UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

Maestría en Arquitectura

El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

Tesis presentada por:

Christian Mirabeau Briceño Pech

Becario CONACYT No. 258558

En opción al grado de Maestro en Arquitectura

Mé[illegible]

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

Maestría en Arquitectura

El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

Tesis presentada por:

Christian Mirabeau Briceño Pech

Becario CONACYT No. 258558

En opción al grado de Maestro en Arquitectura

Mérida, Yucatán, México

2014

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN

Maestría en Arquitectura

El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

Tesis presentada por:

Christian Mirabeau Briceño Pech
Becario CONACYT No. 258558

En opción al grado de Maestro en Arquitectura

Mesa Sinodal

Tutora de la Tesis: Dra. en Arq. Marisol Del Carmen Ordaz Tamayo

Asesor Externo: M. Arq. Martha Angélica Pacheco León

Asesor Interno: Dra. en Arq. Rubí Elina Ruiz Sabido

Mérida, Yucatán, México

A mi amigo, mi maestro, ese gran inspirador de proyectos y sueños, no me acompañarás físicamente, pero estoy segura que desde donde estés celebraras conmigo.

Siempre creiste en mi.

Una meta mas, un sueño cumplido.

Gracias Antonio Garza Sastre.

Agradecimientos

Agradecimientos

Agradezco a CONACYT por la beca otorgada para la realización de este trabajo de investigación.

A la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán y a su personal por brindarme la oportunidad de realizar la maestría en sus instalaciones.

A la Unidad de Posgrado e Investigación, por las facilidades y apoyo otorgado durante el estudio del posgrado, una agradecimiento especial a Mtro. Alfredo Alonso Aguilar por su apoyo incondicional.

A la Dr. Marisol Ordaz, mi tutora y amiga, por las horas invertidas en mí para enseñarme el camino a seguir en esta Maestría. Por la persistencia, el trabajo, la orientación, la dedicación, los regaños, sobre todo los ánimos buenos y malos. Para usted todo mi respeto y admiración.

Dr. Rubi Elina Ruiz y Sabido, M. Arq. Martha Angélica Pacheco León, por el apoyo y dedicación con el que me orientaron en esta última etapa.

A Yuri Alejos por ser siempre nuestra consejera, regañarnos, apoyarnos para seguir adelante en tiempo y forma. Por apapacharnos después de los seminarios y animarnos.

A mis adorados grUPIs, por que llenaron de risas y diversión estos dos años.

A mi papa por que siempre se ha preocupado por apoyarme en el camino de mi formación, por estar ahí a pesar de todo, por los ánimos, por que sin los litros de café que me preparó en estos dos años estas letras no estarían aquí, esta tesis es tuya y mía.

A mi mamá quien ya recorrió muchas veces este camino, sigue sembrando conocimiento, eres un árbol que ha dado numeroso frutos.

A mi tía Vero mi cómplice y amiga, este logró también es tuyo.

Y finalmente a mis tíos Clara, Pablo, Paco, Ángel, mi abuelita y mis primos con los que comparto éste logró.

Contenido

CONTENIDO

CONTENIDO

CONTENIDO

Introducción

INTRODUCCIÓN

La arquitectura puede entenderse por espacios configurados como un conjunto de relaciones sucesivas, es por ello que se puede considerar que un edificio es una sucesión de espacios ordenados de acuerdo a los usos y costumbres de la época en que se gestó. El partido arquitectónico que posee un edificio patrimonial y que lo configura es una expresión muy importante de conservar, ya que permite comprender el valor y la relevancia de lo que representa, es un elemento que en conjunto con su tipología arquitectónica aporta fuerza para que el colectivo social pueda establecer una identidad y una valoración del edificio.

En las últimas décadas del siglo XX, con la introducción del neoliberalismo como estrategia económica, se ha incrementado el auge de la puesta en valor no solo del edificio como entidad sino de zonas históricas completas, con el objetivo de promover la conservación del patrimonio, ya que este modelo "propone la recuperación de ciertos edificios insertos dentro de sectores que poseen ya un

valor o en aquellos lugares en dónde existen las garantías de que será revalorizado"[1].

No obstante los profesionales de la conservación al igual que las entidades gubernamentales, se han encontrado con una multiplicidad de dificultades para implementar algún programa de conservación en el interior de los edificios patrimoniales, ya que tienen que respetar los derechos individuales de la propiedad privada y el usufructo legal del que es objeto el patrimonio, por lo que poco se ha podido hacer para conservar la tipología arquitectónica de los edificios, siendo éstas sometidas a cambios y trasformaciones que la alteran.

Desde esta perspectiva una aproximación lo más rigurosa, sistemática y operativa posible, al problema de la transformación de la tipología arquitectónica de los edificios civiles patrimoniales del período colonial, en la ciudad de Mérida, Yucatán constituye una aportación substancial en la investigación del patrimonio edificado.

Acorde a lo anterior esta investigación tiene como objetivo el análisis de los efectos de la subdivisión predial en los edificios patrimoniales, bajo la premisa de que estas transformaciones están ocasionando degradación en la integridad del edificio generando una pérdida en el valor patrimonial del bien inmueble.

El estudio se desarrolló en dos etapas: La primera estuvo enfocada a un análisis morfológico, a través del cual se identificaron tres categorías de subdivisiones prediales que afectan directamente a la tipología arquitectónica de los edificios; y una segunda etapa donde se evaluó el efecto que tiene la subdivisión en la integridad de la tipología arquitectónica de las viviendas de origen colonial.

Los resultados obtenidos evidenciaron que solamente se conservan rasgos del carácter espacial de la tipología de los edificios habitacionales de origen colonial. Debido a esto es posible afirmar que un alto porcentaje de las edificaciones patrimoniales ubicadas en el Centro Histórico se vieron afectados por el

[1] Santa Maria, " La proteccion del patrimonio urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo". P.6

fenómeno de subdivisión predial que transformaron el edificio ocasionando modificaciones permanentes que hacen prácticamente imposible su recuperación.

Es importante conocer lo que ocurre con los edificios patrimoniales de la ciudad, si tomamos en cuenta que la desarticulación de la que son objeto estos edificios es evidente, resulta necesario comprender como se transforman las edificaciones, ya que diversos agentes actúan sobre ellos, afectándolas y modificando de manera inadecuada la organización espacial, es decir, son transformaciones que afectan en menor o mayor grado la integridad arquitectónica del edificio.

A. Planteamiento del problema.

La Ciudad de Mérida Yucatán, posee edificios de gran valor patrimonial que le dan carácter y forma, los cuales han sido impactados por diversas transformaciones que afectan su esquema arquitectónico, es por ello que estos presentan modificaciones en su tipología arquitectónica, siendo más evidente este fenómeno en sus manzanas fundacionales donde se encuentran concentrados los edificios de origen colonial que poseen un gran valor patrimonial, pero que paradójicamente son los que actualmente presentan un mayor grado de modificaciones.

Estos edificios son un marco de referencia histórico e importante, ejemplo de lo que fue la ciudad colonial, la cual está cada vez más difusa y a pesar de los numerosos esfuerzos para su rescate poco se ha podido lograr. Los cambios que han realizado en ellos afectan directamente el carácter espacial de la tipología colonial, ya que se ha visto modificada por diversos factores como son los cambios de uso, la sobreocupación, la falta de valoración, las intervenciones indiscriminadas, la tercerización, entre otros. A estos factores se le debe de

agregar además, el que un significativo porcentaje de estos han sido abandonados por sus propietarios, lo que ocasiona su degradación y su deterioro.

Este fenómeno que ocasiona la degradación del patrimonio no es un tendencia nueva, Choay[2] menciona al respecto que en Francia durante el periodo de la Ilustración numerosos edificios patrimoniales importantes fueron modificados y destruidos. Lo anterior es evidente que se sigue repitiendo en la actualidad aunque por diferentes causas entre ellas la globalización y la mercadotecnia del patrimonio[3]. A lo largo de la historia se ha observado que la intensificación de este fenómeno es común en momentos donde es evidente la ruptura de paradigmas sociales, en donde los cambios económicos ocurren de manera rápida, y el papel de la sociedad evoluciona.

Son los centros de las ciudades históricas aquellos lugares en donde el constante cambio es la condición natural, al ser zonas antiguas han visto como la ciudad evoluciona transmutando los edificios que ahí se encuentran, estas transformaciones permiten afirmar, que la ciudad es un ser vivo en evolución, y el tiempo de vida de éstas es mucho mayor que el de sus habitantes.

En este proceso de desarrollo, las ciudades llevan transformaciones intrínsecas que responden a las necesidades de sus habitantes; lo que actualmente es considerado como edificaciones con un valor patrimonial en algún momento fueron parte de la ciudad, testigos de esa historia y evolución. Es decir, que parte de esta transformación y crecimiento de la ciudad son un segmento de la historia, lo que paradójicamente es un motivo importante que permite su valoración.

A través del tiempo, y al estar inmersos en la mancha urbana las edificaciones con valor patrimonial quedaron envueltas en esta evolución más acelerada y exponencial de la ciudad, por lo que es importante resaltar que sí bien estos edificios a lo largo del tiempo siguen escribiendo su historia, la intensificación y diversificación en su uso han ocasionado que estos presenten modificaciones importantes en la integridad del edificio dejándolos casi en el olvido.

---

[2] Choay, *Alegoría del patrimonio*, p. 47
[3] *Ídem*

Después de analizar este fenómeno a lo largo del proceso de investigación, es posible afirmar que no es exclusivo de la arquitectura de origen colonial, ya que se está manifestando en todos los períodos de la arquitectura patrimonial, sin embargo, para fines de este estudio se selecciona este período no solo por ser históricamente significativos sino porque su devenir histórico nos permite observar un mayor grado de transformaciones.

A manera de antecedentes es importante entender que tipo de monumentos existen en la ciudad. la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos, establece legalmente la existencia de tres tipos de monumentos: Monumento arqueológico, monumento histórico y monumento artístico. Ante la existencia ellos en la ciudad, resulta ineludible la necesidad llevar a cabo estudios de investigación que consoliden las bases para la gestión de la conservación del patrimonio a través de instrumentos legales adecuados a la problemática de la región.

Si bien, el patrimonio arquitectónico de la zona de Monumentos a pesar de estar protegido legalmente para salvaguardar su integridad, presenta un abanico de transformaciones, que van desde modificaciones en su configuración hasta alteraciones en sus sistemas constructivos y en los materiales, lo cual evidencia en su exterior como en su estructura interior afectando su valor como patrimonio arquitectónico; señala Moreno-Navarro[4], que el valor del patrimonio se puede visualizar desde tres aspectos: como documento histórico, como significado y como objeto arquitectónico e histórico, en donde se encuentran comprendidos los valores de uso, de producción artística y también su valor espacial y constructivo. No se puede separar el valor de documento histórico del proceso de transformación, ni del valor tipológico de la estructura espacial, por lo que se plantea que la materialidad del edificio está ligada al valor del patrimonio.

Es por ello para conservar aquellos edificios que aún poseen elementos materiales que aportan fuerza y carácter a la valoración social. Y de esta forma el colectivo pueda establecer una identidad con la historia colonial que dio origen a esta

[4] González, *Patrimonio Arquitectónico: lo que el viento no se llevó*. p.16

ciudad y en consecuencia una valoración generada a través de crear lazos de identidad significativos con los edificios patrimoniales para su optima conservación.

La pérdida de la Integridad espacial de los edificios patrimoniales ubicados en la zona de Monumentos de la ciudad de Mérida Yucatán, están siendo afectados por diversos agentes que ocasionan transformaciones causando una variación de su estructura interior. Lo que genera deterioros irreversibles en la estructura espacial contenida en el patrimonio arquitectónico de la ciudad, que ocasionan efectos a mediano y largo plazo.

Dentro del valor del inmueble se encuentra intrínseco el valor del diseño original que el edificio posee, que al añadir o eliminar elementos interiores tales como muro o entrepisos se ven modificado o eliminado, estas transformaciones en muchas ocasiones van más allá que solamente la afectación del contenido arquitectónico del edificio, se suma a esta ecuación transformadora la subdivisión predial, un edificio se convierte en dos, en tres y así sucesivamente sus partes pierden relación entre sí. Es también en la reutilización y reciclaje de los edificios patrimoniales donde se ha estado relegando a un segundo plano la integridad de la relación espacial que tienen las partes del edificio, ocasionando la destrucción de la estructura original y causando una pérdida irrecuperable de su materialidad, lo que afecta el valor del edificio como patrimonio edificado.

B. JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA DE ESTUDIO.

El patrimonio edificado en Mérida Yucatán, está siendo afectado por diversos cambios espaciales los cuales, a su vez, están causando su desaparición y pérdida, que es el punto dónde nace la inquietud de plantear este estudio, el cual

tiene como fin estudiar las transformaciones que provoca la subdivisión predial Los resultados de este estudio pretenden generar información cuantitativa y cualitativa, para concientizar a todos los niveles de la sociedad, sobre la importancia de conservar la integridad de los edificios patrimoniales de Mérida, Yucatán, y la toma de decisiones que permitan tomar medidas para gestionar la conservación del patrimonio y detener la enorme pérdida que se ha producido en nuestra herencia edificada.

El patrimonio que existe en la ciudad de Mérida y que se encuentra concentrado en una mayor densidad en la denominada zona de monumentos, ha sido objeto de numerosos estudios donde se habla de su devenir, de que se está transformado y de los agentes que intervienen en esta degradación, pero poco se ha estudiado, la manera en que estos procesos internos que ocasionan esta degradación, cuáles son las concurrencias en sus subdivisiones, qué es lo ocurre dentro del lote y qué ocasiona que el edificio deje de ser una unidad, convirtiéndose en múltiples unidades arquitectónicas parecidas a un rompecabezas.

La importancia del estudio de este fenómeno radica en que no es algo exclusivo de la ciudad de Mérida, y que se ha presentando a través de diversas épocas. Existen estudios similares como por ejemplo el de la ciudad de Buenos Aires, que en 2007[5] solicitó la declaratoria de emergencia patrimonial, derivada de la profunda preocupación por la destrucción de patrimonio ocasionado por las demoliciones indiscriminadas, las intervenciones sin justificación, las sistemáticas alteraciones y destrucciones generadas que se llevaron a cabo en algunos barrios históricos en donde los edificios patrimoniales estaban siendo alterados dañados y mutilados ocasionando su pérdida irrecuperable. Otro ejemplo es el de la ciudad de Aguascalientes en donde está documentada la destrucción de su centro histórico, a través de un estudio que realizó Acosta Collazo, de la transformación

[5] Grementieri, Fabio. *¡Patrimonio en Peligro! Emergencia Patrimonial en Argentina*, en *Ambiente Ecológico*, Ed. 79. Recuperado 09/03/11 en, http://www.ambiente-ecologico.com/ediciones/2001/079_06.2001/079_Opinion_FabioGrementieri.php3

espacial del centro histórico de la ciudad de Aguascalientes, en donde se concluyó que el 80% de las edificaciones históricas se encontraban destruidas. Lo que sienta las bases y necesidad de la realización de este estudio sobre el fenómeno de la transformación de los edificios que se encuentran en las manzanas fundacionales de la ciudad de Mérida, ya que ésta aún posee edificios que tienen alto valor patrimonial y que a pesar de las subdivisiones aún se pueden rescatar.

Como se mencionó anteriormente varios estudios realizados en ciudades latinoamericanas y mexicanas sientan las bases y en concatenación con el interés personal, en la conservación del patrimonio y de poder contribuir con información que permita evitar que la riqueza del centro histórico de Mérida, Yucatán se vea afectada y se convierta en una ciudad escenográfica y no patrimonial. Este estudio, en el cual se llevó una exhaustiva revisión de las transformaciones que ocasionan deterioros en la integridad de los edificios patrimoniales, como la pérdida del valor patrimonial.

Este estudio incrementará el acervo con el enfoque de la conservación del bien material, ya que la información existente de este tema es escasa y está dispersa. El enfoque que tiene estudios previos mencionan el deterioro de los edificios patrimoniales, pero no entran en detalle en cuanto a la forma en que los agentes de degradación actúan sobre estos edificios afectando de manera directa su valor patrimonial.

Los estudios existentes se enfocan únicamente en transformaciones en edificios habitacionales ocasionadas por el cambio de uso de suelo, pero no se enfocan al proceso de transformación que puede ser ocasionado por el cambio de uso de los edificios o a la subdivisión predial y que afectan la configuración espacial de los edificios patrimoniales, ni la manera en la este proceso ocurre.

Por otra parte, no se encontraron estudios que mencionen el periodo en el que las transformaciones se incrementaron, la evidencia más reciente encontrada de esta problemática fue realizada hace dos décadas, dejando afuera la primera década del 2000, década que señalan algunos autores que se dio la mayor aceleración

en cambios de uso de suelo en la ciudad de México. Por lo que es de relevancia establecer si este patrón que se suscitó en el centro del país también ocurrió en la ciudad de Mérida Yucatán, o bien fue un fenómeno que se dio posterior y de cuánto fue este desfase.

Este trabajo de investigación se suma a los esfuerzos de otros investigadores interesados en aportar información que permita conservar la riqueza patrimonial de la Ciudad de Mérida, por lo que éste se centró en el análisis y evaluación de las transformaciones que afectan el carácter espacial de la tipología arquitectónica en los edificios patrimoniales de la colonia de esta ciudad. Lo que nos permitió establecer un diagnóstico de las trasformaciones que estos edificios han sufrido, el grado de transformación y estado de conservación, dando como resulta información que puede propiciar disposiciones preventivas en defensa del patrimonio.

C.OBJETIVO GENERAL

Analizar el efecto que tiene la subdivisión predial en la integridad de la tipología colonial de la vivienda en Mérida.

D. OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Identificar las características del fenómeno de trasformación de la tipología.

- Diagnosticar el estado de subdivisión de las manzanas que pertenecen a la zona de estudio.
- Identificar los casos en los que la subdivisión predial afecta a los edificios patrimoniales.
- Identificar y categorizar los edificios patrimoniales con un mayor número de divisiones ocasionadas por el fenómeno de subdivisión predial.
- Establecer la relación entre la subdivisión predial y la pérdida de la integridad del edificio patrimonial.

E. HIPÓTESIS

La subdivisión predial de las manzanas del centro histórico de Mérida afectan directamente la integridad arquitectónica de los edificios patrimoniales.

A mayor subdivisión predial, mayor es la transformación de la tipología colonial de la vivienda.

F. ESTRUCTURA DE LA INVESTIGACIÓN

Para dar respuesta a los objetivos planteados en este trabajo, se estructuraron cinco capítulos:

El primer capitulo, corresponde al marco teórico en el cual se inscribe esta investigación se efectuó una revisión y análisis bibliográfico e histórico sobre el

patrimonio arquitectónico, sus valores, así como el marco legal en el ámbito de la protección del patrimonio.

Este capitulo se divide en cuatro apartados: el primero está dedicado al significado del espacio para las edificaciones patrimoniales; el segundo se enfoca en la evolución del concepto de monumento al de entorno histórico.

El tercer apartado aborda una revisión de las intervenciones que se realizan en los edificios, y finalmente en el cuarto apartado se realizó una revisión de la legislación vigente para la protección del patrimonio desde el enfoque de la conservación de la integridad del edificio.

El segundo capítulo presenta, el proceso metodológico que se siguió para conocer el efecto de la subdivisión en los edificios patrimoniales, además de describir las herramientas y técnicas utilizadas.

La estructura de este capítulo expone en primera instancia los antecedentes metodológicos, así como una descripción análisis y procesamiento de los datos.

El tercer capítulo constituye uno de los apartados más importantes para este documento, debido a que, concentra el registro de los resultados, precede a la presentación de los resultados, la descripción de la consolidación y evolución de la traza Colonial del centro Histórico de Mérida; con el objetivo de establecer un contexto, Seguido de la selección de la zona de estudio, los resultados del análisis de la subdivisión de las manzanas así como el resultado del trabajo de traslape entre los planos de 1864 y el plano del 2013.

El cuarto capitulo, en un tercer y último nivel de análisis se presentan los resultados del análisis de las subdivisiones que afectan al edificio, y se analiza la manera en las que afecta al edificio, el cual se expone en el primer apartado; finalmente se incluye un segundo apartado donde se presenta el análisis del caso de estudio y de una posible relación de la subdivisión predial y su efecto sobre la integridad arquitectónica del edificio patrimonial.

Finalmente el quinto capitulo se presenta las conclusiones del trabajo de investigación, así como un resumen de los principales hallazgos, que resumen

los resultados obtenidos en las diferentes etapas, y que dan énfasis a los resultados obtenidos.

Esta investigación permite ver como la evolución de la ciudad, en este caso una sección del centro histórico, se ha visto afectada en la integridad de los edificios más importantes de la ciudad.

El conocimiento y la difusión de los efectos que una subdivisión inadecuada del predio tienen sobre el edificio ayudará a mejorar la conciencia en los usufructuarios del patrimonio, lo que brindará una oportunidad a la valoración de la conservación sobre la rentabilidad en áreas de la protección de los bienes culturales de la humanidad.

Capítulo I

Marco Teórico

CAPÍTULO 1. MARCO TEÓRICO

Los edificios patrimoniales adquieren a lo largo del tiempo trazas inequívocas que los habitantes han dejado sobre ellos, y se convierten en testimonio de la vida de la sociedad. Son un producto de expresión, por que en su interior poseen información histórica de la evolución de los procesos sociales y las transformaciones que los edificios presentan son modificaciones socio-espaciales que responden a cambios de costumbre y movimientos sociales.

En el presente marco teórico se parte de la correspondencia entre la semiótica y la arquitectura con el fin de comprender la relación entre el espacio y la arquitectura y su relación dual como significante y significado. Se presentan diversas concepciones del espacio con referencia al ser humano y su percepción. Para comprender el valor patrimonial que el concepto de espacio tiene, se integra a este capítulo la concepción del espacio en la historia, el tiempo y su significado.

Posteriormente se presenta la evolución del concepto de patrimonio y el enfoque que se ha manejado para comprender como ésta evolución impacta sobre su conservación y las transformaciones de las que ha sido objeto.

En un tercer apartado se presentan los tipos de intervención que se realizan sobre los edificios patrimoniales y cómo afectan a la conservación de la tipología arquitectónica y modifican la configuración espacial del edificio.

Finalmente se aborda la protección jurídica que poseen los edificios patrimoniales y que brindan salvaguarda a las tipologías arquitectónicas del pasado.

2.1 UN ACERCAMIENTO AL CONCEPTO DEL ESPACIO ARQUITECTÓNICO Y SU SIGNIFICADO.

Para la arquitectura, el espacio es el elemento primordial que la delimita y la especifica, es aquel que está contenido en su volumen y está determinado por la percepción que el usuario tenga, en conjunto con las sensaciones que le evoque.

Entender el origen de la concepción del espacio nos permite abordar el análisis de la configuración espacial de los edificios, ya que es la expresión arquitectónica de la evolución de los paradigmas sociales y expresa cómo la sociedad adapta su espacio habitable.

El concepto de **espacio arquitectónico** se puede abordar desde diferentes ámbitos. Para poder entender las diversas posturas se categoriza en 3 grandes conjuntos[1]:

1. Estudios Euclidianos del espacio.
2. Estudios Sintácticos del espacio.
3. Estudios Fenomenológicos del espacio.

El término Espacio que diversos autores pretenden definir, es relativamente nuevo. Históricamente apareció en Europa a finales del siglo XIX[2], influenciado por

[1]Establece Shulz que los estudios se pueden categorizar en 3 grandes grupos "los que se basan en el espacio euclidiano, y los que estudian su "gramática" y los que tratan de desarrollar una teoría del espacio sobre la base de la sicología de la percepción". Norberg-Shulz, *Nuevos caminos de la arquitectura. Existencia espacio y Arquitectura*. pp.13-14.

el surgimiento de la psicología moderna y su postura conductista. Es aquí en donde se establece el carácter fenomenológico del espacio.

El espacio es un concepto que se ha venido construyendo a lo largo del tiempo, y es hasta principios del siglo XX cuando la influencia de las vanguardias artísticas introducen la relación entre este concepto y el tiempo, agregándole un valor de semántica en donde las relaciones que expresan definen lo que es la composición arquitectónica, por lo que entender el significado se volvió fundamental para la teoría de la arquitectura, debido a que permitió expresar cómo el espacio se percibía, experimentaba e interpretaba.

2.1.1. El Espacio Arquitectónico

El espacio se define como el lugar que ocupa un objeto sensible, que tiene la capacidad de un lugar y la extensión que contiene la materia, este término viene del vocablo latino, *spatium*[3], y cuando lleva como consecuente a la palabra arquitectónico hace referencia al lugar cuya producción es el que define al edificio.

Este concepto ha tenido varias concepciones a lo largo de la historia, las cuales expresan la relación que el ser humano ha tenido con el espacio, pues es el sujeto quien lo habita. Se dice entonces que, de acuerdo a su evolución cognitiva, las personas construyen y desarrollan su espacio.

Tal como lo expresa Giedion[4],autor el cual concibe al espacio a partir de tres momentos; el primero está conformado por la arquitectura como volúmenes de espacios radiales, en donde predominaban los volúmenes externos, considerándose como un vacío y la concepción espacial era una relación exterior

[2]De manifiesto en diversos autores como Riegl y Schmarsow que proponían a la arquitectura como el arte del espacio, y que décadas más tarde retoma Zevi definiendo al espacio como el protagonista de la arquitectura.

[3]Jackson,Francis. *"An Etymological Dictionary of the Latin Language"*, p. 439

[4]El desarrollo de la teoria del Espacio de Giedion asi como su correlación con la toería de Jean piaget, se encuentra en la obra*"La arquitectura, fenómeno de transición: las tres edades del espacio en la arquitectura"*.

entre volúmenes (Egipto, Mesopotamia y Grecia). El segundo momento es aquel en donde se considera al espacio como una relación de los espacios interiores, y en donde los cambios religiosos y sociales inciden en los cambios de las formas arquitectónicas que estuvieron determinadas por el descubrimiento y el desarrollo de nuevas técnicas de construcción. Por último el tercer momento es aquel en donde el espacio está dado por la relación entre el volumen y el espacio interior. En éste el espacio era entendido como una radiancia entre el interior y el exterior que se dio en el siglo XX, por los métodos de construcción desarrollados por la industria. Esto es muy importante ya que todo edificio colabora con la creación de dos espacios, los espacios internos definidos completamente por el edificio y los espacios externos que están contiguos a él.

Giedion señala que en este tercer momento del concepto de espacio se está experimentando un entrelazamiento de las concepciones arquitectónicas de los tres momentos, y a pesar de que se vuelve a trabajar con la volumetría del espacio, se trabaja sin perder de vista la configuración espacial interior, los elementos de transición entre estos dos universos serán los que determinen la forma arquitectónica.

Es el bagaje cultural y el desarrollo que ha tenido el hombre a través del tiempo, lo que nos proporciona una visión clara de los estilos, por los que el objeto arquitectónico ha atravesado y manifestado en la historia, también es a través de la correlación que nos presenta Giedion entre el desarrollo cognitivo del ser humano y la construcción del espacio arquitectónico, lo que nos permite comprender el desarrollo del manejo del espacio en la arquitectura en la integración de los partidos arquitectónicos. Es esta una concepción espacial ligada directamente al desarrollo intelectual cultural del hombre, a su percepción y entendimiento cognitivo.

La arquitectura produce el espacio para sus usuarios por lo que es imposible separar el concepto de **lugar** a través de la concepción del **espacio**, debido a que es un espacio artificial creado con un fin, por lo tanto proviene de un emisor con un mensaje, Muntañola en su tesis, sobre la psicología del espacio, señala que el

espacio se rige de dos formas: por la manera como se entiende y por la forma como se utiliza. Para entender el espacio, hay que entenderlo del modo más rudimentario, partiendo del Yo como centro del mundo (hombre), por lo que se entiende como un espacio regido por la centralidad, en donde el mundo se estratifica alrededor de cada uno de nosotros en sucesivas esferas perceptivas.

Al interpretar el espacio desde la concepción tradicional, partiendo del sistema tradicional cartesiano en donde el espacio es extenso e ilimitado y que se considera desde un observador o ente exterior que no habita en él, el espacio pierde su carácter de lugar y de construcción arquitectónica.

Es por ello que el objetivo primordial de entender al espacio como una experiencia que le da significado, une al ser humano, permite situar la experiencia y le otorga carácter de existencia. Por lo tanto es el lugar lo que contiene historia, espacio y humano, concepto que también propone Norberg-Shulz, en donde éstos elementos manifiestan la existencia del espacio. Para este autor el espacio arquitectónico tiene concepción espacial y existencial, por lo que pone en manifiesto la dualidad que existe en el concepto del espacio arquitectónico, ya que es arquitectura y al mismo tiempo posee la cualidad de denotar existencia, esta relación que establece para el espacio arquitectónico es insoluta, ya mencionaba Heidegger que es imposible poner al hombre en un lugar y al espacio en otro.

Norberg-Shulz señala también que a pesar de que diversos autores utilizaban el concepto de espacio con distintas connotaciones o diferentes propiedades no habría razón en particular para que referirse a espacio únicamente se denotara al espacio tridimensional, por lo que la concreción que realiza este autor del concepto de espacio existencial le permitió dotar al espacio de una gama de posibilidades y lo liberó de las limitaciones que el anterior concepto tenía.

No se puede separar la relación entre el hombre y el espacio, pero si es posible variar la perspectiva de la interpretación del mismo. Por lo tanto Norberg-Shulz amplia este concepto hasta relacionar de manera evidente los esquemas que el hombre desarrolla en relación con su entorno.

Es a partir de este contraste de visiones lo que nos proporciona una de las diferencias coyunturales entre la concepción de Muntañola y Shultz. La cual se encuentra precisamente en esta percepción, ya que el primer autor define al espacio arquitectónico desde la relación del hombre con el edificio y lo posiciona en el espacio negativo y Shultz posiciona al hombre desde el espacio positivo, presentando al hombre como el instrumento experimentador que le da el valor de existencia.

Todo lo anterior, que queda de manifiesto en el planteamiento de Giedion, establece dos premisas importantes: la primera que el espacio es una dimensión de existencia humana, y segundo, que el espacio arquitectónico es resultado de la relación e interacción de los volúmenes en el exterior, y en el interior se relaciona con el ahuecado o vacío delimitado por los muros y techos. Zevi también le atribuye estas propiedades al objeto arquitectónico, al definir a "la arquitectura... como una gran escultura excavada, en cuyo interior el hombre penetra y camina"[5].

La arquitectura se distingue de las demás actividades artísticas por su carácter tridimensional, así como por involucrar al hombre en su interior, "la arquitectura [...] dimana propiamente del vacío, del espacio envuelto, del espacio interior, en el cual los hombres viven y se mueven"[6]. Zevi afirma que el espacio interior es el innegable protagonista de la arquitectura y es tan fuerte la valoración que le dio al espacio, que incluso centró el valor estético de la arquitectura en los espacios interiores del objeto arquitectónico, llegando al grado de sublimación de este concepto cuando afirma "que todo lo que no tiene espacio interno, no es arquitectura"[7]. Expresa que todos los valores que el objeto arquitectónico podía tener trabajaban alrededor del espacio arquitectónico, es en función de esto que se estructura el objeto arquitectónico siendo los protagonistas de la arquitectura los espacios vacíos configurados por la disposición de los muros.

[5] Zevi, *Saber Ver la arquitectura: ensayo sobre la interpretación espacial de la arquitectura*, p.19
[6] Ibidem, p. 19
[7] Ibidem., p. 26

Al interpretar la arquitectura como un contenedor vacío, nos lleva a declarar que cuando se modifican estos muros, el edificio ya no proporciona la misma información que de origen debe de proporcionar. Por otro lado Pardo señala que

> "Un espacio es un vacío, un hueco, una laguna, una duda, una pregunta: así la <<escena del crimen>> con todos sus detalles es un enigma, una interrogación, la exposición de una facticidad insoportable, irresistible, cuya descarada brutalidad ha de ser inmediatamente reducida en aras de una historia que la vuelva inteligible, es un hecho mudo que se abre a la especulación del observador en una multiplicidad inabarcable de direcciones incompatibles"[8].

Asignándole así a los elementos que conforman al espacio, aquellos límites que lo estructuran, el valor de testigos materiales.

Por lo que entender lo que representan los espacios delimitados por los muros interiores de los edificios, adquiere un valor significativo debido a que permiten comprender el trabajo del arquitecto al generar la obra y la relación con sus usuarios.

Es en la arquitectura y en el diseño del partido arquitectónico donde se gesta la obra, por lo que es necesario entender al espacio como un elemento de la arquitectura. Una concepción más avanzada del concepto de espacio es necesaria para comprender esta interrelación y materia de la arquitectura, Coppola señala que la arquitectura tiene la capacidad para manipular espacios y configurarlos, de tal manera que el hombre se apropiara del espacio, esta autora no solamente habla del espacio, lo distingue y también lo nomina, ya que presenta como el espacio real de uso[9], concepto que no solamente amplía la definición de Zevi, sino que le da un valor al espacio exterior al establecer la existencia de un quinto plano, señalando que el espacio exterior está contenido en 5 planos donde lo abierto está dado por la omisión de la delimitante nominada como techo, una negación intrínseca que podría prestarse a ambigüedades debido al escaso valor que se entendía a simple vista del espacio exterior, con esto podemos tener claros indicios de la relación que plantea Giedion entre el espacio arquitectónico

[8] Gausa *et al*, *Diccionario metápolis para arquitectura avanzada*,p.203
[9] Coppola, *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. pp. 35-36.

contenido en su exterior y la relación con los espacios contiguos al edificio denominados por Coppola como aquellos que tiene 5 planos y son exteriores.

Por lo tanto, el espacio arquitectónico es aquel en donde el hombre habita y tiene experiencias, es el uso que le determinan los usuarios lo que le aporta su valor significativo en relación con su interacción, interpretación de la sociedad. Moore señala que el **espacio arquitectónico** es una categoría del espacio libre, y posee dos dimensiones, empezando por su longitud y su anchura, es a partir de estas dimensiones que el usuario desarrolla la percepción de las propiedades del espacio; es lo que incide en determinar la experiencia que el espacio está delimitando. Moore señala que los arquitectos tienen la tendencia de dar formas concretas a las cosas, y que la gente que habita el espacio arquitectónico responde a estas formas, por lo tanto podemos decir que la forma contiene al espació, y lo que configura a la forma del espacio es la composición, la cual está determinada por los 6 planos que menciona Zevi[10]: suelo, techo y cuatro paredes; y que como define Villagrán[11], la composición del espacio arquitectónico es un procedimiento de trasformación y construcción, es la organización armónica de los elementos con la perspectiva de la obtención de la unidad del conjunto, y esto queda de manifiesto en la obra arquitectónica.

Es innegable que es en la obra arquitectónica donde queda contenido el espacio, un espacio que al ser un elemento de diseño es un recurso, para la interpretación.

Es muy importante considerar la noción de espacio que presenta Signorelli ya que lo define como un recurso con el que los seres humanos establecen una relación. Por primera vez, este autor, desarticula este concepto del contenedor, no lo relaciona a los límites que lo contiene, sino que le da una visión de un espacio humanista y fenomenológico que ubica al humano como el ser que experimenta el espacio y es "por tanto, fuente de poder". Es la relación del hombre y el espacio la que debe brindar una convergencia de acciones y significados; hombre, ubicación en el espacio y conciencia cultural.

[10] Zevi, *Saber Ver la arquitectura: ensayo sobre la interpretación espacial de la arquitectura*,p.28
[11] Villagrán en Chanfón, *Restauración problemas teóricos Material didáctico para el curso de maestría en restauración de monumentos*, Churubusco, p.101

El concepto de espacio por lo tanto se relaciona con la cultura, esta indisoluble relación queda contenida en el espacio arquitectónico y este espacio como lo señalan los autores antes mencionados queda delimitado por sus muros y su plano vertical, por lo que son elementos vitales para su definición, comprensión e interpretación.

2.1.2 Sistemas significativos del espacio arquitectónico.

La arquitectura por mucho tiempo se ha conceptualizado de una forma abstracta como un objeto satisfactor de necesidades que se estructuran de acuerdo a sus funciones específicas como: comerciar, habitar, gestionar, recrear etc.

Con la evolución de las teorías de la arquitectura se ha construido un marco en el que se reconoce al usuario como aquel que le da significado, lo que tiene como consecuencia que el objeto arquitectónico adquiera una connotación de sistema de significación, ya que inducen a tipos de comportamiento determinados y sobre una base de establecida por los códigos sociales vigentes, por lo tanto los espacios arquitectónicos tiene su lugar en un esquema de comunicación básico, en donde el usuario que los habita es el receptor del mensaje, es lo que determina su denotación y connotación como significado.

La arquitectura tiene intrínseco en su composición un sistema de mensajes a comunicar, el cual se denomina mensaje arquitectónico, ya que al contener al espacio arquitectónico corresponde a la existencia de un edificio, y a la interpretación que el ser humano tenga de este espacio de acuerdo a su percepción y madurez cognitiva tal como lo manifiesta Giedion, es entonces la arquitectura un sistema no solo de comunicación sino también de significación. Señala Paláu[12] que " el significado de la arquitectura es una expresión social, lo que implica conocer las características del sujeto-usuario individual, de la sociedad que expresa y , al mismo tiempo, interpretar la expresión del arquitecto", por lo

[12]Paláu, Introducción a la semiótica de la arquitectura, p. 68

tanto los signos que transmite la arquitectura, son todos aquellos elementos que posee el edificio y que el arquitecto utiliza como herramientas con intenciones determinadas, los cuales si se leen de manera adecuada permiten decodificar la idea del arquitecto y del usuario para el que fueron configurados. Es el espacio una sustancia del significante, debido a que integra aspectos emotivos, intelectuales, ideológicos sociales y culturales, como señala Jenks que "la arquitectura es el uso de significantes formales (materiales y espacios cerrados), para articular significados (estilos de vida, valores, funciones, haciendo uso de ciertos medios (estructurales , económicos, técnicos y mecánicos)"[13]. Es por lo tanto importante señalar que una vez asumiendo toda la carga que un mensaje arquitectónico puede emitir a través del edificio, entendiéndose que si las configuraciones establecidas se transgreden, estos espacios y este objeto pierden la sustancia de significante debido a que el mensaje que el edificio debe transmitir ha sido modificado.

Modificar el objeto arquitectónico en el interior implica modificar escalas y relaciones entre sus espacios, creando nuevos, generando alteraciones en sus dimensiones y su definición. Por lo tanto cambia la connotación que se diseñó como señala Palaú que el espacio y la geometría denotan la dimensión humana y psicológica que pretende provocarse al receptor con la composición del objeto arquitectónico.

El espacio arquitectónico es el emisor de este mensaje y son las herramientas para este mensaje, los aspectos cualitativos de éste, tales como son su forma y aquellos atributos generales del espacio y su interrelación. Siendo el de la comunicación y el de la funcionalidad, dos ámbitos desde los cuales el ser humano disfruta y utiliza al objeto arquitectónico.

Barthes en Ecco afirma que "Desde el momento en que existe sociedad, cualquier uso se convierte en signo de este uso"[14] y lo que permite mas allá de aquellas posibles funciones que el edificio y los espacios pudieran tener. Solamente se

[13]Jenks, citado por Paláu en *Introducción a la semiótica de la arquitectura*, p.73.
[14]Eco, *La estructura Ausente, introducción a la semiótica*, p.253.

puede entender el mensaje arquitectónico desde los significados que estén vinculados al edificio o a sus elementos, por ejemplo: una escalera indica el uso de "subir", pero denota la "existencia de un segundo nivel"; por lo tanto la presencia de un significante como éste ejemplo connota un significado, el cual es la función que éste hace posible.

La significación del espacio arquitectónico se puede dar en dos contextos en su contexto natural y su contexto cultural, lo que establecen su dimensión semántica y determinan el mensaje a transmitir por el símbolo (Espacio arquitectónico), establecen los parámetros de significación. Por lo tanto el orden total de los espacios de la obra arquitectónica permite una lectura analítica de acuerdo a los elementos y relaciones, así como también una interpretación de los tipos arquitectónicos, que son aquellos conceptos que hacen referencia a la idea de organización de los elementos que establecen un orden reconocible.

Si bien para la arquitectura es de primer orden construir espacios, para que el hombre pueda protegerse y llevar a cabo las actividades diarias, se puede afirmar que el proyecto nace con un objetivo inicial, y al utilizar la geometría como una herramienta de composición se establece un orden de espacios geométricos, que son la expresión final del mensaje a comunicar, y es por tanto el orden de los espacios lo que configura a la tipología arquitectónica, y que a través del reconocimiento de esta organización se establece la coherencia del espacio y el mensaje como una relación entre el significado y significante.

Una de las principales características del signo arquitectónico es que no distingue entre la representación y el signo representado, tal como menciona Pignatari " la palabra casa no se confunde con el objeto designado, la foto de una casa tampoco; pero la casa es un signo de si misma"[15], y el significado que se le del al objeto arquitectónico surge del contraste entre el mensaje y el repertorio que el receptor tenga, este receptor es el público en general, él que lee el mensaje a través del uso del objeto.

[15]Pignatari, " Semiótica del arte y de la arquitectura", p. 112

Para el objeto arquitectónico durante el curso de la historia, establece Ecco[16] que puede someterse a diversas relaciones de modificación en cuanto a su mensaje arquitectónico, y las agrupa en 6 casos[17] que definen la modificación del significado y el significante, que la obra pudiera expresar a los diferentes grupos humanos. Este mensaje puede variar a lo largo del tiempo, y es una expresión de otras época, es un medio de significación de las características de la cultura que lo produjo y las costumbres de las personas que habitaban en el.

2.1.3 El Valor Patrimonial del Espacio Arquitectónico.

El patrimonio arquitectónico es todo aquel edificio que tenga características de gran valor cultural que son valiosas de conservar, la UNESCO lo define como "una manifestación material, imposible de ser movida o trasladada: obras de la arquitectura civil, religiosa, militar, doméstica, industrial, como así también sitios históricos, zonas u objetos arqueológicos, calles, puentes, viaductos, entre otros"[18]. Estas edificaciones, por un lado representan la historia que se vivió en ellas y de la misma forma, son representación de la vivencias de la sociedad en la actualidad. De acuerdo a lo antes mencionado, se dice que, a través de esta relación se determina la importancia y el grado de conservación de este patrimonio.

Otra de las definiciones de patrimonio es la que señala Llul[19] quien define al patrimonio como objetos nacidos de la producción humana, que una sociedad ha recibido como "herencia histórica", por lo tanto influyen en la percepción de la historia de esta sociedad, y es ahí en donde radica la importancia de los elementos arquitectónicos patrimoniales, de toda aquella carga social que como obra arquitectónica confieren y expresan en su tipología, ya que es ahí en donde

[16]Eco, *"La estructura Ausente, introducción a la Semiótica"*, p. 272
[17]Eco presenta 6 categorías de modificación del significado de los objetos en donde establece relaciones entre su función primaria, las funciones secundarias y su evolución.
[18]Instituto andaluz de patrimonio histórico, *Patrimonio Inmueble*. Párrafo 1
[19]LLul, *Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural*, p. 181.

llevan esa carga de significados primarios y secundarios del mensaje arquitectónico que se requiere conservar.

Los edificios como patrimonios edificado, no solamente tiene un alto contenido simbólico desde el ámbito social, también contienen significados en la configuración de sus muros y paredes, ésta configuración es evidencia tangible de la historia de los habitantes del bien inmueble, independientemente de la historia arquitectónica que el edificio tenga. La configuración espacial nos proporciona información valiosa del cómo se utilizaban los espacios en la época que se generó el bien inmueble, así mismo nos proporcionan información de usos y costumbres, división de clases sociales, momentos económicos y políticos, esto es expresado por Stroeter al afirmar que "la historia de la arquitectura establece relaciones definidas entre la forma de los edificios, y la época o las características de las sociedades que los construyeron"[20], estas relaciones y su modificación al analizar la evolución de sus significado se debe utilizar como una herramienta para conocer más de la historia de los habitantes de estos bienes inmuebles, en este aspecto Arana[21]a través de un análisis espacial la vivienda del Porfiriato en el Paseo de Montejo presenta también un análisis de los usuarios de estos inmuebles, estableciendo relaciones tangibles entre los significados de uso del espacio y la configuración de estos. Pero aquí tendríamos que cuestionarnos qué sucede con aquellos edificios que han sido modificados y se pierde aquella evidencia del significado, que puede enviar la codificación adecuada al mensaje arquitectónico que estos edificios pretendían transmitir.

Es importante hablar del valor del inmueble patrimonial como una obra arquitectónica, y su cualidad material esencial del patrimonio edificado, ya que no solamente se pretende conservar una memoria social, es también de interés conservar un objeto que cuenta con materialidad y espacio, Ching expresa la relevancia de estas relaciones al afirmar que "serán la disposición y la organización de los elementos de la forma y del espacio las que determinarán el modo como la arquitectura podría promover esfuerzos , y hacer brotar respuestas

[20] Stroeter, *Teorias sobre la arquitectura*,.p.78
[21] Arana, *La vivienda de la burguesia en Mérida al cambio de siglo.*

y transmitir significados"[22],por lo tanto es posible afirmar que no se puede desarticular el valor del objeto arquitectónico de su esencia, el espacio el cual está contenido en su estructura, y está configurada por los vacíos y sus cerramientos.
El valor patrimonial de un edificio no es un concepto unidimensional, posee diferentes ámbitos desde los que se les asigna relevancia para definirlo como tal, González Señala que el objeto arquitectónico patrimonial[23], posee tres dimensiones, una dimensión documental, una dimensión significativa y una dimensión arquitectónica, es en esta última dimensión donde residen el carácter material del edificio patrimonial, y su condición de objeto arquitectónico, "El valor de una obra de arquitectura radica en la eficacia con que responde a la función que la justifica (función utilitaria y la simbólica), en la belleza formal y espacial y en la racionalidad en la disposición de los material y sistemas constructivos"[24], es por ello que si una de sus dimensiones se modifica, afecta a las otras dos trabajando en detrimento del valor patrimonial de un edificio.

Para otros autores el patrimonio arquitectónico debe ser tratada desde dos aspectos, como objeto arquitectónico en el que se transmite la obra de un autor, de una disciplina en específico y como un objeto con contenido social, tal como plantea Ballart, en su libro "El patrimonio Histórico y Arqueológico: Valor y Uso"[25], obra en donde expresa que el valor está remitido a la herencia que representa el bien cultural como un objeto que ha acumulado teoría, práctica experiencia e investigación en sí mismo, ya que es un objeto que a lo largo del tiempo se ha visto enriquecido con el conocimiento humano.

Cuando nos referimos a patrimonio Arquitectónico, la condición arquitectónica y la materia que lo conforma forman parte de esta unidad, ya que la materia y la obra son inseparables. Después de analizar a los autores que hemos mencionados podemos decir que es el **espacio,** el elemento común que define a la obra arquitectónica, independientemente si es patrimonial o no, ya que en ella se

[22] Ching, *Arquitectura, Forma, Espacio y Orden.*, p. 10.
[23] González, *La restauración objetiva, Método SCCM de restauración monumental.* P.p 17-19
[24] Ibidem, p.18
[25] Ballart, *El patrimonio histórico y arqueológico*, p.23

sintetizan los valores material, formales, y compositivos que le dan esta noción de entidad; en el edifico se contienen las intenciones del autor que gesta las configuraciones de los muros y las relaciones espaciales que se tendrán en el interior del edificio. Por lo tanto serán estas configuraciones las que le darán una forma y un significado característicos, y que cuando de patrimonio se habla se posee la intensión de conservar como una parte importante del valor arquitectónico, esta configuración y esta conjunción que dan cuerpo al interior del edificio patrimonial es lo que se denomina Espacio Arquitectónico Patrimonial.

El objeto arquitectónico es concebido por su creador como una sucesión de muros que configuran espacios, estos espacios responden a los usos y necesidades del usuario para el que se gestó el proyecto, y para las costumbres de la época; esto implica que los espacios que configuran la obra arquitectónica a través de su estructura espacial se conviertan en narradores tangibles de una historia atreves del patrimonio edificado. Esta historia queda integrada al significado del edificio como un bien patrimonial y que queda contenida en los muros interiores de los edificios y sus cerramientos, señala González que toda esta historia queda contenida en el valor documental del objeto arquitectónico, y es precisamente en donde reside su "capacidad de suministrar mediante el análisis de su materialidad datos el arte, la arquitectura, la construcción y la técnica del pasado, y también sobre su propia historia y la de las colectividades con el relacionadas, o sobre sistemas productivos, hábitos residenciales, mentalidades sociales o, en fin sobre la historia del país o del lugar donde se erigió"[26].

El objeto arquitectónico también posee un valor formal, para Ballart[27] este valor está dado por los objetos que son apreciados y que provocan la atracción que despierta para los sentidos y por el placer que proporcionan por razón de la forma que presentan, sin embargo el valor formal también se encuentra dentro de la concepción del arquitecto y en la concreción del usuario final que genero esa obra, tal como menciona Villagrán "La arquitectura es el arte de construir espacios

[26] González, Op.Cit. p.17
[27] Ibídem. p.25

habitables por el hombre integralmente conceptuado"[28], por lo que al hablar del valor patrimonial del bien inmueble no se debe ignorar el carácter medular del valor arquitectónico del objeto patrimonial.

Para Stroeter el valor del objeto arquitectónico estaba dividido en 4 puntos: los significados conocidos que son los que el arquitecto da conscientemente, los del significados de su época que se integran en el proyecto de manera inconsciente, los del espíritu de la época y el significado que le da la historia al edificio, a lo largo del tiempo, por lo tanto es de vital importancia conservar no solo los límites del edificio sino la composición arquitectónica que da origen a la tipología del edificio patrimonial, ya que esto implica tener un esquema que tenga la capacidad de expresar el mensaje arquitectónico que se pretende conservar de la obra.

Stroeter[29] expresa que la arquitectura comprende una técnica y una tecnología que, si bien se originan en el proyecto, pertenecen a la obra construida, por lo que la materialidad del edificio queda manifiesta en los muros que actúan delimitando y dividiendo diferentes aspectos del objeto como por ejemplo, el aspecto social, que expresa esa cualidad de límite y que posibilita en un inmueble la división de las clases sociales, de igual manera brindan privacidad a la familia, les confieren la posibilidad de una vida intima lejos de la mirada de los sirvientes. Implican estas configuraciones, también simbolismos del poder económico de los usuarios y de la ideología de los gobiernos que intervinieron en él, son un testigo mudo del devenir de la historia.

La obra arquitectónica patrimonial es una estructura que podemos utilizar como instrumento de lectura de otra época, tal como ya se mencionó de su configuración espacial pueden leerse las historias de sus habitantes, de la época o los secretos de sus moradores, señala Gutiérrez que " la obra de arquitectura es el testimonio histórico sedimentado y acumulado de los modos de vida del hombre, no solo de aquellos que la concibieron en su origen sino también de los

[28] Villagrán, *Integración del valor arquitectónico*, p. 76
[29] Stroeter, *Op. Cit.*, p. 35

que viven a través de los tiempos y le confirieron nuevos usos y significados simbólicos"[30]

Dentro del objeto arquitectónico patrimonial la forma contiene al espacio, por lo que su significado en este objeto depende no solo de la forma misma sino también de la posición que ocupa en el edificio, ya que posee el potencial de delimitar espacios, dividir territorios, protegerlo y darle una integridad que lo unifique. La arquitectura organiza un espacio físico, por lo que el significado que conlleve está ligado a su forma, Coppola señala que "cada objeto arquitectónico es de hecho, la satisfacción de una necesidad, y por tanto, instrumento y servicio, pero es también modalidad de usufructo y comunicación de una idea expresión y por consiguiente es un símbolo31", y como símbolo que es tiene significados culturales, y su contenido será diferente de acuerdo a la sociedad que lo interprete.

Se considera al espacio como uno de los elementos que le da valor y sentido al objeto arquitectónico, por la capacidad de delimitar y estructurar su existencia y permanencia. Desde el punto de vista de la conservación, destacando el valor de la autenticidad espacial de la obra, es desde donde se pretende destacar el valor que aporta conservar la unidad entre los límites exteriores y la estructura interior, del bien patrimonial, ya que es únicamente desde la conservación de esta integridad que el espacio arquitectónico patrimonial puede expresar su valor.
La espacialidad de un edificio patrimonial esta conformado por estructuras que lo no solamente lo conforman, también lo definen, y permiten categorizarlo de acuerdo a su época, a su tipología y a su estilo, por lo cual es un riesgo muy grande el que este varié infinitamente, al imposibilitar reconocer el mensaje arquitectónico que el objeto patrimonial contenga como transmisor de conocimiento, es el carácter documental del patrimonio arquitectónico lo que lo distingue de cualquier obra arquitectónica y como tal este tiene que ser

[30] Gutiérrez, *Arq. Latinoamericana. Textos para la reflexión y la polémica*, p.198
[31] Coppola, *Análisis y diseño de los espacios que habitamos*. p.61

conservado, ya que su perdida implica la pérdida del conocimiento y del valor patrimonial del objeto arquitectónico.

Un objeto arquitectónico patrimonial está conformado tanto por su memoria intangible, como por su parte material, es una dialéctica que le proporciona sentido y significado, ya que permite sentir el pasado, al recorrer sus espacios, los cuales están determinados y delimitados por su forma y su envoltura, "como documento histórico la obra de arquitectura manifiesta una evolución lineal de los valores de uso de la sociedad y de las formas de pensamiento"[32].

La delimitación del espacio arquitectónico es a través del volumen arquitectónico, el cual es un espacio ocupado y que los ojos perciben como un envoltorio de dicho espacio, es importante conservar ambos, aunque el envolvente y el interior se perciben muchas veces de forma independiente, son los que determinan la identidad del objeto patrimonial, esta unidad del objeto patrimonial es muy importante, ya que la geometría y la disposición de los elementos interiores determinan la geometría del edificio patrimonial que lo caracteriza, una fachada no es un edificio patrimonial, y unos muros tampoco son un edificio patrimonial, es esa unidad que conforman el contenedor y el contenido los que determinan su potencial como bien patrimonial, señala González[33] que si bien algunas teorías de la restauración resaltan el carácter documental del edificio, estas marginan al carácter arquitectónico de la obra como un inconveniente a salvar, pero que debería ser necesariamente el objeto de la restauración la protección del valor arquitectónico ya que es precisamente en la materialidad de este que radica el contenido del objeto arquitectónico patrimonial.

Muchas veces esta relación entre contenedor y contenido resulta ambigua, ya que al momento de disociarlas se está negando la existencia de este objeto, la relación de la figura con el espacio es percibida por la ley de figura y fondo, entonces cuál es el efecto que se tiene sobre el edificio patrimonial, si le suprimimos la figura interior la dejamos vacía y la potenciamos para ser nuevamente llenada, esos

[32] Gutiérrez, *Arq. Latinoamericana. Textos para la reflexión y la polémica*, p.112
[33] González, Patrimonio Arquitectónico: Lo que el viento no se llevó, p. 37

muros que se han eliminado y que determinaban a su vez pequeños espacios en los que transcurría la vida cotidiana, ya no son ni espectadores ni narradores de una época, al modificar los llenos y los vacíos de un edificio patrimonial.

Señala Stroeter que "la arquitectura comunica muchas cosas más a través de su función segunda, simbólica. Connota ideas; trasmite... Como toda obra de arte, retrata a su autor"[34], señala también que los edificios a través de sus elementos adquieren personalidades, que reflejan la época, el estilo de esta y a su creador mediante la selección y los juicios que este llevo a cabo en la concreción del bien patrimonial, todos los autores que hemos mencionado coinciden en el grado de importancia del valor documental del monumento, por lo tanto podemos decir que este valor reside en la materialidad del objeto arquitectónico como unidad.

La obra arquitectónica patrimonial se define por la configuración de espacios arquitectónicos adecuados, esta adecuación depende del tiempo y la época en la que fueron configurados, por lo que el espacio adquiere propiedades y características únicas, que será importante conservar, el arquitecto se vale de elementos arquitectónicos únicos que constituirán la parte funcional o decorativa que conformara al objeto arquitectónico, y es en este proceso en el que el autor original de la obra, nos dejará un testimonio de lo social, de los procesos políticos , usos y costumbres de la época en la que se gestó.

Es el espacio el elemento configurado por la composición de muros y vanos lo que define y que caracteriza a los edificios de cada época, es ahí donde radica la importancia de conservar la integridad espacial de los edificios patrimoniales ya que es ahí en donde se sintetizan los factores materiales, formales compositivos y sociales. Por lo tanto hablar de modificaciones de la configuración espacial de un edificio patrimonial estamos hablando de cambios en su partido, en su tipológica, y como objeto de reproducción social estamos hablando también de una evolución de la semántica de la arquitectura.

[34] Stroeter, *Op. Cit.*, p.73-74

2.2. Del Monumento Al Entorno Histórico

Las modificaciones y el tratamiento que se le ha dado a la conservación de los edificios patrimoniales está ligada a la época en la se realizó esta actividad y está muy ligada a las concepciones de patrimonio que se ha tenido a lo largo de la historia, han pasado desde ser conservaciones unitarias hasta conservaciones urbanísticas de zonas históricas. A continuación se presenta la evolución que ha tenido este concepto.

El concepto que hoy tenemos de Monumento Histórico surge a partir de los primeros humanistas, y que adquiere su denominación a finales del siglo XVIII señala Choay[35] que en el siglo XIX, el monumento se presenta en toda su exacerbación, ya que es en esta época en donde el monumento histórico adquiere un valor fundamental, porque se le reconoce como parte de la representación simbólica de las identidades de una cultura. En la Carta Venecia de 1964 adoptada por ICOMOS en 1965, que los monumentos históricos comprendían la creación arquitectónica aislada así como el conjunto urbano o rural que da testimonio de una civilización particular.

Durante la revolución industrial en Europa se comienza a vislumbrar la preocupación por conservar los monumentos históricos, y se genera un clima de construcción y destrucción debido a la falta del control normativo, es durante esta época cuando se dieron grandes cambios en las ciudades lo que ocasiono una fuerte destrucción, ya que la ciudad se organizó entorno a únicamente conservar monumentos, relegando la conservación a un proceso unitario[36]. En 1933 la carta de Atenas[37] declara que solamente se conservarán aquellos monumentos que ofrezcan algún valor testimonial del pasado, y expresando en su punto 66 en

[35] Choay, *Alegoría del patrimonio*, p.114
[36] Lourés, María 2001, *Del concepto de monumento histórico al de patrimonio cultural.* P. 141-150
[37] IV Congreso internacional de la Arquitectura Moderna (CIAM) Carta de Atenas, 1933

referencia a los modelos muy repetidos donde se pretendían conservar solamente algunos ejemplares y los restantes podrían modificarse de manera útil, notándose en esta redacción la visión modernista de este punto que a manera de línea de producción se limitaba a rescatar una unidad de un entorno, y que permitía la descontextualización del entorno y el edificio, restándole importancia a su emplazamiento y ocasionando que se perdiera una parte del significado histórico urbano, lo que ocasionó una tensión entre el movimiento moderno y el historicismo. Fue hasta 1962, mediante la entrada en vigencia de la ley Malraux donde se logró proteger a los conjuntos de edificios ya que se establece la necesidad e importancia de ser conservados. Esta autora señala que el surgimiento y la influencia de los trabajos de rescate realizados en Italia entre los años de 1960 a 1970, siguen causando gran influencia sobre lo que se conoce como la tendencia centro historicista.

Con la Carta europea del patrimonio arquitectónico[38] de 1975, se establece en Europa la relevancia de conservar a nivel urbano el patrimonio, este documento presenta la nueva forma de conceptualizar su salvaguarda, poniendo de manifiesto la importancia de la conservación del entorno urbano histórico, expresando en su primer punto que:

"El patrimonio arquitectónico europeo está formado no sólo por nuestros monumentos más importantes, sino también por los conjuntos que constituyen nuestras ciudades y nuestros pueblos tradicionales en su entorno natural o construido[39]".

En esta carta se reconoce que durante un largo período solamente se preservaron monumentos importantes relegando al contexto; afirma Díaz-Berrio[40] que en esta carta se amplía lo que se expresó en 1964 en la carta de Venecia; La práctica común en la disciplina de la conservación de esa época consistía en sacar al monumento de su contexto, lo que ocasionaba una pérdida en el significado del edificio, en esta carta también se presenta claramente el interés de la

[38]Conocida como la carta de Ámsterdam.
[39]Carta Europea del patrimonio Arquitectónico, párrafo núm. 9.
[40] Díaz-Berrio, "*Protección y Rehabilitación. El patrimonio cultural Urbano*"., p.146

conservación integrada, "resultado de la acción conjunta de las técnicas de restauración y la elección de funciones adecuadas"[41]. Establece la intención de que se lleven a cabo acciones de protección más integrales, a niveles no solo formales al incluir la perspectiva social y pedagógica. Lo que pone de manifiesto la importancia del contacto directo de estos bienes con las nuevas generaciones para generar conciencia de la importancia de su conservación.

Hasta 1976 se reconoce al patrimonio como un recurso no renovable, al manifestarse en la carta de Nairobi su irremplazabilidad, y afirmando que el patrimonio al ser destruido pierde su valor original; es decir que si se reconstruye el edificio no recupera su valor patrimonial. En esta carta se señalan los peligros de la universalización de las técnicas y formas de construcción, que pueden ocasionar la creación de entornos uniformes desprovistos de identidad, y plantea al patrimonio como un medio de enriquecimiento arquitectónico[42]. En este documento también se expresa la importancia de la conservación del entorno histórico, afirmando que "todo grupo de construcciones y de espacios que constituyan un asentamiento humano tanto en medio urbano como en medio rural y cuya cohesión y el valor son reconocidos desde el punto de vista arqueológico, arquitectónico, prehistórico, histórico, estético o sociocultural[43]", al reconocer estos entornos se comienzan a tener nuevos criterios de conservación, y a pesar de expresar la importancia de no alterar estos conjuntos, se empieza a olvidar al objeto particular y singular de conservación, se comienza a dar una visión plural, que comprende únicamente los límites del edificio patrimonial como objetos de conservación.

Preservar el patrimonio ha sido una preocupación de los profesionales de la conservación, desde diversas posturas y con diversas visiones, se han propuesto muchos enfoques que han intentado mantener este legado, también s innegable que existen diferentes puntos de vista, que tienen como objetivo hallar una

[41] Ibidem., p.147
[42] ONU, Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su funcion en la vida contemporánea, 1976
[43] Ibid, 1976

definición incluyente que abarque todos los ámbitos del patrimonio, para asegurar su conservación.

Lo que queda de manifiesto es que cada edificio, ciudad o entorno histórico a conservar es un caso único que requiere de un análisis particular. Actualmente la exacerbación de la conservación del entorno histórico ha ocasionado el surgimiento de las ciudades fachada, en donde únicamente es posible en muchas ocasiones observar reconstrucciones; las cuales como establece una de las cartas antes mencionadas ya carece de su valor original; y en donde el entorno histórico es una recreación, los edificios patrimoniales se reducen solamente a los límites del edificio y no el objeto arquitectónico como una totalidad.

2.3 LAS INTERVENCIONES EN EL ESPACIO ARQUITECTÓNICO

El patrimonio arquitectónico es un bien que por definición propia debe de ser conservado a lo largo del tiempo para tener la posibilidad de heredarse hacia generaciones futuras, es por ello que requieren de acciones de conservación, si bien por la dinámica de las ciudades, y la ubicación de estos edificios, han sido sujetos a una infinidad de transformaciones que los usuarios realizan sobre estos, modificando su configuración y estructura tipológica original, es complicado determinar en un edificio aquello que se debe de conservar y cómo, pero también es un hecho, que si no se interviene en estos edificios adecuadamente, el camino que seguirán es, el deterioro y posteriormente la destrucción del mismo; aquí juega un doble papel la acción de conservación del edificio, ya que el intervenir sin el cuidado que la disciplina de la restauración requiere también ocasiona

deterioros y destrucción dentro de estos edificios; ya lo expresa así Terán[44]quien indica que esta es una operación que requiere un carácter excepcional, y que tiene como finalidad asegurar su conservación y revelar o restituirle su valor al edificio, por lo tanto es necesario para intervenir reconocer el valor que tiene el objeto arquitectónico y el mensaje que este debe manifestar hacia la sociedad, "la nueva intervención modificadora debe reconocer la categoría de *unicum* que cualquier marco espacial merece"[45], al reconocerla permite revelarla y hacer participe a los receptores del mensaje arquitectónico que se quiere transmitir.

Si bien con el fin de revelar su valor el nuevo papel que tiene las ciudades que poseen centros históricos, y lo que se pretende que reditúen como objeto de consumo, ha provocado que se generé un interés y preocupación por el rescate de estas áreas y por consiguiente su intervención; han dado como resultado la implementación de diversos programas y planes para conservar el mayor número de edificios patrimoniales, teniendo como resultado centros históricos de las ciudades bellamente ornamentadas, pero escasamente representativas del mensaje que el objeto arquitectónico patrimonial debería comunicar.

Se ha ocasionado la necesidad de un consumo de las ciudades patrimoniales, es por ello que diversas ciudades con centros históricos realizan grandes inversiones en intervenirlos y rehabilitarlos, más pese a todos los esfuerzos realizados difícil ha sido ingresar a los edificios y hacer un esfuerzo significativo por rescatar sus tipologías, logrando únicamente incidir en sus fachadas. Lo cual señala Berrio al afirmar que "es un hecho que la conservación queda rigurosamente inscrita a los límites del objeto arquitectónico y el espacio que este delimita"[46]. Por lo que a pesar de que la visión de la conservación de estos conjuntos es integral, es integral únicamente a nivel de paramentos, y no en aquellas partes que están inscritas en los límites del edificio.

---

[44]Terán, "Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la Restauración Arquitectónica", p. 105
[45]De Gracia, " Construir en lo construido, La arquitectura como Modificación " p. 177
[46] Ibidem p. 179

En la praxis muchas veces no se han lleva acabo de manera adecuada la intervención de los edificios patrimoniales, ocasionado pérdidas irreparables señala De Gracia que estos intentos erróneos de conservación "han provocado en este final de siglo una profunda crisis en los aparentemente consolidados principios sobre el concepto y alcance del propio patrimonio, así como la obsolencia de la mayor parte de teorías que pretendían pautar las intervenciones"[47].

De acuerdo a Terán Bonilla[48] existen cuatro grados de intervención de acuerdo a las características del edificio patrimonial a intervenir dependiendo del estado en el que el edificio se encuentre[49], lo que sucede en muchas ocasiones es que sin restaurar se pasa al acto del mantenimiento, en donde únicamente se pintan fachadas y corrigen deterioros exteriores, ocasionando que lo que suceda en el interior del edificio no sea sujeto a una intervención profesional, relegando esta obligación a los usufructuarios que se manifiestan como dueños únicos de ese espacio, modificándolo a su criterio, y no con aquellos que le corresponden a un edificio patrimonial, siendo la intensidad de estas modificaciones que realizan uno de los principales factores de deterioro del patrimonio.

---

[47] *Ibídem* p. 180

[48] Terán, "Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración Arquitectónica" p. 105 -106.

[49] La preservación que constituye el conjunto de medidas cuyo objeto es prevenir del deterioro a los inmuebles. Es una acción que antecede a las intervenciones de Conservación y/o Restauración, procurando que, con estas actividades, las alteraciones se retarden lo más posible, e implica el realizar operaciones continuas que buscan mantener al monumento en buenas condiciones.
La conservación consiste en la aplicación de los procedimientos técnicos cuya finalidad es la de detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en un edificio histórico. Su objetivo es garantizar la permanencia de dicho patrimonio arquitectónico.
La restauración, como grado de intervención, está constituida por todos aquellos procedimientos técnicos que buscan restablecer la unidad formal y la lectura del bien cultural en su totalidad, respetando su historicidad, sin falsearlo.
El mantenimiento está constituido por acciones cuyo fin es evitar que un inmueble intervenido vuelva a deteriorarse por lo que realizan después de que se han concluido los trabajos de conservación o restauración efectuados en el monumento arquitectónico.
Terán, " Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración Arquitectónica" p. 105 -106.

Mucho se ha hablado del papel del Patrimonio edificado y como debe conservarse, existen algunos autores que señalan que el valor de éste reside en su capacidad de ser utilizado, es en este uso y en la intensidad del mismo que se insertan las diferentes acciones modificatorias que se llevan a cabo en el edificio, para ser adecuados a estos nuevos fines, esta adecuación es la que lleva a una intervención y modificación de los edificios.

La intervención es la acción que actualmente está ocasionando la pérdida de estructuras interiores de edificios patrimoniales, ya que "transformar un edificio, ampliarlo, construir uno nuevo, concretar dos o más existentes supone alterar el *Genius loci*".[50], y al objeto arquitectónico.

Las múltiples relaciones que pueden tener un edificio y su espacio envolvente son diversas, un solo muro puede configurar y definir espacios exteriores positivos[51] y negativos[52], lo que ocasiona que existan áreas de tensión que ha sido incluso trasladada hasta desarticular al objeto disociando el envolvente y el interior, situación que aqueja actualmente a los edificios patrimoniales con la marcada tendencia al fachadismo.

Estos edificios poseen un programa específico, un partido perfectamente estructurado definido en donde la estructura y los cerramientos regulan múltiples funciones y relaciones de los espacios del objeto arquitectónico patrimonial. Conservar o modificar al edificio es una discusión recurrente en el ámbito de la conservación, esta ha ocasionado que surjan preguntas acerca de los alcances adecuados que puede tener una intervención dentro del edificio, si es necesario congelar al edificio como fue o bien ajustar el interior a un nuevo uso que albergará, replanteando su partido. De gracia afirma que:

> "la intervención del arquitecto se aleja de cuantos postulados y aforismos pudieran haberse escrito acerca de la incuestionable correspondencia biunívoca entre el interior y exterior arquitectónicos como principio alimentado por el

[50] De Gracia, *Construir en lo construido, La arquitectura como modificación*, p. 178
[51] Espacio Positivo, Es un contenido que ocupa o llena un espacio vacío.
[52] Es el fondo en el que se sitúa una forma.

> Movimiento Moderno [...] la operación llevada a cabo por los maestros renacentistas es extrovertida intentando potenciar la condición monumental del edificio en la ciudad, mientras que los otros ejercicios de diseño suponen invenciones compositivas enquistadas".[53]

La orientación de la intervención en la actualidad convendría realizarla desde dos capas intrínsecas: primero desde el reconocimiento la problemática de la intervención como un dialogo entre presente y pasado, y en segundo lugar desde la capacidad de expresión del mensaje arquitectónico.

Es este dialogo entre su materialidad y expresividad, los que van transmitir el mensaje arquitectónico correcto del edificio patrimonial a las futuras generaciones, lo que es necesario para que el mensaje del edificio esté en plena comunicación con el presente. Señala Font que "si en los edificios históricos se modifican los programas arquitectónicos originales, se pueden alterar sus estructuras espaciales"[54], lo cual modifica la tipología espacial, y ocasiona deterioros en el edificio que se manifiestan en una modificación del signo y por lo tanto del significante de la arquitectura.

En la manera de intervenir el edificio siempre ha permeado esta dualidad entre modificar y no modificar, desde Ruskin hasta Violet Le Duc, y no fue sino hasta 1906, que con Brandi se reconoce la importancia de asignarle una utilidad al edificio, y no solamente musealizarlo, sin restarle importancia a la integridad de los edificios, estableciendo entonces que si a un edificio se le integran u otorgan nuevas funciones, esto no necesariamente determina que se modifique la tipología del edificio, estamos hablando que tiene un mensaje arquitectónico adicional que transmitir.

Durante el renacimiento el mensaje arquitectónico se encontraba en los muros, por lo que el vaciado arquitectónico para un edificio de esta época sería impensable, ya que estaríamos destruyendo el edificio patrimonial al no poder separar su contenedor de su contenido, pero esta práctica en la actualidad, el

[53] De Gracia *Op*. Cit, p. 183
[54] Font, Jaime., Usos y abusos de los espacios históricos, en bitácora 17.p.10

vaciado, resulta aún una práctica común y lo más preocupante que es incidente. Los diversos proyectos de recuperación, y rehabilitación de centros históricos como el de Mérida[55] y Campeche por poner un ejemplo, únicamente contemplan fachadas y exteriores, se enfocan a rehabilitar entornos históricos, olvidándose del objeto arquitectónico que los conserva, convirtiéndose en ciudades fachada, como afirma De Gracia esta tendencia viene impulsada por la Carta de Atenas de 1931, en donde se introduce el concepto de restauración ambiental, y que comprende la rehabilitación de estos entornos.

Ya mencionaba Sola de Morales que "la arquitectura del pasado es un diálogo desde la arquitectura del presente y no desde posturas defensivas, o preservativas"[56], pero qué tanta validez tiene esto cuando se destruye el componente primordial de la arquitectura del pasado, dejando de ser el objeto arquitectónico original para convertirse en interiores contemporáneos prefabricados, tan generales que se pueden insertar en cualquier otro edificio, eliminando por completo el testimonio social y técnico que el objeto arquitectónico poseía en su tipología.

Si bien las modificaciones que un edificio patrimonial tiene también son parte de su historia es la relación que estas tienen con el edificio lo que determina su impacto sobre este, afirma De Gracia[57], que las intervenciones pueden interactuar con el espacio construido de tres maneras: de una forma inclusiva, en donde el edificio como una forma espacial comparte todos los puntos con la estructura original; como intersección en donde la intervención interactúa de manera modificatoria al espacio con referencia a los límites del espacio original, o de manera excluyente en donde no se toma en cuenta para nada lo existente para la acción modificatoria.

Es en la rehabilitación y en el reciclaje de edificios patrimoniales donde se encuentra con mayor intensidad la pérdida de la tipología espacial de edificios,

[55] Boletín del Ayuntamiento de Mérida, en Diario de Yucatán edición digital , 13 de febrero del 2012,
[56] Solá Morales citado por de Gracia Francisco en *Construir lo construido*, p. 183
[57] De Gracia, Op. Cit. p. 187

podríamos tomar innumerables ejemplos de casas ubicadas en la zona de monumentos de la ciudad de Mérida, en donde las intervenciones a estos edificios se están realizando a manera de taxidermia, ya que eliminan todas las entrañas del edificio, únicamente dejando su piel, y eliminando en su gran mayoría los muros interiores que conforman los espacios del edificio.

Señala Konzevik que uno de los primeros en hablar del mal uso del patrimonio fue Francisco de la Maza, quien dice que cualquier "edificio sin uso y con valor patrimonial habría que destinarlo necesariamente a Museos[58], en este mismo trabajo cita Konzevic a Vicente Flores quien propone una metodología para analizar la compatibilidad de transformación del edificio, permeando hacia la corriente funcional, que señala, que si el uso del edificio es diferente al originalmente diseñado, esto marca cambios sustanciales, e inversamente si los usos eran iguales la estructura espacial era la misma, pero si nos remitimos a casos conocidos de la ciudad de Mérida, que ha quedado retratada en diversos trabajos como los de Torres[59], y Reyes[60], en donde podemos ver que muchas veces aunque no se presente un cambio de uso, si se presentan cambios sustanciales en la configuración tipológica de diversos inmuebles, a pesar de que no manifiestan un cambio medular en el partido arquitectónico.

López, Quintana y Guerrero dicen que " la remodelación y renovación se refieren esencialmente a intervenciones orientadas a los aspectos de carácter formal y a mejorar e incluso cambiar la función y apariencia de un espacio"[61] es en este segundo aspecto es en donde se encuentra otro de los factores de la desvalorización de la tipología arquitectónica del bien patrimonial, ya que al tener la libertad de modificar, muchas veces, se elimina o añade un plano nuevo a los espacios previamente en aras de otorgar un nuevo uso, y no dejar que el abandono lo deteriore hasta su destrucción total.

---

[58] Konzevik, "*La reutilización del patrimonio edificado*", p. 20
[59] Torres, María (1994), "*Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida, Yucatán*".
[60] Reyes, Roberto, (2012), "*Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida de Yucatán al inicio del siglo XXI*".
[61] Lopez, Quintana y Guerro (2011), "*Entorno al concepto de Reutilización Arquitectónica*", p.33

A pesar de que numerosas cartas, y autores como Terán y González señalan la importancia de establecer intervenciones metodológicas, plantean métodos y estrategias para poder intervenir un edificio, pocas veces se incursiona en las intervenciones de manera sistemática o a partir del rescate del objeto arquitectónico, en muchas ocasiones los propietarios del edificio no solo ejercen acciones irregulares, modificando fuera de norma, por cuenta propia dentro del edifico, sino que adicional contratan a personal que no está calificado en el ámbito de la conservación ocasionando perdidas materiales en el edificio y esto trae como consecuencia, deterioros en las tipologías, al intervenir el edificio patrimonial la mayoría de las veces inadecuadamente, generando modificaciones que lejos de convivir y dialogar con el pasado y permitir su lectura, lo eliminan o disfrazan, afectando así el mensaje arquitectónico del edificio patrimonial, y su significado y sus valores.

2.4 DERECHO, PATRIMONIO Y ESPACIO ARQUITECTÓNICO.

En este apartado se abordan la normatividad y legislación que se han establecido para la conservación y protección del patrimonio que hacen referencia a la desintegración formal e histórica del patrimonio ocasionado por la modificación del predio y el objeto arquitectónico patrimonial

2.4.1. Protección jurídica del espacio arquitectónico patrimonial.

La definición jurídica de patrimonio en México es una triple noción, ya que establece que existen tres tipos de monumentos sujetos a protección: los monumentos arqueológicos, los monumentos artísticos y los monumentos

históricos[62]. El principal objetivo de esta ley fue el de conservar, revalorizar y rehabilitar los monumentos, así como preservar sus entornos, otorgándole herramientas legales al estado para su protección, es importante señalar que el planteamiento desde el que se revisa la legislación que otorga protección al patrimonio es únicamente como la normativa que protege a estos sitios para poder entender la problemática que aqueja al patrimonio arquitectónico de México, entendiendo la legislación como una norma reguladora del patrimonio.

En México existen 8 documentos que protegen al patrimonio además de la legislación federal; la legislación nacional y los tratados internacionales que establecen la normativa bajo la cual se rigen, registran, catalogan y gestionan el patrimonio:

- Tratados internacionales, a los que se adscriba Méxio
- Ley federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos (1972)
- La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (reforma de 1997)
- Ley General de Bienes Nacionales (1994)
- Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos (1993)
- Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia –INAH (1985)
- Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE)
- Ley Aduanera (modificada 02-02-06 vigente desde 1995).
- Reglamento del Consejo de Arqueología- INAH (1994)

La idea de patrimonio cultural esta "ligada a la concepción jurídica de la palabra [...] situación que lo hace conceptuar al patrimonio cultural como la propiedad de

[62]Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicos, artísticos e históricos, publicados en el Díario oficial de la federación el 6 de mayo de 1972.

bienes culturales"[63], la idea de tener esta definición es brindarle a este concepto un amplio espectro de alcance de protección, pero es precisamente en este punto donde se inicia la discusión de las cuestiones fundamentales en el patrimonio desde el punto de vista legal; Esta discusión se centran en dos grandes grupos que consisten en: como se conforman los bienes culturales de un pueblo y en donde radica su importancia, pues a pesar de establecer el marco jurídico de salvaguarda, no existe una descripción específica de los valores a conservar, lo que hace posible la existencia de lagunas legales para su conservación; por otro lado la segunda cuestión a discusión radica en la jerarquización de la importancia de estos valores, ya que no se define cuál es aquel que tiene mayor relevancia como herencia cultural, y que permita establecer patrones de conservación o que establezca un punto de partida para una legislación eficaz para su protección.

También existen varias dependencias a las que se les han otorgado facultades y obligaciones para realizar no sólo el cuidado, sino también la salvaguarda y normar las intervenciones de los monumentos que son considerados patrimonio para la nación. En 1983 el presidente Miguel de la Madrid Hurtado expidió el Reglamento Interior de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE) en donde se establece en el artículo 26 que será La Dirección de Obras en Sitios y Monumentos de Patrimonio Cultural quien atenderá, en las fracciones I, II y V, lo referente a sitios y monumentos históricos, y en donde se señala lo siguiente en referencia a sus obligaciones:

I. Proponer los lineamientos de política en la materia, determinar las nomas y criterios técnicos conforme a los cuales deban realizarse los programas y obras en sitios y monumentos del patrimonio cultural de la Nación.
II. Formular programas de obras de reconstrucción y conservación de los bienes inmuebles de propiedad federal destinados al culto público, sean o no considerados monumentos.

[63] Lima, Gabriela, "Patrimonio Cultural Regional: Estudio Comparativo sobre la legislación protectora en las 32 entidades federativas Mexicanas", 2011.

V. Integrar los programas de construcción, reconstrucción y conservación de monumentos públicos que realice la Secretaría en sitios históricos, por sí o en cooperación con los estados y municipios.

Cabe señalar, que esta normativa establecida por la SEDUE, es aplicable solamente a edificios patrimoniales, que tienen carácter de edificio público, y no se extiende hacia todo el universo de edificaciones patrimoniales.

En estos artículos vemos que no únicamente hacen referencia a las edificaciones ya que estos en conjunto forman zonas patrimoniales que tienen y deben de ser conservadas. Es un hecho que la actual concepción de patrimonio, y las instancias internacionales se han preocupado por una visión global de la conservación, dándole una relevancia innegable a la conservación de los centros históricos de las ciudades.

Para México esto representa un núcleo cívico, histórico y patrimonial de las ciudades de México[64]. Y es común observar que los centros históricos existen, pero no siempre la ley los menciona ni los delimita. Con la continua preocupación de la valoración de los vestigios que tenemos de nuestros antepasados se han publicado recomendaciones por parte de expertos lo cuales han observado que es necesario "evitar en políticas de rescate patrimonial la simulación y la falsificación urbana y arquitectónica como métodos de regeneración o rescate de los entornos históricos y como estrategia de promoción turística indiscriminada"[65]. Situación que desgraciadamente es común por una falta de interés de reforzar los reglamentos municipales de construcción y sitios culturales, además de estrechar la colaboración que debe de existir con el INAH e INBA, especialmente con la ciudadanía que habita el entorno.

Son varios los problemas que aquejan al patrimonio desde el punto de vista legal, desde la concepción de monumento histórico hasta la de zonas de monumentos existen ambigüedades generadas por las múltiples definiciones que se encuentran

[64] Díaz Ferreyra, Ricardo; Cartas de Mérida y Santiago de Querétaro para la actualización del Marco Jurídico de los Centros Históricos (Comentadas), Universidad Autónoma del Estado de México, 2008. P.50
[65] Ibidem, p. 54.

en estos documentos, desde establecer definiciones incluyentes, como por ejemplo definir época novohispánica, resolviendo el problema de que la conquista en México no se dio en los mismos años a lo largo del territorio nacional, sino que cada región tuvo procesos específicos, permitiendo con esta modificación que se pudiera adecuar al proceso histórico de cada región y ampliar su protección, este es un ejemplo de las adecuaciones que han sido necesarias para proteger al patrimonio.

A pesar de todos estos esfuerzos en las declaratoria de las zonas de monumentos una de sus problemáticas debido a su redacción general debido a su carcter normativo, no se aborda de manera especifica la relevancia de dicha zona, y el carácter específico de los valores a conservar. Incluir esta información, podría permear en modelo de valoración que permitiría una visión mas amplia para la aplicación correcta de los criterios de conservación y reutilización de estas áreas.

Julien-Laferrière[66] plantea que la protección de los monumentos tiene como objetivo; Conservar, revalorizar y rehabilitar los monumentos así como preservar sus entornos, mas una de las problemáticas a las que se enfrenta la legislación es que su redacción, podría estar sujeta a la interpretación de aquellos propietarios que no tienen como objetivo primordial la conservación del patrimonio. Sin embargo, es importante aclarar que a pesar de lo anterior, en el ámbito legal no se considera que la ley esté sujeta a interpretación.

Para la ciudad de Mérida Yucatán, es en 1982 cuando se decreta por parte del Ejecutivo Federal una zona de monumentos históricos, este decreto establece la protección de las edificaciones de esta zona, a partir de la importancia y relevancia del proceso histórico de campaña militar realizado por Francisco de Montejo para la conquista de la península, en conjunto con la importancia histórica de los vestigios de la cultura maya que se encuentran en la zona.

[66] Julien-Laferrière, La protección de los Monumentos históricos estudio comparado de Derecho francés y mexicano. p.372

Según datos del Atlas de infraestructura cultural de México[67]en los últimos años ha sido catalogado casi el 60% del total de monumentos históricos del país, es decir, 67 080 inmuebles de un universo estimado en 110 424. Del cual en el estado de Yucatán se encuentran catalogados 264 monumentos históricos de un universo de 6 000. Estos números nos arrojan una claridad en la necesidad de conocer, valorar y por lo tanto catalogar las edificaciones que forman parte de este legado. También nos encontramos que son 79 los monumentos históricos abiertos al público y custodiados por el INAH en el país, lo cuales en su mayoría, funcionan como museos.

En el decreto de 1982 se establece la relevancia de la zona por sus características formales de la edificación de la ciudad y la relación de sus espacios y estructura urbana tal como se conservaban en 1982, aunque en el decreto no se describe el estado de conservación ni se adjuntan croquis de elementos urbanos relevantes de la traza colonial de la ciudad.

Este decreto establece la relevancia de la investigación, protección, conservación, restauración y protección del patrimonio de la Zona de monumentos de Mérida como una parte importante del legado de la nación y determina como área protegida a 8 795 metros cuadrados , que se distribuye en 5 perímetros, aun que establecen perfectamente los límites de éstos, no se establecen los criterios para su delimitación, de igual forma no los relaciona con su importancia histórica ni tipología a conservar, simplemente se nominan y señalan las calles por las que atraviesan estos límites.

Ahora bien también es cierto que en épocas más recientes se han elaborado reglamentos de construcción, más adecuados para la conservación del patrimonio, favoreciendo la aplicación de criterios de conservación, estableciendo la unidad de nuevos conjuntos, normando las intervenciones , para que sean realizadas de forma adecuada, para evitar el incremento de monumentos históricos en riesgo de sucumbir ante las nuevas tendencias arquitectónicas.

[67] Atlas de Infraestructura cultural de México, p. 47-48.

2.4.2 Subdivisión de predios y edificios históricos.

En varios de los documentos antes mencionados, es posible encontrar información que hace referencia a la naturaleza de los predios, a los monumentos históricos catalogados, pero exclusivamente sobre las obligaciones de los propietarios de estos inmuebles y no de su carácter formal.

El decreto de 1982 establece en su artículo segundo transitorio, que los predios históricos de la ciudad de Mérida deben de quedar registrados en el oficio del registro público de monumentos y zonas arqueológicas e históricas, lo que implica que estas obras civiles se les asigna un folio real[68], y que de acuerdo al INAH al asignárseles éste, se adquieren obligaciones con dicha instancia, ya que la propiedad privada del inmueble se ve afectada, y no es posible realizar modificaciones, sin previamente informarle a esta institución y por consiguiente, sin la autorización ésta.

Aunque se establece lo anterior, también se señala que debe haber un acuerdo de conformidad con el propietario, para que al realizar modificaciones en sus propiedades, estas se realicen siguiendo las regulaciones legales y reglamentos.

Ya algunos autores como Schroeder en su obra la "Legislación protectora de los monumentos y zonas de monumentos en México" señalan, la ambigüedad que existe en manera de patrimonio, esta va desde la definición misma de monumento, que se presenta en la legislación, estableciéndola en base a calificativos para definir a las tres categorías de monumento que reconoce de manera indistinta, ya que de acuerdo a la definición de patrimonio cultural, los valores que este posee, presentan una parte de ese significado para conformar la definición, para este autor la definición es sencilla y escueta un monumento es una cosa entregada a la

[68] Folio real: Número consecutivo asignado en forma automática a cada mueble o inmueble registrado por el instituto nacional de antropología e historia en su sistema institucional de registro público

posteridad. En cambio por su parte Chanfón[69] afirma que todo monumento debe tener digno testimonio y documento, aquí es donde inicia una discusión de qué valor es el que tienen estos, los decretos y definiciones hablan de su relevancia, pero no establecen las bases de la valoración del "monumento", relegando esta categoría a los expertos en patrimonio, y no sentando verdaderas bases legales que tengan fuertes implicaciones y candados que permitan una protección integral y responsable. Actualmente no existe ningún documento en donde se hable de la constitución de la valoración del inmueble patrimonial en donde se determine que son signos, y que implican comunicar ideas, testimonios que dar fe de algo, que establezcan su carácter de documento y que las tipologías y partidos son parte del valor a conservar como elementos representativos de la autenticidad de los edificios, son símbolos de otro paradigma social diferente al que actualmente se posee.

En la experiencia concreta de México el concepto de patrimonio cultural debe entenderse en dos sentidos, uno en sentido antropológico general como lo define Cottom[70]; y en el otro sentido que se refiere al contenido del marco jurídico protector de la materia, en el que por razones de ortodoxia jurídica y de orden constitucional se mantiene una terminología que se refiere a determinados bienes o productos culturales, los cuales en estricto sentido solo conforman una parte del patrimonio cultural siendo estos los monumentos patrimoniales culturales de la nación.

Es a través de las herramientas jurídicas que se podría generar una nueva categoría del patrimonio cultural en donde se aplicaran las definiciones en las cartas urbanas de uso de suelo, condicionando e incluso estableciendo prohibiciones en las zonas con edificios patrimoniales para su salvaguarda. Siendo importante que los municipios tengan y, sobretodo, respeten los Planes parciales de desarrollo urbano de los Centro Históricos.

---

[69] Chanfón, *Fundamentos teóricos de la restauración*, p. 205

[70] Cottom, Patrimonio cultural nacional: el marco jurídico y conceptual. p.81

Las instancias protectoras del patrimonio cuentan con pocas herramientas legales que determinen los lineamientos específicos para salvaguardar el patrimonio al ser tan genéricos para poder proteger al mayor número de edificios y paisajes, se han estado olvidando de la unidad y a pesar de que se menciona al monumento, y se condena su exclusiva protección, debido a que se mitifica y algunos autores mencionan que se musealiza la cultura, no existe un documento que esté vigente donde se establezcan los valores a conservar del edificio, si existen numerosas cartas internacionales, que frente a la ley federal no tienen ningún valor legal, después de realizar una revisión de los documentos que protegen al patrimonio en materia jurídica se puede afirmar que en ninguno de estos se habla de la importancia de conservar la tipología espacial. Si bien se reconoce la relevancia de los procesos constructivos de cada época a proteger, estableciendo 3 siglos como los relevantes (XVI, XVII, XVIII), más no se describen los estados de conservación de estos sistemas y por consiguiente tampoco se encuentra documentado el estado de los edificios.

Existen grandes limitantes para los esfuerzos de catalogación que se requieren para documentar toda esta información, y pretender con esta legislación establecer su importancia, es en la misma ley donde rezagan la responsabilidad de la descripción, catalogación e investigación de estas zonas a los profesionales del patrimonio, aunque no establecen herramientas jurídicas de acceso a la información que permitan a estos profesionales poder obtener la información necesaria para crear estudios donde realmente se puedan generar marcos de conocimiento de los monumentos.

En Yucatán en el año 2003 se desarrolló y estableció el Programa Estatal de Preservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico (PEPPCA) por parte de la Secretaria de Desarrollo Urbanos, Obras públicas y Vivienda, dentro del marco del Plan Estatal de Desarrollo 2001 – 2007. El cual establece como objetivo salvaguardar el patrimonio cultural actual para que futuras generaciones lo conozcan, valores, identifiquen y cuiden aplicando acciones como identificar, recuperar, conservar y preservar.

El centro histórico de la ciudad de Mérida posee numerosas edificaciones patrimoniales del género civil, las cuales poseen la cualidad de expresar la relación entre actividades, hábitos y costumbres cotidianos de la población, lo que hace que en su proceso de evolución adquieran una gran diversidad de formas[71].

Debido a lo anterior resulta importante cuestionar, bajo qué criterios se aplica esta protección legal y cómo establecer mejores condiciones para la protección del patrimonio, qué herramientas jurídicas hacen falta, y también como establecer sanciones más fuertes a las personas que infrinjan estas leyes, esta necesidad está derivada del fuerte deterioro que tienen algunas edificaciones del centro histórico de Mérida a lo largo de varias décadas.

Resulta clara la creciente preocupación porque estas acciones de conservación se lleven a cabo pero también es evidente la falta de estudios y enfoques integrales sobre el patrimonio. Paradójicamente en el país, y específicamente en el estado, el desarrollo social de la población, la creciente tecnificación y el crecimiento de la ciudad en las últimas décadas han tenido consecuencias desfavorables para el patrimonio cultural. Se han llevado gestiones como el cambio de uso de suelo, la especulación inmobiliaria, la tercerización de la economía y el desconocimiento social acerca del valor patrimonial de las edificaciones históricas, son factores que han ocasionado su paulatino deterioro o su eventual destrucción.

Esto concuerda con lo expuesto por Cottom[72] , quien menciona que "donde los elementos culturales [...] que conforman una buena parte de nuestro patrimonio cultural de interés nacional, han sido objeto de polémica y conflicto a causa de su pretendida utilización o explotación económica por parte de empresarios y/o coleccionistas privados", esta afirmación, se manifiesta en la clara devastación de las edificaciones para su "optimización" comercial y económica en zonas culturales como el centro histórico. Se debería de ver el patrimonio cultural como uno de los ejes fundamentales del desarrollo económico del país, para lo cual es necesario modificar, para mejorar e incrementar el marco jurídico que lo protege, permitiendo

[71]PEAPPCA, 2003.
[72]Cottom, Op. Cit. P.80

así la aplicación de políticas culturales acordes con estos nuevos intereses, y que su rango de acción pueda incidir en el mayor agente de degradación, que son los usuarios.

Capítulo II

Proceso metodológico para el análisis de la trasnformacón predial y sus efectos sobre vivienda.

CAPÍTULO II. PROCESO METODOLÓGICO PARA EL ANÁLISIS DE LA TRANSFORMACIÓN PREDIAL.

En este capítulo se presenta el proceso metodológico que se siguió para realizar el análisis del estudio planteado. Se mencionarán las condicionantes y procedimientos que se realizaron para la recopilación de datos así como los diversos instrumentos utilizados, de igual forma se describirán las fases del estudio para la integración de la información necesaria, el cuál se realizó en tres niveles: En primer término la población de estudio; en segunda instancia se definió, la muestra y por último en el tercer nivel se seleccionó un caso de estudio que nos permitió entender la magnitud del fenómeno de subdivisión predial y como se afecta la tipología afectando directamente sobre la integridad arquitectónica de las edificaciones, lo que ocasiona una pérdida en su valor patrimonial.

Respondiendo a si a la temática del presente trabajo, y a los objetivos perseguidos a lo largo del trabajo de investigación, fue necesario en primera instancia analizar las características de la subdivisión predial de las manzanas de la zona de estudio, la manera en la que estas transformaciones repercutían en la integridad

arquitectónica de los edificios emplazados en ellas. El estudio abarcó tres niveles de análisis (Figura 1):

- Nivel 1: Manzanas
- Nivel 2: Predial
- Nivel 3: Edilicio

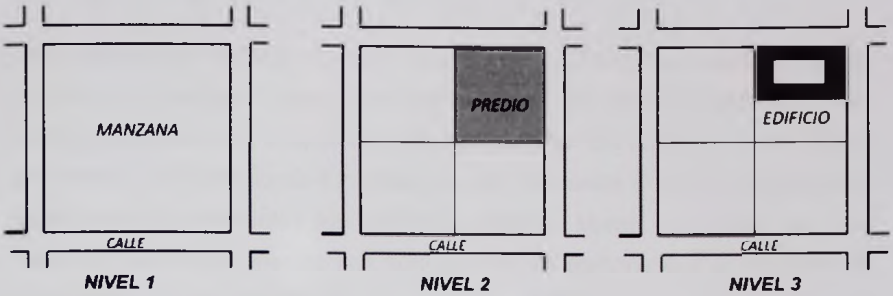


Figura 1. Esquema de los niveles de análisis del trabajo de investigación.
Fuente. Elaboración del Autor.

En el primer nivel se analizó la subdivisión predial de las manzanas de la zona de estudio, en segunda instancia las subdivisiones de los predios, y en el tercer nivel los edificios patrimoniales de la zona y el efecto de la subdivisión predial sobre ellos.

De acuerdo a Hernández[1], quien indica que estos tienen como propósito evaluar la relación que existe entre dos o más variables, este es un estudio correlacional. En este caso específico, se consideró necesario abordar la investigación, partiendo de dos variables: la subdivisión predial y las transformación del edificio, Finalmente los aspectos a evaluar fue la variación de sus dimensiones, las cuales se analizaron desde la perspectiva de la variación de escala y formas, que implica y conlleva modificaciones de la tipología espacial arquitectónica que tenían estos edificios durante la colonia. No obstante, lo anterior para contextualizar este proceso metodológico nos parece pertinente abordar los antecedentes del estudio del fenómeno de transformación en sus diversos aspectos.

[1] Hernández et Al, *Metodología de la investigación,* pp.104-108

2.1. Antecedentes

Las ciudades patrimoniales se están convirtiendo en ciudades escenario, ya que en muchas ocasiones cuando se interviene en las edificaciones con valor patrimonial, se requiere adaptarlas a las necesidades del nuevo proyecto, por lo que ampliar las habitaciones e ingresar nuevos elementos al interior conservando únicamente los paramentos son prácticas comunes. Muros, entrepisos, etc por mencionar algunos elementos son agregados a los edificios con la intención de rehabilitarlos y conservarlos, por lo que conservar la tipología arquitectónica que los caracterizaba se relega a un segundo plano, provocando pérdidas irrecuperables al interior de la edificación.

Mérida una ciudad de origen colonial no es la excepción, las edificaciones existentes en su zona de monumentos presentan altos grados transformación. Es por ello, que en numerosas ocasiones resulta complejo identificar rasgos de lo que fueron sus muros originales y en un nivel de revisión mas complejo, determinar cuál era la tipología original, es por ello que se dice que los trabajos de restauración y conservación, se ven limitados en su evaluación y en su alcance al no tener información constructiva y de diseño disponible para plantear proyectos más puntuales.

Es una práctica común que las intervenciones realizadas en estas edificaciones no sean las más adecuadas, y que los usuarios actúen de manera irregular, es por ello, que al observar algunos edificios, se identifica que los muros de carga han sido eliminados, algunos muros divisorios suprimidos e incluso secciones completas del edificio han sido demolidas, lo que hace prácticamente imposible

una lectura tipológica del edificio y ocasiona que su recuperación sea muy complicada.

Por otro lado la cultura del reciclaje que surgió como una respuesta al acelerado devenir que vive la sociedad en el siglo XX, también ha tenido repercusiones en el ámbito de la conservación del patrimonio edificado, ya que "en América latina se está reciclando y refuncionalizando (sin dejar de conservar y restaurar)"[2] como una forma de entender la puesta en valor del patrimonio.

Los centros históricos de las ciudades se convirtieron en un punto de atracción para las inversiones privadas, donde la ley rectora para la toma de decisiones no es la adecuada, en lugar de actuar sujetas a la reglamentación del rescate patrimonial se rigen por el orden de la oferta y la demanda, buscando como fin más elevado el realizar "un buen negocio", más que un trabajo de conservación. Esto no es privativo de la época actual, siempre en los momentos de ruptura epistemológica y cambios en los paradigmas sociales es el patrimonio el que sufre mayor riesgo, un ejemplo es lo documentado en 1855 por Guilhermy[3], quien realizó un minucioso inventario de los monumentos de Paris, que estaban deteriorándose por la forma en la que se intervino en ellos y que correspondía al pensamiento moderno de esa época.

En algunas ciudades de Latinoamérica esta peligrosa apatía ya está cobrando su factura, un ejemplo de ello es la ciudad de Buenos Aires[4] en donde diversas organizaciones civiles solicitaron en el año 2007 a la UNESCO la declaratoria de emergencia patrimonial, debido a la preocupación de los habitantes de la ciudad por las demoliciones indiscriminadas, las malas intervenciones, las alteraciones y destrucciones a los que ha sido sujeto el patrimonio edificado de éste lugar.

La comunidad de Buenos Aires ha llevado a cabo una intensa labor de documentación y catalogación de la destrucción, de la que ha sido objeto el

[2]Santa María, *La protección del Patrimonio Urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo*, p.III
[3]Choay, *Alegoría del patrimonio*, p.161
[4]S/A, (2007), *Pedirán que se declare la emergencia patrimonial de La ciudad de Buenos Aires por el término de un año*, En ParqueChasweb recuperado en 09/03/11, http://www.parquechasweb.com.ar/parquechas/notas/Nota_emergenciapatrimonial060807.htm

patrimonio de esta ciudad, estos trabajos si bien carecen del rigor académico poseen fuerte evidencia material de la problemática de la que son objeto, poseen información de los inmuebles, conocen su historia, su origen y registran las modificaciones que se llevan acabo en los edificios. El nivel de identificación que tienen con su patrimonio les permite entender y defender su herencia. Un ejemplo de esto es el trabajo que realizó Grementieri[5] en el 2001 quien explica detalladamente los cambios que afectaron a los inmuebles de la ciudad de Buenos Aires, en donde describe algunos inmuebles que han sufrido daños y alteraciones.

Entre los daños señalados menciona como principal agente de destrucción la demolición total, y presenta ejemplos del edificio denominado "Silo Bunge Born", que es considerado el más grande en su tipo, al ser uno de los Cilos más grande e importante de Latinoamérica. Menciona también el fenómeno del fachadismo y se refiere a éste en términos de una comprensión errónea de esta praxis, debido a la demolición del interior de los inmuebles patrimoniales conservando solamente el exterior.

Dentro de estas modificaciones menciona diversos edificios en los cuales han ocurrido graves alteraciones al espacio interior, ya sea suprimiendo estructuras o bien, incorporando elementos que cambian la percepción espacial.

Grementieri señala en este documento varios efectos y causas de este detrimento, a continuación se enlistan los más importantes:

- Falta de una correcta apreciación de los valores históricos y estéticos del patrimonio arquitectónico.
- Persistencia de prejuicios estéticos y éticos sobre la mayor parte del patrimonio arquitectónico de fines del siglo XIX y principios del siglo XX,

[5]Grementieri, *¡Patrimonio en Peligro! Emergencia Patrimonial en Argentina!*, en ambiente ecológico, Ed. 79. Recuperado 09/03/11 en, http://www.ambiente-ecologico.com/ediciones/2001/079_06.2001/079_Opinion_FabioGrementieri.php3

- Difusión amplia de incorrectas teorías y prácticas de preservación del patrimonio arquitectónico donde el reciclaje intensivo y extensivo se impone y las demoliciones son de rigor.
- Establecimiento de premios a la preservación del patrimonio arquitectónico que consagran incorrectos o destructivos proyectos de preservación generalmente asociados con desarrollos comerciales abusivos.
- Extensa difusión de proyectos de reciclaje basados en la abusiva transformación de las mejores piezas arquitectónicas del país.
- Generalizada falta de conciencia sobre la necesidad de verdaderas y correctas políticas y prácticas de conservación.
- Ineficiente, escasamente profesional, extremadamente politizado, y escasamente transparente tutela y manejo del patrimonio arquitectónico por parte de organismos nacionales como la Comisión Nacional de Museos, Monumentos y Lugares Históricos, o locales como la Secretaría de Planeamiento de la Ciudad de Buenos Aires.

Es innegable que esta problemática está tocando una coyuntura sensible y en diversos países como Chile, se está llevando a cabo un intenso trabajo tanto de investigación como de catalogación de los inmuebles, con el fin de establecer el alcance de las modificaciones y los deterioros.

Un ejemplo es el trabajo de investigación de Negrete[6], investigación realizada en la ciudad de Valdivia, en Chile, en donde determina que los edificios reciclados en esta ciudad son el producto de una valorización no sólo material, sino también simbólica para la ciudad en general.

El objetivo general de su investigación era explicar bajo un nuevo paradigma urbano la presencia del reciclaje de las estructuras patrimoniales de la ciudad de Valdivia, y partiendo de esta generalidad se deprenden tres objetivos específicos.

- Identificar el universo de edificios patrimoniales reciclados en la ciudad de Valdivia.

[6]Negrete, *Geografía urbana del reciclaje patrimonial y la metáfora del desecho al rehecho urbano*, pp. 22-31

- Analizar espacial y críticamente las estructuras desde las perspectivas de las interrelaciones urbanas tales como su arquitectura.
- Identificar el valor simbólico y material en el discurso de los creadores de los proyectos.

En relación al reciclaje este autor expresa la relación que existe entre patrimonio y sustentabilidad. Profundiza mucho en la definición del reciclaje en el ámbito del patrimonio, tomando las casas como objetos de consumo y al mismo tiempo como elementos urbanos de alto valor simbólico, material, cultural y emocional.

Se estructuró en tres partes, la primera consistió en tomar un catastro realizado por obras públicas de la ciudad de Valdivia, y realizar un registro fotográfico de los edificios de interés en dicha ciudad. En la segunda etapa elaboró una cartografía, para establecer las relaciones espaciales de las viviendas y su deterioro. En la tercera parte incluyo la parte cualitativa en donde se entrevistaron a diversos arquitectos que realizaron estos proyectos de reciclaje en el patrimonio. Los resultados de esta investigación concluyen que de acuerdo a la ubicación y la relación espacial de esta ubicación y la vivienda es a partir de donde se identificaban los mayores cambios. También se estableció la valoración de los encargados del lugar que ocupa el reciclaje y rehabilitación de edificios patrimoniales para avanzar en ciudades con sentido para la población por parte de los profesionales encargados de llevar a cabo estos proyectos.

En ese estudio se logra comprender de manera clara la estrecha vinculación, entre el reciclado de las viviendas la ubicación en el centro de la ciudad vinculadas a las aspiraciones del usuario, orientado hacia tener una vivienda en el centro de la ciudad con alto contenido histórico pero sin perder el confort que la vida contemporánea puede proporcionar.

Las transformaciones de las que es objeto el patrimonio edificado están ligadas a la pérdida de la integridad y la autenticidad de estas edificaciones, a pesar de que geográficamente somos lejanos a los países antes mencionados, esta

problemática no es ajena a lo que sucede en México y por consiguiente concierne al estudio de los profesionales del ramo.

Dentro de este marco, estudiar los fenómenos que ocurren en los centros históricos, es de de vital importancia, ya que al estar en el corazón de la ciudad, el cual está en constante evolución, presentan cambios medulares en su estructura urbana, a este respeco, y hablando a una escala menor , se presentan también cambios en las viviendas.

La búsqueda de evidencias en el ámbito de los profesionales de la conservación y la investigación, se ha hecho necesario, un ejemplo de esto es el estudio realizado por Acosta[7], en la ciudad de Aguascalientes, quien a través del análisis del estado del conservación de los edificios patrimoniales demostró que existía un alto grado de demolición y destrucción en el patrimonio de esta ciudad

En la ciudad de Mérida la zona del Centro histórico, no ha sido la excepción, y ha sido fuente de numerosos estudios, entre los que se pueden mencionar los de Peraza[8], que se enfoca en el devenir de éste desde el punto de vista urbano y de una rehabilitación. La investigación de Reyes[9] que estudia el fenómeno de gentrificación y en donde presenta un análisis de las trasformaciones que ocasiona este fenómeno en las viviendas patrimoniales del centro histórico. Otro importante ejemplo de estos trabajos son los realizados por Torres[10] quien presenta un estudio de las transformaciones que han ocasionado los cambios de uso de suelo en los edificios patrimoniales.

Estos estudios abordan los fenómenos que se presentan en éstas zonas de la ciudad, las transformaciones que ocasionan a diversos niveles sobre el patrimonio y que sientan las bases para estudios posteriores. Son ejemplo y marco de referencia para los diversos trabajos de investigación que se están realizando en

[7] Acosta, *Requiem por un Centro Histórico: El patrimonio en ciernes en Aguascalientes*, pp 16-23.
[8] Peraza, *Procesos de deterioro y planeación conservadora del Centro Histórico de Mérida.*
[9] Reyes, *Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida de Yucatán al inicio del siglo XXI.*
[10] Torres, *Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida, Yucatán.*

el ámbito de la arquitectura patrimonial, que han abordado desde diversos puntos de vista el estudio de la transformación y del centro histórico.

Las ideas y reflexiones presentadas corresponden al conjunto de condicionantes, y estudios previos tangentes al fenómeno de subdivisión predial y su análisis, los cuales aportaron material de soporte para el diseño e implementación del proceso de investigación.

2.2. Tipo de estudio

Este estudio se planteó de forma mixta, debido a la naturaleza de la información y datos a evaluar, para ello se consideró adecuado utilizar herramientas cuantitativas, que permitieron establecer tendencias por medio de inferencias lo que permitió realizar una valoración, la cual le da su carácter de investigación cualitativa.

Partiendo de lo anteriormente planteado, se realizó primero la selección de la población de estudio la cual por el alcance de la investigación y el tiempo disponible para la realización, fue necesario acotarla. Se procedió a seleccionar una muestra representativa dentro del conjunto de manzanas que conformaban la zona de estudio. Atendiendo a las consideraciones necesarias para este estudio quedo constituida la zona en donde se realizó el análisis de las manzanas. Finalmente se seleccionó entre los edificios existentes en la muestra, un caso de estudio donde se realizó la evaluación de los efectos de la subdivisión predial sobre la integridad de los edificios patrimoniales.

Para abordar el proceso de análisis de datos se realizó un procesos que se estructuró en tres grandes partes, por un lado se inició con la revisión documental, lo que proporcionó los datos necesarios para conocer las características del fenómeno y establecer los criterios necesarios tanto para plantear la investigación así cómo para seleccionar los casos de estudio.

Partiendo de esta información preliminar, se inicia la segunda parte la cual consistió en el trabajo de campo, es también relevante mencionar que durante esta etapa los datos obtenidos se revisaban con la información documental, finalmente se concluye la investigación con la tercera parte dónde se realizó el análisis de los datos (Ver Figura 1).

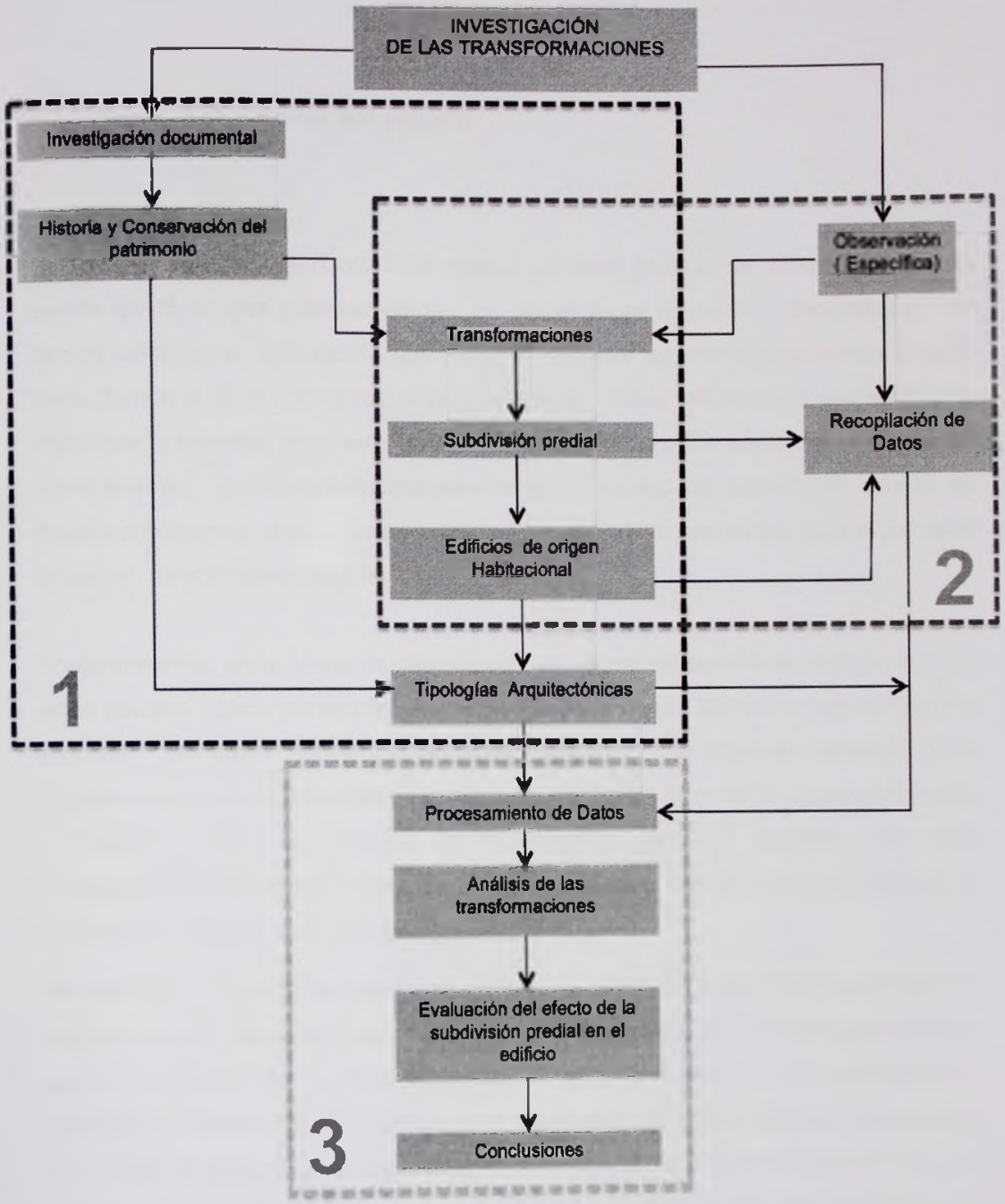


Figura 2. Esquema integral de las fases del proceso de investigación.
Fuente. Elaboración del Autor.

2.3. Fases del estudio

El proceso metodológico que se realizó en este trabajo de investigación se puede dividir en tres grandes etapas, en primer lugar la revisión documental, en donde identificó la bibliografía que permitió obtener un conocimiento mas amplio de la disciplina de la conservación del patrimonio, ubicar información cartográfica e históricas relevantes para este trabajo de investigación. En segunda instancia se complemento la información documental con trabajo de campo, en donde se realizaron diversos recorridos en la zona de monumento históricos, lo que permitió observar directamente este fenómeno.

Posteriormente, en la etapa de recopilación de datos, se consideró necesario para estos efectos, ubicar los monumentos dentro de la zona, identificar las calles que tuvieran un mayor número de edificios, seleccionar la zona de estudio. Cabe mencionar que todos los datos fueron sustentados en la revisión documental que se realizó durante el proceso de investigación, lo que permitió que esta investigación tuviera las bases para el fundamento teórico de los objetivos e hipótesis de las que parte la investigación.

Una vez que definidas las zonas de estudio se procedió a elaborar las fichas de registro que se requirieron en cada una de las etapas de la investigación para realizar el acopio de la información de manera ordenada, lo que permitió una adecuada y rápida selección de los datos recabados en la investigación de campo. Los datos se organizaron y clasificaron de acuerdo a las manzanas a las que pertenecía la información, lo que facilitó el procesamiento de los éstos. Y finalmente se procedió al análisis de la información recopilada.

Lo anteriormente expuesto, de forma general se detalla en los siguientes apartados, con el objetivo de brindarle al lector el marco de referencia para comprender el proceso que se siguió durante este trabajo.

2.3.1. Población de estudio

Se definió como población de estudio a los edificios patrimoniales que se encuentran protegidos por el decreto de 1982. La elección de éstos obedeció a la necesidades del estudio, ya que al ser una zona con alta densidad de edificaciones patrimoniales (Figura 3) presentaba condiciones únicas para la realización del estudio, esto determinado también por la relevancia de éstos y estar amparados por las leyes federales, estatales y municipales.

2.3.2. Muestra de Estudio

Para la delimitación del área de estudio, fue necesario se analizar la muestra[11], la cual estaba formada por todo el universo de monumentos contenidos en el decredo de 1982, estos se categorizaron por calle de emplazamiento, y se ubicaron en un documento cartográfico, fue a través de la representación gráfica que se logró identificar dos ejes de concentración, en donde convergían un mayor número de monumentos de origen civil[12].

Los criterios para la selección de la zona fueron los siguientes:

- Emplazamiento de los edificios dentro de la zona de monumentos.
- Existencia de Alta densidad edilicia.

[11] Que estaba conformada por el listado de monumentos que se encuentra contenido en el decreto de zona de monumentos de Mérida Yucatán de 1982.
[12] De acuerdo a la clasificación presentada en el PEPCA.

- Accesibilidad de Registro.
- Disponibilidad de fuentes de información.

Se registró en una matriz las calles, el número de tablaje, la manzana y lo que se denominó dirección completa, en cada una de sus columnas. Se realizó un análisis estadístico en donde se identifico la moda y la frecuencia. Lo que dio permitió categorizar las calles, y acotar la zona. a6 manzanas que cumplían con los criterios antes mencionados. (figura 3).

Figura 3. Zona de estudio.
Fuente: Elaboración propia de acuerdo a los datos obtenidos en el trabajo de campo y plano base proporcionado por el INAH.

Como se menciono anteriormente, este estudio se realizo a tres niveles, en el primero se analizo la conformación de la zona a través de categorizar los emplazamientos de los edificios, en la segunda zona se realizó una medición de las áreas del lote para determinar índices de incremento, y en la tercera y ultima parte se realizó una contrastación de datos que caracterizaban a las subdivisiones prediales del área de estudio , con los perfiles de los edificios. Una vez que se identificaron estas secciones, se selecionó el caso de estudio, en donde se realizó una evaluación de la desarticulación del edificio determinando los porcentajes de pérdida de área.

2.3.3. Selección del caso de estudio

Los criterios que se tomaron en cuenta para la selección del caso de Estudio en el área previamente determinada fueron los siguientes:

- Ubicación en una de las manzanas con mayor relevancia histórica
- Antigüedad del edificio, al menos 100 años de antigüedad.
- Emplazamiento del lote sobre el que estuviera emplazado tenga al menos 5 subdivisiones
- Integridad en el paramento.
- Disponibilidad información suficiente para realizar la evaluación.(planos, esquemas diagramas).

- Tipología arquitectónica Colonial de Gran envergadura o Señorial[13], es decir que poseyera las características físicas espaciales del estilo arquitectónico colonial, o que exista registro de que las poseyó.

Para la selección del caso de estudio, en primera instancia se recurrió al registro de las viviendas de la zona de estudio, se realizó un contraste entre las subdivisiones y la información recopilada dando como resultado un grupo de edificaciones que estaban siendo afectadas, finalmente se realizó una revisión de los criterios establecidos, y se determinó el caso de estudio.

2.4. Instrumentos de análisis

Para el acopio de los datos documentales así como para la investigación se diseñó en primera instancia fichas bibliográficas para recabar la información documental.

Durante la selección de la zona de estudio fue necesario utilizar una matriz para analizar los datos, esta herramienta fue diseñada para analizar la concentración de monumentos por calle.

No	Calle	Género	Secto	Manzana	Dirección completa	Cantidad
1	20	Religioso	5	288	Calle 20 sin número esquina calle 19, Templo de la	1
2	42	Civil	8	154	Calle 42 número 548 (sector 08 manzana 154)	2
3	42	Civil	9	16	Calle 42 número 556 B, (sector 09 manzana 016).	
4	44	Civil	9	4	Calle 44 número 562, (sector 09 manzana 004).	4
5	44	Civil	9	4	Calle 44 número 564, (sector 09 manzana 004).	
6	44	Civil	9	4	Calle 44 número 566, (sector 09 manzana 004).	
7	44	Civil	8	86	Calle 44 número 522, (sector 08 manzana 086).	

[13] De acuerdo a la clasificación presentada por Pacheco León, en Estudio Tipológico de la vivienda colonial en Mérida,1997.

Tabla 1. Datos del listado de Edificios que fuero declarados monumento en el decreto de 1982.
Fuente. Elaboración del autor, en base a datos de investigación.

En la Tabla 1 se puede observar cómo se integró la información, en la primera columna se registró la nomenclatura que se usó para los lotes. Los datos que se registraron fueron: Calle, Género, Sector Manzana, dirección completa y finalmente la cantidad de monumentos por calle.

Para el análisis de las Manzanas, se diseño una ficha de registro para el acopio los datos recolectados, estás fichas tenían un formato de 11 x 16 pulgadas, a colores. (Ver anexo 01). En estas fichas contienen la información, cartográfica obtenida de un traslape de planos y fotografías áreas. Necesarias para el trabajo de investigación.

Para el registro de la información catastral, así como la información proveniente del traslape de planos, y que se realizo de manera unitaria, es decir manzana por manzana, se diseñó una matriz. Como se requería contrastar la información de campo, con la información obtenida del traslape cartográfico realizado para analizar las transformaciones prediales de manera cuantitativa. Fue necesario establecer una nomenclatura, es por ello que se recurrió a realizar esta asignación tomando de referencia el nombre de manzana que establecía Catastro, y los predios que pertenecían a el plano de Finales del siglo XIX, fueron nominados utilizando en primera instancia el nombre de la manzana a la que pertenecían, seguido del sufijo una letra del abecedario. (Figura 8).

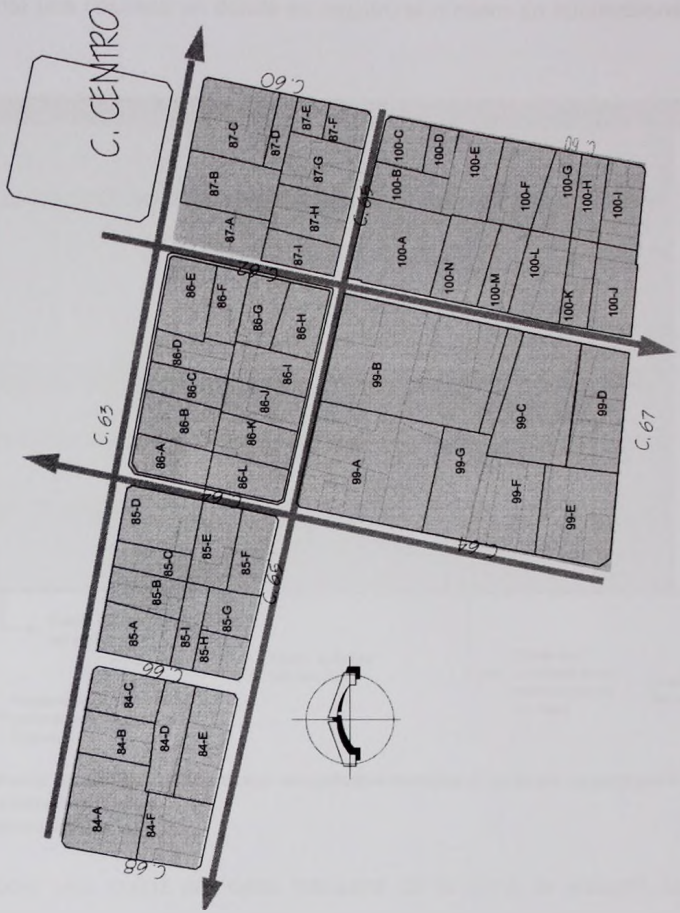


Figura 9. Nomenclatura asignada para el trabajo de investigación a los predios de finales del siglo XIX.
Fuente. Elaboración del autor, en base al plano de Salazar Ilarregui, y el plano de catastro del 2012.

Se utilizó esta herramienta en la parte general del análisis de la zona de estudio para el vaciado de la información, esta matriz fue diseñada específicamente para el estudio. Se estructuró la información en 3 secciones: Datos del lote en el siglo XIX; Datos actuales del lote; Datos del contraste de la información de los lotes y

finalmente una columna en donde se registró el número de subdivisiones. (Figura 4)

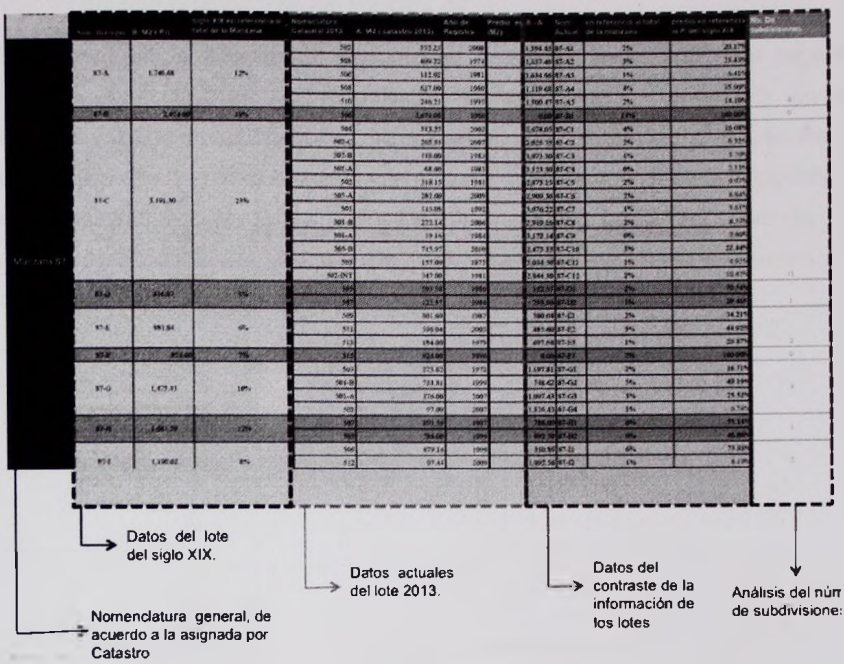


Figura 4. Matriz de análisis de los datos recopilados durante el análisis cuantitativo de las transformaciones prediales.
Fuente. Elaboración del autor.

Se elaboró una matriz por cada manzana de la zona de estudio, la cual fue contrastada con la ficha de registro de manzanas, para cumplir con los objetivos específicos de esta investigación. En segunda instancia sirvió para realizar un análisis a través de establecer percentiles, herramienta estadística que permite ubicar una posición de los datos en referencia a la muestra, ésta se seleccionó debido a que los datos eran muy dispersos y permitió establecer tendencias de incremento de los lotes.

Las fichas de registro de inmuebles se diseñaron como resultado de la investigación documental de la zona de estudio, y sirvieron para registrar la

existencia de aquellas características de la arquitectura civil de la zona de estudio, el tipo de subdivisiones internas, adiciones o supresiones que fueran visibles durante el registro de los edificios de la zona.

De acuerdo a la información documental analizada se diseñó para registrar aquellas características que permitieran identificar rasgos coloniales en los edificios y el tipo de subdivisiones, se incluyó en la ficha: ubicación del inmueble y su relación con la unidad edilicia original, esquemas generales de la organización de sus crujías, estado de sus patios centrales, niveles, escaleras, subdivisiones, croquis de subdivisiones y materiales, tipos de estructuras añadidas o eliminadas del edificio original. (Figura 10)

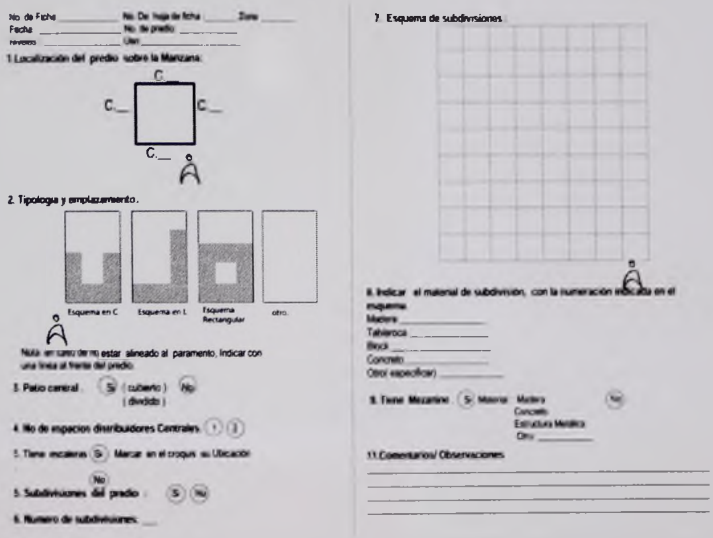


Figura 11. Ficha de Registro de Inmuebles
Fuente: Elaboración del autor.

Es así que a través de los procesos mencionados se realizó la aproximación a los efectos de la subdivisión predial en edificios colonial, la cual se realizó de manera sistemática con el objetivo de abordar desde diversos niveles, los ámbitos de este fenómeno que aqueja a los edificios patrimoniales.

Capítulo III

Efectos de la Subdivision predial en la zona de estudio.

CAPÍTULO III. EFECTOS DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LA TIPOLOGIÁ DE LA VIVIENDA COLONIAL

El presente capitulo presenta, en primer término, los resultados del análisis de la evolución de la traza colonial, en segunda instancia, los resultados del análisis del proceso de subidvision predial en la zona donde se realizó este estudio, en el tecer apartado, se aborda un caso de estudio en donde se describen los efectos de la subdivisión predial sobre la tipología arquitectónica de la vivienda colonial.

Antes de abordar la tematica de la evolución de la traza colonial es importante entender la definicion de centro histórico, el cual se entiende usualmente como una zona específica de una ciudad en la que se encuentra un conjunto importante de monumentos dentro de un tejido urbano coherente y significativo. Esta area es constituida por la evolución de la ciudad, por lo que en él se presentan diversos fenómenos como son la subdivisión predial, el aumento de pobladores y

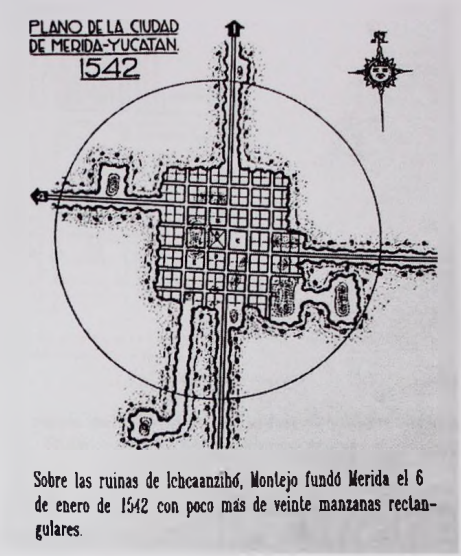
propietarios de la tierra, y por consiguiente un incremento en la plusvalía de la zona, lo cual la convierte en una de las principales áreas de investigación en la ciudad. Es por ello que, para comprender la magnitud del efecto de la subdivisión predial, nos remitimos al estudio de esta zona. A continuación se presenta la evolución de la traza colonial, la cual nos permite entender los antecedentes de la transformación que ocurre en las manzanas del centro historico.

3.1 MÉRIDA, HISTORIA Y EVOLUCIÓN DE LA TRAZA COLONIAL DE MÉRIDA

El origen de la ciudad de Mérida se encuentra fuertemente ligado a los vestigios de la antigua ciudad maya de T´ho, sin embargo su comienzo como ciudad colonial se emprende con la llegada de los españoles en 1542, en donde se plantea su trazado a manera de Damero [1],conformado inicialmente por 25 manzanas, en donde cada una de éstas se encontraba estructurada por 4 solares.

Uno de los aspectos de mayor relevancia en el trazado de la nueva ciudad, fueron los vestigios de la antigua ciudad maya, los cuales incidieron en la escala de las manzanas, en donde los ejes principales de la ciudad de T'Ho fueron aprovechados por la ciudad que emergía, de este modo se inicia la concepción de la nueva ciudad de acuerdo a la traza [2] establecida por Francisco de Montejo de acuerdo a las disposiciones de Felipe II (Ver figura 1).

[1] Pacheco Martha, "Tipología arquitectónica colonial". P.



Figua 1. Plano de emplazamiento de la ciudad colonial sobre la ciudad Maya, Se aprecia el trazao de damero.
Fuente : Tommasi, La ciudad de ayer, de hoy y de mañana p.115

De tal modo que su traza fundacional se realizó a partir de una plaza central que se encontraba rodeada por el Obispado, la Casa Cural, y la Casa del Fundador de la ciudad Francisco de Montejo, asimismo se extendía en sus cuatro coordenadas, al norte hasta lo que actualmente se conoce como la calle 57, al sur hasta la calle 67, al oeste hasta la calle 66 y al este hasta la calle 58 del actual primer cuadro del centro histórico.

Asimismo, Francisco de Montejo estableció la distribución de los propietarios de cada previo de acuerdo a la jerarquía social y militar de cada nuevo dueño, es decir, el prestigio de cada conquistador determinaba la ubicación del predio asignado, de tal modo que en tanto más cercano se encontrará el predio a la plaza de armas mayor era la importancia social de quien poseía la tierra. (Figura 2)

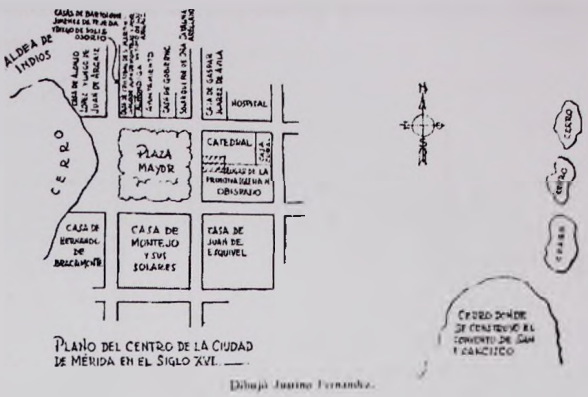


Figura 2. Croquis del centro de la ciudad de mérida en el siglo XVI.
Fuente : Rubio, *La casa de Montejo en Mérida Yucatán*. p.16

Las cuatro manzanas que disponían uno de sus lados colindantes con la manzana central eran de mayor valor que las manzanas emplazadas en las contra esquinas de la plaza de armas en la imagén No. 3 se muestra la relevancia que tenian cada una de las manzanas, de acuerdo a la valoración y el estatus que cada una de ellas representaba, de igual manera se puede ver la ordenanza de la ciudad, y es posible observar las 4 subdivisiones de la ciudad.

La fragmentación de los cuatro solares que originalmente poseían las manzanas respondió a la demanda de servicios que se emplazaron bordeando la plaza de armas, de modo que con el paso del tiempo, el inevitable crecimiento de la ciudad generó un aumento de la densidad poblacional, provocando que se llevara a cabo un fraccionamiento de los solares originales, trayendo como consecuencia que las dimensiones de estos se redujeran. Es debido a que se integrarón nuevos grupos sociales, durante esta época, como por ejemplo el de los comerciantes, es que se inició el proceso de subdivisión, en primera instancia los servicios de comercio se realizaban en la plata baja de las viviendas, posteriormente se subdividieron los solares, incrementando la densidad edilica de la zona, con el fin

de que un mayor número de propietarios tuviera acceso a lotes cercanos a la manzana central.

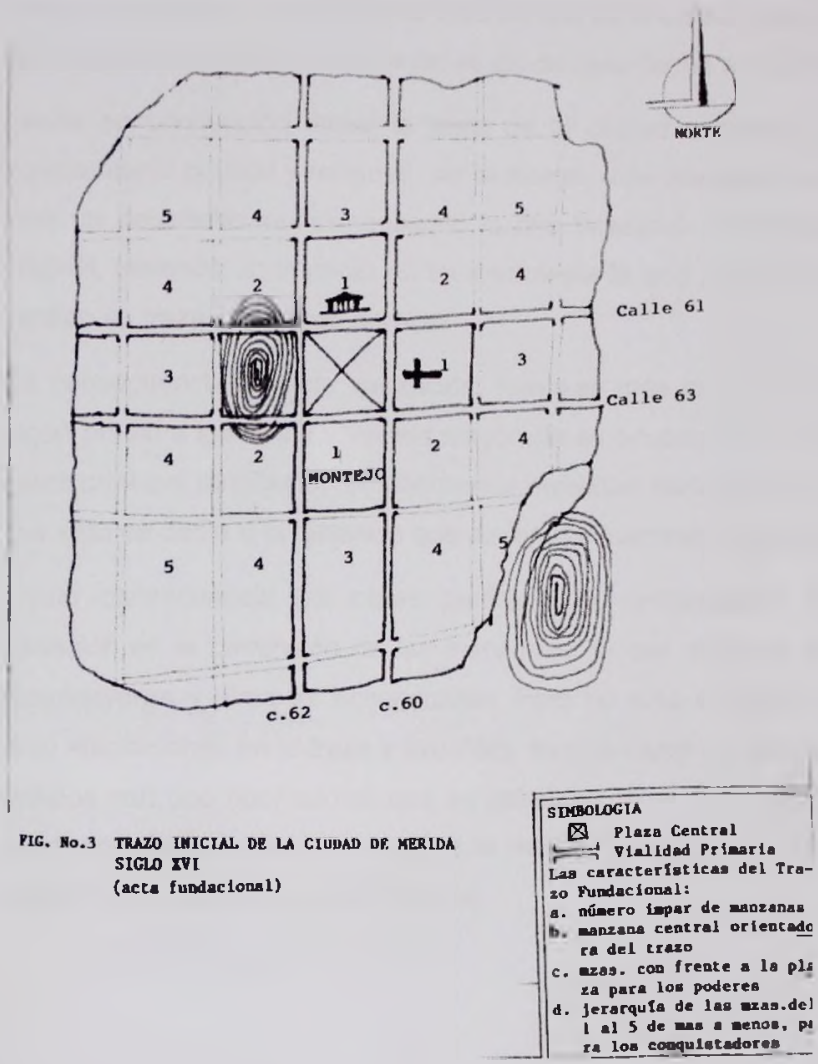


Figura 3. Plano de relevancia de manzanas.
Fuente: Torres, en Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida, Yucatán,

Es importante mencionar que la fragmentación de lotes no fue similar en cada manzana, debido a que *"no todas las calles de la traza mostraban el mismo nivel de utilización"*[2], ya que prevalecía el valor de la tierra conforme a la centralidad de

[2] IBIDEM, "El azar y la memoria",

la ciudad, de modo que a medida que se expandía la ciudad la demanda de los lotes lejanos a la plaza de armas era mucho menor que el casco central de la ciudad original, esto también estaba ligado a las distancias que las personas tenían que recorrer para llegar al área central de la ciudad, una de las razones por las que la densificación de lotes no se dio de igual forma en la ciudad colonial.

Desde su concepción inicial la traza de la ciudad centralizó los servicios y el equipamiento político y religioso, sin embargo, más adelante la ciudad emeritense tuvo un desarrollo multidimensional lo que ocasionó modificaciones en la traza original, teniendo un impacto en su morfología lo que provocó que se perdiera el sentido su traza original de damero.

En consecuencia de esta valoración, mientras más cercana era la ubicación de algún predio a iglesias y servicios mayor era su ocupación, las calles alejadas a la plaza principal manifestaban una menor densidad de ocupación, señala Fuentes[3], que esto se debía a la distancia que tenían que caminar hacia el centro.

Como consecuencia las calles perdieron su prolongación rectilínea, y hubo variación en la dimensión de las manzanas, lo que estimulo que algunas calles disminuyeran y otras se ensancharan. Pero no sólo el crecimiento de la ciudad tuvo afectaciones en la traza y avenidas, también tuvo un efecto en la cantidad de predios con uso habitacional que se ubicaban en el casco original de la ciudad, teniendo como resultado el alza de la demanda y entonces hubo un incremento también en el precio de estos solares.

[3] Fuentes, " La invención y evolución de Mérida, en El Azar y la memoria" p.19

3.1.1 PRIMERA TRANSFORMACIÓN DE LA CIUDAD COLONIAL.

A nivel espacial el centro de la ciudad de Mérida expresó la jerarquía de su organización a través de la selección de zonas para el cumplimento de ciertas funciones (sociales, religiosas), y para el siglo XVII la división social y la importancia de sus habitantes era evidente por la ubicación de sus solares, a finales del siglo XVIII esta zona era el reflejo fiel de la evolución de la ciudad y la densificación de edificios, lo que respondía a las necesidades de crecimiento de la ciudad novohispana en vías de modernización.

De acuerdo a Fuentes [4], para finales del siglo XVII Mérida estaba conformada por 80 manzanas y ocupaba 1.5 km de norte a sur y 1.2 km de norte a poniente, el número de manzanas existentes en esta época es discutido debido a que algunos autores mencionan que existían 100 manzanas, lo que indica que probablemente la diferencia en este número se basa en que para algunos autores ésta estaba conformada por manzanas incipientes y de poca relevancia para esta época.

Durante el siglo XVII la ciudad tuvo un crecimiento acelerado hacia la periferia del casco original, y debido a la alta demanda ya manifiesta en esta época; lo cual era evidente en la morfología de la ciudad, la cual presentaba un alto grado de transformación, ademas de sobreponer nuevas formas en la traza original. Es así que las viviendas coloniales se ubicaban emplazadas en la esquina del lote, en una manzana que estaba dividida en 4 lotes, al iniciarse este proceso de densificación las subdivisiones prediales comenzaron a manifestarse hacia los

[4] Idem, pp.17-44

laterales de la manzana, esto sucedió desde los extremos exteriores hacia el centro de esta.

En el siglo XVIII la ciudad sufrió un proceso denominado por el autor Espadas "Primera modernización" en respuesta a la influencia de las grandes potencias europeas que tenían sobre España, por lo que se implementó una organización territorial urbana en donde se pretendía recuperar el espacio público y controlarlo. Nuevamente afirma Espadas que la implementación de este plan se dio a través de 7 puntos:

- Regularizar el trazado de la ciudad.
- Delimitar sus espacios libres.
- Trazar o mejorar los paseos públicos.
- Someter algunas reglas la edificación.
- Hacer más expedito el comercio diferenciado entre vivienda y trabajo.
- Marcar la sede del poder con claridad.
- Establecer negociaciones con los emergentes núcleos del poder mundial.

La ciudad de Mérida se organizó en cuarteles que aseguraba a través de una nomenclatura un control de la población ya que permitía establecer zonificaciones que permitían ordenar a la ciudadanía, que los habitantes fueran censados y la información registrada .

Más adelante hubo dos intentos de esta modernización, la primera se dio en 1781 en la que los cuarteles se establecieron trazados por un eje central ubicado también (como en la traza original) en el centro de la plaza mayor. Estos 4 cuarteles estaban conformadas por 20 manzanas en relación de 4 x 5 y delimitadas por los arcos de la ciudad, periféricos a estos, se encontraban 5 cuarteles adicionales, lo que incluía lo que hasta ese entonces se reconocía como la ciudad de Mérida (ver figura 3).

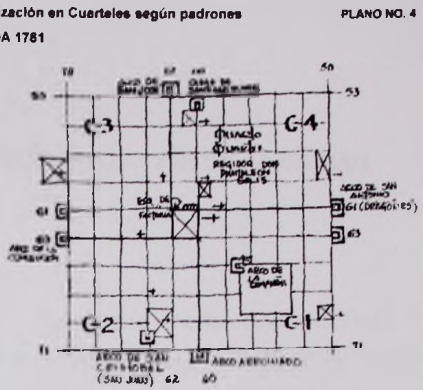


Figura 4. Organización de la ciudad en cuarteles obedeciendo a la ordenza establecida en los 7 puntos de la primera modernización de la traza.
Fuente: Espadas, Mérida: la traza Borb´nica Ultima Virreinal, Primera modernización, en *Cuadernos de Arquitectura* No. 4. p.47 en Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida.* p. 68

Como se ha observado la importancia del valor de la tierra y su delimitación territorial ha antepuesto la marcada división social, como se observa la primera delimitación se llevó por medio de la construcción de los arcos que indicaban los límites de la ciudad española con respecto a la ciudad indígena y de los negros, esta delimitación a pesar de no tener una barrera física que impida el paso de los pobladores de una ciudad a otra, esta delimitación es considerada como una barrera psicológica, como se observa en los arcos, en los arcos principales solo eran digno de pasar la gente de la ciudad española, en tanto que en los pequeños arcos localizados en ambos costados del arco principal pasaban los pobladores pertenecientes a los estratos sociales mas bajos.

3.1.2 SEGUNDA MODERNIZACIÓN DE LA CIUDAD.

La segunda modificación para intentar modernizar la ciudad ocurrió en 1809, en donde se establecieron nuevamente estos cuarteles tomando de base el trazo original de la ciudad pero a diferencia del trazado anterior el cuartel principal se creo a partir de las plazas, en esta ocasión de acuerdo a lo que encontrado y manifestado en su investigación Espadas, hubo una mayor visión puesto que la delimitación de los cuarteles sobrepaso el área construida de la ciudad, dando indicios de que se intentaba organizar no sólo a sus pobladores sino el sentido de su crecimiento, considerando espacios para una expansión organizada.

Es a finales de este siglo, es cuando, Salazar Ilarregui llevo a cabo el primer plano de topografía de la Ciudad de Mérida (figura 5), este plano se elaboró escala 1:5000[5], siendo éste el primer plano conocido de la ciudad que contiene información de ubicación de edificios. Aquí podemos encontrar edificaciones públicas como: Palacio de Gobierno, Comisariado Imperial y Palacio Municipal, Obispado, Colegio y Conventos de religiosos, Casas Reales, Hospitales, Mercado principal, Cuarteles, Cárceles; así como lugares de recreo en donde es posible observar teatros, plaza, paseos y templos como la Catedral, Parroquia, Iglesias y Capillas. Además, y de vital importancia para la investigación, la indicación de

[5] En la obra de Tamayo se menciona que éste plano es una de las aportaciones más importantes del Ilustre José Salazar Ilarregui, al ser un visionario en cuanto a la conservación del patrimonio, y a quien se le atribuye la conformación de la comisión científica que tuvo a su cargo la elaboración de tan detallado plano y en donde puso al frente a Agustín Díaz. Tamayo, "José Salazar Ilarregui, personaje central de la Comisión de Limites Mexicana 1849-1857, y dos de su colaboradores: Francisco Jiménez y Agustín Díaz", Del estamento ocupacional a la comunidad científica astronomos-astrologos e ingenieros Siglo XVII al XIX, p.p 215 -232.

calles y manzanas, con un contenido del señalamiento de la orientación y zonas verdes que rodean a la ciudad."[6]

En este plano se observa la traza de la ciudad, y los perfiles de los edificios que mostraban la tipología arquitectónica, la manera de emplazamiento de los edificios, los cuales se encontraban alineados al paramento, de igual manera era posible observar los traspatios y patios centrales de la vivienda.

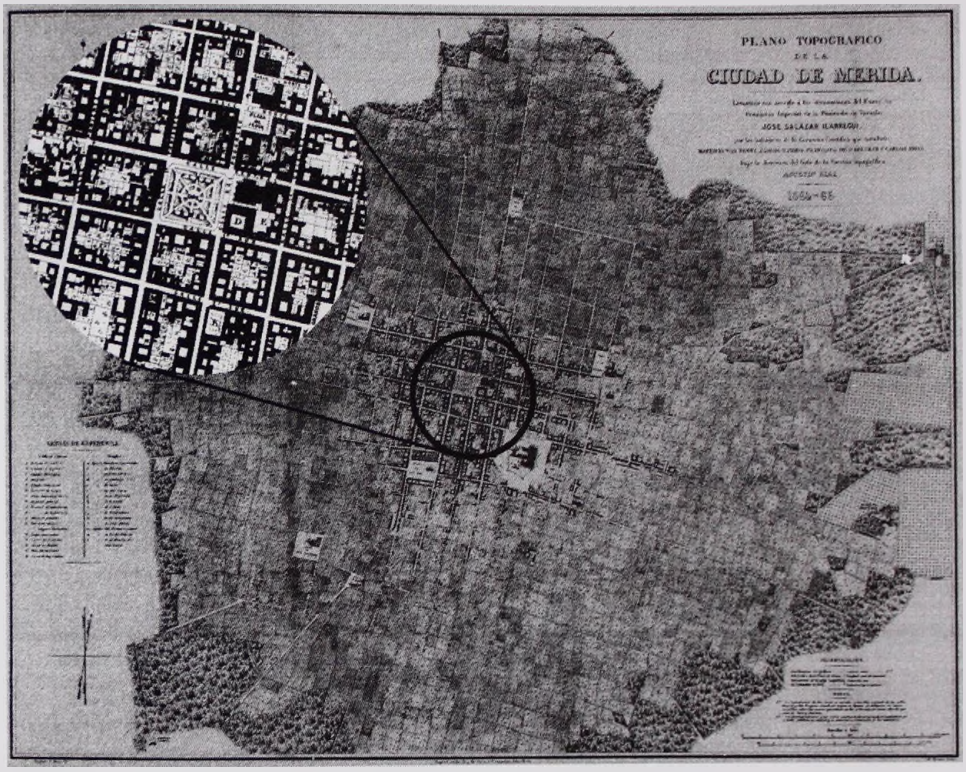


Figura 5. Plano topográfico de la Ciudad de Mérida. Levantado por instrucciones del Comisario Imperial de la Península de Yucatán, José Salazar Ilarregui a los Ingenieros de la Comisión Científica bajo la dirección del jefe de la Sección topográfica Agustín Díaz. Escala 1:5 000
Fuente: Modificado por el autor, en base a Plano de Salazar Ilaregui, Archivo Histórico de la ciudad de Mérida, recuperado el 13/10/12 en:
http://www.merida.gob.mx/archivohistorico/plano_topografico.html

[6] Tamayo, "José Salazar Ilarregui, personaje central de la Comisión de Límites Mexicana 1849-1857, y dos de su colaboradores: Francisco Jiménez y Agustín Díaz", p 228

A lo largo de la historia de la ciudad esta se iba expandiendo, las clases sociales adineradas expulsaban hacia el exterior de la ciudad a las clases bajas, y los servicios se iban concentrando en la zona central. Es por ello que con el crecimiento de la ciudad, los pueblos indígenas comenzarón a integrarse a la ciudad, sin embargo como se ha mencionado, los habitantes de estos pueblos fueron expulsados, hacia los arrabales, si bien la diferencia entre las clases sociales era contrastante, lo mismo sucedia con los edificios, ya que ellos erán un elemento de segregación, que se expresaba en sus dimenciones y en su ubicación. Es decir la unidad edilicia eran un reflejo del estatus social del propietario, por lo que en esta época la valoración de las manzanas cercanas a la plaza central, estaban ligadas a la relevancia social, que implicaba el habitar en ellas.

Esta marcada tendencia de crecimiento central, predominó durante toda la época colonial, las fuentes históricas maifestaban un crecimiento de tipo radial, sin embargo, durante la época del porfiriato y con el auge de la industria del henequén se abrieron nuevas posibilidades de urbanización, es en esta época en donde se introducen en el sistema las grandes avenidas que delimitan el centro fundacional de la ciudad, dándole cabida a nuevas opciones de equipamiento fuera del centro. De tal modo que se gestan en la ciudad, uno de los proyectos de mayor relevancia y que detonó una fuerte transformación de la dinámica que se presentaba en el centro colonial, esté fue la creación del Paseo de Montejo que fracciona las manzanas contenidas entre las calles 56 y 54, el cual sirve como emplazamiento de las grandes casonas de los hacendados y mantiene su cercanía con la plaza central, sin embargo se aloja a partir de la cercanía de la plaza del barrio de Santa Ana en donde predominan las familias con mayor poder económico y social.

Posteriormente en la primera mitad del siglo XX, se realiza la construcción de las nuevas avenidas para comunicar la ciudad de Mérida con las principales ciudades de la península, de modo que se trata de romper en parte el esquema de centralidad y se alojan servicios médicos y de esparcimiento al poniente de la

ciudad, mediante la construcción del parque de la paz, el parque del centenario, el Hospital H'oran, el asilo de ancianos, y la penitenciaria emplazados sobre la avenida Itzáes como el acceso principal de la ciudad y salida a la ciudad de Campeche, dejando en el interior de las nuevas avenidas el centro colonial.

Ya en esta época la expansion de la ciudad se dio hacia las periferias, quedando estructurado el centro urbano, en donde se inscribe la zona de monumentos de la ciudad de Mérida, es así que se conforma la ciudad actual.

Este recorrido histórico del desarrollo de la ciudad nos permite entender como al mismo tiempo que ésta evoluciona, se inicia el proceso de subdivisión predial para densificar el uso de la tierra, lo que ocasiona, que las dimensiones de los lotes disminuyan y por consiguiente aumente el número de propietarios, si bien en el transcurso de la historia esto forma parte de un proceso de urbanización para el crecimiento de la ciudad, cuando esta se encuentra consolidada, se convierte en un proceso de degradación. Es apartir de éste enfoque que se consideró importante abordar este apartado como antecedente del fenómeno de subdivisión predial, como un agente de transformación de los edificios.

3.1.3 Ubicación del estudio en la zona de monumentos

Para describir el proceso de subdivisión predial de las manzanas ubicadas en el centro de la ciudad de Mérida, se hace necesario comenzar por la elección de la muestra de estudio, es por ello que este apartado inicia con la descripción de la zona de monumentos de la ciudad.

Ésta zona se está ubicada en el centro urbano del Municipio de Mérida, se encuentra protegida por el decreto de 1982, que fue publicado en el tomo CCCLXXIV del Diario oficial de la federación.[7] En este documento se establece

[7] Diario oficial de la Federación de 1982, Tomo CCCLXXIV

como zona de Monumentos históricos, define su composición, con edificaciones del XVI, XVII, XVIII y XIX abarcando un total de 3906 edificios de los cuales 3,838 son edificios del género civil[8].

En estas zonas existen alteraciones en los edificios ocasionadas por diversas problemáticas como por ejemplo edificaciones subocupadas, y como se menciona en el Programa Estatal de Preservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico (PEPPCA), son zonas en donde los propietarios de las edificaciones históricas tiene una renuencia para aceptar que estas edificaciones son un bien comunitario. Esta problemática se presenta con mayor recurrencia en los edificaciones del genero civil habitacional, ya que al ser sujetos de la propiedad privada[9], han sido modificados para cubrir las necesidades de sus habitantes.

Este conjunto de características como son su género y la ubicación de estas edificaciones permitieron determinar una muestra que tuviera las características necesarias para realizar una aproximación al fenómeno de transformación, en donde existiera una alta probabilidad de encontrar subdivisiones prediales que afectaran la tipología arquitectónica de los edificios.

[8] De acuerdo al Programa Estatal de Preservación del Patrimonio Cultural Arquitectónico del Gobierno del Estado de Yucatán, publicado en el 2003, se considera al género arquitectónico civiles a : las casas habitación y los elementos de equipamiento Urbano.

[9] A pesar de que esta propiedad privada se encuentre afectada por la protección que los edificios declarados monumento cuentan, y tomando en cuenta que en el decreto se establece que a los propietarios de los edificios se les debía notificar que esta propiedad se había visto afectada, entendemos que los poseedores de edificios patrimoniales son usufructuarios de un bien que pertenece a la sociedad y no a un particular.

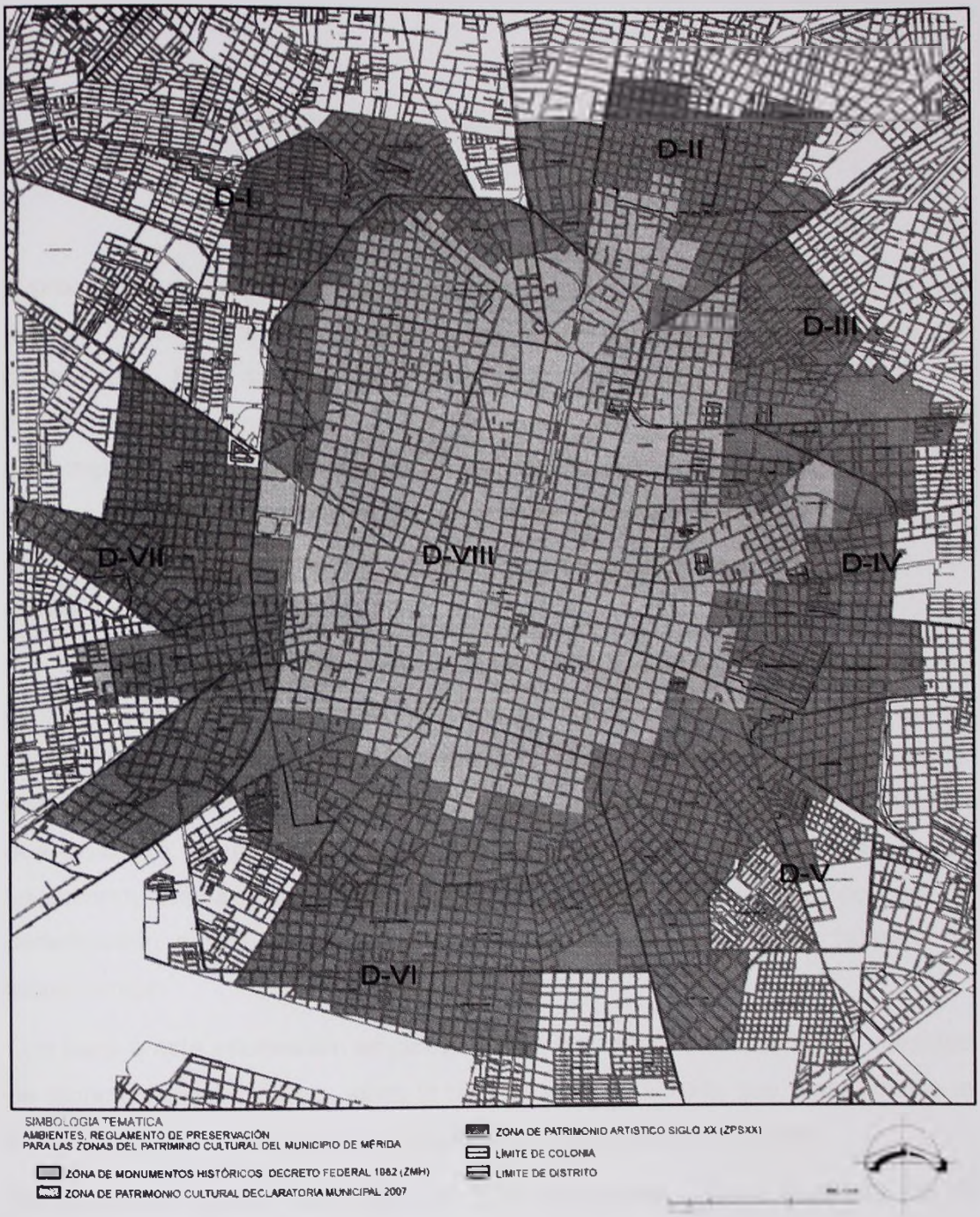


Figura 6. Plano de la zonas del patrimonio cultural de la ciudad de Mérida.
Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano, Subdirección de patrimonio del municipio de Mérida.

3.1.4 La vivienda, emplazamiento en la ciudad colonial. Selección de la muestra.

El proceso de selección de la muestra, parte de una revisión documental, con el objetivo de identificar la zona que tuviera mayor densidad de monumentos. Se buscó que ésta tuviera las condiciones necesarias para analizar las transformaciónes espaciales que fueron ocasionadas por la subdivisión predial, lo cual implicó, en primera instancia determinar la zona, despues identificar las manzanas que tuvieron emplazados vivienda de origen colonial, y finalmente determinar que éstos tuiveran indicios de la tipología arquitectónica de esa época.

Por esta razón se inició con una revisión de la información disponible, de los edificios decretados monumento, así como la ubicación de éstos en un documento cartográfico. Con éste objetivo se tomó el listado que se encuentra contenido en el decreto de la zona de monumentos de 1982, el cual cuenta con la información que posibilitó la ubicación de las unidades edilicias en las calles donde se encuentran emplazados. Dicha información permitió además de conocer la densificación edilica, identificar las calles que poseen una mayor número de monumentos.

Con basé a esta información se categorizaron las calles de acuerdo a la cantidad de monumentos existentes ellas, lo cual dio como resultado que fuera posible la identificar dos ejes, los cuales concentran un mayor número de éstos.

Se determinó agrupar las calles en siete categorías, como resultado de la representación de estas categorías se pudo evidenciar que la densidad de los monumentos se incrementaba hacia la manzana central de la traza colonial de la ciudad.

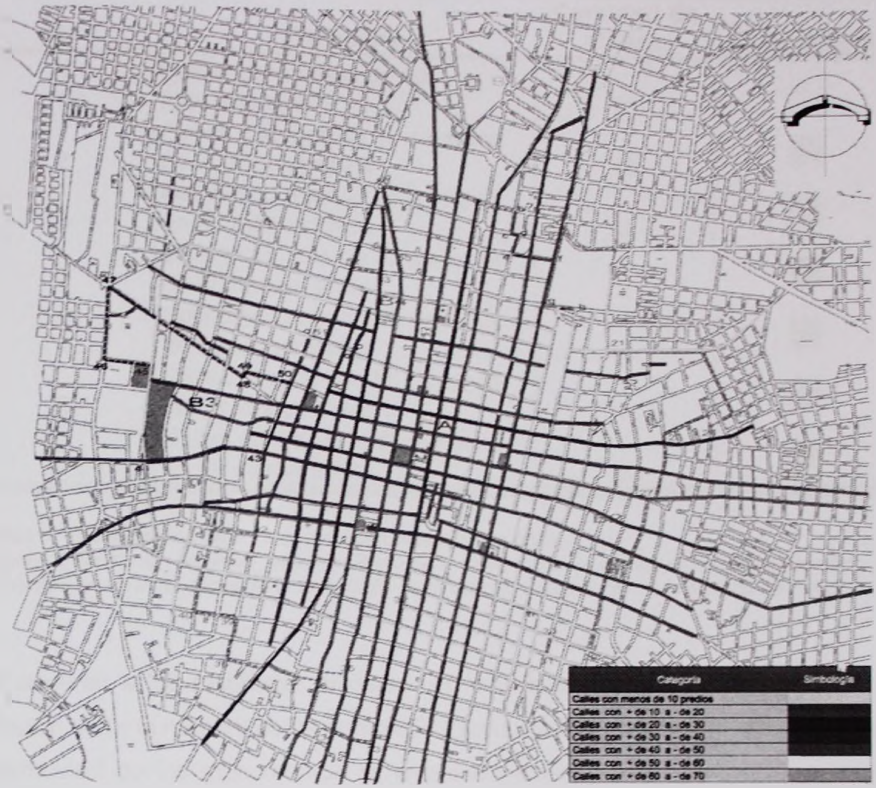


Figura 7. Plano de Concentración de Monumentos en el centro histórico de Mérida.
Fuente: Elaboración del autor en base a los resultado del trabajo de campos, con plano base proporcionado por el INAH.

Adicionalmente se encontró que existen dos calles que cuentan con una alta densidad de monumentos, es decir en ellas se encuentran al menos 60 unidades por calle. De igual manera los datos revisados arrojaron que el 54% de las calles que poseen edificaciones declaradas monumento cuentan con menos de 10 unidades emplazadas en ellas. (Tabla 1.)

No	Categoría	Cantidad de Calles	Simbología
1	Calles con menos de 10 monumentos	25	
2	Calles con mas de 10 a menos de 20 monumentos	10	
3	Calles con mas de 20 a menos de 30 monumentos	3	
4	Calles con mas de 30 a menos de 40 monumentos	2	
5	Calles con mas de 40 a menos de 50 monumentos	4	
6	Calles con mas de 50 a menos de 60 monumentos	0	
7	Calles con mas de 60 a menos de 70 monumentos	2	

Tabla 1. Tabla de Concentración de monumentos por calle.
Fuente: Elaboración del autor como resultado de la categorización del listado de monumentos, publicado en el diario oficial de la federación en el decreto de zona de monumentos de 1982.

De acuerdo a los resultados arrojados en este análisis fue posible identificar la relación entre el número de monumentos y su ubicación en la zona, es decir que la distribución de los monumentos se encuentra estratificada, de menor a mayor intensidad hacia al centro urbano de la ciudad (ver figura 5). Permitiendo con esto identificar un núcleo en donde se localiza una mayor densidad edilicia dentro de la zona de monumentos.

Durante el análisis para la selección de éstas calles, se lograron apreciar dos ejes principales en donde se concentraba un alto número de edificaciones declaradas monumento[10], de la misma manera se observó que éstos coincidían con los ejes de desarrollo de la ciudad. Dando como resultado final del análisis la selección de dos ejes los cuales están determinados por el cruce perpendicular entre las calles 60, 62, 63 y 65 (Figura 9).

[10]Protegidas por el decreto de Zona de Monumentos Históricos de 1982, Publicado en el Diario oficial de la Federación de 1982, Tomo CCCLXXIV.

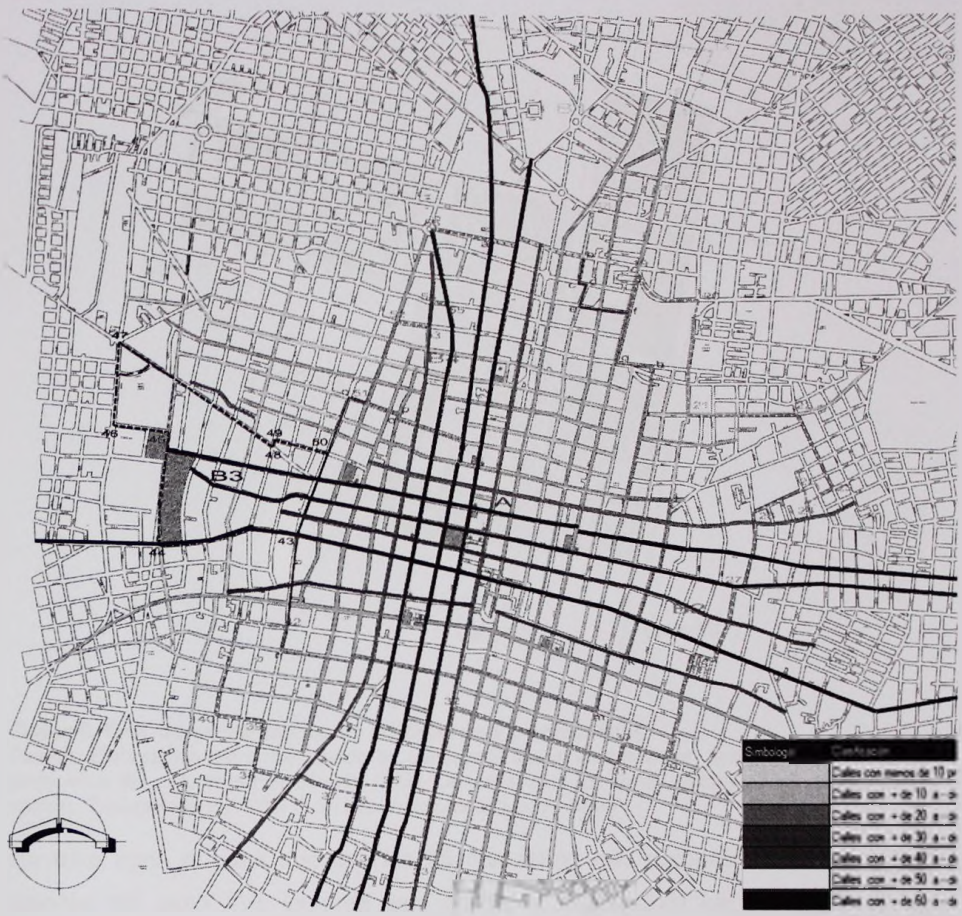


Figura 8. Plano de Estratificación de concentración de Monumentos en Mérida, Yucatán.
Fuente. Elaboración del autor como análisis de la revisión en campo, con plano base proporcionado por el INAH.

Este análisis permitió acotar a un segundo nivel la zona, ya que se identifico un perímetro que estaba delimitado por los bordes de la tercera categoría de densidades. Ésta sección de la zona de monumentos quedó definido al norte por la calle 55; Al sur por la calle 69; Al este por la calle 56 y al oeste por la calle 68 (Ver figura 10).

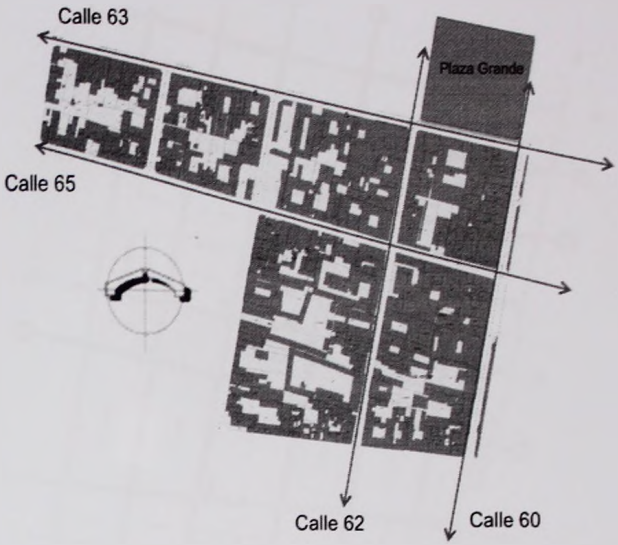


Figura 9. Ejes de concentración de edificaciones patrimoniales.
Fuente: Elaboración del autor basado en cartografía digital obtenida del Sistema de Información geográfica del Municipio de Mérida (SIG). De acuerdo a los datos obtenidos en el trabajo de campo. Recuperado el 15/03/13 en http://www.merida.gob.mx/sig/

En esta zona quedan inscritas las 25 manzanas que comprendieron la ciudad colonial del siglo XVI. Durante esta época la arquitectura fue un elemento de segregación social[11], por lo que lo que el mensaje arquitectónico de estas edificaciones estaba ligado a la relevancia de sus propietarios, y se transmitía a través de sus dimensiones tales como: la proporción de sus espacios y la escala de las edificaciones. Es por esta razón que se puede de decir que las viviendas emplazadas en esta zona pertenecieron a ilustres personajes de la época colonial, como por ejemplo Francisco de Montejo.

[11] Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida*, p.93

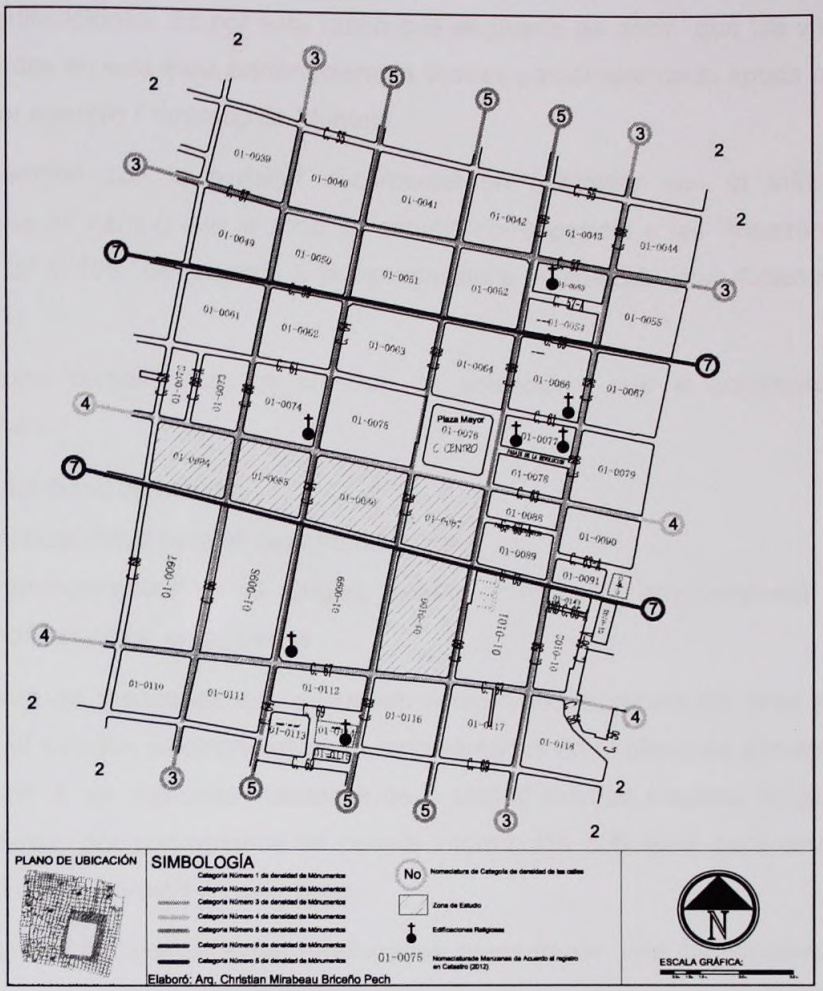


FIGURA 10. Sección del Centro Histórico de Mérida, en donde se muestra el área de estudio, así como las calles y categorías de densidad
Fuente: Elaboración del Autor de Acuerdo a los datos recopilados en Campo.

En esta zona quedan inscritas las 25 manzanas que comprendieron la ciudad colonial del siglo XVI. Durante esta época la arquitectura fue un elemento de segregación social[12], por lo que lo que el mensaje arquitectónico de estas edificaciones estaba ligado a la relevancia de sus propietarios, y se transmitía a través de sus dimensiones tales como: la proporción de sus espacios y la escala

[12] Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida*, p.93

de las edificaciones. Es por esta razón que se puede de decir que las viviendas emplazadas en esta zona pertenecieron a ilustres personajes de la época colonial, como por ejemplo Francisco de Montejo.

Se determinó con la revisión documental en contraste con la información recopilada en campo que la zona de estudio correspondía a las manzanas: 84, 85, 86, 87 y 100 de acuerdo a la nomenclatura establecida por Catastro.(Ver figura 11)

Esta zona cumplió con los criterios de selección que a continuación se mencionan:

- Viabilidad de estudio
- Accesibilidad para el registro de la zona.
- Homogeneidad en el Origen, género y tipología arquitectónica de las edificaciones emplazadas

El número de manzanas que quedaban comprendidas dentro del área permitió realizar el estudio, adicional estaban representadas en el plano de Ilarregui, y al pertenecer a las primeras manzanas de la ciudad existían estudios tangenciales al problema, por consiguiente se poseía información suficiente para analizar el proceso de subdivisión en esta zona.

El origen de las edificaciones emplazadas presentaban una homogeneidad, ya que durante el siglo XVI, estaba constituida por manzanas de cuatro solares, a excepción de la manzana que pertenecía a Francisco de Montejo.

Esta zona al pertenecer al centro urbano de la ciudad, ha sido una zona que ha tenido una alta valoración histórica, tal como se mencionó anteriormente las causas por las que se apreciaban eran diferentes a la valoración actual, que está ligada a la rentabilidad que puedan obtener los propietarios.

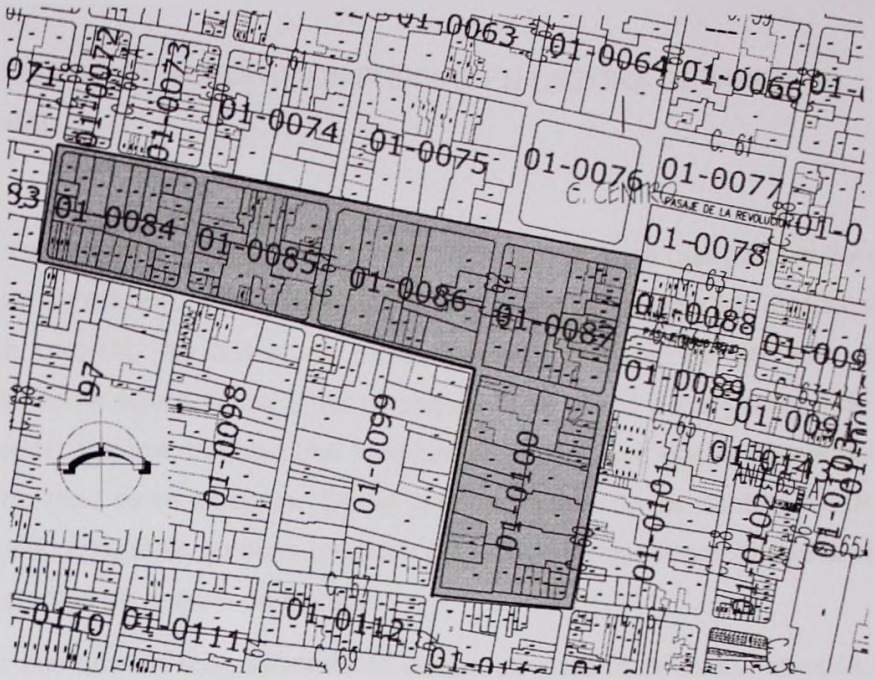


Figura 11. Sección del centro histórico de Mérida donde se muestra la delimitación de la zona de estudio y la nomenclatura de las manzanas a analizar.
Fuente: Elaboración del autor, de acuerdo a los datos obtenidos en el trabajo de campo y plano base proporcionado por el INAH.

Quedando definida de esta manera la zona de estudio que denominaremos Zona de vivienda Colonial, para hacer referencia a éste sección de la Zona de Monumentos de la ciudad de Mérida, que presenta los criterios que antes se mencionaron.

3.2 PROCESO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LA ZONA DE VIVIENDA COLONIAL

Durante el presente trabajo se ha mencionado que el tema que nos ocupa es el el de la transformación, y determinamos como objeto de estudio las manzanas y la vivienda colonial, las cuales no se encuentran aisaldas, Es por ello, que las situamos en la época actual y por consiguiente se partió de la premisa de que la destrucción implica tambien una transformación, es decir que la herencia cultural de la sociedad se ve afectada. Dadas las condiciones de los centros históricos, la subdivisión predial es un buen predictor del estado de conservación de la tipología arqutiectónica de la zona de estudio.

Es por ello que en este apartado se realiza un análisis de la subidivisión predial de las manzanas existentes en la Zona de Vivienda colonial, en primer término se realizó un análisis del incremento de lotes por manzana, utilizando un traslape cartografíco, posteriormente se realizó una medición de los lotes, que permitió determinar los índices de pérdida de área, de los lotes existentes en la zona. En consecuencia fue posible determinar cual fue la evolución predial que tuvo la zona de vivienda colonial desde el año de 1862 hasta la actualidad.

3.2.1 SUBDIVISIÓN PREDIAL, ANÁLISIS DE LA TRANSFORMACION ESPACIAL DE LA MANZANA.

Para realizar este analisis fue necesario hacer un traslape cartográfico, en donde se contrastó el plano de Salazar ilarregui con el plano actual de la ciudad, esto fue posible, ya que ambos planos poseian una escala y elementos similares.

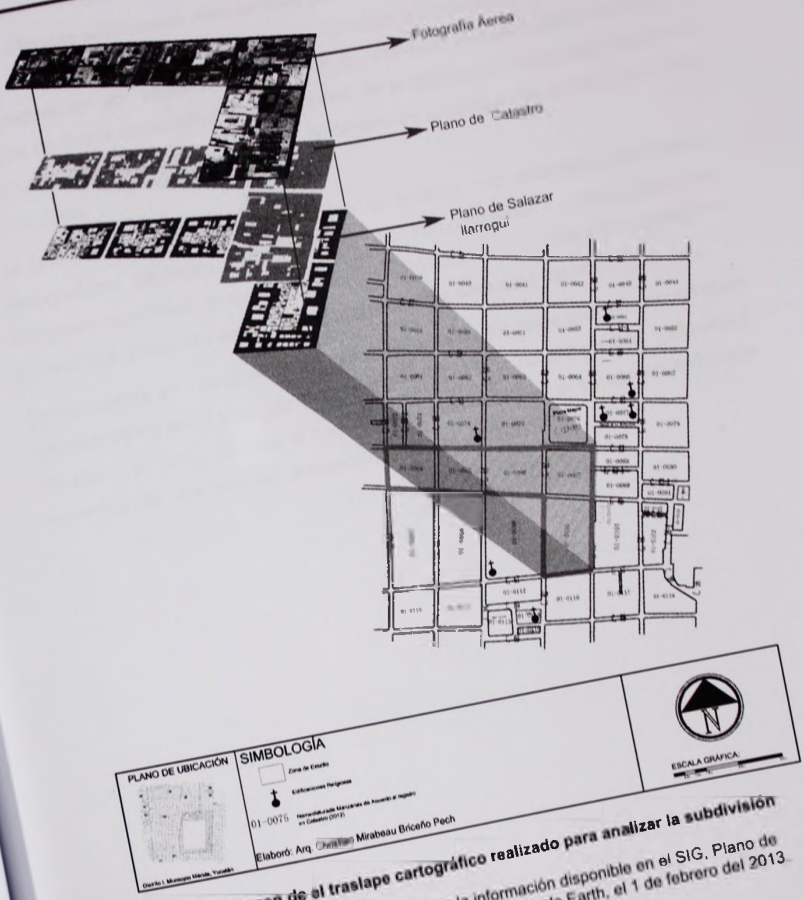


Figura 12. Imagen de el traslape cartográfico realizado para analizar la subdivisión predial.
Fuente. Elaboración del autor, basada en la información disponible en el SIG, Plano de Salazar Ilarregui y la imagen satelital obtenida de Google Earth, el 1 de febrero del 2013

Es pertinente señalar que este análisis tiene dos niveles, por una parte se analiza la manzana, para identificar aquellas que poséan un mayor número de secciones, y despues en un segundo nivel, donde se analiza a lo que sucede al lote, se anliza de forma cuantitativa, con el objetivo de encontrar los índices de reducción del lote. Y de esta fomra analizar el fenómeno de la subidvisión predial que se dá en la Zona.

Es por esto que fue necesario recurrir al análisis no solamente de fuentes cartográficas históricas, si no tambien se complementó la información con imagenes satelitales, documentos escritos, narraciones y observación directa en campo que proporcionaron la evidencia requerida para este estudio.

Primeramente se estableció una nomeclatura para los lotes que se encontraban representados en el plano de Salazar Ilarregui, ya que no erá posible obtenerlos del plano, se tomo de base le nombre de la manzana y se le agregó un sufijo que correspondia una letra del abecedario. (Ver Imagen 13).

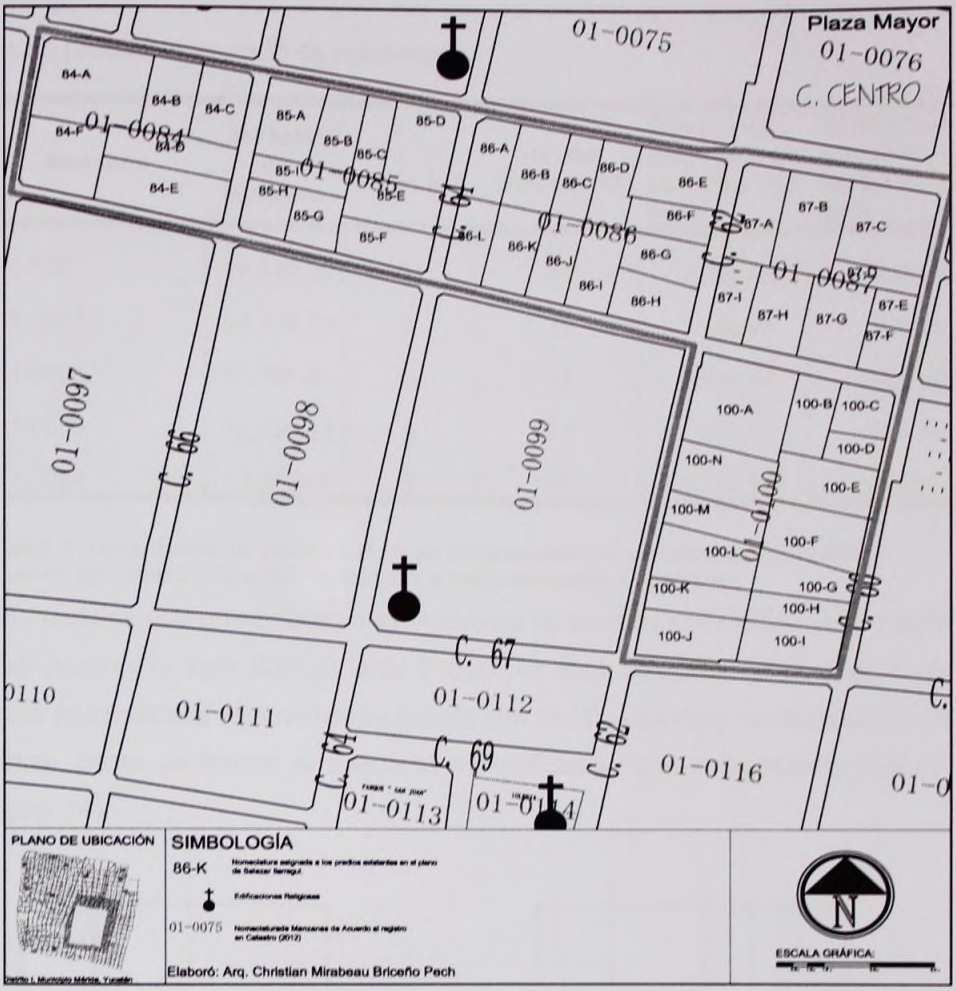


Figura 13. Plano de Nomenclatura establecidas para este estudio, para nominar a los lotes existentes en la Zona de Vivienda Colonial en el plano del siglo XIX.
Fuente: Elaboración del autor, basada en la información disponible en Catastro y el plano se Salazar Ilarregui.

La zona de vivienda colonial como se mencionó anteriormente esta conformada por cinco manzanas, estas en la actualidad poseen de acuerdo a los datos analizados un promedio de 27 lotes por manzana; durante el siglo XIX, esta zona unicamente contaba con un promedio de 10 lotes por manzana. De es por esto que de acuerdo al análisis realizaso se encontró que el incremento de lotes en

esta zona es de 272%, lo que nos permite afirmar que esta zona se encuentra en un proceso acelerado de subdivisión.

Manzana	M2 total de Manzana	No. de Lotes XIX	No. de Lotes 2012	Dimensión promedio de los lotes XIX (M2)	Dimensión promedio de los lotes 2012 (M2)
01-100	19,496.39	14	33	1,392.60	590.80
01-0087	14,178.73	9	35	1,575.41	405.11
01-0086	17,101.91	12	17	1,425.16	1,005.99
01-0085	12,334.42	9	21	1,370.49	587.35
01-0084	13,873.00	6	30	2,312.17	355.71

Tabla 2. Tabla donde se muestra el no de lotes existentes a finales del siglo XIX.
Fuente: Elaboración del autor, de acuerdo a datos obtenidos en campos.

La manzana que presenta un mayor número de predios es la manzana 01-0087, la cual durante el siglo XIX, ya tenia 9 lotes, es decir se habia subdividido 5 veces, en la época actual esta manzana cuenta con 35 lotes es decir se ha subdividido 26 veces, hasta conformar el esquema de lotificación que actualmente posee(Ver figura 14).

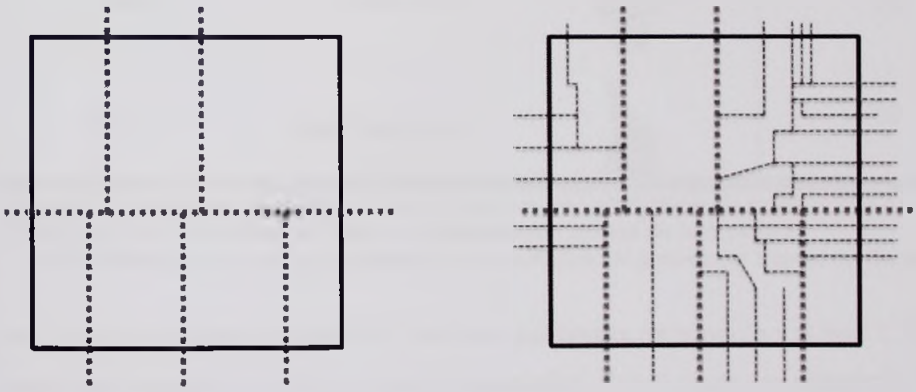


Figura14. Esquemas de subdivisión de la Manzana 01-087. En esta figura se muestra un esquema de las divisiones existentes la Manzana con Mayor incremento de lotes.
Fuente: Elaboración del Autor, en base al análisis de Subdivision de Manzanas

Como se puede observar en la tabla, los lotes han dis minuido considerablemente su metraje, siendo la manzana 01-084 la que presenta una mayor reducción.

En la zona fue posible identificar 4 tipos de lotes, estos se agruparon de acuerdo a su geometría.

Tipo de lote	Descripción	Representación Gráfica	Unidades en la muestra
Tipo 1	Lote Ortogonal		54
Tipo 2	Lote Cuadrado		3
Tipo 3	Lote Asimétrico		76
Tipo 4	Lote poligonal		10

Tabla 3. En esta tabla se muestran las 4 maneras de subdivisión de predios que se encuentran en la muestra, así como su distribución dentro de la muestra.
Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados del análisis del trabajo de Campo.

Se encontró que en el siglo XIX, los lotes existentes pertenecían al tipo 1, es decir, todos los lotes de la manzana eran ortogonales. Por el contrario actualmente en la zona se encuentran estos cuatro tipos de lote, en diferentes intensidad. Los datos analizados permitieron observar que el 38% de los lotes, en la actualidad son ortogonales, el 53 % de los lotes tiene una geometría asimétrica, es decir 76 lotes

son del tipo 3, lo que pone en evidencia que esta geometría es la mas común en la zona.

Es por lo anterior que se puede afirmar, que la subdivisión ortogonal como forma de ordenanza urbana, ya no es lo que permea en la zona. En tanto que, las subdivisiones ortogonales se encuentran e incremento cuando se realiza una relotificación, cambiando de estar forma la distribución ordenada, que se estableció durante la colonia.

De acuerdo a los datos que se analizaron, fue posible identificar una tendencia en el tratamiento de lotificación que se presenta en las esquinas de la manzana, ya que se presenta una tensión especial, y el tratamiento que se le da a la lotificación es diferente, ya que presenta evidencia de que la geometría es transversal. En la figura 14, se observa la ubicación de los 10 lotes que presentan una geometría atípica y que se encuentran en las esquinas.

De igual manera, los lotes con geometría ortogonal presentan una significativa reducción del 72%, lo que nos indica que es posible que un futuro este tipo de lotes desaparesca de esta Zona, dando como resultado una nueva caracterización de la zona.

Por otra parte, también se puede afirmar que la subdivisión ortogonal es lo que predominaba en la colonia, en contraste con lo que ahora sucede, ya que los datos analizados presentan, que estos se han ido perdiendo hasta representar solamente un 38% de la muestra y que actualmente los que predominan son los que tienen una geometría asimétrica

Por todo lo anteriormente expuesto, tenemos que una gran mayoría de las manzanas presentan un gran numero de subdivisiones, lo que implica que está zona esta en un proceso acelerado de lotificación, fenómeno que evidencia que existe una relación de incremento de propietarios, en contraste con la disminución del área del lote.

Figura 15. Plano de Distribución de Geometría de los lotes en la Zona de Vienda Colonial.
Fuente. Elaboración del Autor en base a los datos obtenidos en el trabajo de Campo.

3.2.2 ANÁLISIS DEL FENÓMENO DE SUBDIVISIÓN PREDIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO.

En un segundo nivel de analisis, se realizó una cuantifiación de los lotes para determinar el porcentaje de pérdida del área, esto con la finalidad de estratíficar el fenómeno en 3 categorias. De tal manera que se pudiera comprender el fenómeno de una forma más profunda.

En primera instancia, se midió el área de cada lote, tanto de los lotes existentes en el siglo XIX, como de los lotes actuales; Una vez realizado esto, se analizó la relación que existia entre estas áreas. Como resultado, se obtuvieron los porcentajes de conservación, los cuales estaban muy dispersos. Por esta razón, se utilizó una herramienta estadistica para la comparacion de datos, lo que permitió establecer una posicion dentro de la muestra con respecto al total.

En primera instancia, este analisis parte de un contraste del área de cada lote, uno vez analizados los datos se definieron los límites de los percentiles, de acuerdo a la media establecida, dando como resultado 4 rangos(ver tabla 4):

Nomeclatura	Límite Establecido
Percentil 1	25%
Percentil 2	50%
Percentil 3	75%
Percentil 4	100%

Tabla 4. Tabla de definición de Límites establecidos para los lotes pertenecientes a la muestra.
Fuente: Elaboración del autor en base a los datos obtenidos en campo.

Esto nos permitío ubicar la relación de los datos en referencia al total de la muestra, es decir, que aquellos predios que se encuentren en los rangos, están por abajo o por arrriba del limite; Por ejemplo, si un dato pertenece al P1, esto nos indica que presentan al menos un 25% de grado de conservación del área, en referencia al lote del siglo XIX.

A continuación se presentan los resultados del análisis por cada una de las manzanas que componen la zona de estudio.

Manzana 01-0084

Delimitada al norte por las calle 63, al sur por la calle 65, al este la calle 66 y al oeste la calle 68. (Ver Anexo 01)

Figura 16. Croquis de Ubicación de la manzana 01- 0084 en la zona de Estudio.
Fuente: Elaboración del Autor.

Esta manzana durante el siglo XIX, estaba constituida por 6 lotes (Figura 16) , lo que de acuerdo a los datos historicos revisados nos permite decir que unicamente había sufrido dos subdivisiones, por las dimensiones de los lotes, es posible afirmar que las secciones que se crearon fueron: 84-B, 84-F,84-E, 84-F. En base a los datos anteriores se puede afirmar que su velocidad de seccionamiento fue menor que en las otras manzanas de la zona de estudio.

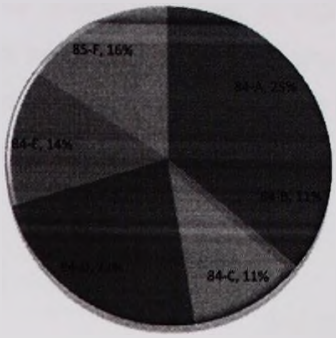


Figura 16. Distribución de lotes y m² en la manzana 01-0084 a finales del siglo XIX.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Actualmente cuenta con 39 lotes (Ver figura 17), con un metraje promedio de 355 m2, en cuestiones de subdivisión los lotes que pertenecen a esta manzana presentan un equilibrio, es decir el 50% de sus lotes tienen menos de 4 subdvisiones, que para esta zona, esto representa un indice muy bajo variación de áreas.

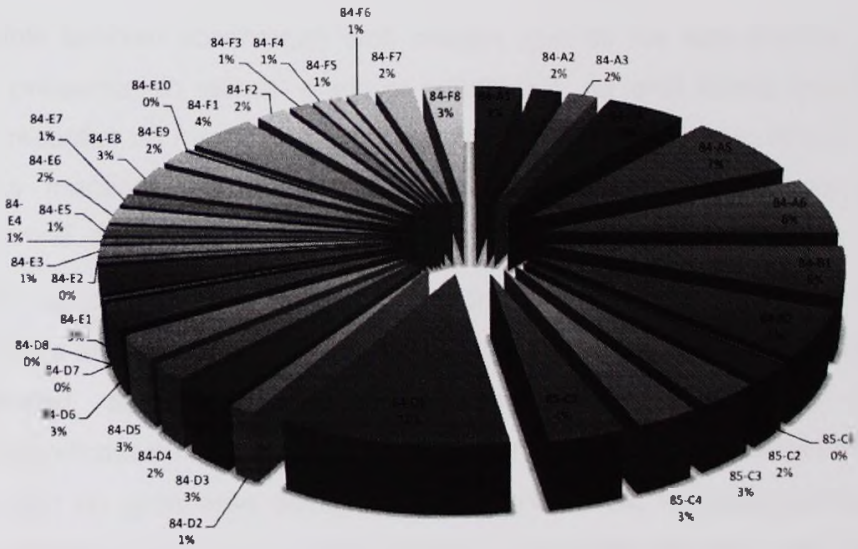


Figura 17. Composición actual de la manzana 01-0084. En la figura se muestra la cantidad actual de lotes, de igual manera se observa la proporción entre las dimensiones del lote y el total del área de la manzana.
Fuente: elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

En la figura 17 y 18, se puede observar el incremento de la subdivisión de la manzana, en la primera se puede observar como está actualmente constituida la manzana 01-0084, y en la segunda se muestra el incremento de subdivisiones, teniendo como referencia al lote del siglo XIX,(Ver Anexo 3).

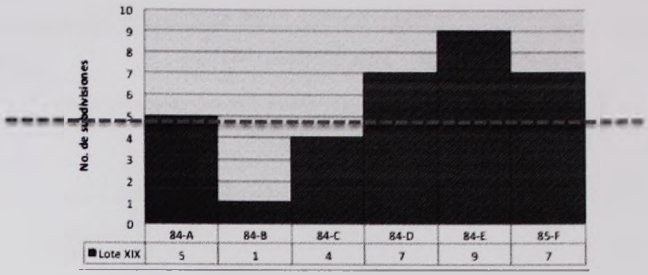


Figura 18. En esta gráfica se muestra el número de subdivisiones en la manzana 01-0084 en los predios del siglo XIX, se señala con la linea la cantidad media de subdivisión.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Es posible tambien observar,en esta imagen, que de los seis predios, tres no estan presentan un mennor grado de subdivisión, de igual forma, tres de estos lotes presentan un mayor grado de subdivisión. Es por ello que se puede decir que esta manzana debido a que es la más alejada, dnetro de la muestra, de la plaza central, presenta esta caracteristica.

En esta cuadra, durante el siglo XIX, únicamente se encontraban edificios emplazados en su extremo noroeste, más la manzana presentó un incremento en su densidad, es posible observar aún, que en la manzana existen espacios verdes significativos, de igual forma al analizar la zona fue posible observar que cuenta con un grán área dedicada a estaconamiento, no representa esto, la destrucción de una vivienda Colonial, debido a la localización de su emplazaiment. Más las viviendas coloniales de esta mazana si evidencian en la imagen satelital un alto grado de deterioro al presentar derrumbes en los techos de las mismas, únicamente conservando en pié los límites del edificio.

Al realizar la evaluación de percentiles se encontró que 29 lotes se ubican en el percentil uno, 8 lotes pertenecen al percentil 2 y 2 unidades pertenecen al percentil tres. Los datos analizados permiten afirmar que en esta manzana no se conserva ningún lote que pertenezca al percentil 4, es decir ninguno se encuentra conservado. Una muestra representativa de los lotes pertenecientes a esta manzana consevan menos del 25% del total de área que tenian en el siglo XIX (Ver tabla 5).

DEFINICIÓN DE LOTES POR PERCENTIL EN MANZANA 01-0084

Clasificación	Cantidad	Representatividad
Percentil 1	29	74%
Percentil 2	8	21%
Percentil 3	2	5%
Percentil 4	0	0%

Tabla 5. Tabla de distribución de lotes en los precentiles
Fuente Elaboración del Autor en base a los resultados del trabajo de campos.

Por lo tanto la manzana 01-0084 a pesar de que no tiene un alto grado de subdivisión, sino que se situa en la media, si presenta una fuerte pérdida en el área de sus predios.

Manzana 01-0085

Delimitada al norte por las calle 63, al sur por la calle 65, al este la calle 64 y al oeste la calle 66. (Ver Anexo 01)

Esta manzana durante el siglo XIX, estaba constituida por 9 lotes (figura 20), en su traza actual aún es posible identificar rasgos de los 4 solares, que existian durante la época colonial.

Figura 19. Croquis de Ubicación de la manzana 01-0085 en la zona de Estudio.
Fuente: Elaboración del Autor.

Los rasgos de la traza colonial aún son visibles en esta manzana, por lo que es presumible que los lotes; 85-A y 85-B conformarán en una época anterior un solo lote, de igual manera ocurre con las siguientes secciones de la manzana, que a continuación se enlistan: 85-C y 85-D; 83-E y 85-F; y finalmente el 85-G, 85-H y 85-I, esto fue posible determinarlo, en base a la proporción del área de los lotes, la dimensión de la manzana y la forma del lote.

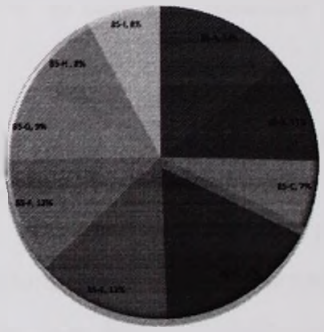


Figura 20. Distribución de lotes y m^2 en la manzana 01-0085 a finales del siglo XIX.
Fuente: Elaboración del autor en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo propia

Actualmente cuenta con 37 lotes (Ver figura 20), con un metraje promedio de 330 m2 y al menos presenta dos subdivisiones en cada uno de sus predios.

Se pone en evidencia con la gráfica que la reducción de las dimensiones de los lotes es una fuerte tendencia en esta manzana.

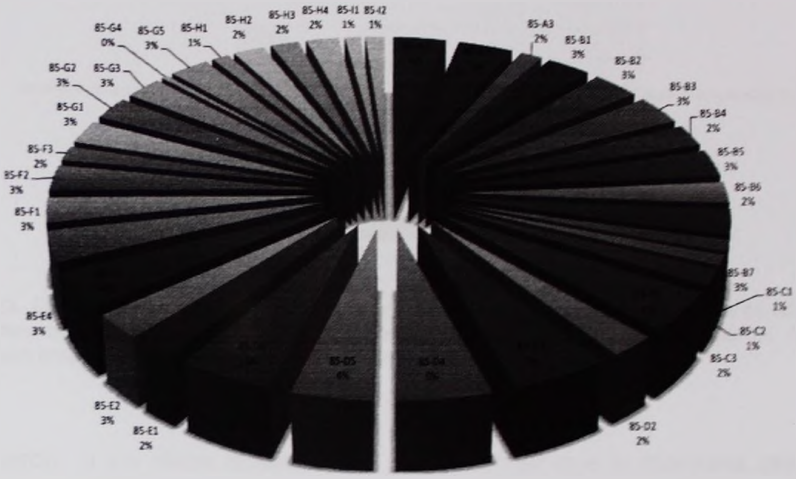


Figura 21. Composición actual de la manzana 01-0085. En la figura se muestra la cantidad actual de lotes, de igual manera se observa la proporción entre las dimensiones del lote y el total del área de la manzana.
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Los datos arrojados muestran que el promedio de área conservada es del 9%, esto, por esta razón se puede afirmar que cuenta con un elevado índice de subdivision. Está tendencia es mucho mas marcada en su Zona noreste, sobre la calle 63. Una de las caracteristícas mas relevantes de la manzana es que la esquina noroeste presenta una lote con geometría poligonal, de grandes dimensiones, lo que nos hace inferir que está subdivisión se realizó en el área exterior del edificio. De igual manera en este análisis se pudo observar que los lotes con mayores dimensiones para esta manzana son las esquinas.

En la sección 85-E de esta manzana, se observó que existe una subdivisión particular, ya que no corresponde al patrón ortogonal del trazo que existia en el siglo XIX.

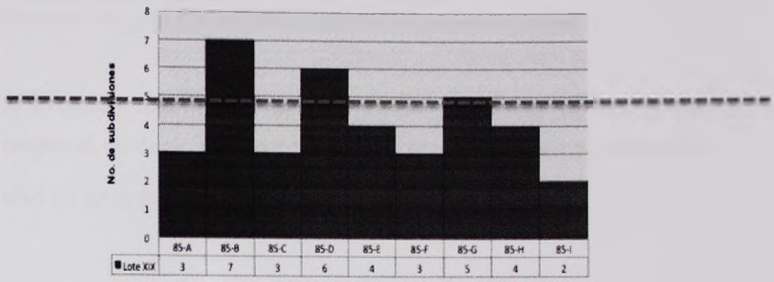


Figura 22. En esta gráfica se muestra el número de subdivisiones en la manzana 01-0085 en los predios del siglo XIX, se señala con la linea la cantidad media de subdivisión. Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

De acuerdo a los datos revisados, se puede afirmar que la manzana presenta consistencia en su proceso de lotificación, es decir que todos los lotes presentan un grado similar de subdivisión.

Al realizar la evaluación de percentiles se encontró que 24 lotes se ubican en el percentil uno, 6 lotes pertenecen al percentil 2, y de igual forma queda constituido el percentil 3. En la figura 22 se puede observar como el no de subdivisiones se mantuvo debajo de la media, es por ello que se puede decir que esta Manzana está parcialmente subdividida,esto es posible de afirmar al considerar que en ella existen lotes del siglo XIX que solamente se subdividieron dos veces, y a sú vez contar con dos puntos de tensió que presentarón 6 subdivisiones, es decir que el área del lote decreció.

DEFINICIÓN DE LOTES POR PERCENTIL EN MANZANA 01-0085		
Percentil 1	24	75%
Percentil 2	6	16%
Percentil 3	6	16%
Percentil 4	1	3%

Tabla 6. Tabla de distribución de lotes en los precentiles
Fuente Elaboración del Autor en base a los resultados del trabajo de campos.

Los datos arrojaron información hicieron posible identificar un lote que conserva su área origianal, es decir, aun se conserva uy se ubica en en el percentil 4.

La cantidad de lotes que existian en esta manzana se triplicó.

Manzana 01-0086

Delimitada al norte por las calle 63, al sur por la calle 65, al este la calle 62 y al oeste la calle 64. (Ver Anexo 01)

Figura 23. Croquis de Ubicación de la manzana 01-0086 en la zona de Estudio.
Fuente: Elaboración del Autor.

La manzana, 01-0086 al igual que las anteriores, tenia una traza con 4 parcelas (ver figura 24), el análisis arrojo que para finales del siglo XIX esta manzana ya contaba con 12 lotes, es decir que el número de lotes se triplico. Actualmente la manzana cuenta con 25 lotes, es decir que el número de lotes se duplicó. (ver figura 25)

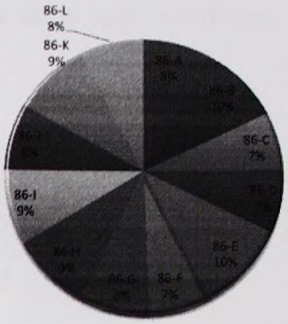


Figura 24. Distribución de lotes y m^2 en la manzana 01-0085 a finales del siglo XIX
Fuente: Elaboración propia, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Fue posible observar que, desde el Siglo XIX existía una tendencia de subdivisión en el extremo este de la manzana, sobre la calle 62. Actualmente en esta zona se encuentran lotes de forma asimetrica, y que no tienen que ver con el trazo rectangular de los solares coloniales, cambiando de esta forma su morfología.

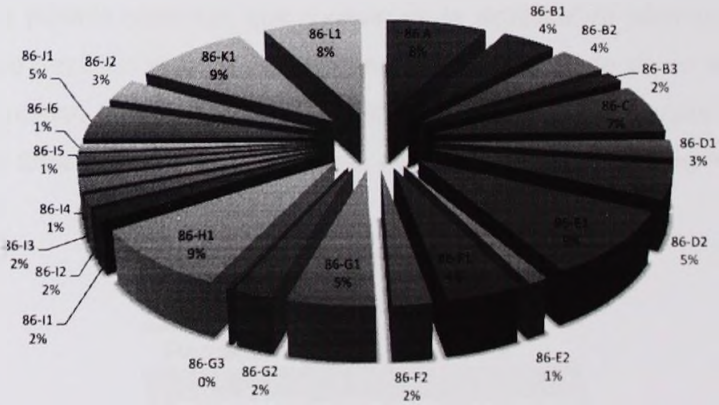


Figura 25. Composición actual de la manzana 01-0086. En la figura se muestra la cantidad actual de lotes, de igual manera se observa la proporción entre las dimensiones del lote y el total del área de la manzana.
Fuente: Elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

La característica de los lotes que se encuentran en esta manzana es que un 36 % de la muestra se ubica en el percentil uno lo que quiere decir que un porcentaje significativo de la muestra redujo su área en un 75%. Esta manzana en específico, presenta una condicion particular, ya que en ella la perdida del área de los lotes es ocasionada por la manera en la que subdivide, y no por lo numeroso de sus lotes

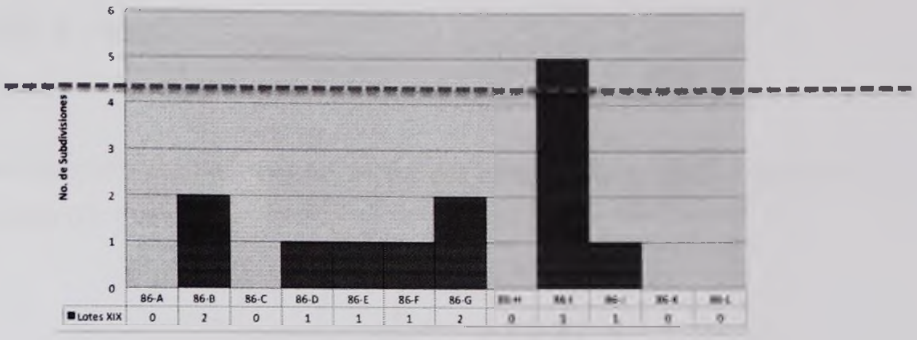


Figura 26. En esta gráfica se muestra el número de subdivisiones en la manzana 01-0086 en los predios del siglo XIX, se señala con la linea la cantidad media de subdivisión.
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tambien fue posible observar, que a pesar de la significativa pérdida de área de algunos lotes , existen algunos que aún mantienen gran parte de su área. Ya que 11 lotes se ubican en el percentil 3 y 4, esto quiere decir que conservan más del 50 % de su área original. De tal manera, que sus dimensiones originales aun se mantienen.

DEFINICIÓN DE LOTES POR PERCENTIL EN MANZANA 01-0086		
Percentil 1	9	36%
Percentil 2	5	20%
Percentil 3	5	20%
Percentil 4	6	24%

Tabla 6. Tabla de distribución de lotes en los precentiles
Fuente Elaboración del Autor en base a los resultados del trabajo de campos.

Esta manzana se encuentra cercana a la plaza central, es por ello que su extremo oeste tiene un alto grado de subdivisión, se pudó identificar que esta manzana presenta dos realidades de densificación de lotes, esto ocasionado por la ubicación y por el uso de suelo de estos. En el caso de la Manzana 01-0086 , lo que ocasiona una transformacion al área de los lotes es la forma en que estos se subdividen.

Manzana 01-0087

Delimitada al norte por las calle 63, al sur por la calle 65, al este la calle 60 y al oeste la calle 62. (Ver Anexo 01)

Figura 27. Croquis de Ubicación de la manzana 01-0087 en la zona de Estudio.
Fuente: Elaboración del Autor.

En esta manzana los datos arrojaron situaciones contrastantes, ya que a los contaba con 2 lotes ubicados en el percentil 4, es decir con una escasa subdivisión, pero tambien se encontró que en ella se encuentran los lotes que presentna un mayor número de subdivisiones.

Durante la colonia pertenecio al cacicazgo de los montejo, y es la unica que no se subdividió, es hasta el siglo XVII que esta manzana se subdivide en 4 lotes.

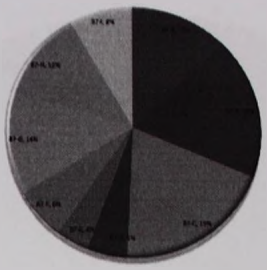


Figura 28. Distribución de lotes y m^2 en la manzana 01-0087 a finales del siglo XIX
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Las dimensiones de los lotes en contraste con la información documental, nos indican que sea probable que algunos lotes representen secciones de un predio mayor. Durante el estudio actual se encontró que durante los siguientes dos siglos esta manzana prácticamente triplico el número de lotes existentes durante el siglo XIX.

Es importante señalar también que a pesar de contar con un alto número de subdivisiones está manzana posee dos lotes que no se modificaron en referencia al lote representado en el plano de Ilarregui, 3 mantuvieron el área del lote por arriba de la media, es decir que su área total aun representa un porcentaje mayor al 50% del área del lote existente en el siglo XIX.

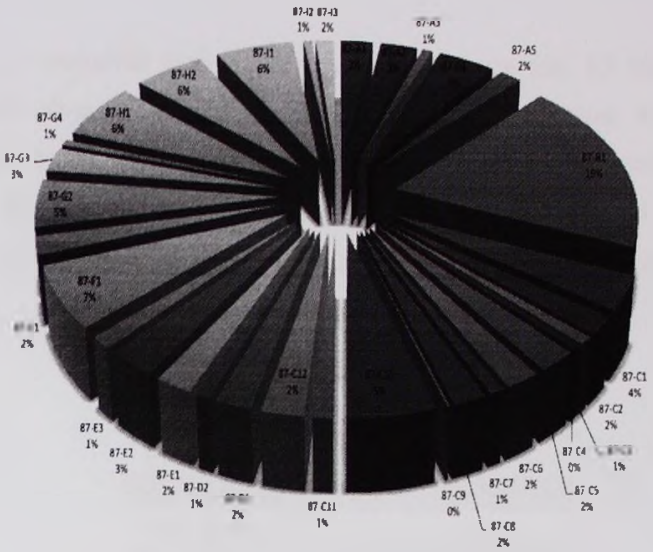


Figura 29. Composición actual de la manzana 01-0087. En la figura se muestra la cantidad actual de lotes, de igual manera se observa la proporción entre las dimensiones del lote y el total del área de la manzana.
Fuente: Elaboración propia, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

En la figura se observá un alto grado de subdivision, y reducción del área de los lótes, ya en su ubicación en planta se puede observar que son unicamente dos lotes los que se encuentran altamente subdividios.

Esto se observa en la figura 30, en donde es posible identificar que el segmento del lote 87-C es el que tiene mayor subdivisión a nivel Manzana.

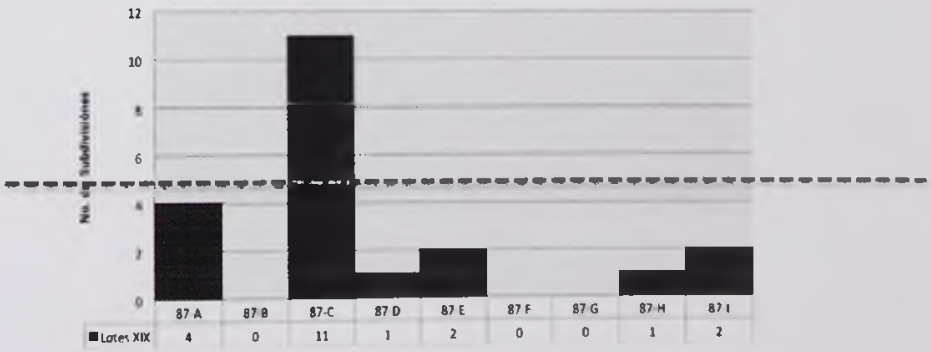


Figura 30. En esta gráfica se muestra el número de subdivisiones en la manzana 01-0087 en los predios del siglo XIX, se señala con la linea la cantidad media de subdivisión.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Ubicados en el percentil uno se encuentran 21 de los 33 lotes, siendo una muestra significativa al superar el 10% del total de predios, indicando así que poseen actualmente menos del 25 % del área que en su momento tenían los lotes de esa Manzana. 7 lotes pertenecen al percentil dos, lo que nos permite afirmar que el 21% de la muestra tiene más del 25% del área del predio del siglo XIX.

DEFINICIÓN DE LOTES POR PERCENTIL EN MANZANA 01-0087		
Percentil 1	21	64%
Percentil 2	7	21%
Percentil 3	3	9%
Percentil 4	2	6%

Tabla 7. Tabla de distribución de lotes en los precentiles
Fuente Elaboración del Autor en base a los resultados del trabajo de campos

Por todo los datos antes mencionados es posible afirmar que los grados de modificación de las manzanas no únicamente esta en el número de lotes, sino en la concentración de éstos. Lo que nos permite observar que a pesar de establecer dentro del número de subdivisiones no es sino hasta que se efectúa un análisis cualitativo y deductivo de los datos arrojados cuando se evidencia esté fenómeno en su totalidad.

Manzana 01-0100

Delimitada al norte por las calle 65, al sur por la calle 67, al este la calle 60 y al oeste la calle 62. (Ver Anexo 01).

Figura 31. Croquis de Ubicación de la manzana 01-0100 en la zona de Estudio.
Fuente: Elaboración del Autor.

Es en esta manzana donde la traza perdió su estructura inicial de damero, es por lo tanto una de las que actualmente posee una mayor dimensión, si bien cuenta con lotes que no han sufrido alguna subdivisión, también, cuenta con el lote que mayor subdivisión presenta.

Al estar está mas lejana de la plaza central, se esperaria que tuviera un bajo incremento de lotes, mas en esta manzana, el fenómeno de subdivisión predial se presenta de diferentes formas, en ella se puede observar que en su lado norte, el incremento de lotes ha sido moderano, no así, lo que ocurre en su esquina inferior sureste, debido a que se indentifico una zona con alta subidivisión predial, es decir, que ahí se encuentra un area de alta densidad de lotes. Es por lo anterior que se puede decir que esta sección responde a una condicinante diferente, para efectos de su valoración.

Los niveles de subdivisión han sido diferentes y con diversos impactos a los que se presentan en la manzana 87, se puede afirmar, que si bien en esta gran manzana se cuenta con predios poco subdivididos, se cuenta con evidencia que nos permite afirmar que en estos grandes predios lo que predomina es el vaciado, por lo difícil que fue encontrar rasgos de edificios con tipología colonial en esta zona.

La manzana 100 tiene características muy peculiares, debido a que en esta manzana ya no es evidente la disposición de damero de la traza y ya no poseen una geometría cuadrada y homogénea. Esta diversdad representa en la muestra a una de las manzanas más extensas de la ciudad, ya que a finales del siglo XIX tenían una forma rectangular.

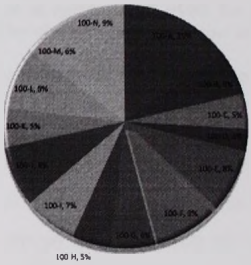


Figura 32. Distribución de lotes y m² en la manzana 01-0100 a finales del siglo XIX
Fuente: Elaboración propia, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Se observó que actualmente esta manzana contaba en el siglo XIX con 13 lotes (ver figura 32), actualmente esta manzana tiene 52 lotes, los cuales quedan distribuidos en los percentiles de la siguiente forma: 33 lotes pertenecen al percentil uno; 9 lotes pertenecen al percentil dos; 7 lotes al percentil tres, y finalmente 3 lotes mantienen su metraje ubicándolos en el percentil 4.

Esto nos indica que la manzana presenta una marcada tendencia a la reducción del área, debido a que el 63% de los lotes pertenecien al percentil 1.

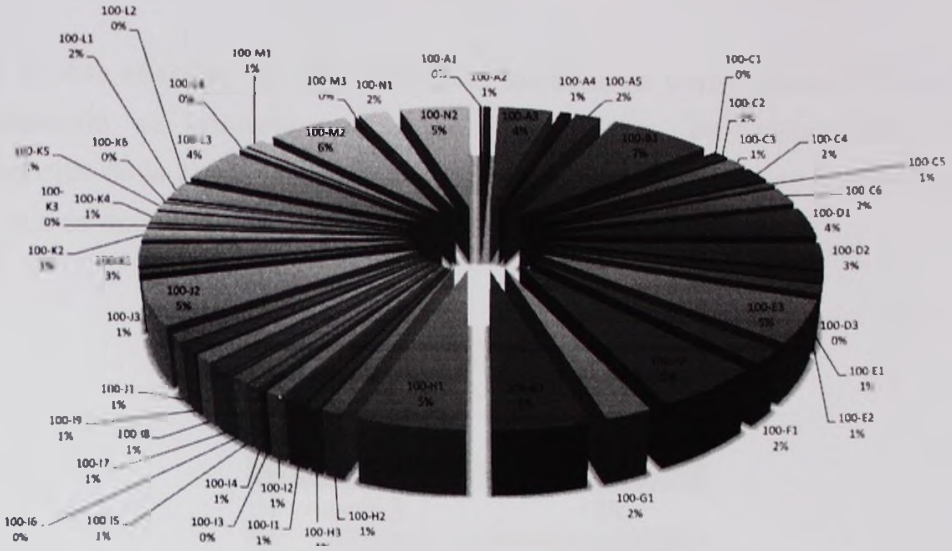


Figura 33. Composición actual de la manzana 01-0100. En la figura se muestra la cantidad actual de lotes, de igual manera se observa la proporción entre las dimensiones del lote y el total del área de la manzana.
Fuente: elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Lo anteriormente presentado permite afirmar que la muestra esta permeada a la degradación de la manzana al ubicar a una muestra representativa en el percentil uno, lo que indicó que el metraje que presenta es menor al 25 % del área que ocupaban estos lotes.

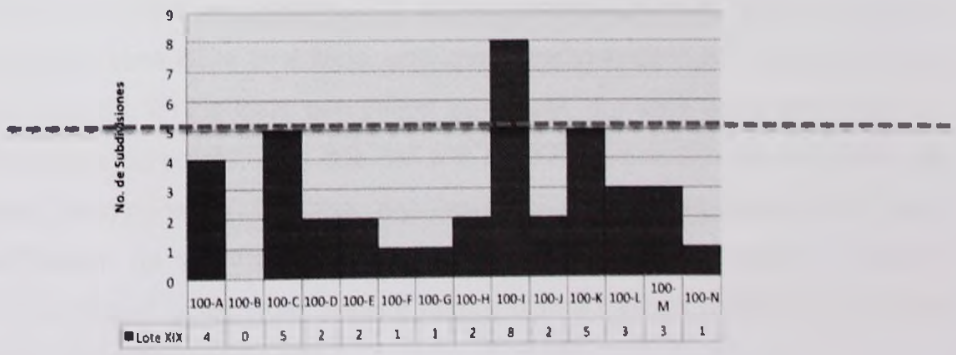


Figura 34. En esta gráfica se muestra el número de subdivisiones en la manzana 01-0100 en

los predios del siglo XIX, se señala con la linea la cantidad media de subdivisión.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Fue posible observar que en esta zona también se presentaban 3 lotes, que actualmente se encuentran altamente subdivididos, paradójicamente a las tendencias de la zona el lote 100-I era el más alejado de la plaza central. Es por ello que se denota que esta manzana era un borde urbano.

DEFINICIÓN DE LOTES POR PERCENTIL EN MANZANA 01-0100		
Percentil 1	33	63%
Percentil 2	9	17%
Percentil 3	7	13%
Percentil 4	3	6%

Tabla 8. Tabla de distribución de lotes en los precentiles
Fuente Elaboración del Autor en base a los resultados del trabajo de campos.

Es importante observar que a pesar de ser una de las manzanas con mayor área, también lo que ha sucedido con sus manzanas presenta un comportamiento particular al ser la única manzana de la zona que Cuadruplicó sus lotes.

De esta manera al conocer los indices de incremento de lotes en la zona, se pudo observar que cuando las manzanas eran más cercanas a la plaza central mayor era su indice de subdivisión. En contraste se pudo identificar bordes urbanos dentro de la zona al detectar que la manzana tenia una marcada diferencia en sus extremos, esto quiere decir que si la manzana daba a dos calles, como por ejemplo: la manzana 85 la cual tiene una lateral hacia la calle 65 y otra a la calle 63, en la calle 63, en los lotes que tienen su acceso por esta calle, presentan un menor indice de incremeto, y los que dan a la calle 65 presentan un alto índice de subdivisión. Esto pone de manifiesto dos tendencias marcadas dentro de la zona, la estratificación de los indices de incremento, haciendose mayores hacia el centro de la ciudad, y de igual manera ocurre cuando existe cerca un centro de barrio, de la zona de monumentos.

En los datos arrojados durante la investigación de campo resultó evidente la degradación y diminución del metraje de los lotes al presentar al 67 % de la muestra ubicada en el percentil uno, teniendo áreas pequeñas en los lotes.

Aun así en el percentil dos y tres que manifiestan un grado de conservación del lote manifestando que a pesar de ser menos numerosos los elementos que pertenecen a estos dos rangos, no por eso es menos significativo para la muestra, lo que si es evidente es que el percentil cuatro presenta un menor número de la muestra, y siendo su cantidad de lotes pertenecientes a este rango despreciables al no ser siquiera del 10% del total de la muestra

En la gráfica (figura 36) se puede observar que el percentil 1, es el que mas frecuencia tiene dentro de la muestra, es decir

El análisis de la información arrojó como resultado que en las 5 manzanas que conformaban la zona de estudio solamente 9 lotes de los 51 lotes, pertenecientes al siglo XIX, conservan actualmente un área similar al que tenian.

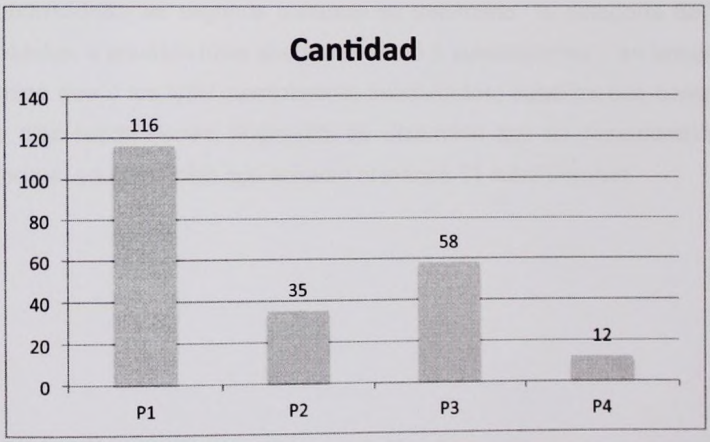


Figura 35. Gráfico de representación de la distribución de los lotes en los percentiles establecidos.
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Para efectos de este trabajo se realizó una categorizaron, a partir de establecer 4 rangos, cómo se muestra a continuación.

Caracterización de subdivisión de predios del Siglo XIX

Categoría	Límites (en No. de Subdivisiones)	Cantidad	% de representación en la muestra
No Subdivididos	0	9	16%
Poco Subdivididos	1- 5	36	72%
Parcialmente Subdivididos	6 - 10	5	10%
Altamente Subdivididos	11-15	1	2%

Tabla 9. Tabla de definición de percentiles, en donde se establece la categorización de los lotes pertenecientes a las manzanas de a zona de estudio, se pueden al definir los limites inferiores y superiores del No. de subdivisiones prediales. Así mismo se presentan los porcentajes de representación dentro de la muestra.
Fuente: elaboración propia con base en los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Se consideraron aquellos lotes que pertenecian a la primera categoría como aquellos que no tuvieran ninguna subdivision, a esta categoría se le denomino No subdivididos, en segunda instancia se determino la categoría de los poco subdivididos, a aquellos lotes que presentaran 5 subdivisiones , en tercer lugar se determinó que a los lotes parcialmente subdivididos, aquellos que tuvieran entre seis y diez subdivisiones; finalmente se determinó que se consideraría en esta categoría a aquellos lotes que tuvieran al menos 11 subdivisiones.

Figura 35. Gráfica del grado de conservación de los lotes del siglo XIX, de acuerdo al Número de subdivisiones presentes en cada sección.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Las categorías de subdivision nos permitieron identificar que es hacia las esquinas donde se presentó una mayor pérdida del área de los lotes. Adicional este análisis nos permitió identificar los bordes de la zona, marcando como el área de mayor tension para el fenómeno de subdivision las manzanas 01-0086 y 01-0087, siendo estas dos, las que presentaban un mayor número de subdivisiones con mayor número de pérdida de área.

Los datos analizados durante este trabajo de investigación, permitieron conocer los años en los que se presentó un mayor registro de subdivisiones en catastro.

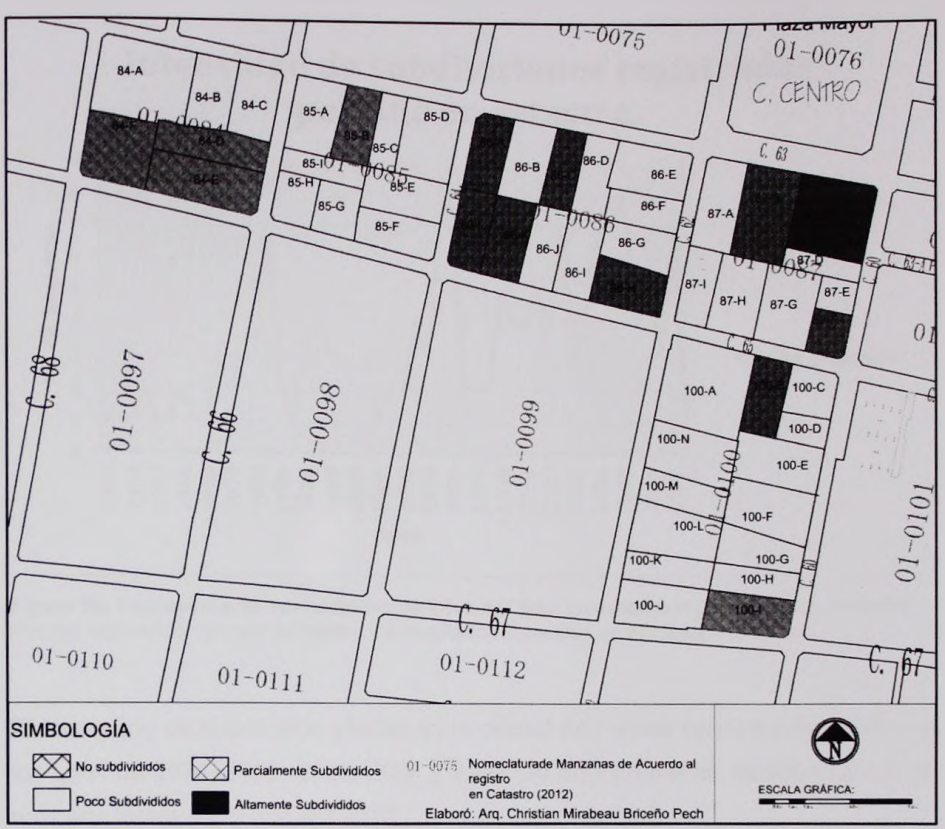


Figura 36. Plano de registro de las categorías, de los lotes del siglo XIX.
Fuente: Elaboración del autor, en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Dado lo anterior fue posible identifical, el período en el que se registró un mayor indice de incremento de lotes en la zona, dando como resultado que durante el lapso de timepo, comprendido entre el año 2003 al año 2010, se intensificó la subdivisión predial en Zona de Vivienda colonial, ademas se identifico que existe un repunte de este incremento, en el año 2012 lo cual podemos observar en la figura 25.

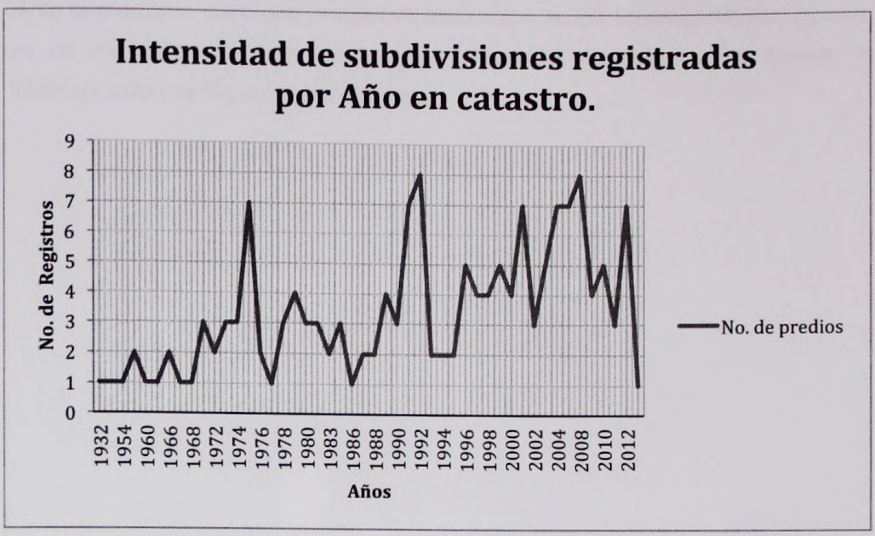


Figura 36. Representación del número de lotes del área de estudio registrados en catastro.
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

El fenómeno de subdivisión predial en la ciudad de mérida tuvo un incremento en los años de 1974, 1992, 2003, 2004 y 2008 fue en incremento, hasta alcanzar su más alto índice en el año del 2012.

De acuerdo a los datos de esta investigación las manzanas que conforman la zona de vivienda colonial, presentan altas modificaciones a los lotes, ocasionando una saturación de lotes en estas zonas. Es importante conocer el comportamiento y los indices de incremento de subdivisión de las zonas históricas, debido a que se puede considerar como el primer indicador que permite detemrinar el nivel de densificación y ocupación de estas áreas, en base a estos datos sepuede anticipar el aumento de área construida. Y de esta forma monitorear las transformaciones internas que pudieran sufrir las unidades Edilicias, y que los predios afecten la configuracion de la manzana.

Cuando una manzana se densifica dentro de los límites prediales, como sucede en esta zona, va degradando progresivemente, las reservas de terreno y por lo

tanto la manzana sufre una progresiva saturación de los espaciós libres, cuando ya no es posible ampliar el área de ocupación, es cuando se genera la transformación de las unidades edilicias.

Capitulo IV

Efectos de la subdivisión predial en la tipologia de la vivienda colonial en Mérida.

CAPÍTULO IV. EFECTOS DE LA SUBDIVISIÓN PREDIAL EN LA TIPOLOGIÁ DE LA VIVIENDA COLONIAL EN MÉRIDA.

La forma y distribución en el espacio de los edificios, conforman la morfología urbana, y es partir de estas variables se evalúa en primera instancia dos elementos de la morfología urbana que son elementos de organización, configuración y disposición de las características formales de la ciudad y las unidades como son: **la traza y la manzana**. Por lo tanto la traza es la base que produce la forma de la ciudad y de allí la conformación de la manzana, la cual se puede observar que pertenece al tejido urbano, y es la unidad básica de la trama como elemento de la estructura de la ciudad. Es por lo tanto en el trazado y en el borde de la manzana en donde se da la parcelación y el proceso de subdivisión del suelo, lo que implica transformaciones en la configuración de la ciudad, y en

el caso de los Centros históricos, presenta transformaciones que impactan sobre los edificios existentes ocasionando modificaciones importantes a su geometría original.

4.1 ANÁLISIS DE LA TRANSFORMACIÓN DE LOS EDIFICIOS PATRIMONIALES UBICADOS EN LA ZONA DE ESTUDIO.

Es por ello que en este apartado se presentan los resultados del análisis del efecto de la subdivisión predial sobre la vivienda, se parte de un ultimo análisis en donde se presenta al conjunto de subdivisiones y la manera en la que estos seccionan al edificio, y finalmente se presenta un caso de estudio en donde se muestran los efectos de degradación que presenta el edificio patrimonial.

Al realizar el contraste de las dos representaciones de la morfología de esta zona se logró conocer la variación en la geometría de sus plantas, la variación de la escala del predio, pérdida de espacios abiertos o espacios cerrados, lo que permitió para el caso del centro histórico se pueda tener un diagnóstico del proceso de evolución parcelaria y edificatoria.

Lo anterior llevó al proceso de análisis de las tipologías de las manzanas urbanas necesarias para evaluar las dimensiones de forma, edificación, y parcela[1], la caracterización de las transformaciones a nivel urbano de manzanas lo que permitió tener una mejor aproximación al fenómeno de transformación.

[1] Acosta, *Réquiem por un Centro histórico: El patrimonio en ciernes en Aguascalientes, 20*
Autor que realizó un análisis cuantitativo de la destrucción del centro histórico de Aguascalientes

Figura 1. En esta imagen se puede ver la distribución de la vivienda en los lotes existentes durante el siglo XIX.
Fuente. Elaboración del autor en base al plano de Salazar Ilarregui.

La densificación de los predios era alineada al paramento es posible observar que la zona de traspatios, aun se encontraba libre de unidades ediliicas por lo que sepuede decir que estos éran áreas verdes, si bien en esta época en el 80% de las manzanas ya se encontraban en su máximo grado de ocupación del área de paramento, unicamente en la manzana 01-0084 se contaba con predios vacios, lo que permite inferir que es probable que esté fuera uno de los bordes de la ciudad, ocasionado por la valoracion de esta tierra al estar alejado del centro de la ciudad (Figura1).

No así lo que ocurre en la actualidad, dónde los centros de las manzanas se encuentran altamente densificados , de la figura 2 se puede observar que el coeficiente de uso de suelo en algunos lote es del 100%, eso quiere decir que algunos lotes ya alcanzaron su máxima expansión horizontal, por lo que unicamente se pueden subdividir sobre si mismos, o bien comenzar un crecimiento horizontal, lo que a niveles constructivos tiene fuertes implicaciones, debido a que los edificios que estan en esta zona no cuenta con la estructura adecuada para este crecimiento, esto unido a que este tipo de evolución del edificio implica agregar elementos como son escaleras lo que inequivocamente se liga a la reduccion de escalas de las habitaciones.

Figura 2. En esta imagen se puede ver la distribución edilicia actual, en la zona de monumentos.
Fuente. Elaboración del autor en base al plano de Catastro 2012.

4.1.1 TIPOLOGÍA DE LA SUBDIVISION PREDIAL

Para que este reconocimiento y análisis se pudiera realizar fuer necesarios llevar a cabo una revisión de los edificios coloniales para contrastar y conocer cómo se presentaron estas subdivisiones prediales y poder identificar aquellos predios que presentaban degradaciones en los edificios ocasionadas por la subdivisión predial y/o el vaciado de los lotes de finales del siglo XIX, período en el que se decidió realizar un corte para contrastarlo con el período actual, este proceso se llevó a cabo analizando información obtenida a base de cartografía histórica, fotos satelitales, documentos escritos y narraciones.

Es importante adicional a conocer cómo se dan las subdivisiones, el comportamiento que tuvo la densificación edilicia de la zona de vivienda colonial, es decir conocer su morfología.

Figura 3. Traslape digital de plano de Salazar Ilarrgui y los lotes actuales.
Fuente. Elaboración del autor en base al plano de Catastro 2012 y el plano de la ciudad de Mérida de Salazar Ilarregui.

Este traslape arrojó que en la zona existen 14 subdivisiones que impactan sobre los edificios al seccionarlos en las trazas de su tipología,

Para este análisis, se determinó utilizar la definición que por un lado establece Pacheco[2], en el estudio de la de la tipología de vivienda colonial, partiendo de los siglos XVI y XVII, quedando inscritas e en la zona aquellas que pertenecen a de conquistadores y la mansión señorial.

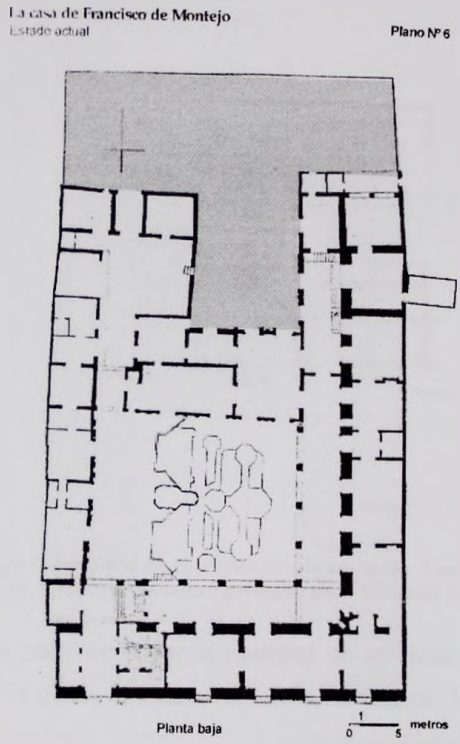


Figura 4. Ejemplo de la planta de Tipo Mansión Señorial
Fuente: Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida*, p. 86

[2] Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida.*

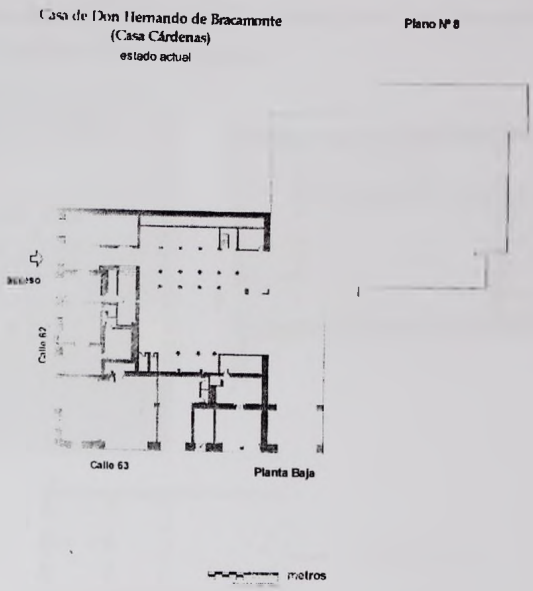


Figura 4. Ejemplo de la planta de vivienda de Conquistadores
Fuente: Pacheco, *Estudio Tipológico de la Vivienda Colonial en Mérida*, p. 92

Esto para entender la realidad de la vivienda, Pacheco[3], define a la tipología a través de su emplazamiento, la estructura funcional del edificio, y la ubicación de sus crujías. Señala que las casas estaban alineadas al paramento, a estructura de las habitaciones era lineal perimetral al patio, el orden de relevancia del patio era un aspecto preponderante de estas viviendas, y se ordenaban a través de éste en L o en C, en donde se remataba con un área destinada al comedor. En la primera crujía regularmente se ubicaba el salón despacho y la habitación principal en un ángulo perpendicular a la primera crujía se encontraba los

[3] PACHECO León, Martha, Estudio tipológico de la vivienda colonial en Mérida, 1997

dormitorios. Todas las viviendas contaban con un traspatio que era destinado a los servicios, tales como un huerto y caballerizas.

y por otro lado en la descripción de sus elementos se partió de la clasificación que presenta Torres, en donde es marcada la tipología en L y C de estas edificaciones, para realizar el registro de los inmuebles.

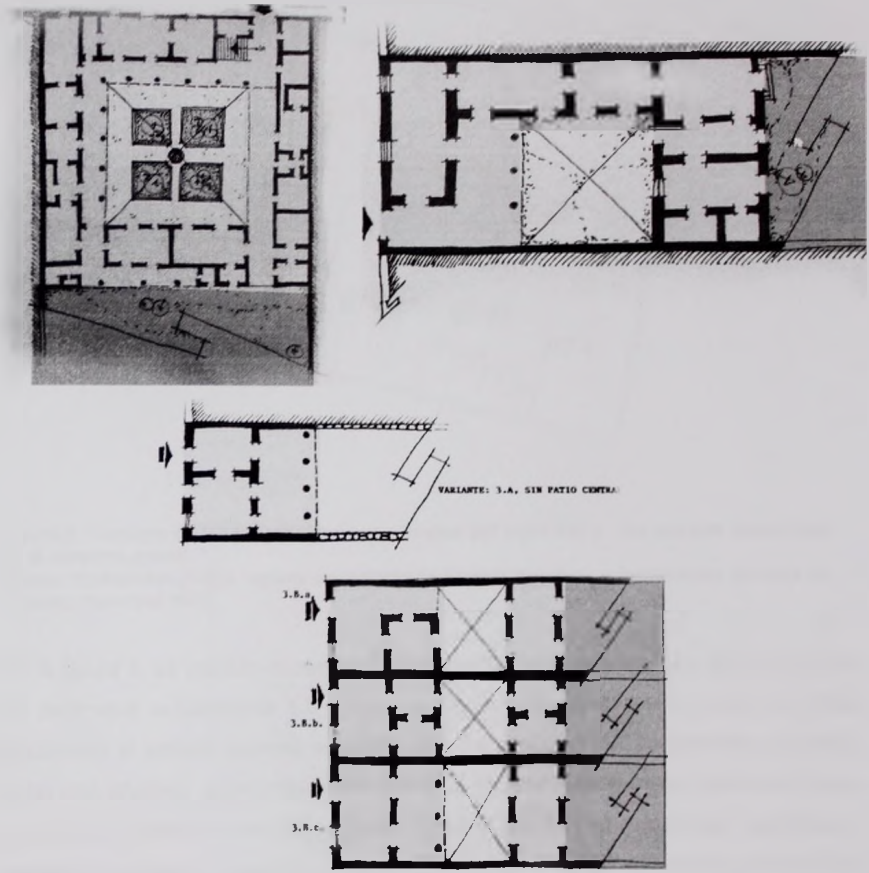


Figura 4. Ejemplo de plantas de vivienda de tipología colonial
Fuente: *Torres, Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida*, p. 64,68

Es por ello que al analizar la zona se encontró que predios como el que pertenece a la manzana 001-087 cuentan con numerosas subdivisiones en referencia al lote del Siglo XIX.

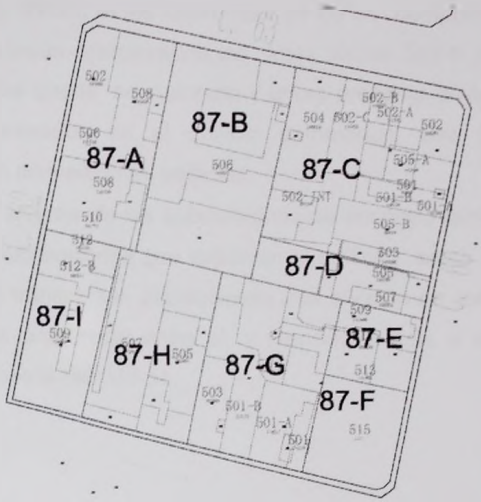


Figura 5. Traslape de los lotes existentes a finales del siglo XIX y los predios existentes en el catastro actual.
Fuente: Elaboración propia, basado en el plano de Salazar Ilarregui , y documentos oficiales de Catastro municipal 2012.

En la figura 5, es posible observar el número de subdivisiones que tiene este lote, es decir que actualmente 12 predios lo conforman, la forma en que los lotes seccionan al edificio permite entender que para ocupar en su totalidad al edifico hubo que añadirle elementos verticales para habitar la segunda planta con la que cuenta este edificio. Esto por sistema constructivo implica realizar un apertura en el techo de rollizo, y cambiar la escala del espacio. Para darle servicio a los usos comerciales que este edificio, los grosores de los muros y la integración de nuevos sistemas constructivos como la tablaroca, muros de block y de durock son lo que le dan forma al espacio que esta en el interior de este edificios patrimonial. El

partido que era una unidad ha sido segmentado en 11 nuevos partidos, en donde cada uno de los lotes tiene una propia identidad revestida de una misma piel, manteniendo sus diferencias en la amplitud y el alto de sus vanos. Los edificios mantienen el simbolismo, pero es difícil tener una lectura de la espacialidad que los edificios coloniales tenían, el eje distribuidor ya no es comprensible, esto es evidente al ver como están conformados los lotes 502-a; 502-b y los 505-a, en donde la crujía principal queda segmentada y ahora presenta diversos recorridos diferentes a los planteados en el edificio patrimonial. Los traspatios han desaparecido y se han convertido en edificios.

En los resultados del análisis de las subdivisiones se encontró que existen en la zona de vivienda 14 subdivisiones que impactan al edificio, estas atraviesan a la geometría de manera transversal, ocasionando una división en las crujías, estas divisiones carecen de proporción entre sí, y responden más a la tenencia del espacio que a la geometría del edificio.

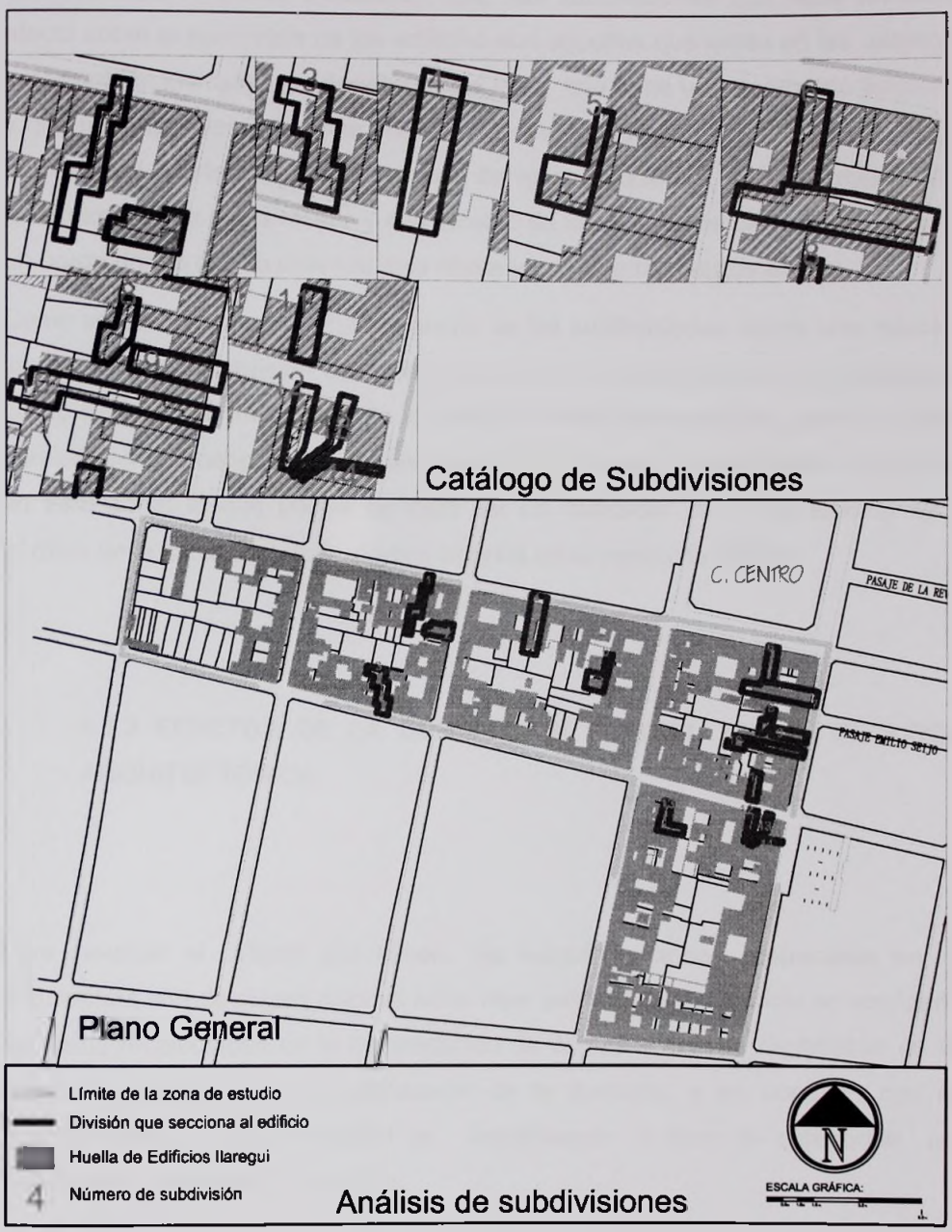


Figura 6. Subdivisiones prediales que afectan la edificación de la zona de vivienda colonial. Fuente: Elaboración del Autor, basado en el plano de Salazar Ilarregui , y documentos oficiales de Catastro municipal 2012.

Los resultado arrojados evidencian que las subdivisiones que tiene un mayor efecto sobre la geometría de los edificios son aquellas que están en las esquinas, esto también indica que pertenecen a los lotes que tiene una geometría poligonal, y que no responden a la traza original colonial, estas se encuentran en un mayor número en la parte noroeste de la zona de vivienda colonial, es decir responden a la cercanía de la plaza mayor y a la tensión de la zona comercial central, anexa a un borde donde existió vivienda mas ahora ya no quedan rasgos de ella.

Como se puede ver en el análisis previo de las subdivisiones existe una marcada tendencia a la subdivisión con geometría ortogonal, es la que va en incremento, por lo tanto la desarticulación de los edificios esta incrementando, esto se puede afirmar como consecuencia del análisis de los índices de subdivisión que ocurre en esta zona, lo que podría también ser un indicador de el incremento de la pérdida de la tipología arquitectónica colonial en el centro de Mérida.

4.1.2 EFECTOS DE LA SUBDIVISION PREDIAL EN LA TIPOLOGIA ARQUITECTÓNICA.

Para evaluar el efecto que tienen las transformaciones espaciales en la arquitectura civil de origen colonial en el valor patrimonial del edificio se analizaron los datos recolectados en la investigación de campo y que se registraron en las fichas de observación de modificación de la tipología, y en conjunto con las modificaciones de la lotificación se identificaron 3 tipos de categorías que sintetizaron lo hallado (Figura 7):

TIPO 1 PARCIALMENTE TRANSFORMADO

Esta categoría se definió por que los inmuebles aún conservan su tipología espacial y presentan pequeñas transformaciones, la integridad de la geometría aun es perceptible, y las subdivisiones prediales que la atraviesan aún son reversibles, presentan algún cierre en los patios centrales y aún mantiene sus patios, o bien se pueden identificar ya que las edificaciones nuevas están adyacentes al edificio patrimonial.

TIPO 2 TRANSFORMADO

Los Inmuebles que pertenecen a esta categoría presenten su articulación central pero algunas de las subdivisiones son irreversibles, el lote original esté poco subdividido, y posee espacios que tienen subdivisiones que por su carácter constructivos son irreversibles pero que no desarticulan la relación espacial entre sus partes, tiene adiciones de estructuras en los patios, y estos se encuentran adosados al edificio antiguo, más se encuentra una clara diferenciación entre los materiales. Mantienen su espacio distribuidor central pero son espacios ya cerrados y no son patios centrales.

TIPO 3 ALTAMENTE TRANSFORMADOS

Son los inmuebles donde es muy difícil reconocer su tipología espacial, y en muchos casos sus paramentos están intactos, pero la estructura interior no corresponde al esquema original, y no se puede reconocer la estructura antigua de la nueva, algunos trazos de grosor de muros nos dan indicios de lo que era el objeto arquitectónico, pero los materiales con los que se subdivide al edificio no son materiales que por su carácter constructivo sean reversibles, ya que se integran al edificio y su retiro causa degradaciones de alto impacto sobre el edificio. Estos también poseen nuevas construcciones que se adosan al edificio original y que se incorporan al edificio arquitectónico.

Una vez establecido esto se procedió a analizar que predios eran los que estaban impactados por la manera en la que eran subdivididos estos y cómo seccionaban al edificio ubicado dentro del lote, lo que se puede observar en la figura 26.

Figura 7. Gráfico de representación del impacto que tuvieron estas transformaciones en los edificios patrimoniales de las manzanas ubicadas en la zona de estudio.
Fuente: elaboración propia en base a los resultados obtenidos en el trabajo de campo.

Se encontró que el 37 % de estos edificios posee graves alteraciones al edificio, si bien en muchas ocasiones estos se encuentran altamente subdivididos, las subdivisiones aun permiten identificar lo que fue el edificio, pero paradójicamente aquellas predios que se encontraban con menores subdivisiones presentaban desarticulaciones mucho más significativas a la geometría principal del edificio, lo que ocasionaba en edificios con un alto valor patrimonial, como el conocido como el Gallito presente actualmente 17 tipos de subdivisiones lo que ocasione que el edificio mantenga sus fachadas pero ahora forma 17 diferentes unidades, que ninguna relación tienen entre si más que sus

paramentos. Otro ejemplo de esta desarticulación, es el que está ubicado en la esquina de la calle 63 con 62, en la manzana 86, y que en el plano de Ilarregui se puede observar un gran edificio con dos plantas articuladas alrededor de un patio central y un traspatio que tenía una proporción de 1:2 en referencia a la escala del edificio, actualmente se conservan los límites del edificio, es decir los paramentos, que han sido conservados, pero ya en el interior del edificio no existen muros divisorios y tiene una división que atraviesa el edificio en sentido trasversal y adosa la estructura de un estacionamiento de dos niveles, no solo transformando el edificio a nivel de planta, sino ocasionando un aumento de volumen del 40 % de la geometría del edificio, modificando de manera significativa la estructura espacial de este edificio, que fue uno de los primeros edificios de la ciudad, y que tuvo alteraciones formales para adecuarlo durante la época porfiriana, lo que ocasiona que al el único rasgo de la colonia que conserva actualmente es la alineación al paramento dejando así de este edificio patrimonial únicamente el cascaron colonial con adornos porfirianos, modificando la sintaxis y estructura espacial interna lo que hace que pierda valores como la integridad, la escala y geometría.

Se encontró que la gran mayoría de los edificios poseen graves alteraciones en la configuración de sus crujías, el 75% de estas ya no poseen los patios centrales y de estos el 35% se han convertido en espacios distribuidores centrales, el porcentaje restante ha sufrido divisiones hasta convertirse en espacios interiores de una nueva configuración espacial y tomando su papel en un nuevo edificio contenido en los límites del edificio patrimonial, así que uno de los espacios característicos de la vivienda habitacional de origen colonial, que aún se conservaba en el siglo XIX se ha perdido, así mismo en esta zona, ya no existe ninguno de los traspatios.

4.2 ANÁLISIS DEL EFECTO DE LA SUBDIVISION PREDIAL EN EL CASO DE ESTUDIO.

El predio del gallito es uno de los más importantes de la ciudad, se encuentra ubicado en lo que es el cuadrante 87- C y como se puede observar en la fig. 29 cuenta con Numerosas subdivisiones. Este importante edifico se encuentra en la esquina de la calle 63 con 60 al sur de la plaza Grande, y formó parte del Mayorazgo de Francisco de Montejo, se cree que en primera instancia perteneció a un hijastro del Adelantado. Esta casa en 1636 estaba en ruinas y fue reedificada, por lo que su origen es del siglo XVII, con dos niveles. Hasta finales del siglo XVIII la casa siguió en poder de lo descendientes de los fundadores de la ciudad. Es hasta finales del siglo XIX en donde la casa sufre modificaciones formales, y adjudicándose una imagen en los paramentos similar a lo que conocemos de ella. Éste edificio fue residencia de la Emperatriz Carlota, también alojó en su interior la estación de la primera linea telegráfica en la península. En su interior ha alojado diversos usos de los que sobresalen e uso comercial y algunas tiendas de cigarros, de donde recogió su nombre " El Gallito". Este edificio ha sido un importante baluarte de la historia de Mérida. Pero también podemos observar que esto no ha sido una protección suficiente para el edificio, que si bien en la fachada que da a la plaza mayor posee un mayor resguardo que la fachada que mira a la calle 60.

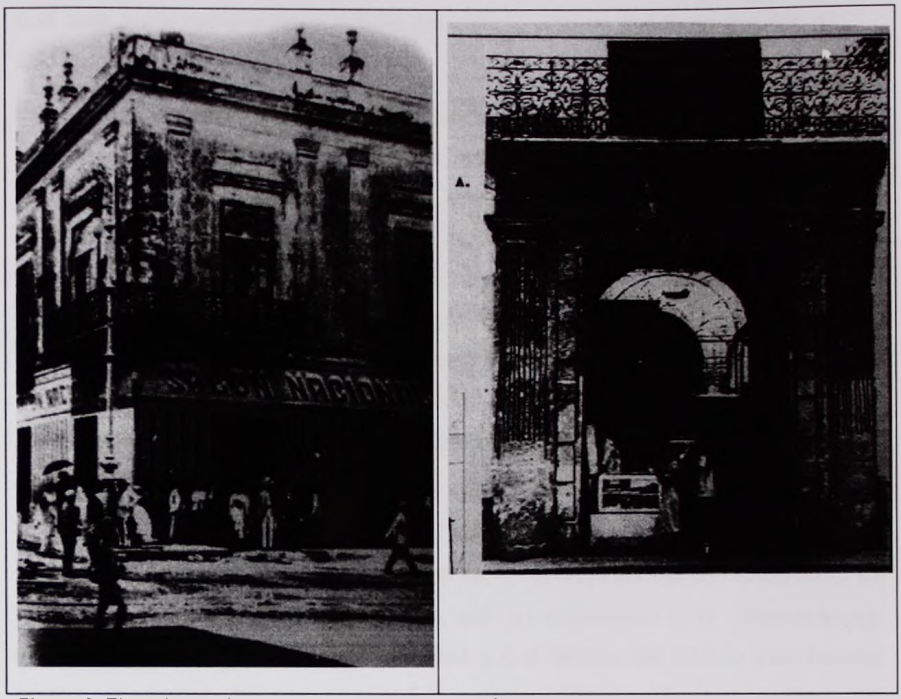


Figura 8. Ejemplo de plantas de vivienda de tipología colonial
Fuente: *Torres, Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida*, p. 64,68

Otro de los problemas que quedo en evidencia al analizar los datos, fue que no todo lo que comprendía al edificio quedaba protegido por la legislación, únicamente secciones de los edificios es lo que queda inmerso dentro de esta protección.

Señala Torres[4], que este predio en año de 1963 este predio ya contaba con cuatro subdivisiones, las cuales erán ortogonales, y en esá época ya el techo central se encontraba cerrado. En el año de 1994, este edificio tenia 5 subdivisiones tanto en su planta alta como en su planta baja, es decir que tenia 5 seciones en el plano horizontal, y 10 secciones en el plano vertical, lo que índica

[4] Torres, *Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida*, p. 211-213

que cada parte representaba el 20% del edificio, con un indice de subdivicion del 25 %.

Es hacia el año de 1976 cuando el gobiemo estatal declara este edificio como patirmonio monumental, y es ahí donde inicia la tensión que se mencionó en la parte legal, ya que sus propietarios se inconforman, y solicitan de manera focial la anulación de dicha declaratoria, la cual es aprobada, y esté valioso edificio queda desprotegido de las herramientas legales que posee el patrimonio, causa de su alto grado de subdivision ante la poca valoración de sus propietarios. Éstos nuevamente solicitan al ayuntamiento una subdivisión para obtener un lote más en el año de 1980, y es en 1982 cuando con el decreto de monumentos quda inscrito y protegido por esta ley, más está protección llega cuando el edificio ya se podía entender como 5 unidades.

El tratamiento que este edificio sufrió va desde cubrir el patio central con distintas proporciones, diversos materiales, los vanos de la fachada no son uniformes, se agregarón muros y vanos en lugares que no responden a la geometría del edificio, lo que pone de manifiesto tambien que el destino del edificio monumental estaba en manos de sus propietarios quienes seccionaron a capricho este inmueble, y por lo tanto lejos de responder a la conservación del patrimonio, respondia a obtener mayor rentabilidad de esta valiosa ubicación comercial, creando condiciones que favorecen a la degradación y eventual destrucción del edificio patrimonial (ver figura 9).

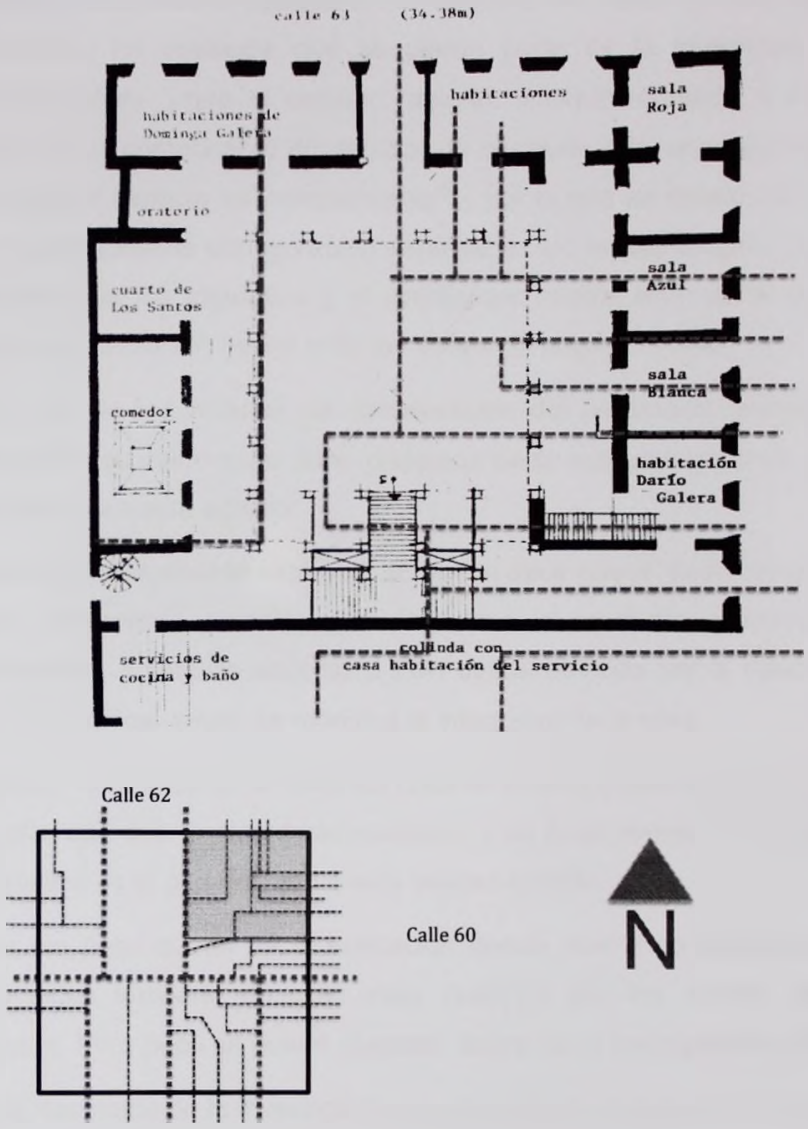


Figura 9. Croquis de las subdivisiones prediales existentes en el lote donde se encuentra emplazado el gallito.
Fuente: Elaboración del autor, en base a esquema de *Torres, Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida*, p. 219

La continua subdivisión, basada en la tenencia de tierra, y no al amparo de la conservacion, ha ocasiona que se pierda parte de la integridad del edificio, Gussinyer señala " que el espacio: abierto, limitado, cubierto o envolvente se convierte en un componente privilegiado de cualquier obra arquitectónica; en estas condiciones el espacio es indispensable"[5], por lo que se puede afirmar que para el valor patrimonial la configuración espacial es un reflejo tangible de la época, y es por ello que los traspatios y el distribuidor central eran parte importante del mensaje arquitectónico de los edificios civiles de origen colonial.

Si bien uno de los criterios de conservación del patrimonio aruquitectónco, es precisamente su valor como obra, podemos decir que gran parte de este carácter se ha perdido en este edificio.

Debido a lo anteriormente expuesto se puede decir que si la forma geométrica del edificio patrimonial, es lo que determina el carácter primario del objeto arquitectónico y éste de acuerdo a Zevi queda definido por la relación entre sus partes, al modificar estas, se modifica la integridad de la obra.

El carcater tipológico de la vivienda colonial estaba determinado por la escala, la proporción que sus crujias determianaban, y de igual manera las dimensiones de sus espacios es lo que definian a este valioso edificio.

Hoy en dia poco queda de la habitación donde durmió la Emperatiz Carlota, el edificio sigue teniendo un gran valor histórico por los suceso que en el se albergaron. Pero poco se puede observar ahora de la tipologia del edificio.

Es decir los datos de la investigación arrojaron que al presentar una disminución del 75% en el área de los lotes, la escala del edificio se ha reducido en un índice, y si a esto le agregamos la adición de espacios, la escala actual esta representada por la proporción 1/75, y esto es adicional a la integración interior de muros, baños y elementos verticales.

[5] Gussinyer, Jordi, *"Notas para el concepto de espacio en la arquitectura precolombina de Mesoamérica"*, p.18

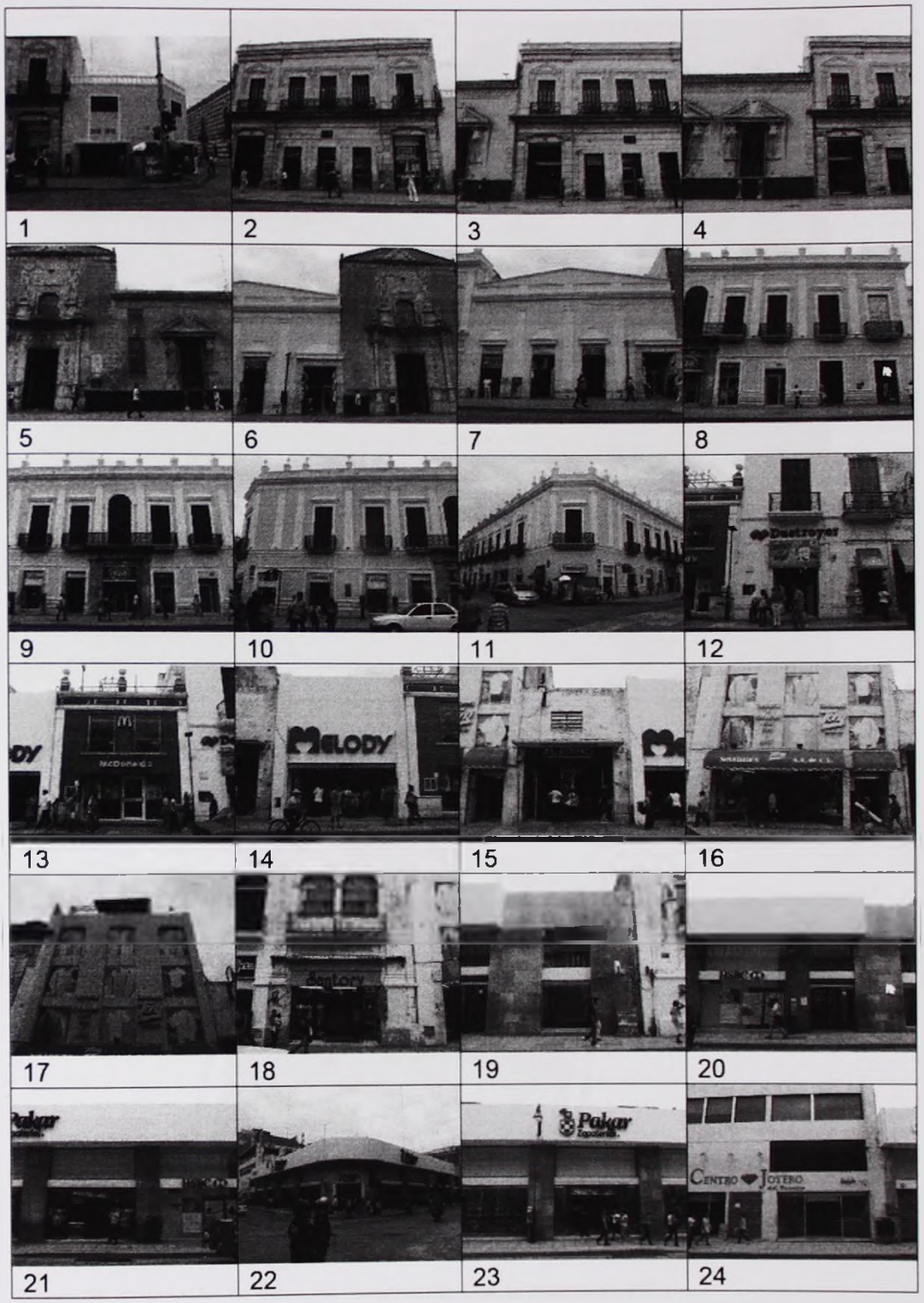

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
MELODY
Palqar
CENTRO JOYERO

Figura 28. Colección de fotos de paramentos de la manzana 87
Fuente: Elaboración del Autor.

La tipología especial de los edificios se ve afectada por la transformación subdivisión predial, en muchos de los casos que observó, la tipología arquitectónica no era tomada en cuenta en la subdivisión que se realizaba a los edificios, esto inclusive de edificios con alta relevancia, y sin respetar alguna lógica compositiva, y tomando en cuenta la fragmentación del edificio patrimonial, las subdivisiones no responden a la arquitectura, sino al porcentaje de área que se requiere dividir.

Esto nos lleva a la pregunta que aqueja esta investigación, ¿De qué manera afecta esta subdivisión a la integridad del edificio?, al segmentarse el predio se crean nuevos limites, generando un Nuevo edificio dentro de otro edificio, es decir si tiene 19 subdivisiones estos edificios no necesariamente tundra ni el mismo uso que tuvo el edificio patrimonial, ni la misma configuración. Debido a que los usuarios de estos nuevos segmentos los adaptan y generan nuevos partidos en el interior, un ejemplo es el edificio del gallito que alberga bodegas, comercios de diversos giros, e incluso una pequeña vecindad, ocasionando que las áreas de servicio como son cocinas y baños tripliquen su número original, emplazándolos en donde los propietarios puedan ubicarlos, y no donde sea correcto, el patio central eje de la tipología de está época pasa a ser una habitación adicional, o bien una sección de la habitación de otra sección del edificio.

Es así que todas las escalas de las habitaciones, todos los vanos y todo aquello que configure al edificio queda inscrito en una novedosa configuración que poco tiene que ver con la tipología de los edificios civiles de origen colonial, está integridad que le brindaría carácter con el colectivo se pierde, y solo se mantienen hasta un cierto grado la integridad de la imagen urbana al conservar los límites, a pesar de que los datos de la investigación de campo presenta evidencia de que los vanos y aberturas del edificio también fueron modificadas en función de estas subdivisiones ocasionando diferencias substanciales entre el edificio actual y el edificio colonial.

Es el edificio del Gallito perfecta evidencia de la pérdida de integridad y de la degradación que un edificio puede sufrir de acuerdo a la convergencia de diferentes fenómenos, que implican transformaciones en el edificio, y a su vez ocasionan pérdidas en su valor patrimonial. Por otro lado los resultados de la revisión documental tambien ponen en evidencia a los propietarios que ejercen una poco adecuada tenencia de los vienes culturales, no estan dispuestos a reconocer al edificio como un bien común, ellos son los que ocasionan la mála praxis en las intervensiones del patrimonio, realizando en ellos trabajos a capricho, y no con la rigurosidad que exige la disciplina de la conservación.

La pérdida de la integridad del edificio, radica en la sintaxis, y la complejidad de los recorridos, los espacios al subdividirse se conviernten en fractales, donde el único lenguaje común es la alineación del paramento, manteniendo su ritmo en cuanto a aperturas, más no en la escala de sus vanos, los cuales están determinados por los usos que tenga la sección del edificio patrimonial, en específico este predio no solamente cuenta con subdivisiones a nivel de planta, las alturas fueron modificadas debido a que se requirió ocultar instalaciones, y han sido cubiertas con plafones que cambian la altura de la habitación.

Es dificil al ingresar a alguna sección entender la magestuosidad que alguna vez tuvo, al ser morada los conquistadores de esta ciudad, sus espacios no manifiestan la relevancia del emplazamiento de esta vivienda durante la colonia, y su patio central y su traspatio se han convertido en habitaciones, perdiendo tambien cualidades ambientales que son caractéristicas de las influencias arquitectónicas y la adaptabilidad al clima de la regíon.

Como resultado de esté análsisi podemos decir que la tipologia de esté edifico no se conserva y que la mayor degradacion ha sido causa de las subdivisiones que sus propietarios realizaron sobre el predio, esto en áras de la mayor rentabilidad, relegando el valor patrimonial a un segundo término, no valorando su emplazamiento, que podría remitir a ese ambiente histórico de la colonia, con las vistas hacia la catedral y la plaza central, es un edificio que perdió no solo su

Capitulo V

Conclusiones

CAPÍTULO V. CONCLUSIÓN

En este trabajo de investigación se presentó un contraste entre la lotificación existente a finales del siglo XIX y la lotificación que existe actualmente en el centro de la ciudad, a fin de comprender el efecto del fenómeno de subdivisión en las viviendas coloniales. De acuerdo a los resultados en las diversas etapas de la investigación, se presentan a continuación una serie de reflexiones, que si bien derivan de estudio, éste aún no se considera concluido, sino que se abre paso a nuevas interpretaciones de los resultados y para réplicas del proceso en favor de dar continuidad al tema.

Se logró ubicar un borde urbano marcado por la densidad edilicia, la cual podría en estudios futuros ser caracterizado para entender esta problemática, en el estudio esto nos proporcionó el primer perímetro de delimitación al marcar éste borde los límites de la zona de alta densidad de edificios patrimoniales.

La definición de patrimonio es muy amplia, se puede entender a este desde diversos puntos de vista: económico, del consumo, cultural y finalmente por su valor de identidad. El patrimonio como ya se mencionó en capítulos anteriores se

considera como apoyo para la memoria social, y uno de sus valores fundamentales a considerar es sin duda, la presencia de sus habitantes.

Al establecer la importancia de colocar en primer plano la capacidad de identificación y apropiación por parte del grupo social, éste pasa a ser concebido como el protagonista de cualquier operación que se emprenda, es por ello que se puede afirmar que el tratamiento del patrimonio tendrá el arraigo de la población, evitando a toda costa su expulsión. Por otra parte cuando afirmamos que la continuidad histórica de la construcción del entorno integrando nuevas estructuras en entornos históricos se tiende a contrarrestar los sentimientos de discontinuidad, de anonimato, todos estos factores desarraigo cultural.

Es por ello que se puede decir que ocasionan una falta de valoración hacia los edificios. Lo que ha ocasionado en los centros históricos cambios coyunturales en su función primaría, cambiando los elementos de valoración de la tierra de esta zona, de origen en la ciudad de Mérida la plusvalía de la tierra en las cuadras fundacionales era determinada por su cercanía a la plaza mayor, lo que indicaba abolengo, poder y clase; actualmente esta valoración radica en el valor comercial del lote, es decir en la rentabilidad que se pueda obtener de estos predios. Olvidando que en ellos no solamente se emplaza la historia de Mérida, sino que se posan en éstos edificios emblemáticos para la ciudad. Este valor no radica solamente en un ámbito de los valores del patrimonio, como el histórico, al estar hablado de patrimonio arquitectónico el valor de estas edificaciones esta intrínseco en su carácter de obra arquitectónica, y en el mensaje que esta transmite.

Por lo que se puede decir de acuerdo a los resultados obtenidos que la inadecuada subdivisión de la tipología arquitectónica ocasiona que el edificio se vaya degradando de forma paulatina, y que es probable que el incremento de subdivisiones en la zona, de acuerdo a los altos índices establecidos en esta investigación ocasionen la destrucción de la tipología de vivienda colonial que aun existe en la ciudad de Mérida, si bien existen diversos programas que los protegen, es en los propietarios y el manejo de los bienes patrimoniales que tienen en usufructo en donde radica el mayor riesgo de pérdida de estos edificios.

El quehacer arquitectónico está siempre regido por el paradigma de la subjetividad, por mucho tiempo se ha afirmado que es una disciplina a la que difícilmente se puede evaluar objetivamente ya que es complicado ponerle calificación a las ideas, este fue uno de los principales retos de esta investigación. Al realizar un acercamiento al objeto de estudio fue muy importante deshacerse de paradigmas previamente impuestos en donde se dirigieron todos los esfuerzos en realizar un ejercicio intelectual con soporte objetivo de información lo que permitió comprobar la hipótesis planteada en este trabajo de investigación.

La responsabilidad de preservar el patrimonio cultural es una responsabilidad que debe de ser compartida por diversos actores sociales entre los cuales se encuentran las instancias de gestión Gubernamental, las instancias legislativas académicas de investigación y docencia, las instancias técnicas de producción y de ejercicio profesional y por último las instancias ciudadanas.

A pesar de ser numerosos los actores esto no determina ni define una disolución de responsabilidades, ya que cada actor puede ser señalado por acción o por omisión.

Una mayor difusión del valor del patrimonio es urgente, esto se afirma al evidenciarse con el tratamiento del caso de estudio la ignorancia de los propietarios de estos edificios. Es también a través de esta problemática que se puede decir que es necesario crear mejores programas que permitan normar la subdivisión predial, y proteger no solo las manzanas de este alto incremento de lotes, sino que también el establecer patrones y criterios de seccionamiento que respondan a la tipología arquitectónica que poseen estos edificios patrimoniales, permitirán realizar adecuadas intervenciones en aras de la conservación.

Al identificar los tipos de subdivisión que ocurren en la zona, es posible afirmar que existe un patrón en el incremento de los lotes, lo que puede llevar a una desaparición paulatina no solamente de las edificaciones, si no también del patrimonio cultural.

Esta investigación pretendió dentro de sus objetivos realzar una revisión de la información legal, para la preservación de estos edificios, al identificar las lagunas legales en referencia al espacio se pretendió por un lado brindarle instrumentos y herramientas para reforzar estas herramientas jurídicas para la conservación de los edificios desde el enfoque arquitectónico. Se encontró que los enfoques con los que las leyes son redactadas es para hacerlas denotativas más no limitativas, lo cual ocasiona que se presenten ambigüedades y omisiones importantes de las particularidades de los elementos que conforman a la arquitectura patrimonial, mas no es en la ley donde se encuentra la problemática para la conservación adecuada de los bienes, sino en las actividades irregulares que llevan a cabo los propietarios en los inmuebles.

Los profesionistas tiene la responsabilidad directa de la instrumentación y resultados prácticos de muchas acciones físicas de presentación patrimonial, y en el ámbito ciudadano al ser el principal beneficiario de la preservación del patrimonio, deberá tener una responsabilidad conjunta con los otros actores de la protección del patrimonio y una interacción para entender el papel de beneficiario.

La preservación del patrimonio no es un capricho de personas que quieren rescatar el pasado, responde a necesidades más profundas y perfectamente determinadas, ya que como se menciona en párrafos atrás, el mayor beneficiario de esta herencia son los ciudadanos. Es importante tomar un papel activo en la conservación de una manera más agresiva no solo con la justificación teórica, sino con la practica realizando intervenciones que tomen en cuenta todos los aspectos del rescate patrimonial, iniciando desde las bases del emplazamiento, establecer la definición legal de lote patrimonial, establecer una ampliación a la protección del

decreto para nombrar monumento en conjunto con su lote, apelando a mantener aquellas propiedades adicionales que la tipología colonial otorgaba, como son confort térmico, por mencionar alguna.

Se encontró que la gran mayoría de los edificios poseen graves alteraciones en la configuración de sus crujías, el 75% de estas ya no poseen los patios centrales y de estos el 35% se han convertido en espacios distribuidores centrales, el porcentaje restante ha sufrido divisiones hasta convertirse en espacios interiores de una nueva configuración espacial y tomando su papel en un nuevo edificio contenido en los límites del edificio patrimonial, así que uno de los espacios característicos de la vivienda habitacional de origen colonial, que aún se conservaba en el siglo XIX se ha perdido, así mismo en esta zona, ya no existe ninguno de los traspatios.

La ciudad colonial configuro su carácter e identidad a partir principalmente de lo externo aun que en dicho proceso tuvo influencias y referencias autóctonas que acabaron generando una simbiosis particular que la hizo ser diferente a los tipos de ciudad conocidos hasta entonces, esta simbiosis de identidades ha ido en crecimiento otorgándole una diversidad, actualmente en estas manzanas históricas convive el pasado con el presente.
Es decir el centro histórico es un lugar de transiciones y cambios, contenedor de historia de diferentes épocas, los cascos históricos han transitado por diversas etapas en la evolución urbana y en su valoración social. El trazado y en el borde de la manzana en donde se da la parcelación y el proceso de subdivisión del suelo, lo que implica transformaciones en la configuración de la ciudad, y en el caso de los Centros históricos, presenta transformaciones que impactan sobre los edificios existentes ocasionando modificaciones importantes a su geometría original.

Se encontó que los edificios que presentan pocas subdivisiones prediales tambien presentan pérdidas fuertes en su integridad, ya que las subdivisiones ocasionan

daños significativos sobre la tipología arquitectónica de ellos. Se encontró que cuando las divisiones del lote responden al manejo de paramentos, y no a la tipología arquitectónica, la pérdida de la integridad del edificio es mayor y su reversibilidad es muy poco probable.

El 25 % de los predios que en apariencia conservaban el área del lote, y que presentaban al menos de uno a cinco subdivisiones actualmente poseen el uso de estacionamientos .

La subdivisión predial creció en una proporción de 3:1, ocasionando que la perdida de la zona fuera a razón de un 33%. Los años en que el fenómeno de subdivisión predial se presentó con mayor intensidad fueron los años de 1991, 1992, 2001, 2004, 2005, 2008 y 2012.

Las condiciones que se encontraron en esta investigación es que los picos de registro de la subdivisión de lotes fueron:

- Esto coincidía con los años electorales
- Existen lotes que poseen edificios de gran relevancia histórica que presentan grado máximo de subdivisión.
- El 85 % de las subdivisiones prediales se realizan sobre las primeras crujía del edificio, y de el 26.7 % se presenta en sentido paralelo a la disposición de los edificios.
- El 15 % de los lotes de la muestra no poseen ya algún edificio, son zonas de estacionamiento, donde se encuentran en algunos casos algunas techumbres de lamina.
- El 65% de las subdivisiones atraviesan el patio central de lo que era el edificio existente en el siglo XIX.

- Los traspatios característicos de la vivienda colonial se encuentran ocupados por nuevas construcciones.

- La proporción del lote y el edificio se ha visto disminuida en al menos un 50%, lo que nos permite afirmar que esto se ha intensificado.

- En promedio los lotes que actualmente existen solo representan un 15.8 % conserva al menos el 75% del área de lo que fue el lote original.

El estudio también permitió identificar 3 tipos de categorías que sintetizaron lo hallado: Parcialmente trasformado, transformado y altamente transformado. Fue posible constatar que en muchas ocasiones la integridad de la geometría de las edificaciones a pesar de las modificaciones y graduales subdivisiones aun es perceptible.
La gran mayoría de los edificios de la zona de estudio presentan algún cierre en los patios centrales, las edificaciones han tenido un incremento en su coeficiente de ocupación del suelo, por lo que actualmente existen muy pocos traspatios de la época colonial.

Los datos de campo permitieron identificar edificaciones nuevas adyacentes al edificio patrimonial, eliminando por completo aquellos traspatios característicos de la tipología arquitectónica colonial.

El 47 % de los edificios que se encuentran dentro de la Zonas de estudio tienen transformaciones Irreversibles.
El 53 % de los edificios mantienen su espacialidad pero se encuentran Parcialmente Transformados
Las principales modificaciones que se observaron fueron:

- Subdivisión de espacios.

- Adosamiento de nuevas estructuras edilicias.
- Supresión de elementos arquitectónicos
- Modificaciones en la escala de sus espacios.
- Cierre de patios centrales.
- Ocupación de traspatios por nuevas estructuras edilicias

A través del análisis General de los Datos obtenidos en el trabajo de Campo se observo que existe en el Centro Histórico de Mérida una tendencia a la subdivisión predial, es decir incremento de lotes y propietarios, el suelo ha llegado a su máxima ocupación lo que está ocasionando una paulatina degradación de la zona, y en consecuencia pone en riesgo de destrucción a los Edificios Patrimoniales, ya que pocos son los que mantienen la integridad del edificio.

Las transformaciones del lote no solamente afectan directamente la tipología arquitectónica, si no que en esta zona se manifiesta una relación paralela, ya que debido a la ocupación de los lotes ya no pueden seguirse expandiendo, por lo que a iniciado en ellos un proceso diferente, el de construir en lo construido, ocasionando reducción de áreas, pero incremento de espacios configurados.

Esto también ocasiona que los edificios presenten pérdidas en su volumetría de hasta un 65%.

Cuando los centros históricos poseen un alto valor de centralidad corren el riesgo de degradarse debido a la presión inmobiliaria que condiciona negativamente las áreas históricas, debido a que es muy complicado lograr que los usufructuarios establezcan una valoración significativa del patrimonio sobre la ecuación del valor potencial del suelo y la rentabilidad, poniendo al valor económico como la valoración más relevante para sus intereses.

Se ha dado una alta valoración a la rentabilidad del suelo, y el valor patrimonial se ha conservado tal como dice Gideon en los límites del edificio, la mercadotecnia patrimonial ha jugado importante para el rescate de estos límites, pero ante el usufructo mal entendido de los propietarios de estos predios e inmuebles, mucho

daño se ha causado, ocasionando que los edificios habitacionales de origen colonial se encuentren difusos en la traza urbana.

A pesar de que muchas de las edificaciones se han perdido, aún queda mucho por rescatar, si bien algunos de los edificios principales de la zona presentan una alta subdivisión patrimonial, que ocasiona efectos adversos en la integridad del edificio, también es la manera en la que se subdividen estos predios lo que está atentando contra nuestro patrimonio, la mercadotecnia patrimonial también ha aportado un papel para el rescate de estos límites, lo que ha provocado mucho daño, ocasionando que los edificios habitacionales de origen colonial se encuentren difusos en la traza urbana, encontrando apenas dos unidades que aun presentan esos rasgos de lo fueron, si tal vez formalmente representan lo que fue otra gran época como lo es la época porfiriana, claramente permiten observar su articulación espacial perimetral y la armonía de sus crujías nos permite aun leer esos espacios, en donde transcurrió la vida hispánica de la ciudad.

La tendencia actual de dar una valoración más alta al suelo que al patrimonio cobra su factura y resulta en la destrucción de un bien que jamás será recuperable, es urgente que se realice una gestión adecuada de salvaguarda del patrimonio yucateco ya que si se permite que este detrimento de los edificios siga avanzando, poco se podrá realizar para detener el devenir que está sufriendo este centro histórico, y nuestros edificios emblemáticos, así como la ciudad histórica únicamente serán recuerdos capturados en imágenes y planos de Archivo, quedando solo una memoria difusa de lo que fue la ciudad colonial.

Una de las principales aportaciones de esta investigación es que brinda datos e información suficiente para entender como se configura la realidad actual de la zona de estudio en el ámbito de la subdivisión predial de manzanas históricas, así mismo describe la manera en como la subdivisión ha degradado al edificio

patrimonial, lo cual queda de manifiesto en el estudio de caso en donde poco queda ya de la tipología, la cual incide de manera negativa sobre este.

Los efectos de la subdivisión predial como fenómeno han sido poco estudiado, esto da paso a una de las aportaciones mas importantes de este trabajo, la cual es la identificación de la tipología de lotes, lo que abre paso a futuros estudios de la zona de monumentos para caracterizarlos, lo que permitiría establecer pronósticos de áreas de riesgo para los edificios, brindado una herramienta valiosa para conservación del patrimonio.

Bibliografía

BIBLIOGRAFÍA

ACOSTA Collazo, Alejandro. "Réquiem *por un Centro Histórico: El patrimonio en ciernes en Aguascalientes*". Investigación y Ciencia 50, 2010, p.p. 16-23.

Archivos Históricos del Ayuntamiento de Mérida y Catastro Municipal.

ARANA López, Gladys. *"La vivienda de la burguesía en Mérida al cambio de siglo (1886-1916). La vida cotidiana en el ámbito privado*". [Tesis doctoral]. Universidad Michoacana de San Nicolás de Hidalgo, 2011.

Atlas de Infraestructura y patrimonio cultural de México. Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. México, 2010

BALLART, Joseph y TRESSERAS, Jordi. "*Gestión del patrimonio cultural: valor y uso*". Ed. Ariel, Barcelona 2001.

BALLART, Josep. "El patrimonio histórico y arqueológico" Ed. Ariel, Barcelona, 2002

CHANFÓN, Olmos, Carlos, *Restauración. Problemas Teóricos*. Material didáctico para el curso de Maestría en Restauración de Monumentos, Churubusco,

Instituto Nacional de Antropología e Historia, Escuela Nacional de Conservación, Restauración y Museografía "Manuel del Castillo Negrete", 1979, 205 p.

CHANFÓN, Carlos, Fundamentos teóricos de la restauración, México, UNAM Facultad de Arquitectura, 3a. ed., 1996.

CHING Frank. Arquitectura: Forma, Espacio y Orden. Editorial Gustavo Gili, Barcelona, 2004, 398 p.

CHOAY, Françoise. *Alegoría del patrimonio.* Ed Gustavo Gili, Barcelona 2007. p. 47-161

COPPOLA, Paola, "*Análisis y diseño de los espacios que habitamos*". Ed. Árbol, México, 1997, p.300.

COTTOM, "*Patrimonio cultural nacional: El marco jurídico y conceptual*", en Derecho y Cultura. Derecho y Patrimonio Cultural, núm. 4, otoño de 2001.

DE ANDA, Enrique. "*Coloquio del seminario de Estudio del patrimonio Artístico. Conservación, Restauración, y Defensa: especulación y patrimonio*", UNAM, Instituto de investigaciones Estéticas, México, 1997.

DE GRACIA, F, *Construir en lo construido, La arquitectura como modificación,* Editorial Nerea, Madrid España, 1996.

DÍAZ Ferreyra, Ricardo; Cartas de Mérida y Santiago de Querétaro para la actualización del Marco Jurídico de los Centros Históricos (Comentadas), Universidad Autónoma del Estado de México, 2008.

DÍAZ-BERRIO, Fernández Salvador "*Protección y Rehabilitación.* El patrimonio cultural Urbano". p.146

DÍAZ-BERRIO, Fernández *Salvador Protección y rehabilitación.* El patrimonio cultural urbano., UAM,Unidad Xochimilco, México, 2007.

ECO, Umberto, *La estructura Ausente: introducción a la semiótica.,* Ed. Lumen, Barcelona, 1986, 446 p.

EL DESAO de Jean Piaget, se encuentra en la obra "*La arquitectura, fenómeno de transición: las tres edades del espacio en la arquitectura*".

Escobedo et Al, *Semiótica y la arquitectura, lo que al usuario significa*, Quivera, vol. 13, Num 1 enero-junio, Universidad autónoma del Estado de México, México, 2011.

Feilden, B, Joilehto J., *Manual para el manejo de los sitios culturales del patrimonio mundial*, Bogotá: Editorial Presencia Ltda. 1996.

FONT, Jaime., *Usos y abusos de los espacios históricos*, en bitácora 17.p.10

GAUSA, Manuel et al, Diccionario *Metápolis arquitectura avanzada*, Ed. Actar, Barcelona 2001. p.203

GONZÁLEZ, Antoni. *"Patrimonio Arquitectónico: lo que el viento no se llevó",* En Cuaderno No IV de la Junta de Andalucía. España: Consejería de Cultura, Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, Ed. Comares, Andalucía, 1996.

GONZÁLEZ, Antoni, "*La restauración objetiva, Método SCCM de restauración monumental: memoria SPAL* 1993-1998. Diputación de Barcelona, Área de Cooperación. Servicio de patrimonio arquitectónico local, 1999, p.16

GREMENTIERI, Fabio. *"Patrimonio en Peligro" Emergencia Patrimonial en Argentina, en ambiente ecológico,"* Ed. 79. Recuperado 09/03/11 en, http://www.ambiente cologico.com/ediciones/2001/079_06.2001/079_Opinion_FabioGrementieri. php3

GUTIÉRREZ, Ramón. Arq. Latinoamericana. *Textos para la reflexión y la polémica*, Ed. Epígrafe, Lima, 1997. 198 p.

I.N.A.H. México programa Nacional de Conservación del Patrimonio Arqueológico e Histórico, Mexico, 1984,25p.

Instituto Andaluz de patrimonio histórico, qué es patrimonio Inmueble. Párrafo 1

IV Congreso internacional de la Arquitectura Moderna (CIAM) Carta de Atenas, 1933

JACKSON Valpy, Francis Edward. Etymological Dictionary of The Latin Language, Edición en Ingles Ed. A. J. Valpy, Red Lion Court. 1828, Londres. p. 439

JENKS, citado por Paláu en "*Introducción a la semiótica de la arquitectura*"

JULIEN-LAFERRIÈRE, La protección de los Monumentos históricos estudio comparado de Derecho francés y mexicano

KONZEVIK, *"La reutilización del patrimonio edificado, Caso ex convento de Jesús María"*, [Tesis Maestría], UAM, México, 2002.

La constitución Política de los Estados Unidos Mexicanos (reforma de 1997)

Ley Aduanera (modificada 02-02-06 vigente desde 1995).

Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos, publicados en el Diario oficial de la federación el 6 de mayo de 1972.

Ley General de Bienes Nacionales ,1994.

Ley Orgánica del Instituto Nacional de Antropología e Historia –INAH, 1985.

LIMA, Gabriela, "*Patrimonio Cultural Regional: Estudio Comparativo sobre la legislación protectora en las 32 entidades federativas Mexicanas"*, 2011.

LLUL, Josué, Evolución del concepto y de la significación social del patrimonio cultural, en Arte, Individuo y sociedad, Vol. 17, 2005 pp. 175-204

LÓPEZ, QUINTANA y GUERRERO, "Entorno *al concepto de Reutilización Arquitectónica"*, en Bitácora 17, Edición de Septiembre, UNAM, México 2007.

LOPEZ, QUINTANA Y GUERRERO (2011), "*Entorno al concepto de Reutilización Arquitectónica"*,

LOURÉS, María 2001,"Del *concepto de monumento histórico al de patrimonio cultural"* en Ciencias sociales, Vol. IV, número 94, Universidad de Costa Rica, Costa Rica, 2001.pp 141- 150

NORBERG-SCHULZ, Christian."*Existencia, espacio y Arquitectura*", Ed. H. Blume, Barcelona, 1975.

ONU, Recomendación relativa a la salvaguardia de los conjuntos históricos y su función en la vida contemporánea, 1976

PALÁU, María, *Introducción a la semiótica de la arquitectura*, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Facultad del Hábitat, 2002, 172 p.

PEAPPCA, 2003.

PERAZA Guzmán, Marco Tulio., *"Centro histórico de Mérida: deterioro y planeación conservadora"* en Cuadernos de Arquitectura de Yucatán, 5, Mérida, Yucatán., Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, Otoño de 1992, pp.15-21

PACHECO, León Martha, *"Tipología de la vivienda Colonial Mérida Siglo XVI y XVII"*, en cuadernos de Arquitectura de Yucatán, 11-12, Mérida, México, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, 1990, pp. 248-263

PACHECO, León Martha, *"Estudio tipológico de la vivienda colonial en Mérida"*, Tesis para obtener el grado de Maestro, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, Mérida, México, 1997, 277 p.

PIGNATARI, Décio, *"Semiótica del arte y de la arquitectura"*, Ed. Gustavo Gili, México, 1983, 152 p.

Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticos e Históricos (1993)

Reglamento del Consejo de Arqueología- INAH , 1994.

REYES, Roberto, *"Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida de Yucatán al inicio del siglo XXI"*. [Tesis Doctoral], Universidad Autónoma de México, Facultad de Arquitectura, México, DF, 2012, 473 p.

RODRÍGUEZ Negrete, Laura. *"Geografía urbana del reciclaje patrimonial y la metáfora del desecho al rehecho"*. En Urbano No. 22 Octubre, 2010 pp. 22-31

S.A.H.O.P. México, Glosario de términos sobre asentamientos humanos, 1979.

S.A.H.O.P. México, Centros Históricos, Vocabulario, 1980.

SANTA MARÍA, Rodolfo, *"La protección del patrimonio urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo."* en Síntesis, año 8, No. 25 otoño, 1997, pp. 2-8

STROETER, Joao, *"Teorías sobre la arquitectura"*, Ed. Trillas, México, 1944.

TERÁN, *"Consideraciones que deben tenerse en cuenta para la restauración Arquitectónica"*

TORRES Pérez, María Elena, *"Reutilización y transformaciones en la arquitectura de Mérida, Yucatán. Transformaciones derivadas del campo de uso habitacional a comercial"*, [Tesis de Maestría] en Arquitectura, Universidad Autónoma de Yucatán, Mérida Yucatán, 1994, 251 p.

VILLAGRÁN, José, *Integración del valor arquitectónico*, Universidad Autónoma Metropolitana Azcapotzalco, División de ciencias y Artes para el Diseño. México, 1992, 96 p.

ZEVI, Bruno., *Saber Ver la arquitectura: ensayo sobre la interpretación espacial de la arquitectura*, Ed. Poseidón, Barcelona España, 1979.

ZUMTOR, Peter., "*Atmosferas: Entornos Arquitectónicos - las cosas a mi alrededor*", Ed. Gustavo Gil, Barcelona, 2006.

BIBLIOGRAFIA Y REFERENCIAS VIA INTERNET

Boletín del Ayuntamiento de Mérida, en Diario de Yucatán edición digital, 13 de febrero del 2012, 4:36 horas
http://www.paginanoticias.mx/n/Mexico/poba6psd/Intenso-programa-de-rescate-de-fachadas-el-Centro.html

Carta Europea del patrimonio Arquitectónico, párrafo núm. 9.

Carta de Nairobi, 1978

S/A, (2007), Pedirán que se declare la emergencia patrimonial de La ciudad de Buenos Aires por el término de un año, En Parque Chasweb recuperado el 09/03/11, en http://www.parquechasweb.com.ar/parquechas/notas/Nota_emergenciapatrimonial060807.htm

Gobierno del estado "*El Patrimonio Cultural Arquitectónico del Estado de Yucatán*", p. 12, Recuperado el 06/11/11 en http://www.Seduma.Yucatán.gob.mx/patrimonio-cultural/documentos/publicacion.pdf

Instituto Andaluz de Patrimonio Histórico, Patrimonio Inmueble, Recuperado el 12/01/12 en http://www.iaph.es/web/canales/patrimonio-cultural/patrimonio-inmueble/

Reglamento de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, de 20 de Septiembre de 1975, México.

http://www.iaph.es/export/sites/default/galerias/patrimonio-cultural/documentos/gestion-informacion/que_es_patrimonio_inmueble.pdf

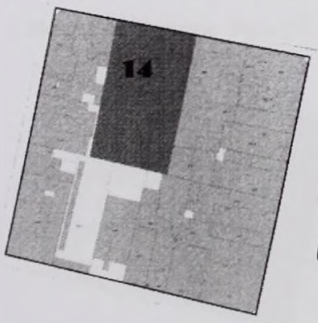
Anexos

Anexos

1. Fichas de Registro de Manzanas
2. Fichas de Registro de Inmuebles
3. Tabla de análisis de Datos
4. Tabla de concentrado de datos prediales obtenidos de Catastro 2012

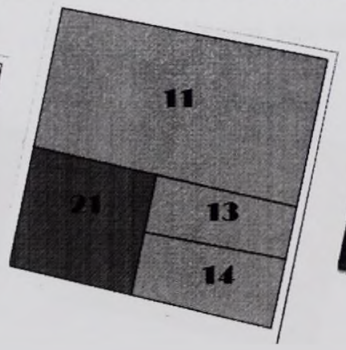
No. de Ficha:01 No. De hoja de ficha : 1
Fecha: 25/01/13 Zona: 1
Manzana 87

1. División de Manzana Siglo XVI.



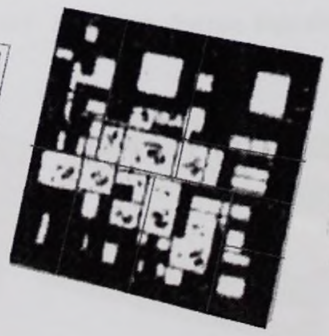
Predios = 1

2. División de Manzana Siglo XVII



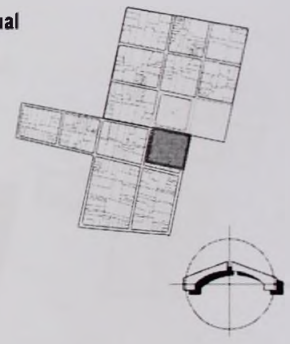
Predios = 4

3. Manzana División Siglo XVIII



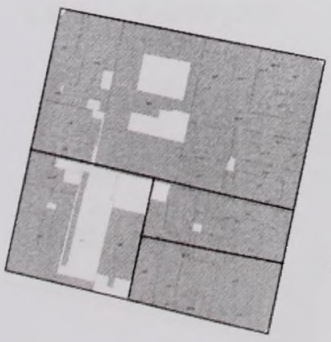
Predios = 9

4. Manzana División Catastro Actual

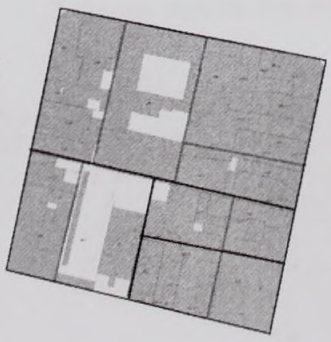


Predios = 28

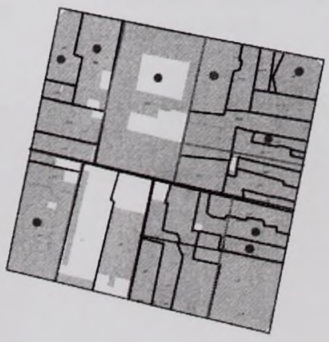
5. Manzana Siglo XVI y XVII

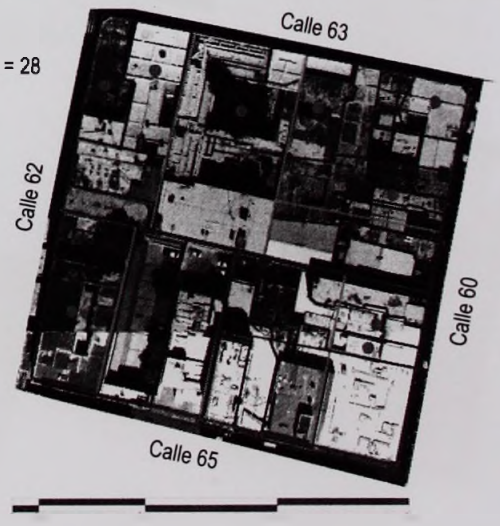


6. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII



7. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII y Catastro Actual

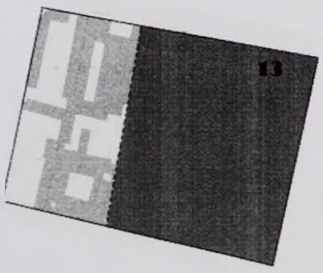




El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

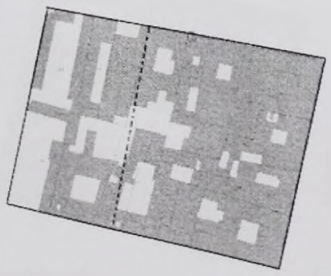
No. de Ficha:01 No. De hoja de ficha : 1
Fecha: 25/01/13 Zona: 1
Manzana 86

1. División de Manzana Siglo XVI.



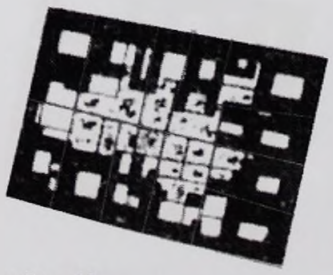
Predios = 1

2. División de Manzana Siglo XVII



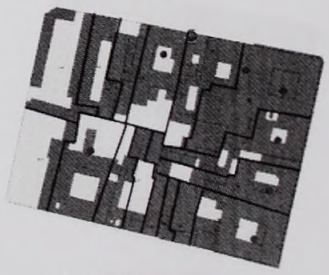
Predios = 0

3. Manzana División Siglo XVIII

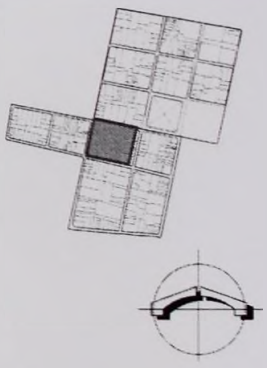


Predios = 12

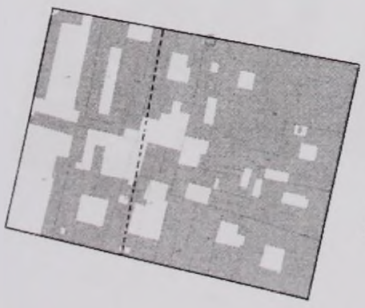
4. Manzana División Catastro Actual



Predios = 16

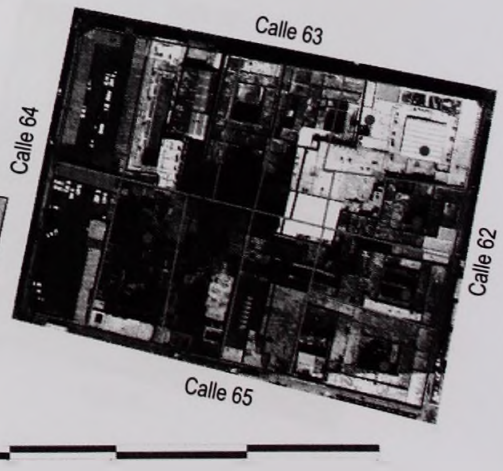


5. Manzana Siglo XVI y XVII



6. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII

7. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII y Catastro Actual



El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

No. de Ficha:01 No. De hoja de ficha : 1
Fecha: 25/01/13 Zona: 1
Manzana 85

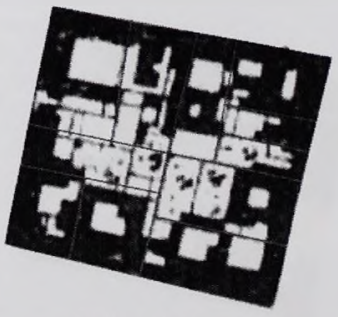
1. División de Manzana Siglo XVI.

Predios = 0

2. División de Manzana Siglo XVII

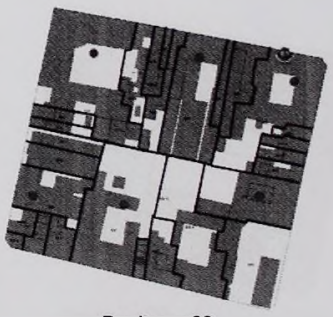
Predios = 0

3. Manzana División Siglo XVIII

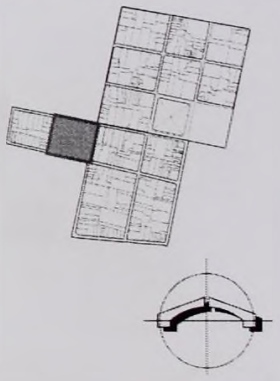


Predios = 11

4. Manzana División Catastro Actual



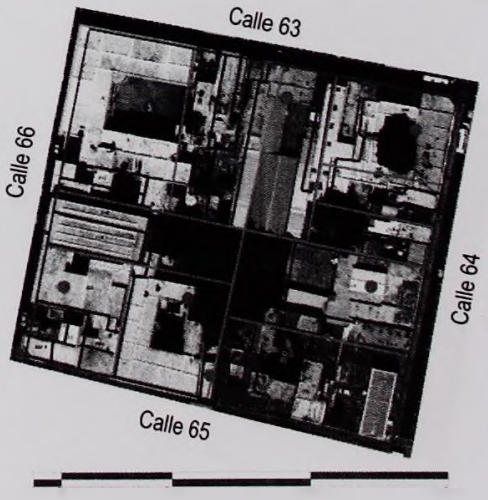
Predios = 28



5. Manzana Siglo XVI y XVII

6. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII

7. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII y Catastro Actual



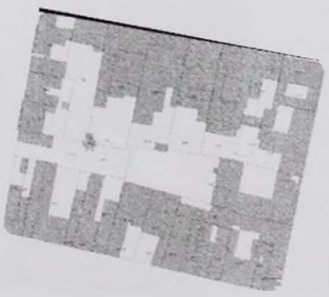
El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

No. de Ficha:01 No. De hoja de ficha : 1
Fecha: 25/01/13 Zona: 1
Manzana 84

1. División de Manzana Siglo XVI.

Predios = 0

2. División de Manzana Siglo XVII



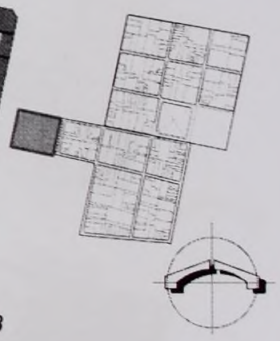
Predios = 0

3. Manzana División Siglo XVIII

Predios = 6

4. Manzana División Catastro Actual

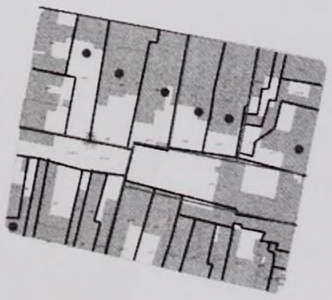
Predios = 30



5. Manzana Siglo XVI y XVII

6. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII

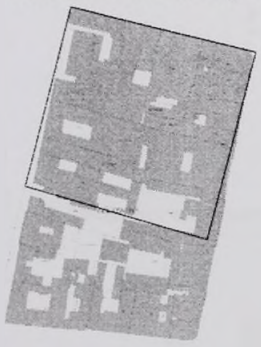
7. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII y Catastro Actual



El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán.

No. de Ficha:01 No. De hoja de ficha : 1
Fecha: 25/01/13 Zona: 1
Manzana 100

1. División de Manzana Siglo XVI.

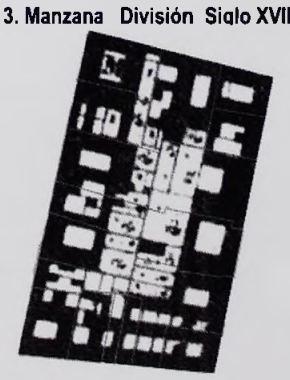


Predios = 0

2. División de Manzana Siglo XVII

Predios = 0

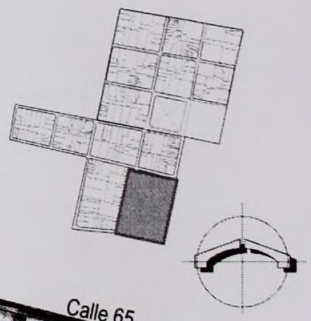
3. Manzana División Siglo XVIII



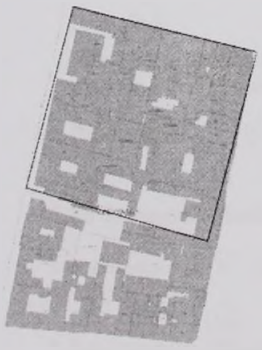
Predios = 18

4. Manzana División Catastro Actual

Predios = 37

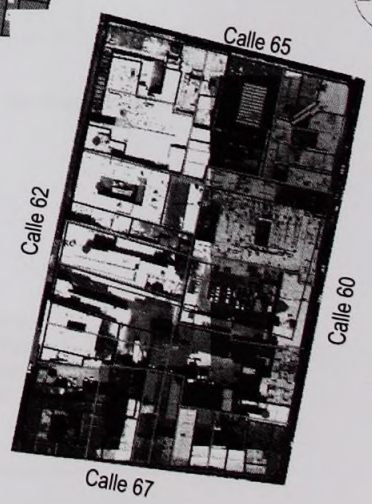


5. Manzana Siglo XVI y XVII



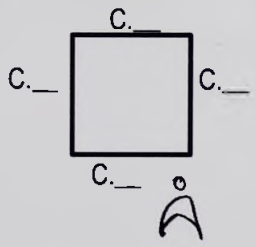
6. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII

7. Manzana Siglo XVI , XVII, XVIII y Catastro Actual

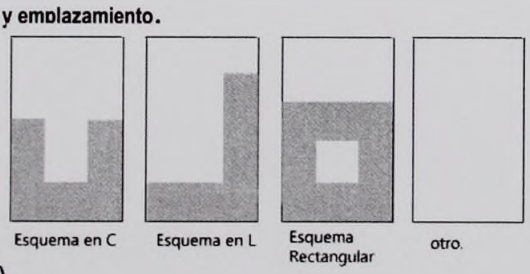


No. de Ficha:_____ No. De hoja de ficha :_____ Zona :_____
Fecha: _____ No. de predio: _____
Niveles : _____ Uso:_____

1.Localización del predio sobre la Manzana:



2. Tipología y emplazamiento.



Nota: en caso de no estar alineado al paramento, Indicar con una línea al frente del predio.

3. Patio central . Si (cubierto) (dividido) No

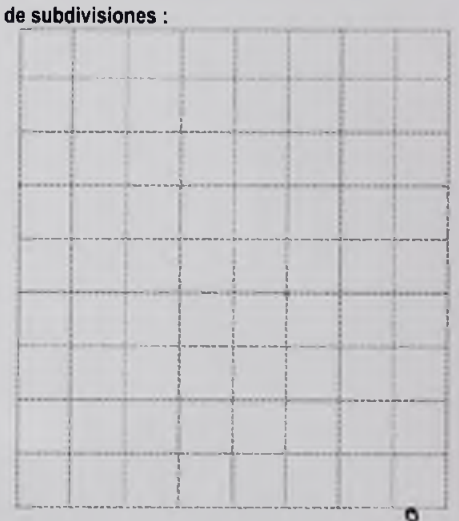
4. No de espacios distribuidores Centrales. 1 2

5. Tiene escaleras Si No Marcar en el croquis su Ubicación

5. Subdivisiones del predio : Si No

6. Numero de subdivisiones: ___

7. Esquema de subdivisiones :



8. Indicar el material de subdivisión, con la numeración indicada en el esquema.

Madera _____
Tablaroca _____
Block _____
Concreto_____
Otro(especificar) _____

9. Tiene Mezanine . Si Material : Madera No
Concreto
Estructura Metálica
Otro: _____

11.Comentarios/ Observaciones

_____
_____
_____
_____

No. de Ficha:_____ No. De hoja de ficha :_____
Fecha: _____ No. de predio: _____
Niveles : _____ Uso:_____

12. Fotos del predio.

13. Chepina

14. Foto de Azotea.

15.Metraje del predio: _____
16. Metraje de construcción :_____
17. Nombre de propietario registrado en catastro:_____
_____

Instrucciones para llenar la ficha:

1. Escribir el No. De Ficha, que corresponda al registro.
2. Escribir la fecha de registro del inmueble.
3. Escribir el No. De predio.
4. Escribir el No. De niveles
5. Escribir el Uso del inmueble.
6. En la pregunta uno marcar una aproximación de la ubicación de la parcela, y en donde esta marcado con una letra C. y un campo, ingresar el número de calle que corresponda .
7. En la pregunta 2 marcar con una cruz, sobre el recuadro que corresponda a l esquema espacial del edificio, en caso de no estar entre estos tres marcar la casilla de otro y dibujar el esquema.
8. En el caso 3 indicar el No. De espacios distribuidores considerando lo siguiente: para el esquema C. Se considera 1, para el esquema L se considera uno, el esquema rectangular podrá ser 1 o 2 según corresponda.
9. Marcar la opción que corresponda con el espacio central.
6. Indicar si existen subdivisiones en la estructura espacial (crujias).
7. Escribir el No. De sudivisiones.
8. Elaborar un croquis y marcar las divisiones, numerarlas.
9. Siguiendo la numeración establecida en el croquis, colocar junta al No. El material de la subdivisión.
10. Indicar si se agrego un mezzanine (entrepiso)
11. En caso de que la pregunta 9 sea afirmativa, seleccionar el material de este elemento, y en caso de no estar en la lista seleccionar otros y especificar material.
12. En caso de requerirlo agregar comentarios adicionales relevantes a la estructura interior del edificio.
13. Ingresar las fotos del predio.
14. agregar un croquis de la ficha catastral,
15. Escribir el metraje del predio.
16. Escribir el metraje de construcción
17. Escribir el nombre del dueño del predio

CONSIDERACIONES:

Es importante dibujar los croquis desde el punto de vista del observador indicado en la ficha con este símbolo:

Los croquis solo deben de tener la proporción y en esta ficha no poseen medidas exactas.

MANZANA 84										
Datos del Plano de Ilaregui			Datos de Catastro			Variaciones del predio				
Nom. Ilaregui	B. m2 (P.I)	Proporción del predio del siglo XIX en referencia al total de la Manzana	Nomenclatura Catastral 2013	A. M2 (catastro 2013)	Año de Registro	Dimensión del Predio B - A m2	Nom. Propuesto	Proporción del predio en referencia al total de la manzana	Proporción del predio en referencia al P. del siglo XIX	No. De subdivisiones
84 - A	3,504.21	25%	544	420 43	2004	3,083 78	84-A1	3%	12%	5
			508	262.67	2008	3,241.54	84-A2	2%	7%	
			510	253.67	1971	3,250.54	84-A3	2%	7%	
			542	685.11	1974	2,819 09	84-A4	5%	20%	
			540-a	981 65	1956	2,522 55	84-A5	7%	28%	
			540	900.67	1965	2,603 54	84-A6	6%	26%	
84 - B	1,510.47	11%	538	776.81	1977	733.66	84-B1	6%	51%	1
			536	733.66	2008	776.81	84-B2	5%	49%	
85 - C	1.565 48	11%	% 536	14.21	2008	1,551.27	85-C1	0%	1%	4
			534-a	247.20	1971	1,318.29	85-C2	2%	16%	
			515	401.16	1992	1.164.33	85-C3	3%	26%	
			515-a	406 26	2011	1,159.22	85-C4	3%	26%	
			517	496.66	2008	1,068.83	85-C5	4%	32%	
84 - D	3,119.98	22%	519	1,537.07	1967	1,582.92	84-D1	11%	49%	7
			% 535- A	181.26	2001	2,938.73	84-D2	1%	6%	
			% 535- B	349.79	1972	2,770.20	84-D3	3%	11%	
			% 535- C	260.65	1997	2,859.33	84-D4	2%	8%	
			% 537	378.20	2013	2,741.78	84-D5	3%	12%	
			% 537- A	378.70	2006	2,741.28	84-D6	3%	12%	
			% 539	8.89	1999	3,111.10	84-D7	0%	0%	
			% 510- A	25.44	2005	3,094.55	84-D8	0%	1%	
84 - E	2.000.61	14%	521	398.85	2004	1.601.76	84-E1	3%	20%	9
			521-d	66.19	1999	1,934.42	84-E2	0%	3%	
			533-a	161.83	2001	1,838.78	84-E3	1%	8%	
			% 535	93.08	2002	1,907.53	84-E4	1%	5%	
			% 535- A	161.83	2001	1,838.78	84-E5	1%	8%	
			% 535- B	234.00	1972	1,766.61	84-E6	2%	12%	
			% 535- C	192 63	1997	1,807.98	84-E7	1%	10%	
			% 537	415.78	2013	1,584.83	84-E8	3%	21%	
			% 537- A	245.78	2006	1,754.83	84-E9	2%	12%	
			% 539	30.64	1999	1,969.97	84-E10	0%	2%	
84 - F	2,172.32	16%	% 510- A	595.66	2005	1,576.66	84-F1	4%	27%	7
			% 539	263.42	1989	1,908.90	84-F2	2%	12%	
			510-c	179.15	1990	1,993 17	84-F3	1%	8%	
			543	126.99	1998	2,045.33	84-F4	1%	6%	
			541	120.17	2005	2,052.15	84-F5	1%	6%	
			541-a	196.59	2006	1,975.73	84-F6	1%	9%	
			539-A	335.68	N/D	1,836.66	84-F7	2%	15%	
			537-b	354.69	1997	1,817.64	84-F8	3%	16%	
Total =	13,873.97 m2								Total =	33

Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tésis de Maestría: El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán

MANZANA 100										
Datos del Plano de Ilaregui			Datos de Catastro			Variaciones del predio				
Nom. Ilaregui	S. M2 (100)	Proporción del predio del siglo XIX en referencia al total de la Manzana	Nomenclatura Catastral 2013	S. M2 (Catastro 2013)	Año de Registro	Distribución del predio de S. XIX M2	Proporción del predio en referencia al total de la manzana	Nom. actual	Proporción del predio en referencia al P. del siglo XIX	No. De subdivisiones
100 - A	3,538.88	18%	514 DEPTO	91.38	N/D	3,447.50	0.47%	100-A1	2.58%	4
			514	260.19	1992	[illegible]	1.33%	100-[illegible]	7.35%	
			514-A	1,901.70	1976	1,637.18	9.75%	100-A3	53.74%	
			516	382.66	1994	3,156.21	1.96%	100-A4	10.81%	
			505	902.95	N/D	2,635.93	4.63%	100-A5	25.52%	
100 - B	1,358.53	7%	% 504	1,358.53	2001	0.00	6.97%	100-B1	[illegible]	0
100 - C	1,079.48	6%	% 504	24.57	2001	1,054.91	0.13%	100-C1	2.28%	5
			502-B	128.07	1971	951.41	0.66%	100-C2	11.86%	
			502-A	206.35	1998	873.13	1.06%	100-C3	19.12%	
			502	285.89	1979	793.59	1.47%	100-C4	26.48%	
			517	104.80	1979	974.68	0.54%	100-C5	9.71%	
			517-A	329.80	2012	749.68	1.69%	100-C6	30.55%	
100 - D	679.81	3%	517-B	354.73	2001	325.08	1.82%	100-D1	52.18%	2
			517-C	313.75	1990	366.06	1.61%	100-D2	46.15%	
			% 519	11.32	2007	668.49	0.06%	100-D3	1.67%	
100 - E	1,901.14	10%	% 519	[illegible]	2007	1,649.93	1.28%	100-E1	13.21%	2
			519-A	[illegible]	2007	1,622.16	1.43%	100-E2	14.67%	
			% 521	1,370.85	1998	530.19	7.03%	100-E3	72.11%	
100 - F	2,025.27	10%	% 521	496.48	1998	1,528.80	2.55%	100-F1	24.51%	1
			% 525	1,528.80	1971	496.48	7.84%	100-F2	75.49%	
100 - G	1,373.77	7%	% 526	447.80	1971	925.97	3.30%	100-G1	32.60%	1
			% 526	925.97	1974	447.80	4.71%	100-G2	67.40%	
100 - H	1,133.02	6%	% 527	870.24	1974	262.77	4.46%	100-H1	76.81%	2
			% 529	158.88	1991	974.14	0.81%	100-H2	14.02%	
			% 509	103.89	N/D	1,029.12	0.53%	100-H3	9.17%	
100 - I	1,592.16	8%	503	239.06	2011	1,353.10	1.23%	100-I1	15.02%	8
			501	195.26	1978	1,396.90	1.00%	100-I2	12.26%	
			[illegible]	75.38	N/D	1,516.78	0.39%	100-I3	4.73%	
			513	114.38	2012	1,477.77	0.69%	100-I4	7.18%	
			511	213.99	2000	1,378.17	1.10%	100-I5	13.44%	
			% 528	52.10	1991	1,540.05	0.27%	100-I6	3.27%	
			505	233.90	2012	[illegible]	1.20%	100-I7	14.69%	
			507	248.02	2012	1,344.14	1.26%	100-I8	15.48%	
			% 509	222.05	N/D	1,370.11	1.14%	100-I9	13.95%	
100 - J	1,799.22	9%	% 509	277.20	N/D	1,522.01	1.42%	100-J1	15.41%	2
			% 511	1,381.41	2010	417.81	7.09%	100-J2	76.78%	
			% 530	140.60	1990	1,658.61	0.72%	100-J3	7.81%	
100 - K	1,191.35	6%	% 530	450.66	[illegible]	740.69	2.31%	100-K1	37.83%	5
			% 528	231.80	N/D	959.55	1.19%	100-K2	19.46%	
			% 264	70.48	N/D	[illegible]	0.36%	100-K3	5.91%	
			% 511	240.03	2010	951.32	1.23%	100-K4	20.15%	
			% 505	149.63	N/D	1,041.72	0.77%	100-K5	12.56%	
			% 527	48.77	N/D	1,142.57	0.25%	100-K6	4.09%	
100 - L	1,979.67	10%	526	609.57	N/D	1,370.11	3.13%	100-L1	30.79%	3
			% 528	6.24	N/D	1,973.43	0.03%	100-L2	0.32%	
			% 254	1,238.19	N/D	741.49	6.35%	100-L3	62.55%	
			% 527	125.67	N/D	1,854.00	0.64%	100-L4	6.35%	
100 - M	1,310.90	14.87	% 254	[illegible]	N/D	[illegible]	1.25%	100-M1	18.03%	3
			522	1,060.11	1980	250.79	5.44%	100-M2	80.87%	
			% 526	6.56	1988	1,304.33	0.03%	100-M3	0.50%	
100 - N	2,072.08	11%	% 520	614.24	1988	1,457.85	3.15%	100-N1	29.64%	1
			518	1,457.85	1998	614.24	7.48%	100-N2	70.36%	
Total =	[illegible] m2								Total =	35.00

Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tésis de Maestría: El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán

MANZANA 87										
Datos del Plano de Ilaregui			Datos de Catastro			Variaciones del predio				
Nom. Ilaregui	B. M2 (PJ)	Proporción del predio del siglo XIX en referencia al total de la Manzana	Nomeclatura Catastral 2013	A. M2 (catastro 2013)	Año de Registro	Disminución del Predio en B - A (M2)	Nom. Actual	Proporción del predio en referencia al total de la manzana	Proporción del predio en referencia al P. del siglo XIX	No. De subdivisiones
87-A	1,746.68	12%	502	352.23	2008	1,394.45	87-A1	2%	20.17%	
			508	409.22	1974	1,337.46	87-A2	3%	23.43%	
			506	112.02	1981	1,634.66	87-A3	1%	6.41%	
			508	627.00	1960	1,119.68	87-A4	4%	35.90%	
			510	246.21	1995	1,500.47	87-A5	2%	14.10%	4
87-B	2,674.00	19%	506	2,674.00	1980	0.00	87-B1	19%	100.00%	0
87-C	3,191.30	23%	504	513.25	2002	2,678.05	87-C1	4%	16.08%	
			502-C	265.55	2007	2,925.75	87-C2	2%	8.32%	
			502-B	118.00	1983	3,073.30	87-C3	1%	3.70%	
			502-A	68.00	1983	3,123.30	87-C4	0%	2.13%	
			502	318.15	1981	2,873.15	87-C5	2%	9.97%	
			505-A	282.00	2009	2,909.30	87-C6	2%	8.84%	
			501	115.08	1992	3,076.22	87-C7	1%	3.61%	
			501-B	272.14	2006	2,919.16	87-C8	2%	8.53%	
			501-A	19.16	1984	3,172.14	87-C9	0%	0.60%	
			505-B	715.97	2010	2,475.33	87-C10	5%	22.44%	
			503	157.00	1975	3,034.30	87-C11	1%	4.92%	
			502-INT	347.00	1981	2,844.30	87-C12	2%	10.87%	11
87-D	416.07	3%	505	293.50	1980	122.57	87-D1	2%	70.54%	
			507	122.57	1984	293.50	87-D2	1%	29.46%	1
87-E	881.64	6%	509	301.60	1987	580.04	87-E1	2%	34.21%	
			511	396.04	2005	485.60	87-E2	3%	44.92%	
			513	184.00	1979	697.64	87-E3	1%	20.87%	2
87-F	924.00	7%	515	924.00	1996	0.00	87-F1	7%	100.00%	0
87-G	1,473.43	10%	503	275.62	1972	1,197.81	87-G1	2%	18.71%	
			501-B	724.81	1999	748.62	87-G2	5%	49.19%	3
			501-A	376.00	2007	1,097.43	87-G3	3%	25.52%	
			501	97.00	2007	1,376.43	87-G4	1%	6.58%	
87-H	1,681.59	12%	507	893.59	1997	788.00	87-H1	6%	53.14%	1
			505	788.00	1999	893.59	87-H2	6%	46.86%	
87-I	1,190.02	8%	509	879.14	1999	310.88	87-I1	6%	73.88%	
			512	97.44	2009	1,092.58	87-I2	1%	8.19%	2
			512-B	213.44	2011	976.58	87-I3	2%	17.94%	
Total =	14,178.73 m2								Totales	24

Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tesis de Maestría: El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán

MANZANA 86										
Datos del Plano de Ilaregui			Datos de Catastro			Variaciones del predio				
Nom. Ilaregui	B. M2 (Pi)	Proporción del predio del siglo XIX en referencia al total de la Manzana	Nomeclatura Catastral 2013	A. M2 (catastro 2013)	Año de Registro	Disminución del Predio en B - A (M2)	Nom. Actual	Proporción del predio en referencia al total de la manzana	Proporción del predio en referencia al P. del siglo XIX	No. De subdivisiones
86 A	1,378.00	8%	518	1,378.00	2000	0.00	86 A	8%	100.00%	0
86 B	1,671.00	10%	516	732.00	2012	939.00	86-B1	4%	44%	2
			514	672.00	1992	999.00	86-B2	4%	40%	
			% 512	267.00	2008	1,404.00	86-B3	2%	16%	
86 C	1,180.82	7%	% 512	1,180.82	2008	0.00	86-C	7%	100%	0
86 D	1,273.00	7%	% 510	447.30	1989	825.70	86-D1	3%	35%	1
			% 505	825.70	2011	447.30	86-D2	5%	65%	
86 E	1,789.00	10%	% 505	1,589.50	2011	199.50	86-E1	9%	88.85%	1
			% 510	199.50	1989	1,589.50	86-E2	1%	11.15%	
86 F	1,171.81	7%	507	765.62	1951	406.19	86-F1	4%	65%	1
			% 505	406.19	2011	765.62	86-F2	2%	35%	
86 G	1,328.10	8%	509	895.33	1966	432.77	86-G1	5%	67%	2
			% 507	394.11	1951	933.99	86-G2	2%	30%	
			% 505	38.66	1951	1,289.44	86-G3	0%	3%	
86 H	1,526.00	9%	511	1,526.00	1991	0.00	86-H1	9%	100%	0
86 I	1,512.00	9%	513-A	280.20	1966	1,231.80	86-I1	2%	19%	5
			513	275.15	2003	1,236.85	86-I2	2%	18%	
			511	325.25	1978	1,186.75	86-I3	2%	22%	
			% 509	220.20	1966	1,291.80	86-I4	1%	15%	
			% 507	213.10	1951	1,298.90	86-I5	1%	14%	
			% 505	198.10	1951	1,313.90	86-I6	1%	13%	
86 J	1,362.00	8%	517	824.00	1992	538.00	86-J1	5%	60%	1
			515	538.00	2007	824.00	86-J2	3%	40%	
86 K	1,568.00	9%	519	1,568.00	1992	0.00	86-K1	9%	100%	0
86 L	1,342.18	8%	510	1,342.18	2003	0.00	86-L1	8%	100%	0
Total =	17,101.91 m2								Total =	13

Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tésis de Maestría: El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán

MANZANA 85										
Datos del Plano de Ilaregui			Datos de Catastro			Variaciones del predio				
Nom. Ilaregui	B. M2 (P.D)	Proporción del predio del siglo XIX en referencia al total de la Manzana	Nomeclatura Catastral 2013	A. M2 (catastro 2013)	Año de Registro	Disminución del Predio A (M2)	Nom. Actual	Proporción del predio en referencia al total de la manzana	Proporción del predio en referencia al P. del siglo XIX	No. De subdivisiones
85 - A	1,781.42	14%	% 514	326.80	N/D	1,454.62	85-A1	12%	18%	3
			% 532	278 42	1992	1,503.00	85-A2	12%	16%	
			% 532-a	1,176.20	1989	605 22	85-A3	5%	66%	
85 - B	1,353.85	11%	% 514	160.83	N/D	1,203.02	85-B1	10%	11%	7
			% 532	57.43	1992	1,296.42	85-B2	11%	4%	
			% 532-a	32.75	1989	1,321.10	85-B3	11%	2%	
			530	370.85	2004	983.00	85-B4	8%	27%	
			528-A	131.36	1987	1,222.49	85-B5	10%	10%	
			528	384.79	1994	969.06	85-B6	8%	28%	
			% 526	225.84	2001	1,128.01	85-B7	9%	17%	
85 - C	859 42	7%	% 526	330.75	2001	528.67	85-C1	4%	38%	3
			524	383 67	1975	475.75	85-C2	4%	45%	
			522	145.00	1975	714.42	85-C3	6%	17%	
85 - D	2,109.82	17%	520	334.07	1984	1,775.75	85-D1	14%	16%	6
			509	1,120.69	1988	989.13	85-D2	8%	53%	
			511	71.10	2003	2,038.72	85-D3	17%	3%	
			511-A	80.27	1954	2,029.55	85-D4	16%	4%	
			513	392.92	2000	1,716.90	85-D5	14%	19%	
			511-B	110.77	2005	1,999.05	85-D6	16%	5%	
85 -E	1,643 75	13%	515	829 24	2009	814.51	85-E1	7%	50%	4
			% 523-A	521.50	2008	1,122.26	85-E2	9%	32%	
			% 523	27.09	2003	1,616 66	85-E3	13%	2%	
			% 519	265.93	1996	1,377 83	85-E4	11%	16%	
85 - F	1,477.95	12%	% 523-A	355 24	2008	1,122.71	85-F1	9%	24%	3
			% 523	308 67	2003	1,169.28	85-F2	9%	21%	
			% 519	814.04	1996	663.91	85-F3	5%	55%	
85 - G	1,108 02	9%	523-b	53 92	N/D	1,054.11	85-G1	9%	5%	5
			523-c	58 54	N/D	1,049.49	85-G2	9%	5%	
			525	72 19	2000	1,035.83	85-G3	9%	7%	
			% 529	910.74	2000	197 29	85-G4	2%	82%	
			% 520	12.64	1978	1,095.38	85-G5	9%	1%	
85 - H	1,024 80	8%	% 520	531.76	1978	492.84	85-H1	4%	52%	4
			520 b	147.00	968	877 80	85-H2	7%	14%	
			533	230.17	2005	794.42	85-H3	6%	22%	
			531	116.67	1978	908.93	85-H4	7%	11%	
85 - I	975 59	8%	518	527.34	N/D	448 25	85-I1	4%	54%	2
			% 529	448.25	2000	527.34	85-I2	4%	46%	
Total =	12,334.42 m2								Total =	37

Fuente: Elaboración del Autor, de acuerdo a los resultados obtenidos en el trabajo de campo

Tésis de Maestría: El fenómeno de subdivisión predial y su efecto en la vivienda colonial en la Ciudad de Mérida, Yucatán

Manzana 100

LETRA DE MZA	NO. DE PREDIO	FOLIO CATASTRAL	NO. CATASTRAL	MUNICIPIO	POBLACIÓN	USO	CLASE	DIRECCIÓN	PARTIDA	TOMO	VOLUMEN	NO. ESCRITURA	FOLIO INSCRIPCIÓN	FECHA ESCRITURA	LIBRO	NO. DE INSCRIPCIÓN	TERRENO m2	CONSTRUCCIÓN m2	PRECIO TERRENO	PRECIO CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
100	501	142166	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #501 x 60 y 62	3	124 R	0	382	358	7/30/75	1	22814	232.00	192.25	$ 2,616,960.00	$ 746,891.25	$ 3,363,851.25
100	502 A	141991	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #502 - B x 60 y 62	3	178 S	1	35-98	283	1/29/98	1	274018	147.00	591.53	$ 1,481,760.00	$ 1,659,833.18	$ 3,141,593.18
100	502 B	141992	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #502 - A x 60 y 62	2	157 A	3	192	26[illegible]	8/13/79	1	[illegible]	[illegible]	181.50	[illegible]	[illegible]	[illegible]
100	502	141990	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #502 x 60	11	157 A	3	187	26[illegible]	8/10/79	1	164[illegible]	229.89	862.03	[illegible]	[illegible]	$ 4,763,923.38
100	503	142168	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 67 #503 x 60 y 62	0	0	0	194	52[illegible]457	[illegible]/13/12	1	[illegible]	232.74	194.54	$ 2,621,437.20	$ [illegible]	[illegible]
100	504	141993	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #504 x 60 y 62	9	21 J	0	421	291	6/6/11	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ 9,441,381.60	$ 5,131,266.00	$ 14,572,647.60
100	505	142169	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 67 #505 x 60 y 62	0	0	0	193	52[illegible]458	1/12/12	1	1166993	242.04	245.53	$ 2,730,772.20	$ 532,703.34	$ 3,263,475.54
100	507	142171	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 67 #507 x 60 y 62				454	35[illegible]421	10/11/12	1	1534273	258.90	254.09	$ 2,772,229.20	$ [illegible]	$ 3,626,174.57
100	509	30583	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #509	15	335 C	4	219	31[illegible]	7/5/91	1	639	805.11	585.58	$ 9,059,193.60	$ 1,779,111.96	$ 10,838,305.56
100	511	142175	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #511 x 60 y 62	0	0	0	258	44[illegible]	8/20/10	1	1140722	380.50	[illegible]	$ 3,421,172.00	[illegible]	$ 4,225,[illegible]
100	514 A	141755	01-0100	Mérida	Mérida	Oficinas	Urbano	Calle 62 #514 -A x 65 y 67	13	251	1	87	35[illegible]	3/21/76	[illegible]	[illegible]	1,556.41	1,486.01	$ 5,760,959.40	$ 4,223,133.50	$ 9,984,092.90
100	514	189854	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #514 x 65 y 67 depto 7 nivel 3	3	238 M	1	202-92	15[illegible]	4/21/92	[illegible]	[illegible]	11.01	49.80	[illegible]	$ 307,966.40	$ 170,041.20
100	516	141758	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #516 x 65 y 67	11	118 E	1	57	12[illegible]	11/28/94	1	7961	215.00	418.04	$ 1,109,[illegible]	$ 1,435,076.08	$ 2,544,476.08
100	517 A	141606	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #517 -A x 65 y 67	0	0	0	2596	46[illegible]510	12/28/12	1	1577182	[illegible]	[illegible]	$ 2,471,[illegible]	[illegible]	$ 3,560,715.54
100	517 B	141607	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #517 -B x 65 y 67	4	194 S	2	342	13[illegible]	[illegible]	1	174021	[illegible]	1,061.98	$ [illegible]	[illegible]	$ 7,710,952.35
100	517 C	141608	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #517 -C	2	173 A	2	59	19[illegible]	3/19/90	[illegible]	274222	263.01	599.00	$ 4,465,740.01	[illegible]	$ 6,263,938.00
100	517	141605	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #517 x 65 y 67	2	291 C	3	215	37[illegible]	[illegible]	1	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ 2,[illegible]	[illegible]	$ 3,179,[illegible]
100	518	141760	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #518 x 65 y 67	7	226 P	2	71	38[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	[illegible]	$ [illegible]	[illegible]	$ 8,772,736.39
100	519 A	396952	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #519 -A x 65 y 67	0	0	0	91	98[illegible]270	1/29/07	1	[illegible]	48.02	96.04	$ [illegible]	[illegible]	$ 790,312.56
100	519	141610	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #519 x 65 y 67	0	0	0	92	547151	1/29/07	1	972372	172.56	321.34	$ 2,046,579.78	$ 901,680.04	$ 2,948,259.82
100	520	141761	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #520	14	226 P	2	71	385	8/25/98	1	269	280.73	323.99	$ 1,448,566.80	$ 972,617.98	$ 2,421,184.78
100	521	30423	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #521 x 65 y 67	4	226 P	2	71	387	8/25/98	1	45400	1,823.91	4,777.10	$ 28,781,299.80	$ 15,650,282.39	$ 44,431,582.19
100	522	141764	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #522	8	101 A	0	4723	288	12/29/80	1	0	1,126.00	1,212.70	$ 4,220,880.00	$ 3,480,449.00	$ 7,701,329.00
100	525	30424	01-0100	Mérida	Mérida	Hotel	Urbano	Calle 60 #525 x 65 y 67	3	43 H	0	0	140	12/20/71	1	219119	1,923.96	1,896.93	$ 12,172,439.52	[illegible]	$ 15,496,771.14
100	526	39891	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #526 x 65 y 67	11	192 A	1	498	320	5/31/00	1	4976	569.50	1,727.60	$ 2,890,890.00	[illegible]	$ 7,562,145.55
100	527	163300	01-0100	Mérida	Mérida	Industria	Urbano	Calle 60 #527 x 65 y 67	9	120 R	0	70	26	5/24/74	1	34222	2,014.04	2,201.38	$ 30,948,603.90	$ 3,152,231.24	$ 34,100,835.14
100	528	141766	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #528 x 65 y 67	12	203 M	2	297	103	12/30/75	1	405	208.00	86.00	$ 639,840.00	$ 246,820.00	$ 886,660.00
100	529	149684	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #529 x 65 y 67	0	51 P	0	0	0	1/22/91	1	0	192.00	139.00	$ 3,029,760.00	$ 417,278.00	$ 3,447,038.00
100	530	141767	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #530 x 65 y 67	8	65 F	2	402	9	6/12/90	1	8083	675.00	284.13	$ 2,341,350.00	$ 655,002.60	$ 2,996,352.60
100	531	149685	01-0100	Mérida	Mérida	Oficinas	Urbano	Calle 60 #531 x 65 y 67	7	129 E	1	169	50	12/13/00	1	22812	191.70	195.62	$ 3,025,026.00	$ 587,251.24	$ 3,612,277.24
100	533	149686	01-0100	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #533 x 65 y 67				454	42279	10/12/12	1	1534272	185.00	185.00	$ 2,713,528.80	$ 555,370.00	$ 3,268,898.80

LETRA DE MZA	NO. DE PREDIO	FOLIO CATASTRAL	NO. CATASTRAL	MUNICIPIO	POBLACIÓN	USO	CLASE	DIRECCIÓN	PARTIDA	TOMO	VOLUMEN	NO. ESCRITURA	FOLIO INSCRIPCIÓN	FECHA ESCRITURA	LIBRO	NO. DE INSCRIPCION	TERRENO m2	CONSTRUCCION m2	PRECIO TERRENO	PRECIO CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
99	508	162813	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #508 x 62 y 64	14	248 M	1	4541	374	5/23/97	1	6395	702.34	1,096.01	$ 1,517,054.4[illegible]	$ 3,075,404.06	$ 4,592,458.46
99	511 A	142173	01-0099	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 67 #511 - A x 62 y 64	3	201 S	1	1127	56	12/6/04	1	56641	214.00	161.00	$ 359,520.00	$ [illegible]1,766.00	$ 811,286.00
99	511 B	187008	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #511 - B x 62 y 64	3	201 S	1	1127	57	12/6/04	1	231735	552.82	226.00	$ 734,985.3[illegible]	$ [illegible]48,620.00	$ 1,383,605.30
99	511 C	142174	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #511 - C	1	190 P	3	203	370	12/27/73	1	231734	394.00	325.00	$ 661,920.00	$ [illegible]75,650.00	$ 1,637,570.00
99	511 D	159081	01-0099	[redacted]	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 67 #511 - D x 62 y 64	1	197 P	4	0	139	11/30/77	1	255697	286.19	243.88	$ 480,799.2[illegible]	$ [illegible]764.71	$ 1,407,563.91
99	512	149142	01-0099	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #512 x 62 y 64	0	0	0	338	336660	10/25/12	1	1527044	541.89	669.17	$ 1,046,957.98	$ 1,[illegible]8,171.02	$ 2,945,129.00
99	512 A	344339	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #512 - A x 65 y 67	0	0	0	5	633658	1/17/09	1	995622	221.45	158.45	$ 358,749.0[illegible]	$ [illegible]5,666.90	$ 834,415.90
99	512 B	30491	01-0099	[redacted]	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 64 #512 - B x 65 y 67	12	171 R	1	158 bis	322	5/20/96	1	41119	210.36	319.81	$ 340,783.2[illegible]	$ [illegible]4,016.33	$ 1,274,799.53
99	512	295909	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #512 x 65 y 67	0	0	0	310	590525	5/14/08	1	892296	156.07	321.62	$ 252,833.4[illegible]	$ [illegible]2,465.72	$ 1,155,299.12
99	513	187007	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #513 x 64 y 62	16	82 H	1	896	170	11/11/05	1	455053	195.00	272.73	$ 327,600.00	$ [illegible]7,072.38	$ 1,144,672.38
99	513 A	215336	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #513 A	4	120 E	1	89	190	7/4/96	1	340464	230.00	393.70	$ 386,400.00	$ 1,[illegible]4,722.20	$ 1,491,122.20
99	513 A	74121	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #513 A	2	63 N	1	29	366	9/26/91	1	43559	352.09	332.37	$ 1,816,784.4[illegible]	$ [illegible]7,774.74	$ 2,814,559.14
99	513	38180	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #513 x 65	17	63 N	1	29	365	9/26/91	1	398	518.00	518.00	$ 2,672,880.00	$ [illegible]5,036.00	$ 4,227,916.00
99	514	149143	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #514 x 62 y 64	9	239 M	4	107 93	370	4/2/93	1	2020	1,349.60	1,289.26	$ 2,178,144.00	$ [illegible]1,871.56	$ 5,310,015.56
99	515	30584	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 67 #515 x 62 y 64	16	70 F	1	442	312	10/31/94	1	6745	384.00	429.00	$ 645,120.00	$ [illegible]2,030.00	$ 1,817,150.00
99	515	141757	01-0099	Mérida	Mérida	Hotel	Urbano	Calle 62 #515 x 65 y 67	0	0	0	799	375291	5/14/10	1	1232345	2,337.93	2,045.82	$ 8,353,859.4[illegible]	$ [illegible]9,070.40	$ 12,992,929.80
99	516	30521	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #516 x 62 y 64	16	240 M	4	218	86	4/26/93	1	10974	412.35	396.60	$ 890,676.0[illegible]	$ [illegible]8,695.80	$ 1,649,371.80
99	516 A	141903	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #516 - A x 65 y 67	5	207 A	1	189	266	4/4/06	1	129368	94.60	182.96	$ 109,956.3[illegible]	$ [illegible]5,095.20	$ 635,051.53
99	516	34022	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #516	6	175 A	2	276	200	8/19/91	1	128883	118.95	228.39	$ 192,699.0[illegible]	$ [illegible]3,233.31	$ 545,932.31
99	517	174167	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #517	0	348 C	5	28	392	4/8/95	1	2054	448.80	422.62	$ 2,315,808.0[illegible]	$ [illegible]3,567.78	$ 3,159,375.78
99	518	60358	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #518	0	81 E	0	22	260	7/14/32	1	1817	2,217.69	1,335.14	$ 3,592,657.8[illegible]	$ 4,0[illegible]8,090.28	$ 7,600,748.08
99	518 B	32919	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #518 - B x 62 y 64	0	0	0	839	317843	10/31/07	1	813921	299.00	216.10	$ 645,840.0[illegible]	$ [illegible]48,732.20	$ 1,294,572.20
99	518 C	87498	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #518 - C x 62 y 64	1	0	0	839	380683	10/31/07	1	813925	144.24	121.67	$ 311,558.4[illegible]	$ [illegible]5,253.34	$ 676,811.74
99	518 int	141904	01-0099	[redacted]	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #518 int	1	201	0	162	217	10/6/75	1	244565	3,165.00	679.00	$ 2,050,920.29	$ [illegible]3,809.00	$ 2,370,729.29
99	518	295912	01-0099	[redacted]	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #518 x 62 y 64	0	0	0	840	590528	10/31/07	1	831742	423.71	372.20	$ 915,213.6[illegible]	$ [illegible]344.40	$ 2,032,558.00
99	520	166793	01-0099	Mérida	Mérida	Solar	Urbano	Calle 64 #520 x 65	12	201	0	104	139	7/23/75	1	397	1,163.52	-	$ 1,884,902.40	$ -	$ 1,884,902.40
99	521	38515	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #519	10	201	0	162	214	10/6/75	1	5193	2,217.04	947.66	$ 6,945,463.2[illegible]	$ [illegible]6,783.78	$ 7,782,246.98
99	523	148556	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #523 x 65 y 67	18	134 E	2	10	348	1/7/04	1	101	140.22	257.72	$ 723,535.2[illegible]	$ [illegible]162.32	$ 1,446,697.52
99	524	194962	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #524 x 65 y 67	3	121 M	3	390	349	4/3/56	1	0	296.70	139.47	$ 480,654.00	$ [illegible]8,688.94	$ 899,342.94
99	525	32752	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #525 x 65 y 67	12	247 M	1	16	11	6/21/96	1	117633	1,020.00	420.86	$ 5,263,200.00	$ [illegible]421.72	$ 6,526,621.72
99	526	141908	01-0099	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #526 x 65 y 67	0	0	0	426	854687	10/4/10	1	1412048	498.73	452.60	$ 804,212.55	$ 1,[illegible]1,993.50	$ 2,016,206.05
99	527	148558	01-0100	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #527 x 65 y 67	12	152 A	2	5	165	1/19/76	1	18587	3,821.00	1,735.00	$ 19,061,040.[illegible]	$ 5,[illegible]8,470.00	$ 24,269,510.00
99	528	30496	01-0101	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #528 x 65 y 67	0	0	0	426	408614	10/4/10	1	1407582	240.00	415.26	$ 357,696.0[illegible]	$ 1,191,796.20	$ 1,549,492.20
99	529	148559	01-0102	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #529 x 65 y 67	2	78 CH	1	92	369	8/20/86	1	62879	655.00	667.58	$ 2,205,900.00	$ 1,5[illegible]3,535.48	$ 3,759,435.48
99	530 A	73536	01-0103	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #530 - A	4	159 S	2	869	22	11/4/91	1	85395	741.75	1,317.94	$ 1,201,635.0[illegible]	$ [illegible]8,351.50	$ 4,779,986.50
99	530	295910	01-0104	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #530 x 65 y 67	19	79 H	1	983	75	11/1/03	1	403	639.00	575.99	$ 1,035,180.00	$ 2,0[illegible]2,294.57	$ 3,117,474.57
99	531 A	148561	01-0105	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #531 - A x 65 y 67	3	201 S	1	1127	61	12/6/04	1	231733	85.34	85.34	$ 440,354.4[illegible]	$ 25[illegible],190.68	$ 696,545.08
99	531	148560	01-0106	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #531 x 67	3	190 P	3	203	375	12/27/73	1	231659	494.00	447.00	$ 2,549,040.0[illegible]	$ [illegible]1,894.00	$ 3,890,934.00

Manzana 87																						
LETRA DE MZA	NO. DE PREDIO	FOLIO CATASTRAL	NO. CATASTRAL	MUNICIPIO	POBLACIÓN	USO	CLASE	DIRECCIÓN	PARTIDA	TOMO	VOLUMEN	NO. ESCRITURA	FOLIO INSCRIPCIÓN	FECHA ESCRITURA	LIBRO	NO. DE [illegible]	TERRENO m2	[illegible]	PRECIO TERRENO	PRECIO CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
87 A	502	184459	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #502 [illegible] y 65	0	[illegible]	0	247	366826	9/18/08	1	[illegible]	352.23	[illegible]	$ 3,106,668.60	$ 2,114,788.92	$ 5,221,457.52
87 A	506	141749	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #506 [illegible] 65	5	43 N	0	47	103	3/25/81	1	[illegible]	112.02	[illegible]	$ 988,016.40	$ 1,202,702.20	$ 2,190,718.60
87 A	508 - 62	141750	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #508 x 63 y 65	1	[illegible]	1	43	244	4/2/74	1	[illegible]	409.22	691.82	$ 3,609,320.40	$ 2,076,843.64	$ 5,686,164.04
87 A	[illegible]	141836	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 63 #508 x 60 y 62	5	82 S	0	[illegible]	157	5/18/60	1	145[illegible]	627.00	1,077.00	$ 9,799,560.00	$ 3,090,990.00	$ 12,890,550.00
87 A	510	141752	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #510 x 63 y 65	10	96 D	[illegible]	[illegible]	126	5/15/95	1	374	246.21	436.74	$ 2,171,572.20	$ 1,311,093.48	$ 3,482,665.68
87 B	506	141834	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #506 x 60 y 62	8	271	0	267	91	9/8/80	1	788	2,674.00	4,235.84	$ 52,301,440.00	$ 16,456,238.40	$ 68,757,678.40
87 C	501	30418	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #501 x 63 y 65	5	163 R	[illegible]	527	256	7/23/92	1	22050	115.08	230.16	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
87 C	501 - A	141593	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #501 -A x 63 y 65	3	70 T	6	268	390	12/7/84	1	319[illegible]	16.19	32.00	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
87 C	501 - B	156135	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #501 - B x 63 y 65	3	100 T	1	471	188	5/12/06	1	[illegible]	272.14	511.29	$ 5,323,058.40	$ 1,642,747.17	$ 6,965,805.57
87 C	502 int	296206	01-0087	Mérida	Mérida	Solar	Urbano	Calle 63 #502 [illegible]	3	7 X	0	109	235	12/2/81	1	[illegible]	[illegible]	-	$ [illegible]	$ -	$ [illegible]
87 C	502	166261	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #502 [illegible]	17	301	2	589	75	12/24/81	1	[illegible]	48.00	90.00	$ [illegible]	$ [illegible]	$ [illegible]
87 C	502 - a	141830	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #502 [illegible] y 62	2	331	1	228	343	9/27/83	1	[illegible]				$ -	
87 C	502 - b	141831	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #502 [illegible] y 62	0	331	1	228	344	9/27/83	1	297398	118.00	192.38	$ 2,308,080.00	$ 539,818.28	$ 2,847,898.28
87 C	502 - c	141832	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #502 [illegible]	0	0	0	126	523975	12/26/07	1	822136	265.55	531.10	$ [illegible]	$ 1,524,257.00	$ 5,899,144.40
87 C	[illegible]	141596	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #503 [illegible]	17	123 S	0	247	275	9/19/75	1	23863	157.00	335.08	$ [illegible]	$ 1,005,670.00	$ 4,076,590.00
87 C	504	16614	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 63 #504 [illegible]	13	210 B	1	573	51	12/20/02	1	120	513.25	1,151.41	$ [illegible]	$ 1,304,546.70	$ 11,375,491.70
87 C	505	141598	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #505 - A	3	221 M	2	5	331	1/30/85	1	297400	282.00	482.90	$ 5,515,920.00	$ 1,355,017.40	$ 6,870,937.40
87 C	[illegible] - b	30419	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #505 [illegible] 63 y 65	0	0	0	408	550026	6/30/10	1	1196002	715.97	727.20	$ [illegible]	$ 2,087,064.00	$ 9,465,207.88
87 D	[illegible]	141599	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #505 [illegible] 63 y 65	14	7 X	1	95	153	12/22/80	1	23854	293.50	797.63	$ [illegible]	$ 1,593,953.39	$ 4,424,872.19
87 D	507	15861	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #507 x 63 y 65	1	146 R	2	186	103	7/20/84	1	23865	122.57	227.54	$ [illegible]	$ 653,039.80	$ 2,159,571.54
87 E	509	141600	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #509	0	227 M	2	0	7	6/3/87	1	4053	301.60	1,206.40	$ [illegible]	$ 462,368.00	$ 7,380,627.20
87 E	511	163138	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #511 x 63 y 65	7	212 B	2	6	272	6/16/05	1	4052	396.04	338.07	$ 3,616,331.04	$ 1,152,092.10	$ 4,768,423.14
87 E	513	141602	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 60 #513 x 63 y 65	6	1 N	1	73	104	1/28/79	1	4052	184.00	382.98	$ 3,599,040.00	$ 1,521,579.54	$ 5,120,619.54
87 F	516	141604	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 60 #515	24	97 D	1	17	154	2/14/96	1	526	924.00	920.50	$ 18,073,440.00	$ 2,763,341.00	$ 20,836,781.00
87 G	501 - DC	174216	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #501 x 60 y 62	0	0	0	48	363869	2/13/07	1	785711	97.00	207.36	$ 446,934.10	$ 594,542.36	$ 1,041,476.46
87 G	501 - A	174217	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #501 - A x 60 y 62	0	0	0	48	363870	2/13/07	1	785719	376.00	830.42	$ 3,790,080.00	$ 2,330,158.52	$ 6,120,238.52
87 G	501 - B	215175	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #501 - B	2	75 F	1	345	311	10/27/99	1	552135	724.81	2,180.00	$ 4,483,281.60	$ 6,256,600.00	$ 10,739,881.60
87 H	507 - DC	162812	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #507 x 60 y 62	14	611	1	70	148	2/19/97	1	297	893.59	844.31	$ 9,007,387.20	$ 2,534,618.62	$ 11,542,005.82
87 I	509 - DC	194948	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #509 x 62	11	115 L	1	42	101	2/17/99	1	11478	879.14	1,639.11	$ 8,861,731.20	$ 3,135,617.43	$ 11,997,348.63
87 I	512 - DC	141753	01-0087	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #512 X 63 y 65				417	373856	5/16/11	1	132458	97.44	67.53	$ 436,674.67	$ 265,296.69	$ 704,971.36
87 I	512 - B	402211	01-0087	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #512 - B X 63 y 65	0	0	0	471	989310	4/27/09	1	1073354	213.44	214.56	$ 1,882,540.80	$ [illegible]	$ 2,716,137.41

LETRA DE ÁREA	NO. DE PREDIO	FOLIO CATASTRAL	NO. CATASTRAL	MUNICIPIO	POBLACIÓN	USO	CLASE	DIRECCIÓN	PARTIDA	TOMO	VOLUMEN	NO. ESCRITURA	FOLIO INSCRIPCIÓN	FECHA ESCRITURA	LIBRO	NO. DE INSCRIPCIÓN	TERRENO m2	CONSTRUCCIÓN m2	PRECIO TERRENO	PRECIO CONSTRUCCIÓN	VALOR CATASTRAL
86 A	518	141843	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #518 x 62 y 64	4	21 J	0	1331	153	11/29/00	1	310757	1,574.20	712.25	$ 4,722,600.00	$ 1,256,428.59	$ 5,979,028.59
86 C	514	30477	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #514 x 62 y 64	12	217 P	3	877	69	6/10/92	1	0	744.07	1,096.31	$ 1,972,905.00	$ 2,870,045.18	$ 4,842,950.18
86 B	516	141839	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #516 x 62 y 64	0	0	0	287	463808	10/1/12	1	1540259	749.10	1,479.85	$ 2,247,300.00	$ 4,244,299.50	$ 6,491,599.50
86 C	512	41321	01-0086	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 63 #512 x 62 y 64	0	0	0	2188	531245	12/19/08	1	1029477	1,081.62	1,448.25	$ 3,161,430.00	$ 2,770,502.25	$ 5,931,932.25
86 D	510	30475	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #510 x 62 y 64	8	215 P	6	591	57	12/26/89	1	0	1,221.50	1,734.05	$ 3,664,650.00	$ 4,976,723.50	$ 8,641,373.50
86 E	505	141748	01-0086	Mérida	Mérida	Estacionamiento	Urbano	Calle 62 #505 x 63 y 65 subcondominio 1 piso 1 plaza diamante	0	0	0	398	1038667	4/8/11	1	1293771	2,504.94	2,504.94	$ 3,172,846.32	$ 12,691,385.28	$ 15,864,231.60
86 F	507	158328	01-0086	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #507 x 63 y 65	0	97 P	0	0	367	1/29/51	1	0	1,152.00	1,895.61	$ 6,230,007.00	$ 3,975,086.44	$ 10,205,093.44
86 G	509	141751	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 62 #509 x 63 y 65	0	98 R	0	0	42	10/18/66	1	0	1,418.00	2,180.89	$ 11,029,410.00	$ 6,139,701.56	$ 17,169,111.56
86 H	511	30457	01-0086	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 62 #5011 x 63 y 65	14	237 M	4	444	223	12/27/91	1	422	1,581.00	2,359.88	$ 8,361,360.00	$ 3,661,682.54	$ 12,023,042.54
86 I	51	141996	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #511	5	293 C	3	260	189	12/29/78	1	31548	404.00	1,162.00	$ 872,640.00	$ 3,488,324.00	$ 4,360,964.00
86 I	513	141997	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #513 x 62 y 64	4	200 A	2	469	238	9/22/03	1	655801	209.90	449.75	$ 284,040.00	$ 1,156,922.98	$ 1,440,962.98
86 J	513 - A	461517	01-0086	Mérida	Mérida	Comercio	Urbano	Calle 65 #513 A x 62 y 64	3	200 A	1	467	250	9/22/03	1	655802	392.20	481.64	$ 599,438.88	$ 902,410.00	$ 1,501,848.88
86 J	515	188486	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #515 x 62 y 64	0	0	0	36	507395	9/13/07	1	791939	450.25	168.66	$ 972,540.00	$ 473,259.96	$ 1,445,799.96
86 L	517	49534	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #517	5	238 M	0	66	255	6/12/92	1	486	606.89	397.83	$ 1,310,882.40	$ 1,931,862.48	$ 3,242,744.88
86 M	519	30522	01-0086	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #519	8	238 M	0	66	256	6/12/92	1	485	1,490.33	1,139.08	$ 3,219,112.80	$ 3,244,029.36	$ 6,463,142.16
86 N	510	141899	01-0086	Mérida	Mérida	Solar	Urbano	Calle 64 #510 x 63 y 65	7	382 C	6	125	60	6/2/03	1	310757	1,317.00	-	$ 1,914,880.50		$ 1,914,880.50

Manzana 85																							
LETRA DE MANZANA	NO. DE PREDIO	FOLIO CATASTRAL	CLAVE CATASTRAL	MUNICIPIO	POBLACIÓN	USO	CLASE	DIRECCIÓN	PARTIDA	TOMO	VOLUMEN	NO. ESCRITURA	FOLIO INSCRIPCIÓN	FECHA ESCRITURA	LIBRO	NO. DE INSCRIPCION	TERRENO m2	CONSTRUCCION m2	PRECIO TERRENO	PRECIO CONSTRUCCION	VALOR CATASTRAL
85	509	141898	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #509 x 63 y 65	20	164 A	1	88	294	10/23/84	1	2068	1,432.00	2,393.16	$ 2,319,840.00	$ 7,184,266.32	$ 9,504,106.32
85	511-A	141901	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #511 - A x 63 y 65	9	195 S	1	153	365	4/9/03	1	115178	97.00	172.40	$ 157,140.00	$ 517,544.80	$ 674,684.80
85	511 - B	141902	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #511 - B x 63 y 65	9	392 C	1	663	248	8/19/05	1	115179	112.20	137.56	$ 124,021.85	$ 385,993.36	$ 510,015.21
85	511	141900	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #511	2	155 R	1	218	110	5/13/88	1	115177	67.00	139.20	$ 108,540.00	$ 417,878.40	$ 526,418.40
85	511 - A	141901	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #511 - A x 63 y 65	9	195 S	1	153	365	4/9/03	1	115178	97.00	172.40	$ 157,140.00	$ 517,544.80	$ 674,684.80
85	511 - B	141902	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #511 - B x 63 y 65	9	392 C	1	663	248	8/19/05	1	115179	112.20	137.56	$ 124,021.85	$ 385,993.36	$ 510,015.21
85	513	30492	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #513 x 63 y 65	0	0	0	213	337647	2/17/09	1	999138	146.88	158.54	$ 218,909.95	$ 335,944.03	$ 554,853.98
85	515	30493	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #515 x 63 y 65	10	214 B	3	261	82	10/7/05	1	7593	821.13	1,[illegible]	$ 1,312,477.83	$ 2,748,883.87	$ 4,061,361.70
85	519	30494	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 64 #519 x 63 y 65	4	60 I	2	438	347	7/24/96	1	119954	880.43	[illegible]	$ 1,426,296.60	$ 1,249,273.29	$ 2,675,569.89
85	520 - B	149154	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 66 #520 - B x 64 y 66	0	166 P	0	0	244	5/4/68	1	0	113.00	152.00	$ 94,920.00	$ 429,062.50	$ 523,982.50
85	520	159739	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 66 #520 x 63 y 65	23	2P	2	173	61	10/4/78	1	3015	506.25	824.54	$ 425,250.00	$ 2,084,229.64	$ 2,509,479.64
85	520	141844	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #520	8	280 C	0	95	222	4/22/75	1	4191	384.00	911.25	$ 622,080.00	$ 2,735,572.50	$ 3,357,652.50
85	522	181468	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #522	9	114 M	0	0	275	5/22/54	1	17460	145.00	350.47	$ 234,900.00	$ 843,432.14	$ 1,078,332.14
85	523 - A	189639	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #523 A x66 y 64	0	0	0	166	327546	7/17/08	1	940595	922.00	331.00	$ 680,328.00	$ 949,970.00	$ 1,630,298.00
85	523	37121	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #523 x 64 y 66	13	200 A	1	471	259	9/22/03	1	5841	326.15	260.84	$ 268,059.00	$ 543,646.57	$ 811,705.57
85	524	141846	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #524 A x 64y 66	9	245 M	2	351	165	6/27/95	1	17461	913.00	336.94	$ 457,520.40	$ 963,245.64	$ 1,420,766.04
85	525	149145	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #525 x 64 y 66	8	202 B	2	216	277	3/17/00	1	9019	80.37	73.60	$ 106,088.40	$ 220,947.20	$ 327,035.60
85	526	141848	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #526 x 64y 66	12	194 G	3	1311	342	8/25/01	1	641	213.00	278.08	$ 133,126.74	$ 774,261.60	$ 907,388.34
85	528	141849	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #528	9	167 R	1	62	395	7/22/94	1	20844	64.00	334.20	$ 103,680.00	$ 937,765.20	$ 1,041,445.20
85	528 - A	30479	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #528 - A x 64 y 66	2	153 R	1	55	168	4/10/87	1	370070	166.00	226.31	$ 268,920.00	$ 679,382.62	$ 948,302.62
85	529	149146	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #529 x 64 y 66	6	202 B	2	216	276	3/17/00	1	18809	1,496.55	684.04	$ 1,975,446.00	$ 2,053,488.08	$ 4,028,934.08
85	530	461493	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #530 x 64y 66	8	200 S	1	96	202	8/31/04	1	19151	365.76	357.99	$ 404,664.16	$ 1,074,685.98	$ 1,479,350.14
85	531	149147	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #531 x 64 y 66	16	199 P	3	174	197	10/4/78	1	7404	175.98	304.12	$ 232,293.60	$ 842,276.96	$ 1,074,570.56
85	532	84424	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 66 #532	0	173 G	2	185	12	3/19/92	1	266826	385.00	481.68	$ 346,500.00	$ 1,351,594.08	$ 1,698,094.08
85	532 - A	231915	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 63 #532	12	110 E	1	0	68	2/9/89	1	584	1,823.88	2,142.42	$ 2,954,685.60	$ 6,431,544.84	$ 9,386,230.44
85	533	147145	01-0085	Mérida	Mérida	Casa Habitación	Urbano	Calle 65 #533 x 64 y 66	10	200 S	2	63	385	6/13/05	1	7403	117.31	397.28	$ 154,849.20	$ 1,114,767.68	$ 1,269,616.88