

# Una vivienda plurifamiliar del siglo XIX: República de Cuba núm. 32, Ciudad de México

Fecha de recepción: 29 de enero de 2019

Fecha de aceptación: 26 de febrero de 2019

En el siglo XIX la promulgación de las Leyes de Reforma detonó la modificación del entorno urbano, en particular en la Ciudad de México, lo cual alteró la vida de sus pobladores. En ese contexto, la arquitectura experimentó un proceso de transición, en el que los modelos de vivienda heredados del periodo virreinal comenzaron a superarse debido a la búsqueda de nuevos programas y materiales. Las viviendas de República de Cuba núm. 32, en el Centro Histórico, son ejemplo de esta transición, de la reapropiación de espacios y de lo valioso de un edificio histórico que mantiene en nuestros días su función original, la habitacional.

*Palabras clave:* viviendas plurifamiliares, conservación, arquitectura transicional, habitabilidad, Centro Histórico.

The enactment of the Reform Laws in the nineteenth century triggered changes in the urban environment, especially in Mexico City, altering the lives of its inhabitants. In this context, architecture underwent a process of transition, where housing models inherited from the colonial period were gradually supplanted, in the quest for new programs and materials. The housing at Republic of Cuba no. 32 in the Mexico City Historic Center exemplifies this transition, of the appropriation of spaces and of the value of a historic building that maintains its original residential function to the present.

*Keywords:* multi-family dwellings, preservation, transitional architecture, habitability, Historic Center.

142 |

Las viviendas plurifamiliares de República de Cuba núm. 32 poseen una historia fascinante. Sus orígenes se encuentran en el siglo XIX, en la época posterior a la instauración de las leyes de desamortización en 1856 y nacionalización de bienes eclesiásticos en 1859. Cuando la Ciudad de México atravesaba un contexto complicado y cambiante, y requería de mayores espacios para habitación debido a la cantidad de gente que migraba a la ciudad en busca de un lugar seguro y estable tras los conflictos políticos del país.

En general, para la Ciudad de México las Leyes de Reforma produjeron la destrucción de varios conventos, generaron la liberación de terrenos antes pertenecientes a órdenes religiosas y propiciaron con ello la construcción de nuevos edificios en el centro de la ciudad, dotándola de su paisaje urbano actual; a la vez que facilitaron al gobierno liberal romper con las herencias coloniales que retrasaban el desarrollo del país.

En particular, en lo que fue el antiguo barrio de Santa María Cuepopan en el centro de la ciudad, la vida cotidiana se transformó notoriamente. Los habitantes de la zona norte del barrio vivían bajo la presencia e influencia del extenso y rico convento de La Concep-

\* Dirección de Salvamento Arqueológico, INAH.



Figura 1. República de Cuba núm. 32. Ortofotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

ción y, posterior a su segmentación y demolición, no sólo vieron transformado su antiguo barrio por la creación de nuevas calles, sino también por la construcción de edificios plurifamiliares<sup>1</sup> y la llegada de nuevos habitantes.

Uno de estos edificios fue el número 32 de la actual calle República de Cuba, el cual se diseñó con múltiples viviendas que aspiraban a un nuevo modo de habitar, más íntimo e higiénico, alejado de los cánones virreinales. El inmueble representa la transición entre dos épocas históricas, con el uso de sistemas constructivos de la época virreinal y la inclusión de nuevos materiales derivados de la revolución industrial. Lo más interesante del inmueble es la serie de transformaciones en el espacio interno que ha experimentado, mismas que le han per-

<sup>1</sup> En la actualidad queda constancia de por lo menos tres edificios plurifamiliares en la manzana donde se ubica el objeto de estudio.

mitido adaptarse a los diferentes modos de vida de sus habitantes y que dan cuenta del cambio en las necesidades de la sociedad a través de sus modificaciones arquitectónicas. Además, el edificio permanece en nuestros días con su función original: la habitacional. Por lo que su conservación adquiere mayor significación (figura 1).

### Un poco de historia

El barrio donde se asentarían las viviendas plurifamiliares era el segundo más grande y poblado desde tiempos prehispánicos, además de representar la frontera entre Tenochtitlán y Tlatelolco. De acuerdo con Caso,<sup>2</sup> los límites de Cuepopan eran:

<sup>2</sup> Alfonso Caso, "Los barrios antiguos de Tenochtitlan y Tlatelolco", *Memorias de la Academia Mexicana de la Historia*, vol. 15, núm. 1, México, 1956, p. 29.

Por el Norte, la laguna y las calles de Mosqueta, Rayón y Órgano: por el Oriente, la Ave. Rep. Argentina y Seminario; por el Sur las calles y Calz. México-Tacuba, y por el Poniente la orilla de la isla formada por una línea quebrada que iba más o menos por las calles de Arista, Violeta, Guerrero, Pedro Moreno, Zarco, Moctezuma y Lerdo, uniéndose aquí con la calle de la Mosqueta que marcaba el límite norte.

Con la llegada de los españoles, la división territorial de la ciudad se mantuvo en los cuatro barrios prehispánicos, con la diferencia de ver reducidos sus límites para la creación de la traza española; es decir, para la creación de la Muy Noble y Leal Ciudad de México. Fuera de la cual, continuó la presencia de los *campan* como territorios netamente indígenas y con permanencia de su organización social y política interna. De igual manera, a los nombres de los barrios se les antepuso el del santo patrono asignado, por lo que Cuepopan cambió a Santa María Cuepopan.

Es durante la época virreinal cuando el barrio adquiere la mayoría de sus características; siendo quizá su aspecto más representativo la fundación del Convento de Nuestra Señora de la Inmaculada Concepción. Sus orígenes se han rastreado hasta 1530, con la llegada de Elena Medrano y algunas beatas provenientes de la casa de la Madre de Dios de España. A su llegada a la capital novohispana, ellas se convirtieron en novicias de la Orden de la Inmaculada Concepción.

En esta primera etapa, Amerlinck de Corsi<sup>3</sup> nos informa que las beatas educaron y evangelizaron a las niñas mestizas y a las hijas de caciques indígenas para ser casadas, ya que la Corona no consideraba prioridad la fundación de un convento para

<sup>3</sup> María Concepción Amerlinck de Corsi, "Los albores del convento de la Purísima Concepción de México", *Boletín de Monumentos Históricos*, 3ª ép., núm. 39, México, enero-abril de 2017, pp. 11-29.

encerrar a las mujeres, sino que su interés era propiciar matrimonios y aumentar así la población de la recién fundada ciudad. Sin embargo, fue hasta 1540 cuando formalmente se funda el convento de La Inmaculada Concepción, estableciéndose las religiosas definitivamente en una casa donada por el conquistador Andrés de Tapia,<sup>4</sup> al norte del barrio de Santa María Cuepopan.

La importancia del convento de La Concepción fue tal que su modelo se replicó en la fundación de algunos monasterios femeninos, como lo fueron los de Regina Coeli y de Jesús María, también en la capital de la Nueva España.<sup>5</sup> Y su influencia y riqueza alcanzó un nivel tan alto, que con el paso de los años las religiosas de la Limpia e Inmaculada Concepción de la Virgen Santísima adquirieron una gran cantidad de propiedades para su renta, extendieron el convento en su sección sureste y ampliaron su acceso principal con la compra de la plaza frente al templo, espacio que con el tiempo recibiría el nombre de Concepción Cuepopan.<sup>6</sup>

Es así que el convento femenino creció hasta ampliar sus límites al sur, frente a la Puerta Falsa de San Andrés, hoy Donceles; al poniente hasta las Rejas de La Concepción, hoy Eje Central; al oriente, a la calle del Factor, hoy Allende; y al norte, donde se encontraba la fachada del templo, a la plaza de la Concepción, hoy Belisario Domínguez, y al callejón de Dolores, hoy República de Cuba (figura 2).

<sup>4</sup> María Concepción Amerlinck de Corsi, "Los primeros beaterios novohispanos y el origen del convento de La Concepción", *Boletín de Monumentos Históricos*, 2ª ép., núm. 15, México, octubre-diciembre de 1991, pp. 6-21.

<sup>5</sup> María Concepción Amerlinck de Corsi, *op. cit.*, 2017, pp. 21-25.

<sup>6</sup> Clementina Battcock y María Flores Hernández, "El espacio de la plaza y capilla de la Concepción Cuepopan en la época prehispánica", en María Carmina Ramírez Maya (coord.), *Concepción Cuepopan: los rostros de una plaza*, México, Universidad Iberoamericana, 2013, pp. 19-36.

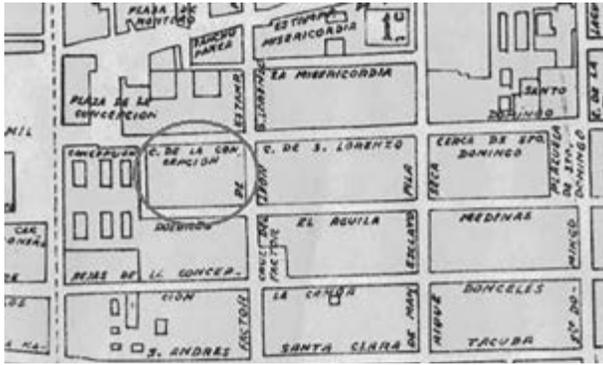


Figura 2. Espacio donde se edificarían las viviendas plurifamiliares y Convento de la Concepción, siglo XVIII. Detalle del *Plano de la Ciudad de México*. Levantado por el teniente coronel de Dragones don Diego García Conde en el año de 1793; recuperado de: <<http://www.patrimonio.cdmx.gob.mx/ficha/14648/politicas/politicas>>, consultada en octubre de 2017.



Figura 3. Espacio donde se edificarían las viviendas plurifamiliares, apertura de nuevas calles en La Concepción, siglo XIX. Detalle del *Plano general de la Ciudad de México en 1875*, Sociedad Mexicana de Geografía y Estadística.

Para la segunda mitad del siglo XIX, la aplicación de las Leyes de Reforma transformó al convento más extenso y suntuoso de la capital del virreinato en un inmueble seccionado y demolido en partes. La Concepción se enfrentó a la exclaustración de monjas y novicias en 1861, y a la nacionalización de todos sus bienes en 1867.

El conjunto se demolió en su eje norte-sur para dar paso al actual callejón Héroes del 57, mientras que de oeste a este se amplió Dolores hasta el actual Eje Central, con el nombre de Progreso, calle que posteriormente se denominaría República de Cuba.

De una extensión aproximada de tres manzanas y con propiedades aledañas (incluida, seguramente, la manzana donde se edificaría la vivienda plurifamiliar de República de Cuba núm. 32), el convento y sus terrenos fueron divididos en lotes. En lo que quedó en pie se conservó la iglesia, un colegio católico, un templo protestante y su colegio anexo. La sección del claustro se transformó en una vecindad que albergó 45 casas con 181 viviendas.<sup>7</sup> Así, la

<sup>7</sup> María Dolores Morales y María Gayón, "Viviendas, casas y usos de suelo en la Ciudad de México, 1848-1882", en Rosalva Loreto López (coord.), *Casas, viviendas y hogares en la historia de México*, México, El Colegio de México, 2001, p. 343.

mayoría de las posesiones de La Concepción fueron demolidas para dar cabida a más viviendas en la zona debido al proceso de la densificación poblacional en el área.<sup>8</sup>

Cuando las propiedades de la manzana del inmueble de viviendas se suponen en manos de la orden de La Concepción, los censos de 1790 y 1848 registran, del callejón de Dolores al convento, la existencia solamente de la capilla de Dolores y ninguna vivienda. Es hasta el censo de 1882 cuando aparece un registro de población,<sup>9</sup> lo que hace inferir que a partir de la subasta de los lotes se dio la construcción de nuevas viviendas en las antiguas propiedades concepcionistas. Una de ellas sería el edificio plurifamiliar de República de Cuba núm. 32 (figura 3).

<sup>8</sup> María Dolores Morales, "La nacionalización de los conventos y los cambios en los usos de suelo. Ciudad de México 1861-1882", en María Dolores Morales y Rafael Mas (coord.), *Continuidades y rupturas urbanas en los siglos XVIII y XIX. Un ensayo comparativo entre México y España. Memoria del II Simposio Internacional sobre Historia del Centro Histórico de la Ciudad de México*, México, Consejo del Centro Histórico de la Ciudad de México, 2000, pp. 151-184.

<sup>9</sup> Sonia Lombardo de Ruiz, Guadalupe de la Torre Villalpando, María Gayón Córdova y María Dolores Morales Martínez, *Territorio y demarcación en los censos de población. Ciudad de México 1753, 1790, 1848 y 1882*, México, INAH / UACM, 2009, p. 270.

## Las viviendas de República de Cuba núm. 32

El inmueble se ubica en el corazón del Centro Histórico de la Ciudad de México (figura 4), en terrenos aledaños y pertenecientes a La Concepción y cuenta con registro en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles del Instituto Nacional de Antropología e Historia (CNMHI-INAH). Quizá la característica más interesante del edificio sea la reutilización del espacio que ha experimentado a lo largo del tiempo. En las viviendas plurifamiliares del número 32, los inmuebles virreinales como éste no se demolieron en su totalidad, sino que sus muros, cimientos y espacios se readaptaron para albergar a las nuevas áreas habitacionales del siglo XIX; ello se evidencia en la planta baja y en el primer nivel, donde se observan los muros y ventanas tapiadas de la antigua construcción. Es decir, en los orígenes de la vivienda plurifamiliar existió una reapropiación de terrenos, antes propiedad religiosa, ahora en manos civiles, y fundamentalmente, de la reutilización de los edificios coloniales que ocupaban la manzana.

A finales del virreinato, los edificios multifamiliares se construían en solares vacíos o en las calles más retiradas del centro de la capital novohispana.<sup>10</sup> Su programa arquitectónico, definido como vecindad,<sup>11</sup> es una tipología habitacional que consiste en la distribución de numerosas viviendas<sup>12</sup> en torno a uno o más patios. Las viviendas poseían diferentes tamaños que se destinaban a albergar familias diversas; las habitaciones más amplias siempre se localizaban en la planta alta con ventanas a la calle, mien-

<sup>10</sup> Pilar Gonzalbo Aizpuru, "Familias y viviendas en la capital del virreinato", en Rosalva Loreto López (coord.), *op. cit.*, p. 85.

<sup>11</sup> Israel Katzman, *Arquitectura del siglo XIX en México*, México, Trillas, 1993, p. 18; Vicente Martín Hernández, *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México, 1890-1925*, México, UNAM, 1981, p. 104.

<sup>12</sup> Entendiendo por vivienda al espacio destinado a la habitación dentro de una construcción, compuesta por uno o varios cuartos (María Dolores Morales y María Gayón, *op. cit.*, p. 346).



Figura 4. Ubicación actual del predio de República de Cuba núm. 32. Imagen satelital de Google Earth.

tras que las más humildes se situaban al fondo de los patios; usualmente poseían accesorias (espacios para comercio) ubicadas al frente del edificio.<sup>13</sup> Para el siglo XIX, las vecindades representaban el tipo más común de arquitectura doméstica plurifamiliar, y su elemento más característico era el patio central. El patio es el lugar considerado punto de encuentro entre los vecinos y donde se ubicaban generalmente los servicios comunes, propiciando así la interacción diaria y la comunicación entre distintas familias y estratos sociales en un mismo edificio.<sup>14</sup>

El inmueble de República de Cuba simboliza la arquitectura que se vio obligada a la transformación debido a la presión en los cambios de vida decimonónica,<sup>15</sup> y si bien es una construcción de las últimas décadas del siglo XIX, expone un reuso

<sup>13</sup> Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, "La arquitectura doméstica de República de Cuba #32, Centro Histórico. Arqueología de la arquitectura. Vivienda plurifamiliar siglo XIX", tesis de maestría, UNAM, México, 2018, p. 42.

<sup>14</sup> Josefina Muriel, "La habitación plurifamiliar en la Ciudad de México", en Gisela von Wobeser y Ricardo Sánchez (eds.), *La ciudad y el campo en la historia de México. Memoria de la VII Reunión de Historiadores Mexicanos y Norteamericanos. Papers presented at the VII Conference of Mexican and United States Historians, Oaxaca, México, 23-26 octubre de 1985*, 2 tt., México, IHH-UNAM, 1992, t. I, pp. 268-282.

<sup>15</sup> En la época se tiene documentado un aumento poblacional, que hizo necesario ofrecer mayores espacios para habitación dentro de la ciudad. Las autoras María Dolores Morales y María Gayón (*op. cit.*, p. 364) reportan para 1882 un porcentaje de entre 62 y 100 % de viviendas para la manzana, en relación con 1848, año en el que solamente se tienen registrados entre 15 y 17 % de viviendas.

del espacio y de la arquitectura previa, comprendiendo ese cambio de uso como parte de la relación entre objetos e individuos, en la constante transformación del entorno para aprovechar o reutilizar lo preexistente, para impulsar el desarrollo social y urbano de una sociedad.

En ese sentido, la arquitectura de Cuba núm. 32 es más que representativa de ese periodo transicional en la historia de la ciudad; en ella se aplica el modelo de viviendas en vecindad, en contraste con espacios interiores repartidos de acuerdo con los nuevos ideales de habitación. Así, República de Cuba núm. 32 recuerda a los programas de vecindades propios del siglo XVIII, con una fachada sencilla, con cantería en cornisas y en enmarcamientos de los balcones (figura 5), que recuerdan a los diseños de Ignacio Castera; además, con un gran patio central a la entrada para facilitar el acceso a las viviendas de la planta baja (figura 6). No obstante, en sus orígenes el edificio no contó con baños y lavaderos ubicados en esa área común, sino que los incluyó dentro de cada departamento.

Esta combinación entre pasado y modernidad se ve reforzada en el diseño del inmueble, que contiene elementos constructivos adoptados del pasado y otros provenientes de la revolución industrial. Por un lado, sus entrepisos poseen el sistema franciscano, la cubierta aplica la llamada bóveda catalana, y sus muros en planta baja y primer piso consisten en una mampostería irregular, de tezontle, ladrillos y piedra (muro limosnero), lo que nos habla de una herencia virreinal (figura 7); por otro lado, la totalidad del segundo nivel se construyó con una mampostería regular de tabique, y su sistema de andadores se montó con vigueta de acero y lámina acanalada (figura 8), las cuales dieron lugar a corredores estrechos y resistentes para conectar los diferentes departamentos del primer y segundo nivel; además, se integraron marquesinas en el último nivel para dar cubierta a los andadores (figura 9).



Figura 5. Fachada principal de República de Cuba núm. 32. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.



Figura 6. Patio central de República de Cuba núm. 32. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

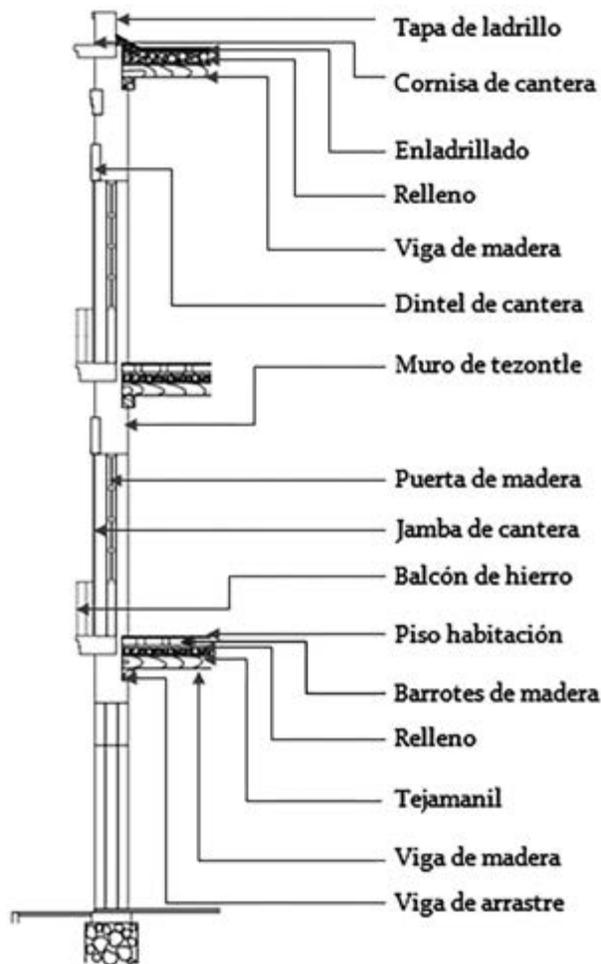


Figura 7. Corte constructivo de la fachada principal, de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

Sin embargo, hay que remarcar que, si bien República de Cuba núm. 32 se construyó tomando como base el modelo de habitación de una vecindad del siglo XVIII, se puede presenciar la aplicación de nuevos ideales en el habitar. A finales del siglo XIX se habla de que se asignó una mayor importancia a la vida privada, a la vida dentro de cada hogar, y se dejó de lado la convivencia entre vecinos.<sup>16</sup> Las viviendas en el núm. 32 se construyeron con amplios espacios internos, y a pesar de que los departamentos tenían

<sup>16</sup> Enrique Alonso Ayala, *La idea de habitar: la Ciudad de México y sus casas, 1750-1900*, México, UAM-Xochimilco, 2009, pp. 113-115.



Figura 8. Detalle del sistema de andadores. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.



Figura 9. Sistema de marquesinas. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

diferentes tamaños, todos contaban con un cuarto de baño y un área de azotehuela con lavadero propio, con lo que se redujo la interacción entre vecinos y se limitó también la comunicación entre departamentos.

Al mismo tiempo, los materiales y sistemas constructivos dan cuenta de cierto poder adquisitivo entre sus habitantes;<sup>17</sup> es decir, las viviendas de República de Cuba se destinaron a un mismo grupo social que podía permitirse vivir en departamentos construidos con materiales innovadores

<sup>17</sup> Pilar Gonzalbo Aizpuru, *op. cit.*, p. 102.

---

como los ladrillos y los metales, usados en el sistema de andadores y marquesinas, así como contar con los servicios de baño y lavadero propios. Esa respuesta a las necesidades de habitación del siglo XIX es parte de una nueva idea del habitar, ya alejada de los cánones virreinales y la cual, particularmente en el edificio estudiado, es posible considerar precursora de la vida moderna, de la manera de habitar en los posteriores conjuntos departamentales. Se trata, entonces, de un modo de habitar que dio origen a las convivencias y dinámicas sociales actuales. Ese aspecto resalta en particular en este caso, pues las viviendas de República de Cuba núm. 32, un inmueble histórico, aún en nuestros días conservan su función original; ello da cuenta no sólo de su valor de uso como habitación, sino de la continuidad de sus condiciones de habitabilidad, mismas que se han ido adaptando al paso del tiempo y a la par de las necesidades sociales. “Las sociedades cambian y consecuentemente sus expectativas de habitabilidad, sus demandas y necesidades concretas, por ello el ejercicio de los arquitectos se ha visto sometido a diversas transformaciones históricas”.<sup>18</sup>

### **Habitar un monumento**

En la actualidad, en el edificio de República de Cuba núm. 32 se encuentran seis accesorias y 31 departamentos; al momento de comenzar la investigación tres departamentos se encontraban en desuso. Sin embargo, a raíz de los sismos del 7 y 19 de septiembre de 2017, otras tres familias decidieron mudarse, temporal o permanentemente, dejando en suspenso la habitación de su vivienda.

<sup>18</sup> Alejandro Villalobos Pérez, “Elementos para una arqueología de la arquitectura en el México antiguo”, en Iván San Martín Córdova y Mónica Cejudo Collera (comps.), *Teoría e historia de la arquitectura. Pensar, hacer y conservar la arquitectura*, México, UNAM, 2012, p. 348.

Los habitantes del inmueble, en su mayoría son familias de entre 4 a 6 miembros, conformadas por una pareja con hijos (ya sean niños, jóvenes o adultos), o adultos mayores cuidados por sus hijos o nietos. Casi todos, viven ahí desde hace más de tres décadas y a raíz del sismo del 19 de septiembre de 1985, entre todos los habitantes constituyeron la “Asociación de Inquilinos de República de Cuba”. Con apoyo del entonces gobierno del Distrito Federal cambiaron su estado de arrendatarios a dueños de sus departamentos. Este hecho es importante, porque nos habla de las condiciones de habitabilidad del inmueble.

Habitar un edificio abarca diferentes aspectos de la vida cotidiana, y habitar uno en el Centro Histórico de la Ciudad le confiere características y ritmo propio a la vida de sus inquilinos. El concepto de habitabilidad se relaciona con el espacio, sí donde se vive, pero también con los espacios donde se convive, se recrea, se trabaja, se transporta. Habitamos nuestra casa, pero también habitamos la ciudad donde vivimos.

En torno al tema se han generado diversas reflexiones. Para Boils,<sup>19</sup> la habitabilidad se entiende a partir de tres factores. El tiempo, referido al envejecimiento de los edificios, sus materiales, su resistencia al paso de los años, así como su resistencia estructural y su imagen. El uso, su capacidad para satisfacer las necesidades vitales de sus habitantes. Y el usuario, el factor más importante, ya que de él depende el grado de satisfacción real sobre la vivienda y el lugar que habita (vivienda, conjunto y barrio). Entonces, ¿qué se requiere para satisfacer las necesidades de los habitantes? ¿Cómo se alcanza la satisfacción de los usuarios, la habitabilidad?

<sup>19</sup> Guillermo Boils, “Conflicto social y espacio urbano arquitectónico en Francia”, *Diseño y Sociedad. Revista Internacional de Investigación Científica sobre los Campos del Diseño*, núm. 18, México, 2005, pp. 46-53.

Para hacer un espacio habitable hay que entender las dos dimensiones de la habitabilidad de las que hablan Lándazuri y Mercado:<sup>20</sup> la habitabilidad interna (en el interior de la vivienda) y la habitabilidad externa (en relación con el exterior, con el entorno urbano inmediato). Castro<sup>21</sup> apunta que dentro de la vivienda se deben propiciar adecuadas condiciones climáticas, sin demasiado calor o frío, considerando la humedad, un adecuado aislamiento acústico, y con instalaciones eléctricas, sanitarias, y de abastecimiento de agua suficientes para cubrir las necesidades del total de los usuarios y en buen funcionamiento. Es decir, la habitabilidad involucra una serie de condiciones ideales o deseables en la vida diaria de cada habitante.

En relación con las condiciones exteriores, Castro<sup>22</sup> menciona que tales abarcan el entorno de la vivienda: fachada, iluminación, banquetas, espacios públicos, cercanía de servicios y seguridad.

La habitabilidad de una vivienda está, entonces, en función no sólo de la calidad de sus materiales de construcción, de la superficie habitable o de la disponibilidad de los servicios de agua y saneamiento. Está en relación también con la proximidad o lejanía con el empleo (tiempo y costo del traslado vivienda-trabajo), los equipamientos educativos, de salud y recreativos, la calidad de los espacios abiertos de encuentro y convivencia, etcétera.<sup>23</sup>

<sup>20</sup> Ana Maritza Landázuri Ortiz y Serafín Joel Mercado Doménech, "Algunos factores físicos y psicológicos relacionados con la habitabilidad interna de la vivienda", *Medio Ambiente y Comportamiento Humano. Revista Internacional de Psicología Ambiental*, vol. 5, núms. 1 y 2, Tenerife, 2004, p. 90.

<sup>21</sup> Pamela Ileana Castro Suárez, "Espacios públicos en las rentas urbanas y habitabilidad de los conjuntos habitacionales", en Alicia Ziccardi y Arsenio González (coords.), *Habitabilidad y política de vivienda en México*, México, UNAM, 2015, pp. 516.

<sup>22</sup> *Idem.*

<sup>23</sup> Roberto Mellado Hernández, "La política de vivienda en las administraciones del Partido Acción Nacional, 2000-2012", en Alicia Ziccardi y Arsenio González (coords.), *op. cit.*, p. 62.

Por tanto, la definición de habitabilidad implica numerosos factores y condiciones para confirmarse; una excelente síntesis del concepto sería la dada por Angela Giglia:

El habitar es un conjunto de prácticas y representaciones que permiten al sujeto colocarse dentro de un orden espacio-temporal, al mismo tiempo reconociéndolo y estableciéndolo. Se trata de reconocer un orden, situarse adentro de él, y establecer un orden propio. Es el proceso mediante el cual el sujeto se sitúa en el centro de unas coordenadas espacio-temporales, mediante su percepción y su relación con el entorno que lo rodea.<sup>24</sup>

Esto es, al habitar un espacio lo cargamos de simbolismo, de usos y significado. Al apropiarnos de un espacio lo hacemos nuestro, lo conocemos y reconocemos. La habitabilidad se determina por la relación entre el hombre y su entorno, y a su capacidad de satisfacer las necesidades humanas.

Unas 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.<sup>25</sup>

Por tanto, el factor más importante es la percepción de los usuarios. Si una persona no se siente segura en su hogar o en su vecindario o no posee un nivel de satisfacción a cada una de sus necesidades,

<sup>24</sup> Angela Giglia, *El habitar y la cultura. Perspectivas teóricas y de investigación*, Barcelona / México, Anthropos / UAM-Iztapalapa, 2012, p. 13.

<sup>25</sup> Alberto Pérez Maldonado, "La construcción de indicadores Bio-ecológicos para medir la calidad del ambiente natural urbano", documento de investigación del Grupo de Calidad Ambiental Urbana, Facultad de Arquitectura y Arte-Universidad de Los Andes, Mérida (Venezuela), 1999, p. 1.

la habitabilidad de su espacio pierde valor. En el caso de República de Cuba, por ejemplo, puede que sus habitantes no sientan que el edificio es del todo confortable. La percepción de habitar un edificio viejo y dañado entre sus residentes se transformó en inseguridad a raíz de los movimientos telúricos de septiembre de 2017. Y a pesar de que el inmueble no sufrió daños, representó para algunos inquilinos (cómo para la familia Casas Gómez) la salida de su vivienda.

Si bien en áreas comunes existen humedades, instalaciones antiguas de electricidad, desagüe, agua y grietas en pasillos y escaleras (figura 10), no es así dentro de cada vivienda, donde los vecinos han llevado a cabo todos los cambios necesarios para sentirse seguros y cómodos. Es decir, han modificado su entorno para hacerlo habitable. Por ejemplo, remodelando el mobiliario del baño, sustituyendo el piso deteriorado por azulejos o duela nueva, o simplemente pintando constantemente su techo, su cocina o sus puertas y ventanas (figura 11).

En el tema de habitabilidad externa, hasta el 2018, las luminarias y las banquetas de la calle de República de Cuba se encontraban en malas condiciones. Y los inquilinos del número 32 percibían escasa seguridad en la zona, y que ésta permanecía descuidada y olvidada en los planes de mejoramiento del Centro Histórico. Por otro lado, ellos mismos se sienten orgullosos de habitar en el centro de la ciudad y contar con la cercanía de servicios básicos como transporte, escuelas y comercios.<sup>26</sup>

Entonces, si la habitabilidad hace referencia a la satisfacción de las necesidades y aspiraciones de los habitantes, es fundamental mantener en buen estado las condiciones físicas de las viviendas, adaptando sus espacios e instalaciones constantemente a la sociedad que las habita. En la historia de la arquitectura doméstica se vislumbra la transformación de las ne-

<sup>26</sup> Información proporcionada por los vecinos de la Asociación de Inquilinos de República de Cuba.



Figura 10. Estado de las instalaciones eléctricas y de desagüe dentro del inmueble. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.



Figura 11. Ventana y puerta recién pintadas dentro de un departamento. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

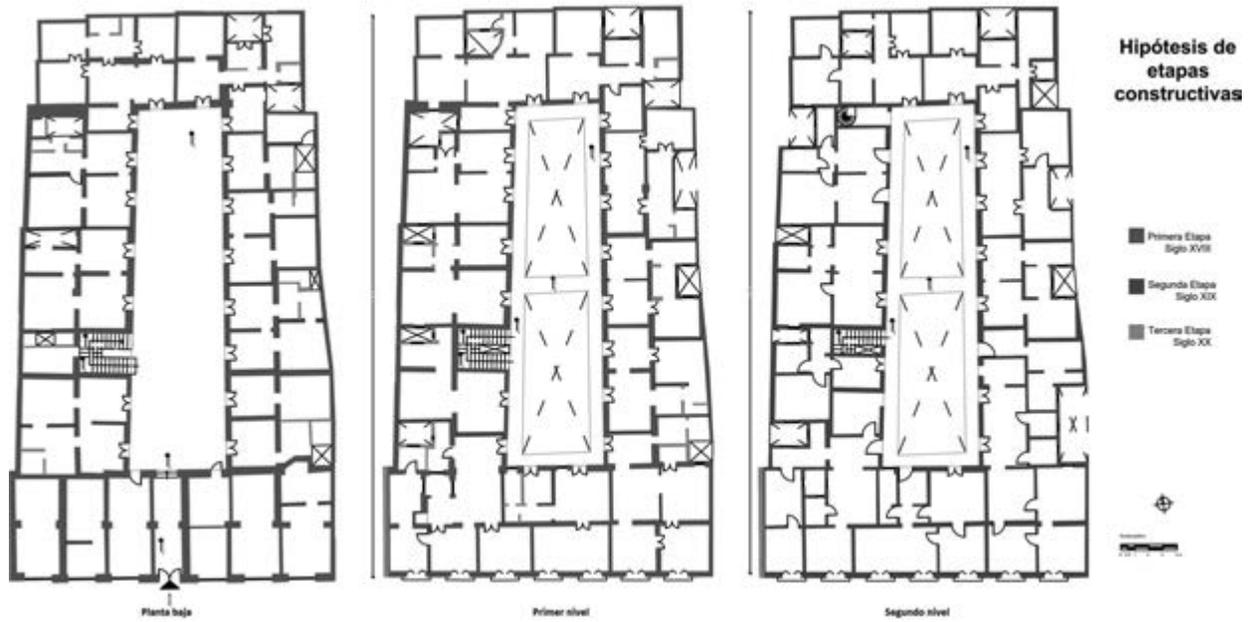


Figura 12. Etapas constructivas de República de Cuba núm. 32. Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

152 |



Figura 13. Baños, a la entrada del patio central. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.



Figura 14. Daños en la fachada. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

---

cesidades físicas, intelectuales y emocionales que ha sufrido la humanidad, y de cómo ha adaptado su medio para alcanzar su habitabilidad.

Las viviendas de República de Cuba núm. 32 son un ejemplo en pequeña escala de esa transformación. En este caso particular, desde que el edificio se construyó ha definido sus espacios en función de las necesidades sociales de cada periodo histórico, y por ende, las áreas se han modificado según la idea de habitar de cada momento (figura 12). Dentro de la primera etapa que se puede detectar en el inmueble se hallan los materiales y sistemas virreinales reusados en una primera adaptación de uso, dada en el siglo XIX, cuando la demanda de vivienda en la ciudad deriva en la reutilización del inmueble virreinal para construir el edificio plurifamiliar. En esta readaptación, considerada segunda etapa, el inmueble adquiere su fachada actual, con la distribución de accesorias en planta baja y balcones en el primer y segundo niveles. Se construyeron amplios departamentos que separaban cada espacio por actividad e introdujeron la vida privada al interior de cada vivienda<sup>27</sup>. Además, aportó en su diseño novedosos sistemas de andadores y marquesinas con sistemas de metal.

En una segunda intervención y tercera etapa, se redujeron los amplios espacios habitacionales a viviendas más compactas, dando origen a los departamentos que existen actualmente en el edificio. Ya iniciado el siglo XX, la Revolución —que igual hiciera que la Guerra de Reforma— causó un crecimiento poblacional, lo que requirió aumentar el número de espacios para vivir en la ciudad. Ello repercutió en República de Cuba núm. 32 con una subdivisión interna de los departamentos ya existentes y, con el agregado de dos baños en el área sur del patio, los cuales se destinaron al uso de las accesorias y a la portería. Por tanto, la entrada a la vida moderna incluyó olvidar un tanto la concepción de higiene y distribución de espacios del siglo XIX.

<sup>27</sup> Enrique Alonso Ayala, *op. cit.*, pp. 93-96.

En la actualidad, la vida cotidiana entre los vecinos del edificio seguramente no ha cambiado mucho desde el siglo pasado (desde la subdivisión de departamentos). El ritmo de vida desde entonces se ha apegado a una rutina diaria, como cuentan los inquilinos. Por las mañanas se percibe la tranquilidad en sus espacios, pues sus habitantes se encuentran en el trabajo o en la escuela, mientras por las tardes, y en especial durante los fines de semana, el movimiento al interior del inmueble aumenta. Temprano se puede observar a las vecinas lavando ropa y tendiéndola a lo largo de los pasillos, acompañadas de música, mascotas y niños, preparando todo para por las tardes salir de paseo con la familia.

Por tanto, en el presente siglo quizá sería oportuno proponer una tercera intervención en República de Cuba núm. 32. El edificio no sólo ha demostrado su valor habitacional a lo largo del tiempo, sino que también consiste en un inmueble con valor histórico, representado en una arquitectura transicional, ejemplo de su tiempo y de las transformaciones en el modo de habitar en el Centro Histórico de la Ciudad de México. Una nueva intervención renovarían las condiciones de habitabilidad de las viviendas, cuyos espacios comunes no se encuentran en el mejor estado. Para ello habría que considerar la habitabilidad interna, externa y la percepción de comodidad que poseen sus habitantes, así como sus actuales necesidades.

En el presente, el estado del inmueble, más específicamente de sus espacios comunes, exhibe un deterioro constante, falta de mantenimiento y conservación. Como se comentaba en párrafos previos, en el patio se localizan baños para uso de las accesorias, que además de reducir el espacio, concentran humedad en el área (figura 13); también, habría que plantearse restaurar la fachada, que presenta desprendimiento de aplanados y exfoliación en la cantera (figura 14); es necesario reintegrar el sistema de andadores, ya que su estructura de viguetas y lá-



Figura 15. Polín que da soporte al dañado sistema de andadores. Fotografía de Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, 2017.

mina de acero se encuentra muy deteriorada por la corrosión, lo que genera un riesgo en su uso diario al ser el medio de comunicación entre los departamentos del primer y segundo pisos (figura 15); además convendría proponer un nuevo sistema de tendedores que evite la acumulación de humedad en los andadores y en las estructuras metálicas.

### **A modo de conclusión: conservar, ¿para quién?**

Vale la pena recalcar el rescate del inmueble en su valor de uso actual, la habitación. Es necesario recordar que los edificios históricos pueden retomar su uso original si éste es el habitacional, más allá de pensar en ellos sólo como museos, oficinas o centros culturales. Y es todavía aún más importante en una zona histórica con valor patrimonial como lo es el Centro Histórico de la Ciudad de México y en una ubicación tan privilegiada como puede ser el Perímetro A de protección,<sup>28</sup> el cual hace referencia a

<sup>28</sup> “A fin de revitalizar los centros históricos de una forma integral es necesario recuperar la normalidad de la vida del día a día, teniendo presente que no son ni deben convertirse en un museo o un parque temático, sino que son espacios vivos, dinámicos y cambiantes”. Xavier Cortés Rocha, “Conservar la vida de los Centros Históricos”, en Arturo Balandrano Campos, Valeria Valero Pié y Alicia Ziccardi (coords.) *Conservación y desarrollo sustentable de centros históricos*, México, Programa Universitario de Estudios sobre la Ciudad-UNAM / CNMH-INAH / Conacyt, 2016, p. 266.

los límites trazados para el Centro Histórico como Zona de Monumentos Históricos, condición declarada en el año de 1980, misma que para 1987 sería declarada Patrimonio Histórico de la Humanidad por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, por sus siglas en inglés).

A finales del siglo pasado, el problema de la conservación de edificios históricos, en especial de viviendas, se agudizó con la explosión urbanística y demográfica. En particular, el terremoto de 1985 generó un paulatino abandono del Centro Histórico,<sup>29</sup> situación que propició la expropiación de edificios para uso de bodegas comerciales, con lo que aumentó el deterioro por falta de mantenimiento.

Esta realidad —si bien dicho escenario ha mejorado en las últimas décadas— requiere de atención especial para el rescate y la conservación del patrimonio para viviendas. Considero que su importancia radica, sí en el fortalecimiento de la función habitacional en el Centro Histórico como mecanismo para la recuperación de edificios con valor patrimonial,<sup>30</sup> pero sobre todo en resolver las necesidades actuales de la población, al ser la sociedad misma el depositario final del valor que posee el patrimonio.

Cuando se plantea un proyecto de conservación, probablemente la pregunta más importante es para quién conservamos. Conservamos para las futuras generaciones, para preservar el valor histórico, estético, simbólico o de uso del patrimonio. Sin embar-

<sup>29</sup> El sismo de 2017 nos recordó la situación tan precaria en la que subsisten algunos edificios en el Centro Histórico. Al mismo tiempo, causó temor entre algunos vecinos de República de Cuba núm. 32, quienes decidieron abandonar su hogar temporal o permanentemente debido a la percepción de inseguridad originada en el estado del inmueble. Por tanto, estamos en tiempo de evitar que se repita el fenómeno de abandono de 1985.

<sup>30</sup> Alejandro Suárez Pareyón, “La función habitacional del Centro Histórico y el desafío de su regeneración”, en *Seminario Permanente Centro Histórico de la Ciudad de México*, vol. 1, México, Coordinación de Humanidades-PUFC-Programa de Maestría y Doctorado en Urbanismo-UNAM, 2010, pp. 35-52.

go, escasas veces se busca mantener el uso original de un inmueble, y generalmente se le atribuye uno nuevo, que no coincide esencialmente con las necesidades reales de la población para quien se conserva. “Nos referiremos a valor de uso en el sentido de uso para algo, para satisfacer una necesidad material, un deseo de conocimiento o un interés mundano. Es la dimensión estrictamente utilitaria del objeto histórico”.<sup>31</sup> En este caso en particular, un uso habitacional.

Entonces, si el problema de la conservación del patrimonio reside en la sociedad misma, la respuesta sería plantear su protección desde la propia población. Esto es, al patrimonio se le asignan una serie de valores y protección de índole legal; no obstante, la legislación no implica necesariamente el respeto, conocimiento, valoración y apreciación de fondo construida desde la sociedad hacia su historia. Cuando se conoce algo es más sencillo apreciarlo, y en ese contexto tal vez la palabra clave es la *reapropiación* del patrimonio. A través de la educación, la socialización del patrimonio fomentaría que la población adquiriera un conjunto de valores socioculturales que la llevaría a comprender lo que implica esa herencia, para su historia e identidad, y recuperar así esa memoria de pertenencia. Por tanto, la preservación del patrimonio tiene que surgir de la sociedad misma, desde los habitantes de los monumentos históricos.<sup>32</sup>

Mantener la habitabilidad de las viviendas plurifamiliares en República de Cuba núm. 32 implicaría su conservación planteada desde un sentido de pertenencia patrimonial. Al preservar las viviendas se les otorga un valor de uso (habitacional) que fomenta la reapropiación y conservación del inmueble desde el acercamiento con sus habitantes. Al devolverle la habitabilidad al edificio histórico no

solamente se cubre una necesidad básica de la sociedad, la vivienda, sino que también se conserva la historia de la ciudad a través de sus monumentos y la conciencia de memoria e identidad entre sus habitantes, en especial en un área como el Centro Histórico.

En ese sentido, vale la pena plantear no sólo un proyecto de restauración para los elementos históricos del inmueble, sino que contemple mejorar las instalaciones hidráulicas, de desagüe, sanitarias y eléctricas, así como eliminar los baños agregados en el patio, los cuales podrían incorporarse a cada accesoria. De igual manera, cabe mencionar que en fechas recientes el Fideicomiso del Centro Histórico practicó una intervención de fachadas en el Primer Cuadro, y comenzó justo con la calle de República de Cuba, donde también se remodelaron banquetas y cruces peatonales. En el edificio del número 32, en particular, es interesante comentar que la renovación de la fachada incluyó una paleta de colores similar a la sugerida por quien esto escribe.<sup>33</sup> Con lo cual, los primeros pasos de mejoramiento externo se han dado.

La propuesta, en síntesis, es hacer una invitación a rescatar más inmuebles para habitarse, para reconocerlos y apreciarlos en su valor como monumentos históricos desde adentro, para conocer sus historias a partir de vivirlos y haciendo de ellos parte de nuestra cotidianidad y de historia individual (como habitantes) y colectiva (como sociedad). “Al habitar llegamos, así parece, solamente por medio del construir. Este, el construir, tiene a aquél, el habitar, como meta”,<sup>34</sup> por lo que, si habitamos, conservamos. Luego entonces, *habitar es conservar*.

<sup>33</sup> La propuesta se encuentra contenida en Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, *op. cit.*

<sup>34</sup> Martin Heidegger, “Construir, habitar, pensar”, *Teoría*, núms. 5-6, Chile, 1975, p. 150, recuperado de: <<https://revistateoria.uchile.cl/index.php/TRA/article/view/41564/43080>>, consultada el 19 de diciembre de 2019.

<sup>31</sup> Josep Ballart i Hernández, Josep Ma. Fullola i Pericot y Ma. Dels Àngels Petit i Mendizábal, “El valor del patrimonio histórico”, *Complutum Extra*, vol. 6, núm. 2, Madrid, 1996, p. 216.

<sup>32</sup> Patricia Viridiana Sánchez Ramírez, *op. cit.*, p. 145.