



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

## LA VECINDAD: ESTRATEGIAS DE RESCATE Y PUESTA EN VALOR DE LA VIVIENDA COLECTIVA TRADICIONAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

---

TESIS QUE PARA OBTENER EL  
TÍTULO DE ARQUITECTO PRESENTA

---

DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN



---

TUTORES | ARQ. MARIANO DEL CUETO RUIZ FUNES

ARQ. DANIEL BRONFMAN RUBLI

ARQ. ESP. MARCOS J. ONTIVEROS HERNÁNDEZ

CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE 2018



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.



## AGRADECIMIENTOS

Este documento fue posible gracias a la ayuda directa e indirecta de un gran número de personas que me han acompañado a lo largo de este largo y rudo proceso.

A todos ellos dedico mi sincera gratitud y el contenido de estas páginas, pues hay un poco de las enseñanzas de todos en este texto.

A mis padres, quienes me han hecho la persona que soy y me han otorgado la posibilidad de perseguir todas mis inquietudes e ilusiones.

A mi hermano Patricio, ese extraño personaje que admiro profundamente y que considero la persona más inteligente que conozco.

A Estrella, quien me ha acompañado incesantemente a larga y a corta distancia. Sin su apoyo y ayuda (moral y física), su cariño y su paciencia, quizás hubiese claudicado.

A Vero, Lalo, Opi y toda su familia. El cariño incondicional que tienen hacia nuestra familia nos ha ayudado a salir de los momentos más difíciles.

A todos los profesores que he tenido en la vida. Admiro su trabajo y dedicación. En especial a Bernardo Fuchs 'Bernie', quizás no lo sepa pero gracias él decidí estudiar arquitectura, la mejor decisión que he tomado en la vida. A Mariano del Cueto, que logró encauzar este proyecto después de casi dos años a la deriva.

A todos mis amigos, los de toda la vida: Blas, Santiago, David, Úrsula, Andrés, Pato, Lu, Cape y todos aquellos que han formado parte de mi vida como amigos y que la misma vida nos ha ido separando.

A los amigos que conocí durante la carrera y actualmente parecen de toda la vida: Pola, Ariana, Isa, Javi, Gerry, y especialmente a Lalo, mi compañero de viaje en la gran mayoría de los proyectos realizados en estas aulas, hoy en día convertido en mi hermano.

A la UNAM, no hay palabras para describir lo que significa formar parte de esta institución. Es y siempre será un honor poder decir: Por mi raza hablará el espíritu.

Octubre 2018.

# ÍNDICE

<b>1. Introducción</b>	<b>05</b>
<b>2. Justificación:</b> Planeamiento urbano y políticas públicas de Vivienda en la ciudad de México (s.XVI-XXI)	<b>08</b>
<b>2.1</b> El centro histórico (s.XVI-XIX)	<b>09</b>
<b>2.2</b> Las nuevas colonias (s.XIX-XX)	<b>17</b>
<b>2.3</b> de la modernidad a la ciudad contemporánea, auge y caída del Estado de bienestar (s.XX-XXI)	<b>21</b>
<b>3. Marco Teórico</b>	<b>42</b>
<b>3.1</b> Estrategias de gestión y políticas públicas para la producción social del hábitat: perspectivas actuales y áreas de oportunidad	<b>43</b>
<b>3.1.1</b> Programa de Rehabilitación Habitacional Popular	<b>45</b>
<b>3.1.2</b> Federación Uruguaya De Cooperativas De Vivienda Por Ayuda Mutua	<b>49</b>
<b>3.1.3</b> Programa De Repoblamiento De La Comuna De Santiago De Chile	<b>55</b>

<b>3.2</b> La vecindad: la herencia de la vivienda colectiva como motor del proyecto de intervención arquitectónica	<b>62</b>
<b>3.2.1</b> Jacales, vecindades, corrales de vecinos:	<b>63</b>
Análisis histórico-arquitectónico	
Jacales	<b>71</b>
Vecindades	<b>72</b>
Privadas	<b>77</b>
<b>3.2.2</b> Casos de estudio: la recuperación de la vivienda colectiva en los centros históricos	<b>79</b>
Rompemoldes, Sevilla	<b>80</b>
Población Obrera Unión, Valparaíso	<b>83</b>
Brasil de los Pérez, Huelva	<b>87</b>
<b>4.</b> Propuesta de intervención	<b>90</b>
<b>4.1</b> Programa Piloto:	<b>91</b>
Rescate y Rehabilitación de Vivienda Colectiva Tradicional Mediante Mecanismos de Producción Social - Estrategias de Gestión Para el Acceso al Suelo Urbano.	
<b>4.2</b> La vecindad de Peralvillo n.15: Propuesta de intervención arquitectónica (ANEXO)	<b>A_01</b>
<b>5.</b> Conclusión y reflexiones finales	<b>110</b>
<b>6.</b> Bibliografía	<b>114</b>

## INTRODUCCIÓN

Han pasado casi dos años y medio desde que emprendí esta tesis y estas líneas introductorias pretenden hacer una pequeña reflexión previa a la lectura del documento que comienza en las páginas sucesivas, explicando como se articula el texto pero también buscando una justificación a posteriori del tema elegido y del tratamiento dado al mismo.

Este breve apartado se basa en la lectura (tardía e inoportuna) del libro "Como se hace una tesis"<sup>1</sup> de Umberto Eco. En éste, el autor proporciona al alumno una serie de consejos para que la realización de este tipo de documentos no se convierta en una quimera. Según Eco, "Hacer una tesis significa: (1) localizar un tema concreto; (2) reco-

*pillar documentos sobre dicho tema; (3) poner en orden dichos documentos; (4) volver a examinar el tema partiendo de cero a la luz de los documentos recogidos; (5) dar una forma orgánica a todas las reflexiones precedentes; (6) hacerlo de modo que quien la lea comprenda lo que se quería decir y pueda, si así lo desea, acudir a los mismos documentos para reconsiderar el tema por su cuenta. Hacer una tesis significa aprender a poner orden en las propias ideas y a ordenar los datos: es una especie de trabajo metódico; supone construir un «objeto» que, en principio, sirva también a los demás. Y para ello no es tan importante el tema de la tesis como la experiencia de trabajo que comporta."*

De este modo, la tesis

presentada aborda un tema que considero importante para el desarrollo de la Ciudad de México y de buena parte de las urbes latinoamericanas. Hablar sobre las vecindades es, de cierta manera, hablar sobre la historia de la arquitectura que nos es común a todos los pueblos iberoamericanos

Ante tal aseveración, el tema parecía (y era) demasiado amplio y ambicioso. ¿Cómo pretendía hablar de la historia de las vecindades sin hablar de la historia de la arquitectura en España o de la arquitectura de los pueblos precolombinos? y bajo ese razonamiento, ¿cómo podía hacerlo sobre la arquitectura española sin hacerlo sobre la árabe? y así hasta llegar a los albores de la arquitectura.

En este punto cobran un gran sentido las palabras de Eco, realizar una tesis no es otra cosa que sistematizar la búsqueda de información para hablar sobre un tema determinado, en donde el tema no es lo importante, si no el objeto del objeto a tratar. En este sentido, ¿qué haría con la información recopilada en mi tesis? ¿que objeto tiene hacer una amplia selección de información sobre las vecindades? ¿es la vecindad un objeto demasiado abstracto, demasiado cambiante de significado?

*"Marx no hizo su tesis sobre economía política, sino sobre dos filósofos griegos, Epicuro y Demócrito. Y no es capaz de reflexionar sobre los problemas de la historia y la economía con la energía teórica que*

*tan bien conocemos, precisamente porque aprendió a pensar con los filósofos griegos. Ante tanto estudiante que empieza con una tesis ambiciosísima sobre Marx para terminar en el departamento de personal de las grandes empresas capitalistas, es preciso reconsiderar los conceptos existentes sobre la utilidad, la actualidad y el alcance de los temas de tesis."*

De este modo, el presente texto mutó de ser una investigación abstracta sobre "la vecindad" a ser un estudio sobre la relevancia que éstas tienen en nuestros núcleos urbanos en tanto herederas de formas de vida en comunidad que vale la pena poner en valor, frente a una serie de mecanismos económicos que considero han sido muy noci-

vos para las ciudades. Bajo este precepto, se busca encontrar una relación causal entre el partido arquitectónico que presentan la mayoría de las vecindades con esas formas de convivencia que juzgo importantes para mitigar los efectos de dichos mecanismos.

En este sentido, la estructura del documento gira en tres ejes:

- 1)** El análisis detenido sobre los mecanismos de especulación económica sobre el territorio urbano y sus efectos nocivos.
- 2)** El aspecto social de la vivienda plurifamiliar tradicional y algunos de los esfuerzos que desde la colectividad se han hecho para preservar estas tipologías.
- 3)** Los elementos arquitectónicos que de-

finen a una vecindad, así como algunas propuestas de intervención arquitectónica contemporánea sobre estos edificios que pueden servir de referencia para una eventual propuesta.

Finalmente, se busca un modelo de gestión que permita la implementación de algunas de las ideas planteadas en el desarrollo teórico de la tesis, así como una propuesta arquitectónica que vaya en consonancia con dicho modelo.

Si bien el resultado es discutible y subjetivo, espero que la investigación que le precede lo logre justificar en buena medida, y sobre todo que constituya una útil herramienta de estudio para quienes se interesen en este tema desde el punto de vista de la

arquitectura y el urbanismo, enfoque que aun tiene mucho por desarrollar y que por mi parte es solo el principio de una inquietud que espero desarrollar en la práctica de mi profesión.

---

<sup>1</sup> Eco, Umberto. *Como se hace una Tesis. Técnicas y procedimientos de estudio, investigación y escritura*. Gedisa. Barcelona, 1992.

<sup>2</sup> Entendiendo Iberoamérica como todas las naciones en el Continente Americano que formaron parte de los imperios español y portugueses, además de los países que conforman la península Ibérica.

<sup>3</sup> Eco, Op. Cit. 1





## **2. JUSTIFICACIÓN**

# **PLANEAMIENTO URBANO Y POLÍTICAS PÚBLICAS DE VIVIENDA EN LA CIUDAD DE MÉXICO (S.XIX-XXI)**

Fotografía: Pablo López Luz, de la serie "Terrazos". FUENTE: <http://www.pablolopezluz.com/>

El Valle de México siempre ha sido un lugar con aceptables condiciones de habitabilidad por el microclima templado y la gran disponibilidad de agua, a pesar de estar situado a una gran altura con respecto al nivel medio del mar.

El paisaje de este valle ha cambiado drásticamente en un periodo de tiempo relativamente corto, así que para comprender la ciudad actual y poder intervenir sobre ella es fundamental conocer, aunque sea brevemente, la historia del mismo, principalmente a través de los pueblos que la han ocupado y cómo han actuado sobre el territorio. Para ello, se analizarán planos de la ciudad de distintas épocas y esquemas que nos ayudarán a comprender lo anterior, tratando de entender la evolución de las políticas públicas en lo referente a la organización territorial, y cómo dichas políticas han dado forma a nuestra urbe.

En este sentido, es fundamental comprender el plano como una herramienta para señalar los elementos que se consideran más importantes en un territorio determinado en una época determinada. De este modo, analizar la cartografía es una manera de analizar las estructuras de poder vigentes y comprender la ciudad en torno a mecanismos económicos, políticos y sociales de momentos muy específicos.

El origen del valle como lo conocemos hoy en día se remonta al Plioceno, cuando las fallas geológicas colisionaron dando como resultado la creación de sierras que delimitarían la zona y de cuencas lacustres que posteriormente darían origen a cinco lagos, formando un gran sistema, dos de ellos de agua salada, y tres de agua dulce<sup>4</sup>. Estos lagos serían de vital importancia para las civilizaciones que se establecieron en esta región geográfica y que poco a poco fueran ocupando

la ribera, dejando atrás su condición de nómadas para establecerse de manera definitiva.

Si bien se tiene registro de que los primeros colonizadores del también llamado Valle del Anáhuac llegaron hace aproximadamente 11 mil años, la primera población que modificó el entorno físico del valle de manera importante fueron los Mexicanos.

Como se aprecia en el mapa que aparece en la impresión de 1524 de la segunda Carta de Relación de Hernán Cortés (IMG\_01), considerada como la primera cartografía publicada de Tenochtitlán<sup>5</sup>, la situación en el medio del lago resultó estratégica para los mexicanos, quienes se encargaron de controlar todo el comercio del valle creando puentes y constituyendo su ciudad en primera instancia como un enorme mercado donde todos asistían a vender sus productos.

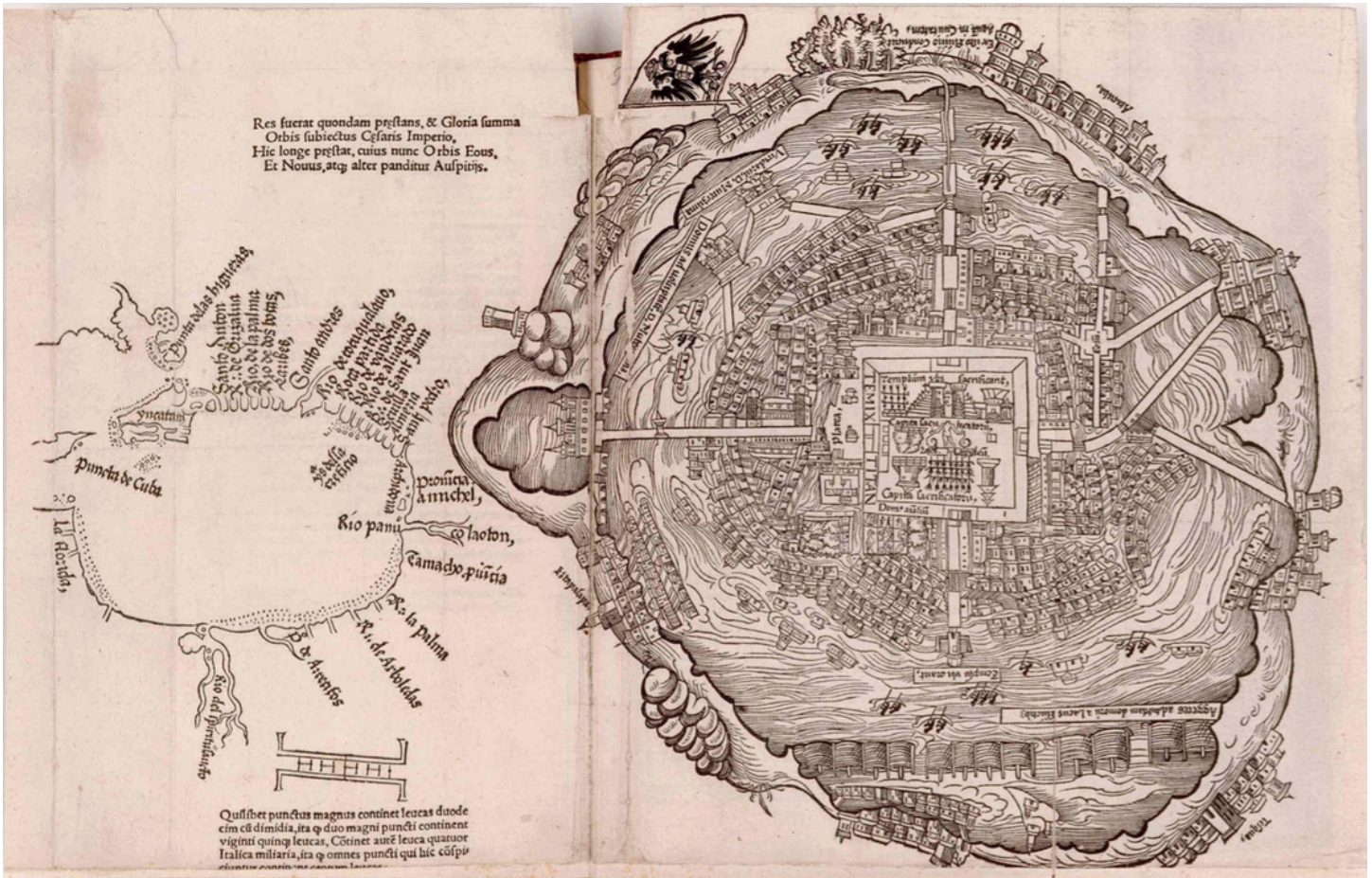
De esta manera, a través

de un sistema tributario, se hicieron del control primero económico y luego militar del valle.

---

<sup>4</sup> Rojas Rabiela, Teresa. *Las cuencas lacustres del Altiplano Central*. En *Arqueología Mexicana* núm. 68, julio - agosto, 2004. pp 20-27

<sup>5</sup> Moya Olmedo, Pilar. *Algunos dibujos de la primera arquitectura de Nueva España: mapas, planos y proyectos de arquitectura del siglo XVI*. En *P+C* núm.05, 2014. pp 75-88



IMG\_01 ^

Entre julio de 1519 y septiembre de 1526, Hernán Cortés (1485-1547), el soldado y aventurero que en 1519-21 conquistó para España lo que ahora es el centro y sur de México, envió cinco largas cartas al emperador Carlos V en las que describía sus hazañas y trataba de convencerlo sobre sus propios méritos. Este libro contiene la primera edición en latín de la segunda carta de Cortés. En ella, Cortés relata su primera reunión con el emperador azteca, Moctezuma II. Con fecha 30 de octubre de 1520, la carta fue traducida del español al latín por Petrus Savorgnanus y fue impresa en Nuremberg, Alemania, en 1524. Esta impresión también contiene el primer plano publicado de la ciudad azteca de Tenochtitlán (actual Ciudad de México), que Cortés y su ejército atacaron y destruyeron en mayo de 1521. También se incluye un mapa de la Cuenca del Caribe.

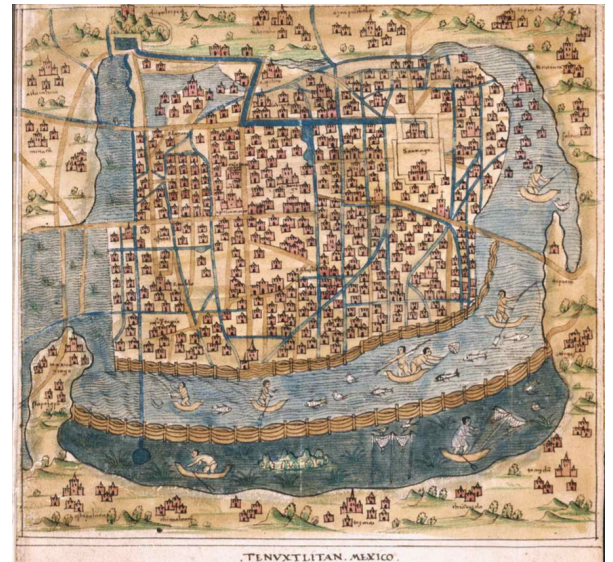
FUENTE: Library of Congress

## IMG\_02 | IMG\_03 &gt;

Estos dos mapas de la Ciudad de México, muy similares entre sí datan de alrededor de 1550, tres décadas después de la conquista. Esta ciudad se fundó en el siglo XIV en una isla en el lago salado de Texcoco. Al ocupar la ciudad, los españoles derribaron las partes centrales y reemplazaron los templos mexicas por edificios construidos con estilo español, pero dejaron el trazado de las calles prácticamente intacto. El mapa muestra los edificios nuevos. La Iglesia Mayor está en el centro del mapa, junto a lo que hoy es el Zócalo.

El mapa de arriba parece indicar que el pintor era mexica con educación europea. El de abajo es parte del *Islario de Santa Cruz*, un importante libro que representa todas las islas del mundo conocidas hasta ese entonces. La construcción y el contenido del mapa a la izquierda sugieren que su autor estaba muy familiarizado con la ciudad y sus habitantes. Los símbolos en el mapa (cabezas, animales, anillos, estrellas, etcétera) representan topónimos en náhuatl. El mapa contiene información acerca de la vida social y laboral y sobre la flora y la fauna; de esta manera, proporciona tanto una descripción geográfica como un rico panorama de la vida cotidiana en la ciudad de México del siglo XVI.

FUENTE: Library of Congress



Estos dos mapas, uno dibujado por un indígena y otro perteneciente al Islario de Santa Cruz (Moya Olmedo 2014), nos dan pistas sobre la organización urbana de Tenochtitlán, así como mostrar el dique construido por los mexicas para separar las aguas salada y dulce. Además de representar las calzadas, caminos y puentes que se habían construido como infraestructura para facilitar el comercio.

Es importante mencionar que la ciudad de Tenochtitlán y las provincias mexicas tenían una sólida organización social que se traducía en una manera de ordenación territorial en unidades llamadas calpulli, cuyo significado es 'casa grande' en referencia al conjunto de casas que conformaban dicha unidad.<sup>6</sup>

Pero el calpulli era mucho más que una manera de distribuir el territorio, pues éste representa la unidad política y social básica de la sociedad mexicana, al agrupar a distintas famili-

as con algún ancestro en común (usualmente de carácter mítico - religioso y al cual le rendían culto, a manera de patrono) y contar con jerarquías dedicadas a las distintas labores, desde los agricultores que trabajaban en las tierras comunales hasta el calpulec, jefe del calpulli, que fungía como juez, maestro, líder religioso y representante de su unidad ante el Concejo Azteca. Esto, por supuesto, facilitaba las labores de recaudación tributaria y permitía delegar funciones en los distintos 'distritos' que conformaban la ciudad (Romero Contreras, 1997). De modo que podríamos situar al calpulli como la primera 'política pública' de ordenamiento urbano de la que se tiene conocimiento para la Ciudad de México.

Para facilitar la distribución de estas unidades, la traza de la ciudad se conformó de manera reticular con canales que, por un lado irrigaban las parcelas de cultivo llamadas chinampas

y por el otro lado eran vías de conexión en sentido este - oeste y norte - sur. Esto era complementado además con grandes plazas con la doble función de lugares de intercambio de valores y de culto religioso.

Sobre los vestigios de esta traza, los españoles construirían la Ciudad de México, adoptando la retícula y sustituyendo los templos y edificios civiles mexicas con los suyos, sustituyendo cada calpulli con una parroquia. Esto facilitó en gran medida la creación de la nueva ciudad, pues los principios del urbanismo europeo renacentista, en boga en esa época, favorecían el trazado reticular ortogonal en contraposición a las enrevesadas y estrechas calles de la Europa medieval.<sup>7</sup>

Es en este punto donde, a mi parecer, se da el primer gran cambio en la concepción de la ciudad, y por ende de la organización territorial, ya que las tierras pasan de ser de propiedad

comunal -aunque no se puede decir que la mexicana fuese una sociedad igualitaria- a ser propiedad de la iglesia.

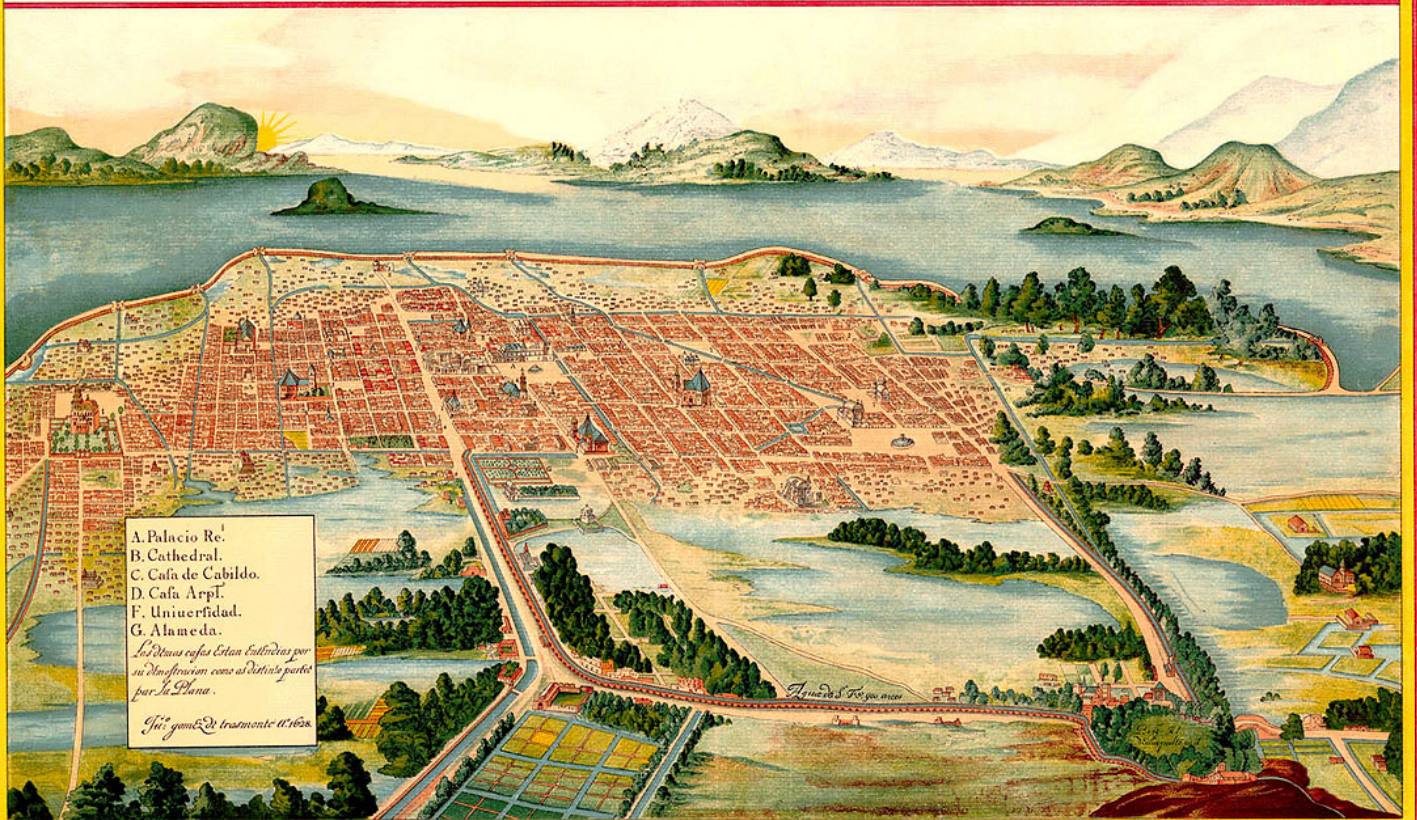
<sup>6</sup> Romero Contreras, Alejandro Tonatiuh. *Origen y desarrollo de un calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlán*. En *Ciencia Ergo-sum*. vol.4, núm. 3, noviembre 1997. pp 287-295.

<sup>7</sup> Lombardo De Ruiz, Sonia. *El desarrollo urbano de México-Tenochtitlan*. En *Historia Mexicana*, Vol.22, núm. 2. Octubre - diciembre 1972. pp. 121-141

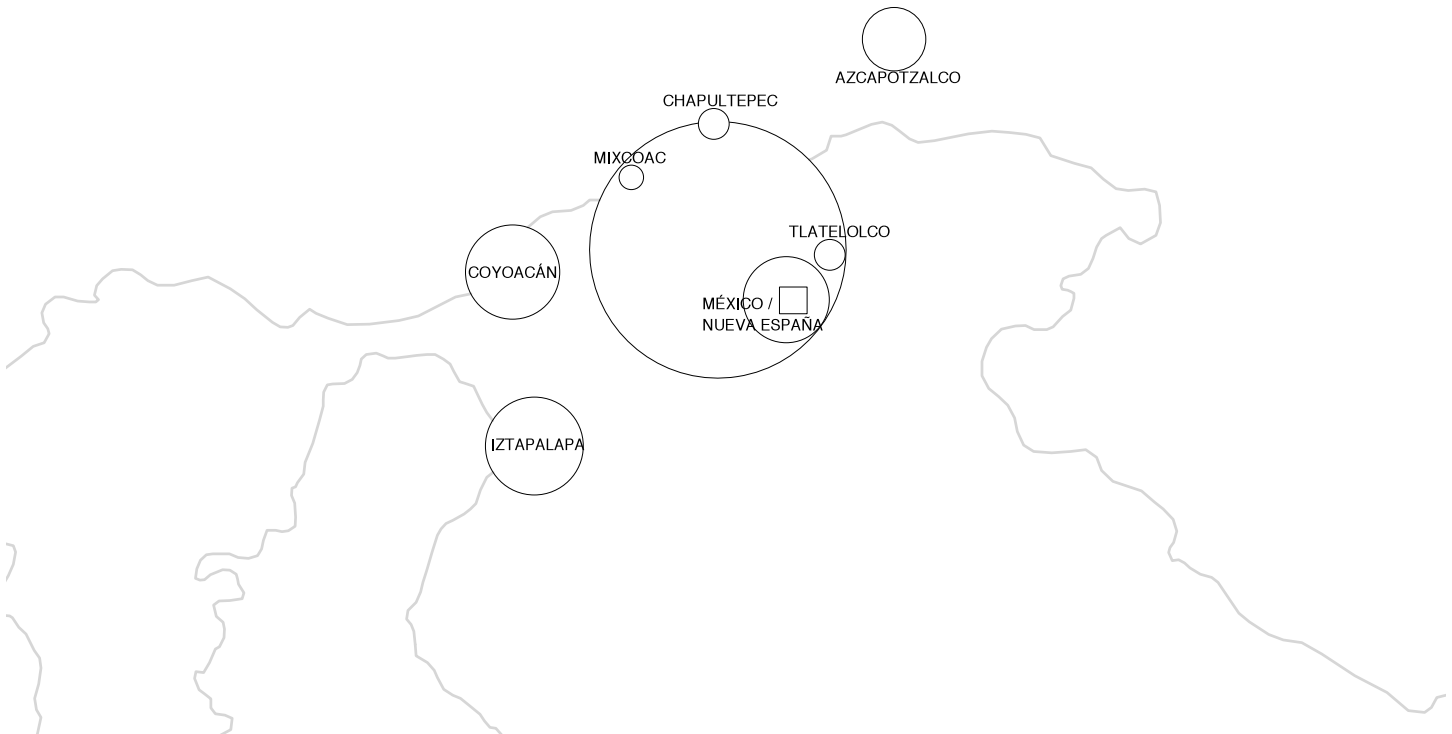
# FORMA Y LEVANTADO DE LA CIUDAD DE MEXICO.

Por la correspondencia de los números se hallan en esta Copia los conventos y casas señalados.

- |   |  |                               |   |
|---|--|-------------------------------|---|
| R <sup>o</sup> 1. Conventos de S <sup>ta</sup> Fran <sup>ca</sup> | 4. q <sup>ue</sup> son de Francisco Frago y Diego, S <sup>ta</sup> Maria, Lucidinda.                   | R <sup>o</sup> 7. Monjas.     | S <sup>ta</sup> Catharina de S <sup>ta</sup> Encarnacion, S <sup>ta</sup> Ynez, S <sup>ta</sup> Teresa, S <sup>ta</sup> Maria la concepcion San   |
| R <sup>o</sup> 2. S <sup>ta</sup> Augustin                        | 4. S <sup>ta</sup> Augustin, S <sup>ta</sup> Belita, S <sup>ta</sup> Crisostoma, S <sup>ta</sup> Cruz  | R <sup>o</sup> 8. Hospitales. | Lucretia, S <sup>ta</sup> Ysabel, S <sup>ta</sup> Clara, S <sup>ta</sup> Teresa de la penitencia, Regina, S <sup>ta</sup> Monica, S <sup>ta</sup> Catalina y S <sup>ta</sup> Gertrudis  |
| R <sup>o</sup> 3. S <sup>ta</sup> Dominga                         | 2. que son de Dominga y Porta Cielo.   | R <sup>o</sup> 9. Paroquias.  | S <sup>ta</sup> Catalina, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Lucia, S <sup>ta</sup> Ana, S <sup>ta</sup> Rosa, S <sup>ta</sup> Clara, S <sup>ta</sup> Catalina, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Lucia, S <sup>ta</sup> Ana, S <sup>ta</sup> Rosa, S <sup>ta</sup> Clara, S <sup>ta</sup> Catalina, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Lucia |
| R <sup>o</sup> 4. Padres de La Comp <sup>a</sup>                  | 4. Casa profesa, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Ana, S <sup>ta</sup> Ana, S <sup>ta</sup> Ana | R <sup>o</sup> 10. Colegios.  | El de S <sup>ta</sup> Catalina, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Lucia, S <sup>ta</sup> Ana, S <sup>ta</sup> Rosa, S <sup>ta</sup> Clara, S <sup>ta</sup> Catalina, S <sup>ta</sup> Justa y S <sup>ta</sup> Lucia  |
| R <sup>o</sup> 5. Mercedarios                                     | 2. N <sup>ra</sup> S <sup>ra</sup> de la Merced y N <sup>ra</sup> S <sup>ra</sup> de Belita.           |                               |   |
| R <sup>o</sup> 6. N <sup>ra</sup> S <sup>ra</sup> del Carmelo     | y N <sup>ra</sup> S <sup>ra</sup> de Montserrat  |                               |   |
- Suma 18.



Impreso en la Oficina de la Real Academia de San Carlos.



## &lt; IMG\_04

Vista general de la Ciudad de México en el año de 1628. La imagen corresponde a un grabado en perspectiva por Juan Gómez de Trasmonte, realizado con excepcional belleza y realismo. El original se encuentra en el Museo de la Ciudad de México.

## ^ IMG\_05

Esquema conceptual de elaboración propia, utilizando la metodología de un esquema elaborado por Archie Archambault mostrado más adelante.

Muestra la expansión de la ciudad en años posteriores a la conquista y durante el periodo de la colonia. Toma especial relevancia el

comienzo de la desecación del lago y la integración de algunas ciudades y zonas otora periféricas al tejido urbano de la Ciudad de México.



Esto supone también primera 'gentrificación'<sup>8</sup> de la ciudad, pues se da un proceso de sustitución de habitantes basado en sus condiciones económicas, sociales y raciales, así como un cambio radical en el uso del suelo, mientras los habitantes originarios son expulsados a zonas aledañas y se convierten en sirvientes y esclavos. La ciudad se convirtió entonces en un centro administrativo del imperio español en América, y los territorios agrícolas fueron sustituidos por edificios que servían para este propósito y para albergar a funcionarios tanto civiles como clericales.

Este cambio de sistema económico y político generó la primera migración del campo a la ciudad, resultando en un aumento poblacional muy importante entre los siglos XVII y XVIII, generando problemas sanitarios, de vivienda y de seguridad. Gracias a esto, a finales del siglo XVIII, bajo la administración virreinal del

segundo Conde de Revillagigedo y la administración metropolitana de Ignacio Castera, se manda a hacer lo que podríamos llamar el primer intento de un plan de ordenación urbana moderno, en donde se plasmaban ideas emanadas de la ilustración europea - el año era 1794 - resultantes en la ampliación y reparación de calles, alumbrado público, la construcción de drenajes, el retiro del gran mercado y la posterior remodelación de la plaza mayor, así como el bardeado y reparación de la Alameda. (IMG\_06)

Este plano, a mi parecer, es de suma importancia en la historia de nuestra ciudad porque es la primera vez que se trata de 'parchar' una serie de problemas que tenían raíces en conflictos más profundos y que a la larga obtendrían pocos resultados y generarían una progresiva migración de las élites a las periferias, dando pie al abandono del centro histórico. Es importante, sin embargo, resaltar

esta primera toma de conciencia sobre la necesidad de planificación urbana, y recalcar así mismo que el encargo de este mapa llevó consigo también el primer censo de población realizado en la ciudad. Es quizás también el último esfuerzo español por mantener las estructuras de poder ante el inicio incipiente de una revolución que resultaría en la independencia de México.

---

<sup>8</sup> "Este término, acuñado en el contexto urbano londinense (Glass, 1964), hace referencia a procesos de renovación urbana de viejas zonas céntricas de las ciudades producto del arribo de estratos medios y altos, y el desplazamiento de sectores pobres que residen en ellos."

Rojo Mendoza, Félix.

*La gentrificación en los estudios urbanos:*

*una exploración sobre la producción académica de las ciudades.*

*En Cad. Metrop. São Paulo, vol. 18, núm. 37, sept - dic 2016.*

*pp. 697-719,*

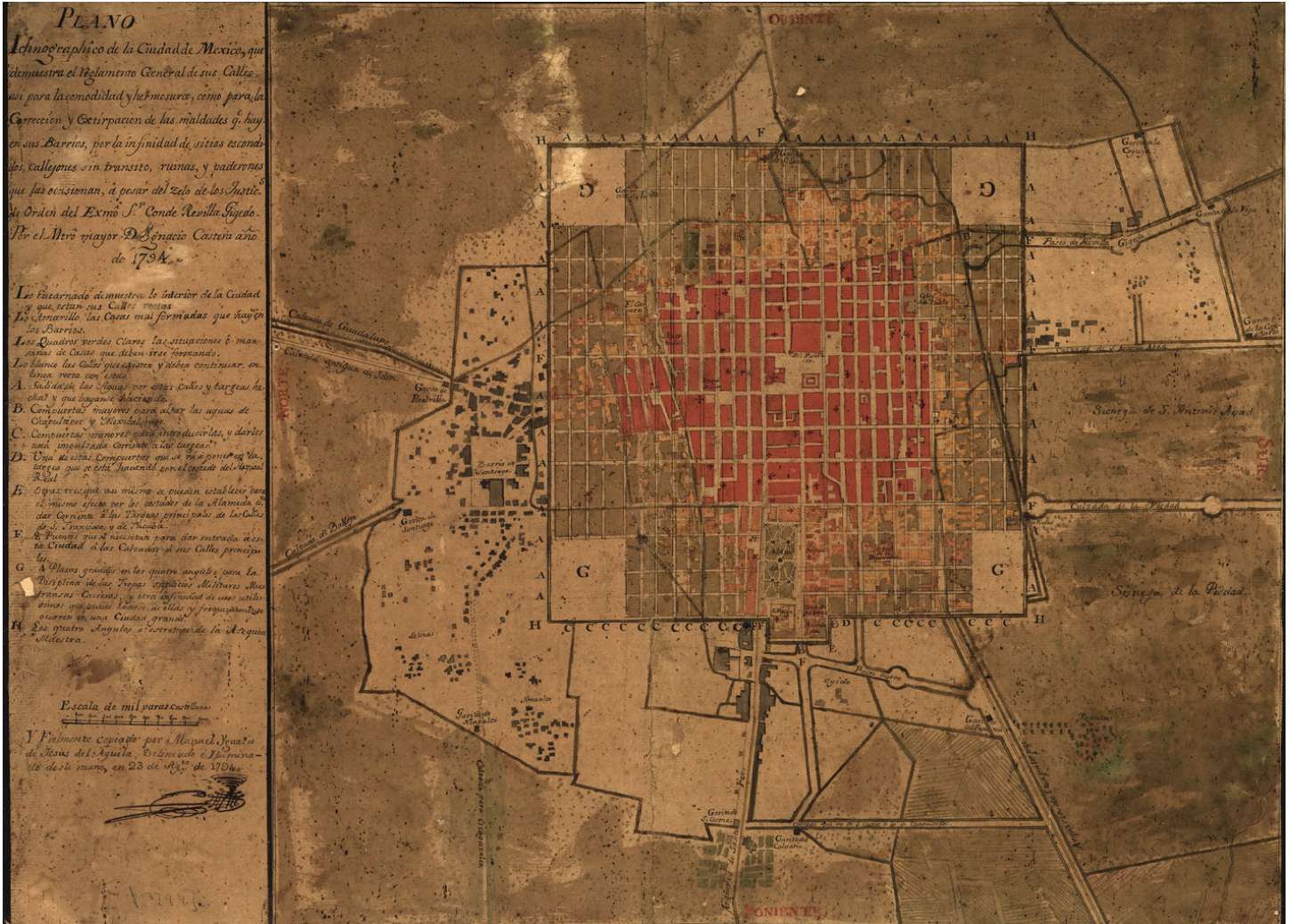
*Si bien el término es un neologismo y se refiere a fenómenos económicos recientes, es perfectamente aplicable a este caso y en general a todos los procesos de colonización.*

IMG\_06 >

Plano iconográfico de la Ciudad de México que muestra la disposición general de sus calles hermosas y apacibles, así como la reparación y la eliminación de las características negativas de los diferentes barrios, con sus innumerables lugares escondidos, callejuelas desiertas, ruinas (todo obra de la negligencia de sus residentes), a pesar del esfuerzo de los agentes del orden público bajo el mando del Excelentísimo Conde Revilla Gígedo, en la administración del alcalde metropolitano Don Ignacio Castera.

Este mapa refleja el interés del virrey por mejorar la capital a través de la pavimentación, alumbrado y proyectos de salud pública. El mapa incluye una extensa leyenda y notas sobre el desarrollo urbano y está codificado por colores para indicar el estado de las calles y viviendas, y para proporcionar información sobre el desagüe. Este mapa es una copia del mapa original de Ignacio Castera preparado por Manuel Ignacio de Jesús de Águila en 1794.

FUENTE: Library of Congress



El siglo XIX en México fue un siglo de cambios radicales iniciados por la guerra de independencia y en donde se trataría de definir el rumbo que tomaría el nuevo país independiente, con más de 40 personajes ocupando la presidencia del país.

Esta efervescencia política vio solamente dos periodos de estabilidad prolongada, primero en la figura de Benito Juárez (1858 - 1871), quien promulgó las leyes de reforma, que, entre otras cosas, declararían la extinción de los bienes de la iglesia -hecho importante en la reconfiguración de las ciudades-, y después la presidencia de Porfirio Díaz, quien desde 1879 hasta 1910 mantuvo el cargo.

Este periodo estuvo marcado por un auge económico importante y un control férreo de la producción agrícola e industrial del país, también reflejado en grandes innovaciones en materia de transporte e

infraestructura urbana. Lo anterior, sumado a la idea positivista de orden y progreso, resultó en el crecimiento de las ciudades basado -en la forma- en los modelos urbanos europeos del momento<sup>9</sup>, así como un nuevo éxodo del campo a la ciudad.

Como se dijo, los proyectos de ensanche de las ciudades europeas de mediados del S.XIX, especialmente la Barcelona de Cerdà y el París de Haussmann, sirvieron como modelo al gobierno porfirista que pretendía equipararse a las mismas. Sin embargo, cabe señalar las diferencias de fondo entre ambas propuestas europeas, así como la manera de implementarlas en nuestra ciudad.

Mientras en Barcelona el plan de ensanche, sometido a un concurso público ganado por Antoni Rovira i Trias, pero después adjudicado a Ildelfons Cerdà, trataba de crear una redícula sin jerarquizaciones en

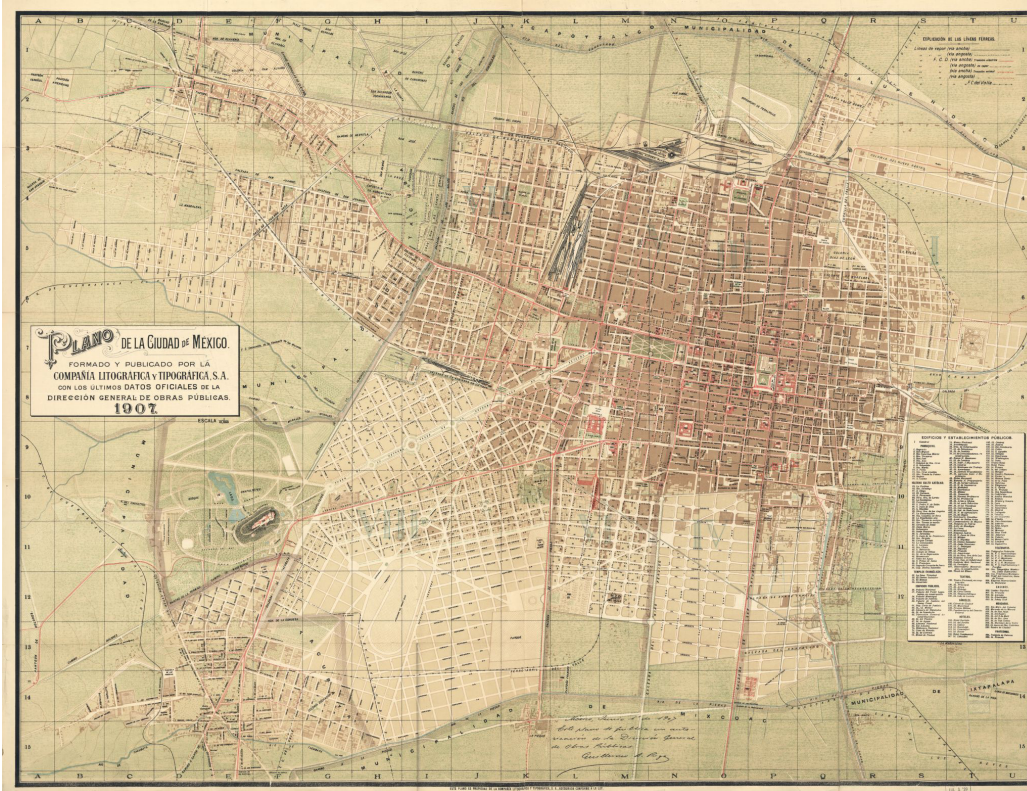
pos de una sociedad más equilibrada, el plan de París, encargado directamente a Georges-Eugène Haussmann por Napoleón III, buscaba destruir los fuertes vínculos sociales forjados por las clases obreras que habitaban el centro de la capital francesa y dotar de amplias avenidas y saneamiento a las élites. En ese sentido, la expansión de la ciudad de México a finales del siglo XIX estaba más inspirada en París que en Barcelona. En este plano de 1907 se muestra por primera vez la implementación de estos ideales que conformarían la Ciudad de México moderna, más allá de los límites que mantenía desde épocas prehispánicas.

Sin embargo, en esta época se vería acrecentada la tendencia de las élites económicas a abandonar el centro por la incesante llegada de migrantes rurales que abarrotaban las calles y vivían en condiciones de hacinamiento. Así, se crearían los nuevos barrios

donde se establecerían las nacientes clases burguesas derivadas del crecimiento económico y productivo del país, que al contrario que en París, elegirían la periferia para establecerse, dejando al centro histórico en las condiciones precarias antes descritas.

---

<sup>9</sup> Moya, Arnaldo. *La Ciudad de México durante el porfiriato. 1876-1911*. En *Revista Herencia* Vol. 22 (1), 2009. pp. 89-120



< IMG\_07

Plano de la Ciudad de México formado y publicado por la Compañía Litográfica Y Tipográfica, S. A. con los últimos datos oficiales de la Dirección General de Obras Públicas, 1907.

Compañía Litográfica Y Tipográfica, S. A. (1907) Plano de la Ciudad de México. Mexico, DF: Compañía Litográfica y Tipográfica. [Mapa]

FUENTE: Library of Congress

Estas nuevas colonias, que asemejaban en su expresión arquitectónica al plan de Cerdà para Barcelona, entre las cuales están la Condesa, la Roma y la Santa María la Ribera, serían el primer ejemplo en nuestro país de un plan urbanístico que prevé la expansión y regula distintos aspectos como el área libre, las alturas, la densidad de vivienda, etc. No obstante, y a diferencia de Barcelona, el gobierno de Porfirio Díaz vendió grandes extensiones de terreno a distintas compañías fraccionadoras sin que existiera un proyecto rector a gran escala, permitiendo que cada fraccionador trazara sus colonias con poca o nula articulación entre sí.

En México se dio pie desde entonces a que fuesen los privados y no el sector público quien decidiera sobre el desarrollo urbano, algo no muy lejano a lo que sucede hoy en día. Esto trajo como consecuencia la especulación,

la corrupción y la triangulación de fondos, prácticas que se dan también en la actualidad. Un ejemplo de lo anterior se vería en la compañía encargada de realizar la traza de la Colonia Condesa, entre cuyos accionistas estaban José Limantour, quien fuera secretario de hacienda, Porfirio Díaz hijo, Fernando Pimentel y Fagoaga y Guillermo de Landa y Escandón, quienes fungían como presidente del Ayuntamiento de la Ciudad de México y gobernador del Distrito Federal, respectivamente.<sup>10</sup>

De este modo, la ciudad quedaría compuesta entonces por los barrios y colonias que vemos en la IMG\_08. El centro histórico, como se mencionó, quedó en el virtual abandono en lo que a vivienda se refiere, dejando grandes casonas y palacios deshabitados, que en muchas ocasiones serían ocupados por grupos numerosos de familias que transformarían estos edificios en lo que hoy

conocemos como vecindades y sobre las cuales se ahondará más adelante, como objeto principal de estudio de este texto.

El periodo de Porfirio Díaz caería bajo el peso de su impulso modernizador y que dejaría en el olvido a millones de mexicanos. En 1910 estallarían la Revolución Mexicana y con ella una serie de cambios y turbulencias que no cesarían hasta 1936, año en el que el General Lázaro Cárdenas asumiría la presidencia y daría inicio a un periodo de estabilidad política que perduraría hasta nuestros días. Con Cárdenas, México entró de lleno a la modernidad y junto con ésta vendría una época de estado de bienestar en donde el Estado apostó por la construcción de vivienda obrera, hospitales, escuelas y calles adecuadas para el tránsito de automóviles.

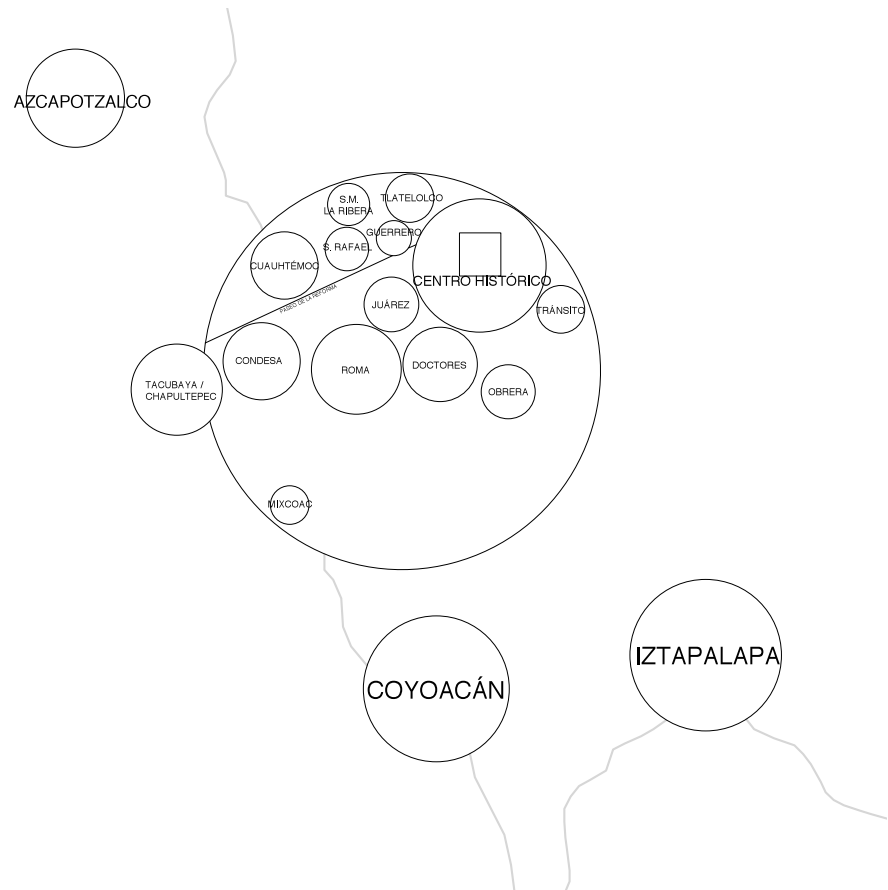
Pasó poco tiempo antes de que la Ciudad adquiriera su extensión actual, gen-

erada, entre muchos otros factores por un aumento masivo en las migraciones del campo a la ciudad, derivadas del cambio de una economía agrícola a una fabril. El aumento en el número de habitantes de la ciudad creció de manera exponencial, pasando de 720 mil en 1910, a 1.23 millones en 1930 y a 4.9 millones en 1960, llegando a su máximo en la década de 1980 con cerca de 9 millones de habitantes.<sup>11</sup>

---

<sup>10</sup> Susana Gómez Hernández. *Vivir En La Hipódromo. Discursos Y Motivaciones Para Habitar La Ciudad Central. En Contested Cities*, spt. 2014.

<sup>11</sup> Datos del INEGI, disponibles en: <http://cuentame.inegi.org.mx/monografias/informacion/df/poblacion/dinamica.aspx?tema=me&e=09>



#### ^ IMG\_08

Este esquema muestra las nuevas colonias trazadas en la Ciudad de México durante los últimos años del S.XIX y los primeros del S. XX, que toma como referencia el plano de 1907 mostrado con anterioridad. Estas colonias serán fundamentales para el desarrollo del presente documento, al concentrar una gran cantidad de las tipologías habitacionales en las cuales se centra este estudio.

Con la modernidad llegó también una mayor estructura organizativa, y con este gran aumento poblacional fue necesaria la creación de grandes demarcaciones al interior de la ciudad para poder administrarla de una manera más eficiente. De este modo, entre 1940 y 1970, se marcaron los límites de lo que hoy se conocen como delegaciones.<sup>12</sup> Existen 16 de ellas, administradas cada una por un jefe delegacional y cuentan con representantes de acuerdo a su extensión en la Asamblea Legislativa del Distrito Federal. Esto es importante para explicar algunos aspectos sobre los cuales se profundizará más adelante.

Esta explosión demográfica se vio reforzada por momentos clave en la historia de la ciudad y del país que generaron una derrama económica importante que permaneció en la ciudad y mantuvo a las zonas rurales en el abandono. Algunos de estos son las olimpiadas de 1968, los mundiales

de fútbol de 1970 y 1986, y el llamado 'milagro mexicano', de 1952 a 1979, cuando la economía permaneció en un ritmo de crecimiento anual superior al 6%.<sup>13</sup>

Dados estos importantes cambios demográficos, era necesario para el gobierno crear instituciones que dieran cauce a las demandas sociales de vivienda, con lo cual cabe destacar la creación del INFONAVIT (Instituto del Fondo Nacional de la Vivienda para los Trabajadores) y el FOVISSSTE (Fondo de la Vivienda del Instituto de Seguridad y Servicios Sociales de los Trabajadores del Estado) como herramientas para la construcción de grandes desarrollos habitacionales para la creciente clase obrera. Como antecedente de los mismos, se crearon las primeras instancias de procuración de salud pública, que serían las encargadas de construir los primeros grandes desarrollos habitacionales de interés social, como

los Centros Urbanos Presidente Alemán (1947-1949) (IMG\_09) y Presidente Juárez (1950-1952), la Unidad Independencia (1959-1960) y el Conjunto Urbano Nonoalco Tlatelolco (1957-1964), entre muchos otros. Todos ellos bajo los preceptos del CIAM y las ideas de Le Corbusier y sus *Ville Radieuse*.

Si bien el enfoque de estos desarrollos habitacionales para la clase trabajadora se dio bajo una política hasta cierto punto socialdemócrata, una vez más, las capacidades del estado se vieron superadas al atender la forma y no el fondo de los problemas que a la larga generan hacinamiento, exclusión y pobreza. La realidad se vio manifestada en un número cada vez mayor de personas, que, excluidas de los programas sociales, se afincaron en las periferias con asentamientos irregulares carentes de todos los servicios básicos, ampliando la mancha urbana hasta los límites del Valle de México.

La Ciudad de México se ha visto desbordada por este crecimiento y hasta hoy no ha logrado mitigar los efectos del crecimiento poblacional desmedido, en parte por la velocidad a la que se han dado estos cambios, pero en parte también por la poca visión a futuro y la falta de un plan urbano eficiente que permita un crecimiento ordenado. Si bien se hicieron esfuerzos sobre todo referentes al ámbito de la vivienda, con los grandes multifamiliares antes citados de Mario Pani y demás arquitectos comprometidos con estas causas, después de los grandes cambios económicos iniciados desde la década de los 70, el gobierno abandonó por completo este rubro, dejándolo en manos de los grandes desarrolladores inmobiliarios abocados a la construcción de desarrollos habitacionales horizontales en serie en la periferia de las ciudades.



^ IMG\_09

El Conjunto Urbano Presidente Alemán (CUPA) en una aerofoto poco tiempo después de haber sido completada su construcción, en 1949.

Fotografía perteneciente al Acervo Histórico de la Fundación ICA.

FUENTE:

<https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/877068/cupa-el-conjunto-urbano-mejor-logrado-del-siglo-xx-en-mexico>

<sup>12</sup> Esta forma de administración cambió en 2015 al aprobarse una Reforma Política que, a partir de finales de 2018 entrará en vigor cambiando las delegaciones por alcaldías, eliminando el estatus de Distrito Federal para convertirse en una Entidad Federativa de pleno derecho. Las extensiones de las antiguas delegaciones y sus límites políticos, sin embargo, permanecen iguales.

<sup>13</sup> Cámara de diputados del H. Congreso de la Unión. *Encadenamiento de Series Históricas del Producto Interno Bruto de México 1970-2001*. Centro de Estudios de las Finanzas Públicas, México, 2003.





LOCALIDAD	PARTICULARES	HABITADAS	PARTICULARES HABITADAS	PARTICULARES NO HABITADAS	CON PISO	ENERGÍA ELÉCTRICA	AGUA ENTUBADA	SERVICIOS SANITARIOS	+ DE 3 HABITANTES POR CUARTO
GUSTAVO A MADERO	352, 596	320, 744	320, 361	28, 409	309, 417	314, 276	312, 000	312, 855	11, 209
AZCAPOTZALCO	131, 990	117, 263	117, 112	13, 632	111, 697	113, 582	112, 637	112, 774	2, 486
MIGUEL HIDALGO	144, 928	120, 155	120, 021	24, 174	109, 869	111, 904	110, 599	111, 107	2, 124
CUAUHTÉMOC	209, 992	175, 619	175, 384	34, 181	157, 727	160, 802	159, 782	159, 810	4, 680
VENUSTIANO CARRANZA	139, 896	124, 238	124, 117	14, 523	115, 219	116, 921	116, 414	116, 254	2, 920
CUAJIMALPA	47, 293	41, 708	41, 647	5, 300	39, 241	40, 070	38, 937	39, 786	2, 082
ÁLVARO OBREGÓN	214, 046	197, 500	197, 277	14, 455	189, 235	192, 754	189, 870	191, 675	8, 904
BENITO JUÁREZ	165, 738	141, 614	141, 457	23, 816	128, 703	131, 192	130, 530	130, 665	1, 649
IZTACALCO	115, 827	104, 979	104, 902	9, 691	98, 082	99, 845	99, 393	99, 263	3, 078
MAGDALENA CONTRERAS	67, 261	63, 099	63, 044	3, 547	61, 179	62, 128	59, 419	61, 825	3, 869
COYOACÁN	195, 349	180, 925	180, 706	12, 284	169, 919	173, 016	171, 835	171, 370	6, 340
IZTAPALAPA	507, 125	460, 767	460, 243	40, 022	444, 619	451, 691	445, 072	450, 184	28, 591
TLALPAN	172, 246	157, 729	157, 439	12, 624	149, 744	151, 982	141, 043	150, 969	7, 384
XOCHIMILCO	110, 683	101, 046	100, 871	8, 525	96, 373	98, 584	88, 976	98, 081	7, 722
TLÁHUAC	88, 757	78, 031	77, 899	9, 555	75, 204	76, 570	75, 080	76, 152	4, 016
CHALCO	147, 544	131, 057	130, 827	13, 665	122, 434	127, 951	125, 565	127, 899	15, 846
ECATEPEC	473, 905	418, 861	418, 266	49, 628	400, 637	409, 466	394, 259	408, 167	20, 804
NAUCALPAN	226, 808	209, 851	209, 579	14, 451	198, 858	202, 065	200, 201	201, 460	12, 428
CIUDAD NEZAHUALCOYOTL	302, 187	284, 257	284, 105	15, 420	274, 905	278, 631	276, 741	278, 149	15, 819

^ IMG\_11

La tabla aquí mostrada, de elaboración propia, recopila datos recabados por el INEGI. En esta se muestran datos sobre el número de viviendas por delegación y cuantas de estas están habitadas, así como datos de infraestructura básicos.

FUENTE:[<http://www.beta.inegi.org.mx/app/mapa/inv/>]

Es de este modo como hemos llegado a la actualidad. En este punto, y para comprender la situación de la ciudad contemporánea, es necesario explicar ciertos mecanismos económicos ya introducidos con anterioridad, pero sobre los cuales vale la pena detenerse. Estos mecanismos, que en resumidas cuentas representan esfuerzos sistémicos por desregular el mercado inmobiliario y especular sobre el valor del suelo para estimular la construcción a gran escala, auspiciados por los grandes bancos y las constructoras con la total ausencia del gobierno como ente regulador, han dañado profundamente a esta y a otras ciudades en el mundo. Para comprenderlos con claridad, es necesario analizar ciertos datos y estadísticas referentes a tres conceptos: los cambios demográficos, los cambios en el valor y el uso del suelo y la estructura de la tenencia habitacional.

Para comenzar, en la tabla presentada en la IMG\_11, observamos estadísticas de vivienda en términos de infraestructura básica de las 16 delegaciones y de algunos de los municipios del Estado de México que conforman la zona metropolitana. Esta tabla proporciona varios datos que vale la pena mencionar. En primera instancia, se observa que las entidades más habitadas son Iztapalapa, Ecatepec, Gustavo A. Madero y Ciudad Nezahualcóyotl, entidades que están en los linderos de la ciudad o que no están en la jurisprudencia del Distrito Federal y que además son también las que tienen las estadísticas de hacinamiento más elevadas (observables en el rubro de +3 habitantes por cuarto).

Por otro lado, delegaciones como la Cuauhtémoc, en donde se encuentra el Centro Histórico y sobre la cual tendremos particular interés en este análisis, tiene una de las tasas más altas de viviendas deshabitadas

con respecto a la cantidad de las mismas.

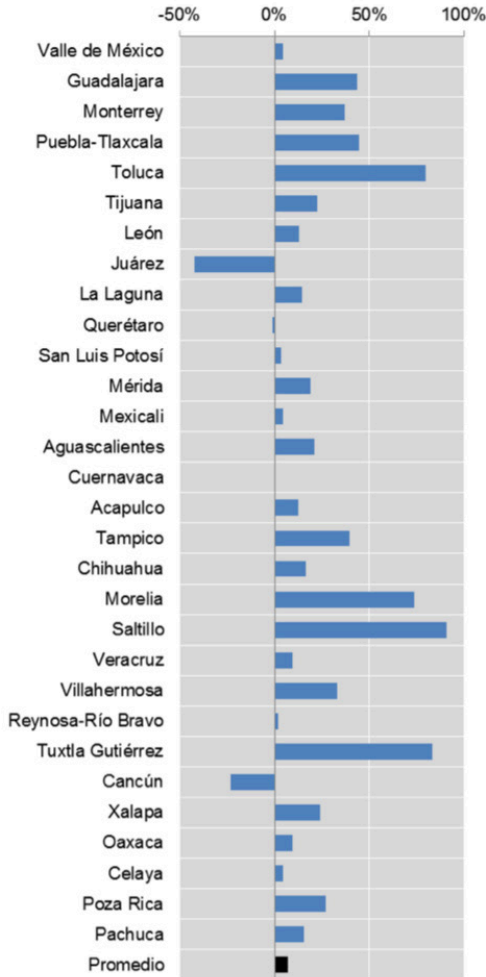
Estos datos toman relevancia cuando vemos el siguiente gráfico (IMG\_12), en donde se muestran los cambios de densidad de población con una clara tendencia al aumento de densidad en las periferias (más de 10km del centro de la ciudad) y a la disminución de densidad en los centros urbanos (menos de 2.5km del centro de la ciudad). Esto nos plantea una primera interrogante, ¿por qué la gente abandona la comodidad de un centro urbano para mudarse a la periferia, en donde los traslados son más largos y los servicios más escasos?

Es necesario comprender la naturaleza de estos desplazamientos. Si bien es cierto que el crecimiento poblacional en la Ciudad de México se ha detenido o por lo menos estabilizado desde 1980, la población de la llamada Zona Metropolitana del Valle de México (en adelante

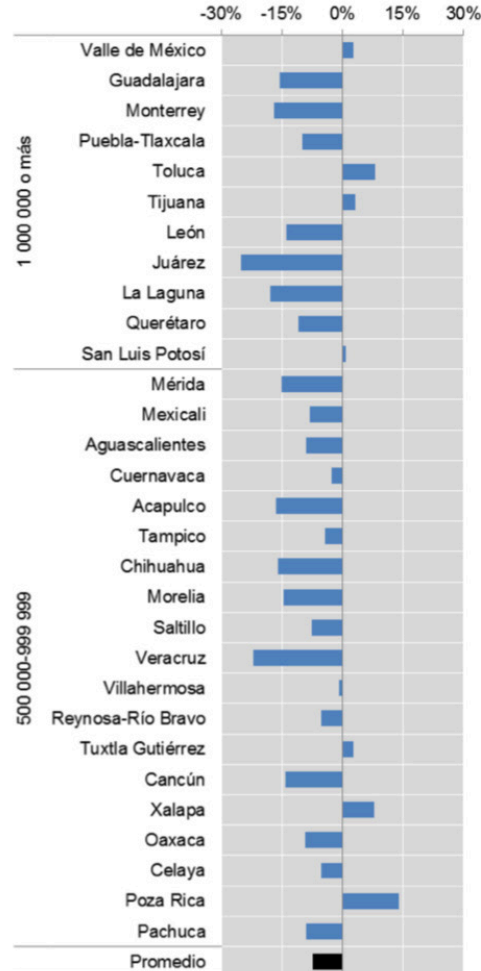
ZMVM), que comprende las 16 delegaciones y los municipios que forman parte de la mancha urbana de la ciudad, ha tenido un aumento considerable, pasando de 15.5 millones en 1990 a más de 20 millones en 2010 (INEGI).

En estos gráficos también es posible observar como la parte oriente de la ciudad es la más poblada y corresponde precisamente a los lugares con mayor grado de hacinamiento, mientras que la parte poniente, en donde se hallan delegaciones como la Miguel Hidalgo, cuentan con índices de desarrollo humano elevados y poblaciones considerablemente más reducidas.

Más de 10km del centro de la ciudad



Menos de 2.5km del centro de la ciudad



< IMG\_12

Cambio en la densidad de población en las zonas metropolitanas de México con más de 500,000 habitantes según la distancia desde el centro de la ciudad entre 2000 y 2010.

Gráfica tomada de los Estudios de políticas urbanas de la OCDE para México, titulado:

*Transformando la Política Urbana y el Financiamiento de la Vivienda.* Un reporte publicado en el 2015 que aborda el tema de la vivienda en los centros urbanos y la problemática en torno al despoblamiento de los mismos. Todo ello con un enfoque analítico que permite la integración de factores económicos, políticos y sociales.

En esta gráfica se muestra, a nivel nacional, como la zonas periféricas de las ciudades se han vuelto más densas, mientras que las zonas centro se están despoblando.

FUENTE: OCDE

Siguiendo con esta línea argumentativa, es importante comentar el contenido de la IMG\_13, en donde se muestra un gráfico que posiciona a México como uno de los países con mayor crecimiento lejos de los centros urbanos, pero con una dispersión urbana entre baja y media. Esto indica que tenemos ciudades densamente pobladas pero con tendencia a densificarse en las periferias y perder densidad en los centros urbanos.

Algunas de las consecuencias de esto son la gran cantidad de tránsito de automóviles que hay diariamente en la ZMVM, siendo esta una de las regiones globales en la cual sus habitantes pasan más tiempo al interior de sus vehículos.<sup>14</sup> Se ha calculado que los conductores de esta ciudad pierden hasta 219 horas adicionales en atascos, esto quiere decir que en total los habitantes de la capital mexicana pasan casi 10 días enteros al año al interior de sus automóviles. El tránsito

vehicular genera además pérdidas de hasta el 4% del producto interno bruto de la Ciudad de México, es decir cerca de 21 mil millones de pesos en promedio (INRIX). En este punto surge una segunda pregunta, ¿si en las últimas décadas la planeación urbana de la Ciudad de México ha recaído en gran medida en los entes privados -que están perdiendo productividad y dinero por el tránsito- por qué siguen fomentando modelos que vuelven más densas las periferias y menos densos los centros?

En el siguiente esquema (IMG\_14) se muestra el valor del suelo por barrio en la ciudad. En azul oscuro aparecen las zonas con un valor de renta más elevado, mientras que en azul claro las zonas con valor más bajo. Como se puede suponer por lo expuesto anteriormente, el valor de renta de las zonas periféricas que se han vuelto más densas es menor, razón por la cual la gente se ha

trasladado ahí, mientras que el valor de aquellas que se han comenzado a abandonar es más alto, salvo por algunas excepciones sobre las cuales vale la pena detenerse porque son indicadores claros del fenómeno de la gentrificación.

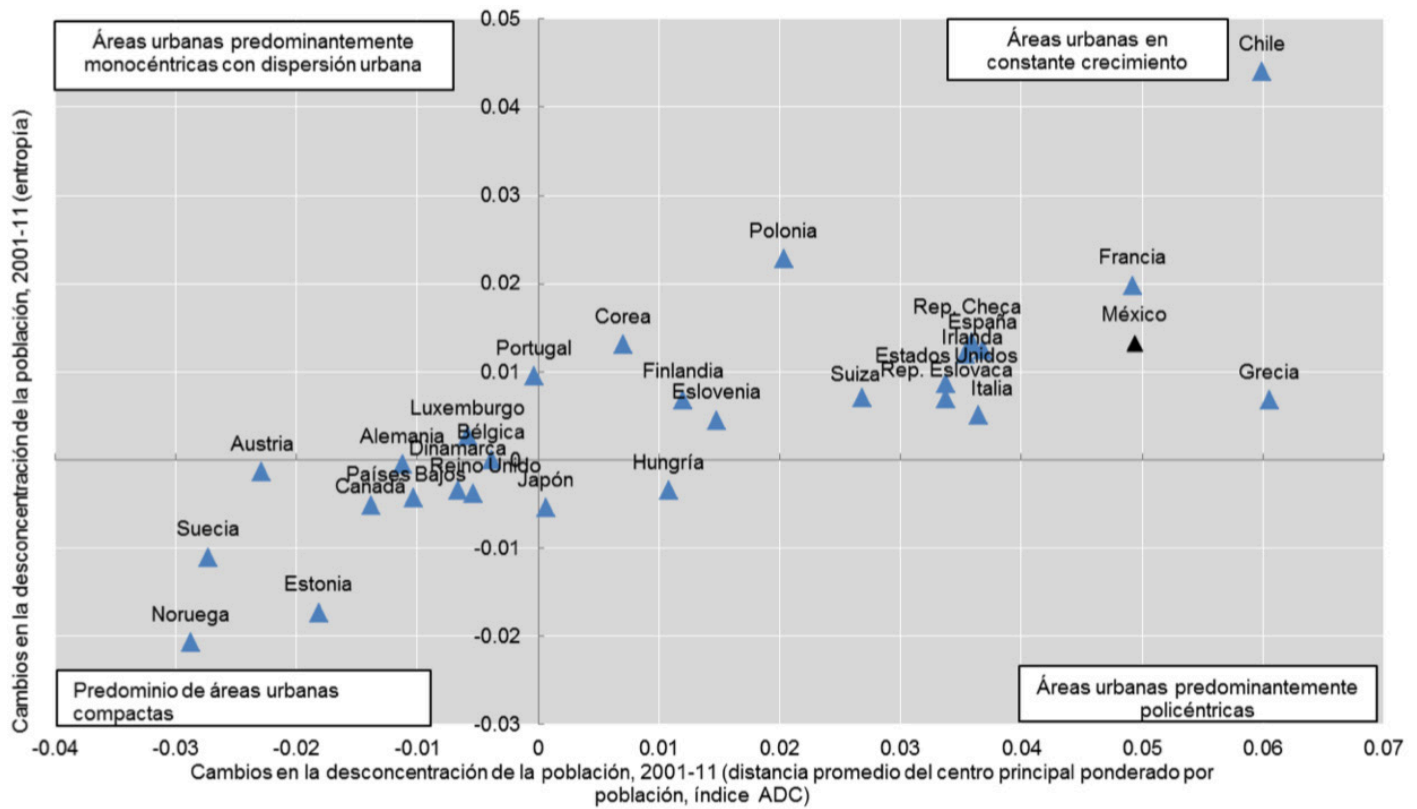
#### IMG\_13 >

Cambio poblacional entre 2001 y 2011 medido en términos de distancia del centro de la ciudad (eje x) y el grado de dispersión espacial o agrupación (eje y).

En esta gráfica apreciamos una clara tendencia hacia la expansión de las ciudades en nuestro país, generando manchas urbanas cada vez más grandes e ineficientes.

FUENTE: OCDE

<sup>14</sup> Datos de INRIX Global Traffic Scorecard. Un estudio anual que analiza el tráfico en una gran cantidad de ciudades del mundo. Disponible en: <http://inrix.com/scorecard/>





En un esquema clásico de oferta y demanda, si se tienen una cantidad importante de viviendas deshabitadas, el valor de estas sería menor porque habría la suficiente oferta para una demanda dada, mientras que en zonas con menor cantidad de viviendas disponibles el precio sería mayor. Esto no sucede de esta forma en las ciudades contemporáneas porque el valor del suelo, y sobre todo su plusvalía<sup>15</sup>, está dado principalmente por la infraestructura urbana que rodea a ese terreno, dígase alumbrado, espacio público, servicios sanitarios, asfaltado de las calles, abastecimiento de agua, transporte público, etcétera. En este sentido, algunas de las zonas con mayor plusvalía y valor de renta en la ciudad son Bosques de las Lomas, Polanco y la Condesa, pues cuentan con una gran cantidad de servicios tanto públicos como privados que elevan considerablemente su valor medio de renta. De tal manera que no im-

porta que por ejemplo en la Condesa exista una elevada oferta de departamentos, éstos tendrán un elevado costo por lo antes mencionado.

Pero el esquema arroja información interesante también sobre algunas colonias con precios considerablemente bajos con respecto de su ubicación, ya que están muy cerca del centro histórico y están rodeados de zonas con precios y plusvalías elevadas. Sin embargo, estos barrios son 'anti oasis', es decir, a pesar de estar en una ubicación privilegiada, no reciben la misma inversión -tanto pública como privada- en infraestructura que los barrios vecinos, y, por ende, tienen múltiples problemas asociados a esta falta de inversión.

Calles en malas condiciones, malos servicios de recolección de desechos y alto índice delictivo son algunos de ellos. Por estos motivos muchos de los pobladores de estas colo-

nias se han visto orillados a abandonarlas y trasladarse a zonas con peor ubicación pero donde no se sientan amenazados. En estos casos nos encontramos con colonias como la Doctores, Guerrero, San Rafael o Santa María la Ribera (IMG\_15 y 16). Esto, por lo explicado anteriormente, ha disminuido drásticamente el valor del suelo en estas colonias que cuentan con una ubicación privilegiada en la ciudad y que colindan en ocasiones con colonias con alto nivel de desarrollo e inversión. Aquí comienzan a aparecer pistas de que esto no es un proceso orgánico, sino como se dijo anteriormente, una presión sistémica para hacer que estos precios bajen y se puedan posteriormente adquirir a bajo costo.

Mantengamos esto en mente al analizar la tabla IMG\_17, en donde vemos como la delegación Cuauhtémoc, en la cual se encuentran todas las colonias mencionadas en el párrafo anterior, ha disminuido cer-

ca del 50% de su población en los pasados 30 años. Por supuesto que esto se vio acrecentado por hechos como el terremoto de 1985, pero esto solamente aceleró el proceso aquí descrito.

---

<sup>15</sup> Concepto acuñado por Marx en 'El Capital'.

La RAE lo define como el "Incremento del valor de un bien por causas extrínsecas a él."



No.	Colonia	Vivienda con Hacinamiento	Vecindades	Viviendas Deterioradas	Viviendas construidas con materiales precarios
1	Algarín				
2	Ampliación Asturias				
3	Asturias				X
4	Atlampá				
5	Buenavista				X
6	Buenos Aires	X	X	X	X
7	Centro	X	X	X	X
8	Centro Urbano Benito Juárez				
9	Condesa				
10	Cuauhtémoc				
11	Doctores		X	X	X
12	Esperanza				
13	Ex-Hipódromo de Peralvillo				
14	Felipe Pescador				
15	Guerrero	X	X		X
16	Hipódromo Condesa				
17	Juárez			X	X
18	Maza				X
19	Morelos	X	X		X
20	Obrera	X	X	X	X
21	Paulino Navarro	X			
22	Peralvillo	X		X	X
23	Roma Norte			X	
24	Roma Sur				
25	Tránsito				
26	Valle Gómez	X			
27	Vista Alegre				
28	Unidad Nonoalco Tlatelolco	X			
29	Hipódromo				
30	Tabacalera				X
31	San Rafael			X	X
32	San Simón Tolnáhuac				X
33	Sta. María Insurgentes				
34	Santa María la Ribera	X		X	X

&lt; IMG\_15

Tabla del PDU de la delegación Cuauhtémoc que evalúa la problemática de la vivienda en los distintos barrios de la demarcación. Marcadas en rojo las colonias con vecindades, objeto de estudio del presente documento. Es también interesante que las vecindades sean mostradas como una problemática de vivienda según el Programa de desarrollo urbano, tema que se abordará más adelante.

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano Del. Cuauhtémoc

IMG\_16 &gt;

Esquema que representa la tabla anterior. En rojo se marcan los barrios en donde está presente la tipología de casa de vecindad. A excepción de las colonias Roma y Juárez, se trata de colonias de rentas medio bajas o bajas. Esto pone en peligro a las vecindades y otros edificios de carácter patrimonial, pues quedan a merced de los grandes inversores con capitales especulativos.



Pero estos mecanismos de plusvalía tienen implicaciones aún más graves cuando vemos la gráfica presentada en la IMG\_18. En este gráfico, vemos como México es el segundo país de la OCDE con mayor número de casas abandonadas, solamente por detrás de Argentina. Entonces, nos enfrentamos a una situación en donde, por un lado existe un déficit de al rededor de 11 millones de viviendas<sup>16</sup>, y por el otro una enorme cantidad de viviendas abandonadas.

Aparece entonces un nuevo cuestionamiento, ¿si el centro se está despoblando, qué estamos haciendo con el espacio liberado en los centros urbanos?

El esquema IMG\_19 señala las zonas de la ciudad con mayor concentración de edificios de oficinas, que, curiosamente, son también las zonas con mayor valor de renta y por ende que cuentan con mejores servicios. Esto quiere decir que la ciudad está dotando de

AÑO	POBLACIÓN	PORCENTAJE CON RESPECTO AL DISTRITO FEDERAL	DENSIDAD BRUTA
1970	923,100	13.42	284.6
1980	814,983	9.14	226.4
1990	595,812	7.23	183.7
1995	540,382	6.30	164.0_/2
2000	534,600_/1	6.24	163.9_/2
2010	535,000_/1	6.10	164.0_/2
2020	536,000_/1	5.96	164.3_/2

mejor infraestructura a las zonas donde vive menos gente, mientras que las zonas más pobladas carecen en ocasiones de servicios tan básicos como agua potable. Observando esta tendencia no es descabellado pensar que las zonas que están bajando su precio pero que están en buena ubicación serán las próximas zonas en donde se construirán oficinas. Pero, ¿por qué se construyen tantas oficinas cuando lo que se necesita son viviendas? y, ¿por qué se dota de tan buena infraestructura a zonas que en realidad no lo necesitan tanto como otras?

El reporte de 2016 de JLL, indica que en ese año, de

800 mil m<sup>2</sup> disponibles en edificios terminados para la renta de oficinas, la demanda fue alrededor de 190 mil m<sup>2</sup>, marcando un claro desbalance entre oferta y demanda.<sup>17</sup> Si bien esta desenfrenada construcción de oficinas se vio impulsada por la aprobación de las llamadas reformas estructurales, no se justifica un desequilibrio tan grande entre oferta y demanda, considerando el importante déficit en vivienda.

Lo anterior puede ser en parte explicado por la manera en la que los mexicanos se relacionan con la propiedad. En el gráfico de la IMG\_20 vemos como en

México la mayor parte de la tenencia habitacional es de propiedad, en contraposición a lugares como Alemania, Suiza o Japón, países con altos índices de desarrollo humano en donde la mayor parte de la vivienda es en alquiler.

En primera instancia esto no guarda una relación obvia, pero es necesario mirarlo con profundidad. Mientras en los países mencionados el estado se encarga de construir vivienda social asequible para las clases medias y bajas -algunos de ellos con esquemas de co inversión público - privada- en México esta labor se relega, como se ha dicho, al sector privado.

## &lt; IMG\_17

Tabla extraída del PDU de la delegación Cuauhtémoc en donde se muestra una tendencia al decrecimiento poblacional bastante alarmante. Es en esta delegación donde se encuentran la mayor cantidad de edificios patrimoniales de la ciudad. Estas estadísticas, sumadas a las más de 34 mil viviendas deshabitadas de la delegación (ver IMG\_11) y las gráficas de la OCDE mostradas anteriormente (IMG\_14 Y 16), nos muestran un panorama propenso a la especulación y la gentrificación.

FUENTE: Programa de Desarrollo Urbano Del. Cuauhtémoc

## IMG\_18 &gt;

Gráfico tomado del documento de la OCDE antes referido en donde se muestran los países con mayor número de viviendas deshabitadas. México ocupa un alarmante segundo lugar.

Si bien existen organismos públicos como el INFONAVIT y el FOVISSSTE, que anteriormente fueron importantes en el desarrollo moderno de la ciudad, hoy en día simplemente se dedican a facilitar la obtención de créditos para vivienda, dejando la construcción a instituciones privadas.

Esto representa una diferencia sustancial, pues estos créditos en México suponen hipotecas cuyo costo asume el estado a través de las contribuciones y el riesgo es nulo para la constructora, mientras que en Alemania, por

ejemplo, se subsidia el precio de alquiler, pero se comparte el gasto entre el estado y el constructor sin endeudar al contribuyente directamente y sin la obligación de plazos forzosos de pago, pues la vivienda no se le otorga en propiedad al habitante.<sup>18</sup>

Las viviendas en propiedad suelen además heredarse y terminan por ser abandonadas eventualmente, mientras que las viviendas en alquiler al ser desocupadas por el motivo que sea, como el fallecimiento de sus habitantes, quedan disponibles para volver a

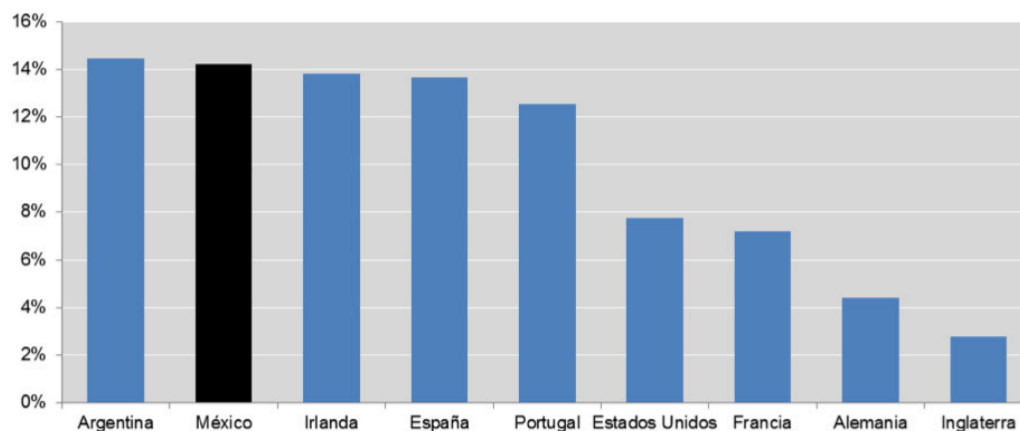
ocuparse sin la necesidad de construirse nuevas unidades.

<sup>16</sup> Déficit de vivienda en México alcanzaría 11 millones, según Infonavit. En el periódico *El Financiero*, 10/nov/2016.

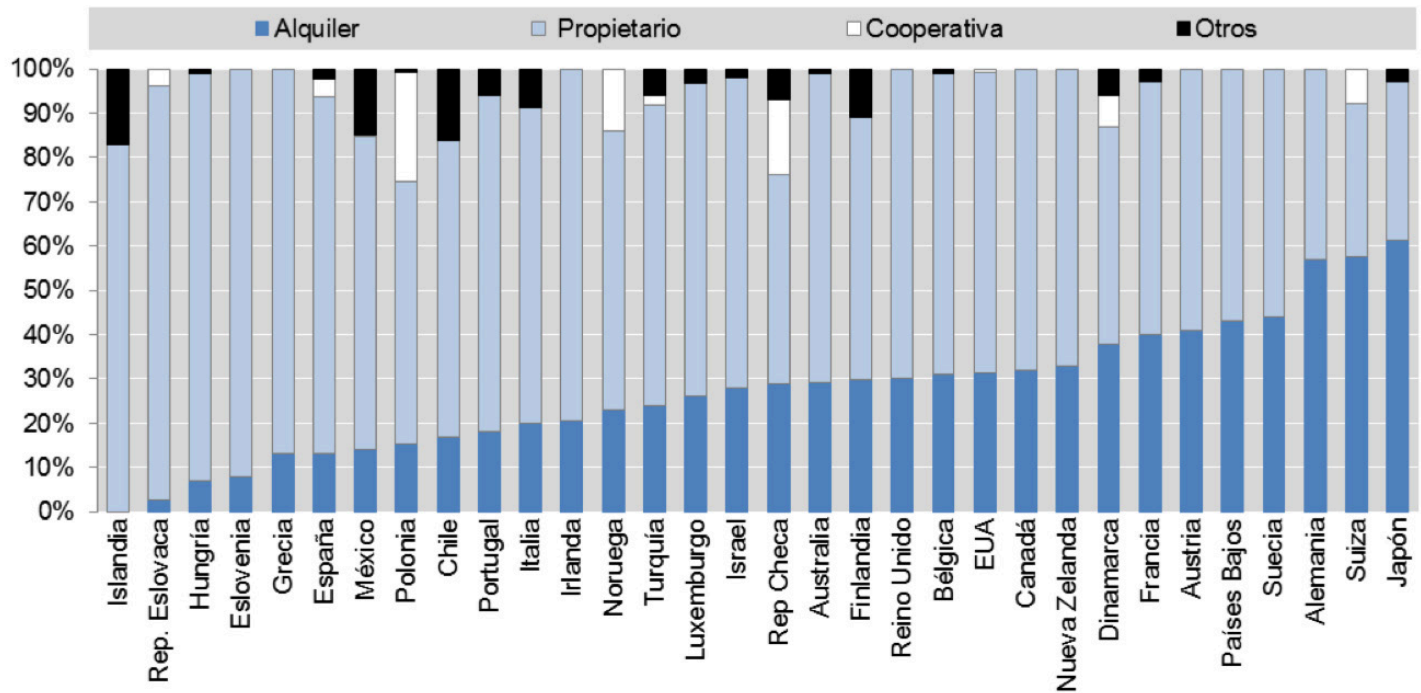
Disponible en: <http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/mexico-tiene-deficit-de-11-millones-de-vivienda-en-el-pais-penchyna>

<sup>17</sup> (<http://www.elfinanciero.com.mx/empresas/renta-de-oficinas-cae-en-la-cdmx.html>)

<sup>18</sup> Möbert, Jochen. *Housing policy in Germany: Changing direction*. Germany Monitor Bundestag elections 2017, Deutsche Bank Research. Ago. 2017.







&lt; IMG\_19

En esta imagen se aprecian en azul las zonas con mayor concentración de edificios de oficinas de la Ciudad de México. Todas ellas coinciden con las zonas de renta más elevada en la ciudad, esto puede ser un indicador de un desmedido margen de especulación sobre el precio del suelo, una práctica destructiva para la ciudad.

FUENTE: JLL

^ IMG\_20

Estructura de la tenencia habitacional en países de la OCDE como porcentaje del total del parque habitacional (2009).

Favorecer la vivienda de alquiler es fundamental para evitar la vorágine especulativa. Países con mayores índices de desarrollo social cuentan con una mayoría de viviendas alquiladas frente a las compradas.

Dado que en México todo lo que se construye es privado (ya sea por que lo es de origen o porque es una concesión pública), los bancos y constructoras actúan en dos sentidos para garantizar un negocio redondo sin la participación ni la regulación del estado a través de un sistema muy claro y que puede ser resumido de la siguiente manera:

**1)** Se parte de una zona de la ciudad con buena ubicación y por ende fácil acceso a una red amplia de servicios, pero con un precio del suelo medio o bajo. Si esta zona cuenta con personas fuertemente arraigadas a dicho sitio y que han permanecido ahí por mucho tiempo y se niegan a vender sus propiedades, se presiona por una parte al gobierno para cortar la inversión pública y, por otra, se le niega cualquier crédito a la pequeña y mediana empresa para invertir en esta zona.

**2)** La falta de inversión en la zona genera un paulatino deterioro de la misma, en donde la escasez de servicios obliga a algunos a abandonar la zona, mientras que los que deciden quedarse ven como el precio de su patrimonio se devalúa constantemente, en medio de un ambiente de inseguridad.

**3)** En este punto las grandes constructoras comienzan a presionar a los habitantes restantes para vender mientras aún les queda algo de valor agregado a sus propiedades, adquiriendo terrenos en ubicaciones inmejorables por precios muy bajos.

**4)** Entonces, las constructoras ofertan, a través de los programas de créditos públicos para la vivienda, casas de mala calidad en las periferias por un lado, y por el otro, terrenos a las grandes empresas para la construcción de edificios de oficinas en excelentes ubicaciones al interior de la ciudad.

Estos mecanismos han estado actuando desde hace por lo menos 40 años y hoy los efectos negativos de los mismos son visibles. Sin embargo, son fenómenos que han ocurrido ya en otras partes del mundo, y han sido perfecta y agudamente descritos por varios autores, destacando *Life and Death of the Great American Cities* de Jane Jacobs y más recientemente *Arquitectura y Política* de Zaida Muxí y *Josep María Montaner*, ambos libros a los cuales debo en parte la inquietud por abordar estos temas en mi tesis.

En conclusión, la ciudad está siendo víctima de un grupo de personas que, por la negligencia del gobierno lucran con, literalmente, la destrucción de la ciudad. La destrucción de su patrimonio cultural, arquitectónico, social y político. Seguir este camino mostró su peor cara en 2008 con la crisis económica global, pero hoy, 10 años después, estamos al

borde de un abismo mucho más profundo.

Es de suma importancia tomar conciencia de estos mecanismos, pues en muchas ocasiones se piensa -o se nos hace pensar- que estos procesos son orgánicos y que no se puede hacer nada al respecto. Al comprender el funcionamiento de estas prácticas podemos comenzar a plantear soluciones viables al respecto. Por supuesto, estos actores son tan poderosos que cualquier solución puede parecer utópica, sobre todo considerando que la ciudadanía hoy está desprovista de herramientas que le permitan realmente aplicar estas soluciones. Hoy en día la esfera de lo público ha desaparecido por completo, siendo secuestrada por un gobierno que representa solamente los intereses de los grupos de gran poder adquisitivo. Es aquí entonces donde se hace necesario repensar los mecanismos con los cuales construimos la ciudad.

Es necesario conseguir ciudades más compactas y eficientes, conscientes de su historia y de su identidad. Para lograrlo es fundamental repoblar los centros históricos, invirtiendo en la rehabilitación de viviendas, aumentando la oferta habitacional sin destruir el patrimonio edificado, consolidando así el involucramiento de la sociedad. Al mismo tiempo fomentando la diversificación económica de estos barrios, hoy

dedicados casi exclusivamente al sector terciario o de servicios, donde una gran parte del comercio se da dentro de la informalidad. El argumento principal esgrimido es que la promoción de vivienda asequible en los centros históricos es una herramienta de movilidad social, ya que se reduce el costo de los servicios básicos de infraestructura, así como el tiempo de los traslados hacia los centros de trabajo.

Por otro lado, esto beneficia también a la empresa, pues aumenta significativamente el rendimiento de sus empleados, así como el cumplimiento de los horarios establecidos. Esto último tiene implicaciones en la reducción del tránsito vehicular, fomentando modos alternativos de movilidad.

Para lograr lo anterior se debe actuar desde distintos frentes, pero en mi caso

quiero centrar el estudio en las vecindades, herencia de una forma colectiva de habitar que hoy está en peligro de desaparecer. En el caso de esta tesis, veo en esta tipología habitacional un espacio de oportunidad para actuar. En este sentido, me parece de vital importancia hacerlo desde dos frentes complementarios:

**1)** Reconocer la importancia de la experiencia de la vivienda colectiva tradicional, como lo son las vecindades, tomando en cuenta a quienes han sido desplazados y quienes están en peligro de serlo, así como de los esfuerzos que previamente se han hecho para consolidar estas tipologías, adaptándolas a la ciudad contemporánea sin perder su identidad. Saber apreciar las áreas de oportunidad que presentan los fuertes vínculos sociales entre habitantes de la marginalidad urbana en lugar de verlo como un obstáculo.

**2)** Tomando consciencia de lo anterior, concebir a las vecindades y otros tipos de vivienda colectiva en los centros históricos como micro infraestructuras que pueden ayudar a densificar, diversificar y repoblar los centros históricos. Es decir, valorar el potencial arquitectónico, político y social de estos edificios e intervenirlos para beneficio de sus habitantes y de nuevos habitantes de los centros.



A continuación iremos entrando en materia al analizar la situación actual, bajo un punto de vista urbanístico, de las vecindades y otras tipologías de vivienda colectiva tradicional, así como de los actores sociales que están involucrados, además de analizar brevemente algunos de los esfuerzos hechos previamente con algunos programas exitosos en nuestra ciudad y algunas otras de América Latina, abonando a lo dicho anteriormente.

Es decir, se plantea un panorama y un marco legal sobre el cual partiremos para realizar una propuesta arquitectónica que pueda fungir como modelo para la creación de políticas públicas enfocadas a la intervención respetuosa y sostenible en este tipo de edificios que abundan en nuestro centro histórico y muchos otros de México y América Latina.

#### IMG\_21 >

Vista aérea de la Ciudad de México, fotografiada por Pablo López Luz dentro de su serie "Terrazos". Esta serie de fotografías nos muestra con toda claridad los efectos de los fenómenos antes descritos.

FUENTE:  
<http://www.pablolopezluz.com/>





### **3. MARCO TEÓRICO**

#### **3.1 ESTRATEGIAS DE GESTIÓN Y POLÍTICAS PÚBLICAS PARA LA PRODUCCIÓN SOCIAL DEL HÁBITAT: PERSPECTIVAS ACTUALES Y ÁREAS DE OPORTUNIDAD**

*Vecinos integrantes de una cooperativa uruguaya de vivienda trabajando en la producción de sus viviendas.*  
FUENTE: Producción Social Del Hábitat - Grupo abierto América Latina HIC-AL

La intención principal de este documento, como se dijo, es hacer un análisis profundo que pueda resultar en la creación de un modelo de intervención replicable al menos en nuestra ciudad, especialmente para edificios con características similares, aunque idealmente se busca que también se pueda aprovechar cualquier terreno o construcción subutilizada de nuestro Centro Histórico. De este modo, es necesario incluir en este análisis las posibilidades de implementar este modelo bajo las normas urbanísticas actuales, así como estudiar los programas anteriores o aún vigentes que han actuado en este sentido, es decir, que busquen la densificación urbana, la diversificación de usos y la inclusión de los grupos sociales afectados por las dinámicas económicas de las cuales se habló en el apartado anterior.

Así mismo, es necesario estudiar los esfuerzos realizados por colectivos socia-

les que se han conformado para dar cauce a las distintas demandas referentes al derecho a la vivienda digna. En nuestro país existen múltiples ejemplos de esto, que con diversos grados de éxito, han logrado, al menos, frenar o retardar la implementación de las políticas de exclusión ya señaladas.

Con estas dos ideas se dará forma a este apartado, que busca plantear un panorama amplio que fije un marco de actuación, es decir, mostrará las perspectivas actuales y buscará los espacios de oportunidad para poder realizar la propuesta.

Como ya se introdujo con anterioridad, el objeto de estudio de esta tesis es la vivienda colectiva tradicional en los barrios centrales de las ciudades, en específico las vecindades del centro de la Ciudad de México. Si bien, como se verá más adelante, se han realizado algunos programas que han tomado en cuenta

a la vivienda como eje central, muchos de ellos han sido desechados, convertidos en instrumentos políticos de manejo electoral o han visto sus buenas intenciones diluidas en un ámbito económico que no va en el mismo sentido que las propuestas. Por otro lado, desde la academia, el tema de las vecindades se ha tratado poco desde la arquitectura y el urbanismo y ha girado más en torno a la antropología con enfoques positivistas. En este caso se tratará de un enfoque integral, alejado de tópicos y evitando la folclorización de la vecindad -expresada también en la cultura popular por programas televisivos como 'El Chavo del 8'- haciendo un balance y buscando llegar, en última instancia, por un lado a un modelo de política pública, y por otro, a un proyecto arquitectónico complementario de la misma en donde se de cuenta de estas ideas.

Habitualmente, la rehabilitación de los centros históricos se ha visto abocada a la intervención sobre grandes monumentos o edificios para fines culturales, gubernamentales o privados, pero ha olvidado por norma general a la vivienda. Esto tiene que ver con diversos factores, pero uno de los más importantes es la dificultad de involucrarse con los actores sociales que habitan estos edificios, quienes han sufrido los efectos de los mecanismos especulativos. Sin embargo, es necesario recalcar que muchos de estos proyectos de intervención sobre el gran patrimonio necesarios, en cuanto herramienta de puesta en valor de elementos que nos dan identidad como sociedad. Son estos grandes edificios también los que le dan impulso turístico a los centros históricos de muchas ciudades del mundo, y es por ello que son fácilmente financiados desde múltiples ámbitos como la cooperación internacional,

los préstamos de bancos de desarrollo y los capital-es mixtos público-privados.

Es importante mencionar que cuando se trata de promoción y producción de vivienda de interés social, siempre hay una partida del presupuesto de la inversión que se pierde, debido a los necesarios subsidios al valor del suelo y por ende al precio de las unidades terminadas. Esto es, evidentemente, parte del motivo por el cual es difícil encontrar financiamiento para este tipo de obras. Sin embargo, es necesario analizar los beneficios de estas inversiones a mediano y largo plazo para todos los actores involucrados en el proceso.

Es también relevante notar el cambio de concepción que se ha tenido al enfrentar la marginalidad urbana desde el movimiento moderno hasta nuestros días. Si bien falta un largo camino por recorrer, se ha evolucionado desde la renovación bulldozer moderna

que proponía echar abajo todo lo antiguo para construir grandes desarrollos ajenos a la historia. A lo largo de los años, especialmente desde mediados del S.XX hasta mediados de la década de los 90, han existido programas impulsados por el gobierno que han sido exitosos (o parcialmente exitosos) en América Latina, y que dan cuenta de las posibilidades en el financiamiento, concepción y construcción de la vivienda, especialmente aquella que se enfoca a la re ocupación de los centros históricos.

A continuación hablaré sobre tres de estos programas, haciendo un balance entre sus alcances positivos y sus limitantes. Todos ellos aparecen en un extenso e ilustrativo artículo del Dr. Víctor Delgadillo, arquitecto, maestro en arquitectura y Doctor en Urbanismo.<sup>19</sup> En éste, el autor retrata con profundidad precisamente los retos y alcances de múltiples programas de vivienda en

nuestra región global, llegando a interesantes reflexiones que citaré más adelante.

Los criterios de elección de los programas analizados a continuación giran en torno a la diversidad de su génesis y concepción, así como al origen de los recursos para llevar a cabo las construcciones. Sin embargo, el hilo conductor de los tres es el fuerte impulso que han recibido por parte de distintos segmentos sociales, que han logrado ejercer una presión efectiva a sus respectivos gobiernos para la implementación de las políticas públicas que han hecho posible la puesta en marcha de tales programas.

---

<sup>19</sup> Delgadillo, Víctor. *Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva*. En Revista INVI, 23(63), 2009. Disponible en: <http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/444>



Este programa nació en marzo de 1986 a raíz de los fuertes sismos de septiembre de 1985. Una gran cantidad de los edificios dañados se encontraba en el centro y en los barrios cercanos, en los cuales abundan las vecindades. Ante esta situación, muchos de los habitantes de estos edificios y de otros dañados por los sismos se agruparon en organizaciones para exigir al gobierno la reconstrucción parcial o total de sus casas. Tras largas

negociaciones con las asociaciones, y resultado de la presión ejercida por las mismas, surge el RHP en marzo del año 86. Este programa rehabilitó o reconstruyó cerca de 48,800 unidades, de las cuales 13,562 en barrios centrales de la ciudad, todo ello desde su creación hasta julio de 1987, cuando se entregaron las últimas viviendas.

Además de la gran velocidad con la cual se construyeron todas las

unidades, el RHP fue innovador en muchos sentidos, especialmente en la manera en la que se trató la tenencia habitacional, logrando hacer propietarios de sus predios a gran parte de los beneficiarios, evitando el desplazamiento de los mismos hacia las periferias. Para lograrlo se combinaron una serie de factores, destacando la diversidad del financiamiento, la preponderante presencia de las organizaciones sociales en la negociación

y en la creación del programa, la modificación de normas urbanísticas, la expropiación de miles de predios y la creación de un organismo descentralizado temporal con patrimonio propio y objetivos muy específicos.

## &lt; IMG\_22

Fotografía tomada en la calle de Alvaro Obregón, Colonia Roma, en la mañana del 19 de septiembre de 1985, día que gran parte de la Ciudad de México, en especial las zonas centrales, fue destruída por un terremoto de gran magnitud. Fotografía: Pablo Jato.

FUENTE: (<http://www.ex-celsior.com.mx/comunidad/2016/09/19/1046573#imagen-5>)

En cuanto al financiamiento, es importante mencionar que cuando se trata de un desastre natural se suelen conseguir grandes aportaciones de la cooperación internacional, de instituciones humanitarias como la cruz roja, así como de los grandes bancos de desarrollo. Aunado a esto, en 1986 México sería anfitrión del campeonato mundial de fútbol, por lo que la Federación Internacional de Fútbol Asociación (FIFA) aportó también recursos para la reconstrucción.

Por otro lado, los grupos sociales participaron en cada parte del proceso logrando el llamado “Convenio de Concertación Democrática para la Reconstrucción de Vivienda del Programa de Renovación Habitacional Popular” que incluía el diseño participativo de las viviendas, la permanencia en el mismo predio, el respeto a las características típicas de imagen urbana, incluyendo la rehabilitación de vecindades que

contaban con elementos arquitectónicos de valor, las condiciones de crédito y de acceso a la propiedad, garantizar el alojamiento provisional durante el tiempo de construcción ya fuera mediante subsidios a la renta o la construcción de albergues, y condiciones para conservar los locales comerciales y con ello las fuentes de empleo, entre muchos otros.

En este contexto, el gobierno logró hacer una serie de modificaciones a las normas urbanas, como la exención de cajones de estacionamiento, la exigencia de conservar la primera crujía en los inmuebles con valor patrimonial, la mezcla de usos que garantizaba la permanencia de talleres de oficios tradicionales y los locales comerciales y sobre todo la expropiación masiva de predios publicada en el Diario Oficial de la Federación tras la cual fue posible entregar en propiedad todas las viviendas. Resultado de lo anterior se modificó la Ley del Régi-

men de Propiedad en Condominio, creando la figura del Condominio Vecinal, aplicable exclusivamente a la vivienda popular.<sup>20</sup>

---

<sup>20</sup> Esquivel Hernández, Ma. Teresa. *El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México*. En *Revista de ciencias sociales y humanidades UAM Iztapalapa*, Vol. 37, Núm. 80, 2016. Disponible en: <http://revistaiztapalapa.izt.uam.mx/index.php/izt/article/view/62/1279>



Si bien el programa obtuvo múltiples resultados en un periodo de tiempo reducido, el impacto positivo del mismo se ha diluido en el tiempo, y los barrios que se vieron beneficiados siguen sufriendo de acoso inmobiliario, falta de servicios e inseguridad. En este sentido, es importante analizar también las limitaciones del RHP.

Una buena parte de la reconstrucción se llevó a cabo con materiales de menor calidad a la establecida, producto también de excepciones temporales al reglamento de construcciones para garantizar la rápida producción de las viviendas. Por otro lado, las viviendas han sufrido una gran cantidad de modificaciones hechas por los propios usuarios, que incluyen la adición de niveles a las viviendas, poniendo en riesgo la estabilidad estructural, así como la apropiación de espacios que eran destinados a la comunidad, reduciendo los patios y anulando su condición

de articulador de la convivencia social entre vecinos.

En otro aspecto, la temporalidad y los objetivos extraordinarios del programa evitaron su replicación o su incorporación a una política pública más amplia. Las condiciones bajo las cuales se dio fueron muy específicas y tuvieron que obtener atención prioritaria por parte del gobierno, dado que fue producto de un desastre natural que afectó a millones de personas en el país. Lo anterior, sumado al modelo económico actual, hace difícil imaginar la expropiación de tal cantidad de predios destinados a vivienda de interés social hoy en día, especialmente dados los mecanismos de especulación inmobiliaria.

Según datos de la Encuesta Hábitat y Centralidad, realizada como parte de un amplio estudio de María Teresa Esquivel Hernández, del Departamento de Sociología Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco,

denominado “El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México”, hoy en día, a más de 30 años del término del programa, “el 66.7% de las viviendas habitan sus propietarios, la cuarta parte está en renta y 8.3% están en otra situación, ya sea prestadas, intestadas o en litigio.”<sup>21</sup> Aunque una buena parte de las viviendas son habitadas por sus dueños, la tenencia de las mismas no ha resultado en una herramienta de movilidad social para los beneficiarios, en tanto que éstas no han tenido plusvalía, ya sea por el estado de deterioro al que están sometidas las construcciones, o por la poca inversión pública en el barrio posterior a la implementación del programa.

A pesar de lo anterior, el programa RHP nos deja enseñanzas que pueden ser replicables hoy en día, especialmente en cuanto a la fuerza que pueden tener

las organizaciones vecinales cuando tienen demandas y objetivos específicos. Por otro lado, es muy difícil blindar este tipo de iniciativas de los imprevisibles cambios económicos y sociales, pero es necesario llegar a la creación de políticas flexibles que puedan perdurar y modificarse de acuerdo a las circunstancias del momento.

---

<sup>21</sup> Esquivel Hernández (2016), *Op. Cit.* 20



^ IMG\_23

Aspecto de una vecindad en la Colonia Doctores rehabilitada por el RHP.

FUENTE:

*Inam, Aseem. Institutions, routines, and crises Post-earthquake housing recovery in Mexico City and Los Angeles. Cities, Vol. 16, No. 6, pp. 391-407, 1999.*

La experiencia cooperativa en Uruguay ha sido ampliamente estudiada por colectivos de vivienda digna en muchos países de América Latina, ya que es probablemente el mejor ejemplo de producción social del hábitat que existe en nuestra región global. El movimiento cooperativista uruguayo surge a mediados del siglo XX, principalmente en la década de los 60, buscando poner solución a un grave déficit de vivienda, resultado de la crisis económica que envolvía a aquella nación desde 1958.<sup>22</sup>

Después de los primeros experimentos realizados con éxito, la relevancia de las cooperativas se ve reflejada en la Ley de Vivienda No 13.728 de 1968, que establece la cooperativa como una herramienta jurídica facultada para la producción y promoción de vivienda de interés social, definiendo así el concepto en su artículo 130: "aquellas sociedades que, regidas por los principios del cooperativismo,

tienen por objeto principal proveer de alojamiento adecuado y estable a sus asociados, mediante la construcción de viviendas por esfuerzo propio, ayuda mutua, administración directa o contratos con terceros, y proporcionar servicios complementarios a la vivienda".<sup>23</sup>

Para comprenderlo mejor, es necesario ahondar en los mecanismos institucionalizados que han dado cauce a esta política de vivienda, explicando algunos de los conceptos plasmados en el artículo citado en el párrafo anterior. En primer lugar, es necesario definir los dos tipos de cooperativas, de propietarios y de usuarios. En la primera, al término de la construcción cada uno de los socios accede a la propiedad plena de su hogar, pudiendo posteriormente incorporarla al mercado inmobiliario, mientras que en la segunda, la propiedad de las viviendas pertenece a la cooperativa. En el segundo caso, cada socio puede habitar su hogar durante tiempo in-

definido e incluso heredarlo, siempre bajo las normas colectivas y asegurando su correcto uso, y al término de su usufructo, las viviendas vuelven a la cooperativa, pudiendo ser asignadas a nuevos socios mediante los mecanismos internos de cada organización.

En cuanto a la construcción, la ley establece varias opciones, que a grandes rasgos se agrupan por un lado en la contratación de terceros para la gestión y realización de obra, y por el otro en procesos autogestivos y de autoconstrucción con asesoría técnica, que sin embargo no descartan la contratación de terceros durante el proceso. De esta segunda opción se desprenden la construcción de viviendas por esfuerzo propio, que prevé la construcción con medios y trabajo propios del grupo de familias que serán usuarios, y la construcción por ayuda mutua, el modelo más utilizado por las cooperativas y sobre el cual profundizaremos.

En el modelo de ayuda mutua se combinan el trabajo comunitario de los socios, la asistencia técnica de la cooperativa, y en ocasiones la contratación de un tercero para los procesos constructivos que requieren de mano de obra calificada. En este contexto surge la FUCVAM, un organismo autónomo que agrupa a un gran número de cooperativas, dando asistencia legal y técnica a las mismas, además de ser un ente visible de presión al gobierno para la aplicación de políticas públicas enfocadas a la producción de vivienda de interés social.

<sup>22</sup> Espeche, Ximena. *Uruguay de medio siglo: las narrativas de la "crisis estructural" y la paradoja del impulso y el freno*. En *Revista de estudios interdisciplinarios de América Latina y el Caribe*, vol. 23, núm. 2, 2012. pp. 59-80. Disponible en: <http://eial.tau.ac.il/index.php/eial/article/view/8/8>

<sup>23</sup> Ley 13.728 del plan nacional de viviendas. Poder Legislativo de la República Oriental del Uruguay, publicado el 27/12/1968. Disponible en: <https://www.impo.com.uy/bases/leyes-originales/13728-1968/130>



< IMG\_24 | IMG\_25

(sup.) Coviam. La Cooperativa de Vivienda Ana Monterroso fue de las primeras en haber aplicado la ayuda mutua y la propiedad colectiva en un edificio de carácter histórico. Se realizó sobre un antiguo corralón municipal del céntrico barrio "Cordón, mediante la organización de los ocupantes, con el asesoramiento de técnicos de la Municipalidad y con recursos de la Junta de Andalucía. Foto: Gustavo Castagnello.

(inf.) Covicivi. La Cooperativa de Vivienda Ciudad Vieja es una de las primeras en haber aplicado la ayuda mutua y la propiedad colectiva en un edificio de carácter histórico. El IAT que asesoró la rehabilitación fue Hacer-Desur. El proyecto cuenta con 34 unidades de viviendas; incorpora tres locales comerciales y viviendas duplex en los pisos superiores. Foto: Habitat en Mouvement.

FUENTE: *FUCVAM: Matriz Del Cooperativismo De Vivienda Por Ayuda Mutua*, documento de la Mesa Directiva de la FUCVAM.

Disponible en: <https://produccionsocialhabitat.wordpress.com/galeria-de-casos/fucvam/>



La FUCVAM ha sido crucial en la realización de los más de 20,000 edificios que se han construido bajo este esquema, teniendo tres ejes fundamentales: la asistencia técnica, la financiación, y la organización de la producción en ayuda mutua. Para ahondar en ello, he tomado como base dos artículos que hablan sobre el tema con gran profundidad, el primero de ellos de Madeleine Richer<sup>24</sup>, profesora de la Universidad de Zulia y cofundadora de la Revista venezolana de economía social, y el Segundo de María del Huerdo Delgado<sup>25</sup>, Maestra en arquitectura y docente de la Unidad Permanente de Vivienda de la Facultad de arquitectura de la Universidad de la República, Montevideo.

Con respecto a la asistencia técnica, se puede considerar la herramienta fundamental del funcionamiento de la vivienda cooperativista. En la misma ley de 1968, el estado implementa la creación de

los Institutos de Asistencia Técnica (IAT), organismos constituidos por grupos interdisciplinarios que por ley tienen que ser contratados por las cooperativas para brindar “servicios de asesoría jurídica, contable, financiera, de educación cooperativa, formulación del proyecto y dirección de obras.” (Richer, 2010) Los institutos, además, han sido parte fundamental de la vinculación de las cooperativas con intelectuales y profesionales, así como con universidades, en un proceso de retroalimentación crucial para el éxito de las cooperativas.

En el rubro del financiamiento, es necesario mencionar la importancia de constituirse legalmente como una cooperativa, ya que éstas, al ser personas jurídicas (o morales), pueden acceder a créditos hipotecarios por parte de los programas de vivienda del estado. Todas las cooperativas deben estar debidamente registradas en el padrón, y al inicio de cada

ejercicio fiscal se publican los recursos asignados al programa, indicando la cantidad de viviendas a financiar. En caso de no ser suficientes los apoyos para todas las cooperativas, éstos se sortean. Al acceder al sorteo por tercera vez consecutiva, el financiamiento se asigna directamente al concursante. Los cooperativistas están obligados a aportar el 15% del costo de la obra, ya sea en trabajo o en recursos monetarios, pudiendo mezclar ambas. A partir del final de la obra se inicia el proceso de amortización, fijando un plazo de hasta 25 años para tal efecto, siendo desde este momento que se comienzan a otorgar los subsidios. En todo este proceso el FUCVAM se dedica a asesorar en cada parte a las cooperativas afiliadas y lleva los nexos con el Ministerio de Vivienda, Ordenamiento Territorial y Medio Ambiente (MVOTMA) y el Banco Hipotecario del Uruguay (BHU), los dos organismos gubernamentales que in-

tervienen y regulan el proceso.

En cuanto a la producción, la cooperativa debe establecer la equivalencia en horas del 15% del coste, y su distribución entre los socios. Así mismo, se debe constituir una comisión de obra, en donde participan los cooperativistas y los asistentes técnicos contratados por ley, que en esta etapa deben de ser por lo menos un director de obra y un capataz. Entre ambas partes se definirán los plazos y los roles de cada socio en la construcción y serán los encargados de realizar el proyecto ejecutivo, disponer de los fondos y dar las notificaciones correspondientes de inicio y término de obra.

Por otra parte, la Federación ha ido creando un catálogo de tipologías arquitectónicas con soluciones sencillas y de bajo coste, proporcionadas a los cooperativistas a través de los IAT, así como bancos de materiales acumulados de otras obras y pequeños

talleres de elementos prefabricados que también cuentan con participación colectiva. La intercooperación ha sido de gran importancia para la subsistencia de estos métodos de producción del hábitat, ya que han permitido amortizar los materiales y herramientas en varias obras. Además, los mecanismos de ayuda mutua han fomentado el continuo mantenimiento de las unidades terminadas, en tanto que durante todo el proceso

se establecen fuertes relaciones sociales entre los socios que propician un importante arraigo a los conjuntos habitacionales, así como una clara conciencia de sus derechos y obligaciones. Por otra parte, durante el proceso los socios reciben capacitación que puede ser aprovechada posteriormente.

Es bajo este esquema que en 1990 el gobierno implementó el Programa Piloto de Reciclajes Participativos, ya que hasta entonces

la gran mayoría de los inmuebles construidos por el movimiento cooperativista habían sido de nueva planta y alejados de los centros históricos. En este programa el gobierno aprovecha la gran experiencia cooperativa para comenzar a repoblar los núcleos urbanos, abandonados e inseguros hasta entonces. Con este programa piloto se esperaba poder crear una política replicable, a través de:

“reciclar edificios antiguos y tener más familias viviendo en áreas bien servidas, usando la infraestructura existente y a la vez, revitalizando la zona.

detener el proceso de expulsión de la población de bajos ingresos a las zonas periféricas de la ciudad.

obtener soluciones habitacionales buenas, dignas y de bajo costo, que demuestren la viabilidad económico-financiera de este tipo de proyectos.

experimentar sistemas constructivos de ayuda mutua, para el reciclaje de viviendas antiguas.

Promover líneas de financiación de vivienda en programas de rehabilitación a nivel nacional.”<sup>26</sup>

<sup>24</sup> Richer, Madeleine. *Una fórmula innovadora de acceso a la vivienda: las cooperativas de vivienda en Uruguay*. En Revista venezolana de economía social, año 10, núm. 20. 2010. Pp. 9-22.

Disponible en: <http://www.redalyc.org/html/622/6222076002/>

<sup>25</sup> Delgado Dopazo, María del Huerto. *Las Áreas Centrales De Montevideo: En Procura De Una Revitalización Integral*. En Revista INVI, vol. 19, núm. 51. 2004.

Disponible en: <http://www.revista-invi.uchile.cl/index.php/INVI/rt/printerFriendly/66/868>

<sup>26</sup> Delgado Dopazo (2004), Op. Cit. 21

Dentro de este programa se rehabilitaron 5 inmuebles con valor arquitectónico patrimonial en el centro de la capital uruguaya, destinados a vivienda de interés social para grupos de familias de muy escasos recursos. Así mismo, se recibió también apoyo de la Junta de Andalucía para la implementación de este y de otros programas similares en la región. Cabe destacar el edificio realizado por y para la cooperativa MUJEFA, constituida por 12 jefas de familia, que le dieron vivienda digna a sus familias a través de este programa mediante la transformación de un inmueble patrimonial en 12 apartamentos. Sin embargo, la dificultad de articular cooperativas en los des poblados núcleos urbanos de Montevideo y la reducida población a la que se enfocaba este programa impidieron su implementación más allá de los 5 proyectos piloto. A pesar de esto, el programa de reciclaje participativo en el centro de Montevideo ha servi-

do como experiencia válida para programas más recientes que han logrado convertirse en política pública y que se están implementando actualmente, como la Estrategia Nacional de Acceso al Suelo Urbano.<sup>27</sup>

Las cooperativas uruguayas de vivienda han proporcionado múltiples enseñanzas a colectivos latinoamericanos implicados en los temas de vivienda y combate a la especulación inmobiliaria, sin embargo, son escasas las experiencias de este tipo que se han logrado implementar fuera de aquel país en nuestro continente y especialmente en México.

El principal logro de las cooperativas es haber sido incluidas en la ley como una herramienta de producción social del hábitat, gracias a lo cual, a lo largo de más de 50 años, han podido desarrollarse y fortalecerse, además de crear organismos sólidos como la FUCVAM y otras

federaciones cooperativistas que han conseguido importantes conquistas. En este sentido, en México un paso importante sería revisar las leyes de vivienda e incluir este y otros tipos de producción habitacional de interés social, que hoy en día se basan en modelos anquilosados que dependen de un estado de bienestar hoy extinto.

En cualquier caso, lo que esta experiencia nos demuestra es que la participación popular en las decisiones no es una herramienta meramente político-electoral, si no una manera de enriquecer las políticas públicas.

Contrario a lo que se piensa, independientemente de la complejidad del tema a tratar, en los temas que implican o que afectan a una sociedad determinada, no son solamente los técnicos a quienes corresponde la toma de decisiones y la elaboración de los programas o soluciones a aplicar. Es la sociedad or-

ganizada e informada, en última instancia, a quien corresponde hacerlo.

---

<sup>27</sup> Valdría la pena estudiar los alcances de este programa dentro de unos años como una evolución de una larga tradición adaptada a la contemporaneidad.

Más información disponible en: <http://mvotma.gub.uy/participacion-ciudadana-vivienda/enasa>



^ IMG\_26

Covireus al Sur fue fundada en 1997 luego de que las autoridades locales cedieran tierras a FUCVAM. La construcción comenzó en 2007 y el complejo fue inaugurado en 2013. Además de incluir unidades diseñadas para personas con discapacidad, esta experiencia representa un importante paso adelante en cuanto a las negociaciones con las autoridades públicas para el acceso de las cooperativas a una tierra muy valiosa en el centro de Montevideo. Foto: sitio de Covireus.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_24 Y 25



Como la gran mayoría de las ciudades latinoamericanas, durante el S.XX, el área central de la capital chilena sufrió un despoblamiento producto de la consolidación de las áreas periféricas. Al igual que en la Ciudad de México, en Santiago las élites salieron del centro a causa de las pobres condiciones higiénicas que ahí se presentaban, mientras las áreas centrales se tugurizaban y tenían crecientes problemas de inseguridad. Por este mismo motivo, las clases bajas también comenzaron a abandonar el centro para establecerse en la periferia, que si bien estaba alejada de los centros de trabajo, ofrecía viviendas asequibles y salubres.

Según datos proporcionados por el ex Director de Planificación Urbana, Secretaría Comunal de Planificación de la Municipalidad de Santiago, Mauricio Valenzuela Verdugo, "entre 1940 y 1992, mientras la población total de la ciu-

dad crecía casi 5 veces (de 952mil a 4,7 millones de habitantes), la población residencial de la comuna de Santiago disminuyó casi a la mitad, pasando de 444.196 habitantes en 1940 a poco más de 230.000 en 1992."<sup>28</sup>

Ante una situación a todas luces insostenible, el gobierno de la capital comenzó a replantear la manera de hacer ciudad y de constituir los planes de desarrollo urbano. De este modo, a partir de 1990, se da la génesis del Programa de Repoblamiento de la Comuna de Santiago, hoy en día aún vigente, mediante un primer esfuerzo denominado Primera Convención de Santiago. En éste, grupos de activistas, investigadores, arquitectos, economistas y más de 60,000 actores sociales involucrados mediante un proceso participativo, sentaron las bases para crear herramientas de gestión urbana eficientes y que en última instancia darían como resultado principal el

programa en cuestión.

La principal herramienta para implementar el programa fue un organismo creado en 1985 denominado Cordesan (Corporación para el Desarrollo de Santiago). Esta institución está conformada por el gobierno, con el alcalde como presidente del consejo administrativo, cuatro bancos, tres ONGs, cinco universidades, tres empresas de servicios públicos, cinco asociaciones (cámaras de comercio y representantes de empresas privadas con intereses edilicios, además del colegio de arquitectos) y dos cooperativas de vivienda. Como primera acción de Cordesan, se realizó un estudio de dos años que pretendía analizar las implicaciones de este despoblamiento en el ámbito económico, social y ambiental, así como analizar las potencialidades en estos aspectos que el repoblamiento podía representar.

Entre otras cosas, uno de

los factores más importantes que se desprendieron de este estudio fue comparar el costo de un nuevo habitante en un núcleo urbano, frente al costo de un nuevo habitante en la periferia en términos del abastecimiento de servicios (desde agua y luz hasta equipamiento urbano como centros deportivos). Los resultados arrojaron que "mientras los costos sociales de las inversiones necesarias de realizar para incorporar un nuevo residente en la comuna de Santiago ascendían apenas a US\$ 363, en la periferia llegaban a los US\$ 6.487." (Valenzuela, 2003)

---

<sup>28</sup> Valenzuela Verdugo, Mauricio. *Programa de repoblamiento de la Comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana*. En *Revista Urbana*, vol. 6, núm. 8. Septiembre de 2003. Pp. 53-61. Disponible en: <http://revistas.ubiobio.cl/index.php/RU/article/view/562/525>



< IMG\_27 | IMG\_28

Aspecto de dos Cités (nombre que reciben las vecindades en algunos lugares de Chile) rehabilitados por la Cordesan.

FUENTE:  
<https://www.cordesansantiago.cl/project/recuperacion-de-pasajes-y-cites/>

Una vez demostrada la factibilidad, Cordesan impulsó el programa mediante una estrategia clara que definía el alcance, la población beneficiaria y los actores involucrados en el financiamiento y la construcción de las unidades. Además, se implementó un subsidio especial para quienes solicitaban un crédito para vivienda al interior de la comuna a través de los programas del estado, llegando a subsidiar hasta el 40% del costo de la hipoteca.

Dentro de esta estrategia se plantearon tres interrogantes clave: ¿quién quiere vivir en el centro?, ¿quién quiere vender su propiedad? y ¿quién quiere construir viviendas? Para la primera interrogante se creó una Bolsa de Demanda, con personas inscritas que estaban interesadas en formar parte del programa. Para la segunda, se creó un padrón de terrenos disponibles, sub utilizados, edificios en mal estado, inmuebles patrimoniales, propiedades estatales en

la zona central y aquellos susceptibles de expropiación, llegando así a una Bolsa de Terrenos. Finalmente, para la tercera, tomando en cuenta la bolsa de demanda y la de terreno, el gobierno ofrecería esquemas de cofinanciamiento a constructoras o cooperativas interesadas en llevar las obras, creando convenios de acción conjunta denominados Convenios de Repoblamiento.

De este modo, en el primer decenio de existencia del programa, se lograron construir más de 8,000 edificios, además de estimular la construcción de otros 11,000 fuera del programa. Esto significó un aumento de cerca de 30,000 habitantes en la Comuna de Santiago, logrando revitalizar el centro y dotarlo nuevamente de una vocación residencial frente a la casi exclusiva terciarización que predominaba antes de la implementación del programa. De los datos anteriores podemos también observar como la con-

strucción de vivienda en el centro volvió a ser un negocio redituable, si bien es claro que las viviendas construidas exclusivamente por la iniciativa privada no son accesibles a una buena parte de la población. Por otro lado, lo anterior nos habla de una sana mezcla socioeconómica en donde conviven distintas clases sociales, fortaleciendo el llamado tejido social. Finalmente, se calcula que el ahorro en inversión social tan solo entre 1992 y 1998 fue de más de 173 millones de dólares, basado en el cálculo anterior derivado del estudio de Cordesan. (Valenzuela, 2003)

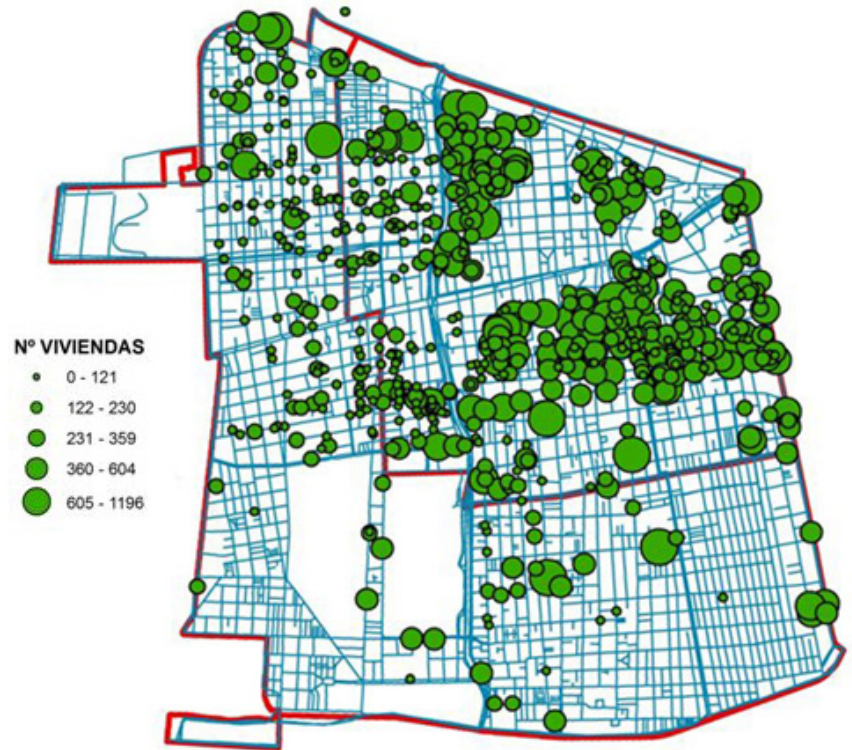
Si bien el programa ha tenido importantes logros en materia de revitalización de la vida urbana y del acceso al suelo al interior de los núcleos centrales, éste se centro casi exclusivamente en la construcción de nueva planta, dejando un poco de lado la rehabilitación de inmuebles patrimoniales. Por otro lado, el programa ha fallado en la

inclusión social posterior a la aplicación del mismo. Esto es debido a que como consecuencia del mismo programa, los precios del suelo en la Comuna de Santiago se han plusvalorizado a tal grado que ha terminado por afectar a los beneficiarios originales del programa. Como ocurre en nuestro país, las dinámicas imperantes del mercado inmobiliario acechan nuevamente con el desplazamiento de las personas de escasos recursos hacia las periferias de la ciudad.

Sin embargo, lo más rescatable de esta experiencia es la innovadora herramienta de gestión urbana que representa la Cordesan, en tanto un ente autónomo de coordinación para la realización de proyectos de vivienda, así como las herramientas de participación expresadas en la Primera Convención de Santiago.

En estos aspectos, se puede decir que el gobierno de la Municipalidad de Santiago ha sido pionero

en el cambio de rol del estado, de ser un mero proveedor de servicios, a convertirse en una herramienta de gestión participativa para la implementación de proyectos en beneficio de la población.



^ IMG\_29

Gráfico que muestra la cantidad y la concentración de las viviendas construidas o rehabilitadas por el programa de repoblamiento al interior de la Comuna de Santiago.

FUENTE: Municipalidad de Santiago

Como vemos en todas estas experiencias, la aplicación de programas enfocados a la vivienda social requiere de un gran compromiso estatal, pues como se mencionó con anterioridad, es necesario otorgar subsidios para que la población desfavorecida pueda tener acceso a la vivienda. Sin embargo, estos tres programas son producto de una fuerte presión social que ha obligado a sus gobiernos a tomar acciones concretas tomando en cuenta la mayoría de las demandas de los colectivos sociales.

El obstáculo más importante para la implementación de políticas públicas enfocadas a la producción social del hábitat es, sin embargo, el gran interés económico que hoy en día representan los núcleos urbanos centrales. Si bien ninguna empresa es culpable de querer generar ingresos, pues ese es su principal cometido, es necesario que el gobierno regule esta actividad

económica y establezca un piso parejo para la participación de toda la sociedad en las actividades productivas.

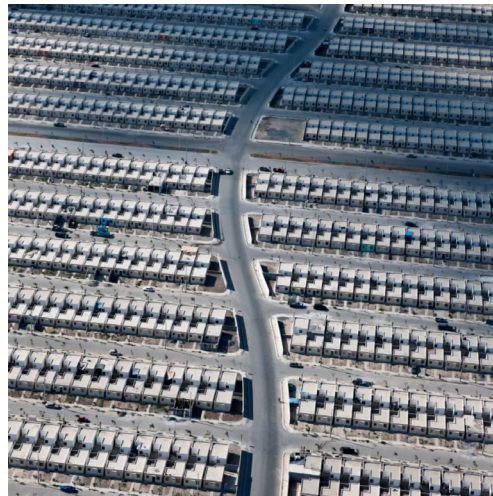
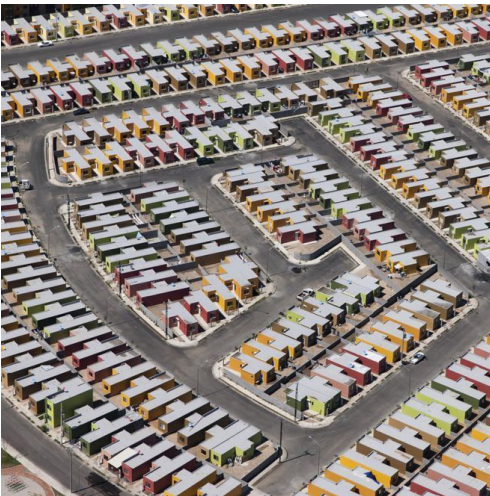
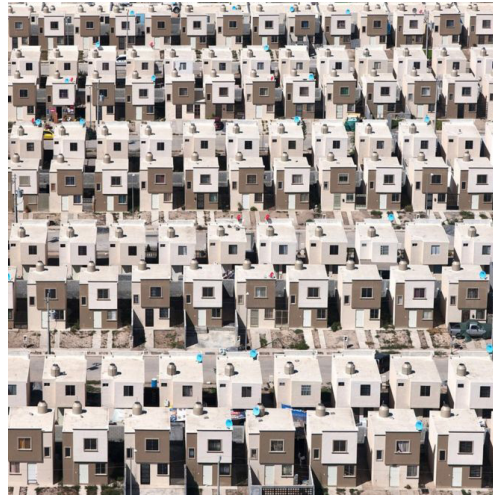
De este modo, es necesario actuar en varios sentidos. En primer lugar, es sumamente importante la creación de organizaciones sociales sólidas que puedan tener la suficiente fuerza e integridad para exigir cambios en las políticas de vivienda. En segundo lugar, es necesario repensar los mecanismos de participación en la creación de dichas políticas. En este sentido, es imperativo colectivizar las decisiones mediante consultas, documentos editables a través de distintas herramientas como el internet o las aplicaciones móviles, mesas de discusión y conferencias con especialistas, población afectada, empresas privadas y gobierno y la difusión constante de invitaciones a la participación. En tercer lugar, es necesario proponer soluciones creativas e innovadoras

al problema del financiamiento y recaudación de fondos para la promoción de vivienda social. Si aceptamos que en esta era la participación del capital privado es casi imperativa, debemos crear modelos que sean redituables para disminuir la presión que estas grandes empresas ejercen sobre el suelo urbano, sin ceder en las demandas, pero proponiendo un círculo de retorno de la inversión en medida de lo posible. Finalmente, es relevante también poner de manifiesto todos los mecanismos especuladores y a sus principales actores, creando consciencia entre la población de que las dinámicas de exclusión imperantes no son producto de un proceso orgánico. De este modo, es posible generar un cambio en la opinión pública y una mayor adhesión a las presiones para que el gobierno regule la actividad inmobiliaria.

En México existen herramientas institucionales

que se podrían utilizar para poner en marcha programas exitosos. El INFONAVIT y el FOVISSSTE podrían ser excelentes gestores de políticas públicas si comenzamos a repensar los mecanismos bajo los cuales funcionan. En la Ciudad de México existe en INVI (Instituto de Vivienda), que constituye un esfuerzo importante en este sentido, pero tiene las manos atadas sin el apoyo de colectivos sociales que demanden su derecho al suelo urbano y a la vivienda digna. Finalmente, en un área metropolitana con cerca de 20 millones de habitantes, existe el capital social para hacer estas demandas.

Las vecindades y la herencia acumulada de colectividad que presentan constituye una unidad social de fuerte arraigo en nuestra sociedad e imaginario colectivo, y puede ser una piedra angular en el desarrollo de nuevas ideas para el desarrollo de nuestra ciudad.



< IMG\_30 - 34

Casas en serie construidas por desarrolladores privados para ofertarse como vivienda social a través del INFONAVIT en la periferia de las ciudades mexicanas. Esta incesante repetición de pequeñas casas hasta el mareo nos plantea el cuestionamiento sobre el tipo de ciudad que queremos. Las experiencias citadas en este apartado dan cuenta de que otra realidad es posible.

Fotografía: Jorge Taboada, como parte de su serie "Alta densidad".

Disponible en:  
<http://jorgetaboada.wix-site.com>



### **3. MARCO TEÓRICO**

#### **3.2 LA VECINDAD: LA HERENCIA DE LA VIVIENDA COLECTIVA COMO MOTOR DEL PROYECTO DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA**





Ahora que hemos establecido un marco de actuación, vale la pena analizar a la vecindad como un elemento arquitectónico patrimonial, así como por sus valores sociales, que también podrían considerarse patrimonio intangible de nuestras ciudades. Para ello, conviene analizar el origen histórico de las vecindades, y a través del mismo, comprender los componentes arquitectónicos de esta tipología, para así realizar una intervención que respete y resalte dichos elementos.

La idea de vivienda plurifamiliar como la conocemos es relativamente reciente en la historia de las ciudades. Desde el periodo feudal en Europa, y desde la conquista en América, el concepto de propiedad comunitaria ha quedado marginado a sectores muy específicos y reducidos de la población. La necesidad de la vivienda colectiva urbana surge con las explosiones demográficas derivadas de distintos

sucesos económicos en la historia global.

El auge de estos sucesos comenzó con las revoluciones burguesas del siglo XVIII en Europa. El ascenso de la burguesía, asociado a un cambio total en los medios de producción, fue el principal catalizador de las migraciones del campo a la ciudad en esa época.<sup>29</sup>

Es alrededor de aquellos tiempos en que nace la noción de riqueza actual, ya que se concibe la idea moderna de propiedad privada, así como el concepto de trabajo remunerado, lo cual genera un cambio político importante en donde se crea el estado moderno y una migración masiva hacia los centros de producción de la nueva riqueza: las ciudades.<sup>30</sup>

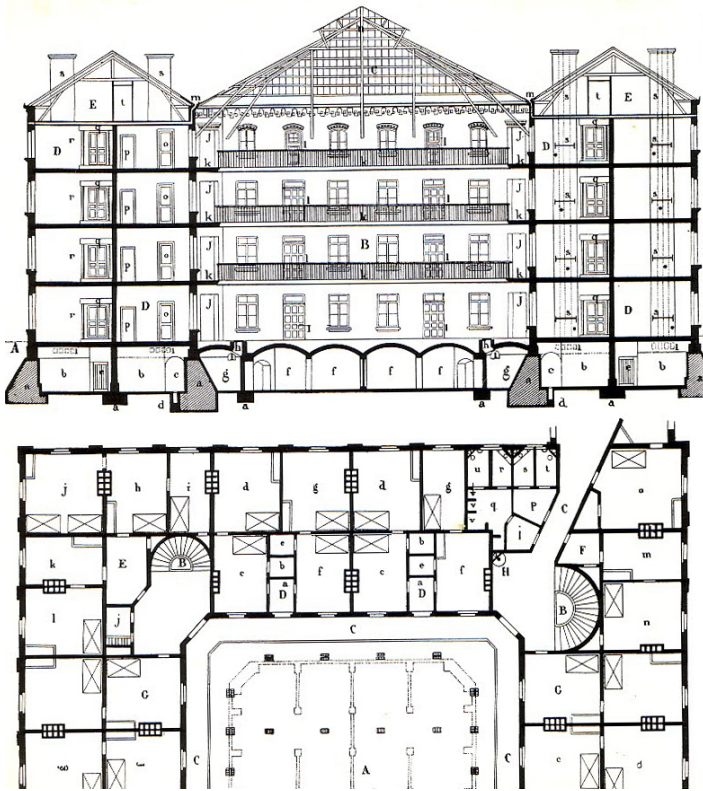
---

<sup>29</sup> Singer, Paul. *Economía política de la urbanización*. 1975, Siglo XXI editores, México D.F.

<sup>30</sup> Singer, 1975. Op. Cit. 29

<sup>31</sup> Algunos años después de la Revolución Francesa, en 1808, Fourier escribiría "La teoría de los cuatro movimientos", en donde criticaba las contradicciones del pensamiento del movimiento revolucionario francés y establecía una serie de consideraciones para crear una sociedad más igualitaria mediante una mejor distribución del trabajo y el dinero. Este libro sería fundamental para el posterior desarrollo de las ideas de Engels y Marx sobre el socialismo científico.

<sup>32</sup> Saga, Manuel. *La ciudad tradicional árabe: un pariente no tan lejano*. En *La ciudad viva*, mayo 2015. Disponible en: <http://www.laciudadviva.org/blogs/?p=28858>



^ IMG\_35

El familisterio logró albergar a 2,000 personas dotadas de los servicios que antes solo eran para la clase burguesa. Contando con un total de 350 apartamentos, repartidos en tres edificios, uno central y dos alas, construidos con ladrillo rojo. Se crearon espacios limpios, luminosos y con calefacción. Fuentes de agua corriente, baños públicos y un sistema de aeración natural, eran sólo algunos de los servicios que Godín ofrecía a sus trabajadores.

FUENTE: *Enlace Arquitectura. Los Familisterios y la no utopía.*  
 Disponible en:  
<https://enlacearquitectura.com/los-familisterios-y-la-no-utopia/>

En el caso europeo, los primeros plurifamiliares se dan en Inglaterra y en Francia, con notables ejemplos como el Familisterio de Guise, concebido por Jean Baptiste André Godin a partir de 1859 siguiendo las ideas de Charles Fourier, quien sentara las bases del comunitarismo contemporáneo, bajo las ideas del Socialismo Utópico.<sup>31</sup> Así mismo y como ‘punta de lanza’ de la Revolución Industrial, el Reino Unido fue uno de los primeros países en contar con una clase obrera organizada y que exigía una serie de derechos fundamentales, entre ellos la vivienda digna. Sin embargo, el tipo de vivienda que analizaremos aparece de una manera mucho más orgánica.

Las vecindades surgen de la tradición vernácula de habitar en grupos de familias organizadas alrededor de un patio o espacio común hacia el cual miran todas las viviendas. Este esquema aparece simultáneamente en diver-

sas culturas como la árabe, la autóctona americana o la china. Así como la ciudad mexicana se organizaban en calpullis, la unidad organizativa de las ciudades árabes se denomina kittah, en la cual grupos familiares vivían alrededor de una calle-patio sin salida llamado adarve. Si recordamos el largo periodo de dominación árabe en la península ibérica (S.I a.C. - S.XV d.C.), podemos situar el origen de gran parte de su arquitectura -especialmente la del sur- dentro de esta tradición islámica, además de otras tipologías más públicas como las madrasas (escuelas coránicas), organizadas en torno a grandes patios centrales.<sup>32</sup>

Esta transmisión cultural arribó a nuestro continente con la conquista, y los valores de la arquitectura islámica peninsular tuvieron fuerte arraigo en los edificios construidos por los españoles en América.

Es de este modo como, a finales del siglo XIX, con el éxodo hacia las ciudades y el abandono de los centros por las élites económicas, los nuevos habitantes fueron ocupando antiguos edificios para compartimentarlos y vivir en ellos. Así, análogamente surgen en España los corrales de vecinos y en América las vecindades o conventillos, retomando la tradición de vivir en torno a un espacio común, al interior de edificios que por otra parte son producto del sincretismo de tres culturas: la árabe, la claustral católica y la prehispánica, teniendo en el patio el elemento arquitectónico clave de estas tipologías.

En estos edificios los grupos de familias organizadas en torno a este espacio central, lo ocupan como área social y de reunión, ya que las casas cuentan sólo con lo básico, cocina y dormitorios. Es además en los patios en donde se sitúan las funciones complementarias del hogar, como la

higiene personal y el lavado de la ropa, platos, cazos, etc.

En el caso de los corrales de vecinos, especialmente abundantes en ciudades como Sevilla y Córdoba, en Andalucía, esta unidad social sumamente interesante se ha puesto en valor en las décadas recientes, generando una serie de proyectos de recuperación de los cuales se hablará más adelante, y que, junto con algunos esfuerzos hechos también en nuestras latitudes, servirán de análogos o referencias para la propuesta de proyecto de intervención.

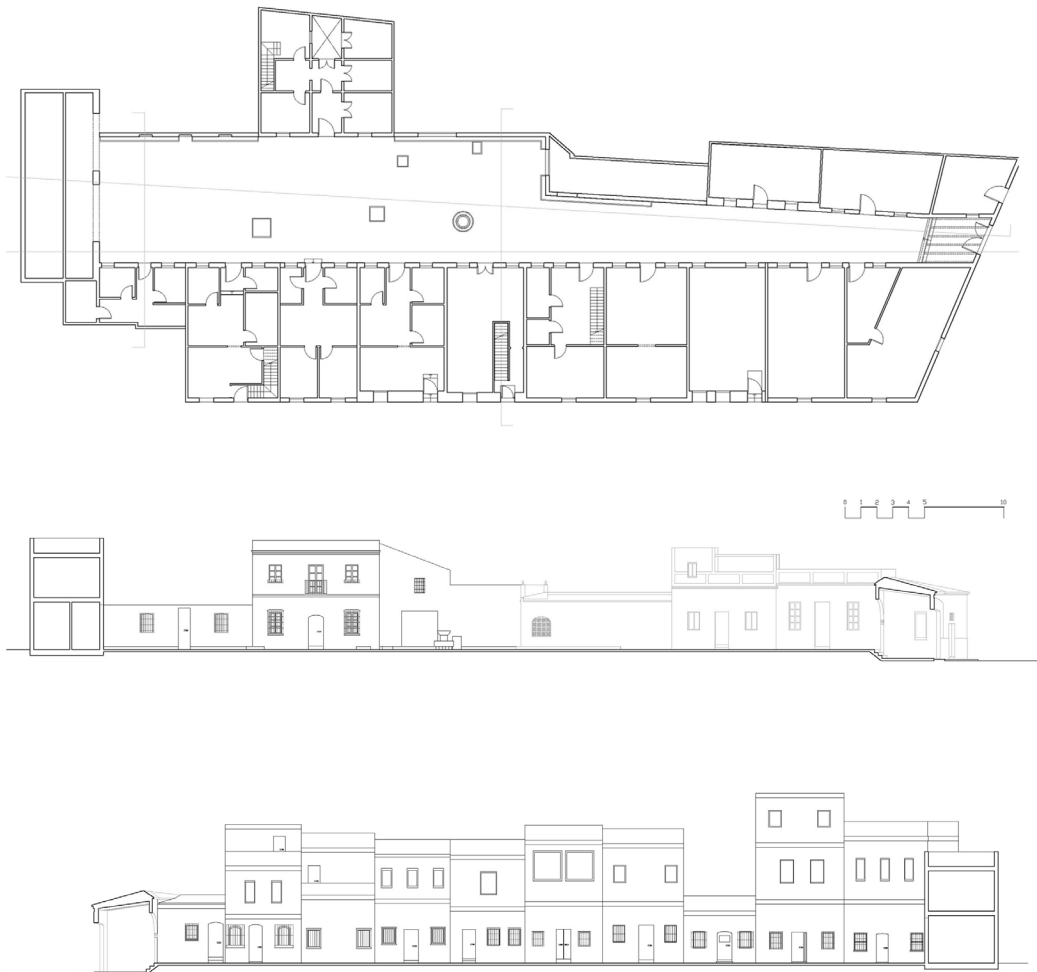
Como se ha dicho, tanto los corrales de vecinos como las vecindades suelen ser edificaciones que en un origen servían para otro propósito, como conventos, caballerizas, grandes casonas, etc. Muchas de estas edificaciones son muy antiguas, pero su uso como vivienda colectiva se remonta a finales del siglo XIX e inicios del XX. A pesar

de sus distintos orígenes tipológicos todos cuentan con dos características comunes: tienen un solo acceso desde la calle, con una casa que funge como 'tapón', y en donde usualmente vive el terrateniente, y el patio central que varía en tamaño de acuerdo al origen de la edificación. Dadas las condiciones antes descritas, estos corrales eran ocupados por los estratos sociales más bajos, y se vivía en el hacinamiento y con pobres condiciones de salubridad.

En la IMG\_36 se observa la planta y una sección de un corral de vecinos en Sevilla. Es importante mostrarlo pues se aprecia de manera muy clara que no es una construcción de planta nueva, y que no fue realizada con el fin de albergar vivienda. En planta, los muros inclinados y las viviendas de distintos tamaños y distribuciones nos muestran lo anterior, mientras que en sección vemos como no hay una unidad de conjunto, cada

casa tiene características distintas, y aunque en algún punto este edificio fue realizado con un propósito -albergaba caballerizas- ahora cada habitante ha personalizado su vivienda.

Pero quizás el rasgo que más llama la atención de este tipo de vivienda es la vida pública que se desenvuelve en el patio. Dada la falta de servicios al interior de las viviendas, la gente saca sus espacios sociales al lugar común. Ese espacio compartido por todos los habitantes del lugar se transforma en sala, comedor, salón de fiestas, etcétera, generando una cohesión impensable en los edificios modernos y contemporáneos de vivienda colectiva, en donde la convivencia cotidiana con los vecinos se ve confinada a los pasillos y la individualidad se ve perdida entre los tantos apartamentos.



&lt; IMG\_36

Corral de vecinos en Sevilla, en la calle de Alfarería n.32. Con respecto al patio, una vecina del corral menciona lo siguiente: "Podemos decir entonces que la dimensión del patio es la justa. Quizás si fuera más grande no se disfrutaría igual. Aquí siempre ha cabido toda la gente que ha querido venir, sus fiestas han sido durante años destacadas en el barrio, Navidad, Semana Santa, Feria, Rocío, Cruces de Mayo, Cumpleaños, Bautizos, Comuniones... todo se ha celebrado con la familia y los vecinos del patio."

El patio adquiere carácter de salón, relegando la vivienda a la condición de habitación o dependencia más privada.

Observamos en el plano, además, elementos característicos de una vecindad: Un acceso a través de un edificio / fachada que produce un espacio de transición -el zaguán- para dar paso al ya mencionado patio a través del cual se articulan las viviendas.

FUENTE: (<https://cuadernodepfc.wordpress.com/2011/08/18/tipologias-iii/>)

Otro aspecto que resulta interesante es la manera en la que en que se ocupan estos edificios. Es un perfecto ejemplo de reciclaje urbano, de apropiación de un espacio que ha perdido vigencia en su configuración actual, pero que puede perfectamente ser rescatado para otro uso, y que además actúa en un sentido completamente opuesto a las dinámicas especulativas descritas con anterioridad. Esta apropiación es tal que los vecinos de este tipo de edificios sienten un gran apego ha-

cia su espacio, y particularmente hacia el espacio de reunión que representa el patio.

En los corrales andaluces se suelen decorar los patios con macetas con flores, en la IMG\_37 se aprecia el patio de un corral de vecinos, anteriormente una casa señorial, bellamente adornado con flores y plantas de distintos tipos y jaulas de pájaros, además de observar cierto mobiliario que nos indica el uso semi público que se le da al espacio. El aprecio ha-

cia estos patios es tal que en ciudades como Córdoba se organiza un concurso anual, hoy reconocido mundialmente como patrimonio intangible de la humanidad, para premiar al patio más bello, y aunque no todos los patios que concursan son de corrales, todos los corrales cuentan con un patio.

La importancia cultural de estas edificaciones viene dada justamente por este arraigo que existe entre sus habitantes hacia los patios en ambas partes del mun-



< IMG\_37

Corral de los Pájaros, Sevilla. En este caso se aprecia un patio de mayores dimensiones y un segundo nivel con una galería perimetral que da acceso a las viviendas de la planta superior. Esto es probablemente porque en su origen se trató de una casona que luego fue adaptada a un esquema de vivienda colectiva. Este hecho se observa con frecuencia también en nuestro continente.

FUENTE: *Carlóni Franca, Aída. Influencia de la arquitectura popular andaluza en Iberoamérica. Universidad Internacional de Andalucía, 1987.*

do, siendo generadores y catalizadores de gran parte de la cultura popular de muchas ciudades, tanto en España como en América. En las IMG\_26 y 27 vemos, de un lado un conventillo (nombre que se le da a esta tipología en Argentina), y del otro lado un corral de vecinos sevillano que destacan por su evidente similitud arquitectónica. Pero es también curioso como grandes ‘cantaos’ de flamenco nacieron y habitaron en los corrales, mientras que algunos de los más famosos compositores de tango lo hayan hecho en los conventillos, así como en nuestro país una parte importante del ‘caló’ de la capital proviene precisamente de las vecindades<sup>33</sup>, así como importantes iconos de la cultura popular como Germán Valdés “Tin Tan”.

Me parece fundamental mencionar que sin la existencia de las vecindades y la férrea oposición de sus habitantes a ser partícipes de la especulación inmo-

biliaria y la gentrificación, muchos de los edificios patrimoniales no existirían hoy en día, y nuestra ciudad perdería -aún más- su memoria histórica, arquitectónica y cultural.

Las vecindades, como vemos en las IMG 30 y 31, son una huella importante de lo que los españoles aportaron a nuestra sociedad, y a su vez a ellos los árabes. En estos edificios vemos huellas que podemos rastrear hasta los orígenes de la arquitectura mediterránea. Los dos edificios mostrados en las siguientes imágenes (32 y 33), uno en Sevilla y el otro en el Centro Histórico de la Ciudad de México, presentan partidos prácticamente idénticos, una escalera al centro de dos patios que funcionan como articuladores de una serie de espacios perimetrales a los mismos, dando cuenta de lo antes expresado.

Toda vez que hemos entrado en materia, es preciso ahora conocer a detalle,

en términos arquitectónicos, los componentes de las vecindades y sus parientes cercanos: el jacal, que puede considerarse el antecedente, y la privada, la tipología sucesora que ha dado pie a los multifamiliares modernos y contemporáneos.

---

<sup>33</sup> Melé, Patrice. *Sacralizar el espacio urbano: el centro de las ciudades mexicanas como patrimonio mundial no renovable*. En revista *Alteridades* núm.16. 1998. pp. 11-26  
 Disponible en: <http://alteridades.izt.uam.mx/index.php/Alte/article/view/471>



< IMG\_38 | IMG\_39

Arriba, un corral ubicado en la calle de Castilla n.58-60 en Sevilla.

Abajo, un 'conventillo' en Buenos Aires, Argentina.

FUENTE:

(sup) <https://cuadernodepfc.wordpress.com/2011/08/18/tipologias-iii/>

(inf) *"Las casas de vecindad. Orígenes, desarrollo y problemas actuales"* de Natalí Collado Baldoquin y Mabel Matamoros Tuma.

IMG 40 >

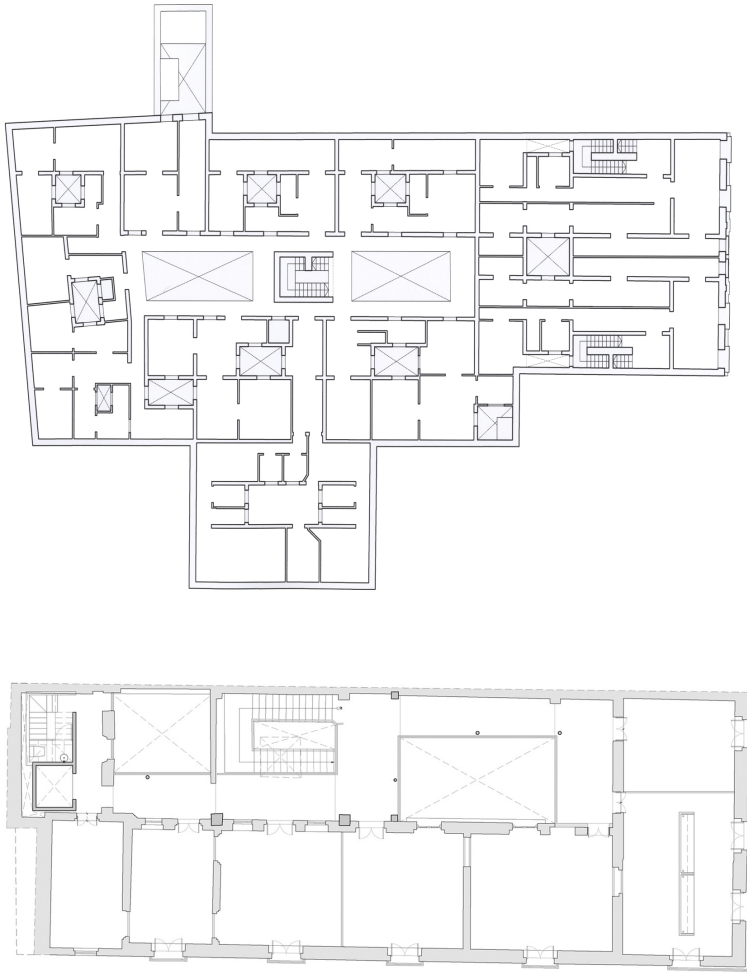
(sup.)

Edificio ubicado en la calle de Alfarería n.8 en Sevilla.

(inf.)

Un edificio en el centro histórico de la Ciudad de México, en la calle de Donceles n.54. Una antigua vecindad hoy convertida en oficinas

FUENTE: (arriba) <https://cuadernodepfc.wordpress.com/2011/08/18/tipologias-iii/>  
(abajo) CC Arquitectos. Donceles 54. <http://www.ccarquitectos.com.mx/>





Es difícil clasificar a los jacales como una tipología arquitectónica, ya que se conforman principalmente de elementos de deshecho y usualmente son de carácter efímero. Un jacal es un recinto a donde muchas familias llegaban a vivir cuando migraban del campo a la ciudad. Dadas las condiciones de vida y de sobre población ya desde aquella época, muchos campesinos recién llegados se veían orillados a vivir en casas (si es que se les puede llamar así) hechas con cartón, láminas, mantas, palos, etc. Usualmente se conformaban por múltiples parientes y sus respectivas familias, además de contar con recintos para los animales como chivos, vacas y gallinas.

Las condiciones de vida en estos lugares eran muy malas y a la larga podían generarse importantes focos de infecciones y enfermedades generadas por la convivencia con los animales, las malas costumbres de tirar la basu-

ra a cielo abierto y otros hábitos generados en gran parte también por el olvido en el que se tenía a estas comunidades por parte de las autoridades, que por el otro lado se veían desbordadas ante esta situación.

El arribo masivo de personas a la Ciudad generó que estos jacales crecieran en número y en ciertos momentos el centro histórico y otras zonas aledañas llegaron a contar con una cantidad importante de éstos, desatando el éxodo de las clases altas a las nuevas colonias, alejadas de la insalubridad e inseguridad del Centro Histórico.

Un excelente pero crudo retrato de las situaciones que se vivían en estos recintos se puede apreciar en la película de Luis Buñuel, "Los Olvidados", un filme que habla precisamente de la condición de abandono en todos los sentidos en la que un gran sector de la población vivía a principios del siglo XX, aunque

lamentablemente en algunas zonas de la Ciudad de México esta situación no ha cambiado.

Si bien no se podría considerar exactamente un antecedente de una vecindad por sus escasas características arquitectónicas, muchos de los modos de convivencia social entre los habitantes de los jacales se preservaron en los habitantes que después pudieron adquirir una vivienda más digna al interior precisamente de una casa de vecinos.



IMG\_41 - 43 >

Tres escenas de jacales a principios del S.XX en la Ciudad de México. Ejemplos de vivienda precaria de un periodo de éxodo del campo a la ciudad.

FUENTE: *Martín Hernández, Vicente. Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México 1890 -1925.*

Como se ha hablado, las vecindades constituyen el tema central de este texto. Pero poco se ha hablado sobre las características arquitectónicas que las distinguen de otros edificios que podrían considerarse similares. Como se ha adelantado antes, la gran mayoría de las vecindades no fue construida con la intención de albergar a un conjunto de familias, y muchas de ellas ni siquiera tenían fines habitacionales. Sin embargo, algunas de sus características arquitectónicas resultaron fácilmente adaptables para el uso como vivienda colectiva a finales del siglo XIX. Es por este origen tipológico tan variado que no podemos hablar de características precisas en cuanto a sus elementos arquitectónicos, aunque, como en el caso de los corrales de vecino españoles, todas las vecindades cuentan con un patio. En general, podemos clasificar tres tipos de vecindades por su origen: las que fueron conventos o seminarios, las que fueron

caballerizas o cuarteles, o las que fueron grandes casas o palacios.

Las primeras son abundantes, pues este tipo de edificios estaba muy presente en toda la ciudad, porque, como se ha mencionado, las ordenes religiosas realizaron una profunda labor de evangelización, y en todos los barrios existían conventos. Si bien hoy en día las características arquitectónicas conventuales en este tipo de vecindades están completamente ausentes -debido a la apropiación gradual y desordenada del espacio- esta misma arquitectura permitió que la transformación en vecindad fuera fácil. Los conventos cuentan ya con cuartos modulados que usualmente se articulan alrededor de un patio, en uno o dos niveles, por lo que con mínimas intervenciones estos edificios se transformaron en vecindades. Un notable ejemplo de este tipo de vecindades es el edificio que hoy alberga el Museo José Luis

Cuevas, que se construyó a finales del siglo XVI como el Convento de Santa Inés, donde iban las hijas de españoles pobres que no podían pagar su manutención. Posteriormente, con la desamortización de los bienes de la iglesia, fue ocupada como vecindad hasta los años 70, cuando, dado su notable deterioro y el virtual abandono en el que se encontraba, se decide transformarla en un museo.

El segundo tipo se distingue porque las proporciones de los patios son alargadas, siendo casi siempre las que cuentan con los patios más reducidos. Estas vecindades, en contraposición a las demás, pueden tener una sola crujía de cuartos en uno de sus lados y un simple muro en el otro lado cerrando el patio. Es decir, las habitaciones no rodean el patio en su perímetro, pues estas vecindades suelen ser lineales. En muchos de los casos son también las que se encuentran en peores condiciones, pues los materiales con los cuales se construyen separos para caballos son de peor calidad que los usados para arquitecturas residenciales. Por este mismo motivo los cuartos suelen ser más estrechos. Como en casi todas las vecindades, cuando se realiza el cambio de uso, se construye una fachada con una sola crujía que cuenta con cuartos más decorosos y locales comerciales hacia la vía pública. En muchas oca-

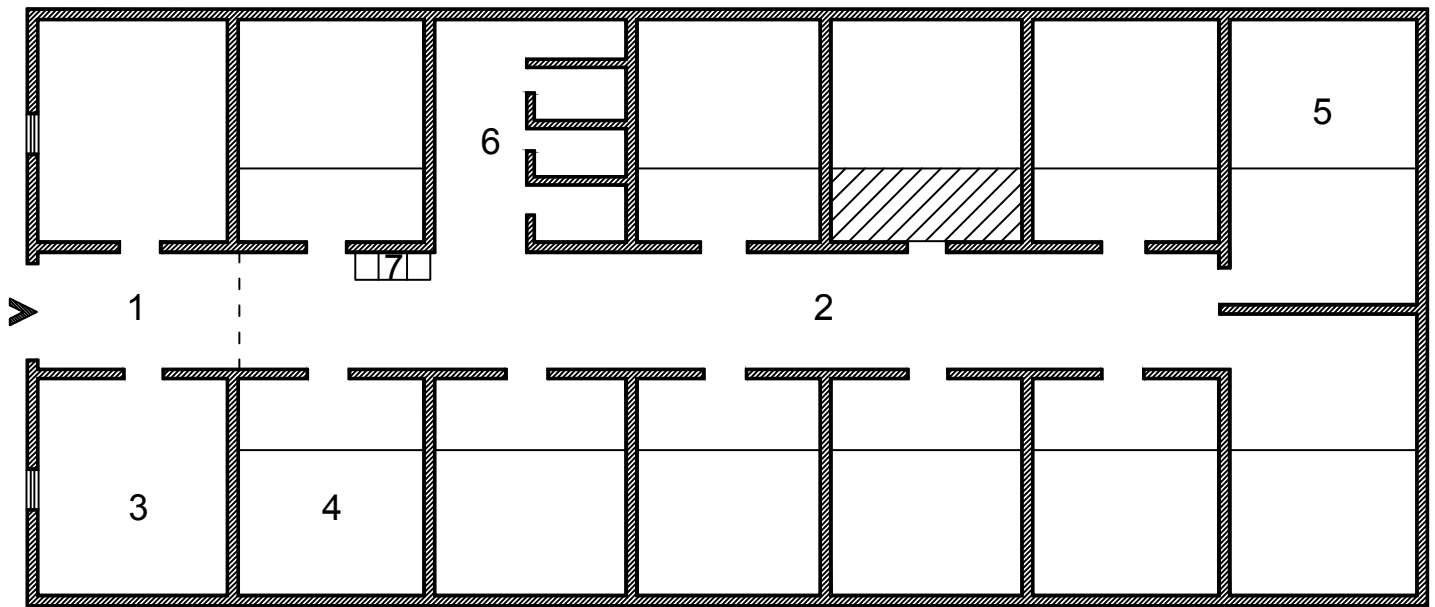
siones, fastuosas fachadas escondían ruinosos mundos al interior, ocultando la miseria y el hacinamiento. Sin embargo, algunas de estas vecindades son de las más grandes y con mayores posibilidades para ser intervenidas, como es el caso de la que se encuentra en la calle de Peralvillo 15, sobre la cual se hablará a profundidad más adelante, pues constituye el caso de estudio práctico de este texto. Los habitantes de esta vecindad relatan que en un origen en esta ubicación se hallaban las caballerizas de Hernán Cortés en camino a Tlatelolco, y posteriormente fue también usada como convento, por lo que aseguran es una de las vecindades más antiguas del barrio, aunque la evidencia presente en planos de distintas épocas revisados para este estudio no confirma nada de lo anterior, un problema frecuente de la historia oral.

Finalmente, el tercer tipo, que lo constituyen las

vecindades que fueron grandes casas, o incluso varias casas unidas que se han ido ocupando, es uno de los más abundantes. Las configuraciones de estas vecindades son muy variadas, tanto como lo fuera el estilo arquitectónico del inmueble ocupado. Sin embargo, en casi todas, los cuartos son perimetrales al patio, que queda en el centro.

En la planta presentada se muestra la planta típica de una vecindad, que podría tener como origen una caballeriza, por las proporciones de su patio, aunque en realidad es solamente un ejemplo genérico para analizar el funcionamiento de esta tipología. Como se observa, las habitaciones tienen solamente lo fundamental y son de una sola pieza, dejando la gran mayoría de los servicios en las zonas públicas y siendo éstos de uso común. A pesar de lo anterior, en muchos casos se aprovechan las holgadas alturas de los edificios de antaño y se coloca

un tapanco, que permite la división de la vivienda en dos habitaciones, otorgando algo de privacidad entre padres e hijos. Una de las características más conocidas de las vecindades son los lavaderos comunes, centro de las habladerías de la vecindad y por donde circulaban todos los rumores. Los baños también suelen ser públicos, así como en algunas ocasiones las cocinas, aunque estas últimas no requieren de infraestructura pues se resuelven con un brasero y un comal. Si bien, algunas piezas son más grandes que otras, el uso del patio se vuelve necesario, y ello fuerza la convivencia vecinal.

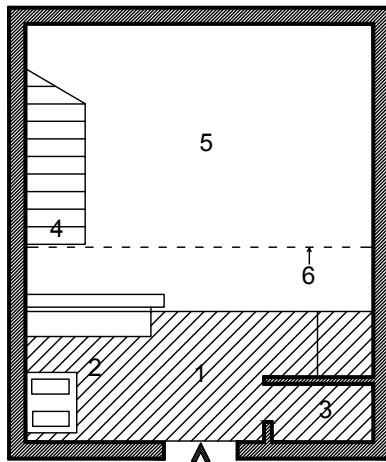


- 1 Zaguán
- 2 Patio
- 3 Viviendas principales de mayor altura
- 4 Cuartos típicos
- 5 Baños comunes
- 7 Lavaderos comunes

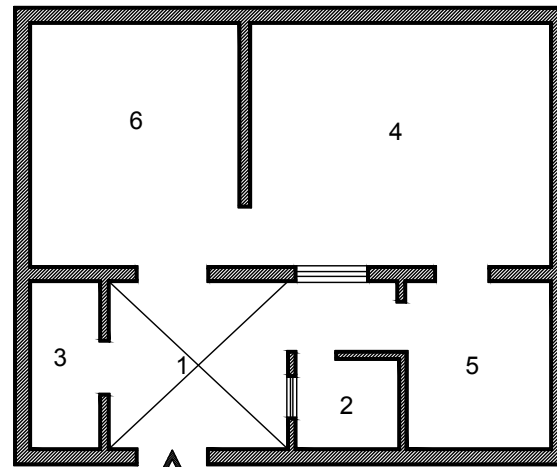
^ IMG\_44

Planta típica de una vecindad, dibujo propio, basado en el libro de Hernández. Aquí vemos todos los elementos mencionados hasta ahora en un esquema arquetípico de la 'vecindad ideal'.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_41-43



- 1 Azotehuela
- 2 Cocina
- 3 Baño
- 4 Escalera
- 5 Sala / comedor
- 6 Dormitorio (en tapanco)



- 1 Azotehuela
- 2 Cocina
- 3 Baño
- 4 Sala
- 5 Comedor
- 6 Dormitorio

Dependiendo del origen del edificio y de la cantidad de gente que las habita, las vecindades pueden ser más o menos dignas en cuanto a la calidad de vida. En las siguientes imágenes se ven con más detalle dos esquemas típicos de cuarto de vecindad, uno de una humilde y otro de una decorosa, si bien ambos son pequeños, los segundos se podrían considerar casi como un pequeño apartamento. Este tipo de cuartos están más presentes

en un tipo de vecindad del que no se ha hablado aún: la vecindad de nueva planta.

Durante la era moderna, y sobre todo a partir del mandato de Lázaro Cárdenas, como ya se habló en el primer capítulo, comenzó en México una política de vivienda obrera que llevó a muchos arquitectos a dedicarse a ello, siendo el caso más notable el de Mario Pani. Sin embargo, muchos arquitectos

exploraron el tema de la vecindad como una manera de hacer vivienda de bajo costo adaptando un modo de vida con el cual la gente ya estaba familiarizado. De este modo, surgen muchas vecindades nuevas a mediados del siglo XX que tratan de combinar una vivienda digna con la calurosa vida vecinal de la vecindad. Posteriormente, con el Programa de Rehabilitación Habitacional Popular, muchas de las viviendas construidas fueron

vecindades modernas o híbridos entre unidades habitacionales de densidad media y vecindades, con algunos ejemplos de gran calidad, logrados por una buena y cercana labor de los colectivos de arquitectos con los sociales.

## &lt; IMG\_45

Plantas de dos habitaciones típicas de una vecindad. En la superior vemos una más modesta, sin separación de espacios. Sin embargo, se aprovecha la altura generosa que suele haber en estos edificios (derivada de usos anteriores) para colocar un tapanco en donde se ubica el dormitorio.

En la planta inferior vemos la planta de una vivienda mucho más decorosa, en donde apreciamos la división de espacios, así como la incorporación de servicios sanitarios y cocina propia, un verdadero lujo en este tipo de edificaciones. Este esquema suele estar presente en las viviendas que se ubican al frente de calle o al fondo, como se observa en la IMG\_37. Dibujo propio basado en el libro de Vicente Martín H.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_41-43



## &lt; IMG\_46 | ^ IMG\_47

Dos vecindades en el centro histórico. En la imagen de la izquierda se aprecia un tipo de escalera muy utilizado en esta tipología, ya que con una sola escalera se puede dar acceso a los dos pasillos superiores.

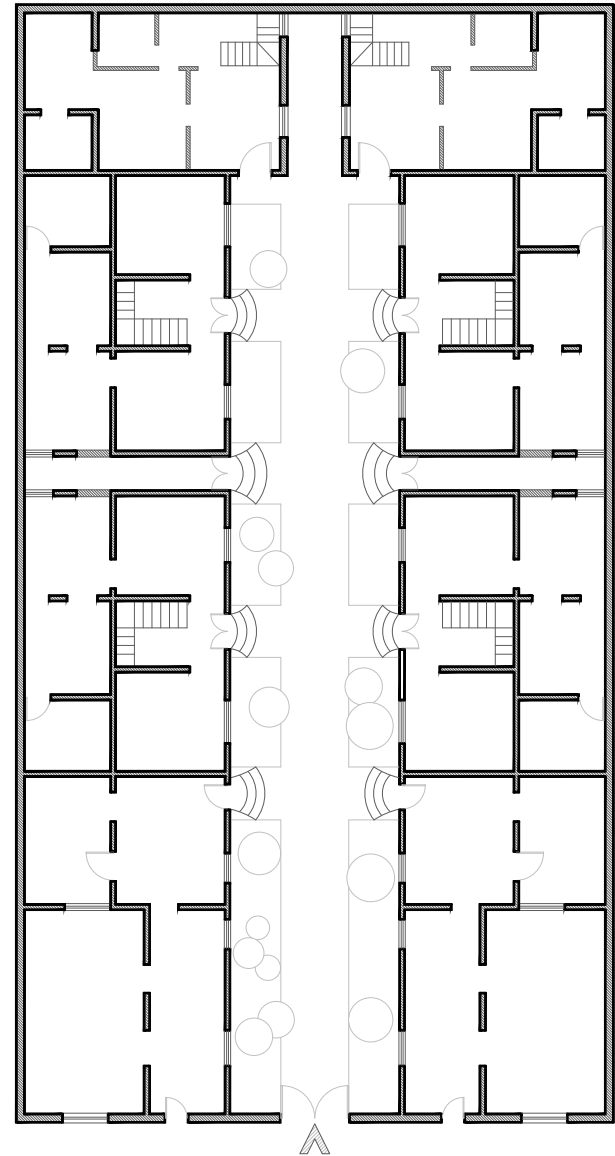
En la imagen superior, tomada del libro de V. Martín Hernández, se ve la fachada de una vecindad con una fastuosa fachada de cantería.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_44



Las privadas son el primer modelo de multifamiliar que llega a México. Como ya se había hablado, en Gran Bretaña existía ya desde hacía tiempo el concepto de vivienda digna para los obreros y las clases medias, los pequeños burgueses. Las privadas son entonces, las primeras viviendas construidas ex profeso para albergar a grupos de familias con condiciones decorosas. Como las vecindades, estas viviendas se articulaban al rededor de un patio, aunque por la altura de los edificios, en algunas de ellas la función de este patio pasa a ser meramente sanitaria y de circulación. Lo anterior también ocurre dado que cada uno de los apartamentos cuenta con baño, cocina, salón y uno o más dormitorios, dejando atrás la necesidad de utilizar servicios comunes. Las privadas llevan este nombre porque usualmente su planta es en herradura, dejando precisamente este patio en medio que funge como una calle privada,

lo suficientemente ancha como para que pase un coche de la época (principios del S.XX). Esto nos indica también la condición aspiracional de las privadas, pues el coche fue, de cierta manera, el elemento emancipador del pequeño burgués a principios y mediados del siglo XX. Por otro lado, las privadas son los ancestros directos de los grandes multifamiliares que se construirían más adelante, como el Centro Urbano Presidente Alemán. Estas privadas aparecen en las nuevas colonias de inicios del siglo XX, a donde se habían mudado previamente los más acaudalados para construir sus mansiones. En efecto, existen algunas de estas privadas que son de gran lujo, como el Edificio Balmori, en la calle de Orizaba y Álvaro Obregón, en la Colonia Roma, y otras más discretas en términos de ornamentación como la Privada el Buen Tono, en la Colonia Juárez.





#### ^ IMG\_48 | IMG\_49

El conjunto de Edificios Condesa es el primer grupo de multifamiliares en América Latina. Fue comisionado por el empresario inglés George W. Cook al arquitecto británico Tomas Gore.

Privada "El Buen Tono", construida por el Ing. Miguel Ángel de Quevedo en la colonia Juárez de la Ciudad de México. Estas viviendas, al igual que los Edificios Condesa, fueron construidas para obreros, pero en este caso de una fábrica de tabaco.

FUENTES: <http://www.paredro.com/un-espacio-de-arquitectura-que-se-renueva-en-la-condesa/>  
"Vivienda y tabaco" de Francisco Pardo en <http://www.arquine.com/vivienda-y-tabaco/>

#### < IMG\_50

Planta baja de una privada de rentas altas en la Colonia Roma. Dibujo del autor, basado en un plano encontrado en el libro de Vicente Martín H.

FUENTE: *Ibidem* IMG\_41-43

En la planta que se presenta se aprecia la planta típica de una privada de renta media, en este caso un edificio ubicado en la Colonia Roma. Como se adelantó, la planta es en herradura, dejando el espacio al centro, que sin embargo, por el diseño de los jardines y las escaleras que dan acceso a cada vivienda denota su condición de espacio de tránsito más que de estar, mientras que al interior de las viviendas se observa como cada una tiene los espacios necesarios para una vivienda completa, y en algunos casos, hasta dos niveles por apartamento.

Finalmente, se presentan dos ejemplos notables de privadas, los Edificios Condesa, considerado el primer multifamiliar de América Latina, y construido por un arquitecto inglés para los trabajadores ingleses que venían a construir el ferrocarril, símbolo de la naciente industrialización mexicana.

Por otro lado, la privada El Buen Tono, llamada así por ser construida para los obreros de la fábrica de tabacos que llevaba el mismo nombre.



Como ya se ha dicho, el estado actual de muchas vecindades está cerca de la ruina. Las condiciones de hacinamiento, de deterioro de los edificios, así como el abandono por parte de las autoridades ha causado graves daños en muchos de estos edificios que como se hizo hincapié, pueden ser de gran interés patrimonial tanto arquitectónica como socialmente. Si bien en el pasado se han realizado programas de rescate de estas tipologías en nuestra ciudad, hoy nos enfrentamos a un panorama donde no solo hay pocas propuestas si no que parece complicado que se puedan implementar soluciones, dados los diversos factores económicos, políticos y sociales de nuestro panorama actual.

Sin embargo, existen excelentes ejemplos de rescate a este tipo de edificios desde el punto de vista arquitectónico. En el apartado anterior se dieron ejemplos de gestión de

estrategias para la intervención sobre tipologías de vivienda colectiva tradicional en los centros históricos, pero ahora es importante revisar proyectos arquitectónicos específicos que han propuesto soluciones innovadoras y eficientes para el rescate de casas de vecinos y demás tipos similares en distintas partes del mundo.

Se han seleccionado tres proyectos de distintas escalas y en distintos sitios. Así como en la sección anterior, se buscó que hubiese una diversidad de estrategias y de enfoques con respecto a las soluciones, para así brindar un panorama amplio que pueda servir de marco de referencia para el proyecto arquitectónico a proponer.



^ IMG\_51

Vecindad en la calle de Emiliano Zapata, en el primer cuadro del centro histórico de la CDMX. Fotografía de José Antonio Rojas Loa para el proyecto Zona Central Ciudad de México (ZCCM), un mapa interactivo que constata las transformaciones de esta zona desde el primer tercio del siglo XX hasta la actualidad.

FUENTE: <http://www.eluniversaldf.mx/cuauhtemoc/nota29898.html>

IMG\_52 >

Montaje realizado por Clara Cuéllar Álvarez. Ubicación de Rompemoldes en la trama urbana del centro de Sevilla.

FUENTE: <https://atfpa3y4.wordpress.com/2016/05/17/rompemoldes-sevilla-2012-javier-ochoa-casteleiro-y-rocio-guerrero-duran-investigacion-por-clara-cuellar-alvarez/>

El Rompemoldes es un edificio que combina una gran cantidad de obra nueva con una buena parte de conservación del patrimonio construido. Se sitúa al interior de una manzana en el centro histórico de la Ciudad de Sevilla y cuenta con dos accesos hacia la calle, en los cuales se respetaron las fachadas de los edificios existentes con mínimas adecuaciones, así como sus dos primeras crujas, garantizando la con-

tinuidad del paisaje urbano. Al interior se encuentra un bloque en "U" de tres niveles que genera un gran patio de proporción rectangular, común a todos los vecinos. Las plantas superiores están conectadas con una serie de pasillos y pasarelas que se vuelcan hacia el patio central.

Como se aprecia en la IMG\_52, por su ubicación al centro de la manzana, el patio se vuelve un elemento fundamental del edificio,

al ser no sólo el espacio de reunión y convivencia, si no que proporciona luz y aire a todas las viviendas.

Este edificio fue promovido por EMVISESA (Empresa Municipal de Vivienda, Suelo y Equipamiento de Sevilla) y proyectado por los arquitectos Javier Ochoa Casteleiro y Rocío Guerrero Durán. El principal objetivo de Rompemoldes es generar un espacio de creación mediante viviendas-taller que permitan

a los artesanos tener un espacio para trabajar, vivir y exponer y vender sus productos. De este modo, el resultado son 25 viviendas organizadas en tres niveles, con el taller y zona común en la planta baja y la zona residencial en las plantas superiores. A pesar de que las casas están conectadas al interior, también cuentan con accesos directos a las viviendas desde los pasillos elevados.



En cuanto a sus materiales, predomina la sobriedad y la economía, aunque las cualidades de cada material son aprovechadas para diferenciar entre los espacios y su función. En la planta baja, los talleres están recubiertos con una chapa de zinc de color gris oscuro y cuentan con grandes puertas que se abren hacia arriba, como un garaje. Esto marca claramente su vocación más pública y además protege del mayor maltrato al que siempre se somete a los bajos, además de proporcionar una apariencia industrial que lo conecta con las actividades productivas que ahí se realizan. El piso se compone por resistentes baldosas, similares a las que recubren las calles del centro de la ciudad.

En las plantas superiores el edificio está recubierto con un aplanado pintado de blanco. Los pasillos y pasarelas son de concreto aparente y los pasamanos son de vidrio, restándoles masa.

A mi parecer hay varios aspectos destacables del proyecto. En primer lugar, la decisión de conservar la imagen urbana nos habla de un proyecto respetuoso de su contexto y consciente de su papel en el 'coro' de la ciudad. En segundo lugar, el edificio busca la diversificación de usos en el casco histórico, proponiendo una innovadora manera de asociar vivienda y trabajo, que también logra tejer con éxito lo público y lo privado. En tercer lugar, el proyecto consigue un nivel de apego y apropiación muy sano por parte de los usuarios, quienes auto gestionan (con participación también de EMVISESA) el edificio y las actividades que en él se realizan. Esta cohesión ha ocasionado también proyectos de colaboración entre los distintos artesanos que alquilan el espacio, así como la organización de eventos que difunden el trabajo que ahí se hace.

Finalmente, por decisión de sus moradores, el espacio está abierto a cualquiera que quiera visitarlo, creando un inusitado pasaje comercial que integra el edificio a la ciudad y genera un espacio público seguro y de buen tamaño.

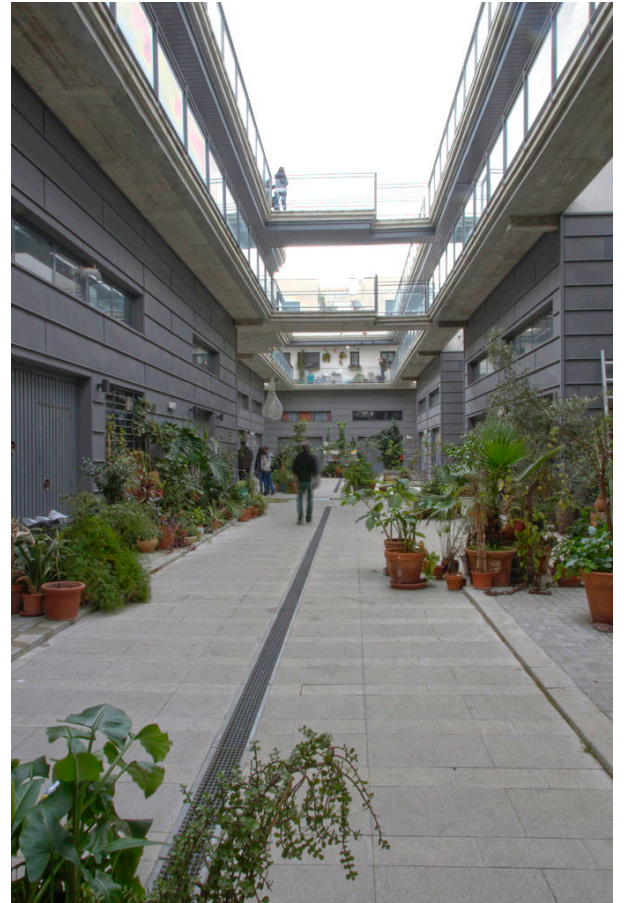
IMG\_52 | IMG\_53 >

Dos aspectos de la zona común que constituye el patio. Los inquilinos han llenado el sitio de macetas, haciendo un guiño a la decoración tradicional de un patio andaluz.

FUENTE:

(izq.) <https://sevillasecreta.co/rompemoldes-la-calle-de-los-artesanos-secreta-de-sevilla/>

(der.) <https://hiveminer.com/Tags/rompemoldes%2Csevilla>



El edificio de la Población Obrera Unión es considerado el primer edificio de vivienda social para obreros en Chile. Ubicado en Valparaíso, el inmueble fue construido en 1870 gracias a la gestión de la Autoridad Eclesiástica de esta ciudad ante la tugurización de los cerros que alojaban a los trabajadores del puerto y de las industrias cercanas. La edificación fue pionera al hacer un primer esfuerzo consciente de dar vivienda a las clases desfavorecidas, así como de dotarlas de servicios de higiene.

El edificio ocupa media cuadra y es de planta

cuadrada con un gran patio al centro, que como en todas las vecindades, es el articulador de la vida social de los vecinos. Desde su concepción contó con núcleos de baños públicos, algo no visto en aquella época.

Al cabo de los años, el edificio llegó a deteriorarse de gran manera junto con su barrio, que volvió a ser un sitio asociado al crimen y a la pobreza. Los espacios comunes fueron ocupados parcialmente por la expansión irregular de algunas viviendas, las humedades dañaron severamente

grandes porciones del edificio y poco a poco fue perdiendo su imagen original. Esto, sumado a la alta morosidad en los pagos de los servicios, generó un ambiente de abandono y el edificio era conocido por albergar acciones delictivas.

La regeneración comienza en 1989, cuando se crea el Taller de Acción Comunitaria (TAC), que empieza a dar cursos y talleres a la población residente del barrio, especialmente a niños, a quienes se les fomentan valores de organización, autogestión y respeto y cariño por el propio

barrio. Al cabo del tiempo, estos niños, convertidos en jóvenes, fomentarán las acciones positivas que culminarán en la intervención arquitectónica mayor de la Población Obrera Unión.

Para 1998, después de haber gestionado exitosamente la reconexión al abastecimiento de agua, la mejora de los elementos estructurales del edificio, y la tenencia habitacional de todos los residentes, los jóvenes egresados del TAC que administraban el edificio logran negociar la intervención total del mismo.





&lt; IMG\_54

Estado del inmueble antes de la intervención en donde se muestra el estado de ruina en el que se encontraba, poniendo en riesgo a sus habitantes.

FUENTE: BordeUrbano (<http://www.bordeurbano.cl/produccion/poblacion-obrera-de-la-union/>)



^ IMG\_55-57

El proceso de intervención arquitectónica partió de la participación de sus habitantes a través de talleres impartidos en el patio del edificio. El resultado consolida la estructura, provee de instalaciones sanitarias y crea nuevos espacios comunes, como la sala de estudio que se presenta en la imagen superior

FUENTE: *Íbidem* IMG\_54



Para tal efecto se contó con un subsidio por parte del gobierno, así como de apoyo de la Junta de Andalucía, tanto en el aspecto técnico como en la misma intervención arquitectónica, además de la conducción de la Organización Población Obrera, que implantó talleres de participación en el edificio para dar voz en el proyecto final a los residentes.

El proyecto de rehabilitación consiste en una reestructuración parcial del edificio, la dignificación y reconfiguración de las viviendas para aprovechar el espacio de la mejor manera posible, la implementación de instalaciones hidráulico-sanitarias, el remozamiento de todas las fachadas, así como cerramientos de calidad en ventanas y puertas. Además, se pintaron las fachadas interiores y se resanaron aquellas exteriores, en donde los habitantes del edificio pintaron un mural a lo largo del zócalo. El resultado es un edificio que ha

impactado positivamente en su entorno, sirviendo de ejemplo para los demás conventillos del cerro.

En las imágenes presentadas se pueden apreciar aspectos de la intervención, de las jornadas de participación y del resultado final. El resultado de la intervención demuestra que los arquitectos supieron interpretar perfectamente las limitaciones que se tenían y aprovechar al máximo los recursos para aquello que era verdaderamente importante, logrando un edificio que respeta su esencia, con aportaciones contemporáneas discretas pero eficientes.

Raúl Araya Bugueño y María José Castillo, los arquitectos encargados del proyecto, forman parte de Borde Urbano, un despacho de arquitectura que se define como “un equipo que trabaja desde la escucha y la observación arquitectónica y social, que se abre a la multiplicidad de la imaginación de todos y

cada uno para proyectar el porvenir.” La gran mayoría de sus proyectos destacan por la implementación de herramientas de producción social de los espacios que diseñan.



### ^ IMG\_58

Sección general del proyecto. En ésta se aprecia perfectamente la proporción del patio, así como el énfasis que pretendían hacer los arquitectos en los espacios comunes.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_54



Este edificio se sitúa donde se encontraba el Convento de Franciscanos Menores, del cual solamente permanece la iglesia de San Francisco. Sobre la traza del convento, en 1913 se decide construir una serie de viviendas destinadas a alojar a los trabajadores de las industrias de la sal y las conservas que habitaban la zona.

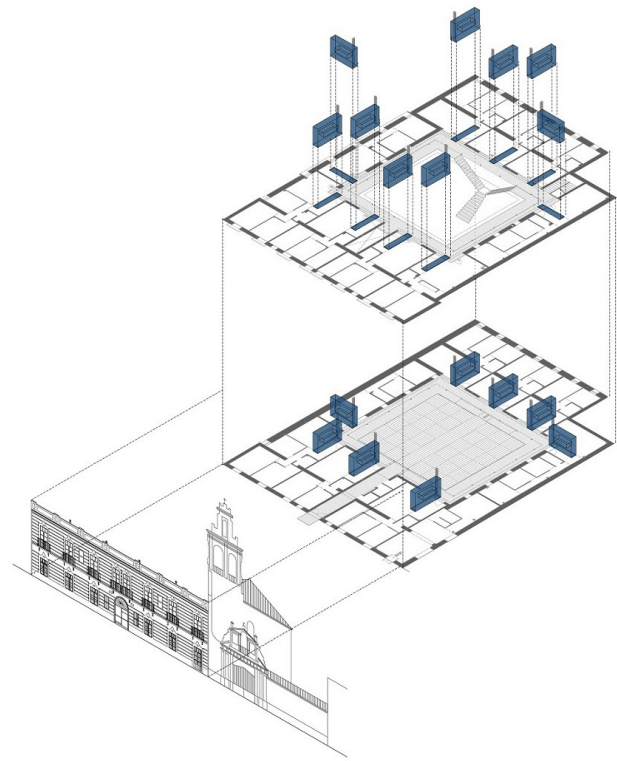
La palabra Brasil es la manera local de llamar a las casas de vecindad en aquella zona. Como todos los edificios de estas tipologías, se articula en torno a un patio central, que dado su origen conventual guarda una proporción cuadrada.

El proyecto de intervención, que supuso una inversión de 1.4 millones de euros, fue llevado a cabo por los jóvenes arquitectos María González y Juanjo López de la Cruz, quienes conforman el estudio de arquitectura Sol89. Esta intervención contó

con el apoyo del Ayuntamiento, a través de la consejera de Obras Públicas y Transportes. Para tal efecto, el gobierno dotó de protección urbanística al inmueble para después adquirirlo. Así, todas las nuevas viviendas serían alquiladas a los residentes originales del edificio a través de los programas de vivienda del Estado.

La rehabilitación pretendía recuperar el espacio común del patio, que se repavimentó y reniveló para desahogar el agua pluvial. También quería dar vida y mayor comodidad a los pasillos, que son perimetrales al patio y se vuelcan hacia el mismo, para esto, se hicieron más grandes y se reestructuraron, buscando también un ritmo estructural que matizara el pasaje de las zonas públicas a las privadas. Así mismo, los arquitectos proponen muebles multifunción que articulan todas las viviendas, concentrando las cocinas, el mueble del salón y los núcleos de in-

stalaciones. Estos mismos muebles generan un doble acceso a cada vivienda que pretende hacer de los pasillos una extensión de los salones de cada apartamento, aprovechando la ya estrecha relación de los inquilinos.





< IMG\_59

Isométrico general del proyecto en donde se muestran los muebles que ordenan el espacio interior del edificio y que contienen las instalaciones.

FUENTE :<http://sol89.sol89.com/2010/10/rehabilitacion-del-brasil-de-los-perez.html>

^ IMG\_60-64

Imágenes del estado inicial previo a la intervención (izq.) y del resultado final.

FUENTE: *Íbidem* IMG\_59



## **4. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

### **4.1 PROGRAMA PILOTO: RESCATE Y REHABILITACIÓN DE VIVIENDA COLECTIVA TRADICIONAL MEDIANTE MECANISMOS DE PRODUCCIÓN SOCIAL - ESTRATEGIAS DE ACCESO AL SUELO URBANO.**

El barrio de Tepito se ubica al norte del Centro Histórico de la Ciudad de México; tan solo diez cuadras lo separan de la plaza principal de la ciudad y el punto cívico más significativo del país, el Zócalo.

Para comenzar este análisis, se hará una muy breve pero necesaria reseña histórica del barrio para posteriormente analizarlo en términos arquitectónicos y urbanos mediante el plano de divulgación proporcionado por el Programa de desarrollo urbano de la Delegación Cuauhtémoc.

Tepito es un barrio histórico no reconocido con esta nomenclatura de manera oficial. Para efectos administrativos, el barrio forma parte de la Colonia Morelos en la Delegación Cuauhtémoc y de la Colonia Morelos en la Delegación Venustiano Carranza. Si bien algunos puntos significativos del barrio se encuentran en la zona que corresponde a la Del-

egación V. Carranza, este análisis se centra en la jurisdicción de la Cuauhtémoc.

Es difícil hablar de la toponimia del barrio, existiendo diversas teorías, ninguna de ellas aceptada de manera oficial.

Igualmente complejo resulta hablar de la historia de Tepito sin entremezclar mitología y hechos no comprobados, ya que la mayor parte de los estudios hechos sobre el barrio contienen un alto porcentaje de fuentes orales.

Se sabe que el territorio que hoy ocupa Tepito formaba parte de Tlatelolco en la época prehispánica, ocupando aproximadamente 6 de los 19 calpullis que componían dicha ciudad.<sup>34</sup> Así mismo, estos 6 calpullis estaban separados del resto de la ciudad por la Calzada de Tepeyac, hecho que los dotaba de cierta autonomía frente a Tlatelolco y el gran mercado que ahí se establecía.

Esta calzada adquirió gran importancia durante la colonia, ya que se conformó como vía de acceso a la ciudad desde Veracruz y como conexión con el norte del país, motivo por el cual a lo largo de esta vía se establecieron una serie de aduanas que fomentarían la proliferación de negocios, tabernas y caballerizas.

En el caso de Tepito, en el tramo de la Calzada que pasaba por ahí, se estableció la aduana de Santa Ana o de Peralvillo, edificio que se conserva hasta la actualidad y que aloja el Museo Indígena.

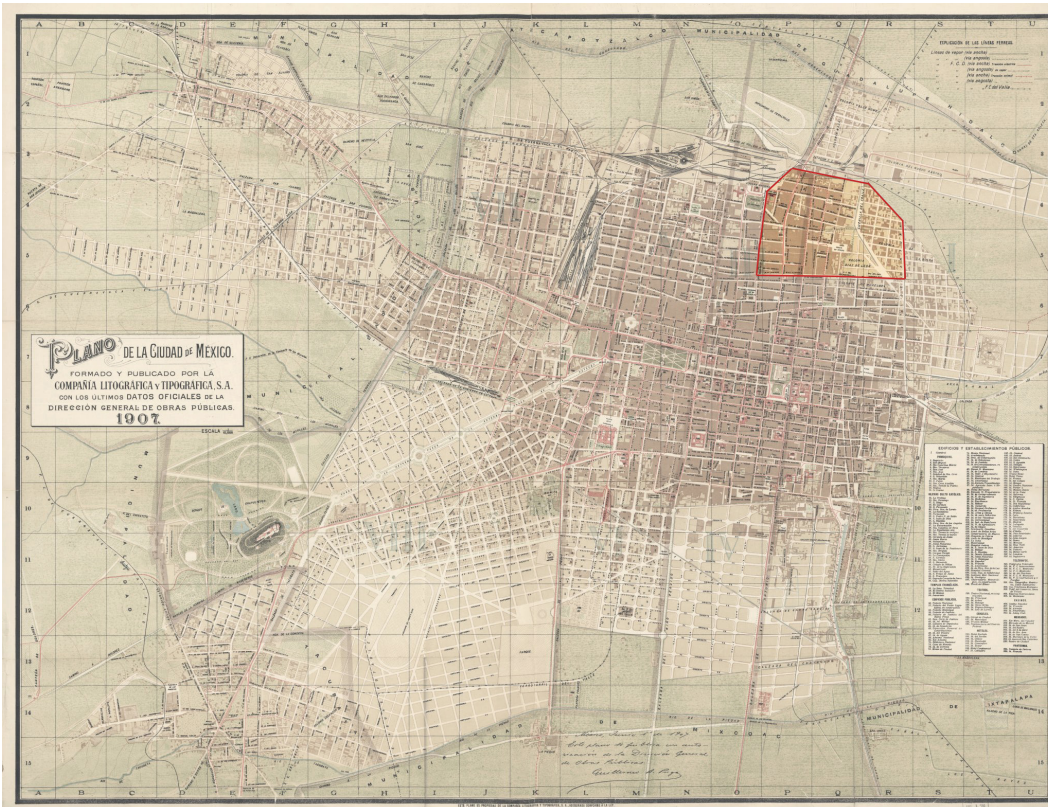
Si bien esta aduana fue de gran importancia, pues se dedicaba a tasar el pulque, y el comercio (especialmente el dedicado a la venta de esta bebida) floreció, Tepito no dejó de ser un caserío al norte de la ciudad hasta finales del S.XIX, con la ya citada explosión demográfica y el éxodo del campo a la ciudad.

En esta época, finalmente, Tepito se consolida como un sitio que acoge a los migrantes de diversas partes del país, muchos de ellos provenientes de la zona del bajío y dedicados a la peletería y zapatería, motivo por el cual el barrio se afianza como un sitio donde residen artesanos y gente dedicada a distintos oficios. Es en esta época también que las caballerizas, tabernas y casonas comienzan a ser ocupadas y divididas dando pie a las vecindades de las que tanto se ha hablado en este texto.

IMG\_65 >

Ubicación y extensión de Tepito a inicios del S.XX, trazado sobre el plano de 1907 anteriormente presentado.

Imagen de la Library of Congress intervenida digitalmente por el autor.



Es en este contexto de densificación y hacinamiento que Tepito se convierte en un tugurio y comienza a presentar los problemas que hasta hoy lo distinguen: violencia, presencia de actividades ilegales e informalidad en el comercio.

A pesar de lo anterior, o quizás gracias a ello, el barrio se establece como el gran centro de compra venta de las clases populares, recibiendo a miles de personas de toda la ciudad para abastecerse de productos de segunda mano, ropa, electrodomésticos,

refacciones automotrices, etc.

A principios del S.XX existía en Tepito un enorme mercado junto a la iglesia de San Francisco, el punto más importante del barrio. Este mercado se extendía a las calles aledañas y en muchas ocasiones los vend-

edores residían incluso al interior de los puestos, aumentando el grado de hacinamiento del barrio.

Por esta razón, durante la década de los 60, bajo el mandato de Ernesto P. Uru-churtu, se prohíbe toda la venta callejera y ambulante y se ordena la construcción de un gran número de mercados formales en toda la ciudad. Tan solo entre Tepito y la Lagunilla (el barrio colindante y junto con el cual forma un importante corredor comercial) se construyeron 6 mercados de gran tamaño, que sin embargo, al poco tiempo se vieron desbordados, volviendo a tener una gran cantidad de vendedores informales en las calles del barrio.

<sup>34</sup> Omastová, Kristýna. *Tepito y su transformación desde 1960 hasta el presente. Formas presentes de la cultura de la pobreza*. Tesis de maestría, Centro de estudios iberoamericanos, Universidad Carolina. Praga, 2017.

Hasta esta época, la calle de Peralvillo, la antigua calzada, era un punto de paso obligado al norte de la ciudad y conectaba zonas de gran significación cultural y religiosa, como el Zócalo y la Basílica de Guadalupe, además de la estación de trenes Guadalupe Hidalgo.

En 1960 se decidió ampliar el Paseo de la Reforma hacia el norte, haciendo innecesario el paso por el barrio. Este aislamiento se vio acrecentado por la construcción, en 1973, de los grandes ejes viales que hoy circunscriben al barrio en sus fronteras norte (Eje 2 norte), este (Eje 1 oriente) y sur (Eje 1 norte).

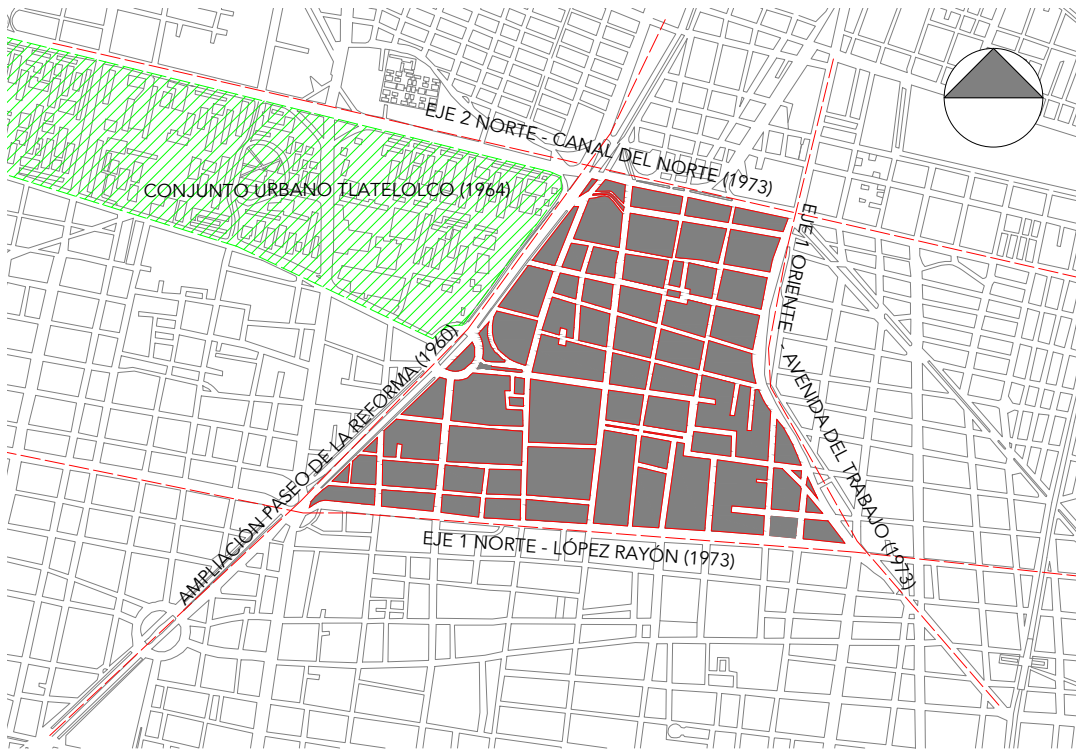
Si bien por su ubicación nodal el barrio siempre contó con una gran cantidad de comercio, es a partir de la década de 1970 que la terciarización comenzó a generar un gran problema y a desplazar progresivamente el uso residencial a otras zonas de la ciudad en pos de una vocación meramente comercial, hecho

especialmente alentado por la proliferación de la venta de artículos robados y piratería, así como de drogas y armas, motivo por el cual aparecieron mafias violentas que también han contribuido a la degradación del barrio.

Lo anterior fue en gran parte fomentado por el aislamiento al que se sometió al barrio por las obras viales antes descritas, acelerando un proceso de guetificación, que en conjunto con los mecanismos especulativos constituyen la raíz de muchos de los problemas sociales que hoy presenta Tepito.

Es de este modo como se llega, de manera muy resumida, a la actualidad. Tepito se ha forjado en el imaginario colectivo como un sitio tan fascinante como peligroso, cuna de un gran número de personajes de la cultura popular. Actores, cantantes y deportistas han nacido y crecido en sus calles y en sus vecindades.





En Tepito y la Lagunilla se puede conseguir de todo, baratijas, antigüedades, obras de arte, ropa, música y películas, animales exóticos, armas, drogas, y un sinfín de otros objetos, convirtiéndose en el “barrio bravo” por antonomasia de la ciudad.

Tepito es un lugar complejo y es muy difícil hablar de este sin caer en estereotipos o en folclorizaciones. Es por ello que este análisis pretende tomar distancia de los estudios antropológicos hechos aquí con anterioridad (especialmente Oscar Lewis y posteriores) y abocarse a la interpretación del sitio desde un enfoque urbanístico neutral. Sin embargo, era necesario enmarcar un contexto histórico para ayudar al lector a comprender a este barrio desde una perspectiva integral.

< IMG\_66 | IMG\_67

Dos fotografías del gran mercado de la plaza contigua a la iglesia de San Francisco de Asís en Tepito. Este mercado se extendía por una buena parte del barrio, tal como ocurre hoy con los miles de puestos que abarrotan las calles de Tepito. En el sitio donde se encontraba el mercado, hoy está uno de los puntos más significativos del barrio: el Deportivo Fray Bartolomé de las Casas, popularmente conocido como “El Maracaná”, que cuenta con una cancha de fútbol de aproximadamente 100x50 m, muy cercana a un campo profesional.

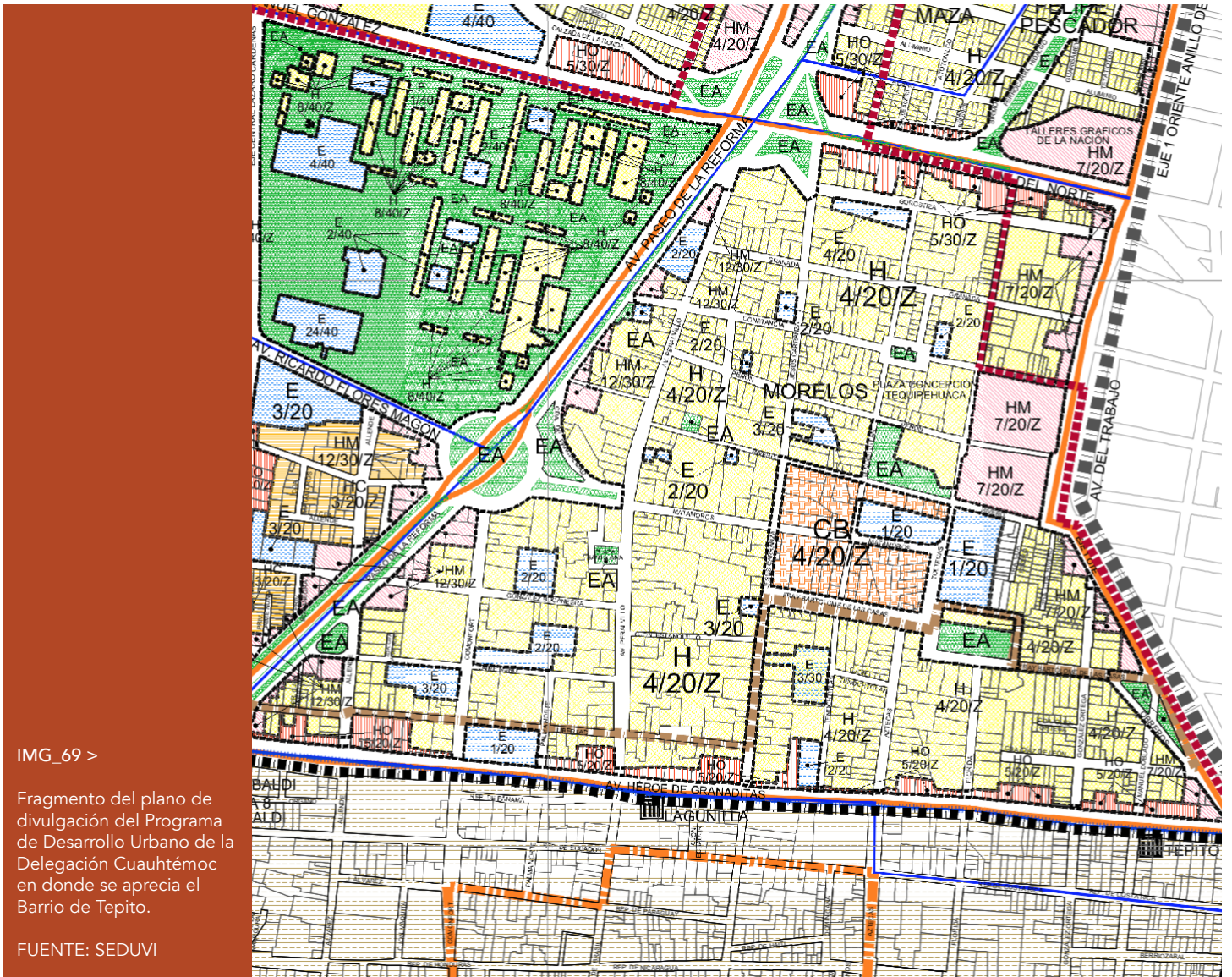
FUENTE: <https://mxcity.mx/2016/11/evolucion-del-comercio-en-tepito/>

^ IMG\_68

El polígono urbano que circunscribe a Tepito, en la parte correspondiente a la Delegación Cuauhtémoc. Las grandes avenidas y la construcción del Conjunto Urbano Tlatelolco acotaron la extensión del barrio y lo aislaron de la ciudad.

FUENTE: Plano catastral de la Ciudad de México





IMG\_69 >

Fragmento del plano de divulgación del Programa de Desarrollo Urbano de la Delegación Cuauhtémoc en donde se aprecia el Barrio de Tepito.

FUENTE: SEDUVI



El plano aquí presentado nos brinda una gran cantidad de información de suma importancia para poder actuar en el Barrio y proponer un Plan Parcial de Desarrollo.

En primera instancia, apreciamos dos importantes ejes norte-sur que atraviesan el barrio: Jesús Carranza y Peralvillo. Estos constituyen los ejes comerciales principales del barrio. Así mismo, en el sentido oriente-poniente apreciamos la calle de Matamoros, otro importante eje dentro del barrio, que conecta Paseo de la Reforma al corazón del barrio, constituido por el deportivo Fray Bartolomé de las Casas (Maracaná), la iglesia de San Francisco de Asís (santo patrono del barrio) y los mercados 14, 23 y 36.

Otro aspecto que vale la pena notar son los perímetros de protección patrimonial. Como se puede apreciar, solamente una pequeña parte del barrio está dentro del perímetro

considerado Centro Histórico, aunque casi toda su extensión es considerada dentro de la zona patrimonial, que si bien cuenta con algún grado de protección, es menor que el de los perímetros "A" y "B" del casco histórico. Más adelante se profundizará sobre la importancia de la protección otorgada por los perímetros del centro.

Por otro lado, es necesario reparar en los usos de suelo que el programa prevé. Como se advierte en el plano, la mayoría del barrio está destinada al uso exclusivamente habitacional, mientras que solo los predios con frente a las grandes avenidas limítrofes cuentan con usos habitacionales mixtos o con oficinas, así como con un mayor número de niveles permitidos. Si bien esto tiene la intención de revertir la terciarización, en realidad ha fomentado la falta de inversión en comercios legales y por ende ha favorecido la informalidad.



Si bien es cierto que la informalidad y el ambulante vienen de hace tiempo y son ocasionados por distintos factores, sería necesario impulsar la diversificación del uso de suelo legal para recuperar los espacios públicos hoy ocupados por el tianguis.

Esto es relevante además, porque como se puede ver en el plano, Tepito cuenta con muy pocos espacios abiertos, y muchos de ellos están en malas condiciones

de mantenimiento o invadidos por el comercio.

Con respecto a lo anterior, en la imagen de satélite mostrada sobre estas líneas es posible ver el nivel de "invasión" del comercio informal en el barrio, asemejándose a una especie de Medina árabe. Esto plantea una encrucijada: si bien el comercio callejero en Tepito es y ha sido parte fundamental de su identidad, y el mercado al aire libre existe desde hace

mucho tiempo, es innegable que esto afecta a la seguridad de barrio, invade los espacios que deberían ser públicos, genera una gran cantidad de basura (IMG\_70 y 71), contaminación acústica y daña el patrimonio construido.

Por otro lado, según datos del INEGI, el comercio informal representa alrededor del 25% del producto interno bruto (PIB) y emplea a más de la mitad de la población económi-

#### ^ IMG\_70

Las principales calles comerciales de Tepito. Fotografía tomada de Google Maps intervenida digitalmente por el autor.

FUENTE: Google maps

#### IMG\_70 | IMG\_71 >

Dos escenas de las consecuencias de la informalidad desmedida y la apropiación de los espacios públicos en Tepito. Fotografías de Google Maps Street View intervenidas digitalmente por el autor.

FUENTE: Google maps



camente activa del país.<sup>35</sup> Esto quiere decir que más de la mitad de los mexicanos que trabajan no son contribuyentes, pues pertenecen al sector informal.

Lo anterior tiene varias implicaciones sobre las cuales vale la pena detenerse por un momento.

México está en el lugar 95 de 168 países en cuanto a percepción de corrupción, es decir, qué tanto afecta la corrupción en la creación de las políticas públicas y su efecto en la población. Esto lo posiciona como el peor calificado de los 35 países que componen la Organización para la Cooperación y el Desarrollo Económicos (OCDE).

Es natural que en un país con estas características, sus habitantes se muestren escépticos con respecto a la finalidad de pagar sus impuestos, además que la corrupción le cuesta al país una buena parte del presupuesto público.<sup>36</sup> Dadas estas estadísticas, nos encontramos ante una encrucijada: el comercio

informal, por un lado, mantiene activa la economía del país, pues hace que circule una enorme cantidad de dinero, pero por el otro lado, le causa una importante derrama a las contribuciones que conforman en gran parte el presupuesto público, del cual deberían emanar las obras de infraestructura pública.

Esto nos deriva en un círculo vicioso, pues es precisamente esta falta de inversión en infraestructura pública- parques, calles bien asfaltadas, aceras amplias, alumbrado público, etc.- lo que baja la valía de una zona y la convierte en un territorio de conflicto, todo ello sumado a los mecanismos especulativos descritos al inicio de este documento.

<sup>35</sup> INEGI. *Participación de la economía informal en el PIB Serie 2003-2016*. <http://www.inegi.org.mx/est/contenidos/proyectos/cn/informal/>

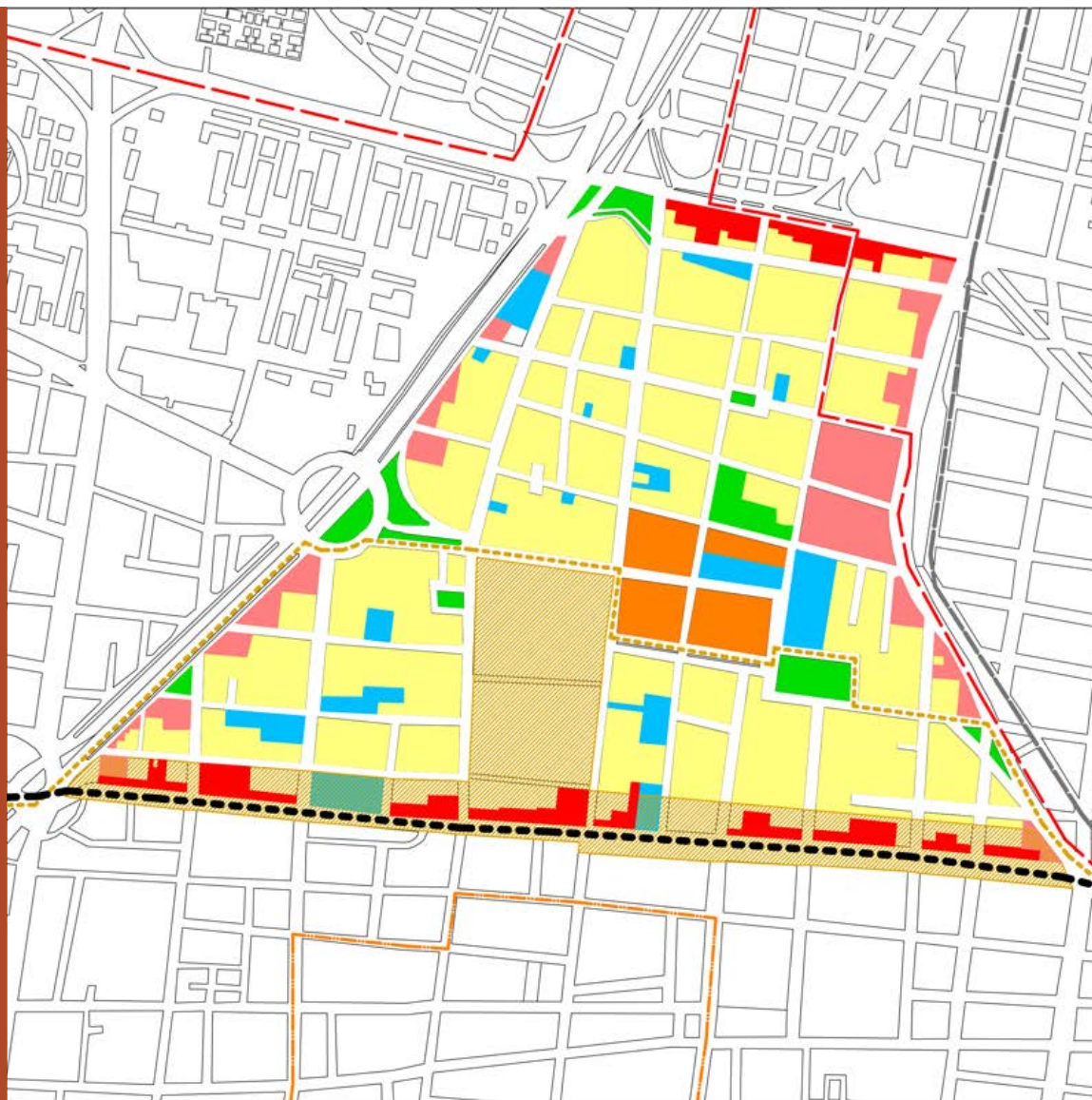
<sup>36</sup> <http://www.elfinanciero.com.mx/economia/el-coste-de-la-corrupcion-en-mexico-en-graficas>

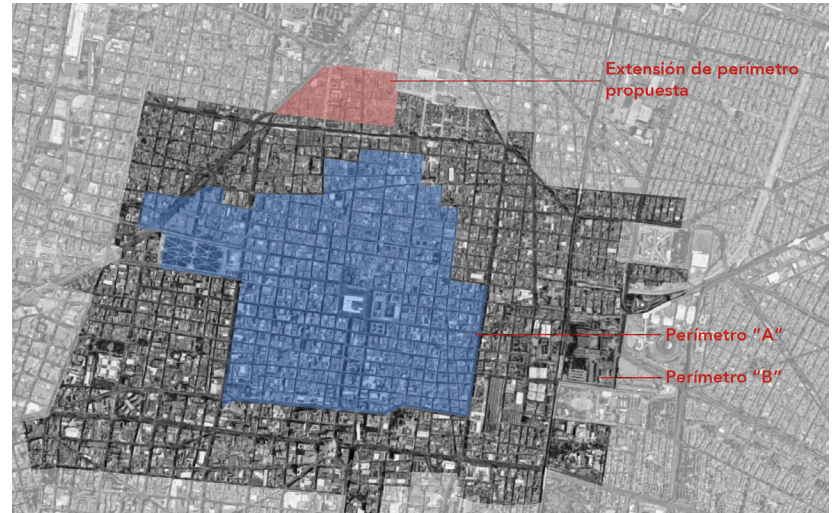
IMG\_72 >

Propuesta de modificación al PDDU de la Delegación Cuauhtémoc para la implementación de un Plan Parcial de Desarrollo que permita la puesta en marcha del Programa Piloto.

Plano elaborado por el autor utilizando la misma clave de colores que los planos del PDDU para facilitar su lectura.

A continuación se presentará información pormenorizada de la propuesta, así como los planos a detalle de la zona delimitada por el plan parcial propuesto.





#### ^ IMG\_73

De acuerdo con el Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), la institución que a nivel federal se encarga de proteger el patrimonio histórico, ambos perímetros ("A" y "B") poseen el mismo nivel de protección; ambos tienen la misma relevancia. Sin embargo, existen algunas variantes entre los dos perímetros, por ejemplo:

- Para determinar los límites del perímetro A, los investigadores del INAH se basaron en el área que ocupó la ciudad tanto en la época prehispánica como en la época colonial.
- Para determinar los límites del perímetro B, se consideró el área de expansión de la ciudad hasta finales del siglo XIX.
- El perímetro A cuenta con la mayor concentración de monumentos históricos.
- El perímetro B concentra una mayor cantidad de monumentos artísticos.

FUENTE: Autoridad del Centro Histórico (<https://www.autoridadcentrohistorico.cdmx.gob.mx/recorridos-por-el-centro-historico>)

La propuesta presentada consiste en un Programa Piloto que tiene dos ejes fundamentales: el reordenamiento urbano, a través de la modificación del Programa Delegacional de Desarrollo Urbano (PDDU) y la creación de herramientas de gestión eficaces utilizando las instituciones ya existentes del gobierno. De este modo, dentro de un marco legal ya establecido, se buscan alternativas para la producción social de la vivienda sin ejercer mayor presión al gasto social y un retorno de inversión que sea atractivo para inversiones privadas, que posteriormente garantice la plena propiedad del terreno a sus habitantes. Se explicarán en primera instancia los cambios al PDDU para posteriormente hablar de las estrategias de gestión.

Los cambios en el programa de desarrollo urbano se proponen mediante un plan parcial de desarrollo que se divide en tres puntos clave:

1. La ampliación del perímetro "B" del Centro Histórico. Se propone incluir a las manzanas comprendidas entre Eje 1 norte y Matamoros (norte-sur) y entre Jesús Carranza y Paseo de la Reforma (este-oeste). Los perímetros otorgan protección especial a los inmuebles que se encuentran dentro de los mismos. Esta extensión se justifica por la gran cantidad de edificios que podrían ser considerados monumentos artísticos y que se hallan en las manzanas que se plantea añadir al perímetro (Ver IMG\_72). Muchos de estos inmuebles se encuentran en riesgo y algunos han desaparecido por completo o perdido buena parte de sus elementos arquitectónicos patrimoniales (canterías, cenefas, ornamentaciones varias), aunque aún hay una buena cantidad de edificios que están en buenas condiciones o que podrían ser rehabilitados mediante proyectos arquitectónicos de intervención. De tal suerte que la protección especial por formar parte del perímetro "B" podría frenar en parte la voracidad especulativa y también poner en el mapa de los investigadores algunos edificios que son dignos de catalogación. Además, al formar parte de un conjunto histórico protegido, el estado tiene interés legítimo para poder expropiar los inmuebles, aunque se ahondará en los métodos de adquisición más adelante.

2. Reclasificación del suelo urbano en las manzanas comprendidas en el plan parcial. Todas las manzanas comprendidas en el plan parcial serán reclasificadas como habitacional mixto y conservarán las características de altura y área libre vigentes, de tal suerte que la nueva clasificación será HM 4/20/Z. Por otro lado, después de analizar predio por predio se estableció un criterio con respecto a su estado de conservación, su uso actual y su potencial, resaltando una serie de edificios con valores patrimoniales que podrán ser parte del programa piloto. Así mismo, se seleccionaron los terrenos sub utilizados como estacionamientos, tiraderos a cielo abierto o almacenes de chatarra que tendrán posibilidad de entrar al programa ya sea con con la construcción de nuevas unidades habitacionales o bien como equipamiento (por ejemplo, un estacionamiento de 4 plantas con comercio en planta baja). El objetivo de esto es fomentar la diversificación de servicios en la zona, pudiendo mezclar comercio, vivienda y oficinas junto con equipamiento necesario para el barrio.

3. Homogeneización de la imagen urbana y difusión de los bordes urbanos. Si bien es deseable que se mezclen diversos estilos y épocas arquitectónicas, es necesario establecer una serie de criterios de diseño con respecto a las paletas de colores, la publicidad y los letreros de los comercios. Esto también implica el respeto de los paramentos y alineamientos, así como establecer una norma en relación a la proporción de vanos en las fachadas. Por otro lado, se fomentará el remozamiento de fachadas y el rescate de elementos ornamentales de cantería como relieves y cenefas característicos de los edificios de finales del s.XIX y principios del XX. Así mismo, es necesario difuminar el borde que supone Eje 1 norte mediante un reordenamiento vial, la ampliación de las aceras, la creación de pasos peatonales seguros, la delimitación de carriles para bicicletas, etc.

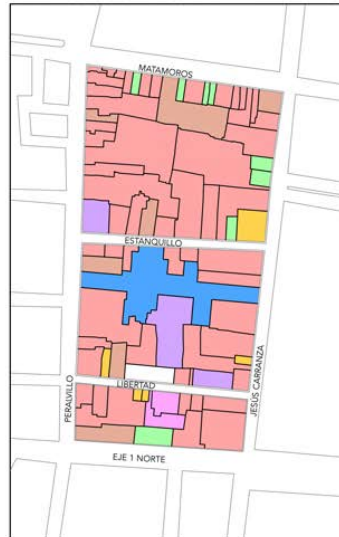


## TIPOLOGÍAS EDIFICATORIAS



- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD BUEN ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD MAL ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD PROGRAMA RHP BUEN ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD PROGRAMA RHP MAL ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL BUEN ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL MAL ESTADO
- INMUEBLE NO PATRIMONIAL BUEN ESTADO
- INMUEBLE NO PATRIMONIAL MAL ESTADO
- CASO DE ESTUDIO
- TERRENO VACÍO O SUBUTILIZADO

## PREDIOS OBJETOS DE INTERVENCIÓN



- HM 4/20/Z
- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD MAL ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL VECINDAD PROGRAMA RHP MAL ESTADO
- INMUEBLE PATRIMONIAL MAL ESTADO
- INMUEBLE NO PATRIMONIAL MAL ESTADO
- CASO DE ESTUDIO
- TERRENO VACÍO O SUBUTILIZADO

## PLAN PARCIAL DE DESARROLLO



- HM 4/20/Z
- REHABILITACIÓN DE INMUEBLES
- CASO DE ESTUDIO
- HM DE NUEVA PLANTA / EQUIPAMIENTOS

Una vez establecido el plan parcial, es necesario explicar los mecanismos bajo los cuales operará el Programa Piloto. Para ello, se hablará brevemente de las instancias gubernamentales que estarán a cargo de la implementación del mismo.

**Secretaría de  
Desarrollo Social de la  
Ciudad de México  
(Sedeso-CDMX)**

La Sedeso es una de las 20 secretarías de estado de la Ciudad de México. Como su nombre lo indica, se dedica a fomentar la equidad y el acceso de los estratos más necesitados a los programas sociales. Así mismo, se encarga de fomentar “la alimentación, promoción de la equidad, recreación, información social y servicios sociales comunitarios.” Cuenta con 16 programas que dan cobertura a las áreas antes mencionadas.

**Instituto de Vivienda de la  
Ciudad de México (INVI)**

El INVI se define de la siguiente manera: “Organismo Público Descentralizado de la Administración Pública del Distrito Federal, con personalidad jurídica y patrimonio propio. Fue creado para atender la necesidad de vivienda de la población residente en el Distrito Federal, principalmente la de bajos recursos económicos (vulnerable y en situación de riesgo), a través del otorgamiento de créditos de interés social para vivienda digna y sustentable. Su finalidad es contribuir a la realización del derecho humano básico que significa la vivienda.” El INVI tiene dos programas principales, el Programa de Mejoramiento de Vivienda y el Programa de Vivienda en Conjunto.

IMG\_77 >

Una vez establecidos los organismos que formarán parte del programa, se explicará la estrategia de gestión, constituida por 5 etapas, divididas en dos fases:

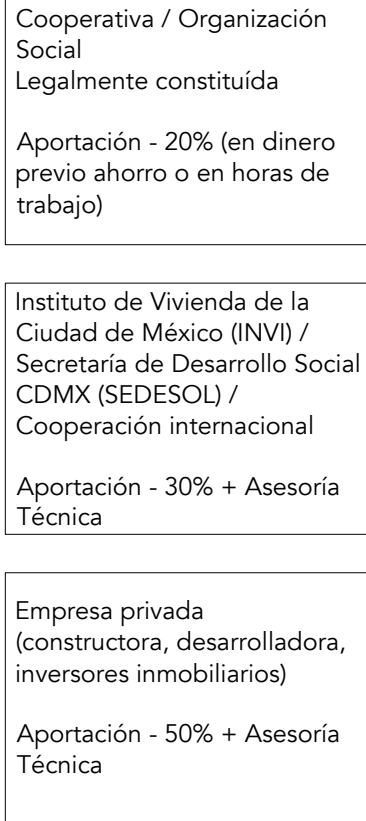
1. planeación y organización (10 meses)
2. consolidación (6 meses)

El siguiente esquema resume el funcionamiento de la estrategia.

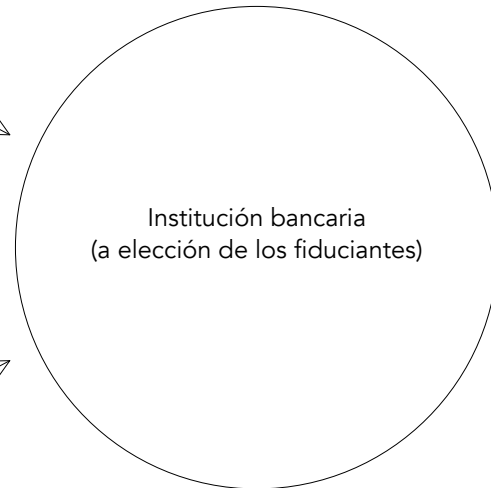
FASE 1	
1. TRABAJO EN EL BARRIO (6 meses)	
Sedeso - CDMX	a) Talleres de involucramiento en el barrio, difusión e invitación al programa, presentación de ideas y líneas de trabajo.  PROGRAMA: Mejoramiento barrial y comunitario
	b) Asesoría legal para la conformación de organizaciones sociales y/o cooperativas con personalidad jurídica.  PROGRAMA: Mejoramiento barrial y comunitario / Coinversión para el desarrollo social
2. PROPUESTA ARQUITECTÓNICA (4 meses)	
INVI	a) Definición de bases para concurso elaboradas por las cooperativas con base en sus demandas específicas y asesoría del INVI.
	b) Publicación de la convocatoria para el concurso de arquitectura y elección del jurado, compuesto por: 1 representante de la cooperativa, 2 arquitectos, 1 representante INVI
	c) Elección de la(s) propuestas y publicación de los resultados.  PROGRAMA: Vivienda en conjunto

FASE 2	
3. PROYECTO EJECUTIVO (4 meses)	
INVI - Arquitectos ganadores	Trabajo horizontal entre los arquitectos ganadores, el INVI y las organizaciones sociales beneficiadas, mediante mesas de trabajo.  Se reunirán un fin de semana al mes, con un total de ocho jornadas de trabajo para la presentación de los avances por parte de los arquitectos.
	4. LICITACIÓN (2 meses)
INVI	Convocatoria pública a constructoras e inversores interesados y publicación de resultados en portal de transparencia.
5. CONFORMACIÓN FIDEICOMISO	
El fideicomiso se conformará por el (los) inversor(es), el INVI y la organización social o cooperativa beneficiada, participando cada uno como fiduciante y seleccionando en conjunto a un fiduciario. (ver esquema)	

# FIDUCIANTES

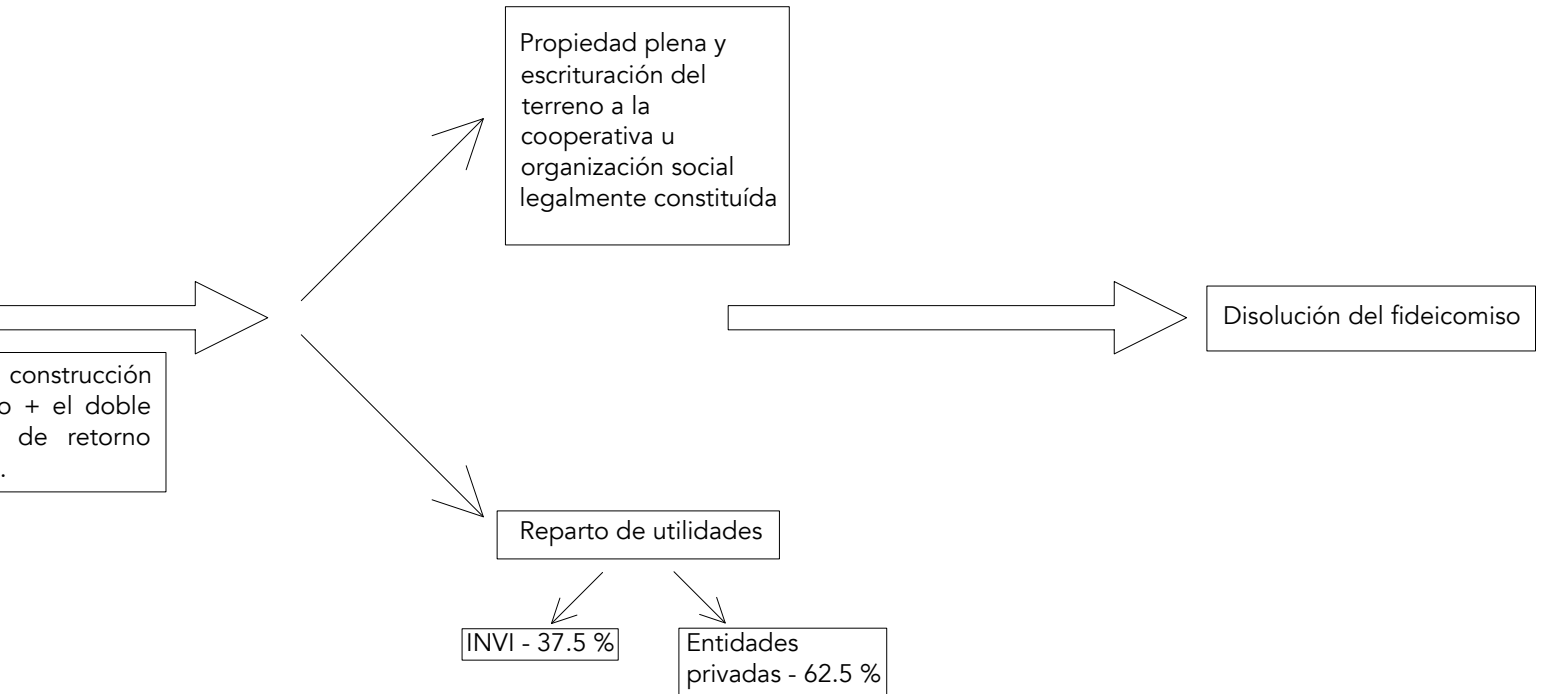


## FIDUCIARIO



Tiempo de  
del proyecto  
del tiempo  
de inversión

# BENEFICIARIOS





## **5. CONCLUSIÓN Y REFLEXIONES FINALES**



Dos años han pasado desde que comenzó este trabajo. Es difícil sacar conclusiones de un proyecto tan largo y que ha dejado duras pero necesarias lecciones.

La inquietud por abordar estos temas surgió a raíz de mi experiencia de intercambio en Sevilla. Ahí descubrí la similitud de los corrales de vecinos con las vecindades y me intrigó lo suficiente como para iniciar una investigación al respecto. Pero lo que realmente fue el catalizador de mi investigación fue el respeto que se le tenía a estas tipologías como potenciadores de vida en los centros históricos. Hoy en día la gran mayoría de los corrales de vecinos están rehabilitados y restaurados, y muchos de ellos cuentan con intervenciones arquitectónicas contemporáneas interesantes, como mencioné en los apartados anteriores.

Esto me hizo reflexionar sobre la Ciudad de México

en términos de la urbe que somos y la que podríamos ser. Creo que hemos dejado ir una gran oportunidad para tener uno de los centros históricos más bellos del mundo. Nuestra ciudad se ha abandonado a la especulación, la corrupción, la falta de respeto a la historia y la ausencia de memoria.

A pesar de lo anterior, en primer lugar debo de aceptar que partí con la premisa de que en nuestro país no se habían hecho los esfuerzos necesarios ni habíamos tenido experiencias exitosas con respecto a la producción de vivienda social más allá de los grandes multifamiliares del movimiento moderno.

Así mismo, después de pasar algunos años fuera del país y observar como en otras latitudes se trabajaba con respecto al patrimonio arquitectónico, desdeñé lo hecho en México con respecto a este tema porque no me parecía suficiente o comparable con

lo que otros países estaban haciendo.

Al realizar mi investigación descubrí la gran herencia que tiene México en cuanto a la reflexión sobre estos temas. Me sorprendí al conocer el trabajo de tantos investigadores, profesores y profesionales dedicados a la conservación del patrimonio y a la producción social del hábitat. Cabe un especial reconocimiento al Programa de Rehabilitación Habitacional Popular, del cual hablo en este texto y que fue pionero en maneras de actuar frente a una catástrofe de las dimensiones del sismo de 1985. Si sus logros fueran más difundidos y estudiados, la reacción a los recientes sismos de 2017 hubiese sido distinta, en donde los arquitectos hemos quedado, francamente, mucho a deber.

El trabajo de las personas dedicadas a estos temas adquiere más valor por el contexto en el que vivimos, en donde su trabajo no es

reconocido como debería, y las instituciones gubernamentales otorgan apoyos a cuentagotas, aunque debo también reconocer el trabajo de algunas de estas instituciones, especialmente el INAH y el INBA, que si bien limitadas por el presupuesto, realizan una gran labor en la clasificación, catalogación y protección de nuestro patrimonio.

Por otro lado, debo decir que ambas instituciones deberían de trabajar en hacer más accesible la información del catálogo a cualquier persona que esté interesada. La crítica en este sentido es que esa información debería ser completamente pública y disponible mediante medios electrónicos, ya que encontrar el catálogo de inmuebles patrimoniales protegidos es bastante difícil si no se está en México y no se tiene acceso a bibliotecas.

Como segunda reflexión, durante la elaboración del proyecto arquitectónico que realicé, me di cuenta lo poco apegados a la realidad que estamos en la escuela. Esta crítica va tanto para nosotros, los alumnos, como para el programa educativo en general (no conozco el nuevo programa, pero espero que los cambios hayan sido de fondo y no solo de forma).

En toda la carrera hice un solo ejercicio de vivienda plurifamiliar, con usuarios inventados y con demandas inventadas. Ante este panorama, cuando me enfrenté a la intervención en un contexto tan complejo como una vecindad en Tepito, no supe que hacer. En un proceso iterativo entre el trabajo de campo, el teórico y el práctico, adquirí maneras de ver la producción arquitectónica que tienen más sentido para mí que lo que nos enseñaron en la gran mayoría de las clases. Si bien la arquitectura no tiene porque ser siempre

reivindicativa y combativa, está ligada inevitablemente a la política y a la sociedad. Los edificios que hacemos en la academia son abstracciones de un programa arquitectónico sin otro tipo de consideraciones más que la función y la estética. Por otro lado, los alumnos queremos proyectos fáciles, glamurosos y desapegados de la realidad. Creo que se debería trabajar en inculcar más el rol político de la arquitectura en los alumnos, porque de otra manera al enfrentarnos a la realidad práctica nos llevaremos una dura decepción.

En ese sentido, creo que mi propuesta arquitectónica para esta tesis tiene fallos de origen, aunque estoy bastante satisfecho con el resultado. Quizás hoy, después de haber concluido este trabajo, mi aproximación sería completamente distinta, pero no lo sabría de no haberlo hecho. Es decir, dentro de los fallos están las lec-

ciones, y uno tiene que saber cuando detenerse. He llegado a un punto en donde necesito hacer otras cosas para seguir adelante, y esta tesis ha dado ya de sí.

Con respecto a las estrategias de gestión que propuse, creo que si bien podrían funcionar, lo verdaderamente difícil es enfrentarse a una maquinaria tan grande y compleja como el gobierno y sus limitantes económicas. No soy el primero en proponer este tipo de cosas, y el verdadero problema de fondo no es que no haya propuestas, es que no existe la voluntad para aplicarlas. Si bien, como dije al inicio de estas reflexiones, este trabajo me sirvió para darme cuenta de que hay mucha gente abocada a mejorar la ciudad y preservar nuestro patrimonio, también al descubrir todos estos esfuerzos me pregunté por qué las cosas no iban a mejor. Es un sabor agríduo porque por un lado el saber que hay gente que

espera un futuro mejor da esperanzas, pero darse cuenta de lo difícil que es implementar estas ideas es agotador. En un contexto como el mexicano, espero que los recientes cambios políticos puedan, al menos, significar una mayor voluntad de aceptar y poner en marcha nuevas ideas.

Finalmente, espero que estas ideas puedan seguir madurando y que junto con mis investigaciones posteriores se conviertan en una realidad para coadyuvar a implementar mejores sistemas, que garanticen el derecho humano a una vivienda digna, a la memoria y a la ciudad.



## 6. BIBLIOGRAFÍA

## BIBLIOGRAFÍA DE INTERÉS GENERAL

- Muxí, Zaida y Montaner, Josep María. *Arquitectura y política. Ensayos para mundos alternativos*. Gustavo Gili, Barcelona, 2011.
- Singer, Paul. *Economía política de la urbanización*. Siglo XXI editores, México DF, 1975
- Jacobs, Jane (trad. Ángel Abad). *Life and Death of Great American Cities*. Capitán Swing Ediciones, Madrid, 2011.

## SOBRE HISTORIA Y DESARROLLO URBANO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

- Eibenschutz Hartman, Roberto. *Bases para la planeación del desarrollo urbano en la Ciudad de México*. Universidad Autónoma Metropolitana, Unidad Xochimilco, México DF, 1997
- Dirección General de Reordenación Urbana y Protección Ecológica. *Historia de la planificación y la administración urbana de la ciudad de México*. México DF, 1986.
- Lombardo De Ruiz, Sonia. *El desarrollo urbano de México-Tenochtitlan*. En *Historia Mexicana*, Vol.22, núm. 2. Octubre - diciembre 1972. pp. 121-141
- Rojas Rabiela, Teresa. *Las cuencas lacustres del Altiplano Central*. En *Arqueología Mexicana* núm. 68, julio - agosto, 2004. pp 20-27
- Romero Contreras, Alejandro Tonatiuh. *Origen y desarrollo de un calpulli noble de la antigua ciudad de Tenochtitlán*. En *Ciencia Ergo-sum*. vol.4, núm. 3, noviembre 1997. pp 287-295.
- Gutiérrez Chaparro, Juan José. *Planeación urbana en México: un análisis crítico sobre su proceso de Evolución*. En *Urbano*, vol. 12, núm. 19, mayo, 2009, pp. 52-63

## SOBRE CARTOGRAFÍA

- Moya Olmedo, Pilar. *Algunos dibujos de la primera arquitectura de Nueva España: mapas, planos y proyectos de arquitectura del siglo XVI*. En P+C núm.05, 2014. pp 75-88

## SOBRE CONCEPTOS DE INTERVENCIÓN EN ÁREAS PATRIMONIALES

- II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. *Carta internacional sobre la conservación y La restauración de monumentos y sitios (Carta de Venecia)*. ICOMOS, Venecia, Italia, 1964.

- Martínez Delgado, María Eugenia (ed.). *El centro histórico: objeto de estudio e intervención*. Editorial Pontificia Universidad Javeriana, Bogotá, 2004

- Melé, Patrice. *La producción del patrimonio urbano*. Centro de Investigaciones y Estudios en Antropología Social (CIESAS), México DF, 2006.

- Crespo Toral, Hernán y Silva, María Alexandra. *Rehabilitación integral en áreas o sitios históricos latinoamericanos: memorias del seminario-taller*. Editorial Abya Yala, Quito, Ecuador, 1994.

- Melé, Patrice. *Sacralizar el espacio urbano: el centro de las ciudades mexicanas como patrimonio mundial no renovable*. En revista Alteridades núm.16. 1998. pp. 11-26

## SOBRE POLÍTICAS PÚBLICAS EN MATERIA DE VIVIENDA

- Schteingart, Martha e Ibarra, Valentín. *Desarrollo urbano-ambiental y movilidad en la Ciudad de México: Evaluación histórica, cambios recientes y políticas públicas*. El Colegio de México, México DF, 2016.

- Esquivel Hernández, Ma. Teresa. *El Programa de Renovación Habitacional Popular: Habitabilidad y permanencia en áreas centrales de la Ciudad de México*. En Revista de ciencias sociales y humanidades UAM Iztapalapa, Vol. 37, Núm. 80, 2016.

- Möbert, Jochen. *Housing policy in Germany: Changing direction*. Germany Monitor Bundestag elections 2017, Deutsche Bank Research. Ago. 2017.
- Delgado Dopazo, María del Huerto. *Las Áreas Centrales De Montevideo: En Procura De Una Revitalización Integral*. En Revista INVI, vol. 19, núm. 51. 2004.
- Delgadillo, Víctor. *Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de America Latina. Del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresiva*. En Revista INVI, 23(63), 2009
- Dirección de Gobernanza Pública y Desarrollo Territorial de la OCDE. *México: Transformando la Política Urbana y el Financiamiento de la Vivienda*. OECD Publishing, Paris, Francia, 2015.
- Valenzuela Verdugo, Mauricio. *Programa de repoblamiento de la Comuna de Santiago: Un programa de gestión urbana*. En Revista Urbano, vol. 6, núm. 8. Septiembre de 2003.
- Richer, Madeleine. *Una fórmula innovadora de acceso a la vivienda: las cooperativas de vivienda en Uruguay*. En Revista venezolana de economía social, año 10, núm. 20. 2010. Pp. 9-22.
- Schteingart, Martha. *Vivienda y vida urbana en la Ciudad de México: la acción del Infonavit*. Centro de Estudios Demográficos y de Desarrollo Urbano, El Colegio de México, México DF, 1998

## **SOBRE TIPOLOGÍAS DE VIVIENDA COLECTIVA**

- Martín Hernández, Vicente. *Arquitectura Doméstica de la Ciudad de México 1890-1925*. Universidad Nacional Autónoma de México, Escuela Nacional de Arquitectura, México DF, 1981.
- Collado Baldoquín, Natalí y Matamoros Tuma, Mabel. *Las casas de vecindad. Orígenes, desarrollo y problemas actuales*. Arquitectura y Urbanismo, vol. 36, núm. 3, septiembre-diciembre, 2015, pp. 104-115.

- Ana Valeria Hernández Lozano. *Vecindades en la ciudad de México: la estética de habitar*. Centro de Cultura Casa Lamm, México DF, 2013.
- Abaurre Delgado, Blanca. *La transformación de los tipos residenciales tradicionales como motor del proyecto de arquitectura*. Escuela Técnica Superior De Arquitectura De Sevilla, 2015.

#### **REFERENCIAS DE PROYECTOS ARQUITECTÓNICOS DE INTERVENCIÓN CONTEMPORÁNEA EN EDIFICIOS DE VALOR PATRIMONIAL**

##### **- ROMPEMOLDES**

- <https://atfpa3y4.wordpress.com/2016/05/17/rompemoldes-sevilla-2012-javier-ochoa-casteleiro-y-rocio-guerrero-duran-investigacion-por-clara-cuellar-alvarez/>

- <http://www.javierochoa-arquitecto.com/fichasanluisa.html>

##### **- POBLACIÓN OBRERA UNIÓN**

- <http://www.bordeurbano.cl/produccion/poblacion-obrera-de-la-union/>

##### **- BRASIL DE LOS PÉREZ**

- <http://sol89.sol89.com/2010/10/rehabilitacion-del-brasil-de-los-perez.html>





UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

**LA VECINDAD:** ESTRATEGIAS DE RESCATE Y PUESTA EN VALOR  
DE LA VIVIENDA COLECTIVA TRADICIONAL EN EL CENTRO  
HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD  
DE PERALVILLO 15

TESIS QUE PARA OBTENER EL  
TÍTULO DE ARQUITECTO PRESENTA

DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN



TUTORES | ARQ. MARIANO DEL CUETO RUIZ FUNES

ARQ. DANIEL BRONFMAN RUBLI

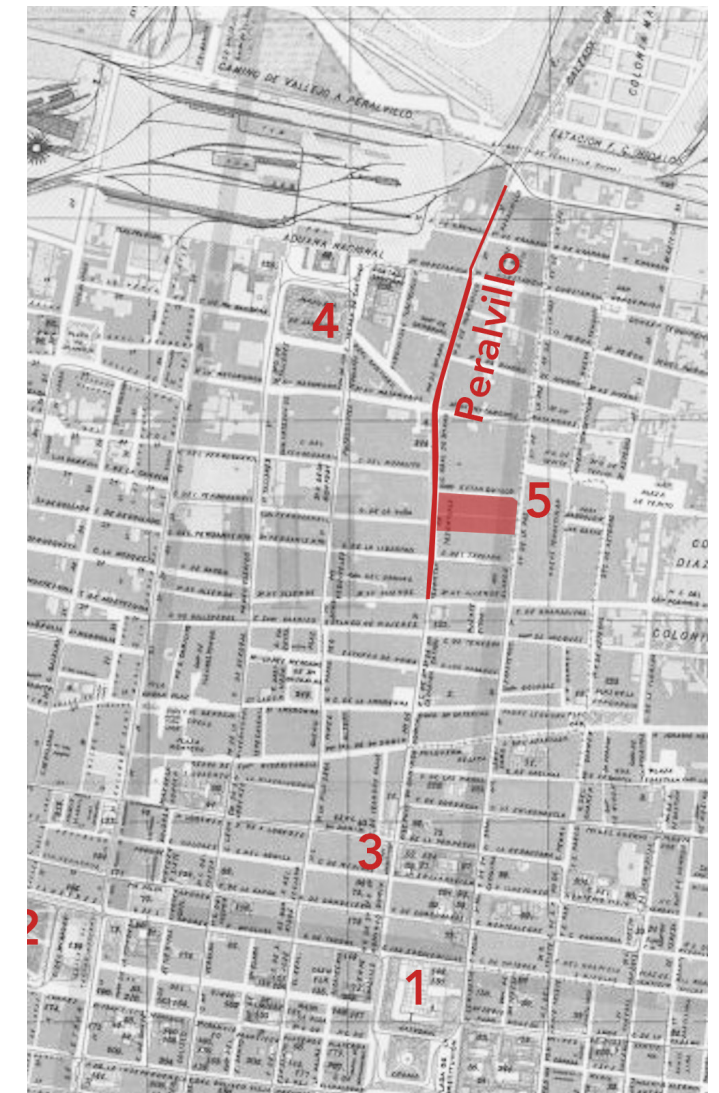
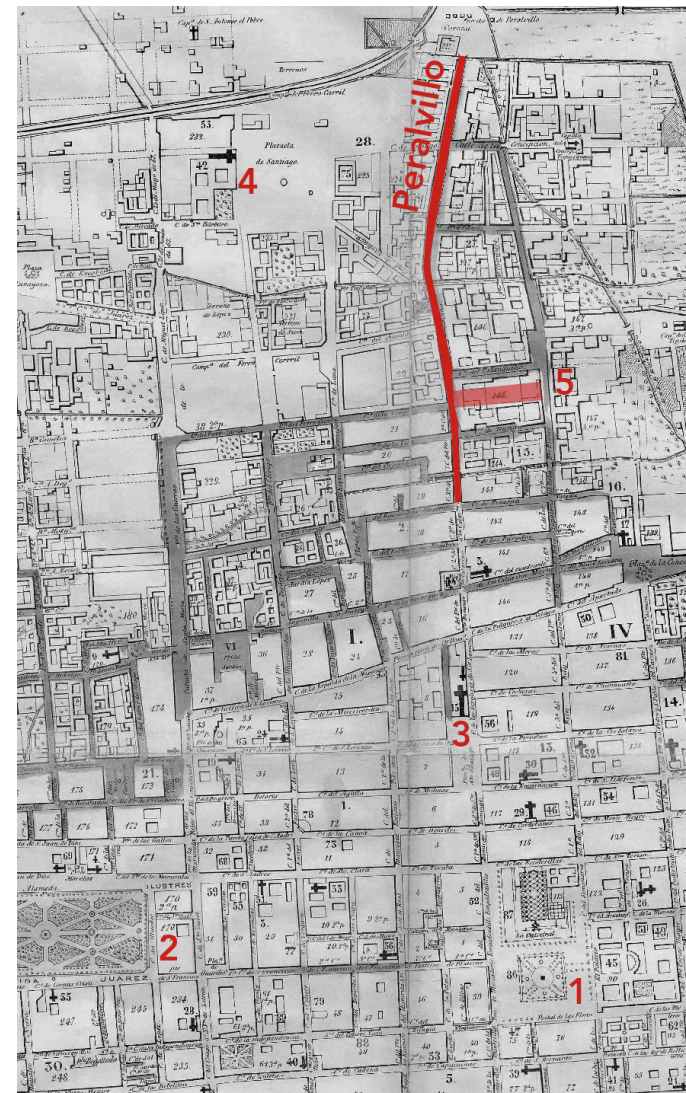
ARQ. MARCOS J. ONTIVEROS HERNÁNDEZ

CIUDAD DE MÉXICO, NOVIEMBRE 2018



# ÍNDICE

<b>1. Contexto</b>	<b>04</b>
<b>1.1</b> Contexto histórico	<b>04</b>
<b>1.2</b> Descripción física del inmueble	<b>08</b>
<b>1.3</b> Catalogación	<b>10</b>
<b>2. Estado Actual</b>	<b>12</b>
<b>3. Estrategias</b>	<b>16</b>
<b>4. Rehabilitación e intervención en la vecindad de Peralvillo 15</b>	<b>21</b>
<b>4.1</b> Planos, secciones y vistas generales del conjunto	<b>21</b>
<b>4.2</b> Tipos de departamentos	<b>32</b>
<b>4.3</b> Instalaciones generales y detalles constructivos	<b>44</b>



IMG\_01 | IMG\_04 ^

Cuatro fragmentos de planos de distintas épocas de la Ciudad de México, de 1753, 1794, 1880 y 1907, de izquierda a derecha.

Planos históricos intervenidos digitalmente por el autor.

FUENTES: Library of Congress | Planoteca del Archivo Histórico de la Ciudad de México

- 1 Zócalo
- 2 Alameda central
- 3 Santo Domingo
- 4 Santiago Tlatelolco
- 5 Vecindad de Peralvillo n.15
- 6 Garita de Peralvillo

Como se adelantó en el documento escrito, la vecindad que será objeto de intervención está ubicada en la calle de Peralvillo número 15, en la Colonia Morelos, en el barrio de Tepito.

Antes de presentar el estado actual de la vecindad, es preciso hablar brevemente sobre el contexto histórico bajo el cual se desarrolló la construcción de este edificio.

A la izquierda se presentan cuatro fragmentos de planos de distintas épocas de la ciudad -del siglo XVIII a la actualidad- en donde se marca la ubicación del inmueble y algunos edificios o plazas que sirven como referencia para ubicar el edificio en la trama urbana, además de la calle de Peralvillo, que como se aprecia en los mismos, ha existido desde entonces.

De acuerdo a los datos obtenidos por fuentes orales, la vecindad fue construida como cuadras para los caballos de Hernán Cortés, y posteriormente usada como convento, hasta ser ocupada como vecindad a finales del s.XIX o principios del s.XX.

Sin embargo, en el primer fragmento mostrado (de izquierda a derecha), perteneciente a un plano de 1753, se aprecia que en esa época Tepito seguía siendo un pequeño caserío entre la ciudad de México y Tlatelolco, con lo cual es poco probable que ahí existiese una cuadra, o si alguna vez la hubo, para aquel entonces ya no quedaba rastro alguno de la misma.

Con respecto a la hipótesis del convento, carece también de sustento tangible en los documentos consultados para esta investigación. Lo anterior se puede apreciar, por ejemplo, en el segundo fragmento, pert-

eneciente al plano encargado por el segundo Conde de Revillagigedo en 1794. En este plano, ya referido en el documento escrito, se aprecia la nueva traza de la ciudad propuesta por el Virrey, y no hay evidencia de que ahí existiese edificio religioso alguno.

Cabe recordar que hasta inicios del s.XX, en todos los planos oficiales se señalaban las iglesias y conventos del culto católico, y en ningún plano aparece en esta ubicación un convento o iglesia, con lo cual la segunda parte de la hipótesis queda descartada también.

Dicho lo anterior, es difícil rastrear el origen tipológico de la vecindad, aunque todo parece indicar que pertenece a un género habitacional de nueva planta. Es decir, la conclusión más probable es que este edificio haya sido construido entre la última década del s.XIX y las primeras dos décadas del s.XX con la finalidad de albergar vivienda.

Esta última afirmación se sostiene con base en los detalles de planos presentados a la derecha de estas líneas. El primero de ellos pertenece al "Plano general de la Ciudad de México" fechado en 1880, en donde se puede apreciar con toda claridad que en esta fecha en el predio analizado existía aún otro edificio, distinto al de la vecindad en cuestión.

Por otro lado, en el segundo detalle, tomado de un plano de 1907, "formado y elaborado por la Compañía Litográfica y Tipográfica SA con los últimos datos oficiales de la Dirección General de Obras Públicas", se puede observar que la manzana en donde se ubica la vecindad ha sido atravesada por una calle de lado a lado, partido muy similar al de la actual vecindad de Peralvillo n.15.



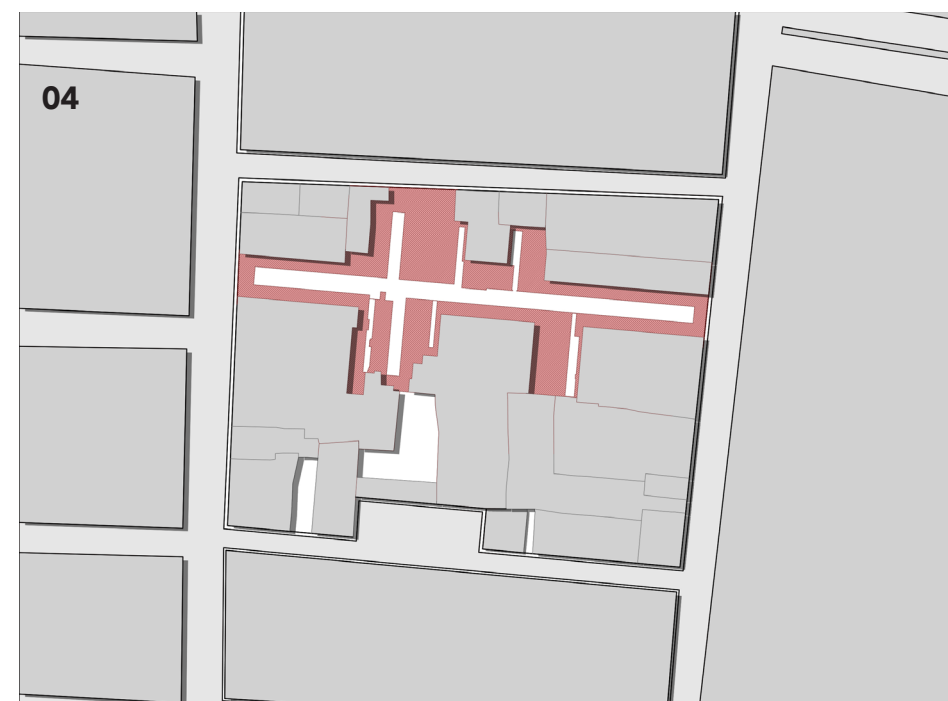
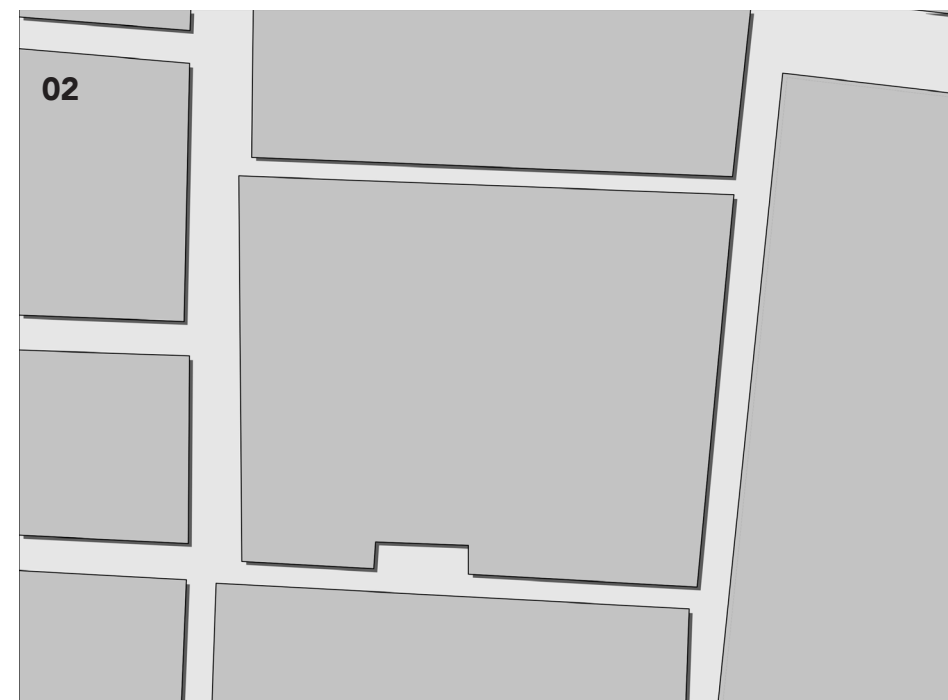
IMG\_05 | IMG\_06 ^

Detalles de los planos de 1880 (derecha) y 1907 (izquierda) en donde se muestran las manzanas comprendidas entre las actuales calles de Peralvillo y Jesús Carranza.

Se resalta en rojo la manzana en donde actualmente se ubica la vecindad de Peralvillo n.15, denotando el origen de este edificio a finales del s.XIX y principios del XX.

Detalles de planos históricos intervenidos digitalmente por el autor.

FUENTES: Planoteca del Archivo Histórico de la Ciudad de México | Library of Congress.



< IMG\_07 | IMG\_10

Hipótesis de conformación de la vecindad de Peralvillo n.15. Mediante el análisis de distintos planos y documentos históricos, se proponen estas cuatro fases morfológicas previas al estado actual.

Dibujos realizados por el autor con medios digitales.

IMG\_11 >

Fotografía de satélite intervenida digitalmente para mostrar la huella actual del edificio a intervenir.

FUENTE: Google Maps



En las cuatro imágenes presentadas en la página opuesta se presenta una hipótesis de las fases históricas que han llevado a la configuración actual de la vecindad.

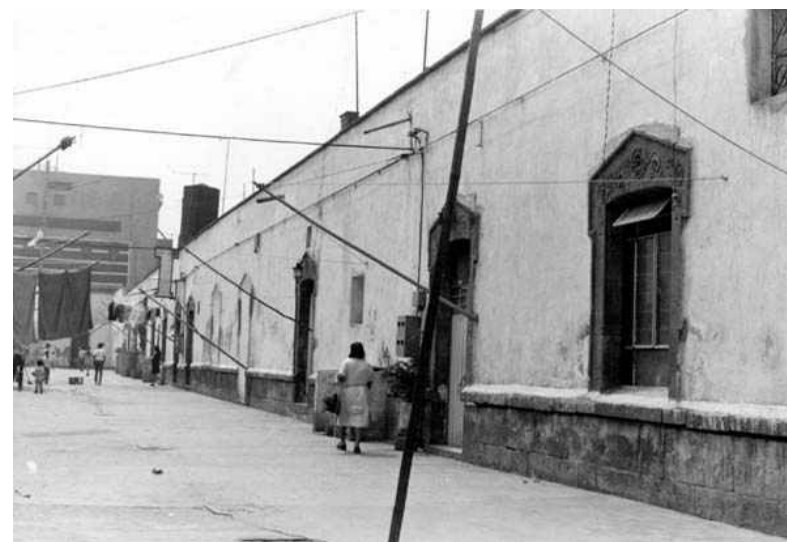
En la primera de ellas, perteneciente al plano de 1880, se observa que la manzana es irregular y los edificios que la ocupan son de gran tamaño, pudiendo pensar que pertenecían a un dueño.

En la segunda fase la manzana se regulariza bajo un nuevo plan rector que ordena la zona y reduce el tamaño de las manzanas, dividiéndolas también en predios más pequeños.

En la tercera fase se abre la calle que se puede observar en el plano de 1907 y se aprovechan los frentes de la nueva vía para introducir más viviendas, muchas de ellas vecindades con patios alargados.

Finalmente, se cierra la calle con las fachadas de Peralvillo y Jesús Caranza y se deja la calle interna para garantizar el acceso a las viviendas existentes, que con el tiempo se incorporan a la vecindad, probablemente después de ser adquiridas por un mismo dueño.

En la fotografía satelital se resalta la vecindad con su morfología actual, destacando el hecho de tener tres accesos por calles distintas, condición poco común en las vecindades, pues como se explicó con anterioridad, este tipo de edificios suele tener una sola salida a la calle. Actualmente la vecindad tiene casi 7000 m<sup>2</sup> de extensión.



< IMG\_12 | IMG\_15

Fotografías del proyecto Zona Central Ciudad de México de Antonio Rojas Loa tomadas en la década de 1970 que muestran distintos aspectos del edificio en su vida cotidiana, además de los detalles ornamentales de los que se habla en la siguiente página.

FUENTE: <http://cdmx.zccm2016.mx>

IMG\_15 >

Aspecto de la fachada monumental de cantera en la actualidad. A excepción de algunas malezas que han crecido en el cerramiento superior de la misma, ésta se encuentra en buenas condiciones y preserva su condición original.

Imagen tomada de Google Maps e intervenida digitalmente para corregir las deformaciones por la perspectiva.



El edificio está catalogado por el INAH por su origen en el siglo XIX y su particular disposición en planta, además de por su interesante fachada principal de cantera, con grupos escultóricos y columnas adosadas.

A continuación, se cita la descripción arquitectónica de la ficha de catalogación del INAH, y posteriormente se presentan datos adicionales proporcionados por dicha institución a tomar en cuenta para el proyecto de intervención propuesto.

“El inmueble presenta dos niveles, en planta baja cuenta con un rodapié de piedra en la parte inferior, su acceso principal se ubica al centro de la fachada es de grandes dimensiones esta generado por un arco rebajado apoyado en jambas con clave resaltada, dicho acceso se encuentra flanqueado por pilastras estriadas sobre pedestales rematadas con un par de modillones; a los costados del acceso principal se observan dos vanos de acceso secundario de cada lado

los cuales están generados por arcos rebajados estriados y flanqueados por pequeñas molduras verticales simulando ser pilastras las cuales se rematan por un modillón cada una; toda la planta baja cuenta en las esquinas de su fachada con una pilastra sobre pedestal de cada lado, dichas pilastras son estriadas y cuentan con un ornamento circular en la parte superior. Tanto las pilastras del acceso, las ubicadas en los extremos de la fachada y las molduras verticales de los accesos secundarios son coronadas por una moldura la cual se extiende por toda la fachada y da paso al segundo nivel del inmueble. En el segundo nivel se observan cinco balcones delimitados por un barandal de herrería los cuales coinciden con los vanos de acceso ubicados en la planta inferior, sus vanos de acceso están generados por arcos de medio punto estriados sobre jambas apoyadas en pedestales las claves de los arcos se encuentran resaltadas y albergan en su interior un mascarón; los arcos se encuentran flanqueados

con un par de pilastras muy delgadas las cuales se apoyan en los mismos pedestales de las jambas del arco, las pilastras cuentan con ornamentos en los capiteles y están rematadas por una moldura la cual las une y logra enmarcar el vano de acceso del balcón; por encima de dichas molduras se ubican ornamentos con motivos florales y al centro una especie de pequeño nicho vacío, estas características estéticas se repiten en los cinco vanos del segundo nivel. En esta fachada se continúan las pilastras de la planta baja que flanquean el vano de acceso y las ubicadas en los extremos, sin embargo cuentan con características diferentes, las pilastras en la planta alta cuentan en la parte inferior y en la superior con un ornamento con motivo floral y el resto se encuentra estriada, dichas pilastras están apoyadas sobre pedestales los cuales se encuentran ornamentados con un elemento floral, en la parte superior están ornamentadas y los remates en sus capiteles están generados por una moldura horizontal la cual se extiende por todo el ancho de la fachada. Por encima de dicha moldura se observan unas pequeñas pilastras las cuales continúan a las cuatro anteriores están coronadas por una moldura adintelada sobre la cual se apoya el pretil en el cual igualmente se continúan las pilastras inferiores con un ornamento circular.

El inmueble presenta un pasillo central a través del cual se distribuyen otros siete pasillos secundarios, en los cuales se ordenan las viviendas, solo la primera crujía del inmueble sobre la calle de Peralvillo es la que presenta planta baja y un nivel, ya que las viviendas localizadas hacia el fondo del predio solo tienen planta baja como partido original.

Los muros originales que se conservan de la edificación, son a base de adobe, tabique, piedra y tezontle,

recubiertos de aplanado a base de cal-arena. Los espesores de los muros varía entre 0.70 mts y 0.40 mts. De ancho aproximadamente y en algunos casos son de 0.20 mts. en áreas donde se ha modificado las características espaciales originales, colocándose materiales contemporáneos.

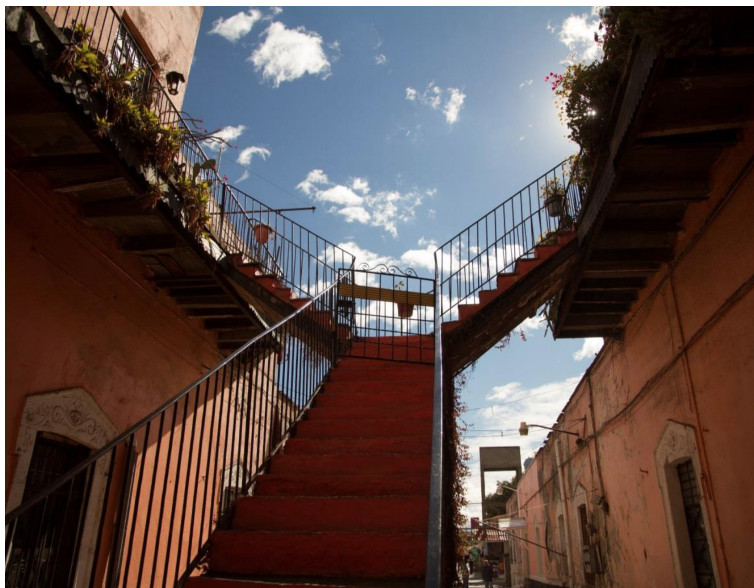
Las cubiertas y los entrepisos son bóvedas franciscanas, constituidas por una estructura de vigas de madera, tablado, terrado, firme y acabado final de loseta de cantera rosa de dimensiones aproximadas de 0.40 x 0.60 mts. Los pisos están modificados en su totalidad, o se encuentran en algunos casos ocultos, ya que han sido cubiertos por capas de cemento, como plafón algunos de los techos presentan un cielo falso. En el caso de los que la techumbre original se ha desplomado, se ha reemplazado con estructura de madera y lámina.

Las fachadas hacia el interior de la vecindad conservan su estilo original y tan solo presentan algunas variantes, los accesos a las viviendas constan de marcos de cantera sobre arco rebajado y rematados con un frontón triangular con un bajo relieve con hojas y flores en el tímpano. Las jambas están apoyadas en un rodapié de recinto, el cual se prolonga por todo el perímetro de la vecindad. Esta forma de los accesos se repite en todos los vanos.”<sup>1</sup>

<sup>1</sup> Ficha de consulta del INAH.

Disponible en: [http://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta\\_publica/detalle/12751](http://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/12751)





IMG\_16 | IMG\_18 ^

Fotografías del estado actual del interior de la vecindad tomadas del documento titulado: "Estudio arquitectónico y patológico de la vecindad de Peralvillo 15".

FUENTE: Beascochea Arambarri, Ainhoa; Fernández Rico, Alexandra; Fité Grau, Pol; et. al. *Estudio arquitectónico y patológico de la vecindad de Peralvillo 15*. Tesis de licenciatura UNAM - UPC, 2015.

IMG\_19 &gt;

Tabla de información de catalogación del inmueble por parte del INAH.

FUENTE: INAH. [http://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta\\_publica/detalle/12751](http://catalogonacionalmhi2016.inah.gob.mx/consulta_publica/detalle/12751).

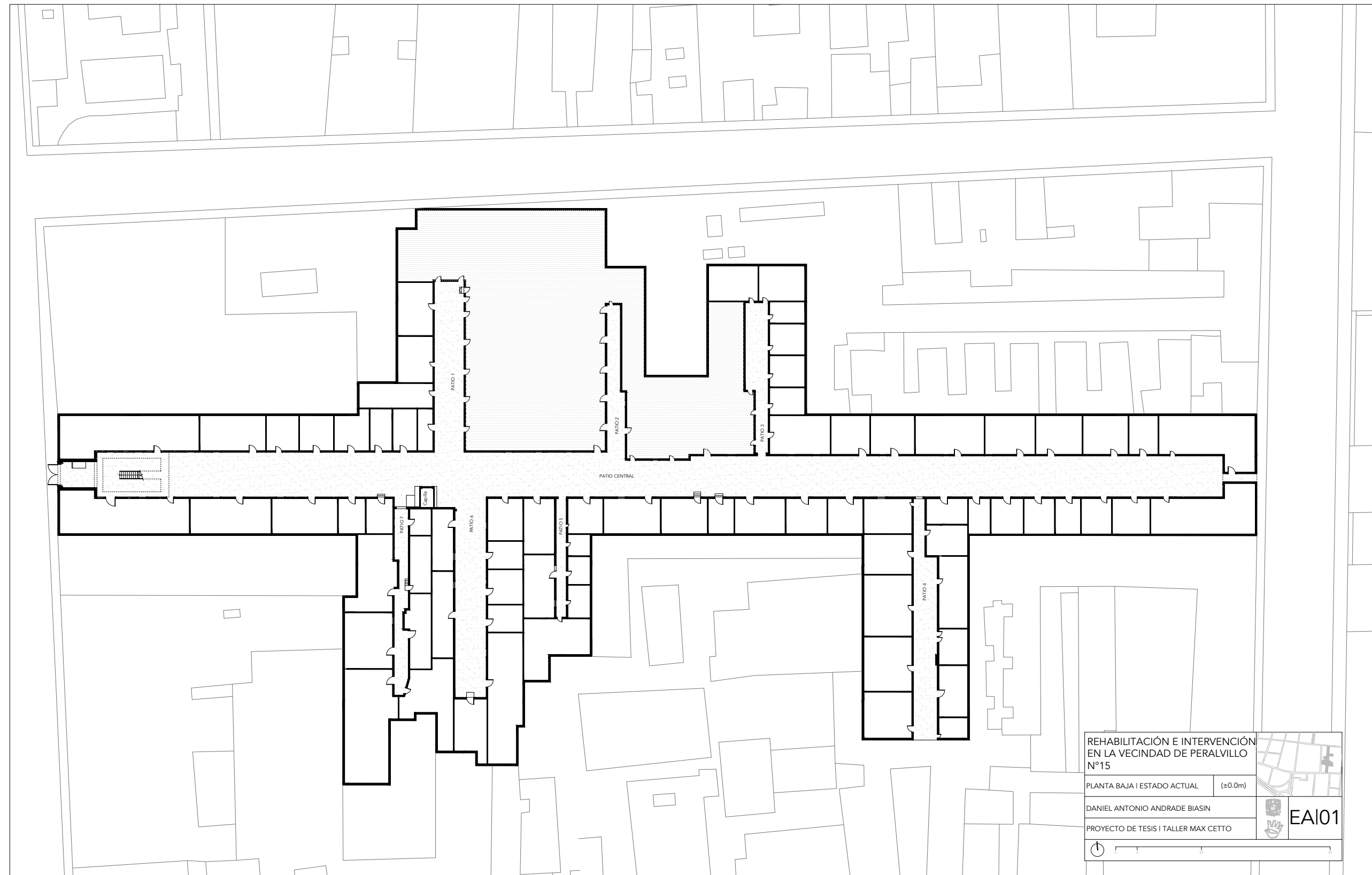
LOCALIZACIÓN		
<b>Entidad Federativa</b>	<b>Municipio / Delegación</b>	<b>Localidad / Colonia</b>
Ciudad de México	Cuauhtémoc	Cuauhtémoc
<b>Vialidad</b> Calle Peralvillo		
<b>Número exterior</b> 16		
<b>Asentamiento humano</b> Colonia - Morelos		
<b>Otra localización</b> En la pilastra del acceso se observa el no. 15, accesos por Estanquillo 9, 11 y Jesús Carranza 28.		
<b>Folio y Denominación ZMH</b> Ninguno		

IDENTIFICACIÓN
<b>Clasificación</b> Monumento Histórico
<b>Uso y destino original</b>
<b>Categoría</b> Arquitectura Doméstica
<b>Género</b> Vivienda unifamiliar / vivienda plurifamiliar
<b>Tipo Arquitectónico</b> Vecindad
<b>Nombre Original y/o Tradicional</b> <i>Sin información</i>
<b>Nombre Actual</b> <i>Sin información</i>
<b>Uso y destino actual</b>
<b>Categoría</b> Arquitectura Doméstica
<b>Género</b> Vivienda unifamiliar / vivienda plurifamiliar
<b>Tipo Arquitectónico</b> Vecindad
<b>Patrimonio perdido</b> No

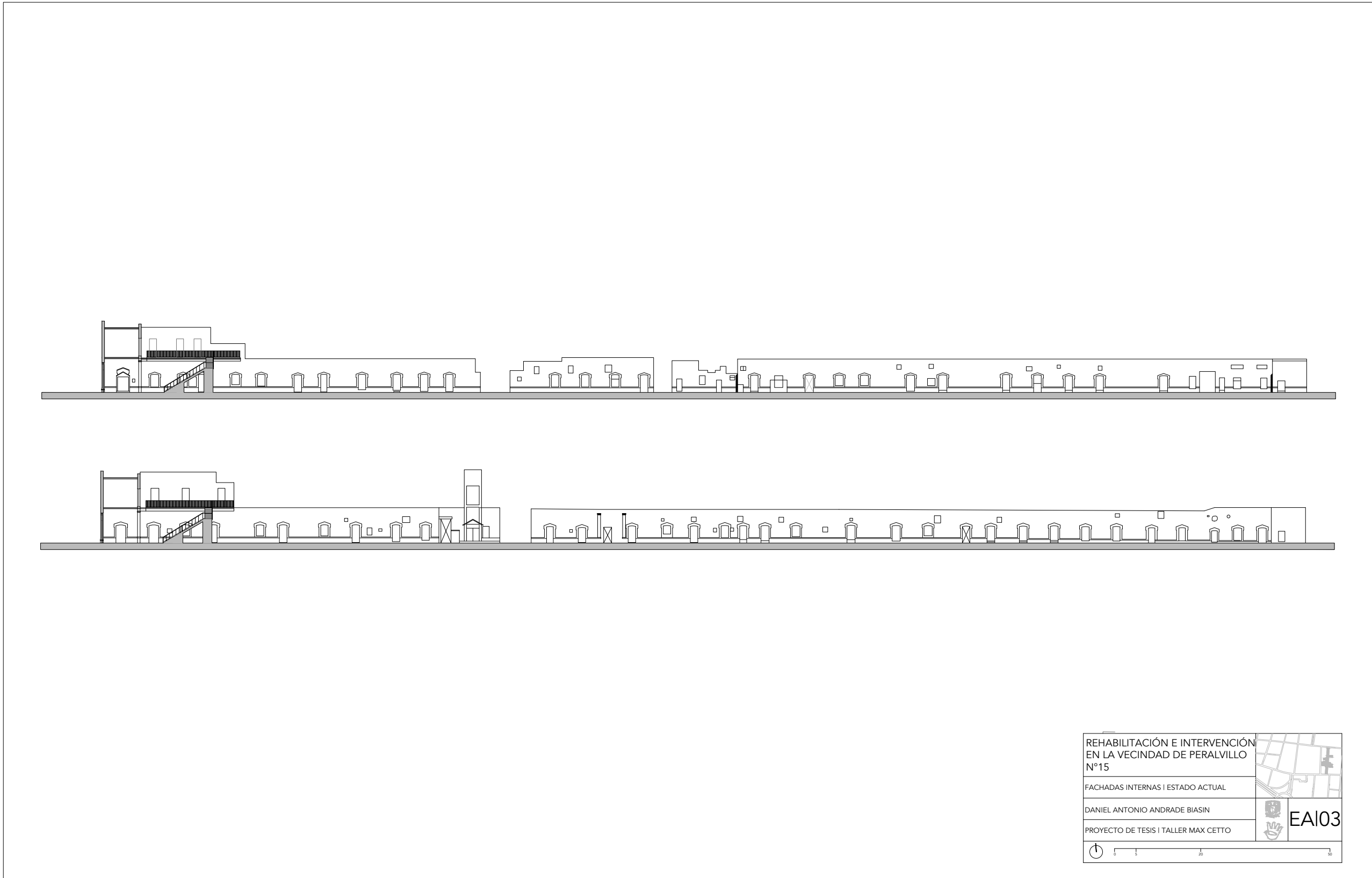
ASPECTOS LEGALES
<b>Régimen de propiedad</b> Propiedad privada - Persona Física
<b>Folio real</b> <i>Sin información</i> <b>Declaratoria de monumento histórico</b> No
<b>Listado en Declaratoria de zona de monumentos históricos</b> No
<b>Ubicado dentro de la Zona de Monumentos Históricos. No listado en declaratoria</b> No
<b>Sitio Inscrito en la lista de patrimonio Mundial UNESCO</b> No

INFORMACIÓN HISTÓRICA
<b>Época de construcción</b> XIX
<b>Intervenciones</b> XX
<b>Información histórica</b> 2. La vivienda representa un modelo de vecindad poco característico de las construcciones del siglo XIX, de acuerdo a la disposición de planta de sus espacios.
<b>Preexistencia</b> <b>Existe preexistencia:</b> No

CARACTERÍSTICAS FORMALES Y MATERIALES DE INMUEBLES
<b>Partido arquitectónico</b> <b>Partido arquitectónico</b> Irregular
<b>Fachada principal</b> <b>Materiales predominantes del acabado</b> Cantería
<b>Descripción del acabado</b> Aparente
<b>Estructura vertical / Muros</b> <b>Materiales predominantes</b> Piedra, Tabique, Adobe
<b>Ancho</b> 0.70 mts., 0.40 mts.
<b>Descripción</b> <i>Sin información</i>
<b>Estructura horizontal / Entrepiso</b> <b>Materiales y sistemas constructivos predominantes</b> Viga de madera, tabla, terrado
<b>Forma de entrepiso</b> Plana







REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO Nº15	
FACHADAS INTERNAS   ESTADO ACTUAL	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN	
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO	EAI03



La vecindad de Peralvillo 15, como se ha visto, es un edificio complejo y muy extenso, además de presentar una serie de particularidades que es necesario tomar en cuenta para tomar decisiones atinadas frente a una intervención arquitectónica contemporánea.

Por ello, la conceptualización de este proyecto ha sido larga y se han tenido que tomar decisiones contundentes para garantizar dos preceptos fundamentales:

- La persistencia de la memoria mediante el rescate y/o consolidación de elementos de identidad.
- El máximo aprovechamiento del espacio para introducir la mayor cantidad de unidades posibles sin sacrificar en habitabilidad.

De este modo, fue necesario analizar qué partes del conjunto se conservarían, qué partes se derribarían y que partes se reconstruirían.

Ante esto, se decidió conservar la gran mayoría de las crujiás del patio principal -el que conecta las calles de Peralvillo y Jesús Carranza- y demoler todas las estructuras de los patios secundarios, dado que:

- Había alto riesgo estructural.
- Los patios eran demasiado angostos y alargados en proporción a la altura de las edificaciones.
- Tenían altos grados de hacinamiento.
- Los materiales de cubiertas estaban hechos de lámina, cartón y otros materiales, incluyendo asbesto, altamente dañino para la salud.

Por otro lado, en la zona central los muros están bien consolidados además de ser la zona que presenta mayores elementos ornamentales característicos.

En esta zona se reordenaron los apartamentos existentes, tratando de distribuir toda el área equitativamente pero conservando todos los accesos y sin abrir puertas nuevas, respetando por completo la imagen del sitio. Retirando también añadidos, malezas y subsanando pequeños daños por grietas y humedades.

En cuanto a las zonas de nueva planta en los primeros dos niveles, se conservó la proporción de vanos y macizos que existía en las partes conservadas, así como la altura -5.4m- que permite hacer departamentos tipo dúplex en todas las unidades.

Para garantizar una buena oferta de departamentos, además de conservar los 80 existentes, se añadieron dos niveles más en toda la vecindad, incluyendo la zona conservada, aprovechando la norma vigente en la zona que permite hasta cuatro niveles.

Para esto, como se ve en los croquis presentados, se hicieron varios estudios para analizar la mejor manera de introducir una pieza de lenguaje contemporáneo que no dañara ni la estructura ni la imagen de la preexistencia. Se optó por una estructura metálica ligera remetida en el tercer nivel y al paño de la fachada original en el cuarto, creando un pasillo cubierto perimetral volcado a los patios, conservando una manera de distribución de circulaciones muy utilizada en las vecindades.

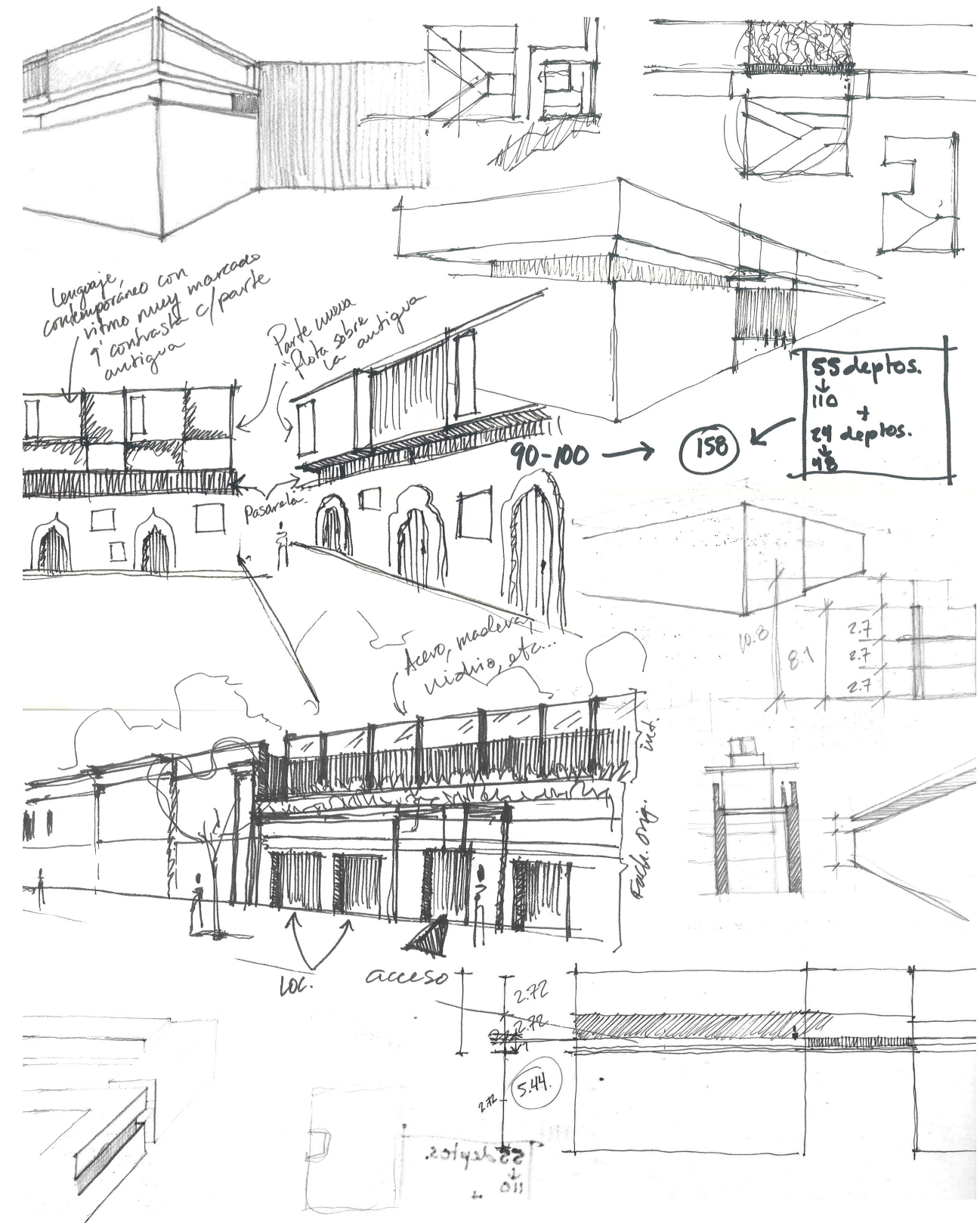
La fachada del último nivel está recubierta en su totalidad por cortasoles rotatorios tipo Aeroscreen F-450

plus de Hunter Douglas (ver CxF). Este producto da unidad y sobriedad a toda la fachada, restándole peso e importancia frente a las zonas patrimoniales. Así mismo, garantiza protección a la intimidad de cada apartamento, así como una fachada que será distinta durante el transcurso del día.

En cuanto a los criterios de ordenamiento de los departamentos y las zonas exteriores, se partió de premisas muy rígidas para garantizar la mejor relación entre espacio, habitabilidad, convivencia vecinal y accesibilidad:

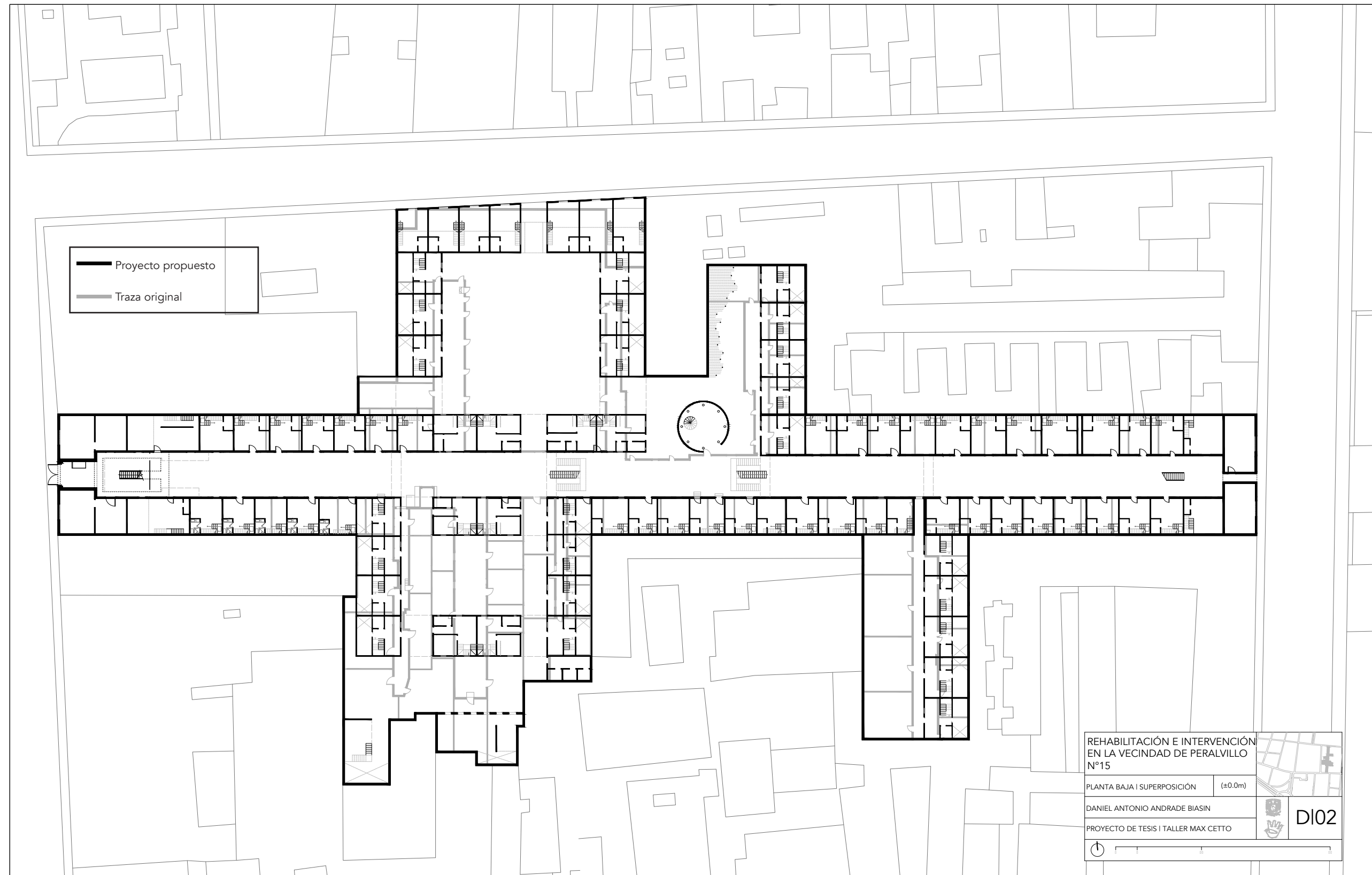
- Todas las unidades serían duplex, aprovechando las alturas originales del edificio.
- El edificio sería accesible para todos sus habitantes. Si bien las unidades cuentan con dos niveles, la mayoría de ellas tiene una habitación en planta baja, el edificio cuenta con dos ascensores colocados en sitios que garantizan el menor recorrido posible hacia todos los departamentos y toda la planta alta está conectada con pasillos y puentes.

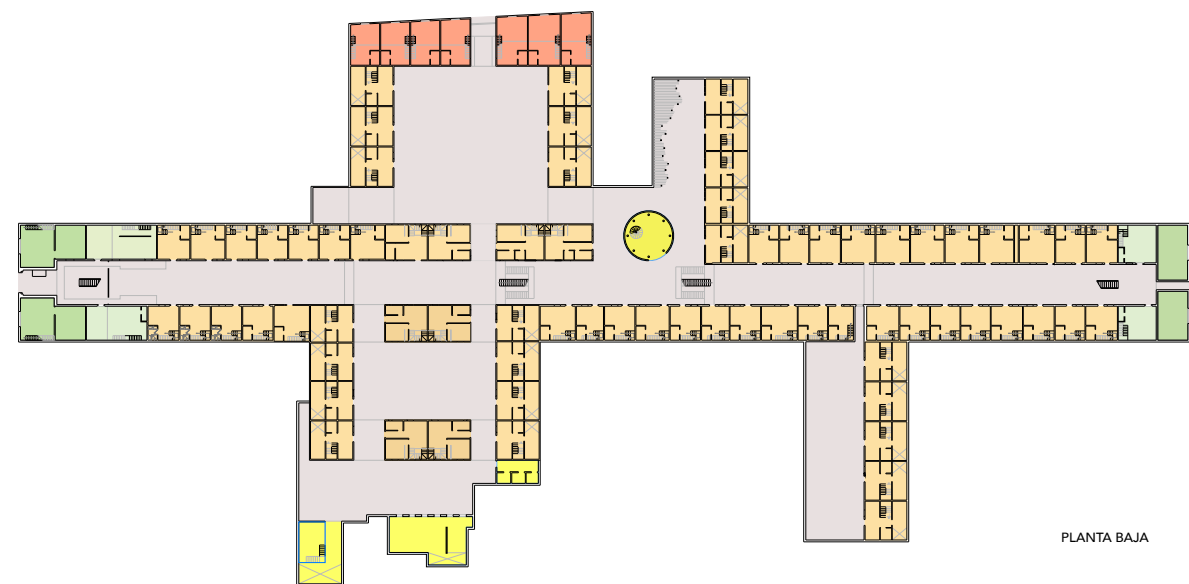
- Todas las áreas comunes estarían destinadas a actividades determinadas para garantizar su constante uso y disfrute, así como la estimulación de la vida vecinal. De este modo, se pensó el edificio como un pequeño poblado, compuesto por calles, plazas y jardines. La plaza más grande funge como una plaza cívica, siendo un espacio diáfano y capaz de albergar asambleas y juntas vecinales, además de partidos de fútbol y otros deportes, la segunda plaza en tamaño fungirá como parque, con árboles frondosos y juegos infantiles, los dos patios alargados serán espacios con césped y mesitas para comer, jugar ajedrez, etc.



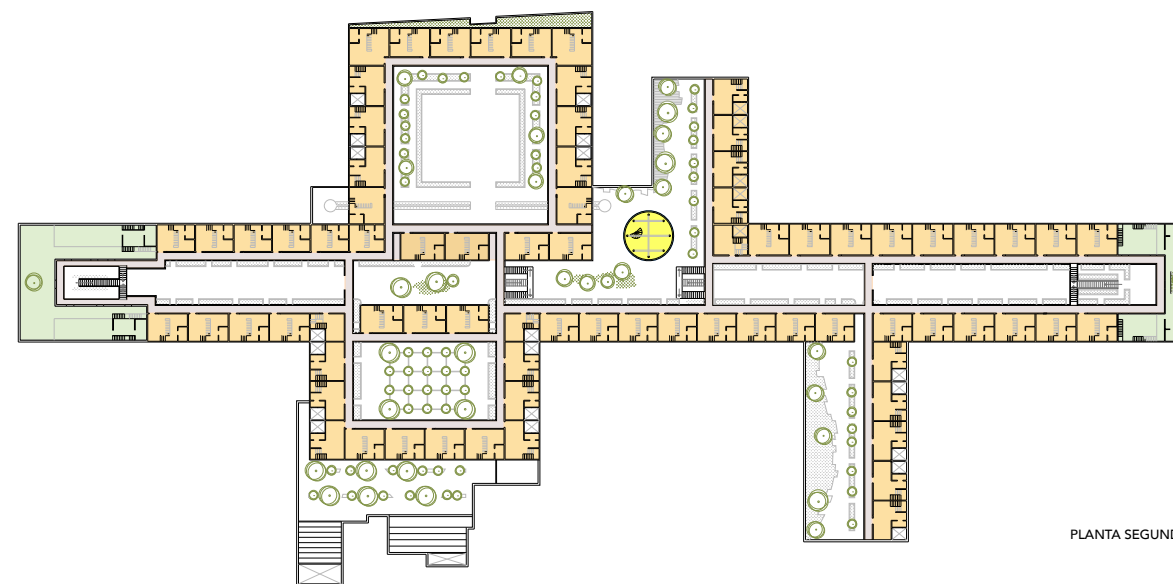




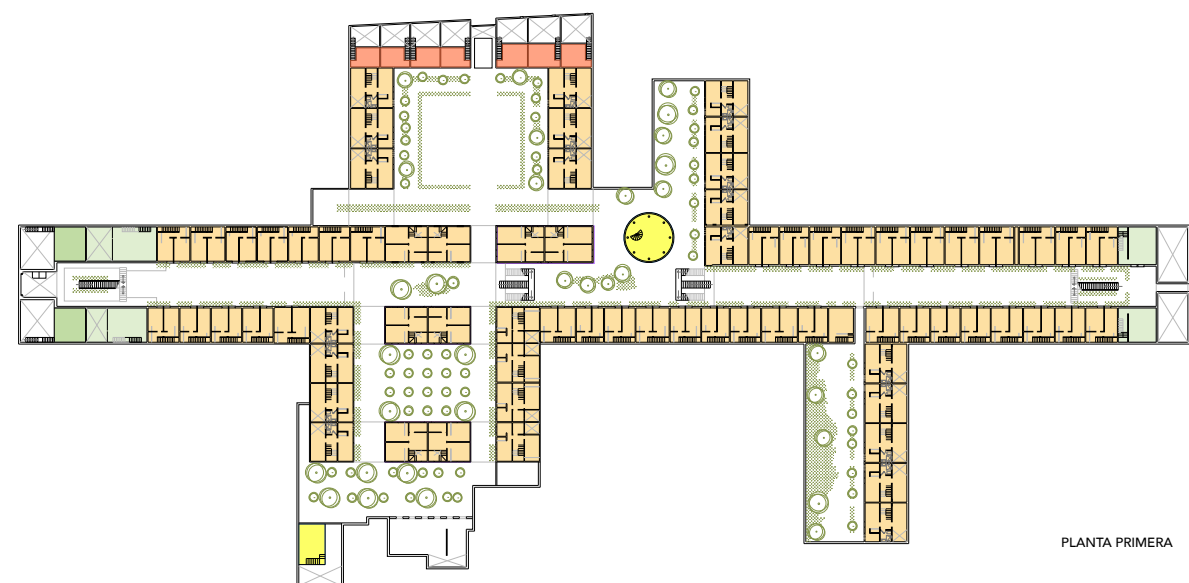




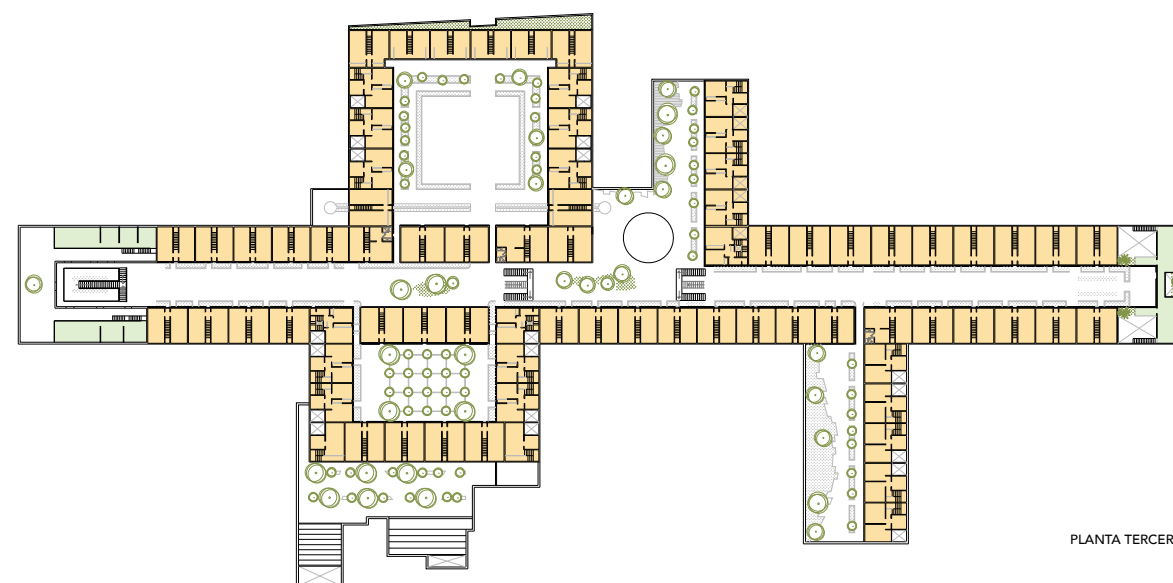
PLANTA BAJA



PLANTA SEGUNDA



PLANTA PRIMERA



PLANTA TERCERA

PROGRAMA	PLANTA BAJA	PLANTA PRIMERA	PLANTA SEGUNDA	PLANTA TERCERA
ÁREAS EXTERIORES Y DE CIRCULACIÓN	3,280.65 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	769.96 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
EQUIPAMIENTOS	185.75 m <sup>2</sup>	77.48 m <sup>2</sup>	50.27 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
OFICINAS	185.5 m <sup>2</sup>	185.5 m <sup>2</sup>	397.6 m <sup>2</sup>	185.20 m <sup>2</sup>
LOCALES COMERCIALES	210 m <sup>2</sup>	54.20 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VIVIENDA-TALLER	251.3 m <sup>2</sup>	96.18 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>	0 m <sup>2</sup>
VIVIENDA	2,532.65 m <sup>2</sup>	2,532.65 m <sup>2</sup>	2,119.5 m <sup>2</sup>	2,808.15 m <sup>2</sup>

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15

PROGRAMA Y SUPERFICIES

DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN

PROYECTO DE TESIS | TALLER MAX CETTO

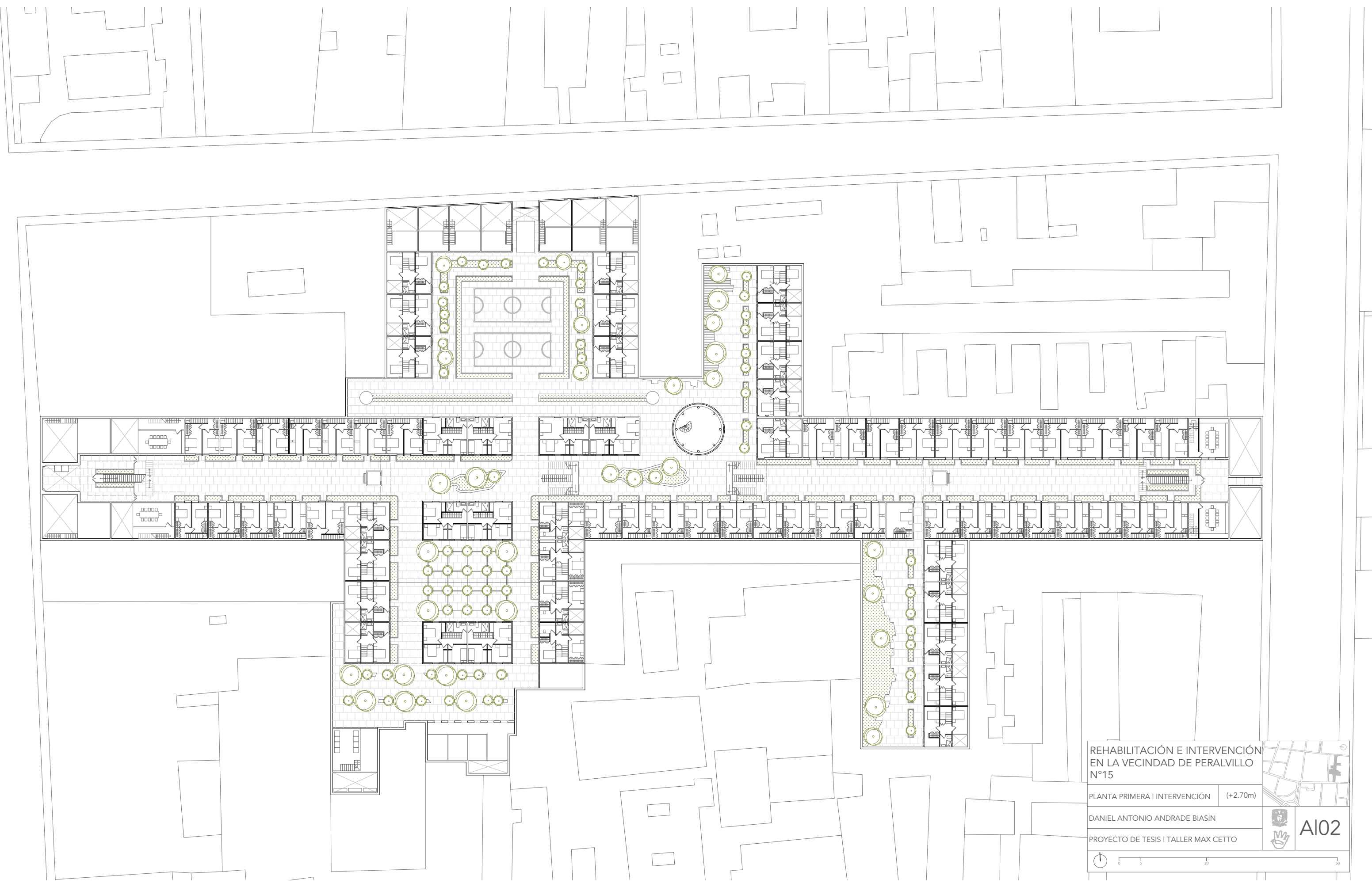


# REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO 15

## PLANOS



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
PLANTA BAJA   INTERVENCIÓN	(±0.0m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		<b>AI01</b>



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO Nº15		
PLANTA PRIMERA   INTERVENCIÓN	(+2.70m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		<b>AI02</b>



<b>REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15</b>		
SEGUNDO NIVEL (ACCESO DUPLEX)	(±5.4m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		<b>AI03</b>





REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
TERCER NIVEL	(±8.10m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		AI04



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN  
EN LA VECINDAD DE PERALVILLO  
N°15

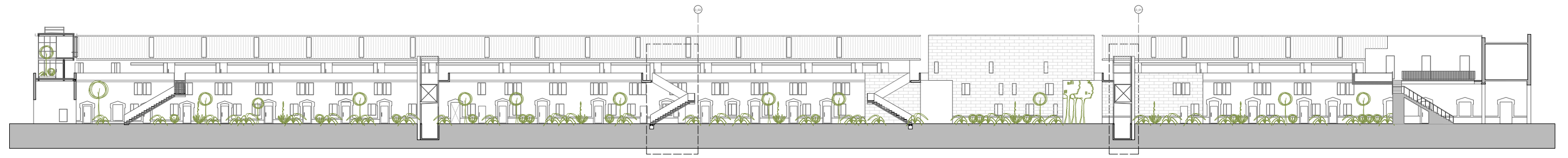
PLANTA CUBIERTA (±10.80m)

DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN

PROYECTO DE TESIS | TALLER MAX CETTO

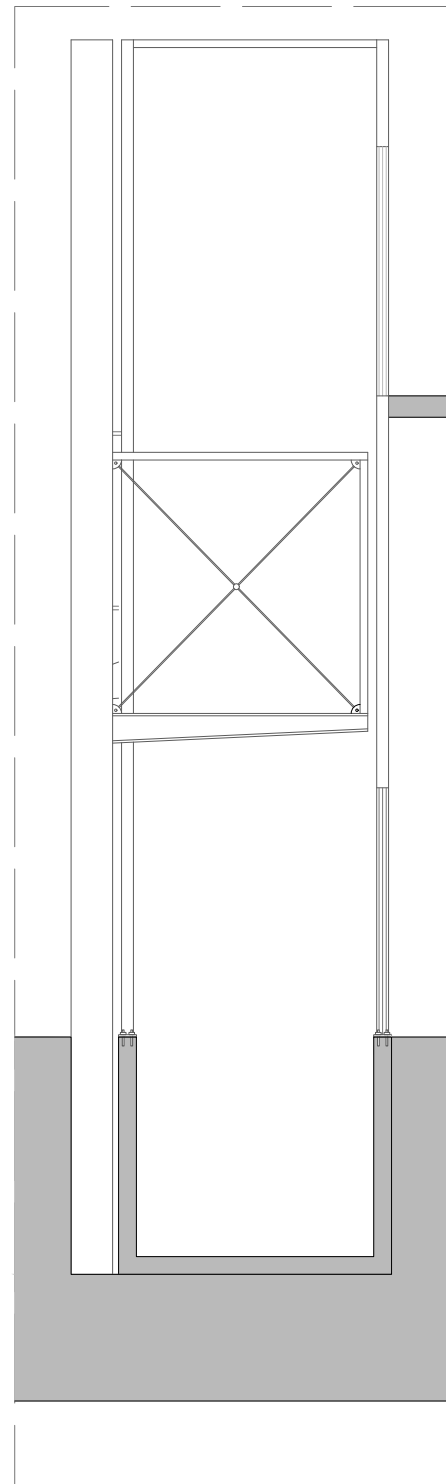


AI05

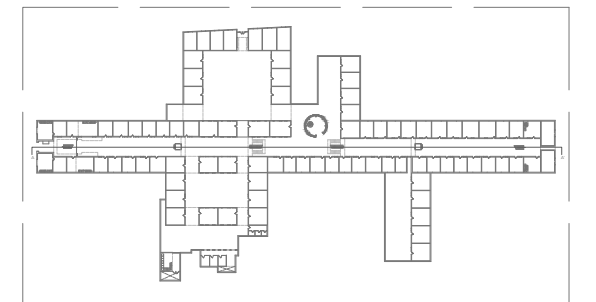
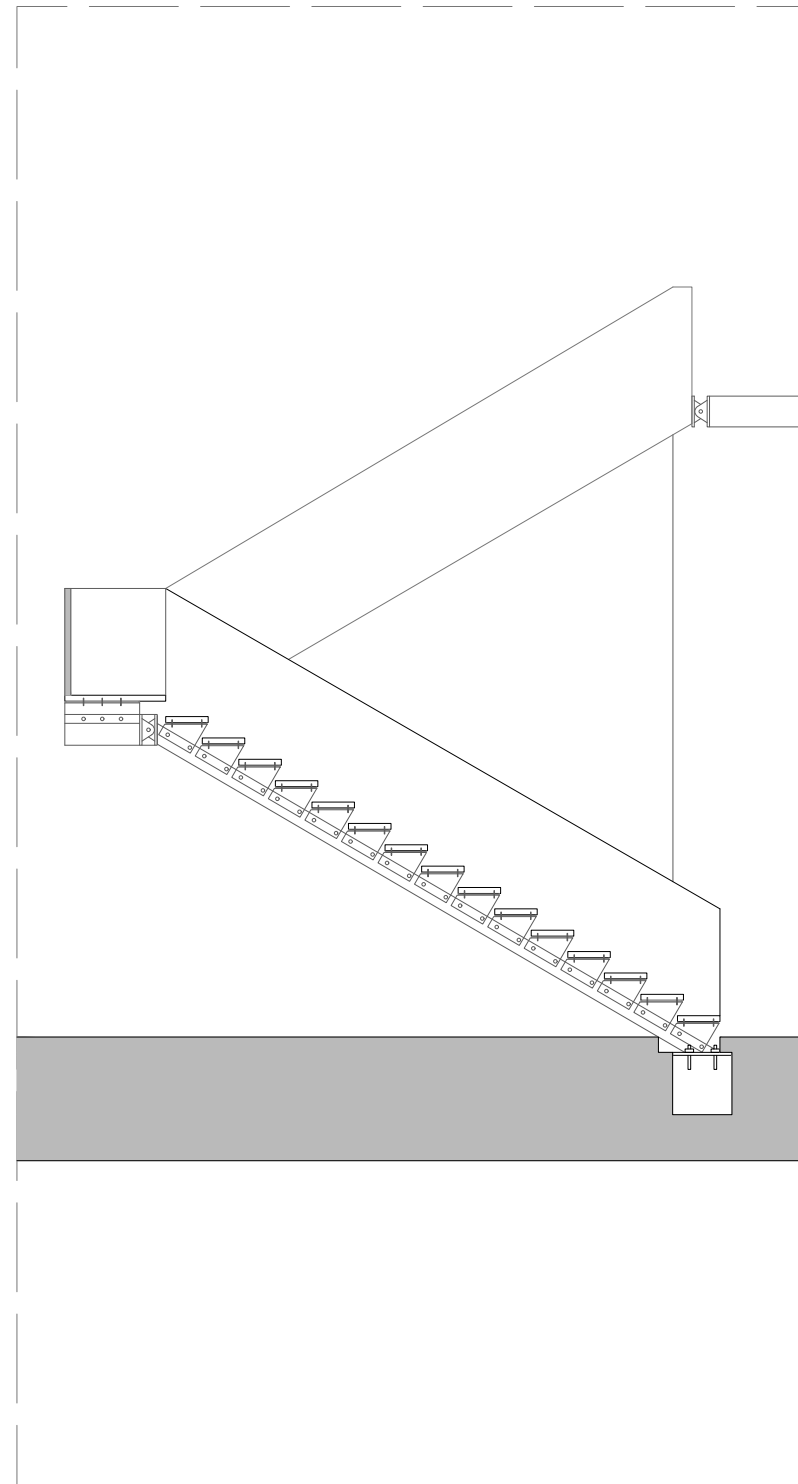


SECCIÓN A - A'

D\_01



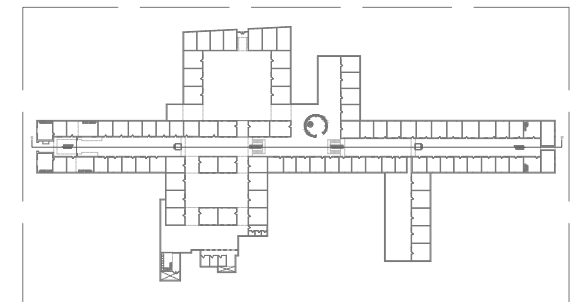
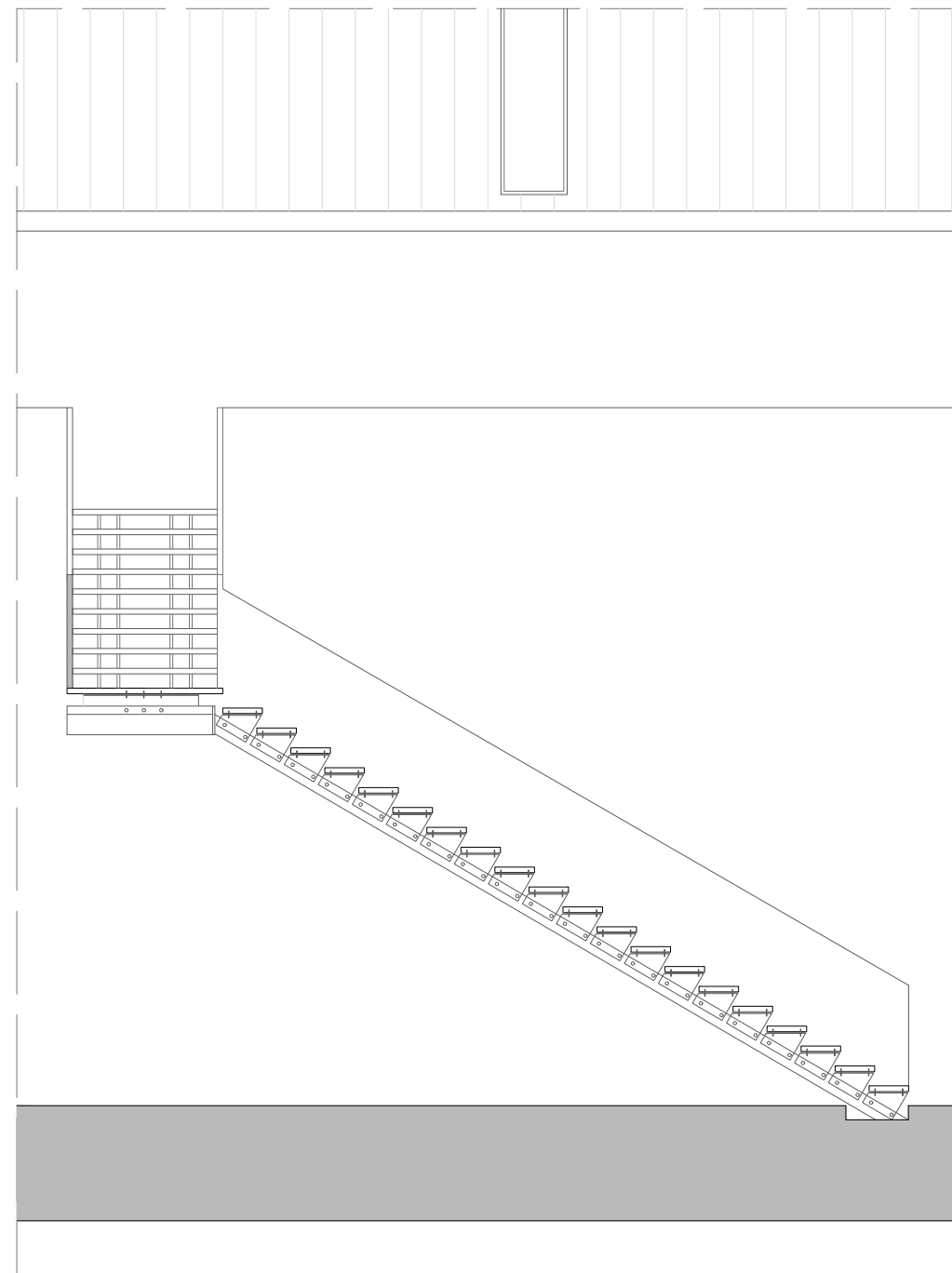
D\_02



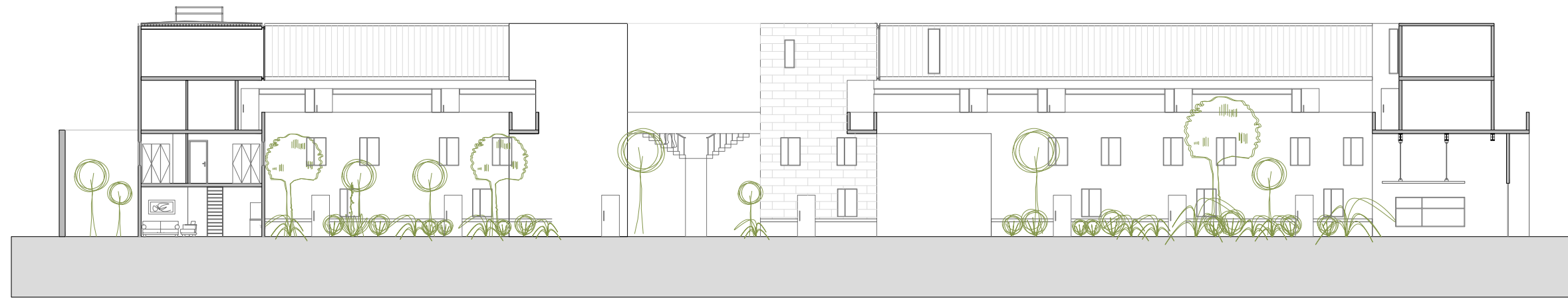
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
FACHADAS INTERNAS I INTERVENCIÓN		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		AI06



D\_03



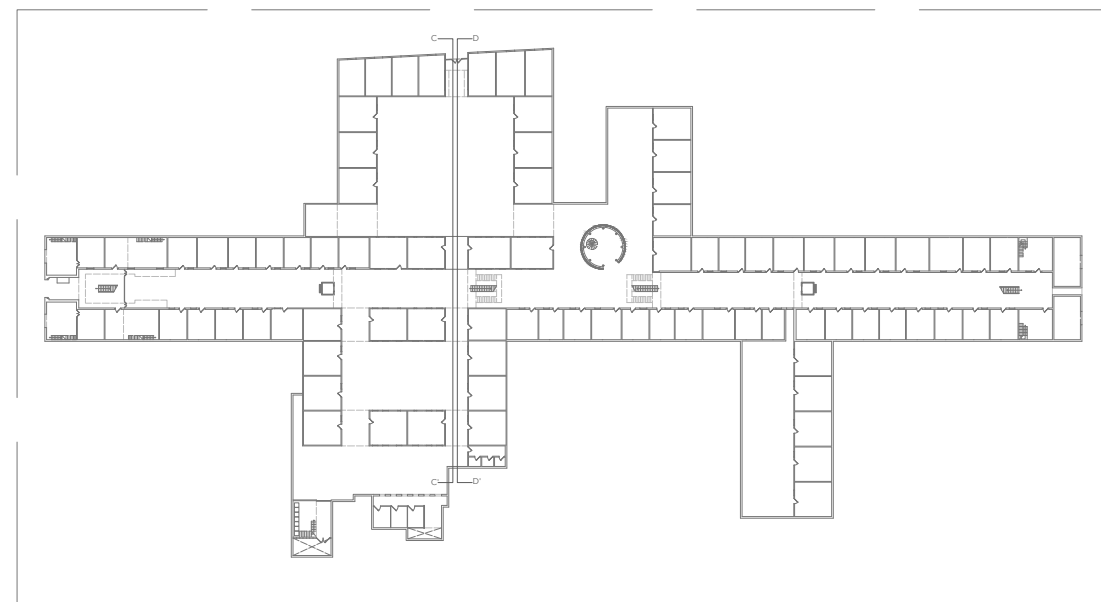
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
FACHADAS INTERNAS I INTERVENCIÓN		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		AI07



SECCIÓN C - C'



SECCIÓN D - D'



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
FACHADAS INTERNAS I INTERVENCIÓN		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		



^ IMG\_20 | IMG\_21

Imagen del patio central en donde se aprecian partes de la vecindad original y la manera en la que se articulan con las nuevas piezas.

< IMG\_22 | IMG\_23

Dos aspectos de la propuesta. En la imagen superior se presenta el patio norte, destinado a ser un espacio diáfano en donde se puedan realizar distintas actividades, desde prácticas deportivas hasta asambleas de vecinos. En este sentido, este espacio está concebido como lo equivalente a una plaza cívica de una ciudad o un pueblo.

En la imagen inferior se observa una vista del patio sur, con una escala más pequeña y concebido como un jardín. Un espacio sereno y cuyos árboles aportan aroma al espacio.

IMG\_24 | IMG\_25 >

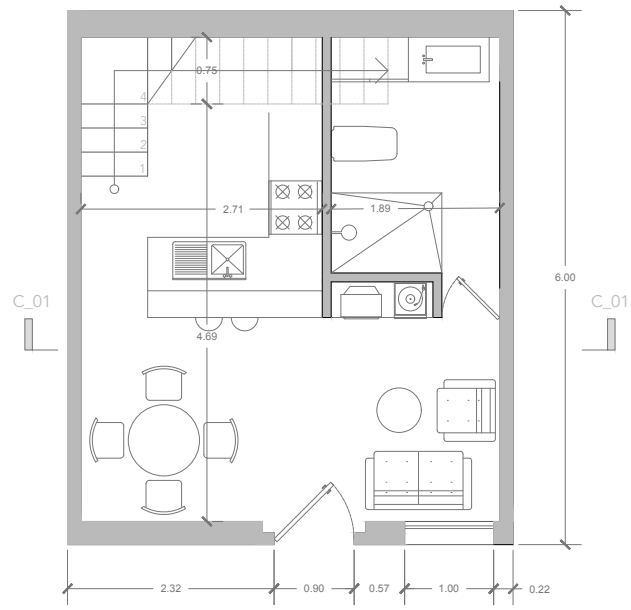
En la imagen superior se presenta uno de los patios estrechos. Se busca un tratamiento que enfatice las demoras y los encuentros entre vecinos. En la imagen inferior, vistas de los edificios comunes: un espacio de lavandería y un espacio de usos múltiples.



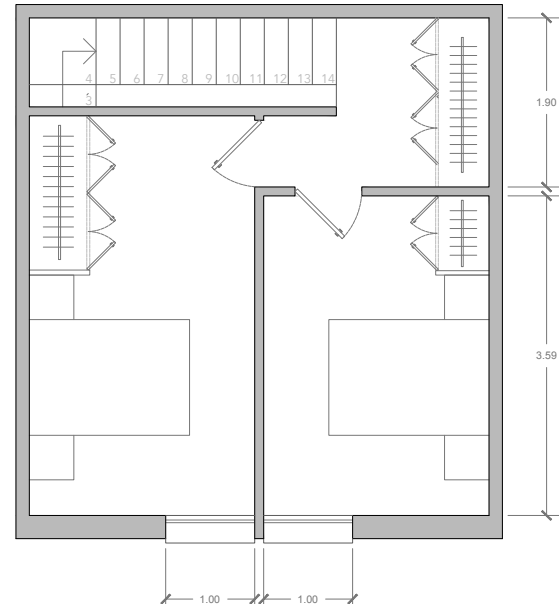
# REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO 15

## TIPOS DE DEPARTAMENTOS

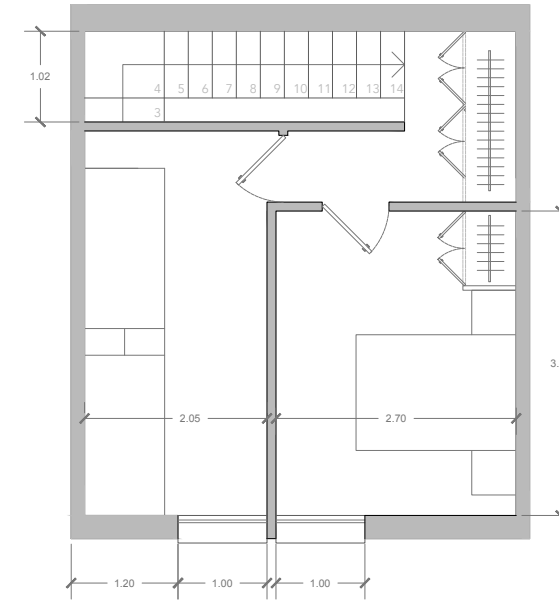




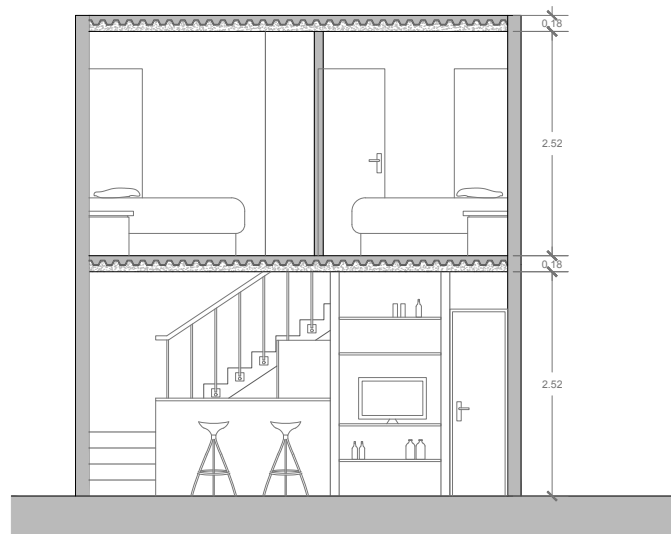
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO "A"



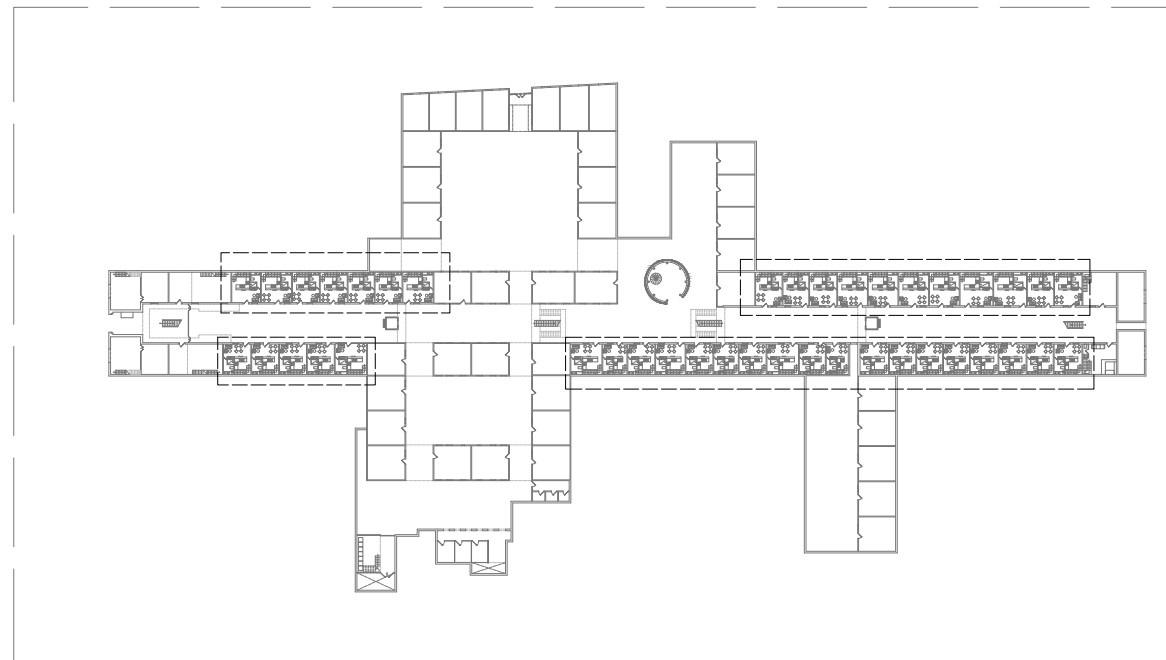
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "A"



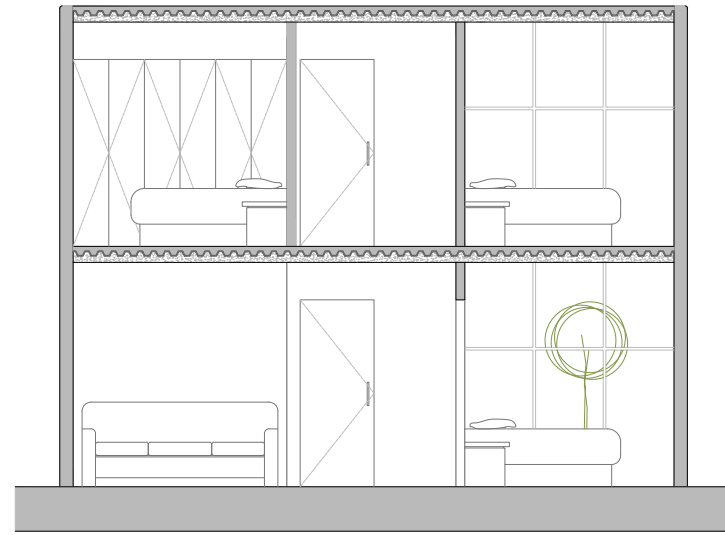
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "A"



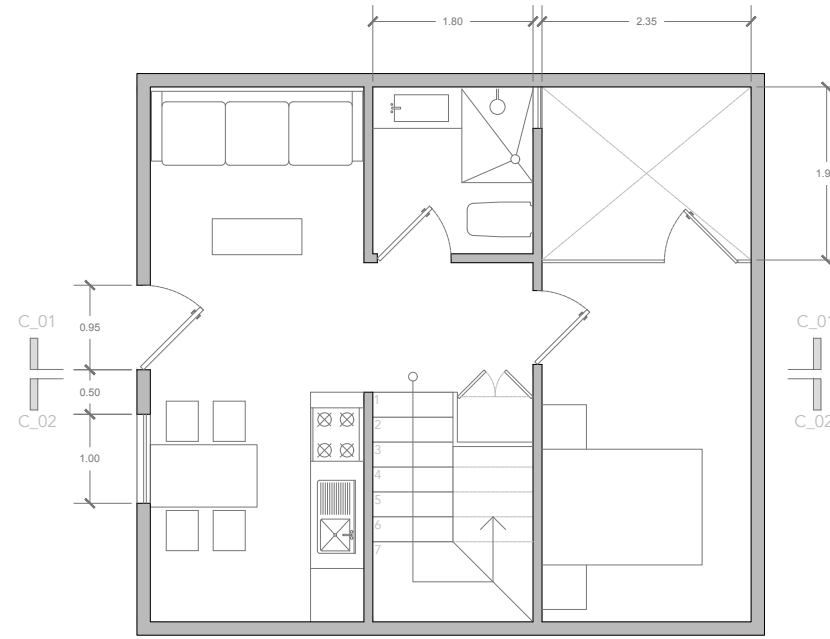
C\_01 | SECCIÓN DEPARTAMENTO TIPO "A"



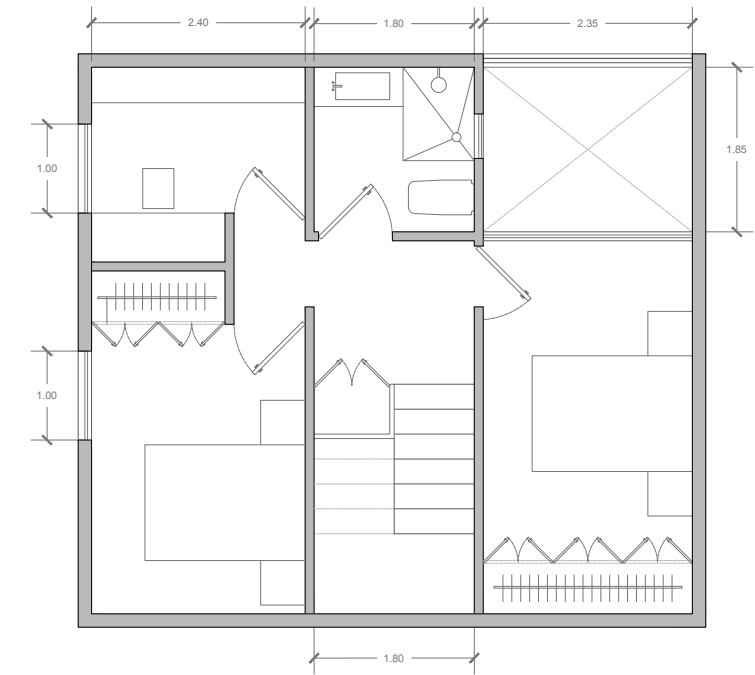
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS   TIPO "A"		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		AI09



C\_01 | SECCIÓN CON VISTA HACIA PATIO



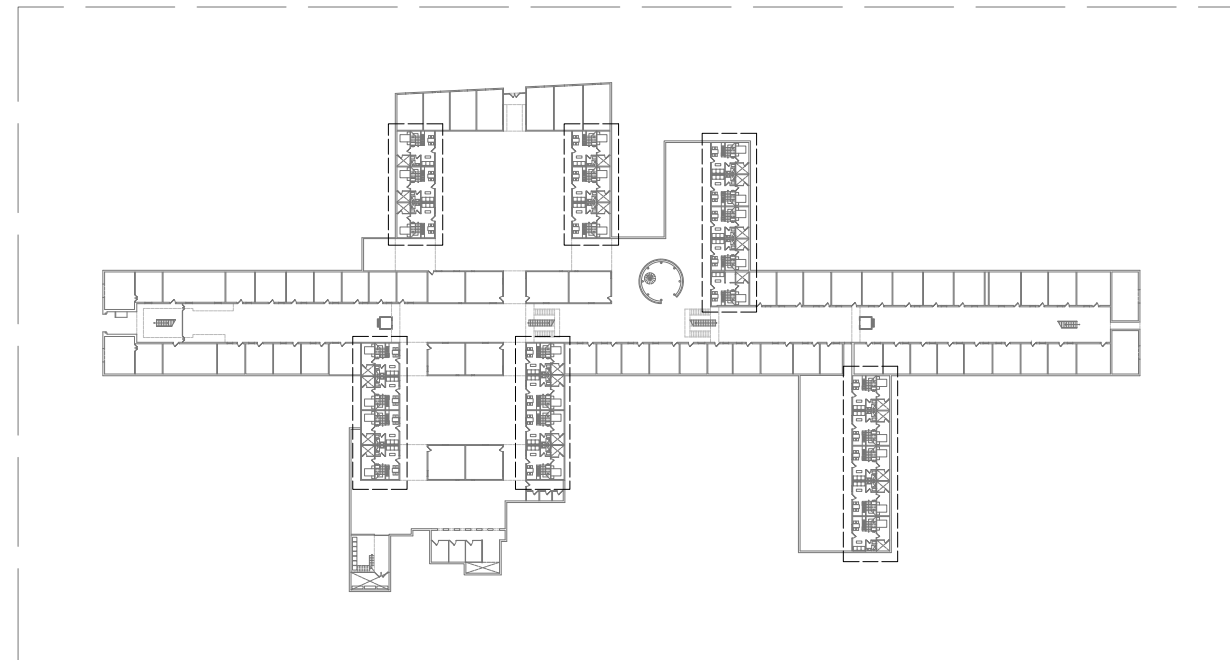
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO "B"



PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "B"



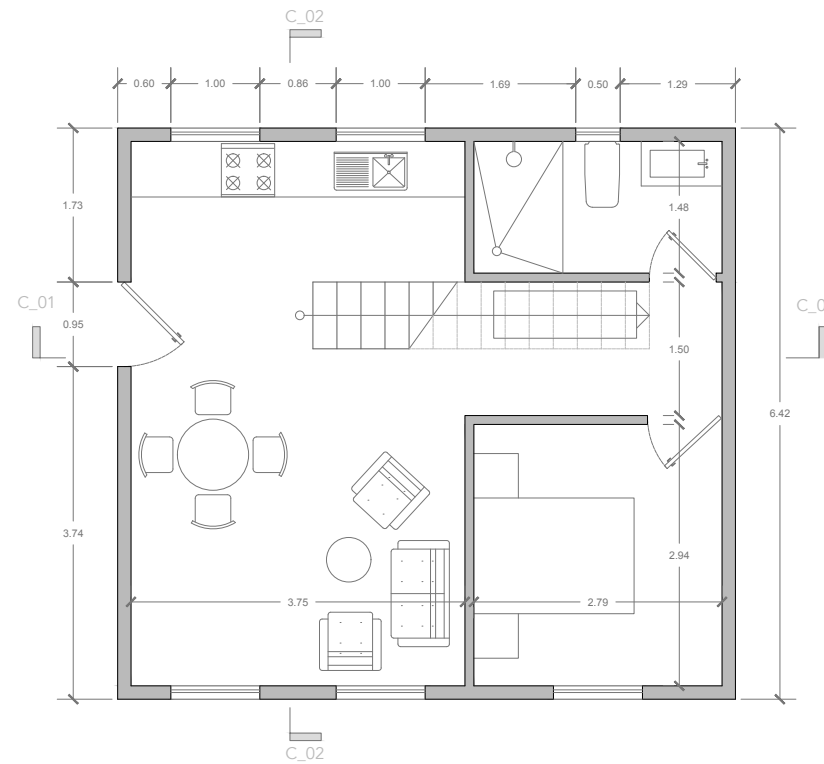
C\_02 | SECCIÓN CON VISTA HACIA ESCALERAS



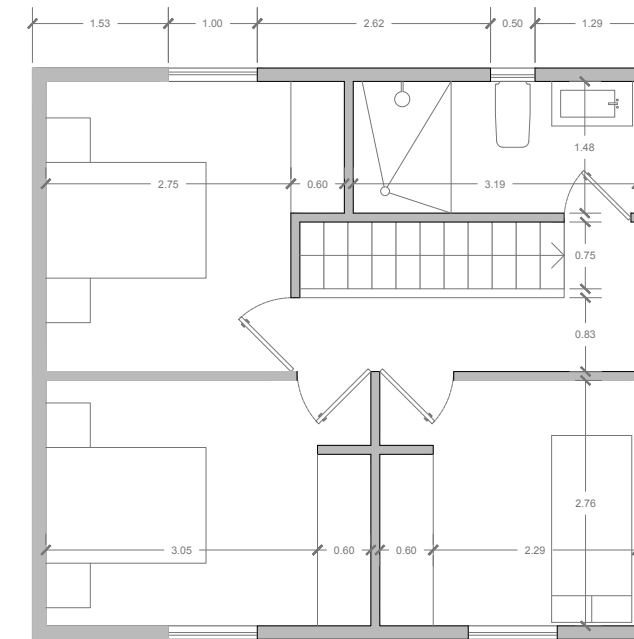
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS   TIPO "B"		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		<b>AI10</b>



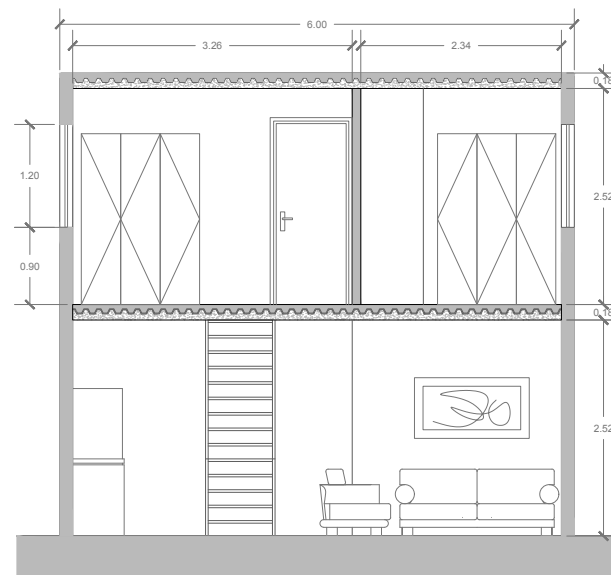
CORTE 01 DEPARTAMENTO TIPO "C"



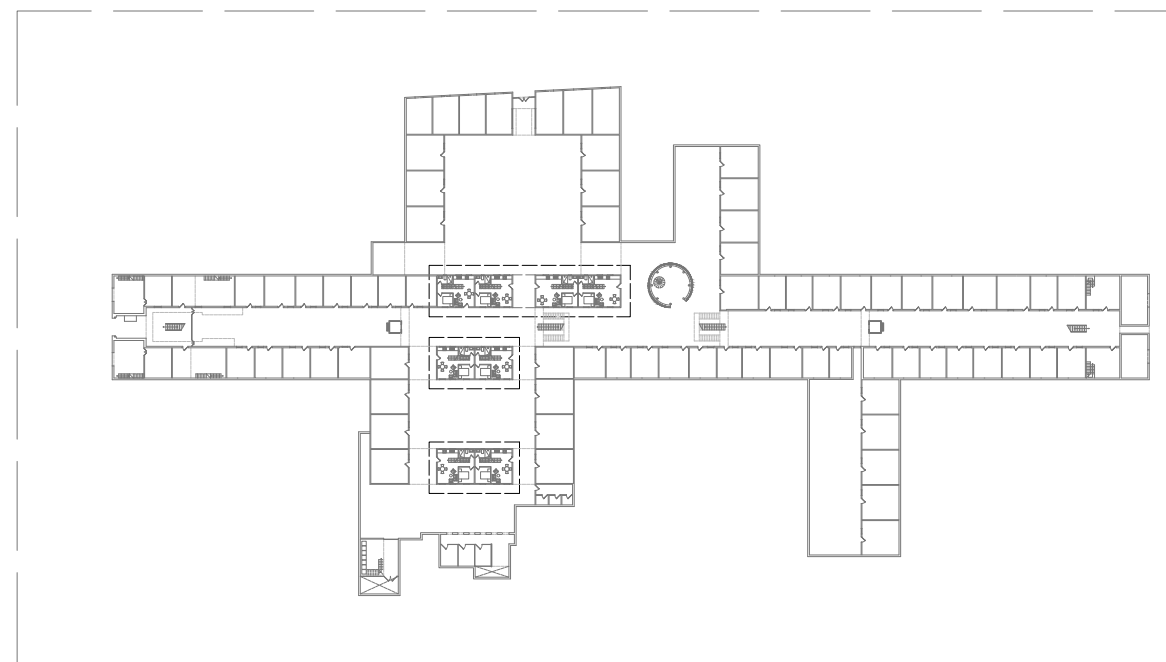
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO "C"



PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "C"



CORTE 02 DEPARTAMENTO TIPO "C"

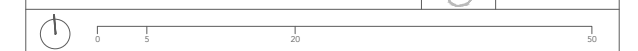
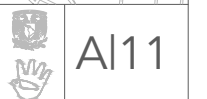


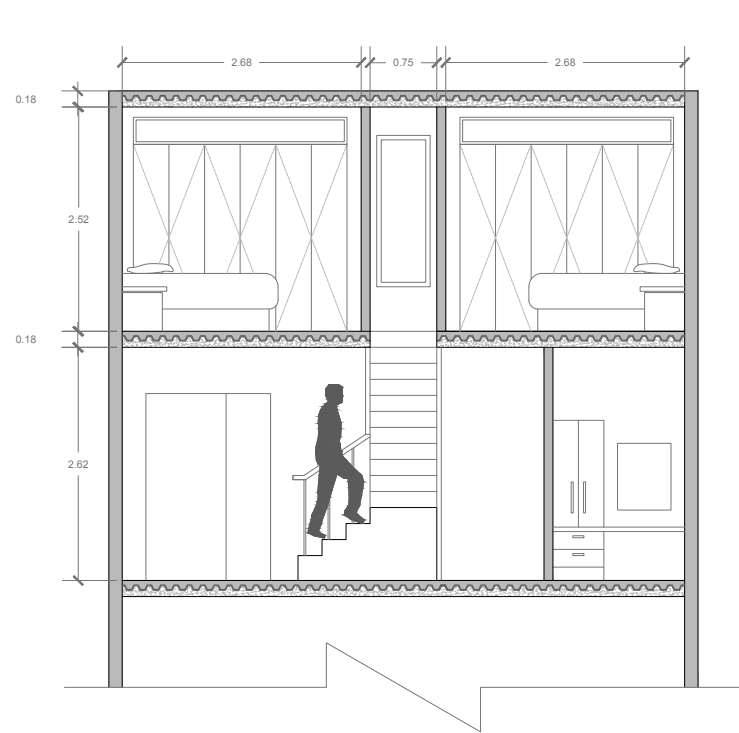
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN  
EN LA VECINDAD DE PERALVILLO  
N°15

TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS I TIPO "C"

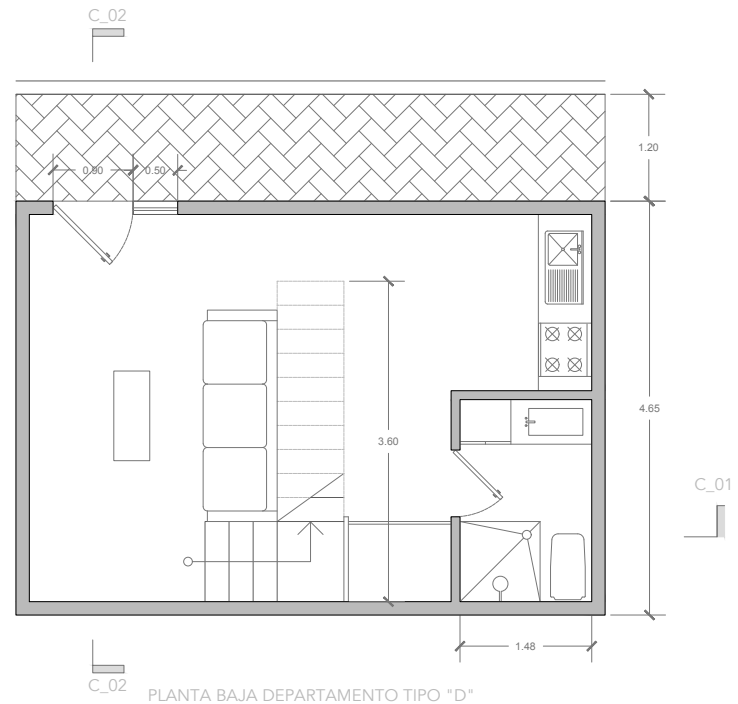
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN

PROYECTO DE TESIS | TALLER MAX CETTO

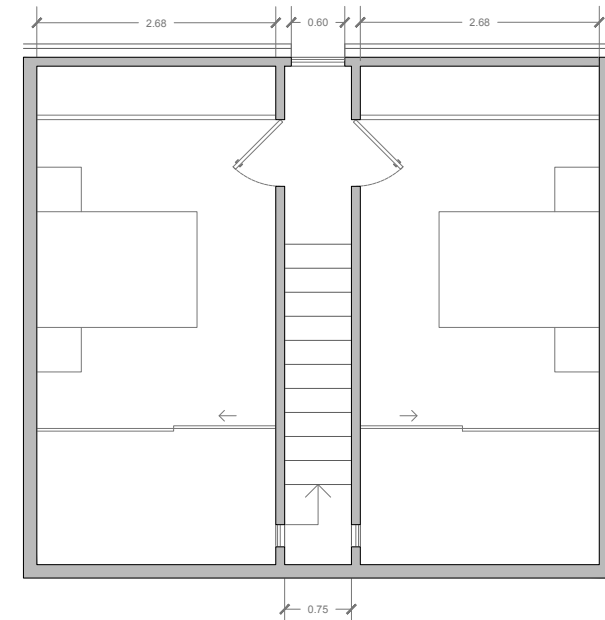




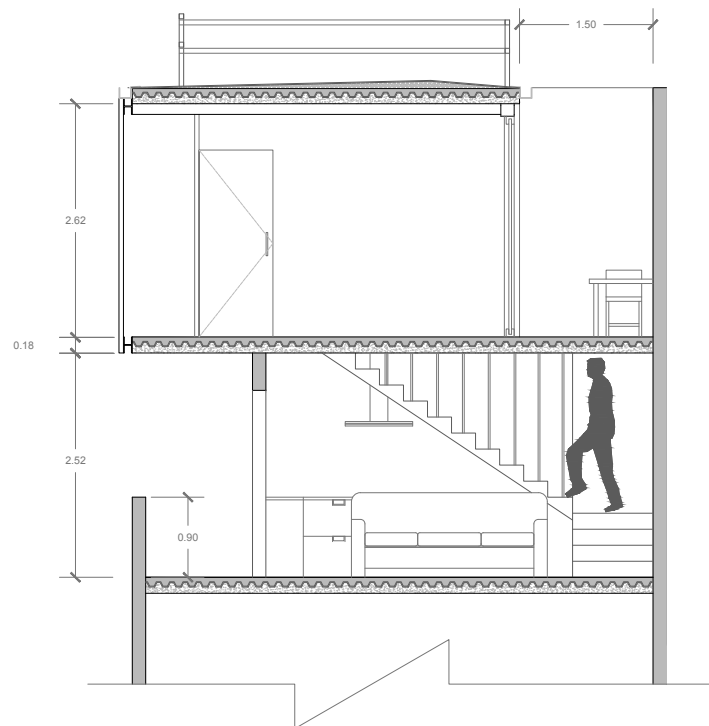
CORTE 01 DEPARTAMENTO TIPO "D"



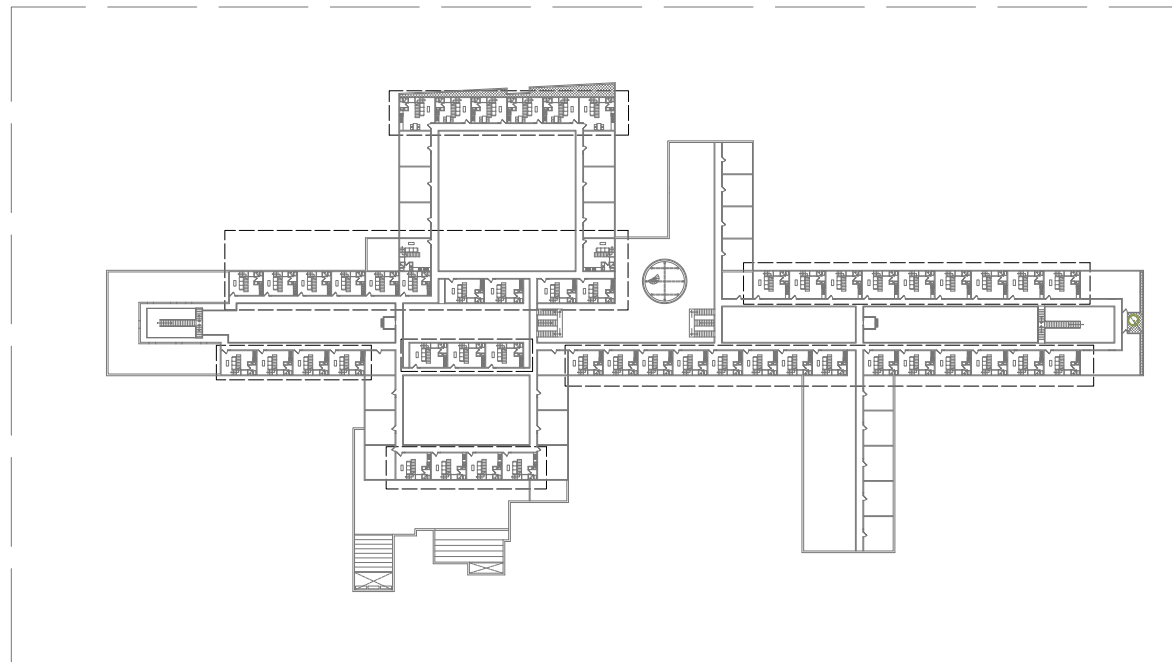
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO "D"



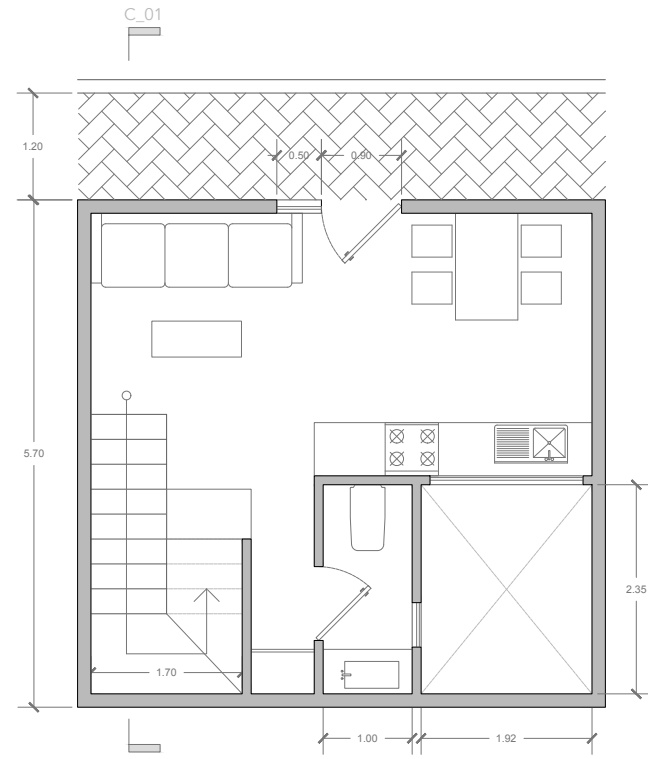
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "D"



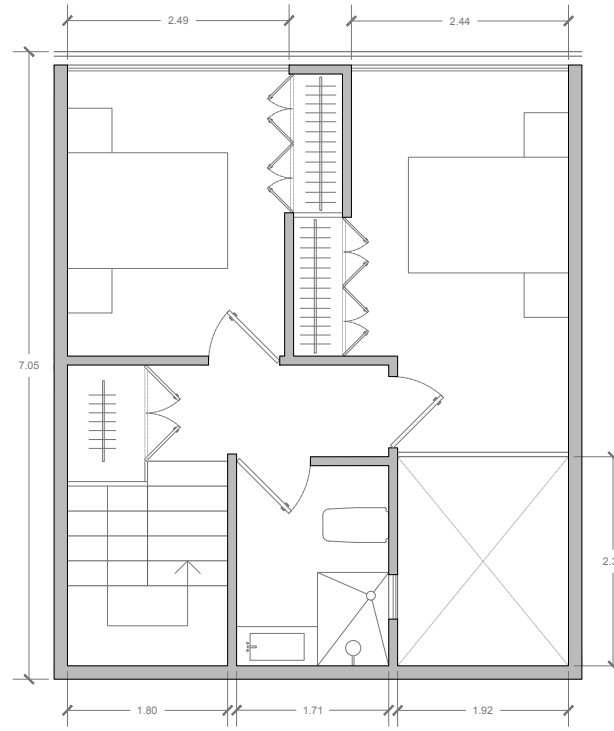
CORTE 02 DEPARTAMENTO TIPO "D"



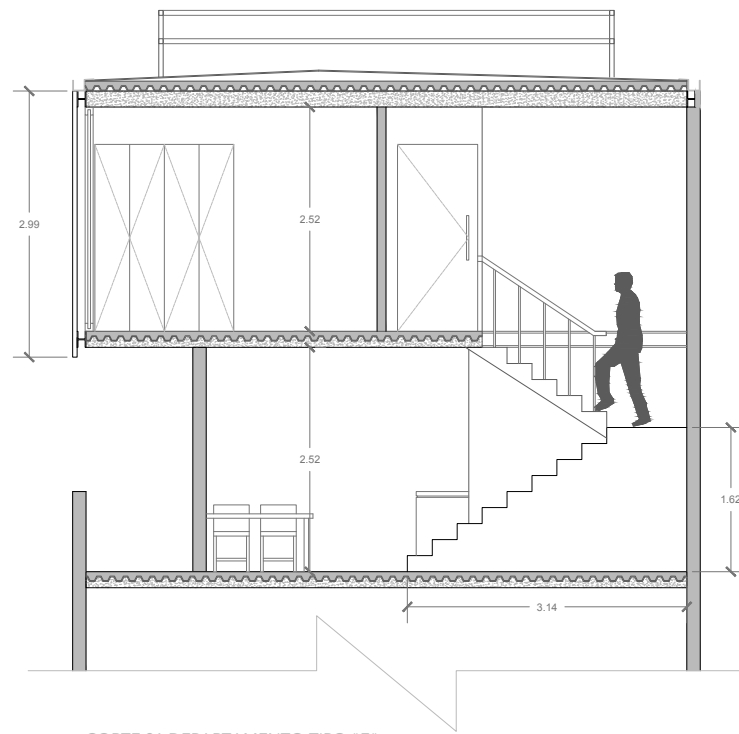
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS   TIPO "D"		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		<b>AI12</b>



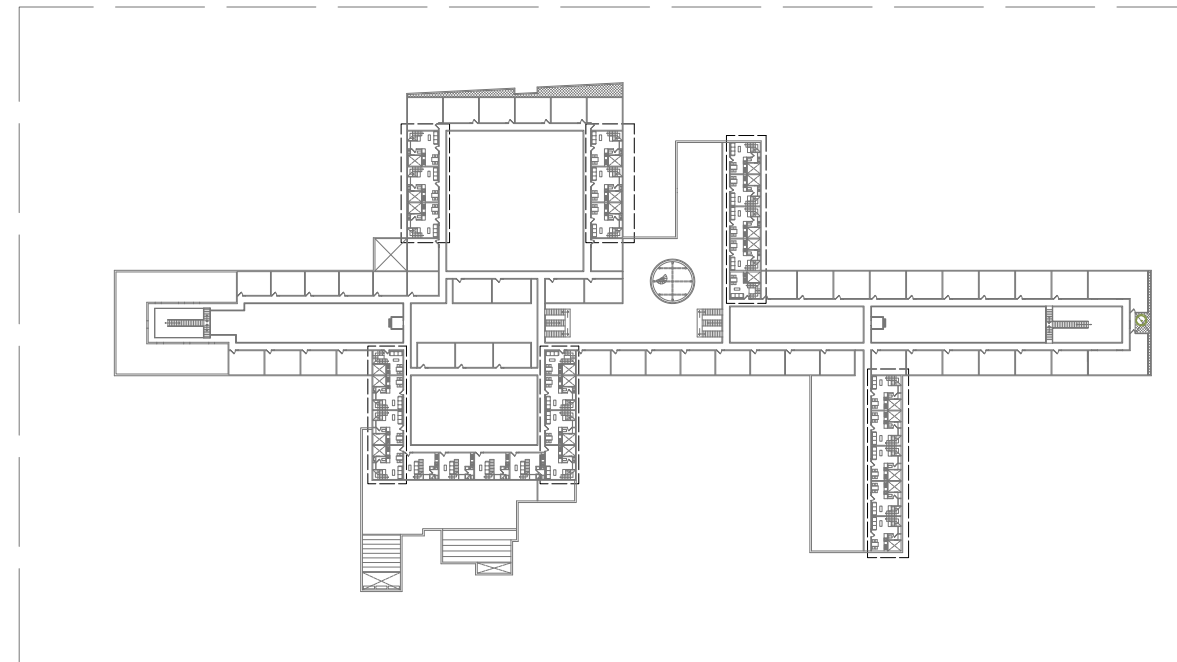
PLANTA BAJA DEPARTAMENTO TIPO "E"



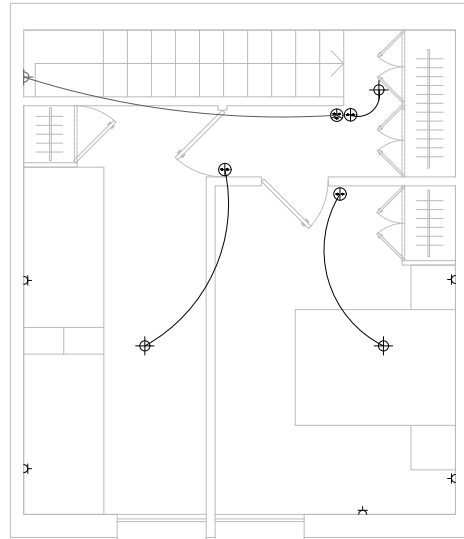
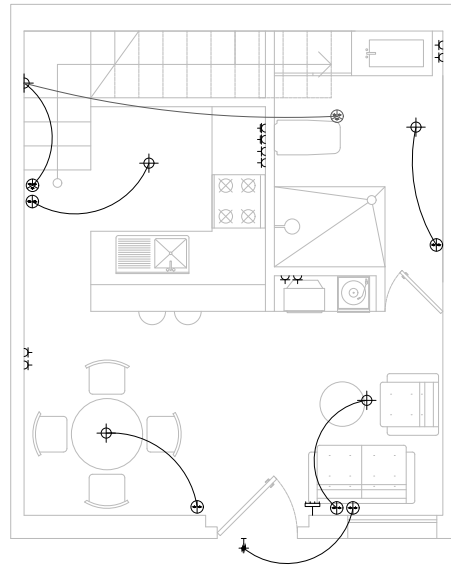
PLANTA ALTA DEPARTAMENTO TIPO "E"



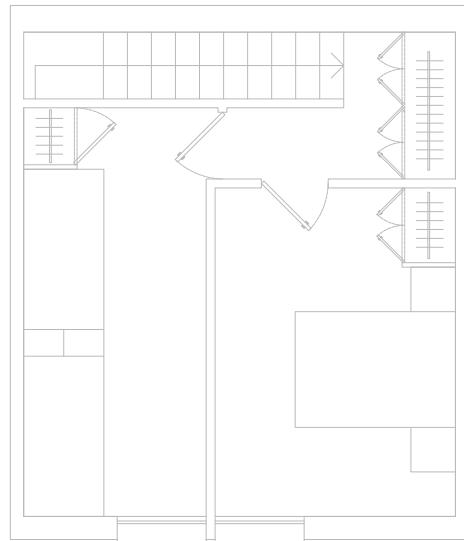
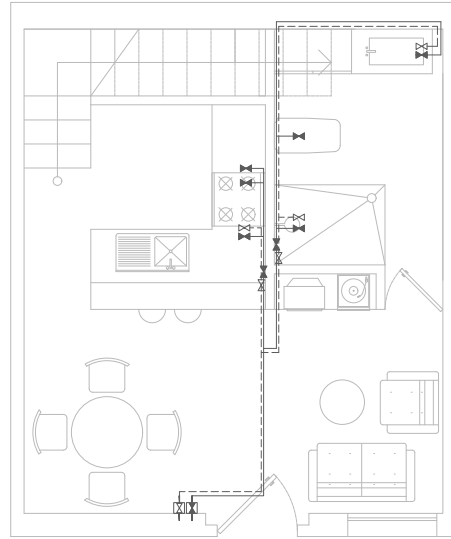
CORTE 01 DEPARTAMENTO TIPO "E"



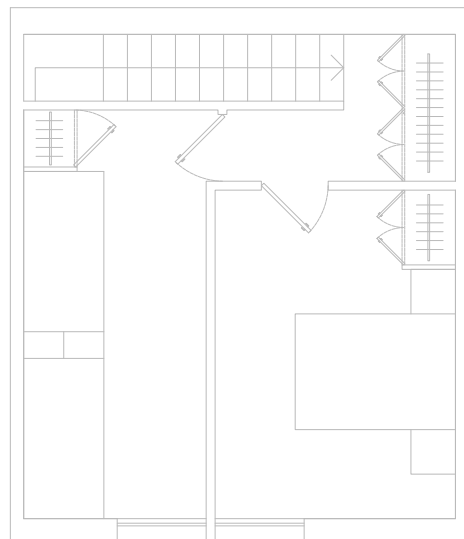
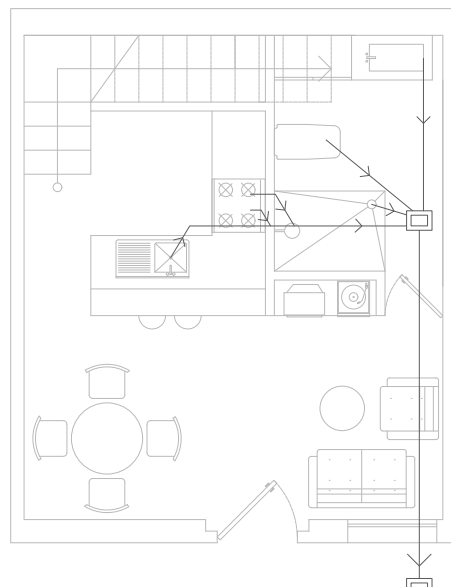
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
TIPOLOGÍAS DEPARTAMENTOS   TIPO "E"		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		AI13



LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M)
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplique para terraza
	Interruptor de escalera

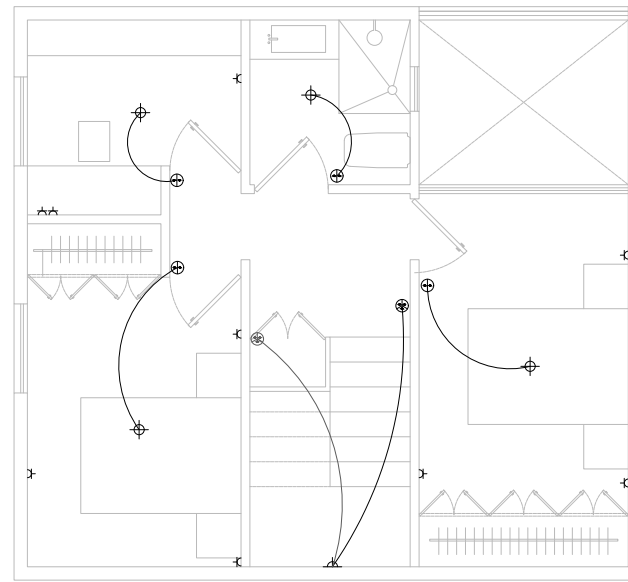
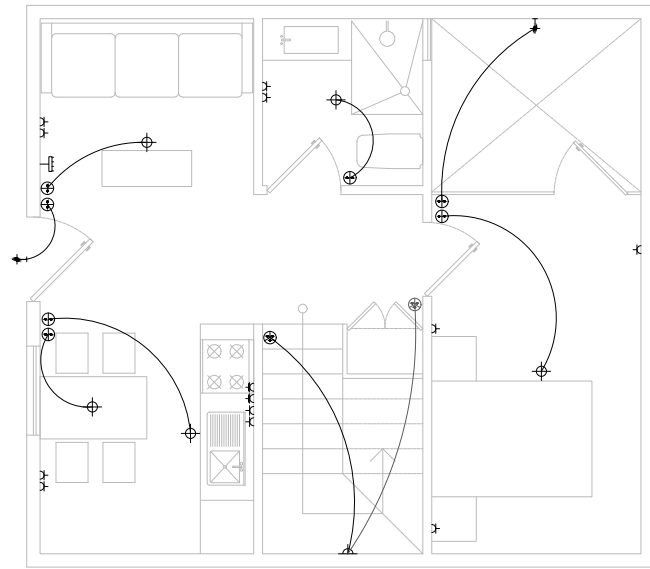


LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo

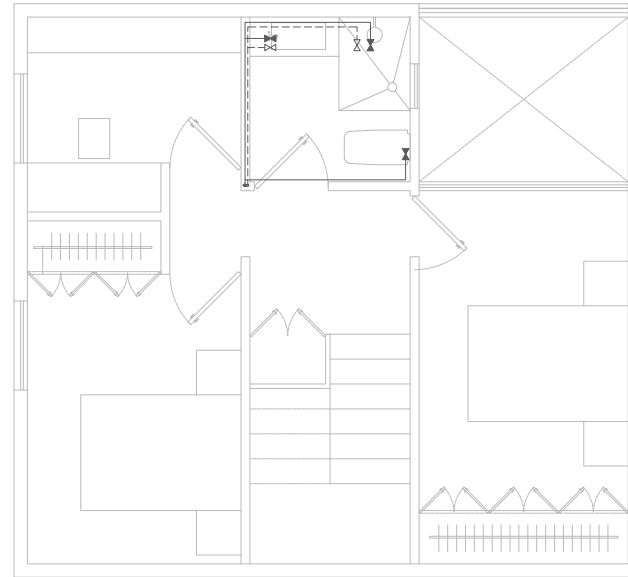
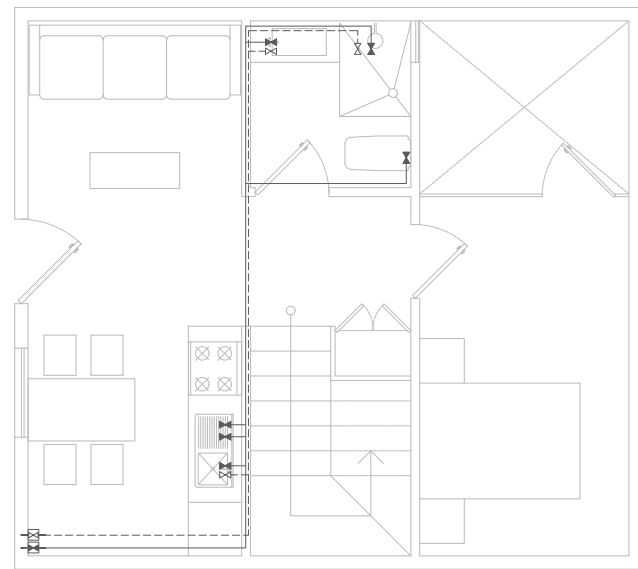


LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
	Pozo red general
	Registros
	Red de evacuación
	Bajante de aguas negras
	Bajante de aguas pluviales
	Coladera

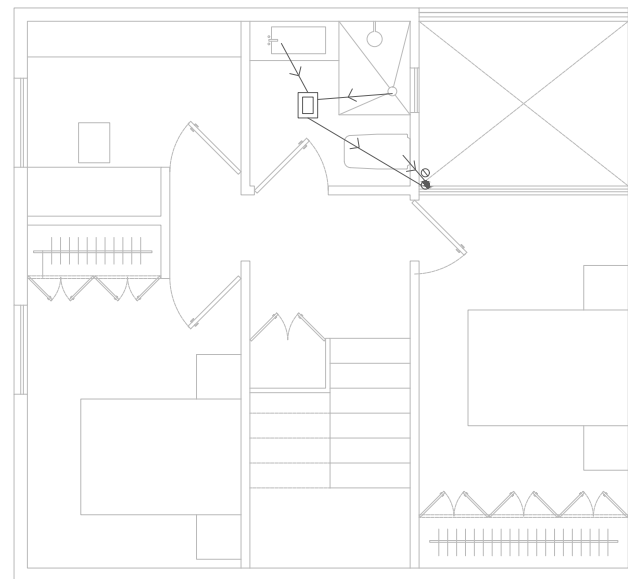
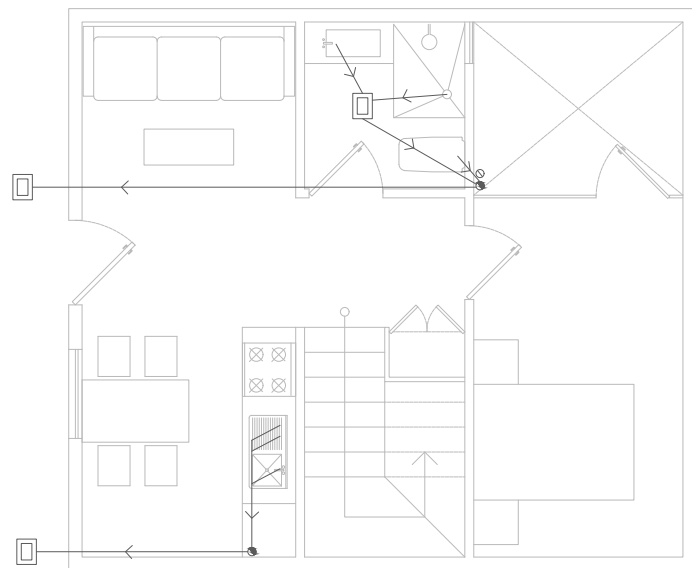
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO Nº15		
INSTALACIONES   DEPARTAMENTO TIPO "A"		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		IDI01
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		



LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M)
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplique para terraza
	Interruptor de escalera

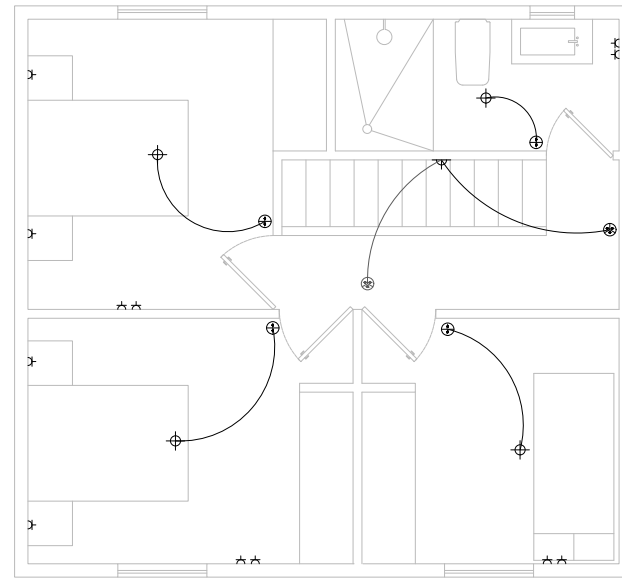
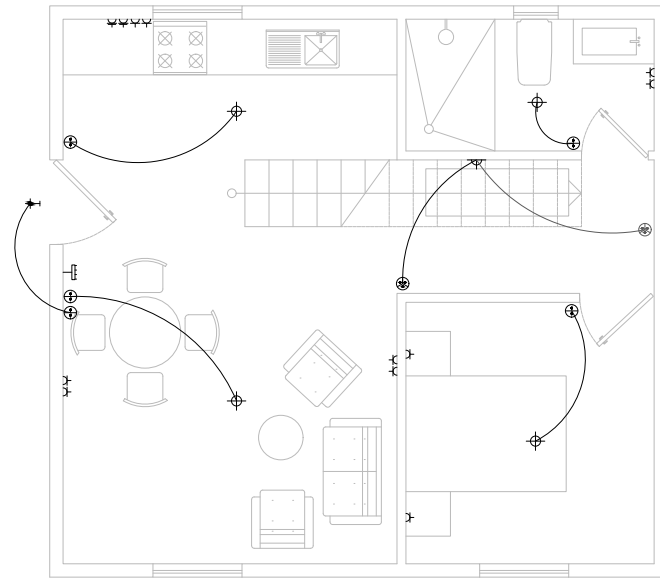


LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo

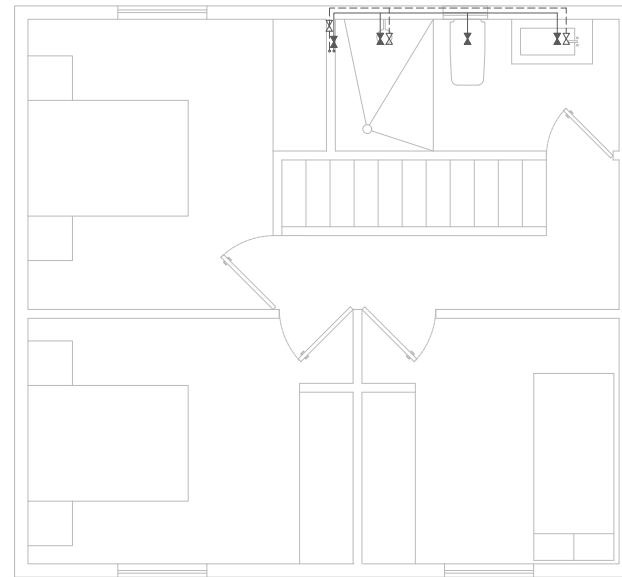
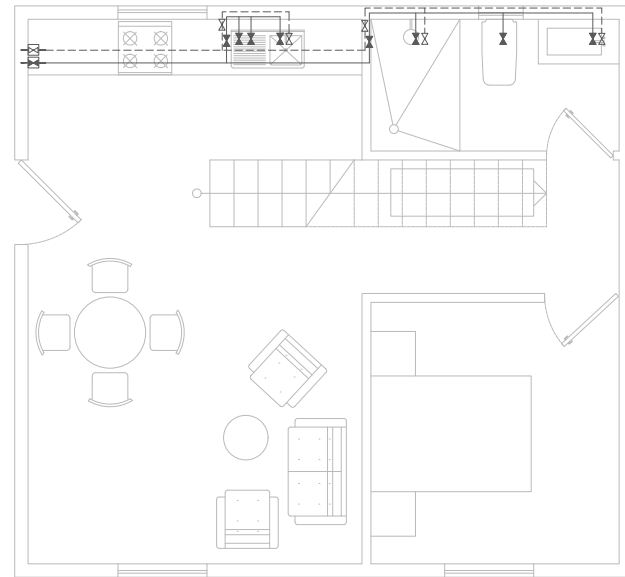


LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
	Pozo red general
	Registros
	Red de evacuación
	Bajante de aguas negras
	Bajante de aguas pluviales
	Coladera

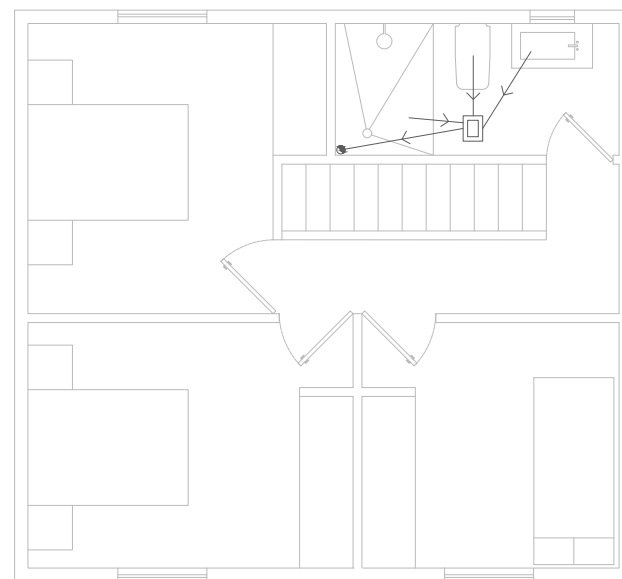
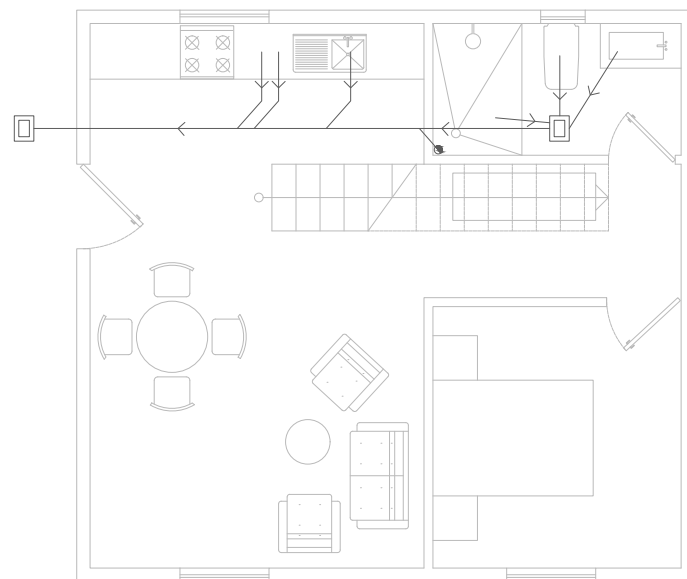
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15	
INSTALACIONES   DEPARTAMENTO TIPO "B"	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN	IDI02
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO	



LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M)
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplique para terraza
	Interruptor de escalera



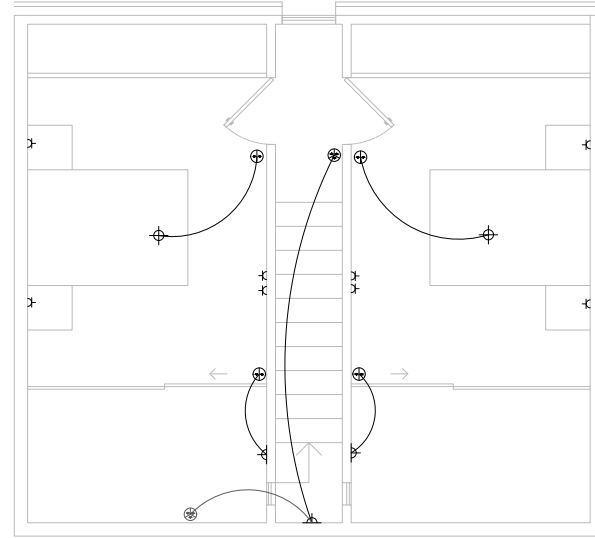
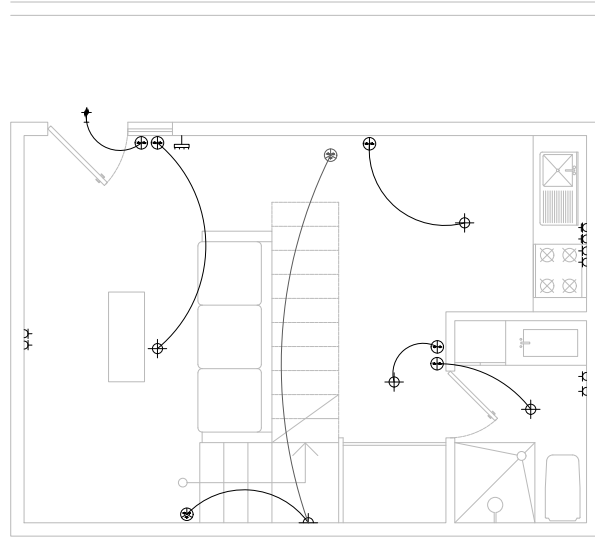
LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo



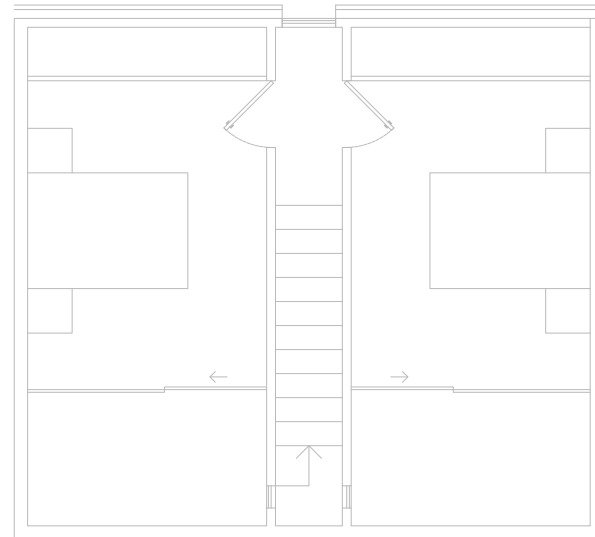
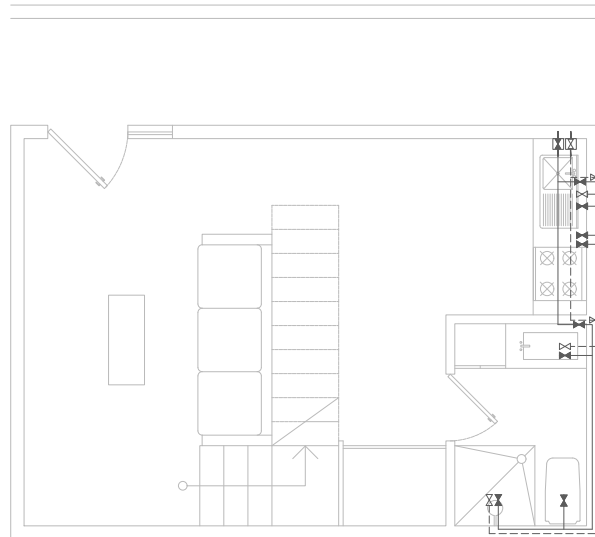
LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
	Pozo red general
	Registros
	Red de evacuación
	Bajante de aguas negras
	Bajante de aguas pluviales
	Coladera

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15	
INSTALACIONES   DEPARTAMENTO TIPO "C"	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN	IDI03
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO	

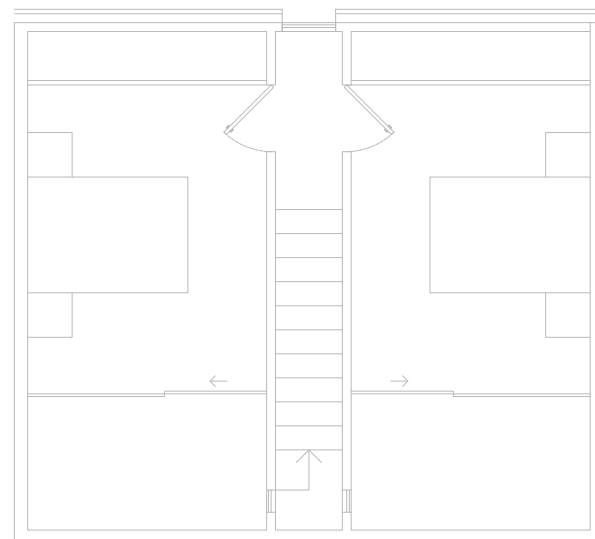
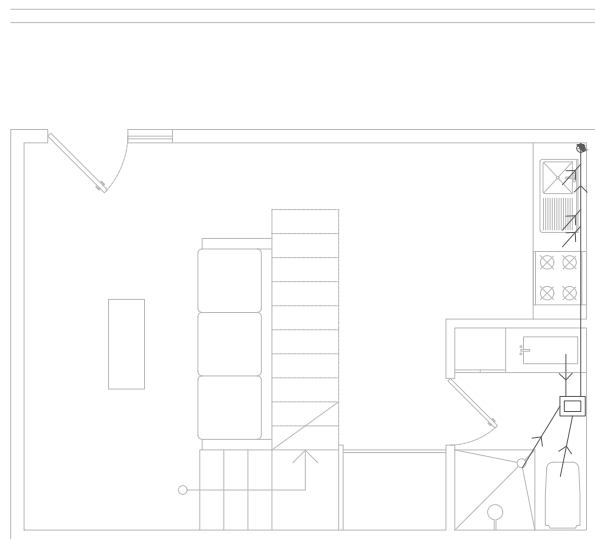




LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M )
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplicado para terraza
	Interruptor de escalera

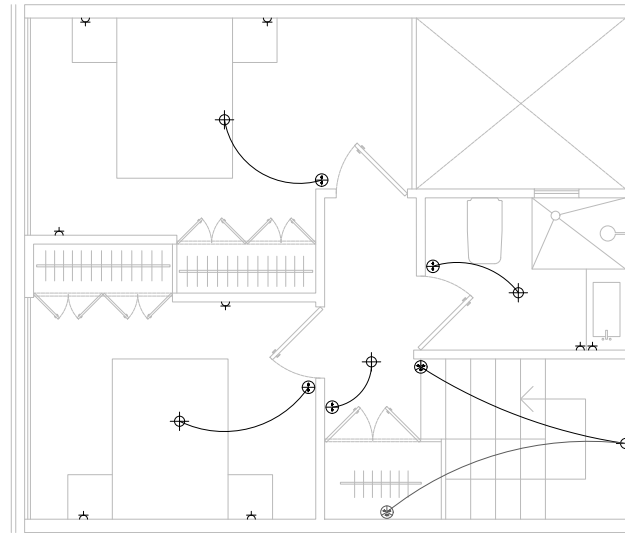
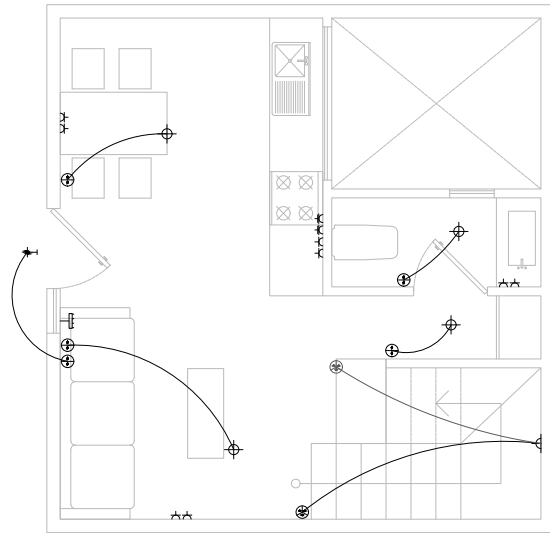


LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo

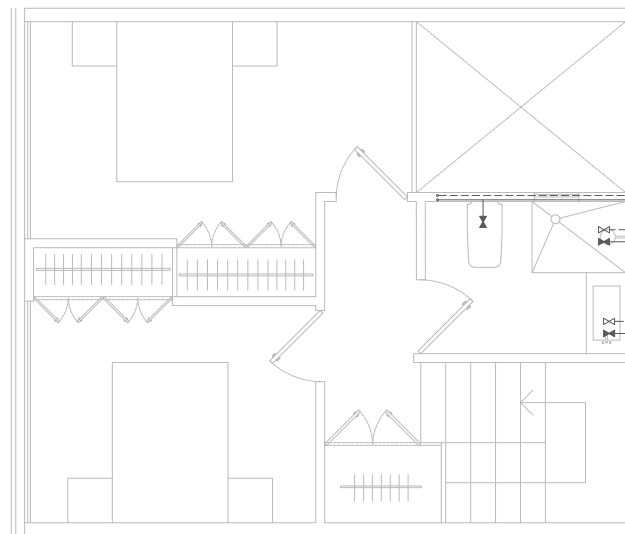
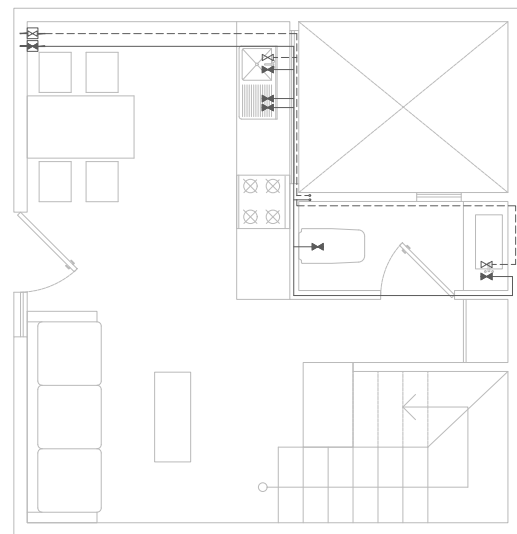


LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
	Pozo red general
	Registros
	Red de evacuación
	Bajante de aguas negras
	Bajante de aguas pluviales
	Coladera

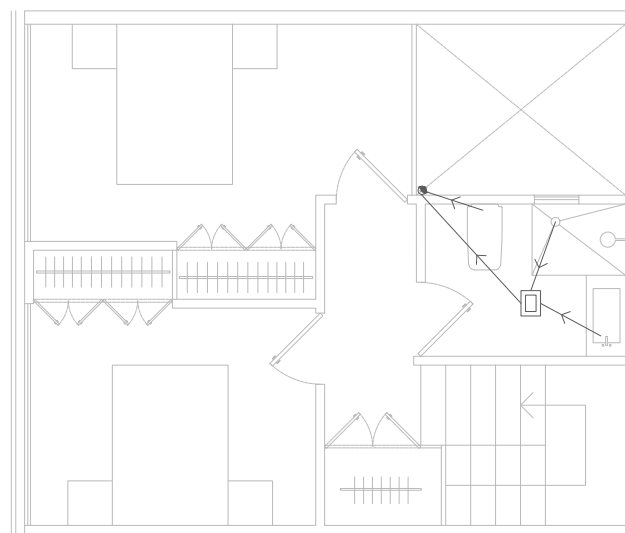
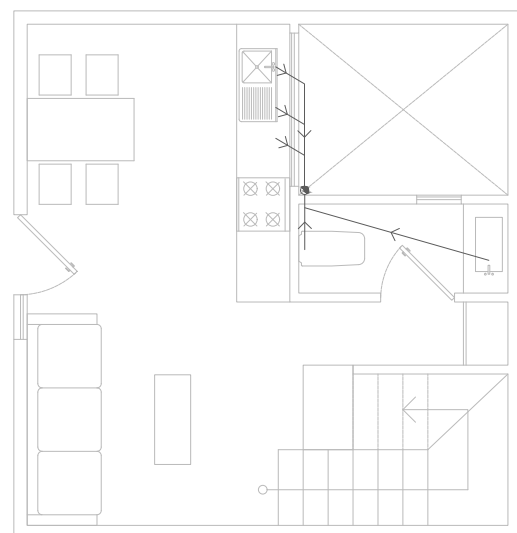
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15	
INSTALACIONES   DEPARTAMENTO TIPO "D"	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN	IDI04
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO	



LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M )
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplique para terraza
	Interruptor de escalera



LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo



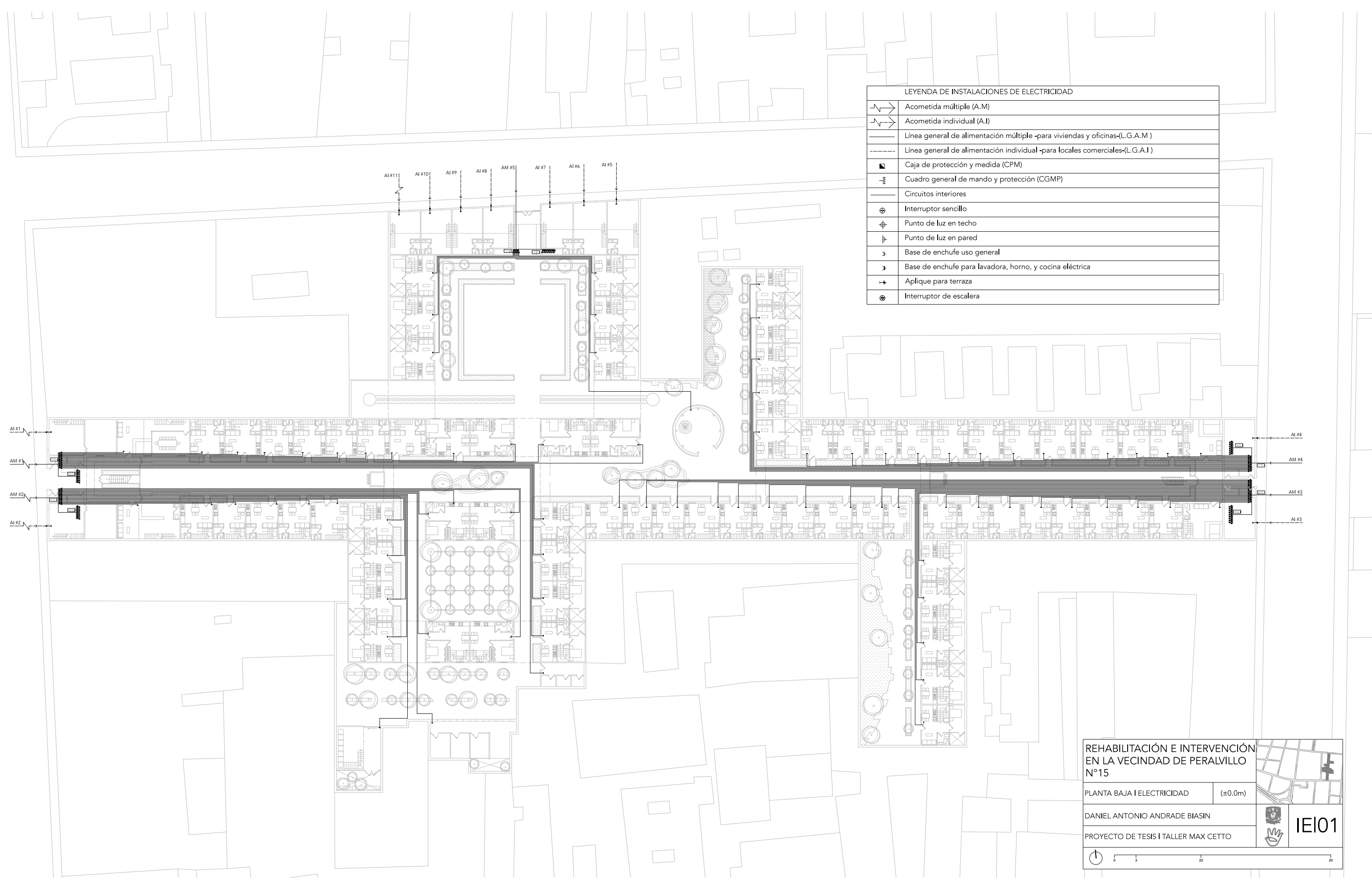
LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
	Pozo red general
	Registros
	Red de evacuación
	Bajante de aguas negras
	Bajante de aguas pluviales
	Coladera

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15	
INSTALACIONES   DEPARTAMENTO TIPO "E"	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN	IDI05
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO	



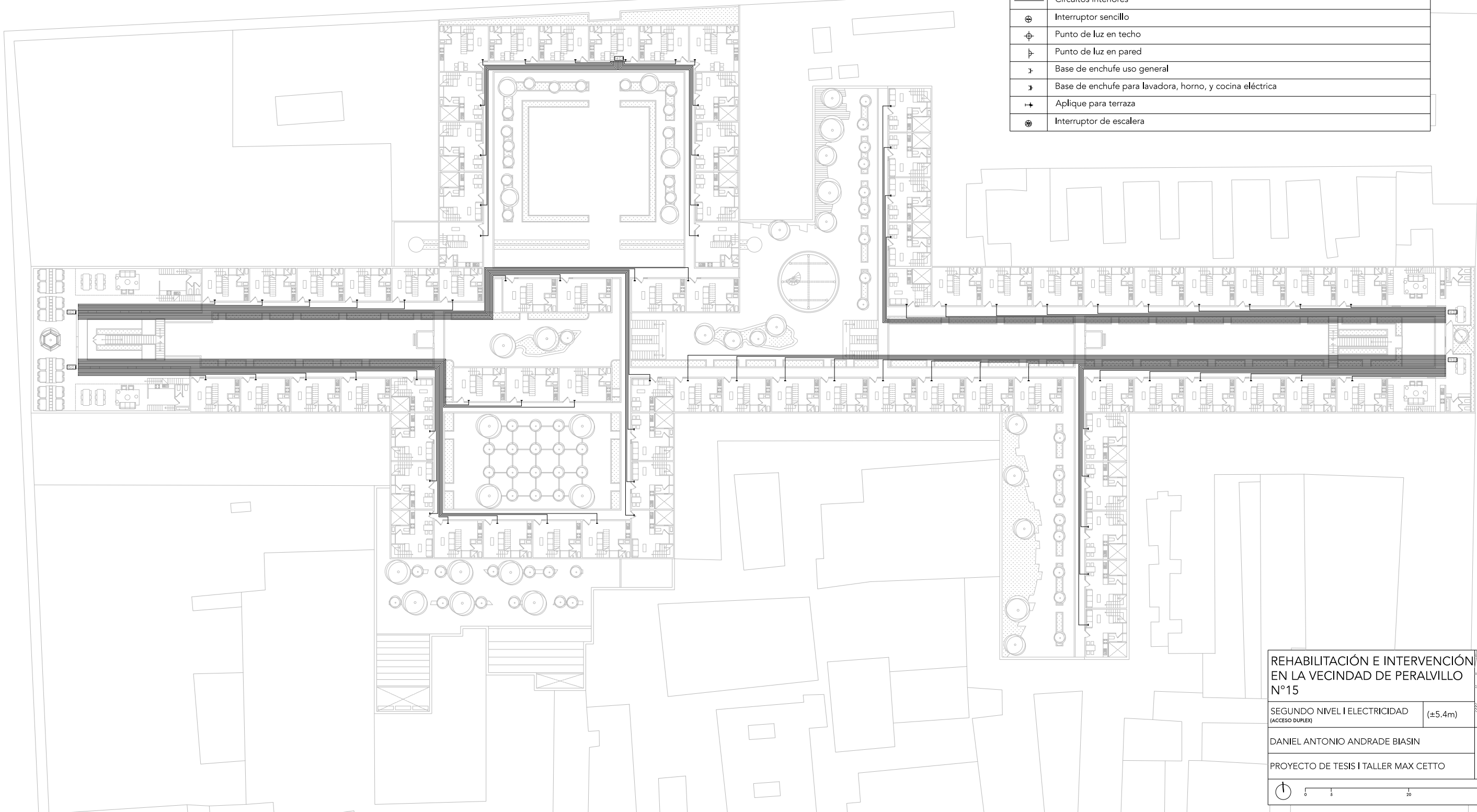
**REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO 15**  
**INSTALACIONES GENERALES Y DETALLES**

LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M )
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplique para terraza
	Interruptor de escalera



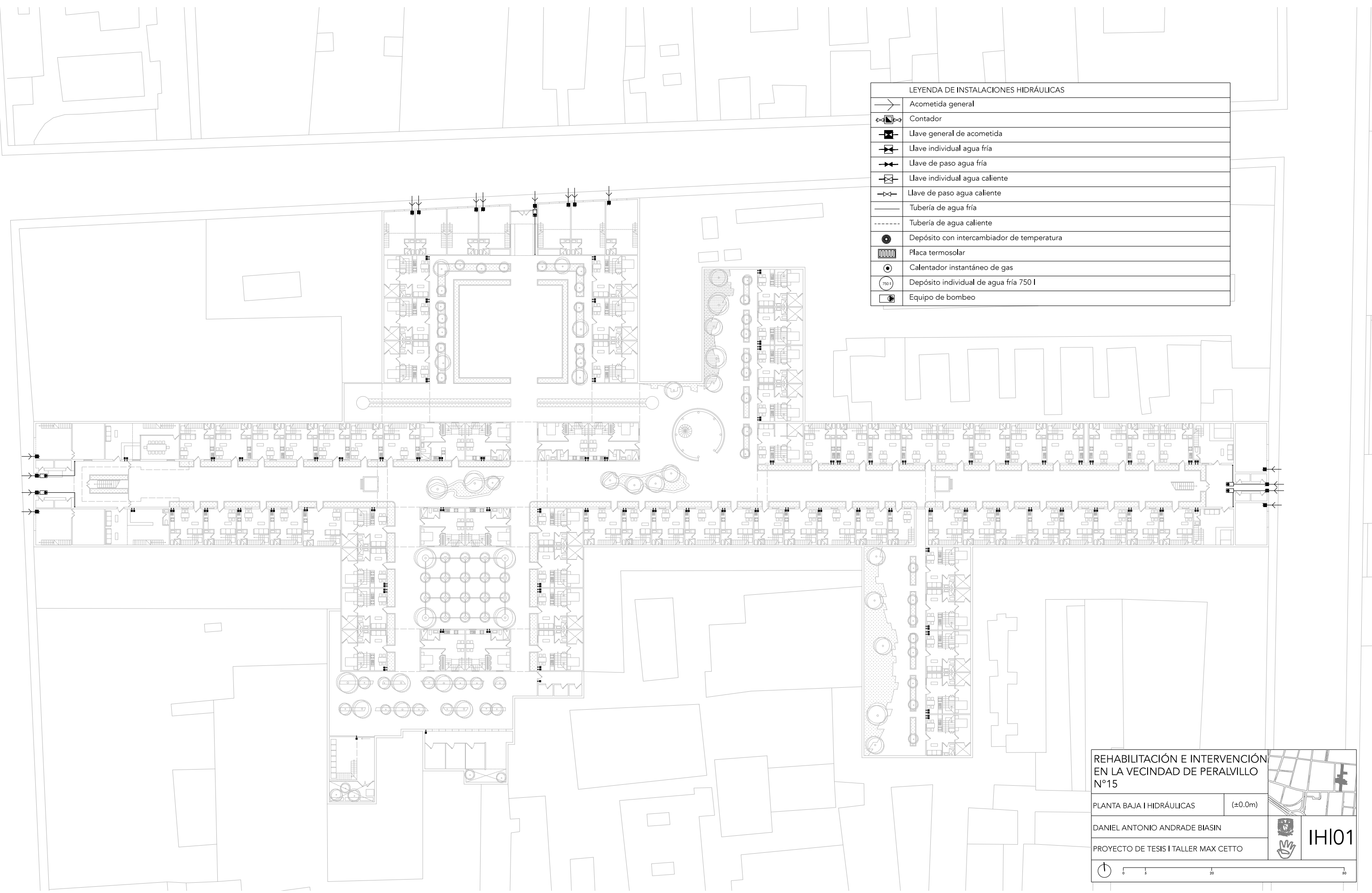
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
PLANTA BAJA I ELECTRICIDAD	(±0.0m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		<b>IEI01</b>

LEYENDA DE INSTALACIONES DE ELECTRICIDAD	
	Acometida múltiple (A.M)
	Acometida individual (A.I)
	Línea general de alimentación múltiple -para viviendas y oficinas-(L.G.A.M )
	Línea general de alimentación individual -para locales comerciales-(L.G.A.I)
	Caja de protección y medida (CPM)
	Cuadro general de mando y protección (CGMP)
	Circuitos interiores
	Interruptor sencillo
	Punto de luz en techo
	Punto de luz en pared
	Base de enchufe uso general
	Base de enchufe para lavadora, horno, y cocina eléctrica
	Aplicque para terraza
	Interruptor de escalera

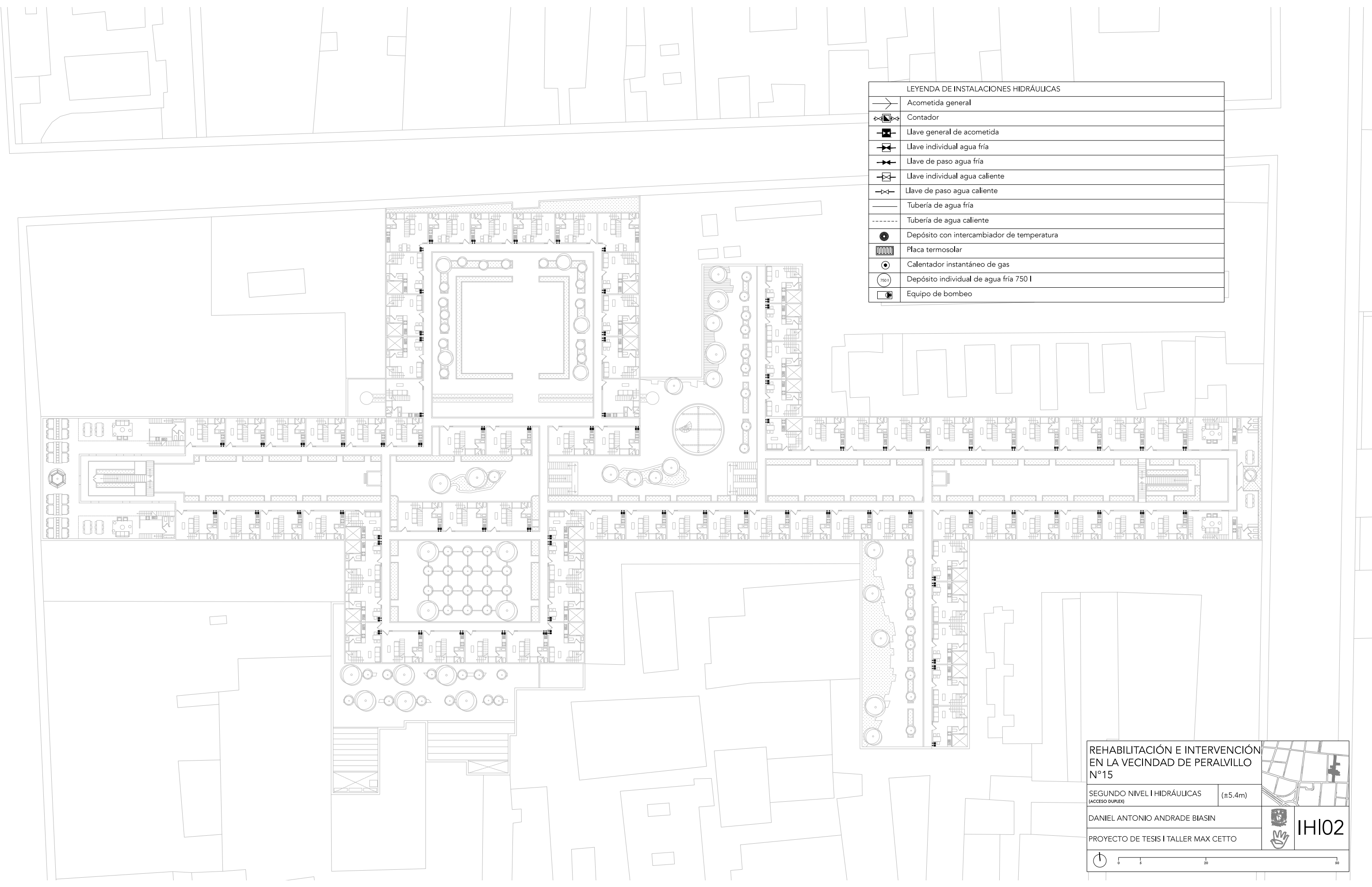


REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
SEGUNDO NIVEL I ELECTRICIDAD (ACCESO DUPLEX)	(±5,4m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		IEI02

LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
PLANTA BAJA I HIDRÁULICAS	(±0.0m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		IHI01

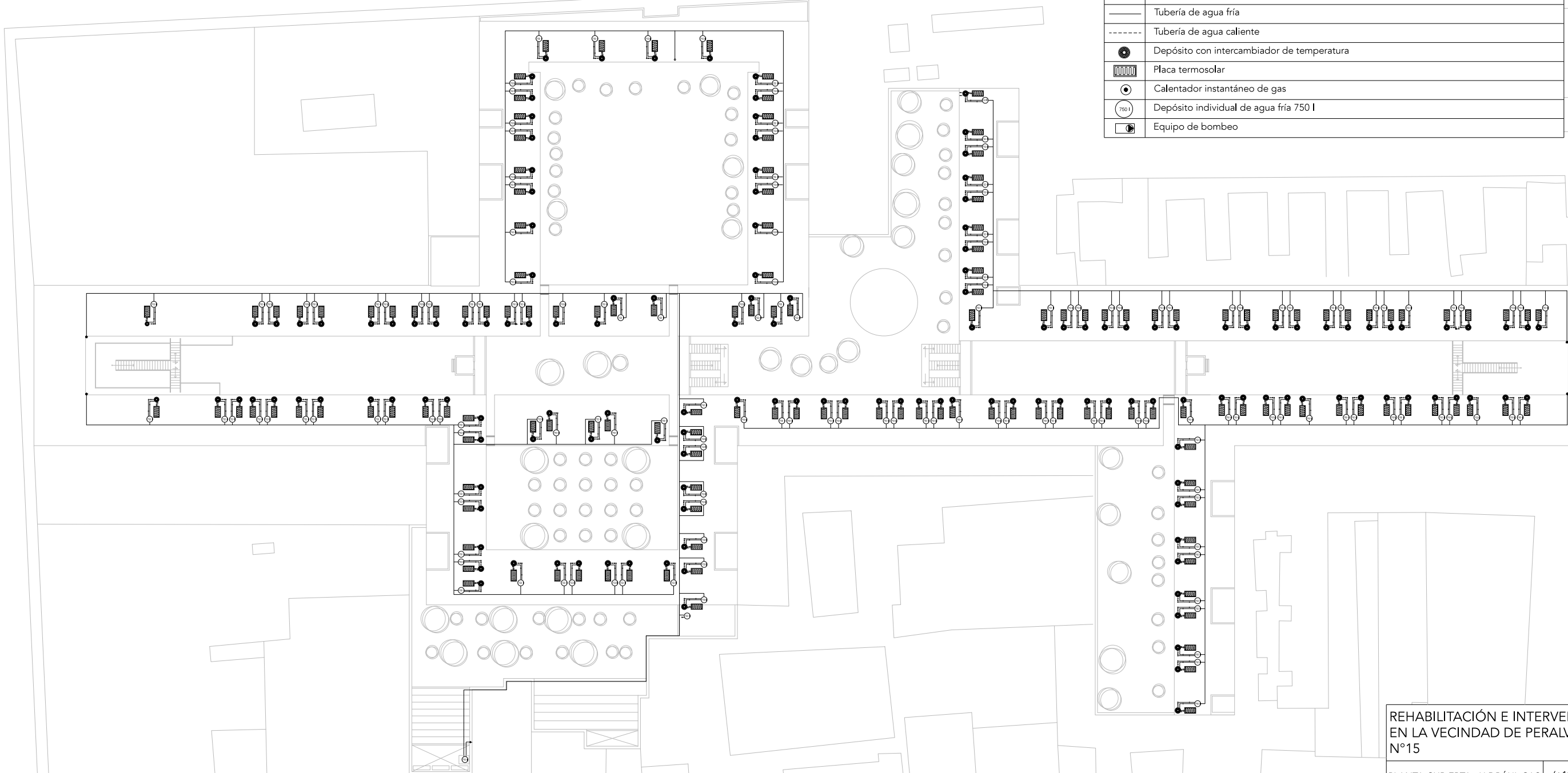


LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo

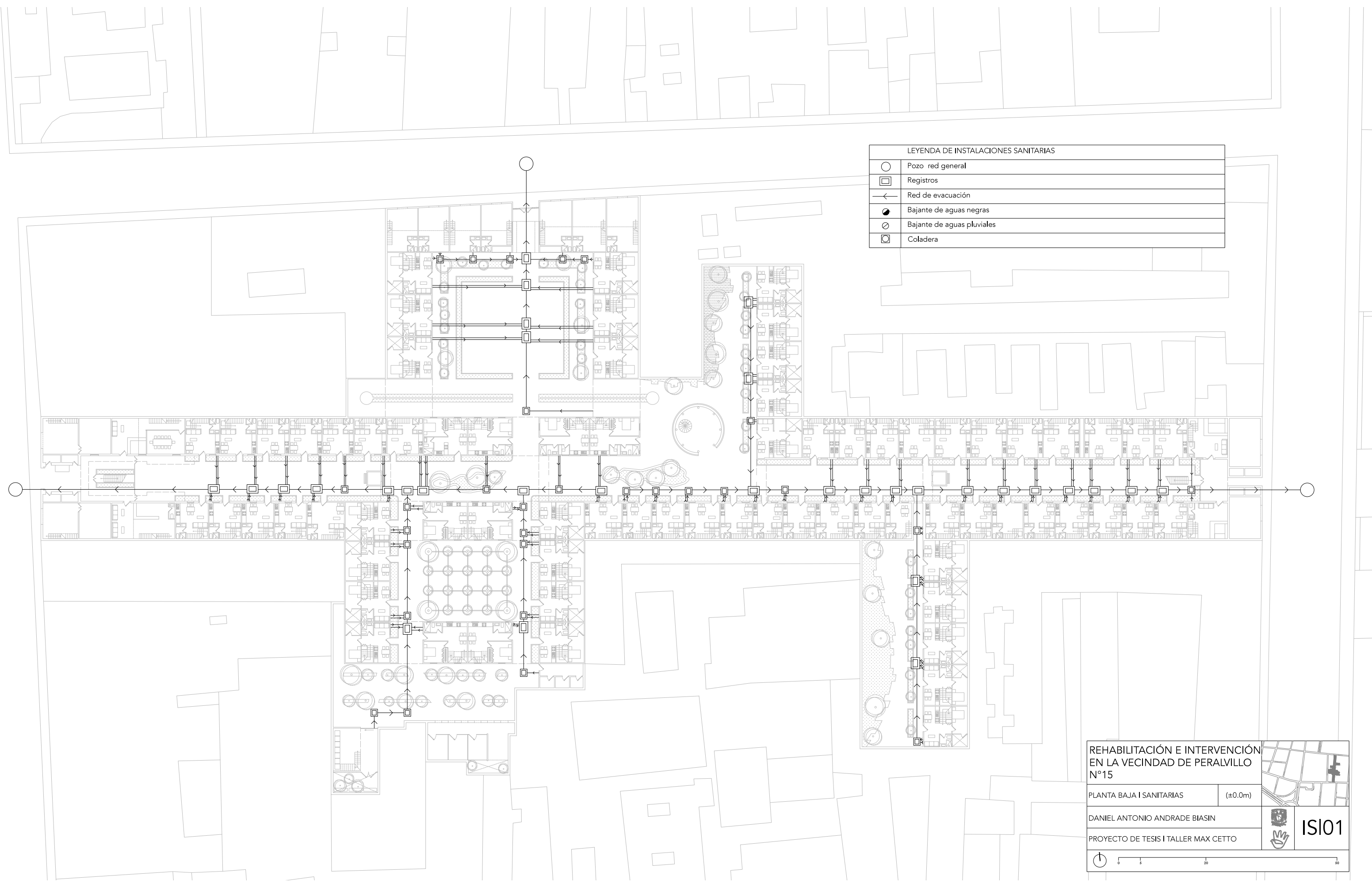
REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
SEGUNDO NIVEL I HIDRÁULICAS (ACCESO DUPLIX)	(±5,4m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		IHI02



LEYENDA DE INSTALACIONES HIDRÁULICAS	
	Acometida general
	Contador
	Llave general de acometida
	Llave individual agua fría
	Llave de paso agua fría
	Llave individual agua caliente
	Llave de paso agua caliente
	Tubería de agua fría
	Tubería de agua caliente
	Depósito con intercambiador de temperatura
	Placa termosolar
	Calentador instantáneo de gas
	Depósito individual de agua fría 750 l
	Equipo de bombeo



REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
PLANTA CUBIERTA I HIDRÁULICAS	(±10.80m)	
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO		
		IHI03



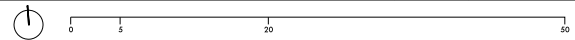
LEYENDA DE INSTALACIONES SANITARIAS	
○	Pozo red general
□	Registros
←	Red de evacuación
●	Bajante de aguas negras
⊘	Bajante de aguas pluviales
◻	Coladera

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN  
EN LA VECINDAD DE PERALVILLO  
N°15

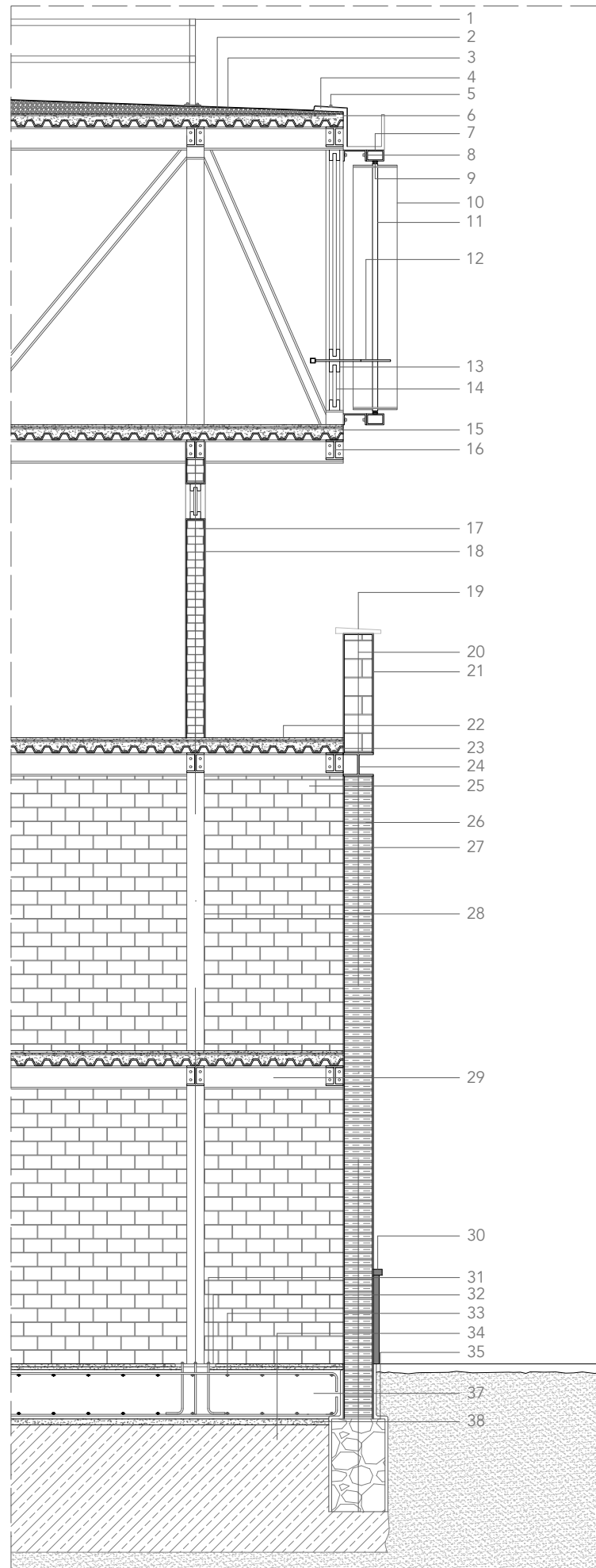
PLANTA BAJA I SANITARIAS (±0.0m)

DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN

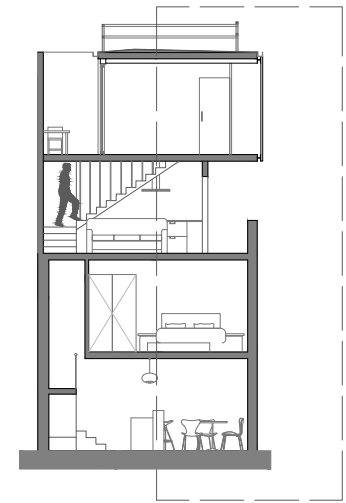
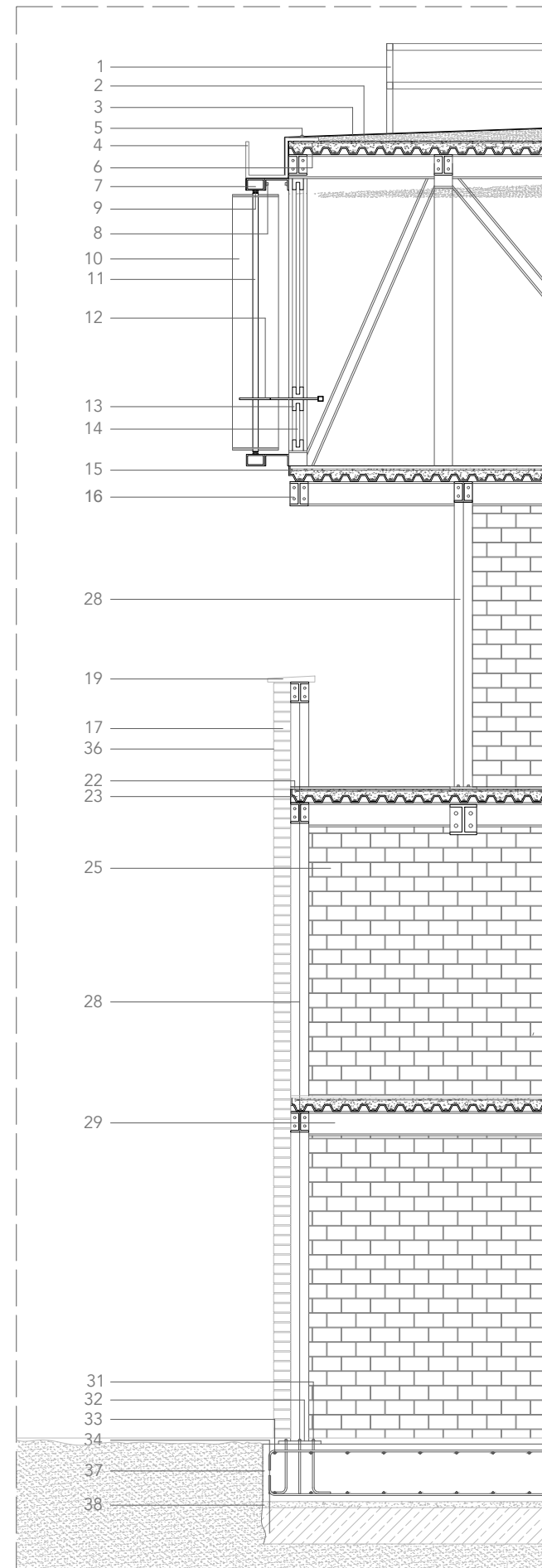
PROYECTO DE TESIS I TALLER MAX CETTO



ISI01



- 1 - Barandal de 90cm a base de perfiles tubulares huecos de 2  $\frac{1}{2}$ " , con primer gris y laca negra.
- 2 - Relleno de azotea a base de tezontle
- 3 - Lámina impermeabilizante fester 10 años
- 4 - Canalón a base de lámina galvanizada con un desarrollo de 0.9m (0.3 x 0.3 x 0.3m) con primer gris y laca negra.
- 5 - Tornillo de fijación para canalón.
- 6 - Malla electrosoldada para recibir capa de compresión.
- 7 - Perfil de soporte para cortasol Aeroscreen Plus F-450 Hunter Douglas.
- 8 - Tornillo de sujeción para perfil de soporte.
- 9 - Conjunto de soporte y bloque porta eje para cortasol Aeroscreen Plus F-450 Hunter Douglas.
- 10 - Cortasol Aeroscreen Plus F-450 Hunter Douglas a base de lámina de acero corten.
- 11 - Viga central de soporte para cortasol.
- 12 - Brazo de accionamiento de cortasol.
- 13 - Perfil de 6mm para cancelería de aluminio negro anodizado.
- 14 - Cristal común de 3mm.
- 15 - Capa de compresión de losacero a base de concreto colado en obra fc 200.
- 16 - Viga secundaria a base de perfil metálico IPR 8x8"
- 17 - Muro divisorio de fábrica de ladrillo rojo recocido juntas a base de mortero cemento - arena.
- 18 - Recubrimiento de muro aplanado acabado fino de cemento con pintura blanca marca comex a dos manos.
- 19 - Albardilla prefabricada de concreto.
- 20 - Muro de fábrica de block de concreto juntas a base de mortero cemento - arena.
- 21 - Recubrimiento de muro aplanado acabado fino de cemento con pintura color salmón marca comex a dos manos.
- 22 - Acabado de piso a base de capa de concreto pulido de 6cm sobre capa de compresión con aditivo de óxido de hierro como pigmento.
- 23 - Lámina tipo losacero para entrepiso, atornillada a viga metálica principal, con viguetas de apoyo a cada 2m.
- 24 - Viga de cerramiento a base de perfil IPR10X8" con primer gris antioxidante y laca negra.
- 25 - Muro divisorio de fábrica de ladrillo juntas a base de mortero cemento - arena. Acabado semi aparente a base de lechada de cal a una mano.
- 26 - Muro de preexistencia a base adobe.
- 27 - Aplanado de muro a base de encalado terminado con pintura color salmón marca comex, a dos manos.
- 28 - Columna de Acero. Perfil Tubular Cuadrado PTR de 0.15x0.15cm cal. 10 con primer gris antioxidante y laca negra.
- 29 - Viga principal de acero, perfil IPR de 10X8" con primer gris antioxidante y laca negra.
- 30 - Rodapié original de recinto negro restaurado y sellador fester.
- 31 - Perno de anclaje a losa de cimentación para columna de acero.
- 32 - Placa de anclaje de columna de acero de 0.2x0.2cm y  $\frac{1}{4}$ " con primer gris antioxidante y laca negra.
- 33 - Armado de losa de cimentación a base de varilla de  $\frac{3}{8}$ ".
- 34 - Terreno mejorado y compactado a base de tepetate.
- 35 - Cimentación original de preexistencia fabricada de mampostería, impermeabilizada y recubierta con lámina de neopreno vulcanizada para evitar humedad por capilaridad.
- 36 - Acabado semi aparente a base de lechada de cal a una mano.
- 37 - Losa armada de cimentación, peralte 45 cm.
- 38 - Concreto de limpieza



CORTE POR FACHADA PATRIMONIAL



CORTE POR FACHADA DE NUEVA PLANTA

REHABILITACIÓN E INTERVENCIÓN EN LA VECINDAD DE PERALVILLO N°15		
CORTES POR FACHADA		
DANIEL ANTONIO ANDRADE BIASIN		
PROYECTO DE TESIS   TALLER MAX CETTO		
		CXF101
		ESCALA 1:50