



PROYECTOS DE INVESTIGACIÓN
PRESENTA: THALIA JUÁREZ FLORES
TITULAR: MTRO. SERGIO FLORES PEÑA

**ANÁLISIS TERRITORIAL DE OBSOLESCENCIAS, USOS
DE SUELO, GIROS E INTENSIDAD DE CONSTRUCCIÓN COLONIA
CUAUHTÉMOC**



Universidad Nacional
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

Biblioteca Central



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

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

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



ÍNDICE

Objetivo	1
Antecedentes. Contexto Urbano	2
Presentación. Base conceptual del análisis	9
Metodología	26
Planos de zonas de concentración de niveles por intensidad	37
Diagramas de categorización espacial	47
Planos de obsolescencia de localización	52
Planos de Obsolescencias	95
Conclusiones	102
Índice de planos	104





OBJETIVO

“Caracterizar la obsolescencia de localización en la Colonia Cuauhtémoc a partir de las relaciones espaciales entre actividades económicas”.



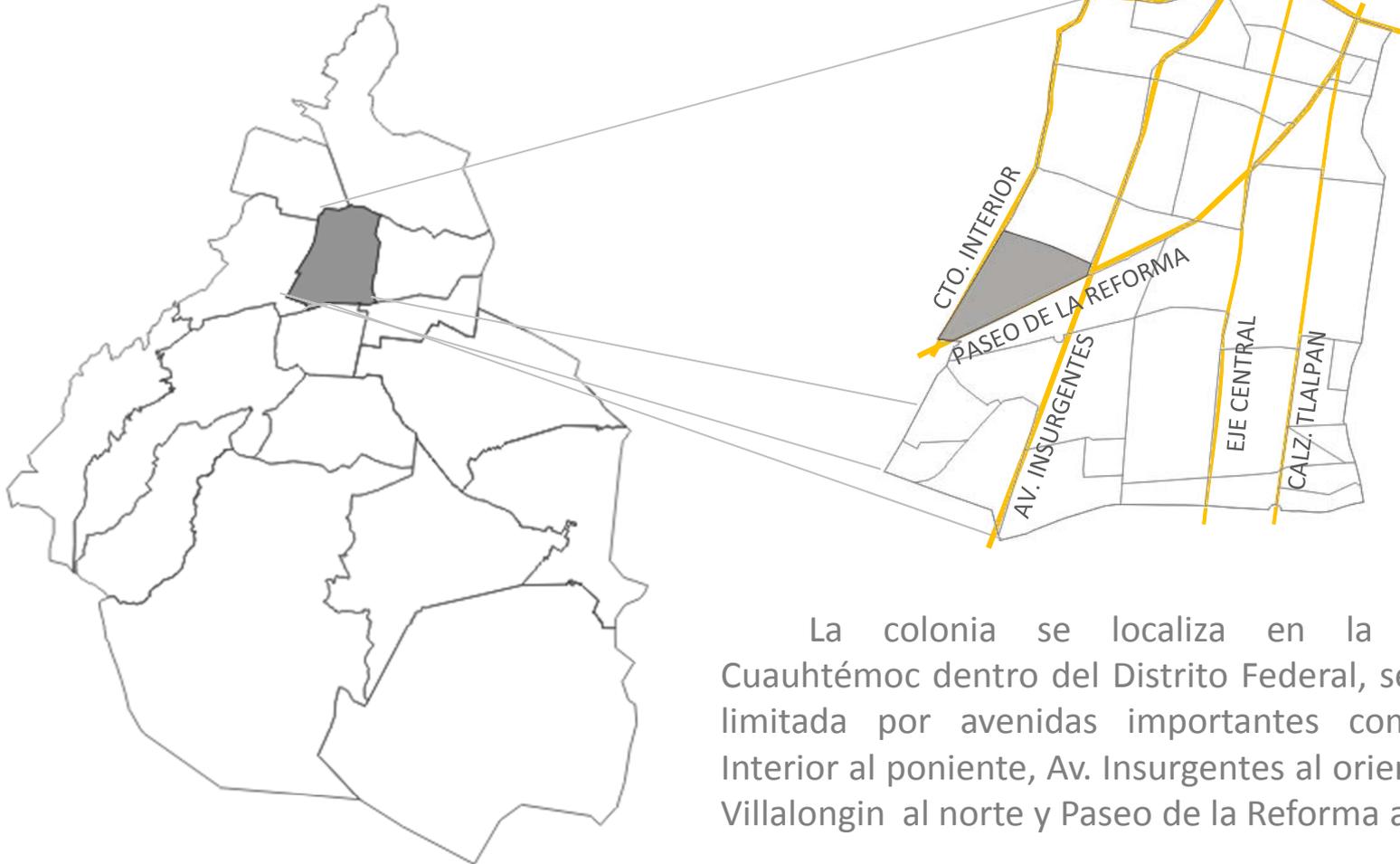
UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

COLONIA CUAUHTÉMOC
PROYECTO DE INVESTIGACION

ANTECEDENTES CONTEXTO URBANO



LOCALIZACIÓN



La colonia se localiza en la Delegación Cuauhtémoc dentro del Distrito Federal, se encuentra limitada por avenidas importantes como Circuito Interior al poniente, Av. Insurgentes al oriente, Manuel Villalongin al norte y Paseo de la Reforma al sur.



COLINDANCIA **CON** COLONIAS





ANTECEDENTES HISTÓRICOS

En 1874, el Lic. Rafael Martínez de la Torre solicitó autorización para establecer una colonia en terrenos de la Hacienda de la Teja, ubicada al poniente de la ciudad. Los terrenos señalados estaban situados a uno y otro lado del Paseo de la Reforma, y hoy corresponden a las colonias Cuauhtémoc y Juárez. Respecto a la Cuauhtémoc (antes de la Teja), el 9 de junio de 1876 se presentó un nuevo plano que modificaba al anterior, para que las calles transversales cortaran en ángulo recto al Paseo de la Reforma.

Durante varios años, esta colonia permaneció estancada hasta que en 1882, Salvador Malo, quien había adquirido los derechos anteriores, participó al Ayuntamiento que estaba formando la colonia en terrenos de la Hacienda de la Teja y del Rancho de los Cuartos.





Interrumpidas de nuevo, las obras se reanudaron en 1904, cuando la Secretaría de Gobernación celebró contrato con la Compañía de Mejoras de la Ciudad (Mexico City Improvement Company).

El siguiente es el antecedente: el Lic. Manuel Calero, apoderado legal de Alberto Malham, gerente de la Mexico City Improvement Company, adquirió de la Mexican National Construction Company un predio de 150,000 m², iniciando la ampliación rumbo al sur hasta el Bosque de Chapultepec, hacia el Río del Consulado y la Calzada de la Verónica, hoy Av. Melchor Ocampo.

Respecto al norte, ya habían algunas casas junto a la Estación Colonia del FF. CC. Nacional Mexicano cuyos terrenos fueron ocupados posteriormente por el Hospital de los Ferrocarriles que, a su vez, fue substituido por una unidad del IMSS y el Jardín del Arte.



El gobierno de la ciudad recibió esta colonia en diciembre de 1907, según el Legajo de Colonias, años 1890-1920, del Archivo del Ayuntamiento de México. En los primeros años, sus calles llevaron los nombres de Reforma 1,3,5 y 7 que desembocaban en el Paseo de la Reforma, en tanto que las que no lo hacían se les co-noció, según su dirección, como Calle Norte 1 o Sur 1.



PASEO DE LA REFORMA, VISTA AL CASTILLO DE CH

Con el tiempo, estos nombres fueron substituidos por el de ríos de todo el mundo, nomenclatura que perdura. La colonia toma su nombre de la estatua de Cuauhtémoc que se encuentra en la confluencia del Paseo de la Reforma y Av. Insurgentes, obra del escultor Miguel Noreña, la cual fue develada el 21 de agosto de 1887. El monumento tiene la colaboración de tres escultores: la estatua y el bajo relieve de la prisión de Cuauhtémoc son de Noreña; el tormento se debe a Gabriel Guerra y las panteras que lo ornamentan son obra de Epitacio Calvo. El Jardín del Arte se localiza en el Jardín de la Madre (oficialmente Jardín Mariscal Santa Cruz). Fue fundado el 23 de enero de 1955 por el Arq. Jorge Contreras, el Lic. David M. Foucher, un grupo de entusiastas pintores y el INJUVE.



Con anuencia de la Asociación de Vecinos de la Colonia Cuauhtémoc, en 1933 se firmó el acuerdo para transformarla en una "zona especial de desarrollo controlado". Esta es una fórmula que reglamenta el crecimiento urbano para conciliar el carácter habitacional de una área con el cambio de uso del espacio para fines comerciales. En el caso de la Cuauhtémoc, se admite, por su colindancia con el principal corredor de la ciudad, el Paseo de la Reforma, la construcción de grandes proyectos inmobiliarios.



UNIVERSIDAD NACIONAL
AUTÓNOMA DE
MÉXICO

COLONIA CUAUHTÉMOC
PROYECTO DE INVESTIGACION

PRESENTACIÓN

BASES CONCEPTUALES DEL ANÁLISIS



OBSOLESCENCIA DE LOCALIZACIÓN

Los cambios en un área urbana son producto de ciclos asociados principales pero no exclusivamente a los ciclos económicos. Cada uno de ellos genera actividades con necesidades espaciales particulares que inician procesos de modificación del territorio. Estos procesos son variables (selectivos) en el espacio pues buscan aquellas circunstancias de localización que les sean más favorables para lograr el mejor rendimiento de una actividad particular (Camagni, 2005).

Como es bien sabido, los requerimientos de localización producen procesos de competencia por sitios o zonas específicas de una ciudad que tiene n como consecuencia una revalorización de ese particular lugar en el conjunto de la ciudad, impulsado por los agentes y actividades que lideran el nuevo ciclo. En términos de la transformación de la ciudad esto nos remite a la idea de ciclo de vida urbano (Lifchield, 1988) asociado a la forma territorial en que se expresan las transformaciones o ciclos económicos, que estarían manifestándose a su vez por ciclos de inversión para la adecuación del territorio (predios) (Bon, 1998) y los rendimientos o condiciones favorables que se producen para la localización de ciertas actividades en los lugares o áreas urbanas específicas que están siendo o fueron transformadas.



En la medida en que los atractivos de un área se vuelven más exigidos (demandados) generan mayor competencia por ese determinado lugar lo que a su vez -porque estamos hablando de actividades nuevas y "líderes"- impulsan expectativas de mayor rendimiento económico en esa zona (o localización) que actúan como disparador de un proceso de nuevas inversiones necesarias para hacer efectivas las citadas ventajas de localización. Se producen de esta manera nuevas expectativas en un juego entre promotores, inversionistas, propietarios, residentes y autoridades (reguladores) -es decir, el mercado- donde algunos propietarios estarán interesados en vender su propiedad para capturar (capitalizar) las ventajas que ofrece la localización de su predio para las nuevas actividades que se crean o expanden.

Como el proceso implica tiempos de "armado" del negocio inmobiliario que variarán en cada caso y que están condicionados por el entorno económico general, se crea una condición de nuevas expectativas no satisfechas para el propietario donde se pierde el interés por el rendimiento generado por el uso existente y en consecuencia, las inversiones requeridas para su mantenimiento son vistas como un gasto innecesario que resulta contrario al interés del propietario porque prolonga la vida útil del uso existente y difiere, en esa medida, la realización (capitalización) de las nuevas expectativas. A ese proceso de deterioro inmobiliario por el efecto de nuevas inversiones -es decir, por el interés de los mercados- lo denominamos obsolescencia de localizador).



CARACTERIZACIÓN DE LA OBSOLESCENCIA DE LOCALIZACIÓN

Es este un proceso de escala urbana que se manifiesta en predios específicos como resultado de un juego complejo que surge de la intensidad de los intereses y valores que resultan a su vez en actitudes de grupos e individuos a favor o en contra de la transformación de un área. Tales actitudes, planteamos, estarán directamente asociadas a la posición social (Bourdieu, 1988) de los involucrados que definirán su simpatía o afinidad por los cambios anticipados. Vale la pena aclarar que las nuevas expectativas resultan de un cambio de propietario, con una erogación de por medio que requiere ser recuperada, o de una nueva situación donde el(os) propietario(s) aprecian más el valor económico (de cambio o de mercado) que el de uso o satisfacción de una necesidad.

Planteando como posturas antagónicas el cambio y la conservación en un lugar o zona urbana determinada, vemos que esta última antepone significados a los aspectos mercantiles o meramente funcionales de la posición transformadora, que estará orientada hacia la innovación y la ganancia, mientras la conservacionista defiende la tradición y los símbolos compartidos que fundamentan una defensa de las estructuras espaciales que soportan un determinado patrón de recorridos y encuentros rutinarios en oposición a intervenciones que favorecen nuevos flujos (objetos, mercancías, personas, mensajes) mediante la ruptura del orden -o arreglo espacial de las actividades- existente.



En buena medida este proceso se desata por los efectos de los cambios o ciclos económicos que replantean el uso del espacio urbano, sin embargo, aunque la intensidad de los cambios será siempre dependiente de las variables macroeconómicas (tasas de interés, acceso al crédito, inflación, crecimiento de la economía, etc.) podemos afirmar que la obsolescencia de localización se inicia cuando los propietarios perciben el beneficio derivado de la propiedad de un inmueble como capital no realizado, es decir, la percepción del beneficio pasa de ser la satisfacción de una necesidad o la obtención de un nivel de rendimiento determinado, en el caso de que sea generador de rendimiento económico por la vía de una renta, a la de una oportunidad perdida de disponer de un capital -que es el valor monetario percibido generalmente a través de los mercados- que se "dispara" por el interés de un mejor (más intensivo en términos de capital) rendimiento o beneficio a través de la transformación o adecuación física de la propiedad en cuestión.

El interés o la disposición a vender puede ser también resultado del entorno económico y normativo en cuanto a que estos pueden imponer cargas (impuestos, derechos por servicios públicos, condiciones mínimas de mantenimiento y estado físico) que aumentan el costo de la posesión del inmueble en las mismas condiciones, aunque este no es el caso de la ciudad de México ni del país en general. Sin embargo, lo que sí existe de manera generalizada en este y en otros países, es el hecho de que las posibilidades económicas (ingresos) de las personas



propietarias inician un proceso de reducción a partir de una determinada edad (después de los 60) y puede ser la causa de que los propietarios sean incapaces de sufragar los gastos de mantenimiento que demanda la propiedad por lo que aparece entonces la posibilidad de vender a partir de las oportunidades -o señales- percibidas en el mercado. Esta interpretación es el fundamento de la visión convencional del reciclamiento urbano que asocia de manera generalizada -indebidamente, según mi argumentación- tiempos transcurridos con obsolescencia como una simple función lineal.

Sin dejar de reconocerle una validez parcial y acotada al modelo convencional, este fácilmente se contradice en aquellas áreas donde los habitantes acompañan con suficiencia los gastos de mantenimiento de la propiedades; la ilustración clara y contundente de esta posibilidad es la permanencia de zonas habitacionales y/o de otros usos, independientemente de que existan presiones hacia la intensificación y el cambio. Es en este juego, planteamos, entre posibilidades de mantener una situación , que se manifiesta en la defensa de símbolos (prestigio) y tradiciones locales, o la aceptación de las oportunidades económicas que representa la revalorización de esa particular localización como unidad urbanística, que se define la posibilidad o no de una transformación y la intensidad con que se llevará a cabo.



En este sentido, creemos que la obsolescencia de localización se hará más presente en tanto existan nuevos adquirentes con la expectativa de realizar un nuevo negocio inmobiliario que son contenidos por una parte por el entorno económico -que genera mayor o menor incertidumbre para los negocios- y por el predominio de los intereses que se oponen a la transformación en los términos que reseñamos más arriba, y que impiden las autorizaciones para llevar a cabo las nuevas inversiones. Al respecto cabe enfatizar que este último punto no se define a partir del ingreso únicamente sino que involucra de manera importante la capacidad de movilización, los mecanismos de acceso al poder y el capital simbólico que se puede poner en juego para provocar la adhesión de otros grupos. En este proceso la autoridad actuará como promotor o inhibidor de los cambios según sea el costo político percibido.

La obsolescencia de localización se configura así como el conjunto de relaciones económicas definidas espacialmente (de proximidad) que dan lugar a la creación de nuevas expectativas de rendimiento económico en un área determinada por el efecto de la inserción de nuevas actividades e inversiones. Definida de esta manera el campo físico -el efecto local- queda delimitado por el papel que juega la proximidad como factor posibilitador de una relación económica generadora de esa revaloración de expectativas a través de la transformación o adecuación de predios específicos.

Sergio A. Flores Peña

Noviembre, 2010



La obsolescencia de un inmueble tiene diferentes causas y se puede clasificar de la siguiente manera:

CONDICIONES DE OBSOLESCENCIA: CAUSAS Y ÁMBITO DE SUS EFECTOS

CONDICIONES DE OBSOLESCENCIA	CAUSA	ÁMBITOS DE SUS EFECTOS	
		Predio	Zona urbana
A Localización Dinámicas extra-locales que están impulsando la sustitución de ciertos usos	Cambios en la ciudad, reclaman una nueva función		
B Física Conjuga la obsolescencia del inmueble y de la zona en la que se inserta	Desinversión / Rendimiento Económico Negativo Deterioro material del inmueble		
C Funcional El inmueble original ya es inadecuado pero la zona urbana es vigente (deseable)	Ausencia de cambios / Adecuaciones Organización Espacial y servicios usos Inadecuados Cambios en la estructura original		
D Contextual o total Cuando se sostienen las condiciones que provocan la obsolescencia y el deterioro	Conjunto de condiciones indeseables (trafico, contaminación, inseguridad, Condiciones Legales		



A. OBSOLESCENCIA DE LOCALIZACIÓN

Es el conjunto de relaciones económicas definidas espacialmente (de proximidad) que dan lugar a la creación de nuevas expectativas de rendimiento económico en un área determinada por el efecto de la inserción de nuevas actividades e inversiones. Definida de esta manera el campo físico -el efecto local- queda delimitado por el papel que juega la proximidad como factor posibilitador de una relación económica generadora de esa revaloración de expectativas a través de la transformación o adecuación de predios específicos.

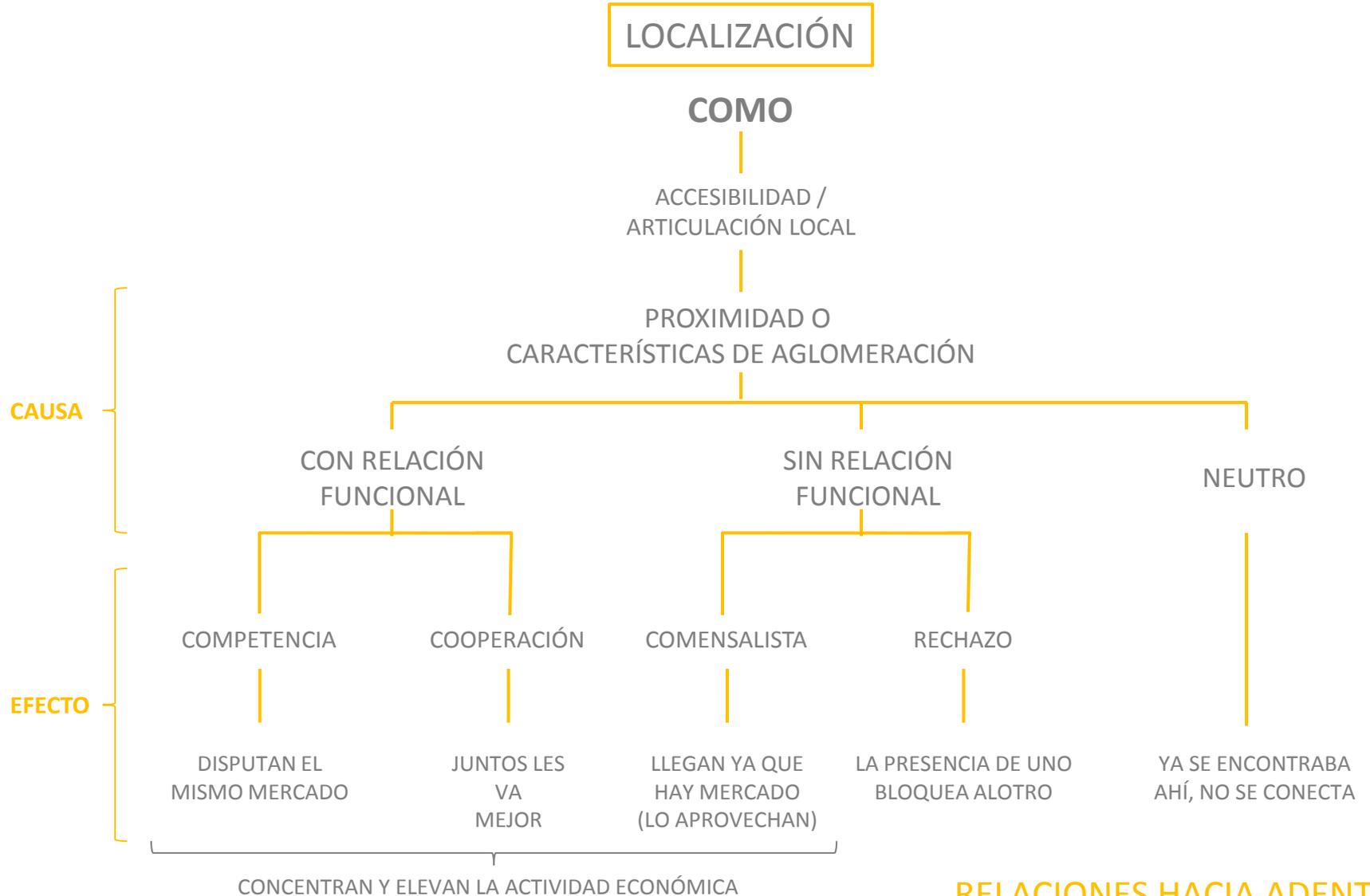
En la ciudad de México existen zonas en donde el desarrollo económico no es del todo favorable, que se refleja en la falta de comerciales o de algún otro tipo que las vuelvan atractivas para el resto de la ciudad y en donde al mismo tiempo el espacio se vuelve un área excluida del interés económico formal de la ciudad, aunque pueda haber actividades económicas informales.

Lo anterior se debe a múltiples factores; por ejemplo, la falta de comunicación con el resto de la ciudad, la percepción que se tiene de cierto espacio, o simplemente la ubicación que se tiene en el contexto de la ciudad, los convierte en lugares poco accesibles, o poco deseables aunque accesibles, al resto de ella.



Derivado de los planteamientos de Moodis (2003) sobre la diferenciación de los mercados, planteamos que las características de la aglomeración se da a partir de la naturaleza de las actividades y de la relación económica-espacial que las vincula.







B. OBSOLESCENCIA FÍSICA

Se denomina causa física al deterioro físico y gradual de un inmueble y de los espacios que lo rodean, producto de las condiciones climáticas y la inversión en el mantenimiento que se le da al inmueble. La fachada es la primera en tener problemas de éste tipo, seguida de las condiciones estructurales del mismo, las cuales llegan a generar la inutilidad total (ruina) o en su defecto abandono.

De acuerdo a las condiciones en las que se encuentre el inmueble se clasifican cinco fases:

- 1.- **Sin deterioro:** Significa que el inmueble no necesita de mantenimiento, puesto que se encuentra en un buen estado de conservación.
- 2.- **Desprendimiento de Pintura:** Cuando requiere una intervención mínima y existen ligeras afectaciones físicas, producto de las condiciones climáticas, que con el tiempo puede llegar a agravarse.



3.- **Perdida de materiales en Fachada:** ésta etapa se presenta cuando el inmueble ha perdido elementos en recubrimientos, lo que deja al descubierto la estructura del inmueble.

4.- **Daño estructural:** Cuando existe erosión, grietas y fisuras, exposición/oxidación de materiales que produce una probabilidad de colapso parcial de las zonas dañadas o total según sea la extensión del daño.

5.- **Ruina:** Ocurre cuando existe un deterioro que ha llegado a ser irreversible y que imposibilita (cancela) el posible uso del inmueble.



C. OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

Es la necesidad de adecuación del inmueble para lograr un rendimiento aceptable (que no exista desinversión) manteniendo la estructura original del mismo edificio. Se pueden clasificar de la siguiente manera:

- 1.- **Uso original:** No se observa ningún cambio en el inmueble desde su construcción y se utiliza para lo que fue diseñado.
- 2.- **Adecuación Parcial, mismo uso:** se refiere a un inmueble que presenta un cambio en el diseño original de la estructura física, pero que mantiene su misma utilidad.
- 3.- **Nuevo uso:** Cuando el inmueble presenta adecuaciones parciales para la introducción de una actividad extra; por ejemplo, ampliaciones en puertas y ventanas para poner una tienda.
- 4.- **Remodelación Total:** Aquellos inmuebles que mantienen su diseño original de la fachada, pero en la que se realiza otra actividad totalmente diferente para la que fue planeado el inmueble.
- 5.- **Abandono:** Cuando no se registra ningún tipo de actividad/uso.



D. OBSOLESCENCIA CONTEXTUAL

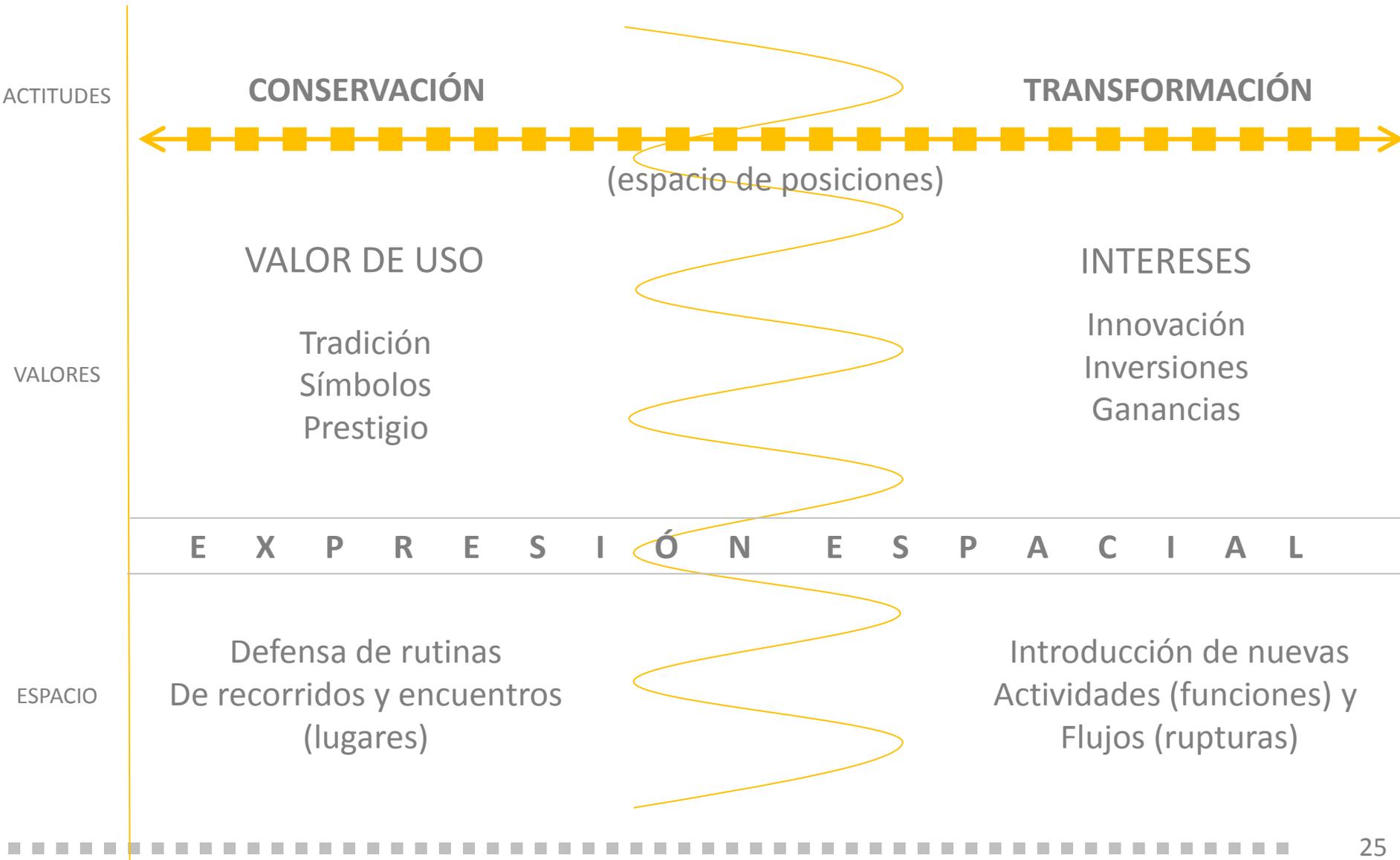
Las causas contextuales se refieren al entorno, es decir, al ambiente que rodea un área determinada. Para el caso de la obsolescencia contextual se refiere a una zona o lugar determinado donde sus circunstancias hacen que no haya interés (deseabilidad) por parte de los mercados, lo que hace que permanezcan las condiciones de deterioro progresivo y sostenido junto con las denotaciones negativas y otros obstáculos funcionales, normativos y simbólicos que reducen o cancelan las expectativas de rendimiento

En la obsolescencia contextual se concentran todas las características de deterioro físico, esto trae como consecuencia el deterioro general o contextual (urbano, ambiental y social) del lugar, propiciando el crecimiento de actividades informales –y en ocasiones ilegales- de comercio (como contrabando de drogas, piratería, etc), de la industria (contaminante y fuera de norma) y de servicios (giros negros, prostitución) que aprovechan una condición de accesibilidad general ventajosa pero limitada contextualmente en cuanto a su relación con las actividades y grupos formales y dominantes.



Su accesibilidad lo relaciona con grandes grupos de población de bajo poder adquisitivo que buscan adquirir mercancías relativamente baratas gestionadas por las vías informales. Esta condición contextual puede ser superada si en el tiempo y con el crecimiento de los flujos de compradores (crecimiento de un mercado masivo de poca capacidad individual pero enorme como agregado) genera las condiciones de rendimiento económico que haga posible y deseable la inversión en el mejoramiento de los inmuebles que ocupan y eventualmente, la atracción progresiva de nuevos compradores de mayor capacidad adquisitiva, iniciándose así un nuevo proceso – ciclo - de inversión y rendimiento, aunque no se abandonen del todo las prácticas informales (la venta de contrabando y piratería por ejemplo).

Tales procesos ya se observan en algunas partes del Centro Histórico como son la zona de las novias y la zona de “la fayuca” principalmente. La posibilidad de que este nuevo ciclo se inicie en zonas de obsolescencia contextual a partir de las actividades informales esta relacionada con cambios en sus entornos inmediatos (como accesibilidad y nuevas actividades), la fortaleza de sus productos como objetos crecientemente demandados (crecimiento de sus ventas) pero se puede ver limitada y hasta truncada por las formas de control y dominio ejercidas por liderazgos y sus contrapartes al interior de la autoridad.





METODOLOGÍA



METODOLOGÍA

1) Se realizó un levantamiento de campo en toda la colonia, en donde se capturaron a través de una cédula los atributos de cada predio, en donde se consideró lo siguiente:

- Uso de suelo.- Se clasificó de acuerdo a usos genéricos: Habitacional, comercial, servicios, equipamiento e industria; para los usos no habitacionales se registraron los
- Giros existentes o actividades específicas.- Se clasificaron de acuerdo a sus escalas de operación, diferenciando entre las escalas local y regional, en donde la escala local se refiere a las actividades relacionadas con la reproducción cotidiana del núcleo familiar, y se distribuye buscando acceso directo y a pie de un conjunto suficiente de viviendas son generar necesidad de estacionamiento, mientras que la escala regional se refiere a las actividades de mayor nivel, que atienden no solo a los usuarios y residentes de la colonia sino atraen mercado de otra parte de la ciudad, produciendo movimiento y flujo importante dentro de la colonia.
- Niveles de construcción.- Se tomaron en cuenta para determinar la distribución de la intensidad de construcción en el espacio, partiendo desde Planta Baja en adelante.



• Nivel de obsolescencia física .- Se clasificó de acuerdo a las condiciones en las que se encuentra cada inmueble.

- 1) Sin Deterioro
- 2) Desprendimiento de Pintura
- 3) Pérdida de Materiales en Fachada
- 4) Daño Estructural y
- 5) Ruinas.

• Nivel de obsolescencia funcional.- Se clasificó de la siguiente manera:

- 1) Uso Actual
- 2) Adecuación Parcial mismo uso
- 3) Nuevo Uso
- 4) Remodelación Total y
- 5) Abandono

• Ofertas del mercado .- Se registraron los inmuebles que se presentaban en venta o renta en inmuebles unifamiliares o plurifamiliares.



2) Con la información capturada se elaboró una base de datos en MapInfo en donde se integraron dichos atributos por predio permitiendo la integración de la siguiente cartografía:

- Uso actual del suelo
- Uso Predominante
- Principales Giros
- General de Giros
- Oferta de Mercado
- Intensidad de Construcción (Niveles)
- Obsolescencia de Localización por relación funcional
- Obsolescencia Física
- Obsolescencia Funcional
- Obsolescencia Contextual

Dicha cartografía permitió elaborar planos temáticos para el análisis territorial de la colonia, en donde se muestran los planos base:

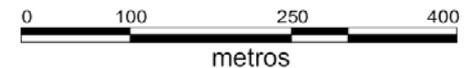


CARTOGRAFÍA



PLANO DE USOS DE SUELO

	VIVIENDA	(877)	(54.1%)
	SERVICIO	(335)	(20.5%)
	VIV / SER	(189)	(11.7%)
	VIV / COM	(68)	(4.2%)
	OTROS	(64)	(3.5%)
	HAB/COM/OFI	(39)	(2.4%)
	COM / SER	(33)	(2.0%)
	COMERCIO	(10)	(0.6%)
	EQUIP URBANO	(7)	(0.4%)



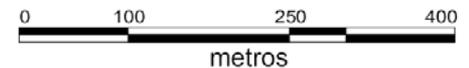


CARTOGRAFÍA

PLANO OFERTA INMOBILIARIA



■	VENTA	(52)
■	RENTA	(68)
■	VENTA / RENTA	(10)



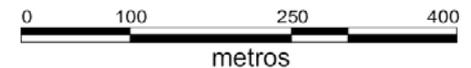


CARTOGRAFÍA

PLANO DE NIVELES



■	15	A	46	(16)
■	10	A	15	(29)
■	5	A	10	(206)
■	4	A	5	(197)
■	3	A	4	(230)
■	2	A	3	(335)
■	1	A	2	(525)
□	0	A	1	(84)





3) Para poder analizar la relación existente entre los usos de suelo y la intensidad de construcción se elaboraron tablas y planos temáticos que explicaran dicho comportamiento.

NIVEL	No. PREDIOS	%	USOS DE SUELO
PB	86	5	
1	524	32	
2	332	20	

■ AV
 ■ C
 ■ CS
 ■ EU
 ■ GAS
 ■ S
 ■ S/U
 ■ T
 ■ V
 ■ VC
 ■ VCS
 ■ VS



NIVEL	No. PREDIOS	%	USOS DE SUELO
3	231	14	
4	198	12	
5	69	4	
6	50	3	

■ AV
 ■ C
 ■ CS
 ■ EU
 ■ GAS
 ■ S
 ■ S/U
 ■ T
 ■ V
 ■ VC
 ■ VCS
 ■ VS

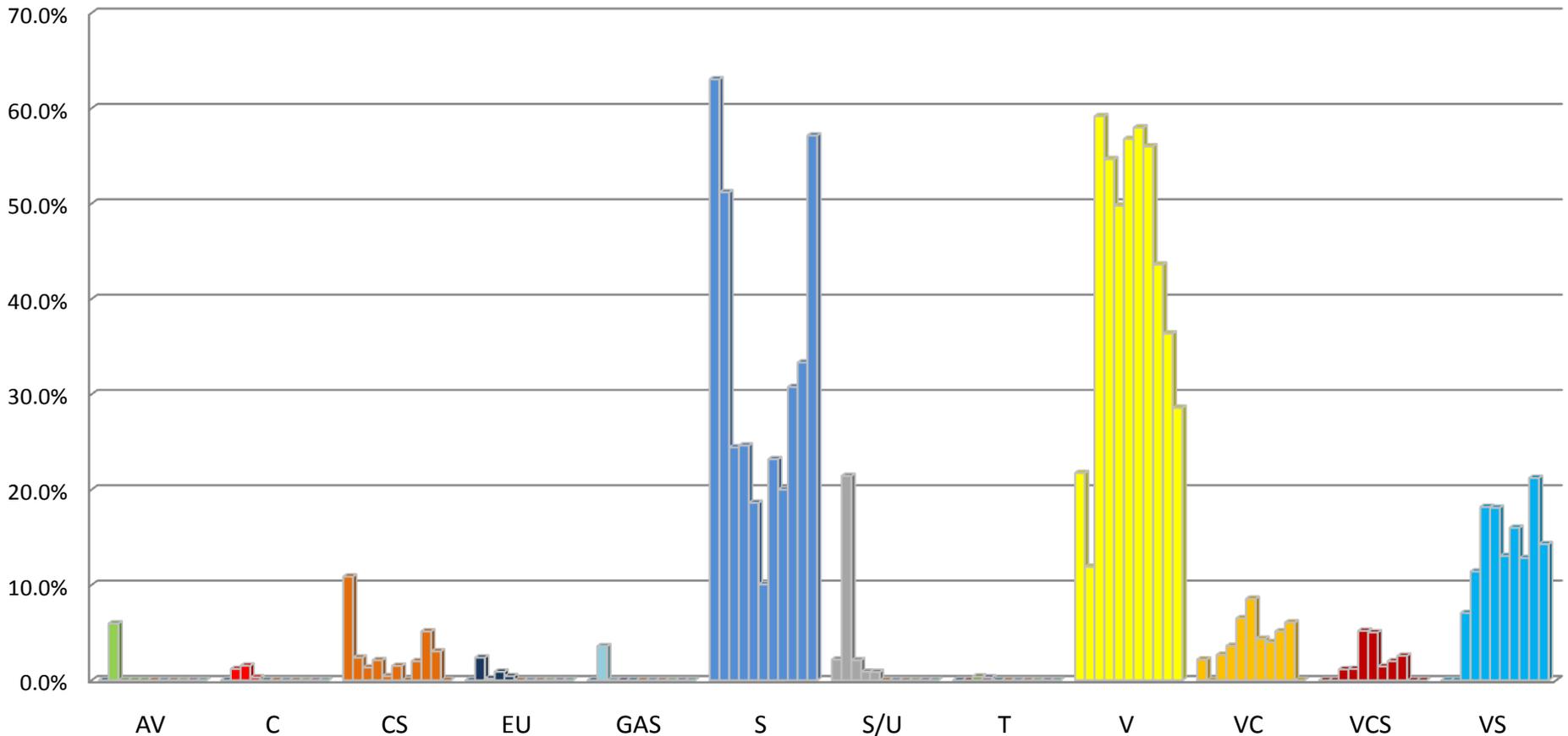


NIVEL	No. PREDIOS	%	USOS DE SUELO
7	39	2	
8	33	2	
9	14	1	
>10	46	3	

■ AV
 ■ C
 ■ CS
 ■ EU
 ■ GAS
 ■ S
 ■ S/U
 ■ T
 ■ V
 ■ VC
 ■ VCS
 ■ VS



GRÁFICA RESUMEN DE COMPORTAMIENTO DE 0 A MÁS DE 10 NIVELES POR USO DE SUELO





PLANOS:

ZONAS **CON** CONCENTRACIÓN **DE** NIVELES **POR** INTENSIDAD



DE 2 A 4 NIVELES

Para analizar el comportamiento de la intensidad de construcción, se considero como criterio para identificar las zonas de concentración el que más del 50% de los predios colindantes a la calle presentara el mismo comportamiento por nivel.

En este nivel la concentración en las avenidas principales y secundarias, principalmente hacia Paseo de la Reforma. De Norte a Sur las calles de Río Sena, Río Tíber y Río Nilo son las que concentran alturas arriba de cuatro niveles y tratándose principalmente de oficinas, y de Oriente a Poniente sobre Río Lerma, Río Pánuco y Villalongin encontramos dicha concentración con predominancia de Restaurantes y Fondas.

Después de este nivel solo se comienza a consolidar vivienda vertical con edificios plurifamiliares, pero en lo que se refiere a avenidas principales se comienza a ver esta separación de usos de suelo así como más dispersión en la intensidad de construcción .

La obsolescencia física continua concentrándose hacia el Norte de la colonia, mientras que la obsolescencia funciona se presenta de Río Pánuco hacia Paseo de la Reforma, con la readaptación total de inmuebles, con nuevas oficinas y edificios plurifamiliares.



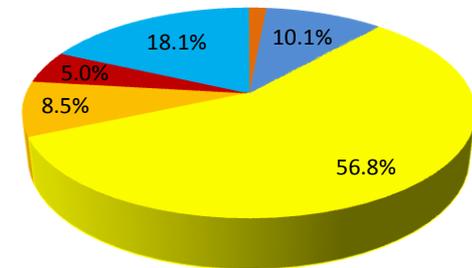
ZONAS CON CONCENTRACIÓN DE NIVELES POR INTENSIDAD



DE 2 A 4 NIVELES

- Predios de 2 a 4 Niveles (763)
- Alta concentración
- Mediana concentración
- Baja concentración
- Sin concentración
- · - · Río Pánuco

USOS DE SUELO



- CS
- S/U
- V
- VC
- VCS
- VS



DE 5 A 7 NIVELES

Las concentraciones se siguen presentando hacia Paseo de la Reforma en donde encontramos los servicios globales; de igual manera Río Tiber sigue conservando alturas con gran diversidad de usos, sobre Río Rhin encontramos alturas principalmente de oficinas y giros complementarios a la actividad que se genera con TELMEX y el IMSS, de igual manera sobre Río Lerma encontramos concentración de niveles, aunque enfocado al uso de servicios y Vivienda con servicios.

La mayoría de los inmuebles de la Avenida Paseo de la Reforma en lo que respecta a la obsolescencia física se encuentran en buen estado ya que predominan desde adaptaciones hasta nuevos usos.

La concentración de intensidad de construcción coincide con una concentración de inmuebles con deterioro físico, sin llegar al daño estructural, en la parte mas renovada presenta muy buen estado que va en decremento de Río Rhin hacia Insurgentes., algunos al encontrarse en remodelación o en proceso de reconstrucción. E la grafica se observa una similitud entre porcentajes anteriores.



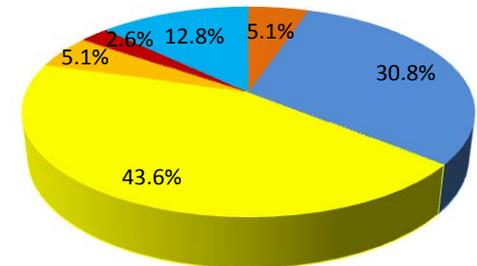
ZONAS CON CONCENTRACIÓN DE NIVELES POR INTENSIDAD



DE 5 A 7 NIVELES

- Predios de 5 a 7 Niveles (158)
- Alta concentración
- Mediana concentración
- Baja concentración
- Sin concentración
- - - Río Pánuco

USOS DE SUELO



- CS
- S/U
- V
- VC
- VCS
- VS



DE 8 A 10 NIVELES

A este altura, ya no se podría hablar de zonas lineales con concentración, en esencia siguen prevaleciendo Río Tiber y Reforma y al Este sobre Río Lerma, en su mayoría Oficinas, sobre Río Sena se encuentran algunas inmuebles aunque sin mostrar alguna concentración relevante., salvo el inmueble que se encuentra casi esquina de Río Rhin y Pánuco, al ser un edificio nuevo en construcción que destaca por el tamaño de su lote.

Los inmuebles en su mayoría con respecto a la obsolescencia física presentan, como en los anteriores casos, un bueno estado ya que estos edificios se localizan en la parte de Reforma al tratarse de grandes y destacados corporativos con una excelente calidad de construcción y diseño de sus inmuebles, manteniendo una imagen destacada sobre Reforma. Por otra parte la obsolescencia funcional si presenta variaciones como adaptación del inmueble o nuevo uso.

Podemos observar como la grafica se nivela en los rubros de servicios con vivienda y un poco vivienda/servicios.



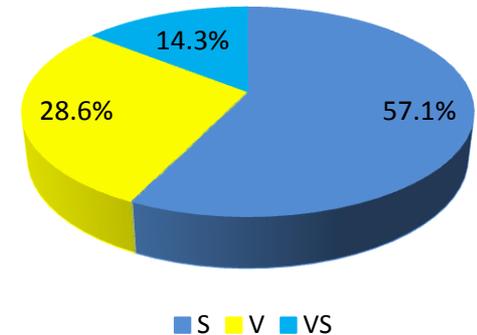
ZONAS CON CONCENTRACIÓN DE NIVELES POR INTENSIDAD



DE 8 A 10 NIVELES

- Predios de 5 a 7 Niveles (47)
- Alta concentración
- Mediana concentración
- Baja concentración
- Sin concentración
- - - Río Pánuco

USOS DE SUELO





MÁS DE 10 NIVELES

A este nivel, el número de lotes es muy reducido con respecto al total de la colonia con 1622, lo cual muestra la relevancia de Reforma dentro de la conformación de actividades de la colonia, al ser la que ha establecido los giros en torno a los cuales se ha generado la dinámica de los usos de suelo así como las actividades al interior de la colonia.

El único corredor con inmuebles de más de diez niveles se visualiza con gran diferencia con el resto de la colonia pues le otorga más importancia al uso de suelo regional como los antes mencionados.

La mayor parte de estos inmuebles presentan una obsolescencia de localización de gran concentración global los cuales son más apuntalados como oficinas de gobierno y hoteles.

En las zonas marcadas con algún nivel de concentración encontramos que la obsolescencia física y funcional por lo general son de primer grado, excepto pasando Río Rhin hacia Insurgentes con readaptación total, pero en lo que respecta a las demás zonas es una zona particularmente homogénea.

Se mantiene arriba la barra de servicio como lógica a el número de niveles que se maneja en esta zona.



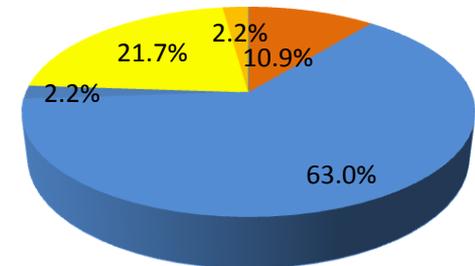
ZONAS CON CONCENTRACIÓN DE NIVELES POR INTENSIDAD



MÁS DE 10 NIVELES

- Predios de más de 10 Niveles (46)
- Alta concentración
- Mediana concentración
- Baja concentración
- Sin concentración
- - - Río Pánuco

USOS DE SUELO



CS S V VC VS



4) Con el total de giros se hizo una categorización espacial determinando la influencia regional o local de acuerdo a la función de cada giro dentro de la colonia, en donde se integraron de la siguiente manera:



INDUSTRIA	
TORTILLERÍA	1
SELLOS	1
IMPRESA	1
	(3)



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

COMERCIO

LOCAL

T. ABARROTOS	39
PAPELERÍA	18
FARMACIAS	7
COMEX	3
DISFRACES	2
T. REGALOS	8
BLOCKBUSTER	1
CARNICERÍA	1
SUPERMERCADO	1
POLLERÍA	1
(81)	

INDUSTRIA

TORTILLERÍA	1
SELLOS	1
IMPRESA	1
(3)	

REGIONAL

MINI SUPER/ OXXO	20	LÁMPARAS	1
ROPA	10	LENCERÍAS	1
PIÑATAS	8	OFFICE DEPOT	1
LIBRERÍA	3	PIANOS	1
ARTESANÍAS	2	T. ARTE	1
MUEBLERÍA	2	T. CARTÓN	1
DULCERÍA	2	TINAS	1
T. MÚSICA (DISCOS)	2	JOYERÍA	1
T. NATURISTA	2	(8)	
T. CHOCOLATES	1		
MUEBLES P/ BAÑO	1		
BAZAR	1		
(54)			



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

SERVICIOS

LOCAL

FONDAS	43
EST Y PELUQUERÍAS	28
CAFES	21
COPIAS	12
LAVANDERÍAS	10
TEL. CELULAR	10
TINTORERÍA	9
CERRAJERÍAS	8
FOTOGRAFÍAS	8
PALETERÍA	5
CAFÉ INTERNET	5
SASTRERÍA	5
FLORESERÍA	5
TLAPALERÍA	4
DENTISTA	4
GIMNASIO	3
REP. CALZADO	3
SERIGRAFÍA	3
CARPINTERÍA	3
MARCOS	2

REP. COMPUT.	2
TAPICERÍA	2
CONS. MÉDICO	2
VETERINARÍA	2
MASAJES	1
RELOJERÍA	1
BILLAR	1
CASA DE EMPEÑO	1
FERRETERÍA	1
HERRERÍA	1
REP. IMPRESORAS	1
PLOMERÍA	1
(208)	

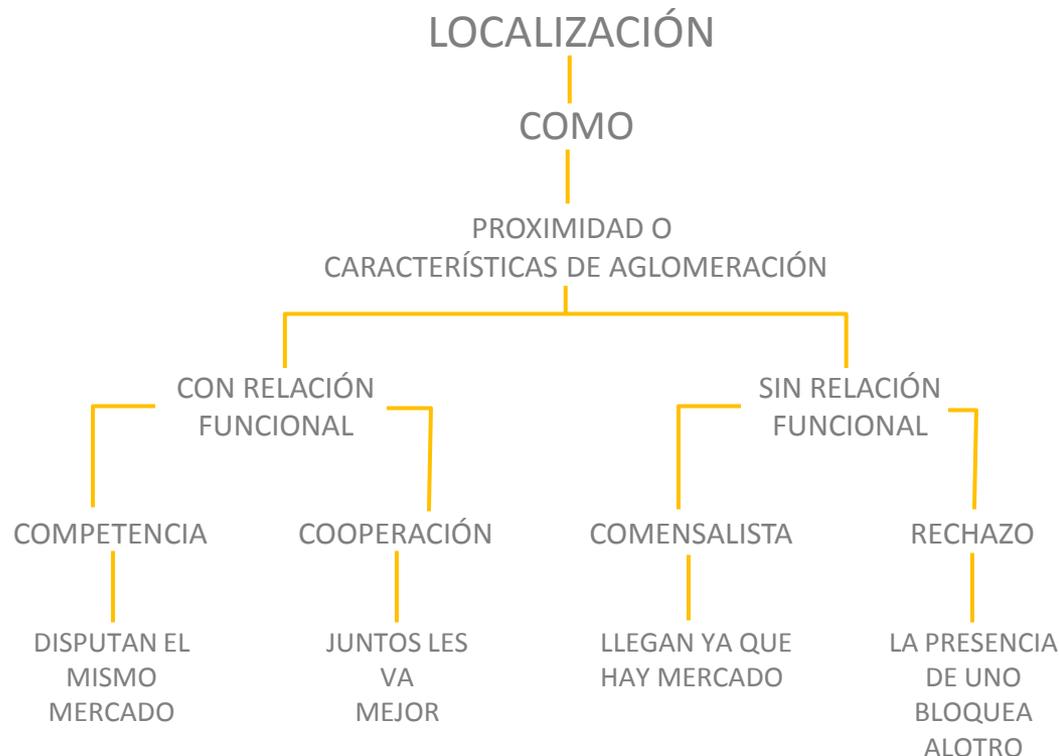
REGIONAL

OFICINAS	245
RESTAURANTES	133
ESTACIONAMIENTO	43
AGENCIA DE VIAJES	19
HOTEL	18
BANCOS	17
BAR	8
MENS Y PAQUETERÍA	7
T. MECÁNICO	7
PASTELERÍA	7
SPA	5
CASA DE CAMBIO	4
SALÓN DE BELLEZA	4
BODEGAS	3
T. ELÉCTRICO	3
ANTROS	2
CINE	2
CLÍNICA DE BELLEZA	1
TELÉGRAFOS	1
CORREOS	1
TABLE	1
RENTA DE AUTOS	1
STARBUCKS	1

(533)



5) Para poder entender el COMO se han ido acomodando los giros alrededor de la colonia y como han tendido a la proximidad, se realizó una categorización espacial de acuerdo a la relación funcional entre los giros de acuerdo a la estructura de la obsolescencia de localización, para posteriormente realizar un análisis de los mapas temáticos de cada caso, obteniendo los siguientes resultados:





CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)





CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COMPETENCIA (DISPUTAN EL MISMO MERCADO)

- RESTAURANTES – RESTAURANTES
- FONDAS – PUESTOS DE COMIDA
- BARES - ANTROS

SIN RELACIÓN FUNCIONAL

RECHAZO

- OXXO – T. ABARROTOS
- OFFICE DEPOT - PAPELERÍAS
- STARBUCKS - CAFETERÍAS
- HABITACIONAL - ANTROS
- HABITACIONAL - BARES



PLANOS DE OBSOLESCENCIA DE LOCALIZACIÓN:

CATEGORIZACIÓN **ESPACIAL** CON **RELACIÓN** FUNCIONAL



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

HOTELES Y USOS ASOCIADOS



■	HOTEL	(17)
■	OFICINAS	(245)
■	RESTAURANTES	(122)
■	AGENCIA DE VIAJES	(14)
■	CASA DE CAMBIO	(4)





CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS Y USOS ASOCIADOS



	OFICINAS	(245)
	RESTAURANTES	(122)
	ESTACIONAMIENTOS	(43)
	ESCUELAS	(19)
	HOTEL	(17)
	BANCOS	(14)
	AGENCIA DE VIAJES	(14)
	FONDA	(9)
	PAPELERIAS	(9)
	COPIAS	(6)
	CANTINAS	(6)
	MENSAJ Y PAQUETERIA	(5)
	CASA DE CAMBIO	(4)





OFICINA / HOTELES Y USOS ASOCIADOS A ESTA ACTIVIDAD

Para ambos servicios la localización resulta de gran importancia al encontrar casi el 88% de Hoteles y el 67% de Oficinas en la zona entre Río Pánuco y Paseo de la Reforma, así como un aproximado del 70% de usos asociados en ésta zona, lo que nos indica una gran relación funcional donde se aprovechan las condiciones generadas por el entorno y las actividades que se presentan.

El plano nos muestra la zona con mayor potencial de desarrollo o las zonas con una mayor dinámica de cambio, que principalmente se concentra entre Río Panuco y Reforma seguida por la zona de Río Tiber, Villalongin y Río Panuco, mostrándonos en términos generales donde se presenta mayor dinámica en cuanto a la Obsolescencia de Localización.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

HOTELES / OFICINAS Y USOS ASOCIADOS



■	OFICINAS	(245)
■	HOTEL	(17)
■	RESTAURANTES	(122)
■	ESTACIONAMIENTOS	(43)
■	ESCUELAS	(19)
■	BANCOS	(14)
■	AGENCIA DE VIAJES	(14)
■	FONDA	(9)
■	PAPELERIAS	(9)
■	COPIAS	(6)
■	CANTINAS	(6)
■	MENSAJ Y PAQUETERIA	(5)
■	CASA DE CAMBIO	(4)

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ HOTEL	(16)	88%





HOTELES AGENCIA DE VIAJES

Para ambos servicios la localización resulta de gran importancia al encontrar casi el 90% de ambos giros en la zona entre Río Pánuco y Paseo de la Reforma, de manera que se podría hablar de una importante relación funcional no solo al complementar sus servicios, si no también al orientarse potencialmente a los servicios de oficinas.

El estar localizados en la misma zona les permite relacionarse para maximizar sus servicios con los mismos clientes, al ofrecer los servicios del otro y viceversa, no solo a los usuarios locales de las oficinas, también aprovechando los que necesiten recurrir a los servicios de Hoteles procedentes de los grandes corporativos .



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



HOTELES AGENCIA DE VIAJES

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ HOTEL	(16)	88%
■ AGENCIA DE VIAJES	(14)	86%





HOTELES CASA DE CAMBIO

Para los servicios de Hoteles la localización cerca de Reforma es de gran importancia al orientar sus servicios a los grandes corporativos ahí localizados y al turismo dentro de la ciudad, pues prácticamente se habla del 90% dentro de esa zona.

De igual manera las casas de cambio se orientan hacia los mismos clientes potenciales, los grandes corporativos y el turismo, estando localizados dentro de la zona de Pánuco a Reforma teniendo una relación funcional importante.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



HOTELES CASA DE CAMBIO

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ HOTEL	(16)	88%
■ CASA DE CAMBIO	(4)	100%





HOTELES OFICINA

De manera particular se podría decir que uno de los usos de suelo mas rentables para esta colonia es el oficinas, al aprovechar la zona en la que se encuentra localizada en la ciudad, de manera particular el giro de oficinas presenta una gran concentración en la zona de Pánuco hacia Reforma al encontrar casi $\frac{3}{4}$ partes de su total en dicha zona que de manera general se trata de grandes corporativos.

A grandes rasgos se pueden establecer 3 zonas importantes: la zona de los grandes corporativos (Reforma), la zona donde se encuentra la CFE (Río Pánuco y Rodano) y donde se ubica Telmex (Villalongin) y de partiendo de éstas como principales actividades se podría decir que las demás oficinas tienden a ofrecer servicios complementarios a esas actividades, explicando su localización al interior de la colonia o cerca de estas zonas.

De igual manera los Hoteles aprovechan estas condiciones ofreciendo sus servicios a estos grandes corporativos por su importancia nacional e internacional, buscando hospedar a los externos de dichas oficinas, y motivo por el cual cerca del 90% se encuentra cerca de la zona importante de oficinas.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



HOTELES OFICINAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ HOTEL	(16)	88%
■ OFICINAS	(245)	67%





HOTELES RESTAURANTES

Para el caso de estos giros, la relación funcional es muy directa al compartir los mismos clientes potenciales, por una parte los hoteles con turistas y usuarios extranjeros de los corporativos, y los restaurantes con estos mas los trabajadores de las oficinas y usuarios que las frecuentan tanto de la colonia como alrededores y vecinos de manera general.

La diversidad en el tipo de restaurantes convierte a la colonia en un referente dentro de la ciudad, localizando esta concentración sobre Rio Lerma entre Rio Tiber y Rio Nilo, siendo aprovechado por los usuarios de los Hoteles , oficinistas, vecinos y usuarios de la ciudad general.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



HOTELES RESTAURANTES

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ HOTEL	(16)	88%
■ RESTAURANTES	(122)	74%





OFICINAS AGENCIA DE VIAJES

La localización de ambos muestra la tendencia de ir hacia la zona de Reforma, para el caso de oficinas casi el 70% y para el caso de las Agencias de Viajes representa $\frac{3}{4}$ del total en la colonia.

Se podría asumir que el mercado de las Agencias de Viajes depende principalmente de los trabajadores de las oficinas y de algunos de los residentes de la colonia por el ingreso económico, esto se supone derivado de su localización debido a que todas las agencias se localizan dentro de las zonas de oficinas dependiendo prácticamente de éstas para funcionar.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



OFICINAS AGENCIA DE VIAJES

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
OFICINAS	(245)	67%
AGENCIA DE VIAJES	(14)	86%





OFICINAS BANCOS

De manera particular son giros que han aprovechado de manera individual la localización de la colonia y su contexto, a pesar de ser giros con una importante relación funcional, por una parte las oficinas agrupadas por zonas aprovechan los principales accesos en la colonia y de igual manera los bancos al ubicarse en dichas avenidas como lo son Río Rhin, Río Tiber, Villalongin y principalmente Paseo de la Reforma.

Un factor bien aprovechado por los bancos es la población flotante que transita por la zona, de ahí la cantidad de bancos y sucursales que hay sobre Reforma en donde encontramos 70% , a pesar de esto la cercanía entre ambos giros resulta necesaria para el óptimo funcionamiento por parte de las oficinas y los bancos.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



OFICINAS BANCOS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ BANCOS	(14)	72%





OFICINAS CANTINAS

Para el caso de las oficinas, la localización de éstas ha ido en función del crecimiento y de la llegada de los grandes corporativos a la zona, mientras que para el caso de las cantinas su localización se ha dado aprovechando la ubicación de las oficinas para ofrecer sus servicios.

En cuanto a la distribución de las cantinas dentro de la colonia encontramos que casi el 70% se encuentra dentro de la zona de gran impacto por Paseo de la Reforma, zona que también aloja el 70% de las oficinas en la colonia, pudiendo asumir que las cantinas tienen un alto grado de cooperación con las oficinas.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS CANTINAS



	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ CANTINA	(6)	67%





OFICINAS COPIAS

En este caso, la relación de complementariedad que hay entre ellos resulta importante para las copiadoras mas que para las oficinas, a pesar de tratarse de un número reducido de locales para copias (6) la ubicación del 50% de éstas ofrecen sus servicio a los usuarios del Registro Público de la Propiedad y a otras oficinas de la zona, por otra parte la localización de los demás locales aparentemente no parece responder a algo en particular, mas que atender a los usuarios de las oficinas aledañas a ellos.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



OFICINAS COPIAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ COPIAS	(6)	67%





OFICINAS ESCUELAS

En términos generales las oficinas se agrupan hacia la zona de Reforma con un total de 67% y con una concentración importante de Río Tiber hacia Villalongin, por otra parte la escuelas no parecen ubicarse con el interés de Paseo de la Reforma al solo encontrar 42% hacia esa zona y el otro 58% al interior de la colonia.

Una concentración importante se encuentra entre Río Rhin y Villalongin zona en la cual también se encuentra una concentración de oficinas, sin embargo a lo largo de la colonia las escuelas se encuentran relativamente dispersas, respondiendo a la necesidad de algunos empleados de las oficinas no tanto al estar cerca de las oficinas pero si al localizarse dentro de la colonia.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS ESCUELAS



	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ ESCUELAS	(19)	42%





OFICINAS ESTACIONAMIENTOS

Para el caso de los estacionamientos encuentran en la zona de Pánuco a Reforma un importante mercado al encontrar $\frac{3}{4}$ partes de los predios destinados a ese giro en dicha zona, teniendo como principales usuarios a las oficinas, restaurantes, hoteles, cantinas y embajadas cuyos empleados y usuarios requieren de este servicio.

Por otro lado el otro 33% se localiza casi en su totalidad entre Río Rhin y Villalongin la segunda zona con mayor diversidad e intensidad de giros como escuelas, oficinas, restaurantes y residentes de la zona sin espacio para guardar sus vehículos en los departamentos, con esto es notable que los estacionamientos se encuentran localizados donde esta la demanda.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS ESTACIONAMIENTOS



	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
OFICINAS	(245)	67%
ESTACIONAMIENTOS	(43)	77%





OFICINAS FONDAS

Esta relación de complementariedad resulta importante para ambos, ya que de manera individual aparentemente las oficinas se han distribuido de acuerdo a sus necesidades y oportunidades, mientras que la localización de fondas va en función de la ubicación de las oficinas, sin embargo, es importante resaltar que a pesar de que las fondas dependen prácticamente de los trabajadores las oficinas se verían afectadas al no poder atender esta necesidad por parte de sus empleados, de ahí parte la complementariedad de estos giros.

La localización de las fondas en la zona de Reforma responde al 80% en la colonia por lo cual responde a la mayor concentración de oficinas y empleados para sus servicios.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



OFICINAS FONDAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ FONDAS	(9)	78%





OFICINAS PAPELERÍAS

Para ambos casos la importancia de ubicarse cerca de Reforma es aparentemente importante al encontrar $\frac{3}{4}$ partes de las papelerías en esta zona y casi el 70% de las oficinas, sin embargo, Reforma para el caso de las oficinas resulta un referente el estar cerca de ésta, mientras que para el caso de las Papelerías su ubicación responde a la localización de las oficinas.

La relación funcional de ambos es importante al necesitar los servicios del otro para poder funcionar, es por ello que las papelerías se encuentra mas orientadas a este mercado que a las mismas escuelas o a otros giros.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



OFICINAS PAPELERÍAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ PAPELERÍAS	(8)	75%





OFICINAS RESTAURANTES

En este caso la relación funcional entre ambos es relevante, por una parte las oficinas que se encuentran alrededor de toda la colonia se han respondido a las necesidades de los grandes corporativos y las ventajas que la colonia tiene como contexto, ,mientras que los restaurantes han ido ocupando espacios en función de la localización de éstas y del comportamiento de la zona.

Los restaurantes no solo se han acomodado para ofrecer sus servicios a los trabajadores de la colonia, sino que han creada toda una dinámica de variedad y excelente servicio dentro de ella al cambiar calles como Río Lerma en donde prácticamente se puede encontrar toda una variedad de cocinas, aprovechando no solo la clientela de las oficinas sino que logran atraer mercado de diferentes puntos de la ciudad.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS RESTAURANTES



	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ RESTAURANTES	(122)	74%





OFICINAS MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA

El uso de suelo de servicio para oficina presenta una gran concentración hacia Paseo de la Reforma que es donde encontramos los grandes corporativos y 67% de este giro en la zona, mientras que hacia el interior de la colonia por lo general se trata de oficinas que ofrecen servicios complementarios a las grandes empresas o giros de menor intensidad.

Para el caso de mensajería y paquetería la relación es similar al tener como principales clientes a dichas empresas y a las oficinas de menor rango, es por ello que su ubicación no depende completamente de la cercanía de Paseo de la Reforma al encontrar solo 20% de estos en esa zona, lo que nos hace pensar que ubicarse al interior de la colonia les permite seguir sirviendo a las oficinas mas cercanas sin descuidar la zona de Reforma.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

OFICINAS

MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA



	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
■ OFICINAS	(245)	67%
■ MENSAJERÍA Y PAQUETERÍA	(5)	20%





EMBAJADAS ESTACIONAMIENTOS

Para el caso de los estacionamientos el límite entre Río Pánuco y Paseo de la Reforma es importante al concentrar $\frac{3}{4}$ partes del total en esta zona, lo cual obedece a la concentración de actividades que giran cerca de Reforma y hacen uso de este tipo de servicios.

Para el servicio de embajadas la colonia no resulta del todo atractiva, posiblemente por el alto costo de compra/renta, ya que solo encontramos 3 predios con este giro, aunque con una buena localización al ubicarse cerca de Reforma.

La obsolescencia entre ambos a pesar de tratarse de pocos predios es notable con respecto a Reforma, en donde la mayor lejanía entre estos giros es de 50 mts, lo que nos muestra la directa relación que hay entre ellos.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)

EMBAJADAS ESTACIONAMIENTOS



TOTAL DE PANUCO A REFORMA

EMBAJADAS	(3)	100%
ESTACIONAMIENTOS	(43)	77%

REFORMA 0 100 250 metros RÍO PANUCO



EMBAJADAS **FOTOGRAFÍAS**

A Pesar de ser un número reducido de predios destinados a estos giros, la relación de ubicación y funcionamiento es evidente al encontrarse ambos en un polígono muy localizado y cerca a Paseo de la Reforma.

A fácil asegurar que el giro de la fotografía dentro de la colonia depende totalmente de las embajadas al ser complementario de éstas, siendo este tipo de servicio el que cambiaría su localización en busca del mercado que las embajadas le generan.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



EMBAJADAS FOTOGRAFÍAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
EMBAJADAS	(3)	100%
FOTOGRAFÍAS	(3)	100%



EMBAJADAS RESTAURANTES

Por lo general, el servicio de restaurantes tiende a ir en busca de lugares con mayor oportunidad de mercado y para el caso de la Colonia Cuauhtémoc, al tratarse de un colonia con un alto flujo de población flotante es un giro que se encuentra distribuido a lo largo de toda la colonia, sin embargo, al igual que la mayoría de los giros tiende a concentrarse hacia Paseo de la Reforma en donde encontramos el 74% de predios destinados a este giro, que representa $\frac{3}{4}$ partes de su total.

Al analizar la relación de complementariedad entre estos giros se podría considerar como total al encontrar dichos giros con una importante proximidad , en donde los restaurantes se ven beneficiados por los visitantes de las embajadas y los trabajadores de éstas por la cercanía y variedad de restaurantes en la zona.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



EMBAJADAS RESTAURANTES

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
EMBAJADAS	(3)	100%
RESTAURANTES	(122)	74%





ESCUELAS PAPELERÍAS

Para el caso de los servicios de educación la ubicación cerca de Paseo de la Reforma no es fundamental al encontrar solo 42% del total hacia esa zona, mientras que el otro 58% lo encontramos al interior de la colonia y con una concentración del 38% entre las calles de Río Rhin, Río Pánuco y Villalongin y las demás dispersas alrededor de la colonia.

En cuanto al giro de papelerías la localización se orienta mas al servicio de oficinas al encontrar $\frac{3}{4}$ partes del total entre Pánuco y Reforma, sin embargo sed puede hablar de una relación funcional al encontrar 2 papelerías sirviendo a la zona de concentración de escuelas al interior de la colonia, y a otras localizadas relativamente cerca de las escuelas cerca de Reforma.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



ESCUELAS PAPELERÍAS

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
ESCUELAS	(19)	42%
PAPELERÍAS	(8)	75%





ROPA

En general podríamos decir que para el caso de la colonia este giro no representa un interés para el mercado, posiblemente debido a los grandes centros comerciales que se encuentran a la cercanía y porque el potencial de la colonia esta orientado a los servicios y no al comercio.

Sin embargo, los poca diversidad de giros (4) los podríamos agrupar a lo largo de la colonia, por una parte la lencería y la joyería se localizan aprovechando los usuarios de los cafés y restaurantes la calle de Lerma, mientras que el calzado y la ropa los encontramos al interior sobre la calle de Río Nazas.



CATEGORIZACIÓN ESPACIAL

CON RELACIÓN FUNCIONAL

COOPERACIÓN (SE COMPLEMENTAN)



ROPA

	TOTAL	DE PANUCO A REFORMA
ROPA	(2)	50%
CALZADO	(1)	0%
LENCERÍA	(1)	100%
JOYERÍA	(1)	100%





PLANOS DE OBSOLESCENCIAS:

FÍSICA
FUNCIONAL
CONTEXTUAL



OBSOLESCENCIA FÍSICA

En general la Colonia Cuauhtémoc se encuentra en buen estado al tener el 70% de sus inmuebles en esta categoría, seguido por el 22% de inmuebles con pintura deteriorada, 5% con daño en fachada, 1% con daño estructural y el 2% en condiciones de ruinas, lo que nos hace pensar en una colonia con una buena inversión en el estado de sus inmuebles.

Por otro lado, la zona que concentra mayor deterioro físico es la que se encuentra entre Circuito Interior, Río Tiber y Río Pánuco, que en general es la zona con inmuebles mas antiguos y en donde el proceso de cambio de actividades aun se conserva, principalmente con el uso habitacional. Los inmuebles en ruinas dentro de la zona de Reforma se refiere a predios en proceso de construcción o reconstrucción, lo que refiere a las zonas de la colonia en proceso de cambio.

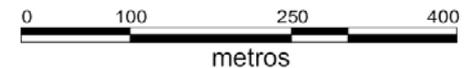


CARTOGRAFÍA

PLANO OBSOLESCENCIA FÍSICA



	1. BUEN ESTADO	(1129)
	2. PINTURA DETERIORADA	(362)
	3. DAÑO EN FACHADA	(81)
	4. DAÑO ESTRUCTURAL	(14)
	5. RUINAS	(36)





OBSOLESCENCIA FUNCIONAL

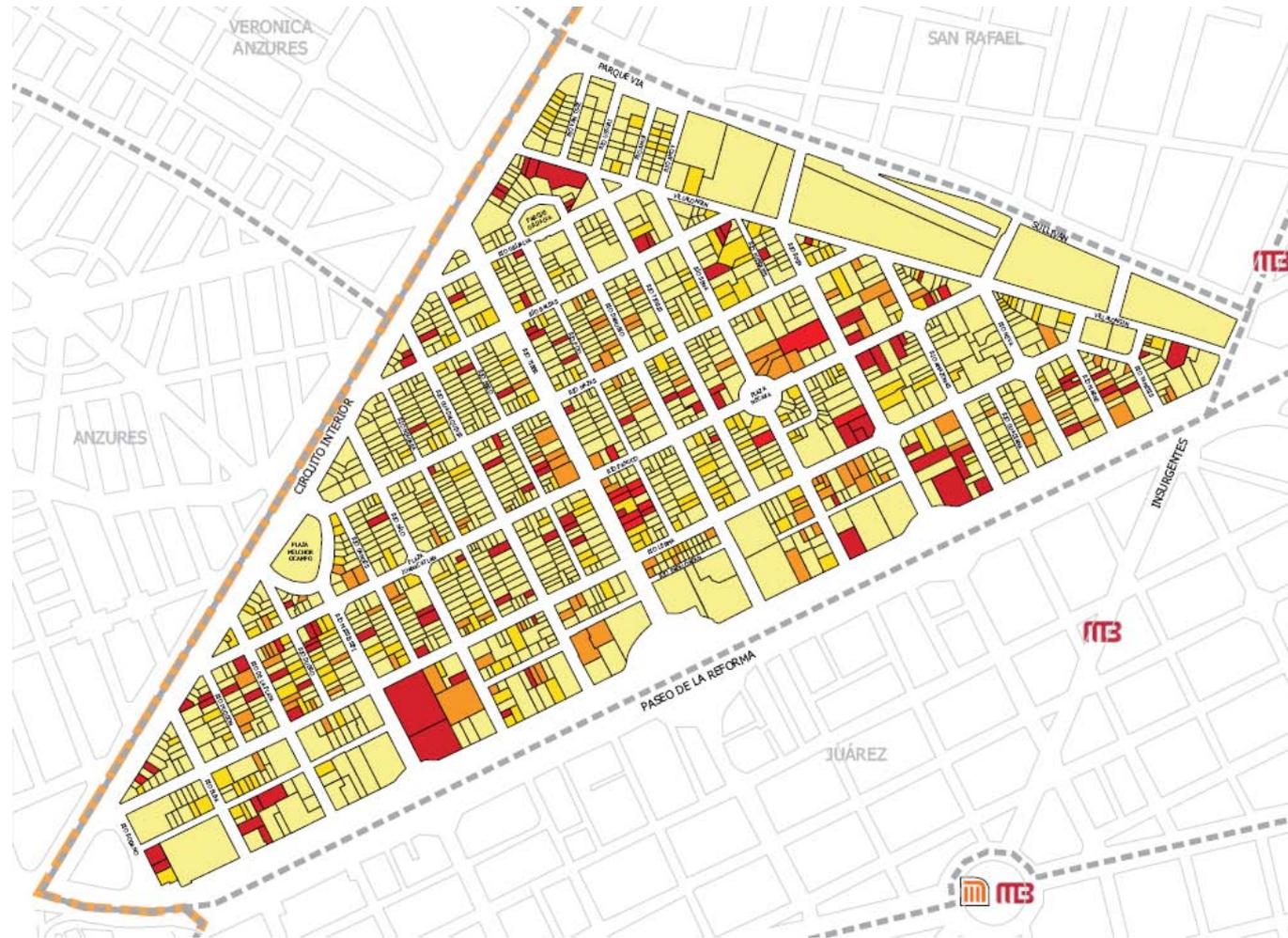
En términos generales la Colonia Cuauhtémoc se ha mantenido constante con el uso de sus inmuebles (principalmente de vivienda y oficinas) con un total de 74% aun con el uso original, 12% de inmuebles adaptados, 7% con nuevo uso, 1% en readaptación total y un 6% de inmuebles abandonados, que a pesar de ser una colonia aparentemente «conservadora» es una colonia insertada dentro de un importante cambio en su estructura original y funcional.

En esencia los principales cambios, los encontramos dentro de las calles principales, que resultan ser las que responden al cambio de actividades y nueva dinámica de la colonia, como lo es Río Pánuco, Río Rhin y Río Tiber que son prácticamente los ejes concentradores de movilidad dentro de la colonia.

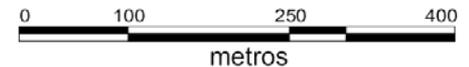


CARTOGRAFÍA

PLANO OBSOLESCENCIA FUNCIONAL



	1. USO ORIGINAL	(1196)
	2. INMUEBLE ADAPTADO	(187)
	3. NUEVO USO	(116)
	4. READAPTACIÓN TOTAL	(19)
	5. ABANDONADO	(104)





OBSOLESCENCIA CONTEXTUAL

Este plano resulta del resumen de la obsolescencias física y funcional en donde en términos generales nos muestra una colonia con una grado de obsolescencia prácticamente bajo, al mostrar que alrededor del 80% de los inmuebles se encuentra con una nula presencia obsolescencia en ellos.

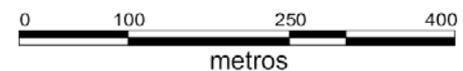
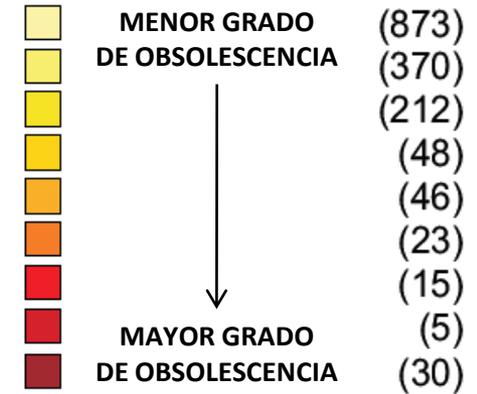
En general, se detectan pocas zonas con un mayor grado de obsolescencia, pero entendiendo el contexto donde se localizan nos damos cuenta que se trata de inmuebles en proceso de reconstrucción o demolición para generar nuevos, por lo tanto nuevas actividades, sin realmente referirse a zonas en mal estado, por lo tanto el contexto urbano de la colonia es bueno.



CARTOGRAFÍA

PLANO

OBSOLESCENCIA CONTEXTUAL





CONCLUSIONES

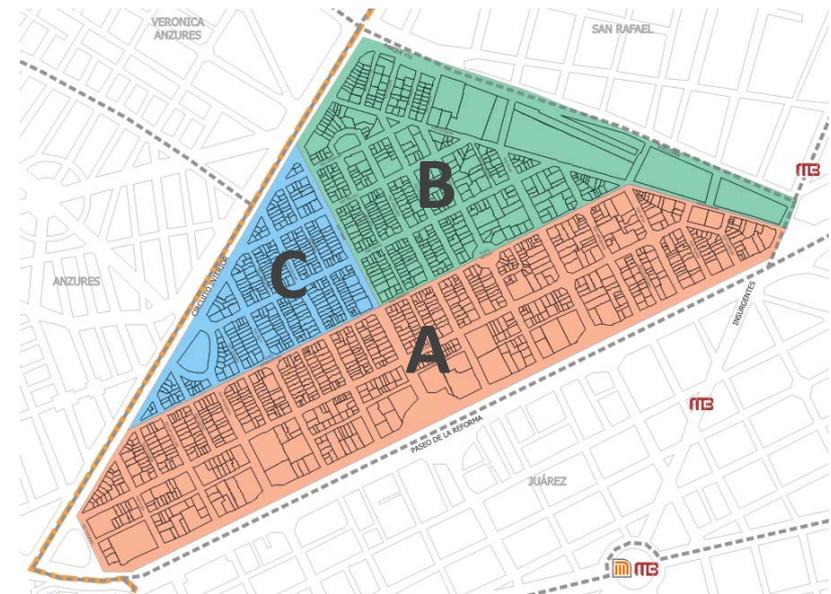
Como conclusiones generales de la Obsolescencia de Localización se podrían determinar las siguientes:

- ☞ Sirve para entender cuales son las actividades que guían las actividades de cambio en las colonias así como la manera en que la ciudad aprovecha el movimiento de las mismas.
- ☞ Explica porque los giros se encuentran en determinadas zonas y como se da dicha asociación.
- ☞ Entender que para que se pueda dar la relación funcional debe haber proximidad, ya que entre mas intensidad hay mas opciones, además de que les permite compartir costos, crear nuevas oportunidades de mercado y aprovechar las ventajas de estar cerca.
- ☞ La unión de los giros son los que transforman la dinámica de la zona.
- ☞ Al alejarse es menor la relación de complementariedad y se convierten en comensalistas en donde aprovechan que hay gente para venderles algo.
- ☞ Los procesos de transformación, los cambios de usos y las nuevas construcciones se ven reflejados en el mercado.
- ☞ Los vínculos económicos espaciales generan obsolescencia al crear el ciclo de refuerzo en contra del rechazo, que por lo regular va en contra del uso habitacional por usos mas rentables.

En cuanto a la Colonia Cuauhtémoc se podría concluir que:

☞ La colonia se puede estructurar en 3 zonas principalmente, de acuerdo con la intensidad de giros y actividades que en ella se llevan a cabo:

- A) Es la zona con mayor intensidad de usos de suelo, mayor intensidad de construcción y actividades económicas principalmente orientadas a servicios regional y grandes corporativos.
- B) Es una zona con una importante dinámica de usos de suelo, intensidad de edificios y actividades económicas primordialmente orientadas a servicios y comercios de nivel local y servicios para usuarios de la colonia.
- C) Es la zona que conserva el uso habitacional como principal uso, en donde solo se encuentran giros de comercio y servicios que atienden a los residentes de la colonia.





ÍNDICE DE PLANOS



ÍNDICE DE PLANOS

Cartografía

Plano de Usos de Suelo	30
Plano de Oferta Inmobiliaria	31
Plano de Niveles de Construcción	32

Planos de Zonas con Concentración de Niveles por Intensidad

Plano de 2 a 4 Niveles	39
Plano de 5 a 7 Niveles	41
Plano de 8 a 10 Niveles	43
Plano de más de 10 Niveles	45





ÍNDICE DE PLANOS

Planos de Obsolescencia de Localización.
Categorización Espacial con Relación Funcional

Hoteles / Usos asociados	53
Oficinas / Usos asociados	54
Hoteles / Oficinas y Usos Asociados	56
Hoteles / Agencia de Viajes	58
Hoteles / Casa de Cambio	60
Hoteles / Oficinas	62
Hoteles / Restaurantes	64
Oficinas / Agencia de viajes	66
Oficinas / Bancos	68
Oficinas / Cantinas	70
Oficinas / Copias	72





ÍNDICE DE PLANOS

Oficinas / Escuelas	74
Oficinas / Estacionamientos	76
Oficinas / Fondas	75
Oficinas / Papelerías	80
Oficinas / Restaurantes	82
Oficinas / Mensajería y Paquetería	84
Embajadas / Estacionamientos	86
Embajadas / Fotografías	88
Embajadas / Restaurantes	90
Escuelas / Papelerías	92
Ropa	94





ÍNDICE DE PLANOS

Planos de Obsolescencias

Obsolescencia Física	97
Obsolescencia Funcional	99
Obsolescencia Contextual	101

