antiguamente formaba parte del antiguo lago de Tenochtitlán. El río de la Piedad se formaba de los derrames de las lomas situadas arriba de Tacubaya, atravesaba las Calzadas de la Piedad, del Niño perdido y el de la Candelaria, así como de las zonas de los potreros de Algarín y rancho de Xola, lo que ocasionó también grandes problemas ya que frecuentemente en los periodos de lluvia, el río de la piedad se desbordaba por lo que fue entubado en década de los treinta del siglo XX.



Imagen 3. Plano general de la Ciudad de México en 1900. Fuente AHDF

En el detalle del octavo cuartel, se observa perfectamente definido el perímetro de lo que posteriormente será la Roma, además en el barrio de Romita, se observa prácticamente como una zona de cultivo y no una zona rural. La diferencia que se marca en este plano, en cuanto a la representación de lo urbanizado en color amarillo y lo rural o zona de cultivo en color verde.



Imagen 4. Detalle del Barrio de la Romita.

La desecación de los lagos, la transformación urbana y el crecimiento de la ciudad de acuerdo con las normas impuestas por el progreso de la época Porfiriana, y la técnica moderna obligaron a la desaparición de las acequias, canales y vías utilizadas.

1.2.2. SISMOS

La Ciudad de México a lo largo de su existencia, ha sufrido infinidad de sismos y varios terremotos. El gigantesco crecimiento experimentado tanto en sus límites como en su población fue la causa de que el terremoto del 19 de Septiembre de 1985 se convirtiera en el más devastador de todos los tiempos. En la siguiente relación, se enlistan los sismos registrados durante el siglo XX que van de mediana a alta intensidad, elaborada por el Instituto de Geografía de la UNAM⁶:

<i>Fecha</i>	<i>Consecuencias</i>
1907/ 14 de abril	Derribó el colegio Salesiano, cañerías y produjo grietas en las calles.
1909/ 30 de julio	Derrumbes de casas y bardas en la Ciudad. Causó daños en Palacio Nacional.
1911/ 7 de junio	Derrumbó el cuartel de San Cosme, el altar de la Iglesia de San Pablo y tiró muros en varias partes de la ciudad. Flexionó rieles de tranvía y produjo grietas en las calles. Destruyó 119 casas en el DF.
1912 / 19 de nov.	Derrumbes en muchas bardas y varias casas destruidas. Grietas en las calles y roturas de tuberías de agua y cables. Daños en los templos de San Sebastián, La Palma y la Profesa, Palacio de Minería, Las Vizcaínas y el teatro principal, entre otros.
1928 / 22 de marzo	Cuartheaduras en muchas casas y derrumbe de algunas bardas.
1928 / 17 de junio	Grietas en el pavimento y daños numerosos.
1928 / 9 de octubre	Varios derrumbes de bardas y casas.
1932 / 3 de junio	Numerosas grietas y casas derrumbadas. Gran cantidad de cañerías reventadas. Derrumbó varias casas y tiró muchas bardas.
1941/ 15 de abril	Dañó la cúpula del cine Insurgentes. Cuarteó edificios y produjo grietas en las calles.
1957 / 28 de julio	Destruyó varias casas y edificios en la Ciudad de México. Derribó el Ángel de la Independencia. Se levantó el pavimento de varios sitios.
1979 / 14 de marzo	Daños en la Colonia Roma. Destruyó la Universidad Iberoamericana en la colonia Campestre Churubusco.
1985/ 19 y 20 de septiembre	Gran destrucción en el centro de la Ciudad y en las Colonias Doctores, Guerrero, Tepito, Morelos; Roma, Juárez, Merced, Tlaltelolco, etc. Destruyó casi 2000 edificios, levantó el pavimento y rompió las redes de tuberías en varias partes de la ciudad.

En el Archivo histórico del Distrito Federal , existe un informe del terremoto del 7 de junio de 1911 que describe los daños causados por este terremoto, se menciona que se registraron 119 casas dañadas en la municipalidad de México, una de las zonas más afectadas fue el poniente de la ciudad, en colonias como la Santa María la Ribera y la de los Arquitectos, en

⁶ UNAM. Terremotos en la Ciudad de México. www.unam.mx/SNN/DOC/sismo85.

la Roma se habla sólo de la caída de algunas bardas, pero ninguna vivienda. El 15 de abril de 1941 el sismo dañó muchas viviendas de la Colonia Roma, incluso, se cayó la cúpula del cine Insurgentes en el extremo norponiente de la zona, en la colonia Juárez. Probablemente muchas de las grandes casonas de la Roma se perdieron con este sismo. De la misma forma la dañaron los sismos del 57 y 79.

Como se había mencionado, la ciudad de México se encuentra situada sobre el lecho fangoso de un antiguo sistema de lagos, por lo que gran parte del suelo se caracteriza por tener baja resistencia de carga y alto contenido de agua. Según investigaciones que se han hecho en el Instituto de Geofísica de la UNAM, señalan que las ondas sísmicas del terremoto de 1985 quedaron atrapadas dentro de ese lecho, cuyo espesor es de 40 a 50 metros, presentándose ahí una fuerza vibratoria 30 veces mayor que en los lugares donde el terreno era firme.

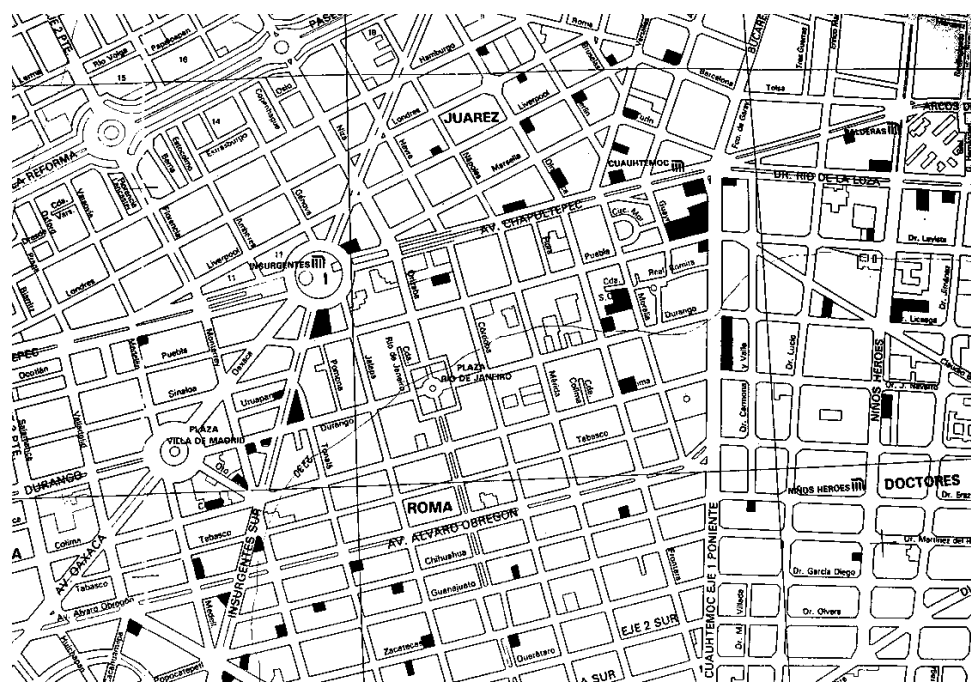


Imagen 5. Plano en el que se ubican los edificios que se cayeron en el terremoto de 1985. Fuente: Carta preliminar de ubicación de daños de los sismos S.I.G.S.A. en donde se muestra la ubicación de los derrumbes fotoidentificados en el vuelo de fecha 19 de septiembre de 1985.

Sin duda alguna la mayor parte de los edificios construidos en las primeras décadas de la colonia Roma no habían resultado dañados, probablemente si eran de mejor factura y mejor

calidad arquitectónica que los modernos de esa época, pero también la altura estaba en proporción y relación con el peso de la estructura. Relación que no se respetó con los edificios construidos entre los años cincuenta y ochenta, por lo que se sumaron estas dos variables, deficiente calidad arquitectónica con el peso desproporcionado en relación a la altura de los edificios. En el libro de Edgar Tavares, escribe algo que resulta significativo, comenta que en una plática ocasional con una señora del rumbo, después del sismo del 85, le dijo: “seguramente don Porfirio se estará riendo al ver que sus casas se encuentran de pie mientras que los nuevos edificios están tirados a media calle”.⁷



Las escenas de destrucción después del terremoto fueron dramáticas, muchos de los edificios insólitamente quedaron prácticamente volteados.

Imagen 6. Edificio destruido en la Calle de Zacatecas. Fuente: Colonia Roma, Edgar Tavares. Página 145.

Irónicamente los edificios del porfiriato que resultaron afectados fueron precisamente porque un grandulón les cayó encima, además la mayoría de los edificios antiguos que resultaron dañados estructuralmente se debió principalmente a que el edificio moderno colindante se recargó sobre el edificio antiguo, como es el caso de el inmueble de Córdoba 82, Córdoba 86 que tuvo que ser demolido, el de Chiapas 61 que fue destruido por el colindante, el de Chihuahua 72, Querétaro 171⁸. De los 197 edificios dañados con este terremoto, sólo tres casas de las primeras décadas del siglo XX se destruyeron totalmente.

Desgraciadamente los edificios destruidos por el terremoto fueron sustituidos por edificios que rompen completamente con la imagen urbana. La consecuencia directa del derrumbe de algunos edificios en la Roma, fue la desproporcionada diferencia de niveles que mostraban

⁷ Edgar Tavares. *Colonia Roma, México*, Clío, 1995, p.147.

⁸ *Ibidem.*, p. 146.

con respecto a sus colindantes. En general esto trajo como consecuencia un despoblamiento por parte de sus habitantes permitiendo así la entrada de nuevos giros como el de servicios y comercios.

Se observa este edificio de 8 niveles completamente recargado sobre su vecino, una casa de nivel y medio, severamente dañado estructuralmente a causa del hundimiento provocado por este edificio, además de que no se respetó mantener una mínima distancia de colindancia.

El hundimiento en parte también se pudo haber generado antes del terremoto, ya que se excavó profundo para hacer la cimentación de estos edificios y esto provocó en parte el hundimiento de los edificios vecinos.



*Imagen 7. Plaza Río de Janeiro # 46.
Foto: A. Contreras, abril 2006.*

1.3 INFRAESTRUCTURA

La Roma, junto con las colonias Condesa, Hipódromo, Juárez y Escandón, fueron parte de un proyecto urbano denominado de “*Embelllecimiento de la ciudad*”, con motivo de la celebración del primer centenario de la Independencia. Estas colonias fueron dotadas de todos los servicios, que hasta ese momento marcaban la modernidad, como lo era el alumbrado público, servicios de drenaje y alcantarillado, agua potable, teléfono, calles

pavimentadas, transporte público, amplias banquetas y sobre todo la dotación de espacios verdes como plazas y jardines, que hasta la fecha se conservan.

La introducción del transporte público masivo y la consolidación de esta zona con nuevos usos, trajo como consecuencia los cambios urbanos, sobre todo la ampliación de avenidas, fue el principal detonante para la destrucción de muchos inmuebles, particularmente en el centro de la ciudad. A finales de la década de los sesenta, se inicia la construcción de las tres primeras líneas del Transporte Colectivo Metro y la apertura de nuevos ejes viales. Aunque debe señalarse que en ambos casos, en la Roma no se detectan transformaciones debido a estos cambios, ya que las líneas del metro que atraviesan la Roma, la línea 1 al norte por Avenida Chapultepec, La línea 3 al oriente por Avenida Cuauhtémoc, y al sur la línea 9 por Baja California, no dañaron la estructura urbana ya que se hicieron subterráneas. En el caso de los ejes viales, no se distingue en la revisión de planos que se presentara algún cambio urbano o que alguna calle se haya ampliado para convertirla en eje vial. La infraestructura de la Colonia Roma esta cubierta en su totalidad, aunque actualmente esta sobresaturada, ya que se rebaso la capacidad de los servicios⁹.

El servicio de drenaje es el que debido al envejecimiento de las redes y la saturación debido a la subutilización en los últimos años con las lluvias ha provocado problemas que van desde los encharcamientos hasta las inundaciones, que antes no se daban.

Agua potable: Existe una cobertura del servicio al 100%. El abastecimiento para esta zona central de la ciudad proviene de fuentes internas y externas conformadas por el sistema Lerma. (fuente Programa Delegacional). El principal problema que enfrenta la red de agua potable no es precisamente el suministro, sino la gran cantidad de fugas que se generan debido a la antigüedad de las tuberías y al continuo proceso de asentamientos sufridos en el terreno.

⁹ Información obtenida a partir del *Anexo Gráfico del Plan Parcial de desarrollo urbano de la Delegación Cuauhtémoc*. Publicado por el Departamento del Distrito Federal. Gobierno del Distrito Federal. Plano No. 12, año 2000.

Drenaje: También tiene un nivel de cobertura del 100%, y el 97 % de las viviendas están conectadas al sistema (SINCE 2000). Además esto se ha reforzado con un sistema de colectores que se presentan de poniente a oriente y de sur a norte.

Energía eléctrica: La totalidad del territorio cuenta con esta infraestructura y el 98% de las viviendas particulares cuenta con este servicio.

Alumbrado público: El nivel del servicio es satisfactorio y esta cubierto en su totalidad.

Vialidad y Transporte:

Avenidas principales. La Colonia Roma Norte esta limitada al poniente por la Avenida de los Insurgentes, al norte por la Avenida de Chapultepec, al oriente se encuentra la avenida Cuauhtémoc (Eje 1 Poniente) y al sur con la Avenida Álvaro Obregón.

Ejes viales Se encuentra el eje 2 Poniente Monterrey y el eje 1 Poniente Avenida Cuauhtémoc. Al sur se encuentra el eje 2 sur Yucatán, y al norte la avenida de Chapultepec.

Vialidades primarias: que tienen intersecciones, llegan a medir de 30 a 40 metros, el transporte público circula por estas vías. Aquí se ubica la Avenida de los Insurgentes, Avenida Cuauhtémoc y la Calzada de Chapultepec.

Vialidades secundarias: se generan a partir de las vialidades primarias, dentro de la red de vialidad permite la distribución interna y el acceso a zonas específicas, su sección es de 20 a 30 metros.

Vialidades locales: Se alimentan de las vialidades secundarias, su sección es de 15 a 20 metros.

En cuanto al tránsito uno de los principales problemas que enfrenta la Roma es la saturación de vehículos en las horas pico, debido a la gran cantidad de oficinas y colegios que se encuentran en la zona, provocando fuertes congestionamientos viales , aunado a la mala sincronización de los semáforos .

Transporte. El transporte público que da servicio en esta zona en primer lugar esta el Sistema de Transporte Colectivo Metro, el Metro Bus que sustituyó en gran medida el Sistema de Autotransporte Urbano de Pasajeros Ex R100 y esto se complementa con las rutas de los microbuses.

**RUTAS PARADEROS Y ÁREAS DE TRANSFERENCIA DE TAXIS
COLECTIVOS
(PESERAS) DENTRO DE LA COLONIA ROMA.¹⁰**

Ruta, Origen – Destino	Parque Vehicular	Ubicación de las bases y áreas de transferencia
1. Metro Cuauhtémoc – Unidad Vicente Guerrero	43	Colonia Roma Norte
1. Metro Chapultepec – Central de Abastos	43	Colonia Roma
1. Metro Chapultepec – Metro Pantitlán	43	Colonia Roma
1.-Metro Cuauhtémoc – Metro Pantitlán	43	Colonia Roma
1. Metro Insurgentes – Metro Aeropuerto	43	Colonia Roma Norte
2. Metro Chapultepec – Santa Fe	60	Colonia Roma Norte
2.- Metro Insurgentes – Valle Dorado	47	Colonia Roma Norte
2.- Metro Chapultepec * - Valle Dorado	20	Colonia Roma Norte
23.- Parque México – Parque Vía	88	Colonia Roma Sur
103.- Durango – Palacio de Hierro- Álvaro Obregón	60	Colonia Roma Norte

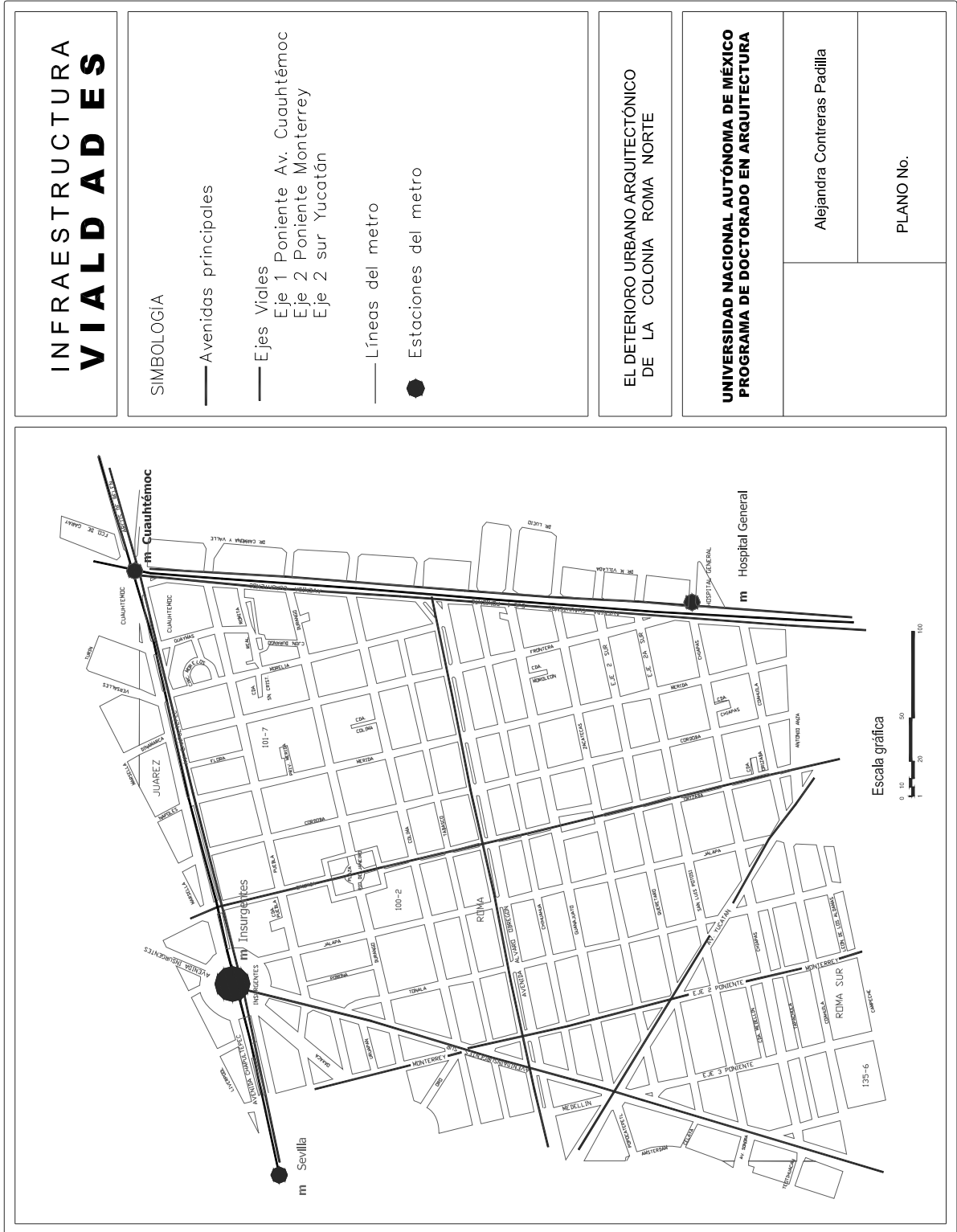
Fuente: Dirección General de Servicios de Transporte; Secretaría de Transporte y Vialidad; Rutas de Servicio Colectivo que Circulan por la Delegación Cuauhtémoc; Departamento del Distrito Federal.

Estaciones del metro. Sobre la Calzada de Chapultepec se desarrolla parte de la línea 1 del metro (Observatorio – Pantitlán) en donde se encuentran las estaciones Sevilla, Insurgentes, Cuauhtémoc.

Sobre la Avenida Cuauhtémoc esta la línea 3 (Universidad – Indios verdes), sobre esta zona se encuentran las estaciones, Hospital General y Centro Médico. Aunque la estación Hospital General está sobre la Avenida Cuauhtémoc, únicamente tienen salida hacia la Colonia de los Doctores, es sólo en la estación Centro Médico, que tienen salida hacia las dos colonias.

¹⁰ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Información obtenida del Cuadro 21. Rutas, paraderos y áreas de transferencia de taxis y colectivos y “peseras”, pp. 22 y 23.

Plano 2. Infraestructura en la Colonia Roma. Vialidades.



1.4 Equipamiento

De las 16 delegaciones del Distrito Federal, la delegación Cuauhtémoc se ubica en el primer sitio del índice general de equipamiento del gobierno y de cultura; de educación y salud ocupa el segundo lugar. Con base en el Programa Parcial de Desarrollo de la Delegación, ubica dentro que los principales equipamientos en el área de estudio son el Centro Escolar Benito Juárez, en la esquina de las calles de Jalapa y Huatabampo, la Plaza Cuauhtémoc en Avenida Cuauhtémoc esquina con Antonio Anza y el Centro Urbano Benito Juárez. En cuanto al equipamiento se establecen los subsistemas que se generan en esta zona. En el siguiente listado se consideran únicamente los edificios registrados por Bellas Artes, siendo los elementos más representativos:

Subsistema de educación. En cuanto a este rubro, la Roma cuenta con una amplia gama de oferta educativa en todos los niveles, desde preescolar hasta nivel universitario. Existen varios inmuebles adaptados para dar este servicio, como son los siguientes inmuebles: Frontera 120, Tabasco 86 y 88, Tonalá 18, Durango 105, Durango 109, Jalapa 37, Jalapa 44, Jalapa 50, Jalapa 54 y Jalapa 94.

Subsistemas culturales. Centro Cultural Telmex, que prácticamente esta en el barrio de Romita en el cruce de calzada de Chapultepec y Cuauhtémoc, existen dos plazas comerciales con varias salas de cine, una de ellas ubicada sobre Avenida Cuauhtémoc en el Pabellón Cuauhtémoc, y otro sobre Avenida de los Insurgentes y San Luis Potosí. Existen una gran cantidad de inmuebles cuyo uso es el de Galerías de Arte como los que se ubican en Flora 9 y 12, Álvaro Obregón 49, Álvaro Obregón 71 y 73 conocida como la casa del Poeta, La Casa Lamm en Álvaro Obregón 99, la Casa Universitaria del Libro en la calle de Orizaba 18, Orizaba 76, Plaza Río de Janeiro 93, Plaza Río de Janeiro 56 también llamada la casa de las brujas, Tabasco 216, Colima 196 y la Liga española de fútbol amateur en la avenida Chapultepec 178. Existen dos clubes sociales, uno en la calle de Colima 160 y otro en el 194 de la misma calle.

Subsistemas Salud: se esta construyendo una clínica del IMSS en la calle de Orizaba, existen dos hospitales particulares, uno ubicado en la esquina de Durango y Mérida y el otro sobre la Avenida Álvaro Obregón, además de un sin número de consultorios particulares.

Subsistema Comercio y Abasto: existen varios mini supers en la zona, pero ninguna tienda departamental en el perímetro de la Roma Norte, lo que se refuerza con un sin fin de misceláneas que cubren las necesidades de la población. En cuanto a abastecimiento, en la Roma no encontramos un mercado, el más cercano esta en la colonia Juárez, en la esquina de Cuauhtémoc y Bucareli, y al sur el mercado que se ubica entre Monterrey y Medellín en la Roma sur.

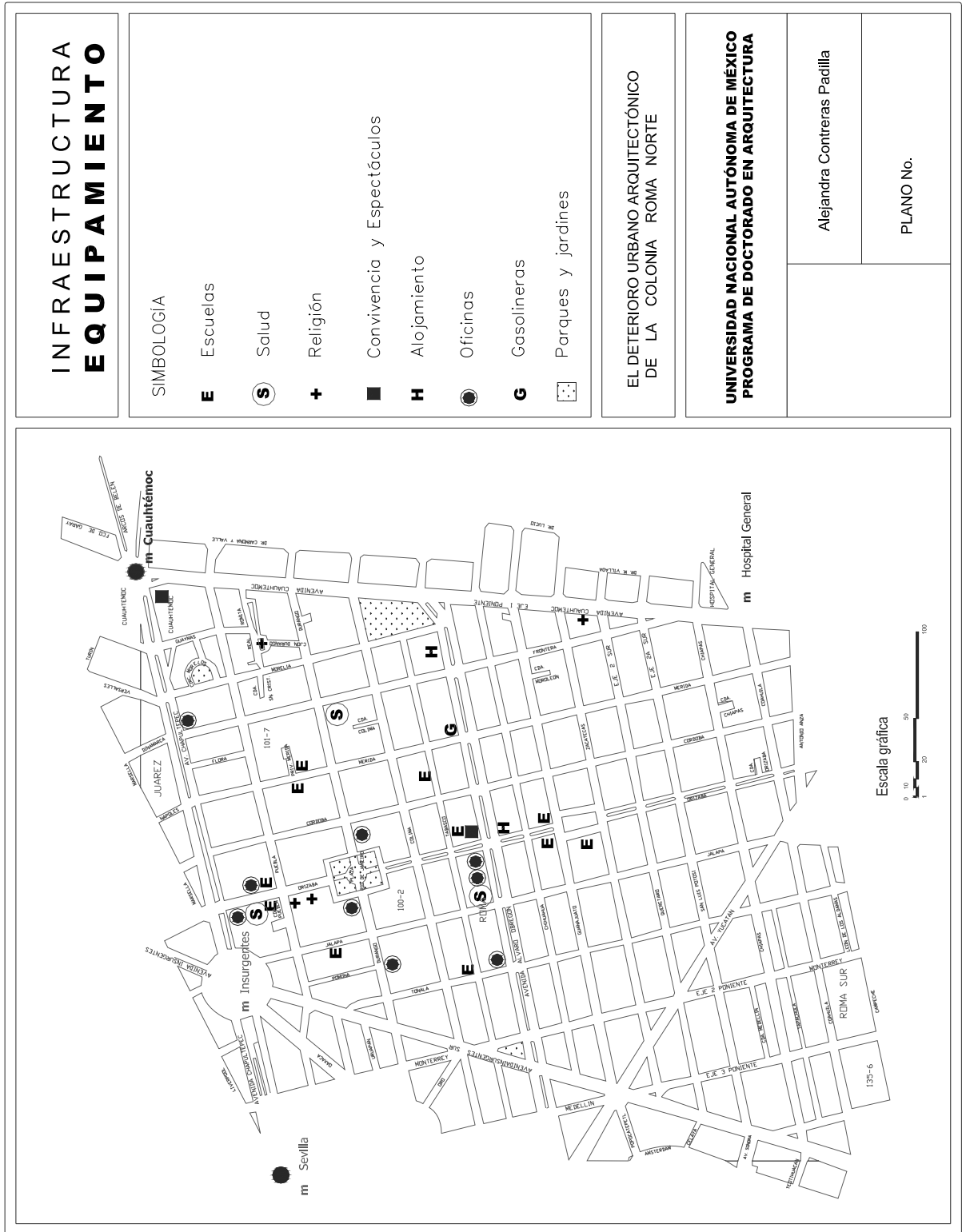
Plazas, Parques y Jardines. Existen tres parques, el principal de la Colonia es la Plaza Río de Janeiro, ubicado en el cruce de Orizaba y Durango; El parque Ramón López Velarde o Jardín Pushkin, localizado en la esquina de Avenida Cuauhtémoc y Álvaro Obregón; y Parque Juan Rulfo, que se ubica en el cruce de la avenida de los Insurgentes y Monterrey.

Religión : se cuenta con dos edificios religiosos, el templo de la Sagrada Familia ubicado en la calle de Orizaba y el templo de Nuestra Señora del Rosario en la Avenida Cuauhtémoc 185.

Oficinas: existen oficinas públicas como el Tribunal Agrario, oficinas de la Procuraduría General de la República, la representación del estado de Quintana Roo en la calle de Álvaro Obregón, y en el sector privado destacan edificios corporativos, el edificio del Arzobispado en la calle de Durango # 90 y la Embajada de Haití en la calle de Córdoba 23 A.

Gasolineras. Solo hay una gasolinera en esta zona ubicada en la esquina de Álvaro Obregón y Mérida.

Plano 3. Colonia Roma. Equipamiento



1.5 DATOS DEMOGRÁFICOS BÁSICOS

Actualmente en la delegación el uso de suelo predominante es el mixto y no el habitacional. La primer consecuencia de esto fue la caída de la población en el área central de la ciudad, este fenómeno se empezó a dar en la década de los años setenta, fueron el resultado de muchos factores entre los que se pueden mencionar los siguientes: el cambio de uso habitacional por el de comercio y servicios, que trajo como consecuencia directa que el costo del valor del suelo se fuera incrementando, a la vez que para los dueños de los predios era más rentable construir un edificio para oficinas que una vivienda. Y quizá el factor que mayor impacto tuvo para que se diera rápidamente el despoblamiento de esta zona fueron los sismos del 85 que se registraron en el Distrito Federal.

Desde la década de los cuarenta, la Colonia Roma dejó de ser considerada una zona residencial de lujo, adquiriendo esta categoría las recién formadas colonias Polanco, Lomas de Chapultepec y Jardines del Pedregal. Es en ese momento cuando no sólo la Roma, sino todas las colonias que rodeaban al centro de la ciudad experimentaron este fenómeno. Este proceso que lleva más de medio siglo, se debe básicamente al auge económico, industrial, social y cultural que se manifestó en el país, además de que en poco tiempo sectores de clase media provenientes de diferentes estados del sureste del país comenzaron su migración hacia la ciudad de México, gente dispuesta a trabajar en fábricas, como burócratas o empleados de algún comercio¹¹. Este crecimiento económico en el país provocó un aumento en la población urbana, muchas de estas personas llegaron a la Roma, también desde esta época empezó una dinámica que se mantiene hasta nuestros días, la renta de cuartos para estudiantes pensionados que llegaban de provincia.

En la década de los sesenta la Roma se presenta ya como una zona predominantemente comercial, escolar y de oficinas, esto trayendo como consecuencia directa la modificación de los edificios construidos para satisfacer los nuevos usos que requería la población en ese momento o simplemente si no se adecuaban se demolían para hacer un edificio que si

¹¹ Edgar Tavares, *op cit.*, p. 124.

cumpliera con las nuevas necesidades. Gradualmente empieza a disminuir la población, pero es hasta la década de los ochenta cuando empieza el proceso de densificación.

Al encontrarse la Colonia Roma en la zona III lacustre del Distrito Federal, el terremoto registrado el 19 de Septiembre de 1985, causó graves daños, muchos edificios resultaron dañados en su estructura y otros tantos llegaron al derrumbe total. Sin duda el terremoto y las fatídicas consecuencias que trajo consigo fue lo que detonó el proceso de desplazamiento de la población hacia otras zonas de la ciudad o hacia la provincia. Este fenómeno de éxodo de la población se mantuvo durante más de una década, creciendo aún más los espacios destinados al comercio y servicios, en la actualidad la Roma enfrenta un proceso de repoblamiento.

1.5.1 La población

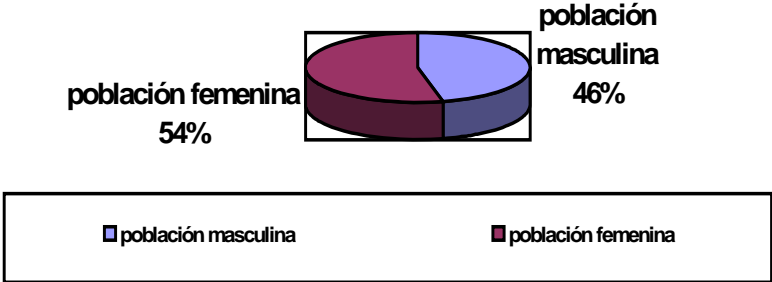
El análisis se limita al desarrollo que tuvo la colonia en los últimos 20 años, pero es importante señalar que según datos del INEGI (Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática) el mayor número de pobladores en la zona se registró en la década de 1970 a 1980. Hacia 1995, a diez años de los sismos, la población presentó una tasa negativa del 3.78%, dejando claro el problema de expulsión de la población. Hacia el año 2000, el problema del abandono de la población residente de las zonas centrales de la ciudad, se planteó la formulación de nuevas propuestas buscando su repoblamiento. La densidad de población para el caso de la Colonia Roma es de 200 a 350 habitantes por hectárea.

Con base en los datos del INEGI en el año 2000¹² se observa que la población menor a 19 años representa el 18% del total de la Colonia Roma; predomina la población adulta, siendo el 72%, y los adultos mayores representan el 12%. Por lo tanto es evidente que en la Roma se registra un fenómeno diferente al que se presenta en el resto de la delegación, en donde según el Programa delegacional en la actualidad en la zona central de la ciudad hay “un proceso de envejecimiento de la población”, debido básicamente a un proceso de migración de la población con edades entre los 15 y 60 años, y también a que cada vez hay menos

¹² XII Censo General de Población y Vivienda, Instituto Nacional de Estadística, Geografía e Informática, México, 2000.

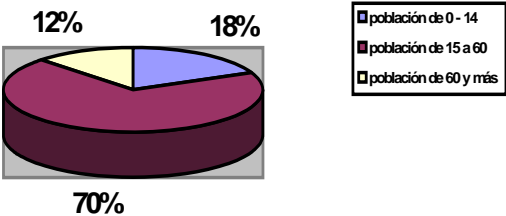
nacimientos. En el año 2000 la población de la delegación era de 516,255 habitantes, mientras que en la Roma era de 26,610 habitantes, tan sólo el 5 % del total de la población de la delegación. En ese mismo año, de un total de 26,610 habitantes de la Roma, la población masculina es de 12,323, mientras que la femenina es de 14,287 habitantes.

Gráfica 1. Distribución de la población



En cuanto a las edades promedio de los habitantes de la Roma, se distingue que la mayor parte de la población es adulta. En el grupo cuyas edades oscilan entre los 15 y 60 años se ubica el mayor número de personas siendo este grupo de 18,422. En cuanto a la población infantil y juvenil la cantidad de habitantes es de 4,864, mientras que el menor número corresponde a la población mayor a los 60 años, cuya cifra asciende a los 3,324 habitantes. Esto marca una clara diferencia con respecto al fenómeno que esta ocurriendo en el resto de la delegación en donde la concentración de la población se da precisamente en el grupo poblacional mayor a los sesenta.

Gráfica 2. Población en la Colonia Roma



La población joven se observa así: se detecta que el mayor número se encuentra entre los rangos de edades de entre los 0 y 14 años, después el grupo de jóvenes entre 20 y 24, y por último el grupo de edades de 15 a 19 años. La pirámide poblacional se distribuye de la siguiente manera:



G

gráfica 3. Población joven de la Colonia Roma

1.6 DATOS SOCIOECONÓMICOS

1.6.1 LA POBLACIÓN ACTIVA Y LOS SECTORES ECONÓMICOS

Es necesario considerar no sólo la zona de estudio, sino las zonas que le rodean para así poder establecer comparaciones y determinar que elementos son similares en esta región. La zona de estudio comprende dos áreas geográficas (AGEBS) definidas por el INEGI que son la zona que en términos de este trabajo son: 2 (100-2) y la 3 (101-7), las otras cinco zonas pertenecen a la zona Roma norte y Roma sur.

Análisis comparativo de la población y los usos del suelo.

En función de los datos poblacionales se estableció una analogía con el estudio de la renta del suelo, de esta forma se pueden identificar y localizar espacialmente estas zonas en función del mercado inmobiliario y del poblamiento o despoblamiento de algunos sectores, en donde se está centralizando el problema del deterioro urbano.



Plano 4. AGEBS de la Colonia Roma, Roma norte y Roma sur.

De las siete zonas, la número 6 que es la que se ubica al sur de la avenida Álvaro Obregón, todavía colonia Roma, es la que mantiene el mayor número de población económicamente activa representada por el 27% de la población le sigue la zona 3 (que pertenece al área de estudio) con un porcentaje del 23% del total de la población en toda el área. La zona con el menor porcentaje de población económicamente activa es la zona 4, en la Roma norte tan sólo con el 4%.

Grafica 4. Población económicamente activa.

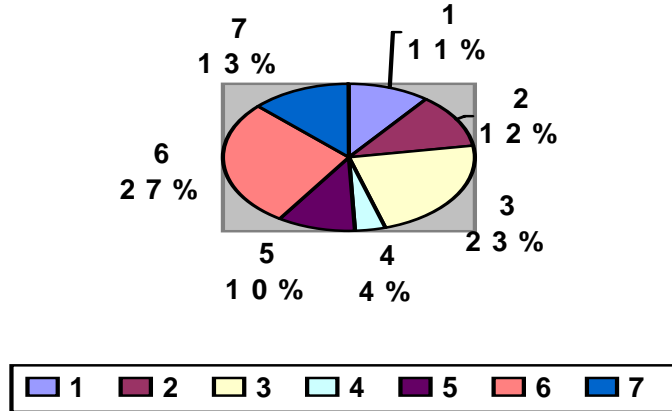


Tabla 1. Características de la población.

Núm.	AGEB	Población económicamente activa	Población económicamente inactiva	Población desocupada
1	099-8	1,184	651	15
2	100-2	1,358	824	21
3	101-7	2,550	1,532	46
4	108-9	464	326	3
5	109-3	1,118	658	24
6	110-6	3,145	1,904	52
7	111-0	1,455	764	12
	<i>total</i>	11,274	6,659	173

Gráfica 5.

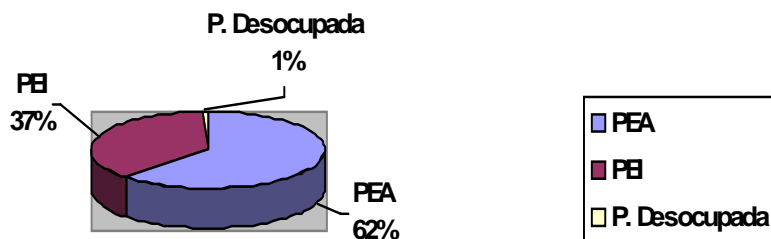
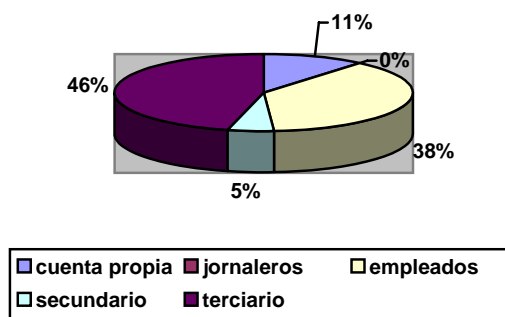


Tabla 2. Principales actividades económicas de la población

Núm.	AGEB	Sector secundario	Sector terciario	Empleado /obrero	Jornalero/ Peón	Por cuenta propia
1	099-8	124	955	770	24	273
2	100-2	124	1140	926	-	299
3	101-7	269	2139	1793	-	508
4	108-9	60	382	330	-	98
5	109-3	109	942	748	44	203
6	110-6	327	2636	2170	14	656
7	111-0	169	1232	1001	-	265
	<i>total</i>	1,182	9,426	7,738	82	2,302

Particularmente la población de la zona de estudio se observa que el 46% de la población se dedica al sector terciario, le sigue el 38% de la población que trabajan como empleados; tan sólo el 11% trabaja por cuenta propia, el 5% trabaja en el sector secundario y en esta zona no se tiene ningún registro de población que se emplee como peón o jornalero.

Gráfica 6. Principal ocupación de la población en la zona de estudio en el año 2000.



La tendencia en el resto de la zona se mantiene igual, sólo disminuye un punto porcentual el sector de empleados y aumenta un punto el sector secundario. Pero en general se mantiene la misma tendencia.

Gráfica 7. Principal ocupación de la población en la zona de estudio en el año 2005.

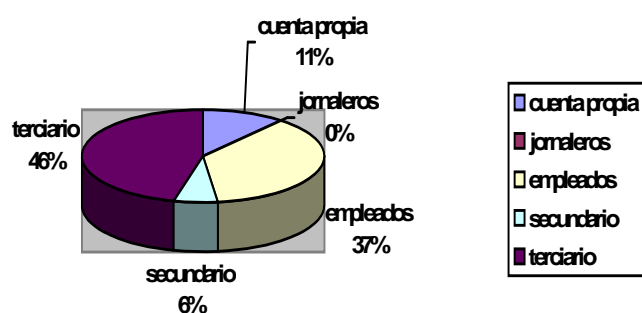
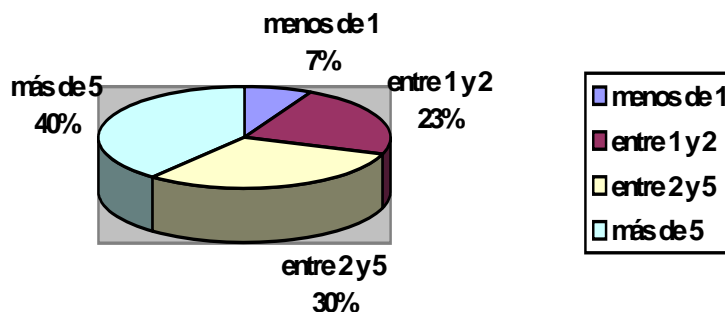


Tabla 3. Ingresos mensuales de la población

Núm.	AGEB	Menos de 1 salario min.	Entre 1 y 2 salarios min.	Entre 2 y 5 salarios min.	Más de 5 salarios min.
1	099-8	87	213	370	402
2	100-2	72	235	341	538
3	101-7	148	477	831	739
4	108-9	25	88	138	182
5	109-3	90	217	327	335
6	110-6	209	705	931	937
7	111-0	78	246	330	589
	total	709	2,181	2,898	3,722

En la zona de estudio se observa que el 40% de la población tiene un ingreso superior a los 5 salarios mínimos mensuales, le sigue el 30% de la población que gana entre dos y cinco salarios mínimos; con el 23% esta la población que percibe mensualmente entre 1 y 2 salarios mínimos, siendo solamente el 7% de la población la que tiene el ingreso más bajo, de un salario mínimo.

Gráfica 8. Ingresos de la población en la zona de estudio.



1.6.2 Relación de ingresos y variables de educación

Se consideran para este estudio los datos relacionados con la población mayor de 15 años y su nivel de escolaridad. El grado promedio de la población en estos sectores es en promedio de 11.6 (segundo año de secundaria).

Tabla 4. Nivel de escolaridad en los habitantes de la Roma

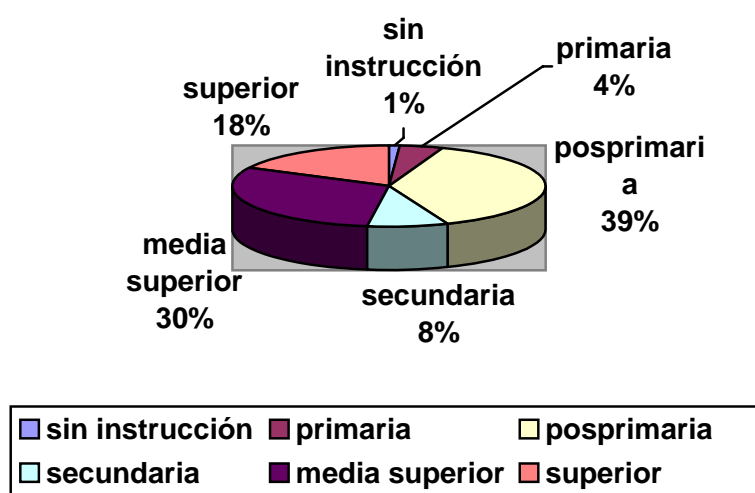
Núm.	AGEB	Población de 15 años o más sin instrucción	Población con primaria completa	Instrucción posprimaria	secundaria	Media superior	Superior
1	099-8	75	134	1,426	247	1,179	709
2	100-2	36	182	1,737	332	1,405	905
3	101-7	90	383	3,144	745	2,399	1,304
4	108-9	15	72	629	123	506	302
5	109-3	67	152	1,329	305	1,024	589
6	110-6	114	455	3,971	940	3,031	1,685
7	111-0	52	174	1,788	328	1,460	922
	Total	449	1,552	14,024	3,020	11,004	6,416

En cuanto a los niveles de escolaridad vemos que el mayor porcentaje de la población tiene un nivel de escolaridad de posprimaria representada con el 39%, le sigue la población que tiene estudios a nivel medio superior con un 30%; en tercer lugar con el 18% se ubica la

población con estudios a nivel superior; con el 8 % se ve representada la población con estudios de secundaria; tan sólo el 4 % de la población tiene la primaria terminada y solamente el 1 % esta sin instrucción.

Por lo tanto estamos hablando de casi la mitad de la población de este sector tiene educación media superior y superior (el 48%), y le sigue el sector de la población que tiene alguna carrera técnica.

Gráfica 9. Niveles de escolaridad





2

LOS CAMBIOS Y LAS TRANSFORMACIONES

2.1 Definición

Algunas consideraciones en torno al deterioro

El deterioro es un proceso natural y cultural que se da en los seres vivos y en los objetos, tienen un tiempo determinado, surgen o nacen, crecen o se consolidan, se desarrollan y mueren. En el caso de los objetos inanimados empieza su proceso de envejecimiento en el momento en el que se les deja de utilizar. El uso, le da vida a las cosas, en el momento en el que se les deja de usar, poco a poco se empiezan a deteriorar. El tema del deterioro genera pensamientos polarizados como son que los objetos deben ser útiles o inútiles, viejos o modernos, productores o consumidores, funcionales u obsoletos, finalmente vivos o muertos. Al hablar del tema del deterioro podemos abordarlo desde diferentes enfoques, a continuación se definen brevemente tres de ellos.

Por otra parte diferentes autores han definido el concepto de deterioro, se toman tres visiones que abordan el tema desde diferentes perspectivas. Carlos Chanfón define el deterioro como: *“la degeneración de la materia física, como característica de envejecimiento, es en sí un valor delatorio, que no necesariamente debe eliminarse”*¹³, pero no encuentra en el término de deterioro una significación lo suficientemente amplia que abarque toda la problemática, pero si lo encuentra en el término de alteración al considerar que *“toda la materia física como energía, que no se crea ni se produce sólo se transforma, así todo deterioro de materia física, en el concepto tradicional, debe ahora considerarse como una transformación que, en alguna manera **altera** la estructura molecular.”*

Para Kevin Lynch, también existe una relación entre el flujo existente entre materia y energía, similar al que se da entre el proceso de degradación y la sociedad. Esta relación la define desde diversas visiones, una de ellas la visión económica, en la que determina: *“la producción es loable pero molesta, el consumo es grato pero deplorable, eliminar los subproductos es a la vez ingrato e improductivo y un exceso de consumo es el camino hacia el desastre”*¹⁴, por lo tanto en términos de consumo mientras un objeto nos produzca bienestar, seguiremos invirtiendo en él, cuando deja de darnos un satisfactor se convierte en

¹³ Carlos Chanfón Olmos, *Fundamentos teóricos de la Restauración*, México, UNAM, 1996, p. 302.

¹⁴ Kevin Lynch, *Echar a perder. Un análisis del deterioro*, Barcelona, Gustavo Gili, 2005, p. 41.

un problema en el sistema, sale del presupuesto y por ende se convierte en un objeto percedero. Esta visión fácilmente puede trasladarse a la arquitectura.

Por último tenemos la visión de Guglielmo De Angelis D' Ossat, quien considera que un edificio es el resultado de una suma de intervenciones sucesivas, cada una va dejando huellas a lo largo de la historia del propio edificio, y el autor define que estos cambios van alejando al objeto de su estado original. Además existen otros factores que con el tiempo van alterando también los procesos de cambio así como al propio edificio. *Estas causas las define como intrínsecas y extrínsecas. Las primeras referidas a la posición del edificio, inherentes a la estructura, también se refiere a la posición geotopográfica de la orientación, referente al terreno de fundación del edificio, etc... y el segundo se refiere en modo general a los elementos singulares (o particulares) del edificio, como son la piedra, el mármol, elementos de terracota. Se refiere también a los sistemas constructivos y a la tecnología con que cuenta en edificio*¹⁵.

A) Aspectos sociales

La suciedad, es una idea que esta ligada al contexto y a la cultura. Es algo fuera de lugar, en especial aquello que resulta desagradable, peligroso y difícil de eliminar. “Desagradable”, “peligroso”, y “fuera de lugar” se definen culturalmente y hacen referencia a una situación que rompe con nuestra idea de equilibrio, limpieza, orden o funcionamiento, con base en el sentido que cada individuo le da a estos términos, automáticamente al no entrar en nuestros rangos las cosas tienden a representar un riesgo. También existe la idea de que las cosas usadas o de segunda mano son para los pobres, a no ser que esas cosas sean lo bastante escasas como para considerarlas antigüedades. También en gran esto se debe a la calidad con la que están hechos estos objetos.

En ese sentido las antigüedades son cosas que nunca se han desechado, sino que han sido continuamente usadas y continuamente mantenidas, porque conservan aun calidad en su obra. Sin embargo a medida que estas auténticas antigüedades se hacen más escasas, nace la necesidad de ciertas clases o grupos sociales de coleccionarlas. Urbanamente esto

¹⁵ Guglielmo De Angelis D'Ossat, *Guida allo studio metodico dei monumenti e delle loro cause di deterioramento*, Faculty of Architecture University of Rome, Roma, 1970, p. 32.

podemos comprobarlo, ya que vemos colonias de la ciudad de México que fueron creadas durante el periodo decimonónico, que en su momento fueron zonas residenciales, que albergaban a las clases sociales prominentes de aquella época, y poco a poco a lo largo del siglo XX fueron cambiando sus usuarios, hasta convertirse en la actualidad en zonas predominantemente comerciales, y el nivel social de los pobladores también se modificó. Actualmente se podría hablar de un “resurgimiento” de estas zonas, y como se mencionaba anteriormente, en la medida en que cada vez son menos las construcciones antiguas, se cotizan más alto y en muchas ocasiones sus precios se definen en dólares. También en la actualidad los diferentes gobiernos se dan a la tarea de impulsar programas de regeneración, en ese sentido se piensa ahora en el “Rescate” de aquellos inmuebles antiguos, volverles a dar un uso, darles un nuevo valor, y así reciclar aquellos edificios antiguos que son “bonitos”, considerados así porque el nivel de deterioro no es tan grave.

Lugares abandonados. Para algunas personas tan solo el hecho de pasar cerca de una zona o un edificio deteriorado o en estado ruinoso, puede provocar diferentes sensaciones como son: miedo, repulsión, inseguridad o peligro, al sentir que se va a caer el inmueble o porque ahí vive algún maleante, o de menos que puede atravesarse un roedor. El tiempo pasado puede reconstruirse con la imaginación, y así podemos recorrer la ciudad recordando aquellos lugares que ya no están, pero en el presente ver un edificio deteriorado provoca una mala imagen, y generalmente son cosas que no recordamos con gusto. El mayor efecto que tienen los lugares degradados es que son demasiado peligrosos o carecen de atractivo, porque impiden una acción libre, no se les puede usar y afectan al contexto. Además de que los espacios deshabitados son propensos a la delincuencia y tenemos la imagen de que los edificios abandonados segregan basura y escombros.

B) Aspectos psicológicos

Pensamos que los objetos o las personas no nos amenazan si no nos estorban, como por ejemplo la basura dentro de la casa produce inquietud y molestia, cuando esta acumulada en la calle no tiene el mismo efecto de rechazo¹⁶. Las cosas y las personas a lo largo del tiempo cambian, pero el peor de los cambios es la decadencia y la degradación. También

¹⁶ Lynch, op. cit., p. 28.

tenemos la idea de que las cosas para que nos sirvan deben ser limpias y permanentes, en cuanto no lo son, poco a poco nos alejamos o desobligamos de ellas.

El deterioro tiene como último proceso la muerte o la desaparición total del objeto. Este tema tiene muchas implicaciones emocionales, el pensamiento sobre la muerte es penoso, es una separación compleja de aceptar, por lo tanto es un tema que difícilmente es aceptado por la sociedad, hablar de un edificio deteriorado, representa la imagen de un edificio arruinado, sucio, etc. Pero que finalmente tiene una presencia, al no encontrarse implicaría una pérdida. Como se mencionaba anteriormente, ver un edificio en ruinas no es agradable, pero de alguna forma nos ayuda a reconstruir el pasado, la ausencia de algún elemento afecta de diferente forma nuestra percepción de las cosas o del espacio. Podría mencionar como ejemplo, que hasta el día de hoy la gente sigue diciendo *En donde esta ese jardín hace 20 años había un edificio que se cayó con el terremoto*, a dos décadas de lo ocurrido la memoria colectiva sigue registrando elementos urbanos y edificios que ya desaparecieron.

C) Aspectos económicos

En este sentido encuentro una relación directa entre el uso o el consumo de las cosas y como consecuencia final el deterioro de las mismas. El Consumo en términos económicos, se refiere al uso de bienes que ocasionan una pérdida de su utilidad. Si los dos elementos no están equilibrados, el mercado inmobiliario impondrá un equilibrio. Por lo tanto el bienestar consiste en un aumento de consumo apoyado por un aumento de producción.

Los bienes muebles e inmuebles en el momento en el que dejan de brindar el servicio o el uso para el cual fueron creados dejan de servirnos. El uso continuo y el mantenimiento hacen que las cosas sigan permanentes; en cuanto dejan de servirnos empiezan a generarnos problemas, se empiezan a hacer cambios, adecuaciones, sustituciones, etc. Pero cuando finalmente deja de cumplir su función se convierten en un estorbo. En esa medida, vemos que tenemos la idea de invertir en la compra de un bien, con la finalidad de que pueda generarnos un bienestar o nos brinde un servicio, en el momento en que deja de retribuirnos, se convierte en un objeto que nos puede llegar a generar muchos problemas. En el momento en que se necesita invertir en su mantenimiento o su conservación cuando

ya dejó de servirnos, se convierte en un problema mayúsculo, porque poco a poco dejarán de hacerse los arreglos necesarios.

2.2 DETERIORO URBANO

2.2.1 La Ciudad central

La ciudad es un elemento fundamental para el desarrollo, desde cualquier enfoque que se le de, económico, político, social o cultural. La ciudad es un sistema territorial, económico y social, donde estos desarrollan interdependencias, estas relaciones generan causas y consecuencias. Se entiende por ciudad central al sector de la urbe que incluye al Centro Histórico o la antigua Ciudad de México, y a las colonias y barrios de las delegaciones centrales como son: Cuauhtémoc, Benito Juárez, Venustiano Carranza y Miguel Hidalgo. Esta ciudad central, representa el territorio más importante no sólo para la misma ciudad sino para el país en general. Esto implicó albergar los centros neurálgicos económicos, políticos, y culturales del país, por lo tanto ahí se encuentran un gran acervo arquitectónico.

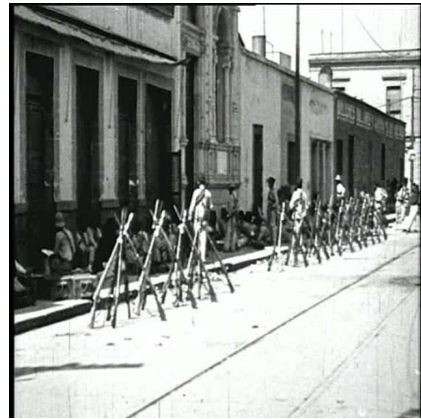
Uno de los principales problemas que enfrenta la Ciudad Central en la actualidad es el uso de las nuevas tecnologías, ya que las nuevas comunicaciones permiten acceder a personas e instituciones sin necesidad de una cercanía física¹⁷. Ya bien entrado el siglo XIX empieza a darse una diferencia importante en el Centro Histórico. El comercio más calificado se encontraba hacia el poniente, además de las casas de los diplomáticos, los hoteles, los casinos, los clubes, los teatros, las joyerías y toda la moda europea. Algunas décadas antes, la desamortización de los bienes del clero realizada por los liberales, marcó verdaderamente un fin de época. A partir de ese momento inicia una efervescencia por el mercado inmobiliario para urbanizar nuevas zonas en ese momento periféricas del centro de la ciudad, prácticamente se inicia el proceso de deterioro de una buena parte de sus palacios y casonas.

¹⁷ Gabriel Quadri (compilador). *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*, México, Centro de Estudios del sector Privado para el Desarrollo Sustentable, 1998.

Particularmente en el Centro Histórico la zona más afectada fue la Merced, que era el punto de entrada de alimentos a la ciudad, buscaron vivienda en ella muchas personas que se relacionaban con esta actividad; estos grupos, particularmente de migrantes provenientes del campo, fueron ocupando muchas de las casonas y edificaciones históricas que antes de la desamortización la iglesia controlaba y mantenía. Esto trajo como consecuencia que a partir de la segunda mitad del siglo XIX, clases medias y altas, comenzaran a abandonar la antigua ciudad de México, estableciéndose en los nuevos fraccionamientos que abundaban en esa época. Tal es el caso de la Colonia Santa María la Ribera, La de los Arquitectos, la San Rafael y Juárez, entre otras. Otro factor que contribuyó a la rápida salida de las clases sociales pudientes fueron las constantes luchas armadas entre conservadores y liberales, durante la Reforma, así como iniciado el movimiento social de la Revolución era común que hubiera enfrentamientos en el centro de la ciudad, por lo que algunos grupos sociales dominantes salieron del centro buscando zonas seguras para vivir.



Imagen 8. Ciudad de México en 1913.
Imagen donde se observa al fondo el Palacio legislativo en construcción y el primer plano los cañones.



Figuras 9 y 10. Se puede ver la situación que se estaba viviendo en la ciudad, por una parte las calles completamente desoladas y las que estaban ocupadas era por los diferentes grupos armados que en diversos momentos tomaron la ciudad. Fuente: DVD – Memorias de un mexicano, de las imágenes filmadas por Salvador Toscano. 1997.

Básicamente la ciudad se extendió en un principio hacia el poniente y posteriormente hacia el sur, surgieron a principios del siglo XX las primeras colonias campestres en la zona de los portales, al tiempo que se crea la Roma. A partir de ese momento la ciudad crece diagonalmente hacia las antiguas calzadas y por las nuevas avenidas, como la avenida de los Insurgentes y el Paseo de la Reforma. Es así como se inicia el desarrollo urbano hacia el sur y hacia el oeste, de la misma forma aplicando el principio o la teoría de los Círculo Concéntricos, en donde Hoyd plantea que la ciudad crece en función del movimiento de los grupos económicamente dominantes, vemos que en el caso de estos “nuevos fraccionamientos” iniciados a finales del siglo XIX y en las primeras décadas del XX, corrieron con el tiempo la misma suerte del Centro Histórico. En estas zonas residenciales poco a poco se empiezan a hacer vacíos, que rápidamente son sustituidos o llenados con invasiones o asentamientos irregulares; todos estos lugares que en su origen eran la periferia de la ciudad, ahora están inmersa en ella. El desarrollo urbano de la Ciudad de México se extiende vertiginosamente hacia todas las direcciones y termina abandonando el centro de la misma cuando se sacan o se descentralizan algunas dependencias de gobierno, instituciones académicas, centros hospitalarios, y comercio en general.

Hacia la década de los años treinta, se da un auge económico en la periferia del centro de la ciudad, lo que trajo como consecuencia un incremento en la cantidad de inmuebles que se destinaron en ese momento para bodegas, comercios y todos los servicios que estos nuevos

usos requieren, como estacionamientos, restaurantes, fondas, locales, etc¹⁸. La falta de visión inmobiliaria provoca que se saturen ciertas zonas y en esa medida otras inicien su proceso de deterioro. El caso del Centro Histórico de la Ciudad de México, y de las colonias concéntricas a esta área, se sobresaturaron de actividades prioritariamente comerciales y de servicios. Y como consecuencia directa de esto la población inició su expansión hacia la zona periférica de la ciudad, expandiendo su área en forma continua hasta diluirse la frontera con el estado de México. Los costos económicos de este proceso que lleva ya varias décadas se ha reflejado en un costo incalculable y la cada vez más inabarcable la labor por parte de las autoridades para dotar de todos los servicios urbanos a todos estos nuevos asentamientos. Al darse el crecimiento hacia afuera esa zona quedó desocupada, y por lo tanto desprotegida la zona central de la capital, cuando el desarrollo habitacional se debió planear precisamente para esta zona.

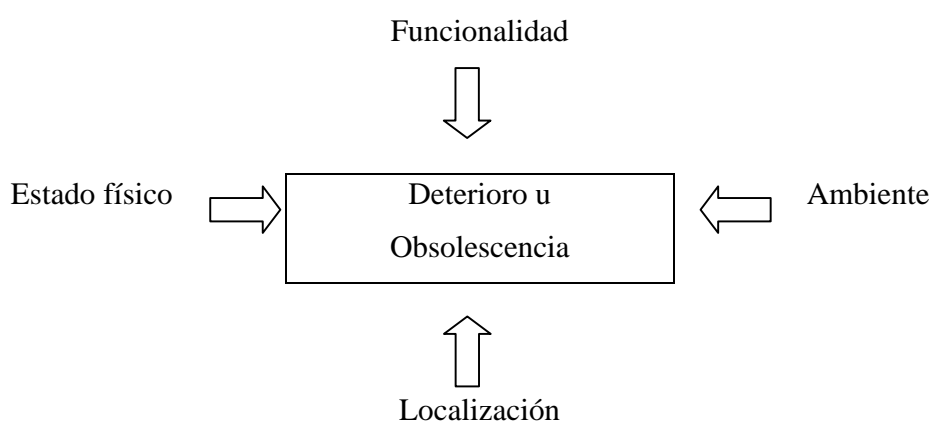
Existen zonas que son fundamentales para entender el proceso de crecimiento de la estructura urbana de la ciudad, es por eso que ahora se piensa en su regeneración o renovación, planeándolo sólo como la concentración de “actividades culturales”, edificios emblemáticos en donde ahora se dan conferencias, seminarios o se hacen exposiciones. Pero finalmente mientras se les conserve, el uso que se les de será lo de menos. El llamado potencial que tienen los edificios históricos o con valor patrimonial debería considerar usos más apegados a las necesidades de la población. Por lo tanto, en general los centros históricos y las zonas patrimoniales en general, están sujetos a fuertes presiones de deterioro provocado por el acelerado proceso de crecimiento urbano.

¹⁸ Patrice Melé, *La Producción del Patrimonio Urbano*, México, Publicaciones de la Casa Chata, 2006, p. 42.

2.2.2 Causas y efectos del proceso de deterioro urbano.

Es necesario establecer estos conceptos ya que para la elaboración de la propuesta de regeneración urbana no puede determinarse por un solo proyecto, si no también forma parte de un proceso integral que contempla el establecimiento de políticas urbanas a seguir. De esa forma el deterioro se define como el estado terminal de un espacio o edificio, en el cual se relacionan principalmente cuatro características:

Cuadro 1. Manifestaciones del deterioro urbano



Estado Físico

Se considera que un espacio está en decadencia física cuando en las construcciones y espacios urbanos, por el uso excesivo o inconveniente de estos, o bien por falta de acciones de mantenimiento y conservación definido así por la SAHOP¹⁹. Este puede presentarse en la colonia en su conjunto o sólo en unas cuantas áreas, de acuerdo a la dinámica de cambios de los núcleos urbanos que se relacionan directamente con el modo de ocupación que hace el hombre y la sociedad de estos espacios.

Funcionalidad

Las zonas construidas al entrar en un estado de deterioro, ya no son utilizadas para lo que fueron construidas o diseñadas, o bien destinadas para cubrir parcialmente las necesidades actuales de sus ocupantes o usuarios, sin que estos puedan ser cubiertos al cien por ciento

¹⁹ Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas (SAHOP) da esta definición en el *Manual para la elaboración de Planes de Desarrollo Urbano de Centros de Población* en el año 1981. Referencia: **Políticas de Atención a Centros y Barrios Históricos y Patrimoniales de México**, México, Secretaría de Desarrollo Social y Universidad Autónoma Metropolitana, 2006, P. 21.

por sus características físicas, como podría ser la falta de estacionamiento, dificultad de acceso, las instalaciones, etc.

Localización

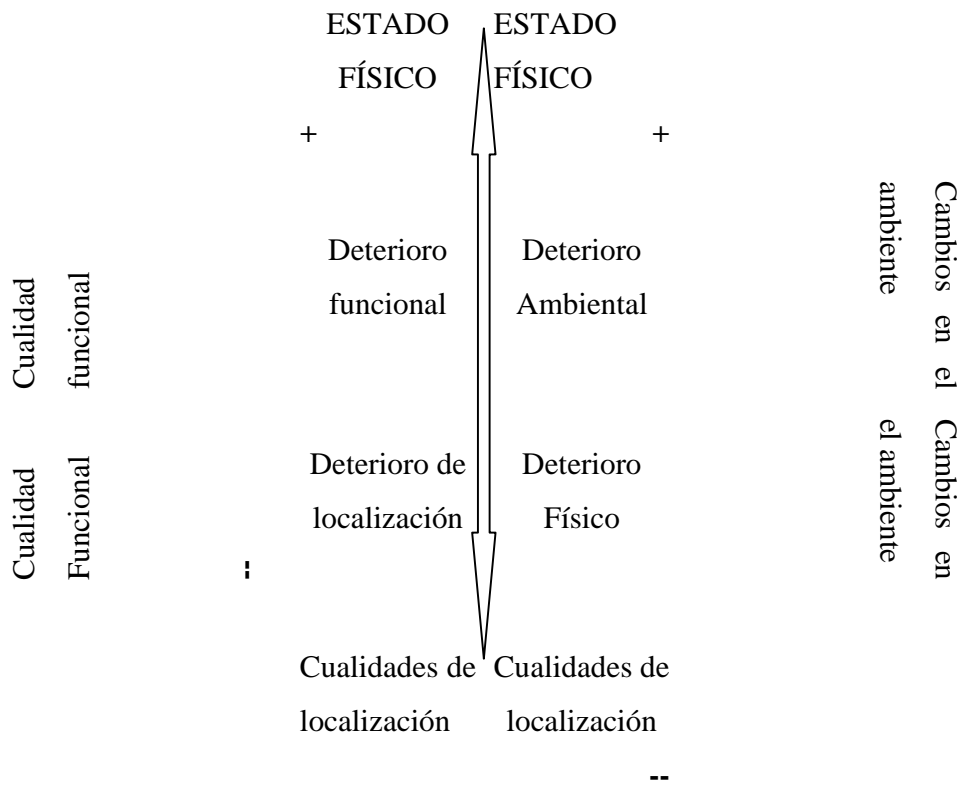
Las áreas construidas están en función de lo que pasa a su alrededor, al presentarse un cambio por el desarrollo de nuevos núcleos que se conforman en polos de crecimiento, llega el deterioro de estas zonas.

Ambiente

Al acentuarse los cambios ambientales generados por el hombre (contaminación ambiental), resulta menos agradable a los ojos de los usuarios un espacio, generando que estos no sean atractivos para su ocupación por la acumulación de estos.

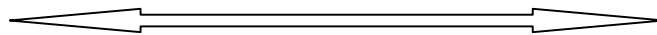
El deterioro se da en el momento en que más de dos variables de las anteriores se combinan.

Cuadro 2. Tipos de deterioro urbano



Deterioro físico

La menor calidad funcional, así como de localización de algunas actividades humanas hace menos activa una zona y establece la necesidad de nuevas áreas para su desarrollo (a menor calidad funcional y de localización baja la calidad física) y la ocupación de estos espacios por actividades de menor calidad que las primeras; que comienzan a reducir la calidad del ambiente.



Deterioro funcional

Cuando baja la calidad ambiental se reduce la calidad física. Cuando disminuye la calidad física de un espacio afecta a la calidad funcional de este, al no ser utilizado para las funciones que en un principio se le predeterminaron y hace que algunas partes sean utilizadas de una manera más parcial lo que hace más difícil el desarrollo de ciertas actividades humanas. Entre menos calidad física, más baja la calidad funcional.

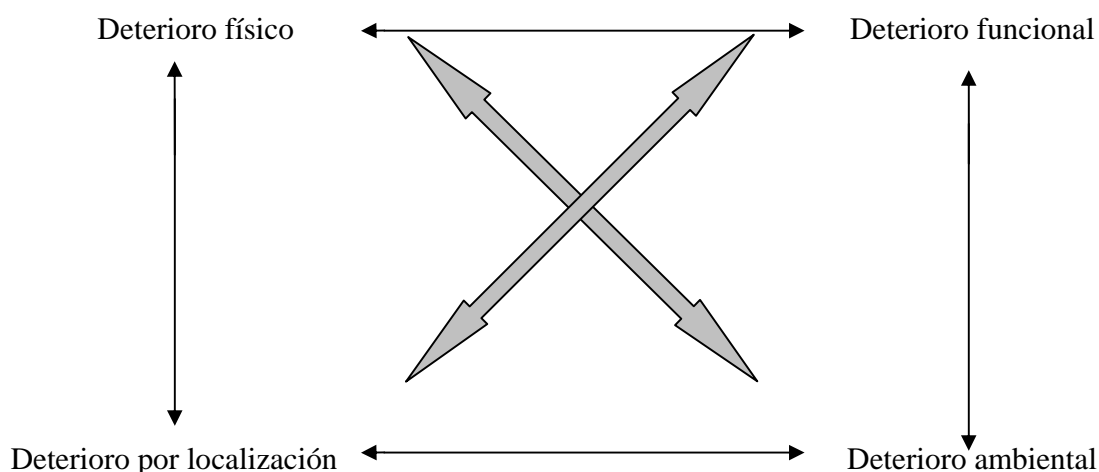
Deterioro por localización

La baja funcionalidad, disminuye la calidad de localización del espacio, lo cual provoca que ciertas actividades se retiren del área, al no cumplir esta los requerimientos que le ayuden a desarrollarse, esto hace menos atractivo el espacio y establece la necesidad de nuevas áreas para su desarrollo. Cuando baja la calidad funcional, disminuye la calidad de localización. De la misma forma, si baja la calidad física, afecta la calidad de localización del área, esta propicia la retirada de las actividades que sustentan la vida social y económica, y aunque se generan actividades paralelas, estas son de menor calidad que las primeras. Por lo tanto a menor calidad física menor calidad de localización.

Deterioro Ambiental

La menor calidad de localización, atrae el deterioro ambiental con la salida de las actividades principales y la llegada de las alternas, transformándolo en un espacio que no se desarrolla de manera eficiente. Cuando baja la calidad de localización se registran mayores cambios en el ambiente. Sin embargo el cambio en el ambiente por la menor calidad física de un espacio resulta también este tipo de deterioro. A menor calidad física se dará mayor el cambio en el ambiente.

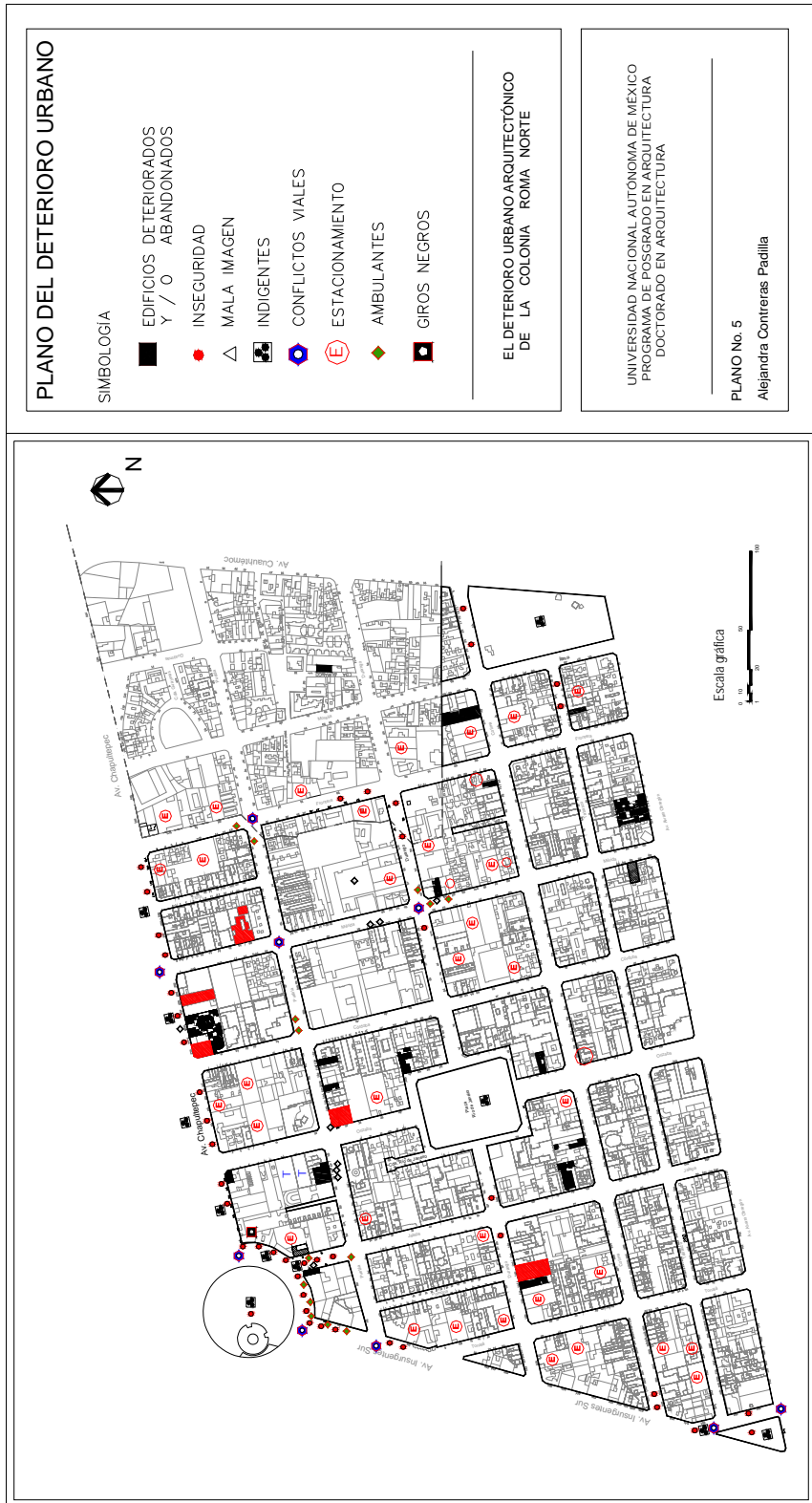
Cuadro 3. Relación entre los 4 tipos de deterioro



De tal forma que pueden identificarse las principales causas del deterioro urbano de la siguiente manera:

Cuadro 4. Principales causas del deterioro.

Causas del deterioro	Tipo de deterioro	D. físico	D. Funcional	D. de localización	D. Ambiental
Abandono	Físico	X	X		X
Cambio en el uso de suelo	Funcional		X	X	
Segregación	Ambiental			X	X
Falta de mantenimiento	Físico	X		X	X
Falta de algunos servicios	Localización		X	X	X
Mayor costo de suelo y especulación	Funcional / localización	X	X	X	X
Accesibilidad inadecuada	Funcional / localización		X	X	
Congestionamientos	Funcional / localización		X	X	X
Contaminación ambiental	Físico / ambiental	X	X	X	X
Infraestructura inadecuada	Funcional / localización		X	X	
Concentración de algunos usos	Funcional / localización		X	X	X
Uso del espacio en ciertos horarios	Funcional / localización		X	X	X

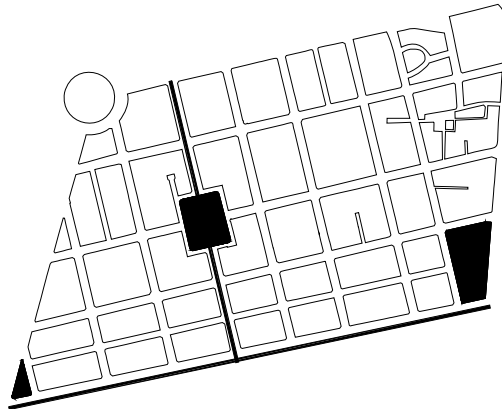


Plano 5. Conjunto de la Colonia Roma, mostrando los elementos que originan el deterioro a nivel urbano.

2.3 DETERIORO AMBIENTAL

En el caso de los jardines, dependen de un mantenimiento continuo; se remodelan fácilmente pero se abandonan rápidamente, pero es precisamente esa fugacidad, esta dependencia de un cuidado y de un uso constante, lo que mantiene “vivas” las cosas. Lamentablemente la mayor parte de los espacios abiertos en la Colonia Roma se encuentran en un alto nivel de deterioro debido precisamente al abandono en el que se encuentran. En la actualidad estos espacios se han convertido en albergues para grupos de indigentes, además de provocar una mala imagen, generan inseguridad a los transeúntes, así como a los vecinos de la zona. Todos estos espacios se encuentran muy descuidados, con muy poca vegetación, los adoquines que conforman sus recorridos están botados dificultando los recorridos o en algunos casos obstruyendo completamente el paso. En cuanto a espacios abiertos y áreas verdes, los más importantes que encontramos son: la Avenida Álvaro Obregón que tiene una superficie de 34,808.00 m², teniendo 1,678 metros de cada lado por 40 metros de ancho, superficie que presenta amplios camellones con árboles.

El Jardín Ramón López Velarde tiene una superficie de 13,800 m², le sigue la Plaza Río de Janeiro que tiene una superficie de 5,370 metros², después la Plaza Luis Cabrera en la Colonia Roma Sur con una superficie de 4,150 metros² y por último la Plaza Morelia con 1,900 metros.² La Avenida Álvaro Obregón dentro de la colonia, es la calle que cuenta con mayor número de especies vegetales, ya que tiene espacios verdes al centro del camellón y sobre las banquetas de las calles, el área que comprende la avenida Obregón corresponde al 57.9 % del área total de los espacios verdes de la colonia. Todas las calles tienen árboles de ambos lados, pero se distingue mayor vegetación en las calles principales como son Orizaba y Durango.



Plano 6. Ubicación de las plazas y jardines en la Roma.

Desde que se hizo el proyecto de la Colonia Roma, como parte de las condiciones que ponía el ayuntamiento para otorgar el permiso a los fraccionadores, se pedía que se donara una manzana para establecer un jardín. Los gastos tenían que ser cubiertos por parte de los fraccionadores, para enero de 1904, tan sólo un año después de iniciado el proceso de urbanización, se firmó un acuerdo para ejecutar gran parte de las obras de urbanización de la Colonia Roma²⁰.

En el siguiente plano, proyecto elaborado por las autoridades del Ayuntamiento, que finalmente fue el que se desarrollo, presenta como elemento principal la Plaza Roma ahora denominada Plaza Río de Janeiro, prácticamente este espacio equivale en forma y dimensiones a las de las manzanas proyectadas, y no sólo se donó un espacio para la recreación ya que también se donó otra manzana al extremo sur – oriente de la colonia, en la esquina de la avenida Jalisco y la Calzada de la Piedad para establecer otro jardín.



Imagen 11. Plano de la Colonia Roma. Propuesta No. 1

²⁰ Contrato celebrado entre las Autoridades del Ayuntamiento y los fraccionadores de la Colonia Roma, el 30 de enero de 1904, foja 1, expediente 33, Ramo Colonias, AHDF:

La consolidación de estos espacios abiertos se fue consolidando al paso de las décadas. Hacia el año 1929 se pide a la Dirección de Obras Públicas un informe acerca de la ubicación de las plazas y jardines que conforman la ciudad en ese momento.

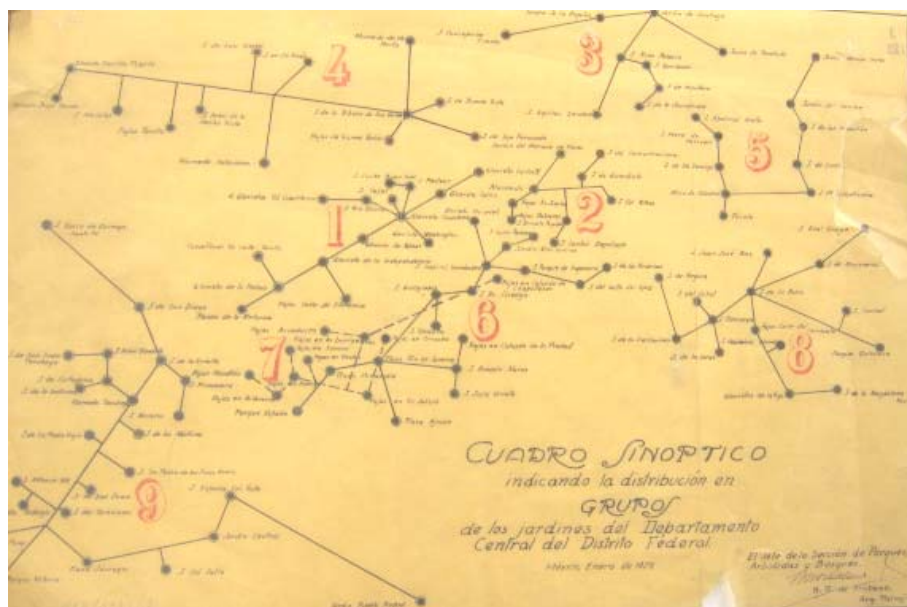


Imagen 12. Plano del departamento central del Distrito Federal de 1929.
Fuente: AHDF. En este plano se aprecian los parques y jardines de la ciudad central.

En este plano que indica la distribución en grupos de los jardines del Departamento del D.F. la zona que corresponde a la Colonia Roma es la que se encuentra entre los números 6 y 7, registrando en ese momento 6 espacios entre plazas y jardines, de los cuales 3 se localizaban sobre la calzada de la Piedad, de los cuales se conservan sólo dos, la Plaza Ramón López Velarde que en esta plano aparece con el nombre de jardín Amado Nervo, otro parque que se encuentra en la Colonia Doctores y el tercero ya desaparecido sobre la misma avenida probablemente se ubicaba en esta misma colonia. Encontramos que existe un eje perfectamente definido entre la Plaza Río de Janeiro y la Plaza Ajusco (hoy Luis Cabrera), así como una relación directa también con la Plaza Cibele, ya en la Condesa. También aparece un parque denominado “Plaza en la Avenida Jalisco” que ya no existe, se tuvo que haber encontrado en la intersección de esta avenida con la avenida de los Insurgentes. La plaza Río de Janeiro fue remodelada hacia 1922, cerrándose la continuidad del tráfico vehicular de las calles de Durango y Orizaba, y condicionándolo por el perímetro de la plaza, lo que dio mayor tranquilidad a la zona.

Pero puede asegurarse que los espacios abiertos con vegetación o no, como podría ser un jardín o una plaza, tuvieron mucha importancia durante las primeras etapas de desarrollo de la Colonia. Como se mencionó anteriormente los espacios abiertos son públicos, lo que hace que no sean de nadie. Con el tiempo y el cambio de usuarios se han ido deteriorando estos espacios hasta llegar a desaparecer dos de ellos, y los demás encontrarse en estado de abandono. Una primera revalorización y rescate de estos espacios se dio en 1976, cuando se añadió a la fuente original de la Plaza Río de Janeiro una réplica del David de Miguel Ángel, como parte de un programa de remodelación que abarcó principalmente la avenida Álvaro Obregón y la citada plaza. En 1976, por iniciativa del Arq. Joaquín Álvarez Ordóñez, entonces director general de Obras Públicas del DDF, se colocaron a lo largo del camellón doce fuentes realizadas en cantera y sobre las fuentes se asentaron esculturas de bronce, algunas de ellas réplicas de grandes obras de la antigüedad.

2.4 DETERIORO ARQUITECTÓNICO

En el caso de la arquitectura, el deterioro se produce en el momento precisamente en que son abandonados los inmuebles o se les deja de dar el mantenimiento necesario para que se conserven en condiciones óptimas, una vez abandonados, poco a poco se convierten en el blanco del vandalismo, empiezan rompiendo los vidrios de las ventanas, pintando los muros y hasta destruyendo el edificio al interior, etc. Cuando se produce el deterioro en un edificio, este poco a poco empieza a tener un efecto negativo en sus vecinos, al poco tiempo puede causar un efecto de “contagio” o el efecto “dominó” hacia los demás, extendiéndose la destrucción por una calle, hasta el nivel de afectar toda una zona.

El acto de destruir

Los edificios se transforman, se abandonan y se destruyen; zonas enteras se despejan y se reconstruyen. Los materiales se deterioran y envejecen, se rompen y se reutilizan. Particularmente vemos que en el caso de la ciudad de México, el el Centro en un principio se abandonado poco a poco, y después con una velocidad vertiginosa, es así que vemos en ocasiones zonas enteras que pueden declinar o ser abandonadas gradualmente.

La demolición de un inmueble actualmente es un negocio organizado que pretende despejar un predio. Primero se rescatan los elementos de decoración, tuberías, puertas, ventanas, maderas, equipos, ladrillos, piedras, en fin cualquier material que posteriormente se le pueda sacar un beneficio económico. Después la estructura que queda se reduce a escombros. Hasta hace algunos años, intencionalmente se quemaban los inmuebles para destruirlos rápidamente, actualmente la quema *in situ* está prohibida y los escombros deben retirarse del predio. Un problema que no se puede dejar pasar es el envejecimiento y el deterioro de los propios materiales para la construcción.

Otro de los problemas que están deteriorando los edificios es el vandalismo y los graffitis que se pintan en las fachadas o en las puertas. Para Kevin Lynch, *“El vandalismo y los graffitis tienen más poder de rechazo social que el propio envejecimiento de los inmuebles, porque de esa forma se generan desechos deliberadamente”*²¹. El autor define al vandalismo en este contexto como *“la destrucción voluntaria e ignorante de las cosas hermosas”*. Podemos decir entonces que el vandalismo puede definirse como la destrucción premeditada de cualquier propiedad. También puede decirse que es el resultado de una lucha de clases, o actos dirigidos a una persona o institución que ha ofendido al grupo vandálico. Son actos intencionados, que no tienen un fin definido, sino a la expresión de una hostilidad generalizada o de un puro placer de destruir. El hecho de que grupos vandálicos hagan pintas en la pared de una casa, afecta principalmente a los propietarios y a los transeúntes les produce una sensación de rechazo pasar por ahí, ya que se percibe como un espacio deteriorado, o en vías de serlo.

²¹ Lynch, op. cit. p. 97.



*Imagen 13.
Grafitti en el
inmueble
ubicado en
Puebla # 122.
Foto A.
Contreras.
Abril 2007.*



*Imagen 14.
Grafittis en el
inmueble de
Colima 189
Foto A.
Contreras. Abril
2007.*

2.4.1 Causas y efectos que han intervenido en el deterioro arquitectónico

La gran familia que agrupa las causas del deterioro arquitectónico pueden establecerse por categorías, básicamente se identifican dos grandes grupos las causas intrínsecas y las causas extrínsecas²²; después podremos ubicar las causas que originan cada una de las anteriores con base en la importancia histórico, artístico y constructivo.

(1) *La importancia histórica.*

Esta influenciada por las disposiciones políticas, sociales y económicas relativas al momento histórico en que fue creado el edificio. También con esto podemos ver la sucesión cronológica de cambios realizados en el edificio.

(2) *La importancia artística.*

Poniendo en evidencia el punto de vista estético. La composición y la proporción, así como el periodo artístico en que fue creado. Es básico definir el estilo arquitectónico para ver la personalidad artística del mismo.

(3) *La importancia estático – estructural.*

Enfatizando la forma y la posición del edificio y de los componentes y materiales que lo conforman, también tiene que considerarse el método constructivo y la composición de sus elementos.

Por otra parte encontramos tres variables importantes para ver la relación que se producen entre las causas relativas a la visión tripartita entre el momento histórico del edificio, el artístico y el estructural. Estas tres variables se refieren a el estado actual del edificio deteriorado siendo estas:

- A) ***Del Complejo***: Del grupo o conjunto de edificios en una visión unitaria corresponde a diferentes fases de protección y de intervenciones sucesivas.

²² De Angelis, op. cit., p 27.

B) *De todo los elementos particulares*: Todos los elementos particularmente singulares, ya sea internas y externas referentes a las decoraciones, mobiliario, etc.

C) *El medio ambiente*. En relación al ambiente que lo circunda.

Relacionándose todas las variables como se muestra esquemáticamente de la siguiente forma:

Cuadro 5. Causas del deterioro

Causas del deterioro	1. Causas internas	{	Relativas a la posición del edificio	Clima y orientación.
			I, 1	Causas geo – topográficas
				I, 1, A
			Referentes a la estructura	Terreno de fundación (establecimiento original)
		I, 2		I, 1, B
			Debidas a los agentes naturales y por su acción prolongada.	Elementos constitutivos (materiales)
	II, 1	I, 2, A		
	{	2. Causas externas	Naturales por la acción ocasional.	Sistemas constructivos (proyecto y realización)
II, 2				I, 2, B
			Provocada por la acción del hombre	
	II, 3			

Causas naturales de acción prolongada (II, 1)
Causas naturales de acción ocasional (II, 2)
Causas provocadas por la acción del hombre (II, 3)

Causas naturales de acción prolongada

Cada edificio presenta diferentes condiciones, más o menos variables, deben su influencia a continuos y diversos y poderosos elementos naturales:

- a) Causas de naturaleza física (II, 1, A)
- b) Causas de naturaleza química y electroquímica (II, 1, B)
- c) Causas de naturaleza botánica (II, 1, C)
- d) Causas de naturales biológica y microbiológica (ii, 1, D)

a) Causas de naturaleza física.

Se refiere a el comportamiento físico de los materiales, de acuerdo a la resistencia estructural y depende sobretodo de la acción del calor, por los radicales cambios de temperatura y en algunos casos por la presencia de hielo. También esta la acción del agua, que varía en los efectos del deterioro de los materiales; también esta la acción del viento. También en esta categoría se encuentran factores como las acciones eléctricas y radioactivas. Las acciones físicas normales, excepto aquellas originadas por el fuego.

El problema con el agua, tiene diferentes causas como podrían ser el agua de lluvia que ejerce una acción mecánica que provoca la filtración del agua sobre todo en las cubiertas, la humedad de los muros se determina a través del fenómeno de filtración o condensación; la humedad producida por el calor humano; la humedad producida por daños en las instalaciones hidráulicas y sanitarias o por cuestiones de orientación. Todas estas variables podrían físicamente presentar los mismos efectos en términos de deterioro. En conclusión podemos definir que las causas físicas se deben a variables como los cambios térmicos, el agua, la acción del viento e infinidad de cuestiones terrestres. Todos estos agentes actúan de modo dinámico provocando la acción del deterioro.

b) Causas químicas y electroquímicas (II, 1, b)

Los efectos de los agentes químicos en los materiales de construcción son fácilmente identificables en pruebas de laboratorio, que muestran alteraciones en los materiales y las transformaciones de su composición. El estudio de la piedra y de los materiales en general, expuestos a la acción química con presencia de agentes biológicos cambian su

composición del material. Uno de los agentes más identificables es el originado por la acción de fenómenos atmosféricos, provocando la oxidación, que en general se manifiesta en los elementos de hierro o en los materiales metálicos; en la piedra provoca fisuras o grietas que manifiestan este agente degradador. Sin duda uno de los procesos de degradación más graves es el provocado por la combustión de aceites minerales o de carbón, o por la actividad volcánica. La contaminación atmosférica genera partículas que se quedan en el aire y otras que se solidifican. Entre los primeros son sobretodo temibles y están compuestos de azufre que transforman el carbón de los materiales de construcción en sulfatos, determinando un aumento de volumen que producen fisuras y separación entre las piedras.

El agua conduce también un alto número de agentes químicos, aunque la lluvia y químicamente activa por la presencia de anhídridos carbónicos y de diversas sales. Compuestos químicos que funcionan como soluciones, provenientes de la disgregación de rocas y trabajos industriales y en algunos casos el agua marina (con cantidades de sal), agravando las reacciones específicas del problema del fenómeno de la humedad, siendo este un claro ejemplo de la degradación químico– físico.

c) Causas de naturaleza botánica (II, I, C)

Estas causas son fácilmente identificables por el daño provocado por las plantas y la vegetación autónoma y la parasitaria. El crecimiento de las plantas cercanas al edificio, afectan su conservación, particularmente por las raíces subterráneas que alcanzan los cimientos, los muros, y en general las estructuras. Las pequeñas raíces cuando se alojan al interior de algún elemento constructivo, crecen lentamente en él, hasta que finalmente se expanden y rompen los elementos de la estructura. La vegetación parásita de las plantas viven a expensas de las estructuras. Los efectos que presentan son muy dañinos en los paramentos de la superficie del edificio, como el caso de alguna enredadera. Aunque estas especies tengan pequeñas dimensiones los resultados siempre son peligrosos para el edificio como podrían ser la aparición de moho, hongos, algas ó musgo.

d) Acciones biológicas y microbiológicas

Las acciones de este tipo que se manifiestan, como las químicas, transforman la constitución mínima del material, si son identificables a través de indagaciones de

laboratorio especializado. Se revelan cosas dañinas por la presencia de microorganismos (bacterias), las cuales por la acción densa acompañada de una transformación química se denomina daño bioquímico. Una mención particular es cuando aparecen manchas o formas blancas, particularmente en los muros y las losas, de origen salitroso a causa de la humedad. También es importante señalar los efectos causados por la fauna nociva, como podrían ser los roedores, las palomas, los gatos y perros callejeros. En general esta acción tiene un efecto rápido y peligroso como causa de deterioro. Además de que esta fauna en general produce reacciones químicas producidas por el guano de los pájaros que hacen sus nidos en los edificios buscando un refugio.

e) Causas naturales de las acciones ocasionales

Entran en esta categoría los eventos de origen natural que se determinan en forma violenta e imprevista, constituyendo un caos. El carácter de estos fenómenos es accidental, no siguen una causa sistemática. A continuación se mencionan algunas de las principales causas:

- Los terremotos;
- Los maremotos;
- Los fenómenos provocados por la disgregación del terreno;
- La erupción de un volcán y la exhalación de gases;
- Los ciclones, las trombas o los tornados;
- Las inundaciones;
- Las avalanchas;
- Los incendios;

f) Causas de deterioro provocados por la acción humana.

Comprenden las acciones y las transformaciones que se hicieron en el transcurso del siglo al edificio, cambios que alteran la forma original, modificando la estructura, alterando el equilibrio del edificio. El hombre modifica y altera la condición del subsuelo, lo que puede provocar daños desde la cimentación hasta la decoración del edificio. Este daño, aunque es causado de forma inconsciente por el hombre a diferencia de las causas naturales, producen cortos circuitos por algún alto desgaste de las instalaciones eléctricas, por mal uso de las

mismas o por explosiones de varios orígenes (por uso doméstico o por ser depósito de materiales inflamables), por incendios dolosos.

El mayor daño directo causado por el hombre, al menos más o menos conciente, es cuando el hombre “contribuye” directamente a generar el daño al edificio, por las diversas condiciones que luce determinada construcción, tratando de hacerlo servicial para el nuevo uso que tendrá, se modifica, provocando además una completa transformación del medio que lo rodea y así genera una condición de contraste para la zona, se empieza a degradar el ambiente. Las vibraciones mecánicas afectan frecuentemente, en los últimos años la cantidad de vehículos a aumentado rápidamente, el creciente volumen de tráfico es superior aunado a la existencia de las líneas de metro o tren, que van provocando hundimientos diferenciales.

2.5 Efectos del deterioro arquitectónico

2.5.1 Aspectos técnicos

Específicamente hablando de las construcciones, encontramos que existen varios factores que pueden causar que un edificio se deteriore. El hecho de que un edificio se colapse o presente síntomas de afectaciones como grietas o cuarteaduras, se deben básicamente a los daños provocados en la estructura del mismo, y estos daños son plenamente visibles en los elementos construidos con acero y concreto²³. En ese orden se enlistan los daños causados por el deterioro en ambos casos:

Acero

Tipos y causas del deterioro:

1.- Corrosión: Se puede definir como la transformación e metales en compuestos diversos, bajo la acción de fenómenos naturales. Los síntomas son una superficie picada, oxidada, dejando aparecer en general, placas o escamas de óxido que se desprenden con facilidad, de un color rojo oscuro típico. Existe una reacción química que transforma el hierro en un óxido o en otro compuesto.

²³ Sydney M. Jonson, *Deterioro, conservación y reparación de estructuras*, Madrid, Blume, 1973, p. 29.



Imagen 15. Se observa en el balcón del inmueble ubicado en la calle de Puebla 114, las manchas de humedad que provocaron la corrosión de las varillas que se encuentran ahogadas en la losa.

2.- La abrasión: Desgaste de la superficie de un cuerpo provocado por partículas de otro generalmente más duro, llamado abrasivo. El deterioro de secciones de acero bajo el efecto de la abrasión se distingue del anterior del aspecto desgastado y liso de las superficies así dañadas. La superficie abrasionada forma generalmente una depresión que la diferencia de las secciones vecinas.



Imagen 16. Se observa en el balcón del inmueble ubicado en la calle de Colima 141, el alto nivel de corrosión en las varillas, a causa de el desprendimiento del concreto. Foto A. Contreras, abril 2007.

3.- El juego de las uniones. Los tornillos y los remaches de las uniones en obras metálicas, que sufren golpes o esfuerzos de impacto, tienen tendencia a tomar importancia con el tiempo. El juego de las uniones es la causa de deslizamiento en los nudos, provoca la

deformación de la estructura, crea zonas de acumulación de tensiones muy elevadas y acrecienta la posibilidad de rotura por fatiga.

4.- Los esfuerzos de fatiga: Se puede definir este efecto como la rotura de un elemento de una obra bajo esfuerzos repetidos y variables que producen tensiones iguales o inferiores a las consideradas como admisibles en el proyecto. Los síntomas son pequeñas estrías perpendiculares a la dirección de las tensiones y representan un grave peligro, sobre todo porque las roturas resultantes son muy difíciles de prever. Si las fisuras de fatiga no son advertidas, pueden provocar el hundimiento de la obra sin previo aviso.

5.- Los esfuerzos de impacto: Las estructuras de acero sufren más por el impacto de objetos en movimiento que las de concreto o madera. Esto se debe a la utilización para las obras de secciones de espesor débil. Los daños debidos a los impactos se caracterizan por deformaciones localizadas de los elementos afectados, que presentan una ondulación de débil longitud de onda. Si la deformación toma la forma de ondulaciones juntas, en forma de cresta de gallo o se produce una chapa trabajando a tracción se trate probablemente de un problema de impacto; por el contrario, si se forma una curva en S cuyos arcos estén a ambos lados del eje del elemento, la causa es probablemente de pandeo.

Concreto

Causas de deterioro

Los tres síntomas principales del deterioro de una construcción con concreto son: las fisuras, las grietas y fracturas que producen la disgregación del concreto, esta última podría definirse como una pudrición de la capa superficial con pérdida de material. Sin embargo cada uno de estas manifestaciones puede presentarse de varias formas y cada una tienen un origen diferente. No necesariamente cuando se presenta una de ellas deben presentarse las otras dos. Las causas más frecuentes que originan el deterioro del concreto son:

1.- Causas de degradación que se producen durante la construcción. Los errores que se pueden producir al proyectar un edificio y posteriormente materializarlo, se ven reflejados en la mala estabilidad de algunos edificios. Durante la obra pueden presentarse problemas como:

a) *Generación de asentamientos*. Localizados en la superficie del cemento, a la larga esta puede ocasionar fracturas, ya que se forman zonas de desigual resistencia en la superficie, formándose bolsas de aire o huecos, que producen asentamientos. Cuando este asentamiento se produce después del acabado de la superficie del concreto, inmediatamente se producen fisuras.

b) *Desplazamiento de los encofrados*. Cualquier movimiento de la cimbra o encofrado que se produzca entre el momento en el que el cemento empieza a fraguar, provoca la aparición de fisuras.

c) *Vibraciones*. Las fisuras debido a las vibraciones producidas durante el fraguado del cemento son frecuentes. Estas vibraciones pueden producirse por la circulación de vehículos, por la construcción de cimientos cercanos a la obra, entre otras causas.

d) *Segregación de material fresco*. Antes del fraguado se produce una sedimentación de las partículas más pesadas. Como el concreto endurece primero en la superficie, si un obstáculo rompe la homogeneidad de esta sedimentación, se producirán fisuras. Una armadura fija, una varilla o perfil de acero podría ser el elemento que obstaculice la petrificación total del cemento. Estas causas producen fisuras o grietas que se dan en la parte interna del muro o la losa, no siempre son visibles en las superficies, por lo que es difícil poder identificarlas o detectarlas a simple vista.

2.- Retracción durante el endurecimiento. Las reacciones químicas que se producen durante el endurecimiento del hormigón se prolongan por mucho tiempo y llevan consigo una disminución de volumen denominada “retracción de endurecimiento” o simplemente “retracción”. Si la obra no puede deformarse libremente, se producen tensiones que pueden fisurar el concreto.

3.- Efectos térmicos. Básicamente se refieren a las variaciones de la temperatura atmosférica. Los cambios de temperatura en el concreto endurecido implican cambios en su volumen y en su forma. Si tales cambios son cortados por la estructura de la obra, se producen esfuerzos que pueden producir tracciones en el concreto generando fisuras. En este caso la causa del deterioro está en las variaciones desiguales de temperaturas.

4.- Absorción de agua por el concreto. En mayor o menor grado todo concreto es poroso. La absorción dependerá de las diferentes cantidades de agua absorbidas por el concreto según las condiciones en que se encuentre y según su porosidad, y de nuevo esta última variable dependerá del nivel con el que se haya ejecutado la obra. En un mismo edificio, dependiendo de la orientación se pueden producir diferentes reacciones por la absorción de agua. Generalmente cuando el concreto absorbe agua, este sufre un proceso de rigidez o inmovilidad, y esto produce fisuras y disgregación de material.

5.- Corrosión de armaduras o estructuras internas. Corrosión debido a los agentes químicos. La construcción con concreto contiene armaduras o armados de acero. Estas piezas metálicas se colocan ahogadas en el concreto, el problema con estas piezas metálicas es que si están expuestas al aire o agua, se corroe. El volumen del óxido producido por la corrosión provoca fisuras y disgregación del concreto.



Imagen 17. Al igual que en la imagen 16, el acero ahogado en la losa que forma el balcón esta provocando la corrosión del mismo. Este balcón es del inmueble ubicado en Colima 139. Foto: A. Contreras Abril 2007.

6.- Reacciones químicas. En algunos casos se producen reacciones químicas debido al uso de materiales defectuosos o sucios, lo que provoca variaciones de volumen en el concreto, fisuras y todo tipo de desperfectos imprevisibles. Con respecto a los agentes naturales que provocan alguna alteración al concreto están el agua del terreno, que por lo general es más ácida a causa de la presencia de vegetales en descomposición, constituye un grave problema para el deterioro del concreto, causándole fisuras y desprendimiento de material. En general, los síntomas de los ataques químicos son la segregación, la disgregación superficial y el aumento del espesor de fisuras y juntas. Se producen también una desintegración general de la masa del concreto y un aumento de volumen en la obra.



Imagen 18. Inmueble ubicado en la calle de Puebla 78. En donde se observa como en la marquesina se esta desprendiendo el concreto a causa de la humedad. Foto A. Contreras, abril 2006.

7.- Alteraciones atmosféricas. Como se había indicado, todo el concreto es más o menos poroso, y por tanto, más o menos capaces de absorber agua. Si el agua absorbida se expone a temperaturas inferiores a 0°, se hiela y aumenta el volumen, aunque no es el caso del clima de la Ciudad de México, durante el invierno, las temperaturas más bajas que se registran oscilan entre los 10° y 5° C, que pueden generar los mismos efectos. La presión

resultante, fisura o estrella la superficie del concreto. Cuando aumenta un poco la temperatura, la superficie fisurada se disgrega. La repetición de este proceso, lleva consigo la lenta desintegración de la superficie del concreto.



Imagen 19. Se observa como la superficie del edificio se esta disgregando en varias zonas. Tonalá # 47. Foto: A. Contreras, abril de 2007.

8.- Ondas de choque. Siendo el concreto un material heterogéneo, es susceptible a desintegrarse cuando esta sometido a ondas de choque. Esto se debe a las diferentes velocidades de propagación de ondas en los diferentes materiales. La mayor parte de las ondas son consecuencia de la propagación de movimientos sísmicos, y en menor grado de afectación las producidas por el peso de los automóviles y las ondas sonoras. Básicamente éste es el fenómeno que en mayor medida causó el deterioro de la mayor parte de los edificios ahora abandonados de la Colonia Roma. El nivel de afectación dependerá de la clase de onda que se registre y básicamente encontramos dos tipos de ondas²⁴:

a) Ondas interiores: Las llamadas ondas primarias o “P”, son las que llegan más rápido a la superficie, son las que llevan mayor fuerza, y van a mayor velocidad, particularmente estas

²⁴ **Temblores de tierra.** Instituto Panamericano de Geografía e Historia. Organismo especializado de la OEA. Publicación No. 363, México, 1977, pp. 21 – 23.

ondas se propagan como las ondas de sonido. El otro tipo de ondas se propagan concéntricamente en todas direcciones pero con menor velocidad. Las ondas se mueven transversalmente a la dirección de la propagación, por eso se llaman ondas transversales, o también por llegar en segundo lugar se llaman ondas secundarias o sencillamente ondas tipo “S”. Estas ondas se desplazan a través de las capas interiores de la tierra.

b) Ondas superficiales: Existen otras ondas, que viajan por la superficie de la tierra y se originan cuando inciden sobre ella, ondas “P” y “S” que llegan interiormente desde el foco (epicentro). Tienen una velocidad menor, sus amplitudes son grandes, pero sus periodos son muy lentos. Estas ondas se conocen como ondas Love y ondas Rayleigh, y se desplazan superficialmente sobre las capas de la tierra.

Los sismos son entonces el paso violento de ondas sísmicas que se generan debajo de la tierra. Las ondas que más afectaciones producen son las primeras “P” y “S”, ya que se generan desde el interior a la superficie. Estas ondas tienen como características que cambian de velocidad aumentando esta con la profundidad, al incidir en la superficie de la tierra, producen el segundo par de ondas. La afectación de estas ondas en la superficie producen el mayor deterioro en la estructura de un edificio, los daños van desde las leves fisuras que produce la compresión o la tensión de los materiales, el desprendimiento de material o el colapso total de la estructura.



Imagen 20. Las ondas de choque provocadas por el sismo del 85 provocaron que la estructura del inmueble ubicado en la Plaza Río de Janeiro # 46 se colapsara. Foto: Contreras A. Contreras, abril 2006.

9.- Erosión (abrasión) El deterioro se origina al exponer directamente el concreto con agentes externos de diversa naturaleza (químicos, físicos y ambientales), provocando el desgaste de la superficie del material, que va desde disgregación, la fractura o la pérdida del material.



*Imagen 21. La falta de mantenimiento y la exposición a los cambios climáticos y la humedad, están provocando la disgregación del material y hasta el desprendimiento del mismo.
Foto: A. Contreras, abril 2007.*

10.- Mala construcción de los detalles constructivos (desde el origen o por el estado actual). Los detalles constructivos mal proyectados o mal materializados provocan que una estructura pueda sufrir averías que van desde una fisura hasta el colapso de la estructura. De la misma forma muchas de las variables que se mencionaron antes afectan directamente el deterioro de las uniones estructurales. La corrosión, abrasión y la erosión son los factores que prioritariamente deterioran los materiales.



3

Los procesos del cambio

Como ya se había establecido, el análisis se concentra en las últimas dos décadas, si bien el proceso de deterioro inició hace medio siglo, con el problema de las rentas congeladas, el crecimiento incontenible de los espacios destinados al comercio y los servicios, en general, la decadencia que sufrieron todas las colonias del área central de la ciudad al ser desvalorizadas, la mayor afectación se dio a raíz del terremoto del 19 de septiembre de 1985. Con todos los daños que causó en este barrio, vino a desencadenar una serie de procesos que iniciaron el deterioro en la zona.

En el capítulo anterior se mencionaron las causas técnicas que originan el deterioro, pero particularmente en este apartado se analizarán seis factores producidos por la acción humana, particularmente desarrollados en estos 22 años como son: el despoblamiento de la zona causando el inminente abandono, el cambio en los usos de suelo, el mercado inmobiliario, la subdivisión de predios, el deterioro a nivel urbano que se produce por la construcción de nuevos espacios que rompen con la morfología de la zona, así como la falta de normatividad y legislaciones que salvaguarden el patrimonio artístico de esta zona.

3.1 El proceso de desplazamiento de la población en la Roma

3.1.1 Movilidad urbana en las Romas.

Sin duda alguna uno de los factores que en gran medida causó el deterioro de la zona es el abandono por parte de sus pobladores. La dinámica de las actividades económicas producen impactos importantes sobre todo en los centros históricos, estas se traducen en abandono de estas zonas por clases económicamente altas, quienes se van desplazando, buscando mejores condiciones de vida. Esto trajo como consecuencia el abandono y deterioro de algunas propiedades. Algunos de los elementos que conforman el área urbana, como las viviendas quedaron desocupadas o cambiaron de destino, otras fueron demolidas y no faltan iniciativas que sin comprender el valor patrimonial de lo hecho, proponen modificar las normas de uso de la tierra para explotar su valor comercial.

Como ya se mencionó en el primer capítulo, no sólo la Roma, en general la delegación Cuauhtémoc, presentaron un decremento en la población a partir de los sismos del 85, causando un éxodo que tuvo consecuencias negativas. En gran medida muchos de los edificios que habían sido hasta ese momento de

uso exclusivamente habitacional, dejaron de serlo para convertirse en oficinas o comercios. Sin embargo, la colonia en la última década presenta un fenómeno de repoblamiento.

Según los datos del censo de 2000²⁵, en la Colonia Roma y Roma Norte se concentra una población de 26,652 habitantes, distribuidos en nueve Agebs (Áreas geo-estadísticas básicas) que determina el INEGI. Aunque el área de estudio sólo implica el área de dos Agebs (100-2 y 101-7) es necesario observar el conjunto de ambas colonias. El área en donde se genera mayor conflicto es la que se forma en la unión de 6 Agebs opuestas por completo, generando así una zona propensa al deterioro y destrucción del patrimonio, ya que es la zona más afectada de la colonia y corresponde a la Avenida Álvaro Obregón. Cada Ageb presenta diferentes cualidades. La zona 7 es la más densa, teniendo una población de 6,197 habitantes, cabe mencionar que es la que tiene mayor superficie territorial, en segundo lugar se encuentra la zona 3 con 4,965 habitantes, en cambio la zona menos poblada es la zona 5 con 1,006 hab. Y la zona 6 con 2,185 hab. En las demás zonas se mantiene una población promedio de 2,500 habitantes.



Plano 7. Distribución de las agebs en la Colonia Roma

²⁵ XII Censo de Población y Vivienda, INEGI, México, 2000.

ZONA	AGEB	SUPERFICIE	POBLACIÓN 2000
1	099-8	604,854	268,824
2	100-2	724,224	321,872
3	101-7	855,670	380,297
4	108-9	381,936	166,750
5	109-3	461,462	205,094
6	110-6	375,180	167,177
7	111-0	820,934	364,860
8	118-2	494,958	219,981
9	121-4	609,060	270,693
TOTAL		2'368,548	

En general en las nueve zonas se registran ingresos de la población mayores a cinco salarios mínimos al mes, siendo la zona 7 la que supera esta, representando el 23% del total de la población, y la zona 5 la que esta por debajo tan sólo representa el 3.47%, siendo esta zona la que representa los más bajos ingresos. En cuanto a la situación de la vivienda de nuevo la zona 7 es la que registra un mayor número de inmuebles destinados al uso habitacional 2,283 que representan el 22% del total de la colonia, contrarrestando la zona 5 que representa el 3.6% con 382 inmuebles destinados a vivienda, por lo que se deduce que esta zona prioritariamente es una zona de comercios y servicios. Dato que de nuevo se comprueba al ver los valores al rubro que corresponde a el número de viviendas ocupadas, ya que de nuevo en la zona 7 se registra el más alto índice con 1,859 inmuebles destinados a vivienda (21.8%), mientras que en la zona 5 se registran tan sólo 308 viviendas.

3.1.2 Población residente y población flotante.

En la actualidad según los datos del INEGI el promedio de ocupantes por vivienda en la Colonia Roma en promedio es de 2.9 habitantes. Es muy bajo en relación a la de otras colonias, en donde es más alta la densidad de población.

Tabla 5. Viviendas en la Colonia Roma

Núm	AGEB	Viviendas particulares propias	Rentadas	Viviendas con auto
1	099-8	274	378	338
2	100-2	391	376	435
3	101-7	677	757	634
4	108-9	132	133	159
5	109-3	250	323	281
6	110-6	797	895	780
7	111-0	469	386	569
	Total	2,990	3,248	3,196

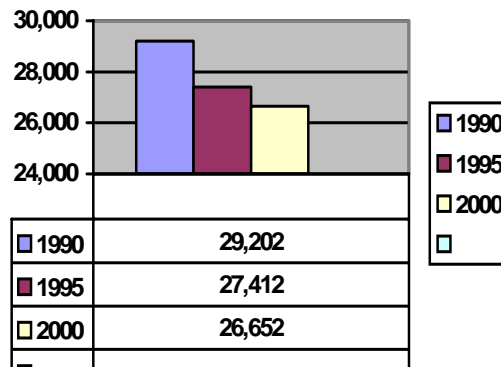
Con base en esta información resulta inesperado el hecho de que la mayor parte de las viviendas sean de alquiler y sean menos las viviendas particulares en donde viven los dueños. También se puede distinguir que hay más vehículos que la cantidad de viviendas propias. La zona 6, territorialmente es la más pequeña pero la que más vehículos tiene, le sigue la zona 3, que esta más en proporción por la cantidad de lotes con respecto al número de vehículos.

Estos espacios cada vez se van extendiendo, dando paso a que se especule más sobre el mercado inmobiliario, tantos negocios poco a poco han ido expulsando población. Cada vez son más las personas que ya no desean lidiar con el tráfico, la falta de lugares donde estacionarse, el ruido, el impacto de esos espacios y hasta la inseguridad, ya que mientras estén abiertos los locales hay movimiento, cerrándose estos o los fines de semana las calles se vuelven muy solitarias.

3.1.3 Proceso de atracción y expulsión

Parte del proceso de deterioro se asocia con el descenso de población en la Roma, y otros cambios específicos, casi vemos que la población residente disminuyó de 27,412 habitantes en 1995 a 26,652 habitantes, para el año 2000. En esos 5 años la información demuestra un perfil envejecido de la población, ya que el 34.78% de la población es mayor de 65 años. Con base en los datos del año 2000, esta dinámica esta cambiando ya que la tendencia ahora se concentra en la población adulta que va de los 18 a los 60 años, representando al 70% de la población total de la Roma.

Tabla 5. Población de la Colonia Roma.



Los usos comerciales y de servicios avanzan incontenibles, teniendo como consecuencia la forzada o voluntaria salida de los habitantes; esto arrastrado por el proceso de cambio que experimenta la ciudad de México. Todos estos factores externos empezaron a distorsionar el carácter y la imagen de la Colonia por completo, a través de una degradación funcional y estética evidente de la zona. Los habitantes del lugar disminuyeron y la población residente se redujo de 29,202 habitantes en 1990 a 26,652 habitantes en 2000 (CENSO 1995).

3.2 Cambios en el uso de suelo

En general la Ciudad de México ha vivido la ruptura de la estructura urbana tradicional, teniendo como consecuencia un crecimiento acelerado hacia la periferia, al mismo tiempo que creció la zona metropolitana del estado de México, de tal forma que terminó siendo invadida la ciudad. Algunos de los elementos que conformaban el área urbana, como las casas, quedaron desocupadas o cambiaron de destino, otras fueron demolidas y no faltan iniciativas que sin comprender el valor patrimonial de lo hecho, proponen modificar las normas de uso de la tierra para explotar al máximo el valor comercial. Como ejemplo de esta dinámica esta la avenida Álvaro Obregón en donde de 127 inmuebles registrados por Bellas Artes como edificios con valor artístico, 65 están destinados al comercio y servicios, 50 al uso habitacional, 10 están en proceso de deterioro y 2 se encuentran abandonados. Esto puede ejemplificar el fenómeno que se está reproduciendo en toda la colonia.

El estudio del uso de suelo, se desarrollara básicamente en el sentido de identificar el uso predominante de los inmuebles considerados con valor patrimonial en la colonia Roma. Como complemento al estudio

del uso de suelo, se recurrió al análisis de planos o fotografías que pudieran aportar información sobre las dinámicas urbanas que experimentó la colonia Roma en sus 100 años de vida. Las fotografías aéreas resultaron ser una herramienta que aportó muchos datos a la investigación. Una de ellas de abril de 1985, en la que pueden distinguirse varias cosas: primero, ya para esta fecha se contabilizan 44 predios destinados a estacionamientos a cielo abierto, se observan también 28 edificios de gran altura, de más de 10 niveles y una cantidad considerable de “casas señoriales” o chalets rodeados de jardín ya se habían perdido.

Es importante señalar que sobreponiendo estos estacionamientos en la fotografía de 1938, se observa que en estos predios había edificios y fueron destruidos. La causa aun no la se pero probablemente la mayoría de estas casas se destruyeron con alguno de los terremotos anteriores al del 1985, o las dinámicas urbanas propiciaron la destrucción de estos edificios desde inicios de la década de los setenta. Retomando la imagen de 1985, también se distingue que la calle que estaba proyectada para dividir la manzana ubicada entre las calles de Durango, Frontera, Colima y Mérida, se cerró en parte, originando así la cerrada de Colima. Desde la década de los 60 se hizo la glorieta de los Insurgentes, demoliendo varios edificios de las dos manzanas próximas.

Después del sismo del 85 se suman 10 estacionamientos a los ya existentes, no coinciden con los anteriores al terremoto, dando un total de 54 predios desocupados, de los cuales se construyeron solo 7 edificios en los lugares que anteriormente habían sido estacionamientos. Por lo tanto en la actualidad existen 47 estacionamientos. El terremoto del 85 dejó 197 viviendas dañadas, destruyó 11 inmuebles y después de este sismo se construyeron sólo 5 edificios de gran altura.



*Imagen 22. Fotografía aérea de la Colonia Roma.
Vuelo de abril de 1985. Fuente: Fundación ICA.*

Con respecto a la fotografía aérea de 1938, de la misma forma se pueden puntualizar varias observaciones. Tan sólo se observan 5 predios si no baldíos con árboles sembrados, sin fincar, lo que quiere decir que a casi tres décadas de iniciado el proceso de urbanización de la colonia ya estaba ocupada en un 98%. Además se distingue el límite que se formó entre la Colonia Roma y la Romita, es sumamente notorio y la cantidad de vegetación en la zona realmente se presenta como un límite natural. Literalmente la calle de Frontera le hace honor a su nombre ya que es justo el límite entre la colonia y el barrio. En esta zona se observa una calle, aunque no esta pavimentada (el color es más claro al resto de las calles, probablemente sólo estaba con terracería), se distingue una calle que atraviesa completamente

la manzana de Colima a Durango. Probablemente el mismo proceso que se había dado para crear la calle de Flora, tan sólo dos cuadras al norte. En algún momento esto no se dio ya que en la actualidad la calle esta cerrada al norte y quedó como una pequeña privada, la privada de Colima.



*Imagen 23. Fotografía aérea de la Colonia Roma.
Vuelo de 1938. Fuente: Fundación ICA.*

3.2.1 El problema del uso del suelo

Otro de los problemas causantes del deterioro es el uso que se le da a los inmuebles. El *uso*, es el factor principal que origina que un edificio se mantenga en buen estado o empiece a sufrir las terribles consecuencias del deterioro. Este, tendrá un efecto, en términos de deterioro se pueden clasificar de la siguiente forma:

Uso

La mejor forma de mantener en buen estado un inmueble es manteniéndolo en uso constante. La impermeabilización periódica, el mantenimiento de los elementos de cancelería, o simplemente la limpieza hacen que los espacios sigan “vivos”. Un gran número de las casonas que se conservan en la Roma, son oficinas públicas o privadas, galerías de arte o restaurantes; hasta cierto punto mantienen un respeto al edificio, tanto en el manejo de elementos en la fachada y la conservación de los elementos estructurales.



Imagen 24. Uso.

Ejemplo del uso continuo o buen uso de los edificios catalogados se encuentra en la “Casa universitaria del libro de la UNAM”, en la esquina de la calle de Orizaba y Puebla.
Foto A. Contreras, enero 2007.



Imagen 25. Uso.

Conjunto de viviendas en la calle de Colima, que en su mayoría conservan el uso habitacional y esto en gran medida esta ayudando a su conservación óptima. *Foto: A. Contreras, enero 2007.*

Desuso



Figura 26. Desuso. Inmueble ubicado en la calle de Puebla # 139. Foto A. Contreras, abril 2007.

Dentro de esta categoría son muchas las variables que originan el deterioro como consecuencia del abandono del edificio. Puede ser el problema de las rentas congeladas, que se dio desde la década de los setenta, por problemas de herencias de los dueños, edificios intestados, además de que después del terremoto de 1985 muchos inmuebles quedaron dañados y la gente prefirió abandonarlos, tal vez pensaron que invertir en ellos no era redituable y representaba un riesgo económico.



Aunque el edificio no presenta el nivel de deterioro del ejemplo anterior, en este caso del inmueble ubicado en la calle de Puebla 114, en donde se visualizan vidrios rotos, problemas de humedad y el descarapelamiento del acabado exterior.

Figura 27. Desuso. Puebla 114. Foto: A. Contreras, abril 2007.

Mal uso

Cuando este no es compatible con los requerimientos que mantendrán en buenas condiciones al edificio. Este efecto se observa en todas aquellas construcciones que ahora se han convertido en negocios, en donde al convertirlos en accesorias, rompen muros al interior para tener espacios más grandes, destruyen las fachadas para hacer más grandes los vanos con cortinas metálicas. Se empiezan a introducir elementos que se van adosando al edificio como marquesinas, alumbrados de neón y otros accesorios que dañan la estructura y la apariencia del edificio.



En la Calle de Durango Núm. 145, 147, 149 y 150, existe una serie de inmuebles que originalmente eran habitacionales y actualmente tienen uso mixto, la planta baja tiene uso comercial y el primer y segundo piso son habitacionales. En este caso se observa que la planta baja, se transformó en un local, en el que se colocó una marquesina que altera la fachada.

Figura 28. Calle de Colima.

Foto A. Contreras. Enero, 2007.

Inmueble ubicado Puebla 86 esquina con Mérida. Edificio que originalmente era destinado a vivienda multifamiliar y ahora es de uso mixto. Presenta importantes modificaciones en la planta baja, que alteraron las proporciones originales de los vanos.



Figura 29. Calle de Puebla

Foto: A. Contreras. Enero, 2007.

Abuso



Cuando se daña por completo la estructura de los edificios, con la finalidad de satisfacer necesidades prioritariamente comerciales. Existe mayor destrucción que en estos casos, ya que completamente se altera desde la estructura del edificio hasta los acabados de las fachadas, finalmente se modifica la tipología. En este inmueble ubicado en la calle de Tabasco 200, no se respetaron las formas, colores ni volúmenes, en este caso el agregado rompe con el contexto. La ornamentación del edificio original, presenta motivos árabes, los vanos están rematados con arcos conopiales. Sin embargo, el agregado de los siguientes dos pisos, tiene acabados, colores y texturas diferentes. *Figura 30. Tabasco 200.*

Foto A. Contreras, enero 2007

Edificio con valor artístico ubicado en la calle de Puebla 71 esquina con Flora, al que se le agregaron dos niveles. De la misma forma vemos que no se respetaron la relación y proporción de los vanos de los pisos originales. Los vanos de las plantas originales están enmarcados por franjas que contrastan con el acabado de las paredes.

Tampoco se respeto la altura de los entrepisos, ya que se observa que los últimos dos pisos que son los agregados la altura es menor.

Figura 31. Edificios con agregados.
Foto A. Contreras, abril 2006.



Sub utilización

Este factor se convierte en el inicio del proceso de deterioro, se inicia con un espacio y poco a poco la misma inercia financiera hacen que cada vez se vaya extendiendo hacia otras zonas del inmueble o en el peor de los casos a los edificios vecinos.



Sólo se aprovecha parte del edificio, o se usa como bodega, en este caso lo que tiene uso es el terreno que es usado como estacionamiento público, ya que del inmueble se conserva solo parte de la fachada.

Figura 32. Colima # 189. Foto A. Contreras, abril 2006.

Inmueble con ornamentación austera, ubicado en la calle de Durango 128 y 128 A, esta siendo subutilizado, ya que en el momento que dejó de ser habitacional, se convirtió en oficinas y sólo se ocupa una habitación de las dos casonas.

Figura 33. Espacios subutilizados. Foto A. Contreras, abril 2006.



El cambio en el uso de suelo no solo se da en un inmueble en particular, encontramos que en algunos casos el uso es mixto, en el cual se mezclan usos de suelo habitacionales con servicios, o servicios y negocios, este fenómeno también está alterando la arquitectura ya que el espacio empieza a quedar chico para las nuevas necesidades y se le empiezan a construir agregados que no se adecuan a la obra.

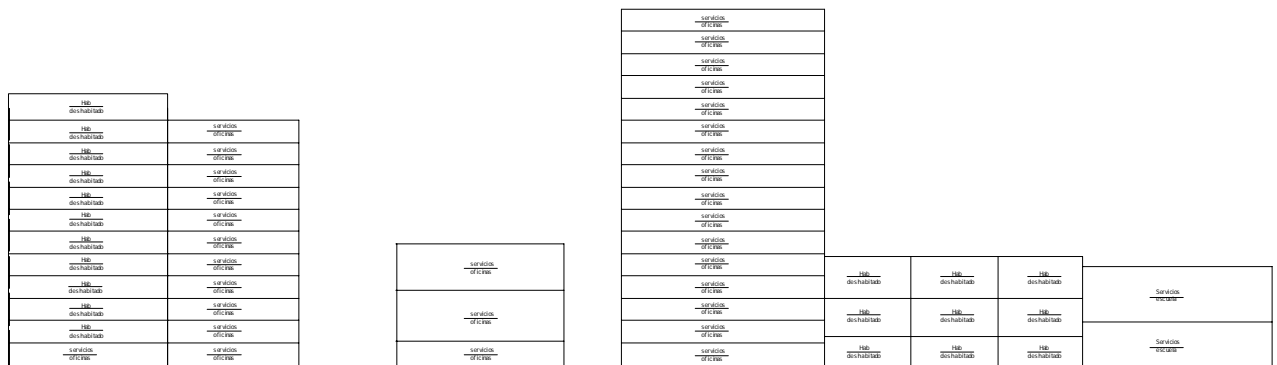
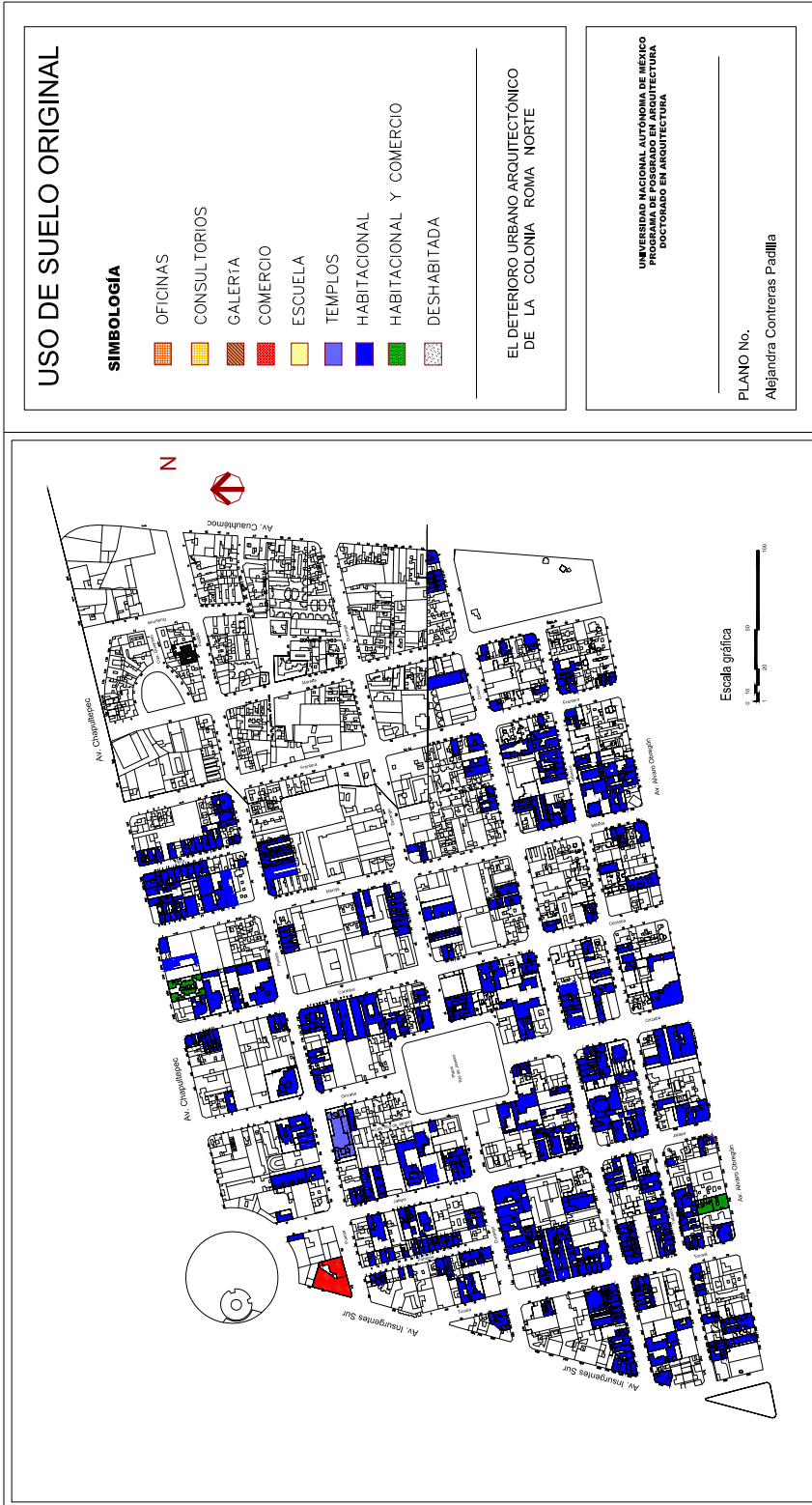


Imagen 34. Perfil urbano de la Calle de Puebla entre las calles de Jalapa y Orizaba.

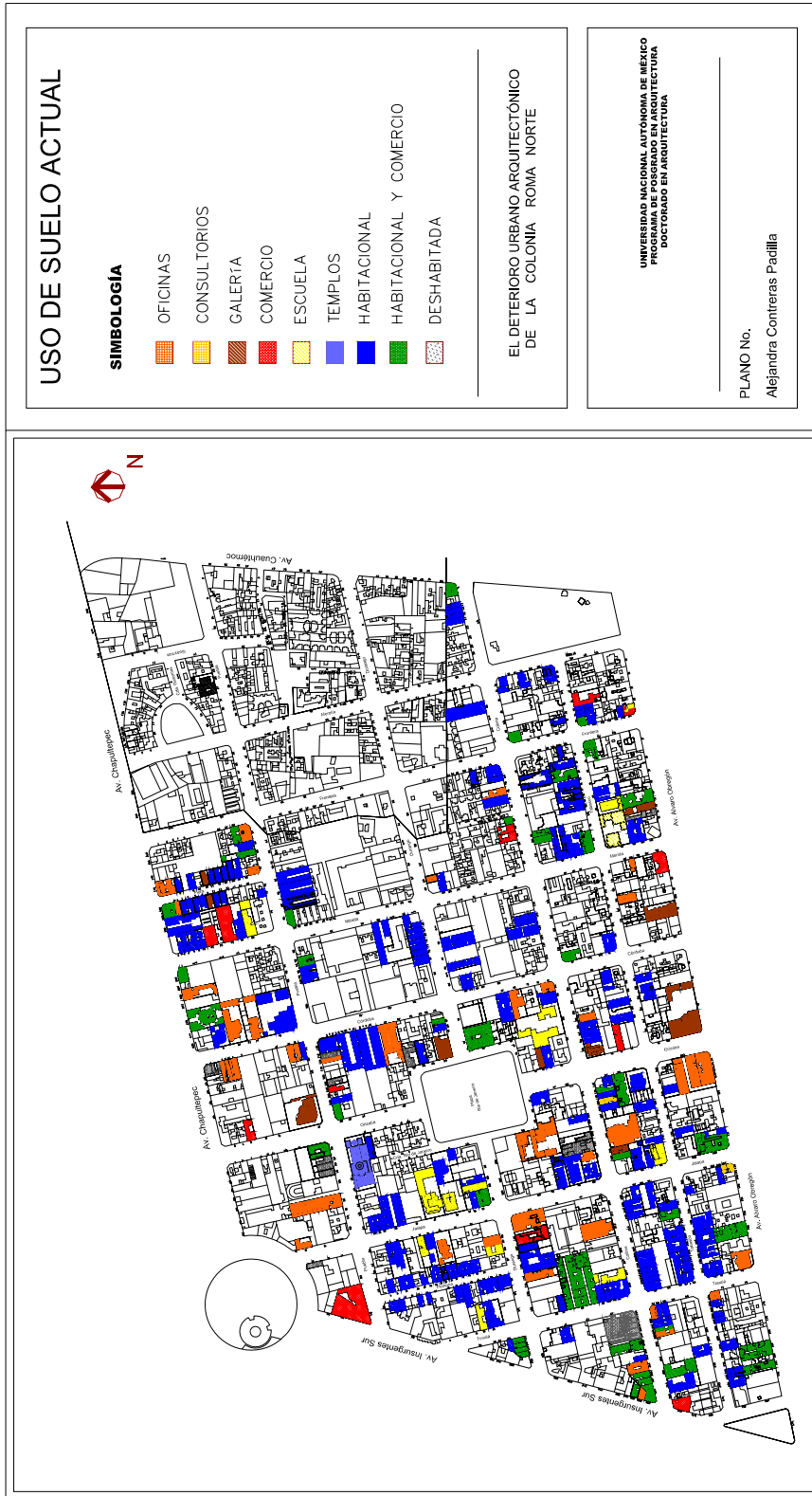
En el plano XXX se registran los 349 edificios identificados por Bellas Artes como patrimoniales de los cuales 346 originalmente tenían un uso habitacional o multifamiliar, uno de ellos era exclusivamente zona comercial que se conserva hasta la fecha, el inmueble localizado en la calle de Puebla esquina con Insurgentes. Además de dos inmuebles con uso mixto, en la planta baja accesorias y en las plantas subsecuentes viviendas.

Mientras que en el plano XXX se muestran los usos de suelo actuales que prevalecen en estos inmuebles, dando como resultado que de los 349 edificios, 206 inmuebles conservan su uso original, el comercio de la calle de Puebla se mantiene así como los dos edificios de uso mixto, los otros 140 se han convertido en comercios, oficinas o colegios.

Plano 8. Uso de suelo Original



Plano 9. Uso de suelo actual



3.3 MERCADO INMOBILIARIO

La unidad de observación del mercado inmobiliario es la oferta, y los valores pueden analizarse a diferentes escalas, en este caso se abordan desde una perspectiva general para ver las características principales y analizar en conjunto el comportamiento del mercado, también a partir de esto se pudieron establecer submercados por zonas de acción. El análisis estadístico se refiere a unidades de análisis que caracterizan socioeconómicamente para poder clasificarlas por estratos y que al mismo tiempo pudieran ser ponderadas en relación con su proporción dentro de la zona estudiada.

El significado de mercado se relaciona con las áreas que convencionalmente se utilizan como referencia con base en la oferta y la demanda en las colonias; la gente que compra y vende identifica en estas áreas una serie de características socioeconómicas, ambientales, de servicios, de acceso y de stock inmobiliario, lo que las convierte en unidades de mercadeo con comportamientos específicos, y técnicamente se le conoce como submercados²⁶.

En relación a estos submercados se encontraron básicamente cuatro, que se definieron con base en la concentración de los espacios destinados a los comercios y servicios. El primero se localiza en la Avenida Chapultepec, en donde se concentran los negocios destinados a equipo de cocinas; el segundo, en la Calle de Durango donde se encuentra una zona de hospitales, lo que esta generando que se concentren aquí desde estacionamientos, cafeterías, farmacias y edificios que se han llenado de consultorios.

El tercero es el de la zona de Colegios, por ejemplo en la calle de Morelia, donde se ubica el Colegio México y La Universidad del Valle de México, también encontramos papelerías, misceláneas y pequeñas accesorias que albergan desde un café internet hasta lugares de fotocopiado. Y por último, la zona cuatro, hacia la avenida Álvaro Obregón, se concentran edificios que albergan despachos de abogados, debido a la cercanía que hay con los juzgados civiles que se encuentran en la Colonia de los Doctores. Aunado a esto se suman la cantidad de restaurantes, galerías de arte, las librerías, los

²⁶ Ignacio Kunz, El mercado Inmobiliario habitacional en la Ciudad de México. México, UNAM y Editorial Plaza y Valdez, año, p. 32.

pequeños espacios destinados a estancias o colegios, los negocios de todo tipo que requieren de otros espacios que los sustenten como estacionamientos.

Para el análisis se recurrió a las fuentes hemerográficas, constituidas por la revisión de la sección de anuncios de ocasión. Con base en una investigación realizada en la Hemeroteca Nacional, se obtuvo información acerca de la oferta y la demanda inmobiliaria que se generó en la Colonia Roma en los últimos 21 años, así como de algunas otras colonias cronológicamente cercanas. La finalidad de obtener información de otras colonias, fue la de detectar el momento histórico en que se empieza a mover el mercado inmobiliario favoreciendo o afectando algunas de estas zonas, así como poder establecer algunas comparaciones pertinentes en cuanto a la proporción del costo en una y otra colonia. Muchas de estas zonas alojaron a la clase media y a la burguesía de principios de siglo XX, tuvieron el mismo origen social y en la actualidad los usuarios se han diversificado notoriamente. Entre las colonias que se consideraron para este análisis están: La Roma, Santa María la Ribera, Condesa, Hipódromo, Hipódromo Condesa, Doctores y Obrera.

Se registraron 446 ofertas entre compra y venta, tanto de casas, departamentos, condominios, cuartos, edificios, locales, accesorias, oficinas, consultorios, despachos y terrenos, de los cuales 309 corresponden a inmuebles para renta y 137 inmuebles destinados a la venta, casi la proporción es que por cada dos edificios en renta uno esta a la venta. De este universo 290 pertenecen a la Colonia Roma, Roma norte y Roma sur, lo que quiere decir que el 65% del total de las ofertas registradas pertenecen a la zona de estudio, es una de las colonias que tiene mayor movilidad, registrando 206 inmuebles en renta y 84 en venta. Se mantiene la misma proporción, aunque se detectan cambios significativos.

Estos cambios detectados en la Roma, en términos generales se pueden definir en tres momentos, que considero, son detonantes en lo que a la investigación se refiere, que es el deterioro urbano arquitectónico en la zona. El primero fue el terremoto de 1985, que afectó indudablemente a la zona, pero como consecuencia secundaria trajo consigo el despoblamiento de la colonia, esto se detecta con el incremento de viviendas en venta, anunciando que estos edificios no se encontraban dañados por el sismo. En este momento se manifiesta un declive en la zona, incrementándose los espacios para áreas comerciales y de oficinas.

En un segundo momento se identificó a partir de 1993, año de la devaluación en el país, se incrementa el número de viviendas en venta, ésta situación hizo que la gente que estaba con algún tipo de crédito, tuviera que vender sus propiedades al dispararse los intereses del crédito hipotecario, muchos de los anuncios utilizaban frases como “se remata casa” o “gánesela al banco”.

Y por último una tercera fase a partir de 1998 a la fecha, en donde se detecta un incremento en los espacios destinados al uso comercial y de servicios, estos pueden localizarse en sectores, se detectan áreas exclusivas para consultorios, otras para despachos de abogados, oficinas en general y áreas comerciales. El año más difícil en este sentido precisamente fue el 2005 en donde de un total de 17 inmuebles registrados a la venta 14 pertenecen a la Roma y de 16 inmuebles que están a la renta, 12 están en la Roma, esto comprueba el proceso de movilidad que esta sufriendo la colonia. En la actualidad la zona esta pasando por una muy difícil situación, ya que se convirtió en una zona de servicios, siendo los más afectados los residentes, y cada vez son más los que deciden vender sus propiedades y cambiarse a colonias más tranquilas.

Con base en esta información se pudieron definir los cambios en el uso de suelo, el costo de los inmuebles en diferentes épocas, el comportamiento del mercado inmobiliario, como se han devaluado o incrementado los inmuebles en función de la plusvalía, la proporción del costo de un inmueble de la Colonia Roma contra el de otras colonias aledañas, el incremento tanto en costo como en cantidad de inmuebles destinados a usos comerciales y de servicios, así como los de detectar algunas de las causas y consecuencias que originaron el actual deterioro en la zona.

Paradójicamente se siguen promoviendo las ofertas inmobiliarias de la Roma como la manejaron los fundadores al vender los primeros terrenos, ofreciendo distintas opciones para los diversos presupuestos²⁷, actualmente se ofertan las viviendas en esta zona enmarcando las bondades que tiene el vivir en la zona central de la ciudad, cerca de las principales vías de comunicación, de los centros de trabajo y de diversión de la Ciudad de México. Actualmente la Roma se encuentra igual que la Colonia San Miguel Chapultepec, que mantiene precios promedio de \$17,133 y \$18,198 pesos por metro cuadrado. También un dato importante que se detecto a partir de la revisión de la oferta inmobiliaria, es

²⁷ Jana Boltvinik y Manuel Paredes. *Centro Poniente de la Ciudad de México*. México, Revista metros cubicos.com., 2006, p. 30.

que en los últimos 5 años, la oferta se centra en un sector de la sociedad: jóvenes profesionistas, *de altos ingresos en busca de una vida moderna*²⁸.

La oferta inmobiliaria actual en la Roma se concentra en la compra venta de departamentos nuevos que van de los 100 a los 150 metros, con un precio promedio de \$16,917 pesos. Irónicamente se anuncian con el eslogan de “Colonias de Tradición” y los inmuebles que se ofertan son edificios contemporáneos que rompen totalmente con ese contexto que le da precisamente la tradición a la colonia. En los últimos dos años se están ofertando desarrollos para departamentos de clase media de entre 50 a 80 metros cuadrados, en menos de un millón de pesos, cinco desarrollos para la clase media alta que van de los 100 a 120 metros cuadrados, cotizándose entre los dos millones de pesos y tres desarrollos más para la clase alta²⁹.



Imagen 35, 36 y 37. Diferentes anuncios que publicitan la venta de departamentos en la Roma. Foto A. Contreras, abril 2007.

²⁸ Ibidem. P.32.

²⁹ José Ramón Huerta. *Las condesas que vienen. 5 colonias donde vas a querer vivir*. DF travesías de revista de la ciudad de México, número 36, marzo de 2005, p. 80.

3.4 Subdivisión de predios

Si bien la subdivisión de predios es un fenómeno que se ha presentado en todas las colonias centrales de la ciudad de México, en el caso de la Colonia Roma, este fenómeno se dio desde casi los primeros años de su fundación, son pocos los lotes que se han subdividido desde la segunda mitad del siglo XX hasta nuestros días, aunque mucha de la arquitectura ha desaparecido, los predios han mantenido en gran parte sus dimensiones originales. El primer cambio en la estructura urbana, se dio hacia el año 1905, apenas dos años después de su fundación, en el que se dividen las manzanas que dan al sur de la Colonia, formándose así las nuevas calles de Frontera al sur de la Avenida Álvaro Obregón y Chihuahua al sur de la referida avenida.



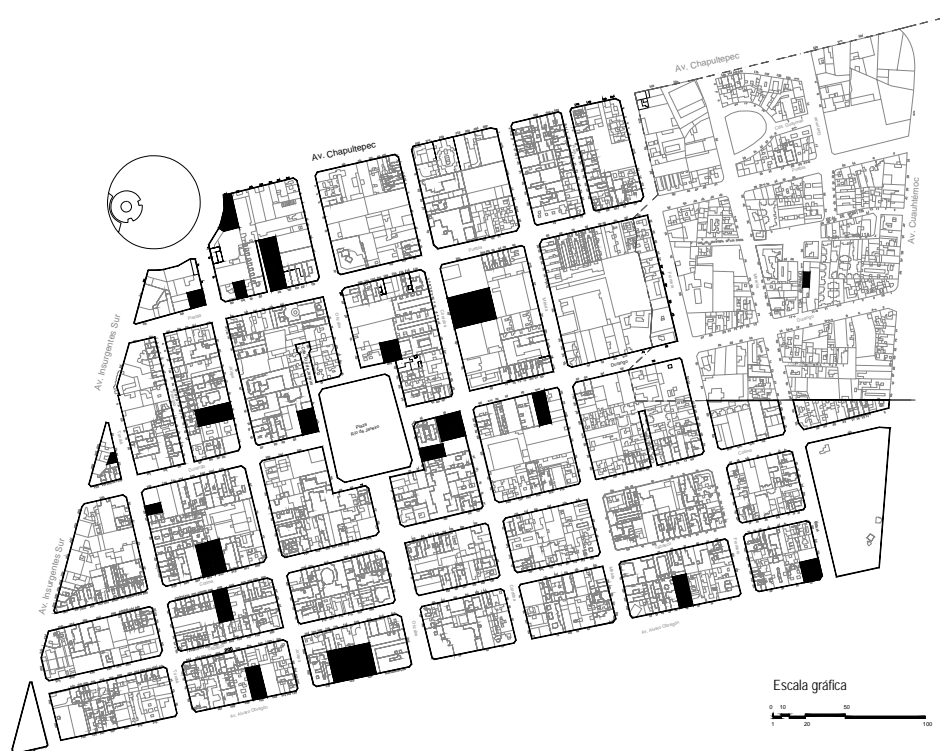
*Imagen 38. Plano de la Avenida Jalisco, en la Colonia Roma, año 1905.
AHDF. Ramo Ayuntamiento/ Sección Colonias, Volumen 519.*

Lo que quiere decir que los cambios urbanos en cuanto a la subdivisión de predios se dio prácticamente desde el origen de la colonia. La subdivisión de predios, se dio más bien cuando la Colonia Roma inició su expansión hacia el sur, formando precisamente la Colonia Roma Sur, en donde se observa que los lotes cada vez son más pequeños por lo tanto la arquitectura se va modificando.

Aproximadamente en los años treinta se formaron las llamadas privadas como la de la Plaza Río de Janeiro o la Cerrada de Colima. Por cierto esta última se observa en la fotografía aérea de 1938 que era una de las manzanas que limitaba con el barrio de Romita, por lo tanto era una zona que no estaba urbanizada, de hecho podría pensarse que esta cerrada es consecuencia precisamente de este fenómeno. Las Calles de Flora y Pomona a pesar de que también dividen las manzanas en donde se ubican, no estaban consideradas en el proyecto original pero hacia la primer década de fundación ya aparecen en los planos.

3.5 La arquitectura contemporánea como detonante del contraste y los cambios morfológicos de los perfiles urbanos.

Otra de las mayores afectaciones en la Colonia Roma, han sido los cambios en el uso de suelo como ya se había mencionado. El cambio en el espacio urbano del uso habitacional al uso de servicios ha impactado básicamente de dos formas, la primera en cuanto a la imagen urbana con todas sus consecuencias y por otra parte los hundimientos diferenciales que provocan asentamientos considerables sobre los edificios colindantes. Al no contar con una normatividad que regulara los tipos de construcciones así como sus alturas, en la década de los setenta y ochenta se construyeron edificios de más de 10 niveles de altura en la zona que impactaron notablemente el espacio urbano.



Plano 12. Edificios que sobrepasan los 10 niveles de altura en la Roma.

Actualmente se registran 20 edificios que rompen bruscamente con los perfiles urbanos de la Colonia, ya que las alturas son superiores a los 10 niveles, cuando el promedio de la zona es de 4 a 6 niveles. La tipología de estos edificios también rompe con la imagen urbana, ya que no respeta además de las alturas, las formas, los materiales, la relación vano macizo así como las proporciones.

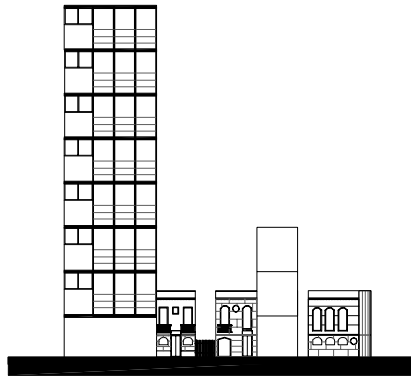


Figura 29. Perfil urbano de la Calle Río de Janeiro.

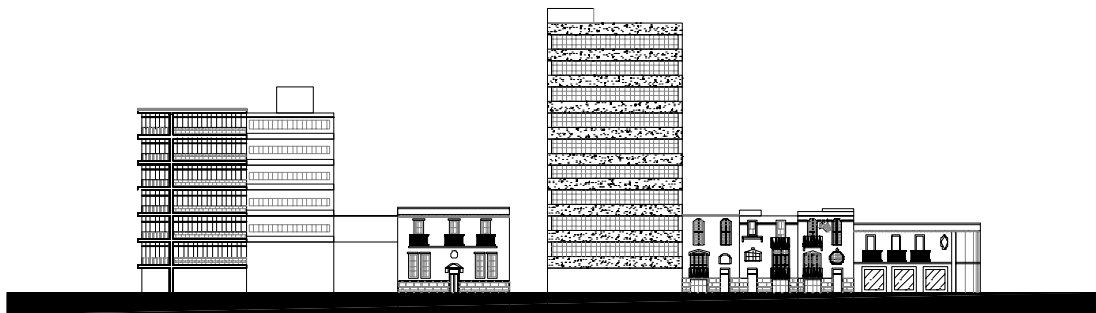


Imagen 39. Perfil urbano de la calle de Puebla entre Jalapa y Orizaba.

La arquitectura contemporánea rompe no sólo con la escala y los perfiles urbanos, rompen con el uso de los materiales y las texturas predominantes en la zona, ya que se utiliza principalmente el concreto armado y el cristal.



Esta imagen muestra como el edificio de Puebla número . rompe totalmente con el inmueble patrimonial, porque se sale del paramento de la calle, sobresale tres veces en altura y los materiales no se adecuan.

Imagen 40. *Contrastes en la arquitectura tradicional* Foto A. Contreras, abril 2006.



Fig. 41 y 42. Otro claro ejemplo es el caso de Jalapa 13, edificio de una planta que tiene como vecino un edificio de 13 niveles, además de que rompe con la altura, los materiales y los acabados, esta provocando problemas muy graves de hundimiento en el edificio patrimonial. Fotos A. Contreras, abril 2006.



Imagen 43. En la Plaza Río de Janeiro se observa también este contraste de los edificios nuevos contra los antiguos. Foto A. Contreras, enero 2007.



Imagen 44. En la calle de Pomona, en donde se conservan la mayor cantidad de sus construcciones originales, encontramos se encuentra un edificio que rebasa los 7 niveles y rompen completamente con el contexto. Foto A. Contreras, abril, 2006.

3.6 La normatividad como agente generador de deterioro.

En este sentido más que la falta de normatividad que permita la preservación del patrimonio edificado en esta zona, el problema que se distingue es que no se aplica, o simplemente los intereses económicos rebasan completamente las buenas intenciones que se pudieran tener. A consecuencia del terremoto, las autoridades del Departamento del Distrito Federal, realizaron una serie de lineamientos para iniciar su recuperación. Se planteó incluirla como una Zona de Desarrollo Controlado (ZEDEC), pero no se concretó esta propuesta. Fue hasta el año 2000 cuando se propone la Ley de Salvaguarda en el Distrito Federal, en donde por primera vez se planea la conservación de esta zona.

Sin duda alguna esto ha sido un gran avance para la conservación y sobre todo para el freno de la destrucción que se estaba desarrollando en la Roma, sin embargo existen otras dos normatividades que se generaron en esta época, que si bien proponen resolver problemas para la ciudad, el efecto que han tenido resultó contraproducente para la conservación de la zona.

Por una parte esta la *Norma de Ordenación número 4*³⁰. Esta se planteó con base en los artículos 20 y 29 de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, que se refieren a el ordenamiento territorial, y al conjunto de disposiciones que tienen por objeto establecer la distribución de los usos de suelo, la zonificación y las normas de ordenación aplicables, particularmente en el Centro Histórico.

En términos de este Programa se definen como zonas de conservación patrimonial los perímetros en donde se aplican normas y restricciones específicas con el objeto de: *salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental, la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de los barrios, calles históricas o típicas, sitios arqueológicos o históricos, monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados merecen tutela en su conservación y consolidación.*

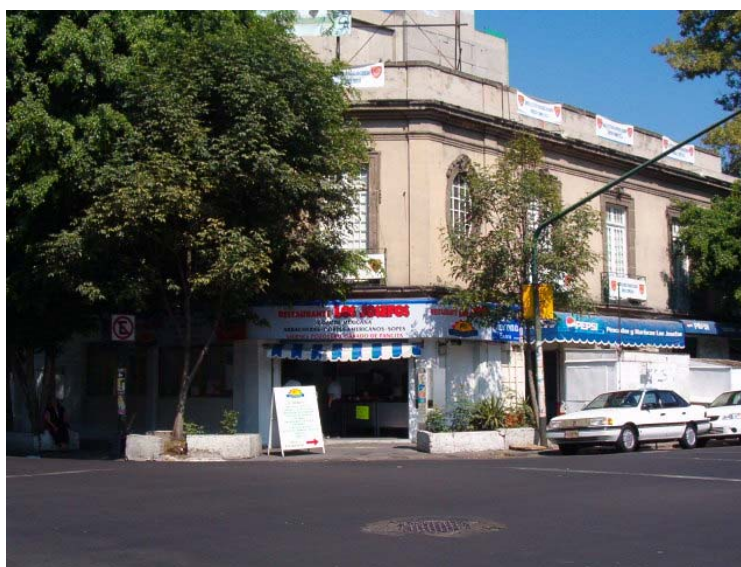
Se regula con esta Norma el uso de suelo, licencias de construcción, autorización de anuncios y publicidad en Zonas de Conservación, especificando que para ello se deberá contar con la previa autorización por parte del INAH o por el INBA. Se establece que la rehabilitación y restauración de los edificios existentes, así como de obra nueva se deberá realizar respetando las características del entorno y de las edificaciones que dieron origen al área patrimonial; refiriéndose a las características son consideradas la altura, la proporción de sus elementos, el aspecto y acabado de las fachadas, el alineamiento y el desplante de las construcciones. Particularmente se observa que esta regulación no se aplica, ya que en este último año se han construido edificios de departamentos que no respetan esta Norma pero se justifican en que están cumpliendo con lo que plantea el Bando 2 del cual hablaremos más adelante.

La Norma también menciona que no se permite demoler edificaciones que formen parte de la tipología o temática arquitectónica – urbana, característica de la zona; menciona que la demolición parcial o total de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas arquitectónicas de los inmuebles en las áreas patrimoniales, requerirán como condición para solicitar la licencia respectiva, el dictamen del área competente de la Subdirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda (SEDUVI) y de un levantamiento

³⁰ La Norma Número 4 se aplica para todas las zonas consideradas de Conservación Patrimonial por el Programa General de Desarrollo Urbano del Distrito Federal, México, publicada el 7 de diciembre de 2000.

fotográfico de la construcción que deberán enviarse a SEDUVI para su dictamen junto con un anteproyecto de la nueva construcción que deberá considerar su integración al paisaje urbano del área.

En el apartado 4.4 se puntualiza que no se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y / o su entorno patrimonial urbano. Sin embargo se sigue haciendo, pese a estas restricciones ya que se siguen haciendo afectaciones en los edificios que van desde la apertura de un vano más grande para abrir una accesoria y colocar una cortina metálica, hasta la demolición de muros para hacer espacios más grande y supuestamente más funcionales requeridos para los nuevos usos, tal es el caso del inmueble ubicado en la esquina de Puebla y Orizaba, en donde se abrió una academia y una fonda afectando el edificio en su estructura.



*Imagen 45. Puebla # 125 esquina con Orizaba.
Foto: A. Contreras, abril 2007.*

Tampoco se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y / o azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo, requerirán la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlas desde la vía pública y desde el lado opuesto de la calle al mismo nivel de observación.



Restaurante ubicado en la calle de Puebla esquina con Orizaba, en donde recientemente se abrió un restaurante. Se observa a la izquierda que el ducto de la cocina esta visible, no respetando así el hecho de que ninguna instalación debe quedar visible.

*Figura 46. Edificio transformado en restaurante.
Foto: A. Contreras, abril 2007.*

No se permiten las modificaciones al trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y patrimonial de la zona, que hasta la fecha si se esta respetando.

No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre transito peatonal o vehicular; tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas y otros.



Figura 47. Obstrucción de las banquetas. En este ejemplo de la calle de Orizaba, prácticamente es imposible poder caminar por la banqueta debido a que en ambos lados están ubicados puestos metálicos semifijos, y los comensales no permiten el libre tránsito. Foto: A. Contreras, abril 2007.

Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto contemple cubiertos o descubiertos.



Figura 48. Estacionamiento en la esquina de Durango y Tonalá en donde se ve que de ninguna forma se adecua al contexto por los elementos que contiene. Foto A. Contreras, abril 2006.

Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la SEDUVI; en el caso de la Colonia Roma, los colores que se utilizan son los pasteles, considerada como la gama típica del porfiriato.

En el apartado 4.11 hace referencia a los locales comerciales, diciendo que deben adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de forma que no compitan o sobresalgan de la fachada de la que forman parte.

NORMA 26

Esta iniciativa se implementó para facilitar la construcción de vivienda de interés social y popular, particularmente en las delegaciones centrales de la ciudad de México. Se establece que los proyectos deberán de cumplir con las siguientes características: Alturas de hasta seis niveles (PB más 5 niveles); que se cubra un porcentaje mínimo de área libre entre 20% y 25%; que haya una exención total de cajones. Se aclara que cuando se trabaja en un área de conservación patrimonial coincida con un área con potencial de reciclamiento, esta norma se aplicará en su totalidad a excepción de la altura, esta se sujetará a las establecidas en la zonificación particular y las demás disposiciones de la Norma número 4 para las zonas de conservación patrimonial.

En la imagen siguiente se observa que el edificio que a propósito inició su construcción en el año 2006, de ninguna manera respeta lo propuesto por la Norma 4, ya que no respeta ni la altura, los acabados ya que predomina el cristal con el concreto aparente, esta remetido con respecto a la fachada y tipológicamente rompe con el contexto, prácticamente este edificio esta frente al Templo de la Sagrada Familia.



Imagen 49. Edificio de departamentos en la calle de Orizaba # 36. Foto A. Contreras, abril 2007.

BANDO # 2

Iniciativa publicada el jueves 7 de diciembre del 2000, decretado por el C. Andrés Manuel López Obrador, Jefe del Gobierno del Distrito Federal. En este documento se manifiesta que es vital preservar el suelo de conservación del Distrito Federal, siendo acción prioritaria frenar el crecimiento de la mancha urbana que crece hacia las zonas de recarga de mantos acuíferos y donde se genera la mayor parte del oxígeno para la ciudad. Se habla también del problema que enfrentan las cuatro delegaciones centrales de la ciudad, la Cuauhtémoc, Benito Juárez, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza; en este proceso que lleva más de treinta años, la población de estas delegaciones disminuyó en un millón doscientos mil habitantes, en tanto que las delegaciones ubicadas al sur de la ciudad crecieron desproporcionadamente. Con base en esta problemática se propuso lo siguiente:

- I. Se restringirá el crecimiento de la Mancha urbana hacia las delegaciones Álvaro Obregón, Coyoacán, Cuajimalpa de Morelos, Iztapalapa, Magdalena Contreras, Milpa Alta, Tlahuac, Tlalpan y Xochimilco.*
- II. En estas delegaciones se restringirá la construcción de unidades habitacionales y desarrollos comerciales que demanden un gran consumo de agua e infraestructura urbana, en perjuicio de los habitantes de la zona y de los intereses generales de la ciudad.*
- III. Se promoverá el crecimiento poblacional hacia las delegaciones Benito Juárez, Cuauhtémoc, Miguel Hidalgo y Venustiano Carranza para aprovechar la infraestructura y servicios que actualmente se encuentran sub – utilizados.*
- IV. Se impulsará en estas delegaciones el programa de construcción de vivienda para la gente humilde de la ciudad.*

Estas medidas están causando mayor afectación a la zona. Empezando por la infraestructura, cabe señalar que en el caso de la Roma, el sistema de drenaje es el mismo desde sus orígenes, debido a eso el sistema esta saturado al no ser suficiente para la población y los usos que en este momento tiene la colonia, de haber más población en esta zona se saturaría por completo el sistema de drenaje. En una entrevista con la Sra. Raquel Nava, representante del Comité Vecinal de la Colonia Hipódromo, mencionaba que el problema que enfrentan no sólo su colonia si no todas las de la zona, era la cantidad de restaurantes que había y que lamentablemente estos no contaban con un sistema de atrapa - grasa en el sistema de desalojo de aguas, y a manera de broma concluyó diciendo que el sistema de drenaje en esta zona estaba gravemente enfermo porque tenía un alto índice de colesterol y que dentro de poco se le cambiaría el nombre a la Colonia Condesa por el de *Fondesa*.



Imagen 50. Como se observa en la imagen la mayor parte de las coladeras son las originales que puso la compañía *Nacional Iron and Steel Works*, en la primer década del siglo XX. Foto A. Contreras, enero 2007.



Imagen 51. Nuevo edificio de departamentos en la calle de Tabasco que rompe tipológicamente con el entrono, modificando el perfil urbano por la altura, los colores texturas y texturas. Foto A. Contreras, abril 2006.



4.

Edificios deteriorados en la Colonia Roma

Con base en el catálogo de Inmuebles de la Colonia Roma publicado por Bellas Artes en el año 2001, se contabilizan 23 edificios deshabitados, probablemente mucha de la información se generó un año antes. Actualmente a casi siete años de que se publicó esta información la realidad es diferente; 5 edificios se destruyeron y se encuentran como terrenos baldíos, 3 edificios fueron “rescatados”, dos de ellos se convirtieron en edificios de departamentos y uno más en oficinas. Dos están en proceso de demolición para construir edificios de departamentos en la esquina de la calle de Jalapa y Colima. Quedando así 13 edificios deshabitados de la lista elaborada por el INBA, a estos se suman 7 edificios que en la actualidad están en las mismas condiciones.

En la actualidad son 14 inmuebles los que se encuentran en total estado de abandono, y es en esos edificios en donde se concentra el objeto de esta investigación. Con base en esta premisa se elaboraron los planos de deterioro, concentrando el análisis de deterioro en las dos escalas, a nivel urbano y a nivel arquitectónico, con la finalidad de definir si existen elementos en común que estén generando este proceso:

Listado de edificios abandonados y con un alto nivel de deterioro.

	<i>Calle</i>	<i>Núm.</i>
1	Álvaro Obregón	51 y 51 A
2	Colima	189
3	Colima	191
4	Colima	193
5	Colima	239 – 247
6	Córdoba	1
7	Jalapa	13
8	Plaza Río de Janeiro	46
9	Puebla	114
10	Puebla	122
11	Puebla	137
12	Puebla	139
13	Puebla	141
14	Tonalá	47

A partir de esta información podemos clasificar al conjunto de los edificios abandonados en dos grupos; el primero es un deterioro que se generó a nivel urbano provocando el *efecto Domino* en el que el deterioro se esta manifestando no sólo en un edificio sino se esta extendiendo hacia sus vecinos. En otra categoría ubicaremos los inmuebles que están aislados aunque para cada uno de estos inmuebles la causa del deterioro es completamente diferente.

Para realizar el análisis de los inmuebles se requirió a la elaboración de fichas, en la primera se registra el estado de deterioro en el que se encuentra el inmueble, tanto en el aspecto urbano como en el arquitectónico. Se partió del análisis de los edificios para ver cuales eran los efectos del deterioro para así poder definir cuales fueron las causas que las originaron. En función de esto se establecieron los elementos causantes del deterioro que se dividieron en tres grandes grupos: las causas biológicas, las climáticas o físicas y aquellas causadas por el hombre. También se establecieron los diferentes tipos de deterioros registrados en los casos de la Roma, por último se estableció otra categoría que estableciera cuales eran los elementos afectados.

Se desarrolló una simbología que a partir de un icono que representa el tipo de deterioro, y se describen aquellas que son visibles en la fachada del edificio, ya que en ninguno de los casos se tuvo acceso a los inmuebles. Se consideraron como efectos del deterioro las fisuras, desplomes, derrumbes, rupturas, faltante de material, humedad, desprendimientos, erosiones, disgregaciones, graffitis, vanos tapiados, construcciones adosadas, manchas por humo o humedad, madera deteriorada, oxidación / pudrición, alteración de niveles, suciedad y crecimiento de vegetación. Después con la nomenclatura se describe que tipo de causa la origino y en donde se presenta.



















DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS


II.- Efectos

	fisuras y grietas		graffitis
	desplomes		vanos tapiados
	derrumbes		construcciones adosadas
	ruptura		manchas por humo /humedad
	faltante		madera deteriorada
	humedad		oxidación / pudrición
	desprendimientos		alteracion de niveles
	erosiones		suciedad
	disgregaciones		crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFEECTO  K Causa del deterioro
2 Elemento afectado

Es decir:
grieta en un muro causada por un sismo.

4.1 DETERIORO EN CONJUNTO PROVOCADO POR *EL EFECTO DOMINO*

Este efecto domino lo encontramos puntualmente en cuatro calles, en donde son más de tres inmuebles los que se están viendo afectados por el abandono. Podríamos generalizar para los cuatro casos, que el principal problema es el deterioro funcional y de localización de la zona. Ya que las cuatro están expuestas a estar en una zona prioritariamente de servicios y comercios.

Colima esquina con Tonalá

El inmueble ubicado en Colima 239, 241,243,245 y 247, originalmente era un conjunto habitacional. Es un inmueble con la esquina en pancoupé. Presenta un acabado aparente de franjas de ladrillo, de diferentes tonalidades generando un efecto dinámico en la fachada.



Los vanos están flanqueados por jambas dentadas rematadas por arcos rebajados.

Los arcos de la planta baja se corresponden con los de la planta alta. Los vanos de la planta alta tienen un pequeño balcón con balaustrada.

Imagen 52. Colima 239.

Foto A. Contreras, enero 2007.

Tonalá # 47 A, B, C y D, inmueble cuyo uso original era vivienda. Este edificio comparte un pequeño pasillo con el inmueble antes mencionado. Precisamente en la entrada a este espacio el edificio forma un *pancoupé* que enfatiza el acceso a este espacio que se genera como un pequeño patio. Además se acentúa este espacio con un balcón con balaustradas. El pretil del edificio esta rematado por una balaustra. Se observa que la estructura del edificio esta hecha de madera, en gran parte a esto se debe el estado de destrucción en que se encuentran, ya que no se le dio el mantenimiento adecuado. Presenta paramentos de sillería que cubren la planta baja, y en la planta alta se encuentra un balcón.



Figura 53. *Espacio que se genera entre ambos inmuebles. Foto A. Contreras, abril 2007.*



Figura 54. *De este inmueble sólo se conserva la fachada. Foto A. Contreras, abril 2007.*

En ambos casos los inmuebles están registrados como habitados en el catálogo de Bellas Artes, y en los últimos años habían estado abandonados. En el caso del primero sólo presentaba algunas afectaciones provocadas por el abandono como son paredes descarapeladas y problemas de humedad en las losas. En el caso del segundo si presentaba daños estructurales a tal grado que sólo se conserva la fachada. Desde abril de este año se inició la demolición de este inmueble para construir sobre él un conjunto habitacional en donde se ofertan departamentos de 1 ½ ó 2 ½ baños, garage cubierto, estancia, comedor a doble altura, seguridad, buena ubicación y plusvalía. Este proyecto se extiende al inmueble de Colima del 239 al 247.

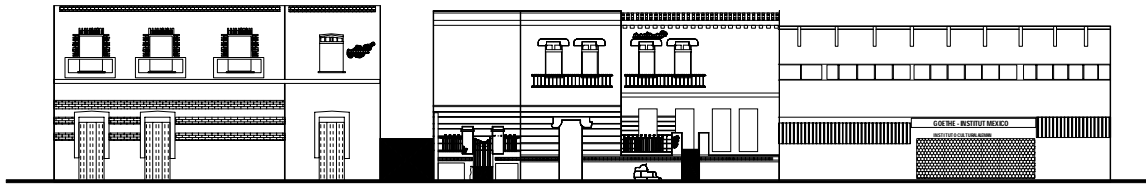


Imagen 55. Perfil urbano de la calle de Tonalá entre Colima y Durango

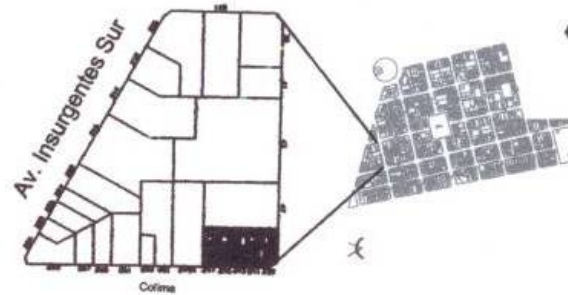
Ambos edificios son contemporáneos de la segunda década del siglo XX, eran edificios para vivienda en conjunto, ejemplos representativos de la vivienda en conjunto de la Roma. En este caso ambos edificios fueron abandonados, en el contexto urbano no hay elementos que hayan causado el abandono. Junto al inmueble de Tonalá # 47 existe un colegio que mantiene la misma escala de los anteriores, aunque rompe por la tipología moderna que no se adecua al contexto.



Figuras 56 y 57. En estas fotografías tomadas hace casi un año (15 de Abril del 2006) se observa que el inmueble de la calle de Tonalá, ya esta abandonado con problemas de humedad y paredes descarapeladas por la falta de mantenimiento, pero al parecer la demolición del inmueble fue poco a poco dejando sólo la fachada, que es lo único que se conserva. Foto A. Contreras.

Colima 239,241,243,245 y 247.

Colonia Roma Norte



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

El edificio abandonado se encuentra en la esquina de la calle de Colima y Tonalá, en este caso es un edificio deteriorado que afecta a sus vecinos. Actualmente de este edificio se conserva la fachada y al interior la parte estructural, esta muy dañada, las losas están pandeadas, y presenta graves problemas causados por la humedad.

2.- Deterioro Funcional

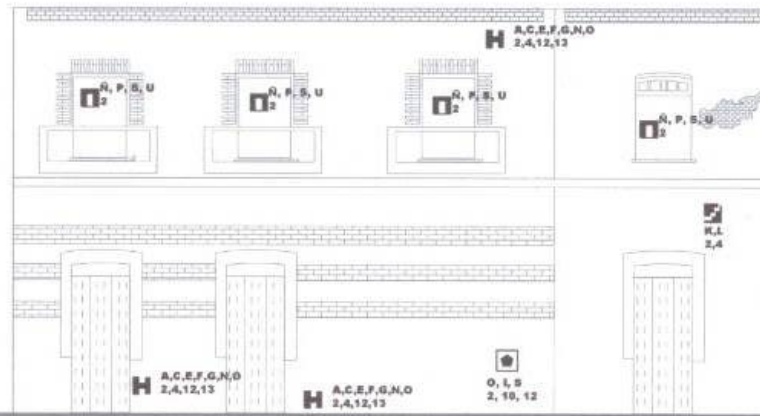
El principal problema en esta zona es la cantidad de puestos semifijos de comida que se encuentran en esta esquina, muchos de ellos se superponen al edificio, causando daño a los acabados.

3.- Deterioro por localización

Esta zona está alejada del metro, pero está en una cuadra de la Avenida de los Insurgentes, en donde se concentra una gran cantidad de comercios y oficinas.

4.- Deterioro Ambiental

Espacio poco atractivo, al encontrarse abandonado en esta esquinas empieza a generar un punto en donde la gente comienza a tirar la basura. Además la fachada que da hacia la calle de Colima prácticamente está invadida de los puestos semifijos.



Fachada principal



DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

☐ fisuras y grietas	☐ graffiti
☐ desplomes	☐ vanos tapiados
☒ derrumbes	☐ construcciones adosadas
☐ ruptura faltante	☐ manchas por humo /humedad
☐ humedad	☐ madera deteriorada
☐ desprendimientos	☐ oxidación / pudrición
☐ erosiones	☐ alteración de niveles
☐ disgregaciones	☐ suciedad
	☒ crecimiento de vegetación

III.- Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Elementos labrados (Tobas)
3.1 jambas		13.- Instalaciones
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFEECTO **K** **Causa del deterioro**
2 **Elemento afectado**
 Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.



Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

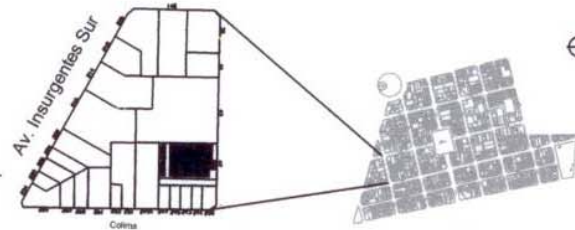
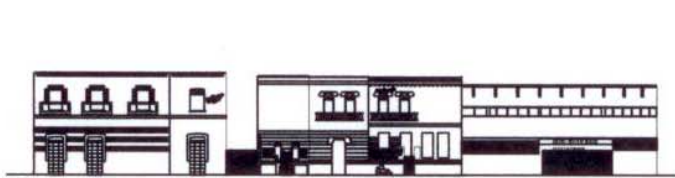
Autor:
 Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos

D-1

Tonalá # 47

Colonia Roma Norte



Durango

DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

El edificio abandonado en esta manzana provoca el deterioro de toda la sección de la calle, este efecto negativo se esta desarrollando sobre Tonalá y sobre Colima.

La estructura del edificio esta colapsada en un extremo, mientras que la mayor parte del edificio ya se destruyó. Sólo se conserva la fachada y en muy mal estado, con problemas de humedad, desplomes y desprendimiento de materiales.

2.- Deterioro Funcional

Al encontrarse casi en ruinas este edificio junto con su vecino de Colima 239, es poco el flujo peatonal que circula por esta acera de la calle.

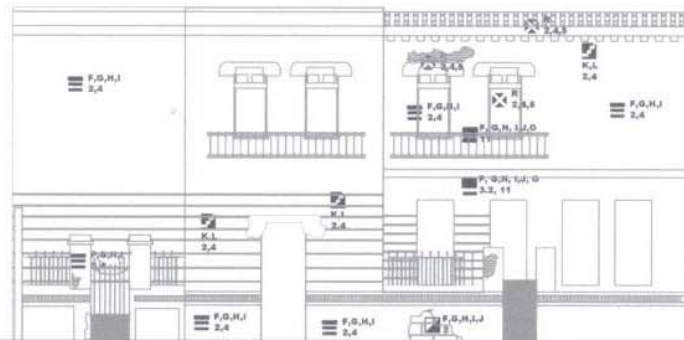
Además del riesgo que representa la estructura del edificio ya que podría colapsarse en cualquier momento, ya que no esta apuntalada, existe el problema de la basura acumulada en esta zona. Aunado a lo anterior, a unos cuantos metros de este inmueble se encuentran varios locales semifijos de comida, lo que además de causar mala imagen, genera basura y suciedad.

3.- Deterioro por localización

El principal detonante de deterioro en esta zona de la Colonia es la cercanía con la avenida de los Insurgentes, en donde se concentra el comercio y los servicios.

4.- Deterioro Ambiental

Espacio poco atractivo por encontrarse el edificio en ruinas además de la acumulación de basura, tanto en el interior como en la banqueta.



DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOSOS II.- Efectos

	fisuras y grietas		graffitis
	desplomes		vanos tapiados
	derrumbes		construcciones adosadas
	ruptura		manchas por humo /humedad
	faltante		madera deteriorada
	humedad		oxidación / pudrición
	desprendimientos		alteración de niveles
	erosiones		suciedad
	disgregaciones		crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras
3.- vanos	9.- Plafones	(Tobas) labradas
3.1 jambas		13.- Instalaciones
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFECTO **K** **Causa del deterioro**
2 **Elemento afectado**
 Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos

D-2

Colima 189, 191 y 193.

Los tres edificios están abandonados. Sólo el inmueble con el número 189 esta registrado en el catálogo de Bellas Artes, y desde que se realizó el catálogo esta deshabitado. Los otros dos edificios no están catalogados se realizaron en la tercer década del siglo XX. En la siguiente imagen se observan los tres inmuebles que actualmente están abandonados. Frente a estos edificios se encuentra un Club Social (Club Gallego), por lo que en estas casas que están al frente fueron utilizadas para colocar reflectores que iluminen el club.



Imagen 58. Edificios abandonados en la calle de Colima. Foto A. Contreras, abril 2007.



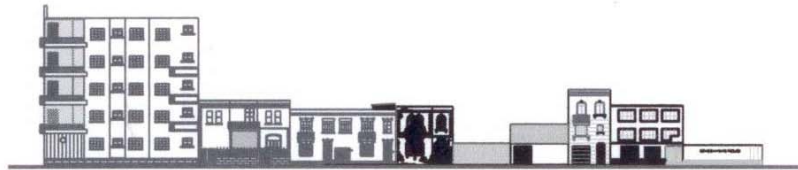
Imagen 59. Perfil urbano de la Calle de Colima, entre Jalapa y Orizaba

El primer edificio que se ubica en la esquina de la calle de Colima y Jalapa es un edificio de departamentos un estilo *art decó*, con el acceso en pancoupé esta y registrado por Bellas Artes, después encontramos un edificio también registrado, con una decoración muy peculiar y en la planta baja tiene un pórtico, en donde se encuentran unas oficinas. Después se encuentran dos inmuebles con los números 187 y 189 que están abandonados. Ambos son de dos plantas y presentan el mismo esquema arquitectónico, aunque no son simétricas completamente, ya que una de ellas tiene cochera y la otra no. El Inmueble con el núm. 189 esta registrado y también abandonado, se encuentra en muy mal estado de conservación ya que presenta desplome en las losas, fisuras y grietas en los muros, y gran parte del edificio ya fue demolido para formar un estacionamiento y después se encuentra un terreno sin construcciones pero bardeado. Con el número 183 hay otra casa registrada, de tres niveles con almohadillado en la planta baja, teniendo como vecino un inmueble destinado a oficinas de arquitectura contemporánea y finalmente el último predio de esta sección de calle es un estacionamiento público, cuyo acceso esta por la calle de Orizaba.

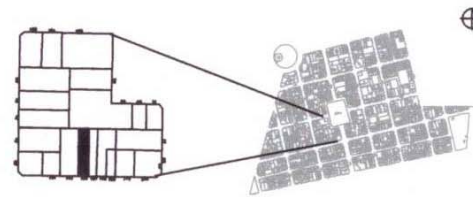
De diez predios que hay en esta sección de calle tres están deshabitados, tres están siendo ocupados como estacionamientos, uno mantiene su uso original que es el habitacional y los otros tres están siendo ocupados como oficinas. El inmueble ubicado en el número 189 probablemente dentro de poco sea destruido totalmente, ya que se esta subutilizando este predio, casi el 75% se esta utilizando como estacionamiento. El problema que enfrenta esta zona es que 1/3 de ella esta abandonada y está condición podría extenderse hacia los edificios vecinos.

Colima # 189

Colonia Roma Norte



Perfil urbano de la calle de Colima (acera norte)



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

El edificio abandonado en esta manzana provoca el deterioro de toda la sección de la calle, se acumula basura en la banqueta. Practicamente toda esta sección de la calle son comercios, son solo tres los edificios habitacionales. Gran parte de este edificio ya fue demolido con la finalidad de limpiar el terreno y generar en el un estacionamiento, practicamente se conservan dos espacios.

2.- Deterioro Funcional

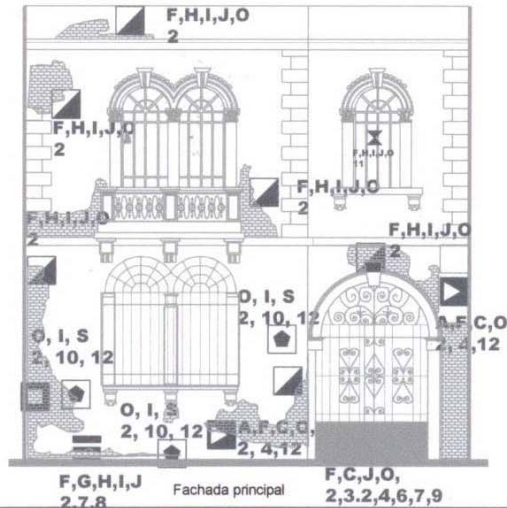
De 10 inmuebles que se ubican en esta acera, tres son estacionamientos, tres estan abandonados, tres más son oficinas y sólo uno conserva el uso habitacional, que es el edificio que se encuentra en la esquina, por cierto el acceso esta en la esquina que se forma con la calle de Jalapa. Practicamente es una calle por la que hay pocos peatones, sumamente solitaria

3.- Deterioro por localización

El principal elemento que esta causando el deterioro en esta zona es la concentración de edificios de oficinas y particularmente el edificio que esta en la acera de enfrente "El Club Gallego", que han propiciado en gran medida la creación de los estacionamientos.

4.- Deterioro Ambiental

Particularmente no hay basura acumulada cerca o frente a los edificios, más bien el deterioro se percibe por las tres casas abandonadas, que tienen los cristales rotos, estan descarapeladas, con graffittis, y por el mal aspecto que producen, la gente prefiere caminar por la otra acera.



DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		Y.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

☐ fisuras y grietas	☐ graffitis
☐ desplomes	☐ vanos tapiados
☐ derrumbes	☐ construcciones adosadas
☐ ruptura	☐ manchas por humo /humedad
☐ faltante	☐ madera deteriorada
☐ humedad	☐ oxidación / pudrición
☐ desprendimientos	☐ alteración de niveles
☐ erosiones	☐ suciedad
☐ disgregaciones	☐ crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras
3.- vanos	9.- Plafones	(Tobas) labradas
3.1 jambas		13.- Instalaciones
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología
EFEECTO ☐ **K** **Causa del deterioro**
Elemento afectado 2
 Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.



Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

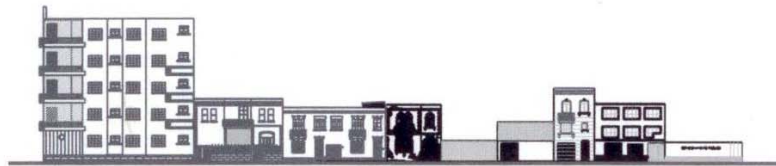
Autor:
 Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos:

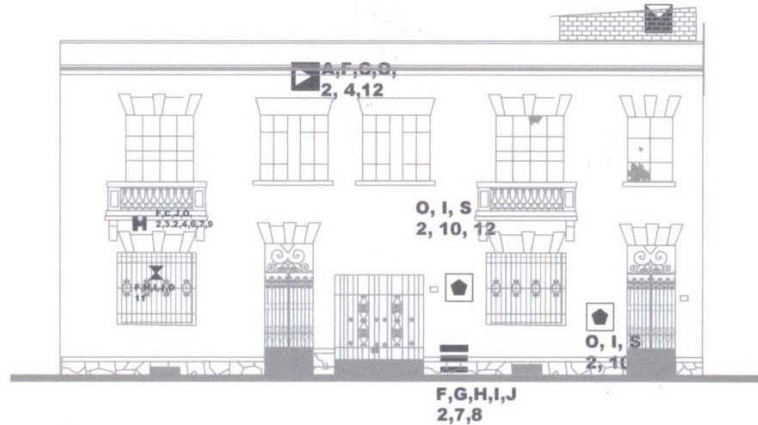
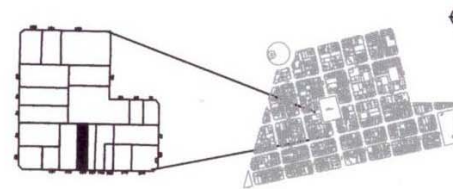
D=3

Colima # 191 y 193

Colonia Roma Norte



Perfil urbano de la calle de Colima (acera norte)



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

El edificio abandonado en esta manzana provoca el deterioro de toda la sección de la calle, se acumula basura en la banqueta.

Prácticamente toda esta sección de la calle son comercios, son solo tres los edificios habitacionales. Gran parte de este edificio ya fue demolido con la finalidad de limpiar el terreno y generar en el un estacionamiento, prácticamente se conservan dos espacios.

2.- Deterioro Funcional

De 10 inmuebles que se ubican en esta acera, tres son estacionamientos, tres están abandonados, tres más son oficinas y sólo uno conserva el uso habitacional, que es el edificio que se encuentra en la esquina, por cierto el acceso está en la esquina que se forma con la calle de Jalapa. Prácticamente es una calle por la que hay pocos peatones, sumamente solitaria.

3.- Deterioro por localización

El principal elemento que está causando el deterioro en esta zona es la concentración de edificios de oficinas y particularmente el edificio que está en la acera de enfrente "El Club Gallego", que han propiciado en gran medida la creación de los estacionamientos.

4.- Deterioro Ambiental

Particularmente no hay basura acumulada cerca o frente a los edificios, más bien el deterioro se percibe por las tres casas abandonadas, que tienen los cristales rotos, están descascaradas, con grafitis, y por el mal aspecto que producen, la gente prefiere caminar por la otra acera.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

	fisuras y grietas		graffitis
	desplomes		vanos tapiados
	derrumbes		construcciones adosadas
	ruptura		manchas por humo /humedad
	faltante		madera deteriorada
	humedad		oxidación / pudrición
	desprendimientos		alteración de niveles
	erosiones		suciedad
	disgregaciones		crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFEECTO	K	Causa del deterioro
Es decir:	2	Elemento afectado
grieta en un muro causada por un sismo.		



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros
Urbanos y arquitectónicos

D=4

Puebla 114 y 122

Sin duda alguna, una de las calles que presenta un mayor cambio en el uso del suelo es la calle de Puebla, ya que la cercanía con la Avenida Chapultepec y con la estación del metro la hacen una zona propensa a los comercios. En el segmento de la calle de Puebla entre Córdoba y Orizaba, se encuentran estos dos inmuebles en la acera sur.

Puebla 114. Inmueble cuyo uso original fue el habitacional, de tres plantas. En la planta baja se observa un acabado de almohadillado, el acceso esta enfatizado con un óculo decorado con una guirnalda. Los vanos de los arcos son de tres puntos. Tiene cochera. Este inmueble esta registrado por Bellas Artes.

Imagen 60. Foto A. Contreras, enero 2007.



Puebla 122

Este edificio fue construido en 1920 por el arquitecto M. L. Stampa³¹. Esta bien conservada a pesar de que esta deshabitada. Vemos que mantiene el mismo esquema del edificio anterior, tres niveles, acceso para automóvil, el acceso peatonal enfatizado por un óculo, los vanos en este caso son rectangulares, y el pretil tiene balaustradas.

Imagen 61. Puebla. Foto A. Contreras, enero 2007.

³¹ En la misma calle existen cuatro construcciones del mismo arquitecto, todas tienen un grabado en la fachada. Véase imagen 13.

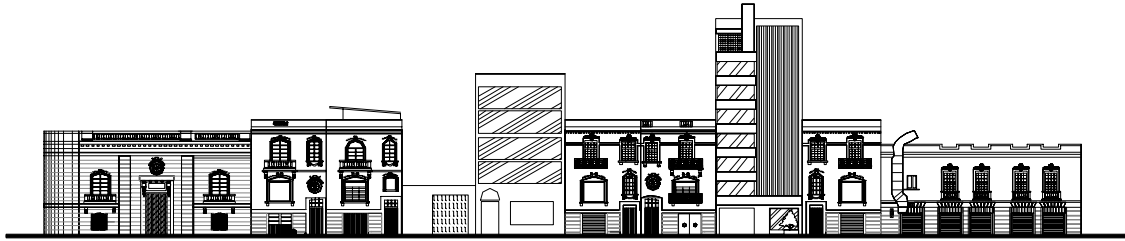


Imagen 62. Perfil urbano de la calle de Puebla entre Córdoba y Orizaba

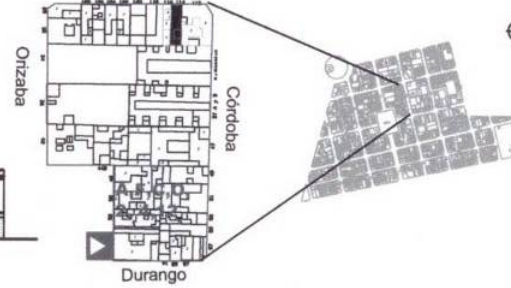
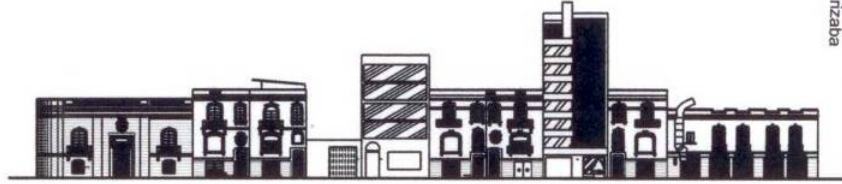
El primer edificio esta registrado en el catálogo es de 1921 y conserva su uso original que es el habitacional, posteriormente esta el edificio abandonado con el número 114, posteriormente esta otro edificio que mantiene el mismo esquema arquitectónico de la anterior, cambia un poco la ornamentación de los elementos, ya que esta tiene un vano que jerarquiza el acceso pero no es un óculo como en el caso anterior, y los arcos de las ventanas son de medio punto. En el siguiente predio el lote se utiliza como estacionamiento que le sirve al edificio contiguo que es un bar. Después encontramos dos inmuebles que de nuevo presentan el mismo esquema arquitectónico, edificios de tres niveles, con vanos rectangulares. Los esquemas arquitectónicos de estas dos se encuentran simétricas en espejo. Ambas fueron construidas por el Arquitecto M. L. Stampa.

En el predio que sigue se ubica un edificio de departamentos que rompe completamente con el perfil urbano de esta calle, ya que se había mantenido una altura de 2 a 3 niveles y este edificio es de 8 pisos, tampoco se respeta el uso de los materiales adecuados para el contexto, ni los colores. Posteriormente se encuentra un edificio registrado también del arquitecto Stampa. Finalmente, en la esquina de Puebla y Orizaba se encuentra un edificio registrado cuyo uso actual es de restaurante.

Puebla # 114

Colonia Roma Norte

DETERIORO URBANO



1.- Deterioro Físico

En esta sección de calle se encuentran dos edificios abandonados, no están próximos, están separados por cinco predios. Las colindancias de este inmueble son un edificio de departamentos de lado oriente y al oriente un edificio de factura igual pero destinado a oficinas.

2.- Deterioro Funcional

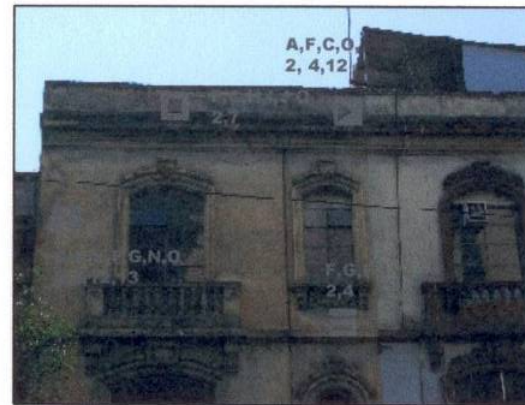
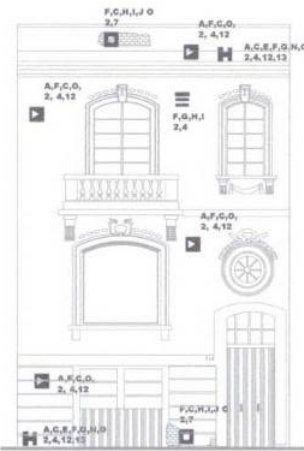
A nivel urbano lo que más afecta en esta zona es el predio que funciona como bar, la fachada rompe con las proporciones, alturas y materiales de los vecinos. Junto a este establecimiento se demolió un edificio para construir un estacionamiento.

3.- Deterioro por localización

Esta zona es muy cercana la estación del metro Insurgentes, por lo que en ella se concentran gran cantidad de establecimientos de comida semifijos en la calle, además se encuentran aquí una gran cantidad locales comerciales, en función de los establecimientos educativos cercanos. En esta zona se concentran locales que sirven como papelerías, centros de fotocopiado, café internet, paleterías, etc.

4.- Deterioro Ambiental

La concentración de espacios destinados al comercio hacen poco atractiva esta zona. En la esquina de Puebla y Orizaba, esta un semáforo que esta mal sincronizado, dejando pasar pocos carros a que sigan su recorrido por Puebla, liberando en mayor medida la circulación de Orizaba, que proviene de la Avenida Chapultepec.



DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

fisuras y grietas	graffitis
desplomes	vanos tapiados
derrumbes	construcciones adosadas
ruptura	manchas por humo /humedad
faltante	madera deteriorada
humedad	oxidación / pudrición
desprendimientos	alteración de niveles
erosiones	suciedad
disgregaciones	crecimiento de vegetación

III.- Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFECTO	K	Causa del deterioro
Es decir:	2	Elemento afectado
grieta en un muro causada por un sismo.		



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras P.

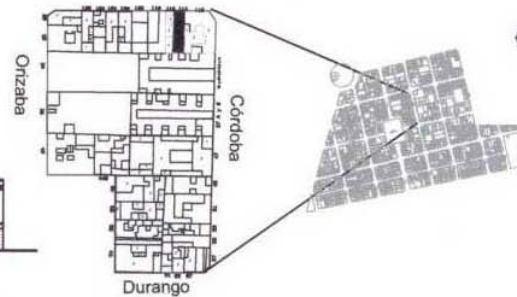
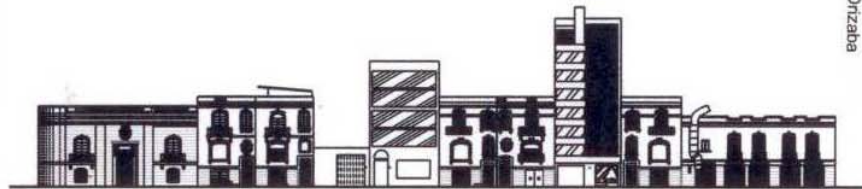
Plano de deterioro Urbanos y arquitectónicos

D-5

Puebla # 122

Colonia Roma Norte

DETERIORO URBANO



1.- Deterioro Físico

En esta sección de calle se encuentran dos edificios abandonados, no están próximos, están separados por cinco predios. Las colindancias de este inmueble son un edificio de departamentos de lado oriente y al oriente un edificio de factura igual pero destinado a oficinas.

2.- Deterioro Funcional

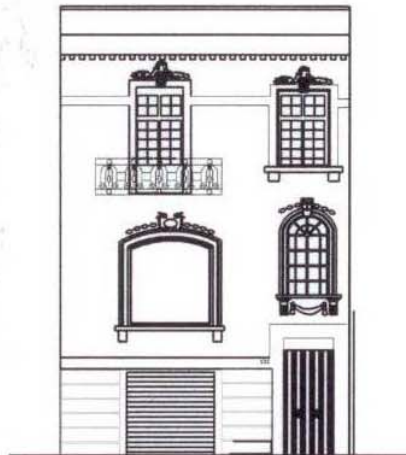
A nivel urbano lo que más afecta en esta zona es el predio que funciona como bar, la fachada rompe con las proporciones, alturas y materiales de los vecinos. Junto a este establecimiento se demolió un edificio para construir un estacionamiento.

3.- Deterioro por localización

Esta zona es muy cercana a la estación de metro Insurgentes, por lo que en ella se concentran gran cantidad de establecimientos de comida semifijos en la calle, además se encuentran aquí una gran cantidad locales comerciales, en función de los establecimientos educativos cercanos. En esta zona se concentran locales que sirven como papelerías, centros de fotocopiado, café internet, paletterías, etc.

4.- Deterioro Ambiental

La concentración de espacios destinados al comercio hacen poco atractiva esta zona. En la esquina de Puebla y Orizaba, esta un semáforo que esta mal sincronizado, dejando pasar pocos carros a que sigan su recorrido por Puebla, liberando en mayor medida la circulación de Orizaba, que proviene de la Avenida Chapultepec.



Deterioro Arquitectónico

Afortunadamente en este inmueble aún no se registran manifestaciones de deterioro. A simple vista se distingue que la casa fue restaurada, ya que esta perfectamente aplanada la fachada, no hay rastros de humedad o de fisuras, fracturas, desprendimiento de materiales, etc.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

	fisuras y grietas		graffitis
	desplomes		vanos tapiados
	derrumbes		construcciones adosadas
	ruptura		manchas por humo /humedad
	faltante		madera deteriorada
	humedad		oxidación / pudrición
	desprendimientos		alteración de niveles
	erosiones		suciedad
	disgregaciones		crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFEECTO	K	Causa del deterioro
	2	Elemento afectado

Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor: Alejandra Lozano E.
Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos

D-6

Puebla 137, 139 y 141

Continuando por la calle de Puebla, pero ahora en la siguiente cuadra, entre Orizaba y Jalapa, encontramos estos tres inmuebles en la acera norte. Aquí los problemas que han detonado el deterioro son muchos. Podríamos decir que en primer lugar las tres edificaciones están colapsadas, con graves problemas de desplomes, en dos de ellas sólo se conservan las fachadas y parte de la estructura. Otro problema es que en la parte posterior de estos edificios se demolieron los edificios que ahí estaban, actualmente se esta construyendo una clínica del Seguro Social, en esta zona se concentran 4 estacionamientos, además es una zona con mucha actividad comercial.



*Imagen 62. Inmuebles en estado ruinoso en la calle de Puebla.
Foto A. Contreras. Abril 2007.*

A principios de este año , los acceso de estos tres edificios fueron tapeados y se colocaron anuncios que decían que esos inmuebles están siendo expropiados por el Instituto de Vivienda

con el apoyo de la Unión popular Revolucionaria Emiliano Zapata (UPREZ)³². Además en esta zona se concentran una gran cantidad de puestos fijos de comida.

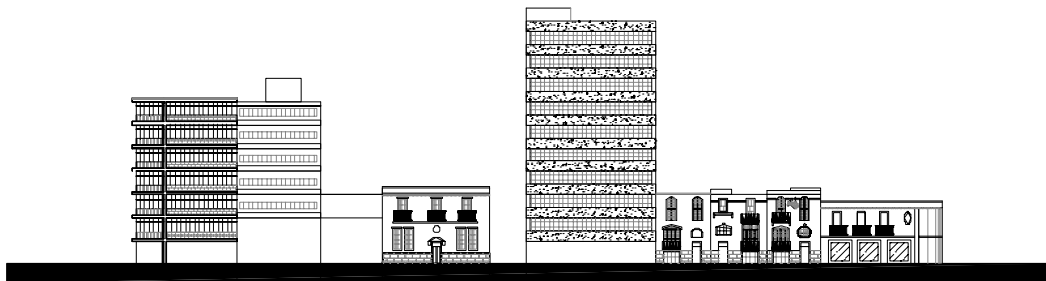


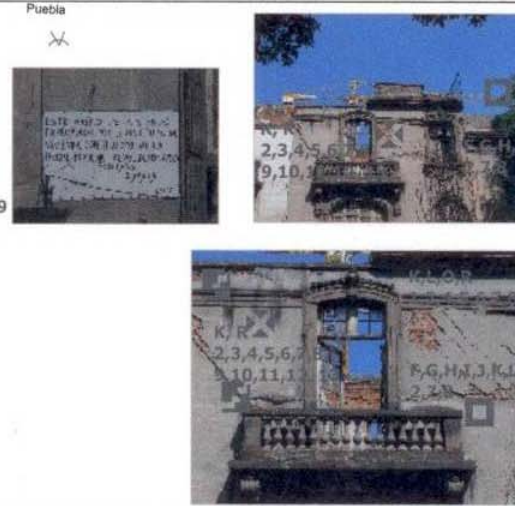
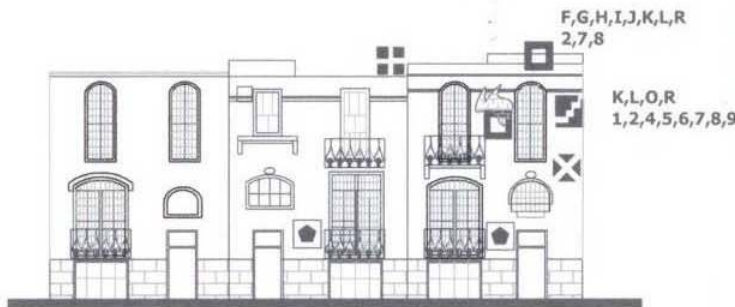
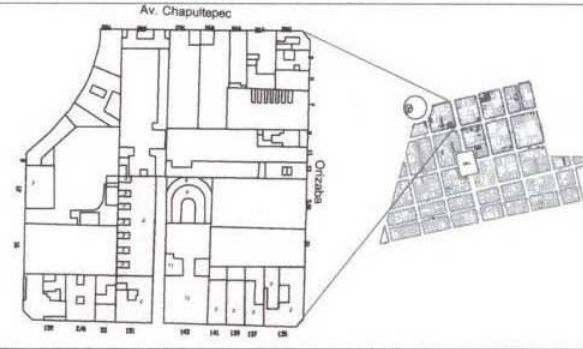
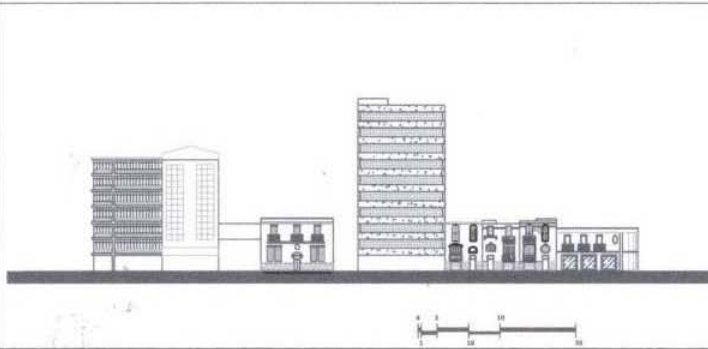
Imagen 63. Perfil urbano de la calle de Puebla entre Orizaba y Jalapa

El primer edificio es de departamentos, de siete niveles, con arquitectura posmoderna, el edificio que continúa es también de siete niveles, de arquitectura contemporánea y es el Centro Universitario San Ángel. El siguiente edificio es de tres niveles, también es arquitectura contemporánea y el uso que tiene es de oficinas. Posteriormente esta un inmueble registrado, restaurado en los últimos años y utilizado actualmente como oficinas. Este inmueble presenta en el costado derecho un pequeño acceso que funciona como patio, lo que amortigua visualmente y estructuralmente con el siguiente edificio ya que es de 10 niveles. En gran medida este edificio a causado daños estructurales a los tres edificios que le siguen, que son el objeto de este apartado, ya que por el peso la edificación con el número 141, esta totalmente recargado sobre este edificio.

³² La UPREZ, es una organización social que se conformo desde 1987. Sus objetivos son mejorar las condiciones de vida de la población, principalmente en el tema de la vivienda, y participar en un movimiento urbano amplio que mejore las relaciones entre el gobierno, los funcionarios y la población. fuente: www.geocities.com/uprez_benitojuarez/indez.htm.

Puebla 137,139 y 141

Colonia Roma Norte



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

Particularmente considero que esta es la zona más vulnerable en este momento, ya que al menos en los dos últimos años se demolieron dos viviendas catalogadas en la calle de Orizaba a espaldas de estos edificios. En uno se construye una clínica del IMSS, en el otro, se estableció un estacionamiento. Los tres edificios están en estado ruinoso, se conserva sólo la fachada.

2.- Deterioro Funcional

Definitivamente estos edificios quedarán abandonados a causa del daño estructural que presentaban. El principal problema en esta zona es la concentración de comercios y oficinas, de los nueve inmuebles que conforman esta sección de la calle, tres están abandonados y los otros seis son comercios, escuelas y oficinas. A nivel de conjunto la manzana está constituida por 20 predios, de los cuales siete estaban registrados como patrimoniales, actualmente se conservan cinco y tres de ellos a punto de ser demolidos.

3.- Deterioro por localización

Prácticamente es una zona muy conflictiva en cuanto al tráfico ya esta sección de la calle de Puebla se encuentra a sólo dos cuadras de Insurgentes. La cercanía del metro de los Insurgentes la hace una zona en donde se concentra una gran cantidad de ambulante.

El mayor problema en esta calle, justo frente a estos 3 inmuebles es que la banqueta está completamente obstruida por los puestos semifijos de comida. Se colocaron unas jardineras para evitar esto, pero resultó pero, ya que no pueden circular libremente los peatones.

4.- Deterioro Ambiental

En Abril del año en curso, se colocó un anuncio en las fachadas de estos edificios en donde se anuncia que este inmueble será expropiado por el Instituto de Vivienda con el apoyo de la Unión Popular Emiliano Zapata, de ser así lo más probable es que el edificio sea demolido para construir en esos predios viviendas de interés social.



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos

D-7

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

☐ fisuras y grietas	☐ graffiti
☐ desplomes	☐ vanos tapiados
☐ derrumbes	☐ construcciones adosadas
☐ ruptura faltante	☐ manchas por humo /humedad
☐ humedad	☐ madera deteriorada
☐ desprendimientos	☐ oxidación / pudrición
☐ erosiones	☐ alteración de niveles
☐ disgregaciones	☐ suciedad
	☐ crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFEECTO ☐ K Causa del deterioro
Es decir: 2 Elemento afectado
grieta en un muro causada por un sismo.

4.2 EDIFICIOS AISLADOS

Dentro de esta categoría se encontraron 5 edificios, aunque para cada uno de ellos, la causa que originó el deterioro sea diferente. Principalmente la causa del deterioro es el abandono, dos de ellas están en muy mal estado de conservación ya que las estructuras están colapsadas. Las otras tres no presentan un daños graves en las fachadas, sólo están cerradas con las ventanas tapeadas.

Álvaro Obregón 51 y 51 A

Aquí en fenómeno resultó a la inversa, ya que en el catálogo este edificio junto con dos de sus vecinos estaban registrados como deshabitados, dos de ellos fueron restaurados y sólo quedo este abandonado. Originalmente estas eran viviendas de planta simétrica en espejo.



Imagen 64. Álvaro Obregón 51 y 51 A. Uno de los accesos tiene una reja metálica y el otro aunque esta tapeado puede observarse la reja decorada. Foto A. Contreras, enero 2007.

Los edificios contiguos, Álvaro Obregón 49, 47 y 45, fueron restaurados en los últimos años. En el catálogo de Bellas Artes estos cuatro inmuebles están registrados como deshabitados.

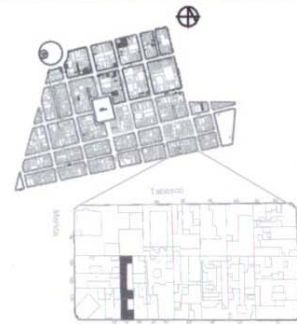
Es una fachada poco común al resto de las que se encuentran en la Roma, ya que esta remetida. Es una fachada simétrica, los accesos son a doble altura y se encuentran en los extremos. Tiene un sótano cuya ventilación da precisamente a este espacio que se genera entre la separación de la banqueta con el paramento del muro.

Álvaro Obregón 51 y 51 A

Colonia Roma Norte



Colindancias



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

Este edificio de una planta tiene en la colindancia poniente un edificio de seis niveles, mientras que en la colindancia oriente se encuentra un edificio de tres niveles. El edificio de seis niveles por el peso esta causando un grave problema de hundimiento a este inmueble.

2.- Deterioro Funcional

Álvaro Obregón es una de las avenidas principales de la Colonia Roma, por lo que las presiones económicas son más fuertes en esta zona. Tan sólo en esta sección de la avenida, se encuentran tres edificios enlistados por Bellas Artes, en el catálogo aparecen los tres como abandonados. Actualmente los otros dos han sido rescatados uno regreso a su uso original, el habitacional plurifamiliar y el otro se convirtió en Galería de Arte.

3.- Deterioro por localización

De diez predios que se localizan en esta calle, 3 son edificios de departamentos, el predio de la esquina con Mérida es una gasolinera, existe una galería de arte, y cuatro son comercios. Como se había mencionado, al ser la avenida principal de la Colonia, las presiones económicas son mayores en esta zona. Probablemente en este caso en particular sea benéfico que los otros dos edificios que estaban abandonados se hayan rescatado y estén en uso, por lo que en este caso se de el efecto domino de una forma positiva.

4.- Deterioro Ambiental

Tipológicamente es una de las pocas construcciones que presenta un remolimiento en la fachada, lo que la muy singular, y es ahí donde radica el problema ya que es en esta zona donde se acumula una gran cantidad de basura, y la vegetación silvestre se apoderó del espacio.

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS II.- Efectos

	fisuras y grietas		graffitis
	desplomes		vanos tapiados
	derrumbes		construcciones adosadas
	ruptura faltante		manchas por humo /humedad
	humedad		madera deteriorada
	desprendimientos		oxidación / pudrición
	erosiones		alteración de niveles
	disgregaciones		suciedad
			crecimiento de vegetación

III.- Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFFECTO	Causa del deterioro	Elemento afectado
	K	2

Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras P.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos

D-8

Córdoba 1

Este inmueble localizado en la calle de Córdoba y la esquina de Avenida Chapultepec, aparentemente no presenta daños estructurales, ni grietas o fisuras en la fachada. Es un edificio en esquina cortado en pancoupé aunque el acceso esta sobre la calle de Córdoba. Esta vivienda fue construida en 1911. Es un edificio en dos niveles con sótano.

El edificio tiene un rodapié que esta enfatizado por una moldura perimetral. Los vanos de la planta baja están enfatizados por una clave de piedra, mientras que los de la planta alta están enfatizados por relieves decorativos, tanto en el repisón como en el remate. Sobre la calle de Córdoba el acceso es a través de un porche.



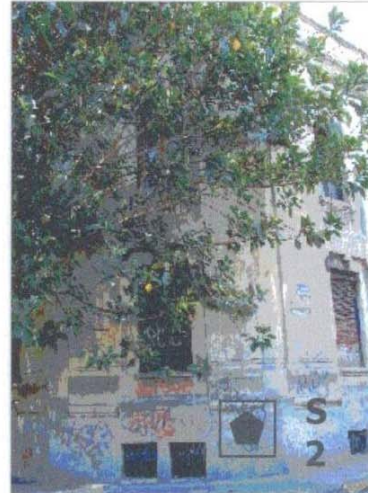
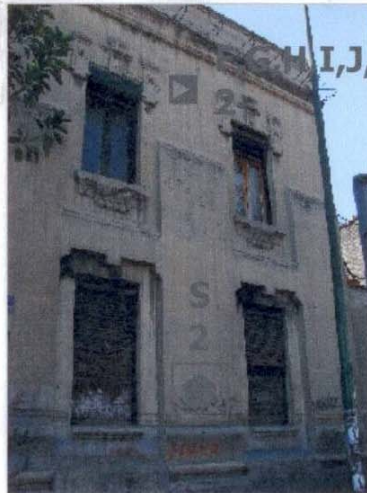
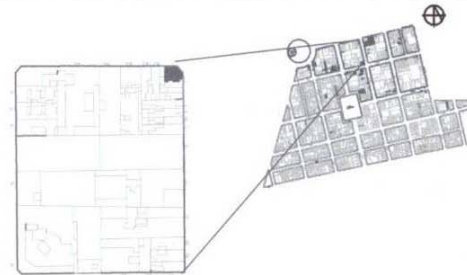
*Imagen 65. Córdoba 1.
Foto A. Contreras, enero 2007*

Córdoba # 1

Colonia Roma Norte



Hundimientos



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

Este edificio se ubica en la esquina de Orizaba con la Avenida Chapultepec, el tránsito vehicular es constante, los inmuebles que se localizan sobre la avenida son en su mayoría negocios. El inmueble no presenta un deterioro grave, las ventanas están tapeadas, y los muros grafitados.

Sobre la calle de Córdoba el problema de hundimientos es muy notorio, en la imagen superior se distingue como las banquetas de los edificios se han tenido que ir adecuando.

2.- Deterioro Funcional

Sobre la calle de Orizaba se ubica una Universidad lo que genera en horas pico congestionamientos viales. Las colindancias son edificios enlistados por Bellas Artes, los otros cuatro son oficinas.

3.- Deterioro por localización

La mayor afectación en esta zona es estar sobre la Avenida Chapultepec, además de que sobre el paso a desnivel se han ubicado recientemente grupos de indigentes que hacen de esta zona además de poco atractiva de mucha inseguridad.

4.- Deterioro Ambiental

El trafico, el ruido, la gran cantidad de negocios tienen saturada esta zona, a pesar de que dos predios se han convertido en estacionamientos

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

Biológicas	Climáticas y/o físicas	Humanas
A.- Plantas superiores	F.- Lluvia	M.- Uso
B.- Insectos	G.- Condensación	N.- Desuso
C.- Hongos	H.- Asoleamiento	Ñ.- Mal uso
D.- Bacterias	I.- Vientos	O.- Abandono
E.- Animales	J.- Temperatura	P.- Subutilización
	K.- Sismo	Q.- Impacto
	L.- Hundimiento o asentamientos.	R.- Demolición
		S.- Vandalismo
		T.- Incendio
		U.- Alteración y/o agregados
		V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

II.- Efectos

▣	fisuras y grietas	☒	graffitis
▣	derrumbes	▣	vanos tapiados
⊗	ruptura	▣	construcciones adosadas
▣	faltante	▣	manchas por humo /humedad
▣	humedad	▣	madera deteriorada
▣	desprendimientos	⊗	oxidación / pudrición
▣	erosiones	▣	alteración de niveles
▣	disgregaciones	▣	suciedad
		⊗	crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

A) Estructura	B) Acabados	C) Complementos
1.- Cimentaciones	6.- Pisos	10.- Puertas
2.- muros	7.- Aplanados	11.- Ventanas
2.1 Juntas	8.- Pinturas	12.- Elementos de canteras (Tobas) labradas
3.- vanos	9.- Plafones	13.- Instalaciones
3.1 jambas		
3.2 cerramientos		
4.- cubiertas		
5.- columnas y/o apoyos verticales		

Lectura de la simbología

EFECTO	▣	K	Causa del deterioro
Es decir:	2	2	Elemento afectado
grieta en un muro causada por un sismo.			



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autor:
Alejandra Contreras F.

Plano de deterioros Urbanos y arquitectónicos



Jalapa 13

En esta zona se concentra la mayor destrucción que ha sufrido la Roma , la sección norponiente. Ya que en primer lugar cuando se construyó la glorieta del metro de los Insurgentes se destruyeron muchos de los inmuebles que ahí se encontraban. Posteriormente esta calle en el cruce con la Avenida Chapultepec, fue cerrada al tránsito vehicular para dar acceso precisamente al metro. En esta zona actualmente se concentran una gran cantidad de comerciantes ambulantes y es una zona en donde se registran altos índices de delincuencia.



Imagen 66. Jalapa 13. El edificio sirve como bodega para los comerciantes que se ubican cerca del metro de los Insurgentes. Foto A. Contreras, enero 2007.

Este edificio está muy deteriorado y con graves problemas estructurales, ya que de lado derecho está un edificio de gran altura que está provocando éste edificio a diferencia de otros casos se está separando del grandote. En el otro extremo una parte del edificio fue demolida para construir una fonda a la que se accede por Insurgentes a través de la glorieta. El uso original de este edificio era habitacional unifamiliar, es un edificio de una sola planta, construido en 1906 por Ernesto Canseco. Probablemente sea el edificio más antiguo de la Colonia Roma. Se observa que tiene un rodapié con almohadillado en cantera, en donde se distinguen los respiraderos del entrepiso. Los vanos tienen arcos de medio punto, rematados por una clave de

pedra con mascarones de leones. Las ventanas están enmarcadas por columnas con capiteles dóricos.

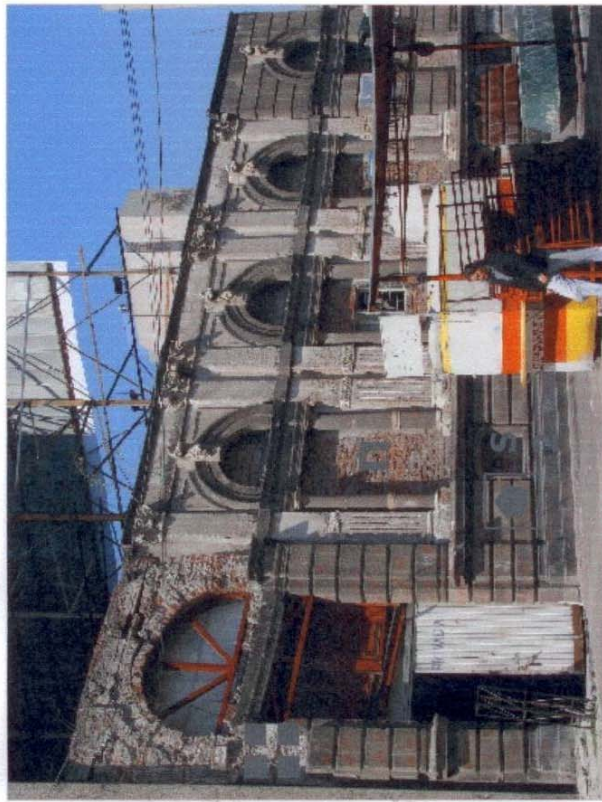
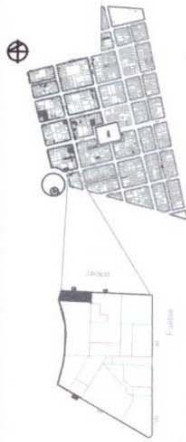
Para enfatizar aún más la fachada, flanqueando estas columnas, se encuentran unas pilastras cuadradas con estrías, rematadas por capiteles de orden corintio. Todos los vanos están tapeados pero en uno de ellos se abrió recientemente una ventana. El edificio actualmente sirve de bodega a los comerciantes que tienen sus puestos en las cercanías del metro.



Imagen 59.

Todas las piezas de este edificio están numeradas con el objetivo de que puedan ser desmontadas y trasladadas a otro sitio.

Foto A. Contreras, Abril 2006.



Contexto



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico
Particularmente este edificio conserva la fachada, y unos cuartos al fondo. La mayor destrucción se dio al norte por la apertura de la glorieta del metro de los Insurgentes.

2.- Deterioro Funcional
Este segmento de calle esta cerrado al tránsito vehicular, lo que hizo que el ambulantaje de desarrollara en exceso. En esta calle se ubican tres inmuebles, este y otros dos que son oficinas. En la acera de enfrente, se ubican dos terrenos baldíos, por cierto uno de ellos era una casa catalogada que fue destruida recientemente (Jalapa 12).

3.- Deterioro por localización
Esta manzana sufrió graves daños en la década de los sesenta cuando se construyó la glorieta del metro de los Insurgentes. Se demolieron muchos edificios. Este inmueble se ubica en el acceso a esta glorieta.

4.- Deterioro Ambiental
El tráfico, el ruido, la gran cantidad de negocios tienen saturada esta zona. La calle remata precisamente en la entrada del metro, pero siguiendo por la banqueta, existe otro edificio abandonado, perteneciente a la Secretaría de Gobernación, siendo una zona muy insegura.



Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Estudios en Arquitectura
El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma
Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma
Autor:
Alejandra Contreras P.
Plano de edificaciones Urbanas y arquitectónicas
D-10

DETERIORO ARQUITECTÓNICO

- I.- Causas del deterioro:**
- Biológicas
 - A.- Plantas superiores
 - B.- Insectos
 - C.- Hongos
 - D.- Bacterias
 - E.- Animales
 - Climáticas y/o físicas
 - F.- Lluvia
 - G.- Condensación
 - H.- Asoleamiento
 - I.- Vientos
 - J.- Temperatura
 - K.- Sismo
 - L.- Hundimiento o asentamientos,
 - Humanas
 - M.- Uso
 - N.- Desuso
 - R.- Mal uso
 - O.- Abandono
 - P.- Subutilización
 - Q.- Impacto
 - R.- Demolición
 - S.- Vandalismo
 - T.- Incendio
 - U.- Alteración y/o agregados
 - V.- Edificios colindantes de gran altura

DETERIOROS

- II.- Efectos**
- fisuras y grietas
 - desplomes
 - derrumbes
 - ruptura
 - faltante
 - humedad
 - desprendimientos
 - erosiones
 - disgregaciones

- graffitis
- vanos tapiados
- construcciones adosadas
- manchas por humo /humedad
- madera deteriorada
- oxidación / pudrición
- alteración de niveles
- suciedad
- crecimiento de vegetación

III.-Elementos afectados

- A) Estructura B) Acabados C) Complementos
- 1.- Cimentaciones
 - 2.- muros
 - 2.1 Juntas
 - 3.- vanos
 - 3.1 jambas
 - 3.2 cerramientos
 - 4.- cubiertas
 - 5.- columnas y/o apoyos verticales
 - 6.- Pisos
 - 7.- Aplanados
 - 8.- Pinturas
 - 9.- Plafones
 - 10.- Puertas
 - 11.- Ventanas
 - 12.- Elementos de canchales (Tobas) labradas
 - 13.- Instalaciones

Lectura de la simbología

K Causa del deterioro
2 Elemento afectado
Es decir: grieta en un muro causada por un sismo.

Plaza Río de Janeiro No. 46

El uso original de este inmueble era vivienda unifamiliar. Tiene balcones con balaustradas y los vanos están enmarcados por jambas y dinteles con claves, decorados con motivos florales en relieve. En el friso están distribuidos cuatro grandes cartelas, adornadas con rosas y hojas de gran tamaño, entre estas hay unas cabezas de leones; sobresalen también las claves en forma de consola clásica con capullos de flores, rematados en la parte inferior por dos gotas. La herrería de puertas y balcones es sobresaliente. Debajo de la cornisa se ubican una serie de dentículos de gran grosor acompañados de ovos.



Imagen 67. Plaza Río de Janeiro. Foto: A. Contreras, enero 2007.

Este edificio tiene muchos años abandonado, además de que la estructura esta totalmente colapsada, presenta grandes grietas en los muros, además de que muchas piezas de cantera ya se desprendieron de la fachada, además la estructura de este edificio es de madera y en algunas zonas en el interior ya esta podrida. La mayor afectación sin lugar a duda es el edificio contemporáneo que se encuentra a la derecha ya que daño desde los cimientos a esta estructura

ya que completamente jaló todo el peso y esta totalmente recargado sobre él. Edificio construido por el ingeniero Gustavo Peñasco³³.

Recientemente se retiró el tabique que obstruía el acceso al inmueble, así como las láminas metálicas que tapeaban las ventanas. Según los vecinos de la zona ese inmueble está siendo utilizado por grupos de indigentes.



En la siguiente imagen se observan las grietas en los muros, debido a que el edificio está totalmente colapsado. Además de detectarse problemas graves de humedad y que provocaron el crecimiento de vegetación.

Imagen 68.

Foto: A. Contreras, abril 2006.

³³ Relación de arquitectos que se obtuvo de las solicitudes para obtener el número oficial de casas particulares en el año 1910. Fuente: Bibriesca Juan, *Memoria del Ayuntamiento*, México, Imprenta dirigida por L. Aguilar Vera, 1911, p. 116.



Imagen 71. Detalle de apoyo vertical.
Foto A. Contreras, abril 2006.



Imagen 72. Detalle del entrepiso.
Foto: A. Contreras, abril 2006.

En la planta baja el daño estructural es aún mayor por el propio peso del edificio. Se observa en esta imagen que se conserva la herrería original del edificios, así como grandes grietas y fisuras. Existen anuncios en varios sitios de este inmueble indicando “No más construcciones de edificios en la Roma”, “estamos en contra de la crueldad contra los animales” y no podía faltar el que dijera “Aquí espantan”.



Imagen 69. Foto: A. Contreras, abril 2006.

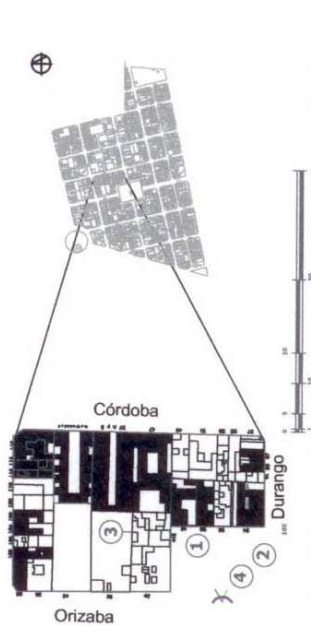
Este edificio, según los vecinos, está abandonado desde los sismos del 85, debido a que la estructura del edificio se dañó severamente. Pero el mayor daño se dio en un incendio aparentemente provocado que terminó de colapsar la estructura del inmueble. Desgraciadamente los daños son irreversibles ya que la estructura de este edificio es de madera, al interior está totalmente colapsada la estructura, mientras que en la fachada lateral se observa todavía la estructura de madera en buen estado.



Imagen 70. Se observa en la parte superior del vano, la mancha de humo provocada por el incendio que terminó de colapsar este inmueble. Foto: A. Contreras, abril 2007.

Plaza Río de Janeiro # 46

Colonia Roma Norte



DETERIORO URBANO

1.- Deterioro Físico

El edificio abandonado en esta manzana provoca el deterioro de toda la sección de la calle, se acumula basura en la banqueta, dentro del edificio existe una gran cantidad de gatos, lo que también provoca la molestia de los vecinos. La estructura del edificio está colapsada, lo que representa un grande riesgo para los vecinos y para los que circulan por la zona.

2.- Deterioro Funcional

De las circulaciones que se generan en la Plaza Río de Janeiro, particularmente esta sección de calle de todo el perímetro de la Plaza, es la que registra el menor impacto de circulación, en relación a las otras tres secciones. Este edificio provoca que los peatones circulen por la propia plaza o contorn su recorrido por la banqueta para evitar pasar frente a dicho inmueble. Es importante destacar que en esta manzana existen dos lotes, uno baldío y en otro se está iniciando un proyecto para la construcción de un edificio de departamentos. A pesar de ser un espacio privilegiado por estar frente a la plaza y cerca del templo, es una de las manzanas más deterioradas, de 15 edificios catalogados con que cuenta tres están abandonados y dos con problemas de deterioro. Sobre la calle de Puebla el comercio es el factor detonante del deterioro.

3.- Deterioro por localización

El principal detonante de deterioro en esta sección es el edificio de departamentos que se ubica en la colindancia de la izquierda, edificio como se muestra en el alzado del conjunto, rompe con la escala urbana. Edificio de 8 niveles que por el peso está provocando el hundimiento de las dos construcciones vecinas. Además del grave problema de hundimiento que este generó en la zona, obstruye la buena iluminación y ventilación para las construcciones adyacentes, aunado al fuerte impacto que provoca este edificio de departamentos por no contar con área de estacionamiento.

4.- Deterioro Ambiental

Espacio poco atractivo a pesar de que se encuentra frente a la Plaza, la misma plaza está sumamente descuidada al registrar poco mantenimiento, mucha basura acumulada así como por ser el albergue de grupos de indigentes, que provocan automáticamente el rechazo de los vecinos y poco a poco se está dejando de usar la plaza como punto de reunión, espacio para ejercitarse o simplemente para recorrerla.



Universidad Nacional Autónoma de México
Instituto de Urbanismo y Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Evaluación del estado actual de deterioro de la Colonia Roma

Autores:
Alfonso Contreras P.

Plano de deterioro Urbanos y arquitectónicos

D-11



DETERIORO ARQUITECTÓNICO

I.- Causas del deterioro:

- | | | |
|------------------------|----------------------------------|--|
| Biológicas | Climáticas y/o físicas | Humanas |
| A.- Plantas superiores | F.- Lluvia | M.- Uso |
| B.- Insectos | G.- Condensación | N.- Desecho |
| C.- Hongos | H.- Asoleamiento | R.- Mal uso |
| D.- Bacterias | I.- Vientos | O.- Abandono |
| E.- Animales | J.- Temperatura | P.- Subutilización |
| | K.- Sismo | Q.- Demolición |
| | L.- Hundimiento o asentamientos. | R.- Vandalismo |
| | | S.- Incendio y/o agregados |
| | | U.- Edificios colindantes de gran altura |

DETERIOROS

II.- Efectos

- | | | | |
|-------------------------------------|-------------------|-------------------------------------|---------------------------|
| <input checked="" type="checkbox"/> | fisuras y grietas | <input checked="" type="checkbox"/> | grafitis |
| <input checked="" type="checkbox"/> | desplomes | <input checked="" type="checkbox"/> | vanos tapiados |
| <input checked="" type="checkbox"/> | derrumbes | <input checked="" type="checkbox"/> | construcciones adosadas |
| <input checked="" type="checkbox"/> | ruptura | <input checked="" type="checkbox"/> | manchas por humo /humedad |
| <input checked="" type="checkbox"/> | faltante | <input checked="" type="checkbox"/> | madera deteriorada |
| <input checked="" type="checkbox"/> | humedad | <input checked="" type="checkbox"/> | oxidación / pudrición |
| <input checked="" type="checkbox"/> | desprendimientos | <input checked="" type="checkbox"/> | alteración de niveles |
| <input checked="" type="checkbox"/> | erosiones | <input checked="" type="checkbox"/> | suciedad |
| <input checked="" type="checkbox"/> | disgregaciones | <input checked="" type="checkbox"/> | crecimiento de vegetación |

III.- Elementos afectados

- | | | |
|------------------------------------|--------------------|-----------------------------|
| A) Estructura | B) Acabados | C) Complementos |
| 1.- Cimentaciones | 6.- Pisos | 10.- Puertas |
| 2.- muros | 7.- Aislamientos | 11.- Ventanas |
| 2.1 Juntas | 8.- Pinturas | 12.- Elementos de canchales |
| 3.- vanos | 9.- Plafones | 13.- Instalaciones |
| 3.1 jambas | | |
| 3.2 cerramientos | | |
| 4.- cubiertas | | |
| 5.- columnas y/o apoyos verticales | | |

Lectura de la simbología

- EFECTO**
Es decir:
grieta en un muro causada por un sismo.
- K**
Causa del deterioro
Elemento afectado



5

TIPOLOGÍA URBANO ARQUITECTÓNICA

El estudio de la tipología se desarrolla a partir de la necesidad de conocer mejor el patrimonio edificado, todos estos edificios representan la arquitectura original de la colonia Roma, por lo que este análisis aportará elementos significativos del espacio habitable de esta época, que representó una innovación del espacio arquitectónico. Básicamente se exponen los rasgos arquitectónicos y urbanos más característicos que se producen en esta zona, así como la identificación de las variables establecidas. Finalmente la tipología arquitectónica evidenciada a través de una serie de elementos arquitectónicos el sentido aristócrata a la Colonia Roma, los que la han definido como una zona Patrimonial con Valor Artístico, por lo tanto en ella se manifiestan los elementos esenciales de la Roma.

5.1 TIPOLOGÍA URBANA

La Colonia Roma. Proceso histórico de urbanización.

La colonia Roma es una unidad espacial con una estructura y morfología propias, con una historia y características que la distinguen frente a las otras colonias contemporáneas de la capital mexicana. Fue la primer colonia en presentar un planteamiento urbano innovador por la disposición del trazado de sus calles y avenidas, además de considerar los espacios abiertos y recreativos como eje regulador de la misma. En cuanto a la disposición de los lotes también se consideró proyectar diferentes tipos de lotes para las diversas clases sociales. En la actualidad la Roma se caracteriza por la sucesión histórica de transformaciones dejadas por la huella de la dinámica urbana en el territorio. A través de una serie de edificios que se identifican al igual que el tejido urbano, mismo que ha permanecido inalterable durante los 103 años de vida de la colonia.

En este apartado se analizan las principales características de la estructura urbana en diferentes períodos históricos, clasificándose en etapas tomando como referencia la relación de la dinámica de cambio en la demanda de suelo y el proceso histórico de urbanización. A partir del análisis de diferentes planos de la Colonia, inicialmente se definen 5 zonas que representan diferentes etapas de crecimiento de la misma, en que a

partir de la traza urbana, de las dimensiones, proporciones de las manzanas y el tamaño de los lotes, se pueden distinguir las diferencias.

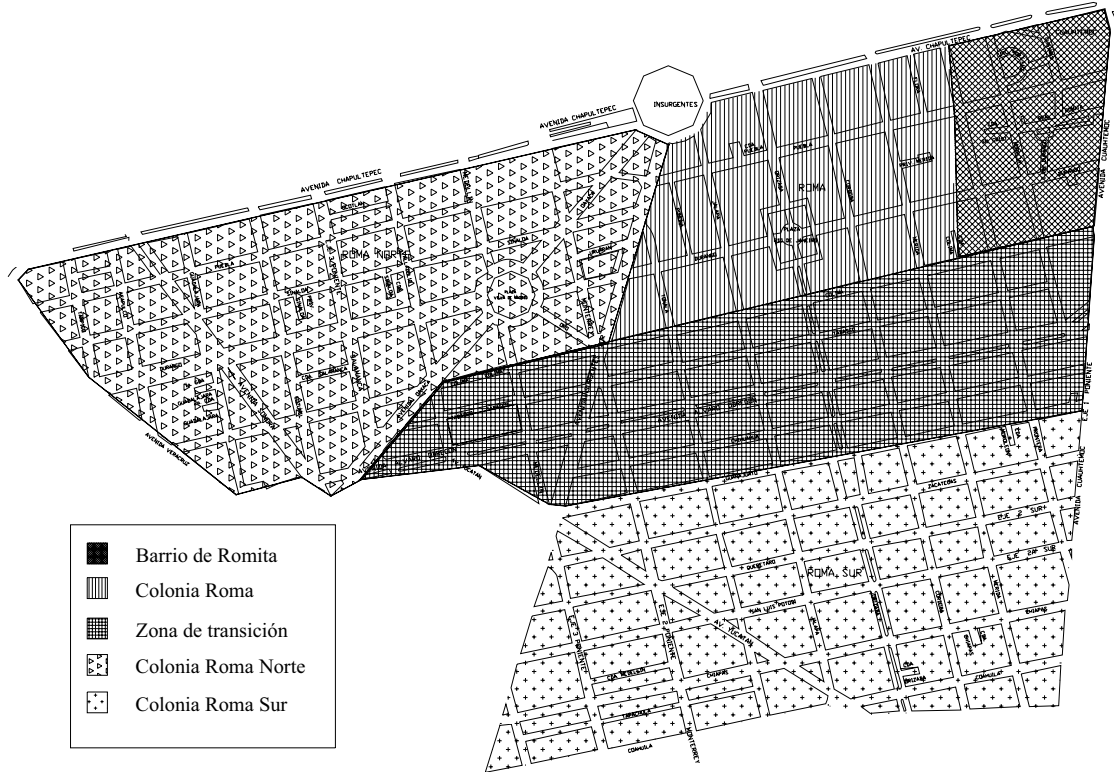


Imagen 73. Crecimiento urbano de la Colonia Roma según los diferentes periodos históricos de ocupación

5.2 Proceso histórico de ocupación a partir de la traza original

La Romita

Los límites de este barrio son al norte Av. Chapultepec, al oriente la Avenida Cuauhtémoc, al sur la calle de Colima y al oriente la calle de Frontera. A este antiguo poblado se le debe el nombre de la Colonia. Era un barrio prehispánico llamado Aztacoalco. Posteriormente estos terrenos fueron donados a Hernán Cortés en 1529 por mandato de Carlos V. En el siglo XVIII se le bautizó con el nombre de Romita, “debido a un paseo arbolado que iba desde sus terrenos hasta Chapultepec, al cual llamaron Tívoli, muy semejante a uno que existía en la Ciudad de Roma” es la vía que une la Villa de Adriano con la capital

Romana³⁴. Su iglesia, fundada en 1530 bajo la advocación de Nuestra Señora de la Natividad, tuvo en la época Colonial la devoción del Señor del Buen Ahorcado. Sobrevivió a la primera urbanización de la Colonia Roma, pero para 1922 el Ayuntamiento compró y demolió diversas propiedades para abrir las calles de Puebla, Morelia y Frontera “...Suprimiendo ese antiguo y feo lunar de esta capital”³⁵.

Cuando se empezó a urbanizar la Colonia Roma no se unió tan rápido a la Romita, todavía hacia 1930 existían zonas que no se habían urbanizado, en la frontera que se forma entre ambas. Actualmente no se conservan muchos de los edificios pertenecientes a la primera etapa de urbanización de esta sección de la colonia, ya que al abrirse las calles de Puebla y Durango de oriente a poniente, y las de Mérida y Frontera de norte a sur, en los registros del AHDF se menciona que varios de las construcciones de esta zona fueron demolidas para continuar las obras de pavimentación. Hacia la década de los años cuarenta el Presidente Manuel Ávila Camacho lo declaró zona típica y después Ernesto P. Uruchurtu, regente de la ciudad, ordenó su restauración³⁶.

En cuanto a la traza urbana, esta zona es muy peculiar, ya que conserva la traza del barrio indígena: calles angostas e irregulares; manzanas que se conforman según el agrupamiento de las construcciones; lotes sin salida hacia alguna calle, quedando encerrados en los límites del barrio³⁷; la traza urbana de esta parte de la Colonia, mereció la atención de las autoridades, por lo que está incluida en la zona que comprende el perímetro “B” del Centro Histórico de la Ciudad de México: Por ser considerada una zona en donde se conservan elementos de la traza original, así como el templo de Nuestra Señora de la Natividad del siglo XVI, sin duda alguna es el espacio arquitectónico más importante de esta zona. El Templo de Santa María de la Natividad de Aztacoalco fundado en 1530, en él fray Pedro de Gante bautizó a los primeros indígenas hacia 1537³⁸. Este edificio se ubica en el centro del barrio y actualmente está declarado por el INAH como Monumento Histórico.

³⁴ Tavares, op. cit., 33.

³⁵ Bibriesca, op. cit., 208.

³⁶ Tavares, op. cit. P.141.

³⁷ Alejandro Ortega, *El Barrio de Romita*, en *La Ciudad y sus barrios*. México, 1994, 237.

³⁸ Tavares, op. cit. P. 33.

En cuanto a la arquitectura habitacional, se conserva poco en esta zona, ya que el proceso de crecimiento de la Roma, se vio frenado por los mismos habitantes que se resistían al proceso de unificación, por lo que muchas de las construcciones que aquí se encuentran son posteriores a 1920.

El fenómeno que aquí se da en cuanto a la relación manzana, lote y arquitectura, es el mismo que se dio en la Roma, prevalecen los estilos propios de las modas de las dos primeras décadas del siglo XX, aunque modestos y a una escala menos monumental; los habitantes de la Romita no se quedaron atrás en las vanguardias constructivas de la época. En general se mantiene una escala urbana que no está alterando el barrio al interior. La mayor parte de las manzanas poseen las esquinas recortadas a 45° en *pan coupé*³⁹.

La manzana no tiene un tipo definido, es de forma irregular y no se puede definir un tipo, debido a que el desarrollo se fue dando espontáneamente, conforme se iban ocupando los predios. Encontramos en promedio diez manzanas, todas de tipo irregular. Son lotes pequeños y en cada manzana hay un número aproximado de 27 predios. Las dimensiones de las manzanas tampoco se pueden tipificar, ya que son muy variables, la superficie de cada predio es muy diferente, pero en promedio los lotes varían entre los 160 y los 300 metros cuadrados. Teniendo dimensiones de 8 a 14 metros de frente por 20 ó 23 de fondo.

La mayor parte de las construcciones que aquí se ubican presentan una tipología estilística de la década de los años treinta, con tendencias *art déco*⁴⁰ y funcionalistas, tan sólo de las primeras décadas del siglo XX se conservan 21 edificios, que el INBA tiene catalogados como patrimonio artístico.

Colonia Roma

Los límites son: al norte la Avenida Chapultepec, al oriente la Avenida Cuauhtémoc, al Sur la Avenida Jalisco (Av. Álvaro Obregón), y al poniente la Avenida Veracruz actualmente la Avenida de los Insurgentes. Esta colonia se planteó como un suburbio de

³⁹ Es una de las características de las calles trazadas a principios de siglo, con el fin de que los carruajes tirados por caballos pudieran dar la vuelta con facilidad.

⁴⁰ definir art déco

alguna capital europea, con amplias calles trazadas a cordel, innovadora en el uso de los camellones centrales sobre las avenidas principales. Contó con infraestructura desde sus orígenes, así como parques, plazas, jardines y recorridos peatonales que difícilmente se veían en otras colonias. El proyecto se desarrolla a partir de una traza ortogonal con manzanas de proporciones muy generosas, y buscando siempre como remate visual elementos vegetales, como plazas o jardines. El texto de Patrice Melé afirma que estas colonias (haciendo referencia a la Roma, Condesa y Teja) “...desde sus orígenes fueron dotadas de todos los servicios urbanos y alumbrado público, mientras que estas infraestructuras y servicios no estaban presentes en todos los barrios centrales”⁴¹.

Desarrollo estilístico. De 1910 a 1930 el proceso de desarrollo urbano estuvo determinado por las condiciones demográficas, políticas, económicas y sociales, como consecuencia, esta sociedad deja plasmada su huella con una mezcla de estilos que caracterizan esta colonia, desde la arquitectura decimonónica, ecléctica, art nouveau, neo colonial, neo-medieval, neo-islámica, art decó y funcionalista.

Definitivamente es muy estrecha la relación que se da entre el lote y la arquitectura, ya que se puede definir que los terrenos grandes eran destinados a la construcción de villas, chalets y residencias señoriales, los terrenos de dimensiones regulares eran óptimos para vivienda colectiva, ya sea edificios de departamentos, conjuntos habitacionales o vecindades, y los terrenos más pequeños eran destinados para vivienda unifamiliar para las clases medias y bajas. El tipo de manzana regularmente es de proporciones rectangulares, y todas las manzanas de esta sección presentan pancoupé en las esquinas.

Son 19 manzanas en esta colonia, y presentan un lote tipo de proporciones rectangulares (2:1) al centro de la manzana y de proporciones cuadrangulares (1:1) en las cabeceras de manzana, generándose 25 lotes por manzana aproximadamente. Básicamente se identifican tres tipos de lote; los más grandes se encuentran entre los 1,000 y 2,300 m², teniendo de frente entre 15 y 18 metros, por 50 y 55 metros de fondo; en segundo término están los lotes de tamaño medio que varían entre 400 y 775 m². teniendo de frente 10 y 15 metros

⁴¹ Melé, op. cit., p. 40.

por 40 y 45 metros de fondo; y por último los lotes más pequeños que oscilan entre los 140 y 200 metros cuadrados teniendo entre 7 y 10 m. de frente por 20 metros de fondo.

Colonia Roma Norte

Esta sección de la Colonia fue una prolongación que se hizo a partir de la propuesta que elaboraron las autoridades de la Ciudad de México en 1903. Considero que para esta zona no se elaboró un proyecto urbano, simplemente se dio continuidad a los ejes que se aplicaron en la Roma en esta zona. En sus orígenes y hasta la primer década del siglo XX, esta zona formaba la colonia denominada “El Triángulo”, el último registro que se tiene de esta zona es hacia 1910 cuando el Sr. Marcos Ruíz e hijos solicitó se le cambiara el nombre por el de Porfirio Díaz, posteriormente en algún momento fue absorbida por la recién formada Colonia Condesa, no se sabe la fecha exacta en que se unificaron.

La Colonia Roma Norte es una prolongación que se hizo de la Roma hacia el poniente de la misma, en la primer década del siglo XX, esta zona aparece como Colonia Condesa, limitando en la actualidad al norte con la Calzada de Chapultepec; al oriente la Colonia Roma limitada por la Avenida de los Insurgentes, al Sur limita con la Avenida Álvaro Obregón y al poniente con la avenida Veracruz.

Después de una década, el afán comercializador de José G. de la Lama hizo que la colonia se extendiera hacia el Poniente (por la calle de Durango) y hacia el sur, denominando a esta nueva extensión *Roma Sur*. Es importante señalar que Edgar Tavares, afirma que no se conoce con exactitud la fecha en la cual los límites de la Roma se extendieron al poniente, invadiendo lo que originalmente correspondía a la Colonia Condesa⁴². Hacia el Sur, en lo que se denominaría Roma Sur, se hizo un planteamiento diferente de urbanización, esta vez con lotes más pequeños y más fáciles de vender.

En registros de planos del siglo XIX ya se reconocen dos ejes de caminos, probablemente los límites de las Haciendas de la Condesa con la del Cuartelito, así como dos ejes

⁴² Tavares, op. cit., p. 32.

secundarios que dividen la colonia. Estas son las calles que ahora se conocen como Av. De los Insurgentes y la calle de Oaxaca, ambas cruzan la colonia diagonalmente cortando la traza reticular que se mantenía y generando una serie de manzanas de proporciones rectangulares. Arquitectónicamente se reproducen los mismos modelos arquitectónicos que en la Roma, ya que ambas tienen un desarrollo temporal muy similar por lo que se empiezan a urbanizar casi al mismo tiempo.

Relación manzana, lote y arquitectura: Definitivamente es muy estrecha la relación que aquí se da entre el lote y la arquitectura, ya que se puede definir que los terrenos grandes eran destinados a la construcción de villas, chalets y residencias señoriales, los terrenos de dimensiones regulares eran óptimos para vivienda colectiva, ya sea edificios de departamentos, conjuntos habitacionales o vecindades, y los terrenos más pequeños eran destinados para vivienda unifamiliar para las clases medias y bajas. Las manzanas son de proporciones rectangulares, la mayor parte de las manzanas de esta zona se encuentran con pan coupé en las esquinas. Se desarrollaron en esta colonia 55 manzanas.

El lote tipo es de proporciones rectangulares al centro de la manzana y de proporciones cuadrangulares en las cabeceras de manzana. Dando aproximadamente 32 lotes por manzana. De la misma forma que en la Roma se identifican 3 tipos de lote; los más grandes se encuentran entre los 400 y 600 m², teniendo de frente entre 14 y 16 metros, por 35 y 40 metros de fondo; en segundo término están los lotes de tamaño medio que varían entre 200 y 300 m² teniendo de frente 7 y 10 metros por 35 y 40 metros de fondo; y por último los lotes más pequeños que oscilan entre los 140 y 250m² teniendo entre 7 y 10 metros de frente por 20 y 25 metros de fondo.

Zona de Transición

En el proyecto original de la Colonia (Proyecto de 1902), se observa que al límite sur de la Colonia se concluye con la Avenida Jalisco, siendo éstas de proporciones rectangulares, siguiendo los patrones establecidos para toda la colonia, pero en planos de 1905 se observa la división de estas manzanas que se encuentran al norte y sur de la Avenida Álvaro

Obregón, reflejo de un fenómeno de acelerada expansión urbana lo que provoca que las manzanas que se ubican al norte y al sur de dicha avenida se dividan para generar otro número igual de manzanas. Teniendo como límites al norte la calle de Colima, al oriente la Av. Cuauhtémoc, al sur la calle de Guanajuato y al poniente la Avenida de los Insurgentes.

Si observamos la calle de Tabasco al norte de dicha avenida y al sur la calle de Chihuahua, vemos que son las calles más angostas de la Roma. Esto se debe, precisamente a la subdivisión que se hizo de la traza original, subdivisión que atendió a la necesidad de ensanchar la avenida Álvaro Obregón. De igual manera éstas son las calles donde la mayoría de los edificios conservan su uso original, que es el habitacional, precisamente por ser angostas y por lo mismo tener poca atracción para el comercio. Estilísticamente se repiten los mismos de la Colonia Roma, y se empieza a generar una arquitectura de transición que va desde los estilos clásicos hasta las tendencias post revolucionarias y del funcionalismo.

Las manzanas tienen forma rectangular, y se suman 40 en esta zona. El tipo de lote es rectangular, generándose en promedio 16 lotes por manzana, variando las dimensiones. De nuevo se identifican 3 tipos de lote; los más grandes se encuentran entre los 600 y 800 metros², teniendo de frente entre 15 y 18 metros, por 40 metros de fondo; en segundo término están los lotes de tamaño medio que varían entre 300 y 490 m². teniendo de frente 10 y 14 metros por 30 y 35 metros de fondo; y por último los lotes más pequeños que oscilan entre 140 y 240 metros cuadrados teniendo entre 7 y 10 metros de frente por 20 y 24 metros de fondo. Hacia el norte de la Avenida Álvaro Obregón se observan las manzanas en *pan coupé*, que se pierde al sur de dicha avenida.

Colonia Roma Sur

La expansión hacia el sur de la Av. Álvaro Obregón se inició después de 1910, y esta zona ofrece características diferentes. Se repiten los mismos tipos de edificios, pero a medida que se avanza hacia el sur se observa una disminución gradual de los elementos ornamentales. Como lo define Vicente Martín “*se desarrolla una arquitectura de*

transición en la cual se abandona la ornamentación”, esto como resultado del proceso de urbanización posterior a la Revolución, que florece a partir de 1916, con el estilo denominado neocolonial, “cuya modernidad se limita a exhibir secamente su desnudez plástica y destacar la subordinación de los valores estéticos a las funciones técnicas y económicas”⁴³.



Imágenes 74 y 75. En estas imágenes se observa como se mantiene la misma composición formal de la fachada aunque la decoración es más austera en la imagen de la derecha. Los elementos ornamentales son los mismos pero más sobrios. Fotografías A. Contreras, Mayo 2002.

El modelo de los fraccionamientos y colonias promovidos por los inversionistas privados se convirtieron en el patrón de crecimiento urbano de las grandes ciudades. A partir de 1930 se denotan cambios que fueron transformando gradualmente las densidades y los patrones de diseño urbano. La densificación fue propiciada por el auge de los edificios de departamento, ya que este sector de la Colonia se consolidó en las décadas siguientes, a base de edificios de departamentos, incrementando así la densidad de la población. Esto

⁴³ Martín, op. cit., p. 76.

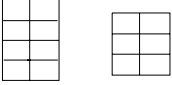
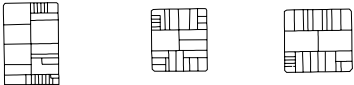
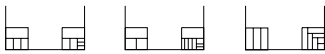

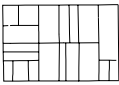
trajo como consecuencia un patrón de uso mixto del uso de suelo, uso unifamiliar y multifamiliar⁴⁴.

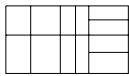
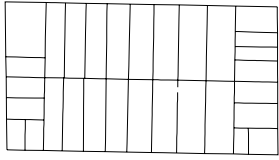
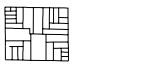
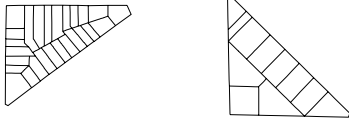

Los límites de la Roma sur son al norte la calle de Guanajuato, al oriente la Av. Chapultepec, al sur el Viaducto y al poniente la Avenida de los Insurgentes. Las manzanas predominantemente cuadradas de las colonias anteriores a 1930, comenzaron a desaparecer, y se empiezan a desarrollar manzanas cada vez más angostas y alargadas, y las dimensiones de los lotes, especialmente los frentes, se fueron reduciendo. Este fenómeno ocurrió únicamente en esta zona y se incrementó en el límite sur de la Colonia. En esta sección se denota una fuerte influencia de la distribución de los lotes, proveniente de su vecina la colonia Doctores, generando una zona con características muy similares en la Colonia Doctores que se prolongan a la Roma, tal es el caso de la calle Dr. Balmis que influye en la calle de San Luis Potosí, la calle de Dr. Arce que se proyecta con la calle de Chiapas y la calle de Dr. Durán que continúa con la calle de Coahuila, en esta zona se observa un incremento en el tamaño de las manzanas, probablemente se debe a la correspondencia que se da con la Doctores.

El auge del movimiento moderno en la arquitectura entre 1930 y 1950 también dejó su huella en la arquitectura habitacional de la colonia, dejando la influencia de las tendencias europeas⁴⁵. Su influencia y la de los movimientos cercanos como el *Art Déco*, pronto se hicieron sentir en México, teniendo una gran aceptación, sobre todo en la recién formada en ese momento Roma Sur, conformada de alguna manera por los sectores más progresistas y radicales de la sociedad. Los tipos de manzana y lotes son rectangulares, generándose aproximadamente 79 manzanas y 30 lotes por manzana aproximadamente. Las dimensiones de los terrenos más grandes tienen una superficie de entre 800 y 1,000 m², los medianos tienen una superficie de 400 a 600 metros cuadrados y los más pequeños tienen una superficie de 120 a 150 m², con un frente de 10 m por el fondo de 12 metros. Entre más se avanza hacia el sur, la reducción de los lotes se hace inminente, la forma en que se racionaliza el espacio está ligado al proceso económico y social del país.

⁴⁴ González, op. cit., p. 261.

⁴⁵ En el período de la primera postguerra durante los años veinte, las propuestas de Le Corbusier y los manifiestos de la escuela del Bauhaus proponían una nueva forma de concebir los espacios habitables.

CASO	ZONA	PERIODO	PROYECTO ORIGINAL	VARIANTES
A	Colonia Roma: Es el centro del proyecto, a partir de este sector se proyectan las manzanas que conforman las otras zonas.	1903 - 1925		<p>VARIANTES EN LOS LOTES</p> 
				<p>VARIANTES EN LAS CABECERAS DE LA MANZANA</p> 
B	Colonia Roma Norte: considerada una prolongación de la Roma, mantiene las mismas características urbano-arquitectónicas.	1910 - 1925		
<p>CUADRO CRONOLÓGICO DEL PROCESO HISTÓRICO DE URBANIZACIÓN Y LOS TIPOS URBANOS EN LA COLONIA ROMA</p>				

CASO	ZONA	PERIODO	PROYECTO ORIGINAL	VARIANTES
C	TRANSICION: Zona en donde se da la mezcla o la ruptura con los patrones establecidos.	1910- 1930		
D	Colonia Roma Sur: Con tendencias más apegadas al funcionalismo y a la sobriedad de los elementos arquitectónicos.	1925 - 1940		
				<p>Nota: en esta sección de la colonia, son pocos los cambios realizados a la lotificación, para subdividir los predios, además de que son predios muy reducidos.</p>
<p>CUADRO CRONOLÓGICO DEL PROCESO HISTÓRICO DE URBANIZACIÓN Y LOS TIPOS URBANOS EN LA COLONIA ROMA</p>				

Cuadro 6. Cuadro cronológico del proceso de desarrollo de la Colonia Roma, a través de la lotificación.

Inicialmente estas colonias eran para uso exclusivamente habitacional, con residencias unifamiliares, sin embargo desde los primeros años del conflicto revolucionario comenzaron a proliferar en ellas ejemplos de vivienda comunitaria que van desde los conjuntos y las casas en serie hasta las nuevas vecindades, pasando por los edificios de departamentos.



*Imagen 76. Vivienda Unifamiliar ubicada en la esquina de las calles de Colima y Orizaba.
Foto A. Contreras, mayo 2002.*

En este periodo se distinguen cambios notables con respecto a la concepción de la vivienda multifamiliar y plurifamiliar siendo los principales casos:

Conjuntos y casas en serie para la clase media: que eran conjuntos de viviendas de alquiler de uno o dos niveles con servicios completos en cada unidad, la particularidad de estos conjuntos es que contaban con áreas generosas para los espacios comunes, lo que fue una innovación con respecto al esquema que se había estado manejando de vecindades, ya que estos nuevos conjuntos estaban destinados a albergar población de la clase media. Un ejemplo de este tipo se encuentra en la manzana que se ubica entre la Avenida de los Insurgentes, Álvaro Obregón, Monterrey y Chihuahua, conocido como Conjunto Lascuráin, “que es importante por tratarse de una de las primeras copropiedades planeadas en forma

*horizontal que hubo en México, ya que el grupo de casas comparte una superficie recreativa central de forma indivisa*⁴⁶.



*Imagen 77. Conjunto Lascurain. Vivienda tipo duplex, con áreas verdes en común.
Foto A. Contreras, mayo 2002.*

Edificios de departamentos: Este fue el género que tuvo mayores posibilidades de desarrollo en los nuevos fraccionamientos, en un principio predominaban los modelos franceses, es hasta finales de la década de los veinte que se inclinó la tendencia hacia el modelo de los edificios neocoloniales⁴⁷.



Imagen 78. Edificio Francia ubicado sobre Álvaro Obregón y Jalapa.

⁴⁶ Alberto González Pozo, *La Vivienda Comunitaria en México*. México, INFONAVIT, 1988, p. 248.

⁴⁷ Después de 1920 ya se empezaban a tomar en cuenta algunos aspectos del funcionalismo sobre todo los relacionados a la orientación, soleamiento y espacios comunes. González, op. cit., p. 251.



*Imagen 79. Conjunto de viviendas en un desarrollo horizontal ubicado en la Calle de Córdoba #35.
Foto: A. Contreras, mayo 2002.*

Edificios de departamentos Multifuncionales: Tal es el caso del Parían, es un pequeño mercado en forma de pasaje con comercios en planta baja y departamentos en los tres niveles superiores, que se construyó a principios de la década de los treinta sobre la Av. Álvaro Obregón.

5.3 La Colonia Roma y los cambios que enfrentó con el tiempo

La Colonia Roma experimentó un rápido crecimiento, su desarrollo no enfrentó los obstáculos que padecieron otras colonias en los primeros años de su formación. Desde el principio los fraccionadores se ocuparon de realizar los contratos y los respectivos convenios para dotar de todos los servicios a esta zona. Prácticamente en la primer década de surgimiento la colonia fue dotada de todos los servicios, para el año 1908 la Colonia contaba con la mayor parte de las calles pavimentadas, tenía cubierto el sistema de alumbrado público y de atarjeas. Entre el año 1905 y 1908 se sembraron árboles en los jardines y camellones. A diferencia de otras colonias que ya tenían más casas construidas y no contaban con servicios.

En el convenio firmado por las autoridades del Ayuntamiento y Eduard Orrín, representante de los fraccionadores de la Roma, se acordó que una de las manzanas se donaría al propio Ayuntamiento, son dos las manzanas que se le adjudican a el Ayuntamiento y se propuso la creación de un parque. Hacia 1910 se propuso que se pusiera a disposición de la Secretaría de Instrucción Pública este mismo terreno, que estaba limitado por las Avenidas Jalisco, Tabasco, Morelia y la Calzada de la Piedad, para la construcción de una escuela Modelo, proyecto que no se realizó, y finalmente se quedó la propuesta del parque ⁴⁸.

El crecimiento de la Colonia por lo tanto se dio del centro hacia fuera, tomando en cuenta que el jardín Roma era el punto más importante y a partir de éste se generó el crecimiento que se consolidó en cada década. Aunque el proyecto original de la Roma planteaba un límite definido, en el Boletín Oficial el año 1908 se menciona lo siguiente: “*Colonia Roma Sur.- se define Colonia Roma Sur a la Colonia Roma, se le agregaron unos terrenos, pertenecientes a la colonia de la Condesa y que están al sur de la de Roma, y tal vez por esta circunstancia se distinga esta parte por Colonia Roma Sur, no siendo más que la misma colonia Roma*”⁴⁹.

No existe un proyecto urbano de la propia Colonia Roma Sur, pero retomando lo antes dicho efectivamente esta zona es una extensión de la propia Roma. Esto también indica que el desarrollo de ambas Colonias fue paralelo y se dio rápidamente, esto favoreció que el desarrollo urbano se diera hacia el sur y hacia el poniente de esta zona, consolidándose rápidamente colonias como la Condesa, la Roma Sur, la Hipódromo y la Escandón. El desarrollo hacia el oriente prácticamente no se dio casi hasta la década de los treinta.

Fue vertiginoso el crecimiento urbano que experimento la formación de la Colonia Roma, tan sólo en el año de 1910 se registraron 105 peticiones para la solicitud del número oficial de viviendas particulares⁵⁰, en las peticiones se menciona que algunas ya están en proceso

⁴⁸ Volumen 1290, Expediente 155, Fondo Ayuntamiento. Sección de Gobernación, Obras Públicas, vía pública y diversos.

⁴⁹ C. Juan Yúdice, **LAS COLONIAS DE LA CAPITAL**, Boletín Oficial del consejo superior de gobierno del DF. Tomo XII. Núm. 3, México, noviembre 18 de 1908.

⁵⁰ Juan Bibriesca, **Memoria del Ayuntamiento en 1910**, México 1911.

de construcción. De estas solicitudes fueron aceptadas 75, el índice es muy alto, tomando en cuenta que para otras colonias las peticiones llegan apenas a una decena de casos, lo que indica que había una efervescencia inmobiliaria importante en esta colonia.

También llama la atención la tan reducida lista de constructores que materializaban estas nuevas viviendas. La lista se reduce a sólo 15 personas, de las cuales el Sr. Arturo Jiménez solicitó número oficial para 12 casas, Pedro Lascuraín para 7, los señores Manuel María Campos, Fernando Puga y Antonio Pérez Rivera solicitaron cinco permisos cada uno, Gustavo Peñasco y Manuel Cortina, C. Smith solicitaron cuatro permisos cada uno; solicitando permiso para tres viviendas se encontraban Pedro Zamboni y con dos solicitudes encontramos a Juan Velásquez, Gustavo Izaguirre, Roberto Álvarez, Leandro A. Payro, Andrés Sánchez e Ignacio Servín. Paradójicamente son las mismas personas que están construyendo en otras colonias como la Condesa, la Roma Sur, la Santa María la Ribera, la de los Arquitectos y en la misma colonia Doctores. Estos datos reflejan la gran actividad en la producción arquitectónica que en ese momento vivía la ciudad de México y que esa se restringe a unos cuantos constructores.

Aunque el movimiento social y económico que provocó la Revolución en 1910 afectó el crecimiento urbano en el país, la Roma fue la excepción ya que pese a esto no se detuvo el crecimiento en esta zona. Básicamente el crecimiento pleno de la Roma se frenó en la segunda década del siglo XX por dos circunstancias básicamente por cuestiones de territorio, al sur, el problema que enfrentó el problema del Panteón de la Piedad y hacia el oriente la cercanía con el Barrio de Romita.

La zona al sur de la ciudad, representaba una zona poco atractiva para el desarrollo urbano, los terrenos en varias imágenes de esa época aparecen como “terrenos fangosos”, terrenos en donde en época de lluvias se inundaba, además es ahí donde se establecieron diferentes lugares destinados para Panteones Civiles. Como consecuencia de las Leyes de Reforma, se crearon los panteones civiles, y es precisamente en la calle de la Piedad (actualmente Av. Cuauhtémoc) donde se localizaron 3 de ellos, en la Colonia Indianilla (Doctores) el

Panteón anexo al templo de Santa Paula, al sur en ese mismo cuadrante el Panteón Francés, y casi enfrente, cerca del límite de la municipalidad de México, el panteón de la Piedad.

Este último aparece en varios planos de finales del siglo XIX y en la primer década del siglo XX. Existen espacios urbanos que desde siempre han estado destinados al fracaso, que nunca se han consolidado y que nada de lo que se ha dispuesto en ese lugar a resultado. Tal es el caso de la gran manzana que se ubica entre las calles de Av. Cuauhtémoc, Huatabampo, Tonalá y Antonio M. Anza. Es ahí dónde se dispone la ubicación del Panteón de la Piedad, el primer registro que se tiene es del año 1872, en donde la Secretaría de Gobernación afirma que ya esta declarado el Panteón General de la Piedad. Particularmente esta zona se inundaba fácilmente, lo que provocó un problema de insalubridad. Cabe mencionar que el Ayuntamiento decidió clausurar este Panteón a partir del momento en que una inundación provocada por el desbordamiento del río de la Piedad provocó que se removiera la tierra provocando que los ataúdes se salieran de las fosas y fueran a dar a las calles de esa zona de la ciudad. En 1913 se clausura el panteón y en los siguientes dos años se inicia el proceso para exhumar los cuerpos y remitirlos a los diversos panteones de esta ciudad⁵¹ finalmente en 1915 queda completamente desocupado.

Esta zona en un Plano de 1903, elaborado por Miguel Ángel de Quevedo, aparece el nombre de “Panteón” y sobre él se distingue la leyenda que dice “Proyecto de Parque”. Esto no se realizó sino hasta los años veinte, en donde se plantea extender los límites urbanos hacia esa zona, de nuevo aparece el panteón y sobre el la proyección de las nuevas manzanas. Finalmente se quedó la propuesta del Parque que se mantiene hasta nuestros días, aunque al norte de esta manzana se han desarrollado muchos proyectos, entre ellos el Estadio Nacional, el Centro de exposiciones EXHIBIMEX y actualmente una Plaza comercial denominada Pabellón Cuauhtémoc.

⁵¹ AHDF. Panteones: de la Piedad. Volumen 3570 - 3571, Expediente 18, Año 1872 - 1915.

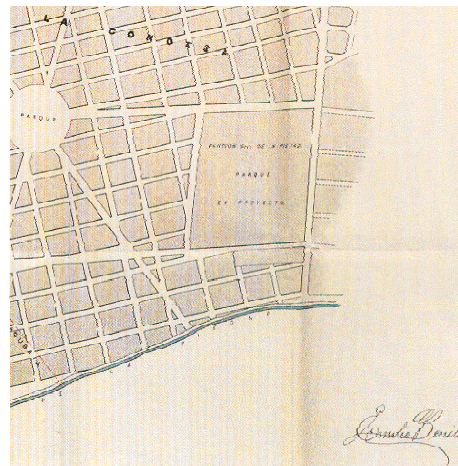


Imagen 80. Plano del Cuartel VIII de la Ciudad de México.

Imagen 81. Detalle del plano en donde se observa en el predio que corresponde al límite sur oriente de la Roma el terreno perteneciente al Panteón de la Piedad, con la leyenda abajo que dice "Parque en Proyecto"

Como ya se había mencionado el barrio de Romita tiene sus orígenes en la época prehispánica, a esto se debe su traza urbana tan peculiar. Cuando se inició el proceso de consolidación de la Colonia Roma, el barrio que se ubicaba al oriente de la misma representaba un problema, ya que los estratos sociales eran muy contrastantes. Hay imágenes fotográficas en donde se distingue que había una reja que dividía ambas colonias. En el proyecto original de la Colonia Roma, los fraccionadores planteaban urbanizar toda la zona, pero ya en la respuesta que dan las autoridades se excluye esta zona.

Reporte en el que Miguel Ángel de Quevedo, presenta al cabildo el informe que este solicitó el Sr. Ministro de Gobernación a la Comisión de Obras Públicas que esta a su cargo, con respecto a las quejas que le manifestaron los propietarios de la colonia y pueblo de Romita, por las pésimas condiciones en que se encuentran sus casas, además le manifestaron que no cuentan con desagüe y que carecen completamente de los servicios municipales. En este informe también se le aclara al Ministro de Gobernación que los propietarios de esta zona se habían colocado ellos mismos sabiendo la difícil situación en la que se encontraban, ya que tenían conocimiento de que construyeron fincas sin

autorización del Ayuntamiento, además de que descuidaron por completo las más elementales reglas de urbanización y que en primer término debían sujetarse a un proyecto de alineamiento de calles y que armonice con el aprobado y ya en ejecución en las colonias y demás partes contiguas de la ciudad.

La Comisión de Obras Públicas en ese momento se comprometió a realizar un proyecto para realizar la planificación urbana de esta zona. Sobre este proyecto se dice lo siguiente: *“En dicho proyecto no sólo se expresaran los alineamientos de las calles propuestas, sino que también para cada una de estas se han calculado superficies de los terrenos actualmente ocupados por vías públicas, con todo ello fácil es gestionar los arreglos para que se lleve a ejecución el proyecto que convertirá esa barriada, que hoy constituye un amago para la salubridad pública, en una colonia sana y hermosa”*⁵².

En el siguiente plano de 1912 Se observa que a menos de una década ya se encuentra construido más de la mitad de los edificios que conformaron la Colonia Roma. Se distinguen las calles de Durango y la de Orizaba son los ejes principales de la Colonia. El Parque Roma al centro de la misma se plantea como un gran espacio verde con recorridos.

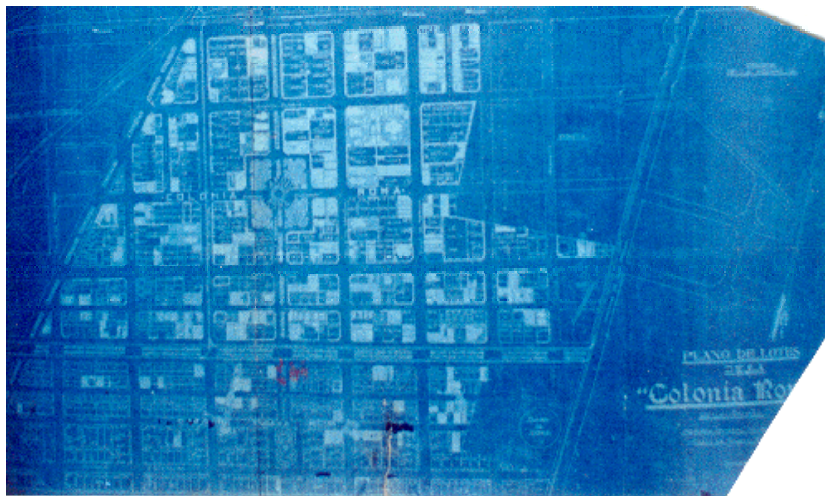


Imagen 82. Plano de la Colonia Roma en 1912 Fuente: Edgar Tavares. Colonia Roma. Clío. Página 22.

⁵² Fondo: Ayuntamiento – Gobierno del D.F. Ramo Colonias. Sección 2ª. Número 3. 2 de Junio de 1903.

El elemento urbano más importante es el espacio abierto como centro generador de la distribución de las propias manzanas, aunque no es totalmente simétrica la ubicación de esta plaza, lo es al no tomar en cuenta las manzanas que están en el área de la Romita. Del centro de la plaza quedarían dos manzanas al norte, dos al sur, tres al oriente y tres al poniente. Este espacio abierto al verlo a detalle es la propuesta de 4 grandes jardines, se distingue que al interior de cada uno se consideren como espacios para la recreación. Al centro hay un círculo, que puede ser la representación de una fuente, una escultura o simplemente una pequeña glorieta. Esto quiere decir que se cruzaban las calles de Durango y la actual calle de Orizaba.

Tres zonas se modificaron, pero el cambio más significativo es el que se dio en la hilera de manzanas que se ubicaban entre las calles de Colima y Avenida Jalisco, fueron divididas para generar una nueva calle, más angosta que va de oriente a poniente, creando la calle de Tabasco, al cortar esta manzana, como consecuencia directa los lotes que se ubican en esta zona son de dimensiones menores. Caso semejante ocurrió para la formación de calles como la de Pomona y Flora, que no estaban contempladas en el proyecto original.

Casi una década después de la formación de esta colonia, se distingue en este plano que todos los lotes están numerados, que tienen las dimensiones del predio, y se observa la representación de los edificios que ya fueron construidos. De quince lotes que dan directamente al jardín central, solo hay cuatro baldíos, las calles de nueva creación como Pomona, Flora y Tabasco son las que tienen el mayor número de construcciones. Cinco manzanas colindan con el barrio de la Romita, y sólo 8 terrenos están construidos, no se distingue de cuantos lotes se trata en total ya que en esta zona no están proyectados todos los lotes en las manzanas.

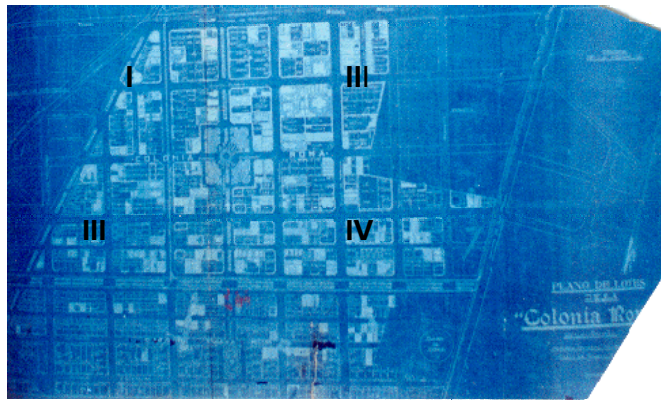


Imagen 83. Plano de la Colonia Roma en 1912.
Fuente: Edgar Tavares. Colonia Roma. Clío. Pág.22.

En el cuadrante I existen hasta ese momento 28 edificios, en el cuadrante II, 75, en el cuadrante III, 38 y en el IV cuadrante 65 inmuebles. Con base en estos datos se puede precisar que el patrón de asentamiento se dio hacia la zona oriente de la colonia, a pesar de que es la zona próxima al barrio de Romita, lo que separa a esta zona densamente construida para esa época y la Romita es una hilera de manzanas, la cual se comenzó a poblar casi tres décadas después.

La zona con mayor número de construcciones es la zona II, al haber 75 edificios construidos, cabe señalar que los lotes que se encuentran en esta zona son de los más pequeños, de 140 a 160 m². En comparación con la zona I en donde se observa que los lotes son los de dimensiones mayores, al oscilar las superficies entre los 700 y 1,600 metros cuadrados.

Paradójicamente en los sectores I y II las manzanas son de dimensiones superiores, por lo tanto la mayoría de los lotes tienen superficies que rebasan los 1,000 metros cuadrados. A diferencia de las manzanas que se encuentran en los dos sectores que están al sur, que son más pequeñas, al menos la mitad de las que están al norte, por lo tanto los lotes tienen dimensiones menores a los 700 metros.

Este plano es el que define la traza que conservara la Colonia Roma hasta nuestros días, a excepción de la transformación que sufrió el “Parque Roma”, que una década después se

cerro al tránsito vehicular, quedando hasta la fecha el arroyo de las vialidades dentro del parque. El polígono que comprende esta zona es de 3,430 metros lineales, dando un área de 658,358 m².



Imagen 84. Se distingue el arroyo vehicular que giraba en torno a la fuente que había al centro del parque.

Después de este primer momento de desarrollo, hay otro gran momento en el que la colonia recibe un nuevo impulso por parte de los fenómenos sociales ocurridos en los años treinta y cuarenta y el cual le permitió recibir nuevos habitantes que la sostuvieron en un buen nivel hasta 1950. Es a partir de la segunda mitad del siglo XX, cuando la concepción de la ciudad cambió y la colonia resintió el crecimiento de la ciudad, teniendo como consecuencia directa el despoblamiento de algunas zonas.

Perfectamente esta definido el corte que se hace del barrio de Romita, todos los cruces de las calles están cortados en pan coupé, en los cuatro flancos. Se distinguen también las vías del tranvía que venía por la Calzada de la Piedad, recorría la Avenida Jalisco y de ahí subía por Jalapa, para llegar a la Plaza de la Constitución. La plaza de toros que se encuentra al sur de la Avenida Jalisco esquina con la Calzada de la Piedad se mantiene hasta la década de los treinta. Ya que la Plaza de toros “El Toreo” que se ubicaba en el otro extremo de la Colonia albergaba a un mayor número de usuarios. Para esta fecha no hay una sola manzana que al menos tenga una casa construida.

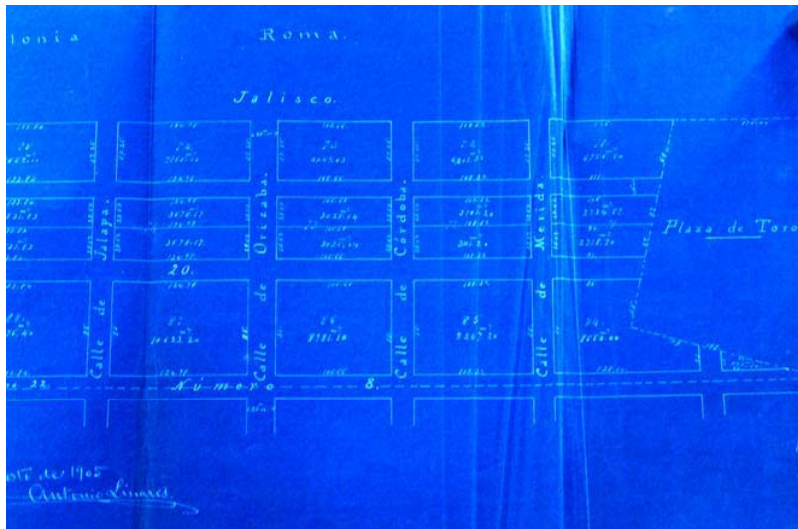


Imagen 85. Sección del plano de la Calle de Jalisco (Av. Álvaro Obregón).
 Fuente AHDF. Ramo Ayuntamiento, Sección Colonias, exp. 34, año 1905, foja2.

Con base en una fotografía aérea del año de 1938 se pueden puntualizar varias cosas. Se observan 5 predios si no baldíos con árboles sembrados, sin fincar, lo que quiere decir que a casi tres décadas de iniciado el proceso de urbanización de la colonia ya estaba casi al 98% ocupada. Es muy notorio el límite que se formó entre la Colonia Roma y la Romita, es sumamente notorio y la cantidad de vegetación en la zona realmente se presenta como un límite natural. Como ya se había mencionado la calle de Frontera le hace honor a su nombre ya que es justo la frontera entre la colonia y el barrio. Es muy evidente la renuencia por parte de los habitantes de la Roma a juntarse con el barrio de Romita, es hasta una década después que por fin logran abrirse las calles de Mérida y Frontera de norte a sur por completo, y las calles de Puebla y Durango de oriente a poniente. Las calles de Colima y Tabasco si atravesaban la Colonia de oriente a poniente desde la Av. Veracruz hasta la calzada de la Piedad.

Se distingue como una calle que atraviesa completamente la manzana de Colima a Durango, que no esta pavimentada por que el color es más claro que la de otras calles. Probablemente el mismo proceso que se había dado para crear la calle de Flora, tan sólo

dos cuadras al norte. En algún momento esto no se dio ya que en la actualidad la calle esta cerrada al norte y quedó como una pequeña privada, la privada de Colima.



Imagen 86. Foto aérea del año 1938. Fundación ICA.

Para los años cuarenta la Roma mantenía aun un uso de suelo prioritariamente habitacional, en la siguiente fotografía se puede ver que la mayor parte de los edificios no sobrepasan la altura de un edificio de 3 ó 4 niveles, siendo los edificios que sobresalen por su altura, el templo de la Sagrada Familia y rematando la Avenida Álvaro Obregón un cine pero este ya se encuentra en la Colonia Doctores.



Imagen 87. Colonia Roma en 1949.
Fuente: Fundación ICA.

En la intersección de las avenidas de los Insurgentes y Av. de Chapultepec puede distinguirse que era un crucero sumamente complicado, ya que además atravesaba el tranvía por Insurgentes, la Glorieta de la Avenida de los Insurgentes todavía no se había planteado. Existen otros edificios de equipamiento en la Roma que durante varias décadas fueron sumamente importantes para la zona como lo fueron los cines. Entre los más importantes encontramos el Cine Balmori, etc...



Imagen 88. Colonia Roma en 1949.
Fuente: Fundación ICA.

A partir de 1932 por Iniciativa del Arq. Carlos Obregón Santacilia, se organizó un concurso de proyectos sobre el tema de la “Casa Obrera Mínima”, entre la sociedad de arquitectos de México, siendo este el inicio de una serie de acciones que marcaron la intervención del estado en el proceso de construcción de viviendas, que al transcurrir los años se multiplicarían⁵³. La experiencia del multifamiliar Presidente Miguel Alemán fue decisiva para proyectos posteriores como el Conjunto Presidente Juárez, diseñado por Mario Pani y Salvador Ortega Flores al sureste de la Colonia Roma, edificado en 1952. Pani estaba convencido de que la vivienda multifamiliar en altura era la solución más adecuada para conservar las altas densidades de población en el área central de la ciudad, haciendo en este proyecto edificios de 10 niveles⁵⁴.

⁵³ El Centro Urbano Presidente Alemán en 1949 marcaría la tipología de los conjuntos multifamiliares, producidos hasta entonces, en el Centro Urbano Presidente Adolfo López Mateos se introduce el concepto de manejar las “*super manzanas*”, como modelo de dosificación de viviendas en bloques, realizado en 1964.

⁵⁴ González, op. cit., p.294.

Con los años, en la Roma se establecieron edificios importantes como la plaza de toros de la Condesa, dos iglesias de notable arquitectura y en general la colonia se fue desarrollando de manera que, entre otros servicios, en la actualidad cuenta con instituciones educativas e importantes centros culturales. Durante décadas la zona se mantuvo inalterable en cuanto a los usos de suelo, que prioritariamente eran de carácter habitacional, pero debido al crecimiento de la población en la ciudad, al despoblamiento de la delegación Cuauhtémoc y los cambios de uso de suelo, generaron que la colonia se convirtiera en poco tiempo en una zona de comercios y servicios, teniendo como consecuencia la sustitución de edificios históricos por construcciones modernas.

La Ciudad de México ha sufrido infinidad de sismos y terremotos. El gigantesco crecimiento experimentado tanto en sus límites como en su población fue la causa de que el terremoto del 19 de Septiembre de 1985, se convirtiera en el más devastador de todos los tiempos. La ciudad de México se encuentra sobre el lecho fangoso de un antiguo sistema de lagos, por lo que gran parte del suelo se caracteriza por tener baja resistencia de carga y alto contenido de agua. Según investigaciones realizadas por el Instituto de Geofísica de la UNAM, señalan que las ondas sísmicas del terremoto del 85, quedaron atrapadas dentro en ese lecho, cuyo espesor es de 40 a 50 metros, presentándose ahí una fuerza vibratoria 30 veces mayor que en los lugares donde el terreno era firme⁵⁵.

La Colonia Roma fue una de las más afectadas por el terremoto, ante la complejidad que representaba el problema de la vivienda de los habitantes de las vecindades o construcciones dañadas por los sismos el Ejecutivo Federal aprobó la creación del programa y la constitución del organismo público descentralizado, denominado Renovación Habitacional Popular. La responsabilidad del programa quedó a cargo del Departamento del Distrito Federal. La concentración social y la participación comunitaria fueron la premisa fundamental que definió la estrategia de operación en el desarrollo del programa.

Después del terremoto la Colonia Roma sufre cambios radicales. En primer lugar, ha sufrido tremendas presiones producidas por la cercanía del centro de la ciudad de México, en el que durante las primeras décadas del siglo XX, hubo un aumento de los puestos de

⁵⁵ Tavares, op.cit., p. 145.

trabajo en el sector terciario, y como consecuencia, una excesiva concentración de mano de obra, no sólo procedente de la capital sino también del resto del país.

A partir de 1987, las autoridades del DF empiezan a realizar programas especiales de recuperación para la zona, los usos comerciales y de servicios avanzan incontenibles, teniendo como consecuencia la forzada o voluntaria salida de los habitantes; esto arrastrado por el proceso de cambio que experimenta la ciudad de México, el proceso de urbanización hacia la Zona Metropolitana, el aumento de la población en la capital, el aumento de giros comerciales en las zonas centrales de la ciudad, entre otros. Todos estos factores externos empezaron a distorsionar el carácter y la imagen de la Colonia por completo, a través de una degradación funcional y estética evidente de la zona.

En la medida en que las clases sociales altas y medias fueron abandonando en general el centro de la ciudad, estos espacios poco a poco iniciaron su proceso de degradación, al convertirse estos espacios en zonas prioritariamente de servicios, la vivienda unifamiliar cambio a las famosas vecindades, “...considerada como símbolo de crisis y de la degradación del centro de la ciudad”⁵⁶.

El acelerado crecimiento urbano por la presión del mercado inmobiliario han provocado que la ciudad crezca hacia la periferia y se desocupe el centro, provocando una degradación urbana, ambiental y social, por ende en la arquitectura. La mayor parte de los edificios que se encuentran en la Roma eran viviendas y es precisamente en la arquitectura habitacional en donde se reconoce el modo de vida, costumbres, tradiciones y expectativas; la forma en que se ha estructurado nuestra sociedad dentro de un largo y complejo proceso histórico. La vivienda parte de satisfacer una de las necesidades esenciales de la familia, que conforma a su vez una estructura social, en el proceso histórico ha sido patente que no sólo representa un satisfactor de uso, si no la expresión de una forma de vida relacionada con valores culturales, con la estructura social, con una tecnología disponible y con el medio ambiente en el que se desenvuelve.

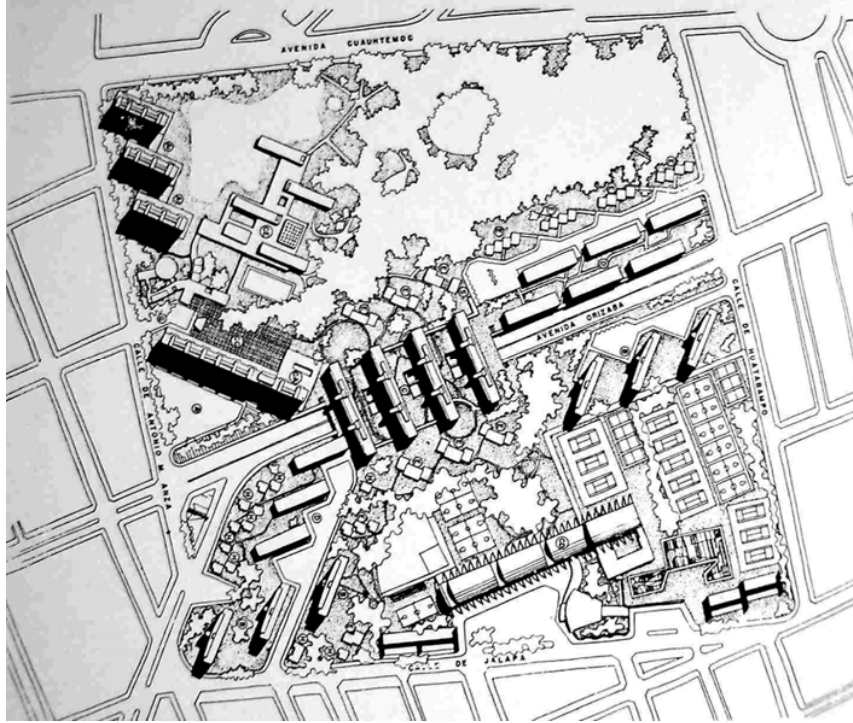
⁵⁶ Melé, op. cit. p. 24.

En las décadas posteriores a la Revolución, surge la necesidad de replantear los esquemas urbanos y arquitectónicos que requería la nueva sociedad. Durante las dos primeras décadas del siglo XX, los esquemas urbanos y arquitectónicos no se modificaron considerablemente, cada vez hubo menos decoración en las edificaciones. Es hasta que las ideas del Movimiento Moderno y principalmente el Funcionalismo hasta la década de los cuarenta y cincuenta, que se modificó completamente la concepción del espacio urbano como se conocía hasta el momento. La nueva propuesta urbana se resolvió a través del sistema de “*super manzanas*”, espacios en donde se disponían de una forma escalonada los edificios, generosas áreas verdes, áreas comerciales, seguridad máxima para trayectos peatonales y equipamiento social completo. Mario Pani y su equipo creadores de esta propuesta, estaban convencidos de que la vivienda multifamiliar en altura era la solución más adecuada para densificar el centro de la ciudad⁵⁷.

En 1946 el director de Pensiones el Lic. Esteban García de Alba, invitó a Mario Pani a participar en un concurso de anteproyectos para un conjunto en Avenida Coyoacán. Presentó un proyecto alternativo para construir 1080 departamentos ocupando tan solo el 20% de la superficie del terreno con las edificaciones. Así fue como se construyó en Centro Urbano Presidente Miguel Alemán. La experiencia del conjunto multifamiliar Presidente Miguel Alemán fue decisiva para los proyectos posteriores de la Dirección de Pensiones Civiles. Posteriormente se proyecta el conjunto Presidente Juárez, diseñado también por Pani y Salvador Ortega Flores en la Colonia Roma, edificado en 1952. En este proyecto se aplicaron todos los conceptos de las nuevas urbanizaciones. El proyecto se resolvió con edificios de 6 niveles y participaron arquitectos como Carlos Lazo, Raúl Cacho y Augusto Pérez Palacios, este proyecto generó 492 viviendas. El Centro Urbano Presidente Juárez, fue fomentado por la dirección de Pensiones Civiles. El Conjunto Presidente Juárez, se planteaba como una “*supermanzana*”, confinado por la avenida Cuauhtémoc, la calle de Huatabampo, la calle de Orizaba y la calle de Antonio M. Anza, en la Colonia Roma Sur⁵⁸.

⁵⁷ González, op. cit. P. 294.

⁵⁸ González, op. cit. 294.



*Imagen 89. Plano del Centro Urbano Presidente Juárez (1952).
Fuente: La vivienda Comunitaria en México, México siglo XX, INFONAVIT. Pág. 294.*

5.4 TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA

Para la elaboración del análisis tipológico se tomaran en cuenta una serie de variables las cuales permiten hacer las clasificaciones, las variables que se consideraron fueron: la implantación, las características morfológicas, los niveles, estilos y el tipo de vanos.

1.- Implantación:

En el entendido de que la implantación son los vínculos que guarda la construcción con su terreno, a partir de los siguientes elementos: posición de la masa construida dentro del predio; relación entre la superficie de contacto del inmueble y las áreas descubiertas; posición, dimensiones y proporción de los espacios descubiertos y las características de la masa construida en cuanto al alineamiento del predio.

A) Posición del predio. Con base en la implantación de la construcción en el lote se identifican dos tipos de lote, el lote medianero con una variedad tipológica de 7 tipos y los lotes en esquina con 4 tipos. En general se identifican 11 diferentes tipos de variable tipológica con respecto a la implantación en el lote.

B) Implantación del terreno. De los catorce predios de los edificios estudiados, trece de ellos mantienen una alineación con respecto a la calle, sólo uno de ellos está remetido. Así mismo, trece lotes están ubicados en terrenos medianeros y en esquina sólo se presenta uno en esquina.

C) Relación entre superficie de contacto y áreas descubiertas. En el caso de los inmuebles localizados en Jalapa # 13 y Puebla # 114 el total del predio está construido. Mientras que en la casa ubicada en Tonalá # 47 las áreas descubiertas rodean en tres extremos al espacio construido. En los inmuebles ubicados en Álvaro Obregón 51 y 51 A y Plaza Río de Janeiro # 46 el esquema construido y el espacio libre presenta un esquema de “L”. Para el caso de Puebla 139 y 141 y Colima 239, el espacio abierto se encuentra al fondo del predio.

Tabla de tipos de emplazamiento

tipo	esquema	variable	alineación	edificio deteriorado
1			alineado	Jalapa # 13 Puebla # 114
2			alineado	
3	a		alineado	
	b		alineado	
	c		remetido	Tonalá # 47
	d		remetido	
4	a		alineado	
	b		alineado	Puebla # 137 Colima # 185, 187,189
	c		remetido	
	d		remetido	
	e		remetido	
5	a		alineado	Álvaro Obregón 51 y 51 A
6	a		alineado	
	b		alineado	Plaza Río de Janeiro # 46
	c		alineado	
	d		alineado	
7	a		alineado	Puebla # 139 Puebla # 141
	b		alineado	
	c		alineado	Colima # 239 - 246
	d		alineado	
	e		remetido	
8	a		alineado	
	b		alineado	Córdoba # 1
9	a		alineado	
10	a		alineado	
11	a		remetido	

d) Los porcentajes y relación entre lo construido y el espacio libre.

Dirección	Metros construidos	%	Espacio libre	%
Álvaro Obregón 51 y 51 A	459 m ²	73 %	87.5 m ²	27 %
Colima # 239 – 247	1,366.5 m ²	87 %	74.2 m ²	13%
Colima # 185	300.8 m ²	46 %	200 m ²	54 %
Colima # 191	300.8 m ²	46 %	200 m ²	54 %
Colima # 193	462.1 m ²	91.4 %	15.5 m ²	8.6 %
Córdoba # 1	837.5 m ²	94.8%	18.8 m ²	5.2%
Jalapa # 13	367.2 m ²	100 %	-	0%
Puebla # 114	460.9 m ²	100 %	-	0%
Puebla # 122	396 m ²	63	81 m ²	37
Puebla # 137	381 m ²	57.2 %	95 m ²	42.8 %
Puebla # 139	480 m ²	76.1 %	50 m ²	23.9 %
Puebla # 141	481.5 m ²	77.3 %	47.1 m ²	22.7 %
Plaza Río de Janeiro # 46	661.3 m ²	52 %	239.7 m ²	48 %
Tonalá # 47	1,687.2 m ²	82 %	160.7 m ²	18 %

II.- Características morfológicas. Los elementos constructivos de la forma arquitectónica se analizan en los niveles de soporte y complementos de la forma. En el primer caso, se observa la forma según sus características básicas, que pueden ser volumétricas o planimétricas; así mismo se considera su geometría, dimensiones y proporción. Los complementos de la forma se refieren a las cualidades de los vanos, las texturas, el color y la ornamentación.

a. La forma como soporte: Un rasgo común de la arquitectura habitacional fue estar alineadas o remetidas al frente del predio. A diferencia de las arquitecturas de la época virreinal, que fue estar alineadas a la calle y ocupaban la totalidad de la manzana, dándole una condición de bloque cuadrangular, con fachadas rectangulares y predominio de la horizontalidad. Cuando los edificios están en las esquinas, la manzana adquiere una condición volumétrica. De manera complementaria, cuando el edificio se ubica en las medianeras, se muestra como un plano.

b. complementos de la forma: la horizontalidad se acentúa con la presencia de rodapiés y cornisas.

Esta horizontalidad tiene su corolario en la ubicación y proporción de los vanos de forma alargada, pero cuyo eje longitudinales perpendicular al eje más largo de la fachada.

Álvaro Obregón 51 y 51 A.

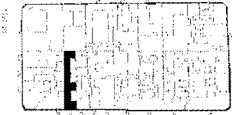
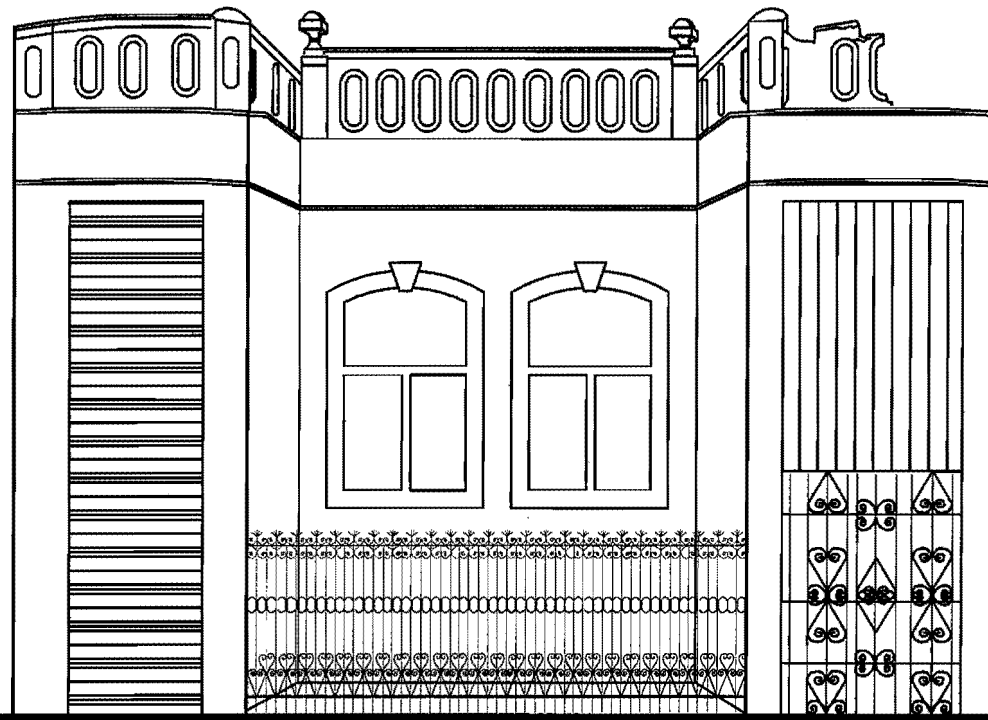
I.- Implantación:

En este caso en el mismo predio se encuentran dos construcciones, completamente simétricas. El espacio construido cubre en su totalidad el predio, dejando unos pequeños patios interiores. Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote medianero. En cuanto a la implantación del terreno, esta remetido con respecto a la calle generando un pequeño espacio, que separa los accesos de las viviendas que se encuentran en los extremos. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 73% el espacio construido y 27% libre. Están 459 metros cuadrados construidos, dejando libres 87 metros cuadrados.

II.- características morfológicas.

Edificio desarrollado en una sola planta. Presenta un juego de volúmenes en la fachada, ya que en primer lugar esta remetida la fachada con respecto al alineamiento de las demás construcciones, jerarquizándose dos volúmenes en los extremos que son los accesos a cada vivienda. Mantiene los acabados originales, el inmueble esta rematado por una balaustrada. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos son de forma rectangular, con arcos rebajados rematados por una clave, la proporción es de 2:1 y tienen una balaustrada. Los vanos están rematados por jambas. Los muros presentan un acabado aparente como de almohadillado.

El acceso a las viviendas es a doble altura, elemento que simétricamente tiene relación. Estos accesos están alineados a la calle, y el desarrollo del edificio se da aproximadamente un metro atrás, lo que genera el juego de volúmenes. Estas salientes que representan los accesos, están ligeramente curvados, dando la apariencia de cilindros. Para contrarrestar la horizontalidad, tiene un rodapié de piedra.

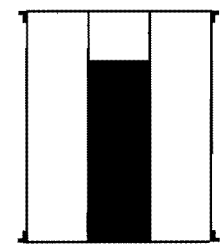


Área libre: 87 m2 27 %
 Área const. 459 m2 73 %
 Área de desplante: 422 m2.
 Frente: 8 ml.
 Fondo: 25 ml.
 Superficie: 1214 m2.

Fachada principal

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 1
 Interés en su conservación:
 Ambiental
 De calidad
 Monumental

Esquema arquitectónico:

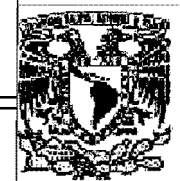


Estado de conservación: bueno		Materiales predominantes:	
fachada: bueno	muros: bueno	tabique aparente	tabique
estructura: bueno	entrepiso: bueno	acero	concreto
estado general: bueno			

Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

Álvaro Obregón # 51 y 51 A

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 1

Colima 189

I.- Implantación:

La construcción se encuentra alineada con respecto a la calle, presenta un espacio abierto en forma de L, y una pequeña construcción en la parte posterior. Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote medianero. En cuanto a la implantación del terreno, esta alineado con respecto a la calle. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 54% el espacio construido y 46% libre. El área de desplante es de 170 metros cuadrados. Están construidos 300 m², dejando libres 200 m².

II.- características morfológicas.

Edificio desarrollado en dos plantas, rematado por una cornisa. La fachada no es simétrica, ya que por abrir un vano mayor para usarlo como cochera se rompió la simetría de la fachada. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular.



Imagen 90. Colima. 189. Foto A. Contreras

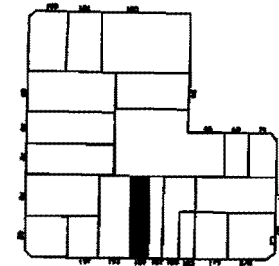
Los vanos son de forma rectangular, con arcos de medio punto, rematados por un clave, la proporción es de 2:1 y tienen una balaustrada. Los vanos están rematados por jambas. Los muros presentan aplanado.

Para contrarrestar la horizontalidad, tiene un rodapié de piedra y en el entrepiso presenta una cornisa como elemento decorativo. De lado izquierdo se observa en la planta baja, un par de ventanas, que comparten la balaustrada, mismas que se repiten en la planta alta. Mientras que de lado derecho es el mismo tipo de ventana, pero sólo es una. Los muros del edificio están enmarcados por un almohadillado aparente.



Perfil urbano de la calle de Colima (acera norte)

Croquis:

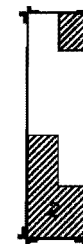


Esquema arquitectónico:

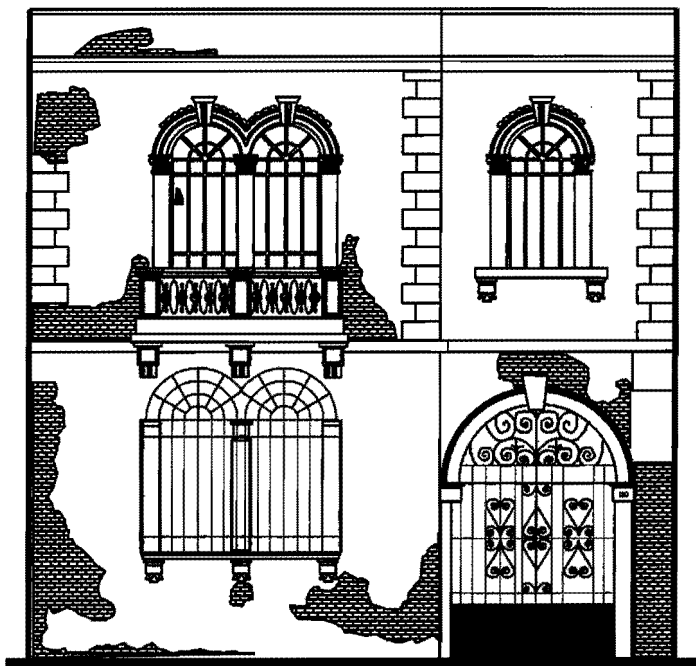
Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



Área libre: 200 m² 54 %
 Área const. 300.8 m² 46 %
 Área de desplante: 170.4 m².
 Frente: 9.2 ml.
 Fondo: 41 ml.
 Superficie: 370.3 m².
 Perímetro: 100.1 ml.



Fachada principal

Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: regular	Aplanado
muros: pésimo	tabique
estructura: pésimo	acero
entrepiso: pésimo	concreto
estado general: ruinoso	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Colima # 189

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 2

Colima 191 y 193.

I.- Implantación:

En este caso en el mismo predio se encuentran dos construcciones, completamente simétricas. El espacio construido se desarrolla en el perímetro del lote, de tal forma que se desarrolla un espacio abierto al centro. Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote medianero. En cuanto a la implantación del terreno, esta alineado con respecto a la calle. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 41% el espacio construido y 59% libre. Están 640 metros cuadrados construidos, dejando libres 389 metros cuadrados.

II.- características morfológicas.

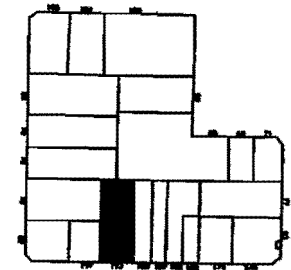
Edificio se desarrolla en dos plantas. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos de la vivienda con el numero 191 están rematados por un cerramiento, la proporción es de 2:1, y uno de los vanos de la planta alta tienen una balaustrada. Mientras que en el caso del numero 193 las ventanas tienen un parteluz, pero de la misma forma están ornamentadas por un dintel.

El acceso a las viviendas no es completamente simétrico ya que en la vivienda del numero 193 se abrió un vano para hacer una cochera. Los accesos están alineados a la calle. Para romper la horizontalidad, tiene un rodapié de piedra, pintado de negro que contrarresta con el color gris del edificio. Además presenta un pretil rematado por una cornisa.

Estas viviendas no están registradas en el inventario de Bellas Artes, pero se consideraron en este trabajo por dos razones, primero por encontrarse en estado de abandono y en segundo lugar porque si bien no son representativas de la arquitectura decimonónica, si ejemplifican la arquitectura de los años cuarenta.



Croquis:



Perfil urbano de la calle de Colima (acera norte)



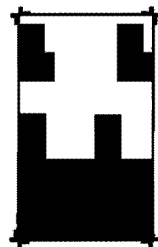
Área libre: 389.3 m² 59 %
 Área const. 640.0 m² 41 %
 Área de desplante: 262 m².
 Frente: 16 ml.
 Fondo: 41 ml.
 Superficie: 651.3 m².
 Perímetro: 113.4 ml.

Esquema arquitectónico:

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



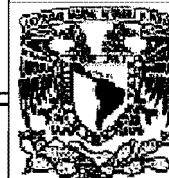
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: bueno	Cantera
muros: bueno	tabique
estructura: bueno	acero
entrepiso: regular	concreto
estado general: bueno	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Colima # 191 y 193

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 3

Colima 239

I.- Implantación:

Este inmueble alberga un conjunto multifamiliar para cinco viviendas. Esta dividido el predio en cinco espacios, ocupando el espacio construido casi la totalidad del terreno. Se genera un pequeño espacio en la parte posterior, como patio de servicio. Imagen 91. Colima 239. Foto: A. Contreras. Abril 2007.



Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote en esquina, en pancoupé. En cuanto a la implantación del terreno, esta alineado con respecto a la calle. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 98% el espacio construido y 2% libre. Están construidos 5,320 m² construidos, dejando solamente 43 m².

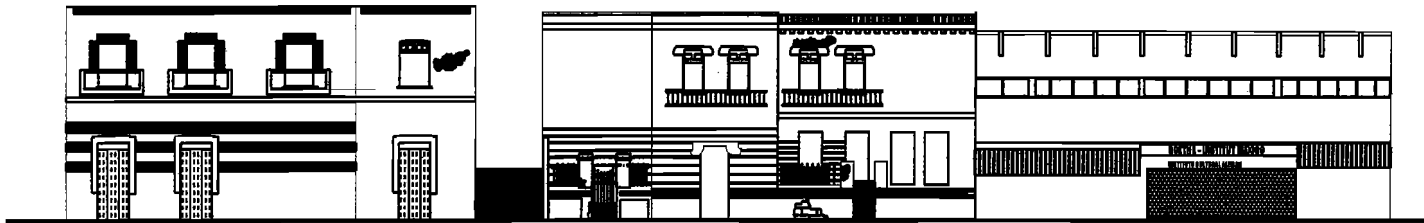
II.- características morfológicas.

El edificio se desarrolla en dos plantas. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos de la vivienda tienen arcos rebajados la proporción es de 2:1, en la planta alta tienen balaustradas y los vanos están rematados por pilastras dentadas. Presenta un acabado con franjas de ladrillo aparente en sus acabados. El edificio está rematado por una cornisa, con tabique aparente, como se muestra en la siguiente imagen:

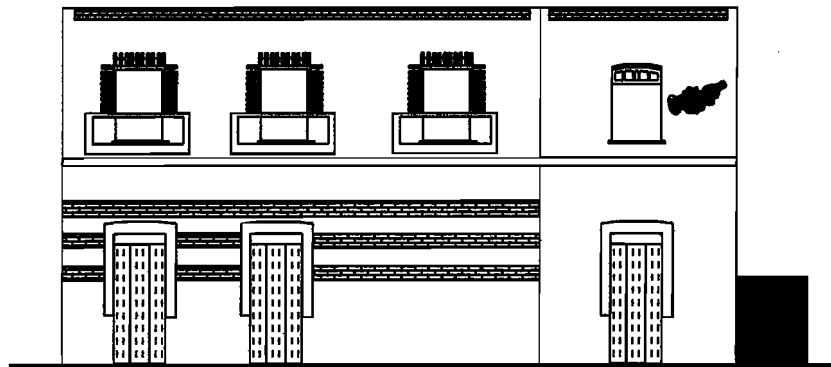
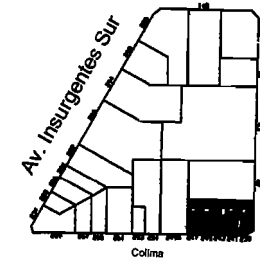


Imagen 92. Detalle del tabique aparente en dos tonos. Foto A. Contreras, abril 2007.

Croquis:

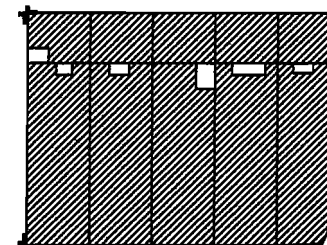


Perfil urbano de la Tonalá (acera poniente)



Fachada principal

Esquema arquitectónico:



Área libre: 42.9 m² 2 %
 Área const. 5,320.2 m² 98 %
 Área de desplante: 2,660.1 m².
 Frente: 38 ml.
 Fondo: 72 ml.
 Superficie: 2,703 m².

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental

Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: bueno	tabique en dos tonalidades
muros: bueno	tabique
estructura: pésimo	acero
entrepiso: pésimo	concreto
estado general: regular	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Colima # 239 al 247

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 4

Córdoba 1

I.- Implantación:



Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote en esquina y esta cortado en pancoupé. En cuanto a la implantación del terreno, esta alineado con respecto a la calle. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 95% el espacio construido y 5% libre. Están 837 metros cuadrados construidos, dejando libres sólo 16 metros cuadrados. El acceso es por Córdoba, en donde se genera el pequeño espacio abierto que funciona como cochera.

Imagen 93. Detalle de ornamentación del vano.

Foto: A. Contreras, abril 2007.

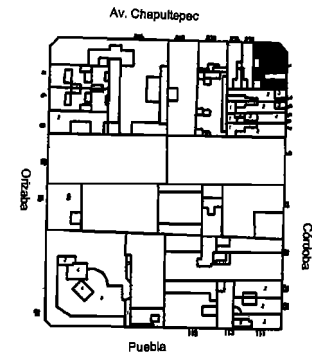
II.- características morfológicas.

Edificio se desarrolla en dos plantas, más sótano. El edificio presenta un rodapié delimitado por un una moldura perimetral. Las ventanas de la planta baja están rematadas por una piedra clave, mientras que las de la planta alta, presentan elementos decorativos, tanto en el repisón como en el remate. En la fachada que esta sobre la calle de Córdoba, existe una fachada interior en donde se genera una terraza, para generar un pórtico. La casa esta rematada por una cornisa y antepecho con botaguas de piedra.

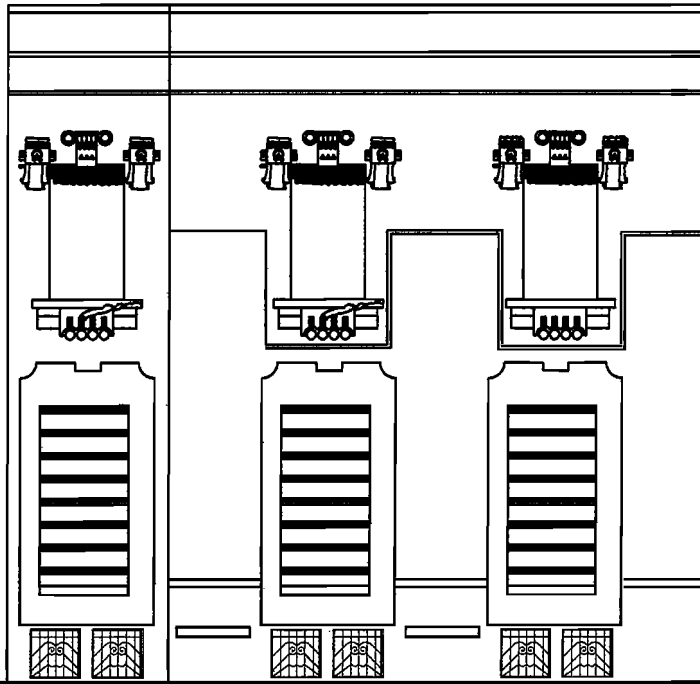
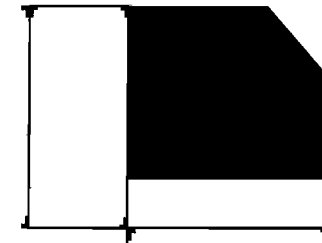
Imagen 94. Detalle del pórtico de acceso. Foto A. Contreras, abril 2007.



Croquis:



Esquema arquitectónico:



Fachada principal

Uso original : vivienda

Uso actual: deshabitada

Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental

Área libre: 15.8 m² 5.2%

Área const. 837.5 m² 94.8 %

Área de desplante: 292.2 m².

Frente: 21 ml.

Fondo: 15 ml.

Superficie: 308 m².

Perímetro: 70 ml.

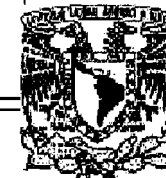
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: bueno	tabique con aplanado
muros: bueno	tabique
estructura: buena	acero
entrepiso: bueno	concreto
estado general: bueno	

Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

Tonalá # 47

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
Mtra. Alejandra Contreras P.

T - 5

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

Jalapa 13

I.- Implantación:

Edificio que cubre la totalidad del predio. La ubicación del lote con respecto a la manzana, originalmente era un lote medianero, actualmente con la construcción de la glorieta del metro de los Insurgentes se rompió la forma de la manzana, quedando este inmueble en la esquina. En cuanto a la implantación del terreno, esta alineado con respecto a la calle. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 100% el espacio construido.

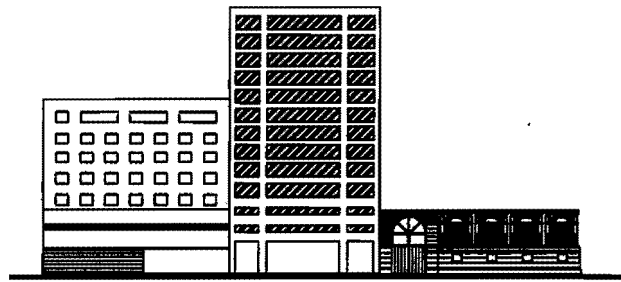
II.- características morfológicas.

El edificio se desarrolla en una planta y sótano. La fachada presenta un diseño simétrico, en cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos de las ventanas son arcos de medio punto, tienen una clave con un mascarón en relieve. Las ventanas están enmarcadas por pilastras con capiteles de orden corintio. El edificio se encuentra rematado por una cornisa.

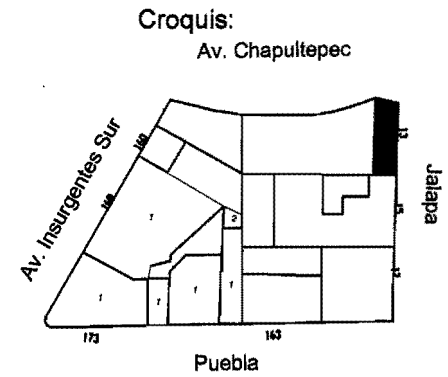
Imagen 95. Detalle del vano, enmarcado por las columnas y las pilastras. Foto: A. Contreras, abril 2006.



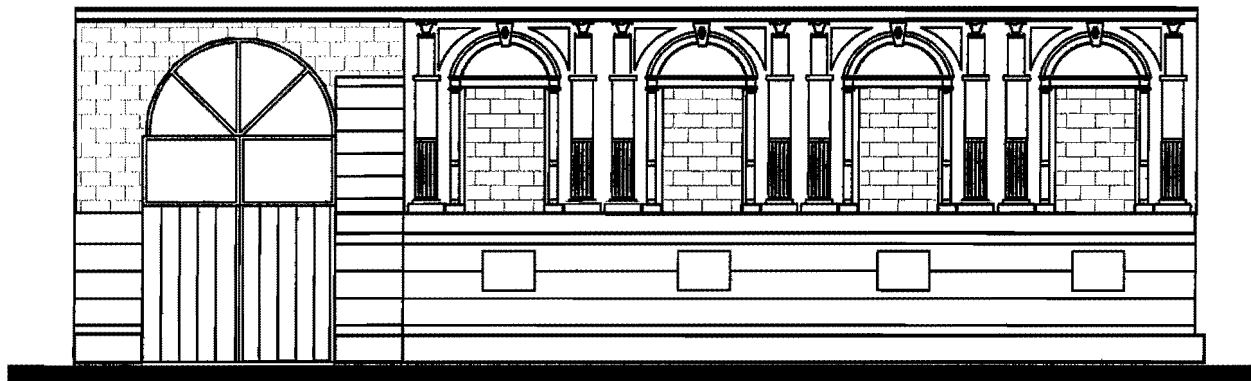
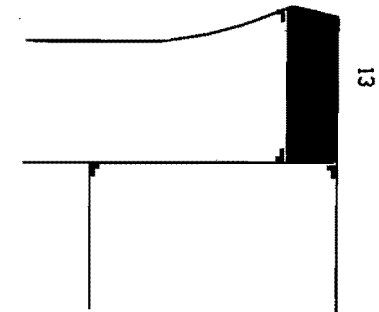
Tipológicamente. Este edificio es un claro ejemplo de la arquitectura ecléctica afrancesada, construida en 1906 probablemente la más antigua de la Colonia Roma.



Calle de Jalapa



Esquema arquitectónico:



Fachada principal

Uso original : vivienda

Uso actual: deshabitada

Número de niveles: 1

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental

Área libre: 0 m2 0%
 Área const. 367.2 m2 100 %
 Área de desplante: 122.4 m2.
 Frente: 19.24 ml.
 Fondo: 6.15 ml.
 Superficie: 122.4 m2.
 Perímetro: 52.4 ml.

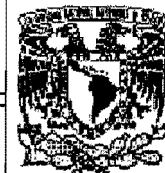
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: regular	sillares de cantera
muros: pésimo	tabique
estructura: pésimo	acero
entrepiso: pésimo	concreto
estado general: pésimo	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Jalapa # 13

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 6

Puebla 114

I.- Implantación:

Lote medianero, cuya construcción esta alineada a las demás construcciones. No hay relación entre la superficie de contacto y áreas descubiertas ya que esta construido el 100% del terreno.

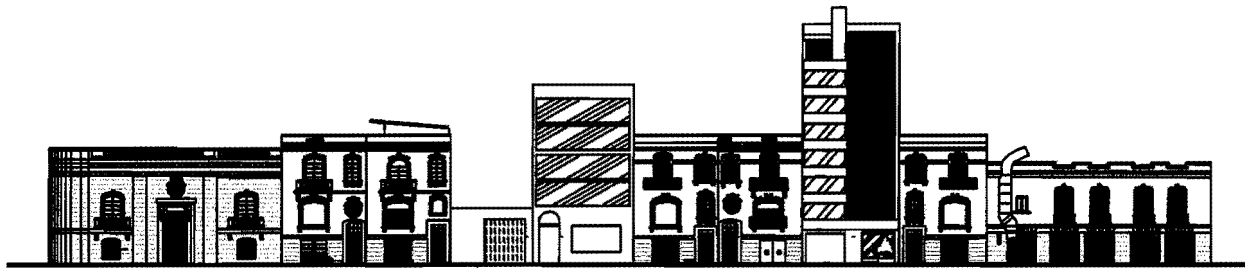
II.- Características morfológicas.

Edificio que se desarrolla en tres plantas. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos son de proporción 2:1, con arcos de centros con relieves. El acceso esta enmarcado por un óculo rematado por una guirnalda.

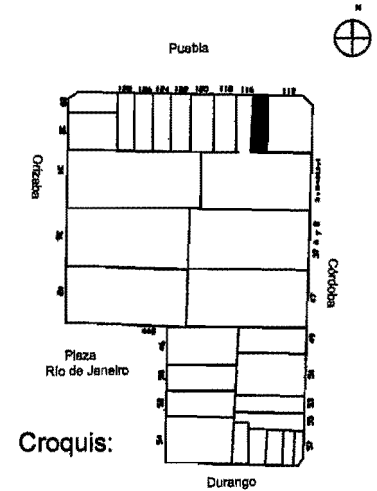


Imagen 96. Inmueble ubicado en la calle de Puebla 114. Foto. A. Contreras, abril 2007.

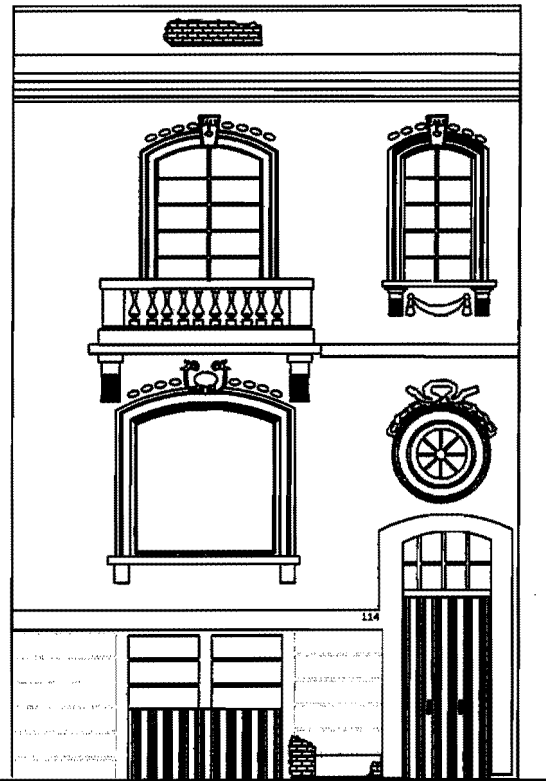
La planta baja presenta un almohadillado que se separa del primer nivel por una moldura, que se convierte en una jamba que enmarca la puerta principal. En la planta baja también se observa el vano para albergar la cochera. En el primer piso se encuentra un vano de mayores dimensiones, corresponde al espacio más importante dentro de la vivienda que es la sala coronado por una guía ornamental en forma de hojas, de igual forma en el segundo nivel se encuentra un vano, con una balastrada, también rematado por una tira colgante representando ramas. Esta balastrada forma un balcón rematado por dos consolas.



Perfil urbano de la calle de Puebla (acera sur)



Croquis:



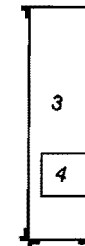
Fachada principal

Esquema arquitectónico:

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 3

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



Área libre: 0 m² 0 %
 Área const. 460.9 m² 100 %
 Área de desplante: 168 m².
 Frente: 6.6 ml.
 Fondo: 25.2 ml.
 Superficie: 168.1 m².
 Perímetro: 63.8 ml.

Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: regular	Aplanado / cantera
muros: regular	tabique
estructura: bueno	acero
entrepiso: bueno	concreto
estado general: regular	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Puebla # 114

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 7

Puebla 122

I.- Implantación:

Lote medianero, cuya construcción esta alineada a las demás construcciones. La relación que existe entre la superficie de contacto y las áreas descubiertas es de 392 metros cuadrados construidos que representan el 62 % de superficie de contacto contra 81 metros que constituyen el 38% de superficie libre. El área construida se concentra hacia el frente del predio, quedando un espacio abierto en la parte posterior.

II.- Características morfológicas.

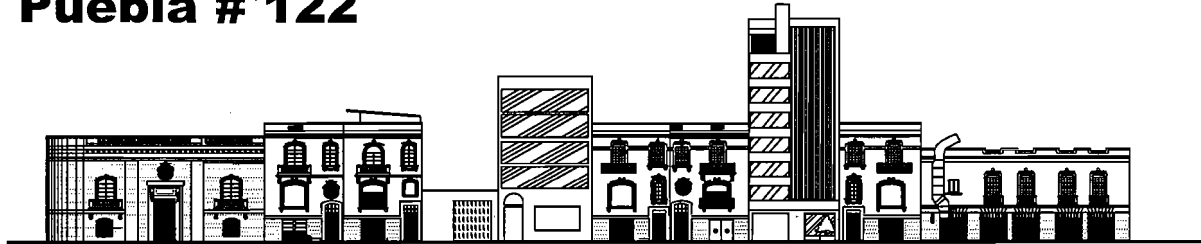
Edificio que se desarrolla en tres plantas. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos son de proporción 2:1, los vanos son rectangulares. El acceso esta enmarcado por un óculo rematado por una guirnalda.



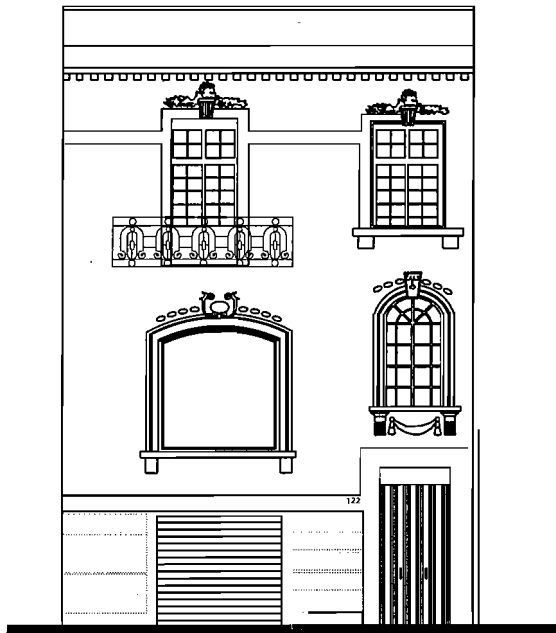
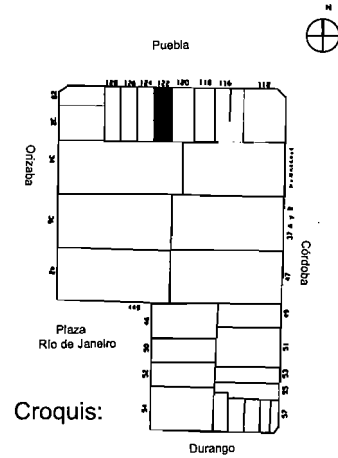
Imagen 97. Inmueble ubicado en Puebla 122. Foto: A. Contreras, abril 2007.

La planta baja presenta un almohadillado que se separa del primer nivel por una moldura, que se convierte en una jamba que enmarca la puerta principal. En la planta baja también se observa el vano para albergar la cochera. En el primer piso se encuentra un vano de mayores dimensiones, corresponde al espacio más importante dentro de la vivienda que es la sala coronado por una guía ornamental en forma de hojas, de igual forma en el segundo nivel se encuentra un vano, con una balaustrada, también rematado por una tira colgante representando ramas. Esta balaustrada forma un balcón rematado por dos consolas.

Puebla # 122



Perfil urbano de la calle de Puebla (acera sur)

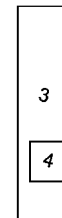


Esquema arquitectónico:

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 3

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



Área libre: 0 m² 0 %
 Área const. 460.9 m² 100 %
 Área de desplante: 168 m².
 Frente: 6.6 ml.
 Fondo: 25.2 ml.
 Superficie: 168.1 m².
 Perímetro: 63.8 ml.

Estado de conservación:

Materiales predominantes:

fachada: regular
 muros: regular
 estructura: bueno
 entepiso: bueno
 estado general: regular

Aplanado
 cantera / tabique
 acero
 concreto

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma



Autora:
 Alejandra Contreras P.

T - 8

Puebla 137, 139 y 141.

I.- Implantación:

En este caso los tres inmuebles presentan las mismas características, son lotes medianeros, cuyas construcciones están alineadas a la calle. La relación que existe entre la superficie de contacto y las áreas descubiertas es en promedio del 70% de superficie de contacto contra el 30% de superficie libre. El área construida se concentra hacia el frente del predio, quedando un espacio abierto en la parte posterior.

II.- Características morfológicas.

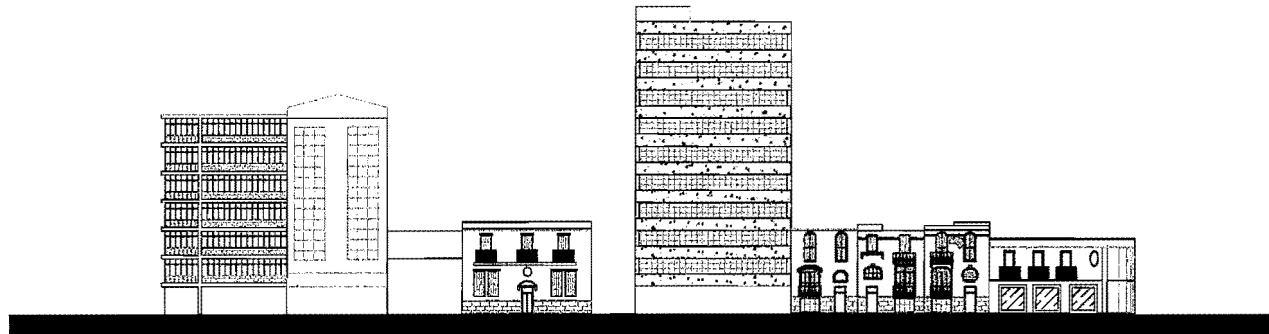
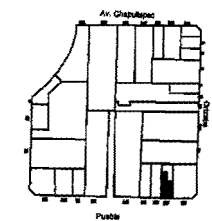
Edificios que se desarrollan en tres plantas. En cuanto a los volúmenes generan los tres un espacio muy homogéneo ya que las tres viviendas tienen las mismas características estilísticas.

Los vanos son rectangulares de proporción 2:1, lo que cambia en cada caso es el remate del vano dos viviendas tienen arcos rebajados y la otra las ventanas son completamente rectangulares.



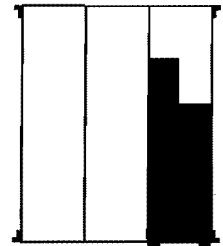
Imagen 98. Calle de Puebla. Foto A. Contreras, abril 2007.

El acceso peatonal esta enmarcado por un óculo. La planta baja presenta un almohadillado que se separa del primer nivel por una moldura, que se convierte en una jamba que enmarca la puerta principal. En la planta baja también se observa el vano para albergar la cochera. En el primer piso se encuentra un vano de mayores dimensiones, corresponde al espacio más importante dentro de la vivienda que es la sala coronado por una guía ornamental en forma de hojas, de igual forma en el segundo nivel se encuentra un vano, con una balaustrada, también rematado por una tira colgante representando ramas. Esta balaustrada forma un balcón rematado por dos consolas.



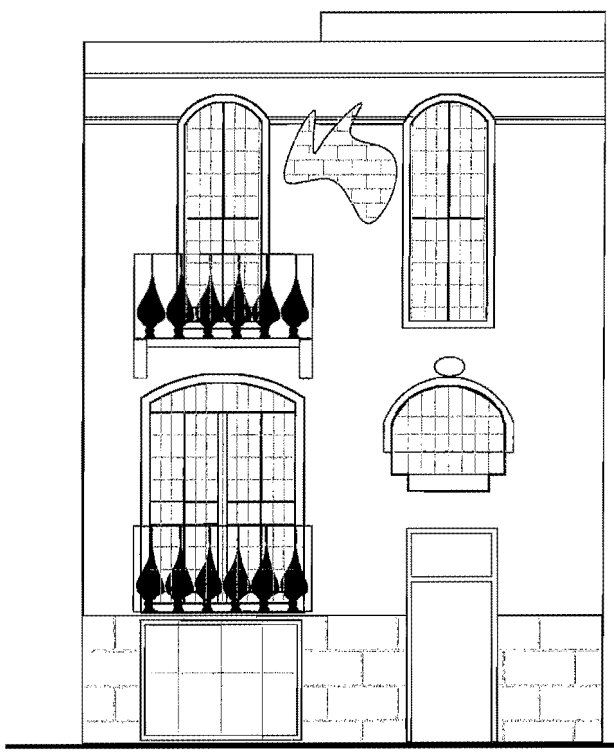
Perfil urbano de la calle de Puebla (acera norte)

Esquema arquitectónico:




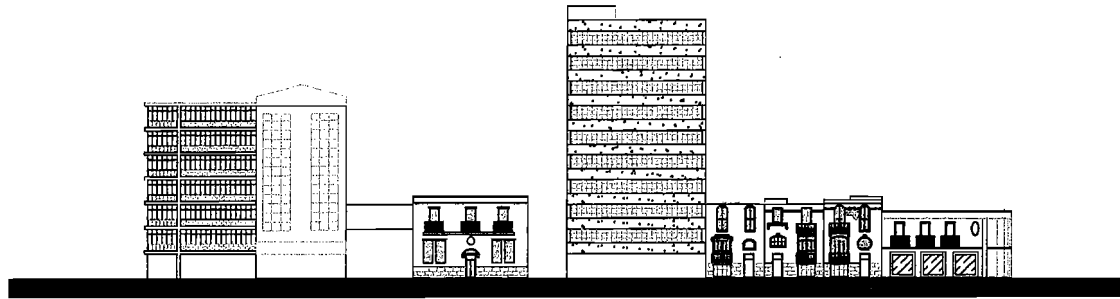
Área libre: 95 m² 42.8 %
 Área const. 381 m² 57.2 %
 Área de desplante: 127 m².
 Frente: 8.5 ml.
 Fondo: 26 ml.
 Superficie: 222 m².
 Perímetro: 69 ml.

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 3
 Interés en su conservación:
 Ambiental
 De calidad
 Monumental

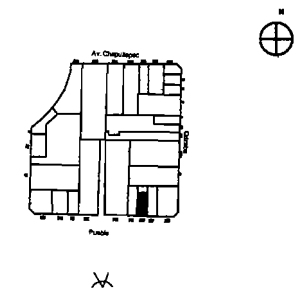


Fachada principal

Estado de conservación: Materiales predominantes:		Universidad Nacional Autónoma de México Programa de Doctorado en Arquitectura
fachada: pésimo	Aplanado / cantera	
muros: pésimo	tabique	Puebla # 137 Análisis del estado actual de los edificios deteriorados
estructura: pésimo	acero	
entrepiso: pésimo	concreto	Autora: Mtra. Alejandra Contreras P.
estado general: en peligro de demolición		
El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma		 T - 9



Perfil urbano de la calle de Puebla (acera norte)

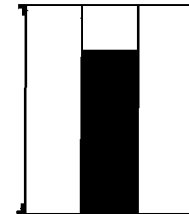


Esquema arquitectónico:

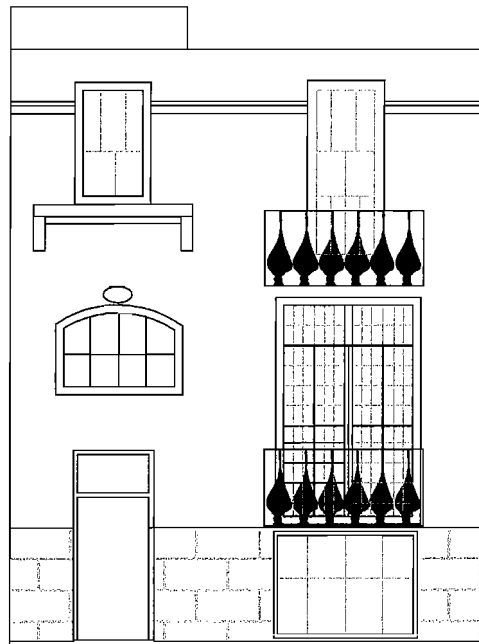
Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 3

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



Área libre: 50 m² 23.9 %
 Área const. 480 m² 76.1 %
 Área de desplante: 160 m².
 Frente: 8.3 ml.
 Fondo: 26 ml.
 Superficie: 210 m².
 Perímetro: 68 ml.



Fachada principal

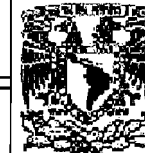
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: pésimo	Aplanado / cantera
muros: pésimo	tabique
estructura: pésimo	acero
entrepiso: pésimo	concreto
estado general: en peligro de demolición	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Puebla # 139

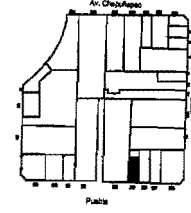
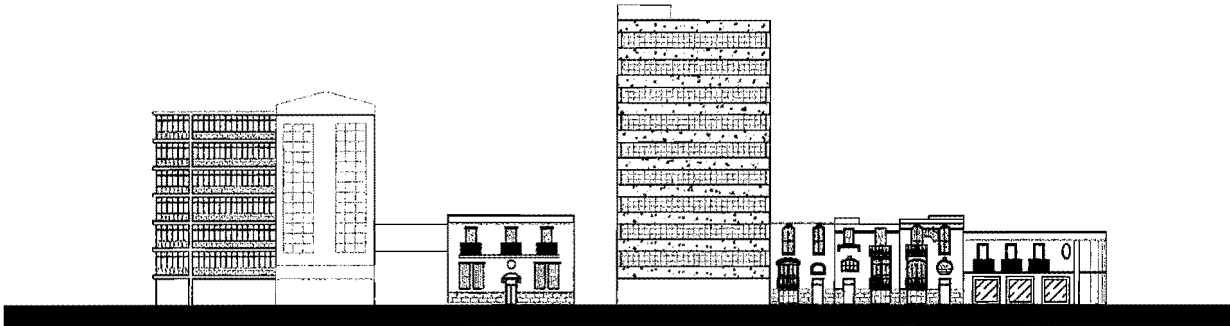
Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 10



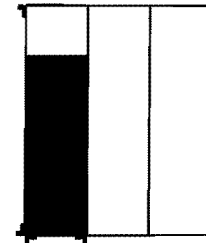
Perfil urbano de la calle de Puebla (acera norte)

Esquema arquitectónico:

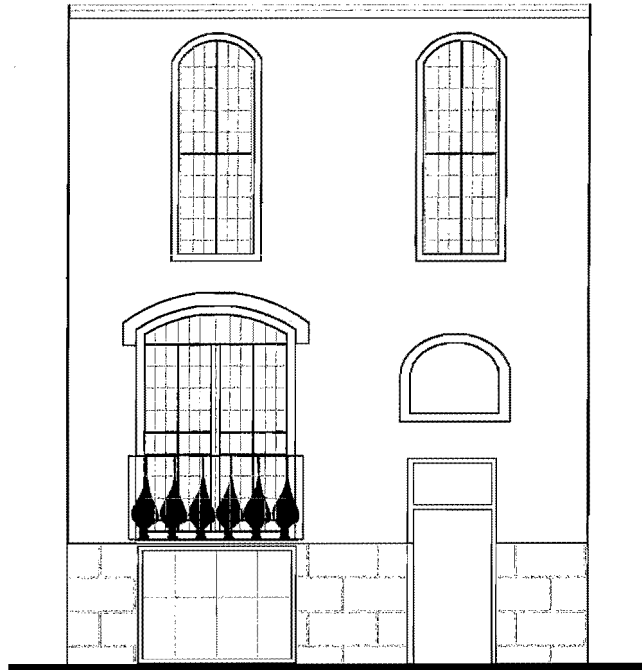
Uso original : vivienda
Uso actual: deshabitada
Número de niveles: 3

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental



Área libre: 47.1 m² 22.7 %
 Área const. 481.5 m² 77.3 %
 Área de desplante: 160.5 m².
 Frente: 8.3 ml.
 Fondo: 25.4 ml.
 Superficie: 207.6 m².
 Perímetro: 67.3 ml.



Fachada principal

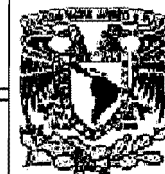
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: pésimo	Aplanado / cantera
muros: pésimo	tabique
estructura: pésimo	acero
entrepiso: pésimo	concreto
estado general: en peligro de demolición	

Universidad Nacional Autónoma de México
Programa de Doctorado en Arquitectura

Puebla # 141

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 11

Plaza Río de Janeiro # 46

I.- Implantación:

Inmueble desplantado en el corte de la manzana, prácticamente puede ubicarse como un lote medianero, o como el principio de la sección de la calle. El lote esta lineado a la calle. La relación que existe entre la superficie de contacto y las áreas descubiertas es del 52 % de superficie de contacto contra el 48% de superficie libre. El área construida se concentra hacia el frente y uno de los costados del predio, quedando un espacio abierto en la parte lateral y posterior.

II.- Características morfológicas.

Edificio desarrollado en dos plantas. Presenta los balcones balaustrados y los vanos están enmarcados por jambas y dinteles con claves, decorados con motivos florales en relieve. En el friso están distribuidos cuatro medallones con mascarones, y rematando la construcción se ubica una cornisa con antepecho.

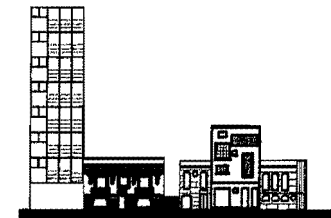
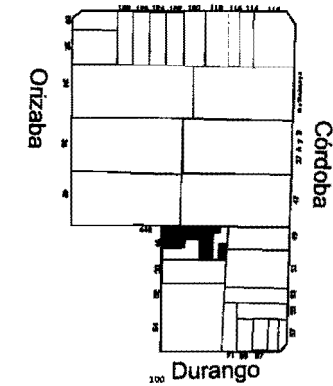
Los vanos son rectangulares de proporción 2:1, lo que cambia en cada caso es el remate del vano dos viviendas tienen arcos rebajados y la otra las ventanas son completamente rectangulares.



Imagen 99. Detalle el vano y la ornamentación de la vivienda de Río de Janeiro # 46. Foto A. Contreras, abril 2006.

Se distinguen las enormes cartelas del friso, adornadas con rosas y hojas de gran tamaño, de entre las cuales surgen cabezas de leones. Se distinguen las claves clásica con forma de consola, rodeadas de capullos de flores. Debajo de la cornisa hay dentículos acompañados de ovos.

Croquis:



Calle Plaza Río de Janeiro



Fachada principal

Uso original : vivienda

Uso actual: deshabitada

Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental

Área libre: 239.7 m2 48 %
 Área const. 661.3 m2 52 %
 Área de desplante: 260.8 m2.
 Frente: 16.3 ml.
 Fondo: 30.4 ml.
 Superficie: 500.5 m2.
 Perímetro: 94 ml.

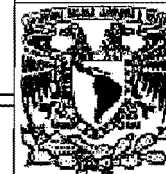
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: pésimo	sillares de cantera
muros: pésimo	tabique
estructura: pésimo	madera
entrepiso: pésimo	madera
estado general: pésimo	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Plaza Río de Janeiro # 46

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T - 12

Tonalá 47

I.- Implantación:

El espacio construido se ubica en un extremo del predio, generando así tres espacios abiertos que se ubican en forma de C. Con respecto a la ubicación del lote en relación con la manzana, es un lote medianero, generándose espacios abiertos en tres costados de la construcción. En cuanto a la implantación del terreno, esta remetido con respecto a la calle generando un pequeño porche en el acceso. La relación que se da entre superficie de contacto y áreas descubiertas es de 82% el espacio construido y 18% libre. Están 1,687 metros cuadrados construidos, dejando libres 160 metros cuadrados.

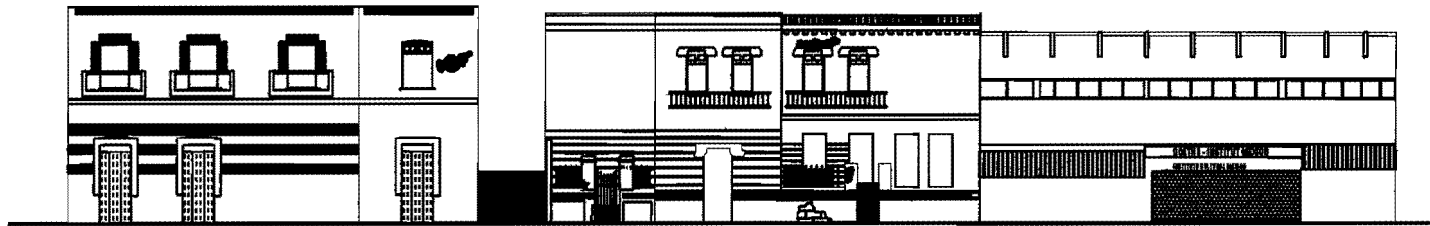
II.- características morfológicas.

Edificio en dos plantas arquitectónicas. Presenta un juego de volúmenes en la fachada, ya que en primer lugar esta remetida la fachada con respecto al alineamiento de las demás construcciones, y posteriormente, sobresale un elemento de la fachada, el cubo de las escaleras que le da movimiento a la fachada. En el espacio que se genera en un costado para abrir un espacio abierto, se genera un pancoupé, el cual es aprovechado para colocar un balcón, lo que jerarquiza más la fachada. Mantiene los acabados originales, y para contrarrestar la verticalidad del edificio, se colocó una cenefa rematada por ladrillos. En cuanto al volumen del edificio es un prisma rectangular. Los vanos son de forma rectangular, de proporción 2:1 y aún conservan la cancelería y herrería original. Presenta una ligera coloración en naranja, sumamente desgastado por la erosión. La forma como soporte, no representaba ningún riesgo, ya que el peso del edificio era proporcional a su altura, ahora que sólo se conserva la fachada, es poco probable que se soporte la fachada.

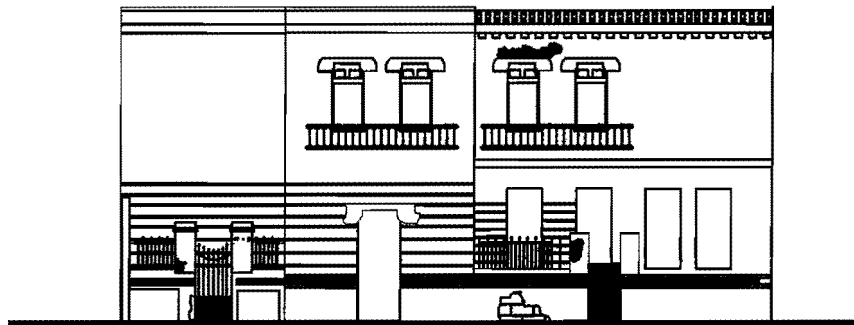
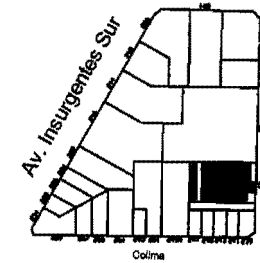


Imagen 100. Fachada principal del inmueble de Tonalá 47. Foto A. Contreras, abril 2007.

Croquis:

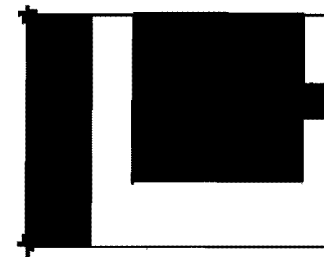


Perfil urbano de la Tonalá (acera poniente)



Fachada principal

Esquema arquitectónico:



Área libre: 160.7 m² 18 %
 Área const. 1,687.2 m² 82 %
 Área de desplante: 769.4 m².
 Frente: 26.0 ml.
 Fondo: 35.7 ml.
 Superficie: 8,190 m².

Uso original : vivienda
 Uso actual: deshabitada
 Número de niveles: 2

Interés en su conservación:

- Ambiental
- De calidad
- Monumental

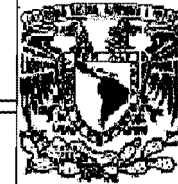
Estado de conservación: Materiales predominantes:

fachada: pésimo	tabique
muros: pésimo	tabique
estructura: destruido	acero
entrepiso: destruido	concreto
estado general: en ruinas	

Universidad Nacional Autónoma de México
 Programa de Doctorado en Arquitectura

Tonalá # 47

Análisis del estado actual de los edificios deteriorados



Autora:
 Mtra. Alejandra Contreras P.

El deterioro Urbano arquitectónico de la Colonia Roma

T-13



6

ASPECTOS NORMATIVOS

La legislación sobre la protección del patrimonio ocupa un lugar importante tanto en el ámbito nacional como el internacional, también dentro del terreno de las normas de urbanismo y de ordenamiento territorial, ya que estas normas le dan esencia a las ciudades y les da identidad. Las leyes de protección constituyen la traducción jurídica de una serie de valores otorgados a ciertas partes del espacio construido, valores que justifican la necesidad de una intervención pública ⁵⁹(Melé, 2006:77). Entonces los reglamentos que protegen el patrimonio edificado establecen un modo particular de jurisdicción sobre el espacio urbano que establece un marco jurídico particular para cada zona a intervenir, lo que quiere decir que cada zona presenta diversas características y problemáticas que deben atenderse de forma particular.

Los procesos de modernización del siglo XX y ahora del XXI, la decadencia de las zonas habitacionales de los centros históricos, provocó que durante décadas estas zonas quedaran obsoletas, infestadas de comercios y servicios. quedo abandonada la zona definida como la extensión de la ciudad o el ensanche producido a finales del siglo XIX y principios del XX. Actualmente se voltea la vista a estas zonas con la idea de reorganizar el espacio y regularizar las actividades comerciales y terciarias, pero fundamentalmente se busca rescatar las ciudades, los centros históricos, los barrios tradicionales. Este fenómeno se esta dando en diferentes ciudades en todo el mundo. Particularmente el análisis de las leyes que incluyeron son específicamente las que tratan el tema de las ciudades o las colonias que se formaron en los primeros años del siglo XX, así como las que consideran a este patrimonio como artístico.

Existen diferentes niveles de protección del patrimonio urbano – arquitectónico, empezaremos analizando la normatividad internacional, revisando aquellos documentos o recomendaciones en torno a este tema, con la finalidad de comprender desde una perspectiva general dichas propuestas, así como la posible pertinencia de la aplicación de ellas en el caso de la zona de estudio.

⁵⁹ Patrice Mele., *La Producción del Patrimonio Urbano*, México, Publicaciones de la Casa Chata, 2006.

Posteriormente se concentra el análisis en la normatividad mexicana, y finalmente la específica de la Colonia Roma. Particularmente en el caso de la Roma, existe una complicación, ya que al no ser oficialmente declarada como una zona con valor artístico, en la que se concentra una cantidad considerable de arquitectura del porfiriato, eso hace que su conservación sea muy superficial. El hecho de que existan diferentes niveles de intervención o que diversas instituciones participen en las acciones de la conservación del patrimonio, dificulta las acciones de preservación, ya que ninguna se atribuye las funciones de conservar y salvaguardar estas zonas.

En la actualidad en México, se cuenta con una base jurídica bastante completa en donde se incluyen todos los aspectos referentes a la identificación, protección y conservación de los elementos considerados patrimoniales, se cuenta con programas que regulan las intervenciones en edificios con valor artístico, tanto en el ámbito federal, estatal y municipal. Pero lo que esta faltando es la aplicación de toda esta normatividad y sobre todo faltan las herramientas necesarias para poder designar atribuciones, tanto a las mismas instituciones como a la sociedad, en gran medida responsable de la conservación de los inmuebles. Esto influye de manera negativa ya que el patrimonio tiene una protección muy frágil.

6.1 RECOMENDACIONES INTERNACIONALES

El tema de la Conservación del Patrimonio a nivel Internacional le corresponde a la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Tecnología (UNESCO) y es este organismo el que organiza las reuniones con la finalidad de darle una solución a los problemas que enfrentan las zonas patrimoniales o naturales en el mundo. La Fundamentación de este organismo es que mediante las convenciones, recomendaciones y resoluciones internacionales luchar a favor de los bienes culturales y naturales, demostrando la importancia que tiene para todos los pueblos del mundo, la conservación de esos bienes únicos e irremplazables de cualquiera que sea el país a que pertenezcan.

En la 17ª reunión que se llevó a cabo en París del 17 de octubre al 21 de noviembre de 1972, se celebró la Conferencia General de la Organización de las Naciones Unidas para la

Educación, la Ciencia y la Cultura en donde se hicieron los siguientes señalamientos⁶⁰:
(Díaz Berrio, 2001:209)

Constando que el patrimonio cultural y el patrimonio natural están cada vez más amenazados de la destrucción, no sólo por las causas tradicionales de deterioro sino también por la evolución de la vida social y económica que las agrava con fenómenos de alteración o de destrucción aún más terribles,

Considerando que el deterioro o la desaparición de un bien del patrimonio cultural y natural constituye un empobrecimiento nefasto del patrimonio de todos los pueblos del mundo,

Considerando que la protección de ese patrimonio a escala nacional es en muchos casos incompleto, dada la magnitud de los medios que requiere y la insuficiencia de los recursos económicos, científicos y técnicos del país en cuyo territorio se encuentra el bien que ha de ser protegido.

Dentro de las aportaciones internacionales existen una serie de recomendaciones que van en torno a la conservación de zonas con valor patrimonial, estas son:

6.1.1 Carta de Washington

Carta Internacional para la Conservación de Poblaciones y áreas urbanas históricas adoptada en Octubre de 1987.

El fundamento principal de esta declaratoria es que se concibe a las ciudades como el resultado de un proceso gradual de desarrollo, más o menos espontáneo, o de un proyecto deliberado, por lo tanto las ciudades son consideradas como la expresión material de la diversidad de las sociedades a lo largo de la historia.

⁶⁰ Salvador Díaz Berrio Fernández, *El Patrimonio Mundial, Cultural y Natural*, México, UAM –X, 2001.

La principal consideración de esta recomendación es que: Los núcleos urbanos de carácter histórico, grandes o pequeños, comprende todo tipo de poblaciones (ciudades, villas, pueblos, etc) y más concretamente, los cascos, centros, barrios, barriadas, arrabales, u otras zonas que posean dicho carácter, con su entorno natural o hecho por el hombre. Más allá de su utilidad como documentos históricos, los referidos núcleos son expresión de los valores de las civilizaciones urbanas tradicionales. Actualmente se hallan amenazados por la degradación, el deterioro y, a veces, por la destrucción provocada por una forma de desarrollo urbano surgida de la era industrial que afecta a todas las ciudades. La carta esta conformada por 16 artículos, pero los que tendrían una aplicación específica y recomendable para la zona de estudio serían:

Artículo 2.

Los valores a conservar son el carácter histórico de la población o del área urbana y todos aquellos elementos materiales y espirituales que determinan su imagen, especialmente: la forma urbana definida por la trama y el parcelario; la relación entre los diversos espacios urbanos, edificios, espacios verdes y libres; la forma y el aspecto de los edificios (interior y exterior), definidos a través de su estructura, volumen, estilo, escala, materiales, color y decoración; las relaciones entre población o área urbana y su entorno, bien sea natural o creado por el hombre; las diversas funciones adquiridas por la población o el área urbana en el curso de la historia.

Artículo 3.

La participación y el compromiso de los habitantes son imprescindibles para conseguir la conservación de la población o área urbana histórica y deben ser estimulados. No se debe olvidar que dicha conservación concierne en primer lugar a sus habitantes.

Artículo 4.

Las intervenciones en las poblaciones y áreas urbanas históricas deben realizarse con prudencia, método y rigor, evitando todo dogmatismo y teniendo siempre en cuenta los problemas específicos de cada caso particular.

Artículo 9

La mejora del “habitat” debe ser uno de los objetivos básicos de la conservación.

Artículo 10

En caso de ser necesaria la transformación de los edificios o la construcción de otros nuevos, toda agregación deberá respetar la organización espacial existente, particularmente su parcelario, volumen y escala, así como el carácter general impuesto por la calidad y el valor del conjunto en construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, siempre que no perturben la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento.

Artículo 12

La circulación de vehículos debe ser estrictamente regulada en el interior de las poblaciones y áreas urbanas históricas, y las zonas de estacionamiento deberán planearse de modo que no degraden su aspecto ni su entorno.

Artículo 15

Para asegurar la participación activa e implicar a sus habitantes, se debe realizar un programa de información desde la edad escolar. Deberán facilitarse las asociaciones para la conservación y adoptarse las medidas financieras apropiadas para asegurar la conservación y la restauración.

6.1.2 Carta de Burra

Australia ICOMOS. Carta para la Conservación de lugares de valor cultural (19 de agosto de 1979).

La carta esta conformada por 29 artículos que se dividen en cuatro apartados, el primero que se refiere a los conceptos que se manejaran para los propósitos de esta carta; en segundo término se plantean los principios de la Conservación; El tercer apartado se refiere a el proceso de la Conservación y por último se hace referencia a la práctica de la conservación.

En el primer apartado los primeros diez artículos hacen referencia a la importancia de preservar el tejido histórico de un lugar y retardar su estado de deterioro,

Particularmente en el artículo 10° se hace referencia al uso de los espacios a nivel urbano, se sugiere que no se haga ningún cambio al tejido histórico, que los cambios que se lleguen a hacer sean reversibles o que estos cambios tengan un impacto mínimo.

6.2 LEYES NACIONALES

A nivel nacional existen muchas leyes que abordan el tema del patrimonio, pero la mayoría de ellas se concentran en el patrimonio histórico, es decir aquel que se edificó antes del siglo XX, con respecto al patrimonio artístico, se considera aquel que se construyó a partir del año 1900. Lamentablemente existen las leyes pero no existe un reglamento de Ley que regule las obligaciones y las sanciones de quienes incurran en delitos contra el patrimonio.

6.2.1 Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.

Publicada el 28 de abril de 1972.

Esta Ley es la más importante y es de ella de donde se derivan todas las normatividades, reglamentos, etc. Con respecto al tema de patrimonio artístico, esta ley lo define como las obras que presentan un valor artístico relevante. En el artículo 40 se define como zona de monumentos artísticos “el área que comprende varios monumentos artísticos asociados entre sí, con espacios abiertos o elementos topográficos, cuyo conjunto revista valor estético en forma relevante. Se le asigna al Instituto Nacional de Bellas Artes, en el artículo 45, la responsabilidad de salvaguardar los bienes artísticos.

De los elementos más importantes que se rescatan de esta Ley, es que primero un inmueble debe registrarse ante los institutos respectivos, para que se pueda hacer la declaratoria para acreditarlo en el Registro Público de Monumentos y Zonas Artísticas (Artículo 21). Además se menciona que el registro se hará a petición del interesado. De tal modo que un inmueble aunque tenga la antigüedad suficiente, mientras no este registrado, no será declarado monumento.

6.2.2 Ley de Salvaguarda

Publicada en la Gaceta Oficial del Distrito Federal el 13 de abril del 2000.

En esta Ley se establece que las disposiciones en ella establecidas son de orden público e interés social, y tienen por objeto la salvaguarda de los bienes inmuebles que sean declarados afectos al Patrimonio Arquitectónico Urbanístico del Distrito Federal, de conformidad con los procedimientos que se incluyen en esta Legislación. En el artículo sexto se menciona que *pueden ser declarados bienes inmuebles afectos al patrimonio urbanístico arquitectónico no solo las grandes creaciones, también las obras modestas que hayan adquirido con el tiempo una significación cultural.*

Se define en el artículo 7° como una zona de Patrimonio Arquitectónico del DF a: *un área delimitada, representativa de la cultura y evolución de un grupo humano, conformada por arquitectura y espacios abiertos en una unidad continua o dispersa, tanto en un medio urbano como rural, cuya cohesión y valores son reconocidos desde el punto de vista histórico, estético, tecnológico, científico y sociocultural, que hacen meritoria de ser legada a las generaciones futuras.*

Particularmente, esta Ley se hizo para como su nombre lo indica salvaguardar el patrimonio del Distrito Federal, pero contiene un artículo específico para la zona de estudio. En el artículo noveno se menciona que *serán considerados Zonas de Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal las siguientes, así como las que sean declaradas en los términos de esta Ley:*

I.- Colonias Juárez, Santa María la Ribera, Roma, Hipódromo, Condesa, Pedregal y las Lomas;

II.- Centros Históricos: Santa Fé, Cuajimalpa, Mixcoac, Tacubaya, San Bartolo Ameyalco, Santa Rosa Xochiac y Mexicalzingo.

Para llevar acabo la salvaguarda del patrimonio en el artículo 19 se menciona que en torno a cada monumento, espacio abierto y zona de patrimonio urbanístico arquitectónico, habrá una vigilancia especial por parte de la autoridad responsable, para salvaguardar las características y valores del patrimonio que rodea. Las autoridades responsables en este

caso serían en términos de esta ley, el jefe de gobierno del DF; la Secretaría de Desarrollo Social; El Instituto de Cultura de la Ciudad de México y el Consejo de Salvaguarda del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico del Distrito Federal.

Algo que resulta novedoso con respecto a la Ley Federal, son las atribuciones que tienen las autoridades, en el artículo 31 se define que *cuando el propietario, poseedor o responsable de un monumento o espacio abierto monumental no ejecute las obras necesarias para su conservación, dentro del plazo al que efecto se fije, la autoridad correspondiente podrá ordenar la ejecución de las obras de intervención necesarias*. Si es esta Ley ya es vigente, surgen muchos cuestionamientos al respecto, porque no se han intervenido entonces los edificios, si ya se demostró que los habitantes no lo han hecho por diversas causas. Por otra parte la Ley no menciona de donde se obtendrán los recursos para hacer las labores de conservación.

Por otra parte, al igual que en la Ley Federal, sólo estarán protegidos en términos de la ley aquellos edificios que hayan sido registrados como monumentos para hacer la declaratoria. En el artículo 35 se menciona que este proceso se realizará en el Registro Público de la Propiedad.

Finalmente se establecen las sanciones a quienes incurran en delitos contra el patrimonio. En el artículo 128 se establece que se hará acreedor a una multa de hasta trescientos días de salario mínimo vigente a quien incurra en las siguientes conductas:

- I.- Destruya o deteriore intencionalmente o por negligencia un bien del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico;*
- II.- Realice cualquier tipo de obra en un monumento o espacio abierto monumental, sin sujetarse a la autorización respectiva;*
- III.- Impida la inspección de un monumento o espacio abierto monumental sin causa justificada;*
- IV.- Altere o modifique las autorizaciones y licencias expedidas por la autoridad de la materia;*

V.- No se sujete a las disposiciones específicas de salvaguarda que la autoridad dicte para un bien concreto, salvo el caso contemplado en el segundo párrafo del artículo 66 de esta ley;

VI.- Fije, sin permiso de la autoridad, publicidad o señalización en monumento o espacio abierto monumental;

VII.- Establezca cualquier giro mercantil en un monumento o espacio abierto monumental, sin las autorizaciones que señalan las Leyes;

VIII.- Ignore los avisos para la realización de obras de restauración con carácter de urgentes.

En todo caso, el infractor deberá reparar el daño causado al monumento o espacio abierto monumental. Cuando el daño sea de imposible reparación, según lo determinen al menos dos especialistas en la materia, el infractor podrá ser obligado a solventar, en todo o en parte, los gastos correspondientes a la salvaguarda de otro bien del Patrimonio Urbanístico Arquitectónico.

6.2.3 Programas Parciales Propuestos en la Delegación Cuauhtémoc

El tiempo de elaboración de los Programas Parciales propuestos se sujetará al presupuesto de egresos del Distrito Federal y su ejecución no deberá excederse de 2 años. Para ejemplificar en el caso de la Ciudad de México, en el Programa Delegacional para Cuauhtémoc en el año 2004, se propone la elaboración de ocho Programas Parciales, en donde se plantean las principales para cada una de ellas, la justificación técnica y los lineamientos generales para la elaboración de estos programas que son:

Programa Parcial del Centro Histórico Perímetro "A"

Programa Parcial de Santa María la redonda

Programa Parcial para la zona Sur de la Zona Especial de Desarrollo Controlado de la Alameda.

Programa Parcial de la Colonia Condesa

Programa Parcial de la Colonia Roma Norte

Programa Parcial de la Colonia Roma Sur

Programa Parcial de la Colonia Hipódromo

Programa Parcial de la Colonia Hipódromo Condesa

En estos programas se sugiere que para las colonias antes citadas se optimice el uso de suelo principalmente en beneficio de la población residente, además con base en el Programa de Desarrollo Delegacional se establecen los plazos de ejecución referidos; se definen de la siguiente forma, basados en los periodos que la Ley marca como tiempo de revisión y evaluación del Programa:

A corto plazo: 3 años (año 2000)

A mediano plazo: 6 años (año 2003)

A largo plazo: 9 años (año 2006)

En caso de que algunas de estas acciones programadas rebasen los límites de largo plazo (9 años) debido a su magnitud o su gran demanda de recursos, el plazo quedará definido al año 2020, que es la vigencia del Programa Delegacional, en el caso de los ocho programas propuestos siguen manteniendo su condición de Programas Propuestos, ya que hasta la fecha no han sido aprobados por la Asamblea Legislativa del DF.

6.2.4 Propuesta de Programa Parcial de la Colonia Roma Norte

El hecho de que ciertas áreas cuenten con un Programa Parcial de Desarrollo (PPD), permiten hasta cierto punto que se regularicen aquellos factores que están deteriorando la zona. Si bien los PPD no resuelven los problemas, en gran medida frenan el proceso destructivo, ya que regulan como se debe intervenir en estas zonas. El problema es cuando existen zonas en donde aún no hay un programa que frene este proceso.

Actualmente en las 16 delegaciones del DF se plantean propuestas de Programas Parciales de Desarrollo, pero al no entrar en vigencia se siguen cometiendo abusos al patrimonio urbano arquitectónico, en gran medida se regula y se plantean las estrategias para conservar los espacios. En el caso de la Delegación Cuauhtémoc, se cuenta con la zona declarada Perímetro “A” y “B” del Centro Histórico, al ser una zona declarada cuenta con una protección legal, pero circundando esta zona se concentran una gran cantidad de colonias creadas a mediados del siglo XIX y principios del siglo XX, que no están incluidas en los perímetros del Centro Histórico, por lo que carecen de una legislación que las proteja. Muchas de ellas están incluidas en lo que las autoridades delegacionales definieron como

Perímetro D3, en donde se encuentran la mayoría de estas colonias que tienen un valor patrimonial artístico como Santa María la Ribera, San Rafael, Juárez, Roma, etc.

En el caso de la Colonia Roma, desde el año 1995 existe una Propuesta de Programa Parcial de Desarrollo. El problema es que existe el planteamiento pero al no ser aprobada todavía por la Asamblea Legislativa, se queda sólo como una propuesta, y no se aportan los elementos que regulen precisamente la intervención en este contexto patrimonial, que definan como debe adecuarse la nueva arquitectura: las alturas que deberán tener los nuevos edificios, el uso de los materiales, por lo tanto esta propuesta se queda sólo en una carta de buenas intenciones porque no tiene aplicación.

El Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc, establece los lineamientos para definir esta Propuesta del Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Roma Norte. Inicialmente se define el polígono que abarcara esta zona, con base en el PPD que contiene el siguiente perímetro: *Partiendo del cruce formado por Avenida Chapultepec y Avenida Veracruz, al nororiente por Avenida Chapultepec; se extiende al sur por Avenida Cuauhtémoc; al poniente por Antonio M. Anza y Coahuila. Después continúa al norte por la Avenida Insurgentes Sur; al norponiente por Avenida Yucatán; al surponiente por Avenida Álvaro Obregón. Nuevamente prosigue al norponiente por Avenida Sonora; nuevamente al surponiente por Avenida Parque España y finalmente al norponiente por Avenida Veracruz, hasta llegar al punto de partida.*

Posteriormente se exponen las características generales de esta zona de la ciudad, en donde se define lo siguiente: *Se trata de una colonia estratégicamente situada dentro de la estructura urbana, tradicionalmente habitacional y con una tendencia al cambio por uso de suelo comercial y de servicios. La colonia está considerada como zona patrimonial, por la abundante presencia de construcciones con valor artístico y aun de la época colonial, en el Barrio de Romita. Los sismos de 1985 afectaron severamente a la colonia, resultando dañados gran cantidad de construcciones, sobre todo edificios departamentales entre 6 y 8 niveles de altura, lo cual, además de otros efectos, provocó el despoblamiento.*

Justificación Técnica.

Por la importancia que esta colonia tiene así como por su localización, extensión, características de habitabilidad, servicios e infraestructura, resulta primordial la elaboración del Programa Parcial, pues al quedar definido el uso del suelo para cada lote, además de propiciarse su armónico desarrollo, se fomentará la construcción de vivienda y se protegerá y rescatará los inmuebles de valor artístico, lo que favorecerá el arraigo de la población y la revitalización de la colonia.

La pertinencia de proponer determinados usos para ciertos edificios resulta una tarea difícil, ya que dentro de la misma colonia, en una misma calle hay diferentes problemáticas, así que si no se puede generalizar en una calle, menos en todo un polígono. Es una tarea titánica pero debería hacerse esta propuesta lote por lote dependiendo del potencial que pueda tener el edificio para que se le pueda asignar un uso adecuado. **Los lineamientos que se consideraron para elaborar el programa** fueron los siguientes:

- 1. Señalar el uso del suelo para cada predio, así como las alturas máximas de las nuevas edificaciones.*
- 2. Establecer criterios de imagen urbana para toda la colonia, particularmente en las zonas donde existen mayor cantidad de construcciones artísticas, con especial énfasis en la Avenida Álvaro Obregón, Orizaba, Plaza Río de Janeiro y Plaza Luis Cabrera.*
- 3. Proteger las construcciones con valor histórico y arquitectónico, proponiendo alternativas viables para su uso y conservación.*
- 4. Buscar un equilibrio entre los usos mixtos, comerciales y habitacionales definiendo el porcentaje conveniente para cada uso, lo que redundará en una adecuada dosificación y sana compatibilidad de los mismos.*
- 5. Coordinación con el Instituto Nacional de Antropología e Historia y el Instituto Nacional de Bellas Artes para la elaboración del Programa.*
- 6. Analizar detalladamente el potencial que ofrece la Avenida Álvaro Obregón, para el establecimiento de un "Paseo Cultural Álvaro Obregón".*
- 7. Elaborar los instrumentos de fomento, concertación y estímulo para asegurar la construcción de vivienda.*

En el Programa Parcial para la Colonia Roma, considerándola como zona patrimonial, se define primero el perímetro en donde se aplican normas y restricciones específicas con el objeto de salvaguardar su fisonomía, para conservar, mantener y mejorar el patrimonio arquitectónico y ambiental; la imagen urbana y las características de la traza y del funcionamiento de los barrios; calles históricas o típicas; sitios arqueológicos o históricos y sus entornos naturales; los monumentos nacionales y todos aquellos elementos que sin estar formalmente catalogados, merecen en su conservación y consolidación. Se establece que cualquier trámite referente a uso de suelo, licencia de construcción, autorización de anuncios o publicidad en áreas de concentración patrimonial, se sujetará a ciertas normas que establece el propio Programa Delegacional, pero como si indicaba anteriormente se queda como sólo una carta de buenas intenciones ya que están hechos los planteamientos pero no se aplican en su totalidad. Los propósitos que se establecen son:

1.- Ya sea el INAH o en su caso INBA, tendrán que dar su autorización para cualquier cambio o construcción nueva en estas zonas.

2.- Se establece que la rehabilitación y restauración de las edificaciones existentes, así como la construcción de obras nuevas se deberá hacer respetando las características del entorno y de las edificaciones que le dieron origen a la zona; estas características se refieren a la morfología como altura, proporciones de sus elementos, aspecto y acabado de fachadas (materiales), alineamiento y desplante de las construcciones.

En la siguiente imagen se observa un edificio nuevo de departamentos ubicado en la calle de Orizaba No. 36, casi frente al templo de la Sagrada Familia, en una de las calles considerada en el punto 2 de los elementos que se consideraron para hacer el programa se plantea reforzar los criterios de imagen urbana, enfatizan que la mayor parte de las construcciones artísticas se encuentran precisamente en esta zona (véase Inciso 2 p. 9), esta construcción prácticamente se inició en el año 2006, y rompe completamente con la tipología y el entorno histórico, con el manejo de los materiales, las alturas y la proporción de sus elementos.



Imagen 99. Edificio nuevo de departamentos en la Calle de Orizaba No.36.

3.- Se establece que **NO** se permite demoler edificaciones que forman parte de la tipología o temática arquitectónica – urbana característica de la zona; demolición total o parcial de edificaciones que sean discordantes con la tipología local en cuanto a temática, volúmenes, formas, acabados y texturas de los inmuebles en las áreas patrimoniales requiere, como condición para solicitar la licencia respectiva, del dictamen del área competente de la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda y de un levantamiento fotográfico de la construcción que deberán enviarse a la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda para su dictamen junto con un anteproyecto de la construcción que se pretenda edificar, el que deberá considerar su integración al paisaje urbano del Área.

Lamentablemente es evidente, que mientras los programas no entren en vigor, o no se apliquen aunque entren en vigor o se hagan sanciones más severas a quienes incurran en este tipo de intromisiones, el patrimonio arquitectónico ira desapareciendo. En la calle de Puebla, el efecto *domino* en este caso negativo, ya afectó a tres edificios, las casas de Puebla No. 137, 139 y 141 están totalmente destruidas al interior conservándose sólo las fachadas



Imagen 100. Calle de Puebla en donde se esta demoliendo poco a poco la casa al interior.

4.- No se autorizan cambios de uso o aprovechamiento de inmuebles construidos, cuando se ponga en peligro o modifique la estructura y forma de las edificaciones originales y/o de su entorno patrimonial urbano.

5.- No se permiten modificaciones que alteren el perfil de los pretilos y/o de las azoteas. La autorización de instalaciones mecánicas, eléctricas, hidráulicas, sanitarias, de equipos especiales, tinacos, tendederos de ropa y antenas de todo tipo requiere la utilización de soluciones arquitectónicas para ocultarlos de la visibilidad desde la vía pública y desde el paramento opuesto de la calle al mismo nivel de observación. De no ser posible su ocultamiento, deben plantearse soluciones que permitan su integración a la imagen urbana tomando en consideración los aspectos que señala el punto 2 de esta norma.

En la Calle de Orizaba esquina con Puebla la construcción fue destinada a un restaurante, y el extractor de la cocina quedo visible en la fachada, además de deteriorar la fachada por los anclajes que se le pusieron, no se integra al contexto y no se dio ningún tratamiento arquitectónico para darle una solución formal, de igual forma esta remodelación se efectuó en el último año.



Imagen 101. Orizaba No. 28 esquina con Puebla, en donde se observa de lado izquierdo la tubería del extractor de aire del restaurante.

6. No se permite la modificación del trazo y/o sección transversal de las vías públicas ni de la traza original; la introducción de vías de acceso controlado, vialidades primarias o ejes viales se permitirán únicamente cuando su trazo resulte tangencial a los límites del área patrimonial y no afecte en modo alguno la imagen urbana o la integridad física y/o patrimonial de la zona. Los proyectos de vías o instalaciones subterráneas, garantizarán que no se afecte la firmeza del suelo del área de conservación patrimonial y que las edificaciones no sufrirán daño en su estructura; el Reglamento de Construcciones especificará el procedimiento técnico para alcanzar este objetivo. Particularmente en este aspecto o se han hecho modificaciones a la traza urbana.

7. No se autorizará en ningún caso el establecimiento en las vías públicas de elementos permanentes o provisionales que impidan el libre tránsito peatonal o vehicular, tales como casetas de vigilancia, guardacantones, cadenas u otros similares.

8. En la realización de actividades relacionadas con mercados provisionales, tianguis, ferias y otros usos similares de carácter temporal, no se permitirán instalaciones adosadas a edificaciones de valor patrimonial o consideradas monumentos arquitectónicos o la utilización de áreas jardinadas con estos fines. Cuando la ocupación limite el libre tránsito de peatones y/o vehículos, deberán disponerse rutas alternas señaladas adecuadamente en los tramos afectados; en los puntos de desvío deberá disponerse de personal capacitado que agilice la circulación e informe de los cambios, rutas alternas y horarios de las afectaciones temporales. Cuando la duración de la ocupación de dichas áreas sea mayor a un día, se deberá dar aviso a la comunidad, mediante señalamientos fácilmente identificables de la zona afectada, la duración, el motivo, el horario, los puntos de desvío de tránsito peatonal y vehicular, así como de las rutas alternas y medidas adicionales que se determinen. Estos señalamientos deberán instalarse al menos con 72 horas de anticipación al inicio de los trabajos que afecten las vías públicas.

Los estacionamientos de servicio público se adecuarán a las características de las construcciones del entorno predominantes en la zona en lo referente a la altura, proporciones de sus elementos, texturas, acabados y colores, independientemente de que el proyecto de los mismos los contemple cubiertos o descubiertos.

Estacionamiento público en la esquina la calle de Orizaba, en donde como muchos de los estacionamientos de la Roma, sólo se demolió la estructura anterior para dejar el terreno limpio, y en algunos casos como en éste se coloca una lona, pero no hay ninguna adecuación al entorno. Además quizá el problema más importante sea precisamente el de los estacionamientos, en donde cada vez son más los edificios que se destruyen con la finalidad de hacer espacios económicamente más rentables.



Imagen 102. Estacionamiento en la calle de Orizaba

10. Los colores de los acabados de las fachadas deberán ser aquellos cuyas gamas tradicionales en las edificaciones patrimoniales de la zona se encuentren en el catálogo que publique la Dirección de Sitios Patrimoniales de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.

SEDUVI plantea que la gama de colores que deben aplicarse para el caso de la Colonia Roma, es la paleta de colores pasteles. Pero en este caso vemos que ni se conserva la gama de colores, ni como se plantea en el punto uno, los materiales, alineamientos, materiales y principalmente las alturas.



Imagen 103. Calle de Puebla No. 126

1. Los locales comerciales deberán adaptar sus aparadores a las dimensiones y proporciones de los vanos de las construcciones, además de no cruzar el paramento de la edificación, de tal manera que no compitan o predominen en relación con la fachada de la que formen parte.

En este edificio se observa principalmente que la planta baja sufrió adecuaciones para convertirse en un espacio de servicios. Se rompieron los vanos originales y se colocó una marquesina que rompe con la estética del edificio. El acceso al comercio originalmente era una ventana. La planta baja está siendo utilizada como papelería y tiendita.



Imagen 104. Calle de Colima 189.

12. La superficie de rodamiento de las vialidades se construirá con materiales similares a los que son característicos de los rasgos tradicionales de la zona, pudiendo, en su caso, utilizarse materiales moldeables cuyo acabado en formas y colores igualen las características y texturas de los materiales originales. Los pavimentos en zonas aledañas a edificios catalogados o declarados deberán garantizar el tránsito lento de vehículos. Las zonas peatonales que no formen parte de superficies de rodamiento vehicular deberán recubrirse con materiales permeables.

13.- Para el abasto y suministro de servicios no se permite la utilización de vehículos de carga con un peso máximo vehicular de cinco toneladas o cuya dimensión longitudinal exceda de seis metros.

14. El Delegado celebrará convenios para que los propietarios de edificaciones que sean discordantes con la tipología local a que alude la fracción 4.3, puedan rehabilitarlas poniéndolas en armonía con el entorno urbano.

A partir de la aplicación de la Norma 27 y del Bando 2 en donde se planteaba básicamente el repoblamiento de la zona Central de la Ciudad, se construyeron muchos edificios de

departamentos. Con el apoyo de esta Ley se destruyó mucho y con la finalidad de darle solución al problema de la vivienda, también se construyeron muchos edificios que no se integraron al contexto. Afortunadamente, estas leyes quedaron erogadas en marzo de este año para la delegación Cuauhtémoc, pero durante los casi cinco años de su duración la afectación fue considerable.

15. Para promover la conservación y mejoramiento de las áreas patrimoniales que son competencia del Distrito Federal, la Delegación, previa consulta al Consejo Técnico, designará un profesionista competente, a cuyo cuidado estén dichas áreas; este profesionista actuará además como auxiliar de la autoridad para detectar y detener cualquier demolición o modificación que no esté autorizada en los términos de este Programa.

Además en el punto 4.5.3 de las *Normas Particulares para la Delegación*, por zona o colonia se plantea para la Roma Norte, Roma Sur, Hipódromo, Condesa, Hipódromo Condesa, San Rafael, Santa Ma. La Ribera y Tabacalera: ⁶¹

En la Zona HC Habitacional con Comercio en planta baja no se permite: taller de reparación de maquinaria, lavadoras y bicicletas; gimnasios y adiestramiento físico; jardines de niños y escuelas para niños atípicos, escuelas primarias; academias de danza, belleza, contabilidad y computación; templos y lugares para culto, instalaciones religiosas, seminarios y conventos; cafés, fondas y restaurantes, salones de fiestas infantiles; garitas y casetas de vigilancia. De igual manera quedan excluidas estaciones repetidoras de comunicación celular y microindustria. En corredores con uso HM no se permiten bares, cervecerías, videobares, cantinas y centros nocturnos.

⁶¹ Programa Delegacional de Desarrollo Urbano de Cuauhtémoc. Versión Digital 19 de junio de 2004. Pág. 76.



Imagen 105. Restaurante “los Josefos”, en la esquina de la calle de Puebla y Orizaba.



Imagen 106. Jalapa # 37. Edificio que subdividido, en una parte se colocó una pequeña cafetería y la otra parte está destinada a una escuela.

Si bien, el problema de la Colonia Roma tiene ya varias décadas experimentando las presiones económicas del mercado inmobiliario, el abandono de sus pobladores, el deterioro físico de muchas de sus estructuras, el daño se dio a lo largo del tiempo, por eso se pensó en proponer un programa para resolver la situación específicamente de esta zona. Pero la mayor afectación quizá se dio en los últimos cinco años, en donde debido a la falta de normatividad que regule las acciones de los particulares en este contexto patrimonial, siete edificios con valor patrimonial se demolieron, muchos otros se han convertido en negocios que afectan la estructura de los inmuebles, y actualmente catorce se encuentran abandonados y en un estado grave de deterioro. El proceso de cambio de esta zona está experimentando actualmente un proceso vertiginoso de deterioro, que si no se garantiza la salvaguarda del mismo, en corto plazo la afectación de la zona será irreversible.



EVOLUCIÓN DE LA ESTRUCTURA URBANA DE LA COLONIA ROMA

Con respecto al desarrollo de los antecedentes históricos se partió de la siguiente premisa: La arquitectura, es el resultado de una manifestación política, social, cultural, religiosa y económica en determinado momento histórico. Desde que los objetos arquitectónicos fueron creados han sufrido cambios, mutilaciones, adiciones, reducciones o modificaciones de forma, uso o sentido, debido a las intervenciones humanas y a las alteraciones naturales por el paso del tiempo como pueden ser la erosión, el hundimiento y el mal uso de los espacios. En este sentido, la historia sólo se analiza como marco de referencia para entender los diversos momentos en el desarrollo de la zona de estudio, para así poder entender la situación actual, y tratar de establecer algunas pautas que mejoren la condición existente del lugar sin la intención de devolverle la apariencia de su estado original. Por eso es necesario realizar el estudio histórico de una forma sistematizada, para conocer el desarrollo real de las expresiones constructivas, ya que de otra manera se cae en lo arbitrario y no se hace una conservación de lo urbano ni de lo arquitectónico, sino que se proyecta el gusto de las imágenes modernas en lo antiguo.

7.1 Contexto Internacional

Desde que inició el siglo XIX, en el mundo surge la necesidad de desarrollar alternativas al desarrollo urbano buscando nuevos esquemas diferentes de las ciudades tradicionales. Los centros de las ciudades se sobresaturaron por lo que surgió la necesidad de desarrollar nuevos espacios habitacionales fuera de estos núcleos urbanos. En la primera fase de la Revolución Industrial, se planteaban asentamientos esparcidos por el territorio fundamentados en la idea de romper con el esquema de ciudad – campo; se elaboran diferentes esquemas urbanos con el objeto de mejorar las condiciones entre esquemas tradicionales y las nuevas propuestas. Básicamente se pueden agrupar tres propuestas urbanas⁶²:

- 1- Las que se proponen como comunidades autosuficientes, desarrolladas por los teóricos socialistas durante la primera mitad del siglo XIX. Entre los urbanistas que desarrollaron estas tendencias están Owen y Fourier. La característica principal es que eran desarrollos proyectados para albergar una población de 1,000 a 2,000 habitantes.

⁶² Leonardo Benevolo, *La proyectación de la ciudad*, Barcelona, GG, 2000, pág. 221.

2- Las ciudades autosuficientes, propuestas por los anglosajones, desarrolladas a mediados del siglo XIX. Principalmente desarrolladas por urbanistas como Buckingham y Richardson, y son ciudades proyectadas para 10,000 habitantes.

3- Por último, se desarrollan las ciudades modelo, propuestas por los teóricos urbanistas de la vanguardia hacia finales de siglo como son Howard y Garnier, proyectadas para una población de 35,000 a 50,000 habitantes.

Precisamente con base en estos últimos urbanistas se desarrollaron diferentes modelos de ciudad que buscaba una nueva organización espacial, a partir de las necesidades de la población es ese momento, como eran los transportes y las comunicaciones, la separación de las zonas agrícolas, la división de las zonas con relación a los usos de suelo, y particularmente la nueva ideología económica y social. Es así como surgen entre otros, dos modelos de ciudad, que son la ciudad jardín y la ciudad lineal, que tuvieron gran influencia en el desarrollo de las nuevas colonias en México.

La ciudad Jardín.

Proyecto desarrollado por Ebenezer Howard⁶³. El fundamento de esta ciudad era que la congestión y las condiciones de vida cada vez más precarias de las ciudades industrializadas en Europa¹⁰⁰, debían modificarse para hacer una ciudad más habitable⁶⁴. Se replantea una nueva valorización de los ambientes campesinos y de la vida suburbana, el objetivo principal en este sentido era plantear una reincorporación con la naturaleza.

⁶³ Sobre el urbanismo, una de las obras modernas más importantes del siglo XIX fue el libro *To –morrow: a Peaceful Path to Real Reform (Mañana: una vía pacífica hacia la forma real)* en 1898. En este texto Howard plantea componer las anomalías surgidas como consecuencia de la ciudad industrial a partir de las llamadas ciudad jardín, en donde se propone un modelo capaz de resolver el problema de la contraposición de la ciudad y el campo.

⁶⁴ Gilbert Luper, *Teoría de la Arquitectura. Del Renacimiento a la actualidad*, Italia, GG, 2003, pág. 668.

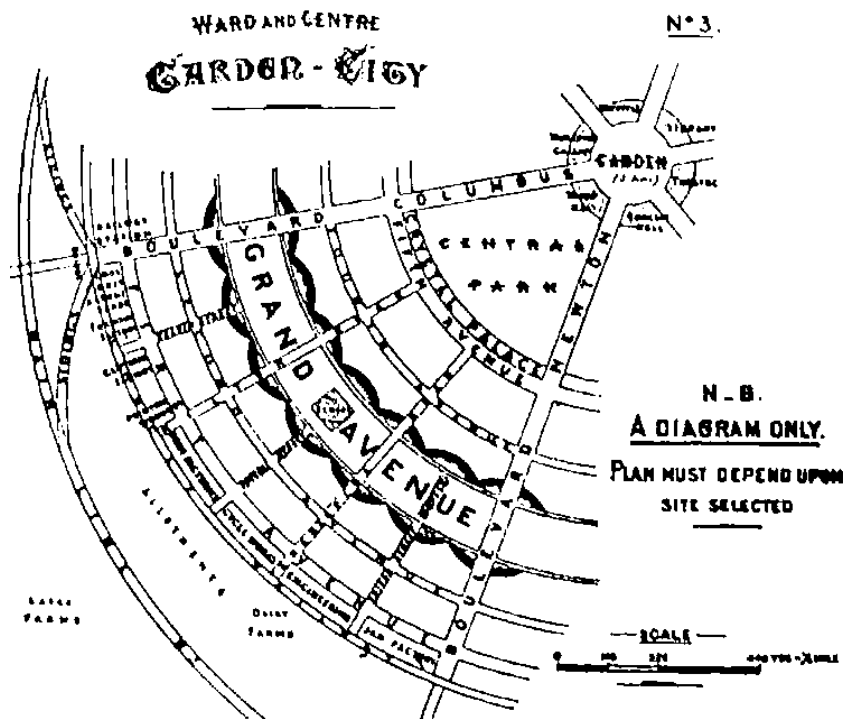


Imagen 107. Diagrama básico de la Ciudad Jardín.
 Fuente: Breve historia del Urbanismo. Op Cit. Pág. 174.

Al centro se observa el jardín central, y alrededor de él se encuentra una zona de equipamientos que incluye: un hospital, librería, teatro, sala de concierto y un museo. Posteriormente un parque central, y la primera avenida en donde se ubica el palacio de cristal.

Otro espacio importante es la gran avenida en donde se encuentran las escuelas, y es aquí donde se concentra la zona habitacional.

En la zona periférica se observa la línea de ferrocarril concéntrica y rodeándola la zona de las fábricas.

Los principios fundamentales de la ciudad jardín eran que su tamaño debía ser limitado, aproximadamente de 2,400 hectáreas y tener menos de 32,000 habitantes, mantener un orden unificado y la separación de funciones. Para ello Howard plantea el esquema de una estructura radial con áreas distribuidas concéntricamente. La descripción de este proyecto es la siguiente:

En el centro se encuentra un jardín redondo, alrededor del cual se alzan los edificios públicos y los centros de cultura. Alrededor de todo esto se extiende un amplio parque central limitado por un palacio de cristal de forma anular, en el que se encuentran los grandes almacenes y demás comercios. Sobre las franjas concéntricas se extiende el área destinada a vivienda, que consta de pequeñas casas unifamiliares con jardines en terrenos angostos de seis metros y superficies de 30 ó 40 mts. de profundidad. El área residencial está dividida por una amplia avenida para pasear, enmarcada a su vez por casas

adosadas. En el anillo exterior de la ciudad - jardín se encuentran las fábricas y los almacenes y mercados, a los que se accede por una línea de ferrocarril tangencial. Alrededor de la ciudad central se extiende un cinturón libre de construcciones de carácter rural, con superficies de usos agrícolas para garantizar el suministro de alimentos a la población⁶⁵.

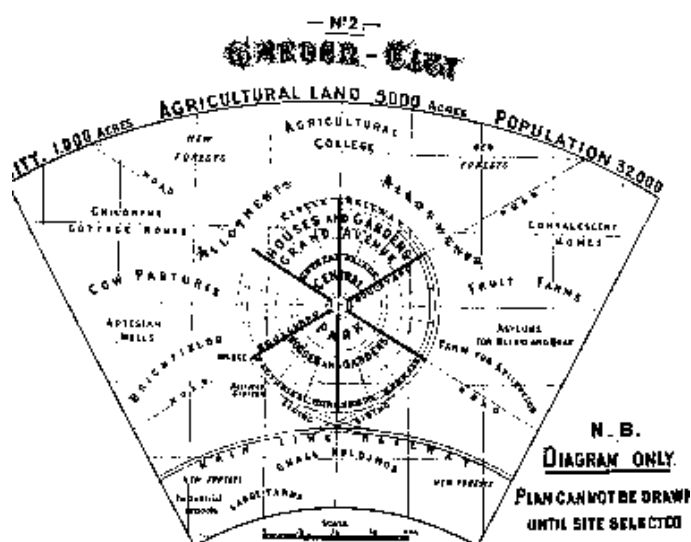


Imagen 108. Diagrama esquemático de la Ciudad Jardín. Representación de la distribución funcional y estructural de la ciudad jardín y de su entorno con pequeños jardines, superficies agrícolas, centros sociales y líneas de ferrocarril. Fuente: *Teoría de la Arquitectura. Capítulo Siglo XX* de Gilbert Lupfer, página 671.

La concepción de Howard se proyectó como un sistema más amplio, en el que había muchas ciudades jardín y una ciudad central, para así evitar una aglomeración en cada uno de estos desarrollos. Esta idea de ciudad tuvo gran influencia en el urbanismo del siglo XX.

Ciudad lineal

El objetivo de este desarrollo era el de resolver el problema de comunicaciones con una vía única, que permitiera una prolongación indefinida, impidiendo así la concentración de edificios en zonas determinadas, rompiendo el prototipo de ciudad radiocéntrica. El origen

⁶⁵ Gilbert Luper, *Teoría de la Arquitectura. Del Renacimiento a la actualidad*, Italia, GG, 2003, pág. 668.

de éste proyecto se debe a el urbanista Arturo Soria y Mata creado en 1882⁶⁶, propuesta que intentaba dar una solución urbana al ensanche que sufrió Madrid en la segunda mitad del siglo XIX.

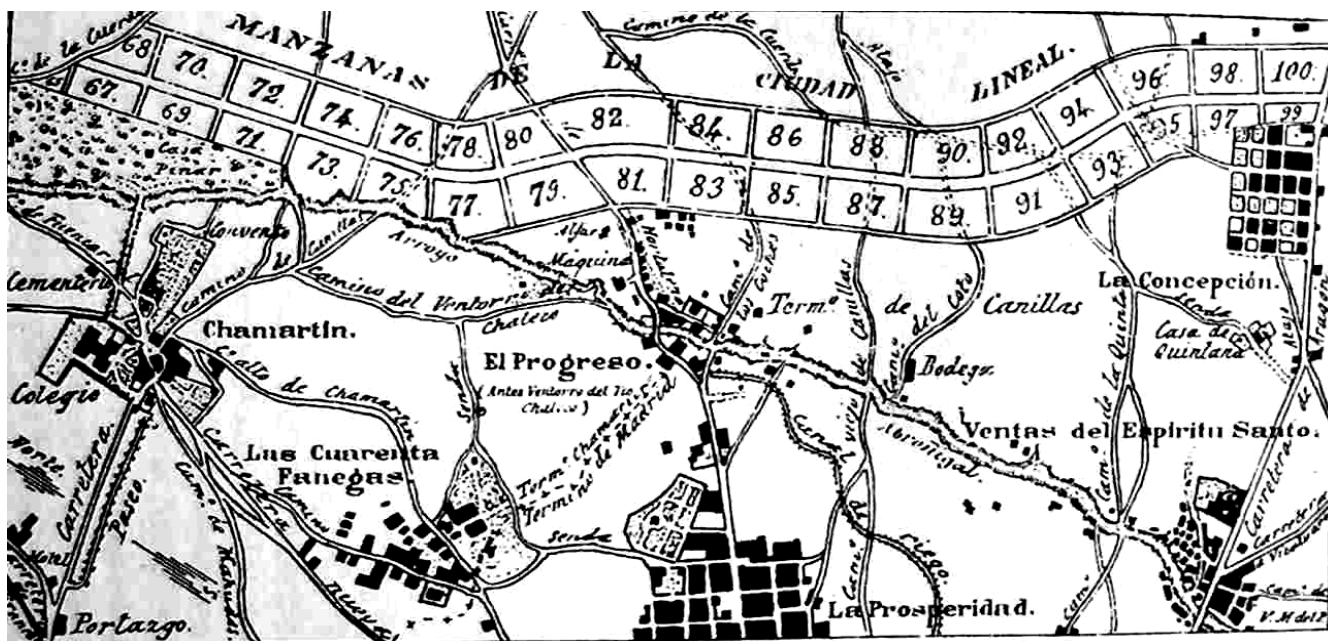


Imagen 109. Madrid, Plano de la Ciudad Lineal. Breve Historia del Urbanismo, Pág. 178.

Posteriormente este concepto se retoma por los urbanistas soviéticos con N. A. Milyutin y el grupo de los desurbanistas⁶⁷ en los años veinte⁶⁸. Básicamente se retoman los aspectos teóricos de la propuesta de Soria y Mata, denominándola ahora como “Ciudad Cinta”, proyecto que se adecua a los nuevos planteamientos que definía el socialismo que se promovía en aquella época⁶⁹.

⁶⁶ Fernando Chueca Goitia, **Breve historia del Urbanismo**, España, Geografía Alianza editorial, 2000, página 179 – 180.

⁶⁷ En el texto **La proyectación de la Ciudad Moderna**, de Leonardo Benévolo, habla de los desurbanistas como un grupo paralelo a los urbanistas de esa época, la diferencia es que este grupo propone una relación más estrecha entre el campo y la ciudad, eran intentos favorables para dar una estrategia orgánica a la ciudad y para quitarle la rigidez de la traza ortogonal, principalmente lo que se propone es el rechazo a las altas concentraciones urbanas.

⁶⁸ Chueca, Op Cit. p. 229.

⁶⁹ Benevolo, Op Cit. pag. 229 – 230.

7.2 Contexto Nacional

En los casi tres siglos que duró el virreinato español en México y las primeras tres décadas de vida independiente, la ciudad de México no sufrió cambios relevantes. Creció sólo un poco extendiéndose de su límite original, pero el mayor crecimiento se dio hacia la segunda mitad del siglo XIX. Muchos fueron los factores que influyeron en estos cambios como: La ley Lerdo y las Leyes de desamortización de los bienes del clero, en donde básicamente son expropiados terrenos pertenecientes al clero regular, y estos quedan en manos del gobierno, quien a su vez, los vende a particulares, para que sean ellos quienes proyecten e inicien la construcción de los nuevos espacios. Esto se logró permitiendo la entrada al país de inversionistas extranjeros, aunado a la aparente estabilidad política, económica y social que reflejaba el porfiriato. México resultó un buen negocio para muchos extranjeros. Y fue así como se dio inicio al gran proyecto de ensanchar la ciudad de México, al mismo tiempo esto se vio favorecido por el problema del crecimiento de la población y como consecuencia directa la falta de vivienda.

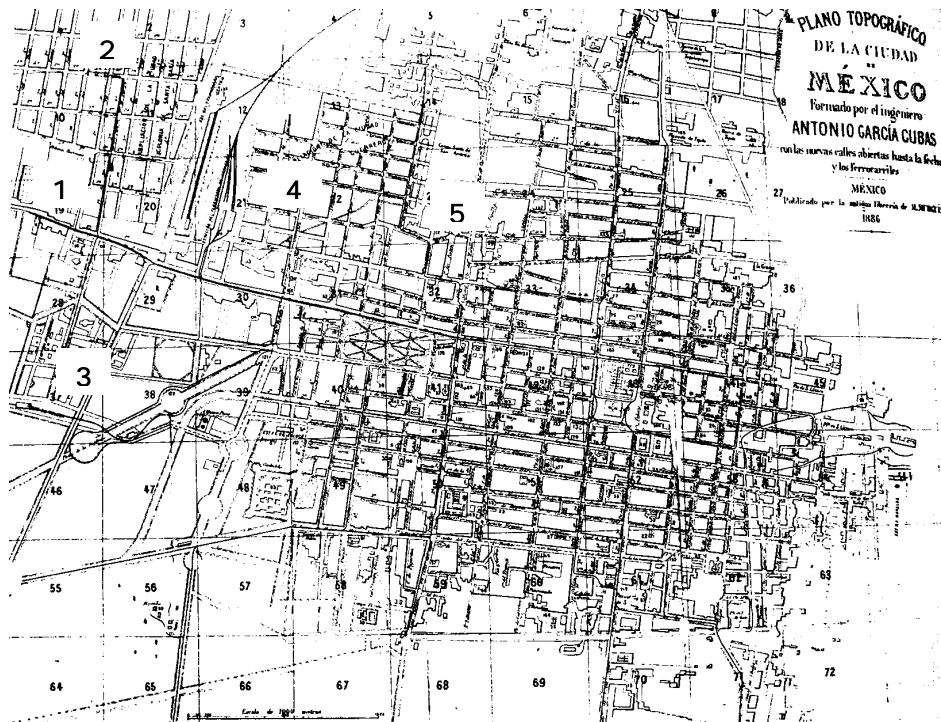
7.2.1 Análisis urbano de las colonias que se crearon en la segunda mitad del siglo XIX y principios del XX en la Ciudad de México.

El crecimiento de la ciudad de México, según la investigación de María Dolores Morales⁷⁰ se dio en tres etapas, las cuales se analizarán en función de los cambios urbanos y arquitectónicos que se fueron dando en cada etapa. Dentro de esta zona podemos encontrar las colonias que se generaron como resultado del primer ensanche de la ciudad, a partir de la segunda mitad del siglo XIX, la aparición cronológica de las colonias se define de la siguiente manera:

⁷⁰ María Dolores Morales, artículo publicado en el , *Atlas Histórico de la Ciudad de México*, de Sonia Lombardo T., México, CONACULTA, INAH y Smurfit, 1997, 64 – 65.

A.- PRIMERA ETAPA (1858-1883)

En esta primera etapa se desarrollaron 5 colonias: Barroso, Santa María, Arquitectos, Guerrero y Violante, mismas que tienen características en común, las cinco se localizan en la parte noroeste y poniente de la ciudad de México. Tres de ellas se desarrollan a partir de la Avenida San Cosme o puente de Alvarado, que era una calle ancha con árboles, vía importante desde la época prehispánica, ya que este camino era uno de los cuatro puntos que conectaba al islote de Tenochtitlán con la tierra firme. En particular este camino conectaba con Tacuba.



Etapa A

- 1 Colonia Barroso
- 2 Santa María la Ribera
- 3 Arquitectos
- 4 Guerrero
- 5 Violante

Imagen 110. Plano de la Ciudad de México, 1886, Antonio García Cubas.

El poniente también se desarrolla con la creación de la Colonia de los Arquitectos y dentro de los límites de la ciudad, se conforma la Colonia Violante en el Barrio de Tepito. Esta etapa de crecimiento urbano es muy lenta debido a varios factores:

- 1) No había una demanda real de vivienda
- 2) La población creció poco y prefirió ocupar los numerosos lotes situados en el centro que habían quedado al demolerse los conventos por las leyes de Reforma.

3) El estancamiento económico a causa de la guerra.

4) La invasión francesa y el Imperio de Maximiliano.

Innovadoras en esta época también fueron las compañías, asociaciones o promotores de estos nuevos desarrollos urbanos, aunque en un principio no contaron con grandes capitales para invertir, y tampoco contaron con el apoyo de las autoridades, aunque ya se visualizaba el crecimiento de la ciudad, en ese momento no era prioridad buscarlo. En parte esta visión de la expansión de la ciudad de México se ve reflejada en el folleto de venta de terrenos, elaborado por los hermanos Flores, fraccionadores de la colonia Santa María la Ribera, en donde aclaran los siguiente “... porque México tiene sin duda que crecer, y todo anuncia que será hacia el lado poniente, donde la belleza del paisaje, la abundancia de aguas potables, la existencia de otros lugares, la variedad de vías que se cruzan y otras mil circunstancias propicias están llamando la población”⁷¹

Los promotores debían hacerse cargo de las cuestiones de urbanización, pavimentación de calles, plazas y donar algún terreno para mercado o iglesia. “La política seguida fue la de permitir las construcciones para que después se dotara de servicios sin que se precisara cuándo debían establecerse ni quién se obligaba a hacerlo”. Esto provocó que estos primeros fraccionamientos carecieran de servicios por varios años, hasta que se implementó un reglamento que regulaba las atribuciones de los fraccionadores y las autoridades ⁷².

El concepto de colonias:

El texto de Vicente Martín, define dos conceptos diferentes del término “colonia”, que se dio en los suburbios fundados a partir de 1840. Una de las versiones se aplicó por primera vez a la que un grupo de ciudadanos franceses solicitó construir en dicho año en la zona limitada por las calles de Bucareli, San Juan de Letrán, Victoria y Arcos de Belén, que por ello recibió el nombre de Colonia Francesa. Ya desde esa época se llamaban colonias a los distintos grupos de extranjeros que habitaban en México. Por otra parte está la explicación de María Dolores Morales que afirma que “El gobierno republicano, por su política liberal, se propuso impulsar la ocupación de zonas rurales y terrenos agrarios baldíos y

⁷¹ AHDF, Ramo Colonias 1859.

⁷² Morales, Op. Cit. pag 64.

mediante la parcelación de estos, crear nuevos propietarios, con lo cual esperaba contribuir a la prosperidad y al progreso de México”.

Hacia 1900, la ciudad de México presentaba grandes indicios de sobrepoblación, que planteaba la necesidad de resolver las demandas habitacionales de una sociedad que se expandía a pasos agigantados. Este fenómeno urbano, aunado al liberalismo económico en boga con el general Díaz, dio como resultado las primeras compañías inmobiliarias de nuestro país. A partir de las “*Reglas para la admisión de nuevas colonias*”⁷³ hasta el inicio de la Revolución, en el Distrito Federal se desarrollaron 19 colonias, donde capitales nacionales y extranjeros se vincularon a funcionarios gubernamentales con el fin de garantizar el aval de los proyectos. La creación de estos nuevos espacios destinados a la fundación de núcleos residenciales que respondieron a las exigencias del momento, quedó así limitada a un puñado de inversionistas.

La primera de estas urbanizaciones, que se tiene registrada como la primer colonia es la “*Barroso o de los Azulejos*”, situada al norte de la Ribera de San Cosme, que apenas alcanzaba las 4 manzanas con 8 lotes cada una. Todavía no se puede hablar de un proyecto de urbanización ya que más bien fue un asentamiento que se dio a un costado de la Antigua Casa de los Condes del Valle de Orizaba o Casa de los Mascarones. Esta Colonia fue fraccionada por las señoritas Loreto y Guadalupe Barroso en 1858, en una pequeña extensión y más tarde la colonia Santa María creció tanto que término absorbiéndola.

La Colonia de los Arquitectos se formó hacia 1858 en el antiguo potrero de la Horca, y su promotor fue Francisco Somera. En los primeros años esta zona permaneció semi rural. Originalmente se pensó para que ahí vivieran arquitectos y alumnos de Bellas Artes. Aparentemente en esta colonia tampoco hubo un proyecto urbano de lotificación, aunque existe un planteamiento urbano como lo indica Vicente Martín “...su trazado se concibió para obtener el mayor número de solares dentro de los caminos y servidumbres viales ya

⁷³ AHDF, 1782 – 1918, 4 volúmenes.

existentes, sin construir calles transversales, lo cual originó la gran longitud de éstas y la extensión de sus manzanas”⁷⁴.

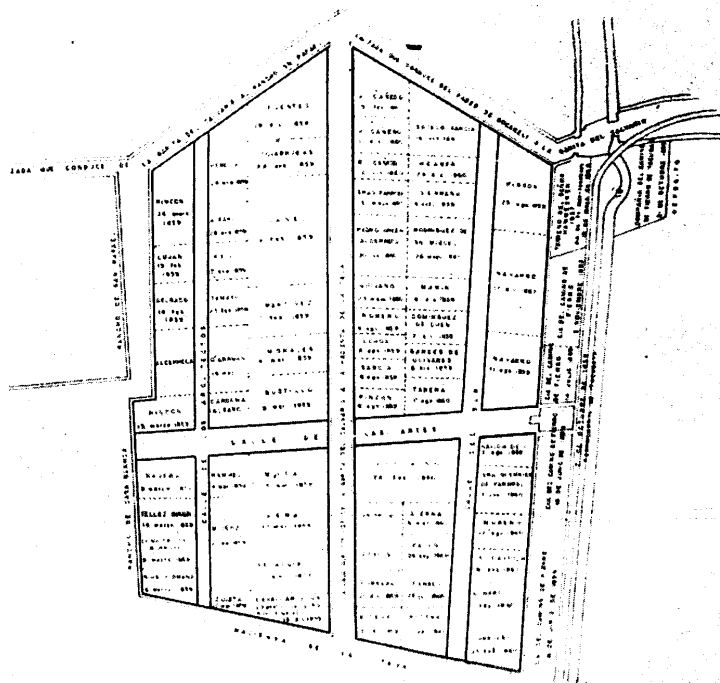


Imagen 111. Plano de la Colonia de los Arquitectos. Fuente. Arq. Doméstica..Op Cit. Pág. 49.

⁷⁴ Vicente Martín, *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México*, México, UNAM, 1981, 52 – 53.

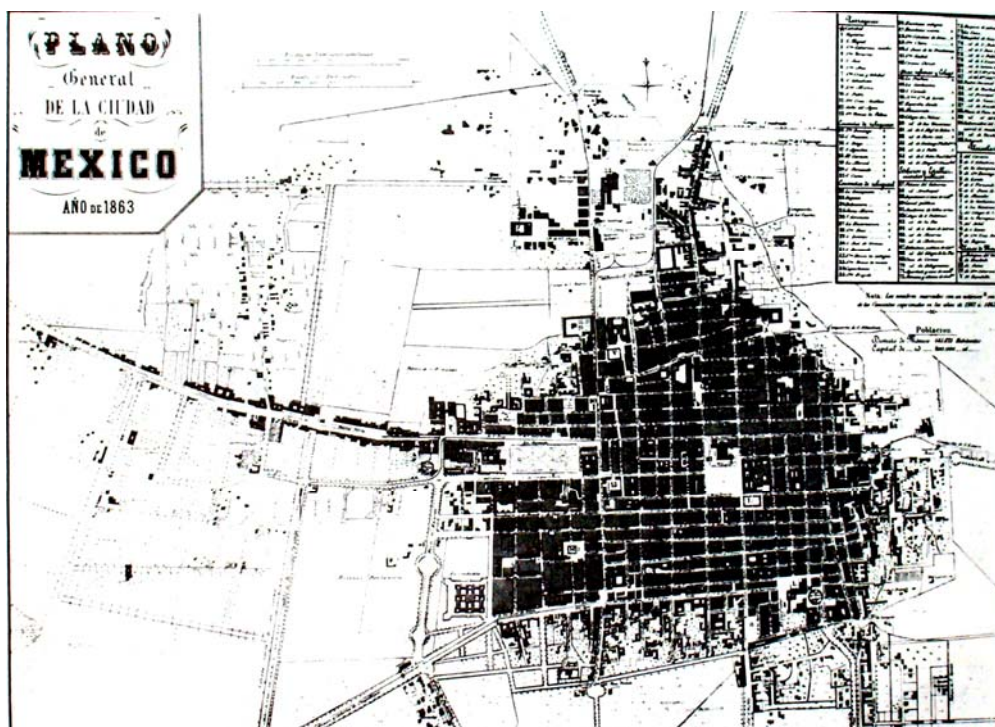


Imagen 112. Plano de la Ciudad de México en 1883, donde al poniente todavía existen zonas para el cultivo.

El fraccionamiento de la Santa María se creó en el rancho del mismo nombre que formaba parte de la Hacienda de la Teja, lo promovieron los hermanos Joaquín, Estanislao y Micaela Flores en 1859. La Colonia Santa María, es la primera en presentar un planteamiento urbano definido, los promotores mostraron al ayuntamiento un proyecto con una traza reticular con calles trazadas a cordel, para lograr una relativa ortogonalidad con respecto al área que ocupaba toda la zona⁷⁵. El primer cambio urbano importante, que se distingue, es el de la aparición de un espacio abierto, que no necesariamente era el de una plaza de armas o un espacio cívico, sino un espacio con vegetación destinado para la recreación, como lo muestra el plano que los promotores presentaron ante las autoridades en 1859.

⁷⁵ Guillermo Boils, *Origen y evolución de la Colonia Santa María la Ribera*, México, UAM, 2005, ppag. 29.

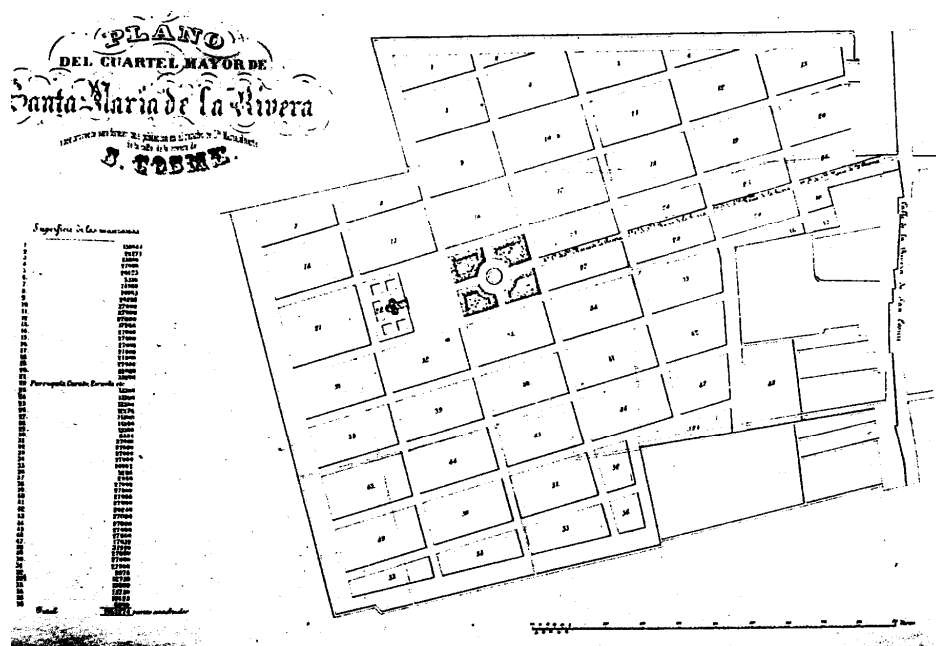


Imagen 113. Plano del Cuartel Mayor de la Santa María de la Rivera. 1859.
Fuente: Atlas histórico de la Ciudad de México. Pág. 341

Otro aspecto importante es que cuenta con una vía principal que genera un recorrido tipo paseo, éste cuenta con vegetación en ambos extremos, es la Avenida principal de la colonia que recibe el nombre de la colonia, Santa María. Es una calle más amplia, la única con vegetación y que remata precisamente en la alameda de la Colonia, y al otro lado se destino un espacio para una Iglesia que finalmente no se construyó ahí. La forma de las manzanas es rectangular y en la mayoría de los casos la proporción es de 2 :1.

Originalmente los lotes en esta colonia oscilaban entre los 900 y 1,500 m², teniendo dimensiones al frente de 19 a 50 metros por un ancho de 42 a 54 metros⁷⁶. En esta Colonia se empiezan a dar los cambios morfológicos y funcionales de la arquitectura habitacional, al ser la primer colonia, su importancia radica no sólo por el número de casas que se proyectaron con nuevos esquemas, “sino en su papel relativamente pionero en las tecnologías y el diseño mexicanos.”⁷⁷. Por ejemplo en algunas de las casas de la primera etapa los baños todavía estaban fuera del edificio. Se empieza a dar un proceso de cambio en cuanto a los partidos arquitectónicos, en donde se busca romper con el esquema

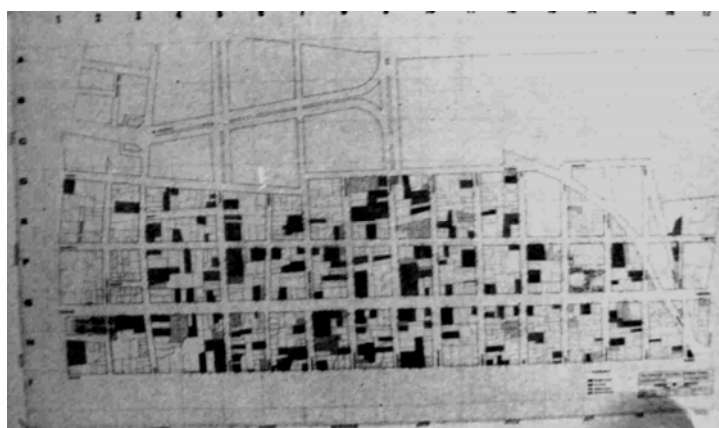
⁷⁶ Boils, Op. Cit. p. 46.

⁷⁷ Ibidem, p. 97.

tradicional del patio o claustro y la arquitectura se empieza a abrir, también cambian los programas arquitectónicos.

En 1874 Se forma la Colonia Guerrero, en terrenos del potrero y Convento de San Fernando, La Hacienda de Buenavista y el rancho de los Ángeles. Lo fraccionó el Lic. Martínez de la Torre y se promovió como colonia para obreros y artesanos. El establecimiento de la estación del primer ferrocarril en el país, creada de manera paralela a la colonia, contribuyó a su desarrollo. La mayor parte de sus pobladores fueron trabajadores, empleados, obreros y artesanos que rentaban los cuartos de las vecindades. Es un conjunto de manzanas que se desarrollan al norte de la calle de Puente de Alvarado, y limitando al noreste con la Avenida Reforma y al sur con la avenida de los Insurgentes.

El proyecto quedó confinado a estos límites y sólo se distribuyeron las manzanas, tampoco se distingue un proyecto urbano definido, ya que cuando se trazó la colonia existían en sus límites dos barrios habitados, uno ubicado al sureste y otro al norte, que se caracterizaban por su miseria⁷⁸ y esto es evidente ya que en algunas zonas no se sigue el trazo ortogonal o no continúa de forma recta la dirección de las calles. En general no se observa una tipología definida de manzanas, ya que se plantean de diferentes dimensiones, aunque en todas la proporción que se mantiene es de 2:1, en cuanto a la lotificación se distingue la misma irregularidad en las dimensiones y en las formas.



*Imagen 114. Plano parcelario de la Colonia Guerrero. Fuente. **Arquitectura doméstica de la Ciudad de México (1890-1925)**, Vicente Martín, UNAM. México 1981. Pág. 36.*

⁷⁸ Martín, Op Cit, p. 37.

La Colonia Violante se formó hacia 1882 en los terrenos ubicados al norte del convento del Carmen en el barrio de Tepito y su promotor fue el presbítero Juan Violante.

B.- SEGUNDA ETAPA: (1884-1899)

La segunda etapa de expansión registra un considerable crecimiento hacia el noreste y poniente de la ciudad, y en menor proporción al sur, con la formación de once nuevas colonias. La expansión que se da hacia el oriente es la más importante ya que se extiende la ciudad hasta la municipalidad de Guadalupe Hidalgo. Se trata de seis colonias habitadas por obreros y familias de escasos recursos, la expansión hacia esta parte de la ciudad la generó la construcción de edificios en la zona como la Penitenciaría, el Rastro, la estación de Hidalgo, las vías de ferrocarril a Guadalupe, el Interoceánico y de Cintura. Aquí se encuentran las colonias Morelos, La Bolsa, Díaz de León, Maza y Valle Gómez.⁷⁹

Hacia el poniente de la ciudad se formó la Colonia San Rafael, en la que se establece población de clase media alta; la colonia Limantour, Candelaria ó Atlampa; e invadiendo la municipalidad de Tacuba la Colonia Santa Julia. Hacia el sur de la ciudad se forman las colonias Indianilla e Hidalgo, donde se establece la población de clase baja. En el Potrero de la Bolsa y el rancho de la Vaquita, pertenecientes a la hacienda de Aragón, Magdalena Hernández formó en 1893 la Colonia de la Bolsa, como una ampliación de la Morelos. En 1890 David de Guest fraccionó la colonia del Rastro.

La Colonia Díaz de León se forma en 1893 en parte de la huerta del Convento del Carmen y la cuchilla Rancho Viejo localizada en Tepito, creada por Concepción Paredes de Díaz de León. La Colonia Valle Gómez fue creada en 1891 por Modesto del Valle y Rafael B. Gómez en terrenos de la Hacienda de Aragón. La colonia Maza se creó en los terrenos también de la Vaquita y fue fraccionada por José María Maza. La Colonia Limantour se formó en 1890 en parte del potrero de la Candelaria Atlampa y sus promotores fueron los hermanos José y Julio Limantour. Este fraccionamiento poblado por estratos altos, quedó

⁷⁹ La cronología de las colonias fue obtenida a partir de la revisión de los expedientes en el Archivo Histórico del Distrito Federal , Ramo Colonias, del periodo 1858 – 1920, volúmenes 519 y 520.

incluido por decreto de 1906 en la que posteriormente se denominó colonia Juárez. Porfirio Díaz lo hizo para conmemorar el centenario del natalicio de Benito Juárez.

La colonia San Rafael se creó en 1891 por una compañía conformada por Enrique Iron, León Signoret y Eduardo Garcín, en el Rancho del Becollón o San Rafael. La Colonia Santa Julia fue fraccionada por Julia Gómez de Escalante y Eduardo Zozaya, en 1891 en terrenos de la hacienda de la Ascensión. En 1895 la compañía *Mexican City Property Syndicate, Limited* formó la Colonia Indianilla en el potrero del mismo nombre. Para 1910 esta colonia ya contaba con todos los servicios mientras que en la Hidalgo carecían de ellos.

En general, en esta segunda etapa se da un crecimiento de la ciudad moderado, la mayor parte de los fraccionadores eran familias que emprendieron el negocio del mercado inmobiliario, en terrenos que eran antiguos potreros, ranchos o haciendas, la mayor parte de las urbanizaciones de esta etapa fueron destinadas a las clases bajas, para obreros o empleados, son colonias pequeñas en donde se cuantifican unas cuantas manzanas, prevalecen las trazas ortogonales y la proporción de las manzanas rectangulares. Estas colonias presentaban serios problemas por la falta de servicios.

C.- TERCERA ETAPA (1900-1910)

La tercera etapa de crecimiento de la ciudad registra un mayor crecimiento hacia la zona sur poniente, con el surgimiento de colonias para clases altas, provistas de sistemas perfeccionados de servicios urbanos. Las Colonias de la Teja, Roma y Condesa, son fraccionamientos muy peculiares ya que no siguen el esquema reticular de las propuestas urbanas anteriores, ahora siguen trazos diagonales al trazado de la ciudad y paralelos al Paseo de la Reforma, inspirado en los conceptos urbanísticos de Haussman y en las llamadas ciudades Jardín, propuestas por Ebenezer Howard.

Cabe resaltar que en esta etapa las compañías inmobiliarias se consolidan, lo que dio un cambio importante en la promoción del mercado del suelo de acuerdo con un patrón ya netamente capitalista. A partir de este momento los promotores son sociedades anónimas

apoyadas por financiamientos bancarios que crean los fraccionamientos para estratos altos, y a su vez los proveen de sistemas de servicios modernos que ellos mismos instalan, ya que actúan también como contratistas de las obras de infraestructura. Incluso, en algunos casos, intervienen en la construcción y financiamiento de casas y edificios. También cambiaron los reglamentos al exigir el Ayuntamiento al concesionario, que establezca por su cuenta los servicios, gastos que se compromete a reembolsarle en pagos parciales. Los fraccionamientos que se realizaron bajo estas condiciones fueron los de estratos altos que constituían mercados de demanda y garantizaban al gobierno contribuciones elevadas que le permitían recuperar su inversión.

La Colonia de la Teja, que posteriormente toma los nombres de Americana, Juárez y Cuauhtémoc, estaba proyectada desde 1875, pero es hasta 1898 cuando la compañía norteamericana *The Chapultepec Land Improvement Company* forma el fraccionamiento en terrenos de la hacienda de la Teja y el rancho de los Cuartos. Aquí se construyen las residencias de la oligarquía porfirista.

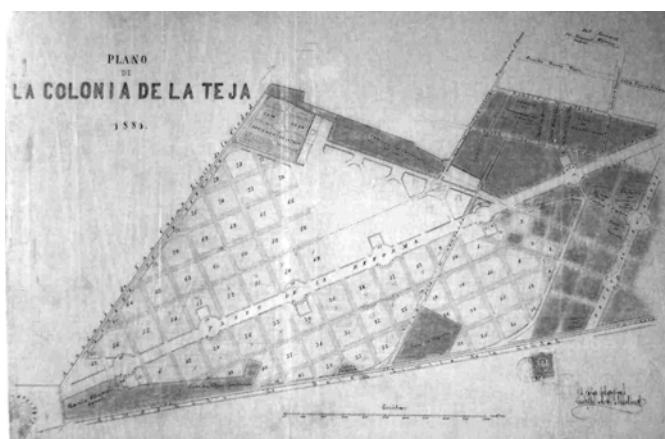


Imagen 115. Plano de la Colonia de la Teja, al oriente en color oscuro se distingue la colonia Limantour, al sur la Colonia Juárez y al norte del Paseo de la Reforma la Colonia Cuauhtémoc Fuente: Atlas histórico. Op. cit.. Pág. 349

En 1902, la Compañía de terrenos de la Calzada de Chapultepec forma la colonia Roma en el Potrero de Romita, con un diseño de inspiración francesa, urbanamente existe una propuesta formal con avenidas tipo boulevard, rematadas en plazas y fuentes, la proporción de las manzanas sigue siendo rectangular aunque la dimensión de los lotes estará en

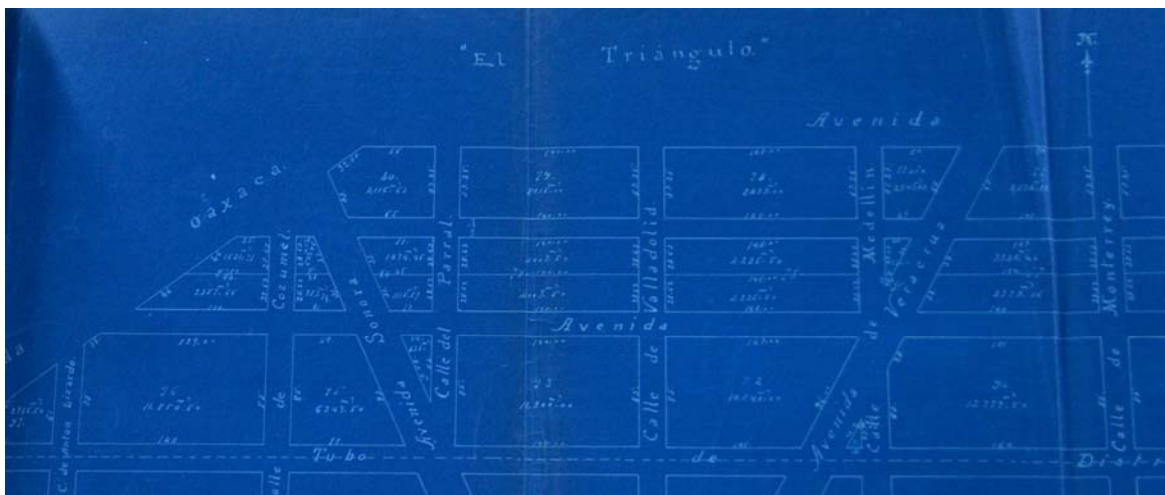
función precisamente del mercado inmobiliario. Como consecuencia del cambio de la dimensión y proporción de los lotes se genera una arquitectura formal y funcionalmente diferente a lo que se había desarrollado en décadas anteriores. Por lo tanto es la primer colonia en presentar una propuesta urbana, con el trazo de calles en forma paralela a la calzada de Chapultepec y las avenidas en forma perpendicular, aunque el trazo es ortogonal existe una distribución de las manzanas en torno a espacios abiertos. Desde su origen se contemplaron 3 parques y amplias calles con camellones y vegetación. En cuanto al tamaño de los lotes, se concibió también desde el origen que habría lotes tipo con diferentes dimensiones. Además de las facilidades del Banco Mutualista para tener créditos y adquirirlos fácilmente.

La Colonia Condesa se forma también en 1902 en terrenos de la Hacienda del mismo nombre, promovida por la Colonia de la Condesa, S.A., compañía cuyo presidente fue Fernando Pimentel y Fagoaga, quien además fue Gobernador de la Ciudad de México de 1907 a 1910⁸⁰. Esta colonia unió a la ciudad con Tacubaya y sus grandes avenidas diagonales convergían a un importante espacio jardinado al centro de la colonia denominado plaza Hipódromo.

La Colonia “El Triángulo”, que se encuentra en esta zona, está formada por 15 manzanas. Se encuentra entre las colonias Juárez al norte, al oriente la Colonia Roma, y al sur y poniente la colonia Condesa. El único dato que se tiene es que para 1910, el Sr. Marcos Ruiz e hijos, solicitó a la comisión de nomenclatura y al Ayuntamiento una solicitud para que las autoridades le pudieran cambiar el nombre a esta colonia, junto con la Roma y la Condesa por el nombre de Porfirio Díaz, para reconocer su desempeño como presidente de la República y sumarse a los festejos del centenario de la Independencia⁸¹. Esta propuesta fue rechazada por las autoridades y posteriormente esta colonia se fusionó con la Colonia Roma norte.

⁸⁰ AHDF, 1854 - 1915

⁸¹ AHDF, Memoria del Ayuntamiento de 1910, p. 116.



*Imagen 116. Plano de la Calle de Jalisco en donde se ve proyectada al norte la Colonia “El triángulo”.
Fuente: AHDF. Ramo Ayuntamiento, sección Colonias, expediente 34, año 1905, foja 2.*

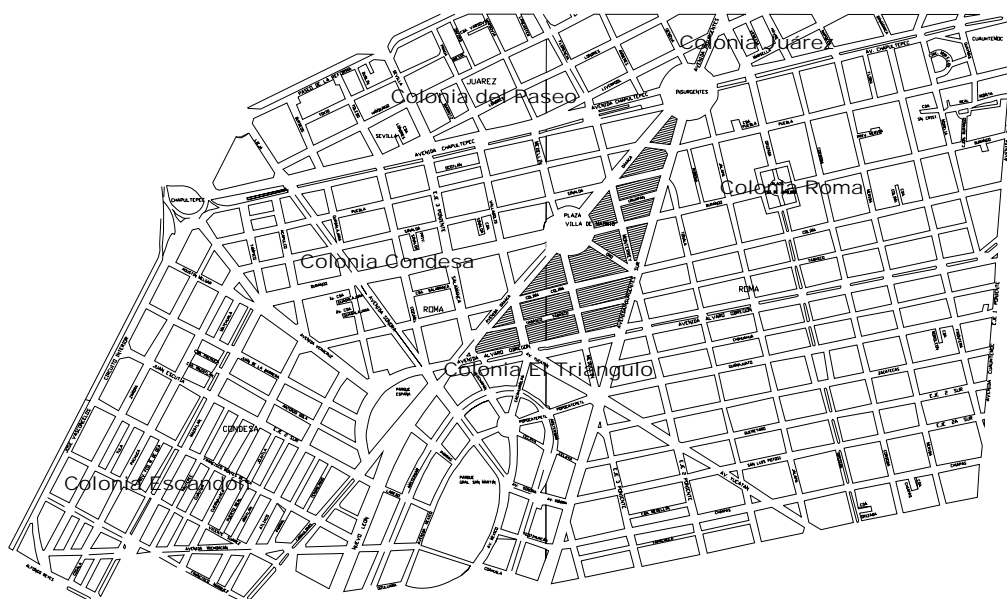


Imagen 117. Colonia El Triángulo.

En este mismo año se fracciona en la municipalidad de Tacuba la colonia Tlaxpana, en terrenos del rancho de Santo Tomás de los Tepetates; la promovió la Compañía Explotadora de Terrenos, S.A., cuyo presidente era José Landero y Cos. En 1903 se inicia el desarrollo de la Colonia San Álvaro en el municipio de Tacuba, promovida sin permiso por el Sr. José Sánchez Trujillo. En 1907 una compañía representada por el señor Vicente Sánchez Gavito, forma la Colonia de Santo Tomás ubicada en los terrenos del rancho del

mismo nombre. La colonia El Imparcial se crea en 1905 en una parte de la hacienda de Clavería por promoción del licenciado Rafael Reyes Spíndola, director del periódico El Imparcial.

En 1910 se desarrolla la Colonia de Peralvillo en los potreros de San José, Los Cuartos y la Cuchilla cercanos al Hipódromo. La promovió la Compañía de Terrenos de Peralvillo, representada por el Sr. Herbert P. Lewis. La Colonia Scheibe fue creada por Gustavo Sheibe en 1899 en terrenos del Rancho de la Soledad, situados frente a la penitenciaría, con la idea de construir casas para obreros y empleados. En 1906 se formó la Colonia Romero Rubio en terrenos de la Hacienda de Aragón, esta fue la primer colonia considerada para la clase obrera que previó en su totalidad el abasto de los servicios y en la que se obligó al concesionario a construir mil casas de bajo costo subsidiadas por el gobierno en un 30%.

La Colonia el Cuartelito se inició en 1899, su desarrollo fue muy lento debido principalmente a que iniciaron su proceso de urbanización sin la autorización de las autoridades, para el año 1907 había unas cuantas construcciones al norte.

PRIMERA ETAPA (1858-1883)	SEGUNDA ETAPA (1884-1899)	TERCERA ETAPA (1900-1910)
1.- Barroso (1858)	6.- Morelos	18.- La Teja
2.- Santa María (1859)	7.- La Bolsa	18.1 Americana
3.- Arquitectos (1858)	8.- Díaz de León	18.2 Juárez
4.- Guerrero (1874)	9.- Maza	18.3 Cuauhtémoc
5.- Violante (1882)	10.- Rastro	19.- Roma (1903)
	11.- Valle Gómez	20.- Condesa
	12.- San Rafael	21.- Tlaxpana
	13.- Santa Julia	22.- Santo Tomás
	14.- Limantour	23.- Chopo
	15.- Indianilla	24.- San Álvaro
	16.- Hidalgo	25.- El imparcial
	17.- Ampliación Santa María (Ladrillera)	26.- Peralvillo
		27.- Cuartelito
		28.- La Viga
		29.- Scheibe
		30.- Romero Rubio
		31.- Ampliación San Rafael



Imagen 118 Delegación Cuauhtémoc. Plano elaborado a partir de la información obtenida del plano publicado por María Dolores Morales en su artículo “La expansión de la Ciudad de México (1858 – 1910)” en el Atlas Histórico de la Ciudad de México, DDF, México 1981. Pág. 65

7.2.2 Análisis urbano de la micro región que comprende la región suroeste del perímetro "B" del Centro Histórico



Imagen 119. Plano de la micro-región

1.- Juárez	7.- Hipódromo de la Condesa
2.- Roma	8.- Escandón
3.- Roma norte	9.- Obrera
4.- Roma sur	10.- Doctores
5.- Condesa	11.- Centro Urbano Benito Juárez.
6.- Hipódromo	

Cronológicamente estas colonias incluidas en la micro región son contemporáneas, pertenecientes a la tercera etapa de crecimiento de la ciudad, que se desarrolló en la última década del siglo XIX y primera del siglo XX. En algunos casos los promotores de las colonias, fraccionaron o tuvieron algo que ver en el diseño de dos o más de estos nuevos fraccionamientos.

Durante el porfiriato, el patrón de crecimiento urbano fue expresión de las características de la economía. El desarrollo del país, y sobre todo el de la Ciudad de México, se basó en la ubicación de las industrias; los enlaces del tren y los tranvías; y el crecimiento de la demanda externa de productos agrícolas; todos estos elementos repercutieron en el desarrollo urbano de la ciudad, extendiéndose de los límites que había mantenido por casi 4 siglos. Esto trajo como consecuencia que un importante número de habitantes de provincia se establecieran en la Ciudad, lo que originó una demanda creciente de suelo urbano y vivienda que motivó varios proyectos, la mayoría de ellos, financiados por promotores privados provenientes de los estratos más altos del porfiriato que buscaban invertir sus capitales en bienes raíces.

La alta burguesía mexicana no se interesó en la adquisición de haciendas tradicionales, en cambio mostró un gran interés por la especulación con bienes raíces en los terrenos que el crecimiento de la ciudad fue generando. Este tipo de inversión no representaba ningún riesgo, por el contrario iba aumentando su valor⁸². Estos grupos supieron aprovechar las facilidades que dio el gobierno para la creación de estas nuevas colonias⁸³, conformados principalmente por extranjeros que radicaban en el país y algunos mexicanos⁸⁴.

El fenómeno de densificación de la Ciudad de México trajo como consecuencia la saturación del uso de suelo en el antiguo centro, y el crecimiento de fraccionamientos y conjuntos en la periferia de la ciudad. Esto se logró gracias al rápido crecimiento de la infraestructura urbana, sobre todo en los sistemas viales y el transporte colectivo, lo que posteriormente aceleró el proceso de expansión de la ciudad. Así las viviendas del centro de la ciudad dieron un giro a sus usos originales, ya que cambio de

⁸² María del Carmen Collado, *La Burguesía Mexicana. El emporio Braniff y su participación política 1865 – 1920*. México, Siglo XXI editores, 1987, p.69.

⁸³ Iniciativas como la desamortización de los bienes del clero en 1864, y todas las facilidades que dio el gobierno para la realización de los nuevos fraccionamientos, como la disminución de impuestos.

⁸⁴ Tal es el caso de Thomas Braniff, Julio Limantour, Porfirio Díaz hijo, Félix Cuevas y Rafael Dónde, que invirtieron parte de su capital en bienes raíces y otras ramas industriales. (Collado, 1987, 74).

vivienda residencial de tipo unifamiliar a vecindades, o simplemente se destruían los edificios antiguos para hacer viviendas nuevas⁸⁵.

El impulso constructivo de finales del Porfiriato, el crecimiento de la población de la Ciudad de México y el deterioro de los edificios coloniales; presionaron la demanda de vivienda hacia nuevos suburbios en los límites de la antigua ciudad. Este movimiento se había iniciado en la segunda mitad del siglo XIX, con la Las tendencias de desarrollo hacia el exterior de los límites antiguos de la ciudad fueron posibles gracias a la formación de estas “nuevas colonias”, teniendo como resultado de la última fase de este proceso de desarrollo colonias como Juárez, El Chopo, Cuartelito (Obrera), Condesa y Roma. Por su parte, las elites emigraron hacia la Colonia Juárez a partir de 1890 siguiendo los modelos urbanísticos franceses: amplias calles, espacios arbolados y el mejor equipamiento urbano.

La Colonia Juárez

Se ubica al norte de la colonia Roma, tiene características urbanas muy particulares, el eje de composición fue regido por la avenida Reforma, una vía diagonal que rompió con la traza ortogonal que había mantenido la ciudad de la herencia española. Esta disposición modificó también el tamaño y la forma de los lotes, ya que en la mayoría de los casos esta vía en diagonal ocasiona que la forma de las manzanas se proyectaran en forma de triángulos o cuchillas. En cuanto al tamaño de los lotes las dimensiones fueron mínimas, generando viviendas angostas de dos o tres plantas teniendo como atractivo las fachadas eclécticas, algunas de ellas se conservan en la actualidad. No existe una relación en cuanto a la continuidad de las avenidas o las calles hacia el sur, límite con la Colonia Roma. En cambio los fraccionadores de ésta, presentaron un proyecto urbano que en gran medida sirvió como referente para que se pudieran desarrollar las colonias que se formaron al poniente y al sur. Es así que colonias como la Roma norte y Roma, se observan sólo como una prolongación de los ejes que mantiene su vecina la Juárez.

Como característica urbana, esta colonia contaba con una glorieta al centro. Era la única plaza que a la vez funcionaba como glorieta, conocida como glorieta Washington (en la

⁸⁵ Martin, Op. cit. p. 25.

esquina de Dinamarca y Londres), aunque por sus dimensiones no representaba el espacio de una plaza.

Colonia Obrera

Al Oriente de la colonia Roma se ubica la colonia Obrera, que como ya se había mencionado se proyectó hacia el año 1899 y originalmente se llamaba El Cuartelito, pero no progresó. Fue hacia la segunda década del siglo XX que se genera ahí la Colonia Obrera. Urbanamente existe una relación con la Colonia Roma ya que las calles parecieran ser una extensión de la misma colonia hacia la Roma, con una ligera desviación al cruzar la avenida Cuauhtémoc. La proporción y dimensión de los lotes es parecida, aunque en la Obrera los lotes son mucho más pequeños. Los sectores sociales que las poblarían económicamente serían muy desiguales. En ambas Colonias se observa que las manzanas están cortadas en las esquinas en *pan coupé*.



En el siguiente plano se observa debajo del cuadrante VIII, en donde se encontraba el acueducto y el cruce de éste con la Calzada de la Piedad, probablemente el desarrollo de las colonias que se dieron hacia el sur de esta avenida, se adecuaron precisamente a esta condición.

Imagen 120. Plano de la Ciudad de México en 1900 elaborado por Luis de la Barra . AHDF.

En ambas colonias se puede ver que el desarrollo de las mismas se dio por etapas, básicamente son tres; en la primera (A), el proyecto urbano presenta manzanas de proporciones casi cuadradas, sumamente grandes, también en ambos casos se genera la propuesta urbana tomando como referencia la avenida que se ubicaba al norte, tomándola

como eje a partir del cual se trazan las calles y las avenidas. La avenida que se ubica al norte es la misma, Avenida Chapultepec para la colonia Roma, y Avenida Río de la Loza para la Doctores, la calle es continua, solo que tiene una ligera desviación precisamente en el cruce con la Av. Cuauhtémoc, tal vez esta desviación se debe al recorrido del acueducto de Chapultepec, y de ahí se deriva que no sean las calles de una colonia a otra totalmente rectas. Pero en ambos casos el trazo de las manzanas es paralelo a la avenida que está al norte.

La segunda etapa (**B**) se empieza a desarrollar al sur, las dimensiones y proporciones de las manzanas cambia, ahora son rectangulares y de dimensiones empiezan a reducirse. En la tercera etapa (**C**) que se desarrolla de nuevo al sur, en ambos casos hasta el límite con el río de la Piedad, borde natural de la ciudad hasta las primeras décadas del siglo XX. Aquí se observa un fenómeno de densificación del suelo urbano, manzanas con proporciones de 3:1, lotes con dimensiones mínimas. Hacia 1922 se empieza a consolidar la Colonia Obrera y muchos de los esquemas urbanos y arquitectónicos son aplicados en ambas colonias. Estas colonias se desarrollaron en el período pos revolucionario, y arquitectónicamente se mantienen los mismos estilos, siendo el más socorrido el art decó y el funcionalista.

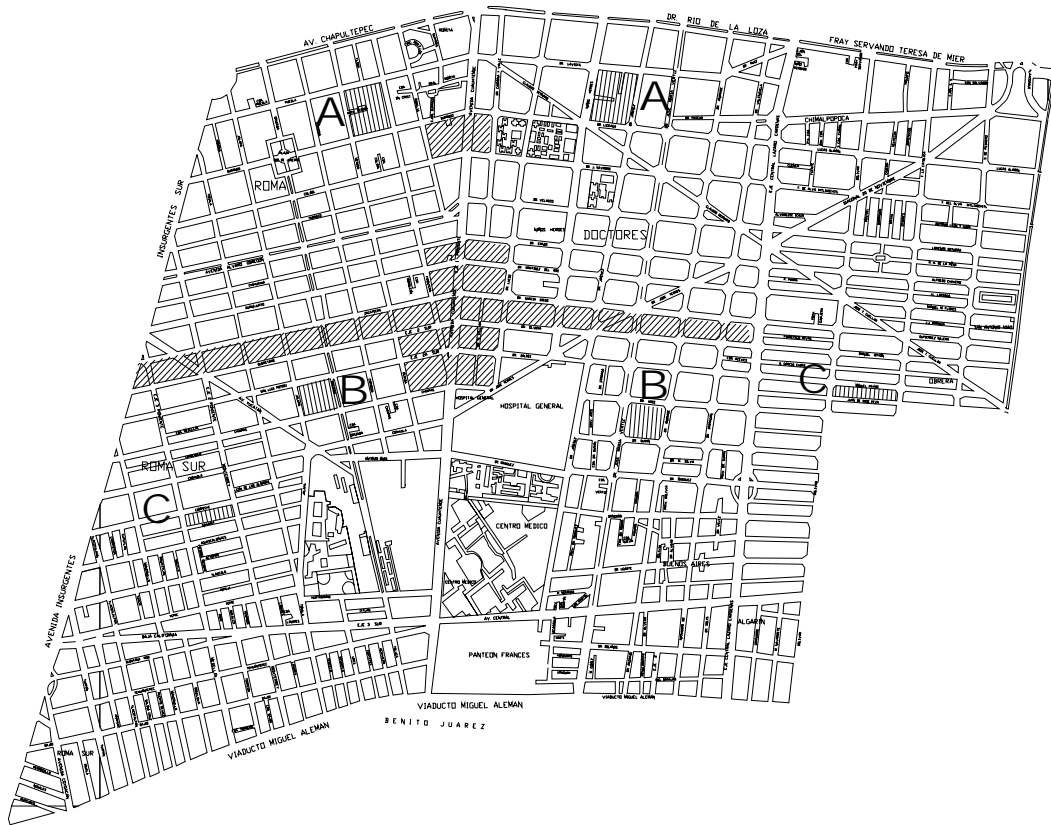


Imagen 121. Plano de las Colonias Roma y Doctores en las que se observan las semejanzas urbanas entre ambas colonias. Elaborado por A. Contreras.

La solución de planificación urbana de la Colonia Obrera, a cargo de Bruno García Lozano fue la misma que posteriormente se aplicó en la Colonia Roma Sur hacia 1923, con lotes pequeños hasta llegar a las dimensiones mínimas. Al ser los mismos promotores explotaron al máximo soluciones como las que se presentan en el siguiente plano.

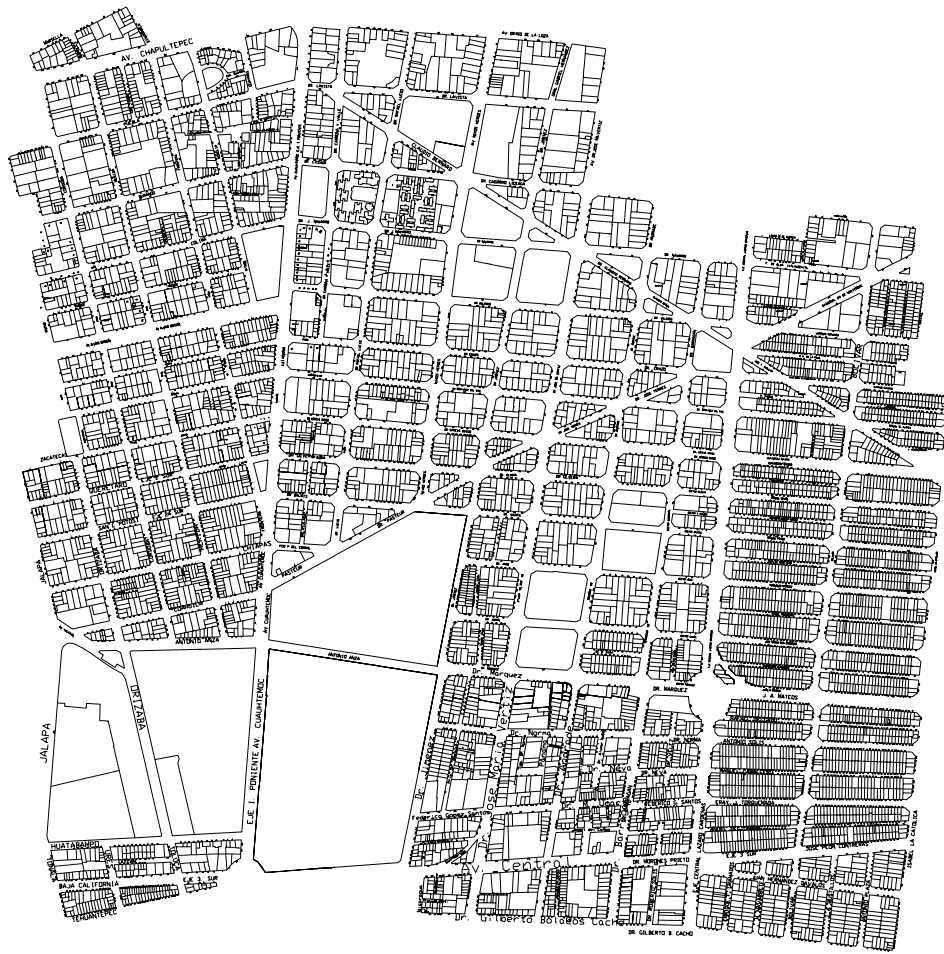


Imagen 122. Plano catastral de la zona colindante entre las Colonias Roma y Doctores

Colonia Condesa

La Hacienda de la Condesa fue construida en 1610 por Juan Hernández Mellado. En 1646 la viuda de Hernández Mellado la vende a Teresa Calar de Airolo, quien la conservó hasta 1704. En este año su heredero José Mateo Guerrero Dávila, la ofrece en remate, queda en propiedad del Conde de Miravalle, una de las personas más importantes y ricas del virreinato. La tercera poseedora del título nobiliario, la condesa María Magdalena Dávalos de Bracamonte y Orozco, contrajo matrimonio en 1720 con Pedro Antonio de Trebuesto y Alvarado, tuvieron varios hijos, la menor María Antonieta, fue la esposa de Pedro Romero de Terreros, primer Conde de Regla. Al morir María Antonieta se erigió la glorieta que

lleva su nombre, actualmente la glorieta de la Cibeles. De 1816 a 1822 la hacienda se dio en arrendamiento a Antonio Batres, ministro del Ejército y Hacienda. En 1823 la heredera del último Conde de Miravalle vende la hacienda a Merced Trebuesto de Serrano, quien 4 años después la vende a Josefa y Arturo de Batres.

El 13 de diciembre de 1841 Antonio Batres, albacea y esposo de la señora Batres, vendió la finca a los hermanos Joaquín y Estanislao Flores. En el documento que acredita esta venta se mencionan varios terrenos entre ellos destacan los Potreros de la Piedad, el de El Ahuehuate y el de En Medio. Después agregaron los potreros de Romita, así como varios terrenos de reducidas extensiones. Los Hermanos Flores realizaron la propuesta de un proyecto completamente innovador en México, el de *la ciudad lineal*, una propuesta inspirada en la ciudad lineal española. Un desarrollo urbano que se desenvolvería en torno a las vías del ferrocarril, que son el eje para la disposición del trazado de las manzanas. Esta colonia estaba proyectada para que se desarrollara al sur de la Av. Chapultepec, en lo que actualmente es la avenida Oaxaca en la Colonia Roma Norte.

Por lo tanto lo que proponen los urbanistas mexicanos como ciudad lineal, fue la concepción de un asentamiento organizado en torno a un núcleo central, en este caso una vía de tren, lo que permitía un desarrollo lineal y no se concentraban edificios en determinados puntos. La calle principal es por donde pasa el tren, aunque es importante señalar que en ese momento no había automóviles. Se consideran las áreas verdes como espacios importantes.

En el Folleto de venta de terrenos de la Colonia Santa María la Ribera, se describen los dos proyectos que propone la compañía de los hermanos Flores para fraccionar estos espacios urbanos, definiendo lo siguiente *“Un hábil ingeniero ha levantado el plano del lugar, distribuido en manzanas regulares, con espaciosa calles trazadas a cordel; y en el centro, una alameda, un mercado, un templo que servirá de parroquia con habitación para el párroco, y una casa destinada a la educación de los niños. En la hacienda de la Condesa y en el sitio donde se encuentran la estación del camino de fierro, se ha proyectado una población, dividida en manzanas regulares y con anchas calles, y a las orillas del mismo*

camino de fierro, desde donde corre por tierras de la reja hasta enlazarse con la población de que antes hablábamos”.

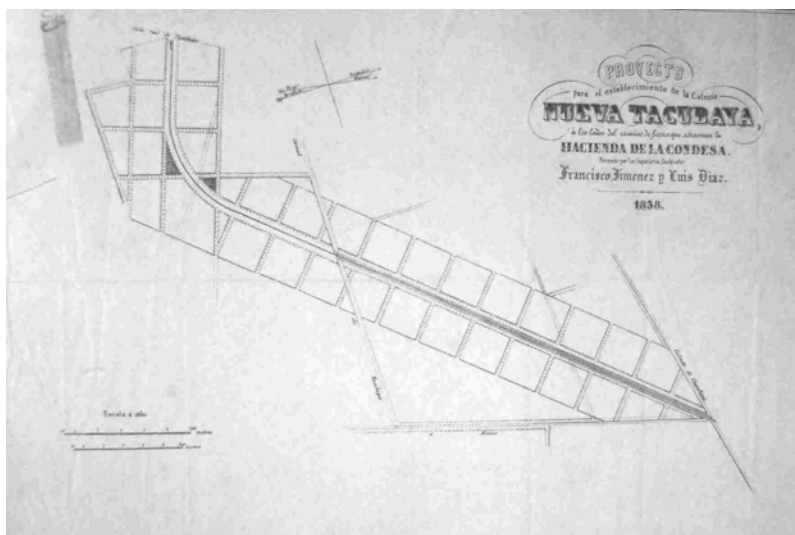


Imagen 123. Proyecto para el establecimiento de la nueva Colonia Tacubaya, en los terrenos de la Hacienda de la Condesa. Proyecto elaborado por los hermanos Flores y el levantamiento lo realizaron los ing. Francisco Jiménez y Luis Díaz, 1858. Fuente: Atlas histórico... Op cit. Pág- 339.

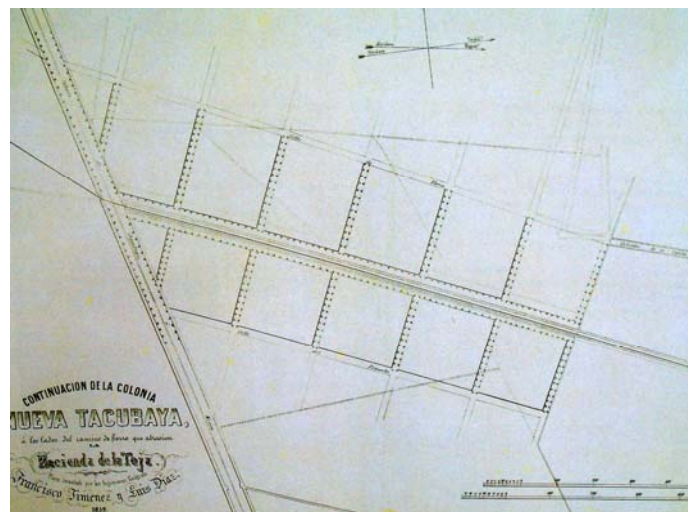


Imagen 124. Proyecto para el establecimiento de la nueva Colonia Tacubaya, en los terrenos de la Hacienda de la Teja. Fuente: Atlas histórico... Op. Cit. Pág- 339.

En el proyecto se distinguen calles amplias con el sembrado de árboles en los extremos. Este proyecto no prosperó, ya que las autoridades nunca dieron su aprobación, en reiteradas ocasiones los empresarios solicitaron a las autoridades el apoyo para el suministro del agua, mismo que les fue negado. Ante tal situación los hermanos Flores deciden vender

estos terrenos al señor Vicente Escandón Garmendia en 1869, y se dedican al proyecto de la Colonia Santa María la Ribera. A pesar de que este proyecto no se materializó, sin duda, refleja la influencia de las nuevas tendencias urbanas que paralelamente se desarrollaban en Europa.

El 14 de Julio 1873, el licenciado Rafael Martínez de la Torre (fraccionador de la colonia Guerrero en 1874), vendió a Vicente Escandón la mitad de la hacienda de la Condesa. Los linderos o límites que se señalan en este documento⁸⁶ son los siguientes:

“ por el oriente, con la calzada de la Piedad que parte de la garita de Belem y termina en dicho pueblo: por el poniente con la calzada o el camino nacional que de la garita de Chapultepec va a Tacubaya y con esta misma ciudad: por el sur con el río que va de Tacubaya a la Piedad; y por el norte con el camino nacional de los Arcos de Chapultepec al Salto del Agua y con el potrero de Romita, hoy de Lascuráin”.

Los Escandón tenían en esa época una reconocida estabilidad económica y una posición social muy elevada. Por ejemplo Guillermo de Landa y Escandón, sobrino de Vicente Escandón, fue Gobernador de la ciudad de 1900 a 1903, al morir Vicente Escandón, queda intestado siendo su hijo Alejandro María Escandón el albacea de los hermanos, realiza la venta de la hacienda de la Condesa y 300 lotes de la que ya denominaban colonia Escandón a Manuel Romero Rubio.

En 1902 Alejandro Escandón vende a los señores Echegaray y Calero Sierra los terrenos del Potrero de la Romita y el pueblo de Romita. Un año después es vendida a los empresarios Edward Walter Orín, el ingeniero Casius Clay Lamm, su hijo Lewis Lamm y el señor Pedro Lascurain, quienes realizan el proyecto de urbanización, construcción y venta de las viviendas de la Colonia Roma.

Nuevas Colonias. En esta tercer etapa fueron tantas las colonias que empezaron a crearse, que muy pronto se saturó el mercado, muchos de estos nuevos desarrollos no cumplían con las normas básicas de urbanismo ni de saneamiento generales, además de que no contaban

⁸⁶ AHDF, 1980, legajo 98, f.388 – 395.

con los servicios urbanos, por lo que las autoridades del Ayuntamiento se vieron obligadas a definir cuáles debían ser los planteamientos mínimos a los que deberían sujetarse las nuevas colonias. Para el año de 1900 las autoridades del Ayuntamiento elaboraron las ***Bases Generales de Trazo e Higiene*** a las que debían sujetarse los nuevos fraccionamientos construidos a partir de ese año⁸⁷, en el que se establecen 15 puntos en donde básicamente se propone lo siguiente:

***BASES GENERALES DE TRAZO E HIGIENE A QUE DEBEN SUJETARSE LAS
NUEVAS COLONIAS EN EL DISTRITO FEDERAL:***

1ª. La mayor parte de las calles de la colonia, deberán ser de veinte metros de ancho, en ningún caso tendrán menos, pero en las líneas en donde se provee que la circulación sea mayor tendrán treinta metros.

2ª. Las cuales tendrán por regla general 100 metros de longitud.

3ª. Todas las esquinas estarán cortadas en pan-coupé que se trazará, marcando un punto sobre cada uno de los dos alineamientos. La línea que una los dos puntos así marcados, será la que limite las fachadas en pan-coupé .

4ª. Se trazaran dos o más calles diagonales de treinta metros de amplitud, que siga una distancia de 45° aproximadamente, sobre la dirección general de las calles.

El objetivo de esas calles diagonales, es el de acortar las distancias entre dos puntos lejanos y por esto, el trazo de dichas calles se hará, teniendo en cuenta la circunstancia de que se debe favorecer más el acceso a los puntos que, como mercados, templo, oficinas públicas, estaciones de ferrocarril u otras, son puntos de reunión.

5ª. En el punto de intersección de dos calles diagonales con las normales, se proyectará una simple plaza, cuya extensión superficial sea por lo menos igual a la de dos manzanas con sus calles adyacentes.

6ª. Por cada 10 manzanas que haya en la colonia, se dejará libre para plazuela destinada a jardín, una extensión de terreno igual a la de la manzana con sus calles adyacentes.

7ª. Por cada 30 manzanas se dejará también otra plazuela igual, destinada a mercado.

8ª. Por cada 5 manzanas, el propietario deberá a las autoridades un lote para escuela que estará situado precisamente en esquina y que no tenga menos de 25 metros de cada lado.

9ª. En el punto que las autoridades elijan, el propietario cederá un lote para estación de bomberos.

⁸⁷ *Bases Generales de Trazo e Higiene a que deben sujetarse las nuevas colonias.* 13 de marzo de 1900. Firmado por Ángel Zimbron, Presidente del Ayuntamiento.

10ª. Por cada 10 manzanas o menos, el propietario cederá otro lote para estación de policía y situado en el punto que las mismas autoridades juzguen conveniente.

11ª. Si las autoridades lo juzgan conveniente, el propietario cederá un lote para teatro.

12ª. Los lotes y terrenos que se acaban de citar, podrán destinarse a los objetos para los cuales el propietario los ceda, en ningún caso se les dará otra explicación, porque si esto se intentara alguna vez, el propietario tendrá derecho a exigir la devolución del terreno, con las construcciones, que tengan o que levantan en cualquier tiempo.

13ª. En la parte expositiva del proyecto de la Colonia se desarrollarán los elementos con que se cuenta para proveer de agua a las personas que edifiquen en los terrenos que se trata de fraccionar.

14ª. En la misma parte expositiva, se detallarán los estudios que se hayan hecho, y a los elementos con que se cuenta para el desagüe de los terrenos y para la expulsión de las deyecciones humanas.

15ª. Nadie tendrá derecho a abrir calles privadas, sino el propietario de unos terrenos que lo fraccione y venda sin previa autorización, estará obligado a cercarlo todo, sin establecer comunicación con la ciudad o población, sino por medio de zaguanes convenientemente vigiladas y que no podrán permanecer nunca abiertos durante la noche.

Este proceso tan grande de crecimiento urbano en su momento fue considerado como “desordenado e incontenible”, como se menciona en el Boletín Oficial, en el texto denominado “El ensanche de la ciudad de México”⁸⁸, ya que casi cualquier persona que tuviera dinero podía iniciarse en el campo inmobiliario. Fue tan grave el problema que las autoridades no tuvieron la capacidad para dotar de los servicios urbanos básicos a todos estos nuevos fraccionamientos, por lo que se dispuso que únicamente las colonias que hubieran solicitado autorización para su formación y esta hubiera sido aceptada serían a las que se les darían los servicios.

⁸⁸ AHDF, Boletín de 1909, No. 8.

Es así como se establece que cumpliendo estas condiciones se les dotaría de los servicios. Por lo que se publicó en la Gaceta Oficial del Distrito Federal una lista de las colonias autorizadas⁸⁹ tanto los nuevos conjuntos urbanos que cumplieran con las disposiciones en la municipalidad de México como en el Distrito. La finalidad era la de garantizar a quienes adquirieran terrenos, lo hicieran en colonias admitidas con los requisitos indispensables y no se dejaran sorprender comprando en colonias en las que no iban a contar con los servicios de luz, agua y drenaje. Bajo estas condiciones se obligó a los empresarios a que ellos absorbieran parte del gasto que implicaba introducir los servicios a los nuevos fraccionamientos y las autoridades se los pagarían en plazos o se les tomaría a cuenta de pago de impuestos

Esta lista da un total de 27 colonias aprobadas a diferencia de las que enlista María Dolores Morales que son 31. La diferencia no está sólo en las cuatro supuestas colonias que faltan, sino que incluso no coinciden las listas. Probablemente esto se deba a dos factores; el primero que muchas colonias empezaron a urbanizarse sin la previa autorización por parte del Ayuntamiento, y en segundo lugar a que muchas de las “nuevas colonias” son la ampliación de las que ya estaban formadas.



Figura 125 Boletín Oficial del Consejo Superior del DF. 1909.

⁸⁹ AHDF. Ramo Colonias, Aviso de Expediente 19. *Boletín Oficial del Consejo Superior de Gobierno del DF*. Tomo XII, NUMERO 3. **LAS COLONIAS DE LA MUNICIPALIDAD DE MÉXICO**. Informe que rinde el C. Juan Yúdice, archivero del ayuntamiento de México, al ciudadano Secretario de esta corporación.

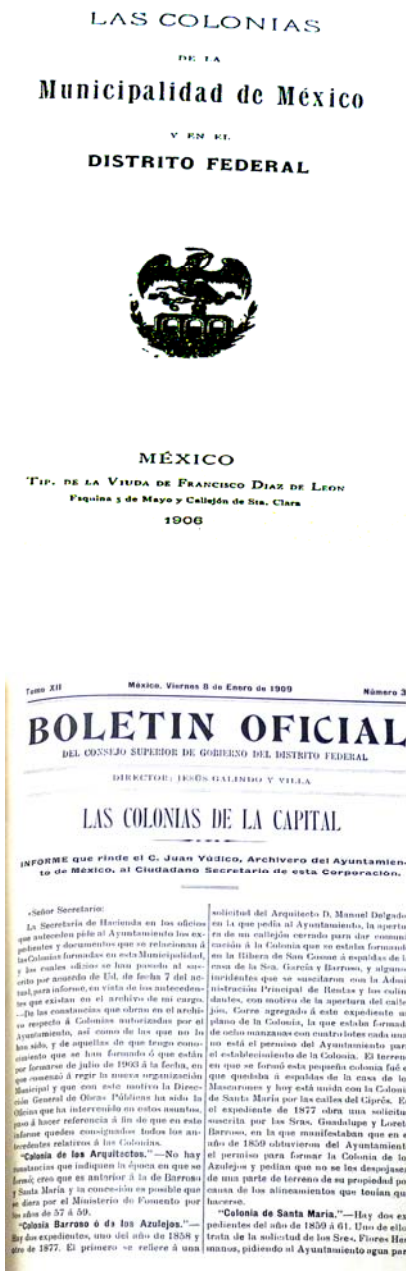


Imagen 126 y 127. Portada y texto del documento que contiene la lista de las colonias acreditadas por las autoridades.

1. Colonia de los arquitectos 1957 – 59
2. Colonia Barroso o de los Azulejos 1858 y 1877
3. Colonia Santa María de la Ribera 1859 – 61
4. Colonia Guerrero 1873-74
5. Colonia de la Teja o Juárez 1882
6. Colonia Violante o Tepito 1882
7. Colonia Morelos 29 de septiembre 1886
8. Colonia Progreso 21 de mayo 1884
9. Colonia de la Candelaria Atlampa 1888
10. Colonia de la Indianilla 1889
11. Colonia Hidalgo 22 de marzo de 1889
12. Colonia del Rastro 13 de enero 1890
13. Colonia Vallejo 1886
14. Colonia San Rafael 1890
15. Colonia Díaz de León 23 de febrero de 1894
16. Colonia de la Vaquita 1894
17. Colonia Valle Gómez 11 de marzo de 1899 (no fue autorizada por el Ayuntamiento)
18. Colonia de la Bolsa (hasta el momento del informe no había sido autorizada)
19. Colonia del cuartelito 17 de febrero de 1899
20. Colonia de la Viga 1903
21. Colonia Bucareli (ampliación de la col. Atlampa Limantour)
22. Colonia del Chopo junio de 1903
23. Colonia del Triángulo el expediente aún esta en la oficina
24. Colonia Roma 30 de diciembre de 1902 El ayuntamiento aprobó el convenio
25. Colonia Roma sur a la colonia roma se le agregaron unos terrenos, pertenecientes a la colonia de la condesa y que están al sur de la de Roma, y tal vez por esta circunstancia se distinga esta parte por Colonia Roma Sur, no siendo más que la misma colonia Roma.
26. Colonia Condesa 30 de diciembre de 1902
27. Colonia nueva del Paseo 19 de junio de 1903
28. Colonia Cuauhtémoc 17 de septiembre de 1904
29. Colonia Scheibe- aun no se autoriza
30. Colonia Buenavista no hay constancia en el archivo. El suscrito cree que es la misma que hoy conocemos como Guerrero
31. Colonia Blanca 10 de septiembre de 1901
32. Colonia Romero Rubio 17 de marzo de 1907

Las Colonias que aparecen en este listado como autorizadas y no están contempladas en el listado de María Dolores Morales son: la Colonia el Progreso (1884), Colonia de la Candelaria (1888), Colonia Vallejo (1886), Colonia de la Vaquita (1894), Colonia Bucareli (1903), Ampliación de la Colonia Atlampa Limantour), Colonia del Triángulo (1903),

Roma sur, Colonia Nueva del Paseo (1903), Colonia Buenavista y Colonia Blanca (1901). Se menciona que las Colonias que hasta el momento de la publicación del Boletín no cuentan con la autorización por parte del Ayuntamiento son las Colonias de la Bolsa, Valle Gómez, Scheibe y el Cuartelito. En este documento las autoridades insisten a los ciudadanos que no compren en las colonias que no están en esta lista oficial. A raíz de esto se publican anuncios que se exhiben en los lugares más concurridos para que la población estuviera informada.

Un ejemplo de estos problemas fue el que sufrió la colonia el Cuartelito. El desarrollo tan lento de esta zona se debió básicamente al freno que pusieron las propias autoridades. En la siguiente imagen se muestran los avisos que publicaron las autoridades para que la gente no se dejara sorprender y no comprara terrenos en esta zona, ya que no contaba con servicios, y era una colonia que no había sido autorizada por el Ayuntamiento. En este aviso se menciona que por disposición oficial las autoridades no darán servicio alguno a esta colonia. Fue hasta los años veinte que se dio el desarrollo urbano de la zona formándose ahí la Colonia Obrera.

La Revolución trajo como consecuencia la aparición de un nuevo grupo social, los trabajadores y empleados con ingresos económicos medios y bajos, esto demandó la construcción de nuevas viviendas de menor costo y dimensiones menores a las ya existentes. Con esta nueva propuesta urbana se desarrollan colonias como la Hipódromo, Hipódromo Condesa y Escandón. La colonia *Hipódromo* tiene como límites al norte, la avenida Ámsterdam; al sur, la calle de Aguascalientes; al Oeste, la avenida Nuevo León y la calle de Saltillo y al Este la Avenida de los Insurgentes. Esta colonia se proyectó para la

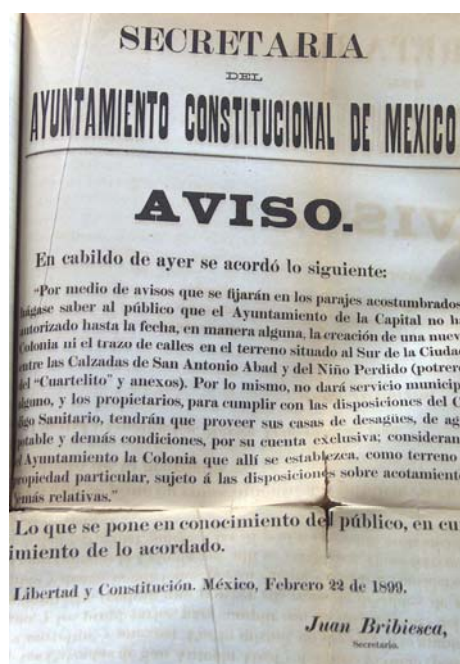


Imagen 128. AHDF. Ramo Colonias 519. Colonia el Cuartelito. Expediente 22. Febrero 22 de 1899.

clase media, en los terrenos que antiguamente eran de la Hacienda de la Condesa de Miravalle. Cabe señalar que en estos mismos terrenos ya se habían construido las colonias Roma y Condesa. La Colonia Hipódromo se establece en lo que era el Hipódromo de la Condesa, en terrenos que pertenecía a la distinguida sociedad de Jockey Club. Entre las cláusulas del contrato de compraventa se especifica que este terreno no puede tener otro uso que no sea hipódromo, en el se hacían carreras de caballos, actividades deportivas y finalmente carreras de autos.

En 1924 se cierra el hipódromo y se inicia el proceso de urbanización de la zona. Los fraccionadores en esta ocasión fueron el Jockey Club, la compañía de José G. De la Lama y el Sr. Raúl A. Basurto. El proyecto lo elaboró el arquitecto José Luis Cuevas (Porras, 2001: 76), en donde básicamente se toma como base del proyecto el espacio del propio hipódromo y sobre éste, a partir de un elipse se empieza el trazo de las calles y las manzanas.

En particular la colonia Hipódromo rompe con la ortogonalidad y la retícula que se había estado manejando en el trazo de las manzanas, ya que se generó a partir de dos elipses y un parque al centro.

El diseño urbano de esta zona fue una novedad para la época, ya que estaba formada por avenidas anchas con camellones arbolados, áreas verdes, fuentes, mobiliario urbano estilo art decó y un teatro al aire libre



Imagen 129. Plano “Sección Insurgentes Hipódromo. Propiedad de la Cía. fraccionadora y constructora del Hipódromo de la Condesa” Levantamiento de Ruíz del Moral D. en 1926.

7.3 ANTECEDENTES DEL ESPACIO GEOGRÁFICO DE LA COLONIA ROMA

El potrero de Romita, espacio donde se proyectó la Colonia Roma, antiguamente formaba parte de los terrenos de la Hacienda Condesa fundada en 1646, como se mencionó anteriormente. En el siguiente plano perteneciente al casco de la Hacienda se observan algunos caminos que conectaban este espacio con la Calzada de Chapultepec, dentro del proyecto de la Colonia Roma se convertirán en elementos urbanos que serán en parte los reguladores del proyecto. El camino que se encuentra al oriente así como la diagonal que atraviesa las huertas del extremo nororiente al surponiente, con el paso del tiempo se conservan convirtiéndose la primera en la Avenida de los Insurgentes y la diagonal será la Avenida Oaxaca.

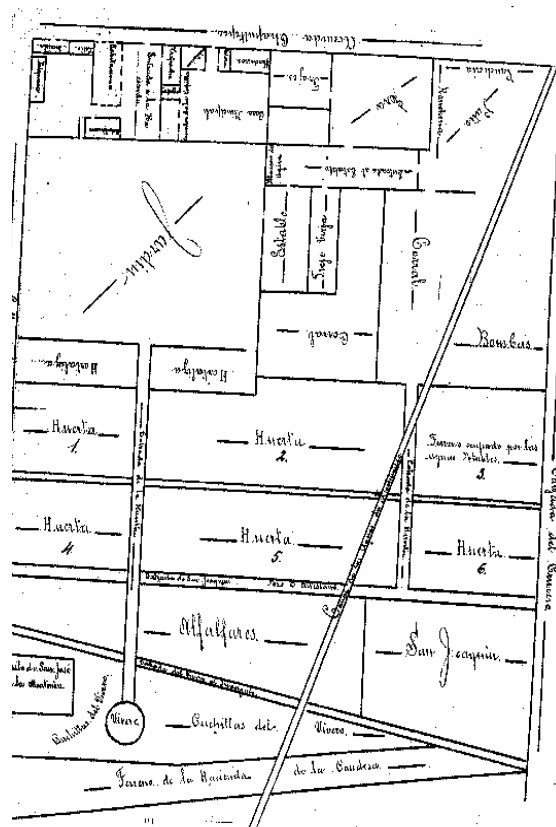


Imagen 130. Plano esquema de la Hacienda de la Condesa, Fuente: Jeannette Porras, Condesa Hipódromo. Clío 2001. Pág. 22.

Ya en planos de mediados del siglo XIX se distinguen tres caminos importantes que son los que comunican a la Hacienda de la Condesa con la Ciudad de México, estos son los que posteriormente se convertirán en la Avenida de los Insurgentes, Avenida Oaxaca y la Avenida Álvaro Obregón. La Calzada de Chapultepec era el antiguo camino que desembocaba en los Arcos de Belén parte del acueducto cruzaba toda esta calzada. La Calzada de la Piedad en planos del siglo XVII ya aparece, de hecho en este cruce de la Calzada de Chapultepec con la calzada de la Piedad se encontraba una Garita.

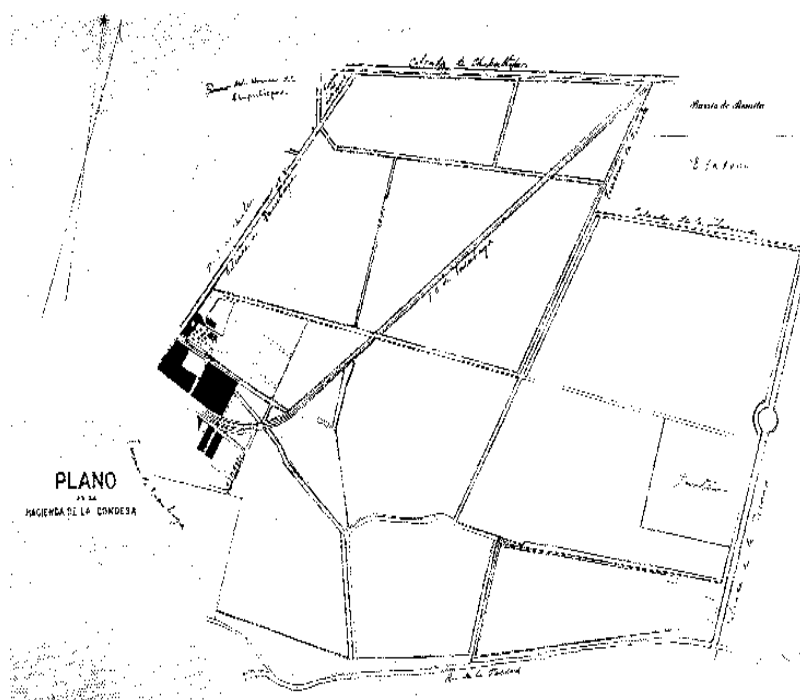


Imagen 131. Plano e la Hacienda de la Condesa.

En este plano además de esos tres caminos que son elementos reguladores del desarrollo urbano, se distingue también en el extremo oriental del plano el Panteón de la Piedad, espacio importante dentro de la zona del cual se hablará más adelante; por último al sur el límite natural de la municipalidad de México, el río de la Piedad.

Esta hacienda mantuvo sus límites hasta el siglo XIX, cuando Antonio Batres último propietario de la Hacienda vendió la finca a los hermanos Joaquín y Estanislao Flores, quienes unos años después proyectaron la formación de una colonia para esta zona. Al no aprobarles el proyecto las autoridades los hermanos Flores deciden vender estos terrenos. Fueron vendidos a Alejandro María Escandón, hijo de Vicente Escandón quien fraccionó la colonia del mismo nombre. Posteriormente una parte la vendió al Banco Mutualista y de Ahorros que también había comprado una considerable extensión de terreno de la ex

hacienda de la Condesa, conocida como Santa Catarina del Arenal⁹⁰. Posteriormente pasaron a manos de los señores Echegaray y Calero Sierra hacia 1902, y finalmente los vendieron a más del doble del precio original a las compañías fraccionadoras “Condesa S.A.” y “Terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A.”. Dichas compañías se ocuparon de trazar el proyecto que había sido destinado para construir las colonias más grandes y modernas de la capital⁹¹.

Los primeros fraccionamientos que se empiezan a desarrollar hacia la segunda mitad del siglo XIX, mantienen un esquema urbano que sigue respetando la traza urbana cuadrículada. La creación de la Calzada del Emperador y después Paseo de la Reforma construida en 1865 por Maximiliano para unir el centro de la Ciudad con el castillo de Chapultepec. Esta gran avenida se proyecta en diagonal es el elemento a nivel urbano que viene a romper con el esquema tradicional de la traza ortogonal. A partir de este cambio urbano las colonias que se proyectan se propondrían a realizar cambios en la traza buscando nuevas soluciones.

Mientras se seguían formando diversas colonias para las clases acomodadas y clases medias como Arquitectos, Santa María y San Rafael, posteriormente emigraron las clases dominantes hacia la Colonia Juárez a partir de 1890, siguiendo los modelos urbanísticos franceses, con espacios arbolados y el mejor equipamiento urbano. En el extremo contrario existían los barrios populares como Tepito y la Candelaria de los Patos. Al romper con el esquema tradicional de los patrones españoles, se adoptan elementos de arquitecturas europeas y estadounidenses. En este período las tendencias internacionales apuntaban a la formación de las llamadas “Ciudades jardín”, *en donde se planteaban elementos que intentarían borrar el penoso recuerdo de las llamadas company towns*⁹², *es decir, las ciudades de las compañías*, sobre todo inglesas, consecuencia del período industrial⁹³

⁹⁰ Jeannette Porras, Condesa Hipódromo, México, Clío, 2001, p.24.

⁹¹ Manuel Perló, en **La Ciudad y sus barrios**, de José Luis Lee (compilador), México, UAM, 1994, p.159.

⁹² Al hacer referencia a el penoso recuerdo de las company towns, Chueca Goitia hace referencia a que estas ciudades “...se desarrollaron cerca de los lugares de extracción de las materias primas: minas, bosques, etc. Los que ahí habitaban, en cabañas o chozas, no tenían derechos civiles ni instituciones legales de ninguna clase. Vivían sujetos a la tiranía de un agente de la compañía, del que dependían para todas sus necesidades” (Chueca, 2000:177).

⁹³ Chueca, Op. cit. p. 176.

7.4 Origen, desarrollo urbano y expansión de la Colonia Roma

La Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec⁹⁴ fue la encargada de emprender el proyecto de fraccionar el potrero de la Romita⁹⁵. Eduard W. Orrín, gerente y representante legal de la “Compañía de terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A.” presenta a él Ayuntamiento una propuesta para poder urbanizar una nueva colonia, declarando lo siguiente:

“La compañía que represento ha adquirido el Potrero de Romita, al sud oeste de la ciudad, con el propósito de construir una colonia dotada de todos los elementos de comodidad e higiene que aconsejan los progresos modernos, y ha proyectado al efecto la distribución de calles y manzanas en la forma que muestra el plano que debidamente acompaño.”

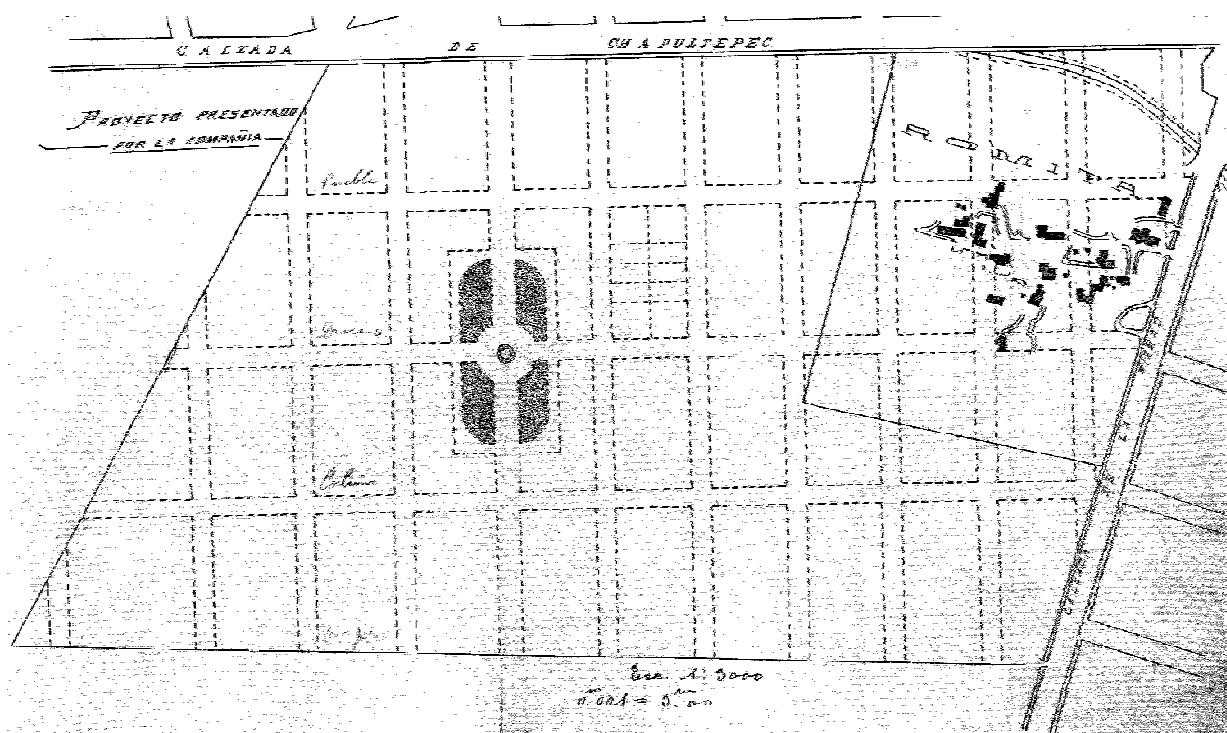


Imagen 132. Proyecto Original presentado por la compañía como propuesta de distribución de manzanas y organización de los lotes. AHDF. Ramo Ayuntamiento, Sección Colonias, Volumen 519, legajo 1, Año 1902, Núm. de expediente 25, foja 4.

⁹⁴ Formada por el empresario Edward Walter Orrin (Inglés), el ingeniero Casius Clay Lamm, su hijo Lewis Lamm (norteamericanos) y el Sr. Pedro Lascuráin (mexicano).

⁹⁵ AHDF, Ramo Colonias, 1858 – 1907.

En este documento se hace referencia a que la compañía estudió muchos proyectos y se optó por el que presentó para la aprobación del Ayuntamiento, en el que se propone el trazo de las manzanas perpendiculares a la Calzada de Chapultepec, quedando una forma regular, y que sean de dimensiones apropiadas para la distribución en lotes, y que sean fáciles de edificar. En este mismo documento la Compañía se obligaba con el Ayuntamiento a construir a sus expensas, las atarjeas siguiendo el proyecto de saneamiento general de la ciudad, y los pavimentos y banquetas hechos de cemento o de asfalto, o de otro material que asegure su duración por largo tiempo, así como de colocar una tubería de fierro o de barro para el agua potable.

También se especifica que la Compañía con el fin de “hermosear” la colonia, cede una manzana para la formación de un parque, cuyos árboles y plantas serán proporcionadas por la misma compañía. Las dimensiones de esta manzana son de aproximadamente 120 metros de ancho por 225 metros de largo. Se dispone también donar un lote para la edificación de una Inspección de policía o para otros servicios públicos. En este escrito se solicita que se autorice a la colonia fraccionar en los lotes del Potrero de Romita; Aprobar el trazo de las calles que contiene; Aceptar la Inspección de Policía o para otro servicio público; y por último solicita por parte de las autoridades dé el servicio oportuno de Alumbrado y vigilancia necesarios. Prácticamente este territorio ya estaba delimitado, por lo tanto el espacio urbano quedó confinado a los límites del polígono formado por la Avenida Chapultepec, Calzada de la Piedad (actualmente Av. Cuauhtémoc), Av. Jalisco (Álvaro Obregón) y por la Avenida Veracruz (actualmente Insurgentes), polígono que ya estaba definido 5 décadas atrás.

El plano original del proyecto de la Roma presenta un diseño muy original, en comparación con las colonias que se habían creado antes, ya que presenta el proyecto de un espacio abierto al centro, amplias calles y sobre todo una propuesta de lotificación, quedando a la vista que se ofertaban terrenos de diferentes dimensiones, por lo tanto de diferentes costos. El plano sólo especifica que es el “*Proyecto presentado por la Compañía*”, pero no se determina quién lo elaboró, aparece la escala que es 1:9000, y esta medida esta en metros, los planos de las colonias anteriores aparecen todavía en varas.

En este plano se hace una propuesta de 44 manzanas rectangulares cuya proporción es de 2:1; seis de estas manzanas al estar confinadas en un polígono irregular quedan cortadas formándose manzanas más pequeñas de formas triangulares o polígonos irregulares. El Barrio de la Romita se incluye en la propuesta urbana, se representa una proyección de la zona y la ubicación de unas cuantas construcciones en la zona. En este plano también se distingue la propuesta en cuanto a la nomenclatura de las calles, se observa que las que están dispuestas de oriente a poniente y viceversa, ya tienen nombre de norte a sur y son las calles de: Puebla, Durango, Colima y Jalisco. Esta nomenclatura se respetó.

La propuesta presentada por la Compañía fue rechazado por las autoridades del Ayuntamiento, firmando el acuerdo el propio secretario de Obras Públicas Miguel Ángel de Quevedo el 4 de Febrero de 1902, argumentando lo siguiente:

“La Comisión de embellecimiento ha estudiado el asunto con la atención debida y cree que no es de aceptarse el proyecto de trazo de calles que la Compañía presentó, pues en concepto de la Comisión, debe procurarse que la dirección de las calles de la nueva colonia corresponda a la prolongación de las calles que se encuentran a las inmediaciones, y esta circunstancia impulsó a la Comisión a formar otro proyecto que reuniera esta condición, habiéndose hecho con tal motivo varios estudios que se acompañan, entre los cuales se ha considerado aceptable el marcado con el núm. 1, en el cual la nueva ciudad se encuentra limitada por el perímetro marcado con las letras A, B, C, D, E y F.

La misma comisión creyó conveniente dirigirse a la Sección de Comunicaciones con objeto de consultar su opinión sobre el trazo de la Colonia, por encontrarse ésta limitada por las Calzadas de Chapultepec y de la Piedad, las cuales dependen del citado Ministerio y es por donde tendrían salida las calles de la Colonia, habiendo contestado la Secretaría en el oficio que se acompaña que estima que el proyecto núm. 1 es el aceptable.

Por lo anteriormente dicho la Comisión somete a aprobación los siguientes puntos:

1ª. No es de aceptarse el proyecto que para la distribución de calles en la colonia de la “Compañía de Terrenos de la Calzada de Chapultepec S.A.” ha presentado al ayuntamiento Don Eduardo W. Orrín, sino que el trazó de calles deberá sujetarse al que señala el plano adjunto marcado con el Núm. 1 y a las demás condiciones relativas a la urbanización de los terrenos a que se trata.

2ª. Pase este expediente a la Comisión de Hacienda para que unida a la de Obras Públicas proponga las bases que sean más convenientes para la formación de la Colonia.

3ª. Hágase saber al interesado el acuerdo.

La Comisión de Obras Públicas, tan solo un mes después de haber hecho la petición Orrín, elaboró cuatro propuestas que modificaban el proyecto original, de las cuales por unanimidad en la sala de cabildos, se votó por el primer proyecto. El único elemento urbano que se mantiene en los cuatro proyectos es el de mantenerse separados del barrio de Romita, en todos los planos aparece perfectamente limitado. La Comisión de embellecimiento estudió la propuesta del Sr. Orrín y la rechazó, considerando que era importante procurarse que la dirección de las calles de la nueva colonia correspondiera a la prolongación de las calles que se encontraban a las inmediaciones y esta circunstancia impulsó a la Comisión a formar otro proyecto que reuniera esta condición. Por lo tanto se tuvieron que elaborar varios estudios que se presentaron y con base en estos lineamientos a continuación se describen brevemente estas cuatro propuestas urbanas.

Proyecto Número 1.

Conformado por 26 manzanas de proporciones cuadrangulares, de proporción 2:1.5, con un espacio central proyectado como una gran plaza. Se propone seguir el trazo de las calles de forma paralela a la Calzada de Chapultepec. Influencia muy clara al norte de la colonia Juárez, de la cual se retoma la proporción para el ancho de las manzanas y al oriente la influencia de la colonia de los Doctores, de la que se adopta el largo de las manzanas. Propuesta firmada en el margen inferior izquierdo por el Ing. Miguel Ángel de Quevedo.



Imagen 133. Propuesta 1

Proyecto Número 2. Propuesta conformada por 35 manzanas, de proporciones rectangulares, proporción 2:1, y se mantiene la idea de mantener una plaza al centro. Un espacio jardinado dividido para generar cuatro secciones. Al ser más angostas las manzanas permiten tener mayor número de lotes.



Imagen 134. Propuesta 2

Proyecto Número 3. Propuesta de 35 manzanas, de proporciones rectangulares, con la misma disposición del proyecto número dos, la diferencia es que en este no se proyectó un espacio jardinado o una plaza.

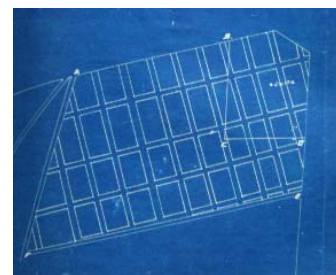


Imagen 135. Propuesta 3

Proyecto Número 4. Se plantea prolongar las calles de la vecina colonia Doctores. Esta propuesta habría sido complicada ya que de las cuatro avenidas importantes que rodean a la colonia, ninguna habría sido paralela o perpendicular. La forma de las manzanas es romboide, de proporciones cuadrangulares. Esta distribución habría generado lotes de formas irregulares.

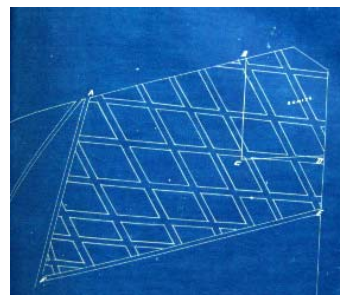


Imagen 136. Propuesta 4

En febrero de 1902 es cuando la Colonia Roma se incorpora al VIII cuartel de la Ciudad de México, en una propuesta elaborada por el Ing. Miguel Ángel de Quevedo.



Imagen 137. Proyecto elaborado por Miguel Ángel de Quevedo, en el que se incluyen las Colonias Cuauhtémoc, la del Paseo, Condesa y Roma.

En carta que Eduard Orrín envía al Sr. Presidente del Ayuntamiento se dice:

“La Compañía que represento está conforme con las modificaciones expresas en el dictamen a que se refiere el acuerdo de cabildos de 4 de febrero y trazará en consecuencia las calles de la ciudad con sujeción al plano número 1 mencionado. Además de demostrar su disposición de aceptar las indicaciones que la corporación tenga a bien hacer para mejorar que perfeccionen el proyecto de formación de la colonia”.

El proyecto aprobado plantea una disposición de las calles en forma perpendicular y paralela a la Calzada de Chapultepec y partiendo de las intersecciones de las calles de la Colonia Americana e Indianilla con las calzadas de Chapultepec y la Piedad. Esto permitía alineamientos más aceptables pues se generan las manzanas de forma enteramente rectangular, por lo tanto con lotes fácilmente divisibles.

El Ingeniero Roberto Gayol fue designado por el Ayuntamiento para que formara el proyecto de Saneamiento de la Colonia Roma y de la ejecución de la obra⁹⁶ el 16 de mayo de 1902. Lo que propone básicamente en este proyecto es un planteamiento de considerar la prolongación de las líneas que venían de la colonia contigua al norte, la Colonia Americana o del Paseo. Las medidas en las calles de esta colonia eran de 9 metros.

Se propone hacer el entubado del drenaje de aguas negras por la Calzada de Chapultepec de 700 metros y que tenga una pendiente suficiente para verter agua de oriente a poniente. Además se propone que mientras se realizan las obras de saneamiento para la Colonia Roma se terminará así con el problema de la acequia que se encontraba al norte y que producía mala imagen e insalubridad. El drenaje estuvo a cargo del ingeniero Roberto Gayol, pozos artesianos por el ingeniero Beltrán y Puga (uno de ellos se encuentra en la glorieta de Miravalle), la pavimentación estuvo a cargo de la compañía Barber Asphalt Co. y se ordenó la construcción de una línea de tranvías proveniente del Zócalo vía Oaxaca cuya terminal estuvo en una esquina de la calle de Álvaro Obregón.

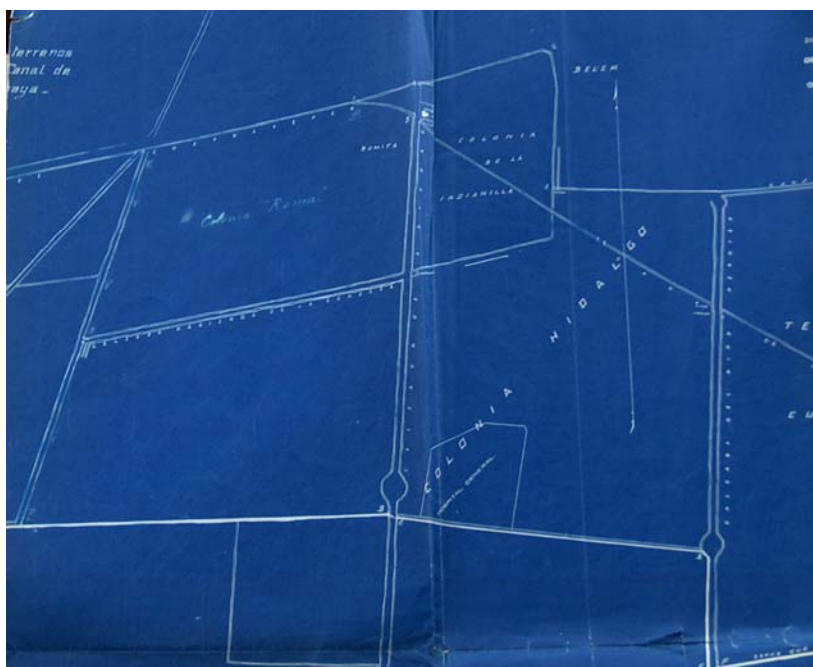


Imagen 138. Plano del proyecto de saneamiento elaborado por Roberto Gayol. Se propone la elaboración de un canal por la avenida Chapultepec que posteriormente en el extremo nororiente se une con el Canal de la Derivación. AHDF. Ramo Ayuntamiento, Sección Colonias, Volumen 19. Expediente 25.

⁹⁶ AHDF. Ramo Ayuntamiento, Sección Colonias, Volumen 19. Expediente 25.



Imagen 139. Plano de la Ciudad de México en 1900.

Fuente: Memoria del Ayuntamiento de 1900. Imprenta dirigida por R. Aguilar Vera.



Imagen 140. Detalle del plano en donde se observa el puente de la Piedad, y el brazo del canal que se conecta con el canal de la Derivación, que va a cielo abierto. También se distingue el área de las bombas para lavar las atarjeas.

El 19 de Noviembre de 1902 la Comisión de Obras Públicas y Hacienda, aprueba el convenio celebrado entre las comisiones de Hacienda y Obras Públicas y el Sr. Orrín, gerente de la Compañía; para establecer la “Colonia Roma” en el potrero de Romita al sudeste de la ciudad. De los acuerdos más importantes contenidos en el Contrato celebrado entre el Ayuntamiento y la Compañía se pueden mencionar los siguientes:

1ª. El ayuntamiento autoriza a la Compañía para establecer una Colonia Urbana en el Potrero de la Romita.

2ª. El trazo de las calles se sujetará al plano aprobado por el Ayuntamiento; pero las esquinas quedarán cortadas en pan-coupé de 4.25 metros de base.

3ª. Todas las obras de saneamiento, pavimentación y dotación y distribución de agua y plantación de arboleda que sean necesarias las ejecutará la compañía.

Se dará el servicio de alumbrado y limpia, una vez que en una calle estén construidas 8 casas por lo menos.

14ª. La Compañía cede al Ayuntamiento la propiedad de los terrenos para las calles de la Colonia y para el parque. Igualmente le cede la manzana que en el plano está marcada con el Núm. 20, para establecer en él un mercado público o para otros servicios que el ayuntamiento determine.

15ª. La compañía establecerá un parque en el lugar y de las dimensiones que indica el plano y establecerá arboladas en todas las vías públicas.

México 18 de diciembre de 1902.

A partir de este contrato es importante hacer algunas reflexiones. Como se había mencionado en el Capítulo anterior, a causa del crecimiento incontrolable de los nuevos conjuntos urbanos, hacia 1900 las autoridades se vieron obligadas a formular una serie de lineamientos mínimos que debían considerar quienes quisieran iniciarse en el negocio del mercado inmobiliario. Revisando estas reglas la Colonia Roma se acata cabalmente a estas bases. A escasos dos años de haberse publicado esta reglamentación, podría decirse que la Roma fue la primera que se hizo bajo una normatividad urbana.

Se obliga a los fraccionadores a que todas las manzanas de las colonias se corten en las esquinas en pan coupé, logrando así que los cruces de las calles fueran más anchos. Sin embargo el aspecto más importante se menciona en el tercer artículo, en donde queda perfectamente estipulado que todas las obras de saneamiento, pavimentación, dotación y distribución de agua, así como la plantación de árboles que sean necesarias las ejecutará la compañía. Siendo así las cosas, se limitaba el negocio inmobiliario sólo a aquellos que pudieran solventar estos gastos de equipamiento e infraestructura. El único servicio que

daría el Ayuntamiento sería el servicio de alumbrado y limpia, pero éste estaría condicionado hasta que al menos hubiera 8 casas construidas en una calle, de lo contrario no se daría el servicio.

Cumpliendo con el artículo 14, se cede una manzana para proyectar un parque, que se ha mantenido hasta la fecha, el parque Ramón López Velarde y también cede el terreno en el que se construyó el templo de la Sagrada Familia. La Iglesia de la Sagrada Familia se construyó con un estilo neorrománico y neogótico catalán, iniciada en 1910 en terrenos donados por Edward Orrin y Pedro Lascurain. El proyecto fue de José Gorozpe para los padres de la Compañía de Jesús. Suspendida entre 1913 y 1917, concluida en 1925. Consta de nueve naves con una torre central, en la portada cuenta con un rosetón y motivos florales diversos. Los vitrales del interior fueron realizados por la Compañía Italiana Talleri, establecida en México y el mural del ábside por el Padre Gonzalo Carrasco⁹⁷. En el bautisterio se encontraba la tumba del padre jesuita Agustín Pro, muerto el 1927 durante el conflicto Cristero y beatificado posteriormente.

En 1903, las autoridades de la ciudad otorgaron a “*La Compañía de terrenos de la Calzada de Chapultepec, S.A.*” el permiso de fraccionar los predios del Potrero de la Romita, fueron conocidos como Colonia Roma. Estas tierras, originalmente propiedad de la familia Lascurain, fueron compradas con anterioridad por la propia sociedad inmobiliaria⁹⁸ con un capital de \$800,000.00 pesos. Además de su participación en la inmobiliaria mencionada, Walter Orrin y Pedro Lascurain, junto con Porfirio Díaz Jr., conformaron “*La Compañía de la Colonia Condesa, S.A.*” y en sociedad con Cassius, Oscar y Lewis Lamm, constituyen “*la Compañía de la Colonia Roma Sur, S.A.*”. La presencia de estos últimos, accionistas a su vez de *la Compañía de la Colonia Roma S.A.*, dedicada a la construcción y venta de casas, incrementó la participación de las empresas. Sin embargo, la ausencia de Lascurain ocasionada por sus actividades políticas termina por delegar en los Lamm el negocio inmobiliario.⁹⁹

⁹⁷ Tavares, op. cit., p. 86.

⁹⁸ Representada por Pedro Lascurain, Gabriel Morton, Cassius C. Lamm, Edward N. Brown y Edward Orrin.

⁹⁹ Como lo demuestra el poder otorgado a Lewis Lamm el 13 de agosto de 1914. AHDF, Colonias, vol. 519.

El desplazamiento de la élite porfirista hacia zonas urbanas novedosas originó la ruptura con la tradición arquitectónica virreinal. La evolución estilística que se manifestó, tipificó un periodo profundamente influenciado por corrientes culturales similares de la alta sociedad europea, especialmente la francesa. La admiración por el viejo continente se traduce en grandes edificaciones de carácter ecléctico, con tendencias extranjeras, lo que representó el reflejo de una clase burguesa mexicana incapaz de crear un estilo propio y contemporáneo. La Roma no fue la excepción a esta tendencia urbanística, ya que el proyecto se desarrollaba siguiendo una traza ortogonal a partir de anchas avenidas, como lo son Avenida Jalisco y Orizaba, camellones arbolados, espacios abiertos, jardines y plazas.

Quizá la diferencia más relevante de este nuevo desarrollo urbano radicaba en la composición social de la colonia. Desde sus inicios la Roma albergó a una población heterogénea a diferencia de sus vecinas, como la Juárez en donde se concentró la elite porfirista. Lo que trajo como consecuencia que desde sus orígenes en la Roma se vendieran terrenos de diferentes dimensiones, dependiendo de las posibilidades económicas de los futuros propietarios. Como lo define el Dr. Manuel Perló “ *...En efecto muchas de las nuevas residencias fueron encargadas por algunas familias acaudaladas en México y financiadas por sus propios recursos, pero muchas otras estaban destinadas a estratos sociales menos encumbrados que dependían del crédito inmobiliario otorgado por el Banco Americano y la Compañía de terrenos de la Calzada de Chapultepec*”¹⁰⁰

Otra novedad fue la nomenclatura que, contra la tendencia romántica de la época en donde se ponía a las calles los nombres de los héroes de la patria o los artistas y poetas más destacados, o los nombres de flores y árboles, la nomenclatura de la Roma se basó en las ciudades de la República, haciendo frente a la europeizante Colonia Juárez con nombres de las capitales del viejo continente, se buscó darle un toque de nacionalismo¹⁰¹, aunque el cronista de la colonia asegura que la nomenclatura de las calles corresponde a las ciudades recorridas por el Circo Orrin, en dónde tuvieron gran éxito¹⁰².

¹⁰⁰ Perló, Op. cit., p .205.

¹⁰¹ Esta búsqueda del nacionalismo se ve reflejada en otras colonias como la Santa María que cambia sus nombres de árboles y motivos florales, por nombres de personalidades sobre todo literatos, así como alguno que otro prócer (Boils, 2005:48).

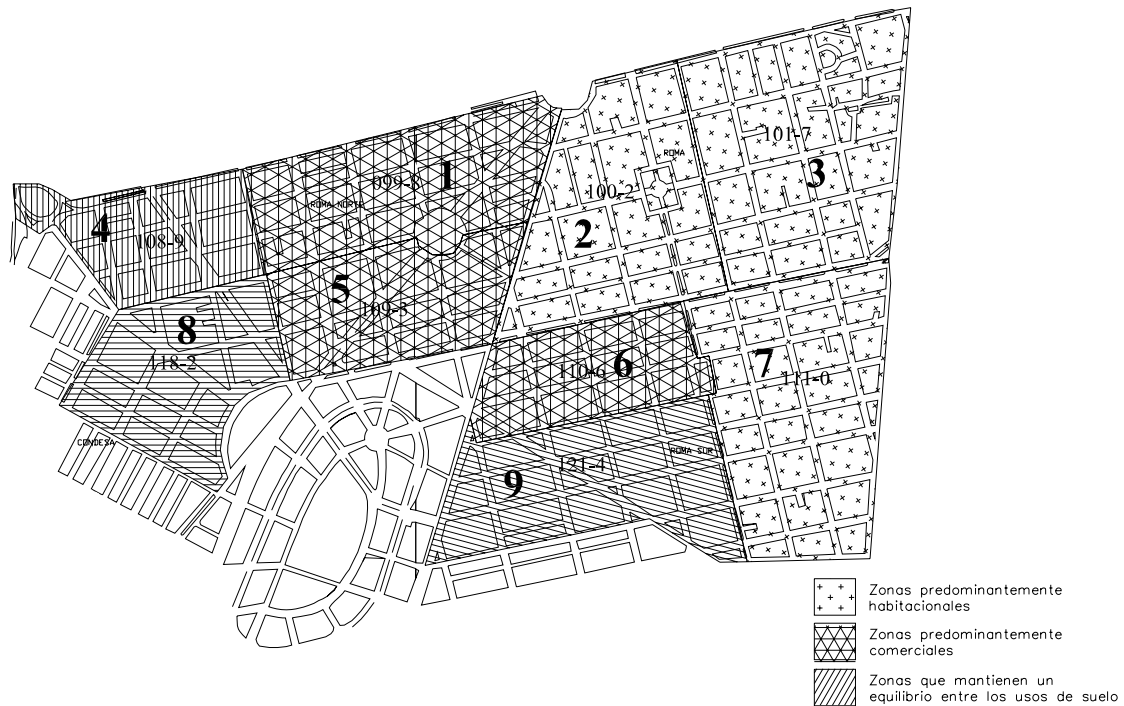
¹⁰² Tavares, Op. cit.,p.31.

CONCLUSIONES

Rodeando el perímetro del Centro histórico de la Ciudad de México se ubica una serie de colonias creadas desde la segunda década del siglo XIX, iniciándose así el período de expansión de la ciudad, teniendo su mayor auge durante el gobierno del general Porfirio Díaz. Desde la primer colonia, la de los Arquitectos, en donde se proponía un esquema urbano nuevo para la época, la colonia Santa María la Ribera, con una traza ortogonal y el proyecto de un espacio destinado para una alameda, pasando por la colonia Juárez, con aires parisinos, grandes camellones arbolados, etc. Todos estos nuevos esquemas urbanos arquitectónicos por llamarlos de alguna forma se fraguaron o se consolidaron en la Colonia Roma. Se puede decir que la Roma tomó lo mejor de cada colonia que se había construido antes. Es entonces un nuevo proyecto urbano, con la aplicación de todos los cambios tanto tipológicos como de programas y partidos arquitectónicos. Se puede establecer el origen de cada colonia como un proyecto resultado del momento histórico en que se creó, pero en la actualidad todas corren la misma suerte de degradación y deterioro de los espacios urbanos y arquitectónicos.

El deterioro que se generó particularmente en las últimas dos décadas, fue más devastador que el que se dio antes del terremoto de 1985. Definitivamente pueden establecerse zonas propensas a sufrir los estragos del deterioro, como consecuencia de una serie de variables que se encadenan una a una, teniendo como resultado la adaptación o la sustitución de los inmuebles. Los cambios de uso de suelo alteran morfológica y funcionalmente los edificios con valor artístico, al mismo tiempo que en la zona donde se ubican empiezan a proliferar estos usos, como consecuencia la población residente prefiere cambiarse a otra zona por las molestias que todo esto ocasiona. Los ejes viales, las avenidas principales, las zonas cercanas a los accesos del metro, el comercio ambulante, el tráfico y la concentración de transporte público empiezan a degradar el entorno.

Resulta sorprendente ver que en el listado realizado por el INBA en el 2001, se registraban sólo en la colonia Roma 375 inmuebles, mientras que en el 2007 se conservan 364. Once inmuebles han sido demolidos en menos de 5 años. Es importante mencionar que en el catálogo de Inmuebles de la Colonia Roma, se menciona que son 1,300 los inmuebles registrados en este inventario, incluida la Roma norte, la Roma y la Roma sur, de los cuales 375 corresponden a la zona de estudio, representando casi el 30% del patrimonio edificado. Las zonas más vulnerables en ese sentido son las identificadas como 1, 4, 5 y 8 al ser las que registran menos población y las zonas con mayor desarrollo del sector de servicios y comercios, además de ubicarse cerca de los corredores comerciales que tienen mayor impacto en este proceso de deterioro.



La finalidad de relacionar las Agebs contra el número de inmuebles con valor artístico que se conservan en cada una de estas zonas, demostró que en la medida en que una zona conserva el uso habitacional, conservará en mayor medida el patrimonio edificado. En las zonas en donde el comercio y los servicios predominan, el número de edificios catalogados se modificó.

El problema que enfrentan las dinámicas económicas son las que en mayor medida están deteriorando la zona. Considero que existe una contradicción muy grande de la percepción de los edificios antiguos, ya que dos edificios con las mismas características, si uno de ellos corre con suerte se convierte en galería de arte, cafetería, etc, se le considera antiguo y se vende en dólares. Pero el otro simplemente esta viejo, anticuado, obsoleto y finalmente no se usa, de abandona o se destruye.

Dentro de las variables que causan el deterioro en la Roma se mencionó la Normatividad, y no es que las leyes o reglamentos estén mal, simplemente no se aplican o no pueden aplicarse ya que sólo tomarán acciones a favor de los edificios a menos que estén catalogados. Aplicando estos aspectos legales, en gran medida se resolvería el problema de la inadecuada inserción de la arquitectura contemporánea, que no respeta el entorno en el que se encuentra, ni alturas, materiales, relación vano – macizo, colores, texturas, etc.

El concepto de Imagen urbana convendría reconsiderarse, ya que no sólo debe limitarse al mantenimiento de banquetas y mobiliario, a pintar las fachadas descarapeladas, etc. La rehabilitación y mantenimiento de la imagen urbana debería implicar una fuerte participación conjunta de las autoridades locales y de los residentes de la colonia, asuman el compromiso del mejoramiento de la imagen de las calles, plazas y de los propios edificios. Deberían ser las autoridades mas estrictas en cuanto a la forma en que invierten los particulares en estas zonas. El mejoramiento de la imagen urbano no consiste en estar concientes del problema y pintar las fachadas de las casas, caeríamos en el fachadismo, que esta lejos de lograr la conservación a largo plazo de los edificios. Esto sólo se logrará con una participación que no solo incluya lo que personalmente le afecte a cada quien, el trabajo es ver la contribución en conjunto, generando espacios más limpios y seguros. Dentro de las estrategias que deberían realizarse en la Colonia Roma se encuentran:

Definir las zonas de mayor conflicto. En donde se concentra la delincuencia, los indigentes, la acumulación de la basura en las calles, la falta de sincronización de los semáforos que genera fuertes congestionamientos viales, el comercio informal, fijo y semifijo.

Mejoramiento del equipamiento y la infraestructura. Probablemente el mayor problema se concentra en la infraestructura, ya que en su mayoría el sistema de drenaje, alcantarillado y alumbrado, resultan insuficientes ya que son las que se colocaron a principios del siglo XX, por lo que las redes están sobresaturadas y resultan insuficientes. La colonia Roma en años anteriores no había registrado problemas de inundaciones, en los últimos dos años ha sido una de las colonias más afectadas por este problema en la Delegación Cuauhtémoc.

Detectar cuáles son las construcciones más vulnerables. Como se estableció en el cuarto capítulo, son catorce los inmuebles que presentan un alto grado de deterioro, cuya destrucción es inminente si no se toman medidas. Prácticamente seis de esos edificios conservan sólo las fachadas. Uno de ellos, el ubicado en Jalapa 13, probablemente sea el edificio más antiguo de la Roma, su rescate implicaría revalorizar la arquitectura habitacional y conservar los elementos que representan tipológicamente la arquitectura del porfiriato. Como se mencionó todas las piezas de este edificio están enumeradas para trasladarse a otro lugar y conservar el edificio, pero hasta el momento no se hace nada al respecto.

Financiamiento privado. Se ha demostrado que el financiamiento privado bien dirigido ayuda a mantener los edificios, ya que los inmuebles siguen siendo un uso, aunque no sea habitacional, el hecho de que se ocupe, literalmente le da vida a los edificios. Ejemplos sobran de los excelentes trabajos que se han hecho de conservación de inmuebles históricos como son la Casa Lamm, La Casa Universitaria del Libro, o la Casa del Poeta.

Información clara y sencilla. Uno de los mayores problemas que detecte es que en cuanto a conservación el Instituto Nacional de Bellas Artes, inició un proceso para salvaguardar esta colonia como una zona con valor artístico, se hizo un catálogo en el año 2002 con el registro de 1,300 edificios, finalmente este es sólo un listado de los edificios construidos en las primeras décadas del siglo XX. El paso siguiente es el registro de los inmuebles, pero aquí es en donde se detiene el proceso, ya que no son más de una decena los edificios que cuentan con la cédula de identificación. Este es el principal problema, ya que considero no hay una adecuada información para la población, ya que en pláticas con los vecinos de la

Roma, tienen la inquietud de hacer este trámite, ya que piensan que al declarar sus casas como patrimonio artístico, corren el riesgo de que sus viviendas sea expropiada por el gobierno en cualquier momento.

Hacer programas en donde se informe de una manera clara y sencilla a la población sobre los beneficios que traería registrar sus viviendas, sería un gran avance, ya que de esa forma se comprometerían más a conservar el edificio, además estaría el propio INBA y las autoridades delegacionales más pendientes de que se cumplieran las disposiciones establecidas. Los beneficios que se manejan son la reducción del pago de predial y agua, asesoría técnica y apoyos financieros para la conservación de los inmuebles. De esta forma la gente se sentiría más segura de vivir en un lugar que cuenta con una protección y no tener la sensación de que están comprando un problema.

Coordinación Institucional. Debe existir una correspondencia entre las diversas instituciones encargadas de la conservación del Patrimonio Artístico, ya que de una dependencia a otra, cambian las reglas o en el peor de los casos evaden su responsabilidad y canalizan los casos a otras instancias, esto hace que la gente se moleste, se desespere y no concluya los trámites, o simplemente como es tan complicado el proceso, deben pensar ¿para que hago el trámite?. Debe existir una continuidad en el proceso de conservación, como se había mencionado los principios de la restauración consideran que esto es un proceso que implica *-identificar, proteger y conservar-*, una vez que se realiza la protección es necesario establecer a mediano y largo plazo como se va a continuar con el mantenimiento del inmueble. Los trabajos deberán contar con supervisiones periódicas y deberán cumplirse los incentivos acordados. La conservación debería hacerse en dos niveles, el urbano y el arquitectónico

Urbano

- Mejorar el pavimento de los arroyos vehiculares, mejoramiento de las banquetas ya que algunas banquetas están trozadas por el crecimiento de las raíces de los árboles, o los hundimientos diferenciales han roto las banquetas. Una de las zonas más afectadas era la banqueta perimetral de la Plaza Río de Janeiro que se sustituyó en mayo del año

en curso. A pesar de que se están rehaciendo las banquetas, siguen sin considerarse rampas para discapacitados, es difícil poder recorrer las banquetas.

- Es necesario podar muchos de los árboles que además de afectar el cableado, no permiten que los edificios se iluminen de forma natural.
- Si el área de la Colonia Roma, como lo estableció el propio Instituto Nacional de Bellas Artes, será considerada como Zona Patrimonial con valor Artístico, debería reglamentarse el uso de anuncios luminosos, marquesinas y toldos de los comercios. Además debería mejorarse el mobiliario urbano.
- Todas las calles cuentan con los anuncios y la nomenclatura adecuada son pocos los anuncios deteriorados a causa del vandalismo.
- En los programas establecen que los comercios que deberían generarse en esta zona son las cafeterías o restaurantes, que tengan una terraza o que estén al aire libre.

Arquitectura

- Limpieza y pintura en las fachadas. Así como la restitución de los acabados y materiales parecidos a los originales y retirar la vegetación nociva.
- Deberán respetarse las dimensiones y proporciones de los vanos originales.
- Eliminación de agregados. Particularmente los que se encuentran en la azotea, reubicación de los tinacos, antenas y tendederos.

Lo más importante es que existen los elementos para que pueda desarrollarse un programa de conservación en la zona, existe la propuesta del Programa Parcial de Desarrollo para la Roma, la Ley de Salvaguarda la considera como zona patrimonial, pero lo que hace falta es aplicar estas propuestas, llevarlas a cabo y principalmente debe darse una amplia difusión del programa de conservación.

BIBLIOGRAFÍA

1. Aceves APELLIDO, Salvador. *La naturaleza de la restauración arquitectónica*, en Calli, revista analítica de arquitectura, México.
2. Aguilar Miguel A., Cisneros César, Nipón Eduardo /coord. *Territorio y Cultura en la Ciudad de México*, Tomo 2. Diversidad, Plaza y Valdés Editores, México, 1999.
3. Academia de Centros Históricos. *Los Centros históricos en nuestro tiempo*. Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística. CONACULTA. México, 1999.
4. Barros Cristina (Compiladora). *El Centro Histórico. Ayer, hoy y mañana*. Editado por INAH y Departamento del Distrito Federal. México, 1997.
5. Benévolo, Leonardo. *La proyectación de la ciudad moderna*. Ed. GG. 3ª edición Barcelona. España 2000.
6. Bibriesca Juan, *Memoria del Ayuntamiento*, México, Imprenta dirigida por L. Aguilar Vera, 1911.
7. Boils, M. Guillermo. *Origen y Evolución de la Colonia Santa María la Rivera*, UAM– Xochimilco, México 2005.
8. Brandi, Cesare. *Principios de Teoría de la Restauración*, Traducción: Salvador Díaz –Berrio F., Colección Textos básicos y manuales. Instituto Nacional de Antropología e Historia, México 1990.
9. *Catálogo de Inmuebles Colonia Roma* INBA, México 2001.
10. Campos S. José Ángel. *Para leer la ciudad. El texto urbano y el contexto de la arquitectura*. UAM y UNAM. México 2005.
11. Carbonara Giovanni. *Restauro dei monumenti. Guida agli elaboratori grafici*. Liguori Editore. Nápoles 1990.
12. *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*. Editores Colegio de Arquitectos, Cámara Nacional de comercio de la Ciudad de México, Centro de Estudios del sector privado para el desarrollo sustentable y la Asociación Mexicana de Profesionales inmobiliarios. México, 1989.
13. Collado María del Carmen. *La Burguesía Mexicana. El Emporio Braniff y su participación política 1865 – 1920*. Siglo XXI editores. México 1987.

14. Contreras Padilla, Alejandra. *Proceso histórico de ocupación de la Colonia Roma*. En Anuario de Estudios de Arquitectura UAM – Azcapotzalco, México 2003.
15. Contreras Padilla, Alejandra. *Sociedad y Patrimonio*. En Anuario de la División de Ciencias y Artes para el Diseño. UAM – Xochimilco. México 2004.
16. Chanfón O. Carlos. *Fundamentos teóricos de la restauración. Facultad de arquitectura*. UNAM. México, 3ª edición, 1996.
17. Chueca G., Fernando (1968). *Breve Historia del Urbanismo*. Geografía Alianza Editorial. España, 1968, 3ª reimpresión 2000, España.
18. Chitham Robert, (1982). *La arquitectura histórica acotada y dibujada*. Gustavo Gili. México, 1982.
19. Díaz Hernández María de Lourdes, (2001). *Tipología de la vivienda porfiriana en la Ciudad de México*, en Anuario Estudios de arquitectura historia, crítica y conservación, UAM - Azcapotzalco, México, 2001.
20. Delgado Javier y Ramírez Blanca (coordinadores). *Territorio y Cultura en la Ciudad de México*. Tomo 1. Transiciones. México. Plaza y Valdés Editores. México, 1999.
21. Díaz-Berrio Fernández, Salvador. *Conservación de Monumentos y Zonas Monumentales*, Editorial Sepsetentas, México, 1976.
22. Díaz-Berrio F. Salvador. *Protección del patrimonio cultural urbano*, Colección Fuentes, INAH, México, 1986.
23. Díaz-Berrio F. Salvador. *Conservación del Patrimonio Cultural en México*, Colección textos básicos, INAH, México, 1990.
24. Díaz-Berrio F. Salvador. *El Patrimonio Mundial, Cultural y Natural*, UAM-X, México, 2001.
25. De Angelis D'Ossat, Guglielmo. *Guida allo studio metodico dei monumenti e delle loro cause di deterioramento*, Faculty of Architecture University of Rome, Roma, 1970.
26. Elizondo Ríos, Roberto. *Memoria de las obras del Sistema de drenaje profundo del Distrito Federal*, México, Departamento del Distrito Federal, Tomo II.
27. Foglia, María Elena. *La cuadrícula en el desarrollo de la ciudad hispanoamericana. El caso de Córdoba 1573-1810*. Instituto del ambiente humano, Secretaría de investigación y Posgrado de la Facultad de arquitectura y urbanismo. Universidad de Córdoba, 1987.

28. Flores Edmundo. *El crecimiento de la Ciudad de México: Causas y efectos económicos.* , México, 1959.
29. Flores García Marisol. *Guía de recorridos urbanos de la colonia Hipódromo.* Editorial Universidad Iberoamericana / CONACULTA – INBA. México 2002.
30. García Coll, Schjetnan Mario. *México Urbano.* Fondo de Cultura Económica, Colección testimonios del fondo (23), México, 1975.
31. González Pozo, Alberto. *La vivienda Comunitaria en México,* Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores, Ed. Consorcio Editorial Comunicación, S.A., México, 1988.
32. Gossel Peter, Leuthauser Gabriele. *L'architecture Du XX Siécle,* Ed. Taschen, Alemania, 1990.
33. Guerrero Baca, Luis F. *El concepto de tipo en la arquitectura tradicional,* en Anuario Estudios de arquitectura historia, crítica y conservación, UAM – Azcapotzalco. México, 2001.
34. Guerrero Baca, Luis F. *Evolución de la tipología en Anuario de Espacios Urbanos. Historia, cultura y diseño.* Universidad Autónoma Metropolitana - Azcapotzalco. México, 1998.
35. Hernández Sampieri Roberto. *Metodología de la Investigación,* Mc. Graw Hill, México, 2000.
36. Huarte Concepción. *Procesos sociales y dinámica inmobiliaria en la Delegación Cuauhtémoc. El caso de la Colonia Roma.* En proceso de difusión. UAM-Azcapotzalco. México, 2000.
37. Jonson M. Sydney, *Deterioro, conservación y reparación de estructuras,* Madrid, Blume, 1973.
38. Kunz Bolaños Ignacio. *El mercado inmobiliario habitacional de la Ciudad de México.* Plaza y Valdes Editores. México, 2001.
39. Lee, José Luis, comp. *La ciudad y sus barrios,* UAM, México, 1994.
40. Ley sobre asentamientos humanos en el DF.
41. Leyes Federal sobre monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas. (6 de Mayo de 1972)
42. Lynch Kevin y Southworth Michael. *Echar a perder. Un análisis del deterioro.* Editorial GG. Barcelona, 2005.
43. Listado de inmuebles con valor artístico elaborado por SEDUVI, 1990 a.

44. Lira, Carlos. *Apuntes para la Historia de la Arquitectura Mexicana*. Instituto Politécnico Nacional. Escuela Superior de Ingeniería y Arquitectura. México, 1989.
45. Lombardo de Ruiz Toledano, Sonia y Terán Yolanda. *Atlas histórico de la Ciudad de México*, CONACULTA, INAH y Smurfit, México, 1997.
46. Lombardo de Ruiz Toledano, Sonia (coord). *El impacto de las Reformas Borbónicas en la estructura de las ciudades*. Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2000.
47. López Rangel, Rafael . *Orígenes de la Arquitectura técnica en México 1920 - 1933*. La Escuela Superior de Construcción. Universidad Autónoma Metropolitana. Colección Ensayos. México, 1984.
48. Martín Hernández, Vicente. *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México*. Universidad Nacional Autónoma de México, México, 1981.
49. Melé Patrice. *La Producción del Patrimonio Urbano*. Publicaciones de la casa Chata y CIESAS. México, 2006.
50. Meraz Quintana Leonardo. *La reutilización y el Diseño*, Universidad Autónoma Metropolitana- Xochimilco. México, 1989.
51. Meraz Quintana Leonardo. *Conservación arquitectónica y arqueología urbana*. Editorial Universidad Autónoma Metropolitana. México, 1993.
52. Milián Ávila Guadalupe, Compiladora. *La sustentabilidad y las Ciudades hacia el siglo XXI*. Benemérita Universidad Autónoma de Puebla. México 1999.
53. Morales, María Dolores y Mas Rafael (2000). *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX. Un ensayo comparativo entre México y España*. Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. México, 2000.
54. Perló Cohen, Manuel. (compilador). La modernización de las ciudades en México. Editado por la Universidad Nacional Autónoma de México. México 1990.
55. Perló Cohen, Manuel. *Historias de la Roma*, en *La Ciudad y sus barrios*, México, UAM, 1994.
56. *Políticas de Atención a Centros y Barrios Históricos y Patrimoniales de México* , México, Secretaría de Desarrollo Social y Universidad Autónoma Metropolitana, 2006.
57. Porras, Jeannette . *Condesa Hipódromo*. Editorial Clío. México 2001.
58. Programa de la Delegación Cuauhtémoc. Versión digital del 19 de julio de 2004.

59. Programa de la Delegación Cuauhtémoc. *Anexo Gráfico del Plan Parcial de desarrollo urbano de la Delegación Cuauhtémoc*. Publicado por el Departamento del Distrito Federal. Gobierno del Distrito Federal. Plano No. 12, año 2000.
60. Programa Parcial de Desarrollo Urbano para la Colonia Roma.
61. Puig, Arnaldo. *Síntesis de los Estilos Arquitectónicos*, Ediciones Monografías CEAC de la construcción. Barcelona. Barcelona 1996.
62. Quadri Gabriel (compilador). *Ciudad de México: enfrentar la decadencia. Revitalización y reciclaje urbanos para un desarrollo sustentable*, México, Centro de Estudios del sector Privado para el Desarrollo Sustentable, 1998.
63. *Reglamento para construcciones en el Distrito Federal*. Compañía Editora Latino Americana. México, 1924.
64. *Reglamento de Construcciones de la Ciudad de México*, Editorial Sista. México, 2001.
65. Rodríguez V. Manuel, Pradilla C. Emilio. *Memorias del Seminario sobre la conservación del patrimonio del siglo XXI*, Universidad Autónoma Metropolitana.- Xochimilco. – ICOMOS. México, 1996.
66. Rossi Aldo. *La arquitectura de la Ciudad*. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 1982.
67. Santa María Rodolfo. *Inventario de edificios del siglo XX. Centro Histórico de la Ciudad de México*. Colección catálogos. INAH. México 1997.
68. Sierra Carlos J. *Historia de la Navegación en la Ciudad de México*. Departamento del Distrito Federal, Colección del Distrito Federal. Tomo 7. México, 1984.
69. Tavares , Edgar. *Colonia Roma*. Editorial Clío. México, 1995.
70. *Temblores de tierra*. Instituto Panamericano de Geografía e Historia. Organismo especializado de la OEA. Publicación No. 363, México, 1977
71. Toajas Roger, María. *Teoría de la Restauración*, Alianza Editorial, España, 1977.

Archivos consultados:

1.- Archivo Histórico de la Ciudad de México:

Ramo Colonias. Periodo 1858-1920, volumen 519 y 520.

Contrato celebrado entre las Autoridades del Ayuntamiento y los fraccionadores de la Colonia Roma, el 30 de enero de 1904, foja 1, expediente 33, Ramo Colonias, AHDF:

Ramo Calles y Nomenclaturas, nomenclatura definitiva. Volumen 465.

Actas de Cabildos. De 1854-1915. volúmenes 120-260 (siglo XIX) y volúmenes 261-285 (siglo XX).

Consejo Superior de Obras públicas, periodo 1903-1904 1 vol. 79 exp.

Diversiones Públicas 1835-1912, 1915, 1917-1922. 18 vol. Exp. 796-813.

Diversiones públicas. Plaza de toros. 1905-1915, 1918-1921. 6 vol. Expedientes del 855-859.

Haciendas, escrituras y censos, 7 volúmenes, 2012-2018.

Haciendas escrituras, compra – venta. Período 1629-1919. 2 vol. 2098-2099.

Obras Públicas, licencias interiores y exteriores del periodo de 1909 – 1921.

Panteones: de la Piedad. Año 1872 – 1913. 2 vol. 3570-3571.

Ríos y acequias. Periodo 1863-1903, 1912, 1914-1915. 10 volúmenes. 3871-3888. exp. 373.

Paseos y jardines. Periodo 1860-1920. 13 volúmenes 3586-3598. expediente 1023.

2.- Archivo fotográfico de la fundación I.C.A.

páginas de internet:

1. Terremotos en la Ciudad de México.

www.unam.mx/SNN/DOC/sismo85.

2. Unión popular Revolucionaria Emiliano Zapata:

www.geocities.com/uprez_benito_juarez/uprez/indez.htm