



APT LATIN AMERICA CHAPTER
ENRIQUE SEGOVIA MOLINAS.
 Architect. Real estate appraiser,
 Candidate for a PhD in Sciences and Arts for Design.
 Universidad Autonoma Metropolitana. Xochimilco
 arq.enrique.segovia@gmail.com

MEXICO

Biography

- Mexico**
- Architect. UNAM (2000-2005)
- Specialist in real estate appraisal. UNAM (2009)
- Master in reuse of built heritage. UAM (2011-2013)
- Master in real estate, industrial and machinery valuation. EIM (2017-2019)
- PhD in Sciences and Arts for Design Investigation line: Conservation of cultural heritage. UAM-X (2015-19)
- Quality control reviewer of real estate appraisals (2009-2019)
- Merit diploma for Research Thesis: "Urban and Architectural Diagnosis of the Cultural Area of the Historic Center of Mexico City. UNAM 2007
- Winner of award for Excellence in Professional Practice for the research project "The City of Mexico , morphology of space. UNAM 2005.



Professional activity:

● Mexico

Academic activities:

- Guatemala
- Panama
- Colombia
- Puerto Rico
- Paraguay
- Spain



"Analysis of optimization of use for heritage properties underutilized"

Sustainability and Conservation of Built Heritage in the Americas

The objective of the research that I´m involved in my doctoral studies is to impact on the management to the reuse of heritage buildings as entities subject to effective, dynamic and marketable uses beyond the perspective that is commonly considered to be practically museum pieces, untouchables, unable to allocate a use other than cultural.

For this reason, it is proposed to reuse these constructions by choosing the best scenario in which they could be re-functionalized and in such a way guarantee their conservation and insert them in the current context of society and the city.

The purpose is to provide the bases to develop works that lead to self-sustainability of these heritage buildings, avoid their destruction and raise awareness of their importance and the great benefit that can be obtained by determining an appropriate destination that allows them to be reused to promote their conservation. The contribution of heritage built into the territory becomes a key element for success in a reuse project and, therefore, its conservation.

LAST ACADEMIC ACTIVITY:

Publication of the article: "Analysis of optimization of use as investment project for underused heritage buildings" in a Compendium of studies on conservation of built heritage, by the National Institute of Anthropology and History (INAH 2017)

Escuela Nacional de Conservación, Restauración y Museografía "Manuel del Castillo Negrete"

Palabras clave
Optimización, una, conservación.

Resumen
La ponencia establece una metodología para determinar un destino adecuado para inmuebles patrimoniales subutilizados mediante el análisis de optimización de uso, a fin de establecer alternativas de reutilización y desechar las opciones que legal y técnicamente resulten inviables y/o no aporten beneficios importantes.
El objetivo es proporcionar las bases para desarrollar trabajos que contribuya a la sostenibilidad de estas edificaciones patrimoniales, evitar su destrucción y crear conciencia de su importancia y del gran beneficio que se puede obtener al determinar un destino adecuado que permitan reutilizarlos y de esa manera fomentar su conservación.

El valor de uso y valor de cambio en el ámbito inmobiliario
En arquitectura existen diferentes valores a los que se asigna un mayor peso en función de lo que representan para nosotros. Arquitectos como Vitruvio y Palladio, entre otros, proponieron su propia escala de valores para

Los edificios sólo se pueden utilizar con excepción de los más notables, o se incorporan a la vida actual, o se desmoronan. El carácter permanente sustenta. Hay multitud de movimientos, cambios, transformaciones, que, a su vez, se van sucediendo y se van haciendo. Escoger cualquier aplicación que no los perjudique en su estructura o conservación, aunque no sea la ideal, es casi siempre mejor que mantenerlos inútiles o vacíos.

Si bien los inmuebles patrimoniales deben insertarse en la vida actual de las ciudades, al asignarles cualquier tipo de uso no necesariamente es la mejor opción frente a dejarlos inactivos. Si realmente se requiere reactivar el mercado inmobiliario patrimonial, sólo será mediante un análisis para obtener su óptimo uso en virtud de las condiciones que hoy presentan para ser adaptadas a nuevas alternativas que garanticen obtener los recursos económicos necesarios para su conservación. El escenario elegido para la puesta en práctica del siguiente análisis es el Centro Histórico de la Ciudad de México, específicamente la zona surponiente del Terrestre "A", donde se han realizado en los últimos 15 años una serie de intervenciones urbano-arquitectónicas de intervenciones públicas y privadas, que "revitalizan" económicamente esta área central de la Ciudad de México.

Presentación de caso de estudio
Como caso de estudio se realizará el análisis de optimización de uso de un inmueble ubicado en la calle de Regina núm. 24, colonia Centro, el cual fue su clínica médica edificada a finales de la década de 1920, de estilo ecléctico con reminiscencias de estilo art decó.
En 1929, el doctor Jesús María Cantú Lozano, médico fundador de la clínica, inició la construcción del inmueble, el

cual sólo presentaba originalmente planta baja y primer nivel. En planta baja contaba con administración, vestíbulo, consultorio y farmacia. En su servicio médico contaba con al menos 10 especialidades médicas.
Posteriormente, en la década de 1940, el inmueble sufrió una ampliación al agregarse el segundo y tercer nivel aumentando así la oferta de consulta médica y hospitalización. Debido a esas ampliaciones se fueron perdiendo algunos elementos arquitectónicos valiosos, sobre todo al exterior del inmueble, entre ellos la eliminación de los arcos de los vanos por formas ortogonales. En esa segunda etapa fue adoptando un estilo funcionalista.

Figura 1 Construcción de la Clínica Regina. Año 1929 Fuente: Álbum fotográfico familia Cantú.

PHI patrimonio Histórico + Cultural Interamericano Red México 2016

Regina No. 24 Centro Histórico, Ciudad de México

• Clínica médica edificada a finales de la década de 1920. Con el paso de los años fue perdiendo sus elementos patrimoniales y su uso original, adoptando usos incompatibles e informales, repercutiendo esto con la pérdida de alguno de sus elementos patrimoniales.
La intención del proyecto de reutilización fue preservar la memoria histórica de su uso original pero en forma hospital, ahora como clínica del arte.
En fachada se propuso una reutilización visual de los elementos faltantes, a manera de esgrafiado, para recordar estas reminiscencias de estilo art decó que se perdieron con el paso del tiempo pero sin lograr a recrear un falso histórico. Se diferenciaron cromáticamente las etapas de construcción.