UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Maestría en Arquitectura

Transformaciones en viviendas históricas de la Ciudad de Mérida. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Tesis presentada por:
Nadia Carolina Rodríguez Peraza
Becario CONACYT No. 258606

En opción al grado de Maestro en Arquitectura

Mérida, Yucatán, México
2013

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN

FACULTAD DE ARQUITECTURA

Maestría en Arquitectura

Transformaciones en viviendas históricas de la Ciudad de Mérida. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Tesis presentada por:
Nadia Carolina Rodríguez Peraza
Becario CONACYT No. 258606

En opción al grado de Maestro en Arquitectura

Mérida, Yucatán, México
2013

Tutora de la Tesis:

Dra. en Arq. Blanca Esther Paredes Guerrero

Asesores de la Tesis:

Mtro. Julio Gabriel Konzevik Cabib

Dra. en Arq. Rubí Elina Ruiz y Sabido

PARA TI…

Que eres y serás siempre mi motivación a ser mejor

tanto en lo profesional como en lo personal.

AGRADECIMIENTOS

En la elaboración de este trabajo de investigación conté con la valiosa colaboración y el apoyo de personas leyendo, opinando, corrigiéndome, teniéndome paciencia, dándome ánimos, acompañándome en los momentos difíciles y en los momentos de felicidad. Por ello, quiero expresar mi agradecimiento:

A mi tutora, Dra. Blanca Esther Paredes Guerrero, por compartir sus conocimientos y su enorme experiencia, por su apoyo y guía concreta sobre todo en los momentos claves de este camino, por su confianza depositada en mí y en este trabajo.

A mis asesores, Dra. Rubí Elina Ruiz y Sabido y Mtro. Gabriel Konzevik Cabib, por su orientación y por brindarme parte de su valioso tiempo para leer mi trabajo.

Al Mtro. Salvador Reyes, por compartir su experiencia profesional, y por aportar información trascendental para esta investigación.

Al CONACYT, la UADY, la Facultad de Arquitectura y la Unidad de Posgrado e Investigación por las facilidades otorgadas para la realización de esta maestría.

A Keith Heitke, por la oportunidad de conocer diversas viviendas que fueron parte importante en este trabajo.

A todas las personas que accedieron a ser entrevistadas, por su amabilidad y valioso aporte a esta investigación, por abrirme las puertas de su hogar, que sé es difícil cuando se trata de una desconocida.

A mis padres, por apoyarme y animarme en los momentos difíciles, por recordarme que con dedicación y esfuerzo puedo lograr muchas cosas.

A Andrey, por su apoyo incondicional durante todo este arduo camino, por compartir conmigo momentos de alegría, tristeza y por demostrarme que puedo contar con él.

Gracias a todas las personas que de diferentes maneras directa o indirectamente me ayudaron, que aportaron su tiempo, datos, experiencias, testimonios, trabajo, interés y apoyo para la culminación de este trabajo.

RESUMEN

La presente investigación tiene por objeto el análisis de la situación de las viviendas históricas reutilizadas ubicadas en la Zona de Monumentos Históricos (ZMH) de la ciudad de Mérida, respecto a las transformaciones arquitectónicas que en ellas se han realizado para satisfacer las necesidades de vida y lograr las condiciones de habitabilidad requeridas por parte de los diferentes usuarios tanto de los provenientes de los procesos migratorios como los que han permanecido y han modificado su vivienda.

Se analiza la problemática de las inevitables y numerosas transformaciones formales, funcionales, espaciales, de instalaciones y de sistemas constructivos que en dichas viviendas se realizan con el objeto de ser adaptadas a los requerimientos de los propietarios actuales.

Estas intervenciones en las viviendas, si bien parten de las necesidades de los habitantes, también pueden corresponder a cambios propuestos por los arquitectos responsables de los proyectos o de los propios usuarios.

De igual forma, dichas transformaciones también pueden modificar el contexto inmediato y la imagen urbana de la zona, además de incidir en la arquitectura, el patrimonio, la cultura y la identidad de la zona.

Asimismo, se hace mención de los impactos sociales, urbanos y de difusión de Mérida que se han dado por la reutilización de viviendas tanto local como internacionalmente.

ÍNDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN

INTRODUCCIÓN

En los últimos años las zonas históricas de diversas ciudades del mundo han experimentado un repoblamiento por medio de habitantes de distintas nacionalidades quienes han encontrado grandes beneficios como la disponibilidad de viviendas y factores económicos que los favorecen, conllevando con ello a una revitalización de la zona pero generando grandes cambios en la composición social de los habitantes.

Esta situación también ocurre en ciudades mexicanas. En el caso específico de la zona histórica de la ciudad de Mérida, actualmente los habitantes y propietarios de las viviendas son personas de distintas nacionalidades.

Sin embargo, los habitantes locales, personas que nacieron en la ciudad de Mérida o en el Estado de Yucatán, han decidido permanecer en la zona por circunstancias diferentes a las razones por las cuales las personas extranjeras deciden establecerse en ella.

Con el establecimiento de habitantes extranjeros se dan cambios en el área y en los inmuebles de la zona. Los predios de uso habitacional son transformados para ser adaptados a las necesidades específicas y al estilo de vida de los nuevos propietarios. En la mayoría de los casos, las modificaciones realizadas a las viviendas se encuentran relacionadas con su cultura, con sus modos y formas de vida.

El presente trabajo de investigación se encuentra inscrito en la línea de Historia y Conservación del Patrimonio y realiza el análisis de las transformaciones y cambios que han surgido en las edificaciones de uso habitacional por la permanencia de los

habitantes locales y por la reutilización de viviendas por parte de habitantes extranjeros en la Zona de Monumentos Históricos (ZMH) de la ciudad de Mérida.

A. PLANTEAMIENTO DE INVESTIGACIÓN

1. Problemática del objeto de estudio

Las intervenciones que se realizan en los predios de uso habitacional de la zona histórica de la ciudad de Mérida son variadas y se deben a diferentes circunstancias o razones; sin embargo, algunas transformaciones modifican la tipología original del inmueble.

Es necesario señalar que no todas las intervenciones son malas ni dañinas. Todas las edificaciones pasan por un proceso de cambio natural por el transcurso del tiempo y por lo tanto son susceptibles de ser modificadas; sin embargo, se debe procurar que estas transformaciones contribuyan a la conservación del patrimonio y de la arquitectura.

En el caso de las viviendas ubicadas en la ZMH de la ciudad de Mérida, la mayoría de los predios intervenidos en los últimos años fue debido al cambio de propietarios, generalmente extranjeros, quienes para poder establecerse necesitan adaptar los inmuebles y adecuarlos a sus necesidades de vida. Para lograrlo, realizan en las viviendas transformaciones formales, funcionales, espaciales, en instalaciones o en sistemas constructivos que a la vez pueden modificar el contexto inmediato y la imagen urbana de la zona.

Los nuevos habitantes, en su mayoría extranjeros retirados, buscan establecer su residencia (temporal o permanente) en dicha zona por diversas características que ven atractivas, entre ellas el estilo de vida, razones culturales o por el factor económico puesto que representa una inversión para ellos.

Sin embargo, cuando se establecen en determinada zona, con sus nuevas formas de vida, sus tradiciones y sus costumbres, a partir de la adquisición de predios y las intervenciones que realizan a éstos es posible preguntarse ¿están rescatando, revitalizando, reutilizando una zona y predios que estaban en el olvido y que si no son ellos nadie puede acceder por los altos costos de rehabilitación o mantenimiento? o ¿será que con su presencia propician que la zona modifique su identidad?

Es importante mencionar que algunas modificaciones han afectado el contexto en el ámbito social, como el hecho de que los vecinos ya no se conocen ni sostienen conversaciones a menos que sean de la misma nacionalidad. Por el contrario, entre los puntos favorables a considerar está el ver a personas caminando por la calle sin importar la hora del día. Por consiguiente, es necesario preguntarse si las adaptaciones a las costumbres locales y la modificación de la cultura local por dichos asentamientos ¿constituyen una pérdida para la identidad o generan una mezcla de culturas que modifican la originalidad pero no propician su pérdida?

Por otra parte, en las intervenciones de predios de habitantes extranjeros pueden influir tanto las intenciones que éstos tienen de habitar en una zona histórica específica, el nivel de la calidad de vida a la que aspiran tener, la percepción que tienen de la zona como las personas que realizan los trabajos.

De igual forma, durante los trabajos de remodelación o rehabilitación de las viviendas, los propietarios optan por características que consideran parte de la cultura y de la arquitectura local; sin embargo, los conocimientos que poseen sobre la forma de vida y la cultura local son adquiridos por lo que ven en internet, televisión, libros o revistas, formándose una idea a partir de ello.

En algunas ocasiones, la "supervisión" de los proyectos o construcciones por parte de los propietarios es realizada de manera electrónica porque éstos se encuentran fuera de Mérida, por lo que resulta pertinente preguntarse ¿de dónde se originan entonces las ideas de las modificaciones a los predios? ¿De los propietarios o de los arquitectos o personas encargadas de dichos proyectos? ¿En qué medida influyen

estos últimos? Y por lo tanto, ¿las transformaciones realizadas en los inmuebles son producto de las necesidades de los nuevos usuarios o son el reflejo de las intenciones de las personas encargadas de los proyectos?

Asimismo, ¿qué tanto se modifica el contexto inmediato del lugar en donde se ubican los nuevos habitantes? Los usos del suelo cercanos muchas veces son modificados en virtud de satisfacer las necesidades de personas extranjeras mediante el establecimiento de comercios y servicios dirigidos a este tipo de clientes como cocinas económicas, restaurantes y bares especializados, en donde con frecuencia los precios son elevados para consumidores locales; sin embargo, hay otros cambios que solo modifican los usos del suelo pero no afectan ni benefician a los habitantes locales como la ubicación de una librería que cuenta exclusivamente con ejemplares de libros en inglés.

El factor económico ha desempeñado un papel importante en las modificaciones que se dan en los predios de la ZMH y en el cambio de la nacionalidad de los propietarios, no sólo en lo que respecta a los habitantes extranjeros sino también para los locales.

En el caso de los habitantes locales, debido a lo costoso que resulta el mantenimiento de las viviendas en esta zona, algunos propietarios optan por no realizarlo. Otros prefirieron abandonarlas por no poder seguir pagando los gastos que generan, mientras que otra parte eligió venderlas porque constituía una buena inversión.

Dicha venta de predios ha fomentado la especulación del suelo, considerándose algunas zonas como incosteables para los habitantes locales, siendo impensable el regresar a vivir a dichos lugares.

También es importante señalar, que las transformaciones y el cambio de la nacionalidad de los propietarios de la zona se debió a la falta de valoración cultural por parte de los habitantes locales, aunado a la escasa participación de los

gobiernos, a la falta de acciones y políticas encaminadas a la preservación y conservación del uso habitacional y del patrimonio del centro de la ciudad.

Por lo tanto, el proyecto de investigación aquí planteado busca tener un acercamiento con dicha situación e indagar sobre las transformaciones realizadas en las viviendas ubicadas en la ZMH, tanto las que son habitadas por personas extranjeras como por habitantes locales y conocer si existen similitudes o diferencias en ambas circunstancias.

En el caso de las viviendas habitadas por extranjeros es pertinente indagar sobre los factores que hicieron que las personas decidieran ubicarse en una zona específica. De igual forma, se busca conocer si dichos cambios vienen determinados por las necesidades de los nuevos habitantes, por las intenciones o nociones de arquitectura de habitantes o de arquitectos y si en el momento de las intervenciones se favorece a la conservación del patrimonio o no. Además de saber cuáles son los cambios más frecuentes que se realizan en los predios.

Con respecto a las viviendas que son habitadas por personas locales, es necesario conocer qué tipo de intervenciones realizan en los predios y la frecuencia con que se llevan a cabo. Asimismo, saber las razones por las cuales han decidido permanecer en la zona.

2. Pertinencia de la investigación

En los últimos años, en ciertas ciudades se han percatado de la importancia del fomento del uso habitacional en zonas históricas como acción que contribuye a regenerar áreas que estaban en deterioro o en crisis.

Se han realizado diversos estudios en diferentes partes del mundo respecto a lo que sucede a partir del fenómeno de la movilidad de personas, de los procesos migratorios o de la gentrificación en zonas históricas.

Asimismo, los centros históricos o zonas de monumentos históricos son siempre objeto de investigación por los valores que contienen para la sociedad, la cultura, la identidad, la historia, la arquitectura y el patrimonio.

En el caso de la ciudad de Mérida, las investigaciones enfocadas en las migraciones a lo largo de la historia son diversas, existen estudios sobre libaneses, cubanos, chinos y coreanos. Sin embargo, las investigaciones realizadas en los últimos años sobre las migraciones en la zona histórica derivadas de la movilidad poblacional o de los procesos migratorios son escazas.

Es un hecho que en la actualidad la ZMH de la ciudad de Mérida presenta un repoblamiento de habitantes, conllevando a que personas de distintas nacionalidades habiten en la zona. Los nuevos habitantes realizan adecuaciones a sus viviendas, en donde si bien, la normativa aplicable debe determinar el grado de las modificaciones efectuadas a las mismas, también es evidente que influyen los propietarios, los encargados de los proyectos y el factor económico y cultural de las personas.

Por lo tanto, la presente investigación atiende una problemática real. En primer lugar se enfoca en conocer cuáles son las modificaciones realizadas en las viviendas históricas de la ZMH; en segundo, busca saber de donde provienen las intenciones de las intervenciones y por último conocer la percepción de distintos actores sobre la incidencia en la arquitectura y el patrimonio por la reutilización de viviendas.

No existen investigaciones recientes enfocadas en lo que sucede con el uso habitacional en la zona histórica de Mérida; por ello, esta investigación pretende indagar sobre un tema poco estudiado para esta ciudad. Por otro lado, se propone complementar estudios existentes sobre el tema que han sido enfocados en las razones por las cuales los nuevos usuarios seleccionan el barrio específico a ubicarse.

El tema desarrollado contiene una relevancia social debido a que esta situación, la ubicación de personas extranjeras en la ZMH, es un tema trascendental con

implicaciones sociales, culturales y económicas que afectan el contexto inmediato y al resto de la ciudad.

Del mismo modo, esta investigación conlleva a implicaciones prácticas, porque si bien es un hecho que las viviendas de la zona son transformadas, muy pocas veces se tienen acceso a estas, por lo tanto la información obtenida realiza un aporte contribuyendo a la construcción de antecedentes sobre lo que sucede en los inmuebles patrimonio de la ciudad que fueron adquiridos por personas extranjeras.

Por otro lado, la presente investigación aborda el hecho de si la mayor inversión de capital privado significa que la apariencia de la zona histórica se vea modificada severamente o si es contrastante con los resultados que conlleva la inversión de capital público. De igual forma, se señala la importancia del fomento del uso habitacional y de proyectos y políticas dirigidas para las viviendas y para los habitantes de la ZMH. Es así que los resultados de la presente investigación podrán servir de guía para la toma de decisiones de políticas públicas en lo referente a la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Mérida.

3. Delimitación de la zona de estudio

Las delimitaciones y divisiones que se han realizado en el centro de la ciudad son numerosas, provienen de distintos autores y generalmente responden a las necesidades particulares de quien la propone; por lo tanto, el número de manzanas y la delimitación de los barrios varían. A fin de evitar adentrarse en discusiones respecto al área del Centro Histórico o de cómo se dividen los barrios, se utilizó la delimitación de la Zona de Monumentos Históricos de la ciudad de Mérida, la cual tiene carácter legal.

Dicha delimitación sirvió para el análisis correspondiente a esta investigación. De igual forma, dentro de este polígono se ubicaron los casos de estudio

correspondientes al capítulo V: análisis arquitectónico en proyectos de reutilización habitacional.

Imagen 1. Plano de ubicación de la ZMH en la ciudad de Mérida

Fuente: Declaratoria oficial de la ZMH
Dibujó: Nadia Rodríguez

Polígono de la declaración oficial de la zona de monumentos históricos (ZMH), publicada en el Diario Oficial de la Federación del 18 de octubre de 1982 y en donde aparece el decreto por el que se establece en la ciudad de Mérida una:

"Zona de Monumentos Históricos", que abarca una superficie de 8.795 km2, conformada por 659 manzanas y sus calles que las delimitan.

Imagen 2. Delimitación de la zona de estudio

Fuente: Declaratoria oficial de la ZMH
Dibujó: Nadia Rodríguez

B. PLANTEAMIENTO DE LAS PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

La presente investigación, parte de los siguientes cuestionamientos:

1. Pregunta general:

¿Cuáles son las incidencias en la arquitectura y el patrimonio cultural de Mérida, debido a las numerosas transformaciones físicas en las viviendas estudiadas de la Zona de Monumentos Históricos de Mérida?

2. Preguntas particulares:

- ¿De qué manera influye el conocimiento, la experiencia y la percepción de la arquitectura y de la conservación del patrimonio de los usuarios y arquitectos en las transformaciones actuales de las viviendas estudiadas?

- ¿En qué medida conlleva a la conservación y/o pérdida del patrimonio y de la arquitectura los cambios en la nacionalidad de habitantes y arquitectos involucrados en las transformaciones físicas de las viviendas estudiadas?

- ¿Cuál es el radio de influencia y la perspectiva de los distintos actores respecto a las incidencias que se dan en la ZMH por la reutilización de viviendas?

C. HIPÓTESIS

Las transformaciones que en las últimas décadas ocurren en los tipos de vivienda de la Zona de Monumentos Históricos de Mérida, pueden ser apropiadas o no con la conservación de los tipos históricos y están determinadas entre otras causas, de manera importante por las nociones de arquitectura y conservación del patrimonio que tienen tanto los arquitectos dedicados a esta práctica profesional, como a las nociones sobre arquitectura y conservación del patrimonio de los habitantes relacionadas además con sus aspiraciones y por las intenciones, en el caso de nuevos usuarios, que los llevaron a habitar dichas viviendas de una Zona Histórica y en ocasiones de un país diferente.

D. FIJACIÓN DE OBJETIVOS

Para responder los cuestionamientos y verificar la hipótesis, es necesario plantear los objetivos a realizar:

1. Objetivo general:

Analizar los cambios arquitectónicos en las viviendas históricas de la ciudad de Mérida, que se han realizado a partir de las nociones de arquitectura de los profesionales dedicados a este campo de trabajo y de las nociones a las que aspiran sus habitantes locales al permanecer en dicha zona o de los extranjeros producto de procesos migratorios al reutilizarla. Asimismo, identificar incidencias en el ámbito cultural ocasionadas por esas numerosas transformaciones.

2. Objetivos específicos:

- Identificar las nociones de arquitectura y patrimonio de los arquitectos y de los habitantes que prefiguran en las transformaciones actuales en las viviendas de la zona estudiada.
- Identificar si existe relación entre la nacionalidad u origen de arquitectos y habitantes locales y extranjeros y grados de conservación del patrimonio cultural y edificado.
- Analizar el impacto social y de difusión de Mérida que se genera en distintas escalas y entre diversos actores por la circulación de ideas a partir de la reutilización de viviendas.

E. TÉCNICAS METODOLÓGICAS

Para llevar a cabo los objetivos planteados en esta investigación se realizó un diagnóstico de la zona de estudio, un catálogo de viviendas y un análisis pormenorizado de proyectos de reutilización en la ZMH, para lo cual se recurrió al trabajo de campo y a la consulta de gabinete. Asimismo se emplearon las estrategias metodológicas cuantitativas y cualitativas.

En el trabajo de gabinete fue necesario buscar información actualizada y relevante sobre el tema en fuentes primarias y secundarias incluyendo libros, revistas científicas, documentos oficiales y publicaciones tanto de manera impresa como digital por internet sobre los antecedentes del tema referentes a lo que ocurre en la ciudad de Mérida y en las distintas partes del mundo.

De igual forma, fue necesario programar las actividades a realizar antes de iniciar el trabajo de campo, definir los instrumentos a emplear para la recopilación de la información y diseñarlos de acuerdo a las necesidades específicas de cada actividad.

Se hizo un formato de entrevista para usuarios (locales y extranjeros), un formato de entrevista para arquitectos (ingenieros, diseñadores o constructores) que trabajan en intervenciones de viviendas en la zona de estudio y un formato de encuesta dirigido a los distintos actores que tienen una relación directa con la zona de estudio o que desempeñan labores encaminadas a la conservación del patrimonio para conocer la perspectiva que tienen sobre la reutilización de viviendas en la ZMH por habitantes extranjeros.

El trabajo de campo se realizó mediante diferentes técnicas. Se inició con recorridos en la ZMH a fin de identificar la situación del uso habitacional y detectar las zonas en donde radican habitantes de distintas nacionalidades (diagnóstico capítulo III). Por otro lado, se asistió a diferentes eventos con el objetivo de conocer el mayor número de viviendas que han sido intervenidas en los últimos años.

Se realizaron entrevistas a propietarios extranjeros y locales para conocer las características de los usuarios y de las viviendas (diagnóstico del capítulo III). Asimismo, parte de la información obtenida en las entrevistas fue empleada en el capítulo IV referente al catálogo e intervenciones en viviendas y capítulo V análisis arquitectónico en proyectos de reutilización habitacional.

Parte importante de las entrevistas a propietarios fue conocer cuáles son las intervenciones efectuadas en los predios en los últimos años y comparar si existe similitud o diferencia entre los trabajos que realizan las personas locales con respecto a las de personas extranjeras. De igual forma, para saber el origen de las ideas de dichas transformaciones y la influencia que otras personas pueden tener sobre los propietarios en la toma de decisiones.

Se entrevistó a 23 propietarios, 13 extranjeros, 9 locales y 1 persona nacional. Para fines prácticos de esta investigación, la persona nacional entrevistada pasó a considerarse como parte de las personas locales, por las similitudes que presenta y debido a que este número no puede representar una visión de la situación real de lo que sucede con los habitantes nacionales.

Sin embargo, durante el proceso del trabajo de campo, ante la dificultad de encontrar personas en la ZMH dispuestas a conceder ser entrevistadas, ofrecer un recorrido por su vivienda y permitir la captura de imágenes, situaciones que resultan difíciles cuando se trata de una persona desconocida, fue necesario incluir dos entrevistas de personas cuyas viviendas se encuentran ubicadas en la zona de patrimonio cultural, misma que es creada por medio de un decreto del gobierno municipal y que data del año 2004.

Además, mediante diferentes eventos a los cuáles se asistió, se pudo acceder a 13 viviendas que han sido intervenidas en los últimos años. Asimismo, se obtuvo la información de 8 viviendas intervenidas por dos arquitectos reconocidos en este ámbito laboral. Posteriormente, de la información obtenida de viviendas mediante distintos medios se realizó una selección de 34 inmuebles para conformar el catálogo de viviendas.

Para conocer la perspectiva de los distintos actores sobre la reutilización de viviendas, se diseñó una encuesta con dos versiones, ambas buscaban obtener la misma información. Sin embargo, la primera es una versión sintetizada dedicada a personas que habitan, trabajan o estudian en la zona de estudio. La segunda versión, más específica, fue aplicada a arquitectos, académicos o personas que tienen una relación con el estudio de la conservación del patrimonio.

Por otro lado, para esta investigación se emplearon las estrategias metodológicas cuantitativas y cualitativas. Se empleó la estrategia metodológica cuantitativa en el diagnóstico de la zona para conocer las características de los usuarios y de las viviendas habitadas por personas de distintas nacionalidades. De igual forma, para

datos sobre los diferentes tipos de transformaciones físicas que los habitantes realizan en sus viviendas para adaptarlas a sus necesidades de vida.

La estrategia metodológica cualitativa fue empleada principalmente para analizar las percepciones, las vivencias y experiencias de los usuarios y de los arquitectos que se encuentran involucrados en este tipo de proyectos, así como la postura de los habitantes locales respecto a la reutilización de viviendas en la ZMH.

Posterior al trabajo de campo, se continuó con el análisis de la información obtenida y se desarrollaron las conclusiones.

F. CONTENIDO TEMÁTICO Y ESTRUCTURA DEL TRABAJO

El primer capítulo de este documento es la construcción del marco conceptual que incluye el desarrollo de los conceptos considerados relevantes para esta investigación. Son abordados los conceptos de conservación del patrimonio, reutilización, cultura, identidad, calidad de vida, habitabilidad, procesos migratorios, movilidad y gentrificación, con la finalidad de poder conceptualizar este trabajo bajo los mismos parámetros.

El segundo capítulo es referente a las problemáticas a las que se enfrentan los centros históricos en los últimos años y las intervenciones que se han realizado con la finalidad de potencializar éstas áreas. Se aborda el tema de la arquitectura y de la reutilización de viviendas en contextos históricos.

El tercer capítulo es el diagnóstico de la zona de estudio. Se contextualiza la reutilización de viviendas históricas en la ZMH de la ciudad de Mérida a partir de los nuevos habitantes. Se presenta parte de la información obtenida en el trabajo de campo mediante un diagnóstico estadístico de la zona, de las viviendas y de los usuarios. Asimismo, se señala datos cuantitativos y cualitativos sobre las

características de los usuarios, los factores de movilidad o permanencia en la zona y las incidencias o cambios en la tradición y cultura de la ZMH.

El cuarto capítulo incluye el catálogo de 34 viviendas. También se señalan los tipos de intervenciones a los que son sometidos los predios habitacionales, se describe la magnitud de las intervenciones, las personas involucradas en el desarrollo de proyectos y trabajos y las aspiraciones de la calidad de vida de los propietarios.

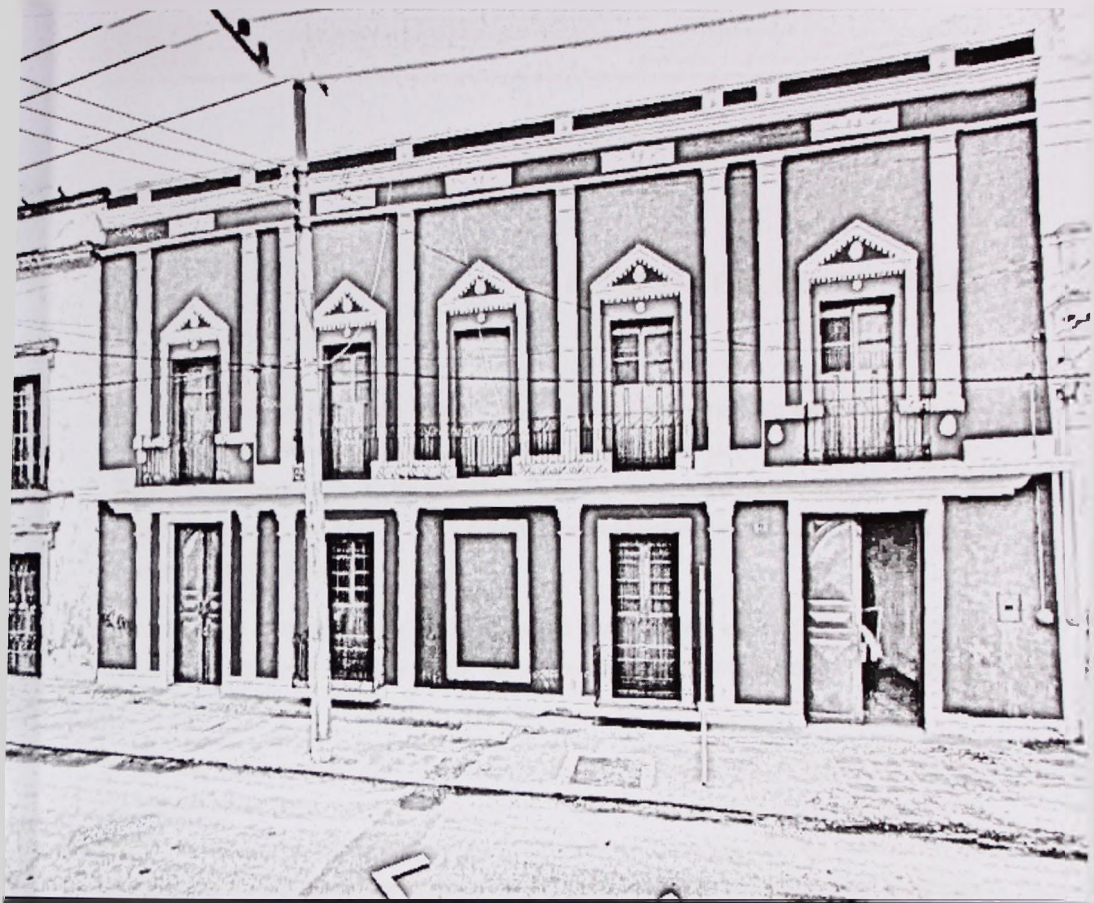
En el quinto capítulo se encuentra plasmado el análisis arquitectónico en proyectos de reutilización. El primer tema abordado en este capítulo es las nociones de arquitectura y patrimonio de las personas que toman las decisiones de las intervenciones.

Posteriormente, se realiza el análisis de proyectos en viviendas históricas que incluye los cambios en fachadas y la actualización del programa arquitectónico. Finalmente se analiza cómo se transforman los inmuebles a partir de la comparación de los planos de levantamiento y proyecto.

El sexto capítulo es sobre los impactos sociales, urbanos y de difusión de Mérida que ocurren debido a la reutilización de viviendas, se describe la perspectiva de los distintos actores. Además, se señala los diferentes medios internacionales en los cuales se han dado a conocer las viviendas de la ciudad de Mérida.

En el apartado de conclusiones se reflexiona sobre los resultados obtenidos, validando la respuesta otorgada a la pregunta de investigación formulada o proponiendo una nueva alternativa.

Finalmente, en la bibliografía se indica las fuentes consultadas como soporte durante el desarrollo de esta investigación.



CAPÍTULO I

Referentes conceptuales

REFERENTES CONCEPTUALES

Las viviendas históricas a las cuales se hace referencia en esta investigación son consideradas como parte del **patrimonio** por tener características arquitectónicas que representan períodos históricos determinados y por lo tanto son parte de la historia, de la **cultura,** de la **identidad** de la ciudad y simbolizan un valor para la sociedad.

Estos predios habitacionales ubicados en la ZMH se han modificado con el fin de mejorar la **calidad de vida** y lograr las condiciones de **habitabilidad** que requieren sus usuarios.

El análisis planteado en esta investigación propone indagar sobre lo que ocurre con las transformaciones en las viviendas a partir de la permanencia de habitantes locales y de la **reutilización** por parte de nuevos usuarios que se establecen en dicha zona a raíz de los **procesos migratorios** o por la **movilidad** de personas. Asimismo, se busca conocer su incidencia.

A fin de poder sustentar lo anterior y comprender la manera de cómo se plantean en esta investigación los conceptos de conservación del patrimonio, reutilización, cultura, identidad, calidad de vida, habitabilidad y procesos migratorios, es necesario mencionar como son abordados a partir de la explicación de su significado y de la manera en cómo distintos autores los conciben. En algunos casos fue pertinente aludir a otros términos que se relacionan para tener un panorama más claro y amplio.

Se analiza el concepto de *patrimonio* visto como el reflejo de la vida de la comunidad, su historia, su cultura e identidad; el patrimonio cultural está formado por

aquellos elementos de valor histórico y artístico que reflejan la herencia de las generaciones pasadas y que permiten comprender la historia y la forma de ser de un pueblo o más ampliamente, de una civilización. Se exponen las definiciones que han emitido la Secretaría de Asentamientos humanos y obras públicas, la UNESCO, Guadalupe Salazar, Salvador Díaz – Berrio y Marina Waisman respecto a este concepto. Asimismo, se mencionan aspectos sobre la conservación del patrimonio y la valoración del mismo.

En relación con el concepto de patrimonio también se encuentra la zona de ubicación de las viviendas, área del centro de la ciudad de Mérida denominada *centro histórico* o *zona de monumentos históricos.*

La *reutilización* de viviendas se da de manera frecuente en el caso de extranjeros, pero todos los usuarios realizan intervenciones en los predios aunque en diferentes escalas. Pueden ser reparaciones, remodelaciones, restauraciones, rehabilitaciones o reciclaje; cada uno de estos términos tiene un significado específico aunque con frecuencia se emplean como sinónimos.

La *cultura* son las manifestaciones tradicionales de la sociedad, la herencia, los valores que comparten los miembros de un mismo grupo o comunidad, que pueden ser influenciados o modificados por las costumbres o actividades de otras personas o de otros lugares. Respecto a este término se retomarán las definiciones realizadas por Carlos Chanfón Olmos, Alejandro Gertz Manero, Clifford Geertz, Gilberto Giménez y la UNESCO.

El concepto de *identidad* es empleado en el sentido de la continuidad de experiencias históricas, generacionales y nacionales que incluyen valores, creencias y un sentido de pertenencia. La identidad se refiere a algo que incluye y representa, que es y se tiene (posee). Se expone la manera en que Sergio Tamayo, Kathrin Wildner y Gilberto Giménez conciben la identidad.

Como se mencionó anteriormente, las viviendas que más se transforman corresponden a las que se han adquirido en años recientes, esto ocurre porque los

nuevos propietarios realizan cambios con el fin de modificar los predios para obtener las condiciones de habitabilidad y calidad de vida a la cual están acostumbrados o que aspiran tener al vivir en predios específicos de una zona histórica. Por lo tanto, es necesario conceptualizar los términos de calidad de vida y habitabilidad.

Habitabilidad es la capacidad de ser habitable con ciertas condicionantes. En el caso de las viviendas, es la cualidad que deben tener los espacios para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los habitantes.

La *calidad de vida* es la integración del bienestar físico, mental, ambiental y social de acuerdo a cómo es percibido por cada individuo y cada grupo; es asegurar condiciones mínimas de salud y confort en las viviendas.

Por último, serán definidos los conceptos de procesos migratorios y movilidad, debido a que a partir de estas situaciones es que las personas de diferentes partes del mundo llegan a residir a la ciudad de Mérida.

Los *procesos migratorios* son una constante histórica pero varían sus causas, características y consecuencias de acuerdo al tiempo en el cual se desarrollan y a la geografía del lugar. Además pueden ser considerados como producto de la globalización. Asimismo, existente un debate actual respecto a los alcances que tiene este concepto en relación con el de movilidad, que incluye los diferentes tipos de movimiento de la población, considerando la duración permanente o temporal y la influencia que se ocasiona en lo económico, cultural y social.

Los procesos migratorios que se realizan en contextos históricos están asociados con el fenómeno de la gentrificación.

El fenómeno de la *gentrificación* es considerado un proceso migratorio que conlleva a un proceso de transformación urbana de un barrio deteriorado, en donde la población original es progresivamente desplazada por otra con mayor poder adquisitivo. Actualmente es un tema que se encuentra en discusión sobre las características que lleva implícitas.

Se mencionan las principales teorías que existen sobre este fenómeno que son de los geógrafos David Ley y Neil Smith. Asimismo, se describe como es considerado este proceso en ciudades latinoamericanas y mexicanas por los autores Martín Checa Artasu, Francisco Sabatini, María Sarella Robles y Héctor Vásquez.

A. CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO

El patrimonio es la herencia recibida de los antepasados, son cosas de valor en el sentido de la percepción de estimables, ya sea por el mérito que atesoran, por la utilidad que representan o por su aptitud para satisfacer las necesidades.

El carácter histórico al que se refiere el patrimonio surge del interés de conservar los asentamientos como testimonio de civilizaciones del pasado y como documentos de la cultura urbana, con aspectos característicos de arquitectura y estructura urbana, con su significado y valor intrínseco que poseen.

El término de patrimonio ha sufrido cambios y evoluciones a lo largo del tiempo y ha pasado de ser un concepto relacionado con lo monumental y artístico a tomar en cuenta aspectos inmateriales como las costumbres y las tradiciones. La carta de Atenas (1931) hace referencia a "patrimonio artístico y arqueológico", la carta de Venecia (1964) se refiere a "monumentos y conjuntos histórico-artísticos"; actualmente el término que se utiliza con más frecuencia para hacer referencia al patrimonio arquitectónico es el de "patrimonio construido" o "patrimonio edificado" como concepto integrador de realidades diversas: restos arqueológicos, edificios o monumentos singulares, relacionados con la arquitectura, el medio ambiente y el territorio.

En esta evolución del término de patrimonio histórico, el concepto también se refiere a los *bienes culturales* por lo que en ocasiones los términos de *bien cultural, patrimonio cultural y patrimonio histórico* son relacionados estrechamente.

El patrimonio cultural está formado por los bienes culturales que la historia le ha legado a una nación, es la herencia recibida de los antepasados a los que la sociedad les otorga especial importancia histórica, científica, simbólica o estética y que viene a ser el testimonio de su existencia, de su visión de mundo, de sus formas de vida y de su manera de ser; es también el legado que se deja a las generaciones futuras.

Por lo tanto, la importancia de conservar las viviendas históricas de la ciudad de Mérida se debe a que son consideradas como expresiones de otras épocas porque representan las formas de vida de generaciones anteriores. Aunque para continuar con su uso habitacional atraviesan cambios para satisfacer las necesidades de los usuarios en las distintas épocas.

La herencia cultural o patrimonio cultural se refiere a bienes materiales e inmateriales, que son un legado entre las generaciones y que vinculan al pasado con el presente. Se asocia el patrimonio con la línea del tiempo debido a que éste se encuentra formado por cosas que permanecen con el paso del tiempo pero que representan un valor para las personas en la actualidad.

Respecto a este concepto, Guadalupe Salazar menciona que el patrimonio *"se entiende como la propiedad de posesión de bienes que se heredan, que se deben transmitir o que la sociedad se apropia y recibe, y que se obliga a cuidarlos y protegerlos"*[1]; asimismo, considera que éste es un fenómeno social e histórico en donde se le asigna un valor a los objetos y por lo tanto se convierten en susceptibles a transmitirse mediante la donación, la herencia o por venta.

La UNESCO, en la conferencia mundial sobre patrimonio cultural en la ciudad de México en 1982, señala que *"el patrimonio cultural de un pueblo comprende las obras de sus artistas, arquitectos, músicos, escritores y sabios, así como las creaciones anónimas, surgidas del alma popular, y el conjunto de valores que dan*

[1] SALAZAR González, Guadalupe, "Patrimonialización de Territorios. Imagen y Realidad" en PAREDES Guerrero, Blanca (Coord.), *Memoria III. Anuario de investigación sobre conservación, historia y crítica del patrimonio arquitectónico y urbano, Patrimonio cultural-natural en los pueblos y ciudades contemporáneas*, Facultad de Arquitectura de la UADY, Mérida, Yucatán, 2007, pág. 44

sentido a la vida, es decir, las obras materiales y no materiales que expresan la creatividad de ese pueblo; la lengua, los ritos, las creencias, los lugares y monumentos históricos, la literatura, las obras de arte y los archivos y bibliotecas"[2].

El patrimonio cultural se divide en bienes tangibles e intangibles. En los bienes tangibles están los bienes inmuebles (arquitectura religiosa, civil y militar) y los bienes muebles (retablos, pinturas, esculturas, mobiliarios, tejidos, cerámicas). Los bienes intangibles son las tradiciones, creencias, leyendas, costumbres, la danza, la música y la literatura.

De acuerdo con la Secretaría de Asentamientos humanos y obras públicas (1980), los bienes inmuebles son "*aquellas edificaciones cuyos elementos determinan su imagen arquitectónica, que no pueden trasladarse de un sitio a otro sin alterar sus cualidades o las del medio en que se encuentran; parte de él se considera el mobiliario que lo integra"*[3].

El patrimonio cultural es importante para la sociedad porque es la historia entre la memoria individual y colectiva que transmite lo sucedido en un territorio determinado, *nadie puede vivir sin recordar y nadie puede vivir tampoco sin los recuerdos de la historia.* Por lo tanto, el patrimonio se relaciona estrechamente con la identidad o con la cultura, conceptos que serán abordados posteriormente.

De acuerdo con Javier Marcos Arévalos, *"el patrimonio cumple una función identificadora, porque cuando hablamos de patrimonio nos referimos a representaciones y símbolos. Del carácter simbólico del patrimonio deriva su capacidad para representar una determinada identidad. El patrimonio de hecho no consiste en otra cosa que en la selección de los elementos y las manifestaciones más representativas de la realidad cultural de cada grupo social"*[4].

---

[2] Declaración de México en la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales, celebrada en la ciudad de México, del 26 de julio al 6 de agosto de 1982

[3] Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de términos sobre asentamientos humanos*, México, SAHOP , 1978

[4] ARÉVALOS, Marcos, Javier, *La tradición, el patrimonio y la identidad*, Biblioteca Digital del CRESPIAL, 2009

Es importante destacar que el patrimonio arquitectónico es el conjunto de bienes edificados, de cualquier naturaleza a los que cada sociedad les atribuye un significado o un valor cultural determinante ya que constituyen *"un capital espiritual, cultural, económico y social de valores insustituibles"*[5].

El patrimonio depende de la sociedad, de las personas. Sin embargo, no se puede generalizar diciendo que ciertas cosas son representativas para todos. Es preciso saber que todo lo que se aprende y transmite socialmente es cultura pero no patrimonio. Los bienes patrimoniales constituyen una selección de los bienes culturales.

El patrimonio es la identidad cultural de una comunidad y es uno de los factores que puede generar desarrollo en un territorio, permitiendo equilibrio y cohesión social. De acuerdo con Marina Waisman, éste viene a determinarse por el lugar al cual pertenece, *"en su dimensión de construcción social la consideración del patrimonio cambia según los grupos sociales. Y el concepto es obra, además, de una construcción cultural, porque tanto su percepción como su significado se modifican según los contextos históricos y a partir de la selección que se hace, en cada periodo temporal, de unos u otros referentes patrimoniales. La valoración que se hace del patrimonio cambia, asimismo, de unas culturas a otras"*[6].

Si bien los valores culturales son cambiantes, los objetos que integran el patrimonio son susceptibles a modificaciones e incorporaciones, pero éstas deben realizarse siempre y cuando se encuentren bajo las normativas correspondientes y vengan a enriquecer el patrimonio y a transformarlo como parte de la evolución propia de la cultura y no a deteriorarlo o modificarlo en términos de pérdida importante para la sociedad.

El conocimiento del patrimonio arquitectónico es un instrumento fundamental para su valoración y conservación. La idea de la conservación del patrimonio está

[5] DÍAZ-BERRIO, Salvador *Protección y rehabilitación del patrimonio cultural urbano*, México, UAM, Unidad Xochimilco, 2007, pág. 146

[6] WAISMAN, Marina, *El Interior de la historia, historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, Bogotá, Escala, 1990, 141 p.

relacionada con la necesidad de mantener, cuidar y preservar las representaciones de los valores culturales e históricos que identifican a un pueblo o conjunto social. "*Es la acción consciente y deliberada de hacer que un objeto de escala individual o colectiva permanezca lo más posible, ya que en él se reconocen valores trascendentes para la persona o el grupo social que lo produjo o lo detenta*"[7].

Asimismo, "*... la conservación es el conjunto de procesos necesarios para que una sociedad determinada en un momento histórico particular garantice la continuidad en el tiempo de su producción cultural, para que la cultura pueda ser utilizada y recreada por cualquier grupo social sin distinciones de sector social, religión o nacionalidad*"[8].

Es decir, "*la conservación es parte indisoluble del desarrollo social, y sólo inmersa en este es que podrá lograr sus fines y objetivos. Tiene su sentido dentro de la sociedad que produce la cultura, le sirve a ella, y existe para ella*"[9].

En la conservación del patrimonio arquitectónico dichas manifestaciones son monumentos o edificaciones históricas que contienen una arquitectura única que se busca preservar; es decir, por su arquitectura las obras representan a la sociedad en un período de tiempo determinado, por lo que su conservación es importante tanto en la actualidad como para transmitirse a las futuras generaciones. Estas obras son consideradas como parte de la riqueza del País, identifican a la nación y a una localidad en específico.

Sin embargo, "*la conservación se concibe limitada a la restauración de un grupo de edificaciones [...] enfocada de forma arbitraria a una época o a determinados atributos espaciales y formales*"[10].

[7] MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", como parte del curso: Patrimonio edificado ¿para qué?, Impartido en la FAUADY, Mérida, 2013
[8] SCHÁVELZON Daniel, *La conservación del patrimonio cultural en América Latina: restauración de edificios prehispánicos en Mesoamérica*, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzo", Buenos Aires, 1990.
[9] *Ibidem.*
[10] COYULA, Mario, *Diseño Urbano*, ISPJAE Facultad de Arquitectura, Ministerio de Educación Superior, La Habana 1985, pág. 161

La conservación debe ser vista principalmente en función de una necesidad funcional y económica, aparte de la ideológica y cultural. También puede entenderse como un conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que tanto sus edificaciones de gran valor como su contexto urbano y sus relaciones con el paisaje, particulares y propias, perduren en el tiempo.

En la conservación de obras se han planteado problemas conceptuales que aun están en debate respecto a cómo debe ser la conservación o qué se debe conservar de una edificación. Por un lado si se debe buscar la recuperación de la estructura original; es decir, regresarla a la etapa en la cual fue construida, para lo cual sería obligatorio contar con toda la información confiable que proporcione los elementos de cómo era realmente la obra cuando se edificó o de lo contrario cuando no se cuenta con dicha información se presenta la incertidumbre ante qué y cómo se debe conservar y si lo conservado realmente es valioso.

De igual forma, la persona encargada de los trabajos puede proyectar en las obras su formación, sus conocimientos, su estilo, sus ideas, su cultura y hasta en ocasiones sus gustos personales, "reinterpretando" o "mejorando" según lo que considera es mejor para la obra.

Las viviendas motivo de esta investigación son consideradas como parte del patrimonio debido a que representan un valor para la arquitectura y el urbanismo porque reflejan parte de la vida de la comunidad, su historia, son una expresión de su origen, estilo de vida, desarrollo, transformación e incluso decadencia. En otras palabras simbolizan la memoria histórica, la cultura y la identidad. Además se ubican en una zona considerada con valor patrimonial porque contiene edificios y elementos que constituyen parte de la cultura y que confieren identidad a la ciudad.

Para nombrar y hacer referencia a dicha zona de la ciudad de Mérida se utilizan dos conceptos, centro histórico ó zona de monumentos históricos (ZMH) de la ciudad de Mérida.

La importancia de definir, entender y diferenciar ambos conceptos es esencial. Respecto a esto, Terán Bonilla menciona que *"el primer paso para el estudio de los centros históricos es definirlos; dicha definición debe trascender la simple descripción de características físicas y constructivas, alcanzando, incluso los motivos de la valoración de aquella sociedad a quienes pertenecen"*[11].

Por eso, es necesario aproximarse a la discusión en torno al concepto del área central de la ciudad de Mérida. Existen discrepancias sobre cuál es el término que debe emplearse, si debe ser centro histórico o zona de monumentos históricos; sin embargo, es importante conocer cuál es la finalidad del término para poder utilizarlo adecuadamente.

Los centros históricos han atravesado por diferentes etapas de valoración, destrucción y cambio según las circunstancias históricas, los países y culturas dentro de las cuales están inmersos. Asimismo, el concepto mismo ha generado y genera diferentes posturas acerca de su significado y uso.

Se denomina centro histórico al área histórica de la ciudad. Es el núcleo urbano original de planeamiento y construcción del área urbana, de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de la ciudad a partir de la cultura que le dio origen. Este concepto incluye valores como cultura, patrimonio o monumento.

Por otra parte, el concepto de zona de monumentos históricos en México es más reciente, surge a partir de que se decretó la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos[12], en cuyo contenido señala que: *"son monumentos arqueológicos, artísticos, históricos y zonas de monumentos los determinados expresamente en esta Ley y los que sean declarados como tales, de oficio o a petición de parte"*. Asimismo, menciona que *"son monumentos históricos los bienes vinculados con la historia de la nación, a partir del establecimiento de la*

[11] TERÁN Bonilla, José Antonio, *Metodología de investigación de los centros históricos*, México, UNAM, 1989, 314 p.
[12] Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972

cultura hispánica en el país, en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la Ley"[13].

La zona de monumentos es el área que contiene a los monumentos más destacados y relevantes para la ciudad, entendiendo como monumento *todo lo que recuerda algo, lo que perpetúa un recuerdo.* Los monumentos son la necesidad de recordar las expresiones más significativas de desarrollo de una época determinada.

Ambos conceptos, centro histórico y zona de monumentos históricos son empleados para referirse a zonas históricas que conforman el patrimonio recibido del pasado, lo que se vive en el presente y lo que se transmitirá a futuras generaciones. Sin embargo, la principal diferencia radica en la delimitación y el área que incluye cada uno.

En el caso de Mérida, el término más conocido es el de centro histórico, el cual representa el área original de la ciudad que contiene un alto valor representativo para la sociedad; sin embargo, existen problemas en cuanto a su delimitación debido a que no existe ningún documento oficial que señale el área que abarca, mientras que por el contrario, la ZMH es un área delimitada con atributos jurídicos y que contiene los monumentos históricos más representativos. El 18 de octubre de 1982, se publicó en el Diario Oficial de la Federación el decreto por el que se establece en la ciudad de Mérida una *"Zona de Monumentos Históricos, que abarca una superficie de 8.795 km2, conformada por 659 manzanas y sus calles que las delimitan, en donde señala dos perímetros el A y el B"* [14].

El Programa de Desarrollo Urbano de Mérida del año 2009, en su nivel III Estratégico, en el apartado 3.3.3.4 define el concepto de centro histórico como *"Zona de gran legado histórico que abarca 8.795 Km2 del centro de la ciudad de Mérida, conformada por 659 manzanas que comprenden edificios, plazas y jardines con valor histórico, construidos entre los siglos XVI al XIX, con características formales que son un elocuente testimonio de excepcional valor para la historia social, política y del*

[13] *Idem.*
[14] Declaración de México en la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales, *op.cit.*

arte en la edificación de México, en relación a los espacios y estructura urbana. Que para atender convenientemente la preservación del legado histórico que tiene esta zona, sin lesionar su armonía urbana, fue necesario incorporarla al régimen de la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos y su Reglamento, que dispone que es de utilidad pública la investigación, protección, conservación, restauración y recuperación de los monumentos y de las zonas de monumentos históricos como parte integrante del patrimonio cultural de la Nación, mediante Decreto del año 1982. Por lo que cualquier obra de construcción, restauración, conservación o intervención en esta zona se sujetarán a las condiciones y lineamientos del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH) y de la Dirección de Desarrollo Urbano del Ayuntamiento de Mérida"[15]. En su carta síntesis lo divide en dos zonas: Centro Urbano en Zona Patrimonial y Centro Histórico. Esta última área es el perímetro B de la Zona de Monumentos Históricos a pesar de que la nombra de manera diferente.

B. REUTILIZACIÓN

"*El hecho de que los edificios sobrevivan a los fines para los que fueron creados, y la consiguiente necesidad de adaptarlos continuamente a nuevos usos, ha hecho experimentar a una generación tras otra un sentido de continuidad y permanencia que era fiel reflejo del propio entorno físico en que se desarrollaba su vida*"[16].

La reutilización de edificios es una práctica que se ha llevado a cabo en el desarrollo de las civilizaciones y de las ciudades por siglos, aunque no precisamente se le conoce con este nombre. Cuando los españoles edificaron sus construcciones sobre basamentos de los mayas, reutilizaron los espacios que estaban construidos pero adaptándolos a las necesidades de la época y de las personas.

[15] Ayuntamiento de Mérida, *Programa de Desarrollo Urbano 2009*, Nivel Estratégico, Mérida, Dirección de Desarrollo Urbano, 2009, pág. 43
[16] CANTACUZINO, Sherban, *Nuevos usos para edificios antiguos*, Gustavo Gill, Barcelona, España, 1979

En las intervenciones en predios históricos muchas veces entra en conflicto el dilema de realizar modificaciones para satisfacer las necesidades de los usuarios o realizar adecuaciones que busquen la conservación del patrimonio y de la arquitectura como herencia edificatoria. Sin embargo, se debe procurar el respeto a la historia y prestar especial atención a las técnicas constructivas originales que ya se encuentran en desuso, para poder integrar las técnicas constructivas actuales sin que el patrimonio edificado se vea dañado, perjudicado o deteriorado. Asimismo, se debe buscar garantizar la supervivencia de la edificación en el futuro.

Por otro lado, es un hecho que muchas veces entra en juego la valoración que se tiene sobre el patrimonio en el momento de realizar los proyectos e intervenir los predios.

La valoración del patrimonio es un "*proceso metodológico (percepción, indagación y documentación) a través del cual se reconocen los valores intrínsecos que caracterizan a los edificios y espacios urbanos*"[17], parte de las acciones que se realizan para la conservación van directamente relacionadas a partir de la valoración que se tiene sobre el patrimonio.

Para poder preservar el patrimonio arquitectónico es necesario tener en claro cuáles son las problemáticas de la conservación y cuál es la influencia de los factores sociales, ambientales, urbanos, históricos, espaciales o de cualquier otro tipo. Hay que tener en claro que cada tipo de intervención debe corresponder a las necesidades propias del lugar. Para eso se debe conocer los diferentes tipos de intervenciones del patrimonio.

Entre las intervenciones que se pueden realizar a un predio con valor histórico está el mantenimiento, la reparación, la renovación, la remodelación, la restauración, la reutilización, la rehabilitación y el reciclaje. Estos conceptos muchas veces son utilizados como sinónimos aunque cada uno corresponde a trabajos específicos; sin embargo, convergen en la idea de que son realizados para utilizar espacios

[17] MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", *op. cit.*

preexistentes. Para tener un contexto general, se señala el significado de cada una de estas palabras aunque no se profundiza en su concepción.

El mantenimiento consiste en la realización de trabajos para evitar deterioros o bien, a partir de los que surgen por el uso continuo, por agentes meteorológicos o por otras causas. Se busca mantener vigente la vida de la edificación.

El concepto de reparación es empleado para nombrar a los mantenimientos que se tienen en una edificación y que se realizan con la finalidad de remediar daños y deteriores ocasionados por el transcurso del tiempo.

La remodelación es un proceso que implica una modificación formal y funcional de los inmuebles. Estos trabajos se efectúan debido a las nuevas demandas o requerimientos y corresponden a trabajos específicos que se realizan en los predios a raíz de las necesidades o exigencias de los propietarios. Las intenciones de las remodelaciones y las renovaciones, van encaminadas hacia los aspectos de "*apariencia de un espacio, pero sobre todo a capitalizar su valor económico como área potencial o superficie construida*"[18].

La restauración, "*es el procedimiento técnico y metodológico que tiene por finalidad reparar (a través de los materiales y técnicas constructivas originales) los daños y deterioros ocurridos a un objeto o conjunto arquitectónico que por mucho tiempo estuvo abandonado o carente de mantenimiento*"[19]. Asimismo, en esta disciplina se "*intenta conciliar la rehabilitación de los inmuebles con el respeto por su autenticidad*"[20].

El concepto de restauración implica un "*proceso metodológico y técnico de alta especialización que tiene como finalidad conservar y recuperar las características formales, espaciales y constructivas que determinan a cada edificio o espacio urbano*

[18] SORIA López, Javier, Leonardo Meraz Quintana y Luis Fernando Guerrero, "En torno al concepto de reutilización arquitectónica", en revista *Entorno* 17, 2007, pág. 33
[19] MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", *op. cit.*
[20] KONZEVIK, Gabriel, *La reutilización del patrimonio edificado. Caso exconvento de Jesús María*, Tesis (Maestría en Restauración), Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México, 2002, 175 p.

preexistente"[21]. Esta práctica está identificada con "*intervenciones de bienes patrimoniales destacados por su valor cultural, donde aspectos históricos, estéticos, compositivos o materiales representativos de una época pasada, se han de conservar con la mayor autenticidad posible*"[22].

Sobre el concepto *reutilizar* que es el que se emplea reiteradamente en esta investigación, se puede decir que es "*volver a emplear un edificio tras su recuperación*"[23]; por lo tanto tiene como objetivo volver a utilizar el espacio arquitectónico preexistente proporcionándole los elementos necesarios para su conservación tipológica arquitectónica y para su actualización funcional.

La reutilización es la acción conservativa que "*tiene como finalidad actualizar el cometido funcional del inmueble o el conjunto en el cual está inmerso o dar un nuevo uso a un espacio que ha sido abandonado o que ha mermado en su funcionalidad*"[24].

Asimismo, como parte de los trabajos de reutilización de un edificio se debería incluir un análisis minucioso de sus características morfológicas, funcionales, espaciales, constructivas y estructurales antes de ser adecuado o adaptado para su reutilización; no obstante, esto no siempre se realiza.

En las intervenciones se debe buscar la preservación del valor cultural de la obra sin arruinar ni eliminar la memoria de lo que fue, lo que representa un reto difícil de solucionar en la adaptación del nuevo uso; es decir, en la compatibilidad del uso entre el edificio histórico y su nueva utilidad.

Sin embargo, en el caso de las viviendas analizadas en esta investigación, el mayor reto de las intervenciones no se da en el cambio del uso del suelo debido a que la mayoría de los inmuebles continúa con el uso habitacional. El mayor cambio se da en la nacionalidad del propietario, lo que conlleva a un reto en la adaptación del

[21] MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", *op. cit.*
[22] FONT Fransi, Jaime, "Usos y abusos de los espacios históricos", en revista *Bitácora Arquitectura* No. 17, 2007, pág.14
[23] CEDEÑO, Alberto, "Centros Históricos", en *Síntesis*, año 9, no. 26, verano, 1998, pág. 62
[24] MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", *op. cit.*

inmueble ante la búsqueda de la compatibilidad entre las necesidades y los requerimientos de los usuarios anteriores con la de los nuevos usuarios.

En otros casos hay edificaciones que a pesar de que se cree que en un inicio fueron viviendas, su uso inmediato anterior a la intervención fue comercial o de servicios, por lo que es importante prestar especial atención al proceso de adecuaciones o liberaciones para regresar al uso habitacional.

"La *reutilización puede considerarse de dos formas: una de rehabilitación, o sea el mismo empleo, y otra de reciclaje, que consiste en reaprovechar adecuada y respetuosamente, los espacios arquitectónicos y la estructura física originales de un edificio histórico para darle un nuevo uso*"[25]. Es decir, en la reutilización de edificios además de la recuperación o rehabilitación de los hechos físicos se busca la reutilización social. En los proyectos de reutilización y de rehabilitación *"la finalidad última de la preservación del patrimonio cultural, no es la conservación de los objetos por los objetos mismos, sino por lo que ellos significan dentro de un determinado contexto socio-cultural y por la manera en que con ellos se contribuye al mejoramiento de la calidad de vida de las comunidades en las cuales está inserto dicho patrimonio"*[26].

El concepto de rehabilitación sugiere adecuaciones estructurales, con obras que garanticen la seguridad y permanencia de la estructura del edificio, adecuaciones funcionales como condicionantes para satisfacer las necesidades y las condiciones de habitabilidad requeridas por los usuarios.

"*La idea de reciclar deriva de la conservación del entorno natural y la ecología, a partir de la premisa del respeto hacia los ciclos naturales, y procura en lo posible insertarse de nuevo en ellos*"[27].

[25] TERÁN Bonilla, José Antonio, "Reutilización del patrimonio arquitectónico industrial", en *Bitácora Arquitectura* No. 17, 2007, pág. 21
[26] CHICO, Pablo, "La responsabilidad social de la preservación del patrimonio cultural", en *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, Vol. 8, 1995, pág. 40
[27] DOMINGUEZ, Luis Ángel y Francisco Javier Soria López, *Pautas de diseño para una arquitectura sostenible*, Ediciones UPC, Barcelona, 2004, pág. 66

El reciclar un edificio es realizarle adaptaciones espaciales y constructivas necesarias para adecuarlo a un nuevo uso y que vuelva a ser útil, es volver a utilizar una estructura constructiva ya existente con las adaptaciones de los nuevos requerimientos.

En el caso de las viviendas históricas objeto de esta investigación, desde una visión funcional, es necesario tomar en cuenta que el programa arquitectónico de las viviendas ha cambiado con el paso del tiempo, las necesidades actuales ya no son las mismas que las que eran en la época en donde se construyeron los inmuebles; sin embargo, es necesario respetar espacios y buscarles una nueva función que sea compatible con el área destinada. Por lo tanto, "*es necesario señalar que la reutilización de un bien patrimonial debe velar por el reencuentro con sus atributos funcionales y formales, además de respetar sus valores intangibles, así como poder recuperar su representatividad, autenticidad y simbolismo social*"[28].

Desde el punto de vista social la reutilización del patrimonio construido suele resultar una alternativa a la construcción de nuevos edificios que además de constituir una modalidad vinculada con la memoria y la identidad de un pueblo, es una solución que globalmente se cree tiene costos menores. De igual forma, puede ser una alternativa al crecimiento de las ciudades en lugar de crear colonias o fraccionamientos periféricos con pocas infraestructuras y servicios, ahorrando costos y utilizando los servicios existentes. Sin embargo, para las viviendas en la ZMH de la ciudad de Mérida, es necesario analizar si el concepto de reutilización se puede tomar en este sentido de ahorro de costos por la cantidad de dinero que se necesita invertir en el inmueble o si solo viene determinado en el sentido de volver a utilizar predios que estaban deteriorados y/o abandonados y en los cuales se da el encuentro de lo funcional, lo formal y lo espacial preexistente con lo contemporáneo.

En el aspecto económico, intervenir un predio deteriorado de esta zona por el abandono o por la falta de mantenimiento muchas veces resulta incosteable para habitantes locales. De igual forma, la publicidad que se realiza sobre esta zona hace

[28] FONT Fransi, Jaime, "Usos y abusos de los espacios históricos", *op.cit.*

que los habitantes locales la consideren costosa. Por otro lado, las facilidades que se promocionan para la adquisición de una vivienda en fraccionamientos o colonias de nueva creación hacen que las personas locales no consideren la opción de vivir en el centro de la ciudad; por lo tanto no se puede considerar que las personas locales "reutilicen" viviendas históricas. Por el contrario, los extranjeros que vienen a radicar de manera permanente o temporal en la ciudad de Mérida han encontrado en esta zona factores relevantes, como lo económico, los servicios, el equipamiento y la infraestructura, que les hacen mirar hacia dichos predios y reutilizarlos.

Entonces se debe considerar si el concepto de reutilización de vivienda es aplicable tanto para personas locales como para personas extranjeras, debido a que éstos últimos son quienes mayormente adquieren predios históricos en la ZMH para rehabilitarlos y posteriormente habitarlos.

Además, como se verá en capítulos posteriores, las personas extranjeras habitan los inmuebles después de intervenirlos de manera integral, a diferencia de las personas locales quienes en contados casos realizan intervenciones a gran escala, generalmente solo realizan tareas de mantenimiento, de renovación o remodelación de determinados espacios.

C. CULTURA E IDENTIDAD

La cultura es un concepto que genera diversas opiniones respecto a su significado y tiene numerosas interpretaciones de acuerdo a las necesidades propias del objeto de estudio o de la ciencia donde se emplea. Por lo tanto, la dificultad de su conceptualización radica en que cada disciplina lo aborda concediendo mayor importancia a las necesidades propias de la problemática que enfrenta.

Los cambios culturales son considerados como parte de un proceso natural del paso del tiempo, siendo parte del desarrollo de las ciudades.

Respecto a este término, la UNESCO en 1982, declara: "*... que la cultura da al hombre la capacidad de reflexionar sobre sí mismo. Es ella la que hace de nosotros seres específicamente humanos, racionales, críticos y éticamente comprometidos. A través de ella discernimos los valores y efectuamos opciones. A través de ella el hombre se expresa, toma conciencia de sí mismo, se reconoce como un proyecto inacabado, pone en cuestión sus propias realizaciones, busca incansablemente nuevas significaciones, y crea obras que lo trascienden*"[29].

Es decir, es la expresión del hombre mediante obras que trascienden y que buscan nuevos significados. Sin embargo, dichas obras pueden ser consideradas como obras inigualables realizadas por hombres con capacidades excepcionales o pueden ser representaciones que identifican a una sociedad en un período de tiempo especifico y en un contexto geográfico determinado y que fueron realizadas por hombres comunes.

Respecto a lo anterior, Carlos Chanfón Olmos, en su libro "Fundamentos Teóricos de la Restauración", menciona que existen dos corrientes o tendencias principales en las que se puede clasificar este concepto. Él las denomina tendencia tradicionalista y tendencia antropologista.

La corriente tradicionalista está ligada a criterios vigentes exclusivos anteriores al siglo XX, su concepción es del racionalismo y positivismo del siglo XIX y aunque este significado ha ido perdiendo terreno, aun es vigente para ciertos pensamientos y ciertas actividades. Esta tendencia define a la cultura como *"la obra más relevante de un grupo humano, durante un periodo definido y en un lugar geográfico determinado"*[30]. Para esta corriente de pensamiento, lo que representa e identifica a una sociedad humana son las aportaciones del pensamiento, del arte, de la ciencia o de la técnica que fueron realizadas por personajes con capacidades extraordinarias y que son el marco de referencia de una ciudad.

[29] Declaración de México en la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales, *op.cit.*
[30] CHANFÓN Olmos, Carlos, *Fundamentos Teóricos de la restauración*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, pág. 39

La segunda corriente denominada antropologista, considera la existencia de una estrecha relación entre las ciencias del hombre y su desarrollo reciente, este desarrollo se debió al auge de las ciencias sociales. Para esta tendencia la cultura *"abarca las actividades del hombre en sociedad, para adaptarse a su medio ambiente"*[31]. En esta postura, el marco de referencia no es una obra excepcional, por el contrario son obras realizadas por la actividad ordinaria y común de los habitantes, pero que posteriormente por sus características identifican un período histórico determinado y un lugar geográfico definido. Esta postura abarca un interés integral de las actividades de los hombres y no solo el producto final realizado. .

Actualmente, la cultura en lugar de centrarse en quien la produce hace referencia a si debe considerarse como estática o modificable con el paso del tiempo.

En este sentido Gilberto Giménez dice que la cultura no debe entenderse como homogénea, estática o inmodificable de significado, sino que por el contrario debe verse con dos componentes: en el primero tiene zonas de estabilidad y pertenencia y en el otro zonas de movilidad y cambio de acuerdo a la situación cambiante de la época, siempre y cuando estos cambios sean significativos y duraderos[32].

Asimismo, señala que *"la cultura es la organización social del sentido, interiorizado de modo relativamente estable por los sujetos en forma de esquemas o de representaciones compartidas, y objetivado en formas simbólicas, todo ello en contextos históricamente específicos y socialmente estructurados, debido a que para los sociólogos y antropólogos, todos los hechos sociales se hallan inscritos en un determinado contexto espacio-temporal"*[33].

Es decir, para que representaciones o formas sean consideradas cultura, necesitan ser representativas para la sociedad.

[31] *Ibidem*
[32] GIMÉNEZ, Gilberto, *Estudios sobre la cultura y las identidades sociales*, Guadalajara, Jalisco, CONACULTA, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, 2007, pág. 37
[33] *Ídem.*

Respecto a este concepto Alejandro Gertz Manero señala que es empleado *"para designar la forma de vivir de una sociedad a partir de los elementos que comparten sus miembros, mismas que transmiten a sus descendientes a través de las tradiciones comunes, esto es, la herencia social"*[34] y que debido a que los seres humanos desarrollan sus actividades y su vida de manera conjunta con otros seres humanos como parte de estar inmersos en la sociedad y en la cultura a la cual pertenecen, se puede decir que la cultura son *"aquellas actividades realizadas por el hombre que van más allá de lo estrictamente biológico"*[35].

Lo anterior, se puede relacionar estrechamente con la concepción del término por Clifford Geertz, quien señala que la cultura está definida en términos de pautas o de un proceso de significados en un acto de comunicación, entre los procesos mentales que crean significados y un medio ambiente o contexto significativo. Asimismo, citando a Max Weber afirma que *"la cultura se presenta como una telaraña de significados que nosotros mismos hemos tejido a nuestro alrededor y dentro de la cual quedamos ineluctablemente atrapados"*[36]; de esta manera, se entiende a la cultura como un proceso en donde los significados comparten fuerzas motivacionales y emotivas, individuales o colectivas, de carácter histórico y duradero, pero en donde cada pueblo o grupo humano es quien determina el orden de los significados.

A partir de las posturas señaladas, se puede decir que la cultura es algo vivo, compuesto por elementos heredados del pasado. La cultura tiene funciones sociales, se caracteriza por tener el conjunto de rasgos distintivos, espirituales, materiales y afectivos que caracterizan una sociedad o grupo social, englobando los modos de vida y los valores, creencias y tradiciones. Entonces, la manera en la cual los habitantes de las viviendas de la ZMH habitaban los espacios de acuerdo a sus creencias y tradiciones, son parte de la cultura, a pesar de que con el paso del tiempo y con el cambio en los usuarios se hayan modificado.

---

[34] GERTZ Manero, Alejandro, *La defensa juridica y social del patrimonio cultural*, México, D.F., Fondo de Cultura Económica, 1976, pág. 13 y 14.
[35] *Ídem.*
[36] GEERTZ, Clifford, *La interpretación de las culturas, Barcelona*, Gedisa, 2005, pág. 20

Los valores culturales están formados por el compendio de conceptos, creencias y actividades que le permiten al ser humano comunicarse y ser competitivo en la sociedad donde se desenvuelve en razón de su identificación con dichos preceptos, como parte de la expresión de su nacionalidad o identidad, que a su vez posee especial interés histórico, artístico, estético, arquitectónico o urbano.

La cultura necesita de la intervención de actores para tener un significado debido a que sólo son consideradas las representaciones y formas simbólicas que propician sentido de pertenencia a las personas. Por lo tanto, los conceptos de identidad y cultura están estrechamente relacionados.

De acuerdo con Gilberto Giménez, la identidad se construye a partir de la apropiación de los rasgos culturales, menciona que *"las identidades se construyen precisamente a partir de la apropiación, por parte de los actores sociales, de determinados repertorios culturales considerados simultáneamente como diferenciadores (hacia afuera) y definidores de la propia unidad y especificidad (hacia adentro). Es decir, la identidad no es más que la cultura interiorizada por los sujetos, considerada bajo el ángulo de su función diferenciadora y contrastiva en relación con otros sujetos"*[37].

La identidad puede ser individual o colectiva. Está en relación con la cultura y la sociedad en la cual se encuentra inmersa, depende de la apropiación de los actores y de la percepción que tienen de considerar que necesitan la ayuda y colaboración de unos con otros.

Para Gilberto Giménez la identidad *"no es más que la cultura interiorizada por los sujetos, considerada bajo el ángulo de su función diferenciadora y constructiva en relación con otros sujetos"*[38].

Por otro lado, Kathrin Wildner considera que la identidad es un *"proceso dinámico, con una dimensión instrumental y estratégica, que se fabrica y se describe"*[39].

[37] GIMÉNEZ, Gilberto, *Estudios sobre la cultura y las identidades sociales, op. cit.*
[38] *Ibídem.*, pág. 39

Asimismo, considera que esta identidad es reconstruida constantemente y se asocia con expresiones culturales conformando identidades colectivas.

Vicente Guzmán en su definición de identidad, señala lo estudiado por Portal en los años 1991 y 1997, considera que *"la identidad es una construcción simbólica de rasgos sociales particulares de distinción o identidad con respecto a otros, correspondiendo a límites culturales, sociales y físicos establecidos por procesos de prácticas con significado cultural, ideológico y social, encaminadas a consolidar el sentido de pertenencia"*[40].

Sergio Tamayo, concibe la identidad como un proceso más complejo. Considera que la identidad social puede construir tres dinámicas no excluyentes: por pertenencia a un grupo, red social o marco institucional, por referencia a ideas y valores que trascienden el aquí y el ahora y por contraste, que es por distinción y oposición.

De igual forma, señala que se debe basar en cuatro elementos esenciales que son el reconocimiento, la pertenencia, la permanencia y la vinculación[41]. Describe el reconocimiento como el "sentido del ser". Esta descripción puede ser individual o colectiva y consiste en reconocer al individuo o a la sociedad en quién es y cómo se relaciona con los demás. El segundo elemento, el de pertenencia, es el dominio que se puede tener de algo, es decir el poseer, sentirse parte de algo, apropiándose del espacio y del tiempo. La permanencia es el poder compartir con otros y con futuras generaciones, la interpretación, el lugar, las ideas y las manifestaciones características de determinado espacio y tiempo. La vinculación se da en la interacción social y simbólica.

Los conceptos de cultura e identidad están asociados. Por una parte, la cultura es parte de los componentes que proporcionan la identidad y por otra, la identidad de un individuo o de un grupo depende en gran medida por la manera en que éste o éstos estén afectados por su pertenencia a la cultura.

[39] TAMAYO, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbanas*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005, pág. 210
[40] GUZMÁN Ríos, Vicente, *en* Tamayo, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbanas, op.cit,*. pág.249
[41] TAMAYO, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbana", op. cit.*

En esta investigación el concepto de cultura representa las manifestaciones del hombre en una sociedad, que se adaptaron al entorno o se modificaron de acuerdo a sus necesidades específicas y en donde estas expresiones muestran el modelo del comportamiento, patrones y una concepción simbólica, proporcionando significados con características espaciales, ambientales, funcionales, estéticas y/o expresivas que han sido compartidas y que son duraderas a un nivel histórico por generaciones.

Por otro lado, el concepto de identidad está ligado al territorio, al sentido de pertenencia a una zona geográfica determinada, además posee atributos sociales en donde sus miembros comparten ideologías, valores, tradiciones, símbolos, creencias y modos de comportamiento.

Si bien, la identidad está ligada a la historia y al patrimonio cultural, la identidad necesita de la memoria y tiene la capacidad de reconocer el pasado y los elementos simbólicos o referentes que le ayudarán a construir un futuro, mientras la cultura son los rasgos distintivos de un grupo determinado que han sido caracterizados a lo largo del tiempo.

El concepto de identidad cultural viene definido históricamente a través de múltiples aspectos, creando un sentido de pertenencia a un grupo social con el cual se comparten rasgos culturales, como costumbres, valores y creencias. La identidad cultural también se recrea individual y colectivamente y se alimenta de forma continua de la influencia exterior.

Por lo tanto, la identidad cultural es asumida como un proceso, es el resultado de la unidad de factores diversos que conforman un conjunto de rasgos que tipifican a un individuo o colectividad permitiéndole reconocerse como tal; es la unidad en la diferencia, el sujeto social se conforma en su sentido histórico, en una relación espacio temporal concreta, va desarrollando una identidad dinámica que sintetiza el presente, el pasado y el futuro, lo individual y lo colectivo, lo consciente y lo inconsciente, los factores naturales y sociales.

Parte importante de la discusión sobre el concepto de identidad cultural radica en que si estas características y formas de vida son solo adquiridas por herencia o también pueden construirse mediante la apropiación por parte de personas del modo de vida de la zona en donde se encuentran. Se derivan dos posturas.

La perspectiva esencialista estudia los conflictos de identidad como algo inherente y hereditario culturalmente. Esta aproximación considera que los diversos rasgos culturales son transmitidos a través de generaciones, configurando una identidad cultural a través del tiempo. Uno de los defensores de este modelo es el politólogo David Laitin, quien afirma que la movilidad social e ideológica es posible, pero la cultural no.

La perspectiva constructivista en cambio, señala que la identidad no es algo que se hereda sino algo que se construye. Por lo tanto, la identidad no es algo estático, sólido o inmutable, sino que es dinámico, maleable y manipulable.

En relación con la zona de estudio y la importancia del significado de estos conceptos, podemos concluir que si bien, la ZMH de la ciudad de Mérida, posee características de identidad cultural, éstas están determinadas por las características del patrimonio, por la apropiación de los rasgos culturales en sentido de identidad y de pertenencia de la sociedad, pero que con el paso del tiempo, están sujetas a modificaciones.

La ZMH confiere identidad a toda la ciudad debiendo ser conservada precisamente por sus características particulares. Para ello, se ha elaborado una normativa específica aunque no libre de imperfecciones, como la falta de aplicabilidad correcta en más de una ocasión.

La identidad crea un sentido de pertenencia porque hace que los individuos se identifiquen y se distingan de los demás; en la identidad cultural, estos atributos, características, cualidades, estilos de vida o relaciones que crean sentido de pertenencia son de carácter cultural.

Los valores culturales están formados por el compendio de conceptos, creencias y actividades que le permiten al ser humano comunicarse y ser competitivo en la sociedad donde se desenvuelve en razón de su identificación con dichos preceptos, como parte de la expresión de su nacionalidad o identidad, que a su vez posee especial interés histórico, artístico, estético, arquitectónico o urbano.

La cultura necesita de la intervención de actores para tener un significado debido a que sólo son consideradas las representaciones y formas simbólicas que propician sentido de pertenencia a las personas. Por lo tanto, los conceptos de identidad y cultura están estrechamente relacionados.

De acuerdo con Gilberto Giménez, la identidad se construye a partir de la apropiación de los rasgos culturales, menciona que *"las identidades se construyen precisamente a partir de la apropiación, por parte de los actores sociales, de determinados repertorios culturales considerados simultáneamente como diferenciadores (hacia afuera) y definidores de la propia unidad y especificidad (hacia adentro). Es decir, la identidad no es más que la cultura interiorizada por los sujetos, considerada bajo el ángulo de su función diferenciadora y contrastiva en relación con otros sujetos"*[37].

La identidad puede ser individual o colectiva. Está en relación con la cultura y la sociedad en la cual se encuentra inmersa, depende de la apropiación de los actores y de la percepción que tienen de considerar que necesitan la ayuda y colaboración de unos con otros.

Para Gilberto Giménez la identidad *"no es más que la cultura interiorizada por los sujetos, considerada bajo el ángulo de su función diferenciadora y constructiva en relación con otros sujetos"*[38].

Por otro lado, Kathrin Wildner considera que la identidad es un *"proceso dinámico, con una dimensión instrumental y estratégica, que se fabrica y se describe"*[39].

[37] GIMÉNEZ, Gilberto, *Estudios sobre la cultura y las identidades sociales, op. cit.*
[38] *Ibidem.*, pág. 39

Asimismo, considera que esta identidad es reconstruida constantemente y se asocia con expresiones culturales conformando identidades colectivas.

Vicente Guzmán en su definición de identidad, señala lo estudiado por Portal en los años 1991 y 1997, considera que *"la identidad es una construcción simbólica de rasgos sociales particulares de distinción o identidad con respecto a otros, correspondiendo a límites culturales, sociales y físicos establecidos por procesos de prácticas con significado cultural, ideológico y social, encaminadas a consolidar el sentido de pertenencia"*[40].

Sergio Tamayo, concibe la identidad como un proceso más complejo. Considera que la identidad social puede construir tres dinámicas no excluyentes: por pertenencia a un grupo, red social o marco institucional, por referencia a ideas y valores que trascienden el aquí y el ahora y por contraste, que es por distinción y oposición.

De igual forma, señala que se debe basar en cuatro elementos esenciales que son el reconocimiento, la pertenencia, la permanencia y la vinculación[41]. Describe el reconocimiento como el "sentido del ser". Esta descripción puede ser individual o colectiva y consiste en reconocer al individuo o a la sociedad en quién es y cómo se relaciona con los demás. El segundo elemento, el de pertenencia, es el dominio que se puede tener de algo, es decir el poseer, sentirse parte de algo, apropiándose del espacio y del tiempo. La permanencia es el poder compartir con otros y con futuras generaciones, la interpretación, el lugar, las ideas y las manifestaciones características de determinado espacio y tiempo. La vinculación se da en la interacción social y simbólica.

Los conceptos de cultura e identidad están asociados. Por una parte, la cultura es parte de los componentes que proporcionan la identidad y por otra, la identidad de un individuo o de un grupo depende en gran medida por la manera en que éste o éstos estén afectados por su pertenencia a la cultura.

[39] TAMAYO, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbanas*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005, pág. 210
[40] GUZMÁN Ríos, Vicente, *en* Tamayo, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbanas*, *op.cit*,. pág.249
[41] TAMAYO, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbana", op. cit.*

Por lo tanto, el carácter de conservación de estas áreas se debe a la necesidad de valorizar lo histórico, tanto en manifestaciones políticas y sociales como culturales, aun y cuando estas sean contradictorias, puesto que es ello lo que va conformando una identidad en la zona, en donde merecen ser preservadas por su expresión cultural. El patrimonio, tiene un significado representativo para la identidad cultural de la comunidad en un valor de uso por lo que toda modificación debe ir encaminada en su beneficio.

D. CALIDAD DE VIDA Y HABITABILIDAD

Las viviendas en la ZMH sufren modificaciones derivadas de la necesidad de ser adecuadas para proporcionar a los usuarios condiciones de habitabilidad y calidad de vida que requieren.

El concepto de calidad de vida es generalmente empleado para evaluar el bienestar social general de individuos y de las sociedades.

Según la Organización Mundial de la Salud, calidad de vida es: *"la percepción que un individuo tiene de su lugar en la existencia, en el contexto de la cultura y del sistema de valores en los que vive y en relación con sus objetivos, sus expectativas, sus normas, sus inquietudes. Se trata de un concepto muy amplio que está influido de modo complejo por la salud física del sujeto, su estado psicológico, su nivel de independencia, sus relaciones sociales, así como su relación con los elementos esenciales de su entorno"*[42].

En este mismo sentido, parte importante de este concepto es la percepción del individuo. Algunas teorías señalan que *"hace referencia al mundo ideológico de pensamientos, sensaciones, satisfacciones y subjetividades del ser humano; tiene*

[42] *WHO. Constitution of the World Health Organization* en *"Ten years of the world health organization"*, Anexo 1, Ginebra, 1958.

sentido para cada persona, según el contexto descriptivo del campo ético y de las satisfacciones de las preferencias del campo filosófico"[43].

Entonces, para considerar que la calidad de vida es satisfactoria, se consideran las percepciones y características específicas de cada persona.

El término de calidad de vida es un constructo social relativamente reciente que surge en continuos cambios sociales. *"Los procesos de cambio suelen venir acompañados de situaciones paradójicas, y una primera paradoja se establece en que tras la relativa consecución de la satisfacción de las necesidades básicas (alimentación, vivienda, educación, salud, cultura...), se vislumbran aquellos efectos perversos provocados por la propia opulencia del modelo de desarrollo económico"*[44].

Del mismo modo, en el glosario de términos sobre asentamientos humanos, el concepto de calidad de vida hace referencia a condiciones generales de vida individual y colectiva: vivienda, salud, educación, cultura, esparcimiento, alimentación. El concepto se refiere, principalmente, a los aspectos del bienestar social que pueden ser instrumentados mediante el desarrollo de la infraestructura y del equipamiento de los centros de población, es decir, de los soportes materiales del bienestar[45].

Si bien, el bienestar es un satisfactor del ser humano, el concepto calidad de vida puede ser también abordado desde diferentes enfoques: *"desde la subjetividad, la complejidad, la sustentabilidad, el desarrollo humano, la salud, etc., cuya medición depende primero del enfoque y posteriormente de la ubicación en el tiempo, lugar y cultura de donde ésta se realice"*[46].

---

[43] CARDONA Doris, y Héctor Byron Agudelo, "Construcción cultural del concepto de calidad de vida", en *Revista de la Facultad Nacional de Salud Pública*, Vol. 23, Núm. 1, enero-junio, 2005, pág. 89

[44] OLMOS, Moreno y Silvia Haydeé, "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida", en *Palapa*, vol. III, núm. 2, julio – diciembre 2008, Universidad de Colima, México, pág. 52 y 53

[45] Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de términos sobre asentamientos humanos*, *op.cit.*, pag. 150

[46] OLMOS, Moreno y Silvia Haydeé, "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida", *op. cit.*, pag. 52

Por lo tanto, la calidad de la vida no tiene un índice uniforme de validez general porque solo tiene vigencia en un contexto social y en un momento histórico determinado. Asimismo, en el pasado, el concepto de calidad de vida de las personas iba en relación a obtener las condiciones mínimas necesarias para vivir. Ahora consiste en satisfacer más de lo básico y de lo necesario que se requiere para vivir, así como de las condiciones del nivel de vida.

Por consiguiente, este concepto representa un *"término multidimensional de las políticas sociales que significa tener buenas condiciones de vida 'objetivas' y un alto grado de bienestar 'subjetivo', y también incluye la satisfacción colectiva de necesidades a través de políticas sociales"*[47].

Para satisfacer las necesidades, *"hay que tomar en cuenta dos categorías complementarias: las 'condiciones de vida' y el 'modo de vida'"*[48]. Las condiciones de vida suelen vincularse con el ámbito socioeconómico del lugar dependiendo de la época. En este sentido se busca la construcción de soportes y niveles físicos con los que se pretende conseguir el bienestar físico. Mientras que el modo de vida se refiere a las características y posibilidades de reproducción social, dependiendo de las condiciones de las personas como seres biológicos, de las condiciones socioeconómicas y su desarrollo y de las condiciones y relaciones de las personas con su medio ambiente.

Ciertos autores conciben la calidad de vida como una construcción compleja y multifactorial sobre la que pueden desarrollarse algunas formas de medida objetivas a través de una serie de indicadores, pero donde tiene un importante peso específico la vivencia que el sujeto pueda tener de sí mismo.

En este mismo contexto, Salvador Rueda considera que se trata de un concepto impreciso, y que para poder analizarlo se necesita conocer las experiencias subjetivas de los individuos en la sociedad. Y en consecuencia, conocer cómo viven

[47] PALOMBA, Roseella, "Calidad de Vida: Conceptos y medidas", Institute of Population Research and Social Policies. Roma, Italia, Miércoles, 24 de Julio 2002, CELADE / División de Población, CEPAL , Santiago, Chile
[48] PUENTE, Sergio, y Jorge Legorreta (coord.), *Medio ambiente y calidad de vida,* México, Plaza y Valdés editores, 1988, pág.19

los sujetos, sus condiciones objetivas de existencia y qué expectativas de transformación desean, y evaluar el grado de satisfacción que se consigue, sugiere que la calidad de vida es *"la noción de la adaptación entre las características de la situación de la realidad y las expectativas, capacidades y necesidades del individuo tal como las percibe él mismo y el grupo social"*[49].

El concepto de calidad de vida en términos subjetivos, surge cuando las necesidades primarias básicas han quedado satisfechas con un mínimo de recursos. El nivel de vida son aquellas condiciones que tienen fácil traducción cuantitativa.

Entre los principales indicadores para determinar el nivel de la calidad de vida que se tiene se encuentran las condiciones de habitabilidad que presenta una zona o un lugar; es decir, si satisface las necesidades específicas del hombre habitador, tanto físicas y humanas.

Para Salvador Rueda, la habitabilidad es mantener la calidad de vida. Asimismo, plantea la habitabilidad a partir de varios ámbitos o categorías: bienestar general de la persona, incluyendo su bienestar interno (espiritual y psicológico) y externo (su relación con el resto del conjunto social) y el bienestar ambiental, que se refiere a la relación equilibrada con el medio físico[50].

Entonces, si la habitabilidad puede referirse a un conjunto de condiciones que produce una capacidad o una posibilidad, la habitabilidad no es dada sino creada, y por lo tanto las "*condiciones óptimas que se conjugan y determinan sensaciones de confort en lo biológico y psicosocial dentro del espacio donde el hombre habita y actúa, las mismas en el ámbito de la ciudad están íntimamente vinculadas a un determinado grado de satisfacción de unos servicios y a la percepción del espacio habitable como sano, seguro y grato visualmente*"[51].

[49] RUEDA, Salvador, "Habitabilidad y calidad de vida", en Ciudades para un futuro sostenible, 1997
[50] *Ibidem.*
[51] MALDONADO Pérez en VALLADARES Anguiano, Reyna, Martha E. Chávez.2 y Silvia Moreno Olmos, "Elementos de la habitabilidad Urbana" en Mesa: cultura y habitabilidad. Disponible en: http://insumisos.com/LecturasGratis/ Consultado: 18 junio de 2013

Por otro lado, Ben Altabef resalta la idea de habitar que implica una acción o práctica social, inherente a la naturaleza humana, en donde se generan hábitos, es decir, usos y costumbres que conllevan a diferentes modalidades de habitar[52]. Por lo tanto, el habitar varía en tiempo y espacio y conlleva diferentes modos de ocupación del territorio y, de igual forma, distintas maneras de vinculación con el entorno en donde se desenvuelve la vida de las personas.

Cada cultura marca una serie de formas de habitar el espacio, Eugenia Azevedo señala que *"la humanidad es variada en su esencia como lo es en sus expresiones, por ello con alta probabilidad pueden coexistir modos de habitar distintos [...] aun más si a ello se añaden las condiciones geográficas, los recursos disponibles, la historia y la memoria de los pueblos"*[53].

La habitabilidad se asocia de manera frecuente con fenómenos globales como el crecimiento económico, el nivel de vida, el bienestar, la expansión demográfica, con aspectos sectoriales del desarrollo, la productividad, los procesos y las condiciones de trabajo, con la vida en las ciudades, la práctica de una vida saludable y la búsqueda de satisfacción de la felicidad o con las necesidades individuales.

De acuerdo con Alberto Saldarriaga, la habitabilidad es *"un conjunto de condiciones, físicas y no físicas, que permiten la permanencia humana en un lugar, su supervivencia"*[54], en donde mediante la transformación arquitectónica es que se proporcionan las condiciones físicas necesarias del ser humano.

El concepto de habitabilidad en el ámbito de la arquitectura hace referencia a las condiciones mínimas de salud, confort, seguridad y accesibilidad requeridas para el sano desarrollo humano y la convivencia social de los edificios.

[52] BEN ALTABEF, Clara Graciela, "La cuestión de la identidad en las prácticas profesionales y la enseñanza en el campo de la arquitectura", en Congreso Latinoamericano de Educación Superior en el siglo XXI, Facultad de ciencias humanas, Universidad Nacional de San Luis, Argentina, 2003

[53] AZEVEDO Salomao, Eugenia María "Del habitar, la habitabilidad y formas de vida. Una aproximación desde la memoria e historia", en COLLADO Adriana y Guadalupe Salazar (compiladoras), *Lecturas del espacio habitable en México, Brasil y Argentina. Trabajos de Historiografía y crítica*, 2010, Ediciones UNL, Santa Fe, Argentina, pág. 77 y 78

[54] SALDARRIAGA Roa, Alberto, *Habitabilidad*, ESCALA, Bogotá, 1981, pág. 57

La habitabilidad debe ser uno de los principales objetivos de los diferentes instrumentos de planeación urbana, el ofrecer y garantizar a los ciudadanos áreas que cumplan con todas las condiciones adecuadas.

El propósito fundamental del Arquitecto Josep Muntañola en su libro *"La arquitectura como lugar"*[55], fue demostrar la posibilidad de una ciencia propia de la arquitectura y de las diferentes formas de habitarla, en donde la cultura es un factor que influye en la manera de pensar y de vivir de las personas.

Su concepción de obra de arquitectura va en función de la esencialidad del entorno arquitectónico: el lugar que habitamos. Muntañola revisa y enriquece los planteamientos filosóficos sobre la noción del lugar, su lógica y su definición sociofísica, en donde coinciden el habitar, el hablar, el medio físico y el medio social, así como el conceptualizar y el figurar de los habitantes. Considera que el medio induce o propicia ciertas conductas y actividades, pero el actuar modela ese mismo entorno. El habitante y el habitar terminan siendo la expresión de ellos mismos debido a que se construyen y reconstruyen mutuamente.

Asimismo, demuestra que las personas si modelan su ambiente. Coloca al habitante como sujeto focal y único de la arquitectura, en donde cualquier construcción arquitectónica habitacional cumplirá su función hasta que el habitante la modifique en función y medida de su propia inteligencia específica; es decir, hasta que le ponga el sello personal que lo identifique como espacio propio debido a que la carga emocional que posee un lugar es determinante por los acontecimientos históricos que ha pasado y a la cultura a la cual pertenece.

Si bien el habitante modifica el espacio para satisfacer sus necesidades, se puede decir entonces que la habitabilidad lleva implícito el satisfacer necesidades objetivas o subjetivas ideales o por lo menos deseables del habitante. Al respecto, Moreno

[55] MUNTAÑOLA, Joseph, *La arquitectura como lugar. Aspectos preliminares de una epistemología de la arquitectura*, Ediciones Gustavo Gili, Barcelona España, 1974

Olmos y Silvia Haydeé mencionan que la habitabilidad identifica cuatro enfoques aplicados aunque poco desarrollados[56]:

> *El primero plantea a la habitabilidad en una condición de intangible, como cualitativa, que se relaciona con el ser del hombre.*
>
> *El segundo supone que la habitabilidad es una acción cuantitativa relacionada directamente con la calidad de vida y, por tanto, puede ser cuantificable, y más aún, controlable por el diseño, cuya obligación es proporcionar las "mejores condiciones" espaciales a partir de estándares determinados por especialistas, para que las cosas "funcionen", con lo cual se establece un "deber ser".*
>
> *Un tercero, variante del anterior, pretende utilizar la habitabilidad en términos de confortabilidad post-ocupacional, como un instrumento de evaluación de las condiciones en que se habita; sin embargo, el problema surge cuando se supone que todos habitamos de la misma manera los espacios y todos tenemos las mismas necesidades.*
>
> *El cuarto enfoque sugiere que la habitabilidad se puede entender como el acto perceptivo que implica una interpretación de la expresión (más que como una valoración) de la interrelación entre el mundo psicofísico, con ciertas prácticas sociales del que habita, y la propuesta formal del objeto habitable, a saber: el objeto arquitectónico, en cuya espacialidad está implícita una significación tal produce un modo de habitar.*

Conceptualizar la habitabilidad es reflexionar sobre las permanencias de la forma de ser y la manera de habitar, de vivir. En el patrimonio, la habitabilidad es lograr la capacidad de adaptación al cambio en los edificios pero contribuyendo con su preservación. *"El valor del objeto histórico será mayor y mejor justificada estará la*

[56] OLMOS, Moreno y Silvia Haydeé, "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida", *op. cit.*, pág. 52 y 53

necesidad de conservar cuando efectivamente sea plenamente útil para la vida actual y satisfaga los requerimientos de esta"[57].

Lograr la habitabilidad en edificios con valor patrimonial es un factor que contribuye a su preservación y reintegración a la sociedad.

Respecto a esto, Roberto Reyes menciona que *"la habitabilidad resulta un vínculo entre el hábitat y el habitar, que supone tres dimensiones interrelacionadas: (1) el espacio de desarrollo, (2) el tiempo y (3) el sujeto; de esta forma, las condiciones de habitabilidad podrán presentar variaciones significativas dependiendo del lugar que se pretende habitar, de quien realice esta acción y del momento preciso en la vida de éste"*[58].

El concepto de habitabilidad tiene distintas alcances, entre ellos los que se refieren al tema exclusivo de la vivienda. Desde esta perspectiva el concepto se entiende como "*la capacidad de los espacios construidos para satisfacer las necesidades objetivas y subjetivas de los individuos y grupos*", es decir, involucra las esferas psíquicas y sociales de la existencia estable que podría equipararse a las cualidades ambientales que permiten el sano desarrollo físico, biológico, psicológico y social de la persona[59].

Landázuri y Mercado "*conciben la habitabilidad desde dos perspectivas: la habitabilidad interna o habitabilidad en el interior de la vivienda y la habitabilidad externa, la cual se refiere al siguiente nivel sistémico o entorno urbano inmediato, es decir, la relación entre la vivienda y el vecindario donde se ubica, e incluye porches, cocheras, fachadas, patios, banquetas, edificios, el barrio, etc. En ese sentido, la habitabilidad está estrechamente vinculada a la calidad de vida, es decir, a la manera de cómo los usuarios disfrutan los espacios, del entorno inmediato urbano y de la*

[57] AYALA Alonso, Enrique, "Conservar, habitar y mirar al futuro", en PAREDES Guerrero, Blanca (Coord.), *Memoria II. Anuario de investigación sobre conservación, historia y crítica del patrimonio arquitectónico y urbano, Conservación del patrimonio edificado y desarrollo urbano*, Facultad de Arquitectura de la UADY, Mérida, Yucatán, 2006, pág. 61

[58] REYES Pérez, Roberto, *Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida Yucatán al inicio del siglo XXI*, Tesis (Doctorado en Arquitectura), Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2012

[59] CASTRO en LANDÁZURI Ortiz, Ana María y Serafín Joel Mercado Doménech, "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda", en *Medio Ambiente y Comportamiento Humano*, Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Resma, México, 2004.

vivienda, por tal motivo es considerada como un concepto que recae en los aspectos que son posibles de medir objetivamente mediante la valoración del espacio y sus cualidades objetivas"[60].

Dichos autores realizan una investigación para analizar cómo algunas características del diseño influyen sobre la habitabilidad de la vivienda en el interior. A pesar de que este estudio tuvo la finalidad de establecer normas para evaluar la vivienda de interés social y popular con el objetivo de incidir en su diseño, varios de los puntos tratados pueden ser también evaluados en viviendas de otros estratos sociales y ubicaciones, como en el caso de la presente investigación.

Entre los resultados encontraron seis variables que inciden en la habitabilidad de forma significativa: seguridad, operatividad, privacidad, funcionalidad, significatividad y valores cumplidos por la vivienda. Asimismo, consideraron aspectos como las dimensiones (de construcción y de terreno), factores de diseño como la conectividad y el uso que se le da a los espacios.

Entre los factores importantes de la significatividad se encuentran los símbolos y signos que son la expresión de los habitantes en las viviendas, revelan información acerca de los mismos a otras personas en relación con el orgullo, la pertenencia, los valores y el arraigo que tienen al lugar donde viven.

La funcionalidad está relacionada con la percepción de los habitantes sobre si los espacios e instalaciones son apropiados y cumplen la función para la cual fueron creados. Otra variable importante en ese estudio fue la privacidad, asumiendo que el propietario puede controlar la interacción deseada con el exterior. Los resultados confirman cómo algunos aspectos del diseño de la vivienda pueden satisfacer las necesidades y expectativas de los habitantes.

Para el caso de esta investigación es importante la percepción que tienen los usuarios sobre los temas de significatividad, funcionalidad y privacidad, porque

[60] LANDÁZURI Ortiz, Ana María y Serafín Joel Mercado Doménech, "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda", *op. cit.*

pueden influir en las características de diseño y dimensiones de los espacios que consideran necesarios en sus viviendas para considerarlas como habitables.

Ahora bien, si se analiza la relación que existe entre habitabilidad y calidad de vida, en cuanto a que si la primera es una condicionante de la segunda o si ésta última es una característica de la primera, se puede mencionar que la calidad de vida es un concepto con múltiples significados que generalmente se relacionan con el bienestar del ser humano en cualquier ámbito de la vida, ya sea social, económico, ambiental o político, mientras en la habitabilidad el bienestar que obtiene el ser humano es solamente el que le brinda un espacio o contexto en cualquier escala territorial.

Los temas de habitabilidad y calidad de vida en la vivienda resultan desasociables a las características de los espacios y a la percepción que los usuarios tienen sobre si éstos satisfacen sus necesidades o no. Por lo tanto, la vivienda no puede ser solo un refugio, debe ser un lugar en donde el hombre produce su vida, en donde puede ser y estar consigo mismo y con el mundo.

En síntesis se puede decir que la calidad de vida se refiere a las condiciones y modos de vida de las personas, mientras que la habitabilidad son las condiciones propias de los espacios que los usuarios consideran satisfactores del nivel de vida.

E. PROCESOS MIGRATORIOS, MOVILIDAD Y GENTRIFICACIÓN

Los propietarios de las viviendas de la ZMH han cambiado en los últimos años. Si bien, es normal que las personas cambien de residencia y zona por factores económicos, sociales o por diversas necesidades, esto generalmente ocurre en casos aislados; sin embargo, en dicha zona resulta todo lo contrario debido a que el número de viviendas que ha experimentado cambio de propietario es bastante elevado, siendo adquiridas en su mayor por parte de extranjeros, lo que hace ver que existe un patrón respecto a ello.

Este cambio en la población de las viviendas puede responder a diversas situaciones, entre ellas a los procesos migratorios.

En el glosario de términos sobre asentamientos humanos, el término migraciones es definido como *"el cambio de residencia de duración considerable" y se le denomina movimiento migratorio al "desplazamiento de individuos con traslado de residencia desde el lugar de origen o lugar de salida al lugar de destino o lugar de entrada"*[61].

Según la ONU las migraciones son *"un desplazamiento de personas de una delimitación geográfica a otra con un periodo de tiempo limitado o indefinido"*[62].

Los procesos migratorios llevan implícitos tres sujetos o más bien, tres maneras de nombrar a las personas que pueden formar parte de este proceso; el emigrante es la persona que se va del lugar, el inmigrante es la persona que viene a un lugar, y el término migrante es empleado para el que se desplaza, sin importar si se va o si viene.

Los procesos migratorios son una constante histórica pero varían sus causas, sus características y sus consecuencias de acuerdo al tiempo en el cual se desarrollen y a la geografía del lugar.

De acuerdo con lo anterior y en relación con el tema de las migraciones, J. A. Jackson en su libro *Migrations*[63], afirma que para que un traslado pueda considerarse migración han de concurrir tres factores:

Espacial: que dicho desplazamiento traspase fronteras significativas.

Temporal: que sea duradero en el tiempo.

Social: que implique un cambio significativo del entorno

[61] Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de términos sobre asentamientos humanos, op.cit.*, pág. 150
[62] Migración Internacional, derechos humanos y desarrollo, CEPAL, 2006
[63] JACKSON, John Archer, *Migrations*, Longman, 1986

Se considera que *"la migración es un fenómeno consustancial del destino humano. Ha modificado constantemente la composición del poblamiento humano en el planeta y debe ser entendida y analizada a largo tiempo"*[64].

El tema de las migraciones es un tema reincidente, por lo que hay varias teorías al respecto. Existen teorías que explican las causas (Teoría del *PushPull,* Teoría del Mercado), otras las consecuencias (Teorías de las Nuevas Economías de los Migrantes, Teoría del Mercado Dual y la Teoría de la Independencia) y la durabilidad (Proyecto Migratorio, Teoría de Redes, Teoría Institucional, Teoría de la Causa Acumulativa, Sistemas migratorios).

Asimismo, *"la migración es un fenómeno de causas esencialmente sociales, vinculadas generalmente a la estructura social y económica de una población y que tiene consecuencias e impactos sobre la misma. Generalmente las personas realizan los procesos migratorios en busca de mejorar su condición de vida. La migración produce efectos de diferente índole en las comunidades de origen y destino. Estos efectos evidentemente no refieren únicamente a la alteración de las estructuras demográficas, sino también de las socioeconómicas y culturales"*[65].

Sin embargo, se considera que en el pasado las migraciones se daban por la necesidad de los seres humanos de obtener nuevas y mejores oportunidades laborales y para mejorar la calidad de vida que tenían. Los desplazamientos tenían la finalidad de que las personas superaran las adversidades a las que se enfrentaban en un determinado lugar geográfico, de ahí que la migración de un lugar a otro, generalmente del campo a la ciudad. En la actualidad, las migraciones también van estimuladas por las necesidades de las personas a obtener mejores condiciones de vida pero la diferencia radica en que ahorra ocurren en diferentes escalas y no se dan necesariamente estimuladas por mejores condiciones en el ámbito laboral. Es

[64] ELBAZ, Mikhael en MAZUREK, Hubert, "Migraciones y dinámicas territoriales" en *Migraciones Contemporáneas. Contribución al debate,* Posgrado en Ciencias del Desarrollo CIDES-UMSA, Bolivia, 2009. Disponible en: http://migrantologos. mx/textosmateriales. Consultado 18 de junio de 2013

[65] MACADAR, Daniel, *El relevamiento de la migración interna e internacional en el censo de Uruguay 2010,* Informe sobre migración, Instituto Nacional de Estadística, Uruguay, pág. 4. Disponible en: http://www.ine.gub.uy/censos2011/Talleres/Informe. Consultado 28 junio de 2013.

decir, actualmente *"los movimientos migratorios constituyen un flujo más en el mundo moderno, que se añade a los de tipo económico, cultural, tecnológico e ideológico que construyen el mundo global"*[66]; por lo tanto, los procesos migratorios se dan por diversas razones, entre ellas por la globalización.

La relación entre migración y globalización no queda acotada única y exclusivamente por lo que acontece en las últimas décadas del siglo XX y la primera del XXI. Más que un fruto de la globalización contemporánea, dicha relación ha sido parte constitutiva del proceso de modernización, jugando un papel central en el despliegue y desarrollo actual.

De acuerdo con la Comisión Económica para América Latina y el Caribe (CEPAL), *"los estrechos vínculos entre la globalización y la migración quedan en evidencia cuando las dimensiones involucradas se examinan a la luz de los procesos de desarrollo a escala mundial"*[67]; de igual forma, señala que estos vínculos pueden ser vistos desde la dimensión económica, la dimensión política, o desde la dimensión social y cultural.

En un marco global, la perspectiva de las migraciones internacionales asociadas a la globalización y a la economía, presentan particularidades de movimientos de personas que no se incluyen en el desarrollo del concepto de migración, debido a que se dan en diferentes escalas sociales y bajo circunstancias específicas contemporáneas. A causa de estas limitantes de conceptualización, ha surgido en los últimos años la inquietud de investigadores en emplear un término que aborde distintas consideraciones: la movilidad.

Este concepto pretende integrar las distintas formas de movimiento de personas, como el refugio, la migración internacional, la movilidad forzada, la movilidad en el marco de sistemas de integración, entre otras. Reconoce que cada una de estas formas de movilidad está influida por factores sociales, políticos, culturales, económicos, entre otros. Asimismo, hace referencia a personas que se establecen

[66] Migración Internacional, derechos humanos y desarrollo, *op.cit.*
[67] *Ibidem.*

de manera temporal o permanentemente en un sitio diferente a donde nacieron o residen hasta el momento de trasladarse a otro lugar.

El concepto tradicional de la migración señala que es el desplazamiento con traslado de residencia de los individuos, desde un lugar de origen a un lugar de destino o llegada que implica atravesar los límites de una división geográfica durante un período de tiempo mínimo, pero no incluye todos los tipos de desplazamientos de la población que se han dado en los últimos años, por lo que este concepto es considerado limitado, debido a que no incluye cualquier distancia y cualquier duración del desplazamiento.

El concepto de movilidad está asociado al territorio, al espacio y/o a la población, va de acuerdo al contexto específico y a la situación donde se expone pero en todos los casos son fenómenos que se relacionan con el desplazamiento geográfico de las personas.

La finalidad de este concepto no es reemplazar la definición tradicional de migración, sino que la incluye junto con otras formas de movilidad. Existen elementos que permiten reconocer que hay aumento en la movilidad territorial a partir de las nuevas condiciones de la sociedad y de las ciudades; en este sentido, la migración pierde la condición de evento definitivo o de largo plazo que la caracterizó en el pasado, para pasar a ser sólo una posibilidad entre otras, a la que se recurre o no según las circunstancias del momento.

La perspectiva de la movilidad espacial incluye y excede a la conceptualización tradicional de migraciones. La migración es un tipo de movilidad, pero para su análisis es necesario establecer parámetros referentes al tiempo y al espacio, así como establecer un límite del espacio físico y un límite temporal.

La movilidad genera nuevas interrogantes y desafíos para los teóricos, es "*considerado un evento renovable y reversible con su doble dimensión temporal y espacial, el estudio de la movilidad territorial intercala, metodológicamente, la*

medición de los flujos con las representaciones y simbolismos que cada individuo, familia o grupo tiene de su trayectoria espacial"[68].

El desarrollo de este concepto es nuevo y aun se debate sobre las implicaciones a las que conlleva, lo único en que los teóricos coinciden, es en que el concepto de migración es limitado. Por el contrario, el concepto de movilidad contemporánea aborda además del desplazamiento de personas, el flujo e intercambio de bienes materiales, simbólicos, culturales, sociales y políticos.

Al integrar y buscar las diferencias entre los conceptos de migración y movilidad, Villalobos Solano cita a Castillo, señalando que a diferencia del concepto tradicional de migración, la movilidad permite distinguir no solo poblaciones que han cambiado su lugar de residencia habitual, sino también que sin hacerlo experimentan diversos grados de movilidad en distintas zonas y puntos del mismo territorio[69].

No existe una teoría completa que permita explicar la movilidad y la inserción de los procesos migratorios en una dinámica socio-histórica más amplia. Sin embargo la movilidad fundada en la introducción del carácter de reversibilidad migratoria, pretende aprehender los nuevos conceptos de residencia y la permanencia relativa de las diversas formas de migración y de conformación y reconfiguración territorial de nuevos lugares[70].

Dentro de la movilidad o los procesos migratorios derivados de diversos factores, se encuentra el fenómeno de la gentrificación, proceso de transformación urbana en el que la población original de un sector o barrio deteriorado y con carencias es progresivamente desplazada por otra con mayor nivel adquisitivo, conllevando a la renovación de la zona.

---

[68] DÍLLON, Beatriz, "Nuevas consideraciones para el estudio de la movilidad territorial de la población. El caso especial de las migraciones internacionales", en *Huellas*, no. 13, Universidad Nacional de La Pampa, Facultad de Ciencias Humanas, Instituto de Geografía, Argentina 2009, pág. 155. Disponible en: http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/pubpdf/huellas. Consultado 2 de julio de 2013

[69] CASTRO en VILLALOBOS Solano, Luis Bernardo, "Migración y salud pública: de la ósmosis social a los nuevos desafíos", en *La Salud Pública en Costa Rica. Estado actual, retos y perspectivas*, Universidad de Costa Rica, 2010, pág. 427

[70] DOMENACH, H. y A. Quensal, "Globalización de la economía y nuevas formas de movilidad espacial: consideraciones metodológicas" en CELTON, Dora (Coord.), *Migración, Integración regional y transformación productiva*, Córdoba, 1996.

En términos generales, la gentrificación se caracteriza por la ocupación residencial de los centros urbanos por parte de las clases sociales altas que se trasladan a vivir a dichas zonas y desplazan a los habitantes de menores ingresos económicos que las ocupaban.

El estudio de la gentrificación ha sido objeto de debate y discusión, tanto en relación a la delimitación del concepto como al enfoque metodológico de su análisis. De igual forma, en los últimos años se ha centrado en identificar las manifestaciones que se derivan dependiendo del contexto urbano en el que se desarrolla dicho movimiento.

La primera referencia del término se le atribuye a Ruth Glass en 1964, a propósito de un estudio sobre Londres; sin embargo, es M. Pacione en 1990 quien define el concepto como se entiende hoy día. Pacione delimita la gentrificación como procesos en los que existe un desplazamiento de un grupo de habitantes por la introducción de otro, siendo la población original de clase baja en el momento de la revalorización. Establece tres fases para el proceso: una fase de abandono por las clases medias-altas, una fase de repoblación por parte de clases bajas y una fase de revitalización económica.

Este proceso ha sido abordado como concepto desde diversos puntos de vista, en donde es importante citar a dos estudiosos de este proceso, David Ley y Neil Smith, considerados los pioneros en la explicación de dicho fenómeno a pesar de que no fueron los primeros en abordarlo. Cabe mencionar que dichos autores tienen posturas opuestas.

En 1978, el geógrafo David Ley, profesor de geografía en la universidad de la Columbia Británica (Canadá), presentó el documento *Innercity resurgence units societal context* donde establece una teoría basada en la demanda. Considera que los factores claves que intervienen en este proceso son la economía, la política y la cultura. El supone su teoría basada en la demanda, dentro del marco del post-

industrialismo. Para Ley, *"la gentrificación deriva de procesos recíprocos de reestructuración económica, sociocultural y demográfica"*[71].

Considera que los gobiernos locales aumentan los precios del suelo para contribuir a acelerar el proceso de la transformación urbana, por lo tanto, *"la oferta seguirá a la demanda de gentrificadores potenciales, cuyo poder económico determinará el desplazamiento de ocupantes que tienen menores ingresos"*[72].

Asimismo, considera que la demanda en las viviendas se debe a que las personas se sienten atraídas por las ventajas derivadas de vivir en el centro de las ciudades. Otro factor que considera importante por su incidencia en este fenómeno es *"la transformación del esquema familiar tradicional, el surgimiento de familias monoparentales, el aumento de los índices de solteros y divorciados y el desarrollo de colectivos específicos como el homosexual"*[73].

La principal crítica que se otorga al enfoque de David Ley, es que al no considerar a la oferta como parte importante de este proceso, *"deja a un lado el papel que desempeña los agentes urbanos, especialmente de promotores y entidades financieras"*[74]; sin embargo, en muchas ocasiones los promotores del suelo son los que expanden el mercado y promueven la zona.

En 1979, el geógrafo Neil Smith, profesor y catedrático de geografía en la Rutgers University de New Brunswick (New Jersey), publica *Toward a theory of gentrification: a back to the city movement by capital, not people* en el *Journal of the American Planning Association*, como una respuesta al trabajo de David Ley, dándole otro enfoque conceptual y metodológico al proceso de gentrificación.

Smith basa su teoría desde el punto de vista de la oferta de las viviendas, contempla a la producción como la oferta y el consumo como la demanda y da prioridad a los factores económicos por encima de los culturales. Asimismo, el "*da por sentado la*

[71] CHECA ARTASU, Martín Manuel, "Gentrificación y cultura: algunas reflexiones", en *Bliblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. XVI, núm. 914, 15 de marzo de 2011, Universidad de Barcelona.
[72] *Ibidem.*
[73] *Ibid.*
[74] *Ibid.*

existencia de un ciclo de vida para las diferentes partes de la ciudad, llámense barrios o distritos. Considera que experimentan fases de crecimiento, declive y revitalización o renovación potenciales. Es precisamente, dentro de ese ciclo de vida que se circunscribe el fenómeno de la gentrificación"[75].

Tiene como punto central el concepto de la "diferencia de renta" (*rent gap*). Señala que *"cuando los barrios sufren desinversión, baja la renta del suelo que puede extraerse en esa zona, y desciende así, los precios de compra y alquiler de inmuebles"*[76]. Considera que durante la desinversión, los precios caen hasta el punto en donde invertir en los lugares y remodelarlos comienza a ser rentable por los beneficios económicos que se pueden obtener; sin embargo, esto dependerá en cierta medida de las políticas públicas de quienes promueven o desalientan las inversiones o desinversiones.

Dentro de este proceso, Smith distingue tres tipos de actores básicos en la gentrificación:

> *a) promotores de la vivienda que compran una determinada propiedad, la rehabilitan y la revenden con ánimo de lucro,*
>
> *b) particulares que compran una propiedad y la rehabilitan con el fin de vivir en ella,*
>
> *c) propietarios que rehabilitan las viviendas que poseen con el fin de ofrecerlas en alquiler.*

En 1991, Chris Hamnett[77]consideró que la gentrificación se explicaba por el deseo de los gentrificadores de distinguirse de otros grupos sociales, es decir, se trataba de una distinción cultural. *"Las pautas de consumo de este grupo y la propia gentrificación constituyen un rasgo propio de la clase social que la protagoniza,*

[75] *Ibíd.*
[76] *Ibíd.*
[77] HAMNETT, Chris, *The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. Transactions-Institute of British Geographers*, 1991

contribuyendo así a diferenciarla de la clase trabajadora y de las clases superiores"[78].

Actualmente, la manera de estudiar el proceso de gentrificación ha evolucionado; para abordar la conceptualización y la metodología respecto a este proceso se busca tener una visión más amplia. Las posturas actuales consideran el proceso como el resultado de una serie de factores interrelacionados y que a pesar de que cada autor tiene un punto de vista particular o una preferencia, esto no hace que influya en otorgarle protagonismo a determinado factor. Asimismo, hoy por hoy, los estudios buscan centrarse en el proceso de cómo se desarrolla dicho fenómeno más que en conocer las razones.

En ciudades latinoamericanas este fenómeno tiene características que conllevan a incidencias negativas como en los Países Europeos, pero también aportan beneficios para el lugar. Se considera que existe gentrificación pero sin expulsión de la población.

"*Es cierto que la elevación generalizada de los precios del suelo instala en el área gentrificada una fuerza estructural y permanente de expulsión de residentes pobres que no son capaces de absorber los nuevos valores de la tierra. Pero también es cierto que la propiedad privada o irregular del suelo, combinada con la disponibilidad de inmuebles abandonados y con una significativa apertura cultural y sociológica a la mezcla social en el espacio crean en éstas la posibilidad de que la expulsión se pueda resistir o evitar*"[79].

Es decir, se da la transformación de la estructura social de las personas por habitantes con mayor poder adquisitivo, sin embargo, crea la posibilidad de que la expulsión de residentes de bajos ingresos sea un subproducto de la gentrificación,

[78] SARGATAL, María Alba, "El estudio de la gentrificación", en *Bliblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, núm. 228, 3 de mayo de 2000, Universidad de Barcelona

[79] SABATINI, Francisco, María Sarella Robles y Héctor Vásquez, "Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica", en *Revista 180*. No. 24, Periferias interiores, Universidad Diego Portales, Facultad de Arquitectura, arte y diseño, Santiago, Chile, 2012. Disponible en http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion. Consultado 19 de junio de 2013

por lo tanto una consecuencia y no una característica. Asimismo, puede incluir el cambio de actividades y comercios de la zona destinados a los nuevos habitantes.

Autores como Francisco Sabatini, María Sarella Robles y Héctor Vásquez señalan que la gentrificación en ciudades latinoamericanas contribuye a la transformación de la estructura interna, aunque consideran que se da de manera complementaria a otras circunstancias como proyectos comerciales, la divulgación y promoción de rentas y predios por promotores inmobiliarios, a la aparición en escena de mega-proyectos privados residenciales, comerciales y de oficinas y a la construcción de autopistas y otras obras de infraestructura urbanas como redes de escala regional que homogenizan las condiciones de accesibilidad a la zona gentrificada[80].

Por otro lado, la gentrificación se encuentra asociada con zonas históricas y patrimoniales y con intervenciones culturales. Es parte de un proceso de renovación que se da en algunos casos en lugares centrales, como sitios patrimoniales. Sin embargo, con la ubicación de los nuevos habitantes se puede incidir en aspectos culturales y de identidad en la zona.

Respecto a lo anterior, Martín Checa Artasu, considera que *"asociado al hecho cultural, la presencia de un rico patrimonio o de una amplia oferta museística canalizada a través del turismo puede convertirse en una pauta de activación de fenómenos de gentrificación de profundo calado social e ideológico en sus consecuencias, ya que no sólo se expulsa a la población original sino que se recambia por otra capaz de costearse y asumir una idea preconcebida de espacio urbano tamizada por el peso de la historia o el fetichismo esteticista"*[81]. Es decir, los habitantes derivados de la gentrificación pueden cambiar la imagen de la zona y los usos del suelo debido a las nuevas demandas que surgen.

Son pocos los estudios que se han realizado respecto a la gentrificación en los centros urbanos de las ciudades Mexicanas. Sin embargo, Martín Checa Artasu, considera que existen características similares como la globalización o la renovación

[80] *Ibidem.*
[81] CHECA ARTASU, Martín Manuel, *"Gentrificacion y cultura: algunas reflexiones"*, *op. cit.*

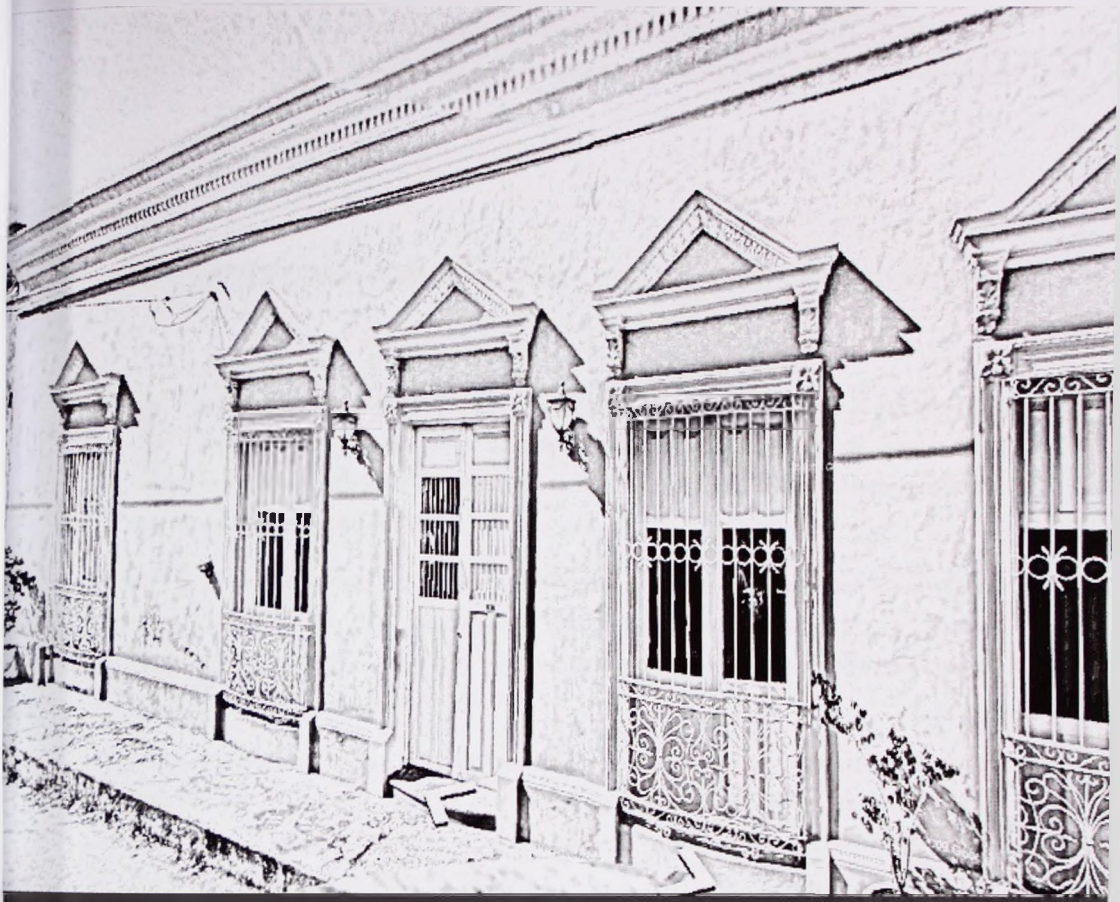
urbana aunque también señala que en ocasiones las renovaciones en los centros urbanos carecen de modificación en la clase social, ya que los cambios son producidos por agentes inmobiliarios o inversionistas.

Asimismo, dicho autor señala *que "las características socioeconómicas de la mayoría de los actuales habitantes de los centros históricos mexicanos ponen en entredicho el fenómeno gentrificador dado el carácter excluyente del mismo y el número de estos, alertando que la renovación requiere de una planificación inclusiva apoyada en programas concretos. De todo lo argumentado, pudiera pensarse que existe una gentrificación 'a la mexicana' que por otro lado parece coincidir con algunos ejemplos de ciudades latinoamericanas"*[82].

En lo que respecta a la ciudad de Mérida, se debate sobre si el cambio en la población de la zona histórica se debe a un fenómeno de gentrificación o es producto de un proceso migratorio o de movilidad poblacional que surge como parte del cambio y evolución de las ciudades con el paso del tiempo.

Aunque sin lugar a dudas, lo importante no es señalar si existe o no un fenómeno de gentrificación en la ciudad de Mérida o porqué la nacionalidad de los habitantes ha cambiado. Éste es un hecho que está sucediendo y que no se puede modificar por lo que el enfoque debe ir encaminado a procurar que éstas modificaciones no resulten en una pérdida para el patrimonio sino por el contrario, que generen un beneficio para la sociedad y para la identidad de la zona que a la vez que enriquezcan la cultura local.

[82] *Ibidem.*



CAPÍTULO II

Arquitectura habitacional en contextos históricos

ARQUITECTURA HABITACIONAL EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

La arquitectura habitacional de los centros históricos se enfrenta al desafío de la conservación frente a la transformación e incorporación de arquitectura contemporánea que es realizada a fin de satisfacer las necesidades de los habitantes en la época actual.

El tema de arquitectura en viviendas ubicadas en contextos históricos es elemental en el desarrollo de esta investigación; por lo tanto, en este capítulo se exponen diferentes experiencias ocurridas en los últimos años en diversas partes del mundo. El capítulo se divide en tres secciones.

En la primera sección se hace referencia a las problemáticas actuales a las que se enfrentan los centros históricos, así como a las intervenciones y los proyectos de revitalización implementados en estas zonas y que muchas veces sirven como pautas para los planes de otros lugares.

La importancia de conservar la arquitectura en contextos históricos porque contiene elementos representativos de épocas anteriores, es el tema abordado en la segunda sección.

Posteriormente, en la tercera sección se plantea la problemática del uso habitacional en contextos históricos. Asimismo, son mencionados ejemplos de experiencias e intervenciones en ciudades donde el reuso y la reutilización de viviendas resultaron ser puntos clave para la revitalización de los centros históricos.

A. CONTEXTOS HISTÓRICOS

1. Problemáticas en Centros Históricos

Los centros históricos son zonas que contienen gran parte de la herencia cultural de los pueblo y de las naciones, generalmente son el núcleo inicial de la ciudad de la cual forman parte y abrigaron en un momento histórico determinado todas las funciones urbanas; sin embargo, en la actualidad presentan diversas problemáticas como el abandono, la sustitución de viviendas por áreas comerciales y la concentración de servicios inadecuados para la zona.

El desplazamiento poblacional ha contribuido también en gran parte al abandono de dichas áreas. La movilidad de personas se ha derivado del crecimiento acelerado de las ciudades y de la extensión de la mancha urbana con la disponibilidad de nuevas zonas en otras partes de la ciudad. En ocasiones, las nuevas áreas tienen mejores servicios y equipamientos, pero en otros casos, estos aspectos no son tan relevantes cuando las personas buscan tener una propiedad o solo desean abandonar el centro de la ciudad por las dificultades a las que se enfrentan continuamente.

Aunado a los problemas de abandono y de falta de interés en estas zonas, se encuentra la destrucción del patrimonio y el uso inadecuado de los espacios públicos, la disminución de la calidad de vida, la exclusión social, la falta de integración y de funcionalidad con respecto al resto de la ciudad, la sustitución del uso habitacional por usos comerciales y de servicios. En los casos en donde la vivienda está teniendo auge es por el establecimiento de inmigrantes con poder adquisitivo elevado, pero que repercute en el cambio del valor comercial de la zona, resultando, muchas veces, incosteable para los habitantes originales.

De igual forma, se encuentra el desinterés político debido a la falta de conocimiento de los potenciales económicos, sociales y culturales que la preservación,

rehabilitación o reutilización de esta zona puede aportar a la ciudad. En algunos casos sí hay intereses pero son particulares y el beneficio es para unos cuantos y no para toda la zona o toda la ciudad como debería ser.

Autores como Pier Luigi Cervellati y Roberto Scannavini consideran que los problemas en los centros históricos se dan por las modificaciones en las estructuras como reflejo de los cambios en las funciones de la sociedad, en un proceso inevitable y en donde interviene también el deterioro de las estructuras socio-económicas. Las diferentes formas de funciones que se han introducido en los espacios preexistentes, con sus mutaciones alteran aquellas relaciones que habían hecho en el centro histórico una solución equilibrada de formas y contenidos[83].

Por lo tanto, es posible reflexionar sobre los problemas en los centros históricos como ineludibles, determinados por las modificaciones que se dan con el paso del tiempo en las personas (la sociedad), en los lugares y en la situación económica. Aunque no se puede dejar a un lado la ausencia de intervenciones y acciones oportunas por parte de las autoridades y de los gobiernos.

Las funciones del centro histórico incluso si están modificadas por el tiempo, por el crecimiento, merma o estratificación, tienen todavía una estrecha correspondencia con las actividades humanas fundamentales; la forma a su vez, puede haberse deteriorado, sufrido manipulaciones, pero no por eso necesariamente se ha desvirtuado ni perdido su valor[84].

Dora Arízaga menciona que los problemas en las grandes ciudades son ocasionados por los procesos de urbanización, conllevando al abandono de los centros históricos por el desplazamiento de las actividades político-administrativas y por la creación de nuevos centros económicos y de servicios, dejando únicamente en la zona servicios y viviendas para sectores populares de baja renta provocando problemas ambientales, contaminación y modificación del paisaje. En las ciudades intermedias y

[83] CERVELLATI, Pier Luigi y Roberto Scannavino, *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*, Barcelona, Gustavo Gili, 1973
[84] *Ibídem.*, pág. 37

pequeños poblados, estas áreas están en continua lucha para no caer en el abandono y la destrucción, muchas veces confunden el concepto de desarrollo con el de modernización, buscan tener edificios deslumbrantes, novedosos, lujosos, ostentosos aunque no representen mejoras en las condiciones y en la calidad de vida de los habitantes. Dicha autora, considera entre los principales problemas a los que se enfrentan los centros históricos: la falta de valoración, problemas de planificación y gestión, problemas de índole administrativos, financieros y legales[85].

La falta de valoración, de reconocimiento y de aprecio del valor que merecen los centros históricos se debe principalmente a la escasa participación de los gobiernos y de las comunidades, a la carencia de acciones y políticas encaminadas a la preservación y a la conservación de estos sitios y a la ausencia de apoyo y compromiso por parte de la misma población que habita en estas áreas.

Respecto a este problema de valoración, autores como Alberto Cedeño mencionan que se debe a la falta de una cultura urbanista sobre la protección y conservación del patrimonio[86].

Asimismo, el patrimonio es visto como un valor monetario. La importancia de los inmuebles en la zona radica en la cantidad de derrama económica que puedan generar, ya sea por la especialización de determinados servicios y comercios para los ciudadanos o para el fomento al turismo. Por el contrario, en otros casos, se considera que *"el patrimonio edificado se convierte en una carga o en un impedimento para el desarrollo"*[87], porque los proyectos de intervenciones deben seguir ciertos lineamientos y ser aprobados por las autoridades competentes en la materia, lo cual en ocasiones evita o limita las construcciones o modificaciones que los propietarios quieren realizar en los predios.

[85] ARÍZAGA, Dora, "Recuperación de las áreas centrales", en JORDÁN, Ricardo y Daniela Simioni (eds.), *Gestión Urbana para el desarrollo sostenible en América Latina*, Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2003, págs. 203-243
[86] CEDEÑO, Alberto, "Centros Históricos", *op.cit.*, págs. 54-64
[87] ARÍZAGA, Dora, "Recuperación de las áreas centrales", *op. cit.*, pág. 210.

En relación con los problemas de planificación y gestión, se encuentran la ausencia política, la falta de objetivos y de metas del gobierno. La normativa existente muchas veces no es la adecuada o *"se limita sólo a recomendaciones sobre aspectos morfológicos para la conservación de los edificios y a veces, a usos permitidos y no permitidos"*[88]. Además, no se verifica su correcta aplicación.

La solución a dichos problemas debe ser una propuesta integral formada por instituciones públicas y privadas en donde la sociedad también tenga participación en la toma de decisiones. Las medidas tomadas deben ser certeras, con el desarrollo de proyectos adecuados que beneficien a la comunidad completa y no solo a algunos sectores.

Entre los problemas de los centros históricos relacionados con los aspectos administrativos se encuentra la falta de continuidad en las acciones. Los gobiernos inician obras pero con el cambio de gobierno aun y cuando se trata del mismo partido estas obras se ven frenadas, inconclusas o no se les da el seguimiento necesario para su mantenimiento y adecuado funcionamiento. De igual forma, no solo es la falta de continuidad sino también es la inexistencia de coordinación entre los diferentes sectores y niveles del gobierno aunado a la inestabilidad presupuestal.

El aspecto financiero también es una problemática, los recursos son escasos o nulos. Al no ser la conservación del patrimonio una prioridad para los gobiernos, los pocos recursos van dirigidos a obras de restauración y acciones puntuales.

En la problemática legal de los centros históricos entran en conflictos los intereses del desarrollo con los principios de la conservación. Existe inconsistencia de legislación nacional con legislación local, además de que son insuficientes para guiar las intervenciones y en ocasiones mantienen visiones obsoletas y contradictorias. Por otra parte, se da el incumplimiento a las leyes por personas inconformes con las decisiones que toman las autoridades cuando desean realizar intervenciones a sus predios.

[88] *Ibídem.*, pág. 211

En Latinoamérica, los diversos problemas relacionados con los centros históricos se deben a que son asentamientos con enormes carencias sociales en materia de vivienda, equipamiento e infraestructura, en un rápido proceso de expansión y de renovación edilicia sin consolidación[89].

La disminución del uso habitacional en los centros históricos y su sustitución por servicios y comercios hace que estas zonas sean utilizadas solo durante horarios laborales y comerciales, creando escenarios desiertos y en ocasiones peligrosos en horarios nocturnos por no contar con personas que se encuentren en ellos o que transiten por los mismos.

Asimismo, el cambio del uso habitacional a comercial y/o de servicios, deriva remodelaciones en las edificaciones que pueden ser agresivas o irreversibles para el patrimonio edificado por no contar con el control adecuado por parte de autoridades, aunado al poco interés de los nuevos propietarios en conservar registros arquitectónicos o históricos debido a que su interés primordial radica en la rentabilidad y en las ganancias que generará el inmueble.

Sin embargo, a pesar de las problemáticas a las que se enfrentan continuamente los centros históricos o áreas patrimoniales, una visión a futuro y las oportunidades de un manejo adecuado, podrían poner estos sitios en competitividad en el mercado. Se necesitan mejoras funcionales, ambientales, reutilizaciones y un proyecto integral que atraiga inversiones y crecimiento económico para la zona y para la ciudad. Es necesaria la reincorporación de las áreas centrales como eje temático para conseguir el desarrollo sostenible de las ciudades.

[89] PAREDES Guerrero, Blanca, Miguel Angel Herrera Moguel y Rubí Elina Ruiz y Sabido, "La Ciudad de Mérida. Huellas de un siglo", en SALAZAR Gonzales, Guadalupe (coord.), *Arquitectura y urbanismo contemporáneos en contextos históricos*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Facultad del Hábitat, Cuerpo Académico de Teoría, Historia y Crítica de la Arquitectura y el Diseño, Red de Historia de la Arquitectura y Conservación del Patrimonio, 2011, pág. 230

2. Intervenciones y proyectos de revitalización en Centros Históricos

Los centros históricos no deben entenderse únicamente como ciudades del pasado. Es necesario considerarlos como parte de la ciudad pero que tienen procesos sociales y espaciales con características propias. *"Es urgente establecer un equilibrio de funciones urbanas que permitan su conservación a partir de la unidad de la estructura física y su contexto social"*[90].

Las ciudades se mantienen vivas por que se han adaptado a las necesidades de diversas etapas mediante transformaciones con el paso del tiempo, respondiendo a los requerimientos de cada época específica. La ciudad no puede imaginarse libre de modificaciones por el transcurso del tiempo porque sería considerar que se encuentra en el olvido.

De acuerdo con Martha Rosalía Sánchez López en su escrito sobre la rehabilitación de los centros históricos en México, menciona que *"en las ciudades se interrelacionan elementos del medio ambiente, herencias de la historia, las fuerzas económicas, el progreso técnico, el genio creador del hombre, las tensiones sociales, los modos de vida de sus habitantes y también, las aspiraciones y los deseos de los ciudadanos. La ciudad, además de ser un paisaje cultural, es una realidad dinámica donde los problemas de reorganización del espacio urbano han estado siempre presentes"*[91].

Sin embargo, en las últimas décadas, el agotamiento del desarrollo expansivo, la revaloración económica y la creciente conciencia respecto al patrimonio en vías de desaparecer, han generado poco a poco un renovado interés por las áreas centrales.

[90] PAZ Arellano, Pedro et.al., *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, INHA, Mexico, 1988, pag. 85

[91] SÁNCHEZ López, Martha Rosalía, "La rehabilitación de los centros históricos de México: un estado de la cuestión", en *Bliblio 3W. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales*, núm. 215, 7 de marzo de 2000, Universidad de Barcelona. Disponible en: http://www.ub.edu/geocrit/b3w-215.htm. Consultado 2 de mayo de 2013

También se debe al reconocimiento de las grandes posibilidades que albergan por el patrimonio que poseen. En "*el interés por conservar nuestro patrimonio cultural, surge la necesidad de crear la nacionalidad, es decir, el sentido de pertenencia a una tierra*"[92].

Asimismo, "*la recuperación y revalorización de estos territorios se ha convertido en un paradigma de las políticas culturales, urbanas y turísticas de la región. Estas iniciativas tienen el doble propósito de recuperar los símbolos de la identidad local y nacional, y en lo posible generar actividades económicas en beneficio de cada ciudad*"[93].

Como parte importante de las ciudades, los centros históricos han estado sometidos a diversos procesos de transformación y de reinvención de sí mismos a lo largo de la historia. En la actualidad se busca detener los deterioros y revertir los efectos en lo posible, para lo cual el objetivo principal de los planes de reactivación en centros históricos debe ser mejorar la calidad de vida de los residentes mediante la integración de los usuarios, sus actividades, los edificios y el uso social. La reutilización de edificios es imprescindible. De igual forma, los usos del suelo juegan un papel importante en la conservación de los centros históricos; los más compatibles son la vivienda y los servicios y comercios que complementan a ésta.

Para garantizar la permanencia de las personas, los centros históricos deben contar con servicios de calidad en los ámbitos de salud, educación, cultura, ocio y deportes. En los proyectos de rescate y rehabilitación de zonas históricas es importante que los planes incluyan el mejoramiento de los servicios y del equipamiento existente, así como brindarlos en caso de que no sean suficientes.

Las construcciones por ser antiguas no cuentan con las condiciones de habitabilidad requeridas en la actualidad por consiguiente muchas veces necesitan de intervenciones e incorporaciones al interior; por lo tanto, los programas de rescate e

[92] *Ibídem.*

[93] DELGADILLO, Víctor, "Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresistas" en *revista invi*, no. 63, agosto 2008, volumen 23. Disponible en: http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/444/415. Consultado 2 de mayo de 2013

intervenciones en centros históricos deben considerar acciones encaminadas a las rehabilitaciones de edificios de manera integral y no solo de fachadismo.

De acuerdo con Víctor Delgadillo, las iniciativas de rescate y revitalización que se realizan en los centros históricos de América Latina se han centrado en un tipo de intervención edilicia que tiene por objeto recuperar el patrimonio monumental, remozar una parte del espacio público e incrementar los servicios y equipamientos culturales pero que dejan a un lado a la vivienda a pesar de que inciden de manera directa e indirecta en su problemática[94].

Los problemas son complejos y diversos, buscar soluciones es un proceso a realizar de manera cautelosa e individual para poder proporcionar soluciones adecuadas a las circunstancias específicas a las que se enfrente cada lugar.

Los centros históricos son áreas vulnerables y sensibles a desaparecer por lo que las acciones deben ir encaminadas a su preservación. Además de buscar soluciones a problemas actuales, deben contar con un programa regulador que esté enfocado al desarrollo con una visión futura para garantizar su permanencia; el sector público debe ser el responsable de fomentar e inducir a los cambios, con la responsabilidad equilibrada entre los diferentes actores y con propuestas subsidiadas que tengan conciencia social y económica.

Entre las propuestas para la creación de estrategias en áreas centrales, Dora Arízaga considera pertinente implementar[95]:

- Cambios constitucionales que consagren los derechos colectivos de la diversidad cultural, las identidades propias y la libertad para definir prioridades económicas, sociales y políticas.
- Revalorizar la situación actual de la localidad con la actuación de la comunidad y lo institucional o público.

[94] *Ibídem.*
[95] ARÍZAGA, Dora, "Recuperación de las áreas centrales", *op. cit.*, pág. 203-243

- Fomentar el sentido de pertenencia e identidad de las áreas centrales, promoviendo los derechos culturales y la democracia cultural.
- Insertar a las áreas centrales en el contexto actual de la globalización, no se puede pensar en hechos aislados que eviten la situación económica actual.
- La conservación del patrimonio arquitectónico como catalizador de la rehabilitación urbana y como potencia para generar proyectos financiables.
- Buscar el financiamiento de proyectos orientados a la rehabilitación de áreas, al desarrollo social y económico sostenible.
- Avivar el interés de los gobiernos locales y de la misma comunidad por obtener reconocimientos por parte de la UNESCO.

En la creación de oportunidades es necesaria la intervención de los distintos actores: el sector público, el sector privado, los académicos y las organizaciones de la comunidad. Asimismo, la clave para el exitoso funcionamiento de los proyectos a emprender consiste en definir y establecer las responsabilidades y la participación de cada uno de los actores. De igual forma, es importante que cada uno asuma el compromiso de ser responsable y cumplir con su parte para un óptimo resultado.

Respecto a este tema, Erik Abrin Frutos en su publicación titulada "*Alternativas de financiamiento en Centros Históricos de México*"[96], menciona que las estrategias en las áreas centrales deben tener elementos básicos para su recuperación:

- Las áreas de recuperación deben generar oportunidades de actividades económicas rentables, que resulten al menos tan atractivas como el desarrollo de la periferia.
- El centro debe estar destinado para todo tipo de usuarios, pero principalmente para quienes viven permanentemente en él, así como en el resto de la ciudad.

[96] ABRIN Frutos, Erik, "Alternativas de financiamiento en Centros Históricos de México", en *Quivera*, Vol. 10, Núm. 2, julio-diciembre, 2008, pág. 1-17

- Los habitantes organizados de la ciudad deben participar activamente en este proceso.

Las propuestas actuales para la creación de estrategias de acción se derivan de las experiencias exitosas de centros históricos que después de un proceso de recuperación y de rehabilitación recobraron el valor, el auge y ahora son grandes centros de desarrollo económico, político y social que colaboran con el desarrollo de las ciudades en lugar de competir con él. Sin embargo, estas aportaciones e iniciativas no pueden ser generalizadas, necesitan ser evaluadas antes de ser aplicadas para decidir si es conveniente imitarlas, adecuarlas o evadirlas.

En ciudades europeas se ha trabajado en la rehabilitación y rescate de centros históricos como zonas de desarrollo potencial. Como ejemplo está Toledo, que tomó la experiencia de Bolonia, en donde emplearon el manejo adecuado de tipologías edificatorias estableciendo criterios minuciosos de recuperación pero sobretodo de reciclaje inmobiliario. En Barcelona y Roma se hicieron operaciones puntuales con una visión urbana integral y multi escalar del planeamiento al incorporar visiones medioambientales que engloban a la ciudad[97]. En otras ciudades, después de ser rehabilitados los centros históricos, buscaron recibir el reconocimiento por parte de la UNESCO.

Entre las principales líneas de actuación que dieron resultados favorables se encuentran[98]:

a) Innovaciones en las políticas urbanas. *"La introducción del concepto de conservación integrada se hace necesaria para consolidar una visión más proactiva entre la conservación de las áreas históricas y el desarrollo urbano de la ciudad, con*

[97] BENAVIDES Cueto, Leopoldo, "Recuperación de centros históricos: el reto de la sostenibilidad urbana. Propuesta de indicadores de desarrollo urbano sostenible". Disponible en: http://www-cpsv.upc.es/tesines/resummausbenavides.pdf. Consultado 23 de mayo de 2013

[98] De acuerdo con lo planteado en ARÍZAGA. Dora, "Recuperación de las áreas centrales", *op. cit.*, pág. 203-243

el fin de aprovechar las sinergias que se producen entre ellas y evitar el degrado y la exclusión"[99].

Un ejemplo de centro histórico que implementó esta política mediante la inserción del Plan del Centro Histórico en el Plan Estratégico de la Ciudad, es La Habana, Cuba, en donde la gestión del patrimonio está ligada a la autoridad pública.

b) Las dimensiones del patrimonio cultural. Se debe tener una actitud diferente y ser sensible hacia el patrimonio cultural no sólo en el sitio urbano o con los monumentos históricos sino también con el paisaje natural, con los usos y costumbres, la lengua, los ritos, y las tradiciones. El valor que se le da al centro histórico depende y va en función de la identidad, la representatividad y el significado que este posee para la ciudad como símbolo de su historia y de su cultura.

El centro histórico de Okotoks, Canadá, es un ejemplo de esta línea de actuación. Después de haber adoptado un modelo de equilibro social, económico y político, este sitio sirvió de base para que los territorios aledaños decidieran seguir su modelo y posteriormente formar una sola gestión gubernamental.

c) Políticas de desarrollo económico. Es necesario crear un ambiente propicio, coordinado y complementario entre las inversiones privadas y públicas orientadas a competir en el mercado regional, atendiendo espacios que son importantes para la comunidad pero que carecen de interés para el sector privado.

Quito, Ecuador, empleó una política de desarrollo con mecanismos financieros de la banca tradicional, líneas de crédito y crédito externo. Trabajó con la reinversión del capital para el financiamiento de los proyectos.

Otros autores consideran que entre las políticas de desarrollo económico se encuentra la idea del neoliberalismo, manera de pensar que hace referencia a una política económica que pretende reducir al mínimo la intervención estatal en

[99] *Ibídem.*, pág. 217

materia económica y social, defendiendo el libre mercado capitalista para el equilibrio institucional y el crecimiento económico de un país.

"La lógica del neoliberalismo y en particular la del capital destinado a la recuperación del patrimonio construido es la rentabilidad. La rentabilidad está relacionada con los usos potenciales del monumento, con su valor intrínseco y reconocido, con la salud y el potencial del contexto en el que se inserta"[100].

d) Nuevas estructuras administrativas. En esta línea de acción se implementó la creación de nuevas modalidades administrativas como sociedades de capital mixto y fundaciones público – privadas para facilitar la gestión del patrimonio, en algunos casos se colocaron los bienes culturales en la bolsa de valores (bursatilización del patrimonio). Un ejemplo de esto último es el centro histórico de Guadalajara en México.

e) Conciencia patrimonial. Es preciso contar con una difusión adecuada de los valores y símbolos en la población creando el sentido de pertenencia y valores de identidad y disfrute.

f) Fuentes de financiamiento. Es necesaria la creación de incentivos, regulaciones, reformas tributarias institucionales y operativas que incrementen la eficiencia de las intervenciones.

g) Reformas jurídicas. Es urgente revisar los marcos jurídicos existentes para actualizarlos con las nuevas demandas de desarrollo.

h) Capacitación y modernización. Es importante capacitar al personal involucrado para que todos estén en el mismo nivel de conocimiento y participen de la mejor manera. De igual forma, en los procesos de rehabilitación es pertinente involucrar al ámbito académico para lo cual se propone la realización de convenios con universidades e instituciones.

[100] SANTA MARÍA, Rodolfo, "La protección del patrimonio urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo", en *Síntesis*, año 8, no. 25, otoño, 1997, pág. II-VIII

i) Reutilización. La reutilización de los centros históricos se presenta como una acción encaminada a la utilización nuevamente de los bienes patrimoniales para evitar el abandono o con la finalidad de devolverles el esplendor y la vitalidad que tenían. Si bien no es posible retomar el uso original de los edificios por diversas circunstancias, en esta nueva etapa de uso es conveniente adaptar el edificio a uno que satisfaga las necesidades actuales y que preserve el pasado (lo patrimonial).

B. LA ARQUITECTURA EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

La arquitectura es el arte y técnica de proyectar, diseñar y construir edificios y espacios para el uso del hombre y la conformación de su entorno. También se encarga de modificar y alterar el ambiente físico para satisfacer las necesidades de las personas. Se considera arte porque conlleva una búsqueda de lo estético, su finalidad es expresiva.

La arquitectura debe integrar el edificio con su contexto, formas y funciones compatibles del uso del suelo, generar equilibrios, armonía estética y uso del espacio. En el caso de la vivienda, la arquitectura juega un papel importante en el diseño de los espacios porque influye considerablemente en la vida de las personas y por lo tanto en la existencia humana.

En el caso de los centros históricos, la arquitectura refleja las necesidades, actividades, recursos, conocimientos, valores y anhelos expresados en ella a través de sus particulares cualidades que hacen referencia a las condiciones imperantes en otras épocas y lugares. El espacio arquitectónico documental permite comprender las realidades políticas, sociales y económicas del proceso histórico de la humanidad y de quienes la crearon.

Se considera que *"la arquitectura es un espejo de la sociedad que la produce, refleja valores, prioridades, mendacidades y carencias"*[101]. A través de ella se puede conocer la cultura y los modos de vida del pasado. El valor de las obras realizadas es fundamental para la colectividad y la sociedad humana porque al pertenecer a una cultura se tiene un valor social que expresa pertenencia al lugar en donde se produce y como elemento patrimonial se reconoce su valor simbólico.

"La arquitectura transmite un mensaje en torno a la cultura de la cual es producto. Expresa los procesos de transformación material, transformaciones culturales que la originaron y los acontecimientos y sucesos del contexto social a través del tiempo, conformándose así su carácter histórico que le constituye como patrimonio cultural"[102].

"El concepto de arquitectura y ciudad histórica va ligado inevitablemente al de transformación y alteración. Los edificios y las ciudades permanecen en el tiempo en un estado de continua evolución formal y funcional. Se trata de organismos complejos, complejos capaces de adaptarse a las condiciones de cada momento que la cultural les impone, generando una vinculación biyectiva entre la historia del edificio y la historia de la ciudad"[103].

Las edificaciones que representan a la arquitectura y que están ubicadas en zonas históricas, requieren trabajos de restauración que respondan a los valores de la arquitectura histórica pero con aportaciones tecnológicas contemporáneas. La arquitectura debe apostar a la innovación y al talento para que sea participe de los centros históricos en la actualidad. Debe ser capaz de mejorar la habitabilidad, reactivar la economía y resolver problemas sociales.

[101] SÁNCHEZ, Félix, "Intenciones para un nuevo centro", en *Memorias del VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*, Centro Cultural de España en México, Ciudad de México, Octubre de 2008,

[102] VARELA Torres, Alfredo de la Asunción, *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional en los Centros Históricos*, Tesis (Doctorado en Arquitectura), UANAM, Facultad de Arquitectura, México D.F., 1997, pág. 23

[103] CALE Sánchez, Fernando, "La arquitectura de la ciudad como depósito de la memoria" en CALATRAVA, Juan y Antonio Gómez-Blanco (eds.), *Arquitectura y cultura contemporánea*, Madrid, Abada Editores, 2010

La arquitectura y los espacios arquitectónicos fueron capaces de satisfacer las necesidades de las personas en la época en la que fueron construidos; sin embargo dichas necesidades económicas, sociales, culturales y políticas han cambiado y por lo tanto los inmuebles son susceptibles de caer en el abandono si no responden a las exigencias de los espacios que tienen los propietarios hoy en día, para lo cual deben lograr la integración entre la arquitectura contemporánea y el contexto actual.

Las decisiones a tomar son diversas cuando se tiene que elegir sobre la arquitectura histórica frente a la contemporánea, pero es fundamental considerar los numerosos factores para obtener los mejores resultados. En relación con el dilema de decisiones, Jesús Villar Rubio cita a Bruno Zevi quien señala que *"cuando uno se enfrenta a la cuestión del encuentro entre arquitectura moderna y ambientes históricos se da por sentado que implica exclusivamente la defensa de lo antiguo amenazado por la invasión de lo nuevo. Se pasa por alto, la afirmación de los valores arquitectónicos contemporáneos"*[104].

La restauración integral propuesta en la Declaración de Amsterdam (1975), que se nutre de la experiencia de Bolonia, sostiene que *"la arquitectura de hoy, al construir el patrimonio del mañana, debe utilizar todos los medios para asegurar una arquitectura contemporánea de alta calidad"*[105].

Los cambios en las formas arquitectónicas se explican en función de los cambios sociales, *"la nueva arquitectura que se construya o el reciclaje que se realice a un edificio o espacio exterior deberá considerar el entorno social y cultural, las funciones y usos del suelo del sitio, para que la intervención sea integral y favorezca la habitabilidad, la conservación y la reanimación de la ciudad histórica"*[106] y para que prevalezca con el paso del tiempo.

[104] ZEVI Bruno en VILLAR Rubio, Jesús V., "Nueva arquitectura y reutilización de edificios en centros y conjuntos históricos" en SALAZAR Gonzales, Guadalupe (coord.), *Arquitectura y urbanismo contemporáneos en contextos históricos*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Facultad del Hábitat : Cuerpo Académico de Teoría, Historia y Crítica de la Arquitectura y el Diseño, Red de Historia de la Arquitectura y Conservación del Patrimonio, 2011, pág. 153
[105] *Ibídem.*, pág. 146
[106] VILLAR Rubio, Jesús V., *"Nueva arquitectura y reutilización de edificios en centros y conjuntos históricos"* en *op. cit.*, pág. 158

Los edificios no pueden preservarse impidiendo toda innovación. *"La historia nos enseña que incluso nuestros mejores edificios se pueden actualizar para responder a las nuevas necesidades, creando un diálogo entre lo antiguo y lo nuevo"*[107]. Las adecuaciones a las distintas circunstancias son necesarias para que un centro histórico se mantenga vivo. Se deben conservar los ámbitos del patrimonio pero sin renunciar a acciones de arquitectura moderna o contemporánea que fomenten la supervivencia de los inmuebles. Debe coexistir lo histórico y lo moderno.

C. LA VIVIENDA EN CONTEXTOS HISTÓRICOS

1. La vivienda y su problemática

La vivienda es el espacio físico en donde habitan las personas. Generalmente es un edificio o espacio cerrado y cubierto que sirve para ofrecer refugio y descanso a los seres humanos, además les proporciona intimidad y un lugar para guardar sus pertenencias y desarrollar actividades cotidianas. Es un elemento clave de desarrollo social y una necesidad básica.

En centros históricos o zonas patrimoniales, las viviendas tienen características físicas y espaciales de tiempos pasados, consideradas arquitectura digna de conservar por lo que representa para el patrimonio y para la sociedad. Son muestras creativas de las distintas expresiones espaciales a través del tiempo y de la historia, muestran la trayectoria histórica de la arquitectura habitacional en épocas anteriores que presentan particularidades de la sociedad y la cultura. Son edificaciones que guardan el patrimonio tangible e intangible de las culturas, pero que pudiera desaparecer por las transformaciones o demoliciones. Asimismo, son consideradas

[107] DE MARÍA Y CAMPOS Castelló, Alfonso "La Arquitectura del presente en el espacio histórico", *op. cit.*, pág. 148

"huellas, testimonios innegables, de un momento histórico determinado y en ellas subyacen características de identidad, tradición y peculiaridades culturales"[108].

Para algunos autores, el significado de la vivienda es visto desde la manera en cómo es habitada por las personas, por los significados y las vivencias que tienen, por lo que representa y la manera en cómo es adaptada a la forma de vida de los propietarios y de su composición familiar.

En los últimos años el tema de las viviendas en centros históricos es considerado uno de los principales problemas que se da en las áreas urbanas o zonas históricas. Parte de la problemática conlleva a la disminución de población residente y por consiguiente a la reducción del número de viviendas. Este fenómeno ocurre de forma simultánea, contradictoria y complementaria con los procesos de urbanización expansiva de las ciudades ya que en otras zonas de la ciudad las personas pueden encontrar viviendas más baratas pero sin la infraestructura, el equipamiento y los servicios que la complementan.

La pérdida de población y vivienda en las áreas centrales deriva el deterioro físico de la zona y propicia cambios sociales y culturales.

Parte de las consecuencias a la problemática que enfrentan las viviendas en dicha zona es la desaparición paulatina por el abandono o por la sustitución y establecimiento de otros usos con mayor demanda comercial.

La demanda de espacios para funciones especializadas de comercios y/o servicios en los inmuebles da como resultado una serie de transformaciones que se reflejan a nivel arquitectónico, por nuevas construcciones o por la adecuación de las existentes para dar cabida a las nuevas necesidades espaciales.

Entre los problemas que afectan a las viviendas de zonas históricas también están considerados los altos costos de mantenimiento y la necesidad de realizarlos de manera constante o la falta de confort cuando se encuentran deterioradas.

[108] *Ibidem.*, pág. 141

En otros casos, se da la desintegración con el contexto, la inseguridad, el ruido, la contaminación y el tráfico. En ciertas zonas también hay demasiados inmuebles deshabitados o subutilizados. Todo lo anterior puede repercutir en las condiciones de la calidad de vida de las personas que aun viven en esa zona.

De igual forma, se dan problemas de financiamiento para la gente de escasos recursos o para las personas que no pueden comprobar ingresos, quienes carecen de créditos que les permitan comprar o remodelar su vivienda en esta zona; asimismo, hay ciudades en donde no existen los créditos para la adquisición o remodelación de un predio en la zona histórica de la ciudad. Por lo tanto, se carece de apoyos programados para la conservación de inmuebles antiguos destinados a vivienda, así como la ausencia de incentivos de tipo impositivo, fiscal y crediticio que propicien inversión.

Contrario a que la pobreza en esa zona es una problemática, Víctor Delgadillo presenta una visión en donde señala que *"la pobreza social no sólo no es la causa que acelera la destrucción del patrimonio edilicio, sino que ella es la responsable indirecta de que las arquitecturas antiguas con uso habitacional se hayan conservado hasta nuestros días, porque gracias a su utilización inhibieron las posibles presiones inmobiliarias que pretendían sustituir los inmuebles, y porque no modificaron sustancialmente los edificios"*[109].

Las migraciones en los últimos años han cambiado su sentido; actualmente por los procesos de gentrificación algunos centros históricos son habitados por personas con poderes adquisitivos elevados quienes buscan viviendas con valor histórico para vivir. Realizan modificaciones en los inmuebles que pueden conllevar a cambios culturales, patrimoniales, arquitectónicos y de identidad en las viviendas.

Los aspectos culturales como problemática surgen debido a que las personas tienen patrones de cultura, costumbres, experiencias que traen del lugar de su procedencia

[109] DELGADILLO, Víctor, "Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresistas", *op. cit.*

y que al establecerse en determinada zona luchan por integrarse o modificar el contexto.

También en los últimos años, (para algunos autores desde mediados de la década de 1980) el tema de la vivienda en centros históricos ha comenzado a ser objeto de estudio y acción por parte del sector público y más recientemente también del sector privado, por lo que se han incrementado las iniciativas para atender la vivienda deteriorada en las zonas históricas porque se reconoce el potencial que éstas tienen.

La vivienda es considerada como un elemento determinante para el futuro del centro histórico. Se debe recuperar la vivienda histórica como satisfactor habitacional de la población en las partes centrales de la ciudad.

2. Reuso y reutilización de viviendas

En las últimas décadas se han incrementado las iniciativas y los proyectos de recuperación, rehabilitación o revitalización de centros históricos o zonas patrimoniales en donde la recuperación del uso habitación es un factor determinante para lograr los objetivos.

Las viviendas históricas deben seguir funcionando con necesidades y requerimientos actuales de los nuevos usuarios y de la misma sociedad. La defensa por preservarlas es uno de los problemas más complejos a los que se enfrenta la ciudad y la planificación; sin embargo, esta lucha puede ser posible cuando la sociedad es partícipe en las acciones que van encaminadas al rescate y rehabilitación del uso habitacional y del centro histórico.

Mediante la rehabilitación de viviendas y la reutilización de espacios, se puede encontrar sobre lo ya existente una nueva vía de expresión cuyo origen está íntimamente ligado a la evolución del tiempo; se busca siempre mejorar las condiciones actuales de la vivienda, tanto en confort y estética como en uso y

apropiación, debido a que la habitabilidad depende en la medida que el propio usuario la encuentre habitable para sus necesidades particulares de vida.

La vivienda histórica también ha cambiado su significado como espacio habitable, como parte del ambiente familiar, como hogar o residencia. *"La vivienda como hábitat modifica su composición según evoluciona la estructura familiar. La vivienda se adapta a la forma de vida y a la composición de sus habitantes"*[110].

No se puede abordar la rehabilitación de viviendas ignorando al usuario. *"Es necesario entender lo que motiva la permanencia o la evasión habitacional de los centros históricos y los factores que han dificultado el uso habitacional en estas áreas demanda incautar la complejidad de factores que constituyen la habitabilidad de estas áreas que son la intersección, a veces llena de conflictos, de la centralidad urbana y de la centralidad histórica, donde están presentes valores individuales y colectivos"*[111].

Es cierto que la reutilización de inmuebles es un tema que actualmente se aborda con frecuencia aunque no es nuevo. Si bien la reutilización es por cierta gente, en cierta época, es un hecho que se puede ver en todas las épocas, en todas las ciudades, en todos los inmuebles y en todos los usos del suelo, no solo en lo que concierne al uso habitacional; sin embargo, actualmente ha cobrado gran interés en los contextos históricos de determinadas ciudades, por los grandes beneficios que conlleva reutilizar inmuebles históricos en zonas patrimoniales, sobre todo cuando se refiere al uso habitacional.

La revitalización de viviendas en centros históricos contribuye a la preservación del patrimonio histórico e impulsa su funcionamiento como espacio social vivo, también ayuda a garantizar la conservación de las tradiciones populares.

[110] FERNÁNDEZ-ALONSO Borrajo, Ramón, "Espacio coparticipado por la ciudad" en CALATRAVA, Juan y Antonio Gómez-Blanco (eds.), *Arquitectura y cultura contemporánea*, Madrid, Abada Editores, 2010, pág. 165

[111] LUDERMIR Bernardino, Iana, "Vivir en el centro histórico. La habitabilidad en el casco antiguo de la ciudad de Recife en Brasil", Universidad Federal de Pernambuco, Máster en Desarrollo Urbano. Disponible en: http://www.cicopar.com.ar. Consultado 2 de mayo de 2013

Para poder prolongar la vida de los edificios hay que desarrollar nuevos programas arquitectónicos comprometidos con la vida contemporánea que se adapten a los espacios históricos sin lesionar su esencia y así prolongar su vida útil, con incentivos para los propietarios, con acciones para que la sociedad asuma la responsabilidad de identificar y preservar su patrimonio y con eso se contribuya a la vitalidad del centro histórico de la ciudad.

En la rehabilitación de viviendas en los centro históricos, la gentrificación es una situación que preocupa en algunas ciudades en donde se presenta por los efectos negativos que genera aunque también produce impactos positivos. Este fenómeno económico, cultural, político y social permite la revalorización de los barrios en centros históricos que se encuentran deteriorados. Contribuye a la recuperación de inmuebles en zonas históricas, reduce la expansión urbana y fomenta el uso habitacional, aunque repercute por el incremento de precios en la zona y evita la adquisición de viviendas por parte de las personas locales, convirtiendo las zonas centrales en lugares sólo para personas extranjeras.

Entre experiencias en políticas de vivienda para Latinoamérica que contribuyeron a la reactivación de centros históricos se encuentra La Habana en donde la conservación del carácter residencial y el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad son estrategias de intervención prioritarias. En ciudades bolivianas la alcaldía y la cooperativa internacional promovieron acciones de recuperación de edificios significativos con fines habitacionales y su rehabilitación a partir de operaciones microcrediticias. En Buenos Aires se produjeron acciones que promovieron la rehabilitación habitacional a partir de la movilización popular y la gestión comunitaria con una fuerte referencia en el modelo cooperativo de otras ciudades.

En Montevideo se realizó un programa piloto de reciclaje de viviendas en donde las edificaciones antiguas fueron destinadas a personas de bajos recursos, con el propósito de aprovechar los servicios y la infraestructura existente. En San Paulo se impulsó un programa para la adquisición de viviendas en zonas centrales para

funcionarios públicos y estatales que trabajaran en dicho lugar. En Santiago de Chile se utilizó un subsidio para que las familias de escasos recursos que no podían adquirir una vivienda lo hicieran, pero en lugar de ubicarse en la periferia se establecieran en la zona central, aprovechando así la infraestructura existente.

En otras ciudades se han empleado programas emergentes que son realizados de manera posterior al paso de un desastre natural pero han favorecido a la recuperación y rehabilitación del uso habitacional en zonas históricas.

Asimismo, se han implementado proyectos de rehabilitación progresiva en donde propietarios y pobladores realizan esfuerzos individuales y colectivos para rehabilitar paulatinamente su hábitat.

La reutilización del uso habitacional es un reto ante tantas edificaciones que han perdido su vigencia o han caído en el desuso. Sin embargo se debe considerar que todo este patrimonio es inversión ya realizada y fuente de riqueza cultural, patrimonial y arquitectónica y por lo tanto se debe valorar. Del mismo modo, se debe generar la cultura del reciclaje, de la reutilización y de la rehabilitación de predios, en donde intervengan los actores del estado, del sector privado, los académicos y la sociedad.

CAPÍTULO III

Diagnóstico de la zona de estudio, los usuarios y la vivienda reutilizada

DIAGNÓSTICO DE LA ZONA DE ESTUDIO, LOS USUARIOS Y LA VIVIENDA REUTILIZADA

En este capítulo se presentan los datos obtenidos para el análisis del diagnóstico de la zona de estudio como parte de los trabajos de campo de esta investigación a través de diferentes técnicas. Se divide en dos secciones.

La primera sección está encaminada en mostrar un panorama general de antecedentes sobre lo que ocurre en la ciudad de Mérida en relación con los procesos migratorios y los nuevos habitantes de la ZMH, para posteriormente abordar el tema del uso habitacional, la problemática a la que se enfrenta la vivienda en la zona de estudio y sobre sus habitantes.

Se presenta el análisis de un área seleccionada conformada por 31 manzanas con el objetivo de tener una visión más específica sobre lo que sucede en las viviendas a raíz de su reutilización y de que los propietarios son de diferentes nacionalidades.

La segunda sección es el resultado del trabajo de campo de 24 entrevistas: 14 a personas extranjeras y 10 a personas locales. Realizadas a propietarios de viviendas o personas encargadas de tomar las decisiones relacionadas con los predios.

Para este trabajo de campo, las entrevistas, se usó un muestreo no probabilístico. La selección de personas a entrevistar se realizó de acuerdo a necesidades particulares de esta investigación, por lo que se buscaron propietarios locales, nacionales y extranjeros que sus viviendas contaron con las siguientes características:

- Que las viviendas estuvieran ubicadas dentro de la ZMH. Sin embargo, ante la dificultad de que las personas accedieran a participar y para cumplir con cierto número de entrevistas, fueron incluidas dos viviendas ubicadas dentro del polígono de patrimonio cultural cercano a la ZMH.

- Haber sido intervenidas en los últimos 20 años, sin importa la escala de los trabajos, variando desde el mantenimiento constante como trabajos de pintura hasta rehabilitaciones e intervenciones complejas.

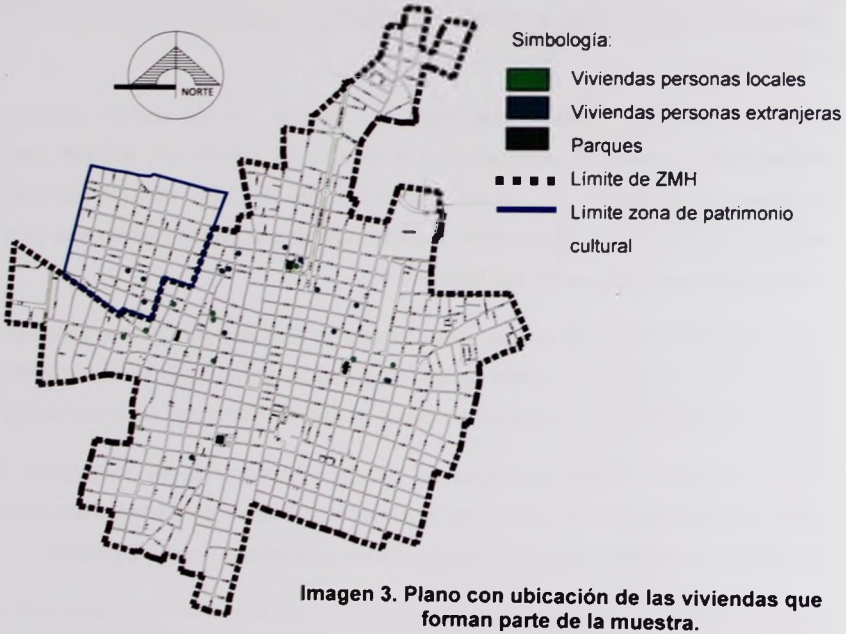


Imagen 3. Plano con ubicación de las viviendas que forman parte de la muestra.

Dibujó: Nadia Rodríguez

En un principio fue difícil conseguir personas que estuvieran dispuestas a conceder el acceso a las viviendas por la desconfianza, por lo que se partió de una pequeña cantidad de personas conocidas que cumplieron con los requisitos necesarios. A

partir de esto, se empleó el método de bola de nieva, el cual es utilizado para abordar estudios relacionados con el estilo de vida de poblaciones que son de difícil acceso y que tienen cierto grado de desconfianza. Consiste en identificar sujetos que se incluyen en la muestra a partir de la referencia de los propios entrevistados y que cuentan con todas las características.

Para poder obtener información específica durante las entrevistas, el diseño de la misma se realizó considerando las variables como temas a abordar. Y los indicadores como subtemas que se trataron con profundidad.

Dicha organización permite sintetizar, analizar y evaluar los datos obtenidos cuantitativamente; es decir, señalar las respuestas que más se repiten. De igual forma, mediante dichas entrevistas se investigó sobre las percepciones y opiniones de las personas de manera cualitativa.

Sobre los datos cuantitativos, la primera variable es las **características de los usuarios**. Los indicadores son: la edad, el estado civil, la ocupación y el número de habitantes en cada vivienda.

El segundo tema abordado es la **movilidad** y **permanencia** (variables) en donde se investigaron las razones por las cuales los habitantes locales decidieron establecerse o permanecer en la ZMH y porqué las personas de otros países seleccionaron la zona histórica de la ciudad de Mérida para radicar y que consideraciones tuvieron para elegir una vivienda o un barrio específico lejos de su lugar de origen. Los indicadores por lo tanto son: el lugar de origen de los usuarios, el tiempo de vivir en Mérida y la selección de sitio.

Asimismo, se buscó obtener información sobre el lugar de origen de los usuarios, las razones y expectativas que tienen al vivir en la ZMH. Para el caso de las personas extranjeras se investigó sobre lo que sucede a la hora de seleccionar un predio, si es más relevante la ubicación, es decir, si influye el equipamiento, la infraestructura, los servicios o si por el contrario es más importante la vivienda en sí y adquieren una que tenga determinadas características sin importar el contexto inmediato.

Para las entrevistas con las personas locales se utilizó el mismo formato; sin embargo, con frecuencia habitan en estas viviendas porque las recibieron como herencia o mediante una compra pero hace muchos años, por lo tanto, la selección del sitio consiste en las ventajas y desventajas que consideran de su zona de ubicación y de su vivienda, que a su vez se relacionan con las razones por las cuales deciden permanecer en ella.

El concepto de permanencia se refiere a que los habitantes han residido un tiempo considerable en sus viviendas. Esta es considerada una cualidad subjetiva, porque si bien se caracteriza por representar duración en el tiempo cada situación supone diferentes cantidades de tiempo y varían de acuerdo al sujeto al cual se hace referencia.

En el tercer tema, se incluyen las variables **tradición** y **cultura**. Se busca conocer la perspectiva que tienen los usuarios sobre la tradición y la cultura, acerca de las nociones de arquitectura y patrimonio y sobre las relaciones sociales existentes entre las personas de diferentes nacionalidades. Asimismo se arrojaron algunos datos de manera cuantitativa y cualitativa en esta sección. Los indicadores son: el idioma, la convivencia social, los conocimientos sobre cultura, arquitectura y patrimonio y los lugares a los cuáles las personas acuden para realizar actividades económicas y sociales.

A. LA ZONA DE ESTUDIO Y SUS HABITANTES

1. Antecedentes de los procesos migratorios y los nuevos habitantes de la ZMH

Los movimientos migratorios se dan en diferentes escalas, a nivel local (interno) o nacional (externo) en donde el número de la población varía por el desplazamiento de las personas que van de su lugar de origen a otro destino. Se dan por diferentes

causas y la unión de diversos factores, como por ejemplo cambios climáticos, crecimiento demográfico, necesidades económicas, búsqueda de trabajo, situaciones políticas, entre otras.

Los procesos migratorios son un acontecimiento que se da en todos los países y en todas las épocas pero tiene diferentes causas y diversas consecuencias dependiendo del país, de la época y del contexto en donde se lleve a cabo.

Como antecedente de procesos migratorios en esta ciudad, existen estudios sobre inmigrantes extranjeros de origen cubano, libanés, chino, coreano y alemán que han venido a establecerse en las diferentes partes del Estado de Yucatán y en la ciudad de Mérida en épocas anteriores. Sin embargo, esta investigación se enfoca únicamente en lo que sucede con la movilidad poblacional en los últimos años o con las migraciones de tipo internacional de personas extranjeras provenientes mayormente de Estados Unidos y Canadá quienes se establecen en la ZMH buscando mejorar su calidad de vida.

Se hace referencia a movilidad poblacional por la duración que tiene los desplazamientos de las personas en los distintos territorios. Se clasifican también por la duración del tiempo fuera del lugar de origen: pueden ser permanentes o temporales. Corresponde a permanente o definitivo cuando las personas deciden establecerse por tiempo indefinido, mientras que la movilidad temporal ocurre cuando las personas planean permanecer determinados años fuera de su lugar de origen pero después de cierto tiempo regresan. También dentro de la movilidad temporal se encuentra la estacionaria, fenómeno que ocurre cuando las personas pasan determinados meses del año en un lugar y el resto en otro.

Para las personas que se establecen de manera temporal, una de las viviendas es considerada como su "segunda residencia". Sin embargo, no quiere decir que este nombre se emplee para la segunda vivienda que adquirieron, se utiliza mayormente para el lugar en donde pasan menos tiempo y aunque en la mayoría de los casos se refiere a otro país diferente al de su lugar de origen, esto no siempre es así. En algunas ocasiones llaman segunda residencia al lugar en donde nacieron, crecieron

y desarrollaron toda su vida, y su hogar se estable en un país diferente pero en el cual residen por gusto y en donde los inmuebles en los que habitan cuentan con todas las características que necesitan para la vida a la que aspiran.

En la ciudad de Mérida en los últimos años se ha dado una inmigración internacional de extranjeros que se establecen en la ZMH por diversas causas, pero que destaca entre las principales el factor económico pero no laboral.

De igual forma, la ZMH de esta ciudad surge como una alternativa para el establecimiento de personas que buscan habitar en centros históricos o zonas urbanas. Es un lugar elegido como opción porque las personas consideran que los precios de los predios y los costos de vida aun son atractivos. Asimismo, por los factores socioculturales que tiene y que son propicios para el desarrollo y las intenciones que tienen al establecerse en una zona histórica.

Uno de los términos más comunes para designar a estas personas es el de "expatriados". Es empleado por la relación de las personas que se encuentran en otra patria desempeñando en países extranjeros actividades económicas o laborales. Roberto Reyes en su tesis de doctorado sobre la habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida Yucatán al inicio del siglo XXI, señala que una de las razonas por las que se debe emplear este término es porque ellos se auto llaman así, de acuerdo con lo que encontró en artículos y páginas web de estas personas durante el proceso de su investigación[112].

Sin embargo, para los fines de esta investigación se emplea el término "extranjeros" porque son personas que se encuentran en una nación diferente a la de su lugar de origen. También se emplea el término de "nuevos habitantes" porque son personas que han venido a radicar en los últimos años y que tienen características y cualidades similares entre ellos pero diferentes a las de la población original de la zona. Son personas en su mayoria jubiladas quienes optan por un lugar donde la vida es más económica y accesible en comparación con sus lugares de origen, y por

[112] REYES Pérez, Roberto, *Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida Yucatán al inicio del siglo XXI, op.cit.*, pág. 39

lo tanto llevan un estilo de vida que no podrían costearse en su lugar de procedencia.

En su tesis Roberto Reyes hace referencia a los extranjeros en Mérida y presenta datos obtenidos en la consulta de expatriados que residen en el Estado llevada a cabo durante febrero de 2011 por el Gobierno del Estado de Yucatán quienes contrataron a la empresa ProMatura Group (empresa Norteamérica) para la elaboración de la encuesta, a los datos que obtuvo en el 2009 del Centro de Estudios Migratorios del Instituto Nacional de Migración (CEMINM) y a la investigación presentada por Margaret Wylde directora general de grupo ProMatura en el año 2008 respecto a las preferencias inmobiliarias de los expatriados norteamericanos con más de cuarenta y cinco años de edad.

Señala que Yucatán era el estado número 17 respecto a los lugares con más extranjeros en el País de acuerdo con el CEMINM en el 2009. Asimismo presenta un resumen de la encuesta aplicada a extranjeros que viven en Yucatán realizada por ProMatura[113].

Menciona que los extranjeros en su mayoría son personas de la tercera edad, aunque las edades varían entre los 45 y los 74 años de edad. Señala que los barrios más buscados por los expatriados son Santa Ana y Santiago, mientras que Mejorada o San Cristóbal son pocas las personas que los eligen para vivir. Concluye que por los ingresos que obtienen estas personas pertenecen a la clase media en sus países de origen, y señala que el porcentaje de las personas que trabajan es mayor al de los jubilados, aunque existe un porcentaje significativo que dice no haber especificado su respuesta.

Respecto a las preferencia inmobiliaria de los expatriados presentada por Margaret Wylde en el 2008, menciona que las características y las expectativas deseadas por lo extranjeros estadounidenses con más de 45 años al momento de elegir su nueva

[113] *Idem.*

residencia durante su retiro laboral son aspectos relacionados con la localización, el tipo y características de la vivienda y los servicios[114].

Asimismo, se encontraron datos considerados relevantes para esta investigación porque abordan las preferencias de los habitantes extranjeros. Se mencionan a continuación: señala que el 67% de los extranjeros prefiere vivir en un vecindario tradicional en el interior de la ciudad. Estas personas consideran importante el eficiente desempeño de los servicios públicos, la variedad de actividades y la presencia de equipamiento cercanos a su lugar de ubicación. De igual forma consideran la diversidad de viviendas y la posibilidad de transformarlas y dejarlas adaptadas a sus necesidades particulares (se emplea la palabra "personalizarlas").

En relación con la vivienda, se señala que el 72% busca una tan grande como sus posibilidades económicas lo permitan, aunque la calidad de vida que puedan tener también tiene importancia significativa y por lo tanto consideran la reducción de las dimensiones. El 50% de las personas prefieren una vivienda de un solo piso.

Entre las características propias de la vivienda que consideran ideales se encuentra tener planta abierta, contar con terrazas o patios interiores, jardines, cocina grande, cochera en el predio, recámaras, baños y closets de amplias dimensiones, disponer de espacio para oficina o estudio, bodega y recámaras de invitados separadas del resto de la vivienda. Además tener mantenimiento mínimo, ser duradera y resistente, ser funcional para toda la vida de los propietarios y contar con sistemas que determinen ahorros económicos y protejan el medio ambiente.

Entre los espacios que no se mencionan y que es del dominio general que las personas buscan en un inmueble es la piscina o el espacio suficiente para construirla.

Sobre las características ideales, Roberto Reyes reflexiona que *"parece que las viviendas del Centro Histórico meridano, requieren, ante todo, ser capaces de adecuarse a los requerimientos de los nuevos propietarios, conciliando las*

[114] *Ibídem.*, pág. 51

cualidades de una vivienda patrimonial con la posibilidad de responder a las demandas propias de modos de vida contemporáneos, incluyendo un espacio para aparcar los vehículos de sus propietarios, por ejemplo. De no ser así, sus virtudes y cualidades inherentes, que las diferencian de los tipos de viviendas existentes en los lugares de origen de los nuevos migrantes, pudieran resultar insuficientes para ser seleccionadas por los mismos, aun cuando, un precio atractivo, junto con las posibilidades de readecuación arquitectónica pudiera incidir positivamente"[115].

Dicho autor también menciona lo investigado con agencias de bienes raíces transnacionales, quienes afirman que las principales razones por las cuales las personas consideran México como una opción para residir son la combinación perfecta entre modos de vida tradicionales y contemporáneos, las facilidades otorgadas por las autoridades mexicanas para obtener una visa, la posibilidad de acceder a las comodidades de la vida moderna con las que disponen los países desarrollados y la cercanía con los Estados Unidos de Norteamérica. Respecto a la elección específica de Mérida, destacan los servicios de salud, la disponibilidad y el costo de las viviendas patrimoniales, la infraestructura de comunicaciones y el costo de la vida diaria; también fueron mencionadas la cultura y las diversas actividades culturales que se pueden realizar, la amabilidad de la gente, la riqueza y la calidad de la arquitectura y el clima pero en menor escala.[116]

Concluye que las personas seleccionan Mérida por sus cualidades, por los espacios públicos y el contexto más que por las características de las viviendas y de su arquitectura. Sin embargo, a pesar de que las condiciones de los inmuebles no son considerados entre los principales atractivos de la ciudad, es un hecho que ocurre todo un fenómeno que gira en torno a la reutilización de las viviendas históricas que adquieren los extranjeros y que se transforman de diferentes maneras, situación relevante para la arquitectura y el patrimonio.

[115] *Ibidem.*, pág. 56
[116] *Ibid.*, pág. 58-60

Por lo tanto, esta investigación se enfoca en profundizar sobre lo que ocurre cuando estas personas extranjeras tienen que elegir su vivienda, indagar sobre qué buscan: el barrio donde deberán ubicarse o las características específicas de la vivienda.

También sobre lo que sucede con las viviendas en su interior, cuáles son las modificaciones más comunes, los cambios en el proyecto arquitectónico, qué espacios necesitan y cómo se resuelve la distribución espacial respecto a la existente, porque si bien los nuevos habitantes tienen una idea de la "casa ideal" para adquirir en la zona, estas características no siempre pueden cumplirse y por lo tanto es importante saber cuáles son las que tienen prioridad.

De igual forma, en esta investigación se comparan las intervenciones realizadas a las viviendas entre los habitantes extranjeros y locales.

Sin embargo, primero es necesario conocer la zona de estudio y la situación de las viviendas.

2. Población y vivienda

Con el objetivo de tener una visión general sobre la zona de estudio (ZMH) y las viviendas se muestran a continuación datos obtenidos por el Instituto Nacional de Estadística y Geografía (INEGI), en específico del Inventario Nacional de Viviendas del 2010 y del Censo de Población y Vivienda 2010, sobre aspectos relacionados con la población, las viviendas y las migraciones.

Asimismo, se realizó como parte del trabajo de campo con recorridos por la zona de estudio y observación directa, un análisis de una zona seleccionada con el fin de obtener un panorama más específico sobre lo que sucede en un área determinada.

Cabe mencionar que sólo se tomaron en cuenta los predios con uso habitacional ya que la finalidad de este análisis es conocer sobre la vivienda en la zona de estudio, así como sus características.

De acuerdo con los datos obtenidos por el INEGI en el Inventario Nacional de Viviendas[117] del 2010, la ZMH de Mérida contaba con 12,041 viviendas, de las cuales solo el 68.75 % se encontraban ocupadas; es decir, sólo 8,278.

En las dos imágenes siguientes se presenta la distribución de la densidad de las viviendas en la ZMH. En la imagen 4 se considera el número total de viviendas en cada manzana, mientras que en la imagen 5 se muestra sólo la densidad de viviendas habitadas.

En ambos casos conforme se va extendiendo del centro a los límites de la ZMH la densidad aumenta tanto en el número de viviendas totales como en la ocupación de las mismas. También se observa que en el centro de la zona es en donde existen más viviendas que se encuentras desocupadas.

[117] Consultado en: http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/Default.aspx

Simbologia:

- 0 Viviendas
- 1-25 Viviendas
- 26-50 Viviendas
- 51-75 Viviendas
- 76-100 Viviendas
- 101-125 Viviendas
- 126-150 Viviendas

Imagen 4. Densidades de viviendas en la ZMH

Fuente: INEGI. *Inventario Nacional de Viviendas 2010*
Realizó: Nadia Rodriguez.

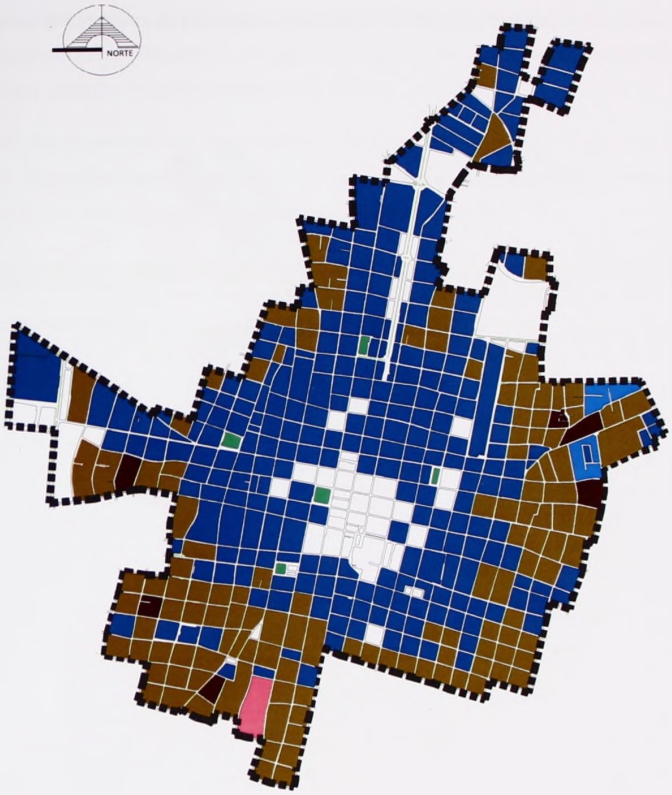


Imagen 5. Densidades de viviendas habitadas en la ZMH

Fuente: INEGI. *Inventario Nacional de Viviendas 2010*
Realizó: Nadia Rodriguez

Simbología:

- 0 Viviendas
- 1-25 Viviendas
- 26-50 Viviendas
- 51-75 Viviendas
- 76-100 Viviendas
- 101-125 Viviendas
- 126-150 Viviendas

De acuerdo con los datos del INEGI en el año 2010, el número de personas que habitan en la zona es de 25, 279. En la imagen siguiente se presenta la densidad de habitantes por manzana.

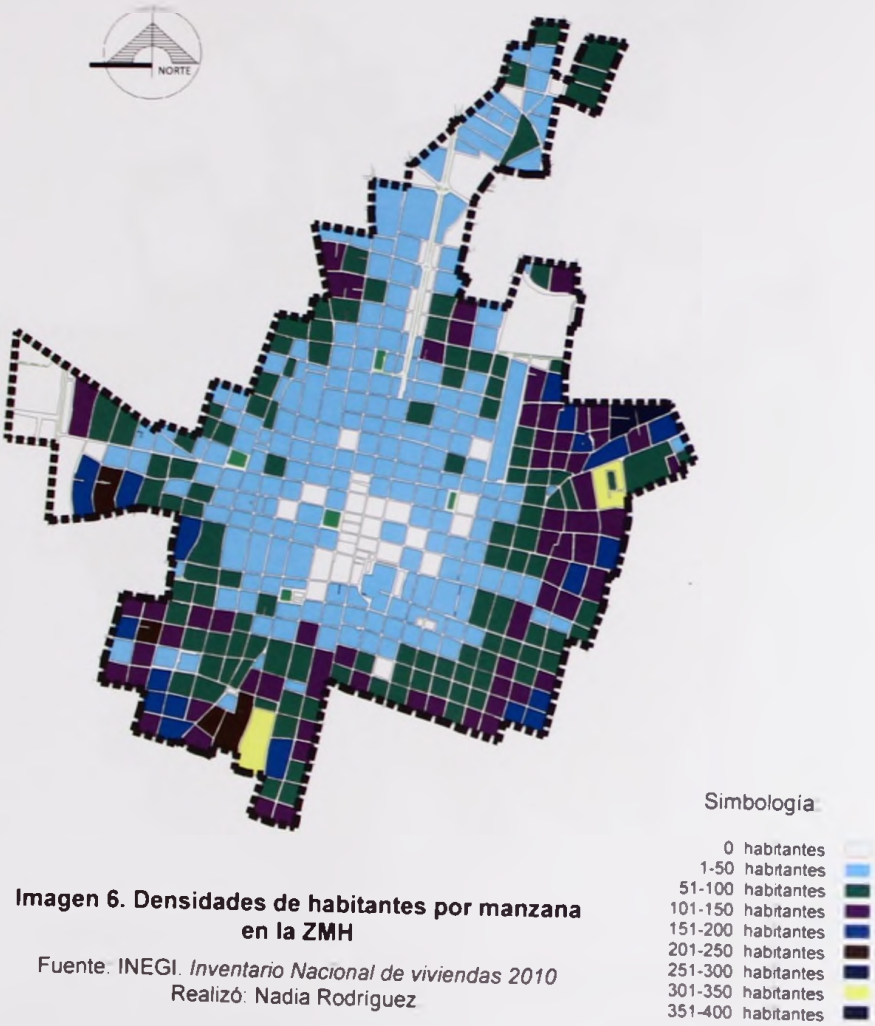


Imagen 6. Densidades de habitantes por manzana en la ZMH

Fuente: INEGI. *Inventario Nacional de viviendas 2010*
Realizó: Nadia Rodriguez

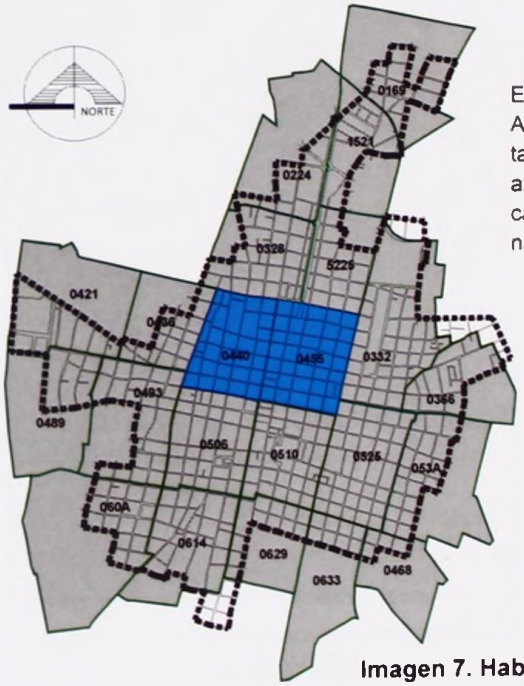
Se observa que la mayoría de las manzanas en el centro tienen pocos habitantes. Asimismo, de acuerdo a como se van aproximando al perímetro de ZMH el número de habitantes aumenta.

El número de personas extranjeras residentes en esta zona sólo se puede obtener mediante un estimado, porque dicha cifra sólo se encuentra disponible por AGEB[118] (Área Geoestadística Básica) y no por manzana, además en algunos casos es considerada como información confidencial el dato.

En la ZMH y sus alrededores de acuerdo con el Censo de Población y Vivienda en el año 2010, habitaban cerca de 52, 809 personas de las cuales aproximadamente 600 eran nacidas en otros Países, lo que representa sólo el 1.14%.

DATOS DE ACUERDO AL INEGI CENSO 2010

	CLAVE AGEB																					
	169	224	5210	328	5225	421	436	440	455	332	366	489	493	506	510	525	053A	060A	614	629	633	468
POBLACIÓN																						
Población total	1618	926	930	1537	1344	2829	2088	739	640	3066	2729	3165	3252	992	289	1948	4428	6779	3207	2707	4367	3210
MIGRACIÓN																						
Población nacida en la entidad	1275	661	772	1241	1126	2459	1743	484	442	2678	2406	2730	2730	594	228	1710	3967	6086	2871	2275	4021	291
Población nacida en otra entidad	206	145	93	242	168	316	272	167	122	349	282	376	464	341	41	194	413	580	263	402	308	2[illegible]
Población nacida en otro país	42	45	23	49	20	22	48	70	52	20	24	15	28	34	—	13	11	19	20	20	12	[illegible]

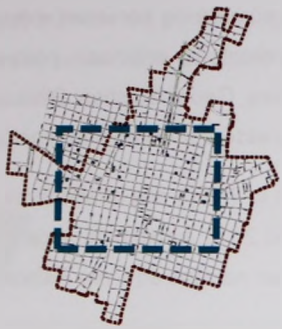


En el plano podemos ver cada AGEB delimitada, así como también se señalan en color azul las dos zonas con mayor cantidad de habitantes nacidos en otro País.

Imagen 7. Habitantes extranjeros

Fuente: INEGI. *Censo de Población y vivienda 2010*
Realizó: Nadia Rodriguez.

[118] El AGEB es una división geográfica mínima empleada con fines estadísticos y censales por el INEGI.



Para realizar el análisis detallado sobre lo que ocurre en los predios de uso habitacional se seleccionaron 31 manzanas en una zona en donde los habitantes son de distintas nacionalidades. Para establecer dicha zona fue determinante conocer el lugar en donde se ubican la mayoría de las personas extranjeras para lo cual se consideraron los datos obtenidos del INEGI, las zonas conocidas por tener habitantes extranjeros (Santa Ana y Santiago) y la ubicación de viviendas habitadas por extranjeros cuyos datos fueron obtenidos a través de diversos medios.

Imagen 8. Ubicaciones de viviendas

Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:

- Viviendas locales
- Viviendas extranjeros (conocidas)
- Viviendas M en arq. Salvador Reyes
- Viviendas tour fundación Brazos Abiertos
- Viviendas tour casas y jardines
- Viviendas levantamiento de la zona
- Viviendas otros
- Viviendas otros arquitectos
- Delimitación de ZMH
- Parques

Mediante el análisis de la información anterior, se obtuvo primero una selección de 25 manzanas en donde radican habitantes extranjeros y locales. Posteriormente se agregaron 6 más consideradas relevantes porque en ellas se encuentran viviendas que son parte de los casos de estudio del capítulo V: Análisis arquitectónico de proyectos de reutilización habitacional.

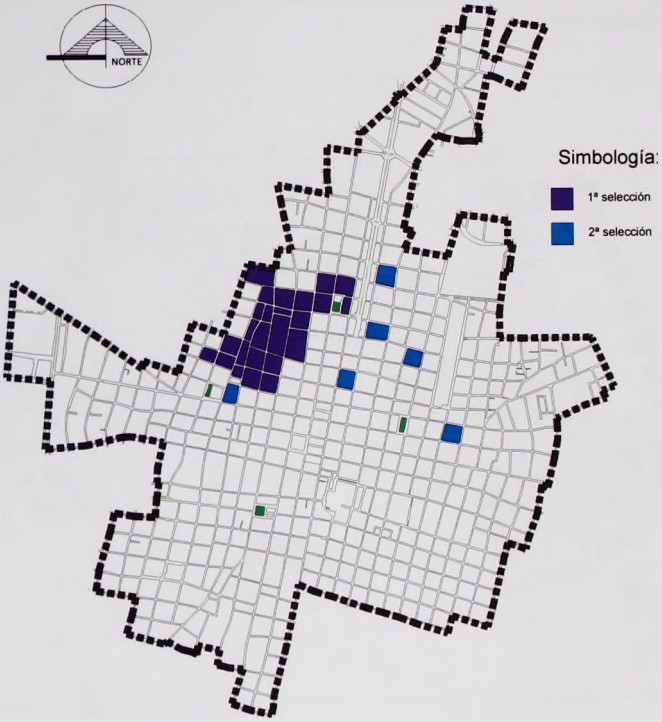


Imagen 9. Selección de manzanas para análisis

Realizó: Nadia Rodríguez

Los resultados de este análisis se presentan en cuatro planos: en el primero se analizan los predios habitacionales ocupados y desocupados o abandonados, en el segundo los predios ocupados son divididos por habitantes locales y extranjeros de acuerdo con lo observado por las características de las viviendas, en el tercer

apartado se señala el estado de conservación de las fachadas de los predios, asimismo se indican los que se encuentran a la venta o en renta.

De acuerdo con lo observado en las 31 manzanas seleccionadas, se detectó que existen 777 viviendas, de las cuales el 76.06% se encontraban ocupadas en el mes de febrero de 2013. El 23.94% restante son viviendas que se encontraban cerradas o abandonadas. Cabe mencionar que solo se incluyeron predios habitacionales y de vivienda unifamiliar.

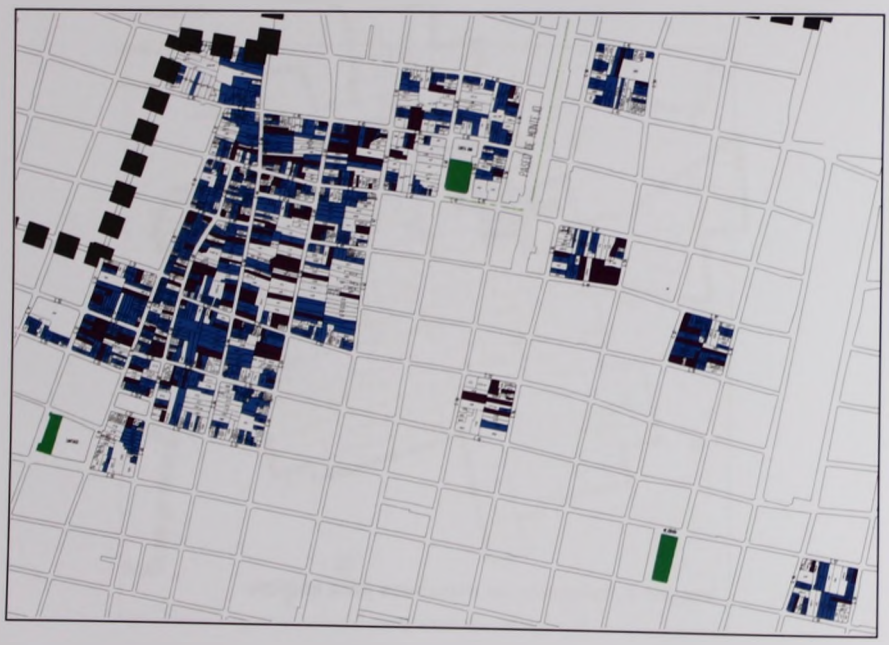


Imagen 10. Viviendas ocupadas/desocupadas

Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:

- Viviendas ocupadas
- Viviendas desocupadas / abandonadas
- Parques

De los predios que se encuentran ocupados, aproximadamente el 79.70% son habitados por personas locales y el 20.30% restantes por personas extranjeras de distintas nacionalidades. Dicho cálculo es obtenido de acuerdo con lo observado en la zona durante los recorridos como parte del trabajo de campo y a lo obtenido en el trabajo de gabinete sobre la búsqueda de predios de personas extranjeras.

Imagen 11. Viviendas ocupadas: habitantes locales / extranjeros

Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:

- Viviendas ocupadas por habitantes extranjeros
- Viviendas ocupadas por habitantes locales
- Parques

Respecto al grado de conservación de los inmuebles, desde el exterior, en las viviendas analizadas se obtuvo que el 38.61% cuenta con la fachada rehabilitada por trabajos de restauración o intervenciones recientes. El 37.59% de las fachadas se encuentran pintadas o en buenas condiciones, aparentan tener mantenimiento constante pero sin intervenciones mayores en los últimos años. El 23. 80% restante de las viviendas tiene fachadas en mal estado o sin pintura.

Imagen 12. Estado de las fachadas

Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:

- Viviendas rehabilitadas
- Viviendas pintadas
- Viviendas no intervenidas
- Parques

En las 31 manzanas analizadas se localizan 59 predios a la venta y 11 predios en renta.

Los predios que se venden están en distintas condiciones, existen predios en buen estado, previamente intervenidos y otros que se encuentran abandonados.

Las cifras obtenidas son de inmuebles que tienen letreros de venta o renta; sin embargo en páginas de internet es posible encontrar más predios que se están en estas circunstancias pero que no tienen un letrero visible en el exterior.

Imagen 13. Renta y venta de predios

Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:

- Predios en renta
- Predios en venta
- Parques

B. CARACTERÍSTICAS DE LOS USUARIOS Y DE LAS VIVIENDAS

1. Los usuarios

El número de personas, la edad, el estado civil y la ocupación de los propietarios son características que influyen en la cantidad de espacios y en los requerimientos específicos que debe tener la vivienda. Asimismo, también contribuyen en la toma de decisiones en cuanto a las modificaciones a realizar en los inmuebles.

1.1 Número de habitantes por vivienda

El número de personas que habitan en cada una de las viviendas de la ZMH de Mérida se ha ido modificando con el paso del tiempo, solían ser habitadas por familias con numerosos integrantes; sin embargo, en la actualidad el número de personas es variado.

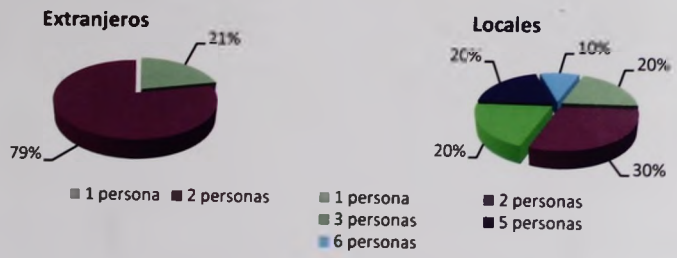


Imagen 14. Número de habitantes por vivienda

Realizó: Nadia Rodríguez

En las gráficas se observa la diferencia respecto al número de habitantes de una vivienda donde radican personas locales con respecto a una de personas extranjeras.

En las viviendas de extranjeros el número de habitantes es uno o dos (predominando la ocupación por dos personas con el 79%).

En cambio, en las viviendas de personas locales los habitantes son uno, dos, tres, cinco o hasta seis en un porcentaje que no demuestra que destaque significativamente un dato específico, pero que predomina con un 30% la ocupación por dos personas. El número de viviendas con seis habitantes es reducido (10%) y quedan con el mismo porcentaje las viviendas ocupadas por una, tres y cinco personas (20%). La variación de los habitantes ocurre porque en un mismo predio habitan abuelos, papás, hijos, hermanos, primos y/o tíos haciendo elevado el número de integrantes de la familia. Por el contrario, en donde este número es reducido se debe a que integrantes de la familia optaron por mudarse a otra zona de la ciudad o por circunstancias de la vida sólo sobreviven miembros de edad avanzada.

1.2 Edades

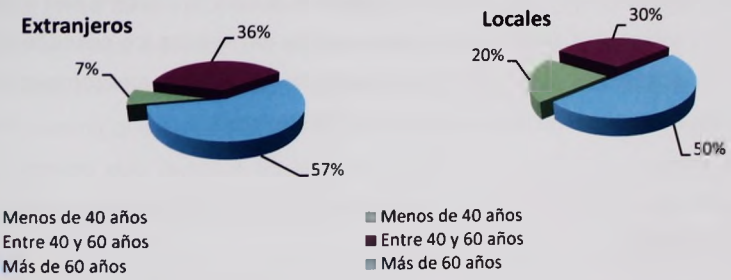


Imagen 15. Edades de los habitantes

Realizó: Nadia Rodríguez

Respecto a la edad de los propietarios se observa que predominan en ambas gráficas las personas con más de 60 años quienes viven en dicha zona. Sin embargo la diferencia radica en las demás edades, mientras que en los habitantes locales el 20% son personas de menos de 40 años y el 30 % personas en un rango de edades que varía entre los 40 y los 60 años, en las viviendas de personas extranjeras el

número de habitantes de menos de 40 años es muy reducido correspondiendo sólo al 7% de los entrevistados y el 36% restante corresponde a personas que tienen entre 40 y 60 años de edad.

Los extranjeros viven solos o en pareja (como se mostró en las gráficas de la imagen 14) sin importar la edad. Si bien es cierto que en un principio eran en su mayoría de edad avanzada y por lo tanto vivían solos, en la actualidad a pesar de que las edades han variando, el número de habitantes por vivienda no se ha modificado. Las parejas que optan por radicar en esta ciudad pocas veces tienen hijos que decidan acompañarlos, de hecho en los casos de las personas que se entrevistaron, ninguna tiene.

1.3 Estado civil

Otro de los aspectos considerado como un indicador de los usuarios que habitan en la ZMH es el estado civil. En las personas locales se obtuvo que el 50% son casados y el otro 50% solteros; mientras que en las personas extranjeras los casados fueron el 57% y los solteros el 22%. El 21% restante de los extranjeros corresponde a personas que viven en unión libre o que son del mismo sexo.

1.4 Ocupación

Las actividades laborales a las que se dedican las personas es otro aspecto investigado. En los habitantes extranjeros se obtuvo que el 79% de las personas son jubiladas mientras que el 21% restante trabaja actualmente. Entre las personas que trabajan se encuentra un diseñador de páginas web, un editor de videos y un empresario que vende artículos de tecnología por internet. En los tres casos anteriores, realizan sus actividades laborales desde la ciudad de Mérida.

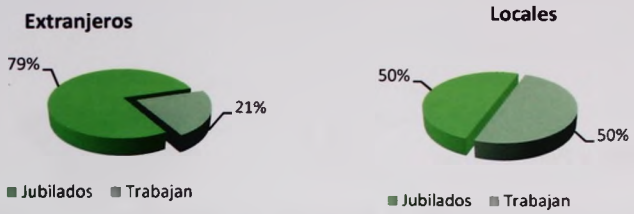


Imagen 16. Ocupación

Realizó: Nadia Rodríguez

De igual forma, las herramientas necesarias para el desempeño laboral consisten en computadoras e internet y, por lo tanto, las personas pueden realizar su trabajo desde cualquier área de su vivienda sin la necesidad de trasladarse a otro lugar. Asimismo, sólo una persona tiene un área destinada específicamente para fines laborales, aunque éste espacio está acondicionada como cualquier estudio de una vivienda.

Entre las personas jubiladas extranjeras un dato que sobresale es que algunos tuvieron en su época laboral un contacto con la arquitectura, el diseño y el tema del patrimonio; entre ellos se encuentran un urbanista, un diseñador de productos, un contratista, un ingeniero eléctrico, un diseñador de jardines, una inspectora ambiental y una persona que se dedicaba a realizar *tours* por áreas históricas en donde vivía. Otro aspecto que destaca es que las personas extranjeras a pesar de que se encuentran jubiladas, laboran constantemente con asociaciones civiles locales.

Por el contrario, entre las personas locales el 50% son jubilados y el otro 50% laboran en distintas áreas; sin embargo, ninguna realiza sus actividades desde su hogar (como los extranjeros), todos acuden a sitios de trabajo externos al lugar en donde viven. Entre las personas que trabajan se encuentra una diseñadora gráfica, un cineasta, un músico, un comerciante y una arquitecta. También cabe aclarar que en algunos casos, del matrimonio que habita en la vivienda una persona es jubilada (mayormente la mujer) y la otra continúa trabajando[119].

[119] Para los datos de las gráficas se consideró la ocupación del propietario de la vivienda.

2. Movilidad y Permanencia

El segundo tema a investigar a través de las entrevistas fue la permanencia y movilidad de las personas en la ciudad y en las viviendas. Se indagó sobre las razones por las cuales las personas viven en la ZMH; en el caso específico de los extranjeros estos cuestionamientos son mayores e incluyen las razones por las cuales eligen la ciudad de Mérida para radicar y los aspectos que consideran al momento de adquirir una propiedad.

2.1 Lugar de origen de los usuarios

De los habitantes extranjeros entrevistados once provienen de Estados Unidos, dos son de Canadá y uno de Australia como se muestra en la imagen 18 de la siguiente página. En cuanto a las personas locales seis son originarios de la ciudad de Mérida, tres del interior del estado y una de la ciudad de México.

Simbología:

Canadá
Estados Unidos
México
Australia

Imagen 17. Mapa con ubicación del origen de los entrevistados (Países)

Realizó: Nadia Rodríguez

Imagen 18. Mapa con ubicación del origen de los entrevistados (Estados)

Realizó: Nadia Rodríguez

Los aspectos relacionados con la movilidad corresponden más a los habitantes extranjeros porque son quienes realizaron un desplazamiento de País para radicar en Mérida.

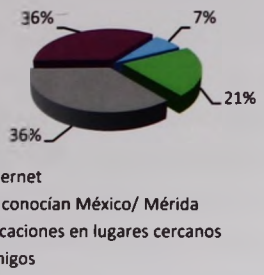


Imagen 19. Conocimiento sobre Mérida
Realizó: Nadia Rodríguez

Las personas extranjeras entrevistadas conocieron esta ciudad por diferentes circunstancias: el internet durante la búsqueda de una ciudad para vivir (36%), por su estancia años anteriores en México o Mérida (36%), porque estaban de vacaciones en lugares cercanos y escucharon hablar sobre esta ciudad (7%) y por amigos cercanos o familiares que residían aquí (21%).

Asimismo, antes de establecerse en Mérida, el 36% de los entrevistados contaba con amigos o conocidos que vivían en esta ciudad, el 64% restante no conocía a nadie.

Entre los factores determinantes que influyeron en la decisión para mudarse a la ciudad de Mérida, se encuentran[120]:

- La Cultura e Historia
- La Arquitectura
- Los Servicios Médicos
- El tamaño de la ciudad
- El equipamiento
- Las conexiones de los vuelos
- El clima
- El factor económico

Es importante mencionar que en el caso de los entrevistados por fines específicos de esta investigación se buscó que estuvieran ubicados en una zona histórica; sin embargo, hay personas extranjeras que radican en Mérida pero que prefirieron establecerse en zonas alejadas del centro de la ciudad.

[120] Estos datos se derivan de las entrevistas realizadas a personas extranjeras para esta investigación.

La decisión de habitar en una zona histórica se basa, en algunos casos, en que las personas habitaban en áreas históricas en su antiguo lugar de residencia y por lo tanto al decidir cambiar de ciudad y de país buscan continuar disfrutando de un lugar con características similares. Otros mencionaron que lo que hace diferente a una ciudad, a un estado o a un país de otro es precisamente su zona histórica, por lo que consideran que no tendría sentido establecerse en Mérida y vivir en otra parte de la ciudad que no fuera el centro.

2.2 Tiempo de vivir en Mérida

Entre los habitantes entrevistados se obtuvo que el 100% de las personas locales están de manera permanente en la ciudad de Mérida y en la vivienda ubicada en la ZMH; mientras que de las personas extranjeras el 86% lo hacen de forma permanente y el 14% restante temporal.

Cabe aclarar que los datos anteriores son los obtenidos en las entrevistas realizadas para los fines de esta investigación, los cuales resultan diferentes frente a la idea que se tiene de que la mayoría de los extranjeros solo tienen viviendas en esta ciudad en las que pasan temporadas de diferente duración pero que su residencia la tienen en otro País.

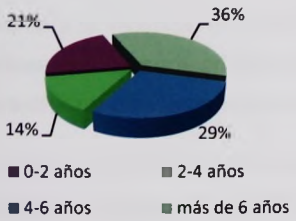


Imagen 20. Tiempo de radicar en Mérida (extranjeros)

Realizó: Nadia Rodríguez

Hasta los meses entre septiembre y diciembre del año 2012, de los extranjeros entrevistados, el 21% tenía menos de 2 años en Mérida, el 29% tenía entre 2 y 4 años, el 36% entre 4 y 6 años y sólo el 14% tenía más de 6 años de vivir en esta ciudad.

La persona que menos tiempo tenía de radicar en esta ciudad fue de un año, mientras que la persona con más tiempo fue

de 11 años. Esta última persona considera que fue una de las primeras en establecerse en la zona donde vive. Con los datos anteriores se puede observar que a partir de que empezaron a llegar personas extranjeras a establecerse en Mérida el número fue en aumento aunque en los últimos años disminuyó.

En el caso de las personas locales sólo el 7% tenía menos de 10 años de radicar en Mérida (exactamente 8 años), el 29% más de 25 años, el 35% más de 50 años y el 29% restante más de 60 años de vivir en esta ciudad.

2.3 Selección del sitio

En el momento de la selección de los predios las razones o circunstancias por las que atraviesan las personas extranjeras son diferentes a las que pasan las personas locales.

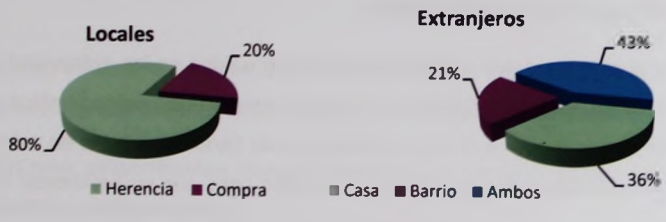


Imagen 21. Selección de sitio
Realizó: Nadia Rodríguez

El 80% de las personas locales entrevistadas habitan dicha zona porque recibieron la vivienda por herencia o la adquirieron hace más de 35 años; solo el 20% decidió comprarla en los últimos 10 años.

Por el contrario, el 100% de los habitantes extranjeros decidió adquirir su vivienda (la compra más antigua data de hace 11 años, mientras que la más reciente de 8 meses). Por lo tanto, la selección del sitio incluye decisiones tomadas por los propietarios como la elección de la vivienda y el barrio específico (características del contexto inmediato).

Para la adquisición de un predio la mayoría de las personas extranjeras cuentan con la asesoría de agentes inmobiliarios, arquitectos o personas que los orientan en la toma de las decisiones. De los entrevistados, el 86% mencionó que sí tuvo ayuda mientras que el 14% restante dijo que no.

De las personas que recibieron asesoría, el 58% fue mediante un agente inmobiliario y el 42% por medio de un arquitecto. Por el contrario, de las personas locales que adquirieron un predio en los últimos años sólo una recibió asesoría por medio de un agente inmobiliario. La otra persona realizó la compra por trato directo con el anterior dueño.

En la selección del sitio y la vivienda adecuada entran en juego decisiones trascendentales a considerar; el 43% de los entrevistados extranjeros cree importante ambos factores: las características de la vivienda y el barrio donde se ubican. El 36% opina que lo más importante son las características del predio, que tenga los espacios que requieren o que pueda modificarse de acuerdo a lo que necesitan. Sólo el 21% considera que lo principal es el barrio (contexto inmediato).

Respecto a las condiciones de la infraestructura y el equipamiento, el 86% consideró que sí son importantes estos servicios. Dos entrevistados mencionaron que el tener un buen hospital cercano fue determinante en su decisión, además de que utilizaban estos servicios con frecuencia.

Referente a la vivienda, en el caso de los habitantes extranjeros, se investigó sobre la relevancia que tienen las características de: las dimensiones, el tipo o temporalidad de la vivienda y el precio de la misma.

Entre las respuestas más frecuentes con respecto a las dimensiones, las personas extranjeras buscaban un predio o una vivienda con espacio para la cochera y piscina. De los entrevistados el 79% consideró como importante las dimensiones, mientras que para el 21% restante no fue relevante.

Un aspecto que destaca en la selección de viviendas por parte de los extranjeros, es que las personas buscan un predio con características específicas sin importar el uso inmediato anterior.

Imagen 22. Uso del predio antes de su adquisición

Realizó: Nadia Rodríguez

El 57% de los predios antes de ser adquiridos eran viviendas; sin embargo, el 43% restante tenía un uso diferente al habitacional. Entre los usos se encuentra un predio que estaba dividido en departamentos, una clínica, una oficina, una escuela, una cantina y una casa para sacerdotes.

Con respecto al tipo o temporalidad de la vivienda, la mayoría de los entrevistados comentó que en un principio tenían la idea de adquirir una vivienda "colonial" pero que durante el proceso se dieron cuenta que buscaban una vivienda con techos altos, arquitectura histórica y ventilación cruzada, características que se encuentran en una variedad de inmuebles no necesariamente coloniales. Sin embargo, ante este cuestionamiento sólo el 29% no consideró que el tipo del inmueble influyó en su decisión de compra, mientras que para el 71% restante sí fue un factor determinante. Ante esta situación es preciso señalar que la influencia del "tipo de vivienda" viene determinada más por una idea que se tiene de lo que representa y por la manera en que se promocionan los predios, que por las características propias que un tipo determinado de vivienda posee.

El precio es un aspecto importante para las personas extranjeras debido a que la mayoría de ellas si no es que todas, vienen con un presupuesto establecido para la adquisición del predio y para los trabajos a realizar. La cantidad que tienen destinada para invertir es algo que muy difícilmente modifican. El 86% de las personas dijeron que lo económico (el costo del inmueble) sí fue un factor determinante en su decisión.

Asimismo, la adquisición de un predio en esta ciudad simboliza para el 57% de las personas como un lugar para vivir, para el 36% es una inversión y el 7% restante considera que representa ambas opciones.

Los factores considerados para la adquisición de un predio son diferentes entre las personas locales y las extranjeras. Como se mencionó anteriormente, la mayoría de los habitantes locales recibieron por herencia el inmueble; sin embargo existen razones por las cuales deciden permanecer en dicha zona, las cuales van relacionadas con las ventajas y desventajas que consideran del lugar en donde viven (vivienda y zona).

Entre las ventajas que consideran de su vivienda y de la ubicación se encuentra las dimensiones de los predios, la cual es una característica que ya no tienen todas las viviendas de la ciudad debido a que con el paso del tiempo se han ido reduciendo los tamaños estándares para mantener o disminuir costos. Esta característica también es favorable porque contribuye a que las viviendas se sientan amplias y frescas por la ventilación que tienen. Por el contrario, para dos personas las dimensiones son una desventaja en lugar de ser algo favorable. En uno de los casos es porque el predio fue dividido dando como resultado dimensiones reducidas y espacios inseguros, lo cual resulta desfavorable para los habitantes que cuentan con niños. En cambio, la propietaria de la otra vivienda considera que las dimensiones del inmueble y del lote son demasiado grandes para el número de personas que habitan actualmente, conllevando a una desventaja por el mantenimiento, la limpieza, el costo de los servicios y el espacio no utilizado.

Otro aspecto considerado favorable por los habitantes es la ubicación céntrica debido a que cuentan con servicios, comercios, infraestructura y equipamiento cercano, además es práctico el desplazamiento a cualquier parte de la ciudad en vehículo o en transporte público.

También es considerada como ventaja la seguridad (patrullas de policía vigilando con frecuencia), la tranquilidad en la noche, el caminar sin preocupaciones, y el

encontrarse cerca de las actividades culturales que se realizan con frecuencia en dicha zona.

Entre los aspectos negativos (desventajas), el más sobresaliente es el costo elevado del mantenimiento y la necesidad de realizarlo de manera constante; también se mencionó la humedad por el tipo de materiales de construcción, el tráfico (en específico el generado por los camiones) y el estacionamiento. Este último en viviendas que no cuentan con cochera los habitantes consideran un problema pagar una pensión para alojar su vehículo, en otros casos, los automóviles se estacionan en la calle pero pueden sufrir daños y generar conflictos vehiculares.

La contaminación es otra cuestión considerada como inconveniente de la zona. Respecto al ruido las opiniones fueron divididas, la mitad de las personas consideran que sí es un problema; sin embargo, a la otra mitad de los habitantes no les preocupa, creen que con el tiempo se acostumbraron a éste o mencionan que con cerrar la puerta y las ventanas que dan al exterior se soluciona porque el ruido no se escucha en las demás partes de la vivienda.

Otra de las situaciones señalada como una desventaja por dos de las personas entrevistadas es la escasez de vecinos o la falta de comunicación que existe entre las personas que habitan en la misma calle relacionada por la diferencia de idioma, costumbres y cultura.

3. Tradición y Cultura

Las personas extranjeras cuando se ubican en una zona sus intenciones son relacionarse con los habitantes establecidos, con la cultura y con la forma de vida. Sin embargo esto es una situación difícil de lograr sobre todo cuando se presentan las barreras del idioma.

3.1 El idioma

El lenguaje puede ser un factor para la integración de las personas. Existe la creencia de que cuando las personas extranjeras adquieren una vivienda prefieren una zona que cuente con habitantes que hablen su mismo idioma. Sin embargo, el 71% de los extranjeros entrevistados no lo consideró así. Por el contrario, ellos mencionaron que buscaban integrarse con habitantes locales a pesar de no saber hablar el idioma español, tenían las intenciones de aprenderlo aunque no lo hicieron. Para el 29% restante sí era importante poder comunicarse y por lo tanto prefirieron ubicarse cerca de personas que hablaran su mismo idioma.

De las personas locales entrevistadas el 50% habla inglés, pero a pesar de esto pocas veces hablan con sus vecinos[121].

En cuanto a las personas extranjeras entrevistadas el 7% no sabe hablar español, el 28% mencionó saber un poco, el 29% estar asistiendo a cursos actualmente y el 36% dijo que sí tiene dominio del idioma.

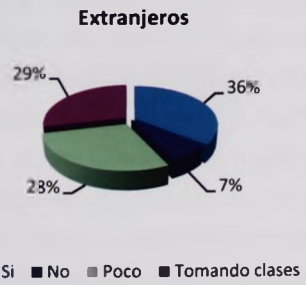


Imagen 23. Dominio del español
Realizó: Nadia Rodríguez

Sin embargo, solo dos entrevistas fueron realizadas en español. Las demás se hicieron en inglés porque los entrevistados se sentían más seguros de hablar su idioma.

Una de las entrevistas realizadas en español (la única en su totalidad) se debió a que el entrevistado estaba tramitando su nacionalidad mexicana y por lo tanto deseaba practicar el idioma

[121] Sólo una persona entrevistada dijo que platicaba en este idioma con frecuencia con ellos; por el contrario otra persona mencionó que a pesar de que sabe inglés nunca se ha propiciado un ambiente adecuado para que pueda platicar con sus vecinos extranjeros.

para su examen. En la otra, el entrevistado considera importante hablar el idioma del lugar en donde vive, por lo tanto, prefirió la realización de la entrevista en español; sin embargo, cuando no entendía la pregunta optaba por hablar en inglés aunque apenas lo consideraba propicio regresaba al idioma español.

Por otra parte, la pareja que no entiende el idioma español radica en Mérida desde hace más de 6 años y a pesar de que consideran importante integrarse a las características locales (como el idioma) no lo han aprendido por diversas circunstancias. No obstante, han encontrado la forma de comunicarse con las personas, a realizar sus comprar y sus actividades sin la necesidad de hablar español.

3.2 Convivencia social

Es frecuente escuchar que se ha dado un cambio significativo en la convivencia social entre los vecinos de esta zona de la ciudad. Las personas locales comentan que existía una comunicación constante entre ellos, los vecinos se conocían y platicaban cotidianamente, circunstancias que ahora son distintas debido a que los nuevos habitantes (extranjeros) son personas desconocidas y evitan las condiciones para que se propicien las relaciones amistosas a las que estaban acostumbrados los habitantes locales, además de que también influye la diferencia de idiomas. Los extranjeros son considerados como personas que viven solo hacia el interior de sus predios y que no les interesa interactuar con los vecinos. De igual forma, las viviendas de los extranjeros están completamente cerradas hacia el exterior y no se puede observar nada desde la calle. Sin embargo esta situación no ocurre solo con las personas extranjeras y con esta zona de la ciudad, acontece en todas partes porque las personas ahora buscan tener más privacidad, además, las condiciones y circunstancias de la vida actual derivadas de las múltiples ocupaciones y actividades de las personas hacen que las amistades y la convivencia entre vecinos ya no se propicie con tanta frecuencia.

Es importante mencionar en este indicador de convivencia social y accesibilidad para la comunicación entre personas, que para realizar las entrevistas de esta investigación las personas extranjeras fueron mucho más accesibles a participar, a mostrar sus viviendas y a permitir que se tomaran fotografías, mientras que por el contrario, la mayoría de las personas locales fueron más reservadas y desconfiadas.

De las personas locales entrevistadas, el 90% sí conoce a sus vecinos y el 10% restante lo desconoce. De las personas extranjeras el 86% sabe quiénes son sus vecinos y el 14% no lo sabe. En ambos casos predomina la respuesta afirmativa de que conocen a sus vecinos; sin embargo, al indagar más al respecto, la palabra "conocer" representa que los han visto físicamente, que se dicen "hola" o en el mejor de los casos que saben el nombre de las personas.

El 100% de los extranjeros tienen amigos que viven cerca, mientras que de las personas locales solo el 70% tiene.

3.3 Conocimientos sobre cultura, arquitectura y patrimonio

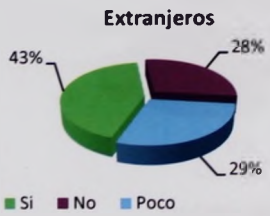


Imagen 24. Conocimientos sobre cultura

Realizó: Nadia Rodríguez

Sobre el concepto de cultura local y lo que representa, el 43% de los habitantes extranjeros considera que tiene conocimientos, 29% afirmó saber poco y el 28% desconoce lo relacionado con el tema.

Sin embargo, en el momento de indagar sobre lo que consideran parte de la cultura o de las tradiciones del Estado, los únicos temas mencionados fueron los mayas y las zonas arqueológicas cercanas a las cuáles habían acudido, lo que nos lleva a cuestionarnos si dicha información es suficiente para afirmar que se conoce la cultura. Asimismo, estas personas reciben parte de la información sobre las formas de vida y las costumbres en sus clases de

español. De igual forma, lo leen en páginas de internet, recurso útil si se sabe utilizar, pero por el contrario y ante la falta de un criterio en la selección de la información puede resultar contraproducente debido a que se adquieren "conocimientos" erróneos por sitios web que carecen de contenidos reales o tergiversados.

Pocas personas se han enriquecido de la cultura local por la frecuencia con la que asisten a eventos culturales que se celebran en el centro de la ciudad o por los libros que leen al respecto.

Los eventos ofrecidos por el Ayuntamiento y por el Gobierno del Estado van dirigidos para todas las personas; sin embargo entre los entrevistados se obtuvo que acuden con más frecuencia las personas extranjeras. Cabe mencionar que lo anterior es el resultado de las respuestas de sólo las personas entrevistadas y no quiere decir que se aplique para todos los habitantes de la ciudad.

En relación con los conocimientos sobre arquitectura y patrimonio, los datos obtenidos se presentan en las siguientes gráficas.

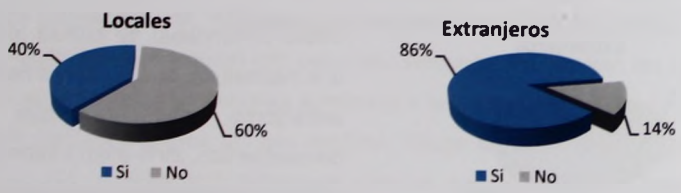


Imagen 25. Conocimientos sobre arquitectura

Realizó: Nadia Rodríguez

En el tema de la arquitectura local se observa que los extranjeros consideran tener más conocimientos sobre este tema, mientras que las personas locales piensan que lo desconocen.

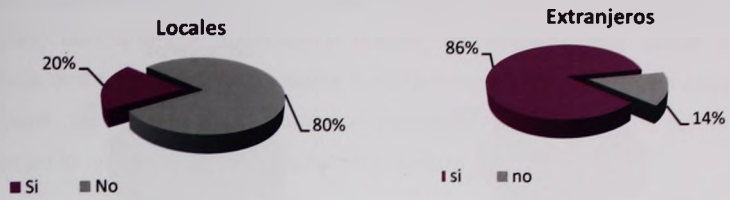


Imagen 26. Conocimientos sobre conservación del patrimonio

Realizó: Nadia Rodríguez

Lo mismo ocurre con los conocimientos sobre la conservación del patrimonio, el 86% de los extranjeros indicaron conocer suficiente del tema, mientras que la mayoría de las personas locales (el 80%) considera que desconoce a qué se refiere este concepto o tema. Sin embargo, al averiguar sobre lo que las personas extranjeras entienden por este término, solo asocian al INAH con el patrimonio.

3.4 Lugares para actividades económicas y sociales

Es relevante conocer en donde realizan sus compras y actividades frecuentes los habitantes de la ZMH, para saber qué papel desempeña el contexto inmediato, y en qué circunstancias mejor optan por desplazarse a otras partes de la ciudad.

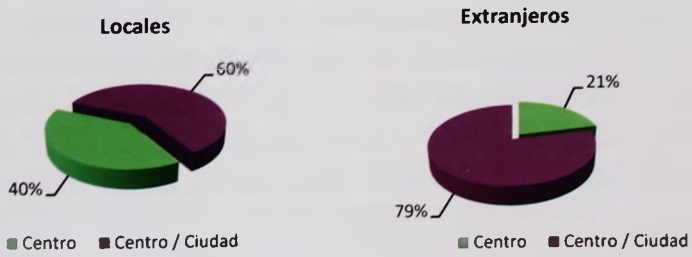


Imagen 27. Actividades frecuentes

Realizó: Nadia Rodríguez

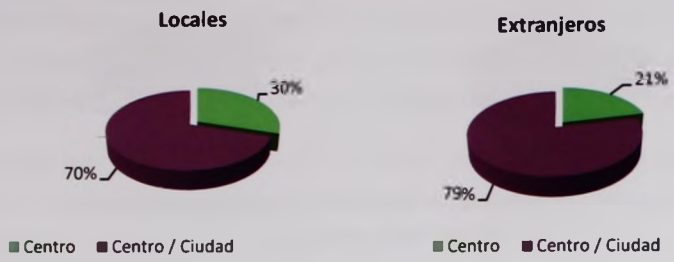


Imagen 28. Compras
Realizó: Nadia Rodríguez

En las gráficas anteriores se puede observar la preferencia de las personas respecto a usar los servicios y comercios que tienen cerca (centro) con relación a los que se encuentran en otras partes de la ciudad, para realizar sus actividades frecuentes y compras.

Dentro de las actividades frecuentes se encuentra el trabajo, principal motivo por el cual las personas locales que aún trabajan se desplazan a otras zonas de la ciudad. De igual forma, para realizar compras acuden a diferentes lugares.

Las personas extranjeras compran en supermercados específicos ubicados en distintas partes de la ciudad, generalmente optan por uno que maneja los productos a los que están acostumbrados; sin embargo, para pequeñas compras utilizan los mercados o tiendas cercanas. Asimismo, aunque con mayor frecuencia asisten a bares y restaurantes cercanos al centro también acuden a centros comerciales y restaurantes ubicados en el norte de la ciudad. Por otro lado, un servicio muy popular entre ellos son las cocinas económicas.

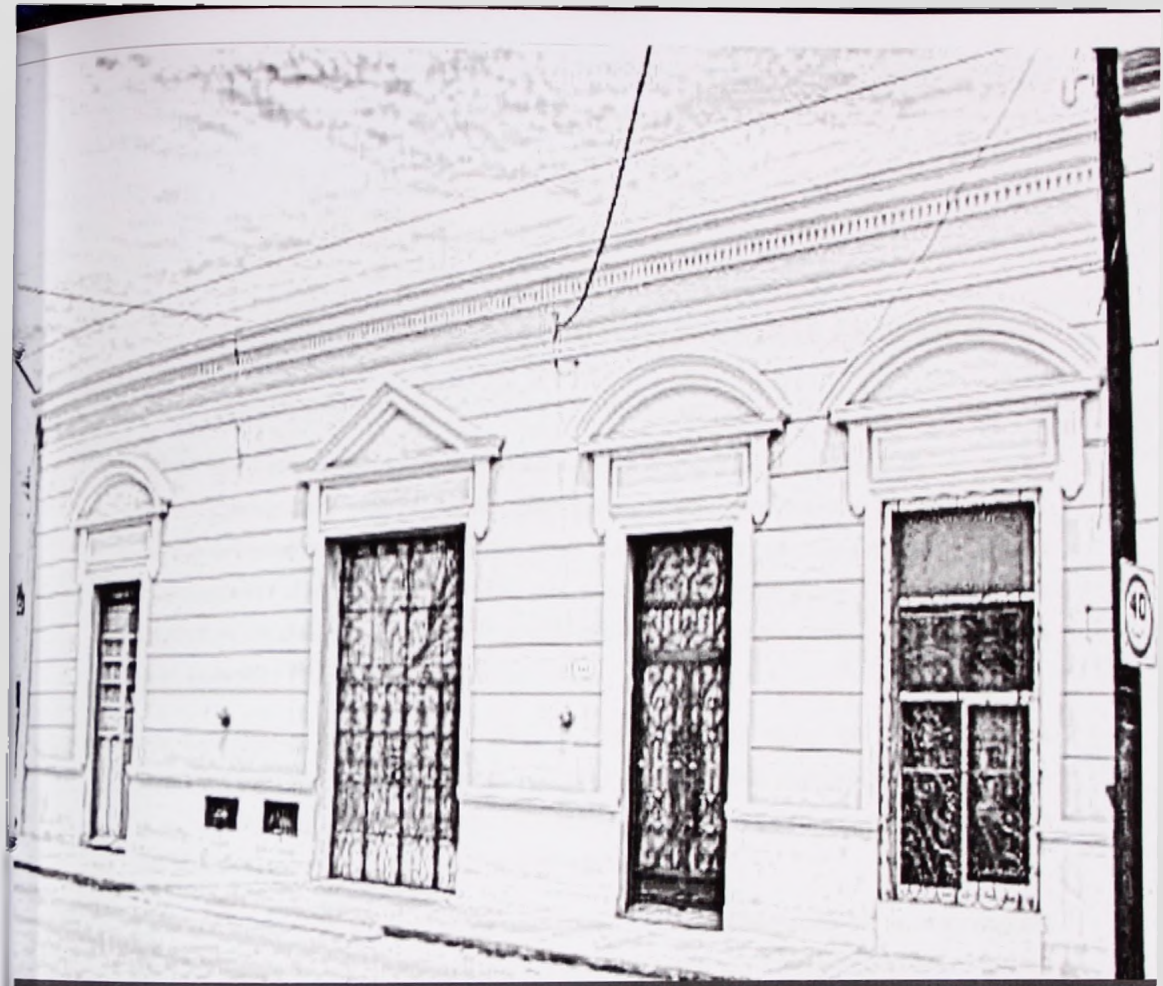
Como conclusiones parciales respecto a estos temas abordados de usuarios, movilidad, permanencia, tradición y cultura, es evidente que existe una gran diferencia entre las personas locales y extranjeras respecto a sus características personales, las razones de su ubicación (movilidad) y la opinión que tienen sobre el conocimiento que poseen con respecto a la cultura y las tradiciones.

Para esta investigación es trascendental conocer si dichas diferencias inciden en las modificaciones que realizan en los inmuebles.

Las personas locales en su mayoría están en la ZMH porque recibieron la vivienda por herencia y no porque seleccionen dicha ubicación. No obstante deciden permanecer en la zona por diversas circunstancias. Algunos no cambiarían el lugar en donde habitan por costumbre o porque consideran que las comodidades que tienen son difíciles o imposibles de encontrar en una vivienda ubicada en otra zona de la ciudad, aunque por el contrario, otros consideran que vivir en el centro es bastante complicado por diversas situaciones y no se han mudado por cuestiones económicas.

En cambio, las personas extranjeras habitan la zona por elección. Seleccionan su vivienda y el barrio basados en las características que consideran necesarias de acuerdo a las costumbres y aspiraciones que tienen al vivir en esta zona histórica de la ciudad.

Por otro lado, quedó en evidencia que la percepción y el conocimiento que tienen las personas entrevistadas sobre la arquitectura y el patrimonio es un aspecto interesante, sobre todo porque los extranjeros dicen saber más de ambos temas que las personas locales. Sin embargo, sus nociones al respecto muchas veces son reducidas. La asociación que realizan del patrimonio con el INAH es por los trámites que tuvieron que realizar para las modificaciones en sus viviendas.



CAPÍTULO IV

Catálogo e intervenciones en viviendas

CATÁLOGO E INTERVENCIONES EN VIVIENDAS

Este capítulo contiene dos secciones. La primera es el **catálogo de viviendas** conformado por 34 fichas divididas de la siguiente manera: las primeras 23 corresponden a viviendas de las personas entrevistadas para esta investigación durante el desarrollo del trabajo de campo y las 11 restantes son viviendas de dos arquitectos con amplia experiencia en este campo. Los arquitectos son: Salvador Reyes y Henry Ponce.

En la segunda sección, se realiza un análisis de los **tipos de intervenciones** realizados en las viviendas de las personas entrevistadas, señalando las decisiones que se tomaron en el momento de intervenir en los predios y se mencionan a las personas que se involucraron en los proyectos.

Las intervenciones que se realizan pueden varían dependiendo de la magnitud de los trabajos, de las personas involucradas, del tipo de transformaciones y de las aspiraciones sobre la calidad de vida que tienen los propietarios.

Para la descripción de los datos cuantitativos de esta sección se consideran cuatro variables con sus indicadores.

La primera variable es la magnitud de los trabajos, los indicadores son el tiempo que llevan las personas habitando en las viviendas y el factor económico.

En el desarrollo del proyecto y la construcción, influyen los propietarios y los arquitectos por lo que el grado de participación de ambos son indicadores que pueden incidir en las intervenciones. En este caso la variable es el grado en que se involucra cada uno de los actores.

La tercera variable es el tipo de transformaciones realizadas a los predios. Los indicadores son los cambios realizados en lo formal, funcional, espacial, en instalaciones y en tecnología.

La última variable es la aspiración de la calidad de vida. Es pertinente conocer si los habitantes buscan tener una vivienda similar a la de su lugar de origen o por el contrario buscan habitar de una manera diferente.

A. CATÁLOGO DE VIVIENDAS

La información de las 34 viviendas que conforman el catálogo fue obtenida por diferentes medios. Para las primeras veintitrés se obtuvo durante las entrevistas realizadas a personas locales y extranjeras para el diagnóstico de usuarios y viviendas como parte del trabajo de campo de esta investigación.

Las siguientes siete fichas son de proyectos de un arquitecto reconocido por su amplia trayectoria en intervenir inmuebles ubicados en el centro de la ciudad, el arquitecto Salvador Reyes Ríos, quien proporcionó la información correspondiente.

Las dos viviendas posteriores formaron parte del "*Showcase of Homes*"[122] celebrado en noviembre del año 2012. Las últimas dos viviendas corresponden a proyectos que fueron parte de la exposición de carteles "Experiencias, intercambios y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado", en el VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado efectuado en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán (FAUADY) en Octubre del año 2012.

Cada ficha del catálogo está conformada por el croquis de ubicación del predio, croquis de la vivienda, imágenes de la fachada (una del año 2009 y la otra del 2013),

[122] Es un evento realizado por la Fundación Brazos Abiertos con la finalidad de obtener fondos para el funcionamiento de sus proyectos. Consiste en que viviendas ubicadas en el Centro Histórico intervenidas en los últimos años son abiertas al público en general. Se describe con detalles el tema, en el capítulo VI, en la difusión en medios internacionales: *tours*.

imagen aérea de ubicación, datos del predio e imágenes interiores (aunque en cuatro viviendas no fue posible obtenerlas).

Cabe aclarar que los croquis de las viviendas son esquemas, cuentan con grosores de línea para diferenciar los anchos de muros reales que corresponden a los diferentes períodos constructivos. Asimismo, se asignaron nombres a los espacios de acuerdo con lo observado en el recorrido de campo y en la visita a la vivienda.

Todos los croquis de este catálogo fueron realizados bajo los mismos criterios a pesar de tener planos arquitectónicos de algunas viviendas. Asimismo, en algunas viviendas no se tuvo acceso a todas las áreas, por lo que se hacen notas aclaraciones sobre lo que se presenta o lo que se omite en donde se considera necesario. En la ficha de catálogo también se indican las superficies del terreno y de construcción.

La superficie del terreno se obtuvo de la cédula catastral del predio consultada en línea en la página del Ayuntamiento de Mérida[123]. Los metros cuadrados de construcción fueron obtenidos del mismo documento; sin embargo, en algunos casos no se encontraba la información actualizada por lo que el dato es de lo señalado en los planos de construcción consultados mediante la solicitud de Acceso a la Información Pública o por el análisis entre lo observado en la imagen aérea, la visita a la vivienda y las dimensiones del terreno.

En cada ficha, se cuenta con dos imágenes de la fachada. La primera es del año 2009 obtenida del google maps[124] y la segunda corresponde a fotografías tomadas en febrero del año 2013 para la presente investigación.

La imagen aérea con la ubicación del predio fue obtenida del Sistema de Información Geográfica del Municipio de Mérida (SIG)[125].

[123] Disponibles en www.merida.gob.mx/municipio/sitiospho/catastro/php/inicio.php. Consultadas enero 2013
[124] Disponible en https://maps.google.com.mx/. Consultado en enero 2013
[125] Disponible en www.merida.gob.mx/sig. Consultado en enero 2013.

El número de imágenes del interior de las viviendas varía en cada ficha de acuerdo con la disponibilidad y los permisos por parte de los propietarios.

Las imágenes interiores de las primeras veintitrés viviendas fueron tomadas durante las entrevistas con los propietarios. Para las demás fichas, fueron obtenidas en páginas de internet o en los eventos en dónde se tuvo el acceso a las viviendas, se encuentran especificadas las referencias en cada una.

En los datos del predio, se indican la dirección y el nombre del propietario o fideicomisario. De igual forma, se incluye el nombre de la persona encargada del proyecto cuando se cuenta con la información.

Cabe hacer la aclaración que en México no se permite que extranjeros adquieran predios en zonas restringidas; por lo tanto, para adquirir una vivienda se hace mediante un Fideicomiso, el cual es el único medio permitido por el artículo 11 fracción II de la Ley de Inversión Extranjera.

El Fideicomiso permite a los extranjeros adquirir de manera temporal (50 años) la titularidad del inmueble, con los derechos para el uso, goce y disfrute del mismo, siempre y cuando el destino del inmueble sea para fines residenciales. La persona "extranjera" que adquiere dichos beneficios es nombrada "Fideicomisario".

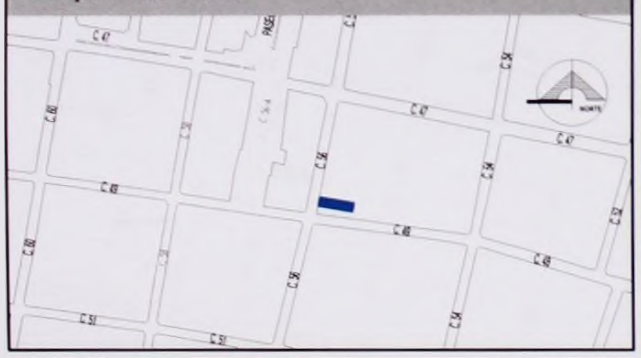
A continuación se hacen aclaraciones puntuales a las fichas del catálogo de las viviendas:

- En las fichas 2 y 4: en el croquis de la vivienda, los baños ubicados en la planta pueden variar de ubicación, se encuentran esquemáticamente.
- En la ficha 5: en el croquis de la vivienda, las dos áreas laterales a la terraza no cuentan con nombre porque no se tuvo acceso a estas áreas.
- En la ficha 7: en la imagen aérea del SIG el predio aparece con el no. 399, mientras que de acuerdo con el propietario y con la cédula de la vivienda corresponde al 401.

- En la ficha 9: en el croquis de la vivienda, las dimensiones del baño principal son representativas.
- En la ficha 14: los propietarios sólo permitieron las fotografías que aparecen, corresponden a la cocina y al techo de la sala y del recibidor.
- En la ficha 15: en el croquis de la vivienda, la ubicación de los baños es esquemática en planta baja y alta debido a que no se contó con el acceso a estas áreas.
- En la ficha 16: no se obtuvo acceso a la planta alta; sin embargo, para la realización de ese nivel se contó con el plano arquitectónico y con la explicación del propietario.
- En la ficha 20: el croquis de la planta alta se realizó mediante el análisis de la imagen aérea y la explicación de un familiar del propietario que conoce esa parte de la vivienda porque no se obtuvo el acceso a ese nivel.
- En la ficha 21: no se pudo acceder a las dos recámaras posteriores, sin embargo el propietario dijo que cada una tiene baño pero no aparecen representados en el croquis.
- En la ficha 30: a pesar de que todos los predios son exclusivamente habitacionales, éste fue la excepción ya que se contaba con toda la información del predio. Funciona como oficina pero también como casa de huéspedes, motivo por el cual fue incluido como habitacional.

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 384.64 m²
Superficie de construcción: 416.59 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 56 No. 436 x 47 y 49**
Fideicomisarios: **Barrett Lee Zahn y Nancy Jean Hoag**

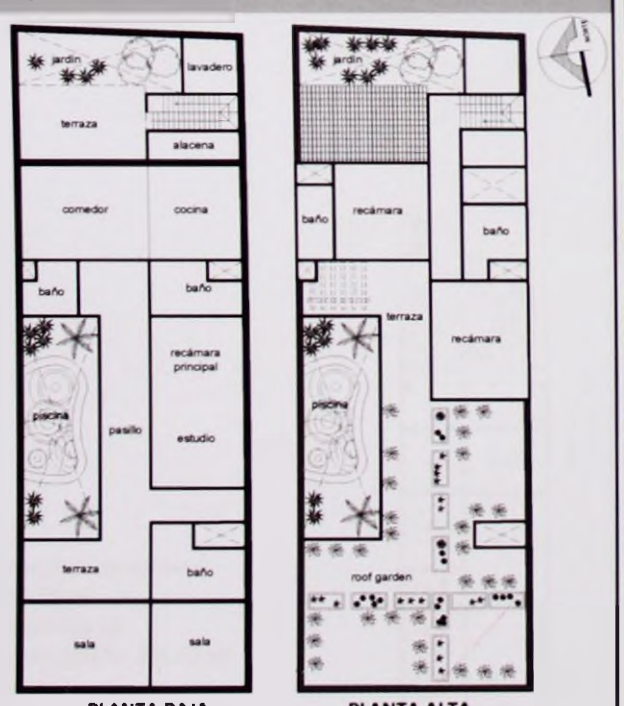
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **1**
Clave de vivienda: **ENT- 1**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 507.95 m²
Superficie de construcción: 638.06 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 66 No. 482 A x 55 y 57**
Fideicomisario: **Julie H. Hoover**
Proyecto: **Álvaro Ponce Arquitectos, S. C. P.** (2006)

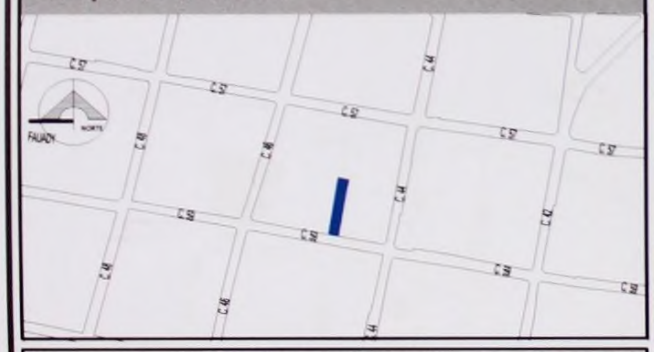
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**2**
Clave de vivienda:	**ENT- 2**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 619.50 m²
Superficie de construcción: 321.35 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 59 No. 431 x 44 y 46**
Fideicomisario: **James Robert Smiley**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

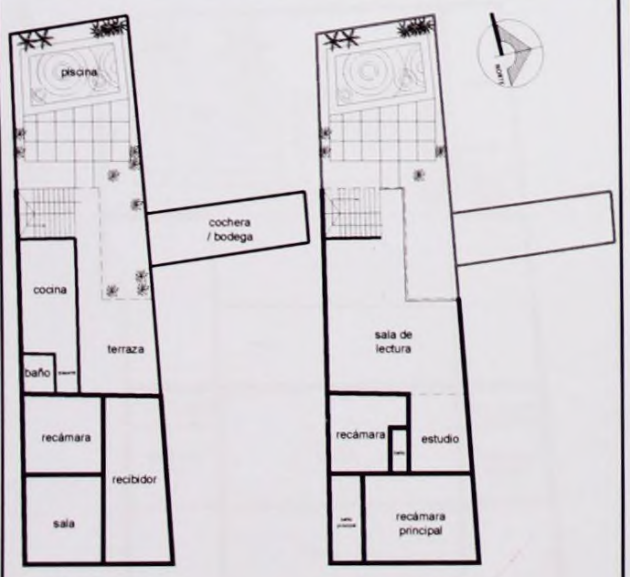
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**3**
Clave de vivienda:	**ENT- 3**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 308.30 m²
Superficie de construcción: 246.13 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 58 No. 429 C x 45**
Fideicomisario: **Erin Pollit Jordahn Scott**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

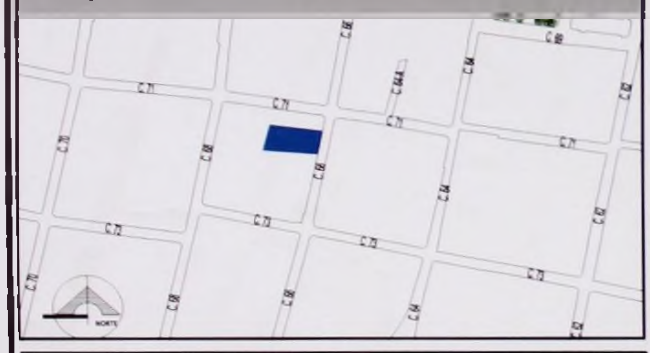
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

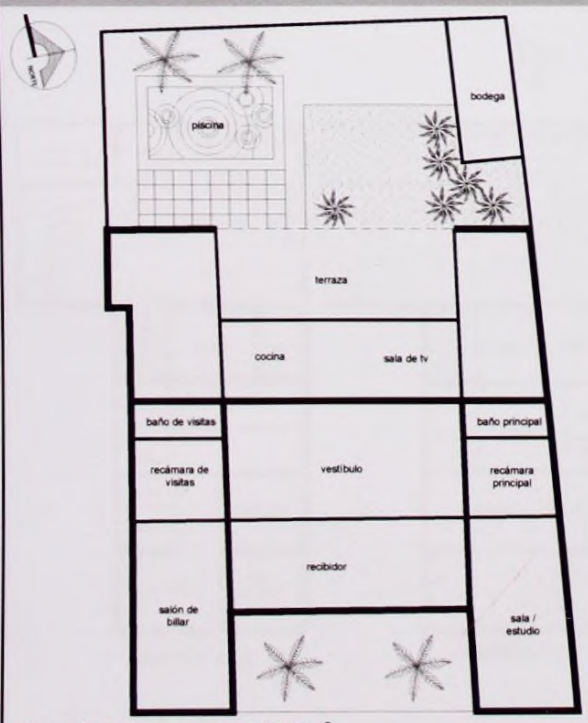
No. de ficha:	**4**
Clave de vivienda:	**ENT- 4**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda



Superficie de terreno: 912.38 m²
Superficie de construcción: 566.10 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES







DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 66 No. 573 x 71 y 73**
Fideicomisario: **Bud Godley**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

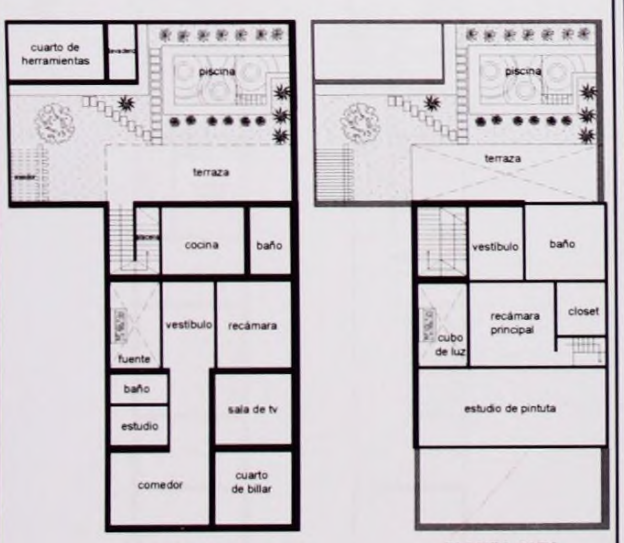
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**5**
Clave de vivienda:	**ENT- 5**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 418.00 m²
Superficie de construcción: 462.96 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 68 No. 427 x 47 y 49**
Fideicomisarios: **Albert Riley Pierce Jr. y Evelyn Marie Jackson**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**6**
Clave de vivienda:	**ENT- 6**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 526.75 m²
Superficie de construcción: 367.35 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES








DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 60 No. 401 x 45 y 43**
Fideicomisario: **John Mc Quade**

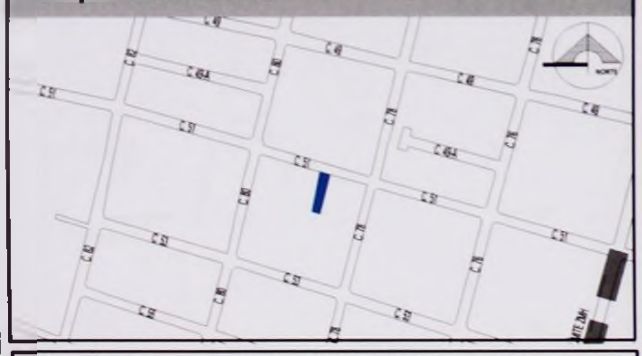
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	7
Clave de vivienda:	ENT- 7
	Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 464.00 m²
Superficie de construcción: 186.42 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 51 No. 542 C x 78 y 80**
Fideicomisarios: **Robert Charles Brown y Dane Jo Brown**

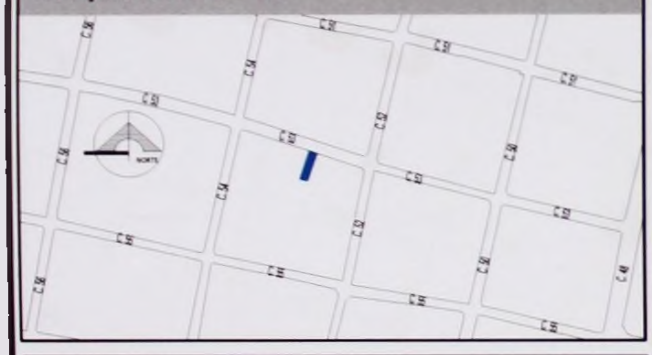
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

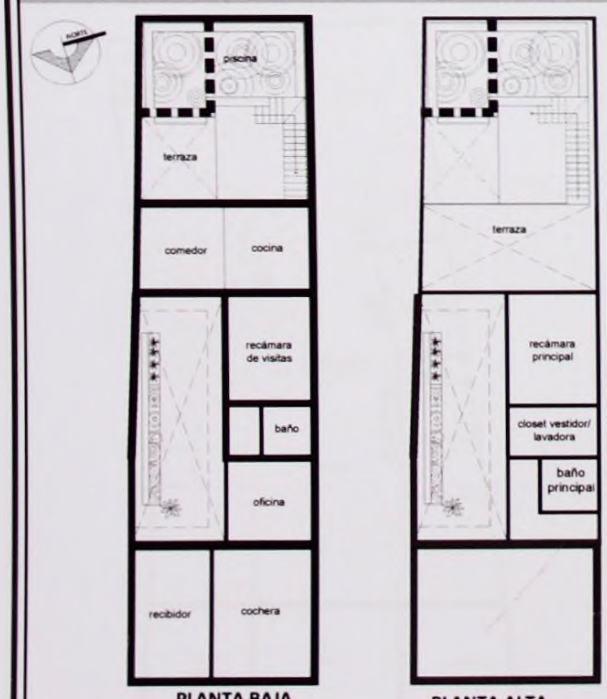
No. de ficha:	**8**
Clave de vivienda:	**ENT- 8**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda



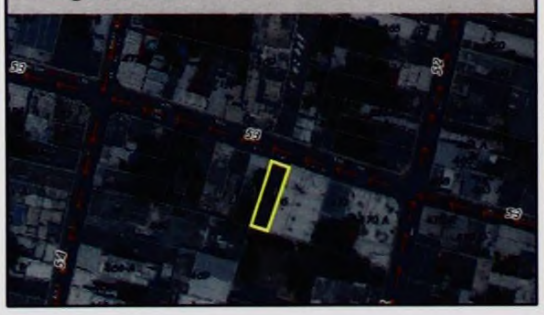
PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 254.06 m²
Superficie de construcción: 200.41 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea



IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 53 No. 476 A x 52 y 54**
Fideicomisarios: **Todd Duggan Nevins y Allison Mc. Neil Nevins**
Proyecto: **Carrillo y Peón, Arquitectos** (2011)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **9**
Clave de vivienda: **ENT- 9**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 794.00 m²
Superficie de construcción: 415.86 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 59 A No. 507 x 74 A**
Propietario: **Emilio Vallejos Romero**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

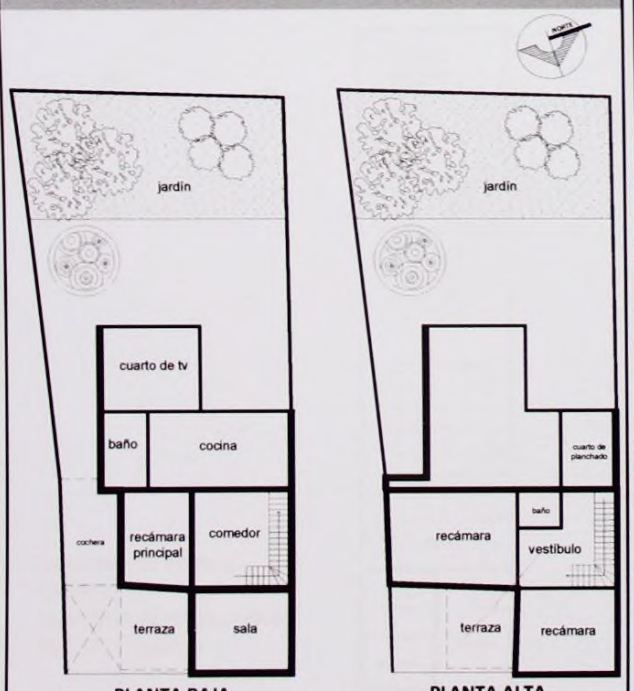
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**10**
Clave de vivienda:	**ENT- 10**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA **PLANTA ALTA**

Superficie de terreno: 418.50 m²
Superficie de construcción: 267.65 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 55 No. 564 x 74 A y 76**
Fideicomisario: **Rebecca Elizabeth Paul**

IMÁGENES

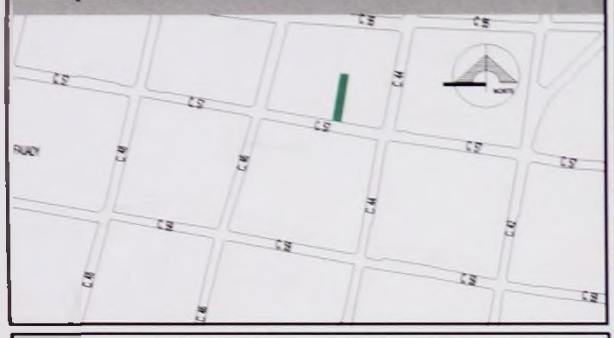
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**11**
Clave de vivienda:	**ENT- 11**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno:
490.00 m²
Superficie de construcción:
164.67 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 57 No. 413 x 44 y 46**
Propietario: **Raúl Lara Zapata**

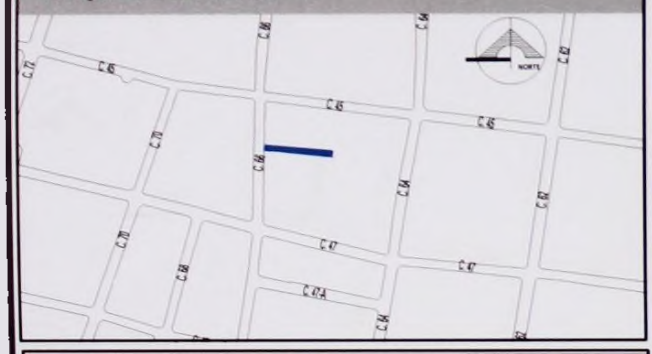
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

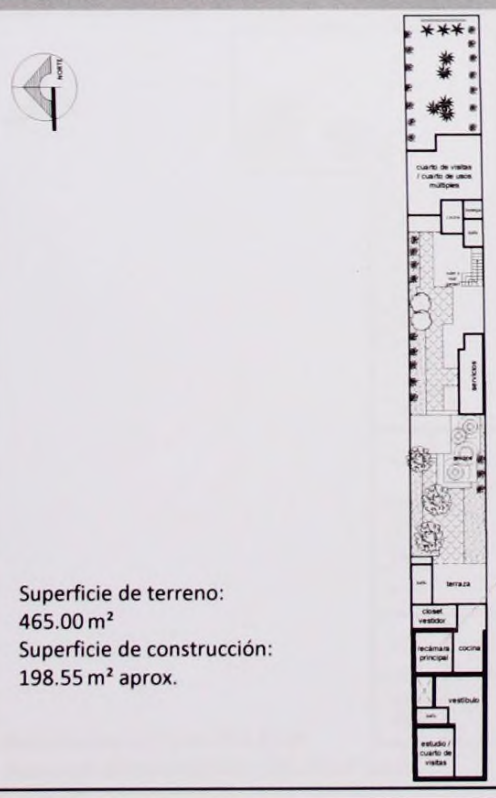
No de ficha: **12**
Clave de vivienda: **ENT- 12**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda



Superficie de terreno:
465.00 m²
Superficie de construcción:
198.55 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 66 No. 406 A x 45 y 47**
Fideicomisarios: **Phillip John Reilly y Nancy Ann Reilly**
Proyecto: **Arq. Cecilia Sánchez Meza**

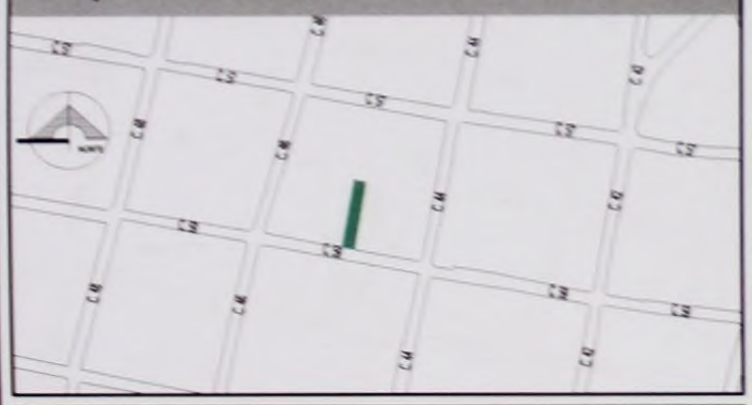
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**13**
Clave de vivienda:	**ENT- 13**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 763.76 m²
Superficie de construcción: 280.48 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 59 No. 431 A x 44 y 46**
Propietario: **Pedro Huertas Sosa**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**14**
Clave de vivienda:	**ENT- 14**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 129.69 m²
Superficie de construcción: 169.36 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 57 No. 441 D x 50 y 48**
Propietario: **Juan Diego Herrera González**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **15**
Clave de vivienda: **ENT- 15**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 249.04 m²
Superficie de construcción: 240.75 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 49 No. 456 x 50 y 52**
Fideicomisarios: **Robert Blain Abuda y Erich Nicholas Briehl**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **16**
Clave de vivienda: **ENT- 16**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 1,295.80 m²
Superficie de construcción: 601.37 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES









DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 59 No. 614 x 78 y 76**
Propietario: **María Teresa Bolio y Co.**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**17**
Clave de vivienda:	**ENT- 17**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 459.00 m²
Superficie de construcción: 364.99 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 60 No. 422 x 45 y 47**
Propietario: **Carlos Enrique Atoche Dieguez**

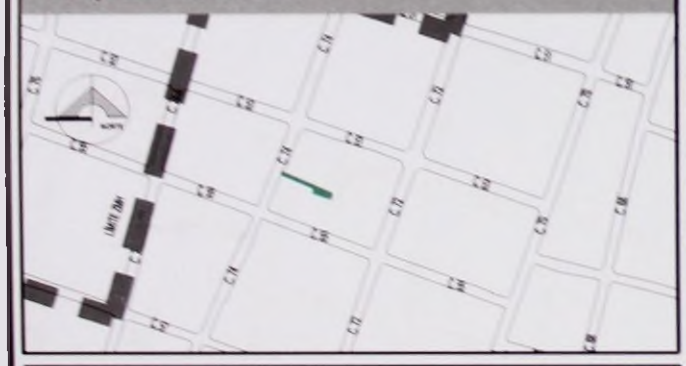
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **18**
Clave de vivienda: **ENT- 18**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA

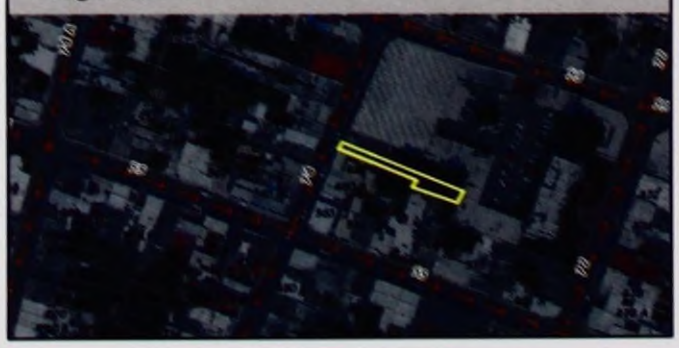
PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 468.12 m²
Superficie de construcción: 221.89 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea



IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 74 No. 480 x 53 y 55**
Propietario: **Víctor Manuel Villasuso**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

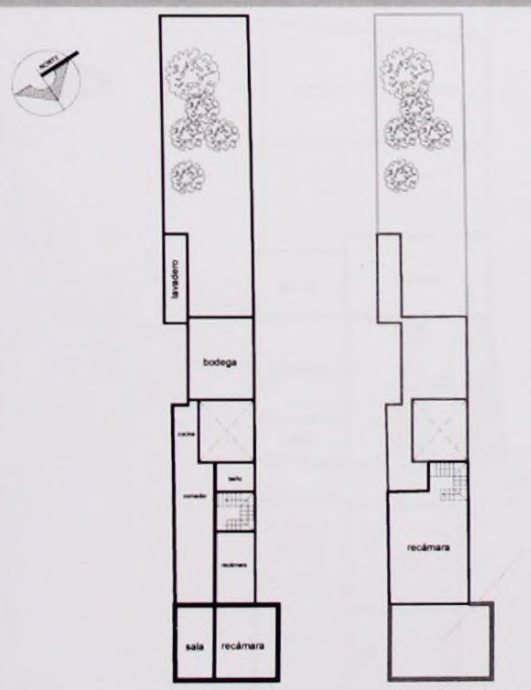
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**19**
Clave de vivienda:	**ENT- 19**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 232.00 m²
Superficie de construcción: 256.37 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 55 No. 534 A x 66 y 68**
Propietario: **Gonzalo David Ramos Rosado**

IMÁGENES

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

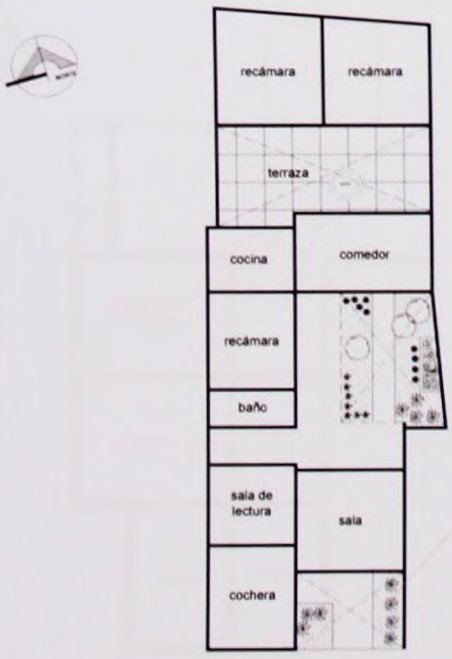
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**20**
Clave de vivienda:	**ENT- 20**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



Superficie de terreno: 434.25 m²
Superficie de construcción: 269.13 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 55 No. 551 x 66 y 68**
Propietario: **Enrique Márquez Ancona**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

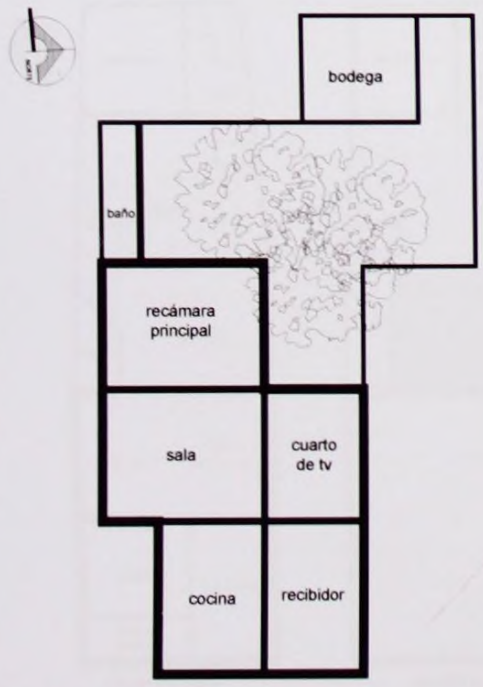
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**21**
Clave de vivienda:	**ENT- 21**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



Superficie de terreno: 266.48 m²
Superficie de construcción: 197.07 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES






DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 66 No. 497 C x 59 y 61**
Propietario: **Ana Paula Ballina**
Proyecto: **Arq. Ana Paula Ballina**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**22**
Clave de vivienda:	**ENT- 22**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 170.00 m²
Superficie de construcción: 155.84 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 68 No. 434 x 47 y 49**
Fideicomisarios: **Susan Zivnuska, Ian Arthur Smith, Robert Gordon Carson**
Proyecto: **Torre- Peón Arquitectos, S.C.P. (2005)**
Diseño interior: **Keith Heike**

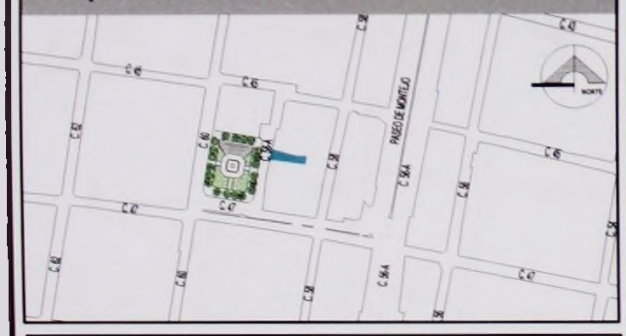
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

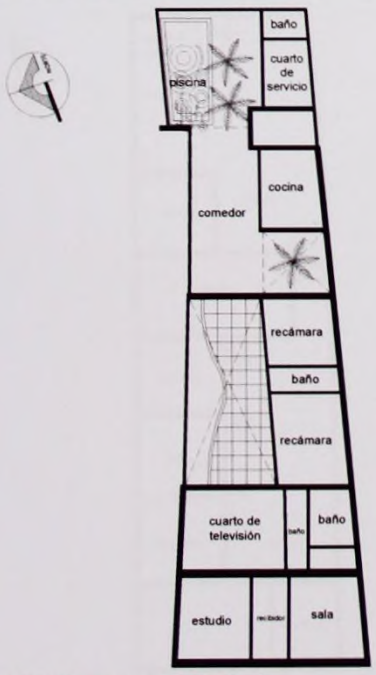
No. de ficha: **23**
Clave de vivienda: **ENT- 23**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda



Superficie de terreno: 428.27 m²
Superficie de construcción: 240.57 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 60 No. 420 x 45 y 47**
Propietario: **Andrés Ramos Hernández**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes** (2006-2007)

IMÁGENES

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

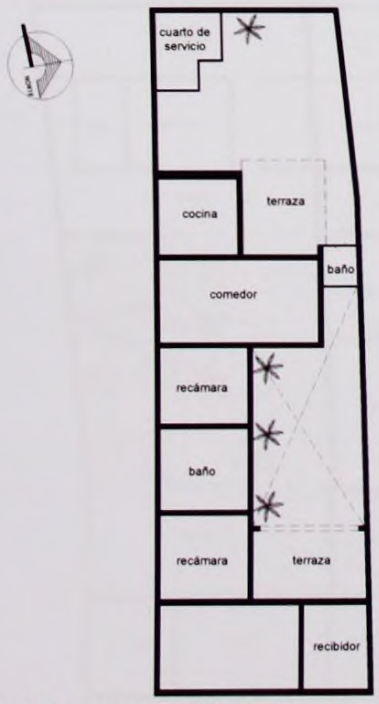
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **24**
Clave de vivienda: **SRR- 30**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



Superficie de terreno: 539.60 m²
Superficie de construcción: 283.00 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 62 No. 419 x 49 y 51**
Propietario: **Salvador Reyes**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes** (2001)

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **25**
Clave de vivienda: **SRR- 31**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 675.80 m²
Superficie de construcción: 210.00 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 56 No. 432 x 47 y 49**
Propietario: **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes** (2004-2005)

IMÁGENES

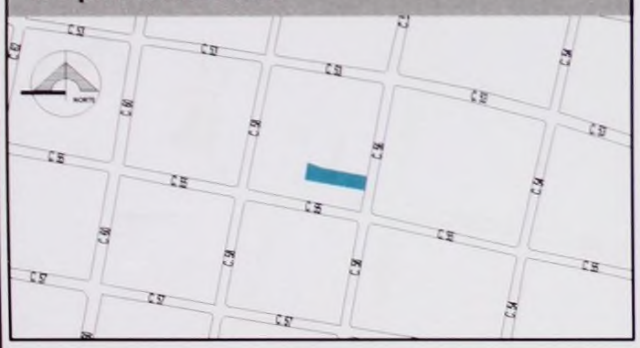
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **26**
Clave de vivienda: **SRR- 32**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 581.03 m²
Superficie de construcción: 287.23 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES











DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 56 No. 479 x 53 y 55**
Propietario: **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes** (2006-2007)

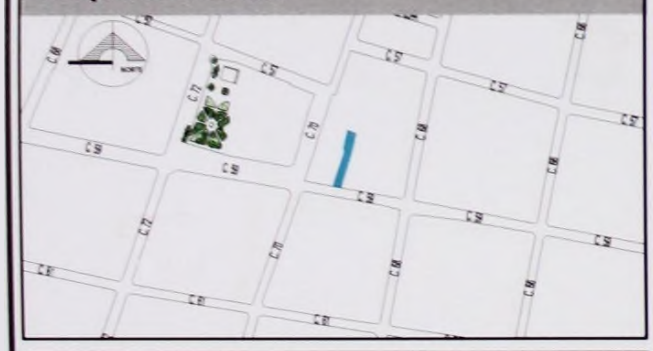
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **27**
Clave de vivienda: **SRR- 33**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 480.73 m²
Superficie de construcción: 280.80 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

Imágenes tomadas de:
http://www.mayanworldrealestate.com/Merida/Yucatan/Homes/Merida and Areas Listing Location Merida Centro/Merida/Agent/Listing 2336 007.html. Consultado: 10 de febrero de 2013.

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 59 No. 559 x 68 y 70**
Propietario: **J & M Holdings S.A de C.V.**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes** **(2006-2007)**

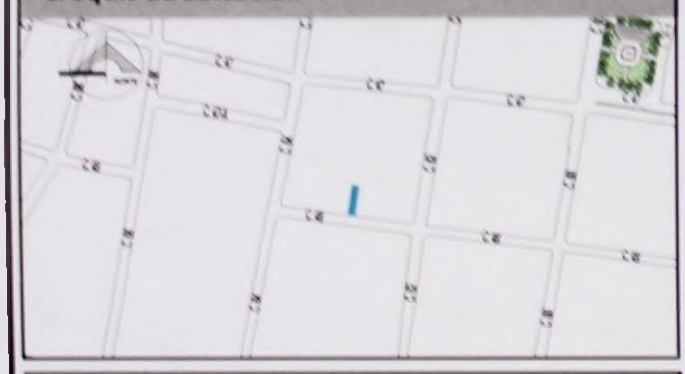
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**28**
Clave de vivienda:	**SRR- 34**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación



Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 205.80 m²
Superficie de construcción: 154.02 m² aprox.
* Croquis de acuerdo al proyecto 2001-2006

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 49 No. 511 C x 62y 64**
Propietario: **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes (2001-2006)**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **29**
Clave de vivienda: **SRR- 35**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA | PLANTA ALTA | PLANTA MEZZANINE

Superficie de terreno: 70.05 m²
Superficie de construcción: 242.40 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

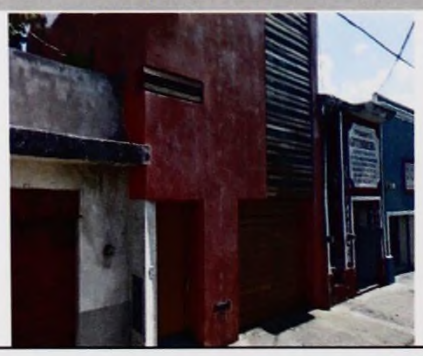


Imagen aérea

IMÁGENES

Imágenes tomadas de: http://www.archdaily.mx/192160/estudio-49-reyes-rios-larrain-arquitectos/. Consultado: 11 de febrero de 2013.

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 49 No. 510 C x 62y 64**
Propietario: **Salvador Reyes Ríos**
Proyecto: **Arq. Salvador Reyes**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

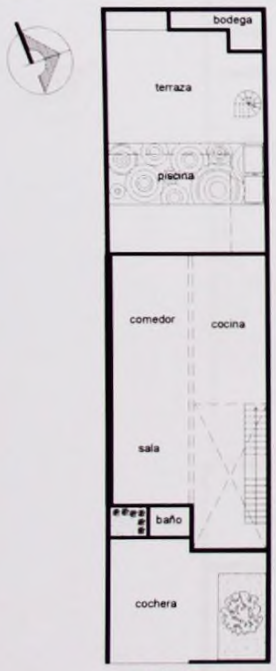
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**30**
Clave de vivienda:	**SRR- 36**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA

PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 233.10 m²
Superficie de construcción: 276.98 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 72 No. 463 A x 53 y 55**
Propietario: **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**31**
Clave de vivienda:	**BAI- 38**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

Superficie de terreno: 341.72 m²
Superficie de construcción: 291.80 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES










DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 43 No. 490 x 58 y 60**
Fideicomisario: **Reesa Karen Nelson**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

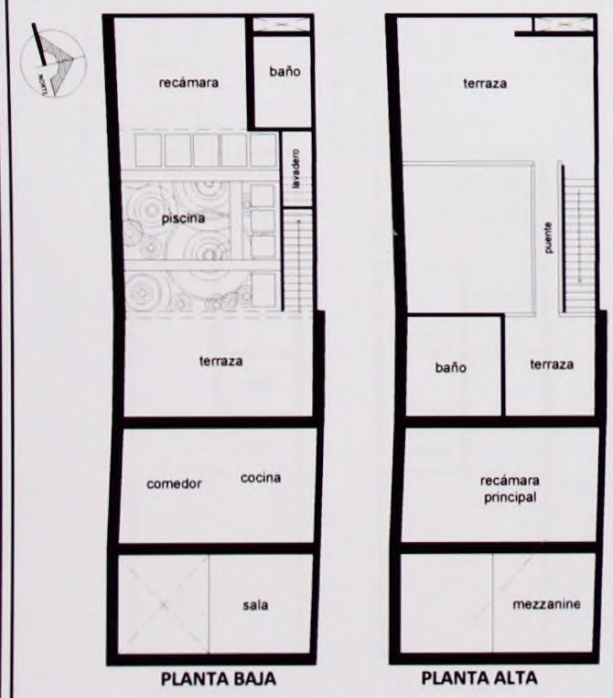
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **32**
Clave de vivienda: **BAI- 40**
Febrero 2013

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda



PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 212.83 m²
Superficie de construcción: 253.18 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES






Imágenes tomadas de la exposición de carteles "Experiencias, intercambios y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado", en el VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado. Facultad de Arquitectura, UADY, Mérida Yucatán 2012

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 64 No. 465 x 55 y 57**
Propietario: **Scotiabank Inverlat, S.A., Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero Scotiabank Inverlat**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha:	**33**
Clave de vivienda:	**SCP- 42**
Febrero 2013	

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

Croquis de ubicación

Croquis de la vivienda

PLANTA BAJA PLANTA ALTA

Superficie de terreno: 267.00 m²
Superficie de construcción: 269.74 m² aprox.

Imagen actual (2013)

Imagen de archivo (2009)

Imagen aérea

IMÁGENES








Imágenes tomadas de la exposición de carteles "Experiencias, intercambios y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado", en el VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado. Facultad de Arquitectura, UADY, Mérida Yucatán 2012

DATOS DEL PREDIO:
Dirección: **calle 56 No. 392 x 41 y 43**
Propietario: **BBVA Bancomer, Sociedad Anónima, Institución de Banca Múltiple, Grupo Financiero BBVA Bancomer**
Proyecto: **Arq. Henry Ponce**

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha: **34**
Clave de vivienda: **SCP- 43**
Febrero 2013

B. TIPOS DE INTERVENCIONES

Las intervenciones que se realizan en los predios ubicados en la ZMH son variadas, pueden ir desde el mantenimiento constante para evitar deterioros o el realizado a partir de estos, la rehabilitación de espacios o la restauración de predios que incluyen modificaciones a construcciones existentes o construcciones nuevas en los aspectos formales, funcionales, espaciales, en sistemas constructivos y en tecnologías.

En algunos casos al realizar modificaciones físicas a los predios sólo se conservar la fachada original (por disposición de la reglamentación vigente) y se modifica todo el interior, o por el contrario, se conserva la mayoría de las áreas y se construye todo en la parte posterior del lote respetando lo existente. La decisión que se tome va a depender de las intenciones de los propietarios y de la influencia o no del arquitecto, ingeniero, diseñador o persona encargada de realizar los trabajos.

1. Magnitud de las intervenciones

La magnitud de las intervenciones que se realizan en las viviendas pueden ser: menores o mayores. Las intervenciones menores consideradas en esta investigación son las que consisten en trabajos puntuales como rehabilitaciones de espacios o pintura; mientras que las mayores son las que requieren de labores más especializadas como refuerzos o trabajos estructurales y construcción de nuevas áreas.

Sobre los trabajos realizados en los últimos años, de acuerdo con los datos obtenidos en las entrevistas, el 70% de las personas locales han realizado trabajos

menores y sólo el 30% trabajos mayores. Por el contrario, el 93% de los extranjeros han realizado trabajos mayores a sus viviendas y menores sólo el 7%.

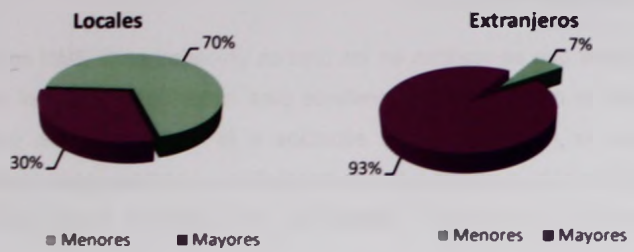


Imagen 29. Intervenciones en los inmuebles

Realizó: Nadia Rodríguez

Cabe mencionar que esta clasificación es de lo ocurrido en los últimos 15 años y sólo sobre las personas entrevistadas. En las viviendas de personas locales las intervenciones mayores datan de hace 7, 10 y 15 años, mientras que las intervenciones menores son de hace 6 años a la fecha. En el caso de las personas extranjeras la intervención mayor más antigua es de hace 5 años y la más reciente hace 2 meses considerado la fecha de la entrevista (octubre 2012).

Las personas locales que realizaban intervenciones menores señalaron que hace alrededor de 35 o 40 años efectuaron intervenciones mayores[126]. Es importante mencionar que en ese tiempo las personas hacían demoliciones, construcciones y arreglos sin la necesidad de permisos de autoridades porque las leyes y los reglamentes que favorecen a la conservación del patrimonio no existían o estaban en sus inicios y por lo tanto no se vigilaba su rigurosa aplicación.

En el caso de las personas extranjeras, los trabajos mayores se realizan cuando los propietarios adquieren los predios y necesitan modificarlos para adecuarlos a sus necesidades; sin embargo, años posteriores a dicha intervención mayor sólo realizan

[126] Un propietario comentó que hace aproximadamente 40 años demolió toda su vivienda y la volvió a construir de acuerdo a las necesidades que tenía en ese momento.

trabajos menores y puntuales. Por lo tanto, el tiempo que las personas han habitado en las viviendas es un indicador de la magnitud de los trabajos que se realizan.

Asimismo, de las personas entrevistadas extranjeras sólo una compró una vivienda ya rehabilitada y los trabajos que realizaron fueron del diseño interior y por lo tanto menores.

A las personas extranjeras les gusta la posibilidad de adecuar las viviendas de acuerdo a sus intereses específicos; sin embargo, pocas veces toman en cuenta la magnitud del trabajo al que se enfrentarán. Existen páginas de internet en donde cuentan las vivencias que tuvieron que atravesar para lograr tener los trabajos terminados, dichas páginas las realizan con la finalidad de evitar a sus paisanos que atraviesen por las mismas travesías[127].

Sin embargo, hay habitantes que a pesar de haber tenido buenas experiencias deciden remodelar otra vivienda y mudarse[128]. Por el contrario hay quienes comentan que no pasaría de nuevos por esas circunstancias y si algún día decidieran cambiarse de vivienda optarían por una en donde los trabajos ya estuvieran finalizados.

En ambos casos, en trabajos mayores o menores, en predios de propietarios locales o extranjeros, el factor económico es otro indicador que incide en la magnitud de los trabajos.

Las personas extranjeras tienen mayor poder adquisitivo en esta ciudad por lo redituable de su moneda y por lo tanto pueden pagar el costo de los trabajos con mayor facilidad en comparación con las posibilidades y el nivel adquisitivo de las personas locales.

[127] Una anécdota sobresaliente respecto a esto, es de una pareja que lleva alrededor de 6 años viviendo en Mérida, mandaron a realizar un mueble para su cocina en el cual el refrigerador quedaba oculto; sin embargo, como el arquitecto encargado era nuevo en este tipo de trabajos no realizó el mueble adecuadamente y la señora aun cuando ha pasado tanto tiempo cada vez que lo ve recuerda que no está realizado como ella quería.

[128] En una entrevista, los propietarios dijeron haber estado a gusto y conformes con el trabajo de los arquitectos encargados de su primer proyecto; sin embargo, para su segunda vivienda optaron por contratar a otro arquitecto de mayor renombre.

2. Personas involucradas en el desarrollo de proyectos y trabajos

En la adquisición de predios, los extranjeros buscan que éste tenga una amplia gama de opciones para transformarse. Algunos optan por viviendas en buen estado, pero con muchas posibilidades de crecimiento, otros prefieren predios considerados una ruina por el bajo costo de adquisición y por las posibilidades de transformación.

Asimismo, están más familiarizados con la contratación de personas especializadas para encargarse de los trabajos desde el inicio. De los entrevistados, el 79% de las personas contrataron a un ingeniero y/o arquitecto para el proyecto y la construcción de los trabajos, el 21% restante se encargó del diseño de los trabajos, la supervisión y contratación del personal, solos o con la ayuda de un familiar. Sin embargo, en algunos de los casos anteriores el familiar que se encargó de los trabajos cuenta con experiencia en construcción.

Cuando las personas extranjeras contratan a un ingeniero y/o arquitecto, es porque han tenido recomendaciones favorables y desde luego influye el trabajo que han visto de las personas que se encargarán de su vivienda. Los entrevistados dijeron conocer a él o los arquitectos que contrataron mediante páginas web, recomendaciones de amigos y publicaciones en revistas[129].

En el caso de las personas locales los trabajos que se realizan son menores como se mencionó anteriormente y por lo tanto no consideran necesario contratar una persona para la supervisión.

En los trabajos menores las personas locales son las encargadas de supervisar la realización de los mismos, contratan solo al albañil o pintor que realizará el trabajo. Los trabajos mayores presentan circunstancias diferentes, en esta investigación se

[129] Una de las personas entrevistadas vio la remodelación de un predio y por la calidad y el diseño de los trabajos decidió averiguar quién era el responsable y contratarlo para la remodelación de su vivienda.

encontraron tres experiencias: en la primera, los propietarios coordinaron los trabajos directamente con el "contratista"[130], en otro caso después de una mala experiencia con el contratista las personas optaron por contratar un ingeniero que se encargó de los trabajos y en el último, la propietaria es arquitecta y fue la responsable.

Con base en lo obtenido en las entrevistas, los habitantes extranjeros son quienes con frecuencia contratan personal especializado para el desarrollo y supervisión de los trabajos que realizan en las viviendas. Se incluyen a continuación algunos datos al respecto.

De las personas entrevistadas que tuvieron las etapas de diseño de proyecto y construcción, el 92% estuvieron involucradas en ambos procesos y fueron quienes tomaron las decisiones; por el contrario el 8% restante señaló que la toma de decisiones fue compartida con quien se encargó de los trabajos.

Es conocido que a veces las personas extranjeras que remodelan o rehabilitan una vivienda no residen en la ciudad de Mérida durante ese tiempo y viajan sólo para ver los avances, de tal manera que la mayoría de las revisiones son por medios electrónicos. Sin embargo, los resultados obtenidos de las personas entrevistadas fueron diferentes, la mayoría de las personas estaba establecida en la ciudad para poder estar al pendiente del proyecto y de los trabajos en su vivienda así como para tomar decisiones y supervisar la calidad.

De las personas entrevistadas, sólo el 8% se encontraba en otro país durante este proceso y por lo tanto la revisión de los avances fue por medios digitales aunque viajaban con frecuencia a esta ciudad, llegaron a habitar la vivienda una vez concluidos los trabajos. Por el contrario, el 92% se encontraba en Mérida cuando realizaron el proyecto y la rehabilitación de su vivienda.

[130] Un contratista es una persona a la que se le contrata para la supervisión de la obra, es el responsable de proporcionar todos los materiales, equipo (vehículos y herramientas) y la mano de obra necesarios para la construcción. En el contexto que se menciona son personas que han aprendido sobre la construcción por la experiencia laboral y no poseen estudios afines a dichos trabajos que realizan.

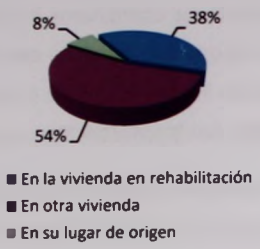


Imagen 30. Estancia de los propietarios durante los trabajos (extranjeros)

Realizó: Nadia Rodríguez

De hecho, durante la realización de los trabajos algunos ya habitaban el inmueble mientras se realizaban los trabajos, otros estaban en viviendas rentadas o viviendas propiedad de ellos.

3. Tipo de transformaciones

Los tipos de transformaciones que se realizan en predios de la ZMH pueden ser formales, funcionales, espaciales, en instalaciones, en sistemas constructivos y/o en tecnologías. Asimismo pueden referirse a cambios realizados en la fachada o en la construcción existente.

Los cambios realizados en fachadas y en la función de los espacios (actualización del programa arquitectónico) se observarán con detalle en el siguiente capítulo. Asimismo se analizarán posteriormente los cambios morfológicos con las plantas arquitectónicas de viviendas seleccionadas (casos de estudio).

Los cambios formales y espaciales se dan en la modificación de áreas preexistente, adiciones de construcción y/o demoliciones.

Las áreas existentes de las viviendas son modificadas formalmente para satisfacer las necesidades de uso de los nuevos espacios que requieren los habitantes. Pueden consistir en la supresión o construcción de muros y/o losas o sólo en el cambio del diseño interior. En ambos casos, las modificaciones estructurales o en el diseño interior, dependen de las intenciones actuales y del uso inmediato anterior que tenía el predio.

Los predios que tienen un uso diferente al habitacional al ser adquiridos, generalmente requieren más adecuaciones de construcciones o demoliciones para ser adaptados a las necesidades que tiene una vivienda.

Aunque sin importar el uso al comprar el predio, el tipo y la magnitud de las adecuaciones dependen en gran medida del estado del inmueble, de los gustos del propietario y de las sugerencias del arquitecto.

Entre los nuevos espacios requeridos por los usuarios entrevistados están un cuarto para el órgano, un estudio de pintura, salas de lectura, cuartos de televisión y cuartos de visitas.

Las recámaras para las visitas son espacios indispensables en las viviendas de extranjeros porque durante los primeros años cuando se establecen en esta ciudad con frecuencia reciben visitas de familiares y amigos que vienen con la finalidad de conocer cómo es su nuevo estilo de vida y el lugar en el cual ahora radican.

Cuando se realizan los trabajos, los propietarios en ocasiones ponen mayor énfasis en un espacio determinado que consideran es el principal de la vivienda.

Los resultados arrojados en las entrevistas sobre esta situación se muestran en la siguiente gráfica.

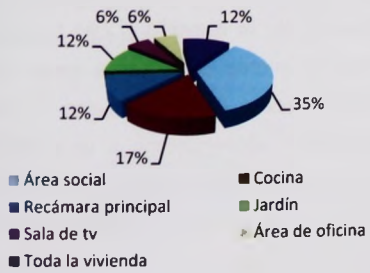


Imagen 31. Énfasis en el diseño de espacios (extranjeros)

Realizó: Nadia Rodríguez

El 35% de las personas considera que el área social es el lugar con mayor importancia en la vivienda y por lo tanto en el cual se tuvo mayor énfasis en el diseño. Considerando área social a la piscina y alguna terraza anexa a esta. Para el 17% lo primordial es tener una cocina amplia.

El jardín y la recámara principal también fueron mencionadas con un 12%, el área para oficina y sala de televisión con un 6% y para el 12% restante de las personas todos los espacios son importantes.

Como se puede observar, la mayor preocupación de las personas extranjeras es contar con una piscina o con el área para construirla. Por lo tanto, dicha construcción se encuentra entre las obras más frecuentes que realizan a las viviendas. Asimismo, el 100% de las viviendas de las personas extranjeras entrevistadas cuentan con una piscina. Lo anterior sucede porque para ellos es común contar con esta, además de que lo consideran necesario por las condiciones climáticas de la ciudad.

Otro espacio que conlleva a modificaciones significativas es la cochera. En donde se permite por reglamentación se convierte el primer cuarto que da al exterior y se modifica solo el vano de acceso[131].

También reiteradamente se agregan construcciones en segundo piso y se aprovechan las azoteas como terrazas o *roof gardens*. Asimismo, para acceder a esta zona es frecuente el uso de escaleras metálicas en forma de caracol.

La supresión de espacios depende de los requerimientos del proyecto y de lo permitido según la ubicación y la catalogación de la vivienda. Se demuelen áreas completas o secciones de muros y/o losas.

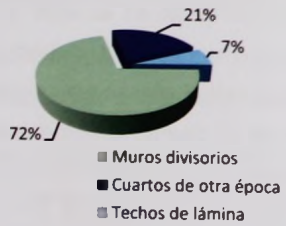


Imagen 32. Demoliciones (extranjeros)

Realizó: Nadia Rodríguez

De los entrevistados, la mayoría (72%) recurrió a demoler muros interiores o divisorios para lograr espacios más amplios. De igual forma a retirar muros que estaban sobrepuestos a la estructura original con la finalidad de dividir áreas. También se demolieron construcciones en la parte posterior del predio de periodo constructivo diferente (posterior) al resto de la vivienda que generalmente estaban en mal estado (21%) o techos de lámina (7%).

[131] En una entrevista, los propietarios adquirieron un predio colindante a su vivienda para usarlo como cochera.

El uso de la vegetación en la calle y los *roof gardens* son características que distinguen a las viviendas habitadas por personas extranjeras desde el exterior.

De los entrevistados, el 57% considera que es importante contar con un jardin, árboles y/o plantas en el predio. El 22% considera que la vegetación no es indispensable y para el 21% restante esta es una caracteristica que les resulta indiferente. Sin embargo, el 64% sí cuenta con jardines y áreas verdes, aunque actualmente es frecuente encontrar en las viviendas el uso de la grava en lugar del césped porque requiere menos mantenimiento y tiene buen aspecto combinado con árboles.

El sistema constructivo empleado para realizar edificaciones nuevas es muros de block y techos de vigueta y bovedilla.

La incorporación de tecnologías para el funcionamiento de la vivienda, a pesar de lo que se pudiera pensar porque las personas vienen de países con más avances tecnológicos, es poco usada. Las únicas implementaciones tecnológicas se dan en los equipos de las piscinas, las lámparas *led* y los purificadores de agua. Sólo una vivienda cuenta con dispositivos de video para el monitoreo de todos los espacios y sistema de tratamiento del agua para el riego de las plantas proveniente de la tina.

Las intervenciones que se realizan en las instalaciones es el único punto en donde se puede comparar lo que suceden en las viviendas de extranjeros y en las viviendas de personas locales.

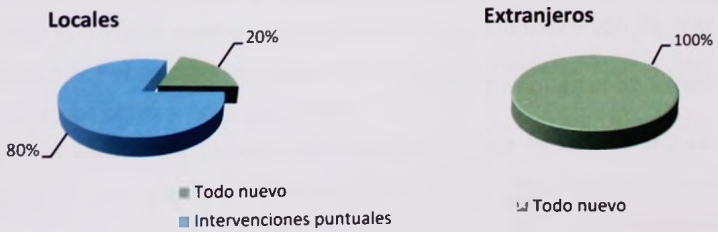


Imagen 33. Intervenciones en instalaciones

Realizó: Nadia Rodriguez

Las gráficas anteriores (imagen 33) representan lo ocurrido en las instalaciones eléctricas y sanitarias. En el caso de las personas locales, se realizaron intervenciones puntales en el 80% de los casos; es decir, solo cambiaron parte de la instalación que no funcionaba, lo necesario para resolver el problema que existía. Por el contrario en las viviendas de personas extranjeras, durante la renovación de los espacios, las instalaciones fueron cambiadas por completo en todas las viviendas.

Asimismo, como parte de la instalación eléctrica es importante mencionar que todas las viviendas de los extranjeros entrevistados cuentan con aires acondicionados; sin embargo, algunos propietarios mencionaron que no siempre los prenden. Es usual ver en estas viviendas equipos de *mini split* en la cocina, en la sala, en el estudio y desde luego en las recámaras.

La incorporación del aire acondicionado es una modificación que se realiza a los predios actualmente que viene determinada por las condiciones climáticas. Sin embargo también influyen los propietarios. Las viviendas ubicadas en la ZMH en su mayoría son frescas por la atura de los techos y la ventilación cruzada, por lo tanto, las personas locales pocas veces instalan este tipo de equipos o si lo hacen, mayormente sólo en las recámaras, contrario a lo que ocurre en las viviendas de personas extranjeras para quienes resulta indispensable su instalación en distintas áreas.

4. Aspiraciones de la calidad de vida.

A raíz de las intervenciones que se realizan en los predios, los nuevos propietarios obtienen una vivienda que cuenta con características que ellos consideran necesarias para vivir.

De igual forma, las aspiraciones del estilo y de la calidad de vida que quieren tener pueden ser un indicador respecto a las transformaciones que realizan, porque las modificaciones pueden ir encaminadas a convertir su vivienda lo más parecida al lugar en donde habitaban anteriormente, o por el contrario esperan que sea completamente diferente porque quieren una vida distinta en esta ciudad.

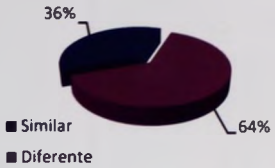


Imagen 34. Estilo de vida (extranjeros)

Realizó: Nadia Rodríguez

El 64% de las personas entrevistadas ahora cuenta con un estilo de vida completamente diferente al cual estaban acostumbrados, el 36% restante dijo que sí era similar y que precisamente estas cuestiones eran las que buscan en el momento de vivir en esta ciudad para que los cambios no fueran tan drásticos.

Como conclusión en esta sección podemos decir que las intervenciones en los predios si son variadas y si vienen determinadas por los usuarios; sin embargo como se mencionó también influye el factor circunstancial y económico. Las personas locales optan por trabajos menores pero se debe por el largo periodo de tiempo que llevan habitando en las viviendas, por el contrario los extranjeros al reutilizarlas deben modificarla a sus necesidades para que puedan tener confort y condiciones propicias para que la calidad de su vida sea satisfactoria.

Sin embargo, sería interesante ver en circunstancias similares de tiempo habitando la vivienda si continúa existiendo esta diferencia en magnitud y tipo de intervenciones realizadas o por el contrario se convierten en similares existiendo solo intervenciones menores en los predios en ambos casos.

CAPÍTULO V

Análisis arquitectónico de proyectos de reutilización habitacional

ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO DE PROYECTOS DE REUTILIZACIÓN

Con la finalidad de conocer las distintas formas en que son transformadas las viviendas ubicadas en la ZMH de la ciudad de Mérida a partir de la reutilización o de la permanencia de los habitantes, se analizan en este capítulo los proyectos arquitectónicos. El capítulo se divide en dos secciones

La primera sección es en torno a las decisiones que se toman en las intervenciones, se busca conocer de dónde provienen las ideas, si de los arquitectos o de los propietarios. Para lo cual se analizan datos cualitativos de ambos que van relacionados con la percepción de la toma de decisiones.

Los resultados surgen de las entrevistas realizadas a 23 propietarios de viviendas y a 8 personas que se dedican a intervenir predios en esta zona. Debido a la dificultad de la disponibilidad del tiempo para la colaboración de estos últimos, el número de entrevistados fue reducido; sin embargo, se busco que la muestra incluyera personas de diferentes nacionalidades y qué se desarrollan en distintos ambientes laborales pero todos enfocados en intervenciones de viviendas en la ZMH.

La segunda sección es el análisis de los proyectos arquitectónicos en viviendas históricas. Asimismo, se divide en tres apartados para abordar los diferentes temas: modificaciones en fachadas, actualización del programa arquitectónico y transformaciones morfológicas en plantas arquitectónicas.

Para conocer las trasformaciones más frecuentes en fachadas se presenta una tabla con datos de 43 fachadas de viviendas a las cuáles se tuvo acceso o se obtuvo

información relevante durante el desarrollo de esta investigación. Posteriormente, se describe cómo se han modificado del año 2009 al 2013.

El segundo apartado es el análisis de la actualización del programa arquitectónico en la vivienda histórica. Los espacios requeridos en el pasado ya no son los mismos que se necesitan en la actualidad, por lo tanto, existe una variación de las áreas que conforman una vivienda.

Asimismo, se presenta un listado de espacios realizando una comparación entre los existentes en las viviendas de personas locales con los requeridos por habitantes extranjeros. De igual forma se describen los diagramas de funcionamiento de viviendas seleccionadas para ver la manera en la que se relacionan los espacios de las zonas: pública, privada y de servicios.

El tercer apartado de esta sección es el análisis morfológico de 13 plantas arquitectónicas de viviendas intervenidas en los últimos 15 años. Dichas plantas fueron obtenidas por diversos medios. Se presenta la planta del levantamiento que se realizó antes de su intervención y la planta arquitectónica de proyecto.

Lo contenido en los planos se basa en las imágenes o planos de las plantas arquitectónicas obtenidas y de los recorridos en las viviendas.

En este análisis se señala los cambios en los espacios, las modificaciones a los vanos, a los muros y a las losas existentes, así como las construcciones nuevas y las demoliciones.

A. NOCIONES ARQUITECTÓNICAS QUE DETERMINAN LAS TRANSFORMACIONES

Las modificaciones que se realizan a las viviendas al ser remodeladas o rehabilitadas pueden estar determinadas por las decisiones que tomaron los propietarios o las personas encargadas de los proyectos y trabajos que se basaron en las necesidades, requerimientos e intenciones que tuvieron y que se relacionan de manera directa con los propietarios y su forma de habitar.

Por lo tanto, es importante conocer quiénes son las personas que toman las decisiones, los propietarios o los arquitectos, de dónde se inspiran, qué consideran o toman en cuentan en el momento de elegir, cuáles son los conocimientos o las nociones que tiene sobre arquitectura y conservación del patrimonio o si las decisiones tomadas son por la influencia de otras personas.

En la actualidad, no sólo arquitectos renombrados se dedican a intervenir predios en el centro, también personas con diferentes profesiones y de diferentes nacionalidades se desarrollan en este campo laboral porque han encontrado una oportunidad de trabajo. Para esta investigación se entrevistó a cuatro arquitectos conocidos por su trayectoria en viviendas de esta zona, dos arquitectos que se dedican al diseño y construcción de proyectos en general pero han intervenido viviendas históricas, una arquitecta que realiza trabajos menores pero que su principal labor es la administración de predios de extranjeros y un constructor que se dedica a comprar inmuebles, rehabilitarlos y venderlos. De los entrevistados cuatro son personas que nacieron en la ciudad de Mérida, tres en otras partes de la República Mexicana y una persona en Estados Unidos. Se busca enseñar el panorama que existe en torno a la diversidad de personas que desempeñan labores en la ZMH y que están relacionadas con la reutilización de viviendas.

Las personas entrevistadas, consideran que las transformaciones vienen determinadas por las edades, la nacionalidad y las formas de vida de los

propietarios. Esto se refleja en las decisiones, se puede observar de manera clara en los espacios que utilizan o que consideran relevantes, es común que tengan mayor preocupación e interés por el diseño de espacios como la recámara principal, la cocina y el área social. Asimismo, la incorporación del aire acondicionado, la piscina, la recámara de visitas y el espacio para el centro de lavado son espacios necesarios para la forma de vida actual y para el tipo de propietarios (nacionalidad y edad), también el aprovechamiento de las azoteas para terrazas o *roof gardens*.

Sin embargo, en la toma de decisiones pueden influir los arquitectos, familiares o amigos de los propietarios, aunque en la decisión final, los que dicen qué se hace y cómo se hace son los dueños porque a fin de cuentas son ellos los que invierten económicamente y quienes van a habitar en las viviendas.

En las personas locales las ideas de las transformaciones o mejoras a sus viviendas vienen determinadas por las necesidades que tienen relacionadas con la insuficiencia de espacios para actividades específicas o por el mantenimiento requerido de los inmuebles. Estas personas muy pocas veces contratan a arquitectos o ingenieros como se mostró en el capítulo anterior, por lo tanto, los trabajos y las ideas de lo que realizan se hacen con base en la experiencia que tienen, por lo que ven en revistas, libros o por las sugerencias y opiniones que les dan los trabajadores, lo que lleva muchas veces a no contar con personal especializado y con los conocimientos para soluciones adecuadas.

Aunque es importante mencionar que la experiencia no necesariamente va acompañada de conocimientos, hay personas que cuentan con ésta porque se han dedicado varios años a este tipo de trabajos; sin embargo, no quiere decir que tomen las decisiones correctas, se acostumbraron a trabajar de determinada manera que consideran la adecuada pero en ocasiones por la falta de preparación las soluciones o los trabajos que realizan no favorecen a la conservación del patrimonio y de la arquitectura. De igual forma, mientras se adquiere la experiencia las decisiones pueden ir encaminadas solo al beneficio económico y a los intereses particulares del propietario y del responsable de la obra.

Las personas extranjeras son quienes habitualmente contratan a arquitectos como se mostró previamente en el capítulo IV sobre las intervenciones en las viviendas. Lo obtenido en dicho capítulo señala que los propietarios son los que toman las decisiones (de acuerdo con la opinión de éstos), sin embargo, consideran demasiado las opiniones de los encargados de los proyectos y por lo tanto las decisiones en ocasiones son influenciadas por éstos dando como resultado proyectos que no cumplen con las necesidades pero que "se ven bien". Esto trae consecuencias cuando los propietarios empiezan a habitar la vivienda, derivando el cambio en el uso de los espacios, no correspondiendo el uso dado con el planeado en el programa arquitectónico. En casos extremos optan mejor por contratar a otra persona para que realice los trabajos como los propietarios desean.

De igual forma los propietarios toman las ideas de otras viviendas que ven en internet, en revistas, en casas de amigos, en televisión o en *"tours"*[132]. Asimismo, en ocasiones buscan repetir espacios que les gustan o que han visto del mismo arquitecto en otro proyecto generando viviendas similares. También se da el caso en que las personas mezclan ideas de diversas obras conllevando a proyectos en donde el diseño de los espacios no tiene relación, pero que al final el arquitecto se encarga de proporcionarle unidad

También influye en los propietarios la imagen que tienen de cómo son las viviendas en la ciudad de Mérida por lo que han visto en diversos medios y por lo tanto quieren que su vivienda tenga características que creen pertenece al estilo yucateco o mexicano. Como ejemplo de esto es común ver talavera y los colores llamativos. En menores ocasiones, la decoración interior también refleja esta idea de la percepción de la vivienda en Mérida, cómo por el uso de decoraciones con la bandera de la República de Yucatán.

Por otro lado, la experiencia de los propietarios es un factor determinante, ya sea de manera personal o profesional.

[132] El tema de los tours y los programas de televisión en donde se muestran viviendas históricas de la ciudad de Mérida ha cobrado gran auge en los últimos años. Es abordado de manera más profunda en el siguiente capítulo relacionado con los impactos sociales, urbanos y de difusión de Mérida.

La experiencia personal tiene que ver con su lugar de origen, con cómo es el lugar donde nacieron y la casa en dónde vivieron, con las personas que estuvieron a su alrededor, destacan familiares y amigos ingenieros, diseñadores, arquitectos o constructores que han dejado una influencia en estas personas. En la experiencia profesional, influyen las labores que desempeñaron en el pasado que pueden estar relacionadas con experiencias de viviendas históricas en otras partes del mundo, con el diseño y con las zonas históricas[133].

En cuanto a las nociones, estudios o conocimientos que tienen los arquitectos o personas encargadas de los proyectos se obtuvo que de las 8 personas entrevistadas sólo 2 tienen estudios de posgrado o especialización en trabajos de restauración en inmuebles patrimoniales. Sin embargo todos mencionaron que la experiencia profesional es la mejor manera de aprender.

Además de los arquitectos que son contratados por clientes para remodelar las viviendas, existen personas que se dedican a intervenir predios para vender; es decir, sin tener un cliente específico. Remodelan o rehabilitan viviendas de acuerdo a sus ideas y a lo que consideran que buscan las personas en el momento de comprar una vivienda. Generalmente optan por inmuebles en malas condiciones por los bajos costos en la adquisición de estos, invierten en los trabajos y los venden a un precio que les deja una buena ganancia. En este tipo de viviendas los materiales y los detalles pocas veces son cuidados, lo que se busca es un costo bajo de producción para tener mayores ingresos, aunque esta situación depende de quien la realice. Hay quienes se dedican a esto por lo redituable que es y porque prefieren realizar trabajos por si mismos evitando las complicaciones que se puedan dar cuando se tienen clientes.

Otro campo de trabajo que se da en esta zona es la administración de viviendas, la cual consiste en personas que se dedican a cuidar predios de propietarios que no viven de manera permanente en la ciudad. Los administradores se encargan de

[133] En el capítulo III del diagnóstico, en la ocupación de las personas extranjeras, se mencionaron las labores que desempeñaron en el pasado las personas que ahora son jubiladas y que están relacionadas con la arquitectura, el diseño y los contextos históricos.

pagar los servicios, dar el mantenimiento constante a las viviendas y reparar en casos necesarios los desperfectos que pudieran surgir, así como de realizar adecuaciones mínimas que soliciten los dueños. Además preparan las viviendas con lo que necesitan sus propietarios en el momento que llegan a la ciudad y de *"poner a dormir la vivienda"*[134] cuando éstos se van.

Como conclusiones parciales sobre las nociones arquitectónicas que determinan las transformaciones, las decisiones son tomadas por los usuarios pero están predeterminadas por los trabajos que ven de arquitectos, por la percepción que tienen sobre la vivienda, por la experiencia personal y profesional y por las sugerencias que realizan quienes se encargan de sus proyectos y obras, más que por los conocimientos sobre arquitectura o patrimonio que creen tener o que tienen.

En las personas que intervienen, los conocimientos en la mayoría de los casos son adquiridos por la experiencia que tiene al trabajar en estos ámbitos más que por la preparación o formación que hayan tenido, aunque no se puede generalizar, porque también existen arquitectos con amplia formación y experiencia.

B. ANÁLISIS DE PROYECTOS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS

Todo proyecto arquitectónico surge de las necesidades de sus usuarios, quienes requieren satisfacerlas en todos los sentidos ya sean utilitarias, emocionales o de alguna otra índole y por lo tanto necesitan de espacios muy diversos para cumplir tales fines.

Para el diseño adecuado de los espacios y su correcto funcionamiento es indispensable analizar las características, ocupaciones, necesidades y requerimientos de cada uno de los habitantes. En el caso de los proyectos de reutilización en contextos históricos es necesario agregarle las experiencias de las

[134] Poner a dormir la vivienda significa para los extranjeros guardar todas las cosas y cubrir los muebles.

personas en viviendas anteriores, la nacionalidad de los propietarios, las actividades frecuentes, la convivencia en el interior-exterior de la vivienda y los requerimientos que van de acuerdo a las aspiraciones e intenciones de habitar en dicha zona.

1. Fachadas

1.1 Intervenciones en fachadas

La fachada es un concepto que permite hacer referencia a todos los paramentos exteriores de cualquier construcción, pero por lo general el término se utiliza para la fachada delantera o principal.

Generalmente, la fachada delantera es la parte de un edificio que más se percibe desde el exterior y por lo tanto debe expresar las características de la construcción y el tipo de arquitectura del predio, mostrando la visión de la época, del estilo de vida y las intenciones de los propietarios y los diseñadores.

Sin embargo, lo anterior pocas veces ocurre con las viviendas ubicadas en la ZMH de la ciudad de Mérida debido a que el tipo de arquitectura y la época de construcción de la fachada no siempre corresponden con el interior. No obstante, lo que sí es posible percibir son las intenciones de los propietarios, de los diseñadores o personas a cargo de las intervenciones, así como de las autoridades involucradas.

Es importante señalar que para las autoridades que regulan la intervención en los predios en la ZMH, es prioritaria la conservación de la fachada. No existe documento oficial alguno en donde se indique que la fachada de un predio ubicado dentro de la ZMH no se puede modificar; sin embargo, tanto en la Ley Federal de Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos como en el Reglamento de dicha Ley, así como en el Reglamento de Construcciones del Municipio de Mérida, se dispone que para intervenir un predio ubicado en dicha zona se deberá contar con previa autorización del Instituto Nacional de Antropología e Historia (INAH), quienes se

encargan de normar lo relacionado con las intervenciones de esa zona, siendo conocido que optan por la preservación del las fachadas y las primeras crujías de los inmuebles que tienen valor patrimonial.

Esto da como resultado que con frecuencia en los predios sólo se conserve la fachada original y que el interior del inmueble sea completamente diferente a lo que proyecta el exterior.

En los últimos años se ha promovido la rehabilitación de fachadas en la ZMH con la finalidad de mejorar la imagen de la zona. Existen dos programas que fomentan dichos trabajos, siendo el primero de ellos el Programa de "Rescate de Fachadas del Centro Histórico" que realiza el Ayuntamiento de Mérida y el otro es el Programa "Pinta tu Fachada" del Patronato del Centro Histórico de Mérida.

En el Programa Rescate de Fachadas del Centro Histórico, el Ayuntamiento es el encargado de proporcionar la mano de obra que se realiza por medio de albañiles especializados, así como de gestionar los trámites y los permisos respectivos ante el INAH, mientras que el propietario es quien suministra el material para los trabajos.

Dicho programa se inició en el año de 1995, habiendo intervenido alrededor de 800 fachadas hasta el mes de febrero del 2013, de acuerdo con la información proporcionada por la Dirección de Desarrollo Urbano, dependencia en donde se reciben las solicitudes para el Programa.

Cabe aclara que los predios intervenidos son de distintos usos no sólo habitacionales.

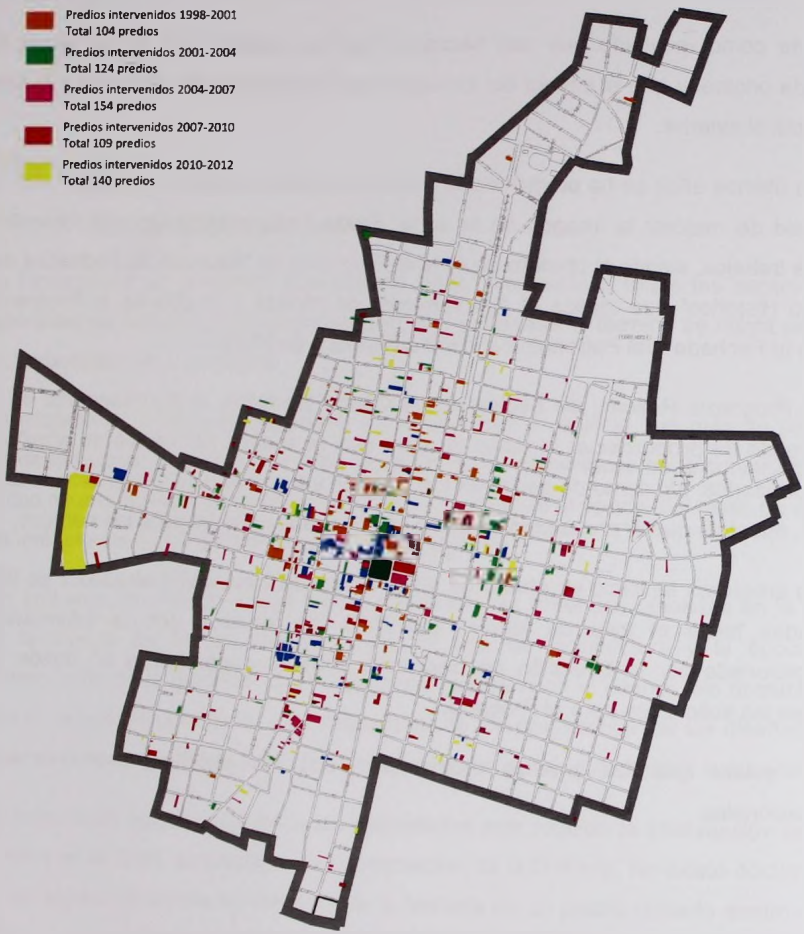


Imagen 35. Plano con ubicaciones de fachadas intervenidas en el Programa Rescate de Fachadas del Ayuntamiento

Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano

En cuanto al Programa "Pinta tu Fachada" que promueve el Patronato del Centro Histórico, éste tiene por objetivo *"contribuir a la calidad de vida de las personas que habitan en la zona del Centro Histórico de Mérida mediante la rehabilitación de las fachadas de sus viviendas y comercios, consistiendo en limpieza, resanes menores y pintura en general; con ello se logra la homogeneización, recuperando de esta manera la estética del Centro Histórico"*[135], de acuerdo a lo mencionado en su propia página de internet.

En términos generales, dicho programa implica intervenciones menores, en donde el Patronato es el encargado de realizar el proyecto y los trámites ante el INAH mientras que el propietario es quien proporciona el material y contrata la mano de obra para la realización de los trabajos.

Ambos programas, en particular el promovido por el Ayuntamiento de Mérida, han contribuido de manera significativa a que fachadas sean rehabilitadas en los últimos años. De igual forma, la influencia de personas extranjeras que habitan en el centro porque a partir de que éstos rehabilitaron su fachada, las personas locales empezaron a mostrar interés en mejorar las de ellos también, al menos pintándolas. Lo anterior, aunado a los intereses políticos hace que las calles poco a poco vayan teniendo una imagen diferente.

Es evidente la diferencia entre los predios que han sido intervenidos y los que no.

Las fachadas de las viviendas se intervienen por diferentes motivos o fines. Entre los más comunes se encuentra la venta del predio. Puede ser por quienes lo van a vender para que tenga un mejor aspecto o por las personas que lo adquieren y realizan modificaciones al lugar

Imagen 36. Fachadas intervenidas y no intervenidas, calle 66.

Fotografía: Nadia Rodríguez

[135] Fuente: Objetivo del Programa pinta tu fachada consultado en www.patronatocentrohistoricomerida.com.mx/Index.php/sumate/pinta-tu-fachada. Consultado el 5 de febrero de 2013

que será su nuevo hogar. Otro motivo es que los propietarios previamente establecidos quieren mejorar la imagen de su vivienda.

Hace algunos años las personas modificaban los predios ubicados en la ZMH sin permiso de las autoridades debido a que no existían normas tan rígidas que prohibieran estas intervenciones o porque las mismas autoridades no ejercían las labores de vigilancia necesarias.

Actualmente las autoridades están más involucradas en las intervenciones que se realizan en predios de esta zona y sin embargo persiste la presencia de personas que no tienen conciencia del valor del patrimonio e intervienen sin los permisos correspondientes.

Las rehabilitaciones van de acuerdo a las necesidades y al presupuesto de los propietarios. Es importante mencionar que las intervenciones en las viviendas se vuelven demasiado costosas en algunas ocasiones porque no se les dio el mantenimiento requerido, no se emplean los materiales adecuados o no se contrató al personal con experiencia para realizar dichos trabajos.

A pesar de que la conservación de la fachada de un predio es una de las partes más cuidadas que existen en el momento de las intervenciones, estas no están exentas de no sufrir cambios. Hay modificaciones que consisten en sólo cambiar el color o pintura, otras incluyen arreglos menores, también puede haber cambios en las dimensiones de los vanos de las puertas, se cambia, se agrega o se quita la herrería, se ponen o quitan molduras o marcos, se modifican las alturas y en otros predios se modifica por completo la fachada existente.

Para analizar cómo se han transformado algunas fachadas, se hizo una comparación entre una imagen actual (2013) con una imagen que data del año 2009 en 43 fachadas de viviendas seleccionadas. En estos 4 años algunas han permanecido iguales, otras tienen modificaciones en el color, cambios diversos o se encuentran completamente diferentes.

En la tabla siguiente se puede observar la clave de la vivienda, las dos imágenes (2009 y 2013), la dirección del predio y un recuadro con la clasificación de la magnitud de la intervención. Asimismo, está la clasificación de la fachada por temporalidad, tema abordado posteriormente.

Simbología:

- Fachadas iguales
- Fachadas con cambios sólo de color
- Fachadas con modificaciones diversas
- Fachadas completamente diferentes

Tabla 1. Transformaciones en fachadas

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
ENT-1			C. 56 No. 436 x47 y 49	Contemporánea
ENT-2			C. 66 No. 482 A x 57 y 55	Historicista paramento urbano
ENT-3			C. 59 No. 431 x 44 y 46	Historicista paramento urbano

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
ENT-4			C. 58 No. 429 C x 45	Funcionalista Nacionalista
ENT-5			C. 66 No. 573 x 71 y 73	Historicista ajardinado
ENT-6			C. 68 No. 427 x 47 y 49	Historicista paramento urbano
ENT-7			C. 60 No. 401 x 45 y 43	Historicista paramento urbano
ENT-8			C. 51 No. 542 C x 78 y 80	Funcionalista Nacionalista
ENT-9			C. 53 No. 476 A x 52 y 54	Contemporánea

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
ENT-10			C. 59 A No. 507 x 74 A	Historicista paramento urbano
ENT-11			C. 55 No. 564 x 74 A y 76	Funcionalista Nacionalista
ENT-12			C. 57 No. 413 x 44 y 46	Historicista paramento urbano
ENT-13			C. 66 No. 406 A x 45 y 47	Funcionalista Nacionalista
ENT-14			C. 59 No. 431 G x 44 y 46	Colonial
ENT-15			C. 57 No. 441 D x 50 y 48	Colonial

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
ENT-16			C. 49 No. 456 x 50 y 52	Contemporánea
ENT-17			C. 59 No. 614 x 78 y 76	Historicista paramento urbano
ENT-18			C. 60 No. 422 x 45 y 47	Historicista paramento urbano
ENT-19			C. 74 No. 480 x 53 y 55	Funcionalista Nacionalista
ENT-20			C. 55 No. 534 A x 66 y 68	Funcionalista Nacionalista
ENT-21			C. 55 No. 551 x 66 y 68	Funcionalista moderno

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
ENT-22			C. 66 No. 497 C x 59 y 61	Historicista paramento urbano
ENT-23			C. 68 No. 434 x 47 y 49	Colonial
CYJ-24			C. 64 No. 410 x 47 y 47 A	Colonial
CYJ-25			C. 53 No. 549 x 70 y 72	Funcionalista Nacionalista
CYJ-26			C. 66 No. 464 x 53 y 55	Historicista paramento urbano
CYJ-27			C. 64 No. 463 x 55 y 57	Funcionalista Art-decó

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
CYJ-28			C. 66 No. 399 x 45 y 47	Colonial
CYJ-29			C. 57 No. 573 x 72 y 74	Colonial
SRR-30			C. 60 No. 420 x 45 y 47	Colonial
SRR-31			C. 62 No. 419 x 49 y 51	Historicista paramento urbano
SRR-32			C. 56 No. 432 x 47 y 49	Historicista paramento urbano
SRR-33			C. 56 No. 479 x 53 y 55	Colonial

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
SRR-34			C. 59 No. 559 x 68 Y 70	Historicista paramento urbano
SRR-35			C. 49 No. 511 x 62 y 64	Colonial
SRR-36			C. 49 No. 510 C x 62 y 64	Contemporánea
BAI-37			C. 57 No. 537 x 66 y 68	Colonial
BAI-38			C. 72 No. 436-A x 53 y 55	Contemporánea
BAI-39			C. 66 No. 385 x 43 y 45	Contemporánea

Clave	Fachada 2009	Fachada 2013	Dirección	Clasificación
BAI-40			C. 43 No. 490 x 58 y 60	Colonial
BAI-41			C. 56 No. 390 x 41 y 43	Contemporánea
SCP-42			C. 64 No. 465 x 55 y 57	Colonial
SCP-43			C. 56 No. 392 x 41 y 43	Contemporánea

En las 43 fachadas seleccionadas se puede observar que 14 se mantiene iguales en el período del 2009 al 2013; sin embargo, algunas fueron intervenidas hace menos de diez años de acuerdo con la información que proporcionaron los propietarios.

Las fachadas que se conservan iguales son las que las que tienen la clave: ENT-2, ENT-7, ENT-10, ENT-15, ENT-17, ENT-19, ENT-21, ENT-22, ENT-23, CYJ-29, SRR-30, SRR-33, SRR-36 y BAI-39.

De las 29 fachadas restantes, en 7 sólo se ha cambiado el color en este período de cuatro años, tratándose de las viviendas que tienen la clave ENT-5, ENT-20, CYJ-24, CYJ-27, SRR-31, SRR-34 y SRR-35.

En 19 viviendas, en la fachada, además del color se han realizado diversos cambios como en la forma y dimensiones de vanos, en los materiales y colores de puertas y ventanas y en molduras. Por ejemplo en las fachadas con clave ENT-1, ENT-12 y BAI-37 se modifico el tamaño de los vanos para las cocheras; en la vivienda con clave ENT-6 y CYJ-26 se modificaron vanos para regresarlos a su dimensiones originales, en el primero se convirtió en ventana y en el segundo para acceso a la cochera. En el caso de la vivienda con clave SCP-43 también se redujeron los vanos pero fue por cuestiones de diseño de fachada.

Cabe mencionar que en las fachadas en donde se redujeron las dimensiones de los vanos a su dimensión original (ENT-6, ENT-12 y CYJ-26), son predios que fueron intervenidos en el programa de Rescate de Fachadas del Ayuntamiento (ver imagen 37. Plano con ubicación de fachadas intervenidas en el Programa Rescate de Fachadas del Ayuntamiento que aparecen en la tabla de transformaciones en fachadas).

En las viviendas con clave ENT-3, ENT-4, ENT-11 y BAI-40, además del color de la fachada se cambiaron los materiales y/o colores de las ventanas y/o puertas pero se mantienen las mismas dimensiones de los vanos. En el caso de la fachada ENT-18 además de los trabajos anteriores se intervinieron las molduras.

Las fachadas con clave ENT-13, CYJ-25, CYJ-28 y BAI-41, fueron rehabilitadas pero se mantuvieron las dimensiones existentes de los vanos, se cambió el color de la fachada, los materiales y colores en puertas y/o ventanas,

Otro tipo de modificación poco frecuente, es la adición de dimensiones en la fachada (no unión de predios), como se puede observar que sucedió en la fachada con clave ENT-8, en donde se agregó a la fachada una puerta del lado izquierdo. En este caso

sí se pudo realizar porque el predio colindante es terreno sin construcción, además de que ésta vivienda se encuentra en zona de patrimonio cultural y no en la ZMH.

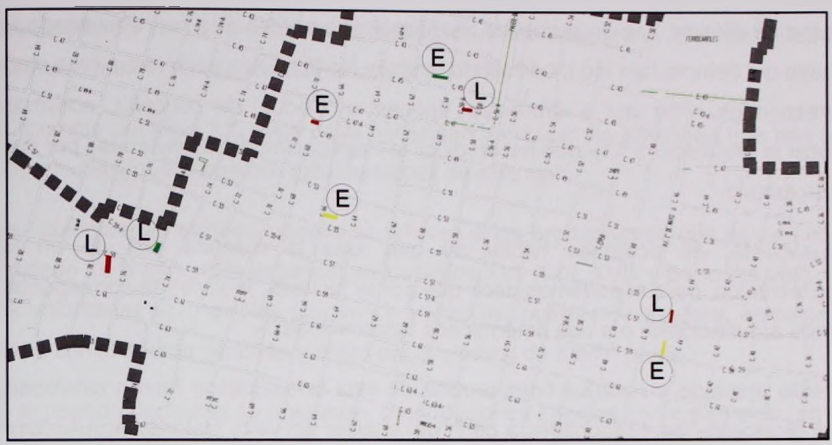
Las viviendas restantes tuvieron intervenciones menores. En la fachada de la vivienda SRR-32 se agregaron maceteros. En la fachada ENT-14 sólo se pintó la puerta de acceso; en la fachada SCP-42 se agregaron cristales en las puertas.

Las 3 fachadas restantes fueron transformadas por completo cambiando de tipo o temporalidad. En la vivienda con clave ENT-9 se optó por regresar a la fachada a un tipo histórico; por el contrario, en las otras dos (claves: ENT-16, BAI-38) los cambios fueron enfocados en convertirlas contemporáneas.

Asimismo, de las 43 fachadas analizadas, 8 estuvieron inscritas en el programa de Rescate de Fachadas del Centro Histórico, 2 en el período 2001-2004, 4 en el período 2007-2010 y 2 en el período 2010-2012 (ver imagen 37).

De estas 8 viviendas en donde la fachada fue intervenida por el Ayuntamiento de Mérida, 4 pertenecen a personas locales y las otras 4 a propietarios extranjeros. Lo anterior comprueba que los extranjeros también aprovechan las oportunidades que ofrecen los programas para intervenir predios en la ZMH, y que estos no van dirigidos solo para personas locales.

En el siguiente plano se ubican las fachadas que fueron intervenidas por el Ayuntamiento de Mérida y que se encuentran mencionadas en el análisis de esta sección de intervenciones en fachadas; asimismo, se indica la nacionalidad del propietario.



Simbología:

- Predios intervenidos 2001-2004 Total 124 predios
- Predios intervenidos 2007-2010 Total 109 predios
- Predios intervenidos 2010-2012 Total 140 predios
- (L) Predios con propietario Local
- (E) Predios con propietario Extranjero

Imagen 37. Ubicación de fachadas intervenidas en el Programa Rescate de Fachadas del Ayuntamiento, que aparecen en la tabla de transformaciones en fachadas.

Fuente: Dirección de Desarrollo Urbano
Elaboró: Nadia Rodríguez

1.2 Clasificación de viviendas por la temporalidad de la fachada

La arquitectura es un testimonio que nos permite aproximarnos a épocas remotas y nos habla de sus formas o modos de vida, usos y costumbres que prevalecieron en ellas.

Las tipologías arquitectónicas permiten identificar las características de la arquitectura de una época determinada. Asimismo, mediante su clasificación se pueden identificar ciertos esquemas, características o atributos similares. Sin embargo, las modificaciones por las que ha pasado una obra, en este caso las viviendas, en ocasiones llevan a poner en duda a qué determinado período o época corresponden.

Lo anterior sucede constantemente en las viviendas ubicadas en la ZMH de la Ciudad de Mérida, debido a que las modificaciones por las que han atravesado con el paso del tiempo, han ido modificando también los tipos arquitectónicos (*"los cuales corresponden a su vez a diferentes 'épocas' o 'modos' de concebir, construir y habitar la arquitectura"*[136]), que hacen difícil la clasificación de las viviendas por tipo o temporalidad.

Actualmente, no podemos hablar de que toda la vivienda sea de un tipo arquitectónico, pero si podemos decir que por la fachada, la vivienda corresponde a un tipo arquitectónico o a una determinada temporalidad.

En este apartado y para los fines propios de esta investigación fueron catalogadas tipológicamente las 43 fachadas a partir del análisis del valor histórico-arquitectónico por épocas y por tipos formales y espacio-funcionales que presentan actualmente. Algunas fachadas tienen características diversas pero se clasificaron de acuerdo a la mayoría de sus elementos en:

Tipologías del período colonial y porfiriano	• Colonial • Historicista paramento urbano • Historicista ajardinado
Tipologías período revolucionario	• Funcionalista Art-Decó • Funcionalista Nacionalista • Funcionalista Moderno
Tipologías del siglo XXI	• Contemporánea

La clasificación realizada se puede observar en la tabla 1 pero a continuación se describen los criterios que se emplearon para su realización.

[136] CHICO Ponce de León, Pablo, "Desarrollo Histórico de la Tipología Arquitectónica de Progreso, Yucatán", en *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán 3*, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, Mérida, Yucatán, pág.5

La clasificación de las tipologías del período colonial y porfiriano y del período revolucionaron son obtenidas de la clasificación realizada en el libro de *"Escuelas Públicas. Patrimonio arquitectónico de Yucatán"*[137].

La tipología del siglo XXI nace de la necesidad de ubicar las viviendas que han sido intervenidas y que presentan características de este siglo.

Las tipologías del período colonial se refieren a las producciones que se dan como resultado de la conquista española en los siglos XVI, XVII, XVIII y parte del siglo XIX. Los volúmenes son simples con vanos verticales, puertas de madera, cornisas de piedra con molduras sencillas y arcos por lo general de medio punto.

En el período porfiriano se presentan construcciones erigidas con paramento urbano o ajardinado. "*Las construcciones realizadas con paramento urbano pueden tener dos orígenes: colonial, con adecuaciones durante el Porfiriato, y porfiriano, con arraigo a la tipología urbana colonial, donde existe continuidad de fachadas en cinta*"[138]. En el primer caso se utilizan las construcciones consolidadas coloniales pero se les sobreponen elementos arquitectónicos; es decir, se recicla la arquitectura. Las edificaciones ajardinadas son las que tienen jardín en el frente y por lo tanto se encuentran remetidas. Son comunes los almohadillados y las tendencias que buscaban importar la arquitectura que se encontraba de moda en otros lugares.

Las tipologías del período revolucionario surgen de la necesidad de construir elementos simbólicos de la Revolución. *"La concreción de una arquitectura emblemática revolucionaria derivó en dos tendencias generales: nacionalista y funcionalista, materializadas en variantes particulares"*[139]. También en este período surgen las variantes del Art-Decó y de arquitectura moderna.

---

[137] PAREDES Guerrero, Blanca, *Escuelas Públicas. Patrimonio arquitectónico de Yucatán,* Mérida, Yucatán, UADY, Facultad de Arquitectura, 2008
[138] *Ibídem.* pág. 126
[139] *Ibídem.* pág. 127

La clasificación funcionalista Art-Decó responde al uso de elementos innovadores (para su época) en formas lineales, a la simetría y geometrización de las formas, diseños fraccionados, decoraciones con enmarcamientos con bandas y molduras en altorrelieve y realces de formas geométricas en muros, en puertas y ventanas.

En el funcionalista nacionalista se empleó el diseño con símbolos que propician identificación con lo mexicano. Comprende corrientes con características propias como el neocolonial y el neomaya, ambas buscaban formas de expresión que reflejaban la búsqueda de las raíces.

La obra del funcionalista moderno contiene entre sus características enormes volados, columnas delgadas, grandes ventanales y techos bajos.

La última clasificación de tipología, la contemporánea, surge de la necesidad de ubicar las construcciones realizadas en los últimos años como resultado del desarrollo económico e impacto de la globalización que influyen en el diseño y la arquitectura actual. En estos casos se puede constatar la manara en que la arquitectura histórica se modifica o se integra con elementos de la época actual.

La clasificación de las fachadas por temporalidad se encuentra señalada en la Tabla 1: Transformaciones en fachadas. A continuación se presenta un plano con la ubicación de las viviendas de acuerdo al tipo de fachada (Imagen 38).

De acuerdo con la clasificación realizada en las 43 fachadas, se detectó que 12 corresponden al tipo Colonial, 13 al Historicista Paramento Urbano, 1 al Historicista Ajardinado, 1 al Funcionalista Art-Decó, 7 al Funcionalista Nacionalista, 1 al Funcionalista Moderno y 8 son Contemporáneas.

Cabe aclarar que en donde se detectó que las fachadas fueron intervenidas en los últimos años con el objetivo de regresarlas a una época anterior a la que no correspondían sus características previas se consideraron como contemporáneas porque aunque aparenten determinada época del pasado, han sido realizadas en la actualidad.

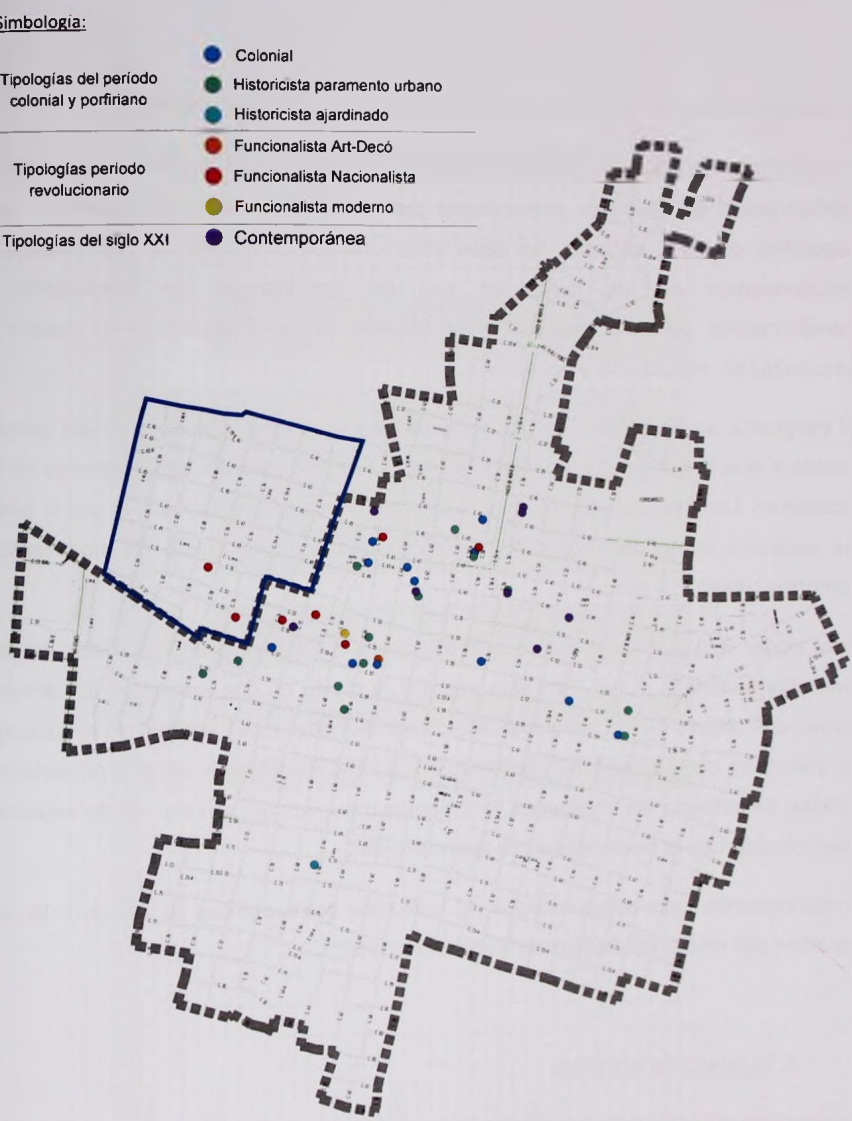


Imagen 38. Plano con ubicación de viviendas por temporalidad

Realizó: Nadia Rodríguez

2. Actualización del programa arquitectónico en la vivienda histórica

En el diseño de los espacios en proyectos de reutilización es importante entender la conformación del espacio preexistente para poder determinar el diseño y uso específico de cada espacio. Se debe tener una relación entre las necesidades y requerimientos de los habitantes con las posibilidades de adecuación o transformación de cada espacio para obtener el mejor resultado en cuanto a funcionalidad, integración y volumetría.

El programa arquitectónico en las viviendas ha cambiado con el paso del tiempo debido a que las necesidades y requerimientos de los usuarios son diferentes en la actualidad. Los espacios representan la forma de vida de los habitantes, por lo tanto los espacios requeridos por parte de los propietarios son objeto de modificación conforme pasan los años.

Para poder analizar los cambios que ha tenido el programa arquitectónico en las viviendas históricas de la ZMH esta sección se divide en dos apartados. El primero contiene el listado de los espacios de 34 viviendas (las cuales conforman el catálogo de viviendas del capítulo IV), perteneciendo 21 a extranjeros y 13 a propietarios locales, se señalan las similitudes, diferencias o nuevos requerimientos de espacios relacionados con la nacionalidad de los habitantes.

Posteriormente, son seleccionadas 11 viviendas para analizar la relación de los espacios por medio de diagramas de funcionamiento.

2.1 Listado de espacios

Se presenta a continuación el listado de espacios que conforman cada una de las 34 viviendas. Se señala en color verde las columnas de viviendas en donde los propietarios son locales.

PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
LISTADO DE ESPACIOS

		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34
	CLAVE DE VIVIENDA	ENT -1	ENT -2	ENT -3	ENT -4	ENT -5	ENT -6	ENT -7	ENT -8	ENT -9	ENT -10	ENT -11	ENT -12	ENT -13	ENT -14	ENT -15	ENT -16	ENT -17	ENT -18	ENT -19	ENT -20	ENT -21	ENT -22	ENT -23	SSR-30	SSR-31	SSR-32	SSR-33	SSR-34	SSR-35	SSR-36	BAI-38	BAI-40	HPM-42	HPM-43
	Nacionalidad de propietario	E	E	E	E	E	E	E	E	E	L	E	L	E	L	L	E	L	L	L	L	L	L	E	L	L	E	E	E	E	L	E	E	E	E
	Número de plantas	2	2	1	2	1	2	2	1	2	1	2	1	1	1	2	2	2	2	2	2	1	1	2	1	1	1	1	1	1	2	2	1	2	2
	Listado de espacios																																		
ZONA PÚBLICA	cochera (número de autos)	1			1					1	1	1	1				1	1		1		1					1	1			1	1			
	recibidor	1			1	1		1		1					1				1				1	1	1	1									
	vestibulos			2		1	2					1		1		1	1			1									4	1		1			
	estancia																												1	1					
	sala	1	1		1	1		1	1		1	1	1		1	1	1	2	2	1	1	1	1	1	1		1	1				1	1	1	1
	comedor		1				1		1	1	1	1	1		1	1	1		1	1	1	1		1	1	1	1			1		1	1	1	1
	oficina									1						1			1							1			1						1
	piscina	1	1	1	1	1	1		1	1		1		1			1	1						1	1		1	1	1	1	1	1	1	1	1
	carril de nado							1																											
	terraza techada	1	1	2	1	1	1	4				1	1	1			1	1						1		1	2	1	1		1	1	1	1	2
	terraza descubierta	1	1	1	1		1	1	2	2		1	1			1	1	1				1		1	1		1	1	1	1	2	1		2	2
	espejo de agua/fuente						1			1												1						1	1						
	jardín	1	1	1		1			1		1	1	1	1	1			1	1						1	1	1	1	1	1			1		
	área de plantas (sin césped)				1			1		1							1																		
	roof garden		1																										1						
	cuarto de juegos					1	1																												
	asador						1																												
	estudio fotográfico														1																				
ZONA DE SERVICIOS	cocina	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	alacena		1		1		1																	1											
	cuarto de servicio																		1						1	1	1								
	lavado y planchado	1	1				1					1	1		2	1		1	1		1					1		1	1		1	1		1	
	bodega	1			1	1		1	1		3			2	1			1			1		1	1				1	2			1	1		
	cuarto de herramientas						1																												
ZONA PRIVADA	cuarto de tv	1		1		1	1	1				1	1					1					1		1				1				1		1
	estudio / sala de lectura		1		2	1	1		1		1			1						1		1			1						1		1		
	recámara principal	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	closet vestidor						1			1				1			1																		
	baño principal	1	1		1	1	1	1		1				1			1							1			1	1	1	1	1	1	1	1	1
	recámara de visitas			1		1			1	1				1			1												1						
	baño de visitas					1								1																					
	recámaras	2	3		2		1	2			2	2			2	1		2	4	2	2	2		1	2	2	3	2	1	1		2	2	1	1
	baños	3	4	1	2		2	1	1	1	1	2	1	1	1	2	1	1	2	2	1	3	1	2	4	2	3	3	2	1	1	2	2	1	2
	cuarto de música			1																															
	estudio de pintura						1																												

Imagen 39. Vivienda ENT-2
Fotografía: Nadia Rodríguez

Cabe aclarar que los espacios se clasificaron de acuerdo al programa arquitectónico y no al uso actual del espacio. Existen espacios que se usan para algo diferente a lo que fueron planeados originalmente, aun cuando el proyecto es reciente y se hizo de acuerdo a las necesidades del propietario actual.

Como ejemplo a esto se puede observar la imagen en donde el uso del espacio de acuerdo al proyecto arquitectónico es de recámara (cuenta con baño que da sólo a esta); sin embargo, en la actualidad se usa como sala (la vivienda tiene con otra sala).

Es conocido que los espacios habituales en las viviendas son la sala, el comedor, la cocina, las recámaras y los baños. Sin embargo, hoy en día ya no se encuentran todos estos espacios, algunos ya no son requeridos por los usuarios pero por el contrario hay áreas con nuevos usos que han surgido y que son indispensables en los últimos años o que van de acuerdo con las necesidades específicas de los propietarios. Se dividieron los espacios encontrados en las viviendas en zonas pública, de servicios y privada de manera general.

Entre los espacios de la zona pública encontrados en las viviendas analizadas están la cochera, el recibidor, los vestíbulos tanto de acceso como distribuidores, la estancia, la sala, el comedor, la oficina, la piscina (en una vivienda ésta es sustituida por un carril de nado), las terrazas, fuentes o espejos de agua, el jardín (en algunos casos son plantas con grava), *roof gardens*, cuarto de juegos, área del asador y en una de las viviendas un estudio fotográfico.

En la zona de servicios está la cocina, alacena, cuarto de servicio, cuarto de lavado, lavadero o cuarto de planchado, bodega y cuarto de herramientas.

En los espacios de la zona privada se localizan el cuarto de televisión, el estudio, la sala de lectura, la recámara principal, el closet vestidor, baño principal, las

recámaras de visitas, baño de visitas y demás habitaciones y baños que conforman la vivienda. En esta zona también se incluyó un cuarto de música (con un órgano) y un estudio de pintura que se encuentran en dos viviendas.

El análisis de lo observado es lo que se describe a continuación.

Los únicos dos espacios encontrados en todas las viviendas tanto de habitantes extranjeros como locales son la cocina y la recámara principal.

Imagen 40. Cocinas Fotografías: Nadia Rodríguez

Imagen 41. Recámaras principales Fotografías: Nadia Rodríguez

La sala y el comedor son áreas que solían estar presentes en todas las viviendas; sin embargo en la actualidad se observa que solo aparecen en algunas viviendas, mayormente de personas locales. Respecto al espacio destinado para la sala, así como en algunas viviendas se suprime, por el contrario en otras se cuenta con dos áreas destinadas a este uso.

El cuarto de servicio se encontró en pocas viviendas, está en tres de personas locales y sólo en una vivienda de personas extranjeras. No obstante, todos los habitantes extranjeros cuentan con personal que se encarga de la limpieza pero solo acude una o dos veces por semana, al no ser empleados fijos no requieren de esta habitación. Por otra parte, también influye el número de habitantes, debido a que como son sólo una o dos personas no necesitan empleados de tiempo completo.

Entre los cambios más notables que ha sufrido el programa arquitectónico en relación con la adición de espacios se encuentra la construcción de la piscina y las terrazas descubiertas. Ambos son indispensables para las personas extranjeras y por lo tanto aparecen en todas las viviendas de éstos habitantes.

Imagen 42. Piscinas en viviendas de extranjeros Fotografías: Nadia Rodríguez

Las tres primeras imágenes corresponden a viviendas que no se encuentran en el catálogo de viviendas pero que se tuvo acceso a ellas durante el proceso de esta investigación. Los propietarios son extranjeros.

Existen otros espacios como el área de plantas con grava, los *roof gardens*, las terrazas en azoteas, la alacena para la despensa cercana a la cocina, el closet vestidor y la recámara y baño de visitas que aparecen en la mayoría de las viviendas de extranjeros.

Imagen 43. Distintos espacios en viviendas de extranjeros Fotografías: Nadia Rodríguez

A fin de tener más variedad de imágenes y no repetir las ya mostradas, las últimas dos correspondientes a recámaras y la imagen de la terraza en la azotea de viviendas de extranjeros visitadas durante el proceso de esta investigación pero no se encuentran en el catálogo de viviendas.

Los elementos decorativos como los espejos de agua o las fuentes se encontraron en cuatro viviendas de personas extranjeras y en solo en una de personas locales.

Imagen 44. Elementos decorativos con agua Fotografías: Nadia Rodríguez

En el tiempo en que se construyeron las viviendas, éstas contaban con un único baño para todas las personas; sin embargo, con el paso del tiempo y ante las necesidades se construyen con frecuencia otros baños, entre ellos el denominado baño principal que es para el uso exclusivo de los propietarios.

Imagen 45. Baños principales Fotografías: Nadia Rodríguez

Las tres primeras imágenes corresponden a viviendas que no se encuentran en el catálogo de viviendas pero que se tuvo acceso a ellas durante el proceso de esta investigación. Los propietarios son extranjeros.

Imagen 46. Nuevos espacios

Fotografías: Nadia Rodríguez

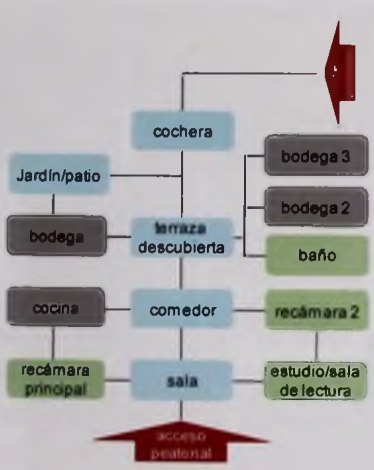
Entre los nuevos espacios que se encuentran en viviendas de extranjeros están dos cuartos de juegos (en los dos casos con mesa de billar), un cuarto de herramientas a manera de taller, un cuarto de música con órgano y un cuarto de pintura. En las

viviendas de personas locales sólo en una vivienda se detectó un espacio para una actividad específica de los usuarios: un estudio fotográfico.

2.2 Diagramas de funcionamiento

El diagrama de funcionamiento de cada vivienda representa los vínculos entre las áreas y los espacios arquitectónicos que la componen. Para analizar la forma en que son relacionados los espacios en la actualidad en las viviendas históricas, se seleccionaron 11 viviendas con características específicas, se presentan los diagramas de funcionamiento.

Los primeros 5 diagramas corresponden a viviendas que son habitadas por personas locales. En los dos primeros se observa que las viviendas cuentan con los espacios tradicionales: sala, comedor, cocina, recámara y baño.



Simbología:

zona pública
zona de servicios
zona privada
accesos

Imagen 47. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-10
Realizó: Nadia Rodríguez

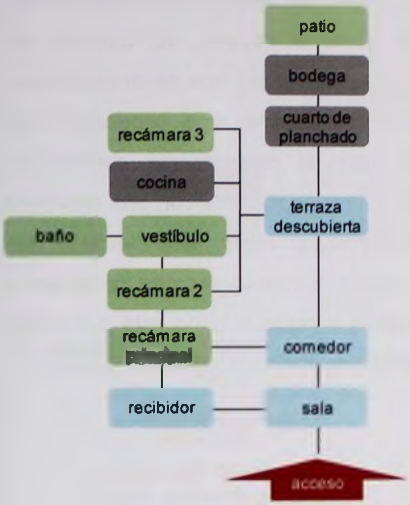
Esta vivienda cuenta con dos accesos: uno peatonal y uno vehicular; cada uno da a una vialidad diferente.

La zona pública se desarrolla en el centro de la vivienda, desde el acceso peatonal pasando por distintas áreas (sala, comedor, terraza descubierta, cochera, jardín y patio).

En la zona de servicio se encuentra la cocina y tres bodegas.

La zona privada está en las partes laterales de la vivienda, tiene dos recámaras, el estudio y un solo baño para todos. La terraza descubierta funciona como vestíbulo que conecta a varios espacios.

Imagen 48. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-14
Realizó: Nadia Rodríguez



Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

Esta vivienda cuenta con un solo acceso. Los espacios públicos se encuentran cercanos a la entrada de la vivienda, son la sala, el recibidor (que también funciona como recámara de visitas), el comedor y la terraza descubierta.

La zona de servicio está conformada por la cocina, el cuarto de planchado y la bodega. En la zona privada están tres recámaras, un vestibulo distribuidor de espacios, el estudio y un solo baño para toda la vivienda.

La terraza descubierta desempeña la función de vestíbulo distribuidor. El patio se considera como espacio público porque cualquier persona puede acceder; sin embargo por su ubicación y el difícil acceso en esta vivienda, en el diagrama está considerado como parte de la zona privada.

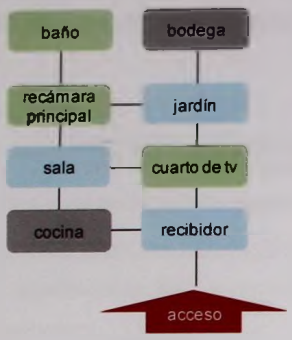


Imagen 49. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-22
Realizó: Nadia Rodríguez

Esta vivienda es de dimensiones reducidas (tuvo subdivisión predial en algún momento pasado). Se observa cómo el espacio del comedor es suprimido y las actividades que se desarrollaban se realizan en la cocina. Los espacios están conectados entre sí pero no se cuenta con vestíbulos o estancias. Cuenta con una recámara y un baño, tiene un cuarto de televisión que pudiera en algún momento ser otra recámara o cuarto de visitas aunque el baño está conectado únicamente con la recámara principal.

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

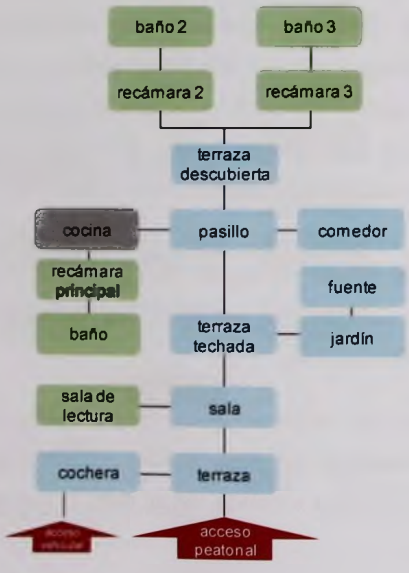


Imagen 50. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-21
Realizó: Nadia Rodríguez

La vivienda tiene dos accesos: uno peatonal y uno vehicular, ambos dan a la misma vialidad.

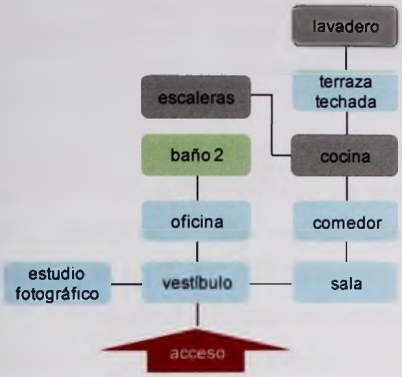
El acceso peatonal se relaciona con las áreas públicas de la vivienda (terrazas, sala, jardín, comedor y fuente).

La fuente es un elemento decorativo poco usual entre las personas locales

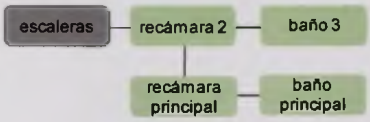
El área privada se desarrolla en dos zonas, una en cada uno de los dos volúmenes que conforman la vivienda.

La vivienda es ocupada por una sola persona, por lo tanto las recámaras y los baños de la parte posterior (después de la terraza descubierta) no son utilizados. El único espacio de servicios es la cocina.

Imagen 51. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-15
Realizó: Nadia Rodríguez



Planta baja



Planta alta

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

La vivienda con clave ENT-15 se desarrolla en dos niveles. En la planta baja se encuentra la zona pública conectada con el acceso.

En esta vivienda se agregó un espacio específico de acuerdo a los requerimientos de los usuarios: un estudio fotográfico, que se realizó en la primera crujía de la construcción existente a manera de mezzanine.

La planta alta es zona privada, conformada por dos recámaras y dos baños.

Los siguientes 6 diagramas corresponden a viviendas de extranjeros. En los primeros dos se observan los espacios tradicionales, las viviendas son de diferentes dimensiones. En los siguientes cuatro diagramas se muestra cómo los espacios varían y se adaptan de acuerdo a las necesidades de los usuarios, haciendo en algunos casos que los espacios habituales ya no sean necesarios y en su lugar se cuente con áreas para las actividades específicas de los propietarios.

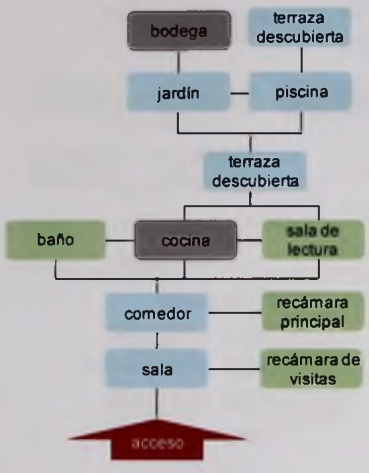


Imagen 52. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-8
Realizó: Nadia Rodríguez

Esta vivienda tiene diversos espacios a pesar de que los metros cuadrados de construcción son reducidos en comparación con las dimensiones del terreno (ver ficha 8 de catálogo).

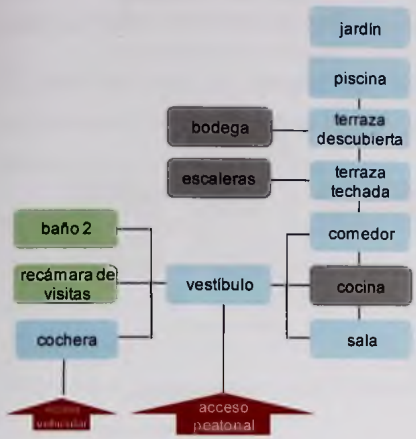
Se encuentran los espacios tradicionales como sala, comedor, cocina, recámara y baño. Asimismo, cuenta con recámara de visitas. La mayoría de las áreas son públicas.

El comedor funciona como vestíbulo desde el cual se puede acceder a la recámara principal, a la sala de lectura, al baño y a la cocina.

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

En la zona pública también hay dos terrazas descubiertas, el jardín y la piscina, los cuales funcionan como espacios sociales de convivencia, de recreación y de descanso. En la primera terraza hay árboles que producen sombra permitiendo su uso en diferentes horas del día.



Planta baja

Imagen 53. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-16

Realizó: Nadia Rodríguez

Planta alta

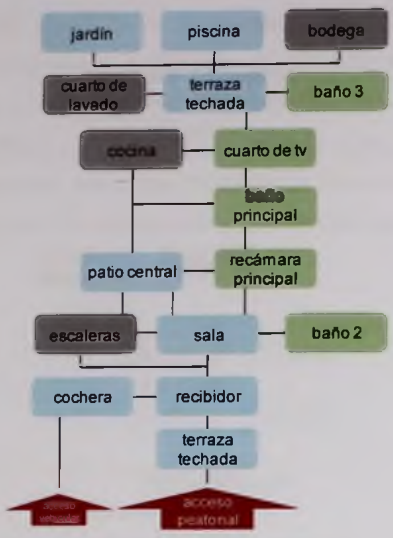
Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

La vivienda con clave ENT-16 se desarrolla en dos niveles. Tiene acceso vehicular y peatonal. En la planta baja se encuentran las zonas públicas, de servicios y privada, aunque predominando las dos primeras, mientras que la planta alta es sólo privada.

En la planta baja se localiza la cochera, un vestíbulo que conecta diferentes espacios (divididos por mobiliario), el baño y la recámara de visitas (característica de viviendas habitadas por extranjeros). También están el jardín, la terraza y la piscina, zonas públicas que conforman el área social de la vivienda.

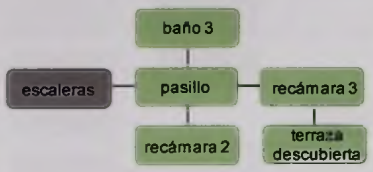
En la planta alta está la zona privada conformada por la recámara principal, el baño principal, el closet vestidor y la terraza. Éste último espacio es considerado privado por su uso exclusivo para los propietarios. También en esta vivienda se observa la incorporación del closet vestidor, espacio requerido actualmente que no figuraba en la antigüedad.



Planta baja

Imagen 54. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-1

Realizó: Nadia Rodríguez



Planta alta

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

La vivienda con clave ENT-1 se desarrolla en dos niveles. Tiene dos accesos (peatonal y vehicular) que dan a la misma vialidad. En la cochera hay anaqueles para almacenar productos convirtiendo una parte de esta área en bodega.

En el diagrama se observa que la vivienda no tiene comedor ni área para comer en la cocina; sólo tiene desayunador (meseta) entre la cocina y el cuarto de televisión. La sustitución del comedor o su desuso tiene que ver con el número de habitantes y con las costumbres. Primero porque para una o dos personas ya no es necesario un espacio amplio para realizar la actividad del consumo de alimentos y en segundo porque en la actualidad se come en cualquier parte de la vivienda, ya no sólo en los espacios que antiguamente eran diseñados para este fin.

En la planta baja se encuentran las zonas públicas, de servicios y privada. Asimismo la privada incluye la recámara principal y el baño. Se cuenta con un patio central pero habitualmente permanece cerrado, por lo que la circulación de la vivienda se da por el interior. La zona pública y social, están en la parte posterior del predio

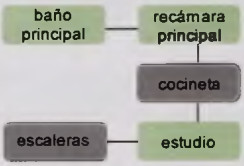
conformada por terraza techada, piscina y jardín. La planta alta es zona privada y es para las visitas, los propietarios generalmente no acuden a esta área.

A pesar de que las dimensiones son amplias para los dos habitantes, éstos consideran que cuentan con los espacios que ellos requieren y por lo tanto las dimensiones no son relevantes.

El siguiente diagrama corresponde a la vivienda con clave ENT-30. Este es el único que combina dos usos del suelo. Funciona como casa-estudio, es una oficina o un departamento de visitas. Fue considerado por la solución que tiene en las dimensiones reducidas del predio. Se desarrolla en dos niveles. Se presenta en el diagrama el funcionamiento del inmueble como departamento de visitas.

Imagen 55. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-30
Realizó: Nadia Rodríguez

Planta baja



Planta alta

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

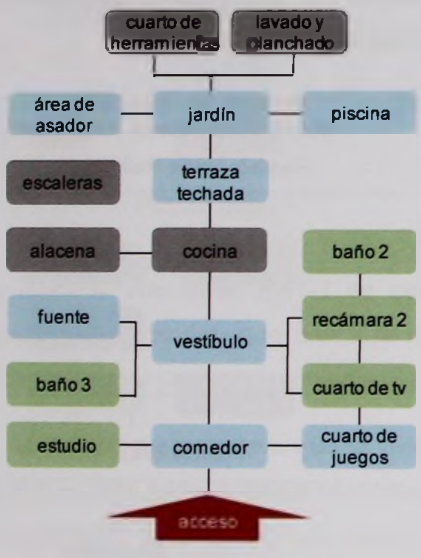
Cuenta con dos accesos: peatonal y vehicular. El primero da a las escaleras que conecta inmediatamente con la planta alta en donde se ubica el área de servicios conformado por la cocineta y el área privada (recámara y baño). La zona pública se encuentra en la planta baja, incluye la cochera, dos terrazas y la piscina, áreas sociales de la vivienda.

La siguiente vivienda (ENT-6) es un claro ejemplo de cómo los espacios se adaptan de acuerdo a las características y necesidades de los usuarios.

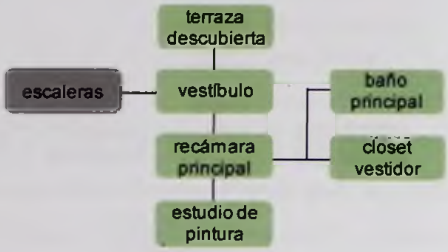
Se desarrolla en dos niveles. Contiene espacios que no se ven en otras viviendas como el cuarto de herramientas (a manera de taller de carpintería) que se encuentra ubicado en el fondo del predio y el estudio de pintura en la planta alta.

Cuenta con comedor pero no con sala. Asimismo en la planta baja existe un área destinada a cuarto de juegos en donde se encuentra una mesa de billar.

Imagen 56. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-6
Realizó: Nadia Rodríguez



Planta baja



Planta alta

Simbología:

- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

En el primer nivel están las zonas públicas, privadas y de servicios. Tiene un vestíbulo que distribuye diferentes áreas de la vivienda. Cuenta con una fuente como elemento decorativo en un cubo de luz.

En la zona de servicios, además de la cocina y escalera tiene área de alacena. Asimismo cuenta con el cuarto de herramientas y cuarto de lavado y planchado.

La planta alta es zona privada. Se encuentra la recámara principal, el baño principal, closet vestidor, terraza y el estudio de pintura.

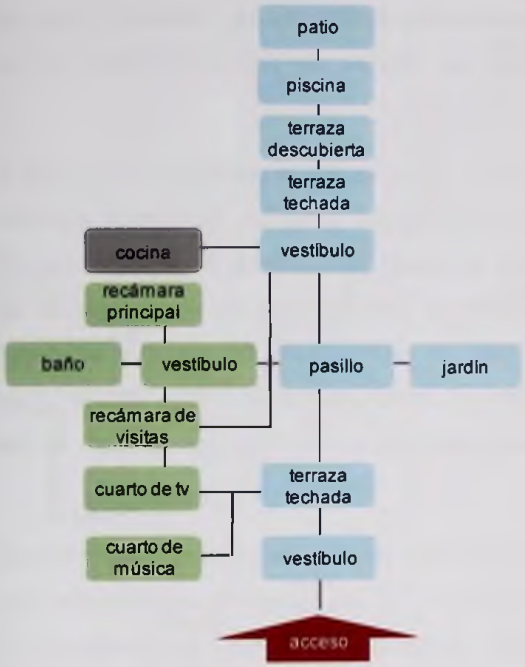


Imagen 57. Diagrama
Clave de vivienda: ENT-3
Realizó: Nadia Rodríguez

Simbología:
- zona pública
- zona de servicios
- zona privada
- accesos

En esta vivienda se puede observar cómo la sala y el comedor no son espacios requeridos por el propietario.
Entre los nuevos espacios surge el cuarto de música el cuál contiene un órgano.

La vivienda se desarrolla en un solo nivel y con un acceso. Las zonas públicas y privadas se encuentran separadas.

El acceso conecta a la zona pública conformada por vestíbulos, terrazas, jardín, piscina y patio.

La zona privada se localiza de un lado de la vivienda, consta de cuarto de música, cuarto de televisión, recámara de visitas, un baño y la recámara principal.

El único espacio de servicios es la cocina.

3. Transformaciones morfológicas de la planta arquitectónica

En esta sección, transformaciones morfológicas de plantas arquitectónicas, se presentan 13 casos de estudio (proyectos arquitectónicos de viviendas) para el análisis de cómo fueron transformados los predios de uso habitacional al ser intervenidos en los últimos años.

De cada una de las viviendas se presentan dos fichas. En la primera se encuentra el levantamiento del predio y la planta arquitectónica del proyecto. En la segunda ficha se señalan las demoliciones en muros y en losas, los cambios de dimensiones en vanos y las construcciones nuevas. Respeto a estas últimas en la mayoría de los casos se dividen en construcciones sólo de muros, sólo de losas o en áreas completas que se agregan a lo existente. También se observa que debido a las modificaciones realizadas se conllevan a cambios en el esquema general de las viviendas.

De los casos de estudio presentados, el estado actual y el proyecto, los primeros cinco corresponden a viviendas intervenidas por el arquitecto Salvador Reyes Ríos quien proporcionó imágenes de los planos. De los siguientes seis, la información fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013 y con la información observada durante la visita realizada a las viviendas. Los últimos dos casos de estudio son proyectos mostrados en la exposición de carteles "Experiencias, intercambios y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado" como parte del VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado efectuado en la Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán los días 1 y 2 de Octubre de 2012.

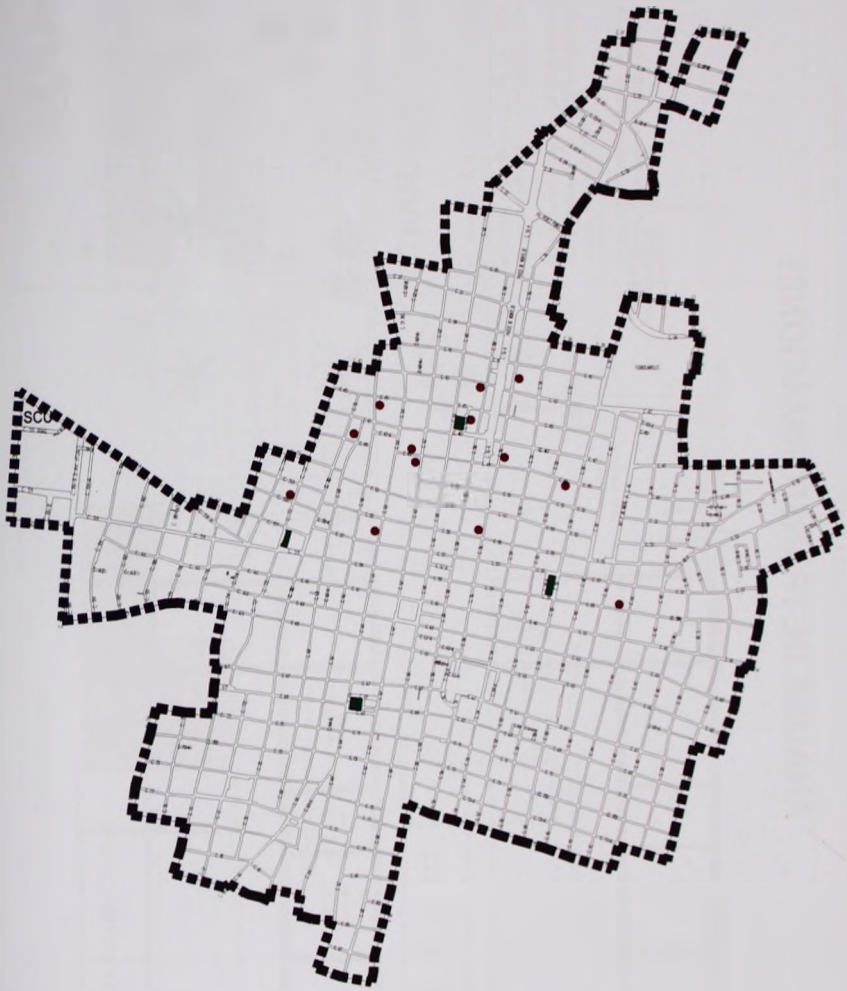
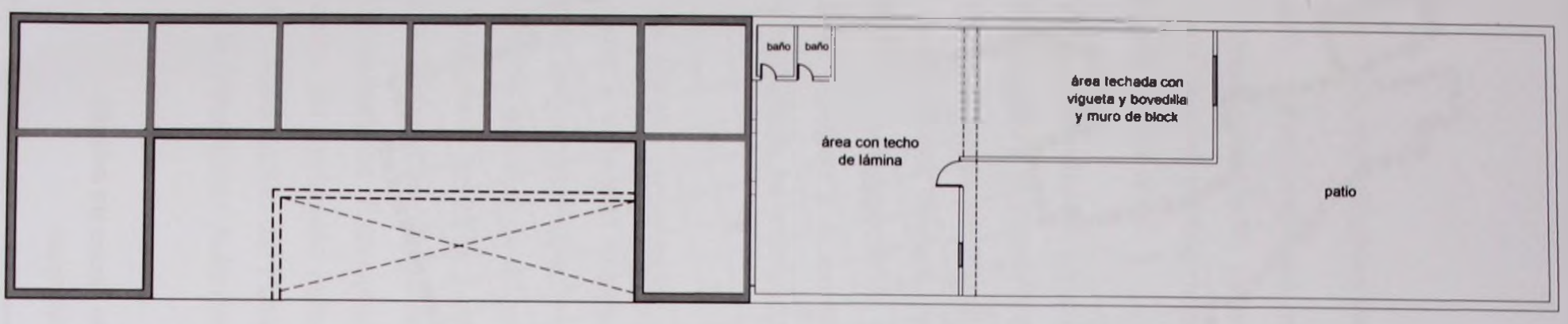


Imagen 58. Ubicación de casos de estudio

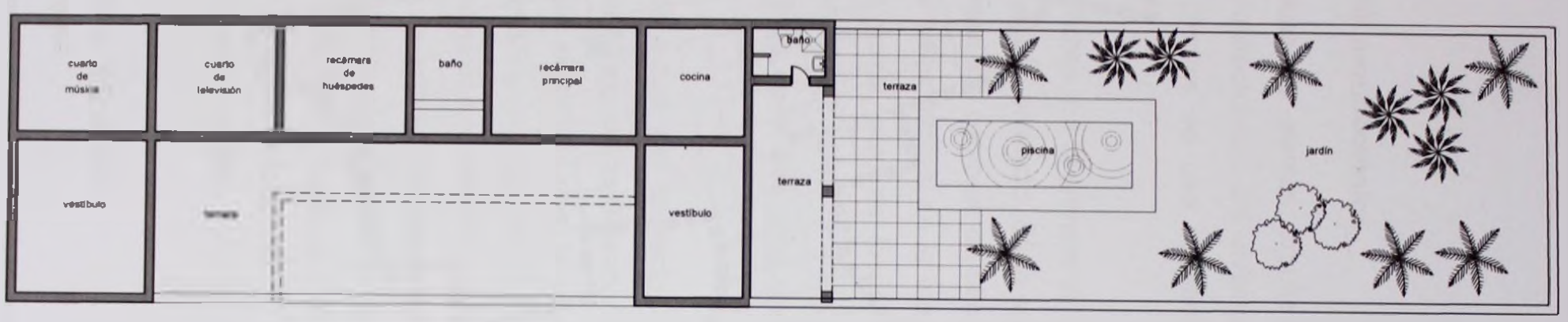
Dibujó: Nadia Rodríguez

No de ficha	1
Clave de vivienda:	ENT - 3
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



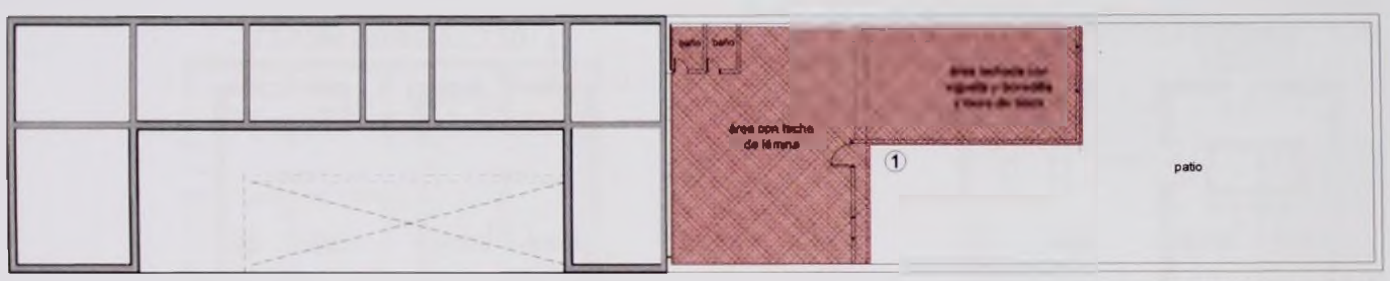
LEVANTAMIENTO 2008



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011

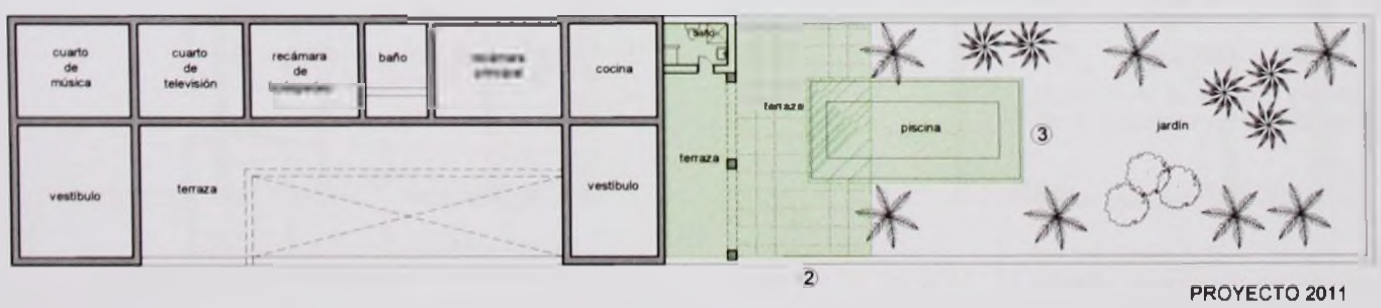
Escala gráfica
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2008

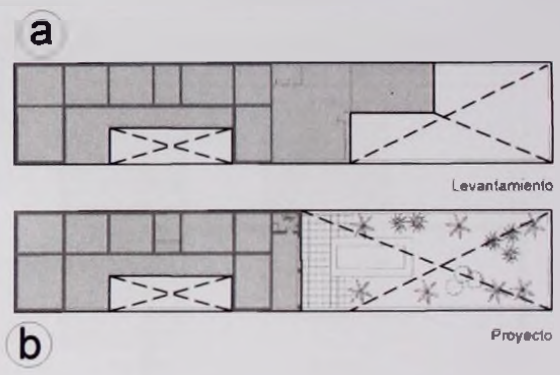
Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO 2011

simbología:
- demolición en muros
- edificación de áreas nuevas

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES
Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica. Al demolerse una sección en la parte posterior el esquema regresa al original en forma de C. Lo anterior se observa en la simbología (a) y (b).

En las demoliciones: se eliminan construcciones que no corresponden al mismo periodo constructivo que el resto de la vivienda (1).

En las construcciones nuevas: se construye un baño, una terraza techada y una terraza descubierta (2) y la piscina (3).

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenidad en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Pública y lo observado en la visita física realizada a la vivienda

NORTE

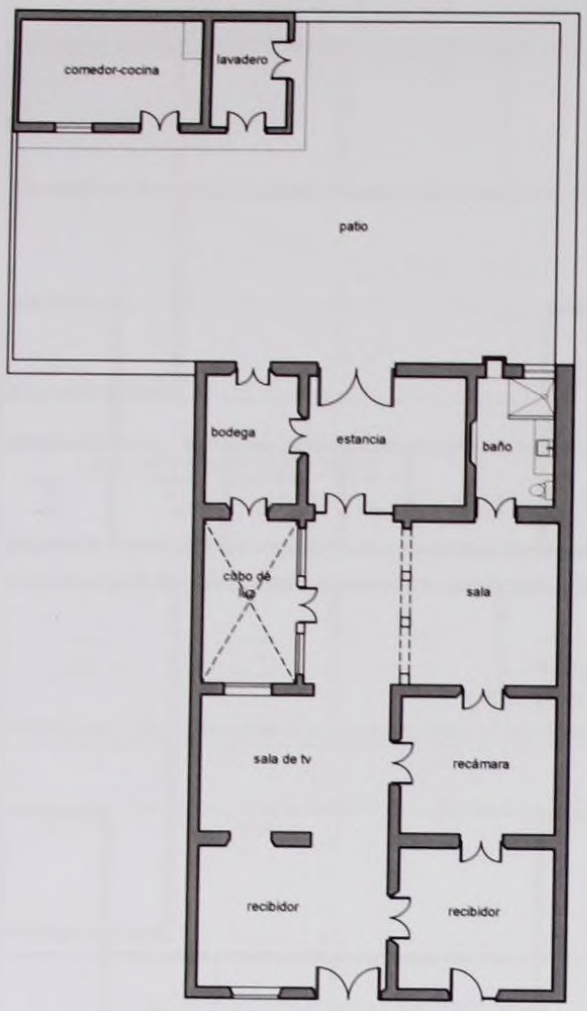
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C RODRÍGUEZ PERAZA

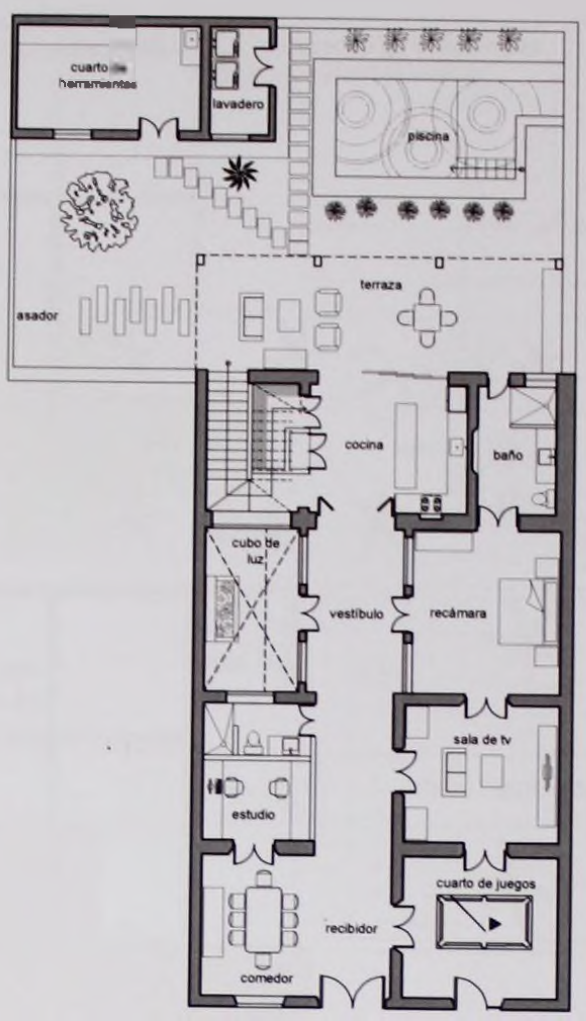
No de ficha	2
Clave de vivienda:	ENT - 3
Junio 2013	

No. de ficha	3
Clave de vivienda	ENT - 6
Junio 2013	

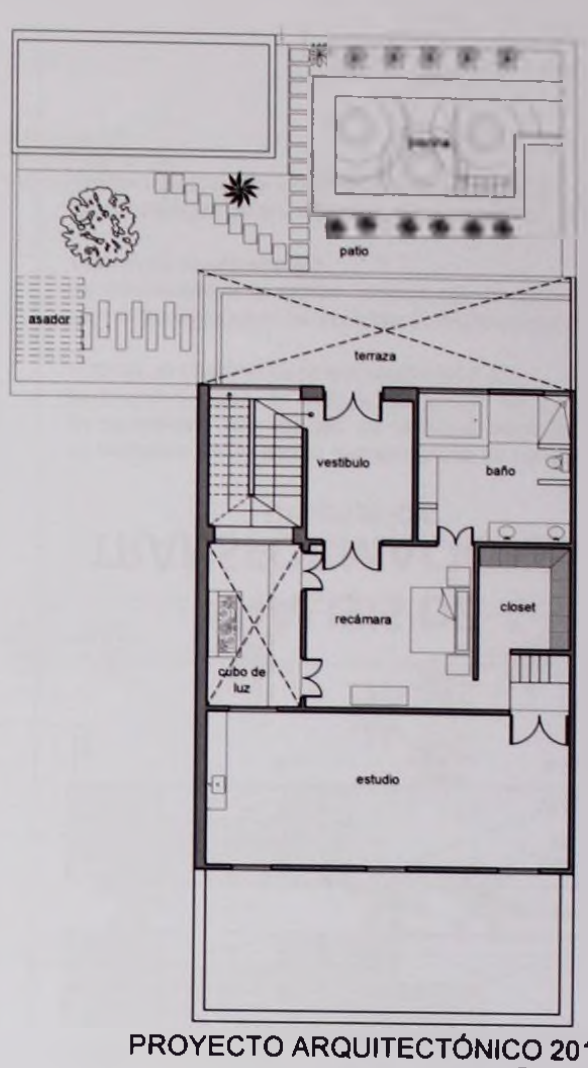
ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



LEVANTAMIENTO 2011



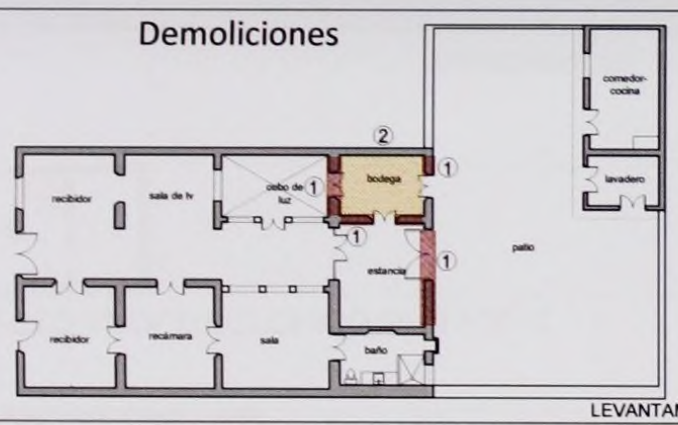
PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta baja



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta alta

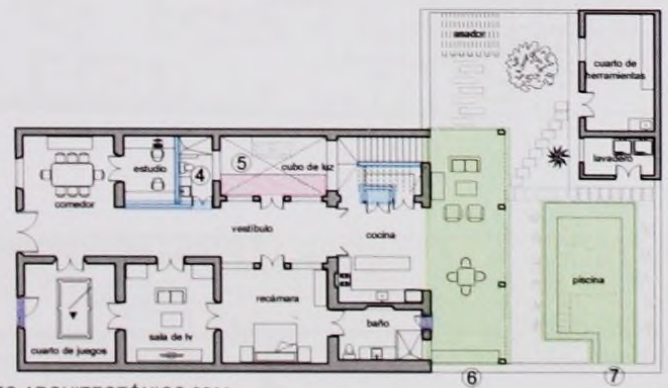
Escala gráfica
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones

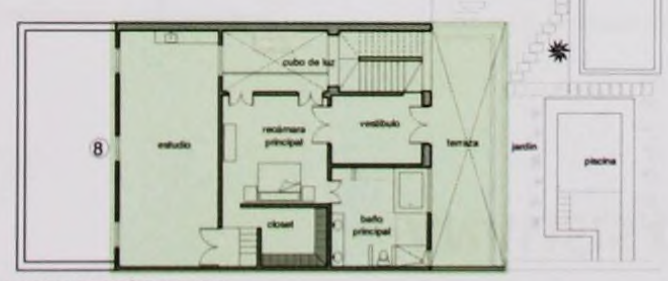


LEVANTAMIENTO 2011

Construcciones nuevas y cambios en vanos

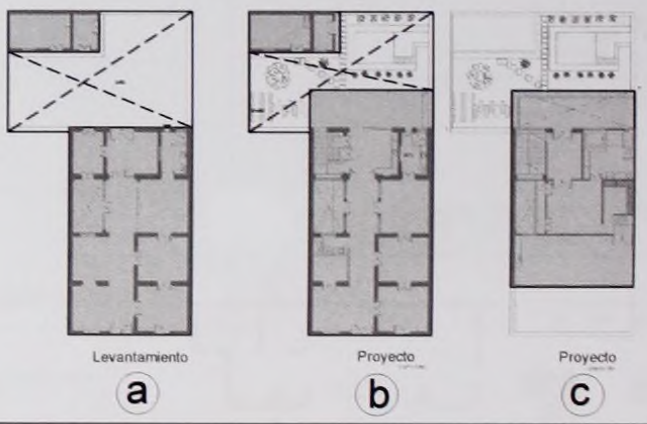


PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta baja



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta alta

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica ligeramente en la planta baja, sólo cambian las dimensiones por la construcción de la terraza. Se crea el segundo piso de la vivienda (c).

En las demoliciones: se elimina partes de muros (1) y se demuele la losa de la bodega (2).

En las construcciones nuevas: se construyen muros divisorios, el (4) corresponde al baño y al estudio. Lo señalado con el (5) es construcción de losa, el (6) la construcción de las escaleras y la terraza cubierta y el (7) la piscina. La planta alta corresponde al número (8), en donde se construye un vestíbulo, una terraza, la recámara principal, el baño principal, el closet vestidor y un estudio de pintura.

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- edificación de losas nuevas
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenidad en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Pública y lo observado en la visita física realizada a la vivienda.

NORTE

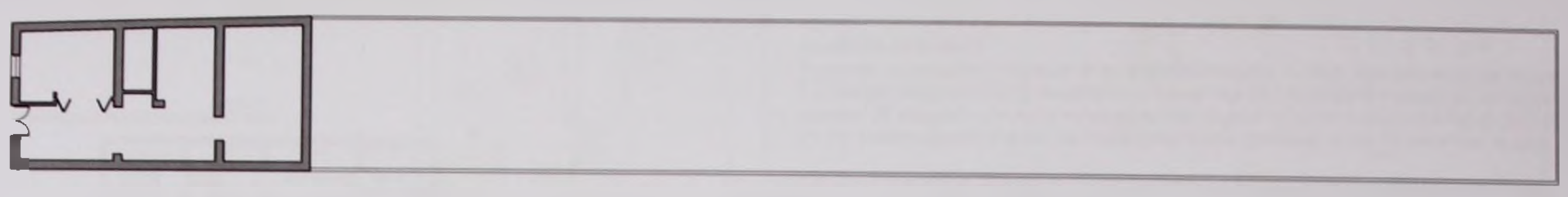
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

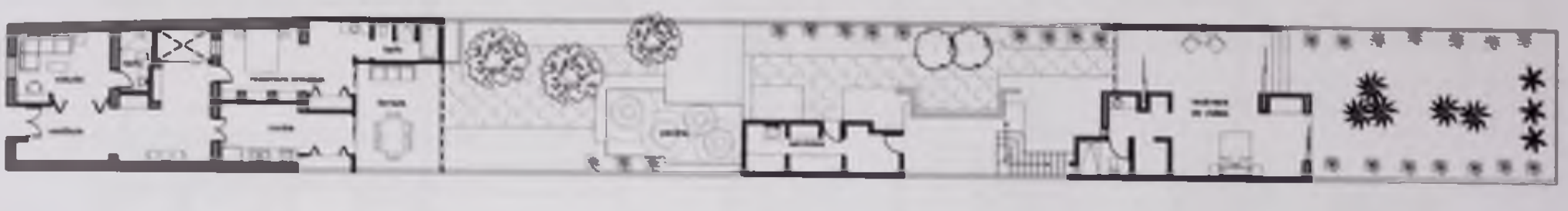
No. de ficha:	4
Clave de vivienda:	ENT - 6
Junio 2013	

No de ficha	5
Clave de vivienda	ENT - 13
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

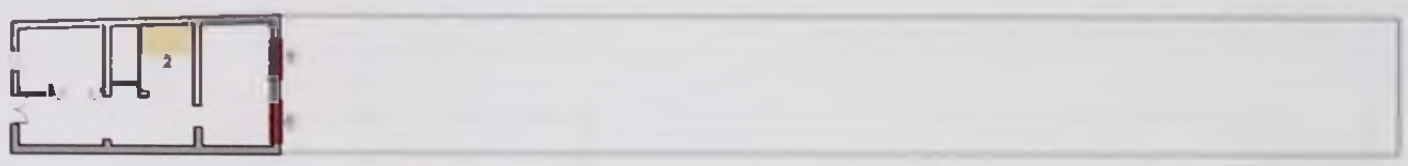


LEVANTAMIENTO 2010



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2010 y 2012

Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2010

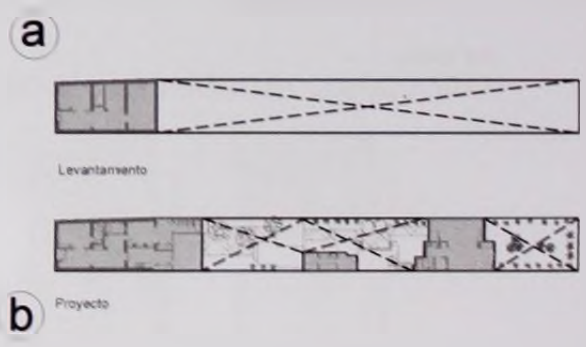
Construcciones nuevas y cambios en vanos

PROYECTO 2010 y 2012

simbología:

- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- cambios en dimensiones de vanos

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica. La construcción existente se amplía y se añaden dos construcciones en el terreno.

Respecto a las demoliciones se eliminan secciones del muro para crear vanos (1) y una losa para generar un jardín interior (2)

Se modifican algunas dimensiones de vanos existentes (3).

En las construcciones nuevas: se añaden muros divisorios (4), se amplía la recámara principal y se le añade baño (5), se crea una terraza techada (6), se construye la piscina y una parte de los servicios (7). Lo señalado con (8) corresponde a la segunda etapa constructiva de la vivienda en donde se concluye el área de servicios, se crea andadores y se construye un área en la parte posterior del predio que incluye la recámara de visitas, baño, área de cocina y bodega.

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA. Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenidad en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Pública y lo observado en la visita física realizada a la vivienda.

NORTE

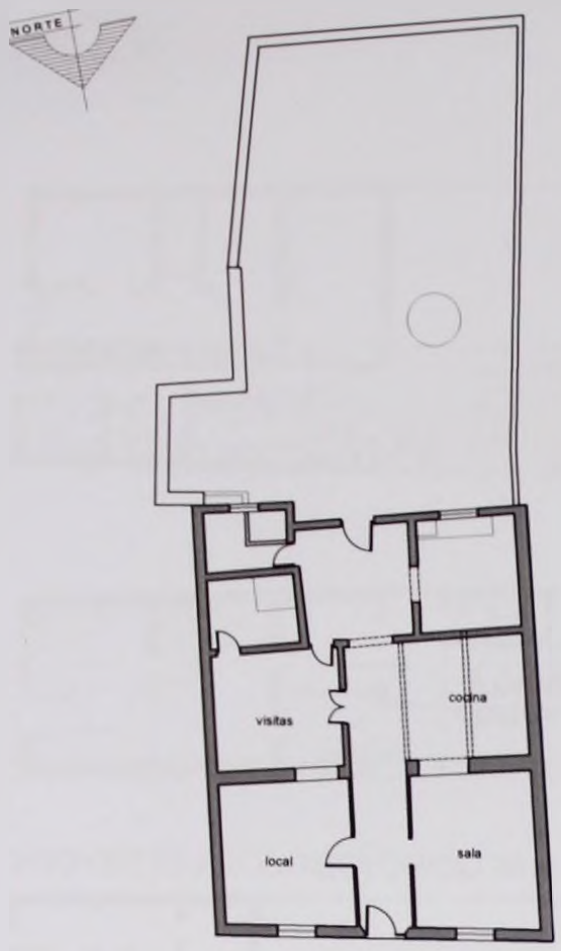
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

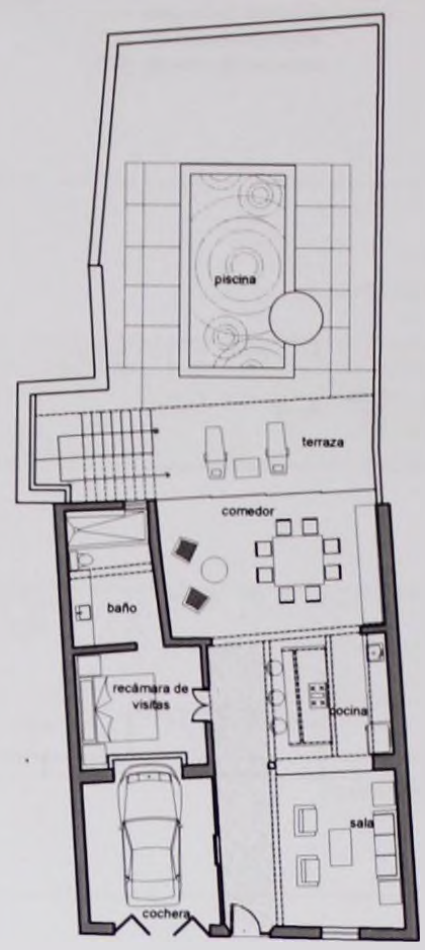
No de ficha	6
Clave de vivienda	ENT - 13
Junio 2013	

No de ficha	7
Clave de vivienda	ENT - 16
Junio 2013	

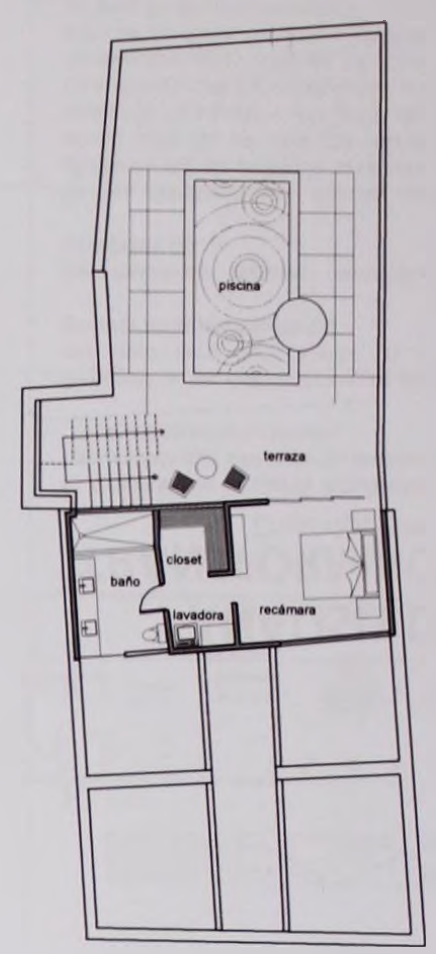
ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



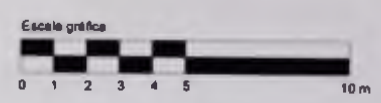
LEVANTAMIENTO 2010



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta baja



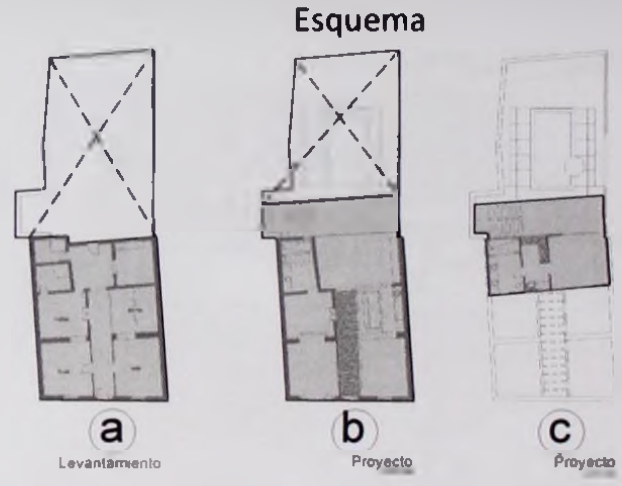
PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta alta



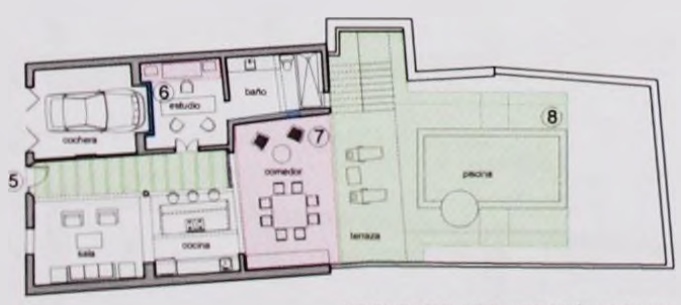
Demoliciones

LEVANTAMIENTO 2010

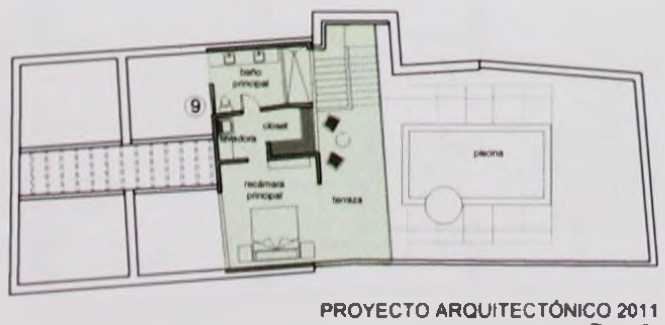
Esquema



Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta baja



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011
Planta alta

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica mantiene su forma en planta baja aunque aumenta el tamaño de lo construido, lo anterior se observa en (a) y (b). Se agrega la planta alta (c).

En las demoliciones en muros, éstas se encuentran señaladas con el (1), se demuelen muros completos y en otros casos sólo secciones. En cuanto a demoliciones en losas: la señalada con el (2) fue para colocar una ventana, la (3) para crear una doble altura y colocar pérgolas y la (4) para reforzar la planta alta que se construye.

En las construcciones nuevas en planta baja: en la (5) se ponen pérgolas, en la (6) una ventana en la losa, en la (7) se reconstruye la losa, en la (8) se construye la piscina y una terraza descubierta. La construcción señalada con el (9) corresponde a la construcción de la planta alta que incluye las escaleras, una terraza, la recámara principal, el closet vestidor con área para lavadora y el baño principal.

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- edificación de losas nuevas

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenidad en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información publica con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Publica y lo observado en la visita física realizada a la vivienda

NORTE

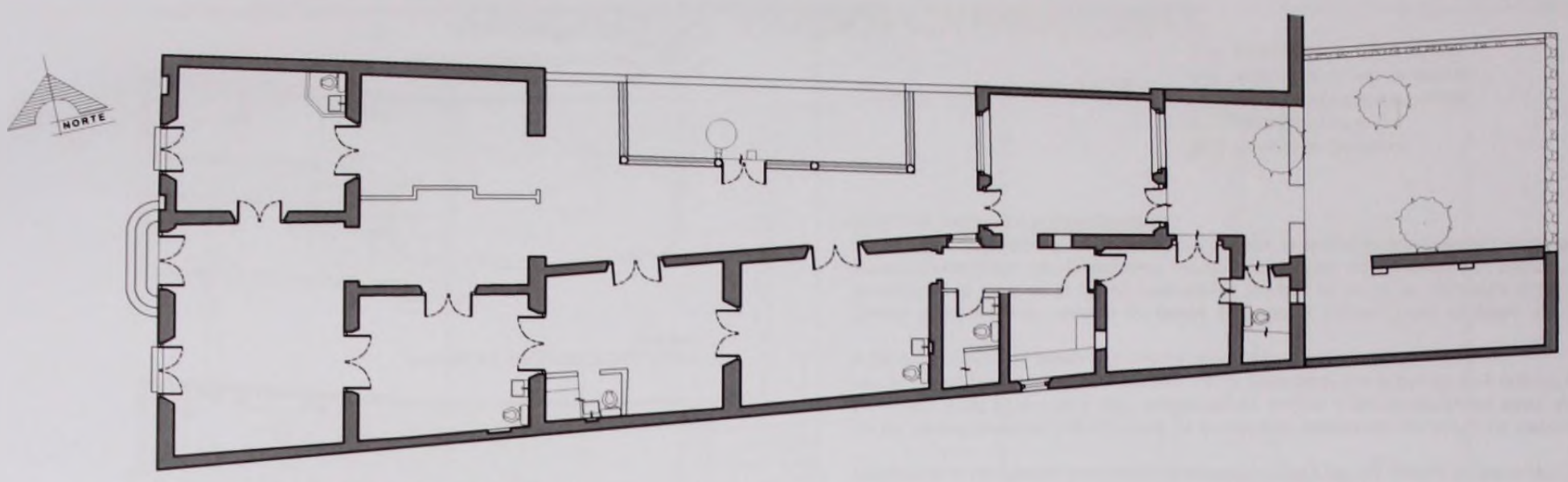
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

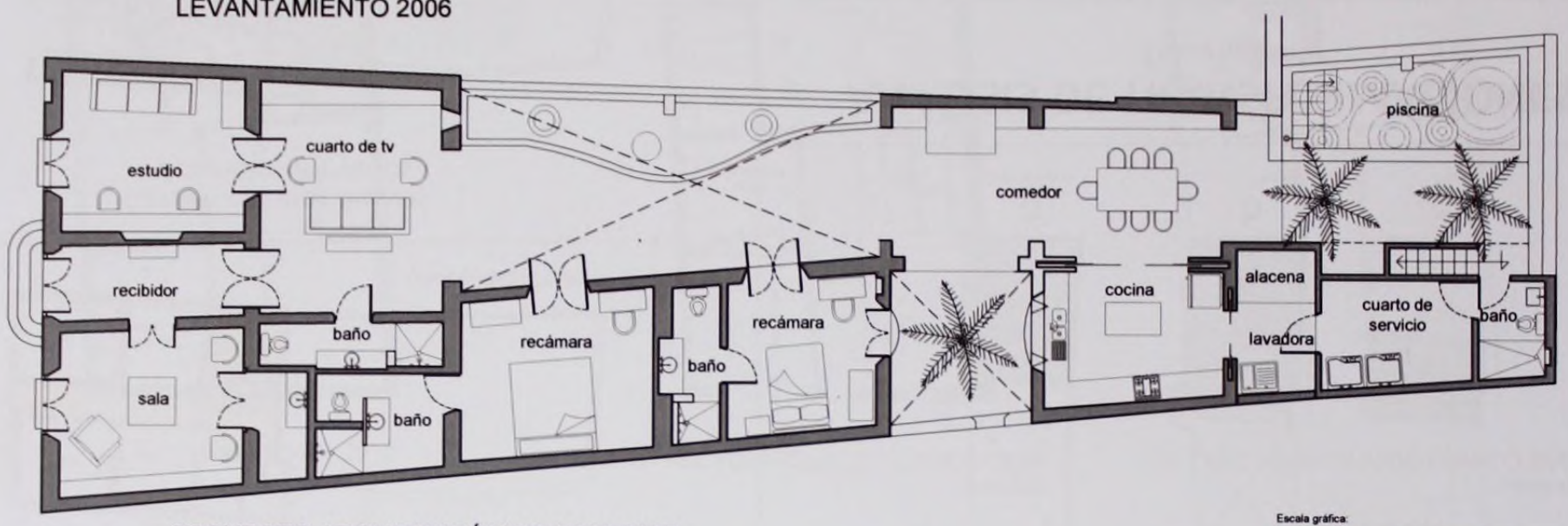
No de ficha:	8
Clave de vivienda	ENT - 16
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

No de ficha:	9
Clave de vivienda	SRR - 30
Junio 2013	



LEVANTAMIENTO 2006

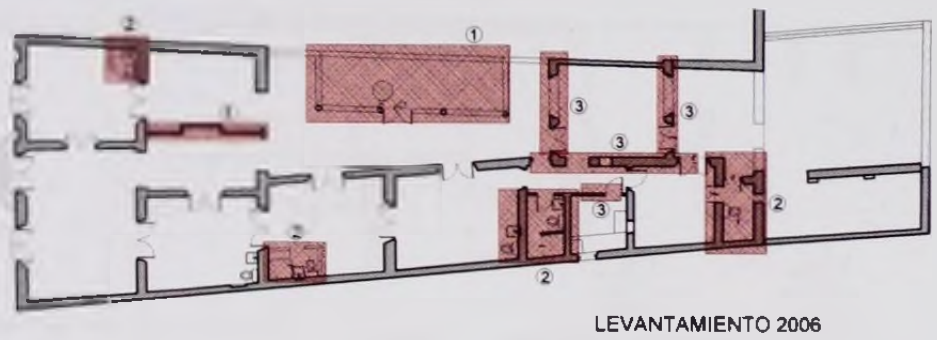


PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2006-2007

Escala gráfica:

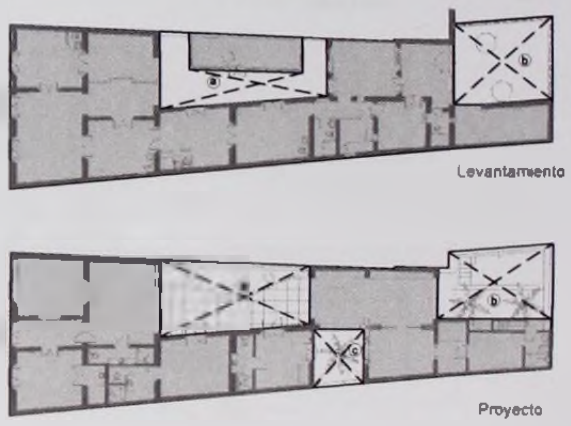
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones

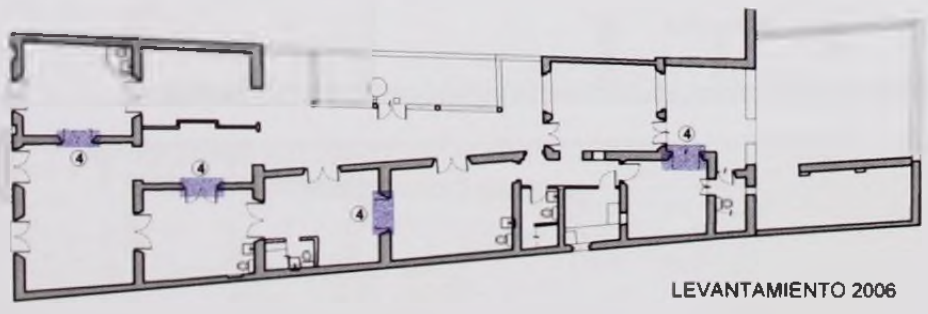


LEVANTAMIENTO 2006

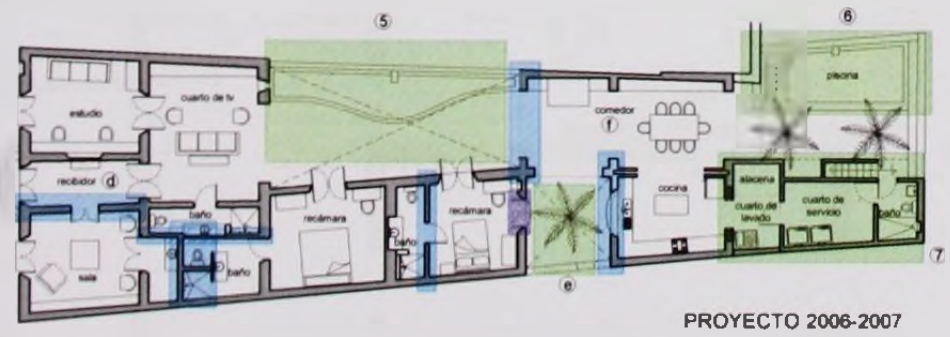
Esquema



Construcciones nuevas y cambios en vanos



LEVANTAMIENTO 2006



PROYECTO 2006-2007

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema general de la planta arquitectónica cambió. En las áreas descubiertas: la (a) se libera y se reduce el ancho, en la (b) se cambia las dimensiones (ancho y largo) y se crea el área (c).

Respecto a las demoliciones: se eliminan las construcciones que no corresponde al período constructivo del resto de la vivienda (1), se modifican los baños (2) y se demuelen algunos muros divisorios (3).

Las dimensiones de vanos también son modificadas (4).

Se crea un recibidor al dividir un área existente (d), se crea un jardín interior (e) y el comedor queda alargado (f).

En las construcciones nuevas: se construyen muros divisorios, la terraza y área de plantas (5), la piscina (6) y el área de servicios que incluye alacena, área de lavadora, cuarto de servicio y baño (7).

simbología:

- demolición en muros
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de las imágenes proporcionadas para esta investigación por el Arq. Salvador Reyes Ríos quien es el autor del proyecto arquitectónico de rehabilitación de la vivienda

NORTE

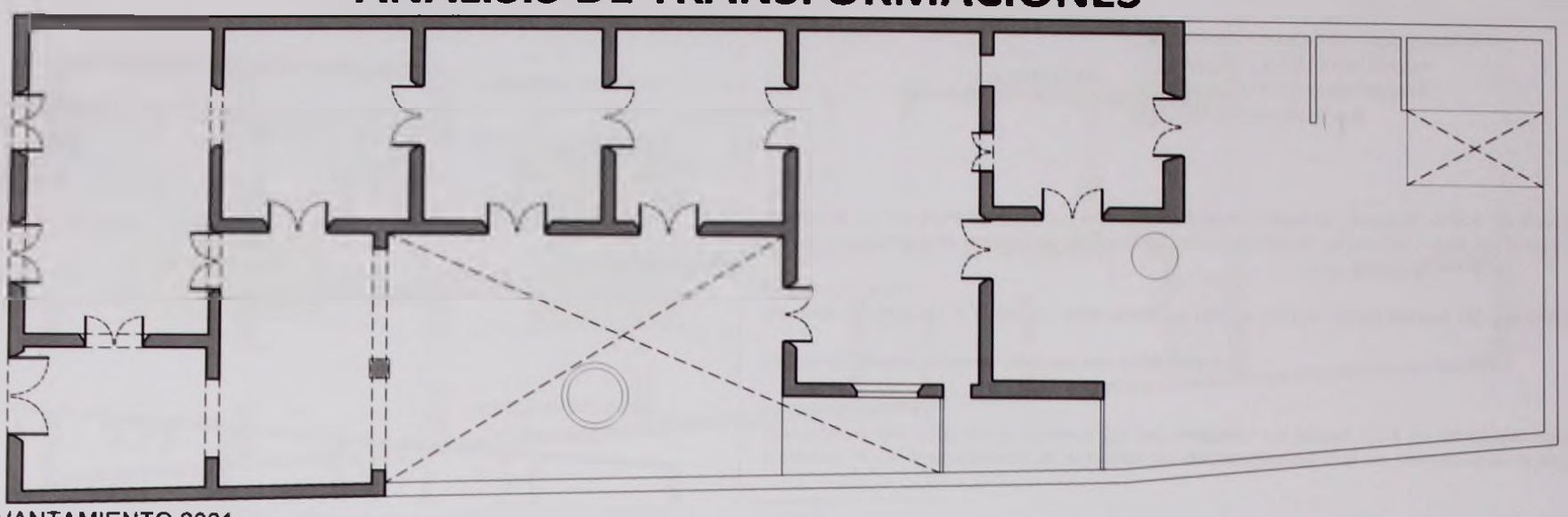
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

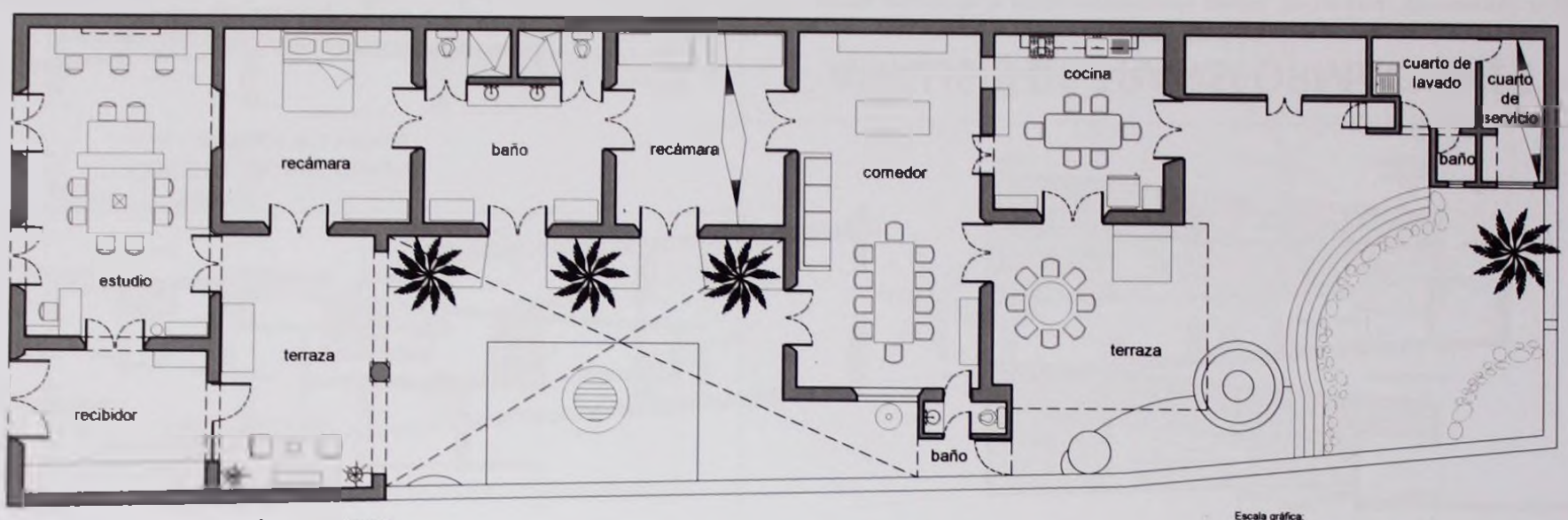
No. de ficha	10
Clave de vivienda	SRR - 30
Junio 2013	

No. de ficha:	11
Clave de vivienda:	SRR - 31
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



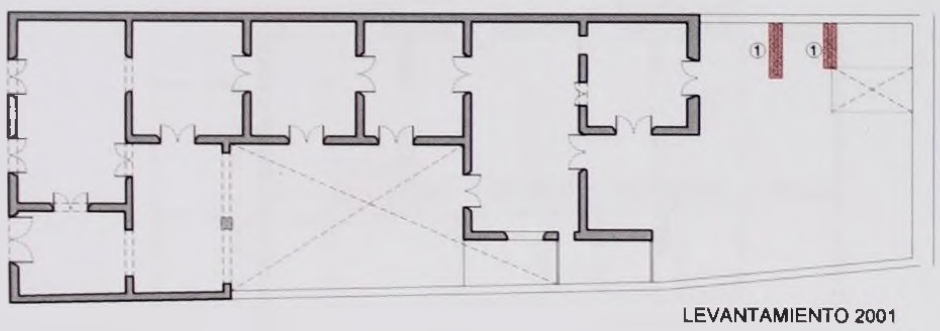
LEVANTAMIENTO 2001



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2001

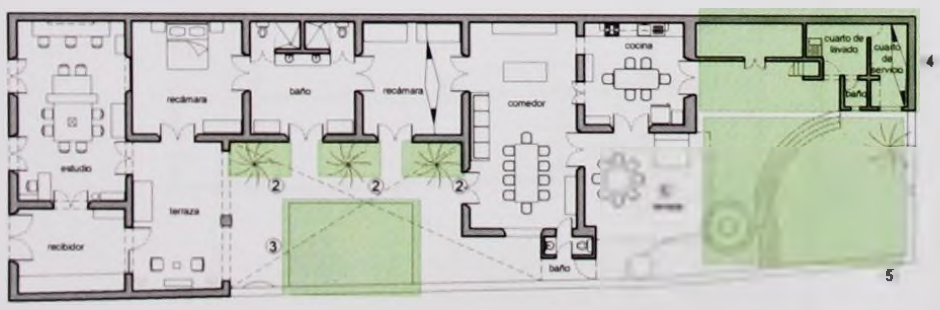
Escala gráfica:
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones



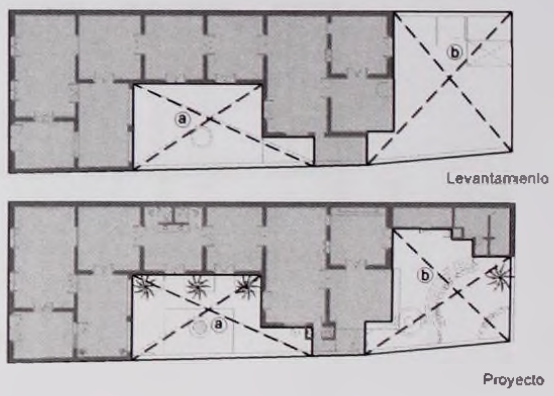
LEVANTAMIENTO 2001

Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2001

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica es modificado quedando de forma irregular debido a la construcción en la parte trasera del predio (b).

En las demoliciones: se elimina las construcciones que no corresponden al período constructivo del resto de la vivienda (1).

En las construcciones nuevas: se construyen maceteros (2), una fuente (3), el área de servicios que incluye cuarto de lavado, cuarto de servicio y baño. También se construye la piscina (5).

simbología:
- demolición en muros
- edificación de áreas nuevas

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de las imágenes proporcionadas para esta investigación por el Arq. Salvador Reyes Rios quien es el autor del proyecto arquitectónico de rehabilitación de la vivienda

NORTE

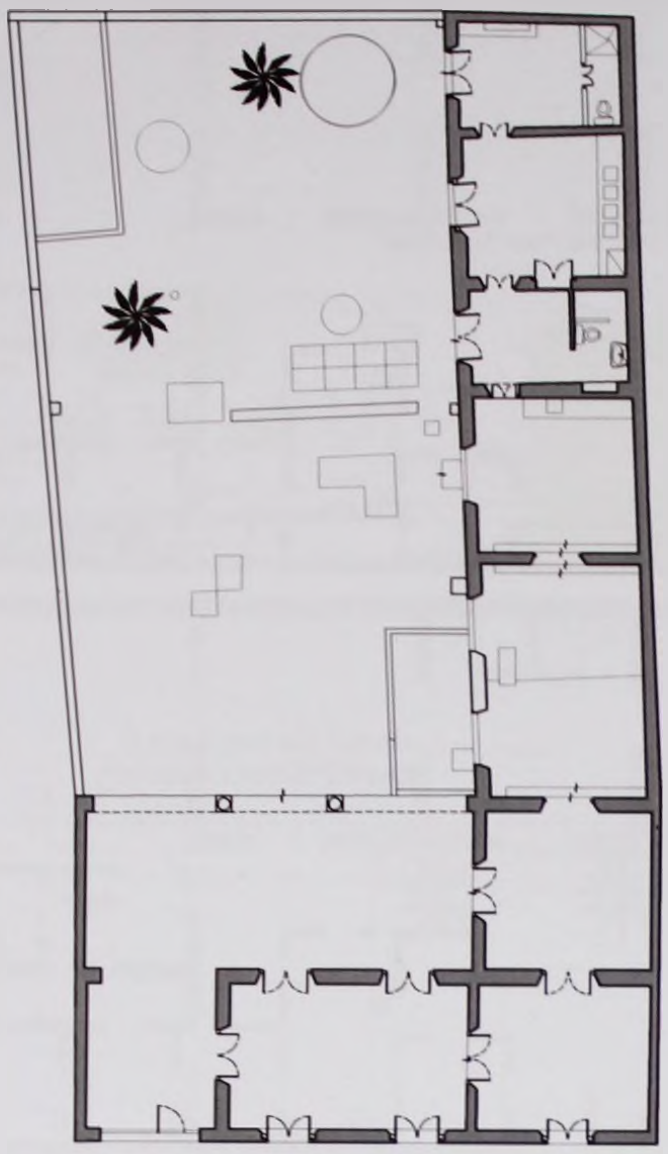
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

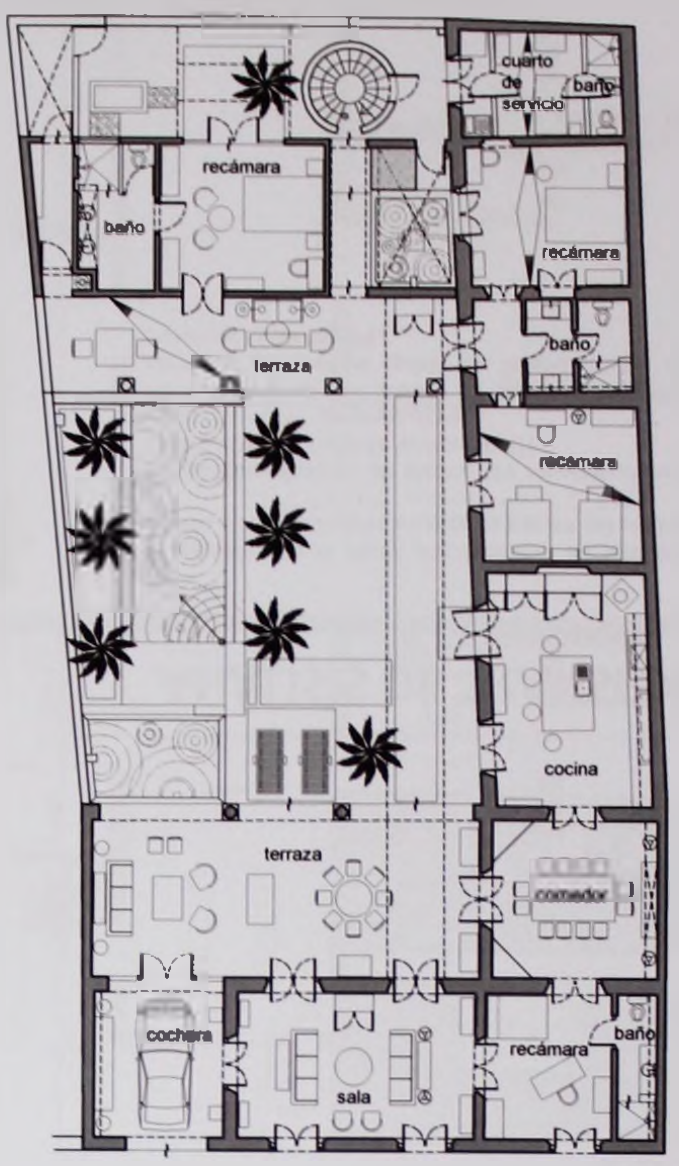
No. de ficha	12
Clave de vivienda:	SRR - 31
Junio 2013	

No de ficha	13
Clave de vivienda	SRR - 32
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

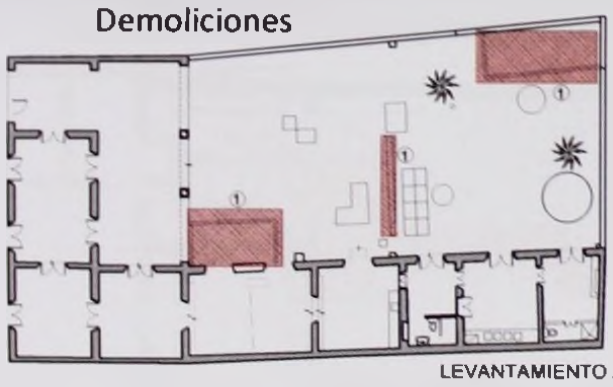


LEVANTAMIENTO 2004



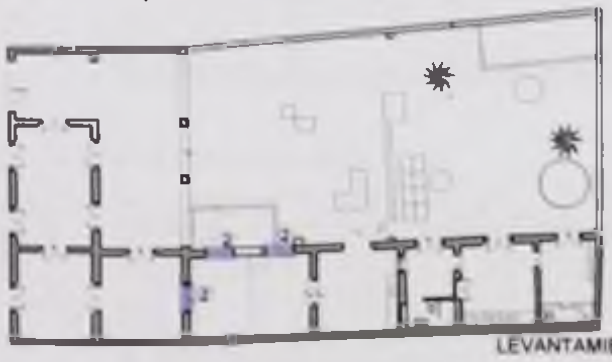
PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2004-2005

Demoliciones

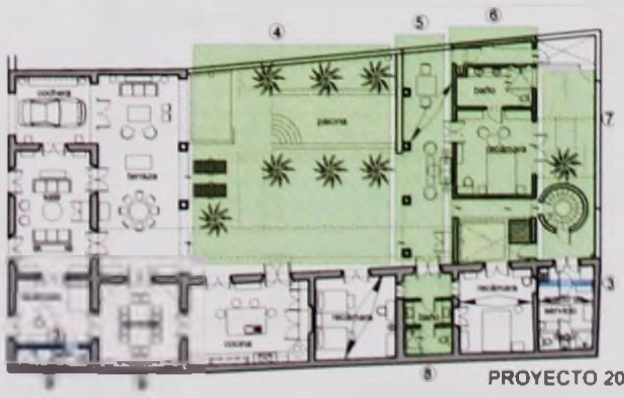


LEVANTAMIENTO 2004

Construcciones nuevas y cambios en vanos

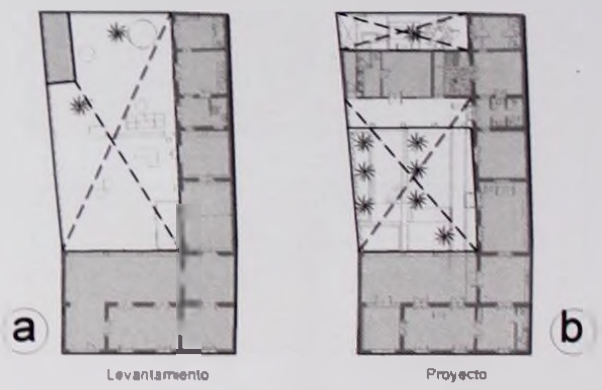


LEVANTAMIENTO 2004



PROYECTO 2004-2005

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema general de la planta arquitectónica cambió. Se modificó de forma de L a C. Lo anterior se observa en (a) levantamiento y (b) proyecto

En las demoliciones se eliminan las construcciones que no corresponden al periodo constructivo del resto de la vivienda (1).

Se modifican algunas dimensiones de vanos (2).

En las construcciones nuevas se edifican muros divisorios (3), se construye el área de la piscina con terraza y jardín (4), una terraza techada (5), un área con recámara y baño (6), un área con la escalera para la azotea (7) y se rediseña un baño de la vivienda (8).

Lo señalado con el (9) corresponde a la construcción de ventanas en la parte superior del baño y comedor

simbología:

- demolición en muros
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- edificación de losas nuevas
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de las imágenes proporcionadas para esta investigación por el Arq. Salvador Reyes Rios quien es el autor del proyecto arquitectónico de rehabilitación de la vivienda

NORTE

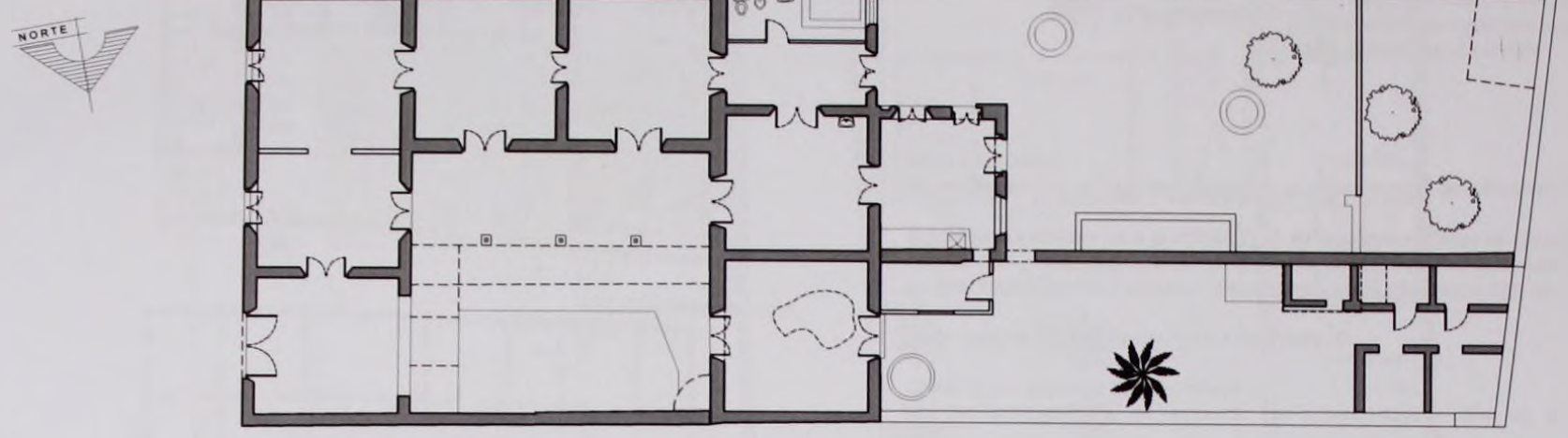
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No de ficha	14
Clave de vivienda	SRR - 32
Junio 2013	

No de ficha:	15
Clave de vivienda:	SRR - 33
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

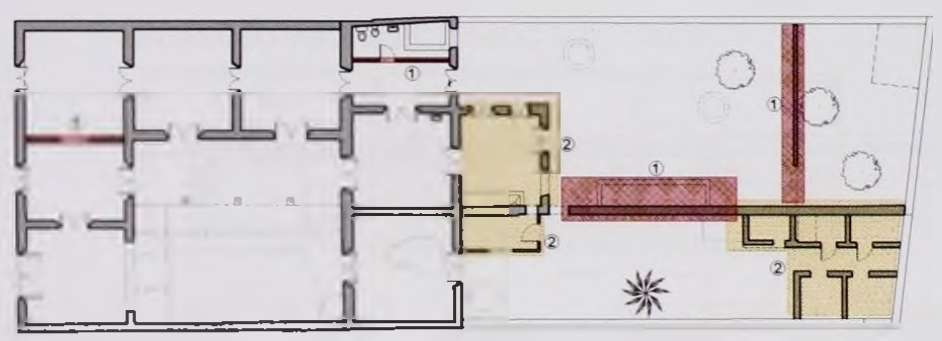


LEVANTAMIENTO 2006

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2006 - 2007

Escala gráfica:
0 1 2 3 4 5 10 m

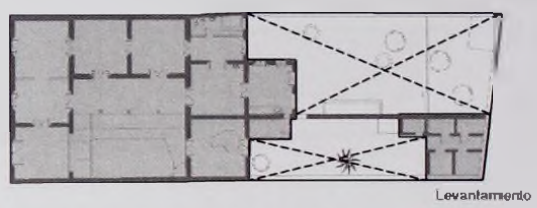
Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2006

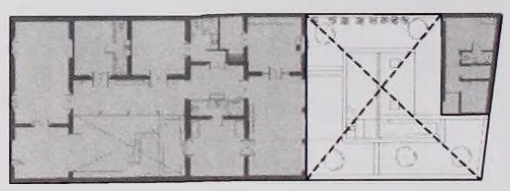
Esquema

a



Levantamiento

b



Proyecto

Construcciones nuevas y cambios en vanos

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2006 - 2007

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica pero conserva el espacio no cubierto entre las dos construcciones.

Respecto a las demoliciones se señalan los muros eliminados (1) y las construcciones en donde también se demuelen las losas (2).

Se modifican las dimensiones de los vanos (3). Algunos se reducen o se amplían y otros se tapean.

En las construcciones nuevas: se construyen muros divisorios (4) para generar los baños, el espacio (5) se divide en el área para baño y cuarto de lavado. Lo señalado con el (6) es construcción nueva que incluye la cocina, la terraza cubierta, la piscina, el diseño del jardín, la bodega, un cuarto de usos múltiples y un baño.

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de las imágenes proporcionadas para esta investigación por el Arq Salvador Reyes Ríos quien es el autor del proyecto arquitectónico de rehabilitación de la vivienda

NORTE

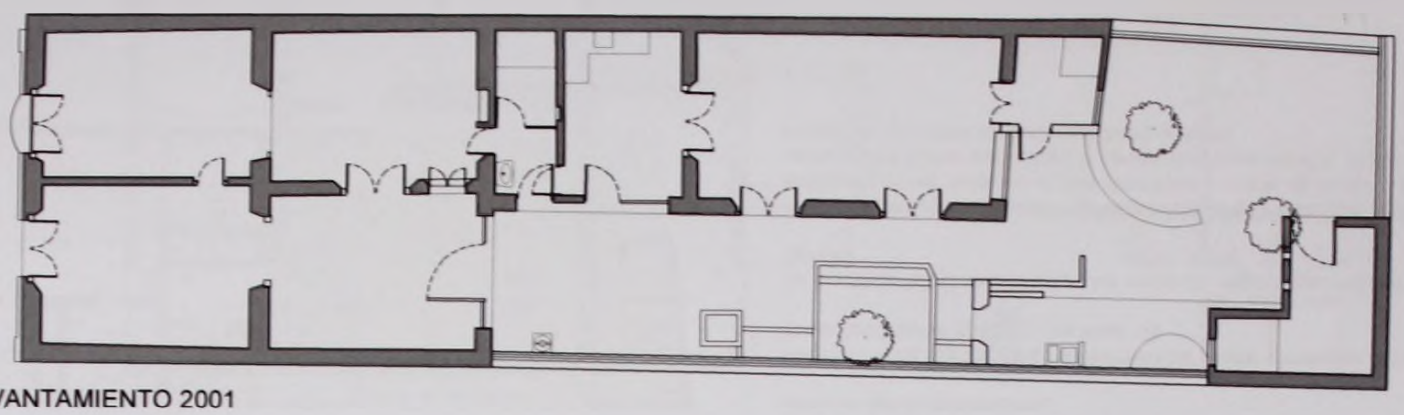
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No de ficha	16
Clave de vivienda:	SRR - 33
Junio 2013	

No. de ficha:	17
Clave de vivienda:	SRR - 35
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



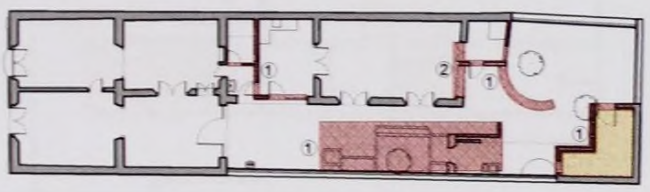
LEVANTAMIENTO 2001

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2001 - 2006

Escala gráfica:

0 1 2 3 4 5 10 m

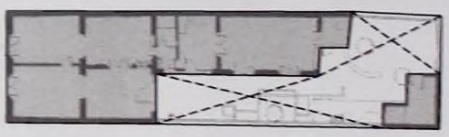
Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2001

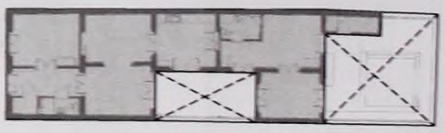
Esquema

a



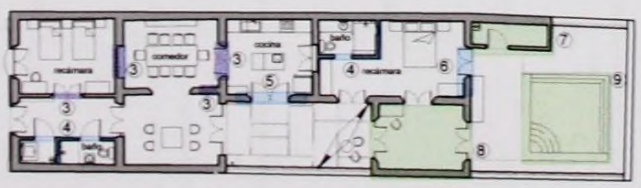
Levantamiento

b



Proyecto

Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO 2001-2006

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema general de la planta arquitectónica cambió. Se modificó de forma de L a C. Lo anterior se observa en (a) levantamiento y (b) proyecto.

En las demoliciones: se eliminan las construcciones que no corresponden al período constructivo del resto de la vivienda (1) y que incluyen: muros, sardineles y una losa de la construcción al fondo del predio. Asimismo, se elimina una ventana y una puerta de un muro en diagonal (2).

Se modifica algunas dimensiones de vanos (3). Algunos se reducen o se amplían y otros se tapean.

En las construcciones nuevas: se construyen muros divisorios (4) para generar los espacios de baños y de área de lavado, se reconstruye un muro con su vano (5) para la cocina la cual es ampliada al eliminar un muro que no pertenecía a la construcción original. Se reconstruye el muro de la recámara (6), el área de servicios (7), un espacio de usos múltiples (8) y la piscina (9)

simbología:

- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de las imágenes proporcionadas para esta investigación por el Arq. Salvador Reyes Ríos quien es el autor del proyecto arquitectónico de rehabilitación de la vivienda.

NORTE

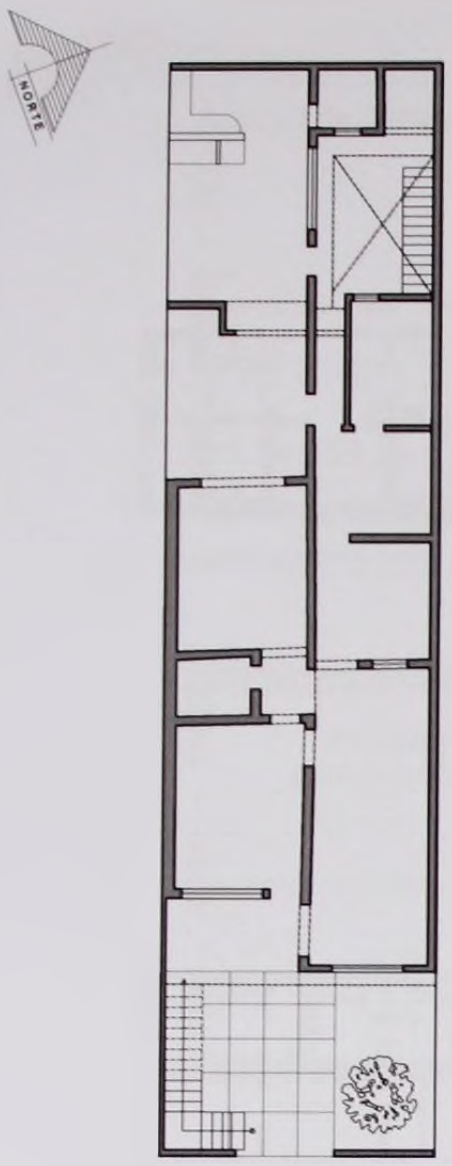
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

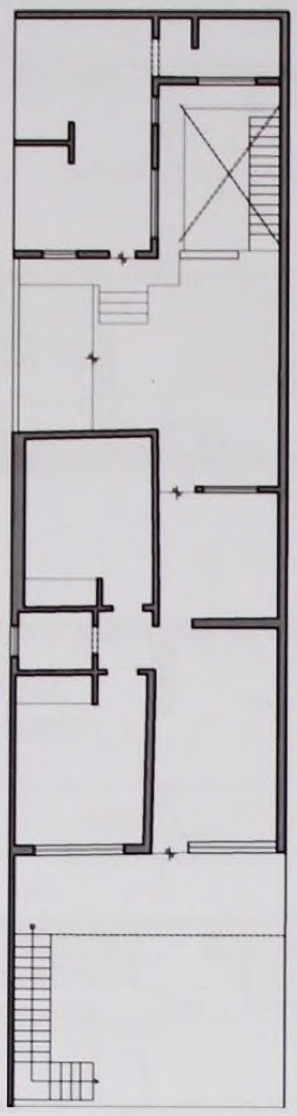
No. de ficha:	18
Clave de vivienda:	SRR - 35
Junio 2013	

No. de ficha:	19
Clave de vivienda:	BAI - 38
Junio 2013	

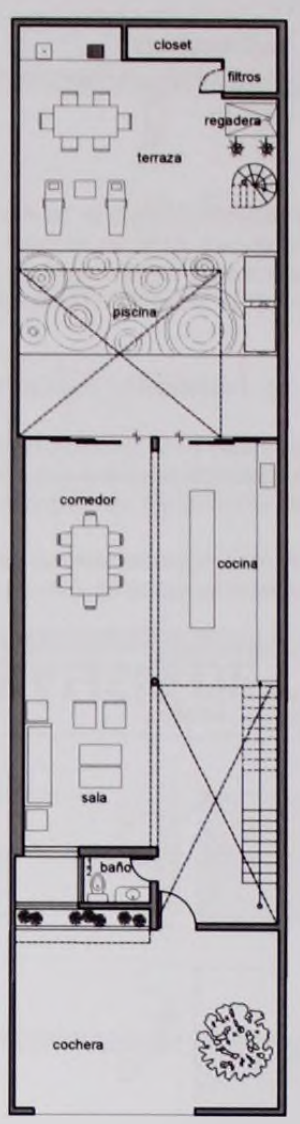
ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



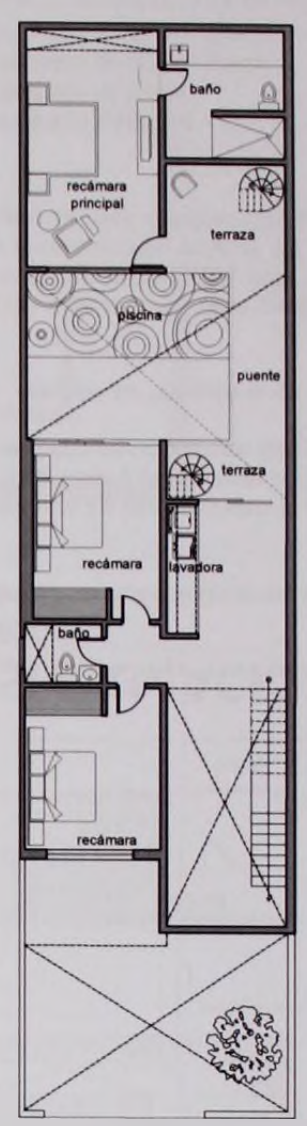
LEVANTAMIENTO 2011
Planta Baja



LEVANTAMIENTO 2011
Planta Alta



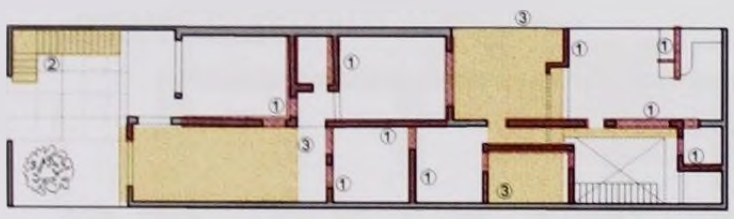
PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta Baja



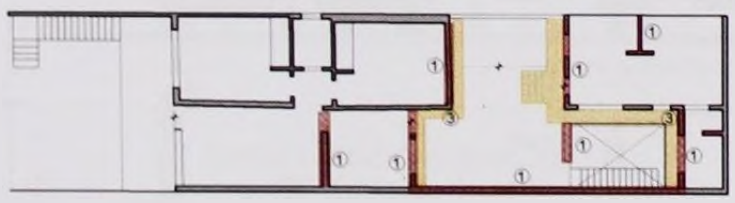
PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta Alta

Escala gráfica
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones

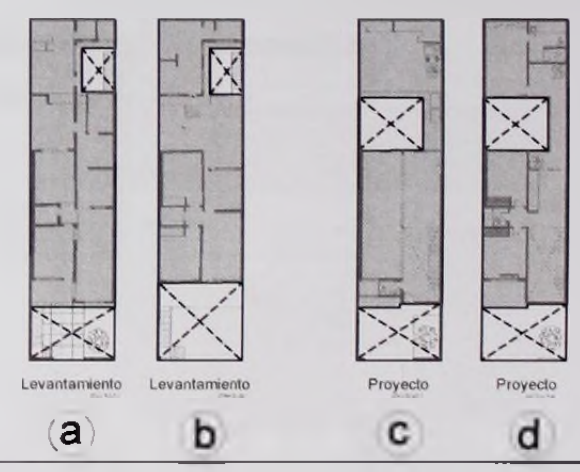


LEVANTAMIENTO 2011
Planta baja



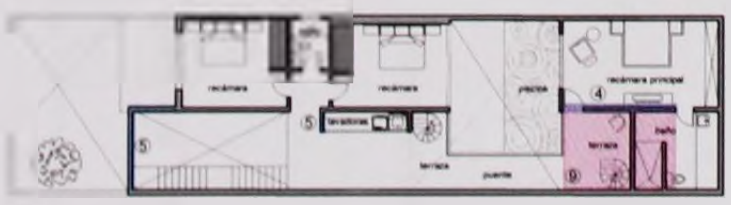
LEVANTAMIENTO 2011
Planta alta

Esquema



Construcciones nuevas y cambios en vanos

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta baja



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta alta

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica. Se invierte la ubicación del área no cubierta y se amplían las dimensiones. Se mantienen los dos niveles.

Respecto a las demoliciones se señalan los muros demolidos en planta baja y alta (1). Se eliminan las escaleras (2) y losas en planta baja y alta (3).

La modificación de dimensiones de vanos sólo se da en un muro en planta alta (4).

En las construcciones nuevas: se edifican muros divisorios (5) en los dos niveles, se construyen las escaleras (6). En planta baja se construye la piscina (7) y una losa (8) para la regadera y la terraza. En planta alta se construye una terraza también (9).

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- edificación de losas nuevas
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Pública y lo observado en la visita física realizada a la vivienda

NORTE

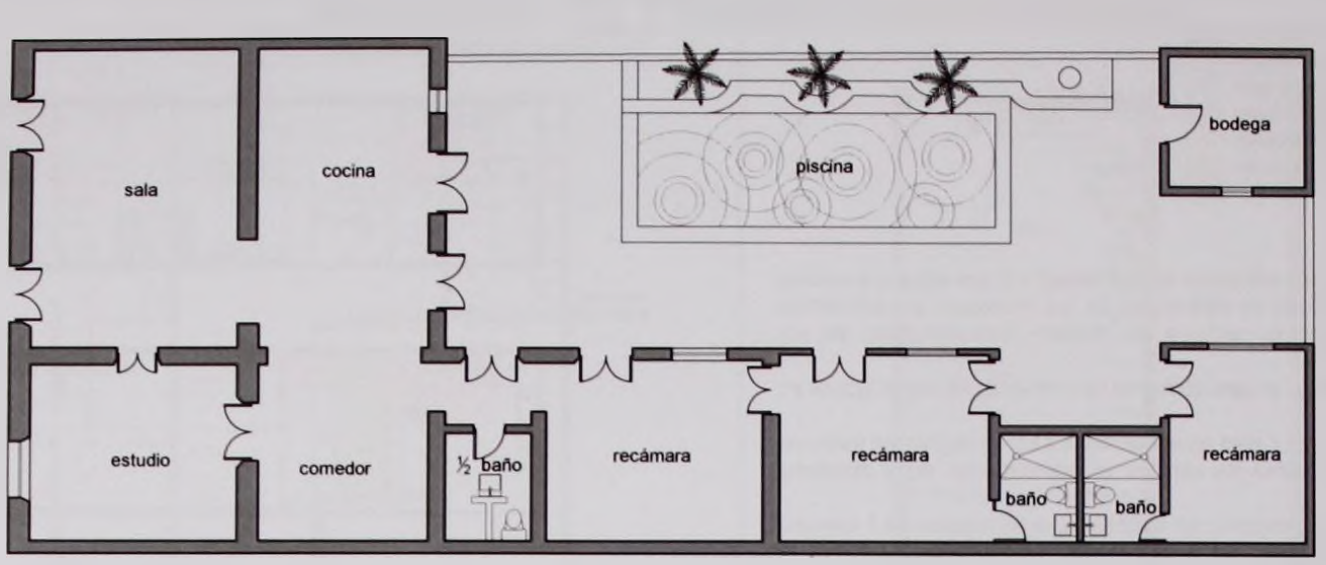
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C RODRÍGUEZ PERAZA

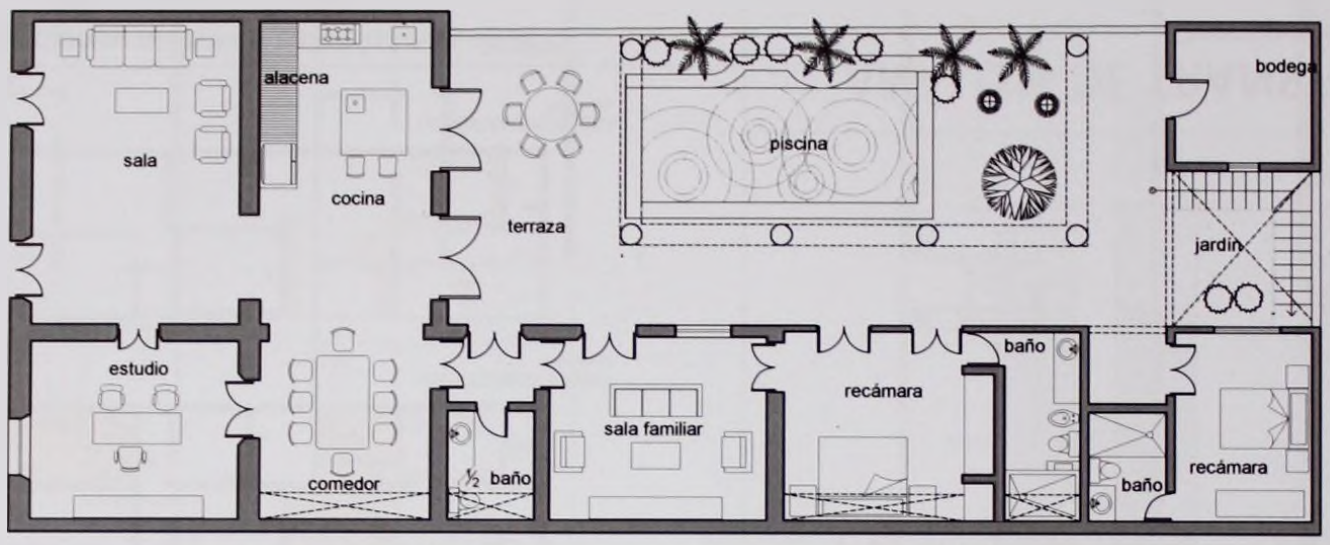
No de ficha	20
Clave de vivienda	BAI - 38
Junio 2013	

No. de ficha:	21
Clave de vivienda:	BAI - 40
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



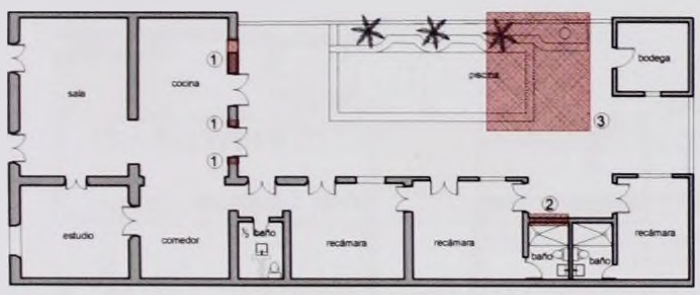
LEVANTAMIENTO 2011



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2011

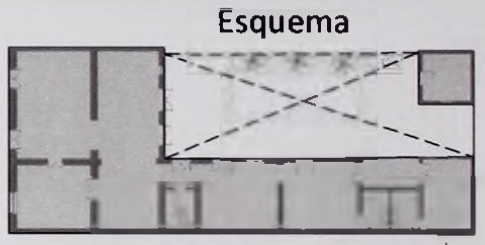
Escala gráfica:
0 1 2 3 4 5 10 m

Demoliciones



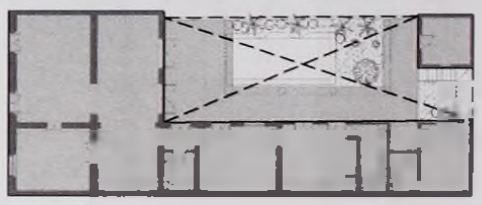
LEVANTAMIENTO 2011

Esquema



a

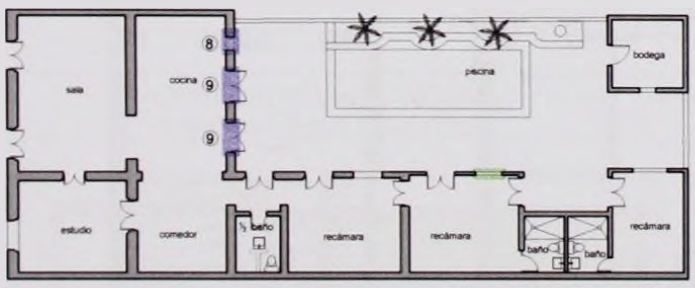
Levantamiento



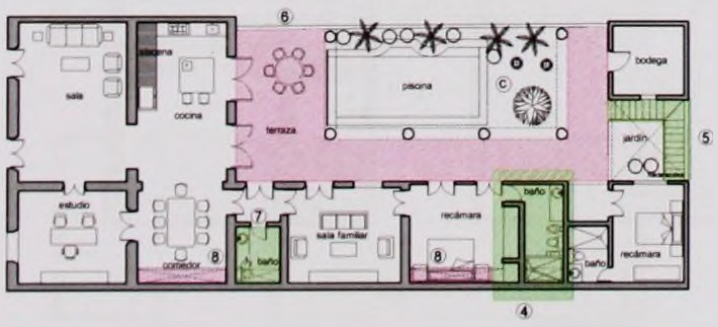
b

Proyecto

Construcciones nuevas y cambios en vanos



LEVANTAMIENTO 2011



PROYECTO 2011

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica. Al construirse un arcada el área del patio central se reduce. Lo anterior se puede observar en el análisis del esquema (a) y (b).

Respecto a las demoliciones se eliminan secciones de muros (1), un muro divisorio (2) y se reducen las dimensiones de la piscina (3).

En las construcciones nuevas. en el área (c) se pone un jardín, en la (4) se construye el baño principal, en la (5) las escaleras para la azotea y un jardín, en el (6) la losa de la terraza (arcada), en la (7) se rediseña el baño. Lo señalado con el (8) corresponde a la construcción de ventanas en la parte superior del comedor y de la recámara.

Se modifican las dimensiones de vanos (9) y se elimina una ventana (8).

simbología:
- demolición en muros
- edificación de áreas nuevas
- edificación de losas nuevas
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenidad en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida mediante la solicitud de acceso a la información pública con folio 701313 realizada el 11 de enero de 2013, con fundamento en lo establecido en el artículo 37 fracciones II, III y V de la Ley de Acceso a la Información Pública y lo observado en la visita física realizada a la vivienda

NORTE

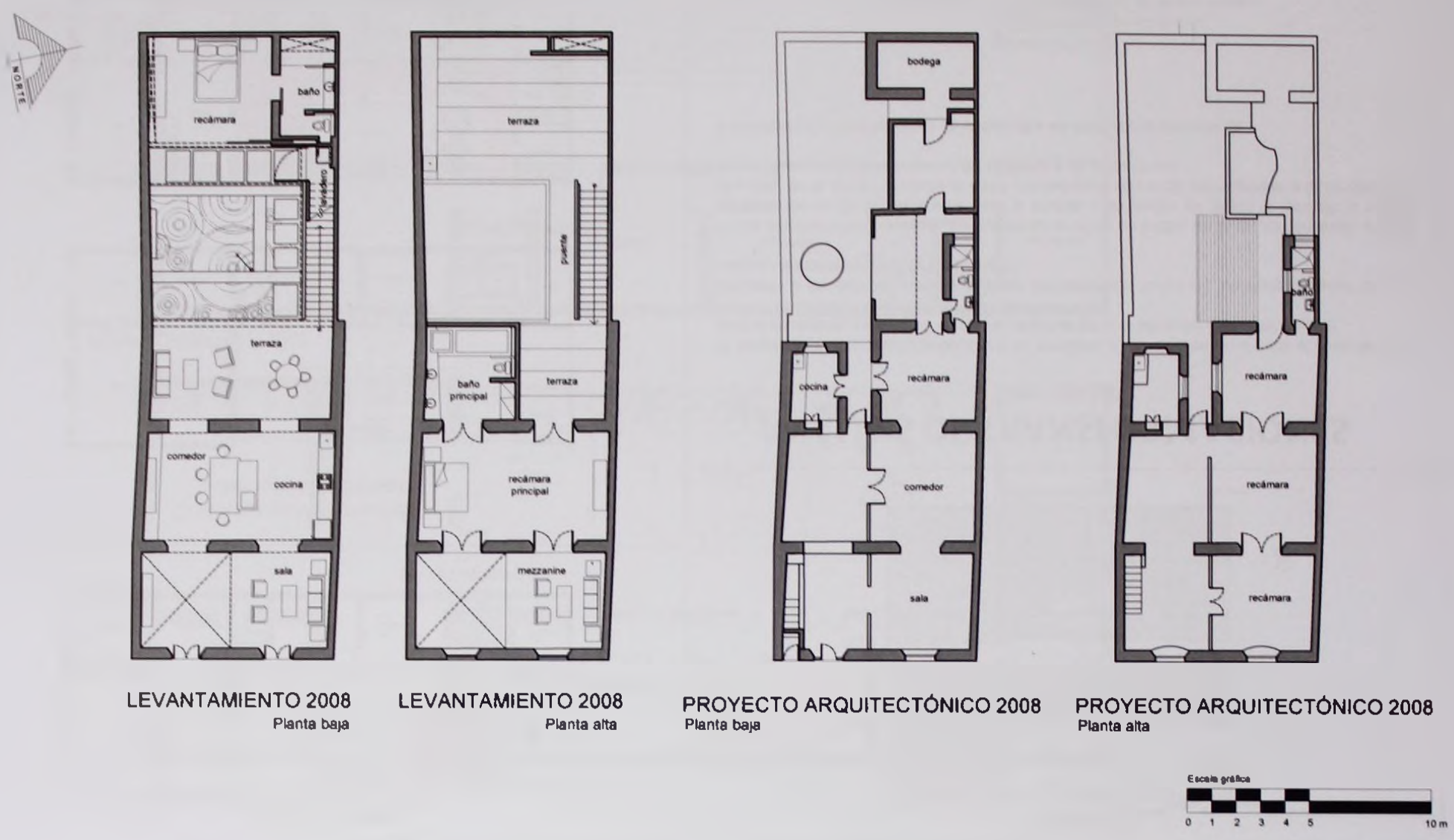
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No de ficha	22
Clave de vivienda	BAI - 40
Junio 2013	

No. de ficha:	23
Clave de vivienda:	SCP - 42
Junio 2013	

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



LEVANTAMIENTO 2008
Planta baja

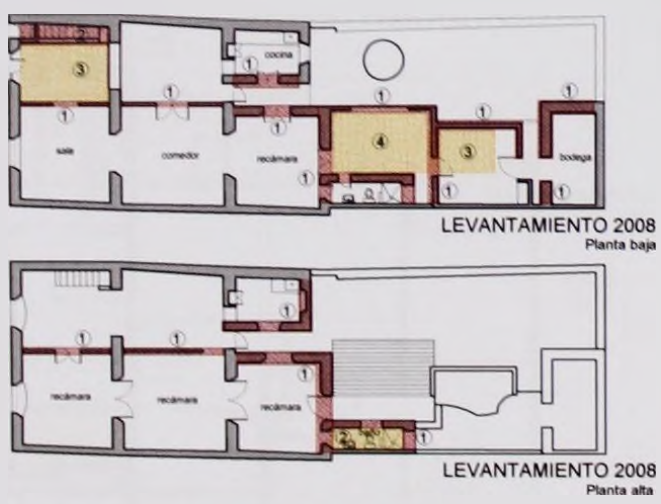
LEVANTAMIENTO 2008
Planta alta

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2008
Planta baja

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2008
Planta alta

Escala gráfica
0 1 2 3 4 5 10 m

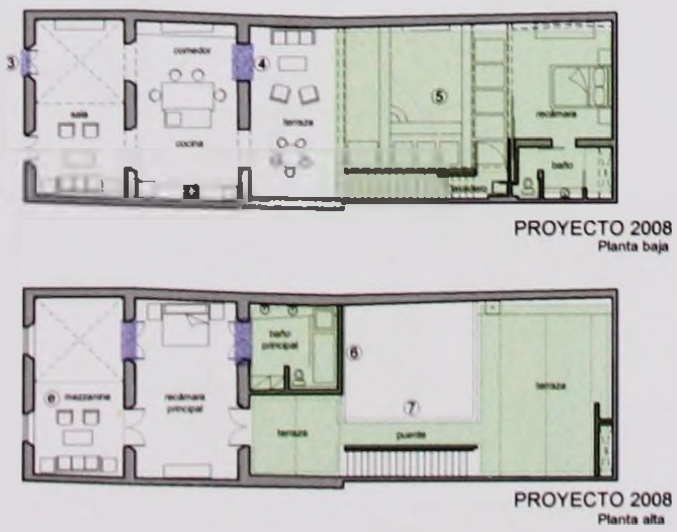
Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2008
Planta baja

LEVANTAMIENTO 2008
Planta alta

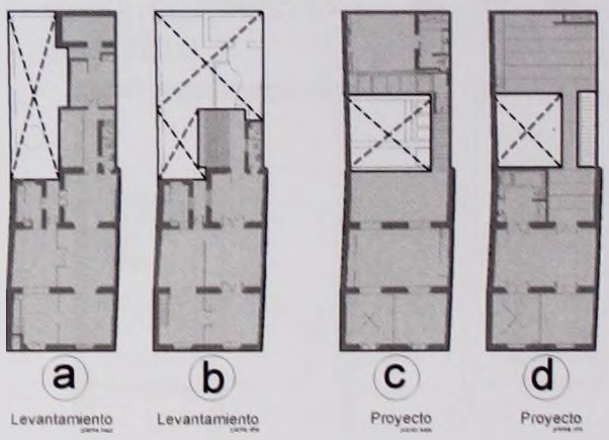
Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO 2008
Planta baja

PROYECTO 2008
Planta alta

Esquema



ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema general de la planta baja arquitectónica cambió. Se modificó de forma de L a C. Lo anterior se observa en (a) levantamiento y (b) proyecto. Asimismo, la construcción se desarrolla en todo el predio.

En las demoliciones: (1) se eliminan muros en planta baja y alta, (2) las escaleras, (3) losas y sección de losa en planta baja para crear una doble altura y el (4) corresponde a un techo de lámina.

Se modifica la dimensión del vano de acceso (3) y otros vanos en planta baja y alta (4).

En las construcciones nuevas: en planta baja se construye de la mitad del predio hacia el fondo (5) los espacios de: piscina, escaleras, lavadero y una recámara con baño. Se genera un mezzanine (e), se construye el baño principal (6) y dos terrazas con un puente que las une (7).

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de la exposición de carteles "Experiencias, intercambios y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado" en el VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado. Facultad de Arquitectura, UADY. Octubre 2012

NORTE

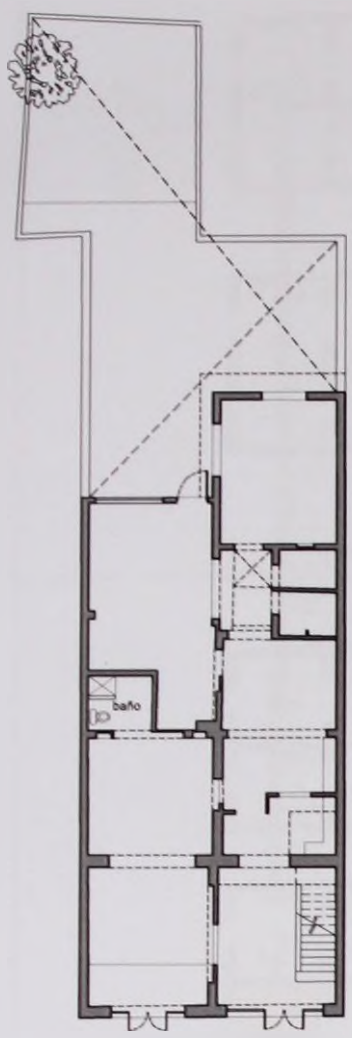
UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA

NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

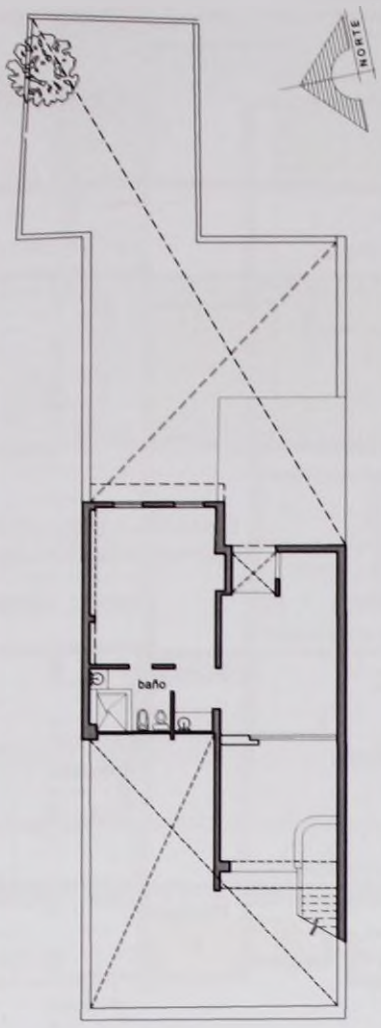
No. de ficha	24
Clave de vivienda	SCP - 42
Junio 2013	

No. de ficha	25
Clave de vivienda	SCP - 43
Junio 2013	

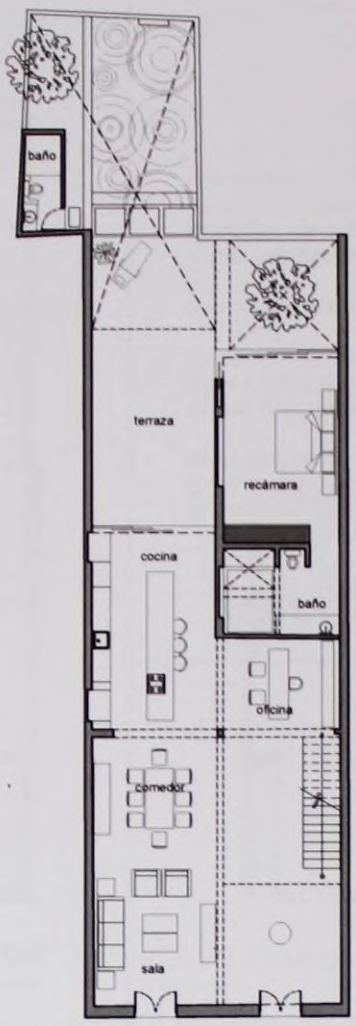
ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES



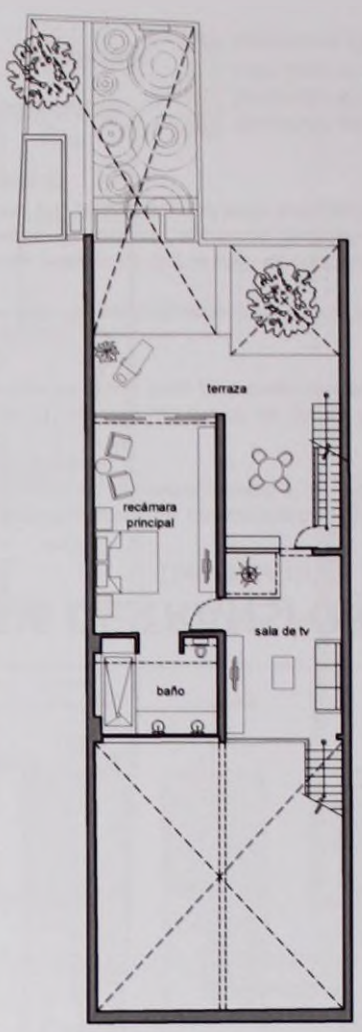
LEVANTAMIENTO 2011
Planta baja



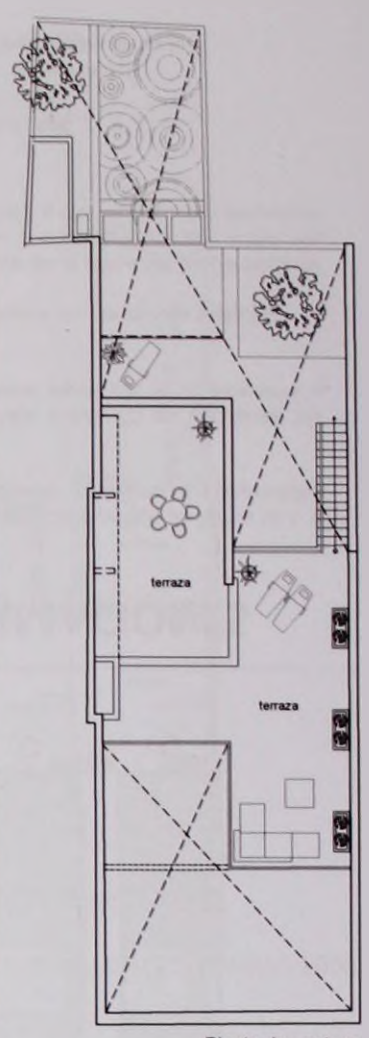
LEVANTAMIENTO 2011
Planta alta



PROYECTO
ARQUITECTÓNICO 2011
Planta baja



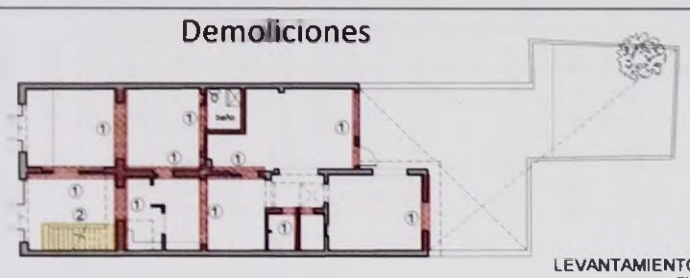
PROYECTO
ARQUITECTÓNICO 2011
Planta alta



Planta de azoteas

Escala gráfica:
0 1 2 3 4 5 10 m

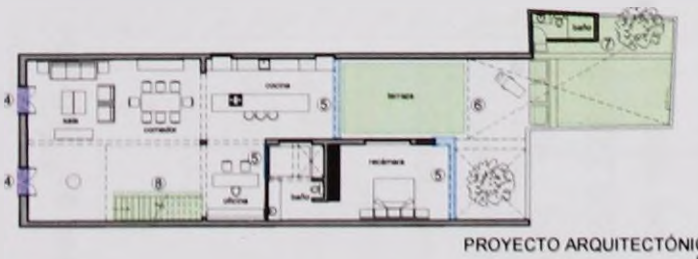
Demoliciones



LEVANTAMIENTO 2011
Planta baja

LEVANTAMIENTO 2011
Planta alta

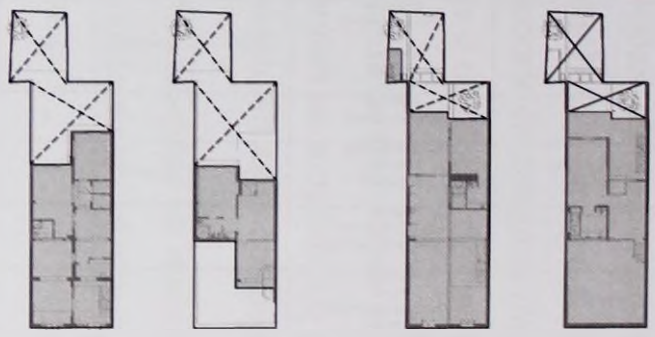
Construcciones nuevas y cambios en vanos



PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta baja

PROYECTO ARQUITECTÓNICO 2012
Planta alta

Esquema



Levantamiento — a
Levantamiento — b
Proyecto — c
Proyecto — d

ANÁLISIS DE TRANSFORMACIONES

Descripción

El esquema de la planta arquitectónica se modifica. Los metros construidos aumentan en ambos niveles.

Respecto a las demoliciones se señala los muros que se demuelen en los dos niveles (1), las escaleras (2) y parte de las losas (3).

Se modifica las dimensiones de los vanos de acceso en planta baja (4).

En las construcciones nuevas se construyen muros divisorios (4) en los dos niveles. En planta baja se genera una terraza por las construcciones de la planta alta (6), se construye la piscina y un baño (7) y las escaleras para el segundo nivel (8). En planta alta se amplía la recámara principal, se construye la terraza y las escaleras para las terrazas en las azoteas (9).

simbología:
- demolición en muros
- demolición en losas
- edificación de áreas nuevas
- edificación de muros nuevos
- cambios en dimensiones de vanos

TRANSFORMACIONES ARQUITECTÓNICAS EN VIVIENDAS HISTÓRICAS DE LA CIUDAD DE MÉRIDA.
Reutilización y permanencia del uso habitacional

La información contenida en los planos respecto al estado del levantamiento y proyecto del inmueble fue obtenida de la exposición de variables, experiencias, intervenidas y alianzas entre los actores de la conservación del patrimonio cultural edificado" en el VIII Seminario Internacional de Conservación del Patrimonio Edificado. Facultad de Arquitectura, UADY. Octubre 2012

NORTE

UNIVERSIDAD AUTÓNOMA DE YUCATÁN
FACULTAD DE ARQUITECTURA
UNIDAD DE POSGRADO E INVESTIGACIÓN
MAESTRÍA EN ARQUITECTURA
NADIA C. RODRÍGUEZ PERAZA

No. de ficha	25
Clave de vivienda	SCP - 43
Junio 2013	

CLAVE DE VIVIENDA	Demoliciones en muros	Demoliciones de muros de diferente temporalidad	Demoliciones losas	Demoliciones techos de lámina	Ampliación/ creación de vanos	Reducción de vanos / tapeado	Edificaciones de muros en construcción existente	Edificaciones de losas en construcción existente	Edificaciones nuevas	Construcción de planta alta	Edificaciones nuevas alejadas de la construcción existente	Edificaciones nuevas (espacios) PB	Edificaciones nuevas (espacios) PA
ENT- 3		x		x					x			Terraza Terraza cubierta Baño Piscina	
ENT-6	x		x				x	x		x		Estudio terraza cubierta Piscina	estudio recámara principal baño principal closet vestidor terraza vestidor
ENT- 13	x		x		x		x	x	x		x	Recámara principal baño principal terraza cubierta piscina área de servicios recámara de visitas baño área de cocina (visitas) pozoca (visitas)	
ENT -16	x		x				x	x	x	x		terraza piscina	recámara principal baño principal área de lavado closet vestidor
SRR-30	x	x	x	x	x	x	x	x	x			piscina alcoba cuarto de lavado cuarto de servicio	
SRR-31		x							x			Jardín piscina Cuarto de lavado Cuarto de servicio baño	
SRR-32		x							x		x	piscina terraza baño recámara terraza cubierta jardín	
SRR 33	x	x	x		x		x	x	x		x	cocina terraza cubierta piscina cuarto de usos múltiples baño lavabo	
SRR-35	x	x	x		x	x	x		x			salón de usos múltiples cuarto de lavado piscina	
BAI-38	x		x		x	x	x	x	x	existente		escaleras piscina terraza cubierta	terraza baño principal
BAI-40		x (reducción de piscina)			x		x	x	x			terraza cubierta escaleras	
SCP-41	x	x	x	x	x				x	existente	x	piscina recámara baño área de lavadero escaleras	puente terraza
SCP-43	x	x	x			x	x	x	x	existente	x	terraza piscina baño escaleras	ampliación recámara principal terraza escaleras

Imagen 59. Tabla de análisis de transformaciones

Realizó: Nadia Rodríguez

Con base en los planos anteriores y en el análisis correspondiente a las 13 viviendas, se puede concluir que en 9 viviendas se realizaron demoliciones en muros de distintas áreas, en 9 se efectuaron demoliciones de muros pertenecientes a una temporalidad diferente (más reciente) que el resto de la vivienda, en 9 se demolieron losas o secciones de losa y en 3 se demolieron techos de lámina.

De las modificaciones en las dimensiones de vanos de puertas y ventanas, en 9 viviendas se ampliaron o se crearon vanos y en 4 se redujeron las dimensiones o se tapearon, en algunos casos convirtiéndose en nichos.

En 12 viviendas se realizaron edificaciones nuevas. En 9 se realizaron edificaciones de muros en las construcciones existentes y en 8 se construyeron losas o partes de losas.

En 5 viviendas se hicieron construcciones aisladas a las existentes. En 2 viviendas se realizó la construcción de la planta alta. En 3 viviendas ya existía este nivel pero se realizaron modificaciones.

Nombre de espacio	reincidencias	Porcentaje
piscina	12	92.31%
terraza	8	61.54%
baño	7	53.85%
terraza cubierta	7	53.85%
escaleras	5	38.46%
cuarto de lavado	5	38.46%
baño principal	4	30.77%
recámara principal	4	30.77%
cocina	2	15.38%
bodega	2	15.38%
cuarto de servicios	2	15.38%
estudio	2	15.38%
jardin	2	15.38%
recámara	2	15.38%
closet vestidor	2	15.38%
alacena	1	7.69%
área de servicios	1	7.69%
cuarto de usos multiples	1	7.69%
recámara de visitas	1	7.69%
puente	1	7.69%
vestibulo	1	7.69%

Los espacios que se agregan en construcciones nuevas de planta baja y/o alta son: piscina, terraza, baño, terraza cubierta, escaleras, cuarto de lavado, baño principal, recámara principal, cocina, bodega, cuarto de servicios, estudio, jardín, recámara, closet vestidor, alacena, área de servicios, cuarto de usos múltiples, recámara de visitas, puente y vestíbulo.

Imagen 60. Tabla de espacios repetidos y porcentajes

Realizó: Nadia Rodríguez

El espacio que más se construyó en las viviendas fue la piscina, ya que se efectuó en 12 de las 13 analizadas, lo que representa el 92.31%. En la vivienda que no se construyó es porque ya existía y sólo se redujeron las dimensiones.

Las terrazas cubiertas son el segundo espacio que más se construyó, seguido de terrazas descubiertas y baños.

Los espacios que menos se construyeron son la alacena, área de servicios, cuarto de usos múltiples, recámara de visitas, puente y vestíbulo. En cada uno de los casos sólo se repitió en una ocasión representando el 7.69%.

CAPÍTULO VI

Impactos sociales, urbanos y de difusión de Mérida por la reutilización de viviendas

IMPACTOS SOCIALES, URBANOS Y DE DIFUSIÓN DE MÉRIDA POR LA REUTILIZACIÓN DE VIVIENDAS

La reutilización de viviendas sobre todo por personas extranjeras, ha generado impactos sociales, urbanos y de difusión de la ciudad de Mérida en distintos medios y a distintas escala. Asimismo, el radio de influencia al que este acontecimiento conlleva, se da desde en personas locales que viven en la zona o que están interesadas por la conservación del patrimonio hasta personas de otras partes del mundo en donde a raíz de la difusión se generan una idea o percepción de lo que son las viviendas históricas de esta ciudad.

Para analizar los impactos y las influencias, este capítulo se divide en dos secciones. En la primera se aborda la perspectiva de los actores sobre la reutilización de viviendas y en la segunda la difusión en medios internacionales.

Como parte de esta investigación, el último objetivo específico consiste en conocer cuál es la percepción de los habitantes de la ZMH respecto a lo que representa el hecho de que personas de otras nacionalidades habiten en esa zona, compren inmuebles y los rehabiliten.

Para cumplir con este objetivo se aplicó una encuesta dirigida sólo para personas mexicanas que tienen una relación directa con la zona de estudio. Asimismo, está dirigida a dos grupos de actores. En el grupo 1 se encuentran personas que viven, trabajan o estudian en la zona. Se entrevistó a 73 personas de las cuales 46 habitan, 23 trabajan y 4 estudian en la ZMH.

La encuesta se dividió en dos apartados: en el primero se buscó saber los conocimientos que tienen las personas encuestadas acerca de la ZMH, el centro

histórico, si han recibido información sobre acciones encaminadas con la conservación del patrimonio y qué significan los términos patrimonio y cultura para ellos; en la segunda parte se preguntó a los encuestados qué opinan sobre la incidencia en la ciudad y en el contexto inmediato que se da a partir de la ubicación de personas de distintas nacionalidades en la zona. Asimismo, si consideran que con esta situación se beneficia, se altera negativamente o no se incide en la arquitectura, el patrimonio, la cultura y la identidad de la zona.

Las respuestas son analizadas de manera cuantitativa a fin de verificar cuál es la opinión que posee la mayoría de los encuestados. De igual forma, los comentarios obtenidos son analizados y redactados de manera cualitativa.

El grupo de actores 2 está conformado por arquitectos, académicos y personas que trabajan en Instituciones gubernamentales o participan en asociaciones civiles, a quiénes se les aplicó el mismo formato de encuesta pero de manera más específica, en algunos casos como entrevista.

La segunda sección de este capítulo aborda los distintos medios a través de los cuales se difunden las viviendas de la ciudad de Mérida de manera internacional, entre los que se encuentran *tours*, publicaciones de artículos, la televisión y el internet.

Esta difusión generalmente se da entre los expatriados y va dirigido a personas extranjeras que están de visita en la ciudad, que radican aquí o para personas de cualquier parte del mundo. Asimismo, estos medios pocas veces llegan a personas locales.

A. ESCALA SOCIAL Y URBANA. PERSPECTIVA DE LOS ACTORES SOBRE LA REUTILIZACIÓN DE VIVIENDAS

1. Usuarios y habitantes locales

De las encuestas aplicadas al primer grupo de actores se obtuvo que el 79% de las personas saben en dónde se encuentra ubicada la ZMH. De las 46 personas que conocen la ubicación de esta zona, 41 habitan en ella. Sin embargo, sólo se mencionaron como referencias que ésta incluye el primer cuadro de la ciudad, que está en el centro ó que el lugar en donde viven sí se encuentra en dicha delimitación pero los conocimientos manifestados sobre las manzanas que abarca o la razón de su nombre fueron escasos. El concepto más empleado fue el de Centro Histórico.

En lo que sí coinciden las personas a pesar de no saber la diferencia entre los conceptos (ZMH y CH) es en que estas zonas son consideradas como áreas de patrimonio cultural e histórico que pertenecen a todos los habitantes de esta ciudad aunque reconocen que los conceptos que poseen sobre conservación del patrimonio son muy limitados.

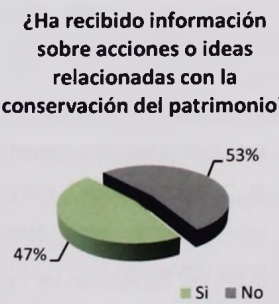


Imagen 61. Información sobre conservación del patrimonio

Realizó: Nadia Rodríguez

De acuerdo con lo que arrojan los resultados, la falta de conocimientos sobre acciones encaminadas para la conservación del patrimonio, son limitadas. Sólo menos de la mitad de las personas, el 47% ha recibido información al respecto.

Se hizo referencia a distintos medios para esta difusión los cuales son presentados en orden descendiente: el periódico, la televisión, las instituciones gubernamentales, la radio, el

internet, las instituciones académicas, las asociaciones civiles, los anuncios en calles y los comentarios por amigos o familiares,

Para la mayoría de las personas, el concepto de patrimonio se reduce a su expresión más básica, es decir, la herencia recibida de los antepasados. De igual forma, consideran que se trata de cosas de gran valor en el sentido de percepción de estimables. Sin embargo, es un concepto poco profundizado.

El 69% de las personas considera que la cultura se hereda. Ahora bien, las opiniones resultan divididas respecto a que si ésta se modifica o no con el paso del tiempo. El 50% considera que la cultura es de una manera determinada y no es susceptible a modificación alguna mientras que por el contrario, el otro 50% considera que la cultura se modifica con el paso del tiempo.

Es un hecho que la ZMH se encuentra habitada por personas de distintas nacionalidades; sin embargo esto es considerado importante por los efectos positivos o negativos a los que conlleva ésta situación.

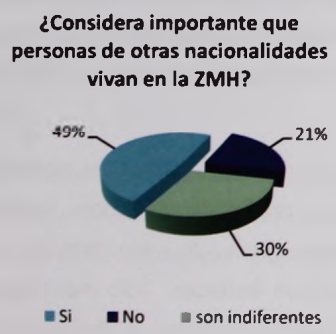


Imagen 62. Postura ente la ubicación de habitantes de distintas nacionalidades

Realizó: Nadia Rodríguez

La relevancia de que personas de distintas nacionalidades habiten en la zona de estudio es considerada por el 49% como importante, mientras que para el 21% no lo es y para el 30% restante esta situación es irrelevante.

Las opiniones respecto a las incidencias para la ciudad y el contexto inmediato son diversas, aunque la mayoría considera que los extranjeros aportan beneficios por su ubicación.

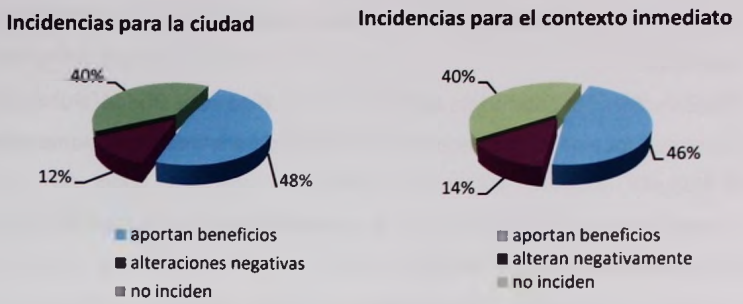


Imagen 63. Incidencias para la ciudad y el contexto inmediato

Realizó: Nadia Rodríguez

En las dos gráficas se observa que la diferencia de opiniones radica en si las incidencias son benéficas o perjudiciales ya que en ambos casos el mismo porcentaje consideró que no interfieren. Las personas opinan que los beneficios se dan mayormente en la ciudad y no en la zona de ubicación, situación contraria a lo que pudiera pensarse porque lo que más se modifica es el contexto inmediato.

Las opiniones positivas de las personas sobre los extranjeros que habitan el centro histórico se encuentran relacionadas con temas como la rehabilitación de viviendas, la imagen urbana, la identidad y beneficios para la cultura y el patrimonio. Éstas son mencionadas a continuación:

- Los extranjeros tienen los medios económicos para adquirir los predios en el centro histórico, asimismo tienen la oportunidad económica de dejarlos habitables y mantenerlos en buen estado, lo que es mejor a que estén abandonados, sean nidos de maleantes o se derrumben.
- Se dedican a mantener las viviendas en buenas condiciones, lo que representa seguridad, calidez y riqueza para el patrimonio.
- Al remodelar las fachadas le da mejor aspecto al centro histórico de la ciudad y generan empleos.
- Aportan beneficios para el lugar en donde viven. Le dan una imagen segura al centro histórico.

- Impactan positivamente por el beneficio económico que representa para la localidad.
- Saben valorar el patrimonio histórico y cultural de esta ciudad. Por el contrario, personas locales solo buscan la oportunidad para mudarse a otras partes de la ciudad.
- Tienen mayor conocimiento de la existencia y valor del patrimonio que la mayoría de la población local.
- Admiran y adoptan la cultura yucateca y están más interesados en conocerla que las propias personas locales.
- Son personas que adoptan la cultura, vienen para aprender de ella y no para cambiarla.
- Se dan intercambios culturales por su presencia.
- Pagan por cosas que los nacionales no pueden adquirir y en ocasiones conservan mucho mejor el lugar.
- Promueven a Yucatán y generan ingresos en los negocios.
- Son personas que no interfieren en la vida de los locales.

Los aspectos considerados positivos por algunas personas son apreciados por otras como situaciones negativas, lo cual es demostrado con comentarios negativos sobre los extranjeros que habitan en la ZMH:

- Las propiedades de la ZMH deberían pertenecer a los mexicanos por el gran valor cultural. Las personas extranjeras no deberían de poder adquirir esos bienes inmuebles.
- Modifican los edificios históricos y los convierten en casas modernas lo que conlleva a que la arquitectura pierda su valor. El gobierno permite esto y les otorga todas las facilidades.
- No tienen conocimientos de la historia de Yucatán. Modifican totalmente las fachadas, se pierde la identidad.
- Compran las viviendas y no las usan, las abandonan o las rentan.

- Son personas mayores que no vienen a invertir, vienen a vivir porque es más redituable para ellos en lo económico.
- Se adueñas de las calle y del entorno. Se apropian del espacio para estacionarse generando conflictos vehiculares.
- Son un poco ruidosos y generan conflictos durante los trabajos de remodelación de sus viviendas.
- Tratan de imponer sus leyes en esta ciudad, su forma de pensar, su forma de vida y su cultura, afectando las tradiciones yucatecas.
- Son personas que viven para ellos, no son parte de la comunidad.
- Son educados pero tienen animales que hacen sus necesidades en la calle.
- Viven aquí porque es tranquila la ciudad pero no aportan nada bueno, se aprovechan del valor de su moneda y no dejan derrama económica.
- Traen más ingresos pero encarecen la vida.
- Propician la homosexualidad.
- No compran nada en los lugares cercanos a donde viven, no consumen productos yucatecos.
- Sí respetan el reglamento y se adaptan a las normas, pero sí modifican indiscriminadamente dañando el patrimonio.
- Están quitando el patrimonio a las personas locales pero no se puede evitar por falta de recursos.

A pesar de mencionar más aspectos negativos que positivos, en el momento de generalizar respecto a la ubicación de habitantes extranjeros en la ZMH, sobre los beneficios o las alteraciones que se generan, los resultados obtenidos con base en las respuestas de las personas arrojan que mayormente traen beneficios o no inciden de ninguna manera.

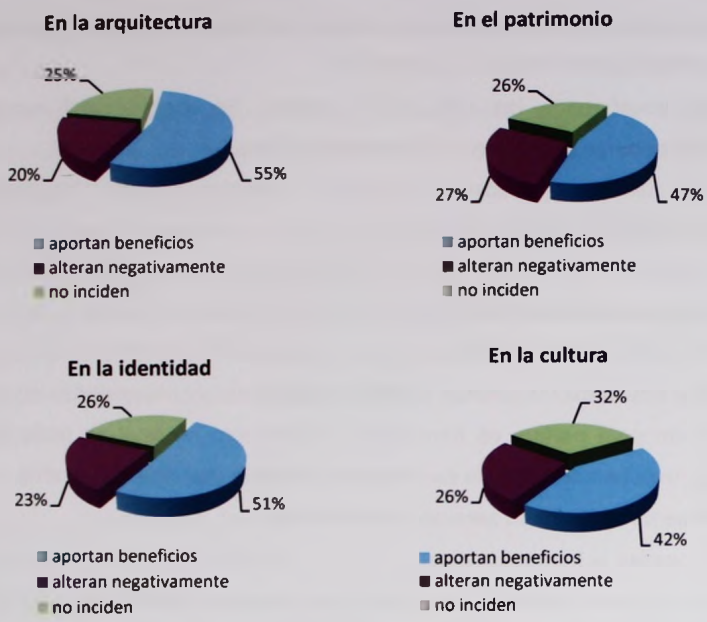


Imagen 64. Incidencias

Realizó: Nadia Rodríguez

2. Arquitectos, académicos y estudiados en conservación del patrimonio

En esta sección son analizadas las respuestas obtenidas en las 17 entrevistas realizadas a distintos actores interesados en el tema de la conservación del patrimonio cultural edificado, entre los que se encuentran arquitectos y personas que laboran en Instituciones gubernamentales y asociaciones civiles con acciones encaminadas para el beneficio y la conservación de la arquitectura y del patrimonio.

A diferencia de las personas del grupo de actores 1 (habitantes, trabajadores y personas que estudian en la zona de estudio), todos estos actores conocen los términos de ZMH y centro histórico, poseen conocimientos sobre conservación del

patrimonio y laboran en acciones encaminadas para su preservación. Asimismo, han recibido información sobre este tema por diferentes medios. En orden de más mencionados a menos referidos: instituciones gubernamentales, instituciones académicas, asociaciones civiles, la prensa, el internet, la televisión y la radio. También se mencionaron cursos, diplomados, foros, conferencias, folletos y la información recibida por el trabajo cotidiano.

La profundización sobre el concepto de patrimonio es evidente. Lo consideran como una construcción cultural de acuerdo al contexto histórico y al período temporal. Además de que es susceptible de modificaciones e incorporaciones con la evolución del tiempo. Se hace referencia a bienes tangibles e intangibles.

Están a favor de la conservación del patrimonio con modificaciones pero que respeten el valor y la identidad.

El tema de la reglamentación aplicable es muy discutible en este grupo de personas. Éstas la consideran insuficiente, poco clara y obsoleta debido a que la ley aplicable carece de reglamento. Asimismo, es considerada como aplicada de acuerdo con el criterio de la autoridad y por lo tanto es necesaria su complementación, actualización y adecuación a la temporalidad y a las condiciones actuales.

La cultura es considerada como la forma de vivir en sociedad que se transmite por la herencia social. Sin embargo, además de heredarse también puede ser adquirida, por ello, es posible afirmar que las personas que provienen de otros países sí son capaces de adquirir la cultura local. De la misma forma, se considera que ésta es modificada y adecuada de acuerdo al paso del tiempo y a las circunstancias.

La percepción que tienen sobre el porcentaje de habitantes extranjeros en la ZMH es variada. Cada persona opina sobre su experiencia y no con base en datos reales.

Por otra parte, la opinión que estos entrevistados (grupo de actores 2) tiene sobre las incidencias que se generan a partir de la ubicación de habitantes extranjeros, es opuesta a la del grupo de actores 1. El 80% de los entrevistados considera que la

ubicación de extranjeros en la ZMH conlleva a beneficios en ambos casos, tanto para la ciudad como para el contexto inmediato.

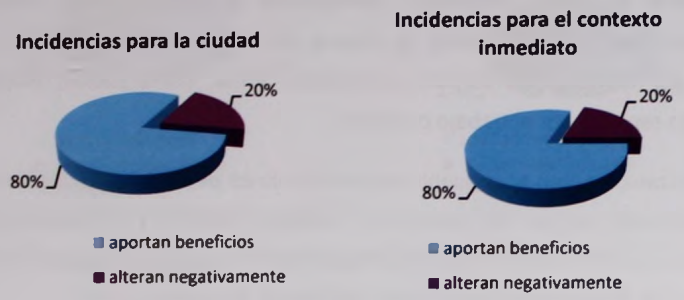


Imagen 65. Incidencias para la ciudad y el contexto inmediato

Realizó: Nadia Rodríguez

El otro 20% considera que alteran de manera negativa. Lo que es un hecho es que inciden, de forma positiva o negativa, y en ninguno de los casos son considerados como personas que no interfieren.

Con su ubicación los nuevos habitantes inciden en la cultura local, en la economía local, en el desarrollo y la imagen de la ciudad, en la arquitectura, en el patrimonio edificado y en la convivencia social.

Los comentarios al respecto son positivos, negativos y otros no adoptan una postura en específico porque los extranjeros son considerados como observadores, que utilizan la vivienda como parte de su vida cotidiana o de descanso, conservan su estilo de vida, costumbres, hábitos y lenguaje y no interfieren con el contexto en donde se ubican.

Entre los aspectos positivos señalados en relación con la ubicación de estas personas se encuentran:

- Son los que mayormente invierten en restauración y remodelación de inmuebles en el centro histórico debido a que cuentan con el capital para hacerlo.
- Restauran, revaloran y rehabilitan las viviendas abandonadas; revitalizan zonas decadentes que las personas locales dejaron de valorar contribuyendo a la conservación del patrimonio.
- Transforman el espacio histórico y le dan vigencia, mejoran la imagen urbana; en su mayoría conservan y mantienen el patrimonio.
- Es una comunidad que aporta recursos para la recuperación del patrimonio, con frecuencia con mayor sentido que las personas locales.
- Traen dinero de otros países como inversión.
- Con el intercambio de personas de distintas nacionalidades se genera conocimiento, educación, nuevas divisas, aportaciones por sus conocimientos y experiencia. Incorporan elementos culturales.
- Son asiduos a los asuntos culturales y promueven causas benéficas sociales, crean asociaciones, se interesan por problemas urbanos y sociales, se preocupan por el desarrollo urbano de la ciudad pero sin razones o cuestiones políticas.
- Buscan integrarse y aprender el lenguaje.
- Consumen productos locales: importan y exportan.

Son pocas las características negativas consideradas por este grupo de actores. Ellos opinan que los extranjeros:

- Son ajenos a la convivencia social ya que muy pocas veces se relacionan con las personas locales, generalmente conviven solo entre ellos.
- No comparten las mismas tradiciones, tienen otros gustos, pensamientos y valores por lo que modifican la arquitectura de las propiedades que adquieren del patrimonio yucateco.
- Vuelven inaccesible para las personas locales los inmuebles ubicados en el centro histórico.

En ambos grupos de actores una de las preocupaciones radica en que los nuevos habitantes pueden transformar la cultura local. Sin embargo, el grupo 2 también comentan que los extranjeros pueden adquirir la cultura local y formar parte de ella sin modificarla. Asimismo, consideran que no van a modificarla de manera negativa o en caso de suceder no es intencional, debido a que la cultura es susceptible de modificaciones con el paso del tiempo sin importar la nacionalidad de las personas.

De igual forma, entre los aspectos favorables de los habitantes extranjeros está la privacidad que se genera y que con el modo de vida que tienen, no interfieren con las habitantes locales; sin embargo, contraria a esta opinión consideran que perjudican porque la convivencia social entre vecinos ya no se propicia.

Otra de las preocupaciones radica en la incidencia que se da en la arquitectura y el patrimonio a raíz de la rehabilitación de las viviendas. Sin embargo en la mayoría de los casos las opiniones señalan que cada caso es específico pero si se tuviera que generalizar los beneficios generados son mayores que los daños o perjuicios que pudieran surgir.

Entre los cambios realizados en las viviendas que se consideraron para conocer la opinión respecto a la incidencia en la arquitectura se encuentran: modificaciones en fachadas, en el interior de las viviendas, por incorporación de nueva construcción, por supresión de espacios y por habitar de una manera diferente las viviendas.

En el patrimonio se valoraron los aspectos que tienen que ver con la conservación, con la revalorización, la revitalización, la reutilización de la zona y con la integración generada con el resto de la ciudad.

En el único aspecto en donde los resultados de los comentarios fueron en su mayoría negativos es en la identidad de la zona, debido a que a partir de la ubicación de habitantes extranjeros, ésta se convierte en incosteable para las personas locales. Además conlleva a que las personas que aún radican ahí ya no se sienten parte de ella.

Cómo última parte de la encuesta se buscó conocer si esta situación es considerada como un proceso migratorio o como un fenómeno gentrificador.

Para la mayoría de los entrevistados, ésta situación es un proceso migratorio. Son personas jubiladas, retiradas que buscan un lugar tranquilo para vivir.

Es una consecuencia de factores económicos y políticos. Las personas locales prefieren vender sus predios e irse a vivir a otras partes de la ciudad por la falta de créditos o apoyos para invertir en el centro histórico.

Los habitantes locales en su desesperación por alejarse del centro, abandonan sus predios por lo que es posible afirmar entonces que no son expulsados por los habitantes extranjeros sino por la tercerización de la zona y el alto costo de mantenimiento de las viviendas, entre otros factores.

Las personas extranjeras aprovechan las circunstancias, tienen una cultura del respeto por los contextos históricos, promueven y respetan su uso.

Por lo tanto, este acontecimiento se deriva de varios factores que se conjuntan beneficiando al extranjero para establecerse en Mérida y en la ZMH. Son muchos los beneficios económicos a favor de ellos: los costos inmobiliarios son accesibles a su economía y la vida cotidiana puede mejorar su calidad de vida siendo mayor a la que tenían en sus lugares de origen. Adicionalmente, disfrutan de los servicios culturales que son ofertados pero a la vez se agrupan y aíslan en comunidad, en algunos casos siguiendo el esquema de colonizadores y de patrones de hacienda al dar trabajo a las personas locales.

Sin embargo, no siempre están conscientes del proceso al que conlleva su adaptación y adecuación pero es un hecho que contribuyen con beneficios para la zona.

Asimismo, hay personas que consideran que esta situación inició como un proceso migratorio pero que por diferentes circunstancias, generadas incluso por los propios habitantes locales, ha pasado a ser un proceso gentrificador.

A pesar de esto, por una parte es positivo que se estén regenerando y rehabilitando gran cantidad de inmuebles abandonados en el centro histórico, pero por otra parte es una realidad que dicho proceso conlleva a un incremento significativo en la plusvalía de los predios por lo que adquirirlos resulta difícil para las personas locales, cada vez son menos accesibles.

Dicho fenómeno ha ocurrido en muchas ciudades alrededor del mundo pero es sumamente importante implementar políticas gubernamentales que vigilen rigurosamente el patrimonio y que provean de facilidades a los habitantes locales a fin de mantener sus predios sin que se vean en la necesidad de venderlos al "mejor postor".

Pocas personas consideran que es un poco de ambos, opinan que se trata de un proceso migratorio que podría generar un proceso de gentrificación por la falta de interés o poder adquisitivo de la gente local para restaurar, remodelar y revitalizar sus viviendas con todos los servicios que las nuevas unidades habitacionales ofrecen.

Sin embargo, a pesar de los resultados obtenidos, como todo fenómeno no es tan fácil decir de una forma absoluta y simplista que los efectos de dicha migración son positivos o negativos.

B. DIFUSIÓN EN MEDIOS INTERNACIONALES. RADIO DE ACCIÓN

La reutilización de viviendas en la ZMH de la ciudad de Mérida genera ciertas incidencias o impactos que se dan en diferentes escalas urbanas y con un radio de acción que va desde lo local hasta eventos o situaciones internacionales.

Entre los impactos que tiene la rehabilitación de viviendas por extranjeros en la ZMH de Mérida se encuentra la promoción de éstas en *tours*, publicaciones de artículos, videos en internet con recorridos visuales, episodios de una serie de televisión de

transmisión en Estados Unidos y *blogs* de expatriados en donde dan a conocer sus vivencias. En todos los casos se hace mención de los inmuebles específicos y del contexto inmediato a la zona de ubicación.

1. Tours

Los *tours* que se realizan en la ciudad de Mérida buscan mostrar las viviendas; si bien se promueven a escala local, éstos van dirigidos principalmente para personas extranjeras. Actualmente son dos los que se ofrecen en la ciudad: *House and Garden tour* y *Mérida showcase of Homes.*

El primero, el *tour* "Casas y Jardines", fue fundado por la directora de *Yucatan Today*[140] y es guiado por Keith Heitke[141]. Se efectúa cada miércoles desde el 2004 de noviembre a marzo. Una parte de las ganancias se destina a fines benéficos, entre las causas beneficiadas se encuentra: *Merida English Library*, el programa de conservación de tortugas marinas de Pronatura Yucatán, y el programa de materiales didácticos de Telchac *Education.*

En cada tour se acude a tres viviendas para conocerlas. La mayoría son renovadas con los trabajos de rehabilitación finalizados aunque también se visitan inmuebles en donde la obra se encuentra en proceso. Las viviendas visitadas son de propietarios extranjeros aunque en su última edición (2012) se incluyó una vivienda de un propietario local. Son aproximadamente 20 viviendas las que se pueden conocer cada temporada, algunas son visitadas una vez al mes mientras que otras solo una o dos veces por temporada.

Este *tour* va dirigió principalmente a personas extranjeras que visitan la ciudad, que están en búsqueda de una vivienda o que radican en Mérida pero que desean

[140] *Yucatán Today* es una guía turística con publicaciones impresas desde hace 25 años y con sitio web en la actualidad. Se enfoca en orientar a los turistas sobre opciones de actividades a realizar en su visita a la Península de Yucatán, también se dedica a informar sobre eventos y temas relevantes para la comunidad de expatriados que radican en esta ciudad.
[141] Agente inmobiliario de Estados Unidos que radica en Mérida, diseñador y rehabilitador de predios ubicados en el centro histórico.

conocer las viviendas históricas. Es realizado en el idioma inglés y se difunde y promociona a través de sitios de internet y entre la comunidad de expatriados. Es poco común que personas locales o nacionales asistan; sin embargo, es una oportunidad única de conocer viviendas renovadas o en proceso en el centro histórico de la ciudad.

Con la finalidad de conocer las viviendas que forman parte de este *tour*, los trabajos realizados en las mismas y los impactos que este tipo de eventos genera, se acudió en varias ocasiones. Se tuvo el acceso a ocho inmuebles diferentes ubicados en la ZMH, de los cuales dos son incluidos en el catálogo de viviendas del capítulo IV. Asimismo, algunas de las imágenes capturadas son mostradas en este documento para hacer referencia a situaciones específicas que se dan en ese tipo de viviendas.

Imagen 66. Imágenes de viviendas que forman parte del tour casas y jardines.
Cada una de las imágenes corresponde a una vivienda diferente

Fotografías: Nadia Rodríguez

Cabe aclarar que este tipo de eventos no se realiza sólo en Mérida, también se efectúa en otras partes de México como en San Miguel de Allende, también con fines benéficos desde hace 50 años aproximadamente. Los recursos en este caso son únicamente destinados para mantener los programas infantiles de la Biblioteca pública. Se realiza los domingos cada semana en donde los residentes locales extranjeros proporcionan a los visitantes la oportunidad de ver el interior de las viviendas. De acuerdo con los sitios que promueven este evento, se tiene en la base de datos cerca de 300 viviendas a las cuales se acude.

El segundo tour que se efectúa en esta ciudad es el "*Mérida Showcase of Homes*", el cual es realizado por la Fundación BAI A.C. (Brazos Abiertos Yucatán)[142], sociedad civil legalmente constituida desde el año 2007, quienes operan el "Centro de Educación y Prevención contra el VIH de Brazos Abiertos" y alberga los Programas de la propia Asociación.

Este evento tiene la finalidad de recaudar fondos para la fundación, nace de la idea de los *"open house"* que se realizan en Estados Unidos para mostrar casas que se venden pero en este caso las viviendas son mostradas al público con fines benéficos. Se han realizado 4 ediciones: la primera en marzo de 2010, la segunda el 20 de marzo de 2011, la tercera el 6 de noviembre de 2011 y la cuarta el 25 de noviembre de 2012. Desde sus inicios la comunidad extranjera residente en el Centro Histórico de Mérida se unió al proyecto para compartir sus hogares, razón por la cual se tienen prospectos de inmuebles para las futuras ediciones de recorridos sin repetir ninguna vivienda.

Imagen 67. Carteles publicitarios de los eventos realizados

Fotografías: internet

Se han mostrado 30 viviendas en los cuatro eventos de diversos arquitectos, diseñadores, personas y empresas que se dedican a la intervención de inmuebles en el centro histórico. El día del recorrido las viviendas son abiertas por aproximadamente tres horas para que las personas puedan conocerlas y entrar a

[142] Página de la fundación en donde se puede obtener más información sobre lo que realizan: http://www.hivyucatan.org/es.

todos los espacios de la misma. La mayoría de las casas visitadas son de principios del siglo pasado y todas ellas han sido rehabilitadas con la finalidad de hacerlas habitables para sus propietarios actuales pero manteniendo en algunos casos sus estilos originales con la integración de elementos contemporáneos.

En un principio la mayoría de los participantes fueron los mismos extranjeros pero en las últimas ediciones han asistido un número significativo de personas locales que tienen el interés de conocer dichas viviendas.

El primer tour celebrado en marzo de 2010 mostró los trabajos[143] de Stephen Conger, Victor Cruz, John Powell, Josh Ramos, Salvador Reyes and Josefina Larrain ubicados en el barrio de Santiago.

En el segundo tour se enseñaron siete viviendas[144] localizadas en diferentes barrios del primer cuadro del centro histórico que fueron remodeladas por Antonio Rodríguez, Álvaro Ponce, Josh Ramos, World Studio International, Mercedes Sánchez y Álvaro Cervera, Miguel Rojano, Arturo Campos y Henry Ponce.

Las viviendas incluidas fueron Villa Azul, casa de John Truax y José Solís, en la calle 74-A número 496 x 57 y 59-A; la casa de Julie Hoover y Serge Lafontant en la calle 66 número 482-A x 55 y 57; la casa de Josh Ramos en la calle 65 número 555 x 68 y 70; la casa de Dana Berkowitz en la calle 68 número 514 x 65 y 67; la casa de Jim y Ellen Fields en la calle número 81 número 522 x 70 y 72; la casa de Paty Litwin, en la calle 70 número 434-B x 47 y 49; y por último la Casa Angosta en la calle 39 número 503-B x 60 y 62.

El tercer evento fue un recorrido por nueve proyectos arquitectónicos de Henry Ponce, Paul Lindemuth, Roger González Escalante, Josh Ramos, Juan Uribe Capetillo, Víctor Cruz, Javier Sánchez y Steven Cheroske.

[143] De acuerdo con el artículo *Casa crawl: Mérida Showcase of Homes #3* del sitio Imagine Mérida. A blog about becoming expats in Yucatán. Disponible en http://www.imaginemerida.com Consultado 28 de noviembre de 2012

[144] Según lo redactado por David Rico para el diario Por Esto. Disponible en http://www.poresto.net Consultado 28 de noviembre de 2012

En el cuarto tour fueron abiertas a los participantes siete viviendas del Centro Histórico de las cuales cinco son proyectos realizados por el arquitecto Henry Ponce, una por la arquitecta Cecilia Sánchez y la última vivienda mostrada, el diseño interior fue realizado por Keith Heitke.

Asimismo, de estas siete viviendas, cuatro son incluidas en el catálogo de viviendas del capítulo IV y dos analizadas en el capítulo V por las transformaciones que se realizaron durante sus intervenciones.

Entre los nombres de los autores de los proyectos que se mostraron en dichos eventos se puede corroborar que en la actualidad son numerosas las personas y las empresas, así como sus nacionalidades, que se dedican a intervenir viviendas en el Centro Histórico.

A continuación se muestran imágenes de tres viviendas presentadas en ese evento cuyos proyectos arquitectónicos fueron realizados por el Arquitecto Henry Ponce.

Imagen 68. Fotografías de viviendas

Propietarios: Dianne y Tony Cavallo
Ubicación: c. 57 No. 390 x 66 y 68

Fotografías: Nadia Rodriguez

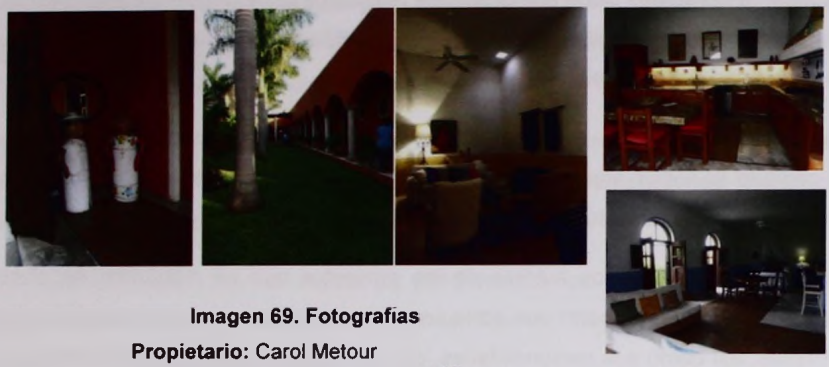


Imagen 69. Fotografías

Propietario: Carol Metour
Ubicación: c. 66 No. 385 x 43 y 45

Fotografías: Nadia Rodríguez

Imagen 70. Fotografías

Propietarios: Hillary Robinsons y Russ Levine
Ubicación: c. 56 No. 537 x 41 y 43

Fotografías: Nadia Rodríguez

2. Publicaciones de artículos

Los artículos publicados por personas extranjeras sobre la ciudad de Mérida y sus viviendas son numerosos y frecuentes [145]; sin embargo, en esta sección se mencionarán sólo cinco que generaron distintos impactos y son considerados importantes por abordar temas relacionados con esta investigación: las viviendas históricas y la cultura de esta ciudad.

El primer artículo "*Mérida: fiding a home (cheerios included) in México*"[146] fue escrito por Kate Murphy para el periódico New York Times y publicado el 12 de marzo de 2006.

En este artículo se describe que la ciudad es tranquila y no tan cara haciendo énfasis en el factor económico. Respecto a las viviendas, se señala que la mayoría de las ubicadas en el centro histórico son del siglo XIX con techos altos, coloridas, con piso de pasta y de estilo colonial que se pueden adquirir a precio de "ganga".

También se señala que los trabajos de rehabilitación son baratos y de fácil ejecución a pesar de las malas condiciones en las que se pudiera encontrar el predio. Asimismo, considera que la compra de predios y el proceso de rehabilitación de inmuebles es un pasatiempo de expatriados.

Menciona que las leyes exigen que solo el exterior de los edificios mantenga su imagen original y en el interior se puede construir una vivienda básicamente nueva.

Este primer artículo hizo que muchas personas consideraran esta ciudad como una opción viable para su retiro laboral por la accesibilidad de las viviendas y por lo económico.[147]

---

[145] Durante la realización de esta investigación en noviembre de 2012, se conoció a una persona que vino a la ciudad de Mérida para realizar un artículo relacionado con las viviendas del centro histórico para el periódico New York Times. Este aún no ha sido publicado.

[146] Disponible en: http://www.nytimes.com/2006/03/12/travel/12next.html?pagewanted=all. Consultado 10 enero 2013

[147] Durante la realización de las entrevistas del trabajo de campo, se entrevistó a dos personas que decidieron radicar en la ciudad de Mérida a partir de leer dicho artículo en la ciudad de New York. Estas personas se conocieron en esta ciudad.

El segundo artículo considerado, pertenece a la sección "*36 hours*"[148] del periódico New York Times, en donde se visita un destino y se explica lo que puede realizarse y los lugares a los que se puede ir en ese lapso de tiempo.

Fue escrito por Elisabeth Malking y publicado el 1 de diciembre de 2011. Lo relevante de esta publicación y que concierne a esta investigación es que aborda el tema de la cultura local y la seguridad que existe. Considera a Mérida como la ciudad más segura del País.

Menciona la comida tradicional como la cochinita pibil, el poc chuc, el relleno negro, los papadzules, las tortillas hechas a mano y el pipián. Asimismo promueve eventos culturales como los bailes de folclor y la trova yucateca que son realizados en el remate de Paseo de Montejo y en el centro de la ciudad.

La tercera publicación pertenece a la revista Condé Nast Traveler, el artículo se llama *"Mérida in Bloom. The Food, Art, Design, and Mayan Culture of Mérida, Mexico"*[149], fue escrito por Amy Wilentz y publicado en Julio de 2012.

Considera que esta ciudad se ha convertido en un imán para artistas mexicanos y extranjeros que buscan tradiciones culturales. También destaca la seguridad que existe.

De una manera particular señala que ni en altas horas de la noche se puede encontrar a bandas de narcotraficantes circulando por las avenidas, tampoco tiroteos, asesinatos de políticos, cuerpos tirados o delincuencia violenta. Presenta varias teorías de la seguridad y tranquilidad de este lugar, destacando el hecho de que los narcos han decidido mantener este lugar en paz porque traen a sus propias familias. Señala que algunas casas del norte de la ciudad presentan características de viviendas de estas personas.

[148] Disponible en: http://travel.nytimes.com/2011/12/04/travel/36-hours-in-merida-mexico.html?_r=2&. Consultado 10 enero 2013
[149] Disponible en: http://www.cntraveler.com/food/2012/07/merida-yucatan-mexico-food-hotels-art-mayan-ruins. Consultado 10 enero 2013

Reflexiona sobre caminar por las calles del centro como una experiencia única por encontrar galerías, artículos, eventos culturales y personas extranjeras (expatriados) platicando.

Respecto al ramo inmobiliario, menciona que los extranjeros compran casas antiguas y las remodelan. Considera las viviendas baratas.

El cuarto artículo es *"In Mexico, a Dateline Beckons"*[150], fue escrito por Rima Suqi y publicado el 15 de agosto de 2012. Narra la vida de una pareja australiana que vive en New York pero que se dedica a viajar para escribir artículos al respecto.

Después de haber estado en varias ocasiones de visita en viviendas rentadas, eligen la ciudad para pasar varias semanas por cuestiones propias de su trabajo.

Optan por comprar una vivienda para su estancia y remodelarla. Destaca en este artículo el asombro que realizan por el trabajo de los albañiles, describen que laboran con sus propias herramientas, sin maquinarias y cargando los sacos de cemento en la espalda, situaciones que son normales para los habitantes de esta ciudad, pero que resultan "novedosos" para personas de otros lugares.

Imagen 71. Imágenes de la vivienda

Fotografías disponibles en: http://www.nytimes.com/slideshow/2012/08/16/greathomesanddestinations/20120816-LOCATION.html#2, 11 y 14

[150] Disponible en: http://www.nytimes.com/2012/08/16/greathomesanddestinations/travel-writers-create-an-oasis-in-mexico-on-location.html?_r=0. Consultado 10 enero 2013

La vivienda después de la remodelación cuenta con de 4, 000 metros cuadrados, cuatro dormitorios (cinco, incluyendo "la casita"[151]), una sala de proyecciones, cocina, comedor, una terraza en la azotea y un amplio patio con una piscina acristalada.

Imagen 72. Imágenes de la vivienda Fotografías: Nadia Rodríguez

Imágenes capturadas durante uno de los recorridos del tour casas y jardines

El último articulo es "*Mexican Revolution*"[152] escrito por Sara Ruffin Costello y publicado el 15 de febrero de 2013. La autora señala que lo relevante de la ciudad se debe a que es de bajo perfil, con inmuebles a buenos precios, considerado como refugio para las personas que les gusta estar alejadas de las aglomeraciones turísticas. Menciona la experiencia de expatriados residentes en esta ciudad.

[151] "La casita" es un término que emplean los extranjeros para nombrar a una construcción independiente a la vivienda principal, que cuenta con habitación, baño y en algunas ocasiones hasta cocina. Es usada en ocasiones para reuniones sociales o como espacio para los huéspedes.
[152] Disponible en: http://tmagazine.blogs.nytimes.com/2013/02/15/mexican-revolution/. Consultado 10 enero 2013

Todos los artículos mencionados anteriormente siguen los mismos lineamientos describiendo a la ciudad como tranquila, segura, con una cultura rica, con precios económicos y accesibles para personas extranjeras. Asimismo describen de una manera simplista las opciones de adquisición y trabajos que se pueden realizar en los predios históricos del centro de la ciudad.

3. Medios de comunicación: televisión

House Hunters es un programa televisivo transmitido en Estados Unidos y Canadá por el canal de cable *House and Garden TV* que se basa en seguir a personas, parejas o familias en busca de un nuevo hogar con la asistencia de un agente de bienes raíces. Cada emisión muestra tres propiedades que son opciones de compra para el o los protagonista de la emisión.

En un principio esta serie se basaba en buscar propiedades en los Estados Unidos y Canadá; sin embargo, debido al éxito que obtuvo se crearon otras versiones como el *House Hunters Internacional* en donde el programa trata sobre la búsqueda de la casa perfecta en un país extranjero, grabando desde distintas partes del mundo.

House Hunters International es visto aproximadamente por 124 millones de tele espectadores por episodio[153], es considerado uno de los shows de bienes raíces más populares en la historia y actualmente uno de los programas televisivos más vistos en los países donde se transmite. Cuenta con aproximadamente entre 730 y 750[154] programas en sus 56 temporadas, el primer capítulo fue transmitido al aire en Estados Unidos en febrero de 2006.

Han surgido versiones de este programa como *House Hunters on vacation*en donde las familias tienen la oportunidad de alojarse en una casa de vacaciones durante una semana, en el capítulo se muestra el proceso de selección de los vacacionistas entre

[153] De acuerdo con el artículo *House Hunters International* llega a Puerto Vallarta - Parte I Disponible en: http://visitapuertovallarta.com.mx. Consultado el 13 de junio de 2013

[154] Este es un cálculo realizado con base en lo encontrado en internet. Varias páginas muestran los nombres y el resumen de los capítulos que se han transmitido.

tres posibles opciones. *House Hunters Living the Dream, House Hunters Where Are They Now* el cuál se centra en mostrar a la gente que ha comprado previamente hogares en *House Hunters* con la finalidad de mostrar la forma en que se han establecido; *House Hunters Renovaciones* en donde además de la selección del predio se muestra la renovación de la vivienda; *House Hunters Million Dollar Homes* que se basa en buscar viviendas espectaculares y costosas realizando el sueño de quienes tienen los recursos económicos para adquirir este tipo de viviendas y *Island Hunters* en donde lo que adquieren es una isla privada.

Del formato de *House Hunters International* se han transmitido seis programas grabados en la ciudad de Mérida.

El primer episodio grabado en esta ciudad pertenece a la temporada 3, episodio 5, transmitido en Estados Unidos el 4 de enero de 2007. El capítulo se llama *Making the Move to México y t*rata sobre una artista y su hija adolescente quienes después de 13 años de vivir en el norte de California consideran necesario un cambio en su vida y deciden mudarse de ciudad. Eligen Mérida porque ya la conocían en ocasiones anteriores cuando estuvieron de vacaciones.

Hacienda Style in Historic Mérida es el segundo programa, pertenece a la temporada 15, episodio 13, transmitido el 23 de diciembre de 2009. Narra la vida de una pareja quienes después de vivir tres años en Japón en un departamento pequeño con la finalidad de ahorrar regresan a Toronto, Canadá en donde planean a dónde mudarse. De acuerdo con la descripción de este episodio, la pareja aspira a un ritmo de vida con un escenario "tropical" por lo que deciden adquirir una vivienda reformada en el centro histórico de Mérida. Ellos intentan comprarla sin utilizar un agente inmobiliario pero terminan perdiendo el anticipo por un acuerdo fallido y por lo tanto deciden contratar a una persona especializada en bienes raíces y precisamente esta segunda búsqueda de vivienda es lo que se muestra[155].

[155] Esta pareja fue entrevistada para esta investigación, actualmente viven en una vivienda diferente a la enseñada en el programa.

El tercer programa es *Fiesta-Filled Living in Mérida, México*, es sobre una pareja de Dallas quienes buscan una casa en esta ciudad con un presupuesto pre establecido. Asimismo, quieren un cambio de estilo de vida y consideraron residir aquí porque esta ciudad presenta un escenario perfecto para relajase y divertirse. Quieren buscar una vivienda cerca del centro histórico con tres dormitorios, un espacio para oficina para que uno de los dueños pueda seguir con sus negocios a través de internet, una piscina, un patio trasero para su perro, una fachada colonial y cochera [156]. Temporada 22, episodio 12, transmitido el 22 de mayo de 2011.

A Couple Seeks Simple Life in Mérida es el cuarto programa, presenta la historia de una pareja de Toronto Canadá quienes considerar que pueden vivir de una manera tranquila en esta ciudad. Este capítulo pertenece a la temporada 35, episodio 9, transmitido el 4 de octubre de 2012.

El quinto capítulo es *Renovated Colonial Homes in Mérida, México*, aborda la vida de una pareja de restauradoras que se mudan desde San Francisco. Temporada 37, episodio 4, transmitido el 5 de noviembre de 2012.

El último episodio que se ha transmitido sobre viviendas en esta ciudad es *Couple Hunts for Retirement Home in Mérida*. Es sobre una pareja de Toronto, Canadá, que planean jubilarse y residir en una vivienda en Mérida. Ambos son arquitectos de paisajes y por lo tanto buscaban un espacio verde con una piscina para relajarse.

En dichas emisiones se muestran las viviendas y también se menciona un poco del estilo de vida de esta ciudad. Los inmuebles que se han mostrado en dicho programa se vuelven viviendas "populares y reconocidas" para la población extranjera.

La principal crítica a este programa es que señala el proceso de mudarse, la adquisición del predio y los trabajos de rehabilitación como si pudieran llevarse a cabo de forma rápida y sin complicaciones. lo que dista mucho de lo que sucede

[156] En los artículos encontrados en internet se muestra la fachada de las tres viviendas presentadas como opciones para esta pareja; sin embargo actualmente viven en una vivienda diferente.

realmente. Las decisiones tomadas por las personas son de manera cuidadosa puesto que eligen un lugar para vivir y desde luego un lugar en donde invierten gran parte de su capital económico, por lo que la toma de decisiones lleva un proceso más largo y complejo de lo que se muestra.

Las emisiones grabadas en esta ciudad han contado también con la participación de personas que se dedican al ramo inmobiliario para la promoción de las viviendas.

Una de las viviendas que se mostró en el último episodio transmitido desde esta ciudad es habitada actualmente por una pareja de Boston.

Imagen 73. Imágenes de la vivienda Fotografías: Nadia Rodríguez

Imágenes capturadas durante uno de los recorridos del tour casas y jardines

El resultado de dicho programa ha llevado a que personas de otros países conozcan las viviendas del centro histórico sin estar de manera presencial en esta ciudad, pero quienes han adquirido o se les ha vendido una idea de lo que las viviendas representan y significan para los expatriados que radican en Mérida, situación que muchas veces dista de lo que significan y representan en realidad dichos inmuebles para las personas locales, para la arquitectura y el patrimonio de la ciudad.

4. Medios de comunicación: internet

La difusión a través de medios electrónicos (internet) ha cobrado importancia en los últimos años. La ciudad, sus viviendas y las experiencias de personas de otros países que han atravesado son constantes en sitios y páginas de internet, en videos y en *blogs*[157].

Son numerosas las páginas de internet que se dedican a comentar lo que ocurre en la península de Yucatán. Destacan por su contenido y sus seguidores: *Yucatan Today*[158] y *Yucatán living*[159].

La finalidad de ambas páginas es la misma aunque cada una describe sus prioridades en diferente orden en sus sitios web. Se enfocan en dar a conocer el Estado de Yucatán para las personas que vienen de visita a manera de promociones turísticas. De igual forma son orientadas para los expatriados que viven, trabajan en esta ciudad o para quienes están buscando un destino para su retiro, iniciar un nuevo negocio o comprar una segunda casa. También incluyen recomendaciones culturales y experiencias relacionadas con el proceso de inmigración a Mérida con historias y situaciones a las que se han enfrentado las personas en el momento que

[157] Un blog es un sitio web periódicamente actualizado con textos o artículos de uno o varios autores, donde el autor conserva siempre la libertad de dejar publicado lo que crea pertinente, comenta situaciones, experiencias o temas de interés de acuerdo al destino del mismo. Los lectores pueden dejar comentarios que a su vez pueden ser respondidos por los autores.
[158] Referida anteriormente. Disponible en: http://www.yucatantoday.com
[159] Disponible en: http://www.yucatanliving.com/

llegan a radicar. Asimismo, publican eventos considerados relevantes para los expatriados.

En internet también circulan videos de viviendas que las dan a conocer. Se encuentran dos "series" de videos, ambas son conducidas por extranjeros que pertenecen al ramo inmobiliario con la finalidad de promocionar los inmuebles.

Uno se llama *"Houses of Mérida"* que fue producido por *Yucatán Living* y el otro es *"Mérida's Homes and Neighborhoods"* conducido por *Keith Heitke*[160].

Otro medio de comunicación por internet son los *blogs* en donde los expatriados cuentan sus experiencias sobre situaciones que viven, que ven o que se dan en la ciudad de Mérida. Entre algunos títulos se encuentran: *Moving to Mérida, An Alaskan in Yucatán, Blah...blah...blah...Ginger!, Carolina to Mérida, Casa del Gato Azul, Crazy Gone Native, Debi in Mérida, Dispatches from Mérida, Down Mexico Way-Mérida, Eight Suitcases, Two Kids and a Dream, Erica's Living in Mexico, Expat Journal, Expat News Service, From the Snow to Mexico, Hammock Musings, I Care in Mérida, Imagine Mérida, In Other Words Mérida, In the Yucatán, Lawson's Yucatán, Letters from Mérida, Living in Mérida, Los Colores de Mérida, Lulu and the Moon, Mérida Hideaway, Mérida Hombre, Mérida Mikey, Mérida-Are We There Yet?, Mérida GoRound, My Mérida Life, Nancy and Barry in Mérida, Retirement, Say What?, Set Free in Mexico, Surviving Yucatán, The Mérida Initiative, The Truth About Mexico, Totally Win at Love, Two Dogs in Mérida, Una Casa en Mérida, Writing from Mérida, Yucatán by Bicycle, Yucatán Expat, Yucatán Yenta, Yucatango, ¿What Do I Do All Day?.*

Cada uno se enfoca en mostrar la visión del autor sobre los acontecimientos que ocurren en la ciudad. Existen historias y anécdotas relacionadas con la opinión que

[160] Agente de ventas de *México Real Estate International* agencia de expatriados establecida en la ciudad de Mérida que se dedica a la venta de bienes raíces desde el 2003, es miembro de la Asociación Mexicana de Agentes de Bienes Raíces (AMPI). Formó parte de *México Internacional* realizando negocios inmobiliarios en desde 1995 en esta zona. Asimismo en el año 2005 creó la compañía Worldstudio International dedicada a la remodelación y diseño de viviendas en el centro histórico. Es el guía del tour casas y jardines operado por *Yucatán Today*.

tienen acerca la cultura y sus tradiciones como el día de muertos, sobre el idioma español, el carnaval. De trámites como la nacionalización del vehículo y el cambio de placas o pago de tenencia, de los servicios como los sistema de televisión de paga, el internet, de la infraestructura y el equipamiento como hospitales o médicos a los que acuden (el tema de los dentistas es frecuente), de eventos a los que asisten y de lugares para fines recreativos, de convivencia y de comida, de lugares en donde pueden realizar compras para consumo de alimentos, aparatos eléctricos o productos en general.

Asimismo, tienen descritas las experiencias y vivencias que atravesaron con instituciones gubernamentales, arquitectos, diseñadores, constructores, técnicos y hasta albañiles durante los trabajos de remodelación y restauración de sus viviendas. Hay quienes se dedican a poner imágenes y comentarios al respecto durante este proceso.

También tienen publicaciones de los viajes turísticos que realizan a lugares de la Península de Yucatán o al interior del País. Comentan sobre las labores y los trabajos que realizan en las fundaciones o asociaciones benéficas a las que pertenecen.

Como conclusión del tema de la difusión por medios electrónicos, éstos son una fuente de divulgación de gran importancia; sin embargo, las personas que se dedican a esto son extranjeros, quienes promueven la cultura y las viviendas de esta ciudad, temas pertinentes para esta investigación, lo que lleva a confirmar porqué muchas veces las ideas y percepciones que se tienen al respecto de lo que es y representa la cultura local, la arquitectura y la forma de vida puede ser diferente a la realidad.

De igual forma por medio de estos medios de difusión, los habitantes extranjeros adquieren ideas que posteriormente buscan implementar en sus viviendas cuando realizan trabajos de rehabilitación. Con este tipo de información, las personas se generan una idea de lo que quieren con base en lo que perciben, porque lo que ven en experiencias y en inmubles de otras personas.

CONCLUSIONES

CONCLUSIONES

Las áreas urbanas centrales han padecido una disminución de su población residente local y por lo tanto del número de viviendas habitadas. Esto ocurre de forma simultánea y contradictoria con los procesos de urbanización expansiva de la ciudad. Las personas prefieren habitar en áreas no centrales debido a los problemas que esto implica como por ejemplo la mala imagen, conflictos viales, la contaminación, la inseguridad y el comercio callejero.

La pérdida de la población y la vivienda en las zonas centrales conlleva al deterioro físico de inmuebles y en algunos casos implica cambios sociales. De igual forma, lo anterior ocurre también por la dificultad de acceso a la vivienda, por las dinámicas del mercado inmobiliario y por los cambios de usos del suelo por actividades más rentables.

Sin embargo, en los últimos años se ha tratado de aminorar y revertir el deterioro de los centros históricos por los grandes beneficios generados mediante su recuperación tanto para la zona como para la ciudad. Se les ha reconocido el valor trascendental que tienen debido a sus aportaciones a la historia, el patrimonio y la cultura, factores importantes para la identidad del lugar en donde están ubicados.

En ciertas ciudades han surgido proyectos de revitalización de zonas históricas que tienen como uno de sus ejes centrales la rehabilitación integral de las viviendas. La conservación y/o el fomento del uso habitacional por medio de la reutilización de viviendas, ha contribuido a que los planes de rescate de centros históricos sean exitosos. No obstante, se debe tratar de preservar y rescatar el tejido social existente sin contribuir a la elitización de la zona ni a propiciar la gentrificación.

El fenómeno de la gentrificación se ha concebido de distintas maneras. En este proceso, la expulsión, el abandono o desvalorización previa del barrio por parte de los habitantes locales tiende a ser considerado como requisito fundamental. Posteriormente, surge la revalorización de la zona conllevado al nuevo poblamiento por parte de personas con mayor poder adquisitivo, provocando cambios en el valor del suelo.

La gentrificación es un fenómeno que implica necesariamente el concepto de clase social. En ciudades latinoamericas, se considera que no existe una expulsión sino que se da el abandono de la población original como una consecuencia de la globalización más que como una característica del fenómeno.

De igual forma, dicho proceso puede implicar además de la sustitución de la población, cambios en las tipologías de las viviendas y en las actividades comerciales y productivas del contexto inmediato.

Actualmente, la ZMH de la ciudad de Mérida presenta ciertas similitudes con dicho fenómeno debido a la revalorización y repoblamiento que ha ocurrido en la zona por parte de nuevos habitantes con mayor poder adquisitivo. Por otro lado, también incluye discrepancias porque si bien hay determinadas zonas dedicadas a los habitantes extranjeros, también hay otras que continúan siendo destinadas para personas locales por el comercio y los servicios que contienen.

Sin embargo, lo cierto es que en la actualidad en el centro de la ciudad de Mérida existe un proceso de transformación de la nacionalidad de los habitantes, que si bien podría ser parte de un fenómeno de gentrificación también puede deberse a la movilidad poblacional o derivarse de los procesos migratorios, los cuales se dan en las distintas épocas, en los diferentes lugares y en escalas diversas.

Por lo tanto, esta investigación realizó un acercamiento con la situación que ocurre en el centro de la ciudad de Mérida, por el repoblamiento de zonas habitacionales, centrándose en lo que sucede en las viviendas y las transformaciones realizadas a

éstas, tanto en las reutilizadas por nuevos habitantes como en las que los habitantes locales han permanecido por un largo período de tiempo.

Asimismo conocer si con estos cambios se incide en la arquitectura y el patrimonio cultural de Mérida.

Para la realización de esta investigación y con la finalidad de cumplir con los objetivos propuestos y constatar la hipótesis correspondiente, se empleó la Zona de Monumentos Históricos como delimitación de la zona de estudio debido a que es un área definida y con carácter legal.

En los distintos barrios que integran la ZMH existen diferencias en cuanto al principal uso del suelo que tienen los predios y en las características de la población que los habitan.

Los barrios que cuentan con el mayor número de habitantes extranjeros se encuentran identificados por la sociedad. En ciertas zonas se puede apreciar una mayor presencia de personas extranjeras que en otras debido a que el mercado inmobiliario ha promovido ciertas áreas con mayor énfasis, generando en éstas el alza de los costos del suelo y ocasionando que existan barrios en donde los mismos extranjeros consideran los inmuebles costosos, llevándolos a optar por zonas más accesibles y en donde el dinero invertido en la adquisición de un predio les resulte más redituable. De igual forma, estos habitantes no están ajenos al resto de la ciudad, desarrollan actividades y compras en otras zonas.

En esta investigación se obtuvo una muestra que combinó personas extranjeras y locales en donde afloraron las diferencias. Existe una divergencia entre las personas locales y las extranjeras que habitan en la zona de estudio respecto a sus características personales, las razones de su ubicación (movilidad o permanencia) y la opinión que poseen sobre el conocimiento de la cultura y las tradiciones. Además, existen discrepancias sobre los conocimientos o las nociones que dicen tener de arquitectura y patrimonio con lo que reflejan tener.

Respecto a las **características personales** de los habitantes, es decir, al perfil de los habitantes extranjeros y locales se obtuvo que difieren en varios puntos.

En un principio, la edad de los habitantes extranjeros que se creía que optaban por radicar en la ciudad de Mérida era de más de 60 años; sin embargo, durante la investigación se obtuvo que también hay un número significativo de habitantes entre los 40 y 60 años, así como menores de 40 años aunque en menor cantidad.

Por el contrario, en lo referente a los habitantes locales, las edades resultan ser diversas. Aunque entre los entrevistados la mayoría tuvo más de 60 años los demás miembros de la familia y habitantes de la vivienda tenían edades distintas.

Otra diferencia significativa es el número de habitantes. En las viviendas de habitantes locales los integrantes fueron uno, dos, tres, cinco y hasta seis personas, mientras que los habitantes extranjeros optan por vivir solos o en parejas. La mayoría son personas retiradas o que trabajan desde su vivienda.

Entre los habitantes locales, el número de personas que trabaja en comparación con los que están jubilados fue el mismo. Sin embargo, este dato corresponde también únicamente al de las personas entrevistadas debido a que al averiguar sobre los demás miembros de la familia se obtuvo que éstos aun trabajan.

En relación con **la razón de su ubicación** en una zona histórica, queda en evidencia que los motivos por los cuáles los habitantes locales deciden permanecer en la zona de estudio o los extranjeros establecerse en ella son distintos, existiendo también en este punto una divergencia significativa. En el caso de los habitantes locales, los inmuebles fueron adquiridos en su mayoría por herencia aunque también hay quienes los compraron; por el contrario, el total de los habitantes extranjeros adquirieron sus viviendas mediante su compra (fideicomiso).

Con respecto a las variables de **movilidad y permanencia**, en las entrevistas realizadas durante el trabajo de campo y como parte de las conclusiones de los datos recabados en las mismas, se obtuvo que los habitantes extranjeros seleccionan la ciudad por su arquitectura, la cultura, la historia, los servicios médicos, el tamaño de la ciudad, el equipamiento, las conexiones de vuelos y desde luego por el factor económico.

De igual forma, los nuevos habitantes eligen Mérida para radicar por considerarla un lugar tranquilo en el cual pueden habitar sin mayores complicaciones. Estas personas optan por un lugar en donde los costos sean accesibles para ellos debido a que algunas zonas históricas de ciertas ciudades se han convertido en áreas exclusivas de residentes extranjeros elevando los costos y encareciendo la vida aún para los mismos extranjeros.

Al momento de realizar la selección del predio, los extranjeros consideran además del barrio (contexto inmediato), las características físicas de las viviendas, dimensiones, construcción y posibilidades de transformación. Para ellos no es relevante el uso anterior del inmueble ya que optan por un predio que tenga las características específicas de lo que quieren para su vivienda.

Por el contrario, los habitantes locales han decidido permanecer en la ZMH por otras razones. Existe un número considerable que no cambiaría de lugar de residencia aún y si se ponen de manifiesto algunas desventajas; sin embargo, otros no lo han hecho por cuestiones económicas. Por el contrario, hay quienes sí se han mudado a otra zona de la ciudad.

El cambio de residencia por parte de las personas locales también encuentra su origen en otra situación detectada en el transcurso de esta investigación. Con el paso del tiempo los habitantes originales se ven en la necesidad de efectuar reparaciones y adecuaciones a las viviendas de su propiedad, muchas de ellas adquiridas por herencia familiar como se mencionó anteriormente. Al tener considerable antigüedad, el mantenimiento y las reparaciones necesarias resultan costosas. Ello propicia la presencia de predios en estado de abandono e incluso

ruinosos. Al evaluar los costos puede resultar más factible la adquisición de una vivienda nueva aunque de menor valor en otra zona de la ciudad, generando una disminución en el número de habitantes locales en la ZMH. Otro motivo detectado para su abandono fue lo atractivo que resultan ser los desarrollos inmobiliarios de nueva creación para vivir y que aparentemente tienen un costo de vida menor, contando con la ventaja de ser viviendas nuevas. El conjunto de bienes, servicios e infraestructura ofertadas implican un cambio de estilo de vida alejado del tradicionalmente llevado en la ZMH.

De lo anterior se puede concluir que los habitantes originales se han visto desplazados de la ZMH en cierta medida debido al aumento del costo de vida y de los bienes inmuebles así como por ofertas atractivas en otras zonas de la ciudad y porque resulta de mayor beneficio económico vender la vivienda que seguirla habitando.

Por lo tanto, la relativa "expulsión" de los habitantes originales no se encuentra originada en un intercambio cultural entre éstos y las personas extranjeras y por ende en una posible percepción de "contaminación" de la idiosincrasia local.

En relación con **la tradición y la cultura**, en el transcurso de la presente investigación se detectó que los habitantes extranjeros que habitan en la ZMH tienen una serie de hábitos que hacen difícil dicho intercambio. En primer lugar el idioma juega un papel importante como barrera para el intercambio cultural. En segundo lugar, existe una marcada tendencia a la asociación de personas extranjeras con otras de su misma nacionalidad puesto que comparten estilos de vida y hábitos en común. Ambos aspectos se encuentran íntimamente ligados puesto que prefieren el intercambio de ideas y experiencias e invertir su tiempo con personas que hablan su mismo idioma. Al existir una marcada tendencia a convivir entre ellos mismas, los habitantes extranjeros tienen relativamente poca incidencia en la idiosincrasia y cultura local. Por el contrario, en los casos en los que se busca convivencia con personas locales, las personas extranjeras buscan una integración a la cultura ya

existente, pretendiendo ser uno más del grupo ya establecido y absorbiendo las creencias y tradiciones locales. Si bien existe un intercambio de ideas e idiosincrasia, la cantidad que permea es relativamente baja. Es así que las consecuencias de la presencia de las personas extranjeras en la ZMH se encuentran enfocadas más al aumento del costo de vida y a la conservación del patrimonio que a la intervención en la cultura local.

La falta de intercambio cultural y de ideas derivado de la carencia de relaciones interpersonales no es exclusiva de las personas extranjeras. Ello obedece a una tendencia en las nuevas generaciones en las cuales el estilo de vida no necesariamente incluye la convivencia con personas vecinas.

Con la ubicación de los nuevos habitantes en la ZMH se genera una revalorización de la zona pero también surgen las modificaciones que realizan a los predios en donde habitan, porque si bien las características de las viviendas no son la principal razón por la cual optan por radicar en esta ciudad, con su ubicación inciden por las transformaciones que realizan a los predios en donde habitan.

Esta investigación incluyó **la comparación de las intervenciones** que se realizan en los predios de uso habitacional en la zona de estudio **por parte de los habitantes extranjeros y locales**.

Se obtuvo que las personas locales en su mayoría realizan trabajos menores en las viviendas mientras que los habitantes extranjeros son quienes al reutilizar los inmuebles de la zona realizan trabajos mayores que incluyen modificaciones estructurales, adiciones de construcciones y/o demoliciones, considerando lo permitido por la reglamentación vigente.

En el caso de las personas locales, pocas veces recurren a arquitectos o personas con experiencia o estudios especializados para la intervención de los predios; por el contrario es más común que extranjeros contraten a arquitectos.

En cuanto a las **personas dedicadas a intervenir inmuebles en esta zona** se detectó que no solo arquitectos o ingenieros realizan dichas labores. Se identificaron arquitectos que cuentan con los estudios y la experiencia profesional en intervenciones en predios de esta zona reflejándolo de manera acorde en los resultados de los trabajos que realizan. Algunos procuran conservar la mayor parte del edificio preexistente pero integrando los nuevos usos y empleando materiales que se adaptan a los originales mientras que otros se dedican a integrar cuestiones contemporáneas pero respetando lo histórico.

Por el contrario, existen personas que sólo encontraron un beneficio económico y por eso se desarrollan en este campo laboral así como arquitectos de renombre que se preocupan más por lo estético o por lo redituable de los trabajos sin importar lo que se tenga que demoler para poder realizar los proyectos que desean. Ello tiene como consecuencia la existencia de proyectos en donde debido a los cambios que ocurren, formalmente se sabe que se trata de una vivienda histórica pero que visualmente ya no lo parece puesto que sólo la fachada es conservada y por lo tanto el resto se trata de una vivienda contemporánea.

Respecto a los **cambios en el programa arquitectónico**, se ha evidenciado que las personas locales suelen realizar modificaciones más bien de carácter utilitario y mejoras menores que permitan mantener la vivienda en estado útil y habitable mientras que a las personas extranjeras estas características no les son suficientes. Prefieren la incorporación de piscinas y jardines interiores, de techos y muros nuevos así como acabados vanguardistas cuyos materiales no tienen relación alguna con los utilizados inicialmente en la vivienda.

Las modificaciones realizadas a las viviendas por los habitantes extranjeros y locales se encuentran en circunstancias diferentes debido al tiempo que han radicado en la vivienda.

En el **análisis de las transformaciones en las viviendas** fue posible comparar que ha ocurrido dependiendo de la nacionalidad del propietario en las fachadas. De igual forma en la **actualización del programa arquitectónico** mediante el análisis del listado de espacios y del diagrama de funcionamiento. Sin embargo, en las transformaciones morfológicas de las plantas arquitectónicas al no haber proyectos integrales de toda la vivienda en el caso de habitantes locales, esta investigación en ese punto se centró en analizar cómo se transformaron los inmuebles propiedad de extranjeros.

Como parte de esta investigación, en la **información de planos y proyectos** quedó en evidencia que la presencia en la ZMH de personas distintas a las nacidas en la ciudad influye en las modificaciones efectuadas a las viviendas ubicadas en dicha zona. Asimismo, se detectó que existe una serie de factores identificados como constantes en el tipo de intervenciones realizadas.

Frente a las características de las viviendas de la ZMH, derivado del análisis correspondiente durante esta investigación, se puede concluir que las características que poseen las viviendas existentes en la ZMH pueden limitar la visión de las transformaciones que quieren hacer los habitantes en dos vertientes. En primer lugar, la fachada no puede ser modificada de conformidad con lo dictado por la normatividad que rige sobre los predios catalogados con cierto valor histórico como lo son los ubicados en la ZMH. Ante esta limitante, las personas extranjeras deciden incorporar elementos no contenidos en el diseño original de la vivienda, llegando a casos tan extremos en los que de la vivienda original lo único que se ha conservado es la fachada. Por el contrario, cuando lo que les gusta es la zona, seleccionan viviendas que no tengan valor patrimonial y por lo tanto puedan transformar la fachada. Algunas personas prefieren que su fachada se convierta en tipología histórica pero también hay quienes optan por una con elementos más contemporáneos. También es posible constatar techos utilizados como *roof gardens*, patios en los que únicamente existe una piscina y un jardín, trasladando la zona de

lavado del patio de las viviendas, como es característico de la zona, a cuarto dedicados a ello y ubicados al interior o solo a una pequeña área destinada al centro de lavado. Asimismo, las modificaciones incluyen la incorporación de baños a las habitaciones principales y la modificación del uso de los espacios de las otras zonas de la vivienda. El comedor pierde protagonismo mientras que el estudio gana relevancia. El aire acondicionado gana terreno mientras que las formas de ventilación naturales lo pierden. Es así como se está ante un estilo de vida traído por personas extranjeras que resulta total y diametralmente distinto al original pero incorporado al mismo. De esta forma, surge un híbrido en el que la fachada y ciertas partes de la vivienda original son habilitadas para adecuarse a un estilo de vida diferente, creando de paso una mezcolanza de visiones sobre la habitabilidad en la ZMH, la original y la incorporada por las personas extranjeras.

Por otro lado, en el análisis de planos y proyectos también se pudo observar que los arquitectos o personas responsables tienen un papel importante. Estas personas muchas veces ya tienen una manera de trabajar y por lo tanto es evidente el parecido entre los proyectos que han realizado.

Asimismo, en el análisis del programa arquitectónico, en el **listado de los espacios** que cada vivienda tiene se obtuvo que las actividades que se desarrollan en el interior de las viviendas se han ido modificando con el paso del tiempo y dependen en cierta medida de la edad, ocupación y las actividades que los propietarios desarrollen. Ello implica la supresión de espacio o la incorporación de nuevos usos para los espacios preexistentes así como la incorporación de construcciones nuevas.

En el **proceso de los proyectos de las viviendas**, las personas extranjeras se han mostrado más participativas en el diseño y en los trabajos de construcción y/o remodelación, teniendo una influencia en las mismas de manera que su visión de lo que debe ser la vivienda que habitan es plasmada totalmente. Aun y con lo anterior,

los profesionistas que participan en las intervenciones también plasman su propia visión de lo que debe ser una vivienda que pertenezca a la ZMH. El grado de influencia depende del nivel de participación que posea el propietario, mismo que en ocasiones ha decidido dejar el proyecto en manos del encargado. Sin embargo, es importante mencionar que también durante el trabajo de campo se obtuvo que los propietarios contratan a un arquitecto en particular basándose en proyectos que éstos han realizado previamente.

Es importante mencionar, que el **factor económico** tiene un papel muy importante. Se ha detectado que la mayor parte de los habitantes de la ZMH son personas de clase media, independientemente de su nacionalidad, la conversión dólar peso permite que las personas de clase media estadounidense tengan un poder adquisitivo considerablemente mayor que las personas de clase media locales. Es así que la cantidad de capital invertido en las intervenciones a los predios que forman parte de la ZMH también varía considerablemente en relación de la nacionalidad del propietario.

A pesar de lo redituable de su moneda en esta zona, las personas extranjeras tienen en su mayoría un presupuesto establecido que consideran suficiente para los planes que tienen tanto de adquisición como de intervención, mismo que en la mayoría de los casos respetan.

Esta ventaja económica permite la contratación de personal profesional calificado, lo cual también influye en el resultado final de las obras realizadas al interior de los predios. La relativa ventaja económica que tienen las personas de nacionalidad extranjera permite que los profesionistas encargados del diseño y realización de las intervenciones escatimen menos tanto en materiales, como en mano de obra y tiempo.

Sin embargo, a pesar de que contratan a arquitectos, las modificaciones o cambios que solicitan los propietarios extranjeros son mayormente producto de la percepción

que tienen de la ciudad, de su experiencia personal y profesional. También influye la difusión que se ha dado de las viviendas ya intervenidas. Si bien buscan una vivienda de temporalidad "colonial" pocas veces conocen todas las características que tienen este tipo de viviendas, generalmente desean viviendas con techos altos y grandes posibilidades de transformación.

En pocas ocasiones se adquirieron estos conocimientos por medio de estudios. Generalmente se trata de información que han obtenido de libros, revistas, internet o en intervenciones previas de distintos autores, constituyendo la fuente de sus ideas para las transformaciones de sus predios.

Por lo tanto, se detectó que **la nacionalidad influye severamente en el tipo de visión que se tiene al momento de concebir un proyecto**. Las personas de nacionalidad extranjera han crecido con cultura, estilo de vida e idiosincrasia diferente a la nacional y que resulta aún más contrastante con la local. Todas estas características de la personalidad los acompañan al momento de radicar en la ciudad, influyendo en las características de vivienda esperada. De igual forma, entran en juego las **intenciones que los llevan a vivir en la zona histórica**, ya que perciben la vida de diferente manera. Para ellos la habitabilidad de los espacios y la satisfacción de la calidad de vida a la que aspiran representan factores diferentes a los que las personas locales consideran necesarios. Asimismo, las nociones que tienen o creen tener sobre la arquitectura y conservación del patrimonio son determinantes en las decisiones tomadas al momento de intervenir los predios. Aún y si con el tiempo las personas extranjeras modifican sus patrones de comportamiento y expectativa con el tiempo debido a la integración con la vida local, al momento de adquisición y remodelación de la vivienda los lazos culturales con su país de origen son todavía muy fuertes, siendo determinantes en las intervenciones realizadas a los predios de su propiedad.

De igual forma, **las expectativas y estilo de vida** que las personas extranjeras han traído consigo difieren considerablemente de las de las personas locales en más de un aspecto. Las personas locales optan por realizar trabajos menores pero ello se debe al largo período de tiempo (permanencia) que han habitado los predios de su propiedad. Por el contrario, los extranjeros al reutilizar una vivienda deben adaptarla (modificándola) a sus necesidades para que puedan tener confort y las condiciones propicias para que la calidad de su vida sea satisfactoria de acuerdo a lo que ellos consideran necesario e indispensable para vivir. Por lo tanto existe una diferencia de magnitud de trabajos y de tipo de intervenciones.

Queda en evidencia que las personas extranjeras invierten mayores recursos en los predios de la ZMH, aunque sin señalar si con estos trabajos se ayuda a la conservación del patrimonio y la arquitectura o mediante las intervenciones se modifican los tipos históricos generando una pérdida. Sin embargo, es evidente que mejoran la imagen de la zona misma y le dan vida a áreas que estaban en el abandono.

La diferencia de inversión se pone de manifiesto en las fachadas de manera que la rehabilitación de las mismas no puede depender únicamente del propietario si es que se desea tener una uniformidad en el aspecto general de la zona. Si bien la rehabilitación se puede dejar a los propietarios que poseen recursos para invertir, también es necesario que los que no los posean sean objeto de programas, políticas públicas y proyectos integrales de rehabilitación cuya finalidad sea la de mantener toda la ZMH en un mismo estado de conservación.

Si se relaciona los puntos anteriormente mencionados es posible concluir que la visión que se posee de lo que debe ser una vivienda depende de la idiosincrasia y cultura de una persona así como de las nociones que tienen de arquitectura y conservación del patrimonio y de las intenciones de vivir en una zona histórica, pero en donde el factor económico es el determinante en su realización.

Por otra parte, **la percepción que se tiene de la reutilización de viviendas** de la zona histórica es diferente entre los distintos actores. Las personas entrevistadas que habitan la zona o que tienen un contacto directo consideran que generalmente inciden de manera negativa. No obstante lo anterior, al expresar los puntos específicos y las razones del porqué de dicha influencia negativa, lo mencionado en realidad contiene implicaciones positivas. Asimismo, surge la idea de que a pesar de que su presencia conlleva a factores negativos, la parte favorable y positiva es más significativa y relevante. Las personas académicas y las que se encuentran involucradas en los temas de conservación del patrimonio consideran que a grandes rasgos ocurre una influencia positiva porque la presencia de personas extranjeras conlleva beneficios y acciones en donde el sector gubernamental no ha intervenido.

Las entrevistas a un universo amplio de actores que intervienen arrojan una carga valorativa positiva-negativa. Con base en estas opiniones y en lo observado, se puede concluir que los extranjeros:

- Restauran, revaloran y rehabilitan las viviendas abandonadas.
- Revitalizan zonas decadentes que las personas locales dejaron de valorar contribuyendo a la conservación del patrimonio.
- Transforman el espacio histórico y le dan vigencia.
- Mejoran la imagen urbana.
- Son asiduos a los asuntos culturales y promueven causas benéficas sociales, crean asociaciones, se interesan por problemas urbanos y sociales, se preocupan por el desarrollo urbano de la ciudad pero sin razones o cuestiones políticas.
- Promueven a la ciudad.
- Son personas que no interfieren en la vida de los locales.

- Modifican edificios históricos, en algunos casos conllevando a que la arquitectura pierda su valor.
- Traen más ingresos pero encarecen la vida.
- Vuelven inaccesible para las personas locales los inmuebles ubicados en el centro histórico.
- Son ajenos a la convivencia social ya que muy pocas veces conviven con las personas locales, generalmente conviven solo entre ellos.

La reutilización de viviendas en la ZMH ha generado **impactos sociales, urbanos y de difusión de Mérida a distintas escalas.**

Se detectó en la presente investigación que el proceso de globalización ha jugado un factor determinante en las modificaciones que han ocurrido en las viviendas de la zona. La rapidez del intercambio de información y la penetración de las tecnologias de comunicación a distancia ha permitido que la ciudad de Mérida se encuentre en boca de personas que habitan otros países. La experiencia de turistas y personas extranjeras que han visitado o vivido en la ciudad ha sido motivo de artículos publicados en revistas y periódicos de renombre y de circulación considerable como el NY Times, así como de programas de televisión famosos que se ven en Estados Unidos y Canadá, poniendo a Mérida al alcance de quien desee vivir en una ciudad de sus características y de quien posea el dinero necesario para invertir en ello. De igual forma, la publicación de blogs en los que la experiencia de vivir en Mérida se narra de manera cruda por no poseer editores literarios que modifiquen la redacción y texto publicado, ha hecho más atractiva la idea de visitar y permanecer en la ciudad por tiempo indefinido, al presentar una visión todavia más cercana que la publicada en revistas y periódicos.

Sin duda el intercambio cultural y la migración ha existido en todas las épocas de la humanidad pero la tecnología actual permite que quien lo desee posea una voz que

pueda ser escuchada. En este sentido y en vista del resultado de la presente investigación, se puede concluir que la presencia de extranjeros en la ZMH sí incide en las intervenciones realizadas a la misma. Sin embargo, los inmuebles no pueden verse como estáticos o inmodificables con el paso del tiempo, deben estar sujetos a transformaciones e incorporaciones pero con el respeto por lo histórico. Dicha influencia no se trata de un fenómeno pasajero que se encuentre en disminución sino que por el contrario, se trata de una tendencia que podría aumentar en los años venideros.

De igual forma, los cambios culturales que han surgido y que van a seguir surgiendo, las transformaciones al patrimonio edificado y en el caso que nos ocupa, las viviendas históricas, son un proceso del paso del tiempo, son parte del desarrollo de las ciudades.

Lo anterior se puede afirmar en vista de que la reutilización de viviendas en la ZHM ha tenido un impacto social considerable en el extranjero. Las publicaciones ya mencionadas han jugado un papel muy importante en la difusión de la ciudad y su estilo de vida por lo que de ser un destino turístico se ha convertido en un destino para habitar permanentemente. Aquí vale la pena señalar que el estilo de vida es lo difundido por lo que la elección de la propiedad se convierte en prioridad hasta el momento de estar ubicados en la ciudad.

La presencia de extranjeros propietarios de predios en la ZMH ha traído consigo una doble influencia. Por un lado son un motor importante en la revitalización de los predios al invertir en su restauración y por ende participar del aspecto general de la ZMH y por otro, su cada vez mayor presencia causa que exista un proceso de renovación de la población que tiene como consecuencia el desalojo de los habitantes originales de la zona. Como reacción económica natural, la presencia de personas con considerable poder adquisitivo en la zona tiene como consecuencia un aumento en el costo de vida en general, mismo que inicia con el valor de los bienes inmuebles y culmina con el establecimiento de negocios que ofrecen productos y servicios a un costo mayor al original. Lo anterior va ocurriendo de manera gradual

hasta volver incosteable la vida en la zona para las personas que originalmente habitaban en ella y que ven encarecido el costo de bienes y servicios por lo que en ocasiones se ven forzados a abandonar las viviendas de su propiedad dándolas en renta o venta y cambiando de domicilio.

A lo largo de todo el trabajo de investigación cuyos resultados se encuentran en este documento, se fue constatando la hipótesis inicial, consistente en evidenciar que las modificaciones o transformaciones que en las últimas décadas ocurren en los tipos de vivienda de la Zona de Monumentos de Mérida, pueden ser apropiadas o no con la conservación de los tipos históricos y están determinadas entre otras causas, de manera importante por las nociones de arquitectura y conservación del patrimonio que tienen tanto los arquitectos dedicados a esta práctica profesional, como a las nociones sobre arquitectura y conservación del patrimonio de los habitantes relacionadas además con sus aspiraciones y por las intenciones, en el caso de nuevos usuarios, que los llevaron a habitar dichas viviendas de una Zona Histórica y en ocasiones de un país diferente.

Además, es importante añadir que en el caso de los nuevos usuarios, las nociones y las ideas de las transformaciones vienen determinadas por la visión que tienen del lugar en donde van a habitar, por la idiosincrasia y la cultura. Y en ambos casos, locales y extranjeros, en las transformaciones que realizan en las viviendas de esta zona, el factor económico es determinante en la realización de los trabajos.

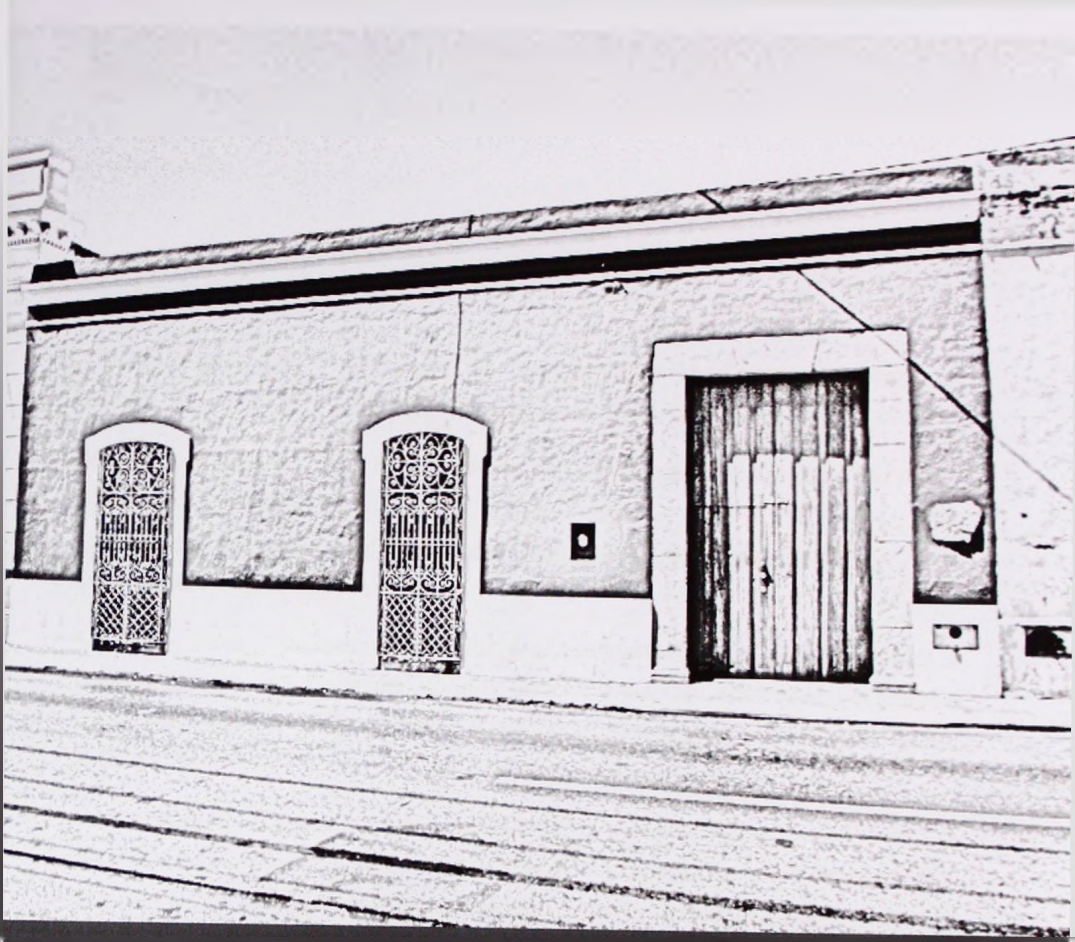
En el caso de la ciudad de Mérida, como en otras ciudades de la República Mexicana, la falta incentivos y proyectos que favorezcan la permanencia de personas locales en las zonas históricas es uno de los principales problemas. Hasta ahora los proyectos suelen poner un cierto énfasis en la zona turística y

comercial sin considerar la zona habitacional. Los proyectos se centran en edificios e intervenciones parciales de obras de equipamiento, espacio público o infraestructura, pero carecen de una visión que implique la conservación del uso habitacional. Sin embargo, es de mérito recalcar que los propietarios de los predios que ofertan bienes y servicios son más susceptibles de poseer el recurso necesario para invertir en la conservación del patrimonio histórico que los que únicamente son habitantes locales. Por ello la necesidad de tomarlos en cuenta al momento de planear un proyecto integral.

Por otro lado, las iniciativas de revitalización no pueden centrarse solo en proyectos puntuales, en recuperar inmuebles monumentales, el espacio público o incrementar actividades culturales como se ha visto en los últimos años. Para lograr la recuperación de la zona central se debe elaborar un plan integral con soluciones económicas, políticas, culturales y sociales que fomenten el desarrollo de la zona y que contribuyan con el progreso de la ciudad.

Entre algunas de las estrategias que se deben seguir para el desarrollo está el fortalecimiento de las estructuras institucionales, contar con un cuerpo normativo y base legal para la gestión y afianzamiento de valores ciudadanos, políticas públicas. Desde luego, los proyectos deben considerar más cosas de las evidentes ya que se debe buscar la innovación conjuntando distintos usos compatibles y población de distintos estratos socioeconómicos para obtener mezclas de financiamiento, se debe potenciar la zona pero enfocada en favor de la sociedad, incrementando las capacidades de las personas locales para obtener mejores beneficios.

Asimismo, se requiere de políticas sociales y de desarrollo económico con un enfoque en la población residente de manera que ésta posea un sentido de pertenencia con respecto a la zona y que por lo tanto no busquen su abandono debido al factor económico.



BIBLIOGRAFÍA

BIBLIOGRAFÍA

ABRIN Frutos, Erik, "Alternativas de financiamiento en Centros Históricos de México", *Quivera*, Vol. 10, Núm. 2, julio-diciembre, 2008, p. 1-17.

ARÉVALOS, Marcos, Javier, *La tradición, el patrimonio y la identidad* [en línea], Biblioteca Digital del CRESPIAL, 2009, p. 925-955. En: http://biblioteca.crespial.org/descargas/tradicion_patrimonio_e_identidad.pdf. Consultado 20 mayo 2013.

ARÍZAGA, Dora, "Recuperación de las áreas centrales", en JORDÁN, Ricardo y Daniela Simioni (eds.), *Gestión Urbana para el desarrollo sostenible en América Latina*, Santiago de Chile, Comisión Económica para América Latina y el Caribe, 2003, p. 203-243.

AYALA Alonso, Enrique, "Conservar, habitar y mirar al futuro", en PAREDES Guerrero, Blanca (Coord.), *Memoria II. Anuario de investigación sobre conservación, historia y crítica del patrimonio arquitectónico y urbano*, Conservación del patrimonio edificado y desarrollo urbano, Facultad de Arquitectura de la Universidad Autónoma de Yucatán, Mérida, Yucatán, 2006, p. 59-64.

Ayuntamiento de Mérida, *Programa de Desarrollo Urbano 2009*, Nivel Estratégico, Mérida, Dirección de Desarrollo Urbano, 2009.

AZEVEDO Salomao, Eugenia María "Del habitar, la habitabilidad y formas de vida. Una aproximación desde la memoria e historia", en COLLADO Adriana y Guadalupe Salazar (compiladoras), *Lecturas del espacio habitable en México, Brasil y Argentina*, Trabajos de Historiografía y crítica, 2010, Ediciones UNL, Santa Fe, Argentina, p. 77-102.

BEN ALTABEF, Clara Graciela, "La cuestión de la identidad en las prácticas profesionales y la enseñanza en el campo de la arquitectura" [en línea], en Congreso Latinoamericano de Educación Superior en el siglo XXI, Facultad de Ciencias Humanas, Universidad Nacional de San Luis, Argentina, 2003 En: http://conedsup.unsl.edu.ar/Download_trabajos/Trabajos/Eje_4_Practica_Profesional_Insercion_Laboral/Ben_Altabef_Graciela.PDF. Consultado: 10 de julio de 2013.

BENAVIDES Cueto, Leopoldo, "Recuperación de centros históricos: el reto de la sostenibilidad urbana. Propuesta de indicadores de desarrollo urbano sostenible" [en línea]. En: http://www-cpsv.upc.es/tesines/resummaus_benavides.pdf. Consultado 23 de mayo de 2013.

CALE Sánchez, Fernando, "La arquitectura de la ciudad como depósito de la memoria" en CALATRAVA, Juan y Antonio Gómez-Blanco (eds.), Arquitectura y cultura contemporánea, Madrid, Abada Editores, 2010, p. 337-360.

CANTACUZINO, Sherban, *Nuevos usos para edificios antiguos*, Gustavo Gili, Barcelona, España, 1979, 264 p.

CARDONA Doris, y Héctor Byron Agudelo, "Construcción cultural del concepto de calidad de vida" [en línea] *Revista de la Facultad Nacional de Salud Pública*, Vol. 23, Núm. 1, enero-junio, 2005, En: http://www.scielo.org.co/scielo.php_?pid=S0120-386X2005000100008&script=sci_arttext. Consultado: 27 mayo 2013.

CEDEÑO, Alberto, "Centros Históricos", *Síntesis*, año 9, no. 26, verano, 1998.

CELTON, Dora (Coord.), *Migración, Integración regional y transformación productiva*, Córdoba, 1996.

CERVELLATI, Pier Luigi y Roberto Scannavino, *Bolonia: política y metodología de la restauración de centros históricos*, Barcelona, Gustavo Gili, 1973, 121p.

COYULA, Mario, *Diseño Urbano*, ISPJAE Facultad de Arquitectura, Ministerio de Educación Superior, La Habana 1985, 215 p.

CHANFÓN Olmos, Carlos, *Fundamentos Teóricos de la restauración*, México, Universidad Nacional Autónoma de México, 1988, 284 p.

CHICO Ponce de León, Pablo, "Desarrollo Histórico de la Tipología Arquitectónica de Progreso, Yucatán", *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, No. 3, Mérida, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, p. 5 -19.

CHICO Ponce de León, Pablo, "La responsabilidad social de la preservación del patrimonio cultural", *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, No. 8, Mérida, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, 1995, p. 36-45.

CHICO Ponce de León, Pablo, "Ubicación del arquitecto en los ámbitos de valor patrimonial y de calidad ambiental", *Cuadernos de Arquitectura de Yucatán*, No. 9, Mérida, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura 1996, p. 53-62.

CHICO Ponce de León, Pablo y Roberto Reyes, "La ocupación extranjera del Centro Histórico de Mérida de Yucatán. Una primera aproximación", en COLLADO, Adriana y Guadalupe Salazar (compiladoras), *Lecturas del espacio habitable en México, Brasil y Argentina,* Trabajos de Historiografía y crítica. Ediciones UNL, Santa Fe, Argentina, 2010, p. 369-382.

CHECA-ARTASU, Martín Manuel, "Gentrificación y cultura: algunas reflexiones", *Bliblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, vol. XVI, núm. 914, 15 de marzo de 2011, Universidad de Barcelona.

Declaración de México en la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales, celebrada en la ciudad de México, del 26 de julio al 6 de agosto de 1982.

DELGADILLO, Víctor, "Mejoramiento habitacional en las áreas urbanas centrales de América Latina: del combate de tugurios a la rehabilitación habitacional progresistas" [en línea] revista *invi*, no. 63, agosto 2008, volumen 23. En: http://revistainvi.uchile.cl/index.php/INVI/article/view/444/415. Consultado 2 de mayo de 2013.

DE MARÍA Y CAMPOS Castelló, Alfonso, "La Arquitectura del presente en el espacio histórico", en *Memorias del VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*, Centro Cultural de España en México, Ciudad de México, Octubre de 2008, p. 145 – 149.

DÍAZ-BERRIO, Salvador, *Protección y rehabilitación del patrimonio cultural urbano*, México, UAM, Unidad Xochimilco, 2007, 352 p.

DÍLLON, Beatriz, "Nuevas consideraciones para el estudio de la movilidad territorial de la población. El caso especial de las migraciones internacionales" [en línea], *Huellas*, no. 13, Universidad Nacional de La Pampa, Facultad de Ciencias Humanas, Instituto de Geografía, Argentina 2009, p. 113- 129 En: http://www.biblioteca.unlpam.edu.ar/pubpdf/huellas/n13a03dillon.pdf. Consultado 2 de julio de 2013.

DOMINGUEZ, Luis Ángel y Francisco Javier Soria López, *Pautas de diseño para una arquitectura sostenible*, Ediciones UPC, Barcelona, 2004, 80 p.

FERNÁNDEZ-ALONSO Borrajo, Ramón, "Espacio coparticipado por la ciudad" en CALATRAVA, Juan y Antonio Gómez-Blanco (eds.), Arquitectura y cultura contemporánea, Madrid, Abada Editores, 2010, p. 163-178.

FONT Fransi, Jaime, "Usos y abusos de los espacios históricos" Revista *Bitácora* 17, 2007, p. 10-17.

GEERTZ, Clifford, *La interpretación de las culturas*, Barcelona, Gedisa, 2005, 387 p.

GERTZ Manero, Alejandro, *Defensa jurídica y social del patrimonio cultural*, México, D.F., Fondo de Cultura Económica, 1976, 204 p.

GIMÉNEZ, Gilberto, *Estudios sobre la cultura y las identidades sociales*, Guadalajara, Jalisco, CONACULTA, Instituto Tecnológico y de Estudios Superiores de Occidente, 2007, 478 p.

HAMNETT, Chris, The blind men and the elephant: the explanation of gentrification. Transactions-Institute of British Geographers, 1991.

Instituto Nacional de Estadística y Geografía, *Censo de Población y vivienda 2010* En http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/Default.aspx

Instituto Nacional de Estadística y Geografía. *Inventario Nacional de Vivienda 2010* En http://www3.inegi.org.mx/sistemas/mapa/inv/Default.aspx

JACKSON, John Archer, *Migrations*, Longman, 1986, 91 p.

KONZEVIK, Gabriel, *La reutilización del patrimonio edificado. Caso exconvento de Jesús María*, Tesis (Maestría en Restauración), Universidad Autónoma Metropolitana-Azcapotzalco, México, 2002, 175 p.

LANDÁZURI Ortiz, Ana María y Serafín Joel Mercado Doménech, *Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda*, en *Medio Ambiente y Comportamiento Humano,* Universidad Nacional Autónoma de México, Editorial Resma, México, 2004, p. 89- 114.

LEES Loretta, Tom Slater Y Elvin Wyly (editors), *The gentrification reader,* New York: Routledge, 2010, 617 p.

LUDERMIR Bernardino, Iana, "Vivir en el centro histórico. La habitabilidad en el casco antiguo de la ciudad de Recife en Brasil" [en línea], Universidad Federal de Pernambuco, Máster en Desarrollo Urbano. En: http://www.cicopar.com.ar/ponencias/13.pdf. Consultado 2 de mayo de 2013.

MACADAR, Daniel, El relevamiento de la migración interna e internacional en el censo de Uruguay 2010 [en línea], Informe sobre migración, Instituto Nacional de Estadística, Uruguay. En: http://www.ine.gub.uy/censos2011/talleres/Informe%20final%20-%20Migraci%C3%B3n.pdf. Consultado 28 junio de 2013.

MAZUREK, Hubert, "Migraciones y dinámicas territoriales" en *Migraciones Contemporáneas.Contribución al debate* [en línea], Posgrado en Ciencias del

Desarrollo CIDES-UMSA, La Paz, Bolivia, 2009, p. 11-33. En: http://migrantologos.mx/textosmateriales/Migraciones%20contemporaneas.pdf. Consultado 10 julio 2013.

MERCADO Limones, Carlos A., "Presentación: Valoración patrimonial", como parte del curso: Patrimonio edificado ¿para qué?, Impartido en la FAUADY, Mérida, 2013.

México. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicos, Artísticos e Históricos, publicada en el Diario Oficial de la Federación el 6 de mayo de 1972.

Migración Internacional, derechos humanos y desarrollo, CEPAL, 2006.

MUNTAÑOLA Thornberg, Joseph, *La arquitectura como lugar. Aspectos preliminares de una epistemología de la arquitectura*, Ediciones Gustavo Gili, Barcelona España, 1974, 229 p.

OLMOS, Moreno y Silvia Haydeé, "La habitabilidad urbana como condición de calidad de vida", *Palapa*, vol. III, núm. 2, julio – diciembre 2008, Universidad de Colima, México, p. 47-54.

PALOMBA, Roseella, "Calidad de Vida: Conceptos y medidas". Institute of Population Research and Social Policies. Roma, Italia, Miércoles, 24 de Julio 2002, CELADE / División de Población, CEPAL , Santiago, Chile.

PAREDES Guerrero, Blanca, (coord.), *Escuelas Públicas. Patrimonio arquitectónico de Yucatán*, Mérida, Yucatán, Universidad Autónoma de Yucatán, Facultad de Arquitectura, Taller de Artes Gráficas Panorama, Mérida, México, 2008, 188 p.

PAREDES Guerrero, Blanca, Miguel Angel Herrera Moguel y Rubí Elina Ruiz y Sabido, "La Ciudad de Mérida. Huellas de un siglo", en SALAZAR Gonzales, Guadalupe (coord.), *Arquitectura y urbanismo contemporáneos en contextos históricos*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Facultad del Hábitat, Cuerpo Académico de Teoría, Historia y Crítica de la Arquitectura y el Diseño, Red de Historia de la Arquitectura y Conservación del Patrimonio, 2011, p. 230 – 235.

PAZ Arellano, Pedro et.al, *La rehabilitación de la vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*, INHA, Mexico, 1988.

PUENTE, Sergio, y Jorge Legorreta (coord.), *Medio ambiente y calidad de vida*, México, Plaza y Valdés editores, 1988, p.19.

REYES Pérez, Roberto, *Habitabilidad y espacio público en barrios históricos de Mérida Yucatán al inicio del siglo XXI*, Tesis (Doctorado en Arquitectura), Universidad Nacional Autónoma de México, México, 2012, 473 p.

RUEDA, Salvador, "Habitabilidad y calidad de vida", en *Ciudades para un futuro sostenible*, 1997.

SABATINI, Francisco, María Sarella Robles y Héctor Vásquez, "Gentrificación sin expulsión, o la ciudad latinoamericana en una encrucijada histórica" [en línea], *Revista 180*. No. 24, Periferias interiores, Universidad Diego Portales, Facultad de Arquitectura, arte y diseño, Santiago, Chile, 2012. En http://www.revista180.udp.cl/ediciones/24/gentrificacion_24.htm. Consultado 19 de junio de 2013.

SALAZAR González, Guadalupe, "Patrimonialización de Territorios. Imagen y Realidad" en Paredes Guerrero, Blanca (Coord.), *Memoria III. Anuario de investigación sobre conservación, historia y crítica del patrimonio arquitectónico y urbano*, Patrimonio cultural-natural en los pueblos y ciudades contemporáneas, Facultad de Arquitectura de la UADY, Mérida, Yucatán, 2007, p. 44-48.

SALDARRIAGA Roa, Alberto, Habitabilidad, ESCALA, Bogotá, 1981, 138 p.

SÁNCHEZ López, Martha Rosalía, "La rehabilitación de los centros históricos de México: un estado de la cuestión" [en línea], *Bliblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, núm. 215, 7 de marzo de 2000, Universidad de Barcelona. En: http://www.ub.edu/geocrit/b3w-215.htm. Consultado 2 de mayo de 2013.

SÁNCHEZ, Félix, "Intenciones para un nuevo centro", en *Memorias del VII Encuentro Internacional de Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*, Centro Cultural de España en México, Ciudad de México, Octubre de 2008, p. 39-44.

SANTA MARÍA, Rodolfo, "La protección del patrimonio urbano-arquitectónico en tiempos del neoliberalismo", en *Síntesis*, año 8, no. 25, otoño, 1997, p. II-VIII.

SARGATAL, María Alba, "El estudio de la gentrificación", *Bliblio 3W*. Revista Bibliográfica de Geografía y Ciencias Sociales, núm. 228, 3 de mayo de 2000, Universidad de Barcelona.

SCHÁVELZON Daniel, *La conservación del patrimonio cultural en América Latina: restauración de edificios prehispánicos en Mesoamérica*, Instituto de Arte Americano e Investigaciones Estéticas "Mario J. Buschiazzo", Buenos Aires, 1990.

Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, *Glosario de términos sobre asentamientos humanos*, México, SAHOP, 1978.

SORIA López, Javier, Leonardo Meraz Quintana y Luis Fernando Guerrero, "En torno al concepto de reutilización arquitectónica", *Bitácora Arquitectura* No. 17, Septiembre 2007, p. 32-39.

TAMAYO, Sergio y Kathrin Wildner (coord.), *Identidades urbanas*, México, Universidad Autónoma Metropolitana, 2005, 381 p.

TERÁN Bonilla, José Antonio, *Metodología de investigación de los centros históricos*, México, UNAM, 1989, 314 p.

TERÁN Bonilla, José Antonio, "Reutilización del patrimonio arquitectónico industrial", *Bitácora Arquitectura* No. 17, Septiembre 2007, p. 18-21.

VALLADARES Anguiano, Reyna, Martha E. Chávez.2 y Silvia Moreno Olmos, "Elementos de la habitabilidad Urbana" [en linea] en *Mesa: cultura y habitabilidad.* En:http://insumisos.com/LecturasGratis/elementos%20de%20la%20habitabilidad%20%20valladares%20chavez%20y%20moreno.pdf. Consultado: 18 junio de 2013.

VARELA Torres, Alfredo de la Asunción, *Conservación de la vivienda como patrimonio arquitectónico y satisfactor habitacional en los Centros Históricos*, Tesis (Doctorado en Arquitectura), UANAM, Facultad de Arquitectura, México D.F., 1997, 306 p.

VILLALOBOS Solano, Luis Bernado, "Migración y salud pública: de la ósmosis social a los nuevos desafíos", en La Salud Pública en Costa Rica. Estado actual, retos y perspectivas, Universidad de Costa Rica, 2010.

VILLAR Rubio, Jesús V., "Nueva arquitectura y reutilización de edificios en centros y conjuntos históricos" en SALAZAR Gonzales, Guadalupe (coord.), *Arquitectura y urbanismo contemporáneos en contextos históricos*, San Luis Potosí, Universidad Autónoma de San Luis Potosí, Facultad del Hábitat: Cuerpo Académico de Teoría, Historia y Crítica de la Arquitectura y el Diseño, Red de Historia de la Arquitectura y Conservación del Patrimonio, 2011, p. 150-159.

WAISMAN, Marina, *El Interior de la historia, historiografía arquitectónica para uso de latinoamericanos*, Bogotá, Escala, 1990, 141 p.

WHO. Constitution of the World Health Organization en *Ten years of the world health organization*, Anexo 1, Ginebra, 1958.

Páginas de internet

http://www.hivyucatan.org/es/. Consultado 28 de noviembre de 2012

http://www.imaginemerida.com/?p=1688. Consultado 28 de noviembre de 2012

http://www.poresto.net/ver_nota.php?zona=yucatan&idSeccion=1&idTitulo=78318. Consultado 28 de noviembre de 2012

http://www.nytimes.com/2006/03/12/travel/12next.html?pagewanted=all. Consultado 10 enero 2013

http://travel.nytimes.com/2011/12/04/travel/36-hours-in-merida-mexico.html?_r=2&. Consultado 10 enero 2013

http://www.cntraveler.com/food/2012/07/merida-yucatan-mexico-food-hotels-art-mayan-ruins. Consultado 10 enero 2013

http://www.nytimes.com/2012/08/16/greathomesanddestinations/travel-writers-create-an-oasis-in-mexico-on-location.html?_r=0. Consultado 10 enero 2013

http://tmagazine.blogs.nytimes.com/2013/02/15/mexican-revolution/. Consultado 10 enero 2013

http://www.yucatanliving.com/. Consultado 10 enero 2013

http://www.yucatantoday.com/. Consultado 10 enero 2013

http://www.patronatocentrohistoricomerida.com.mx/Index.php/sumate/pinta-tu-fachada. Consultado el 5 de febrero de 2013

http://visitapuertovallarta.com.mx/blog/acerca-puerto-vallarta/2012/03/house-hunters-international-llega-a-puerto-vallarta-parte-i/. Consultado el 13 de junio de 2013

http://migrantologos.mx/textosmateriales/Migraciones%20contemporaneas.pdf. Consultado 18 de junio de 2013