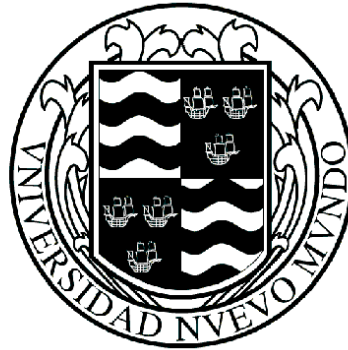


UNIVERSIDAD NUEVO MUNDO

ESCUELA DE ARQUITECTURA

**CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA UNIVERSIDAD
NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO**



Donceles 101 : Guatemala 26, 28 & 30 - Centro

“ Recuperación y Adaptación de la Arquitectura del S. XIX para un Hotel de categoría Especial ”

T E S I S

QUE PARA OBTENER EL TÍTULO DE:

LICENCIADO EN ARQUITECTURA

P R E S E N T A:

ELIZABETH GÓMEZ COELLO

**DIRECTOR DE TESIS
ARO. ALVARO AMAT MARTÍNEZ**



Universidad Nacional
Autónoma de México



UNAM – Dirección General de Bibliotecas
Tesis Digitales
Restricciones de uso

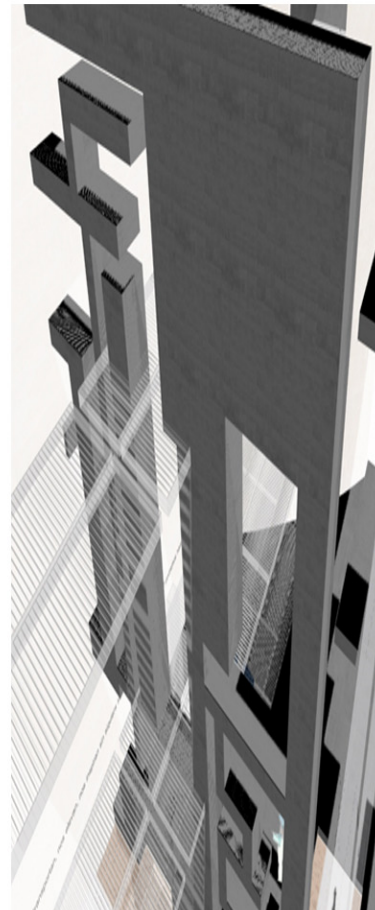
DERECHOS RESERVADOS ©
PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL

Todo el material contenido en esta tesis esta protegido por la Ley Federal del Derecho de Autor (LFDA) de los Estados Unidos Mexicanos (México).

El uso de imágenes, fragmentos de videos, y demás material que sea objeto de protección de los derechos de autor, será exclusivamente para fines educativos e informativos y deberá citar la fuente donde la obtuvo mencionando el autor o autores. Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

este proyecto no hubiera sido posible sin la ayuda y apoyo de la gente a mi alrededor. cada uno(a) influyó en la culminación de este proyecto. en especial te agradezco mamá, por tu ejemplo de fortaleza y constancia, a ti rocío por ser más que mi hermana, mi eterna consejera; a mi gran amigo julio frade por su apoyo incondicional; a mis compañeros de carrera con quienes compartí grandes experiencias; a mis profesores por su gran dedicación y comprensión; y por último a la vida por la maravillosa experiencia que fue mi proceso de aprendizaje en la Universidad.

agradecimientos



1	INTRODUCCIÓN	
1.1	Fisonomía Urbana	1
1.2	Justificación	2
1.3	Objetivos	3
1.4	La Arquitectura, el Arquitecto y su Entorno	4
1.5	Hoteles Boutique México	5
2	ANÁLISIS DEL LUGAR	
2.1	Antecedentes: Historia de la Ciudad de México	7
2.2	Datos estadísticos de México	11
2.3	Definición del Area de Estudio	12
2.4	Evolución urbana de la Ciudad de México	16
3	LA HOTELERÍA	
3.1	Su historia	17
3.2	Historia Hotelera de la Ciudad de México	18
3.3	La hotelería en el Centro Histórico	20
3.4	El usuario	23
4	CASOS ANÁLOGOS	24
5	ANÁLISIS DEL SITIO	
5.1	Localización	26
5.2	Accesibilidad	28
5.3	Calle República de Guatemala y su historia	29
5.4	Calle de Donceles y su historia	30
5.5	Descripción del predio	
	5.5.1 Inmuebles adyacentes	31
	5.5.2 Inmuebles existentes	33
	5.5.3 Predio Guatemala No. 28	36
	5.5.4 Lineamientos y Reglamentación	37
	5.5.5 Uso de Suelo	43
5.6	Infraestructura	44
6	ANTEPROYECTO	
6.1	Presentación y Conceptualización	45
6.2	Memoria Descriptiva	49
6.3	Estudio de Necesidades	51
6.4	Análisis de áreas	53
6.5	Diagrama de funcionamiento	54

7	EL PROYECTO ARQUITECTÓNICO	
7.1	Planta de Conjunto	56
7.2	Planta Arquitectónica de Conjunto	57
7.3	Fachadas Exteriores	58
7.4	Plantas Arquitectónicas por sección	60
7.5	Fachadas Interiores	67
7.6	Cortes por sección	68
7.7	Perspectivas Interiores	70
8	PROYECTO ESTRUCTURAL	
8.1	Criterio Estructural	80
8.2	Detalles Constructivos	82
9	PLANOS DE INSTALACIONES	
9.1	Sanitaria	84
9.2	Hidráulica	91
9.3	Eléctrica	97
10	CONCLUSIONES	101
11	BIBLIOGRAFÍA	102

A pesar de la pérdida de una cantidad considerable de monumentos sufrida en el presente siglo, el Centro Histórico de la Ciudad de México aún conserva un rico acervo patrimonial, que lo ha hecho merecedor del máximo reconocimiento de la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad. Su valor de contexto o de imagen urbana más grande es su Patrimonio Histórico y Artístico.

El Centro Histórico, que ha sido producido y reproducido por la sociedad en el transcurso de la historia, comienza a tener más **valor de imagen** que **valor de uso**. Los organismos encargados de velar por la conservación del patrimonio parecen concordar completamente con esta tesis: las leyes y las normas protegen los inmuebles, las piedras, las zonas y los sitios monumentales, pero no su contenido.

Esto nos coloca en medio de una confrontación entre el tiempo monumental y el social. Simultáneamente a la lucha por la conservación de los inmuebles tomando en cuenta tan solo su *'forma'*, los habitantes de los mismos se preocupan porque sean *vivibles* y les puedan ofrecer las comodidades de la vida moderna.

Diversos esfuerzos por revitalizar el Centro han concentrado sus acciones en el corredor turístico-cultural, donde la arquitectura es monumental y más elaborada que en la periferia del centro. Estas acciones han caído también en el fachadismo, es decir, en acciones de cosmética urbana que salvaguarda las apariencias.

Esta visión de escenografía que se tiene de la imagen urbana ha sido rebasada, y en los últimos años ha habido propuestas de rescate del Centro Histórico que insisten en que no basta rescatar la cara externa de los edificios, sino rescatar la fisonomía urbana en su totalidad (forma y contenido) y que para el rescate del centro, más que un proyecto urbano, se trata de un proceso a corto, mediano y largo plazo, que debe ser detonado a partir de proyectos y acciones puntuales inscritas en una estrategia general.

La estructura y la imagen urbana cumplen un papel fundamental en la calidad de vida de la población. La identificación y estructuración mental de la ciudad permite a sus habitantes moverse y hacer uso de ella. De la legibilidad del medio ambiente urbano depende la facilidad para reconocer las partes y organizarlas en un patrón coherente.

La falta de conservación y mantenimiento de los inmuebles, que provocan el **deterioro de la imagen urbana y arquitectónica** de los barrios del Centro Histórico, así como el abandono de los espacios públicos, no sólo dañan la imagen urbana de esta zona patrimonial, sino que también favorecen las conductas antisociales y la violencia urbana.

En los barrios del centro las principales afectaciones a la imagen urbana están constituídas por la contaminación visual, las líneas eléctricas, los transformadores de luz y la basura.

El elemento más vigoroso de la estructura urbana del Centro Histórico son sus barrios, solares, signos arquitectónicos, formas habitacionales y espacios públicos.

Las calles, plazas y parques públicos forman en su conjunto un excepcional sistema que articula la traza urbana. Las plazas y su arquitectura son hitos importantes en las ciudades, pues son los espacios de encuentro, de descanso, de recreación y de convivencia de la población que habita o visita el centro.

La importancia del Centro Histórico en la actividad económica del D.F. y del país es notable, no sólo por la cantidad y concentración de las unidades económicas que ahí tienen su sitio, sino por ser la sede de las instituciones públicas más importantes, así como contener en su espacio los principales símbolos culturales de la sociedad mexicana. Lo cual, motiva para que sea visitado diariamente por cerca de 1.2 millones de personas ya sea por razones de trabajo, tránsito necesario de los distintos medios de transporte o por simple actividad turística.

El espacio del Centro Histórico reúne los principales símbolos representativos de siete siglos de la Historia de México, en el área comprendida dentro del perímetro 'A' -el cual alberga el proyecto de tesis a presentar- existen más de 1,600 edificios y sitios de carácter monumental, además de ubicarse una importante concentración de museos, centros culturales y archivos históricos.

Además de su patrimonio excepcionalmente atractivo para nacionales y extranjeros, la Ciudad de México tiene cualidades que, de acuerdo con recientes estudios de mercado, incluyen dos de las que provocan motivaciones más poderosas que incentivan al turista: por una parte, su clima, a salvo de temperaturas extremas y con invierno generoso; y por otra, su carácter cosmopolita, con la singularidad de un entorno urbano de elevado interés cultural ya que aloja expresiones genuinas de urbe al lado de testimonios arqueológicos y del escenario excepcional del Centro Histórico, patrimonio cultural de la humanidad, con sus pocos más de 1,400 inmuebles catalogados de los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX.

El *Proyecto Centro Histórico* en su fracción de oferta hotelera, estipula que los hoteles podrían dar inicio a un nuevo género de edificios con mezcla de usos en el centro histórico a partir de los cuales *'construir una nueva oferta de servicios integrados para usuarios externos que la escasez de suelo, la inseguridad, las limitaciones del patrimonio histórico a conservar y el uso habitacional que debe incrementarse, no permiten destinarles un inmueble a cada uno.'*

Así, los hoteles deberán incorporar la actividad cultural y deportiva con instalaciones para museos, galerías de arte, convenciones, viveros, cine, teatro, etc. y no únicamente bares y discotecas cuyo mercado muy volátil se satura rápidamente. En estos términos la potencialidad de los servicios hoteleros resulta muy conveniente para apoyar una estrategia de regeneración urbana.

Es importante mencionar que en las ciudades más grandes del mundo, los mejores servicios de hospedaje se encuentran en los centros de éstas, pues es ahí donde se concentran los focos de atracción turística, no sólo para los viajeros extranjeros, sino también para los nacionales. Asimismo, tomar en cuenta que durante 2004 las ciudades registraron un crecimiento en su ocupación hotelera de 0.20 puntos, promediando un 55.65% del total las ciudades de Guadalajara, Monterrey y D.F.

Ya que en el año 2000 se registro una llegada de turistas al D.F. de 9,123,994 personas y para 2004 de 10,729,218. (fuente: sector http://datatur.sectur.gob.mx/jsp/turistico_reporte.jsp)

Como respuesta a uno de los principales propósitos del Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México (PPDUCH), que es enfrentar el marcado deterioro de las condiciones de vida de los habitantes y usuarios del mismo, la degradación del entorno urbano y la destrucción paulatina de los valores patrimoniales que lo caracterizan recuperándolo como espacio público de alcance y significación metropolitano, protegiendo el patrimonio social, urbano y cultural de todos los mexicanos, se realiza esta propuesta de un hotel que entre dentro de la categoría de 'Hotel Boutique México'.

Así, este proyecto formará parte de la evolución de nuestro Centro Histórico y será partícipe de las mejoras a la imagen urbana.

Conceptualización y realización del proyecto arquitectónico para un hotel que cumpla con los requerimientos necesarios para catalogarse como un 'Hotel Boutique México' (**BHM**), en el terreno ubicado en República de Guatemala # 26, 28 y 30 y Donceles # 101, en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Lograr la integración del proyecto tanto con los inmuebles ya existentes como con el contexto en general. Demostrando que tanto la arquitectura tradicional como la moderna tienen el mismo valor y pueden convivir en el margen de un mismo contexto.

Proporcionarle un valor de uso al valor de imagen que se ha generado en el Centro Histórico.

Revitalizar un espacio en decadencia.

La arquitectura como una de las Bellas Artes que es, representa no sólo el legado artístico y cultural de una nación, sino su historia en sí.

Es así como el oficio de arquitecto va más allá de cualquier capricho y tiene la responsabilidad de manifestar a través de 'La forma', tanto el contenido del edificio como el contexto que lo cobija.

Cuando menciono 'el contexto' no me refiero únicamente al contexto arquitectónico, sino al contexto económico, social y cultural que indiscutiblemente afecta entre otras cosas el arte y su forma de expresión.

Por tanto, la relación entre la arquitectura, el arquitecto y su entorno es inevitable desde cualquier punto de vista. Se convierte así en un círculo en donde estos tres elementos co-existen eternamente, y en donde el entorno se ve afectado a su vez, por el conjunto de personas que en éste habita.

Duele e indigna ver hoy en día joyas barrocas o neoclásicas derruídas y en completo abandono u ocupadas como bodegas para el ambulante y para productos de dudosa procedencia, provocando la desaparición del sentido de identidad y del tejido social que soporta la trama funcional en una urbe.

En otras palabras: el comercio al mayoreo es indiferente entre un simple bodegón de lámina o un palacio barroco, mientras ellos aprovechan la ubicación, el patrimonio histórico y arquitectónico se erosiona y colapsa, disolviendo los últimos elementos de identidad ciudadana.

De esta observación, concluyo que la actividad económica y social entra en sinergia con la conservación del patrimonio arquitectónico y urbanístico, y para contribuir a la mejora de los mismos, el arquitecto tiene en sus manos el poder de recuperar la dignidad del rostro arquitectónico y del acervo patrimonial a la vez.

Así el entorno recuperará su energía y dinamismo social.

" la ciudad dejó de ser un lugar de encuentro para convertirse en el trazado simple de unas vías de comunicación..... hay que devolver la ciudad a los arquitectos!!

Arq. Ricardo Bofill, "La Arquitectura y La Ciudad"

..."el artista ha de tener algo que decir, pues su deber no es dominar la forma, sino adecuarla a un contenido"

Kandinsky, De lo Espiritual en el Arte.



Qué es Hoteles Boutique de México?

Hoteles Boutique de México (HBM) representa una colección de hoteles pequeños clasificados como tales en virtud de su privacidad, excelencia en el servicio y otros atributos sobresalientes. HBM se encarga de su comercialización nacional e internacional, su promoción y apoyo con las reservaciones vía telefónica, Internet, GDS, ADS y fax.

Los establecimientos son seleccionados por un grupo de profesionales en viajes y hospitalidad con muchos años de experiencia en México. La oficina central de HBM se encuentra en Puerto Vallarta, México y sus directores frecuentemente visitan todos los hoteles para inspección durante el año.

Qué hace de un establecimiento un Hotel Boutique?

Estos hoteles se apartan del resto por su individualidad. Son "boutique" porque son únicos. Las estrellas y otras categorizaciones arbitrarias resultan inadecuadas cuando se aplican a estos hoteles ubicados en una clase aparte. Se puede asumir que al haber sido incluidos en esta guía son por definición un ideal a seguir. El concepto "boutique" presupone el gusto más refinado tanto en la decoración como en la comida. Significa la experiencia de algo muy especial.

Existe una gran variedad de temas conceptuales incorporados por cada uno de los hoteles miembro. Algunos juegan con atmósferas grandiosas; otros optan por la simplicidad de un bungalow con techo de palma. Casi todos poseen estilos tan individuales y característicos que se han convertido en el estándar para juzgar otros establecimientos.

Los hoteles boutique son pequeños y capaces por lo tanto, de mantener un alto nivel de atención personalizada. La mayoría pueden incluir villas completas, casitas, bungalows, suites (o una combinación de estas posibilidades).

Los hoteles también se distinguen en cuanto a estilo y atmósfera: algunos se ubican en edificios antiguos mientras otros son ejemplo de la mejor arquitectura mexicana contemporánea.

A nivel arquitectura no hay un modelo en particular sino que es común que sean edificios restaurados, donde supieron respetar el estilo original de la construcción. El punto más importante son los detalles. Sea una estructura anciana o completamente moderna, debe tener personalidad y una estética placentera... color de pintura, textura en muros, diseño, etc...

No hay máximo de habitaciones como tal pero por definición, algo "boutique" significa personalizado. Por lo regular, los hoteles boutique no tienen más de 50 habitaciones, bien que algunos sólo tienen 4. El énfasis está en un excelente servicio personal, lo que implica que los lugares más pequeños pueden tener ventaja y ofrecer cualquier tipo de servicio que el huésped requiera.

No existe definición propia. Estos hoteles son como la gente: cada quién con su historial, sus encantos y sus particularidades.

La historia de la Ciudad de México está formada en gran parte por la historia de la Delegación Cuauhtémoc, es decir del Centro Histórico, pues de 1325 -fecha de la fundación de México Tenochtitlan- hasta la segunda década del siglo XIV, estuvo contenida en lo que hoy es dicha Delegación.

En la actual Delegación Cuauhtémoc se inició la historia de la Ciudad de México: en el perímetro del Centro o Primer Cuadro estuvo inscrita la ciudad virreinal, la de los primeros años del México independiente y aún la del Segundo Imperio. Triunfante la República, empezó su crecimiento, que perdura hasta nuestros días.

En 1321 la ciudad fue fundada por el entonces naciente imperio Mexica en medio del lago de México, sobre islotes naturales y otros artificiales construidos para ello, aprovechando la tecnología hidráulica que con propósitos agrícolas habían desarrollado las antiguas culturas lacustres del altiplano.

La ciudad de México – Tenochtitlan fue una isla unida a tierra firme por imponentes calzadas, que por un lado servían de lazos de comunicación con las ciudades ribereñas, y por otro, contenían y regulaban las aguas del lago y de sus afluentes.

En 1449, con el fin de protegerla de las inundaciones, Nezahualcóyotl construyó un extenso dique de piedra y estacas que iba de Atzacualco al Cerro de la Estrella. Esta albarrada fue la mayor obra de ingeniería hidráulica que realizaron los indígenas.

Los españoles aparecieron en escena durante el gobierno de Moctezuma II, el 8 de noviembre de 1519.

Tras la conquista del imperio azteca por los españoles, en el siglo XVI, se procedió a edificar la capital de la Nueva España sobre las ruinas de México – Tenochtitlan, siguiendo el principio del orden existente de la ciudad prehispánica.

La capital novohispana se convirtió en una urbe digna de verse. La traza de la ciudad fue determinada por lo que debe entenderse como un principio de separación para hacer posible la convivencia entre los dos pueblos; significó también la reserva de una zona urbana para españoles y otra para indígenas.

Aficionados a la lidia de toros, pronto los españoles instalaron un redondel en la plazuela del marqués, frente al actual Monte de Piedad; en 1539, la imprenta; y en 1551, la Universidad.

Para mediados del siglo XVI ya se habían construido, entre otros, los siguientes edificios: el Palacio del Arzobispado, los conventos de Santo Domingo y San Francisco, éste con su capilla de San José de los Naturales; el convento y templo de la Concepción, el templo y hospital de Jesús y los colegios de San Juan de Letrán y de Niñas. En el curso de esa centuria se establecieron la Arquidiócesis, en 1530; el Tribunal de la Santa Inquisición, en 1571; el correo, en 1580; y la primera mancebía, en la esquina de las calles de Uruguay y Correo Mayor.

El siglo XVII fue pródigo en acontecimientos. En 1607, el cosmógrafo alemán Enrico Martínez inició las obras del desagüe para evitar inundaciones. Para 1612, el empleo de tezontle en combinación con la cantera gris llamada 'chiluca', ya daban un carácter diferente a la arquitectura de la capital.

Hacia 1640, la moda arquitectónica sufrió un cambio notable: el estilo barroco hizo su entrada triunfal en México y se propagó rápidamente, avalado por la Iglesia.

Plaza Mayor.
Villalpando,
1695.

Fuente: La
ciudad de
México en el s.
XVII; Fco. De la
Maza; Fondo
Cult Económica
MX, 1985



Durante el siglo XVIII, la ciudad estaba prácticamente establecida. Para el año de 1762 se instaló el alumbrado a base de aceite de nabo. En 1775 se fundó el Monte de Piedad y durante los siguientes 10 años la ciudad sufrió notables cambios: se empedraron las calles, se creó el cuerpo de policía, se incrementó el número de escuelas, se estableció el servicio de coches de alquiler, se levantó el primer censo de población, el cual permitió saber que la capital tenía 112 mil habitantes.

Llegó un nuevo estilo arquitectónico que se inauguró con la construcción de la Real Academia de las Bellas Artes de San Carlos en el año de 1785. Se dejaba a un lado el barroco para implementar (oficialmente) el 'nuevo estilo' mejor conocido como *neoclásico*.

Pasaron los años, la invasión Francesa a España, la Independencia de México, el gobierno de Guadalupe Victoria quien fuera electo primer presidente, grandes convulsiones políticas, pero la ciudad no cambió su fisonomía.

El siglo XIX fue consagrado a la construcción de una nación independiente y a la modernización del Estado. En ese contexto y como resultado de la expropiación y nacionalización de las propiedades urbanas y rurales de la iglesia, se llevó a cabo una auténtica reforma urbana que transformó radicalmente a la ciudad.

En julio de 1859, Don Benito Juárez crea media docena de disposiciones que llama "Leyes de Reforma" que estatuyen la nacionalización de los bienes eclesiásticos, el cierre de conventos, el matrimonio y el registro civiles, la secularización de los cementerios y la supresión de muchas fiestas religiosas.

Los enormes conventos cerraban múltiples calles e impedían u obstaculizaban la circulación. Así, fueron expropiados y subastados, muchos de ellos arrasados para ser fraccionados y sus claustros fueron atravesados por nuevas avenidas y calles.

Para 1860 el convento de San Francisco fue parcialmente demolido para abrir las calles de Gante y primera y segunda de 16 de Septiembre. La huerta es convertida en lotes, donde se construyeron casas y en 1866 se estableció el Hotel Jardín.

De igual modo, la iglesia es vendida a quienes mandan quitar las esculturas de la fachada de la capilla de Balbanera. En 1895 la vende a los jesuitas y en 1949 éstos la ceden de nuevo a los franciscanos.

Al ensanchar el arroyo, desaparecieron de la capilla los portales de los Agustinos, del Refugio, del Águila de Oro, del coliseo Viejo y de la Fruta. En muchos otros establecimientos religiosos se practicaron derribos para trazar nuevas vías públicas.



Vista de la capilla de Balvanera desde la calle de Plateros (Madero)
Casimiro Castro, 1856

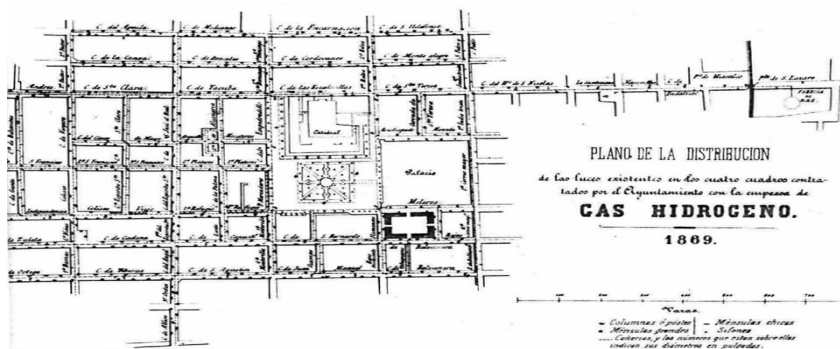
Las familias más ricas cambiaron su patrón de vida, dejando temporalmente la ciudad y emigrando a sus residencias campestres, eso explica el auge de villas y poblaciones cercanas como San Angel, Mixcoac y Tacubaya, entre otras. Los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios, para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; las 'casas de vecindad' sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo así una nueva tipología habitacional en la ciudad.



Vista de la Plaza de Santo Domingo en el año de 1856.

En el año 1870 aparecieron las bombillas eléctricas incandescentes, realizándose su instalación a lo largo de la ciudad como lo muestra el plano adjunto.

La primera comunicación telefónica se hizo entre México y Tlalpan en 1878. En esa misma década el agua llegó a los domicilios por medio de tuberías de plomo.



En el último cuarto de siglo XIX, los principales hoteles eran la Bella Unión, La Gran Sociedad, El Bazar, Iturbide, Gillow, Reforma, Comonfort, Coliseo y San Carlos; tenían considerable clientela los cafés de los dos primeros y El Cazador y Las Tullerías; había 34 establecimientos de baños calientes, ocho de cubos y cuatro para caballos; y funcionaban una fábrica de hielo y otra de gas hidrógeno para el alumbrado público.

Durante el prolongado gobierno del presidente Porfirio Díaz se derribaron viejas casas para construir edificios públicos: donde estuvo el convento de Santa Isabel se principió el nuevo Teatro Nacional, terminado como Palacio de Bellas Artes hasta 1935; en la calle de Tacuba, el Palacio Postal, que antes fue Escuela de Comercio y Hospital de Terceros; y en el predio del Hospital de San Andrés, el Palacio de Comunicaciones.

En 1927 se le añadió un tercer piso al Palacio Nacional, cambiando así la fisonomía del Zócalo.

Más tarde, en 1931 se construyó el primer paso a desnivel para peatones en el cruce de la avenida 16 de Septiembre con San Juan de Letrán; ésta última y las de Juárez y 20 de Noviembre empezaron a ampliarse en 1934, año en que surgió el edificio de la Compañía de Seguros La Nacional, el primer rascacielos de la capital.

En 1941 se hizo el trazo del Anillo de Circunvalación y al iniciarse las obras desaparecieron los callejones de La Palma, del Marquesote y de La Lagartija.

En 1953 se terminó la Torre Latinoamericana, punto de referencia para varias zonas de la ciudad.

El 1º de enero de 1971, al entrar en vigor la Ley Orgánica del DDF, se estructuró la Delegación Cuauhtémoc.

En la jurisdicción de dicha Delegación quedó comprendido el centro de la ciudad, donde se encuentran los principales edificios públicos y los de mayor interés artístico e histórico, pues hasta 1930 la capital no había desbordado los límites de esta Delegación.

A finales de los años setenta, restos de arquitectura prehispánica fueron hallados en el Centro Histórico, lo cual trajo consigo las excavaciones y trabajos de restauración en la zona arqueológica del Templo Mayor, de 1978 a 1982. Con ese motivo desaparecieron parcialmente las calles de Seminario, la primera de Argentina y la segunda de Guatemala. Estas obras se coordinaron con la remodelación del área de la Catedral. En el curso de 1982, las antiguas calles de Niño Perdido, San Juan de Letrán, Juan Ruiz de Alarcón, Gabriel Leyva y Santa María la Redonda, mudaron su nombre por el de Eje Central Lázaro Cárdenas.¹

¹ Fuente: Enciclopedia Temática de la Del. Cuauhtémoc. Comercializadora de Impresiones Selectas. México, 1994.

México se encuentra situado en el norte del Continente Americano, junto con Canadá y Estados Unidos de América; se localiza en el hemisferio occidental hacia el oeste del meridiano de Greenwich.

En cuanto a sus coordenadas geográficas, el territorio nacional se encuentra situado entre los meridianos 118° 27' 24" W, frente a las costas de Baja California en el Océano Pacífico y 86° 42' 36" W en el extremo este, tocando Isla Mujeres en el Mar Caribe; así como entre los paralelos 32° 43' 06" N al norte, límite con Estados Unidos de América y 14° 31' 54" N al sur, en la desembocadura del Río Suchiate, frontera con Guatemala.

La extensión territorial del país es de 1'953,162 km², con una superficie continental de 1'947,156 km² y una insular de 6,006 km²; esta extensión lo ubica en el décimocuarto lugar entre los países del mundo con mayor territorio.

México colinda en su parte norte con los Estados Unidos de América, a lo largo de una frontera de 3,117.9 km y al sureste con Guatemala y Belice con una frontera conjunta de 1,107.8 km de extensión; la longitud de sus costas continentales es de 11,592.7 km, por lo cual ocupa el segundo lugar en América, después de Canadá

Conforme a las cifras del Censo de Población y Vivienda, 2000, a finales de ese año la población mexicana alcanzó un total de 97.5 millones de habitantes.

Considerando estos resultados la tasa de crecimiento demográfico del país de 1990 - 2000 fue de aproximadamente 1.85% anual, mostrando la continuación del descenso en el ritmo de crecimiento. De mantenerse esa tasa, la población mexicana se duplicaría en 39 años con densidades tan altas como las del Distrito Federal y el Estado de México, de 5,660 y 545 habitantes por km², respectivamente.

La siguiente tabla nos muestra los totales trimestrales del PIB nacional durante el año 2004:

PRODUCTO INTERNO BRUTO		I/2004	II/2004	III/2004
SECTOR AGROPECUARIO, SILV. Y PESCA		83,905.30	93,825.20	76,307.80
SECTOR INDUSTRIAL		406,852.00	423,905.00	427,512.30
Minería		20,651.20	20,804.80	20,794.20
Industria manufacturera		298,951.90	313,704.80	310,435.20
Construcción		62,936.10	63,644.90	68,325.10
Electricidad,gas y agua		24,312.90	25,750.40	27,957.70
SERVICIOS		1,089,885.80	1,113,873.50	1,078,755.80
GRAN TOTAL		1,661,053.30	1,714,986.30	1,661,410.40

El dato anual fue obtenido mediante cálculos trimestrales el cual difiere con el total del cálculo anual, debido a que en la rama 01 agricultura, los cálculos anuales recogen la producción del año agrícola que en cada uno de los cultivos tiene una extensión diferente a la del año calendario, mientras que los cálculos trimestrales se efectúan con base en el valor que se agrega a cada trimestre del año, obteniéndose los totales anuales por suma de dichos parciales.

Fuente: Sistema Nacional de Cuentas Nacionales: Instituto Nacional de Estadística Geografía e Informática.

Debido a su latitud y a su topografía, México cuenta con una gran diversidad de climas: desde los cálidos, con temperaturas medias anuales mayores a 26 °c, hasta los fríos, con temperaturas menores a 10 °c; sin embargo, el 93 % del territorio nacional oscila entre temperaturas de 10 °c y 26 °c; este porcentaje comprende climas cálidos-semihúmedos con 23 % del territorio nacional; secos con 28 %, muy secos 21 % y templados-semihúmedos con 21 %.

LÍMITES DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO.

al norte: Costa Rica, Panamá y la Av. Hidalgo
 al sur: Chimalpopoca, Fr. Servando de Teresa de Mier, Arcos de Belén y la Av. Chapultepec
 al oriente: Vidal Alcocer, Anillo de Circunvalación y San Antonio Abad
 al poniente: Eje Central Lázaro Cárdenas, Rosales y Bucareli

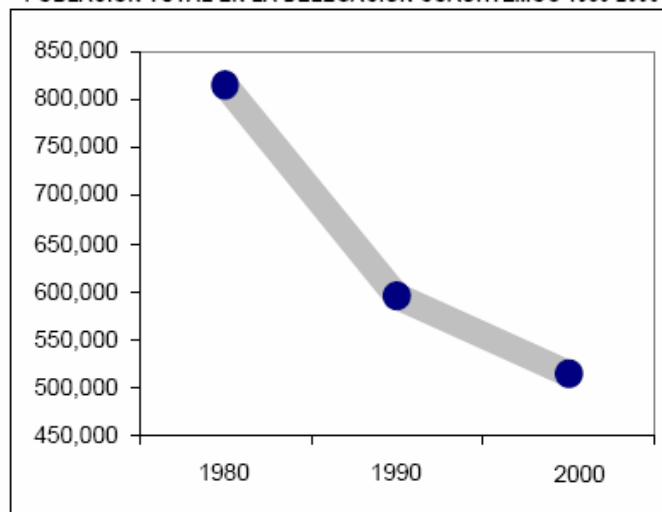
En la siguiente gráfica podemos apreciar los ensanches sucesivos registrados por la Ciudad de México, considerando que la Delegación Cuauhtémoc ocupa una superficie de 35.6 km².

año	superficie (m ²)
1524	2' 700, 000
1600	3' 475, 000
1700	6' 612, 500
1800	10' 762, 500
1845	14' 125, 000
1900	27' 137, 500
1910	40' 100, 581

En las últimas cuatro décadas el Centro Histórico ha sufrido un proceso de deterioro físico y social: el despoblamiento ha ido acompañado del deterioro y la pérdida del patrimonio histórico, la contaminación del medio ambiente, de la degradación de los espacios públicos y de la imagen urbana, la obsolescencia de su infraestructura y servicios públicos.

Las causas tienen su origen en la recomposición del funcionamiento urbano dentro del proceso de desarrollo de la ciudad de México y su metropolización ocurrida a partir de 1950. Una de las manifestaciones más dramáticas de ese cambio funcional ha sido el desplazamiento de la población residente; desde hace medio siglo.

El Centro, que históricamente había sido el territorio más densamente poblado de la ciudad ha estado expulsando a sus habitantes en forma incontenible, - para muestra de esta afirmación, baste mencionar que entre 1990 y 1995 el área del centro histórico perdió 10,536 habitantes y 2,320 unidades de vivienda -.

POBLACIÓN TOTAL EN LA DELEGACIÓN CUAUHTÉMOC 1980-2000

Fuente: INEGI. 2000. Serie Cuadernos Estadísticos Delegacionales

A continuación, una tabla breve con datos generales de la zona:

Superficie	4.46 Km ² (446 Ha.)
Población (1995)	78,904 habitantes
Densidad de Población	177 hab/Ha
Número de manzanas	336
Total de Predios	4,528
Número de viviendas	19,755
Edificios catalogados	1,400

La pérdida constante de población residente aunada a las características propias de los cambios funcionales en la estructura económica ha provocado el creciente deterioro del espacio físico y del tejido social.

A pesar de lo anterior el Centro Histórico refleja además, a través de sus edificios y del uso del espacio público, la existencia de una compleja mezcla de actividades habitacionales, económico productivas y culturales.

La estructura actual del Centro Histórico presenta un espacio central constituido por el llamado Corredor Financiero y el cuadrante del Zócalo rodeado por los barrios tradicionales que se encuentran en distintos grados de transformación. En la historia reciente del Centro se observa que la inversión pública y privada se ha concentrado en el corredor financiero y Zócalo, en tanto que en las zonas circundantes las últimas inversiones que tuvieron un efecto importante en su transformación se realizaron hace varias décadas.

Según el último Censo Económico, en el área de estudio Centro Histórico existen 19,126 unidades económicas representativas de 76 ramas de actividad que dan empleo a 82,609 personas.

El comercio es el sector dominante de la economía del Centro Histórico (68% de las unidades económicas), le siguen los servicios (23%) y la industria (9%).

El comercio en la vía pública ocupa principalmente el norte y oriente del cuadrante central o Zócalo, estrechamente vinculado a las zonas de concentración del comercio al mayoreo y medio mayoreo.

Entre los usos del suelo más representativos en el área de estudio Centro Histórico están la vivienda, el comercio especializado y las bodegas, pero es importante señalar que las actividades productivas tienen importancia significativa, particularmente en lo que se refiere a confección de ropa y transformación de metales preciosos y joyería fina.

USOS DE SUELO DOMINANTES EN EL CENTRO HISTÓRICO

Total de predios C. Histórico	(*) 4,529	100 %
Predios con uso habitacional	1,691	37 %
Predios con uso comercial	2,427	53.6 %
Predios con uso bodegas	1,051	23.2 %
Predios con bodegas ocupando plantas altas	893	19.7 %

(*) NOTA: En los predios existentes en el Centro Histórico pueden existir simultáneamente varios usos del suelo, por eso la suma de los predios no corresponde con el total de unidades.

ESTADO FÍSICO DE LOS EDIFICIOS CON USO HABITACIONAL (*)

Total de predios con vivienda	1,675	100 %
Predios con vivienda en buen estado	813	48.5 %
Predios con vivienda en regular estado	452	27.0 %
Predios con vivienda en mal estado	410	24.5 %

(*) NOTA: El número total de predios con uso habitacional podrá cambiar en la versión final del Programa en función de los últimos resultados del trabajo de campo.

El uso intensivo del espacio público es una de las características urbanas del Centro Histórico y también una de las causas de su deterioro, se ha calculado que un millón de personas pasan diariamente por ahí.

Actualmente, existe un Programa Parcial de Desarrollo Urbano en el Centro Histórico, que está dirigido a recuperar el papel del mismo, como Centro de la Ciudad, de la metrópoli y de la nación.

Para conseguir esa meta la Estrategia General del Programa Parcial propone revitalizar los distintos sectores urbanos del Centro a través de acciones y proyectos tendientes a fortalecer las unidades barriales tradicionales y promover los cambios necesarios para la transformación de los espacios que ofrecen mejores oportunidades para la inversión.

Las líneas que guían las acciones estratégicas propuestas son:

1. La recuperación del patrimonio histórico y cultural
2. La revitalización de la zona rehabilitando los inmuebles existentes
3. La promoción y/o consolidación de actividades económicas diversificadas
4. El reordenamiento del espacio público y su uso

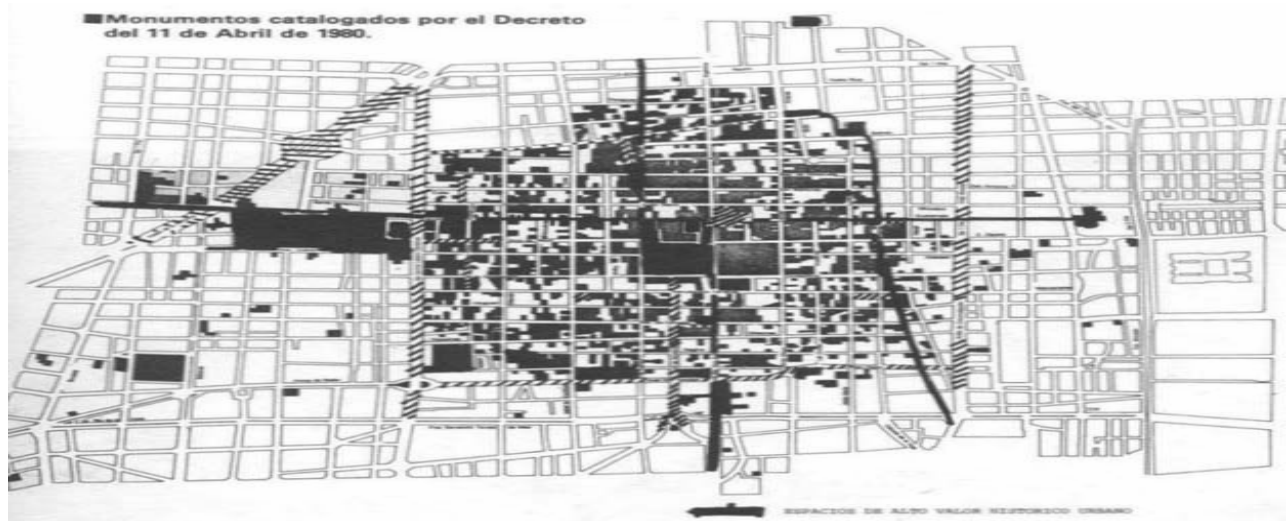
La recuperación del patrimonio histórico-cultural comenzó ya desde hace un par de décadas, cuando por Decreto se catalogaron los inmuebles con valor histórico que, como podemos observar en el plano adjunto, abarcan casi la totalidad del centro histórico de la Ciudad de México. Pero, por desgracia la mayoría de éstos se encuentran en condiciones deplorables y requieren de una fuerte inversión para su rescate y reutilización.

Este programa parcial forma parte del denominado *Proyecto Centro Histórico* que contiene un esquema general de diferentes programas y proyectos de desarrollo urbano, los cuales proporcionan direccionalidad a las acciones de corto y largo plazo.

El objetivo de dicho proyecto es sentar las bases para resolver en definitiva los problemas principales del Centro Histórico, tanto urbanos como sociales y económicos.

En la actualidad el Centro Histórico cuenta con varias definiciones contenidas en:

- La Ley Federal sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.
- El Decreto del mes de abril de 1980 que declara 'zona de monumentos históricos' a una superficie de 9.1 km² y 668 manzanas en el centro de la ciudad.
- El nombramiento dado por la UNESCO el 18 de diciembre de 1987, donde declara a nuestro centro 'Patrimonio de la Humanidad'.
- La creación de la Administración del Centro Histórico, en 1993, la cual cambió en 1994 a Subdelegación del Centro Histórico adscrita a la Delegación Cuauhtémoc.
- La Fundación Centro Histórico
- El Corredor Turístico Alameda



Fuente imagen: Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Cd. de México

Hacia el siglo XV, el trazo de la ciudad estaba orientado a los cuatro puntos cardinales, de acuerdo con la cosmovisión religiosa de las culturas prehispánicas; el centro de la ciudad tenía un enorme recinto ceremonial con numerosos templos y palacios de los gobernantes y de la administración pública; y en torno a éste, se encontraban cuatro parcialidades o cuadrantes: Cuepopan, Atzacolco, Moyotla y Zoquipa.

El trabajo para ganarle tierras al lago fue una tarea fatigosa y permanente. A principios del siglo XVI ya era tierra firme hasta San Lázaro, de una parte, y hasta San Juan de Letrán, de la otra. Para comunicarse con tierra firme existían la calzada de Iztapalapa, con un ramal a Coyoacán, y las de Tacuba, Tepeyac y Nonoalco, las cuales tenían cortadura de trecho en trecho para facilitar la regulación de las aguas del lago.

Tras la conquista del territorio mexicano por los españoles, procedieron a edificar una nueva ciudad sobre las ruinas prehispánicas. Lo más peculiar fue su traza, obra del topógrafo Alonso García Bravo, quién colocó la ciudad española en el centro del islote, limitada por antiguos canales prehispánicos y unida a tierra firme únicamente por la antigua Calzada de Tacuba, en cuyas orillas se asentaron solo españoles para asegurar la salida del islote en caso de algún levantamiento por parte de los indios.

Extramuros se conservaron las 4 parcialidades indígenas.

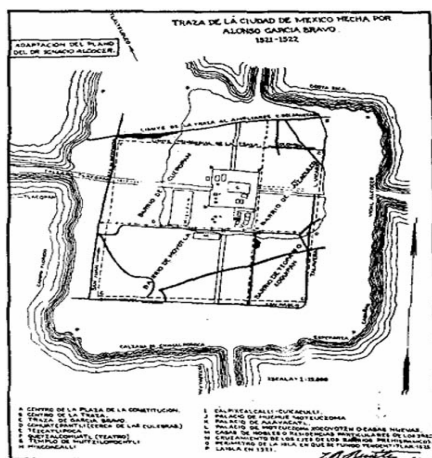
A principios del siglo XVII la Ciudad de México había ya casi perdido su aspecto medieval: la imagen urbana se modificó radicalmente. La mayoría de las acequias fueron desecadas y rellenadas con tierra y piedras para facilitar el transporte en caballo o mula.

Al término de esa centuria, la ciudad ocupaba apenas la superficie del Primer Cuadro, aunque contaba con una universidad, seis escuelas, siete hospitales y 84 templos y conventos. Su longitud de oriente a poniente era de tres kilómetros, y de norte a sur, de unos cinco. Por sus calles transitaban dos mil coches.

Durante el gobierno de Benito Juárez, con la creación en 1859 de las 'Leyes de Reforma', la traza de la ciudad cambió radicalmente su aspecto al derribarse edificios existentes para trazar nuevas vialidades. Surgieron:

- del convento de Santo Domingo, la calle de Leandro Valle;
- del convento de la Concepción, las calles del 57 y de Cuba, que pudo prolongarse hasta el actual Eje Lázaro Cárdenas;
- del convento del Carmen, la calle de Aztecas, para comunicar el barrio de Tepito;
- del convento de Capuchinas, un tramo de la calle de Palma; del convento de San Diego, las calles de Humboldt, Colón, Balderas y Basilio Vadillo; del viejo panteón de San Pablo, la ampliación de la calle de ese nombre y la del Cacahuatal (hoy Escuela Médico Militar).

En terrenos del colegio de San Juan de Letrán se abrieron las calles de Independencia y López. Y se destruyó el Teatro Nacional o de Santa Anna para prolongar la avenida que después se llamó 5 de Mayo, cuya obra seccionó la Casa Profesa



Traza de la Ciudad por Alonso García Bravo. 1521 – 1522



Foto aérea. 2002

Los primeros lugares que ofrecían alojamiento fueron llamados hospitales cuyo origen latín es “hospes” que significa huésped.

Durante la Era Cristiana se iniciaron grandes viajes con motivos religiosos donde los monasterios y órdenes religiosas ofrecían posada a los viajeros, sin retribución alguna. Más tarde la aristocracia era la encargada de dar alojamiento, comida y bebida al viajero, pero con un carácter económico y de ahí el surgimiento de las posadas.

La industria hotelera nace en el año de 1525 cuando Don Pedro Hernández Paniagua crea los mesones en la actual calle de Mesones ofreciendo pan y vino en sus propiedades. Se dice que en ese mismo año también existía el mesón de la Villa Rica en el camino de Medellín y Veracruz.

A diferencia de Europa, en la Nueva España, los mesones llevaban el nombre del santo o patrón tutelar donde la imagen del santo se resaltaba con una lámpara que permanecía encendida. Todos éstos mesones, daban alojamiento a comerciantes, arrieros, nobles y plebeyos, pues los personajes de la nobleza y los altos dignatarios civiles y eclesiásticos eran hospedados por amigos o familiares.

Debido al surgimiento del ferrocarril y más tarde de los barcos de vapor y el automóvil, fueron surgiendo varios hoteles, ya que el hombre tenía una mayor facilidad para viajar.

El primer hotel de la capital fue el Hotel Iturbide, creado en el año de 1855. Este hotel, tiene sus orígenes en el Convento de Santa Brígida, donde se construyó una residencia que habitó el emperador Iturbide desde 1821.

Algunos hoteles de la época de 1900 fueron el Cosmos, San Carlos, Cántabro, Guardiola, Geneve, Ontario, Mancera, Ritz, Regio y Pánuco. En 1908 se inauguró el Hotel Palacio que tenía mayor número de baños que de habitaciones.

A partir del año 1936, con la apertura del Hotel Reforma en la ciudad de México, no sólo se inicia la industria hotelera moderna en nuestro país, también evoluciona la forma de operar los hoteles anteriormente con su administración y organización.

Con el transcurso de los años, los hoteles se han ido modificando ya que van cubriendo distintas necesidades.

“un hotel es un lugar que proporciona alimentación y hospedaje, un lugar de entretenimiento para el viajero, un edificio público, una institución de servicio doméstico, operado bajo una fase para obtener utilidades”¹

¹ BARRAGÁN, Luis, Hotelería, segunda edición, Instituto Politécnico Nacional, México 1995, pág. 8

Durante el virreinato y hasta las primeras décadas del presente siglo, la ubicación de los mesones la determinó en buena parte la arriería, pues las recuas eran descargadas en zonas perimetrales. Hasta ahí concurrían los destinatarios para cerrar sus negociaciones. Una de las calles más antiguas del Centro Histórico, la de Mesones, es testimonio superviviente de esa época.

Los hoteles de la época procuraron las áreas preferentes: el centro de la ciudad y los alrededores de las terminales ferrocarrileras. En el primero de los casos optaron por las calles más céntricas, que ya para 1910 alojaban el 90% de la oferta hotelera, como eran Madero, Isabel la Católica y 16 de Septiembre.

Para mediados del s. XX, se expandieron hacia Paseo de la Reforma.

En nuestra ciudad, y en especial en el centro histórico de la misma, encontramos hoteles de gran linaje como son el *Hotel de Cortés* en Av. Hidalgo y el establecimiento de hospedaje en funciones más antiguo del país: *Hostería de Santo Tomás de Villanueva*, que data de fines del s XVII, y es uno de los *pocos monumentos históricos que a la fecha tienen el mismo uso que tuvieron en su origen*.

Otro hotel con características similares es el *Guillow*, ubicado en Isabel la Católica esq. Cinco de Mayo y que data de la 2ª mitad del s XIX; el Gran Hotel de la Cd. de México en Ave. 16 de Septiembre y el Hotel Central (que ya no existe) que se encontraba en la calle de las Escalerillas (hoy Rep. de Guatemala), entre otros...

Hasta los años treinta de este siglo, aún los llamados 'hoteles' no habían superado su estructura primitiva de mesones, limitados a ofrecer lecho más o menos limpio y cómodo y servicios sanitarios colectivos y siempre inadecuados, a excepción de los hoteles *Genevey* y el *Regis*.

El testimonio más elocuente del subdesarrollo turístico de la época ocurrió en 1935, cuando 3,200 rotarios norteamericanos decidieron realizar su convención en la Ciudad de México, para la cual necesitaban unos 1,200 cuartos de hotel. Y como se carecía de esta capacidad de oferta hotelera formal, fue necesario establecer en los patios de la Estación de Buenavista de los Ferrocarriles Nacionales, en terrenos que hoy ocupa parcialmente la sede administrativa de la Delegación Cuauhtémoc, lo que se llamó la 'Ciudad Pullman'.

Esta se formó anclando gran número de furgones de ferrocarril que se adaptaron como dormitorios, baños, comedores, gimnasios, servicio médico y de correos y oficinas generales de la Convención.

Así fue como México ingresó al mundo del turismo moderno en la década de los años treinta cuando un promotor y visionario ilustre, el Ing. Alberto J. Pani, acometió la tarea de dotar a la Cd. de México de alojamiento turístico concebido según los estándares internacionales.

Captó la importancia social y económica del turismo, y se propuso edificar dos hoteles que respondieran a las exigencias de un nuevo tipo de viajero y de demanda. Se iniciaron las obras del *Hotel Reforma*, cuya construcción confió a su sobrino el Arq. Mario Pani y que se inaugurara en 1936.



Hotel Reforma. México, D.F. 1936. Arq. Mario Pani

Más tarde, el *Hotel Del Prado*, abrió sus puertas en 1948, y funcionó a la perfección hasta que el sismo de 1985 provocara el derrumbe del mismo y de otros 4 grades hoteles, lo cual llevó a la pérdida de 1500 cuartos.

Con este histórico hotel capitalino, la Ciudad de México operó como poderoso detonador para el desarrollo turístico de todo el país, pues la capital, además de disponer del patrimonio cultural e histórico más importante del Continente, era entonces la única ciudad que ofrecía infraestructura y medios de transporte aptos para el acceso del turismo internacional.

En la década de los años cuarenta, las condiciones internas del país, la actividad bélica de la Segunda Guerra y la conclusión de ésta en 1945, favorecieron el ingreso de México a una etapa franca de desarrollo cabalmente turístico. Así México hubo de ingresar, abruptamente, al campo de la oferta turística internacional cuya demanda se concentraba en los Estados Unidos y en Canadá.

En uno y otro caso, la hotelería en la Ciudad de México, particularmente durante los últimos cincuenta años, ha desatado una reacción en cadena con consecuencias favorables para el desarrollo urbano.

En la Ciudad de México, como en todas las grandes ciudades, el movimiento del turismo se irradia a partir de las calles principales y las áreas donde existe oferta hotelera. En este caso, como ya hemos mencionado, serían el Eje Av. Madero-Av. Juárez-Paseo de la Reforma, Tacuba, Cinco de Mayo y 16 de Septiembre, entre otras, mismas que se encuentran dentro de los límites de la Delegación Cuauhtémoc, la cual es sede de 43 museos, 53 cines y 23 teatros que brindan cualquier tipo de servicio al turismo.

En la actualidad, la industria hotelera de la Ciudad de México, a ha reanudado su crecimiento y puede brindar atención de primera a cualquier visitante, ya que más allá de dar un servicio al turismo, esta rama se considera un impulsor de la actividad económica de gran potencial.

Fuente: Encic Temática de la Del Cuauhtémoc. p.p. 401-419. Comercializadora de Impresiones Selectas. MX 1994.

En la siguiente tabla podemos observar las ganancias que el turismo aporta a la ciudad de México.

GASTO PER CÁPITA DE TURISTAS HOSPEDADOS EN HOTELES DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1999-2000

año	1999	2000	2001
Total llegadas	8,893,088	9,123,994	9,486,499
gasto per cápita en dólares	276	308	320
estimado del gasto total en millones de dólares	2,459	2,812	3,037

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

En los últimos años se observó un incremento en el número de viajeros que vienen a la Ciudad de México por razones de negocios. De cada cien huéspedes registrados en hoteles, el 14% viaja por motivos familiares y 31% por razones estrictamente de turismo, contra 46% que nos visita por motivos de trabajo y/o negocios.

Sin duda, este último porcentaje aumentará progresivamente, proveniente de un mercado que si bien no es en rigor de índole turística, reclama los servicios turísticos básicos.

Un caso particular de la base económica en el Centro Histórico de la Ciudad de México es la actividad hotelera. Un estudio realizado recientemente en campo con apoyo de fuentes documentales mostró que del total de 637 hoteles y 46302 cuartos de calidad turística con que cuenta el D.F., el 69% de establecimientos y 66% de cuartos se localizan en la delegación Cuauhtémoc.

Con relación a ésta, por su parte, el 11% de los hoteles y el 14% de cuartos se encuentran en el Centro Histórico hacia su parte poniente.

La oferta hotelera de la Ciudad de México se resume a un total de 9,123,994 turistas hospedados en hoteles, de los cuales el 76% corresponde a turismo nacional y el restante a turismo extranjero. Esta información, corresponde al periodo del año 2001. En la siguiente tabla podremos observar la demanda hotelera de acuerdo a categorías.

OCUPACIÓN HOTELERA EN LA CIUDAD DE MÉXICO. PERÍODO 1999-2001

Categoría	1999	2000	2001
gran turismo	65.73%	66.27%	64.29%
*****	64.77%	64.23%	61.84%
****	61.19%	60.12%	59.38%
***	58.12%	59.04%	58.33%
**	62.43%	63.03%	61.68%
*	57.05%	56.75%	56.42%
promedio	61.55%	61.57%	60.32%

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

ESTANCIA PROMEDIO Y DENSIDAD EN HOTELES DE LA CIUDAD DE MÉXICO. PERÍODO 2001

categoría	días promedio			Densidad
	nacionales	extranjeros	promedio	
*****	2.35	2.37	2.36	1.95
****	2.88	2.71	2.80	2.89
***	2.83	2.70	2.77	1.99
**	1.96	1.74	1.85	1.96
*	1.10	2.99	2.05	1.83
promedio	2.22	2.50	2.36	2.12

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

La oferta hotelera específica del Centro Histórico, la que SECTUR denomina de calidad turística cuenta con 54 hoteles. Varían entre una y cinco estrellas. Fuentes especializadas consideran que esta oferta es insuficiente en número y calidad.

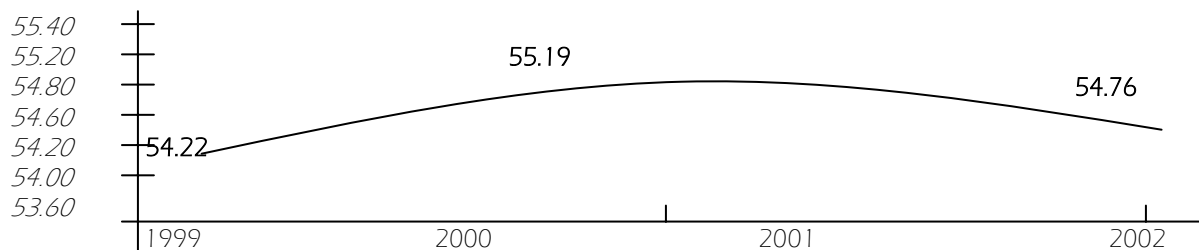
En las siguientes tablas, podemos observar detalladamente el número de hoteles con que cuenta el centro histórico y su categoría, el comparativo con el total de hoteles del D.F. , así como el porcentaje de ocupación promedio en el Centro Histórico en específico.

Como se muestra, la categoría hotel 5 estrellas, dentro de lo que es centro histórico está formada por un solo establecimiento. No se cuenta con los suficientes hoteles de este nivel en la zona.

Categoría	Hoteles Centro Histórico D.F.	Principales Hoteles	Hoteles D.F.
*	6		175
**	19		236
***	14	Isabel Marlowe Conde	76
****	14	Gran Hotel de la Cd. De México Ritz Majestic Best Western Gillow Capitol Best Western Estoril Monte Real Ambassador Plaza Diamante Fontan Cd. De Mexico	46
*****	1	Holiday Inn Zócalo	32
	1	Sheraton Centro Histórico	
total	55		565

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

% de Ocupación Promedio en el Centro Histórico

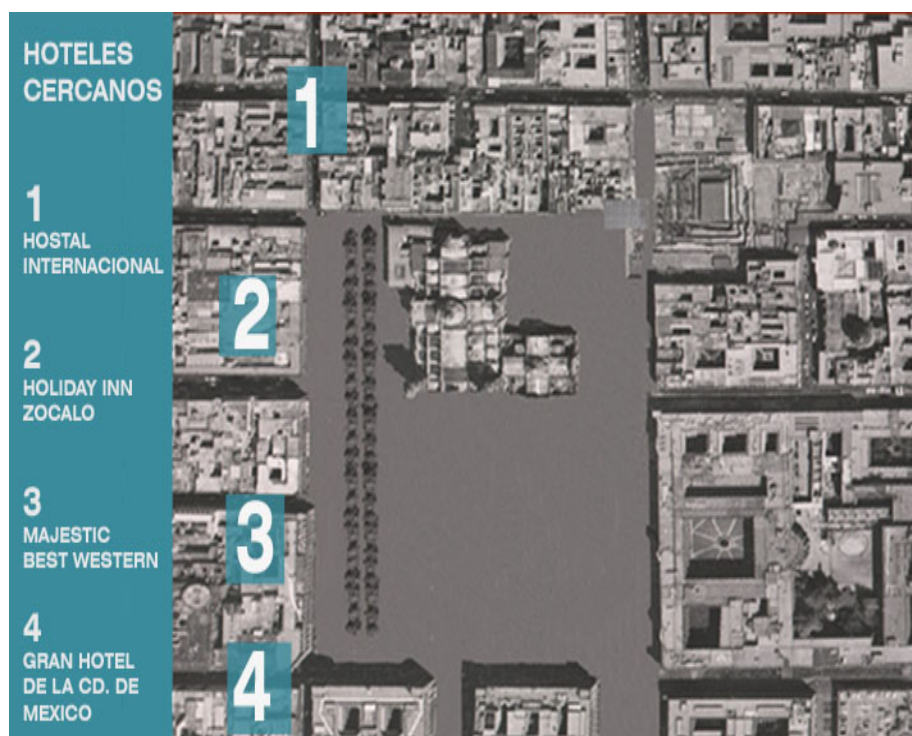


Fuente: Secretaría de Turismo del Gobierno del Distrito Federal

Así mismo, se encuentra en proceso de construcción el proyecto Reforma 222, en la Av. Reforma, esquina con la calle de Havre, el cual contempla dentro del complejo un hotel de 200 habitaciones que se pretende catalogar como 5 estrellas y que será inaugurado probablemente para el año 2006.

Las principales características de los hoteles aledaños son las siguientes:

HOTEL	CATEGORÍA	UBICACION	NÚMERO HABITACIONES	NÚMERO SUITES	ESPECIALES
MAJESTIC	4 estrellas	Madero # 73	80	5	Vista al zócalo
CATEDRAL	4 estrellas	Donceles # 95	110	10	Suites con jacuzzi.
HOLIDAY INN ZOCALO	5 estrellas	5 de Mayo # 61	100	10	Vista al zócalo
GRAN HOTEL	4 estrellas	16 Septiembre # 82	120	4	Vista al zócalo



La oferta hotelera del centro histórico es insuficiente, pero su tendencia hacia las categorías 3 y 4 estrellas la ponen en posición competitiva frente a otros sitios de ciudad y de la delegación.

La insuficiencia así, es mayor si se toma en cuenta el potencial no utilizado.

La oferta deberá cuando menos elevarse al doble si el Centro no desea verse desplazado del mercado; esto es elevar a 100 el número de hoteles y de 8000 a 10000 cuartos la capacidad instalada aprovechando las ventajas muy particulares que el reciclamiento urbano en zonas históricas ofrece a los establecimientos de 3 y 4 estrellas para hacerse de un segmento sin competencia incluso internacional.

El elemento hotel es generador de desarrollo urbano. Si en su versión primitiva de venta y de mesón era promotor de intercambio comercial, hoy, sin perder ese carácter, lo es también de turismo.

De acuerdo a los datos estadísticos, referentes a la ocupación hotelera y las características de la misma, hemos de enfocarnos principalmente al 'turista asiduo' a nuestra capital, el cual pertenece al mundo de negocios.

La gran mayoría de personas de empresa que visitan nuestra ciudad lo hacen entre semana y con una duración de 2 a 3 días ya que es el tiempo que requieren para realizar las operaciones y transacciones de negocios, esto lo podemos observar en la siguiente tabla:

OCUPACIÓN PROMEDIO DIARIA EN LA CIUDAD DE MÉXICO. 2000-2003

año	días						
	Lunes	Martes	Miércoles	Jueves	Viernes	Sábado	Domingo
1999	63.7%	70.5%	71.5%	67.6%	49.7%	41.7%	46.5%
2000	63.2%	69.8%	71.8%	69.1%	50.8%	42.9%	48.1%
2001	66.0%	74.0%	77.0%	72.0%	53.0%	45.0%	50.0%

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

ESTANCIA EN HOTELES DE LA CIUDAD DE MÉXICO. 2000-2003

Estancia	Días promedio			
	2000	2001	2002	2003
Total	2.02	2.27	2.19	2.10
nacionales	1.89	2.19	2.10	2.06
extranjeros	2.48	2.49	2.44	2.20

Fuente: Secretaría de Turismo del GDF

<http://datatur.sectur.gob.mx>

Las personas que visitan nuestra ciudad por motivos de trabajo, requieren de ciertas comodidades especiales que no cualquier hotel, incluyendo los de categoría 5 estrellas pueden brindarle. Un centro de negocios, desde donde pueda trabajar e instalar una 'oficina de trabajo' es muy importante, así como los servicios propios del hotel para brindarle una estancia tranquila y de disfrute.

Basándonos en los altos costos que las grandes empresas están y han estado dispuestas a pagar por el alojamiento de sus empleados, siempre por motivo de trabajo, llegamos a la conclusión de que el usuario requiere de una compensación por su elección.

Un hotel que le brinde todas las comodidades tanto para disfrute como para trabajo, en una situación céntrica con respecto a los 'centros de negocio' de nuestra ciudad, una buena vista, un buen equipamiento y sobretodo un servicio de primera, entre otras, son las características que hacen de todo viaje de negocios, un viaje en cierta forma de placer.

Nuestro usuario, el hombre o mujer del mundo de negocios es un cliente potencial, tanto para el país como para nuestra ciudad, y representa el reto de este proyecto. Un hotel de categoría especial, ubicado en el centro histórico de una de las ciudades más grandes no del país, sino del mundo, que brinde todo tipo de confort y que cuente con las instalaciones necesarias para que el cliente pueda trabajar cómodamente si es preciso desde su habitación, aunado a un trato personalizado, derivado del escaso número de habitaciones con que se contará, ésta es la propuesta para nuestro usuario.

HOTEL LA CASONA

Ubicación: Durango # 280 esq. Cozumel. Col. Roma
Cd. de México

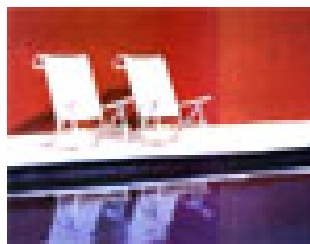
Habitaciones: 29

Categoría: BHM

Servicios complementarios: Gimnasio
Centro de negocios

Historia: Mansión de la era porfiriana, que rescata la elegancia urbana de principios de siglo. Completamente restaurado, este edificio ha sido catalogado monumento artístico por el Instituto Nacional de Bellas artes.

En el exterior conserva el encanto y la estética de una época y, el interior ofrece el confort de la modernidad en sus servicios.



HOTEL CASA OAXACA

Ubicación: Calle García Vigil # 407. Col. Centro
Oaxaca, Oaxaca

Habitaciones: 6

Categoría: BHM

Servicios complementarios: Alberca
Temascal

Historia: Se ubica en el corazón de la ciudad de Oaxaca. Ofrece al huésped la idea de habitar una original casa colonial del S. XVIII.

El inmueble fue totalmente remodelado y está catalogado también como un 'Art Hotel' gracias al diseño de sus interiores.



HOTEL DOÑA URRACA

Ubicación: 5 de Mayo # 117. Col. Centro
Querétaro, Quer.

Habitaciones: 24

Categoría: Gran Turismo

Servicios complementarios: Centro negocios
Alberca, Spa y Gimnasio

Historia: Se sitúa entre el Convento de la Cruz y la Plaza de Armas, en un centro histórico catalogado por la UNESCO como Patrimonio de la Humanidad. Su diseño es el resultado de una conjunción de dos planteos arquitectónicos, la arquitectura colonial y la contemporánea. Su restaurante cuenta con la mejor nouvelle cuisine mexicana e internacional.



HOTEL EL SUEÑO

Ubicación: 9 Oriente # 12. Col. Centro
Puebla, Pue.

Habitaciones: 11 suites

Categoría: Especial

Servicios complementarios: Spa
3 patios para eventos

Historia: Ha sido instalado en una vieja casona del

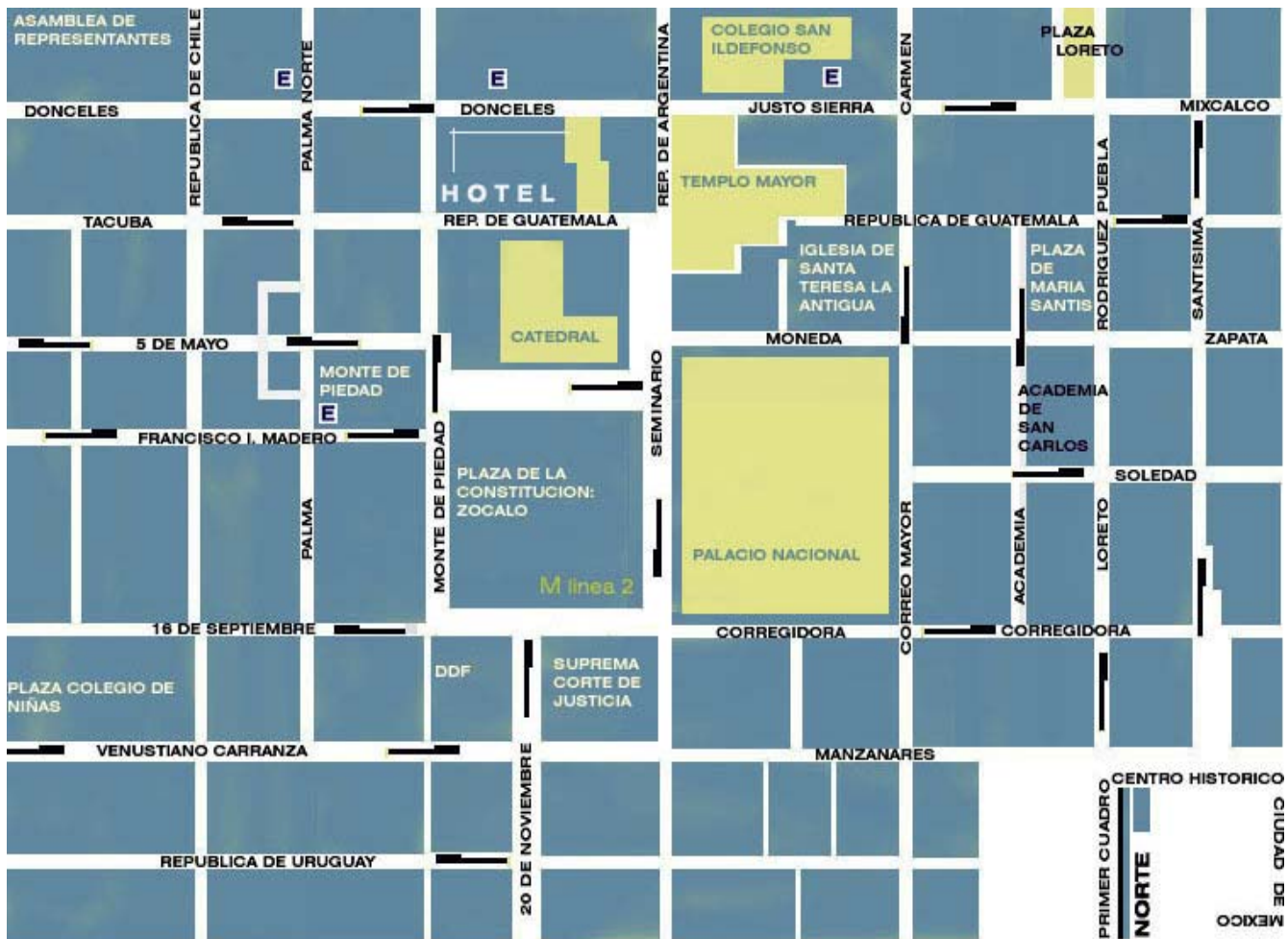
S. XVIII remodelada con el fin de conservar las características barrocas típicas de las construcciones de la época. En el trabajo de remodelación se encontró el balance perfecto al combinar el estilo original del edificio, con elementos contemporáneos y una decoración minimalista, en la que el uso de la madera, el aluminio y el cristal dieron como resultado espacios eclécticos, lo que produce un ambiente sobrio y acogedor.



LOCALIZACIÓN. Centro Histórico de la Cd. de México

entidad: D.F.
delegación: Cuauhtémoc
colonia: Centro
latitud norte: 19°26'
longitud oeste: 99°08'
altitud: 2240 s.n.m.

CROQUIS.



CLIMA.

templado subhúmedo con lluvias en verano.

temperatura media anual: 16.8°C

precipitación media anual: 683.8 ml

HIDROLOGÍA.

corrientes de agua: Río Consulado (entubado)

Río Piedad (entubado)

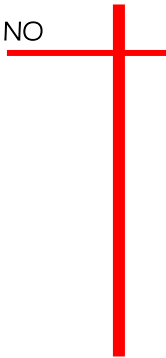
región: Pánuco

cuenca: Río Moctezuma

subcuenca: Lago Texcoco-Zumpango

VIENTOS DOMINANTES.

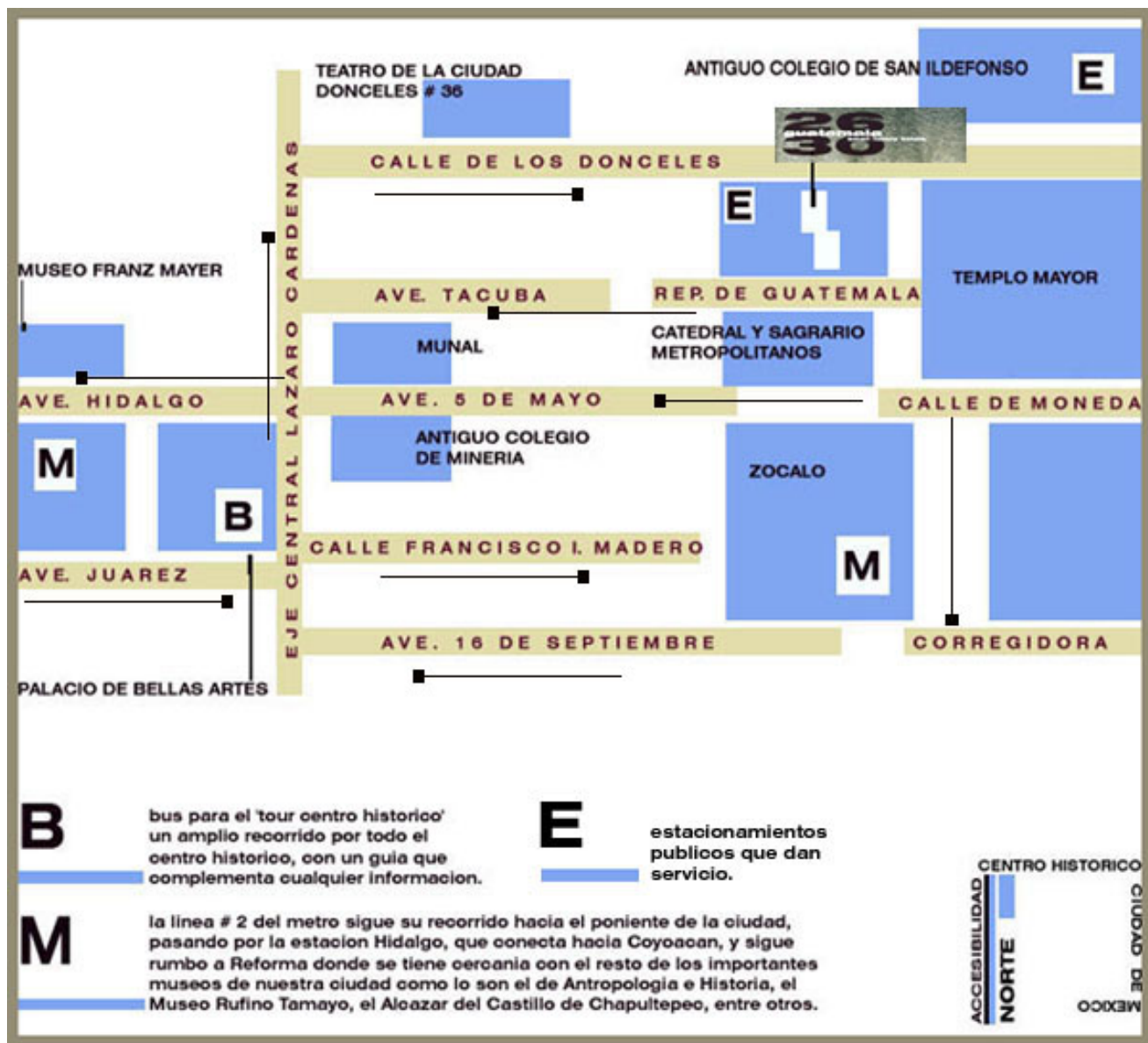
NO



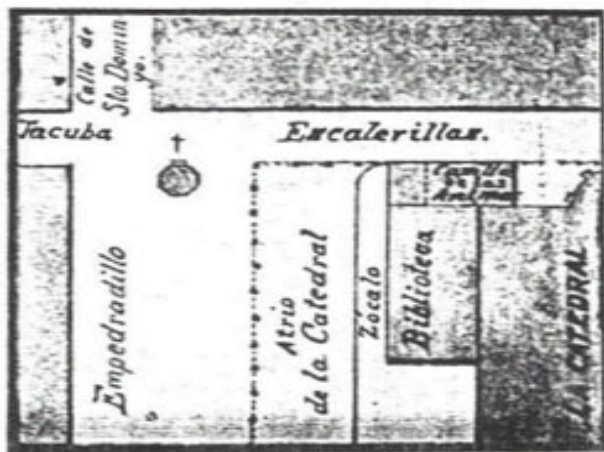
velocidad máxima: 26 km/hr

USO DE SUELO.

HM 4/10: Habitacional Mixto de 4 niveles y 10% de área libre.



La calle de Guatemala está situada detrás de Catedral, de Oriente a Poniente, entre las de Tacuba y Santa Teresa. No fue considerada como calle en los primeros años que siguieron a la reedificación de la ciudad, sino como un lado de la plaza, distinguido por el nombre de plaza menor. Antes de que adoptara su nombre actual, fue llamada *Calle de los Bergantines*, y más tarde de las *Escalerillas* como a continuación se narra...

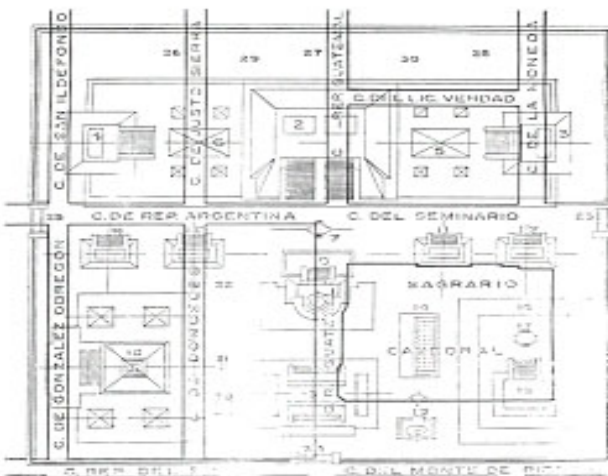


† CAPILLA DE LOS TALABARTEROS.

Muy adelantada la nueva Catedral, cuando a ella se trasladó el culto aún no concluida, para comodidad del público se hicieron las escalerillas que dieron nombre a la calle, aunque hay quienes aseguran que el nombre se le dio por haber tenido hacia esta calle, el templo de Huitzilopochtli las escalerillas que conducían a su plataforma superior.

Desde entonces también se tuvo por verdadera calle independiente de la plaza, separada de ella por la nueva iglesia.

Hoy en día es conocida como 1^{era} Calle de República de Guatemala, la cual se vio afectada en su traza y dividida, durante las obras del Templo Mayor (1977 - 1981), junto con las adyacentes Rep. de Argentina, Moneda y Corregidora.



En el plano adjunto se muestra la ubicación del recinto sagrado de Tenochtitlan.

A lo largo de su historia, esta calle aparte de albergar casas habitación, y comercios como una fábrica de pianos, La Imprenta 'Del Socialista' y la Redacción 'La Patria'; contaba con el Hotel Central que ya para 1875 figurara entre uno de los más importantes, ubicado exactamente a espaldas del Sagrario y que quedara en esquina con la calle de Seminario. Así lo menciona Juan E. Pérez en su *Almanaque Estadístico de las Oficinas y Guía de Forasteros y del Comercio de la República*, entre otros muchos hoteles y comercios.

Fuentes: Arq. Prehispánica. Ignacio Marquina. Ed. INAH. / La Cd. De Mx. Vol. II. José Ma. Marroquí, Mx'00. p. 337-338 / Las Calles de Mx, Leyendas y sucesidos. Luis Glez Obregón. Ed. Porrúa. Mx '88. p. 107, 112 / La Cd. de Mx, Libro de mis recuerdos. Antonio Gcía Cubas. p.p. 127.

En la antigüedad, el nombre de Donceles fue dado a todas las calles en línea recta desde la espalda de San Andrés hasta la de Chavarría inclusive, ya que era la línea donde se establecieron o acercaron los nobles que vinieron de conquistadores a la Nueva España.

Este es uno de los nombres más antiguos ya que se remonta hasta los días de la Conquista, y es de los poquísimos que se conservan de entre los que los mismos conquistadores pusieron a las calles.

La actual calle de Donceles está situada de Oriente a Poniente entre lo que eran antes las calles de Cordobanes y Canoa.

Es por esto que hubo una época en que a la actual calle de Donceles se le conociera como Cordobanes, nombre que tomara porque vino a establecerse en ella el Estanco de los Cordobanes.

Años después se le llamaría otra vez como la conocemos actualmente: Calle de los Donceles.

En lo que ahora constituye el número 102 de esta calle, se construyó en el s. XVI el edificio del Ex Convento de la Enseñanza. (actual Templo de la Enseñanza o Iglesia de Ntra. Señora del Pilar)

El conjunto arquitectónico compuesto por el claustro y la iglesia monjil es una verdadera obra de arte, los magníficos retablos, aún conservados nos dan una muestra del fastuoso estilo barroco o ultrabarroco.

Este es uno de los inmuebles que dieron aún más importancia a la calle de Donceles.



Fachada de la Iglesia de Nuestra Señora del Pilar



Guatemala No. 24.

Viviendas y comercios.
Tres plantas

Casa reformada en el s. XIX: Del patio original quedan dos arcos en los costados norte y sur una puerta y una ventana con marcos de piedra. Jambas prolongadas hacia arriba, cubiertas con aplanado; reja de fierro forjado.

La espacialidad fue alterada al agregar un tercer piso; los restantes elementos fueron modificados según el gusto del siglo pasado.

En la actualidad, la fachada se encuentra en perfectas condiciones a excepción de los comercios ubicados en la planta baja.

Fuente: La Cd. De México y su Patrimonio Histórico. Sánchez Santoreña, Manuel. p.p. 206. UNAM 1965.

Guatemala No. 32

Comercio
Declarada Monumento

Data del s. XVIII. Es prototipo de las edificaciones destinadas a habitación intermedia. En la fachada presenta friso con la inscripción *"Viva la pureza de María Santísima año 1754"*.

El antepecho está ornamentado con imágenes de sirenas, elementos vegetales y escudo con corazón y angelito al centro, por lo que es también conocida como *'La Casa de las Sirenas'*. Su ornamentación sugiere que fue propiedad del clero y destinada a subarriendo para vivienda.

Primer cuerpo revestido con chiluca. Puertas con marcos de la misma piedra. Relieves en las claves de los arcos adintelados. Las jambas suben hasta la cornisa corrida a media altura. El segundo cuerpo está revestido con sillarejos de tezontle. Los balcones tienen marcos de chiluca. Las jambas suben hasta la cornisa superior. Relieves en las claves de los dinteles.

Fuente: Encic Temática de la Del Cuauhtémoc / La Cd. De México y su Patrimonio Histórico. Sánchez Santoreña, Manuel. p.p. . UNAM 1965.



Donceles No. 99

Antiguo Colegio de Cristo
Actual Museo de la Caricatura

Edificado en 1612 por Cristóbal de Vargas Valdés, lo ampliaron y modificaron las religiosas de la Enseñanza en 1754. La fachada, revestida de tezontle y cantera, con una altura de 10.45 m, tiene una rica portada en la que se distinguen los elementos arquitectónicos característicos del siglo XVII en el primer cuerpo, y de los correspondientes al siglo XVIII en el segundo. En éste aparecen pilastras estípites y rocallas. Al eje de la composición y sobre los vanos, se colocaron los escudos del benefactor y de España, y una imagen de Cristo en el remate. Éste es uno de los raros casos en que se han conservado los blasones coloniales. La casa se reformó en 1936 y en la actualidad alberga al Museo de la Caricatura.



Donceles No. 105

Viviendas y Comercios

El diseño arquitectónico pertenece a una casa importante del s. XVIII, y la fachada con acabado en cantera bien trabajada corresponde al s. XIX.

Presenta deterioros, estando los vanos inalterados. En su interior destaca la escalera principal en mármol, los barandales en fierro colado y detalles de carpintería original.

Con 700 m² de terreno y 1260 m² de construcción, la falta de mantenimiento en el inmueble y la humedad han provocado la pérdida de cubiertas en la planta alta así como desprendimientos de aplanados, pérdida de madera en tablados y vigas, terrados en entrepisos y azoteas.

Fuente: Catálogo Fondo de Salvamento del Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Centro Histórico de la Cd. de México. Ficha # 25.

Guatemala No. 26

Ficha Nacional de Catálogo de Bienes Inmuebles Históricos

No. 0593

Entidad Distrito Federal
 Delegación Cuauhtémoc, Región 4,
 Mz 94, Lote 8
 Localidad Centro Histórico
 Col. o barrio Centro
 Uso original habitación
 Uso actual desocupado
 Epoca Construcc. S. XIX

Características	materiales predominantes	estado de conservac
Fachada principal	Cantera gris	R
Muros	Piedra, tabique	R
Entrepisos	Viga, ladrillo	R
Cubierta	Viga, ladrillo	R
Forma Entrepisos	Plana	R
Forma Cubierta	Plana	

Forma parte del conjunto de la Plaza de la Constitución.
 El interior presenta modificaciones y agregados modernos en el patio.

Núm. Niveles	03
Ancho muros	0.30 m



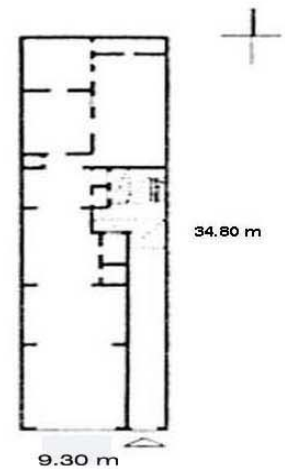
fachada principal



patio interior



estado actual



planta

Guatemala No. 30

Ficha Nacional de Catálogo de Bienes Inmuebles Históricos
No. 0594

Entidad: Distrito Federal
Delegación: Cuauhtémoc,
Región 4, Mz 94,
Lote 6
Localidad: Centro Histórico
Col. o barrio: Centro
Uso original: habitación
Uso actual: desocupado
Epoca Construcc.: S. XIX

Características	materiales predominantes	estado de conservac
Fachada principal	Cantera aplanado. Rojo	R
Muros	Piedra, tezontle	R
Entrepisos	Viga, vigueta, entablado	R
Cubierta	Viga, vigueta, entablado	R
Forma Entrepisos	Plana	R
Forma Cubierta	Plana	

Forma parte del conjunto de la Plaza de la Constitución.
Presenta agregados y modificaciones posteriores en el interior.
El corredor es de lámina acanalada y se encuentra apuntalado.

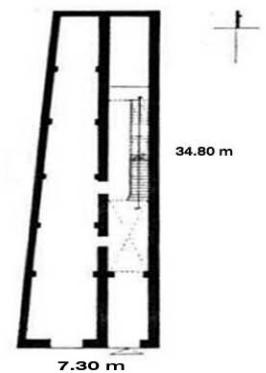
Núm. Niveles	03
Ancho muros	0.60 m



fachada



estado actual del interior del inmueble



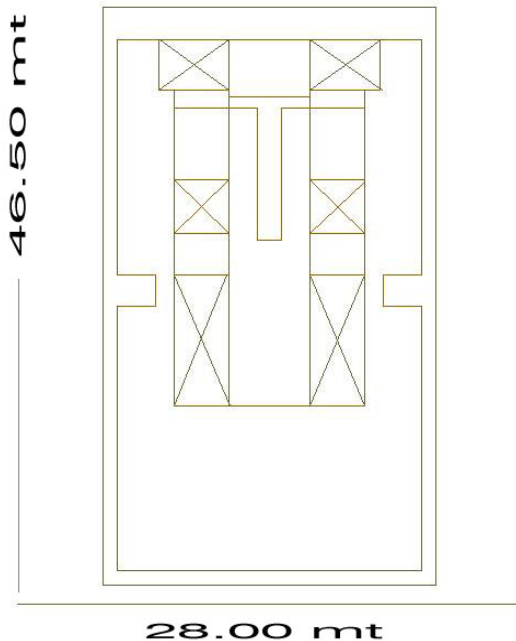
planta

Donceles No. 101

Poco se sabe ya de los inmuebles que albergaba este predio antes de construirse el actual. Aunque con certeza sabemos que estaba formado por dos casas habitación numeradas con el 101 y el 103, sólo se encuentran registros de la que ocupara el número 101, la cual durante el siglo XVII perteneció a Don Miguel Luis Acevedo.

Entidad	Distrito Federal
Delegación	Cuauhtémoc
Región	4
Mz	94
Localidad	Centro Histórico
Colonia	Centro
Uso actual	Vivienda Comercio

Epoca Construcc.	S. XX
Num. Niveles	4

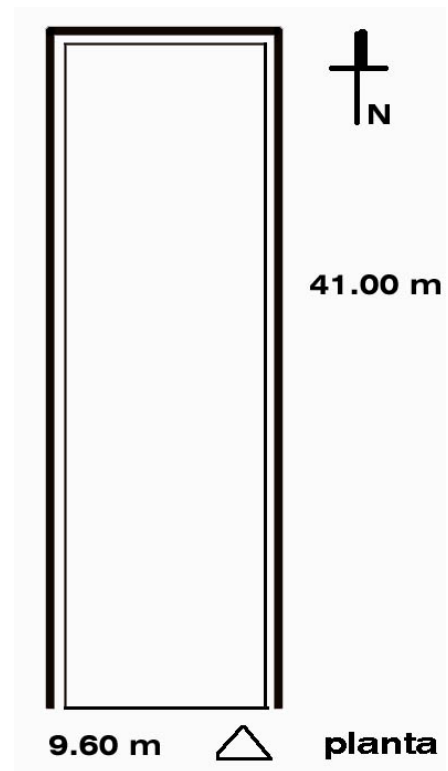


Guatemala No. 28

Forma parte del conjunto de la Plaza de la Constitución

Aunque originalmente, el número 28 de la calle de República de Guatemala era ocupado por una casa habitación del s. XIX, tras autorizarse la demolición de la misma, es ahora un lote baldío.

La fotografía muestra el estado actual del terreno. Se encuentra entre dos casas de 3 niveles, y bardeado hacia el exterior, sin que hasta ahora haya sido destinado para algún uso, cualquiera que éste fuera.



Reglamentación INBA

Registro Federal de Trámites Intervención de Inmuebles con Valor Artístico

Modalidad: INBA-00-001-C Autorización para efectuar intervenciones mayores en inmuebles con valor artístico

A. Información inscrita en el RFTE.

1. Presentación
 - 1.1. El trámite debe presentarse en el siguiente formato, que no está publicado en el DOF: Solicitud para efectuar intervenciones mayores en inmuebles con valor artístico.
 - 1.2. No se puede exigir que se proporcione ningún dato adicional a los comunes previstos en la fracción I del artículo tercero de este Acuerdo y a los que se señalan a continuación:
 - 1.2.1. Ubicación de la construcción
 - 1.2.2. Documentos que se anexan (marcar los que se apliquen):
 - 1.2.2.1. Fotos (al entregar solicitud)
 - 1.2.2.2. Planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto de intervención
 - 1.2.2.3. Otros que el particular desee anexar
 - 1.3. No se puede exigir que se proporcione ningún documento adicional a los comunes previstos en la fracción II del artículo tercero de este Acuerdo y a los que se señalan a continuación:
 - 1.3.1. Fotografías del inmueble antes de realizarse la obra
 - 1.3.2. Planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto de intervención (después de realizada la visita de inspección)
 - 1.3.3. Los que el particular desee anexar
 - 1.4. El trámite debe presentarse en original y una copia
2. Resolución
 - 2.1. El desahogo del trámite está sujeto a los siguientes plazos:
 - 2.1.1. 3 días hábiles, contados a partir de la recepción de la solicitud, para que el INBA realice la visita de inspección
 - 2.1.2. En caso de que se realice la visita y así se le requiera, el interesado deberá entregar los planos arquitectónicos y memoria descriptiva del proyecto de intervención (plantas, cortes y fachadas) cuando él disponga
 - 2.1.3. 3 días hábiles, contados a partir de que el solicitante haya entregado los planos a que se refiere el punto anterior, para emitir la resolución.
 - 2.2. Si al término del plazo de respuesta del punto 2.1.3. no se ha puesto la resolución a disposición del solicitante, se entenderá que se aprobó la solicitud.

B. Acuerdos

1. La visita de inspección a que se refiere el punto 2.1.1. determinará las características de la intervención, de conformidad con los marcos legal y normativos, y criterios que se imprimirán al reverso de la solicitud.
 2. Se considerarán intervenciones físicas mayores en un inmueble de valor artístico aquellas que modifiquen su diseño estructural y/o arquitectónico. La siguiente es una lista de dichas obras:
 - 2.1. Trabajos de restauración en exteriores e interiores
 - 2.2. Trabajos de liberación de elementos ajenos o de baja calidad en exteriores e interiores
 - 2.3. Trabajos de restitución en exteriores e interiores de elementos originales de la arquitectura del edificio, que por cualquier causa hubiesen sido eliminados
 - 2.4. Trabajos de ampliación en exteriores e interiores, integrando nuevos elementos y formas arquitectónicas al inmueble
 - 2.5. Trabajos de restitución total o parcial de inmuebles con valor artístico, si el nivel de deterioro o daños físicos que éstos presenten justifica este tipo de acciones siempre que los interesados garanticen al INBA la calidad arquitectónica que implique el proyecto de restitución solicitado, que deberá reunir características estéticas similares al inmueble existente, sin excluir la posibilidad de mejorar materiales de acabado, formas y espacios.
 3. En caso de que el particular incurra en error o falsedad en la información por el proporcionada, la autorización respectiva será cancelada.
 4. Se instruye al INBA que establezca en el reverso de las solicitudes y/o formatos del trámite los criterios para la inclusión de construcciones en la relación de inmuebles con valor artístico del INBA y para la intervención en dichos inmuebles
 5. Se instruye al INBA que publique en el DOF, en un plazo no mayor a 3 meses después de haberse publicado este Acuerdo, los criterios para la intervención en inmuebles con valor artístico del INBA.
 6. Se Instruye al INBA que difunda los trámites que el particular puede realizar ante el INBA en materia de intervenciones en inmuebles con valor artístico, dentro de los 6 meses siguientes a la publicación del presente Acuerdo.
 7. Se instruye al INBA que las resoluciones que emita, en caso de ser favorables, las otorgue con una vigencia igual a la duración del proyecto que se trate.
- Artículo Tercero.- Cuando exista un formato específico para algún trámite previsto en el Anexo Unico, el particular deberá entregarlo con los requisitos de información y documentación que en el mismo se señalen.
Tratándose de trámites que se presentan en escrito libre, los particulares deberán proporcionar lo siguiente:
 1. Los datos relativos al nombre, denominación o razón social de quien realice el trámite y, en su caso, el de su representante legal, y la clave del RFC del promovente, así como el domicilio y nombre de la persona o personas autorizadas para recibir notificaciones, el órgano administrativo ante quien se realiza el trámite y el lugar y fecha de emisión del escrito correspondiente. El señalamiento de números de teléfono, fax y correo electrónico es opcional.

Fuente: Instituto Nacional de Bellas Artes. Publicado en el Diario Oficial, Tercera Sección, 2 junio 1999.

Lineamientos INAH

El Instituto Nacional de Antropología e Historia, basa sus lineamientos referentes a intervención de inmuebles con valor histórico, en la Carta de Venecia.

Carta de Venecia 1964. Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de los Monumentos y de los Sitios.

Es esencial que los principios que deben presidir la conservación y la restauración de los monumentos, sean elaborados en común y formulados en un plano internacional aunque se deje siempre a cada nación el cuidado de asegurar su aplicación dentro del cuadro de su propia cultura y sus tradiciones.

Al dar una expresión inicial a estos principios fundamentales, la Carta de Atenas de 1931 ha contribuido al desarrollo de un vasto movimiento internacional, que se ha traducido principalmente en varios documentos nacionales y en la creación a través de la UNESCO, del Centrl Internacional de Estudios para la Conservación y Restauración de los Bienes Culturales.

En consecuencia, el II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, reunido en Venecia del 25 al 31 de Mayo de 1964, ha aprobado el texto siguiente:

DEFINICIONES

Art. 1. La noción del monumento comprende la creación arquitectónica aislada así como también el sitio urbano o rural que nos ofrece el testimonio de una civilización particular, de una frase representativa de la evolución o progreso, o de un suceso histórico. Se refiere no sólo a las grandes creaciones sino igualmente a las obras modeastas que han adquirido con el tiempo un significado cultural.

Art. 2. La conservación y la restauración de los monumentos constituye una disciplina que reclama la colaboración con todas las ciencias y con todas las técnicas que pueden contribuir al estudio y a la protección del patrimonio monumental.

META

Art. 3. La conservación y la restauración de los monumentos tiene como fin salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.

CONSERVACIÓN

Art. 4. La conservación de los Monumentos impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos

Art. 5. La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de estos a una función útil a la sociedad; esta dedicación es pues deseable pero no puede ni debe alterar la disposición o el decoro de los edificios. Dentro de estos límites se deben concebir y autorizar todos los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres.

Art. 6. La conservación de un monumento en su conjunto implica la de un esquema a su escala. Cuando el esquema tradicional subsiste, este será conservado, y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudieran alterar las relaciones de volúmen y color pueden prohibirse.

Art. 7. El monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo, y también del medio en el cual está situado. El desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser pues tolerado sino en el caso en que la conservación del mismo lo exija o bien cuando razones de un gran interés lo justifiquen.

Art. 8. Los elementos de escultura, pintura o decoración que forman parte integrante de un monumento, no podrían ser separados del mismo más que cuando esta medida sea la única susceptible de asegurar su conservación.

Fuente: Carta de Venecia, 1964.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal

En lo que al Reglamento de Construcciones del D.F. confiere, los artículos que en particular atañen al proyecto:

CAPÍTULO II

DE LAS LICENCIAS DE CONSTRUCCIÓN ESPECIAL

ARTÍCULO 55.-

La licencia de construcción especial es el documento que expide la Delegación antes de construir, ampliar, modificar, reparar, demoler o desmantelar una obra o instalación.

ARTÍCULO 56.-

Los derechos que causen las licencias de construcción especial serán cubiertos conforme al Código Financiero del Distrito Federal, los cuales se autodeterminarán por los interesados.

La licencia de construcción especial y una copia de los planos sellados se entregarán al propietario o poseedor, o al representante legal.

En el caso de las zonas arboladas que la obra pueda afectar, la Delegación establecerá las condiciones mediante las cuales se llevará a cabo la reposición de los árboles afectados con base en las disposiciones que al efecto expida la Secretaría del Medio Ambiente.

ARTÍCULO 57.-

Las modalidades de licencias de construcción especial que se regulan en el presente Reglamento son las siguientes:

- I. Edificaciones en suelo de conservación;
- II. Instalaciones subterráneas o aéreas en la vía pública;
- III. Estaciones repetidoras de comunicación celular o inalámbrica;
- IV. Demoliciones;
- V. Excavaciones o cortes cuya profundidad sea mayor de un metro;
- VI. Tapiales que invadan la acera en una medida superior a 0.5 m.;
- VII. Obras o instalaciones temporales en propiedad privada y de la vía pública para ferias, aparatos mecánicos, circos, carpas, graderías desmontables y otros similares, y
- VIII. Instalaciones o modificaciones en edificaciones existentes, de ascensores para personas, montacargas, escaleras mecánicas o cualquier otro mecanismo de transporte electro-mecánico.

ARTÍCULO 58.-

Para obtener la licencia de construcción especial, se deben cumplir con los siguientes requisitos:

- I. Cuando se trate de edificaciones en suelo de conservación, entregar:

- a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el propietario, poseedor o representante legal, en la que se señale el nombre, denominación o razón social del o de los interesados, domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y superficie del predio de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y, en su caso, del o de los Corresponsables;
- b) Comprobante de pago de derechos;
- c) Constancia de alineamiento y número oficial vigente y además cualesquiera de los documentos siguientes: certificado único de zonificación de uso de suelo específico y factibilidades o certificado de acreditación de uso del suelo por derechos adquiridos o el resultado de la consulta del Sistema de Información Geográfica relativo al uso y factibilidades del predio;
- d) Proyecto de captación de agua pluvial y tratamiento de aguas residuales autorizados por la Secretaría del Medio Ambiente;
- e) Dos tantos del proyecto arquitectónico de la obra en planos a escala, debidamente acotados y con las especificaciones de los materiales, acabados y equipos a utilizar, en los que se deberán incluir, como mínimo: croquis de localización del predio, levantamiento del estado actual, indicando las construcciones y árboles existentes; planta de conjunto, mostrando los límites del predio y la localización y uso de las diferentes partes edificadas y áreas exteriores; plantas arquitectónicas, indicando el uso de los distintos locales y las circulaciones, con el mobiliario fijo que se requiera; cortes y fachadas; cortes por fachada, cuando colinden en vía pública y detalles arquitectónicos interiores y de obra exterior; plantas, cortes e isométricos en su caso, de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, gas, instalaciones especiales y otras, mostrando las trayectorias de tuberías, alimentaciones y las memorias correspondientes. Estos planos deberán acompañarse de la memoria descriptiva, la cual contendrá como mínimo: el listado de locales construidos y áreas libres de que consta la obra, con la superficie y el número de ocupantes o usuarios de cada uno; los requerimientos mínimos de acceso y desplazamiento de personas con discapacidad, cumpliendo con las Normas correspondientes; coeficientes de ocupación y de utilización del suelo, de acuerdo a los Programas General, Delegacionales y/o Parciales, en su caso; y la descripción de los dispositivos que provean el cumplimiento de los requerimientos establecidos por este Reglamento en cuanto a salidas y muebles hidrosanitarios, niveles de iluminación y superficies de ventilación de cada local, visibilidad en salas de espectáculos, resistencia de los materiales al fuego, circulaciones y salidas de emergencia, equipos de extinción de fuego, y diseño de las instalaciones hidrosanitarias, eléctricas, de gas y otras que se requieran.

Estos documentos deberán estar firmados por el propietario o poseedor, por el Director Responsable de Obra y los Corresponsables en Diseño Urbano y Arquitectónico y en Instalaciones, en su caso. De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto deberá conservarse en la obra;

- f) Dos tantos del proyecto estructural de la obra en planos debidamente acotados, con especificaciones que contengan una descripción completa y detallada de las características de la estructura incluyendo su cimentación. Se especificarán en ellos los datos esenciales del diseño como las cargas vivas y los coeficientes sísmicos considerados y las calidades de materiales. Se indicarán los procedimientos de construcción recomendados, cuando éstos difieran de los tradicionales. Deberán mostrarse en planos los detalles de conexiones, cambios de nivel y aberturas para ductos. En particular, para estructuras de concreto se indicarán mediante dibujos acotados los detalles de colocación y traslapes de refuerzo de las conexiones entre miembros estructurales. En los planos de estructuras de acero se mostrarán todas las conexiones entre miembros, así como la manera en que deben unirse entre sí los diversos elementos que integran un miembro estructural. Cuando se utilicen remaches o tornillos se indicará su diámetro, número, colocación y calidad, y cuando las conexiones sean soldadas se mostrarán las características completas de la soldadura; éstas se indicarán utilizando una simbología apropiada y, cuando sea necesario, se complementará la descripción con dibujos acotados y a escala. En el caso de que la estructura esté formada por elementos prefabricados o de patente, los planos estructurales deberán indicar las condiciones que éstos deben cumplir en cuanto a su resistencia y otros requisitos de comportamiento. Deberán especificarse los herrajes y dispositivos de anclaje, las tolerancias dimensionales y procedimientos de montaje. Deberán indicarse asimismo, los procedimientos de apuntalamiento, erección de elementos prefabricados y conexiones de una estructura nueva con otra existente. En los planos de fabricación y en los de montaje de estructuras de acero o de concreto prefabricado, se proporcionará la información necesaria para que la estructura se fabrique y monte de manera que se cumplan los requisitos indicados en los planos estructurales. Estos planos serán acompañados de la memoria de cálculo en la cual se describirán, con el nivel de detalle suficiente para que puedan ser evaluados por un especialista externo al proyecto, los criterios de diseño estructural adoptados y los principales resultados del análisis y el dimensionamiento. Se incluirán los valores de las acciones de diseño y los modelos y procedimientos empleados para el análisis estructural. Se incluirá una justificación del diseño de la cimentación y de los demás documentos especificados en el Título Sexto de este Reglamento. De los dos tantos de planos, uno quedará en poder de la Delegación y el otro en poder del propietario o poseedor; este último tanto deberá conservarse en la obra. Los planos anteriores deberán incluir el proyecto de protección a colindancias y el estudio de mecánica de suelos cuando proceda, de acuerdo con lo establecido en este Reglamento. Estos documentos deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;
- g) Libro de bitácora de obra foliado, para ser sellado por la Delegación correspondiente, el cual debe conservarse en la obra;
- h) Responsiva del Director Responsable de Obra del proyecto de la obra, así como de los Corresponsables en los supuestos señalados en el artículo 36 de este Reglamento, y
- i) Presentar dictamen favorable del estudio de impacto ambiental, en su caso.

Cuando se trate de zonas de conservación del Patrimonio Histórico, Artístico y Arqueológico de la Federación o área de conservación patrimonial del Distrito Federal, se requiere además, cuando corresponda, el dictamen técnico de la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, el visto bueno del Instituto Nacional de Bellas Artes y/o la licencia del Instituto Nacional de Antropología e Historia, así como la responsiva de un Corresponsable en Diseño Urbano y Arquitectónico;

IV. Cuando se trate de demoliciones, salvo en el caso señalado en la fracción VI del artículo 62, se debe entregar:

- a) Solicitud ante la Delegación en donde se localice la obra, en el formato que establezca la Administración, suscrita por el interesado, en la que se señalará el nombre, denominación o razón social y en su caso, del representante legal; domicilio para oír y recibir notificaciones; ubicación y características principales de la obra de que se trate; nombre, número de registro y domicilio del Director Responsable de Obra y los Corresponsables;
- b) Acreditar la propiedad del inmueble;
- c) Comprobantes de pago de derechos;
- d) Constancia de alineamiento y número oficial vigente;
- e) Libro de bitácora foliado para ser sellado por la Delegación;
- f) Responsiva del Director Responsable de Obra y de los Corresponsables, en su caso;
- g) Memoria descriptiva del procedimiento que se vaya a emplear y la indicación del sitio de disposición donde se va a depositar el material producto de la demolición, documentos que deberán estar firmados por el Director Responsable de Obra y el Corresponsable en Seguridad Estructural, en su caso;
- h) Medidas de protección a colindancias, y
- i) En su caso, el programa a que se refiere el artículo 236 y lo establecido en el artículo 238 de este Reglamento. Se deberá cumplir con lo establecido en la Ley de Residuos Sólidos del Distrito Federal y las Normas Ambientales aplicables.

Para demoler inmuebles declarados como parte del Patrimonio Cultural del Distrito Federal, se requiere autorización expresa del Jefe de Gobierno del Distrito Federal.

ARTÍCULO 60.-

El tiempo de vigencia de la licencia de construcción especial, será como sigue:

- I. Hasta por tres meses, para las obras previstas en las fracciones II, III, V, VI, VII y VIII del artículo 57 de este Reglamento, y
- II. Hasta por un año, en el caso de las fracciones I y IV del artículo 57 de este Reglamento.

Fuente: Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 2005.

Paquetes de Estímulos Fiscales

Los estímulos fiscales promueven la inversión a través de disminuciones de hasta el 100% en el pago de los impuestos en materia de adquisición de inmuebles, predial, nómina, así como en derechos por expedición de licencias y demás permisos relativos a la construcción o remodelación de proyectos de inversión en perímetros A y B del Centro Histórico.

Quedando de tal forma:

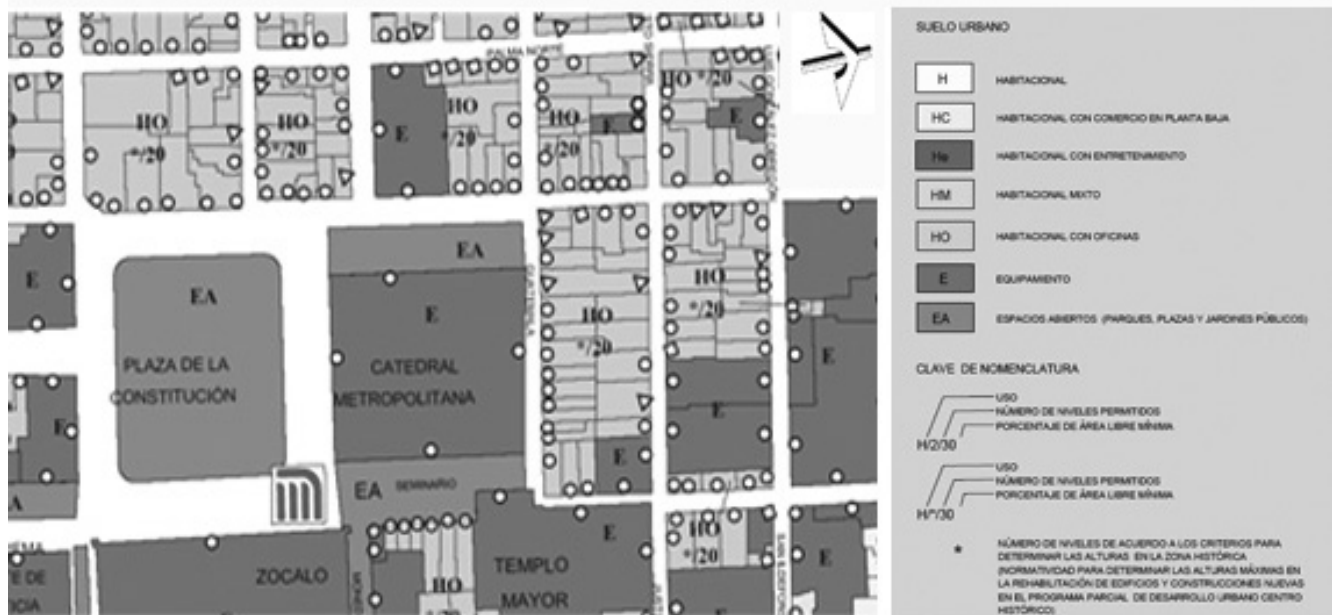
1. Hasta el 100% Depreciación acelerada
2. Hasta el 90% Reducción del Impuesto al Activo (2%)
3. Reducción en el costo fiscal mínimo del 40% del valor de la enajenación

Fundamento legal: Código Financiero del Distrito Federal. Los preceptos 265-D, 265-E y 265-F del ordenamiento citado prevén las hipótesis normativas para poder obtener reducciones o beneficios fiscales en materia local.

Personalidad Jurídica	Beneficios Fiscales	Uso u Objeto
Personas que desarrollen proyectos inmobiliarios de servicios o comerciales o que los rehabiliten o reparen.	Reducción del 100% sobre diversas contribuciones tales como el pago de derechos por reconstrucción, instalación o ampliación de tomas de agua; ampliación, cambio de lugar, reducción de instalaciones para desalojo de aguas, pagos de derechos sobre la utilización de agua y drenaje, pago de derechos por la expedición de licencias de construcción para obras nuevas así como de otra naturaleza como bardas, andamios, modificaciones o construcciones, tapias, prórroga de licencias; pago por expedición de licencia de conjunto condominio, así como por la expedición de licencias de subdivisión, retotificación o fusión de predios, pago de derechos por servicios de alineamiento de inmuebles sobre la vía pública, por el pago de señalamiento de número oficial de inmuebles, así como por expedición de diversos tipos de constancias relacionadas al uso de suelo, entre otras.	Que los bienes estén dentro de proyectos inmobiliarios catalogados de servicios o comerciales o que los mismos se encuentren en proceso de reparación o rehabilitación.
Procedimiento	Presentación del Certificado expedido por la Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda, en el cual se indicará el nombre de la persona que desarrolla el proyecto.	

Fuente: Dirección General de Regulación y Fomento Económico - SEDECO

TABLA DE USOS DEL SUELO SUELO URBANO		H	HC	He	HO	HM	E	EA
<p>■ USO PROHIBIDO</p> <p>□ USO PERMITIDO</p> <p>En señalados en esta tabla, se sujetarán al procedimiento Reglamiento de la Ley de Desarrollo Urbano.</p> <p>úblicos existentes, quedan sujetos a lo dispuesto por el n IV de la Ley de Desarrollo Urbano del Distrito Federal; así osiciones aplicables sobre bienes inmuebles públicos.</p> <p>usos del suelo solo aplica para el polígono de este</p>		HABITACIONAL	HABITACIONAL CON COMERCIO (en planta baja)	HABITACIONAL CON ENTRETENIMIENTO	HABITACIONAL CON OFINAS	HABITACIONAL MIXTO	EQUIPAMIENTO	ESPACIOS ABIERTOS
USOS DEL SUELO		□	□	■	□	□	■	■
ALOJAMIENTO	HOTELES Y MOTELES ALBERGUES Y HOSTALES							

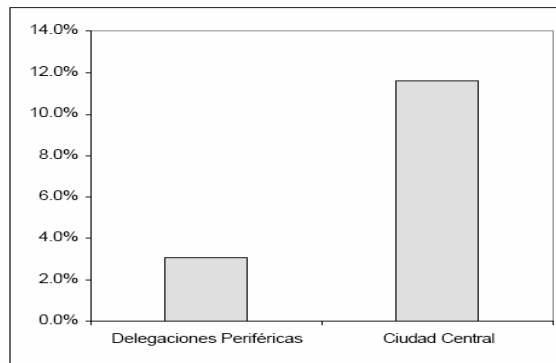


Fuente: Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Centro Histórico Cd. De México. SEDUMI

Hablando de la ciudad de México, específicamente del centro histórico de la misma, podemos decir que actualmente este gran tejido de infraestructura y equipamiento que costó décadas construir, hoy se deprecia y subutiliza.

Mientras tanto, y fuera de toda racionalidad colectiva se exige y otorga que??? en la periferia para los nuevos colonos suburbanos. Estas acciones lastran el desempeño de la ciudad en términos urbanos, fiscales, ambientales y económicos.

**EQUIPAMIENTO URBANO
SUPERFICIE OCUPADA POR EQUIPAMIENTO URBANO COMO
PROPORCIÓN DE LA SUPERFICIE TOTAL**



Fuente: Grajales, G. 2000. *Uso del Suelo y Contaminación Territorial en Garza, G.* "La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio". El Colegio de México

Cabe recordar que a pesar de la infraestructura ya existente en la zona, el **Programa para la Rehabilitación del Centro Histórico de la Ciudad de México**, que llevó a cabo el Fideicomiso Centro Histórico en coordinación con el Sistema de Aguas de la Ciudad de México, la Dirección de Alumbrado Público de la Dirección General de Servicios Urbanos, así como con TELMEX y Luz y Fuerza del Centro, concluyó ya cuatro etapas de trabajo:

Primera etapa (de agosto a noviembre del 2002), en las calles de 5 de Mayo, Isabel La Católica/ República de Chile, Francisco I. Madero y Allende/ Bolívar. En la primera calle de Guatemala fueron rehabilitados los pavimentos y banquetas (sólo se realizaron acciones de desazolve).

Segunda etapa (de enero a marzo del 2003), fueron intervenidas las calles de 16 de Septiembre, Donceles (desde Eje Central hasta República de Argentina) y dos tramos de Palma (entre 16 de septiembre a Venustiano Carranza; y entre 5 de Mayo a Francisco I. Madero). Lo del paréntesis no le entiendo muy bien, (entre, a)?? no sería entre x y y.?

Tercera etapa (de marzo a mayo del 2003), fueron intervenidas las calles de Venustiano Carranza (de Eje Central a Pino Suárez) y los tramos restantes de Palma, así como un tramo de 5 de Febrero, entre Venustiano Carranza y República de El Salvador. En la calle de Motolinia fueron rehabilitados los pisos y las jardineras y, a petición de los vecinos de dicha calle, se peatonalizó el tramo ubicado entre Tacuba y 5 de Mayo; también se desazolvó el drenaje de Motolinia. Como parte de la tercera etapa (julio - octubre del 2003), se desarrolló en la calle de Tacuba, una de las avenidas más antiguas de la Ciudad de México y de las más complicadas debido al paso del Sistema de Transporte Colectivo METRO a lo largo de la misma.

Cuarta etapa (de enero a junio del 2004). Se desarrolló en la zona oriente del centro histórico, esto es el núcleo central de la ciudad, desde el siglo XVI hasta la fecha, en las calles de Moneda, Correo Mayor, Corregidora, Erasmo Castellanos Quinto y Venustiano Carranza.

En el programa 2004 se incluyó y terminó la rehabilitación de algunas calles que no se habían intervenido en el área de trabajo establecida en 2002 y 2003, como los dos callejones de 5 de Mayo, Gante y Filomeno Mata.

Fuente: Gaceta del Gobierno del Distrito Federal. 24 de septiembre 2004.

John Ruskin en *Las Siete Lámparas de la Arquitectura* señala dos deberes, referentes a la arquitectura, cuya importancia es imposible soslayar: el primero, que la arquitectura del momento sea histórica; el segundo, preservar como el más valioso de los legados, el de los tiempos pasados.

Con esta frase presento este proyecto...

Plazas, pasajes, balcones... Nuestro Centro Histórico se compone de grandes espacios públicos, ciertamente abandonados o sub-utilizados, pero que aún rigen el esquema urbano del lugar.

Parte de la conceptualización para este proyecto, se basa en traer el exterior al interior, respetando siempre la jerarquía entre ambas condiciones.

Interpretando así los pasillos como calles, las habitaciones como apartamentos y los patios como plazas. De ahí la configuración de 2 grandes patios centrales que no sólo siguen el esquema de casa tipo hacienda en la época de la colonia, sino que forman estas "plazas" que te invitan a vivir el espacio alrededor.

Sin caer en una arquitectura escenográfica, el usuario habitará el espacio como una pequeña retícula de calles interiores y patios abiertos que proporcionan sensación de libertad. A través de un sistema de puentes que pretende inundar el espacio con su sombra más no con su forma, el usuario podrá circular por el edificio respetando los espacios al aire libre como verdaderas circulaciones exteriores.

El proyecto investiga un vocabulario arquitectónico moderno mediante el uso de concreto, vidrio y perfiles de acero para establecer un diálogo con las formas históricas de la ciudad, conjugándose así con los materiales existentes en el lugar tales como piedra, madera y barro por señalar los más importantes.

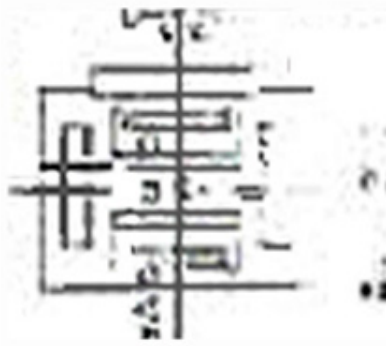
La principal preocupación surge en el estudio de fachadas, ya que son dos fachadas, y ambas responden a un contexto difícil en lo que a historicidad se refiere. Sobre República de Guatemala tenemos los inmuebles propios del proyecto, fachadas a restaurar y respetar como un legado de la historia de la arquitectura del lugar.

El elemento de unión se intentó a partir de vanos y sólidos siguiendo el ritmo de las fachadas ya existentes sin lograr algo verdaderamente agradable a la vista. Ya que la intención es que al caminar sobre la banqueta, este espacio te invite a entrar, a continuar el andar en un interior-exterior. Así concluí levantar una cortina metálica de concepto ligero, que inundará el interior con su sombra, pero lo mantendrá en cierta forma unido al exterior como un patio que continúa de afuera hacia adentro.

Por el contrario la fachada sobre República de Donceles, requería de algo más uniforme pero a la vez lo más ligero posible ya que por sus dimensiones resulta un elemento pesado por sí mismo. El contexto es difícil y sumamente barroco, y difícilmente se puede competir con esa arquitectura tanto en ritmo como en forma y acabados. Hemos seguido el ritmo y niveles de los edificios aledaños pero logrando esto con luz y sombra más que con vacíos y llenos.

De día, los elementos arquitectónicos darán este efecto, por la noche, el juego cromático logrado a partir del diseño de iluminación nos transportará al contenido de lo lleno y de lo vacío, formando así diferentes composiciones que parecerán materia líquida formada en un sólido.

El juego de luz y sombra fue un factor determinante dentro de la arquitectura prehispánica, y tomando en cuenta que nuestras raíces culturales provienen en gran parte de ahí, y que los cimientos de nuestra construcción se conforman literalmente de restos de estas construcciones prehispánicas, considero importante rescatar las enseñanzas constructivas de nuestros antepasados.



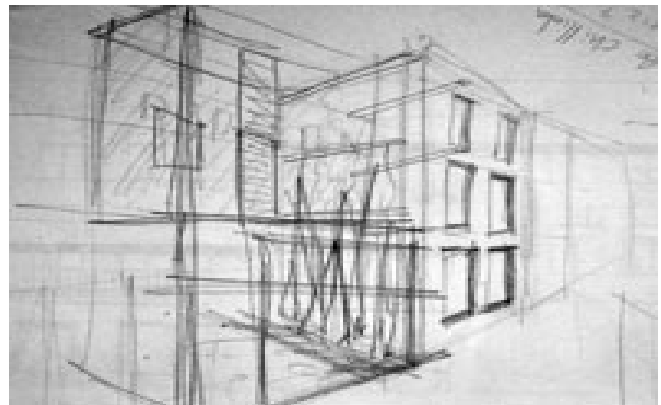
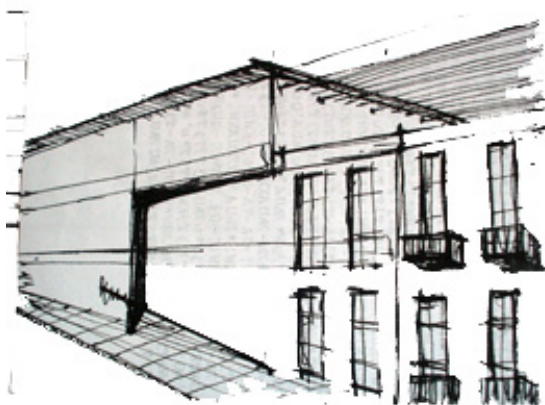
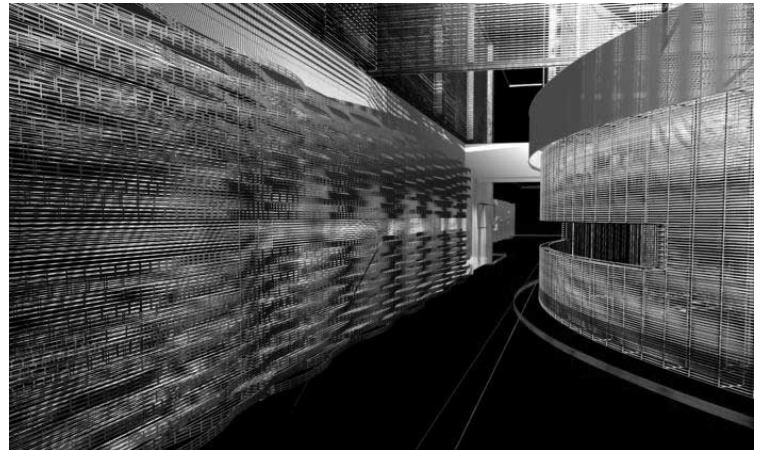
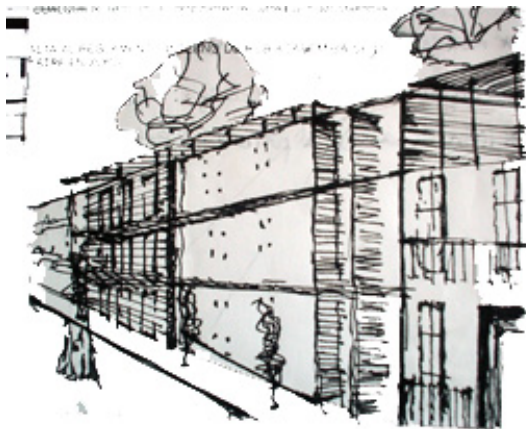
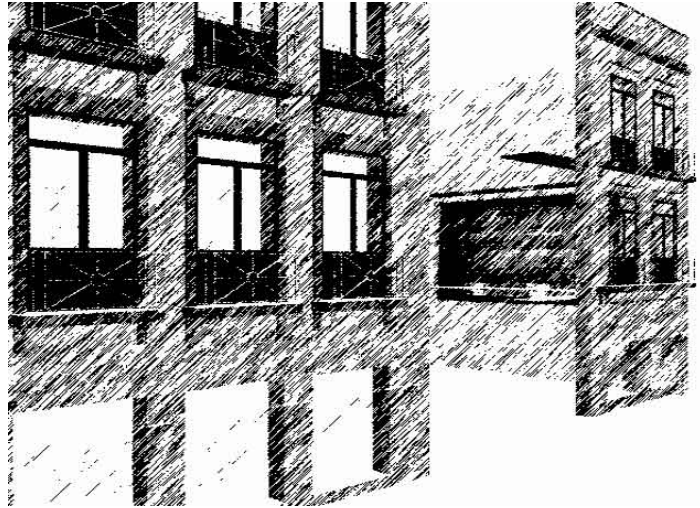
juego de pelota... de plano a alzado, la reinterpretación del mismo

Es así como la fachada sobre la calle de Donceles tratará de ser lo más limpia posible, acentuándose por el juego de luz y sombra y así destacando la fachada interior, remate del acceso vehicular que nos remite al juego de pelota, mismo que se encontraba ubicado muy cerca del terreno en que el proyecto se llevará a cabo.



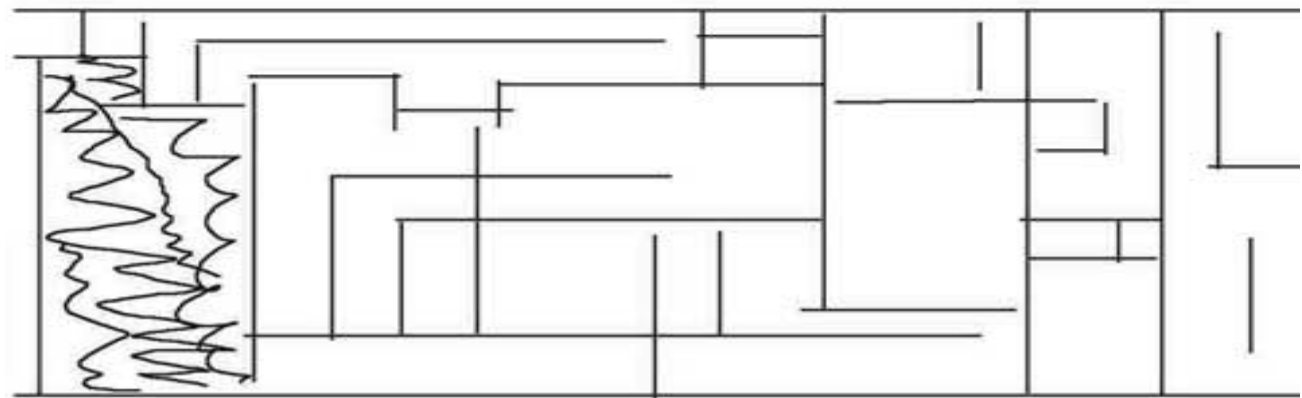
La fachada sobre República de Guatemala, representó un reto entre la arquitectura de hoy día y la colonial. Una intervención, que tan de moda está en el arte contemporáneo tal concepto, que considero exitosa y justa para resaltar el entorno y no protagonizar por sí misma.

Esta es la idea del espacio antes de la intervención, ya con las adecuaciones realizadas. Un edificio rescatado, una fachada rescatada, un elemento de unión que las haga una misma en el tiempo y la distancia. El rescate de dos inmuebles en total abandono, resulta en el resurgimiento total de los mismos.





El diseño de las fachadas interiores se abstrajo de la fachada interior existente antes de la demolición.



Los Inmuebles están ubicados entre las calles de Guatemala al Sur y Donceles al Norte. El acceso por Guatemala es únicamente peatonal, por lo que Donceles se convierte en el acceso principal, más no, en el elemento principal en lo que a la forma se refiere. La configuración del terreno se encuentra como sigue: 2 inmuebles catalogados como patrimonio histórico sobre República de Guatemala, divididos por un precio baldío y 1 inmueble con entrada por la calle de Donceles, sin ningún valor histórico ni considerado parte del patrimonio del Centro Histórico.

El proyecto se desarrolla dentro de una zona de conservación patrimonial, en el perímetro "A" del Centro Histórico. Rodeado en su mayoría, por edificios que datan del S. XV al S. XX, y con la importante influencia del complejo del Templo Mayor, como un ejemplo de arquitectura pre-colombina.

Sobre una superficie de terreno de 2,370 m², con una superficie total de construcción en 3 niveles de 7,475 m² y un 25% de áreas libres en 610 m².

El deterioro que presentan actualmente ambos edificios sobre República de Guatemala se da por la combinación de diferentes factures. Antes de ser abandonados, el vandalismo, el paracaidismo y el comercio han contribuido en buena parte al mal estado físico que apreciamos en el anexo fotográfico¹. Aunado a estos factores, la antigüedad de los inmuebles es un factor determinante en el deterioro del mismo.

Aunque el edificio tiene una vocación claramente habitacional, aproximadamente durante la época de los sesenta, en los departamentos de planta baja se instalaron dos accesorias, que aparte de modificar el uso de suelo original, modificó las fachadas sin una intención clara de composición.

El acceso a éstas se hizo perforando los muros de las fachadas, por encima del entresuelo y colocando en estos nuevos vanos cortinas metálicas, se realizaron también algunos cambios menores en fachada para dar jerarquía a estas tiendas y adecuarlas a la función comercial.

Ya en el interior se aprecia el patio con hundimientos, esto se ve principalmente en los pavimentos fracturados. Las circulaciones verticales, así como los andadores que intercomunican los diferentes departamentos están en su mayoría vencidos. Los recubrimientos exteriores, tanto en fachada como en patios interiores, presentan un desgaste excesivo. Existen asimismo ampliaciones realizadas posteriormente que no pertenecen al conjunto original.

El estado general de la estructura es de un total abandono, sin señal de mantenimiento reciente, exceptuando la parte frontal de planta baja. Se encontraron vigas de madera del sistema de piso-losa, podridas. En algunos casos tanto en grietas de muros como en la madera existe incluso vegetación creciente.

Al parecer la estabilidad de la estructura no está "comprometida", pero debido al derrumbe de parte de la losa de azotea y muros de la 2ª planta no es posible confiar en la capacidad resistente de los elementos estructurales por su excesivo deterioro, producto del intemperismo y falta de mantenimiento.

En términos generales la estructura de los 2 inmuebles a regenerar, requiere de una gran consolidación en muros y techos que presentan grietas, donde los acabados en general, tales como repellados, cancelería, tratamientos de pisos, carpinterías, herrerías, etc., presentan un gran deterioro. De la misma manera todas las instalaciones, como son instalación hidráulica y sanitaria e instalación eléctrica se encuentran completamente inservibles.

Enfrentando un gran reto debido a la disposición de los inmuebles, se rescatará la fachada en Guatemala num 30 y se rescatará también, prácticamente en su totalidad el inmueble en Guatemala num 26, insertando un nuevo proyecto que una dichos inmuebles en el predio ubicado al centro, proyecto que tendrá relación directa con la parte colindante con la calle de Donceles, inmueble que será demolido para alojar tanto habitaciones como servicios con los que contará el hotel.

¹ Anexo fotográfico presentado en el Capítulo 5

Los edificios construidos no pueden modificar su programa por sí mismos, para adecuarse a las diferentes necesidades de la sociedad. Lo que se plantea en la restitución del edificio con el número 26 de Rep de Guatemala es readecuarlo a las necesidades contemporáneas respetando la tipología original del mismo.

Lo primero consiste en reordenar las circulaciones y crecer el patio central hacia el área del lote baldío para crear un patio central entre ambos edificios ya existentes. El tratamiento de los muros de este patio quedará expuesto, utilizando el material de demolición para la construcción del mismo. En cuanto a los pisos, se utilizará piedra y elementos de jardinería.

Como se ha mencionado anteriormente, la restitución del edificio en el núm. 26 de Guatemala, respeta la tipología original, readecuándolo a las necesidades de un hotel. Con este fin los espacios de los departamentos se rearticulan entre sí para intentar crecer o reducir algunas proporciones y funcionar como habitaciones tipo suite.

En los interiores las modificaciones consisten en abrir o cerrar vanos de puertas para integrar espacios, así como la supresión de algunos muros que necesitan refuerzo estructural.

El edificio está construido con cimentación de mampostería y muros de tabique, los entrepisos son con losas de tejamanil relleno de tierra apoyado sobre vigas de madera. La intención del proyecto es respetar el sistema constructivo en esta área, dejar expuestos lo más posible, los acabados originales y reparar o sustituir los elementos dañados en base al diagnóstico estructural. Adaptando la nueva estructura a la ya existente.

Se hará la sustitución de todos los acabados en piso y muros, tales como carpinterías, herrerías, muebles de baño, así como todas las instalaciones eléctricas e hidráulicas.

El criterio para el tratamiento de las fachadas en Guatemala 26 y 30, será restituir la morfología original, modificando las accesorias. Donde hoy existen los accesos a las mismas, se forjarán vanos de ventanas siguiendo el procedimiento constructivo y la proporción y ritmo que se aprecian en el primer y segundo pisos y se repetirán siguiendo los sistemas constructivos originales. La cancelería se hará nueva según diseño.

Se insertarán 4 cubos de circulaciones verticales, que rigirán la privacidad del lugar. El primero, como elemento principal en fachada dará servicio a las áreas públicas de la terraza superior, el segundo y elemento principal en función, aloja 2 elevadores para huéspedes, escaleras y montacargas de servicio. Y el tercero para transporte exclusivo de alimentos de la cocina en Planta Baja al Snack en el 3er piso.

Todas las habitaciones cuentan con iluminación y ventilación naturales, centro de trabajo, baño con vestidor y jacuzzi y la mayoría cuentan con balcón, terraza o patio individual.

El acceso peatonal se encuentra ubicado sobre República de Guatemala, y el acceso vehicular sobre la calle de Donceles, donde se encuentra el cuarto cubo de circulaciones verticales con el montacargas para autos que traslada los mismos de Planta Baja al Sótano.

Con una conexión directa al área de recepción y tiendas, este será el acceso en primera instancia para cualquier visitante que desee hospedarse en el hotel, teniendo como remate el mural abstraído del juego de pelota azteca que yace en los cimientos de nuestro centro histórico en la Ciudad de México.

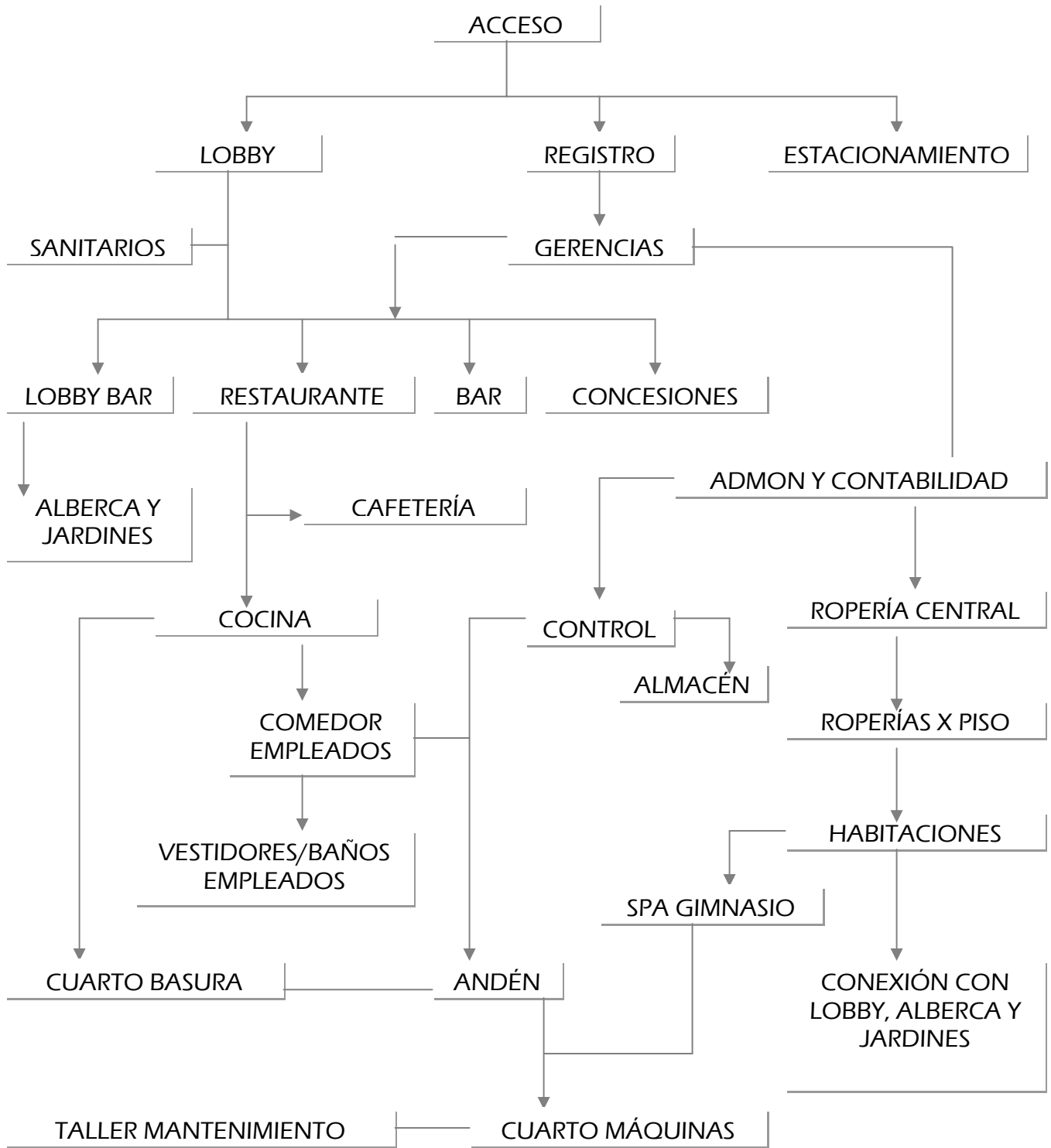
1.	Superficie de Habitación	Cuarto Doble con baño: 28.00 m ² Zona Húmeda / Zona Semi-Húmeda / Zona Seca
2.	Mobiliario y Servicios en Habitaciones	Servicios Minusválidos Aire acondicionado central
	Mobiliario de Habitación	Mesa servicio de Alimentos y Bebidas Escritorio, Cómoda y Tocado integrado Silla o Taburete Sillón Buró
	Teléfono en Habitación	Con línea exterior por clave e indicador de recados
	Equipo Audiovisual	T.V. Color Música Ambiental o Radio
	Interruptores	De escalera en acceso y cabecera De equipo audiovisual en cabecera
	Iluminación	Cabeceras o buró Mesa Tocado o Credenza Baño Luz de cortesía o de entrada
	Cortinas	Decorativa Doble y Frescura o gasa
	Clóset	Metros de frente: 1.20 Puertas Portamaletas
3.	Instalaciones Sanitarias en Habitación	Tina Barra de Seguridad Tapete antirresbalante o integrado Lavabo con Tocado Espejo de cuerpo entero Portarrollo doble o con repuesto Contacto Indicador de Voltaje
	Dotación de Toallas	2 Grandes 2 Medianas 2 Facial 1 Tapete Felpa
4.	Número y Características Ascensores	Elevadores Huéspedes 1 por 110 cuartos Capacidad 14 Teléfono o Interfón Elevadores de Servicio

5.	Características del área de Recepción	Vestíbulo (Lobby) Recepción Pórtico (Motor Lobby) Cambio de Moneda Cajas individuales de seguridad Concierge Teléfonos en Áreas Públicas	8 personas 2 personas. (3 turnos) 1 persona. (2 turnos)
6.	Establecimientos de Alimentos y Bebidas o de Espectáculos	Restaurante-Cafetería Cocina Lobby-Bar o Bar Centro nocturno o de Esparcimiento Sanitarios en Áreas Públicas	 (fría, caliente, repostería)
7.	Servicios e Instalaciones Complementarias o Recreativas	Arrendadora de Autos Servicio Médico Servicio de Lavandería y Tintorería Servicio de Estacionamiento Ropería por Piso Planta de tratamiento de aguas residuales Puerta de servicio (andén, patio maniobras y estiba) Enfermera Cuarto Frío para Almacenar Basura Sistema contra incendio	
	Planta Emergencia con Capacidad para	Elevadores Pasillos Accesos Áreas Públicas Vestidores de Empleados Baños y Comedor Empleados Alberca	
8.	Áreas Comerciales	Regalos y Tabaquería Sala de belleza y Peluquería Boutique Agencia de Viajes	
9.	Servicios de Mantenimiento	Taller de Mantenimiento Especializado	
10.	Oficinas Administrativas	Gerente General / Secretaria Gerencia División Cuartos Gerencia Mantenimiento Gerencia Ventas y Relaciones Públicas Gerencia Alimentos y Bebidas	

* Fuente: Cuaderno Hotelería. Lista de Requerimientos Mínimos de la Secretaría de Turismo . Cap 7. pp. 52 – 55. SECTUR. México, 2002.

	zona	movimiento		m ² / hab	area total	area x secc	notas	
uno	recepción				0.00			
					0.00			
		mostrador:	atención al cliente	2 personas.	(3 turnos)	0.40	20.00	42.50
		concierge:	atención al cliente	1 persona.	(2 turnos)		0.00	
		sala / lobby:	espera	8 personas	(all day long)	0.45	22.50	
		área de control	monitoreo seguridad				0.00	
					0.00			
dos	oficinas administr.	gerente general / secretaria			0.70	35.00	175.00	
		gerencia división cuartos		1 persona	0.70	35.00		
		gerencia mantenimiento		1 persona	0.70	35.00		
		gerencia ventas y publish relations		2 personas	0.70	35.00		
		gerencia alimentos y bebidas		2 personas	0.70	35.00		
		mensajero y/o chofer			0.00	0.00		
tres	servicios áreas públicas	sanitarios hombres / mujeres			0.40	20.00	1383.50	
		teléfonos			0.10	5.00		
		enfermería / doctor			0.16	8.00		
		tiendas:	flores		0.25	12.50		
			regalos y tabaquería		0.20	10.00		
			artesanías		0.25	12.50		
			agencia de viajes		0.50	25.00		
			casa de cambio		0.30	15.00		
		cajero automático		2	0.05	2.50		
		cafetería			0.61	30.50		
		restaurante			1.50	75.00		
		bar	antro		0.65	32.50		
		spa / gimnasio	incluye vapor, sauna, regaderas y salon de belleza		2.00	100.00		
		alberca			1.00	50.00		
		circulaciones de cuartos			4.40	220.00		
		circulaciones areas públicas			3.30	165.00		
estacionamiento cubierto			12.00	600.00				
						*este subtotal no incluye áreas de eventos ni estacionamiento		
cuatro	equipamiento / áreas de servicio	acceso de servicio	(incluye patio de maniobras)		1.00	50.00	829.50	
		baños / vestidor empleados			0.74	37.00		
		comedor empleados			0.45	22.50		
		cocina (incluye cong y refrig)	caliente		3.58	179.00		
			fría					
			repostería					
			refrigeración					
			congelación					
		control ama de llaves	almacen		0.36	18.00		
		tintorería / lavandería			2.00	100.00		
		elevador de servicio			0.25	12.50		
		elevador para alimentos (opcional)			0.08	4.00		
		subestación eléctrica / mantenimiento	(a 15-20 mt de toma)		0.90	45.00		
		cuarto frío para almacenar basura			0.95	47.50		
		escaleras de emergencia			0.55	27.50		
escaleras y elevadores para huéspedes			1.84	92.00				
estaciones para recamareras			0.88	44.00				
cuarto de máquinas			1.62	81.00				
almacén general			1.39	69.50				
cinco	instalaciones especiales	aire acondicionado					0.00	
		calefacción						
		cisterna						
		sistema contra incendio:	reserva en cisterna p/incendio					
		planta de emergencia	capac. p. elevadores, pasillos, accesos, áreas públicas, vestidores y baños empleados y alberca					
		audio y voiceo						
		equipo purificador de agua						
		planta de tratamiento de aguas						
seis	habitación	zona húmeda	regadera / wc		4.00	200.00	1525.00	
		zona semi-húmeda	lavabo		5.00	250.00		
		zona seca	consola credenza (TV)		20.00	1000.00		
		terracea			1.50	75.00		
total de área requerida					3955.50	3955.50	*	
total área terreno					2519.00	2141.15	menos el 15% de área libre	

* Fuente: Cuaderno Hotelería. Análisis de áreas requeridas en función al tamaño del hotel. Cap 6. pp. 43 – 47. SECTUR. México, 2002.



* Fuente: Cuaderno Hotelería. Cuadro de Correlación Funcional de Áreas . Cap 5. pp. 39 – 40. SECTUR. México, 2002.



- areas verdes
- servicios
- circulaciones

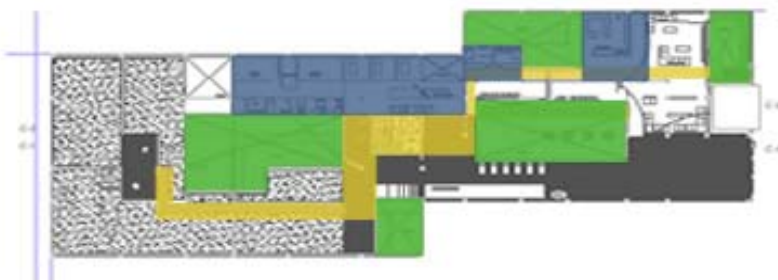
sotano



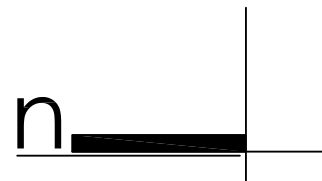
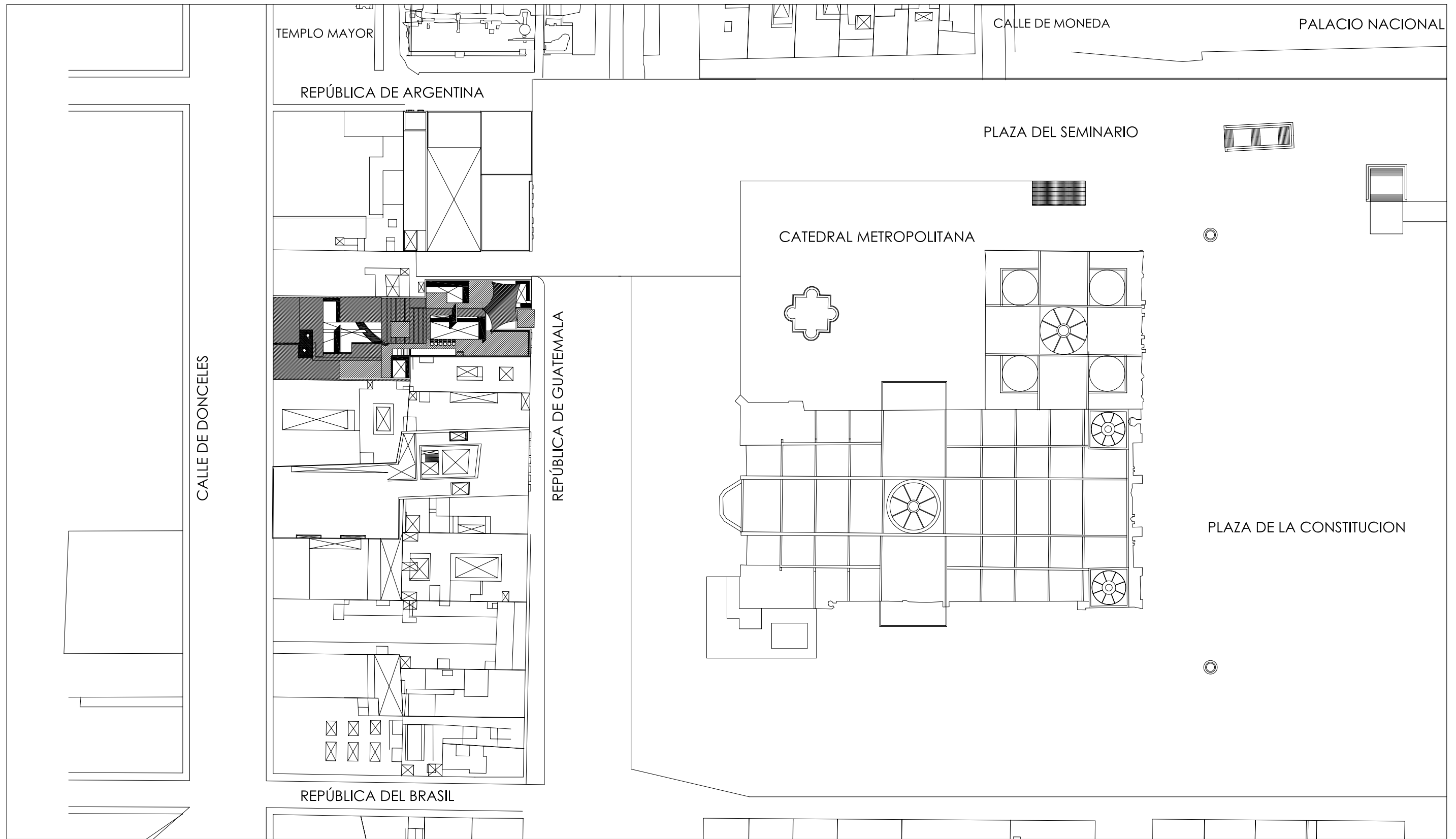
planta baja



habitaciones tipo



roof garden



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

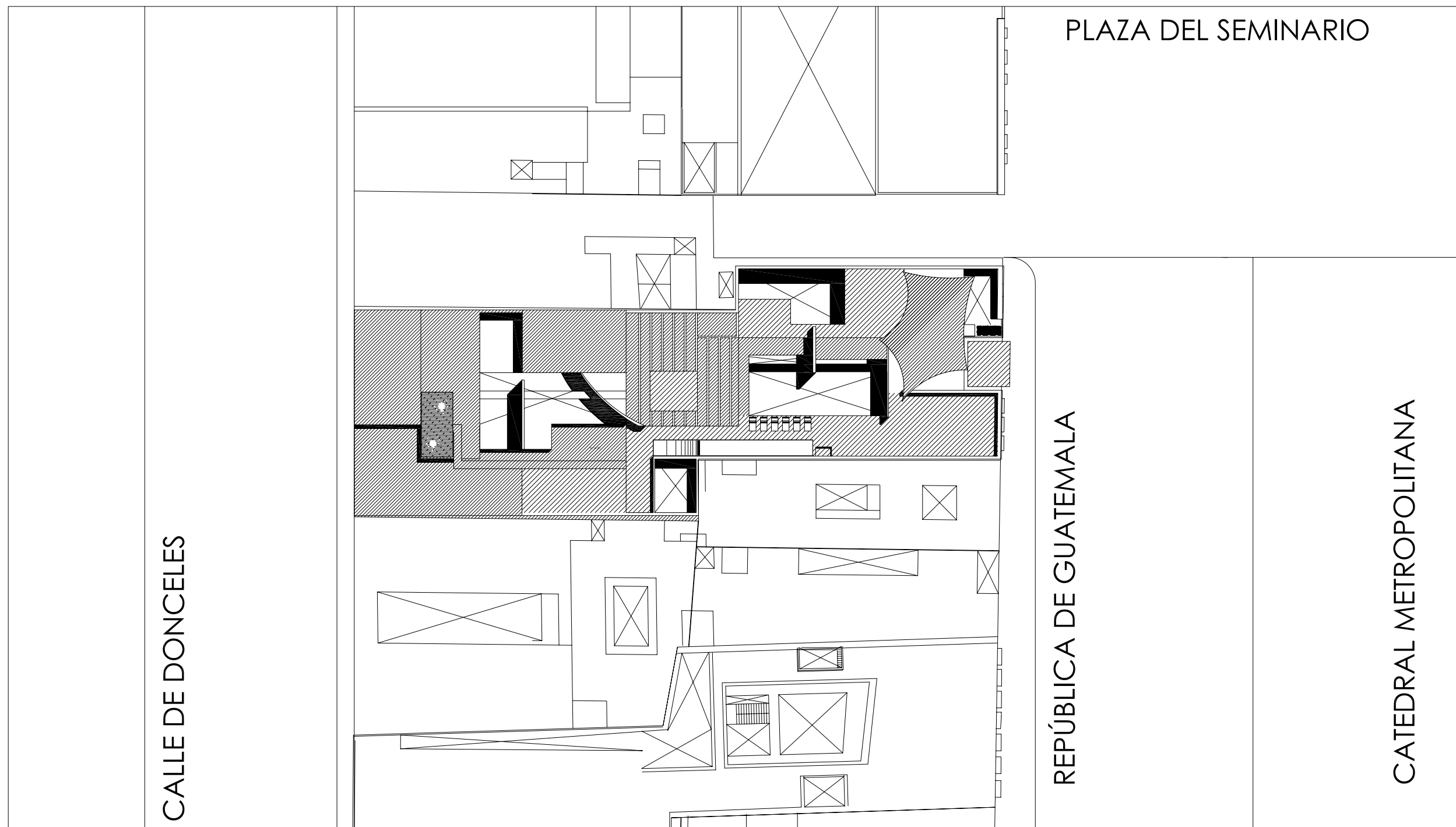
escala
s / e

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
CONJUNTO

CLAVE **A - C**

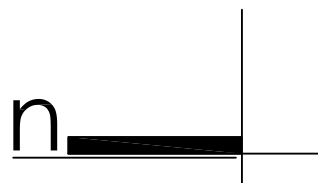


CALLE DE DONCELES

PLAZA DEL SEMINARIO

REPÚBLICA DE GUATEMALA

CATEDRAL METROPOLITANA



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

escala
s / e

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICA DE CONJUNTO

CLAVE **A - C2**



FACHADA SUR

tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

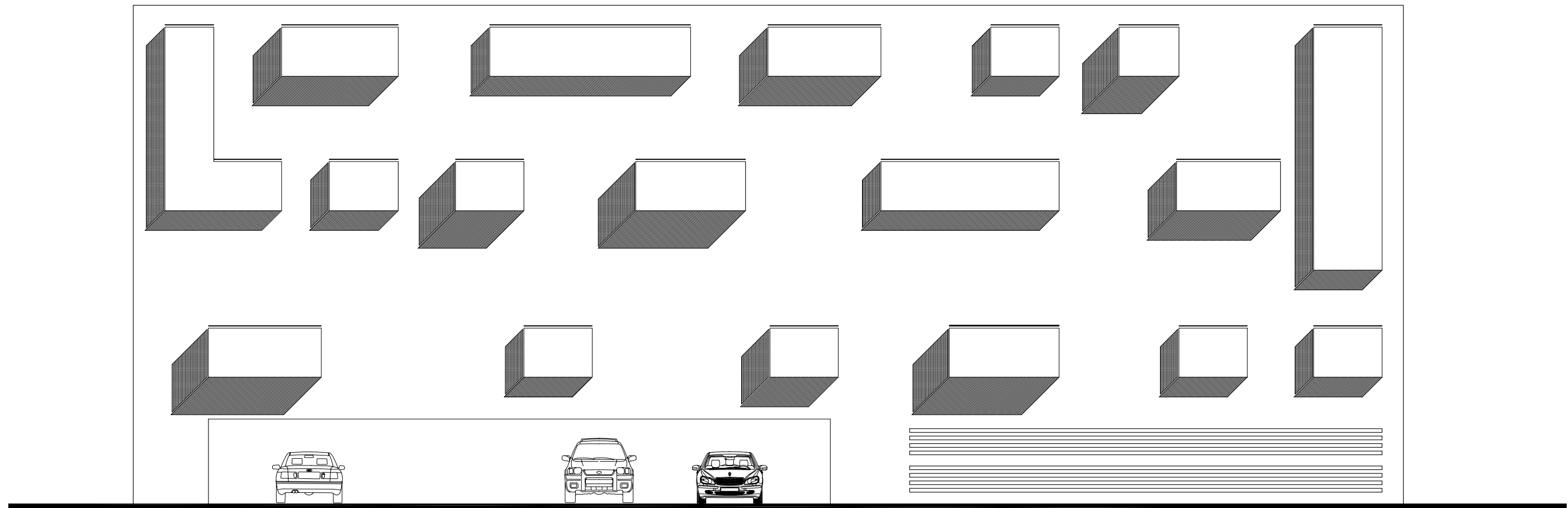
escala
s / e

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO FACHADAS

CLAVE **A - F1**



FACHADA NORTE

tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

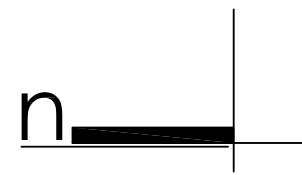
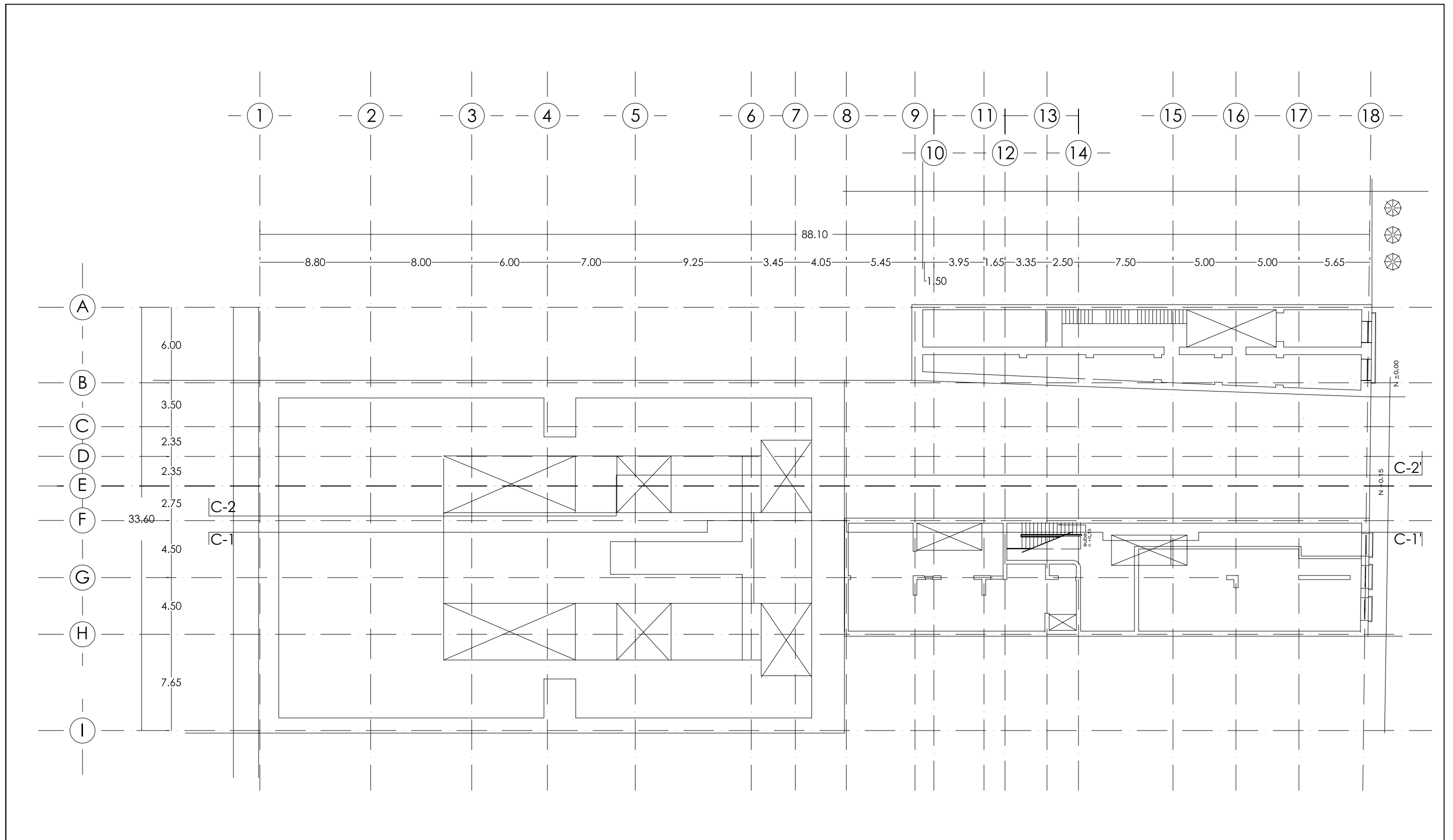
escala
s / e

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO FACHADAS

CLAVE **A - F2**



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

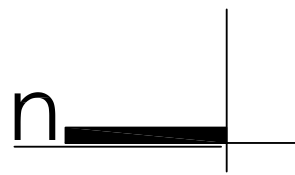
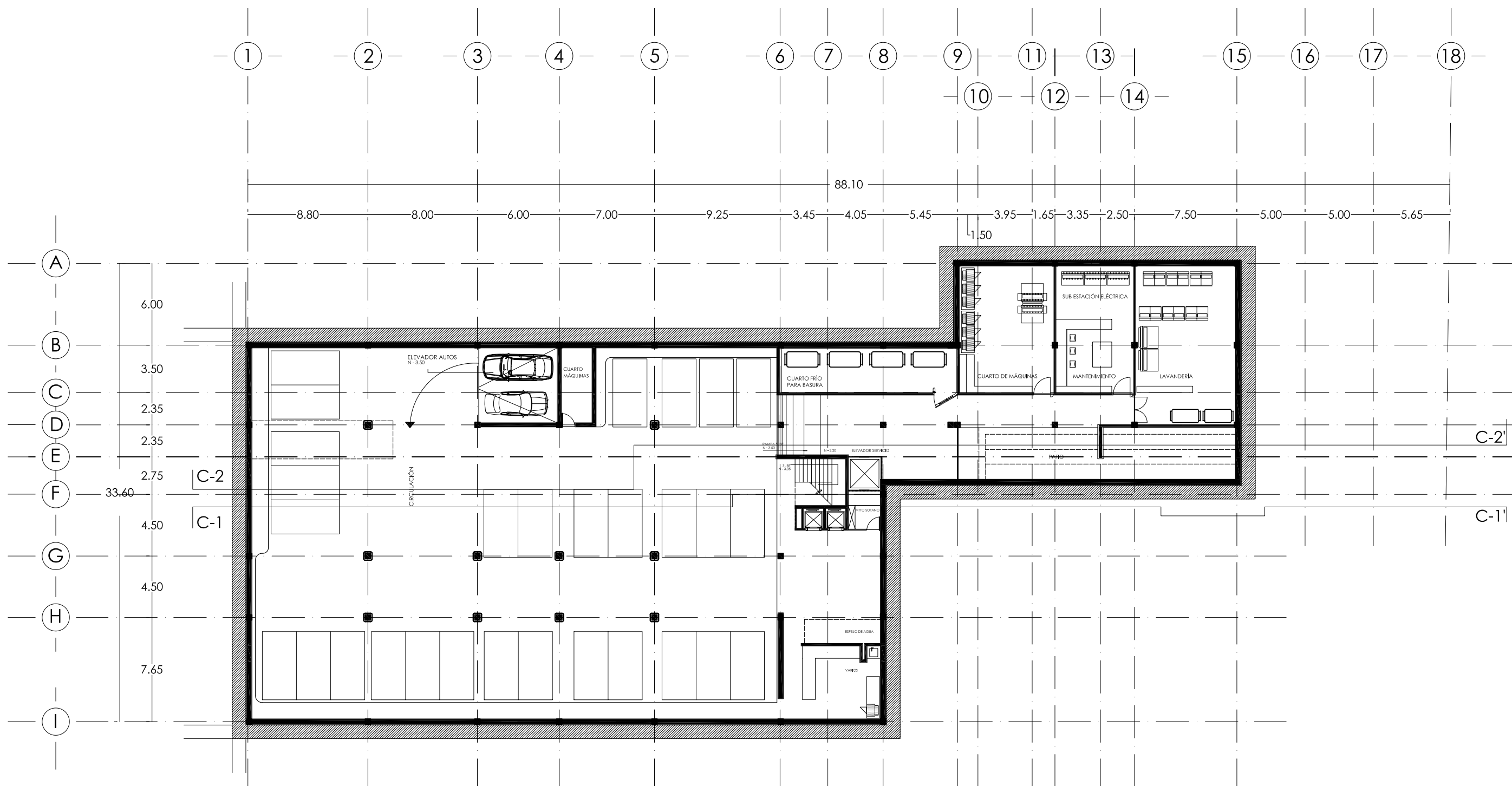
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO PLANTA TIPO ORIGINAL

CLAVE A - O



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

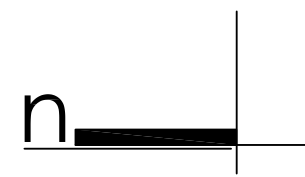
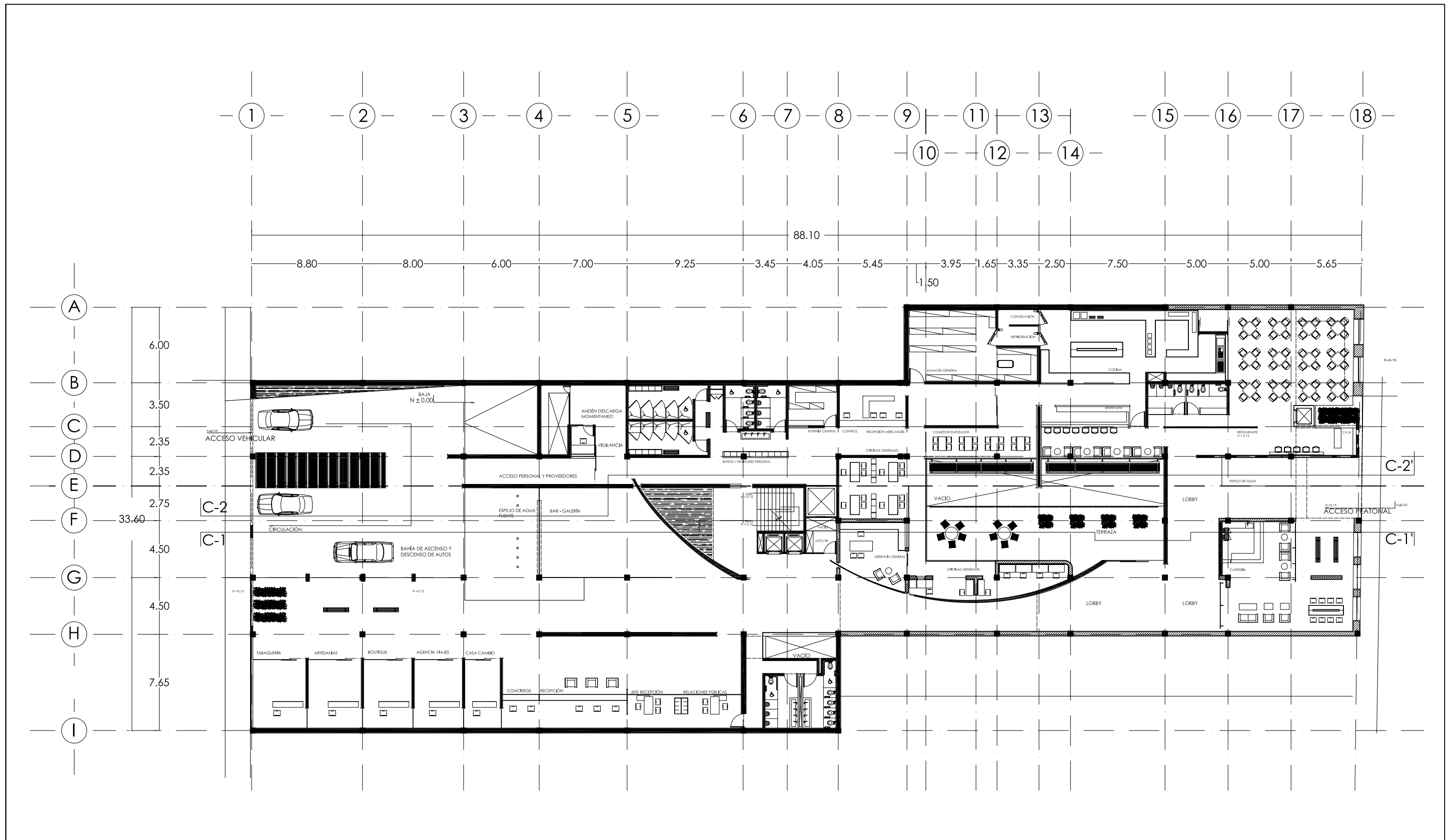
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO SÓTANO

CLAVE A - S



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

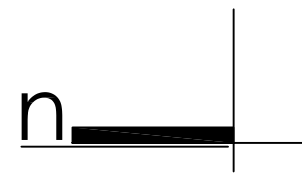
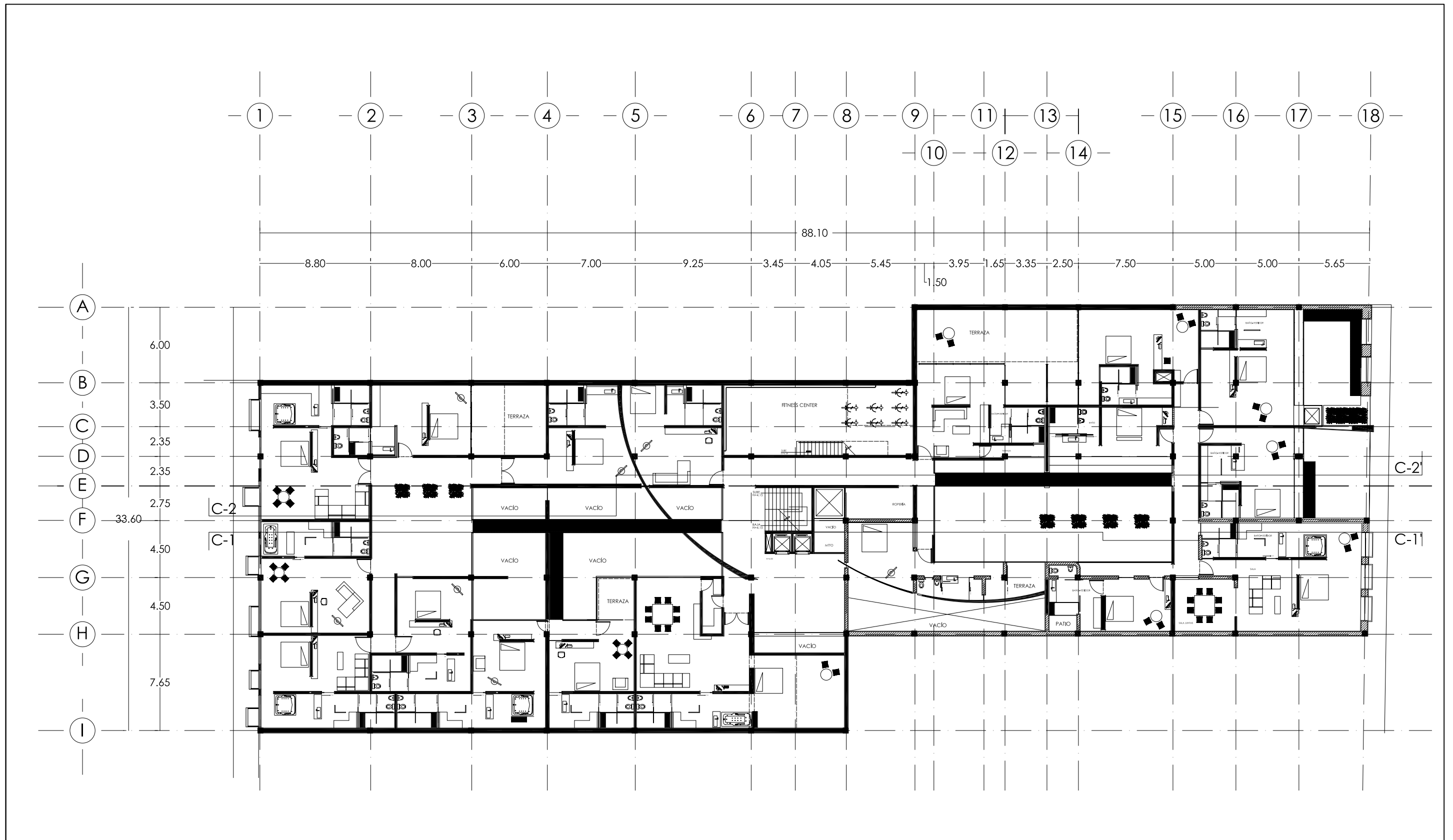
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO PLANTA BAJA

CLAVE A - PB



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

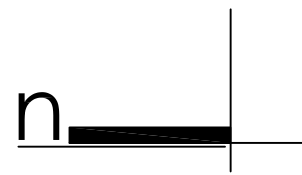
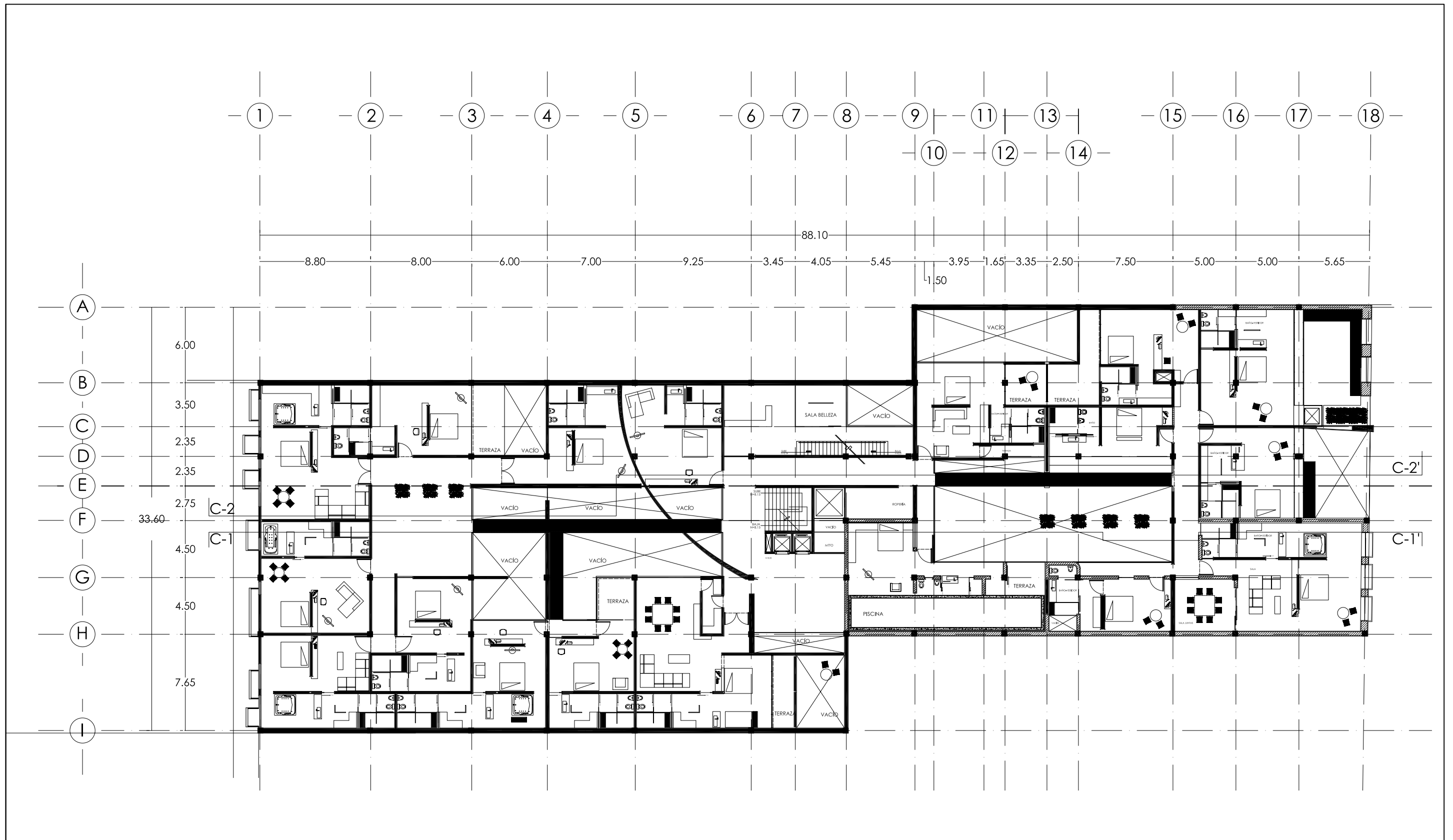
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO PRIMER PISO

CLAVE A - 1



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

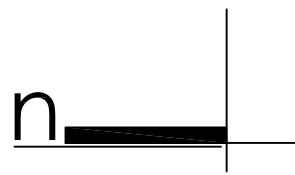
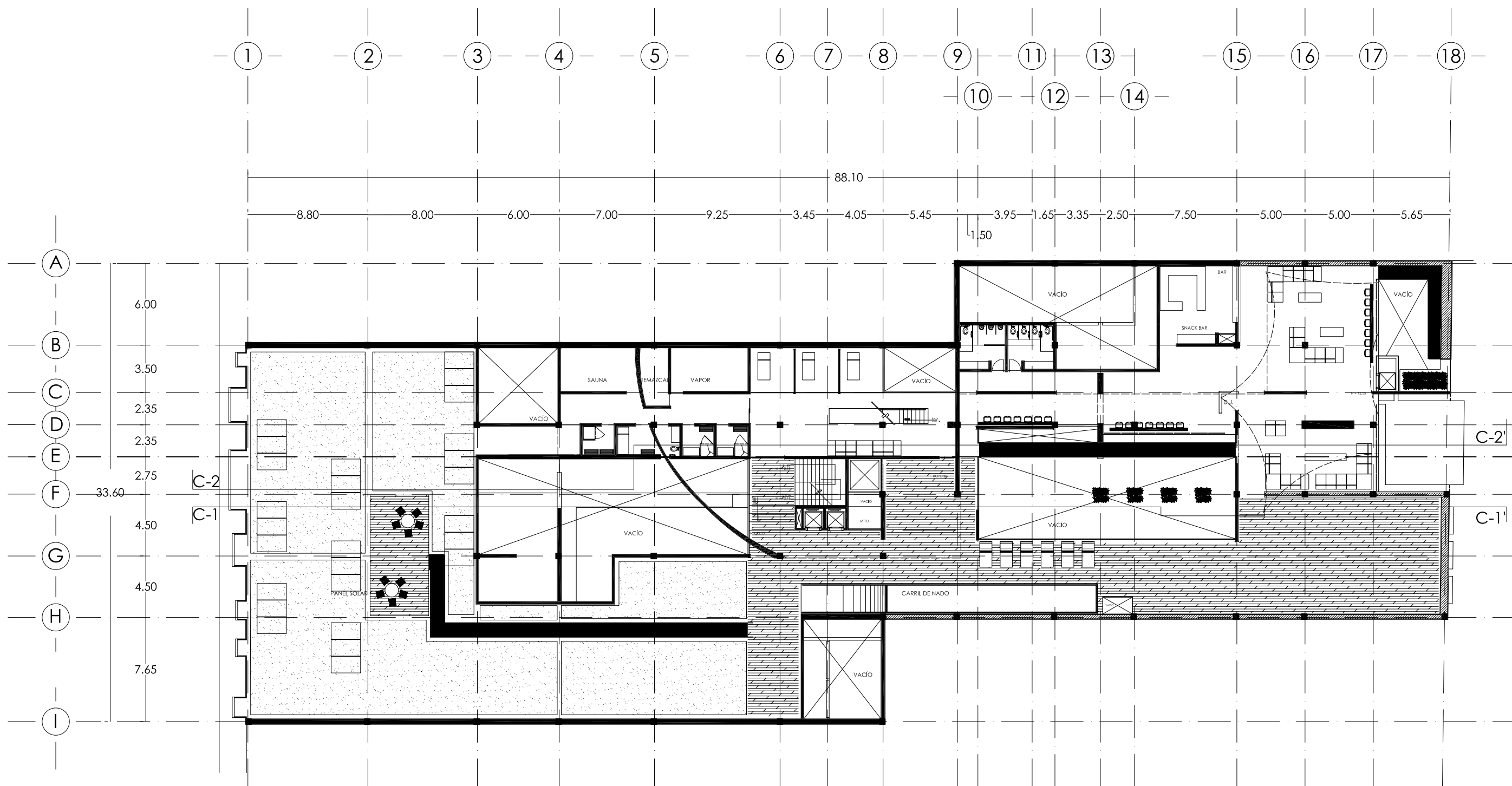
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO SEGUNDO PISO

CLAVE A - 2



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

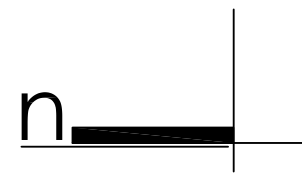
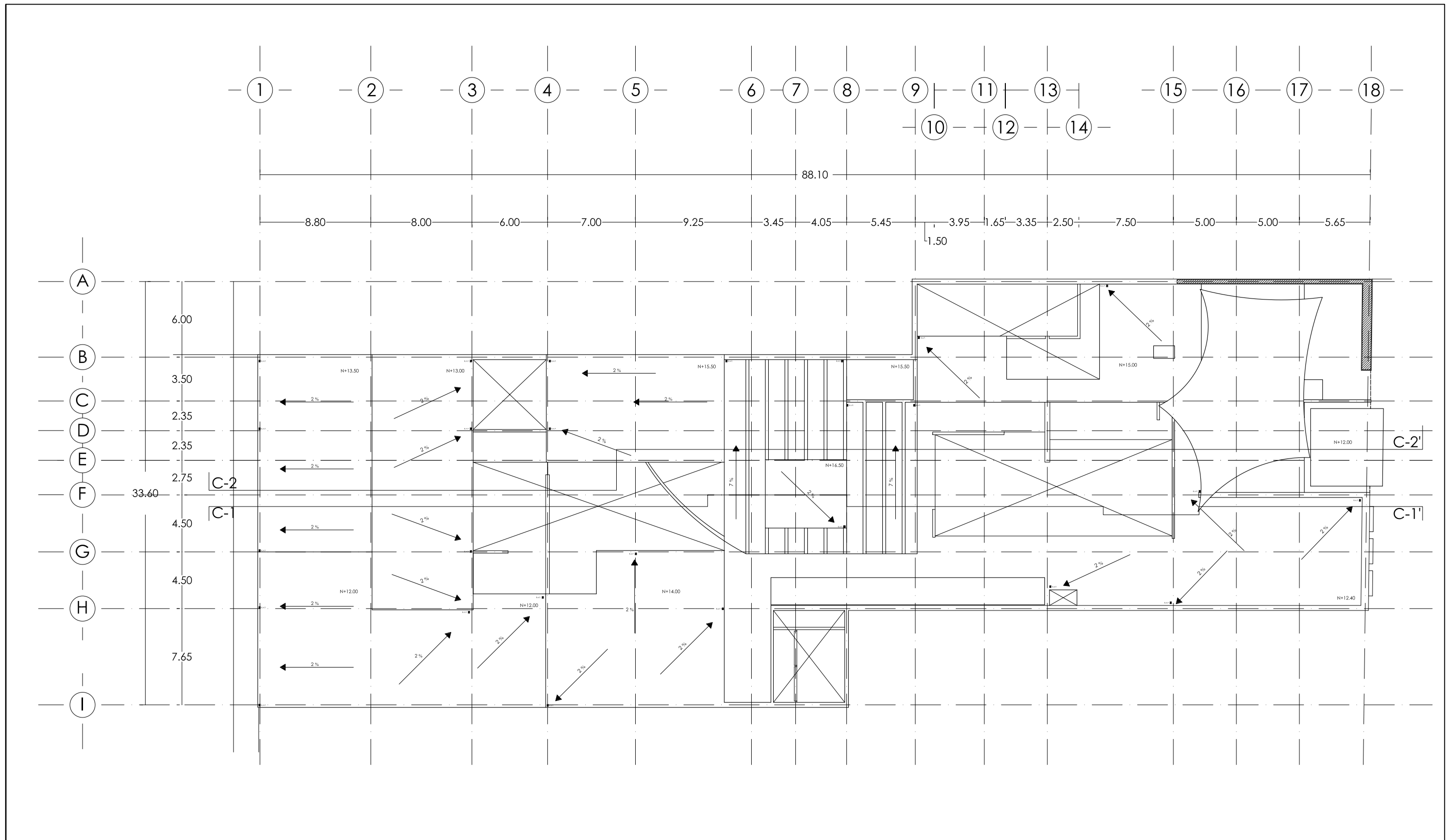
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO TERCER PISO

CLAVE A - 3



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

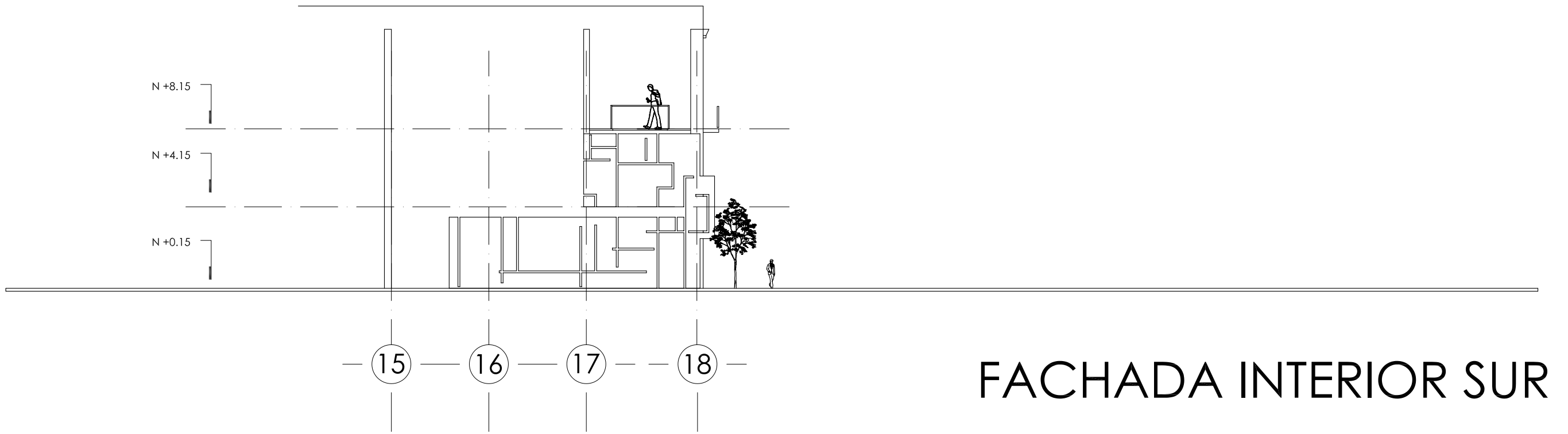
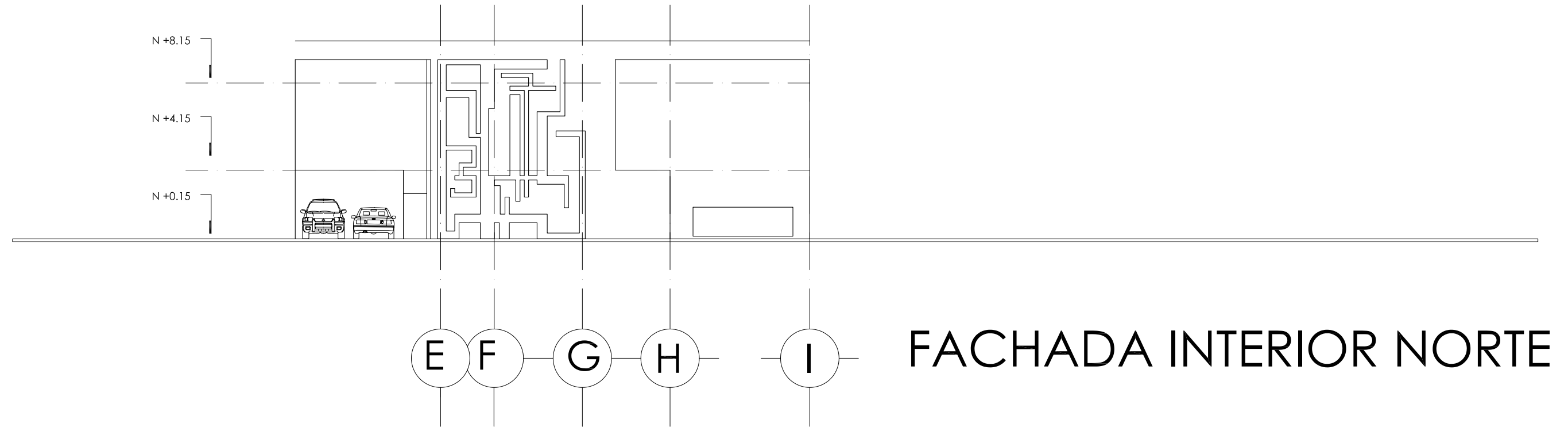
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO TECHOS

CLAVE A - T



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

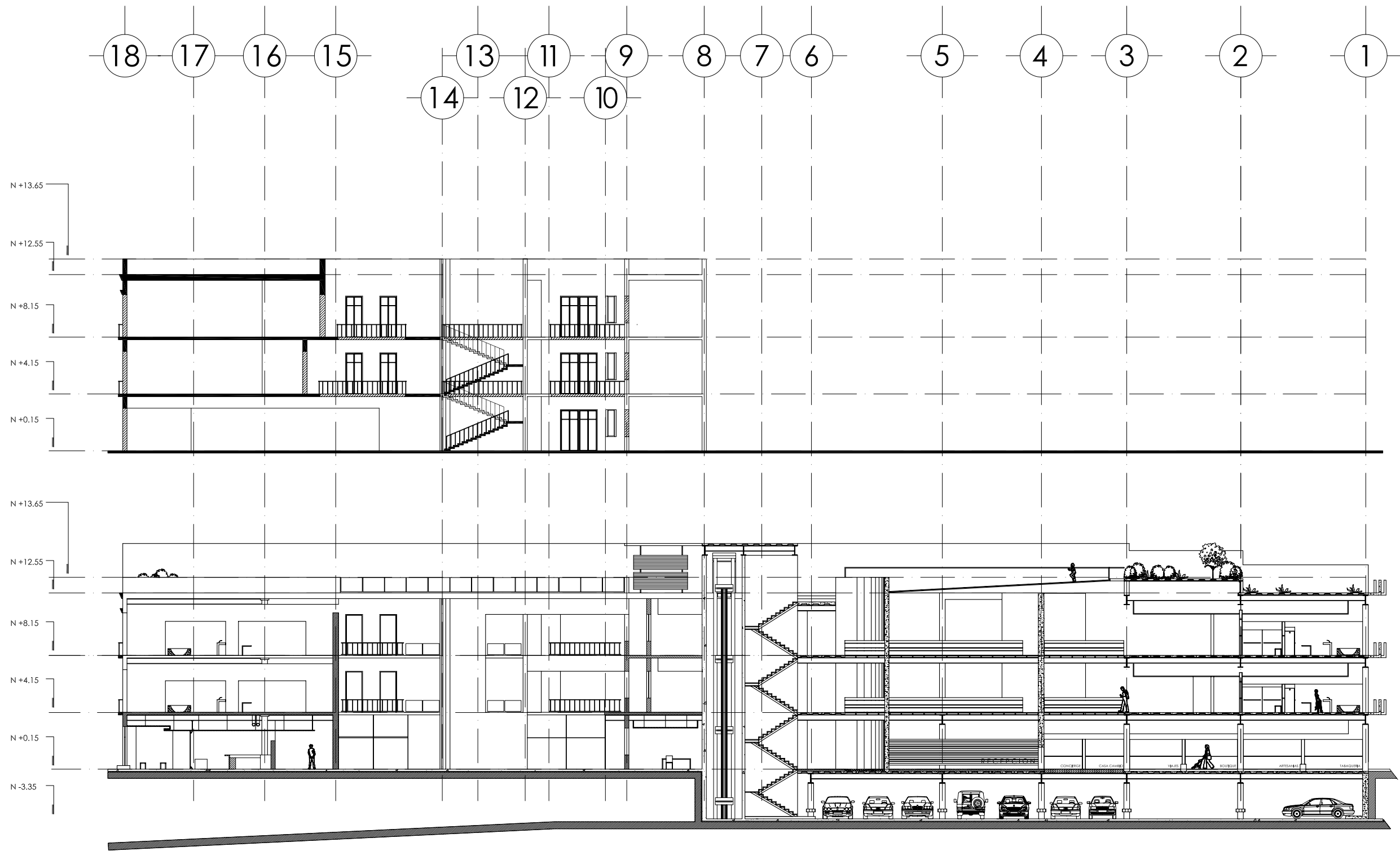
escala
S/E

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO FACHADAS

CLAVE **A - C1**



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

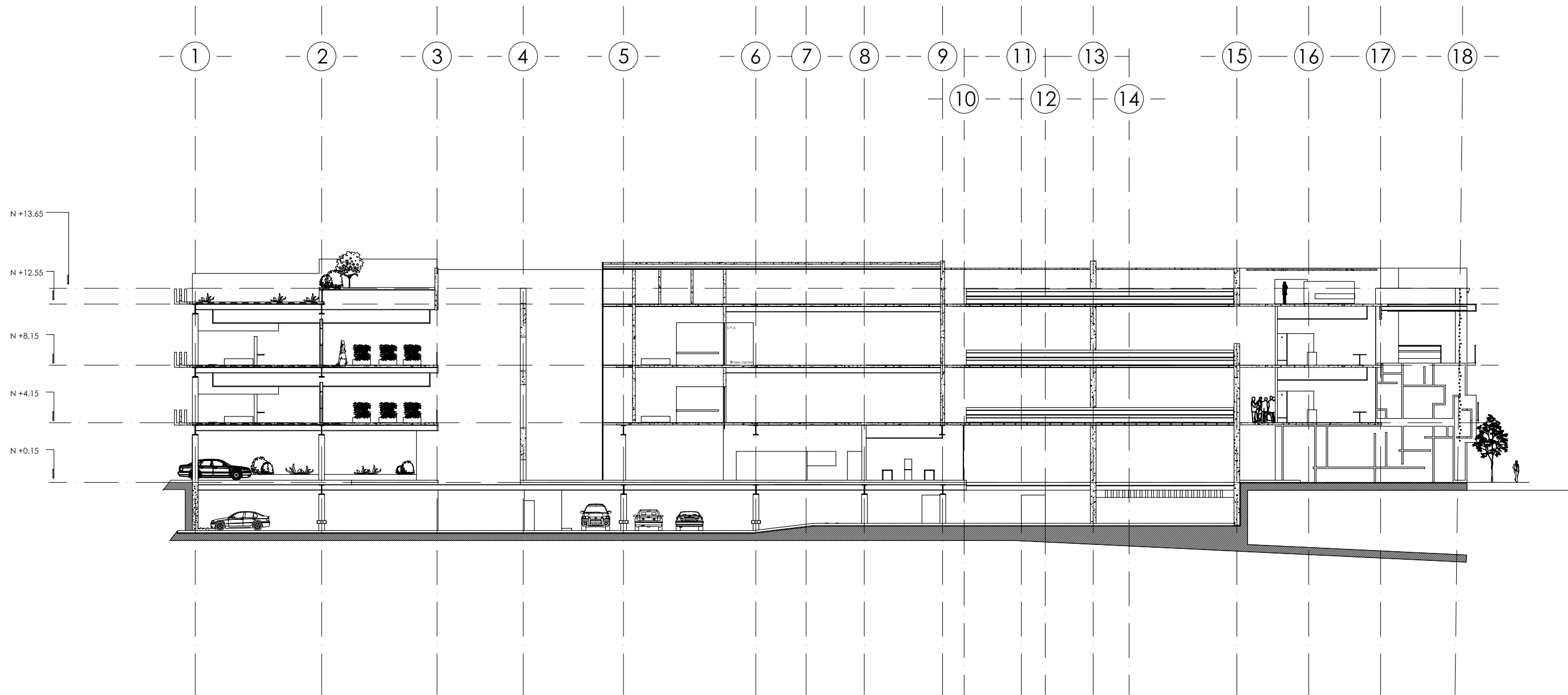
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ARQUITECTÓNICO CORTE UNO

CLAVE A - C1



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

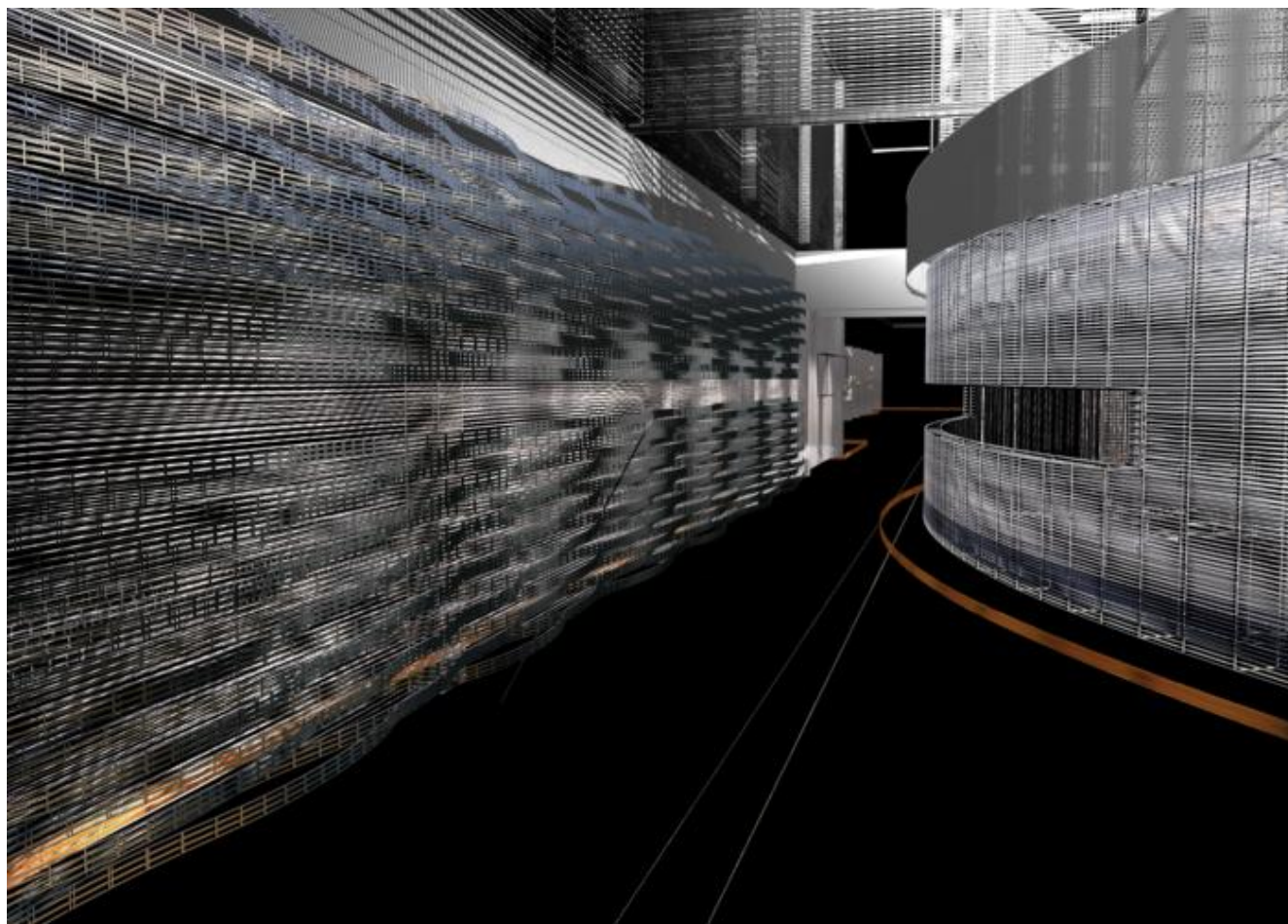
escala
UNO : TRESCIENTOS

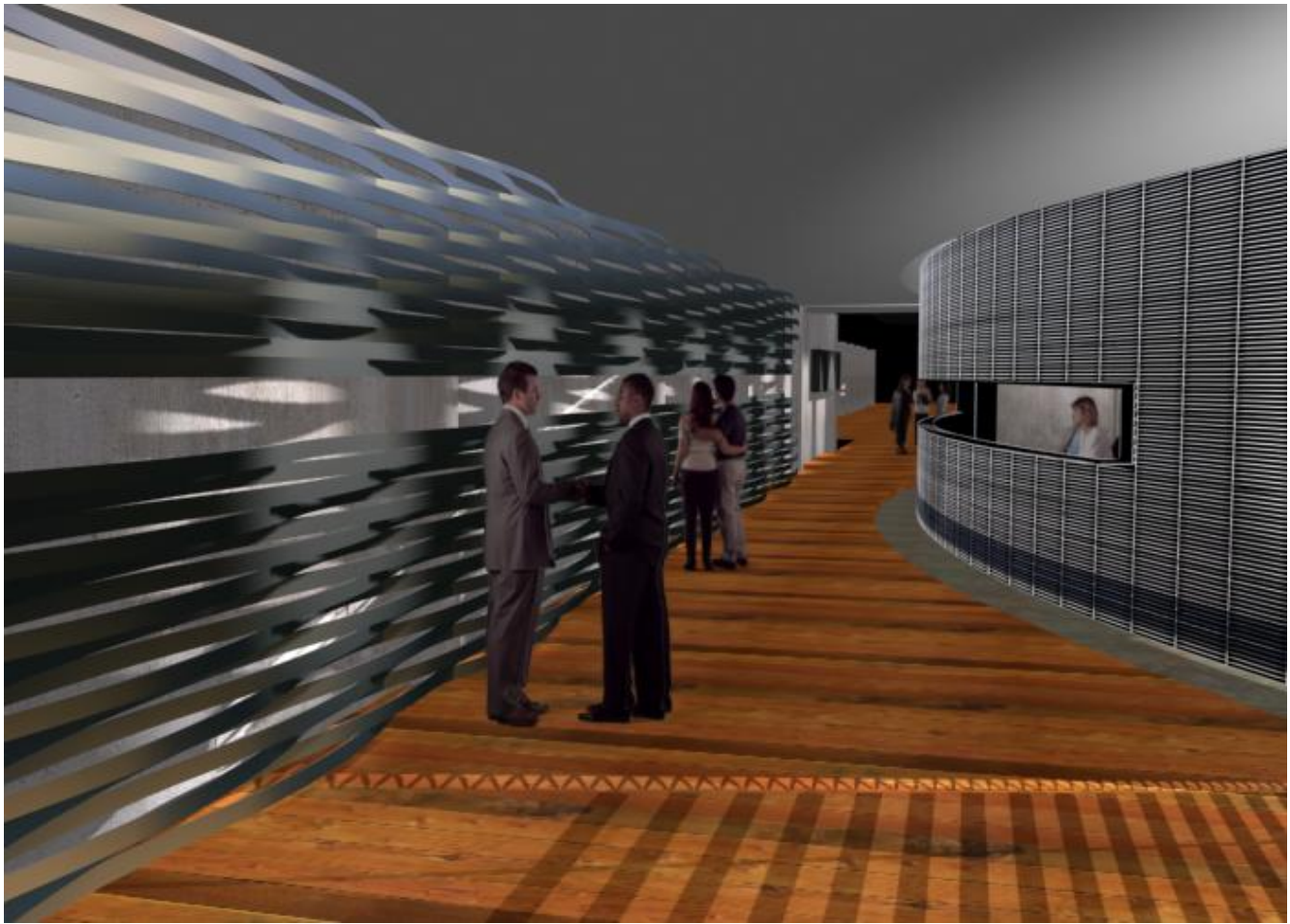
proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

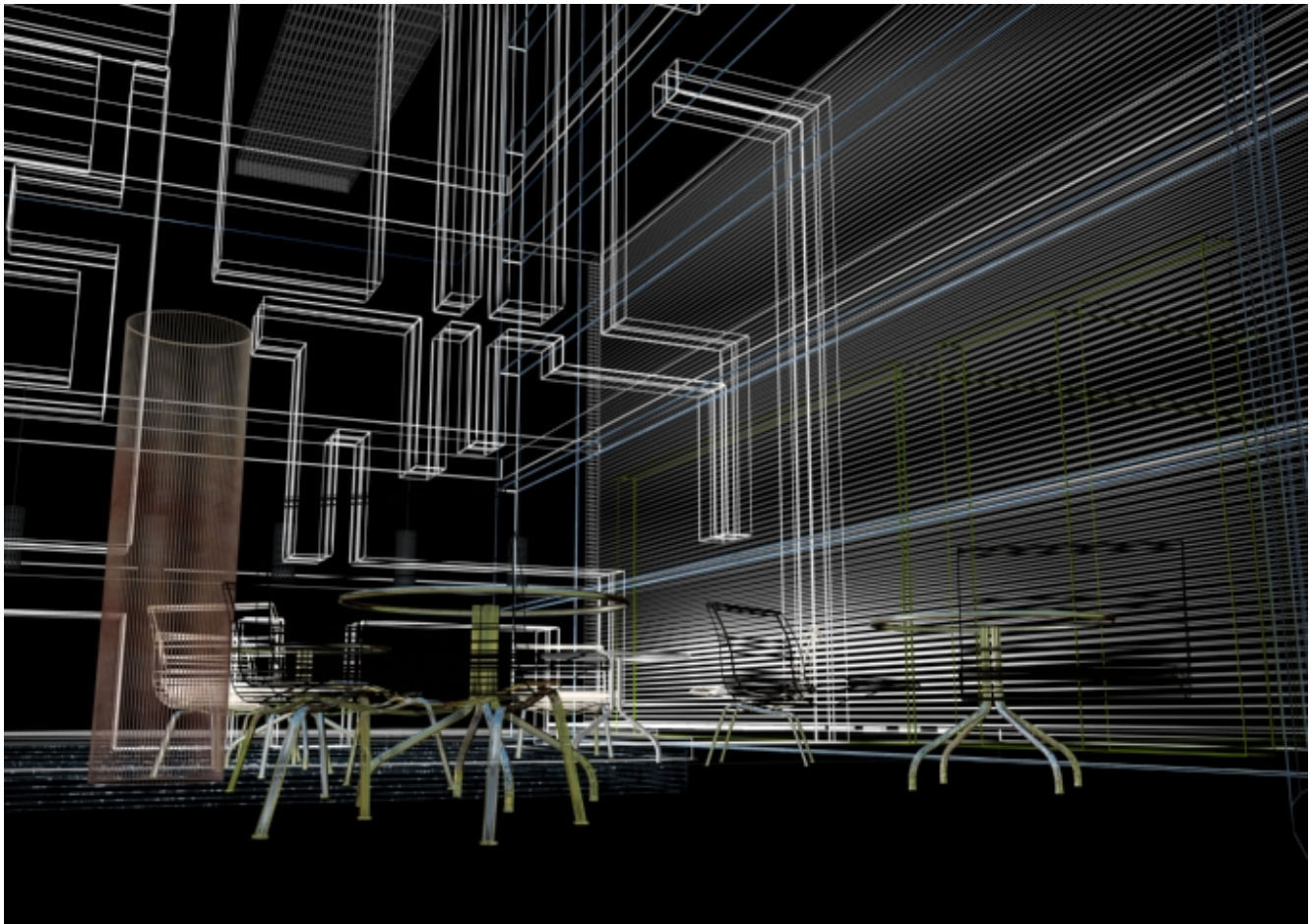
planta
ARQUITECTÓNICO CORTE DOS

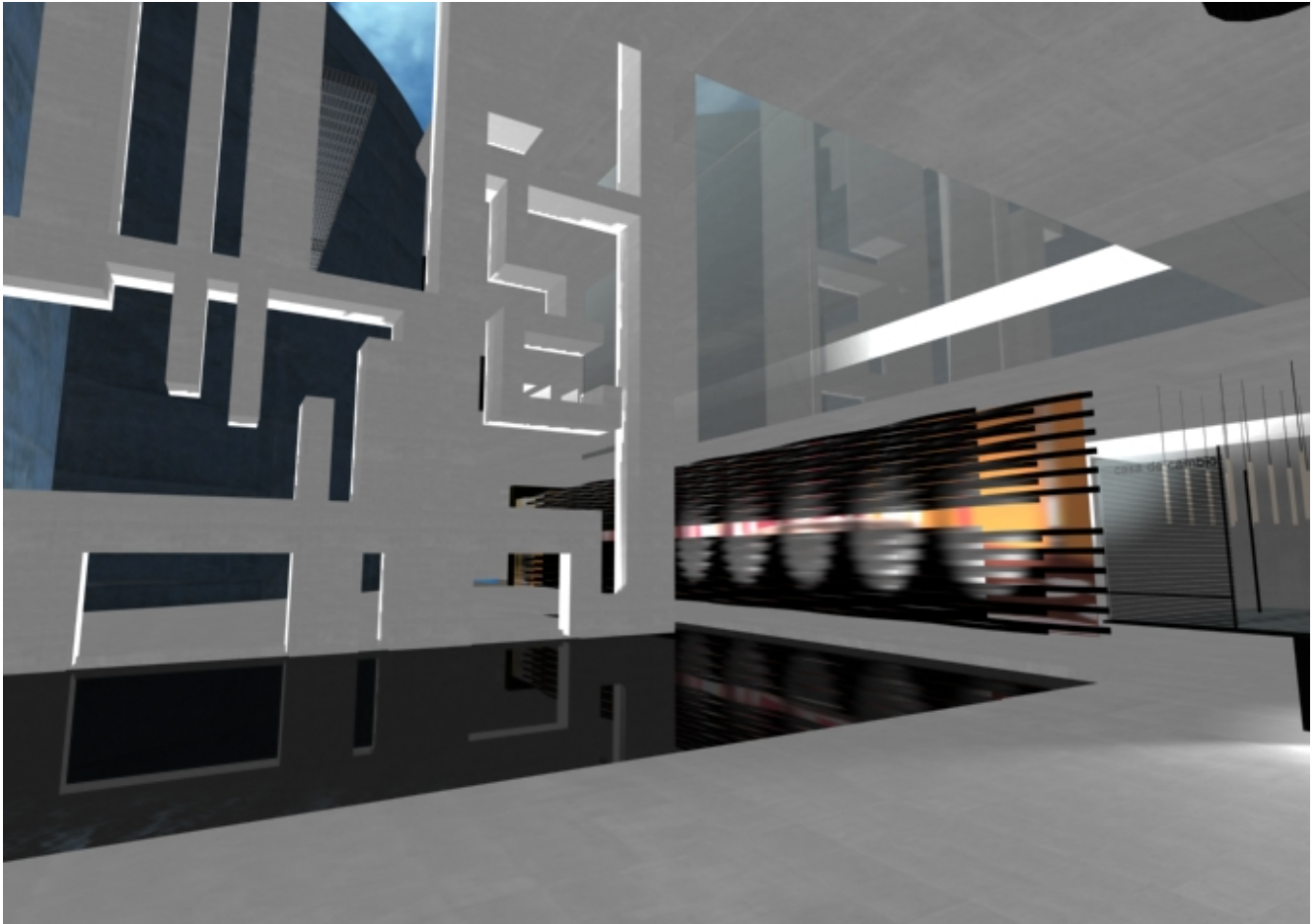
CLAVE A - C2

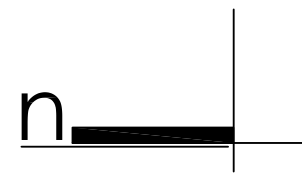
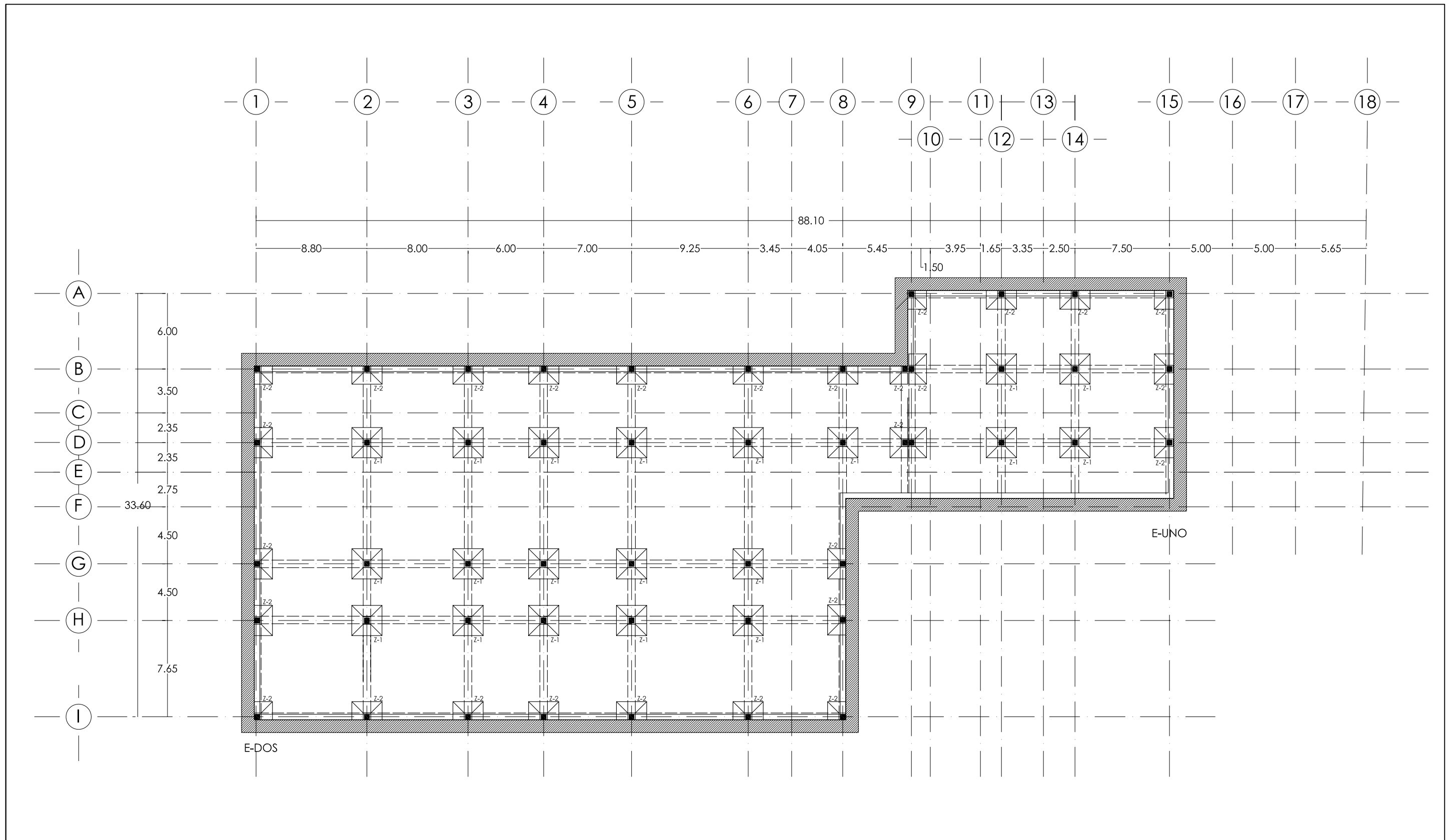












tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

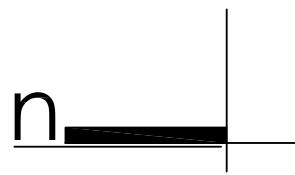
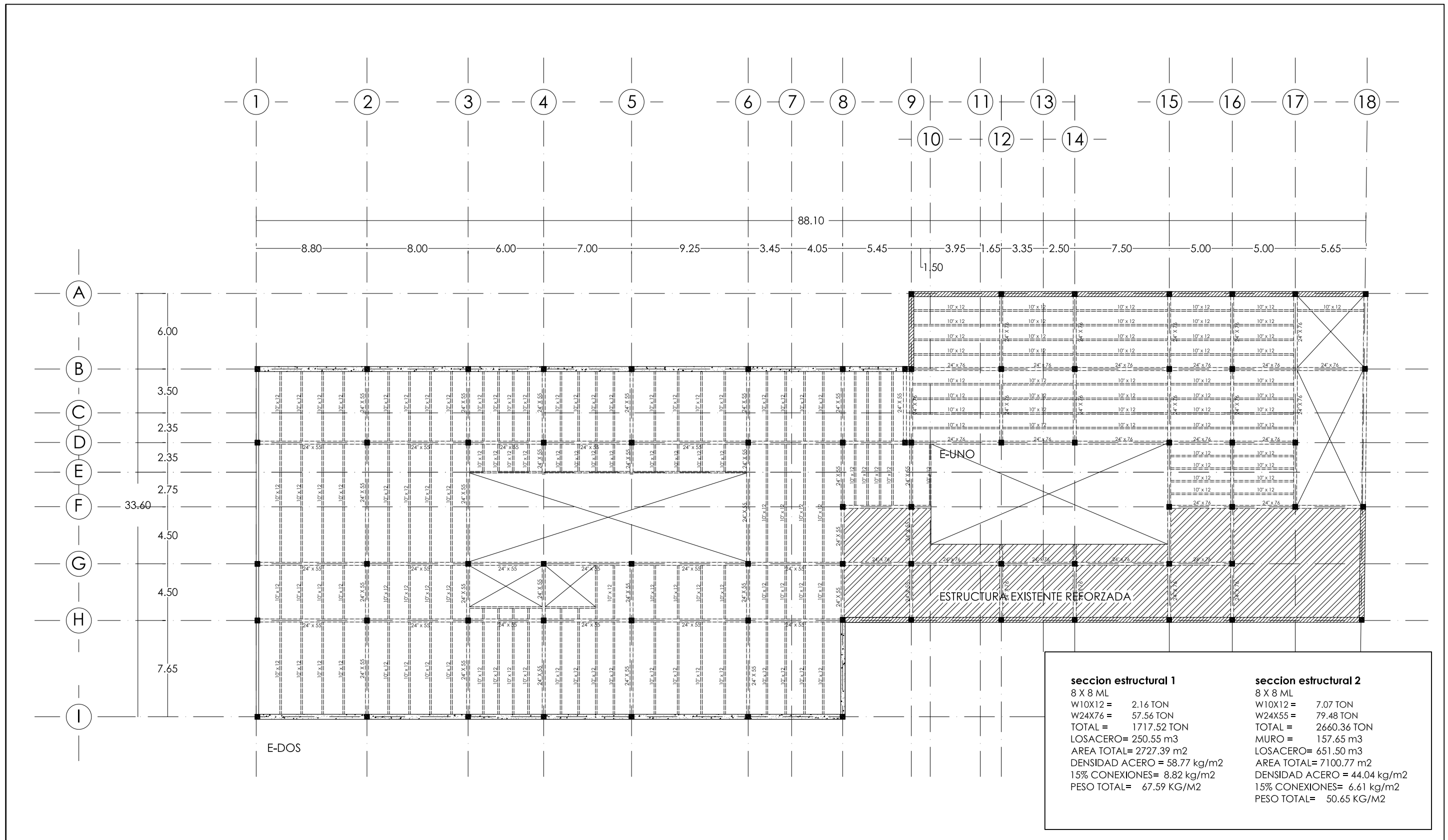
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ESTRUCTURAL SÓTANO

CLAVE E - S



tema
 TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
 GUATEMALA # 28
 CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
 METROS

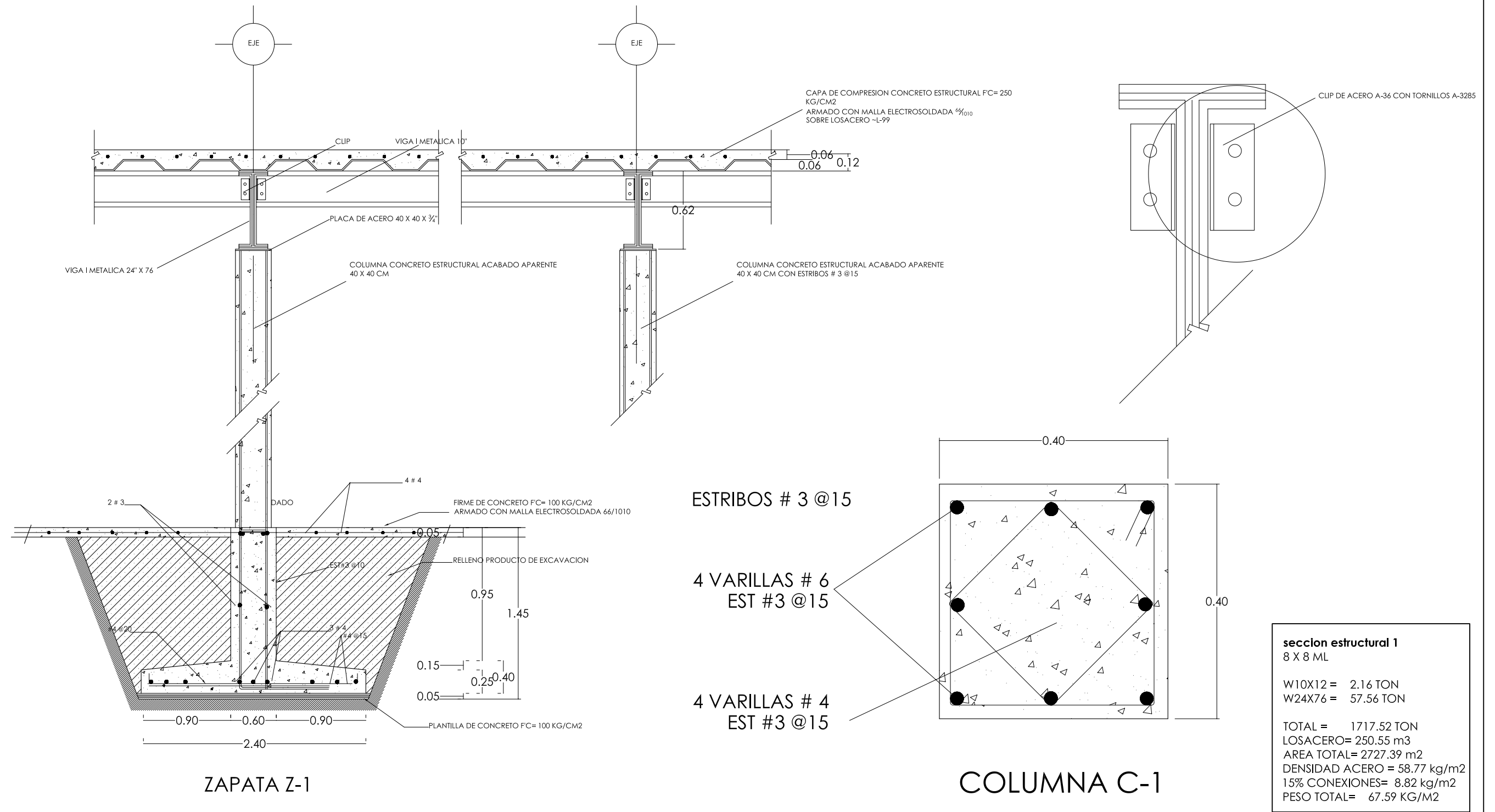
escala
 UNO : TRESCIENTOS

proyecto
 ELIZABETH GÓMEZ COELLO

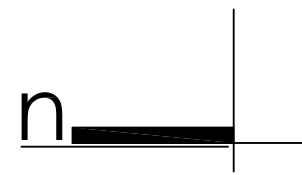
fecha
 FEBRERO 2006

planta
 ESTRUCTURAL PLANTA TIPO

CLAVE E - P



seccion estructural 1	
8 X 8 ML	
W10X12 =	2.16 TON
W24X76 =	57.56 TON
TOTAL =	1717.52 TON
LOSACERO=	250.55 m3
AREA TOTAL=	2727.39 m2
DENSIDAD ACERO =	58.77 kg/m2
15% CONEXIONES=	8.82 kg/m2
PESO TOTAL=	67.59 KG/M2



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

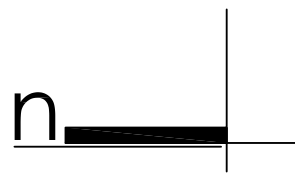
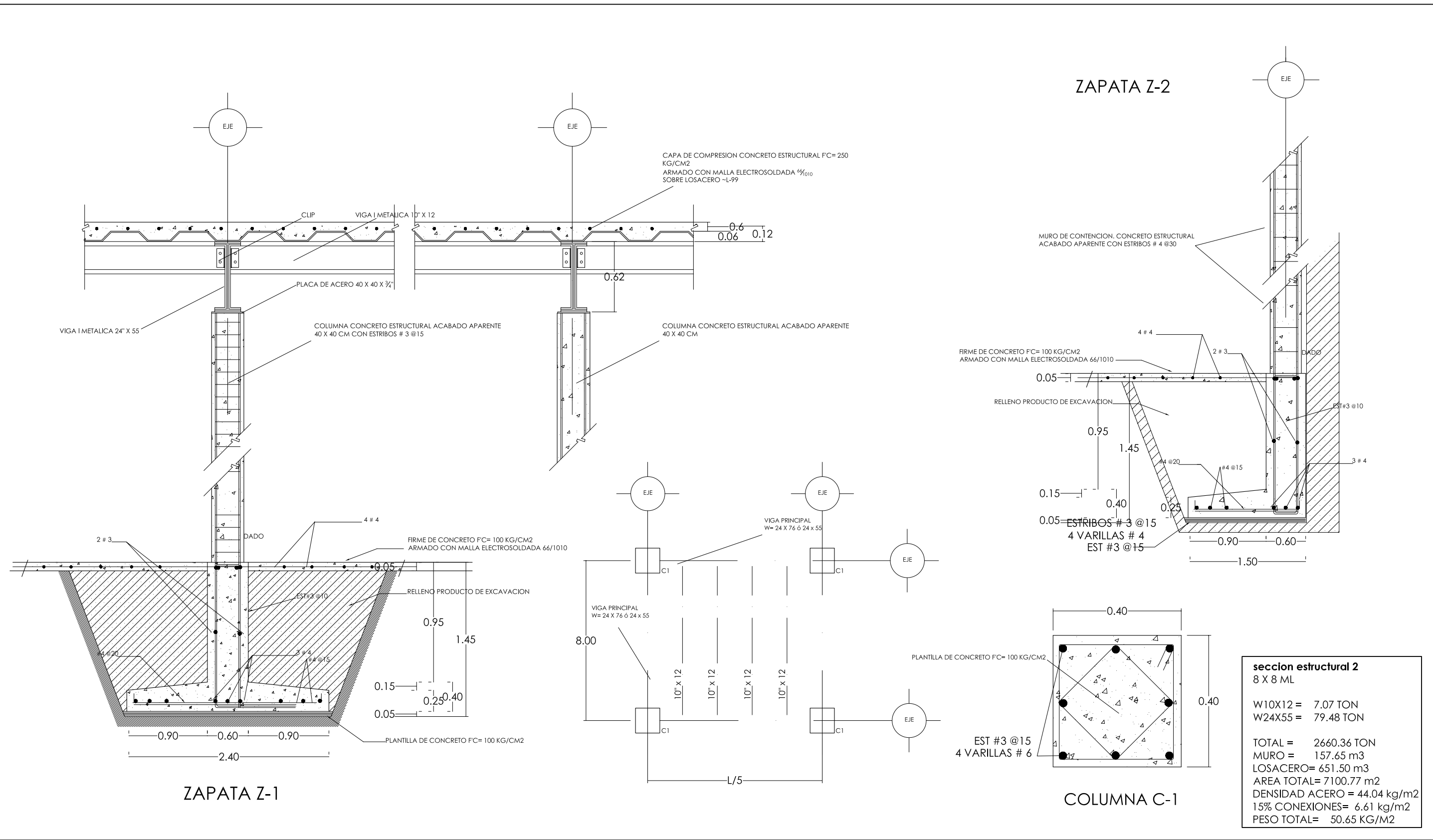
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ESTRUCTURAL DETALLES EDIFICIO UNO

CLAVE E-DE1



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

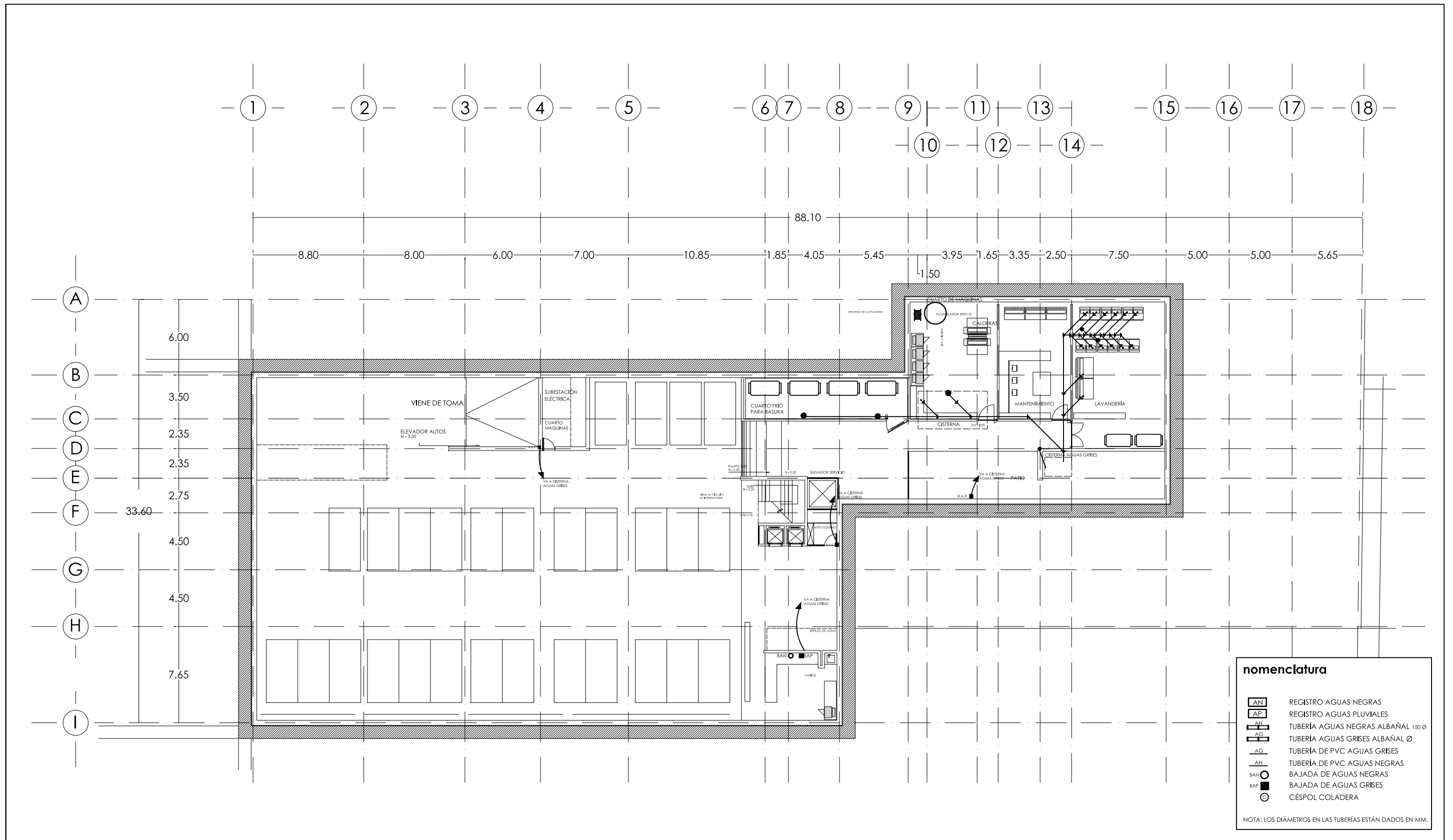
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

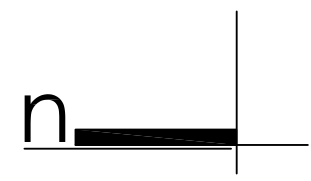
planta
ESTRUCTURAL DETALLES EDIFICIO DOS

CLAVE E-DE2



nomenclatura	
	REGISTRO AGUAS NEGRAS
	REGISTRO AGUAS PLUVIALES
	TUBERÍA AGUAS NEGRAS ALBAÑAL 150 Ø
	TUBERÍA AGUAS GRISES ALBAÑAL Ø
	TUBERÍA DE PVC AGUAS GRISES
	TUBERÍA DE PVC AGUAS NEGRAS
	BAJADA DE AGUAS NEGRAS
	BAJADA DE AGUAS GRISES
	CÉSPOL COLADERA

NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERÍAS ESTÁN DADOS EN MM.



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

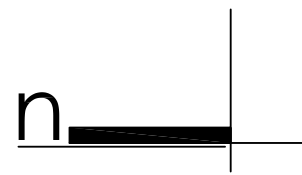
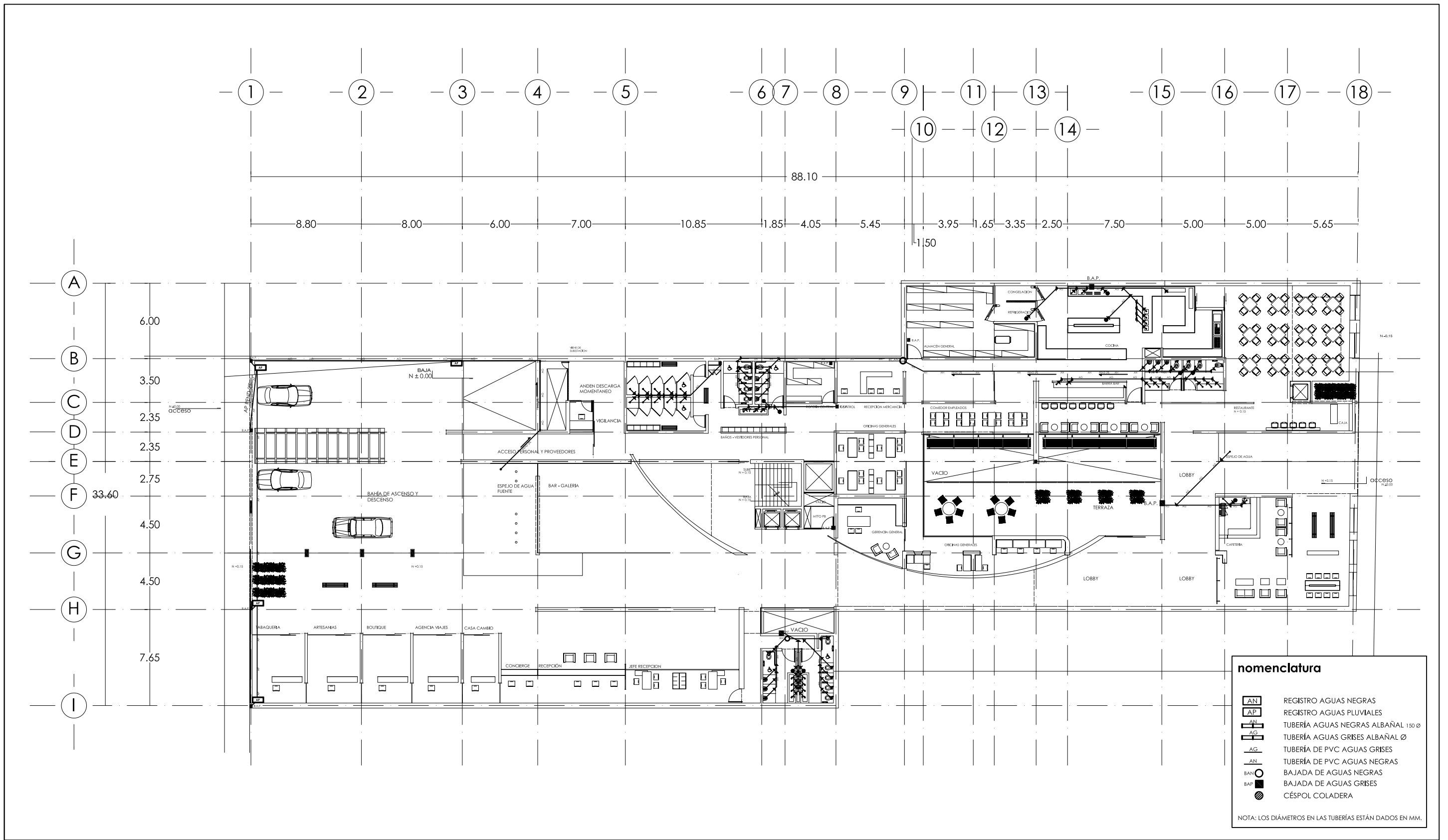
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA SÓTANO

CLAVE IS - S



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

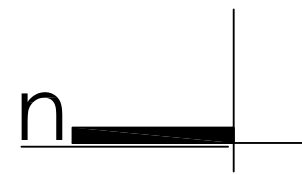
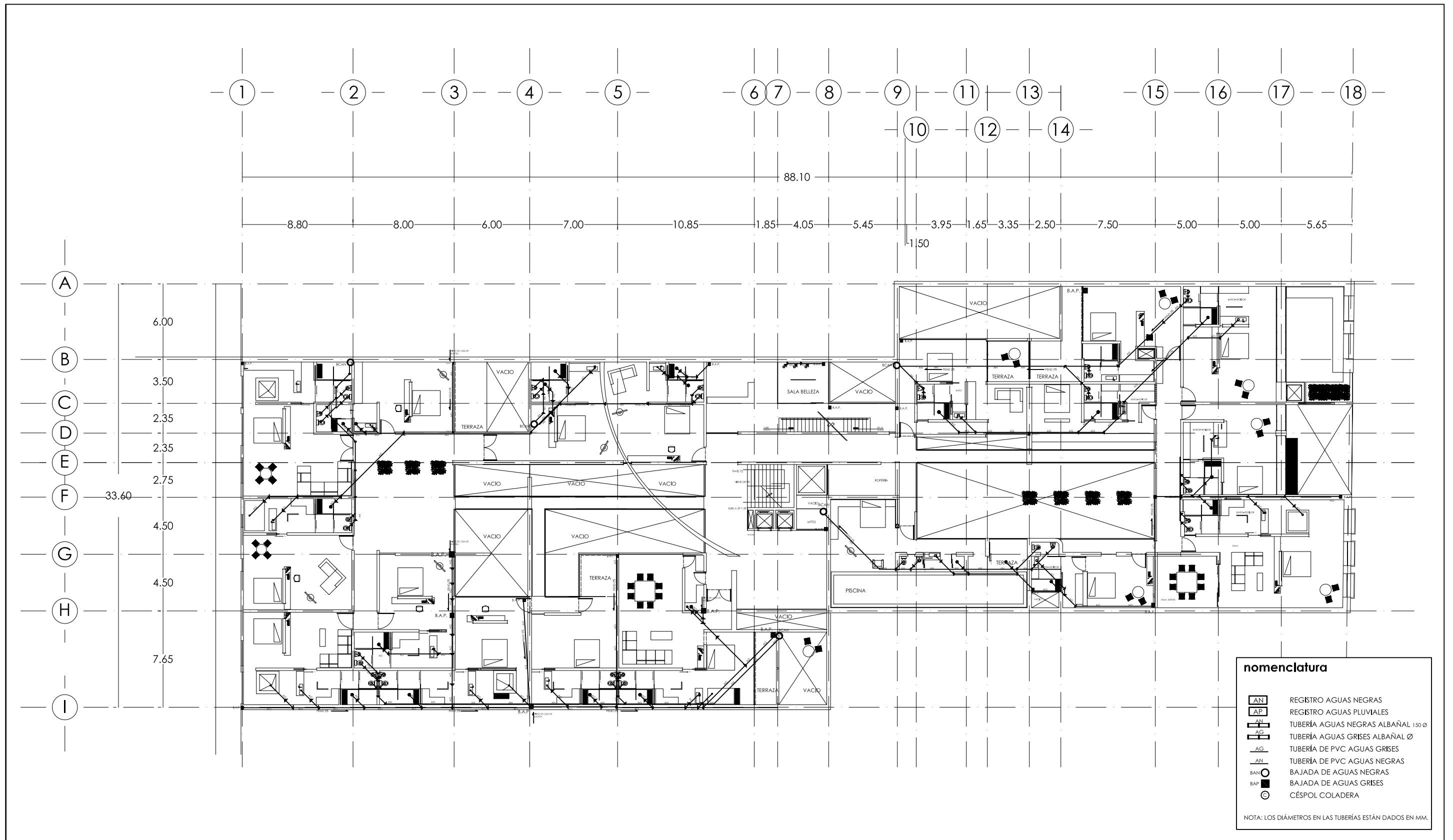
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA PLANTA BAJA

CLAVE IS-PB



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

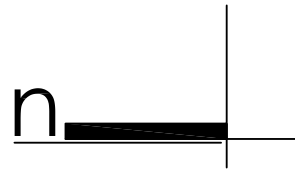
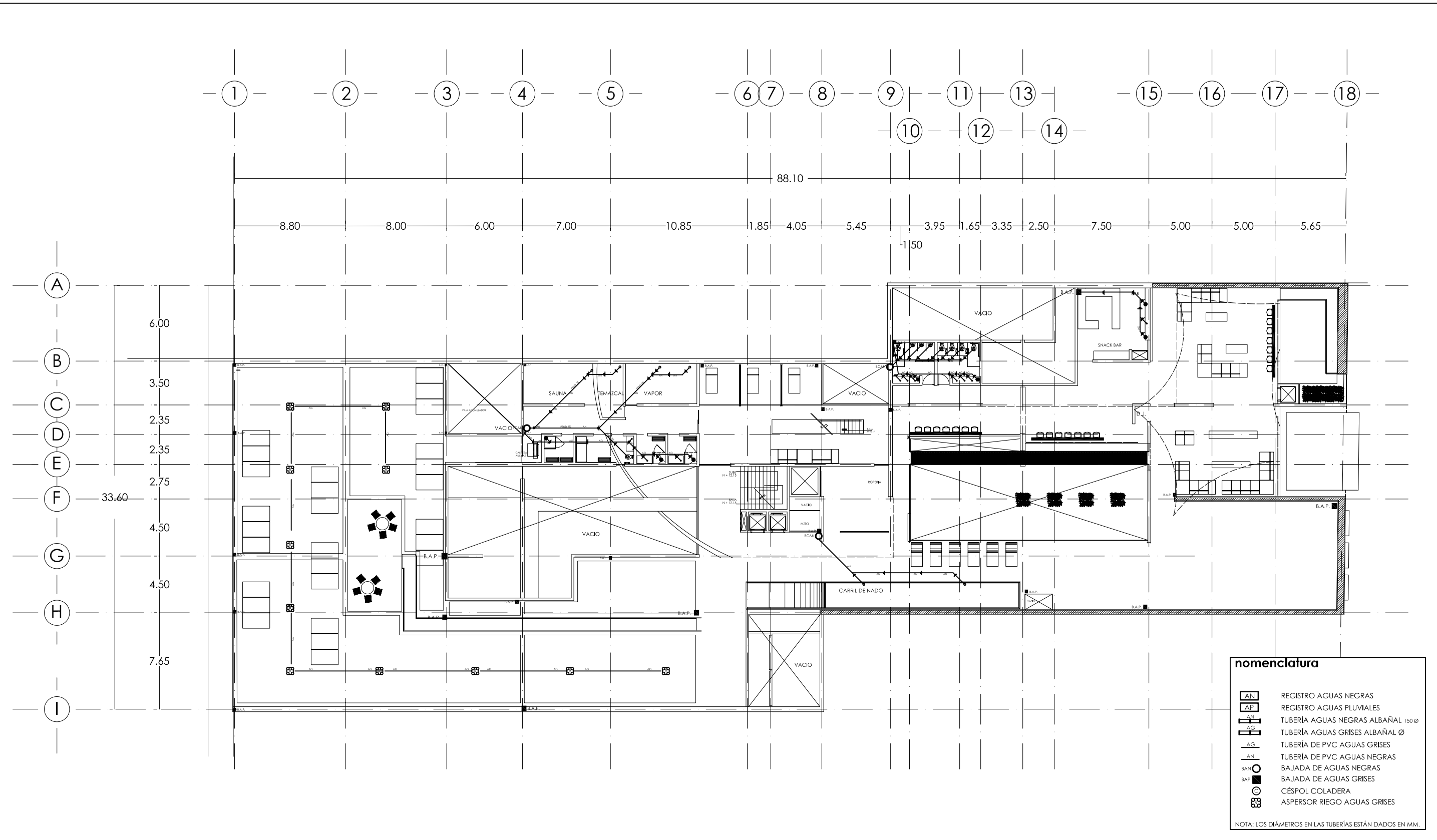
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA HABITACIONES TIPO

CLAVE IS-1,2



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

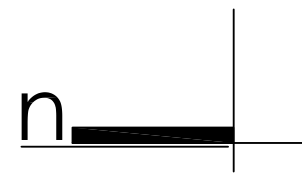
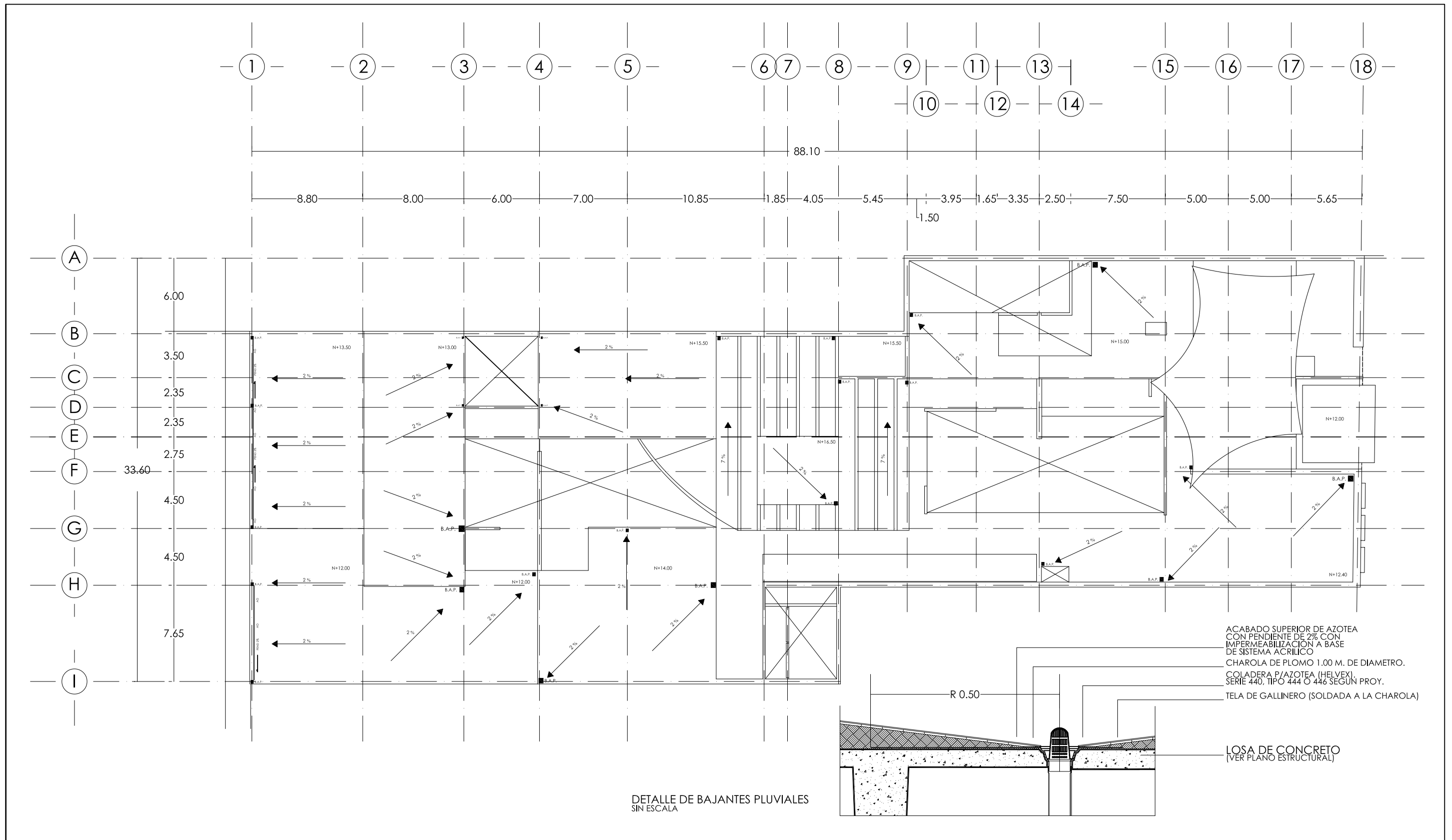
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA TERCER PISO

CLAVE IS - 3



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

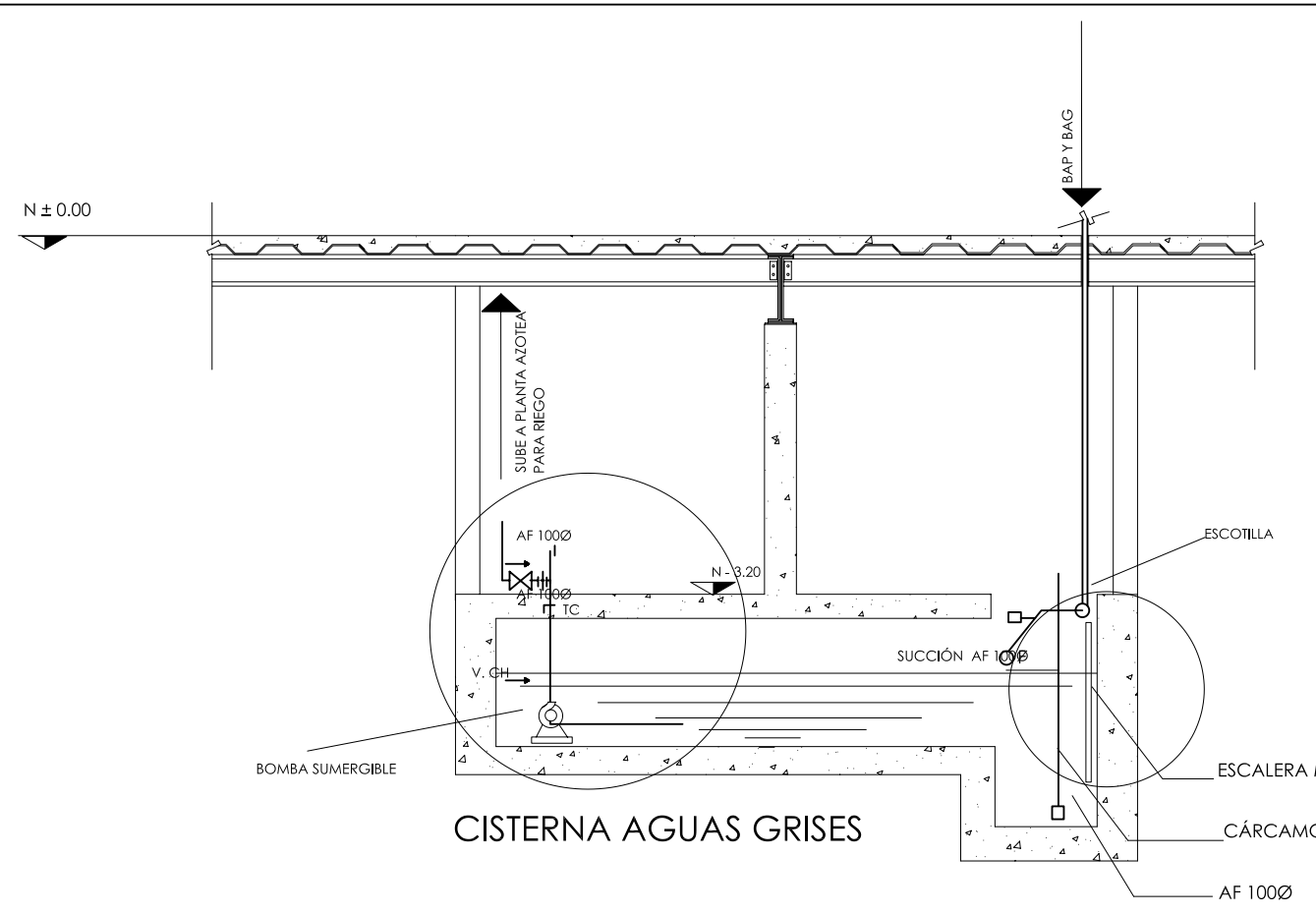
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

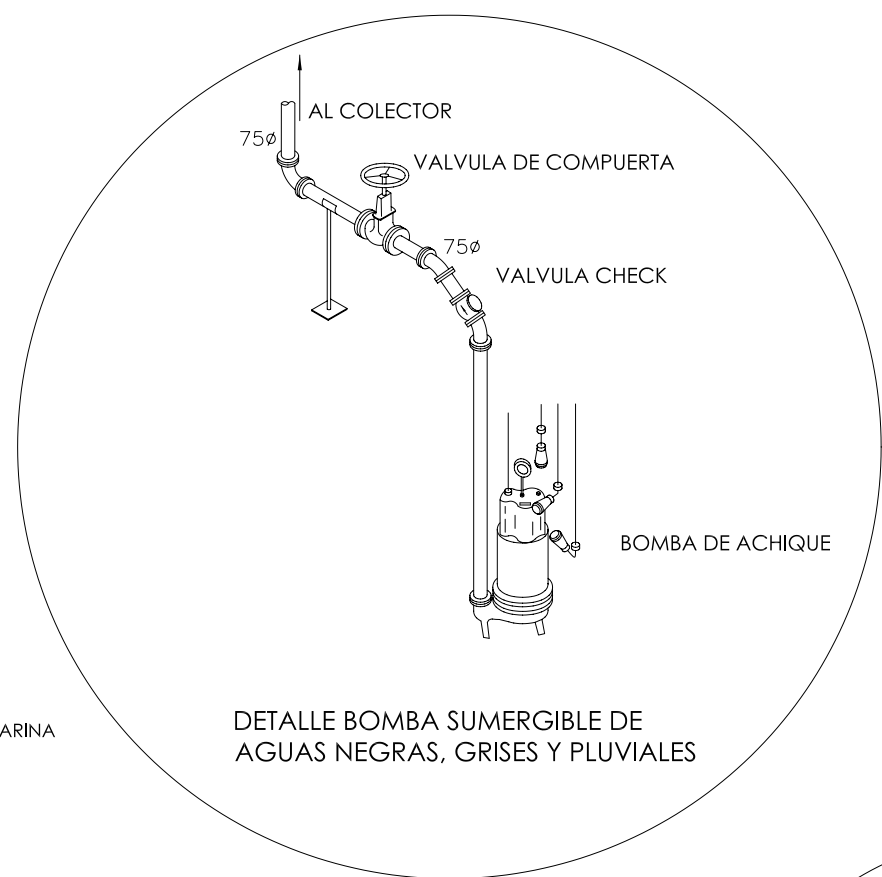
fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA TECHOS

CLAVE IS - T



CISTERNA AGUAS GRISES

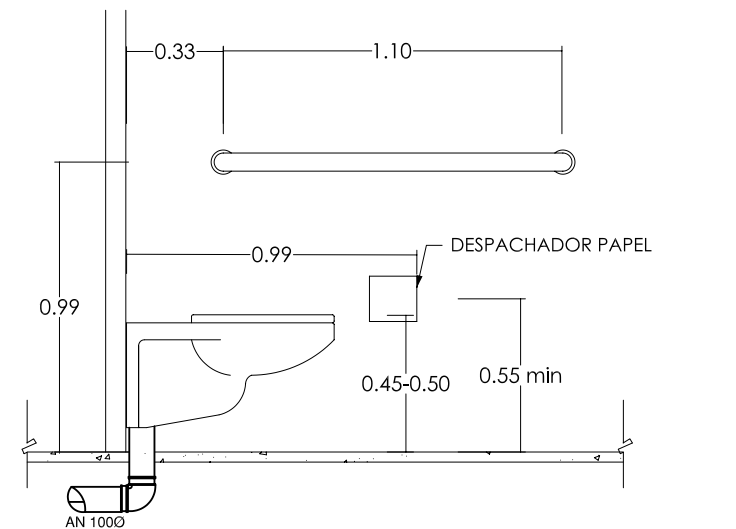


DETALLE BOMBA SUMERGIBLE DE AGUAS NEGRAS, GRISES Y PLUVIALES

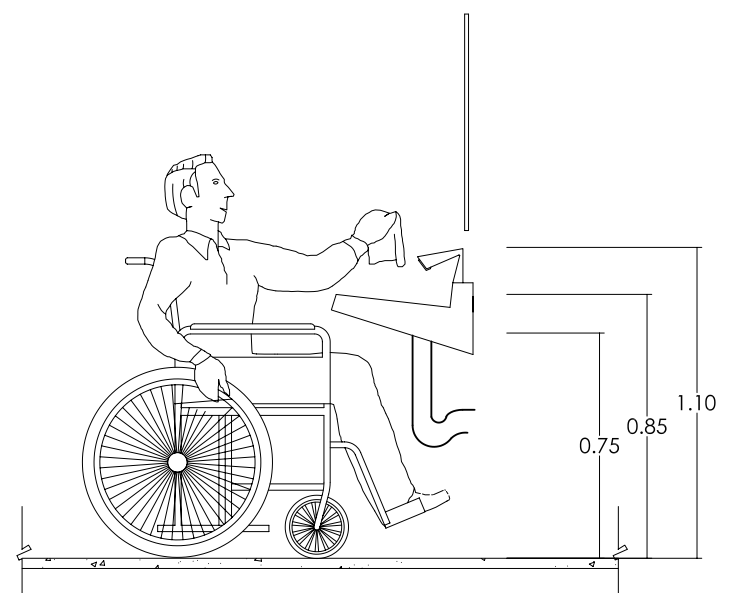
nomenclatura

AN	REGISTRO AGUAS NEGRAS
AP	REGISTRO AGUA POTABLE
AG	TUBERÍA AGUAS GRISES
AN	TUBERÍA AGUAS NEGRAS
BCA	MOTOBOMBA CENTRÍFUGA 1/2 H.P.
BCA	BAJA COLUMNA AGUAS GRISES
BCA	BAJA COLUMNA AGUAS NEGRAS
BCA	HIDRONEUMÁTICO
BCA	MEDIDOR
BCA	TUERCA UNIÓN
BCA	VÁLCULA CHECK
BCA	FLOTADOR (ELECTRONIVELES INTEGRADOS)

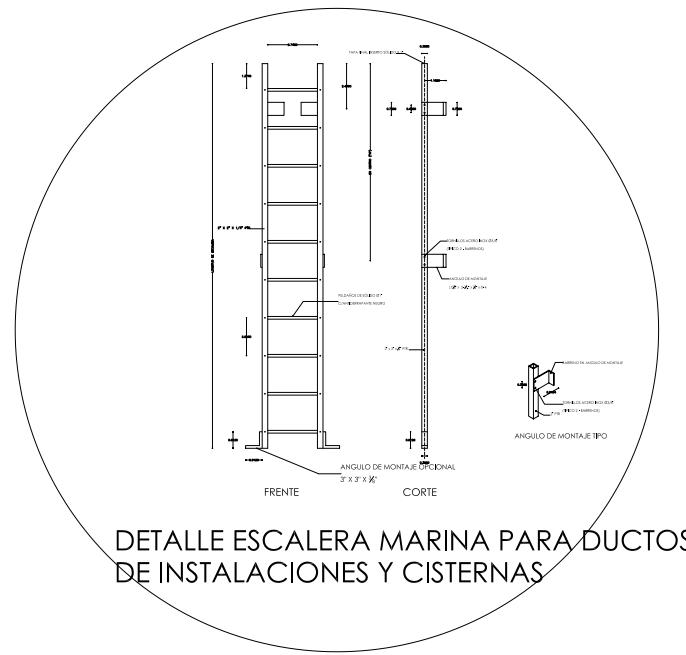
NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERÍAS ESTÁN DADOS EN MM.



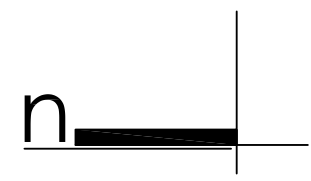
DETALLE INSTALACION WC MINUSVALIDOS



DETALLE INSTALACION LAVABO MINUSVALIDOS



DETALLE ESCALERA MARINA PARA DUCTOS DE INSTALACIONES Y CISTERNAS



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

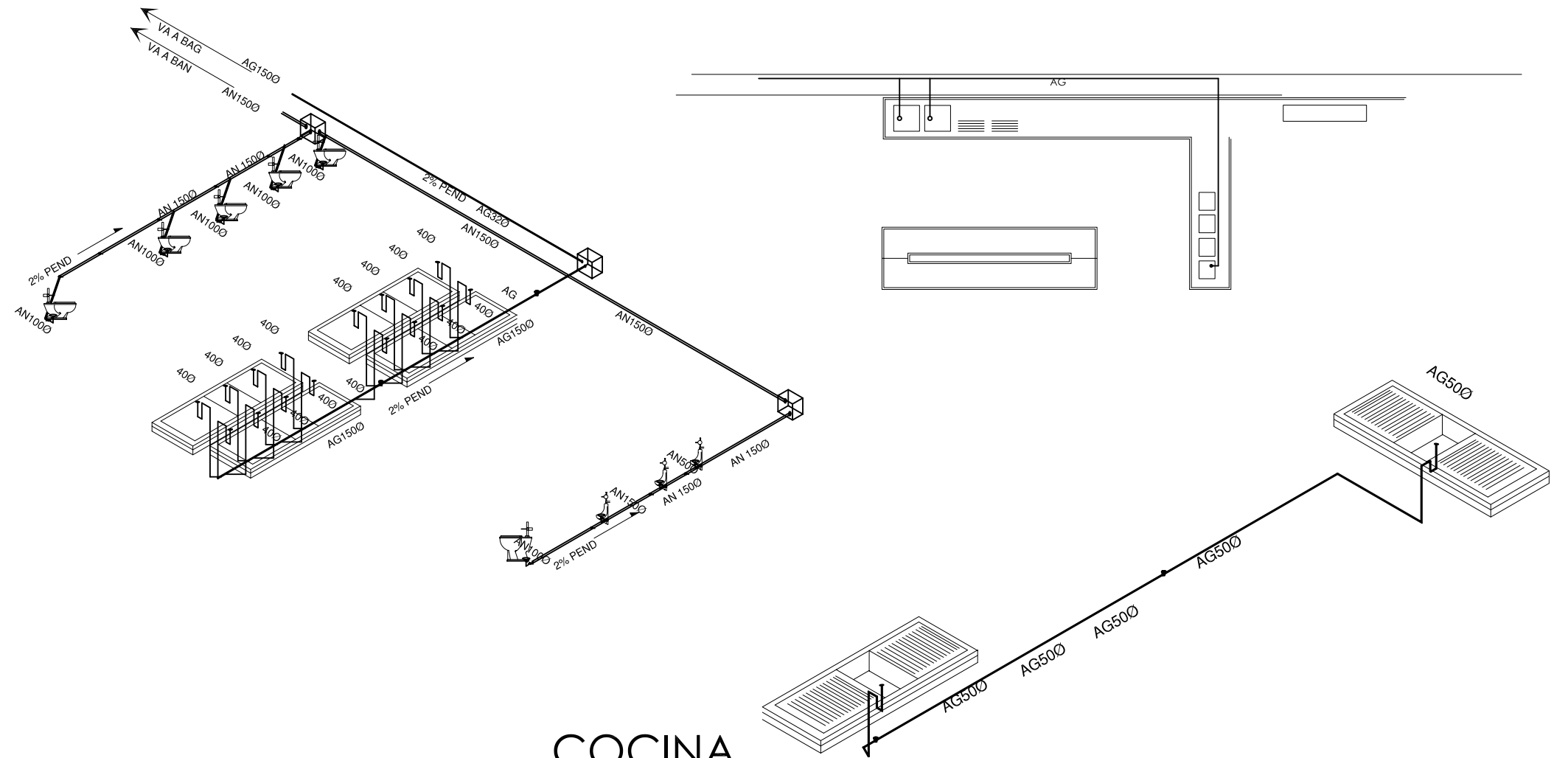
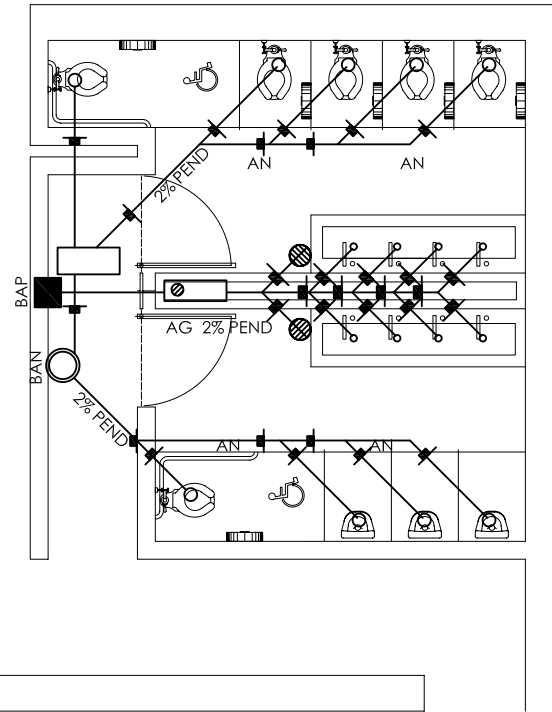
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA DETALLES

CLAVE IS - D



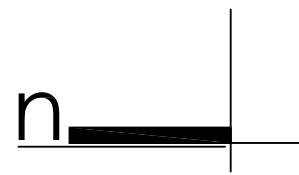
SANITARIOS TIPO

COCINA

nomenclatura

AN	REGISTRO AGUAS NEGRAS
AP	REGISTRO AGUAS PLUVIALES
AN	TUBERÍA AGUAS NEGRAS ALBAÑAL 150 Ø
AG	TUBERÍA AGUAS GRISES ALBAÑAL Ø
AG	TUBERÍA DE PVC AGUAS GRISES
AN	TUBERÍA DE PVC AGUAS NEGRAS
BAN	BAJADA DE AGUAS NEGRAS
BAP	BAJADA DE AGUAS GRISES
⊙	CÉSPOL COLADERA

NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERÍAS ESTÁN DADOS EN MM.



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

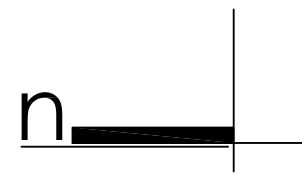
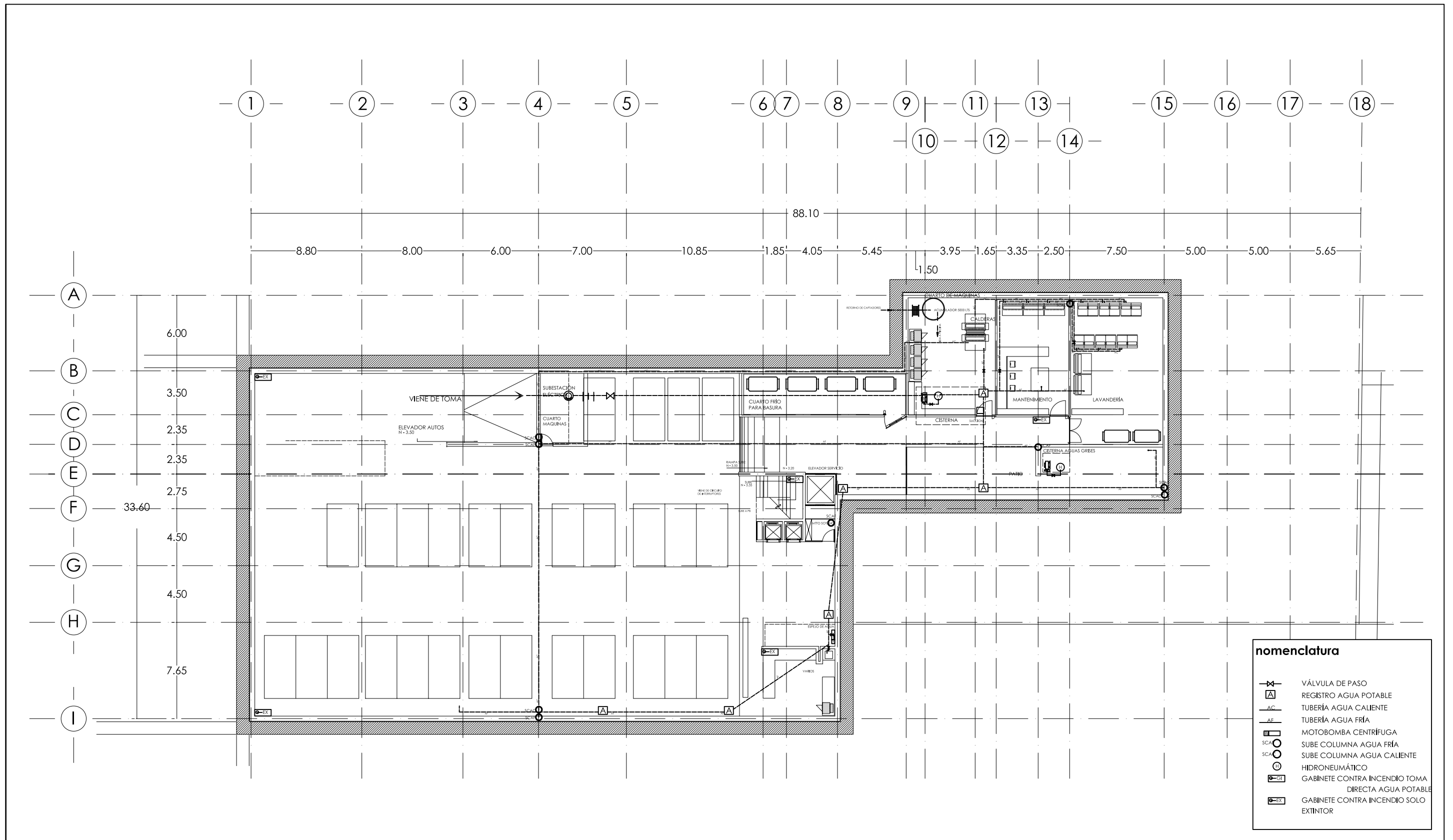
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
SANITARIA ISOMÉTRICO

CLAVE **IS-ISO**



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

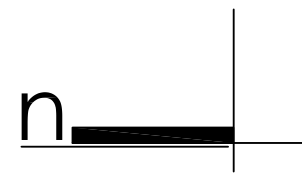
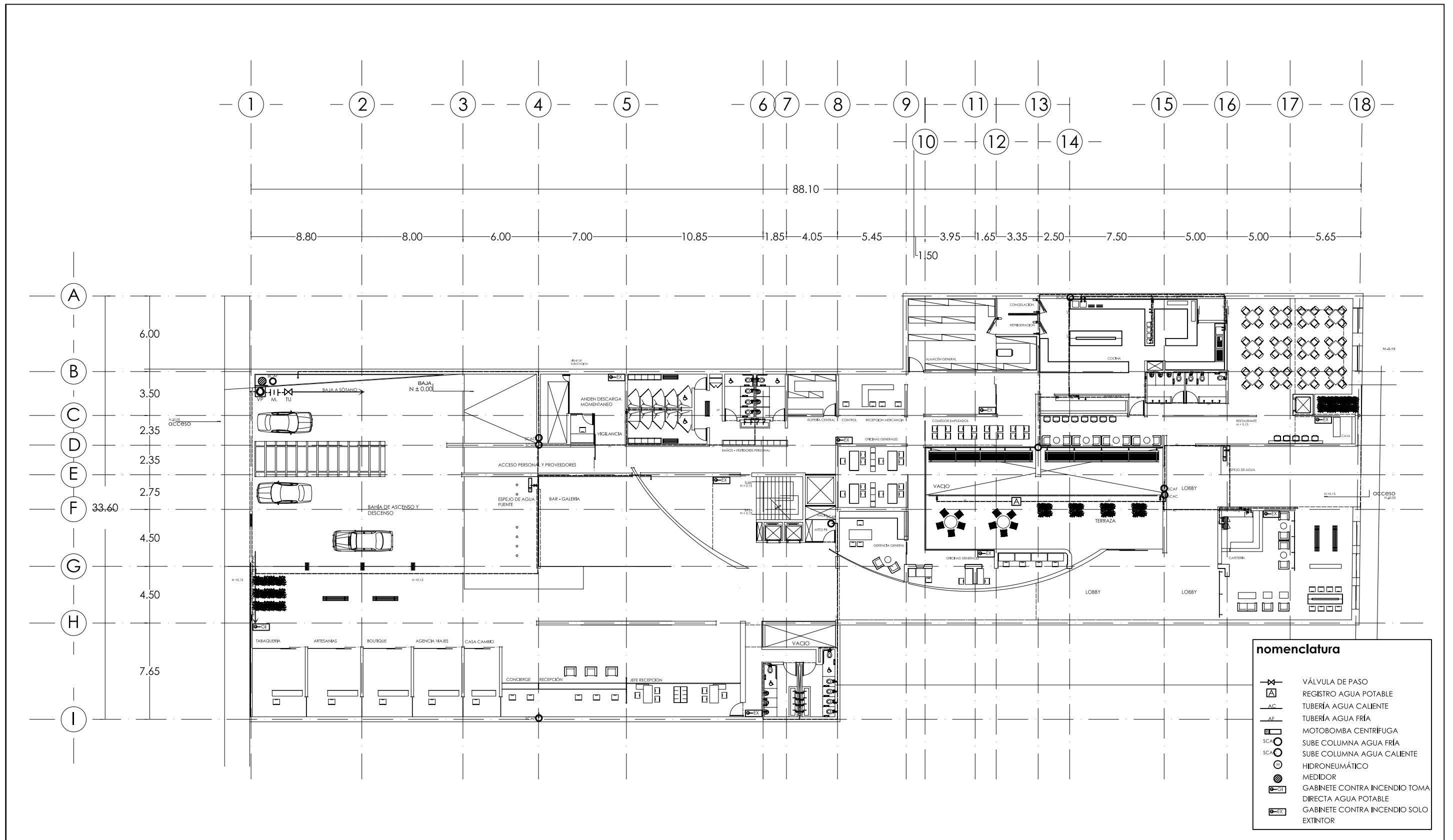
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
HIDRÁULICA SÓTANO

CLAVE **IH - S**



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

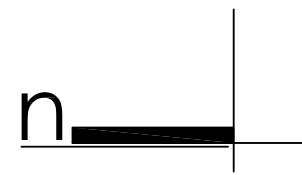
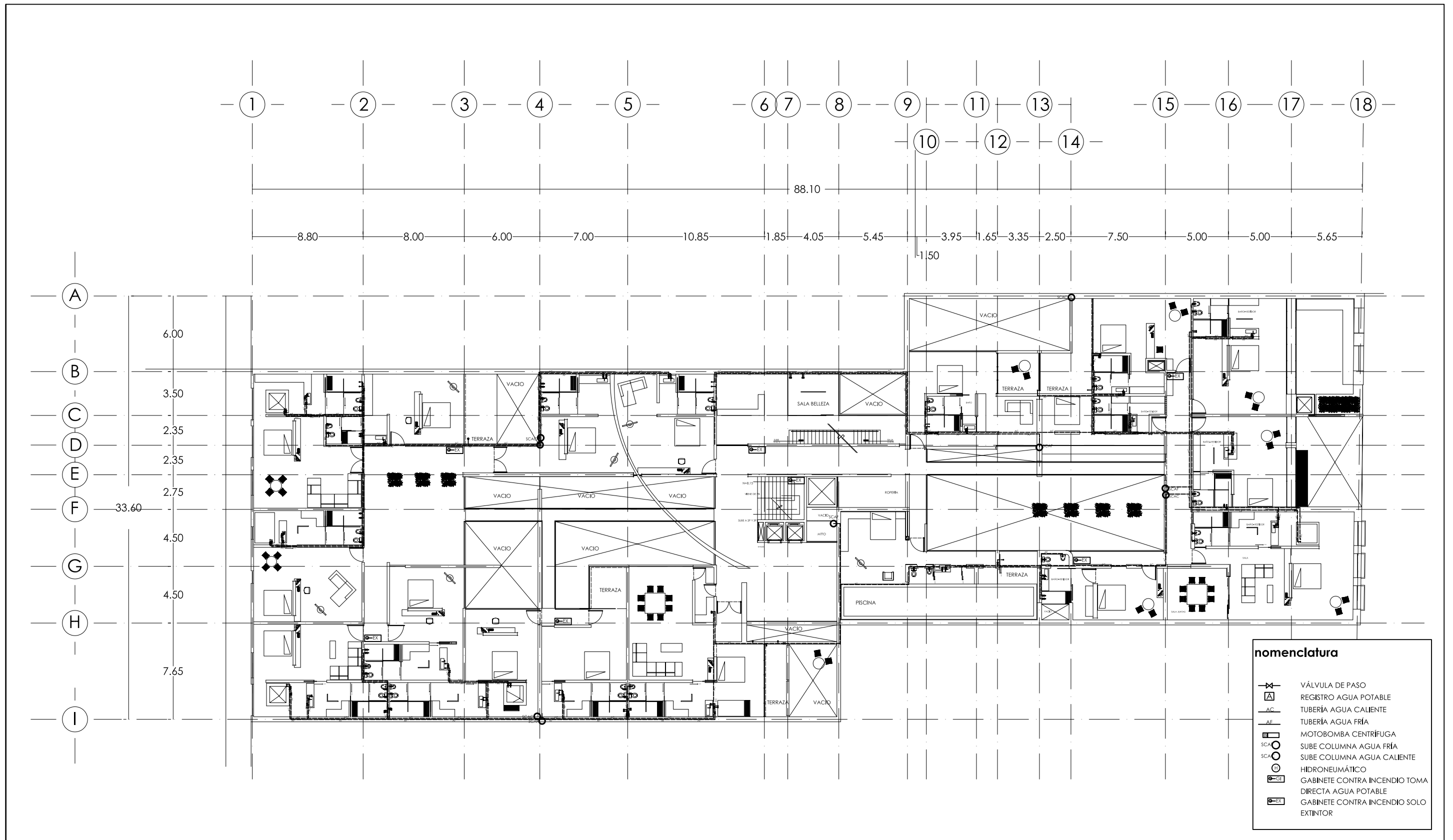
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
HIDRÁULICA PLANTA BAJA

CLAVE IH - PB



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

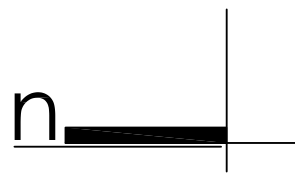
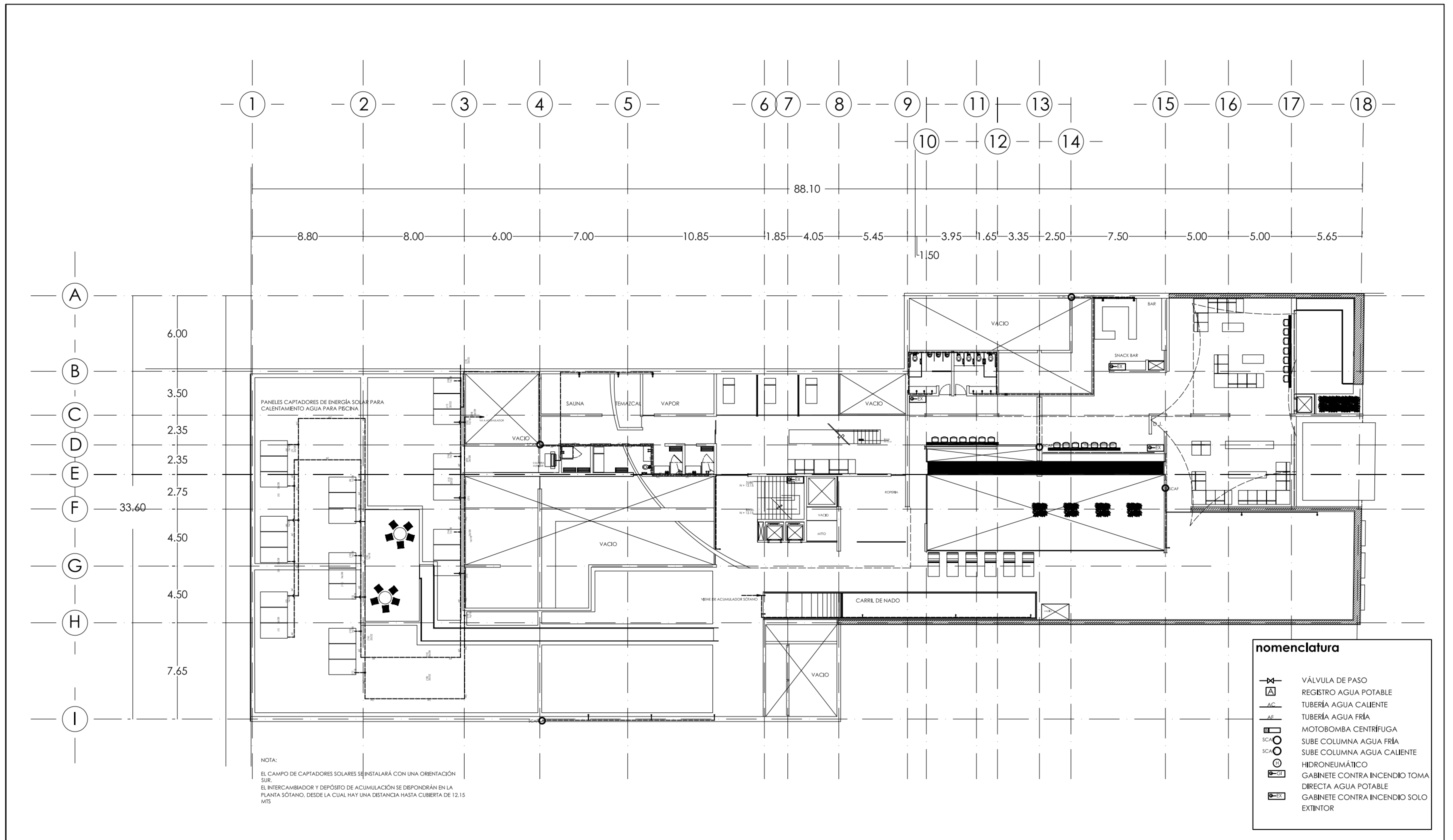
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
HIDRÁULICA HABITACIONES TIPO

CLAVE IH - 1,2



tema
 TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
 GUATEMALA # 28
 CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
 METROS

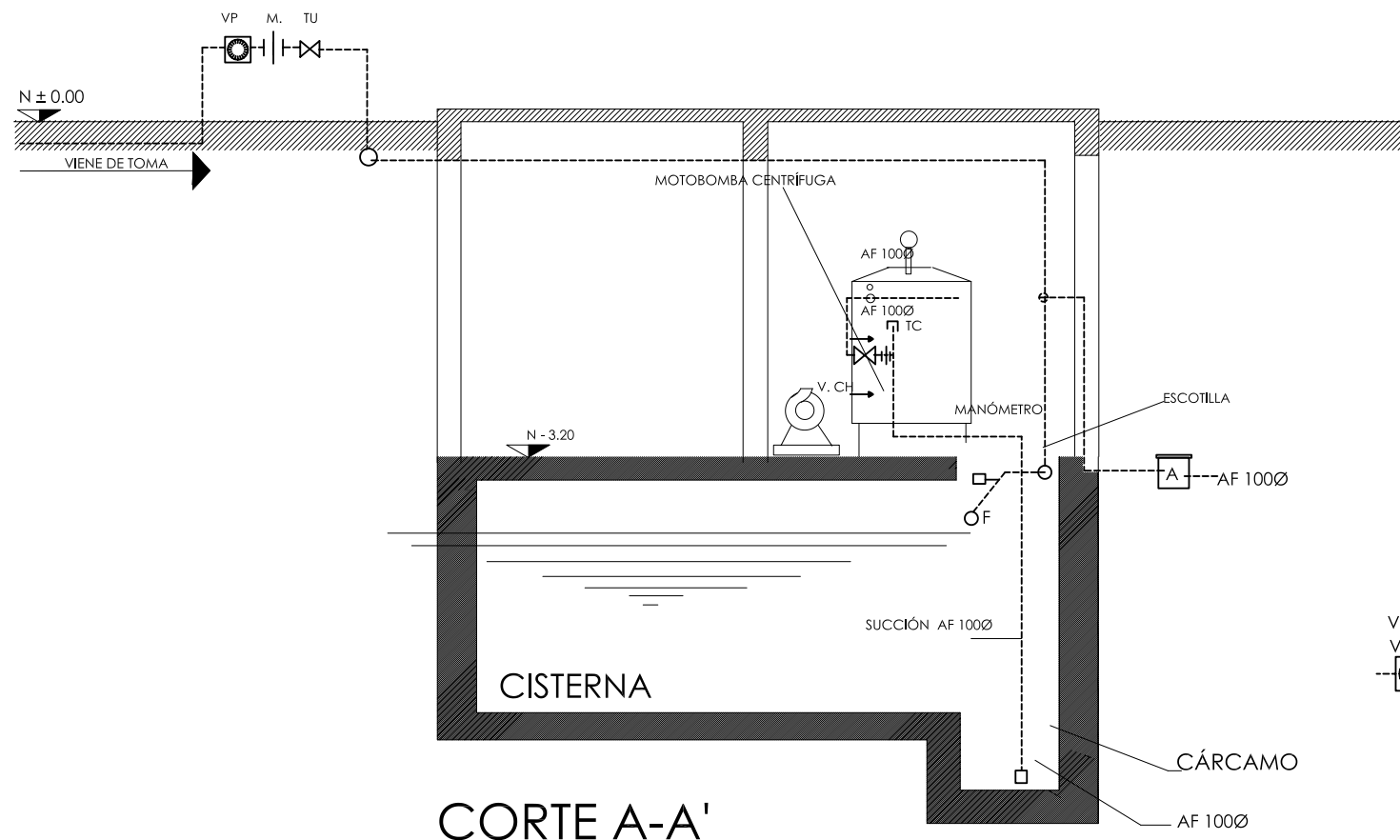
escala
 UNO : TRESCIENTOS

proyecto
 ELIZABETH GÓMEZ COELLO

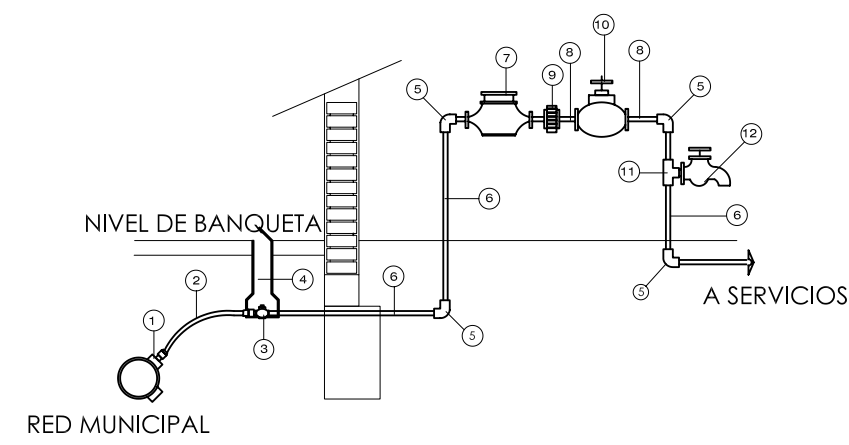
fecha
 FEBRERO 2006

planta
 HIDRÁULICA TERCER PISO

CLAVE IH - 3



CORTE A-A'

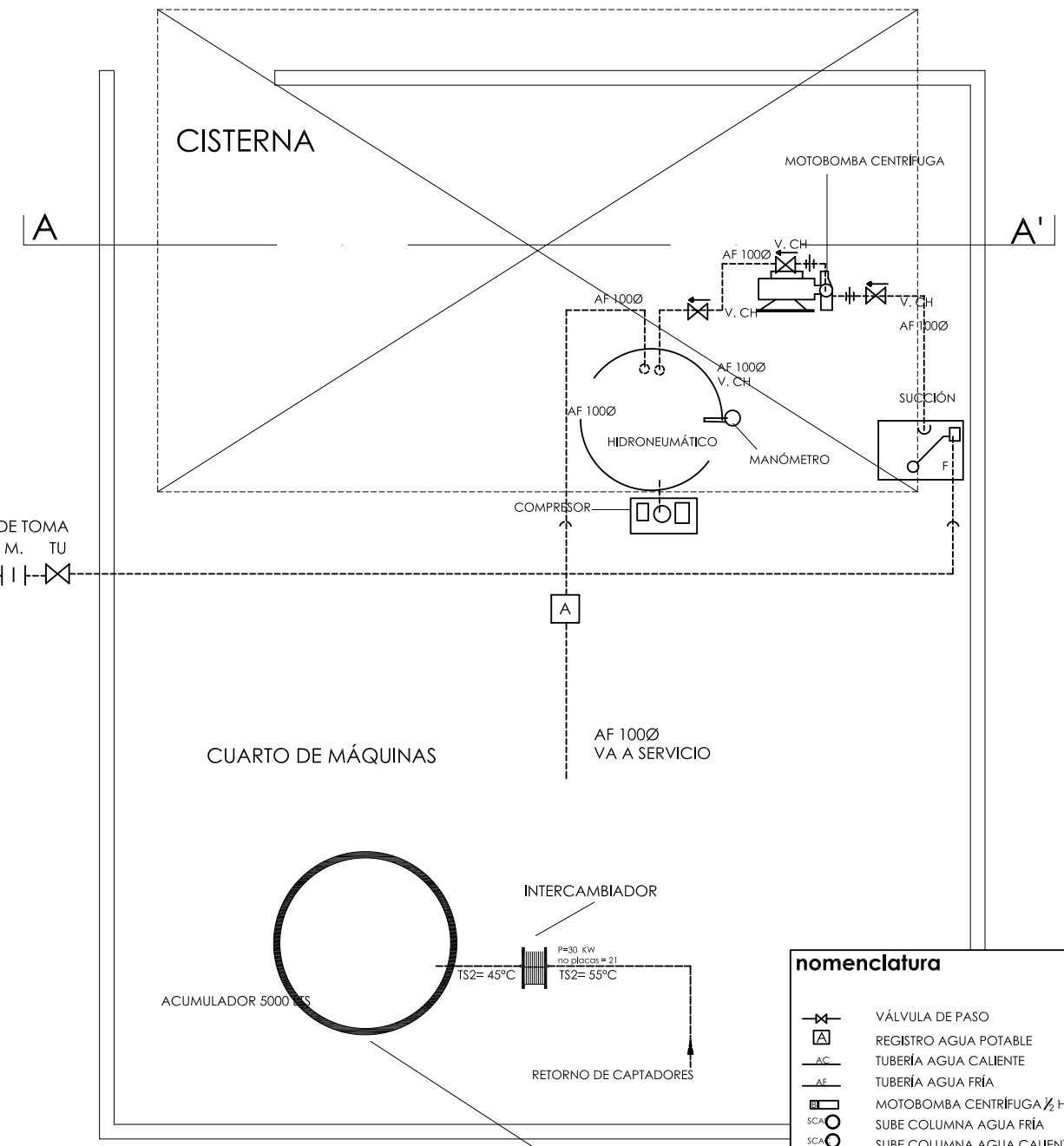


DETALLE DE TOMA DOMICILIARIA

materiales

1. abrazadera con derivación roscada
2. tubo ramal para toma domiciliaria polietileno alta densidad
3. llave de cuadro de banquetta
4. campana o bota de fo. fo. para llave de cuadro
5. codo de cobre a cobre de 13 x 90°
6. tubo de cobre
7. medidor
8. niples de cobre
9. tuerca unión de cobre
10. válvula de globo de 13 mm Ø
11. tee de cobre a cobre a fo. int. de 13 x 13 x 13 mm
12. llave de nariz roscable de 13 mm

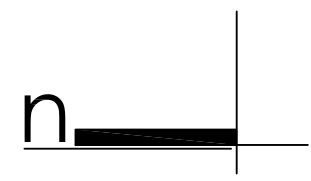
NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERÍAS ESTÁN DADOS EN MM.



DETALLE DE BOMBAS

nomenclatura	
	VÁLVULA DE PASO
	REGISTRO AGUA POTABLE
	TUBERÍA AGUA CALIENTE
	TUBERÍA AGUA FRÍA
	MOTOBOMBA CENTRÍFUGA 1/2 H.P.
	SUBE COLUMNA AGUA FRÍA
	SUBE COLUMNA AGUA CALIENTE
	HIDRONEUMÁTICO
	MEDIDOR
	TUERCA UNIÓN
	VÁLVULA CHECK
	FLOTADOR (ELECTRONIVALES INTEGRADOS)

NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERÍAS ESTÁN DADOS EN MM.



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

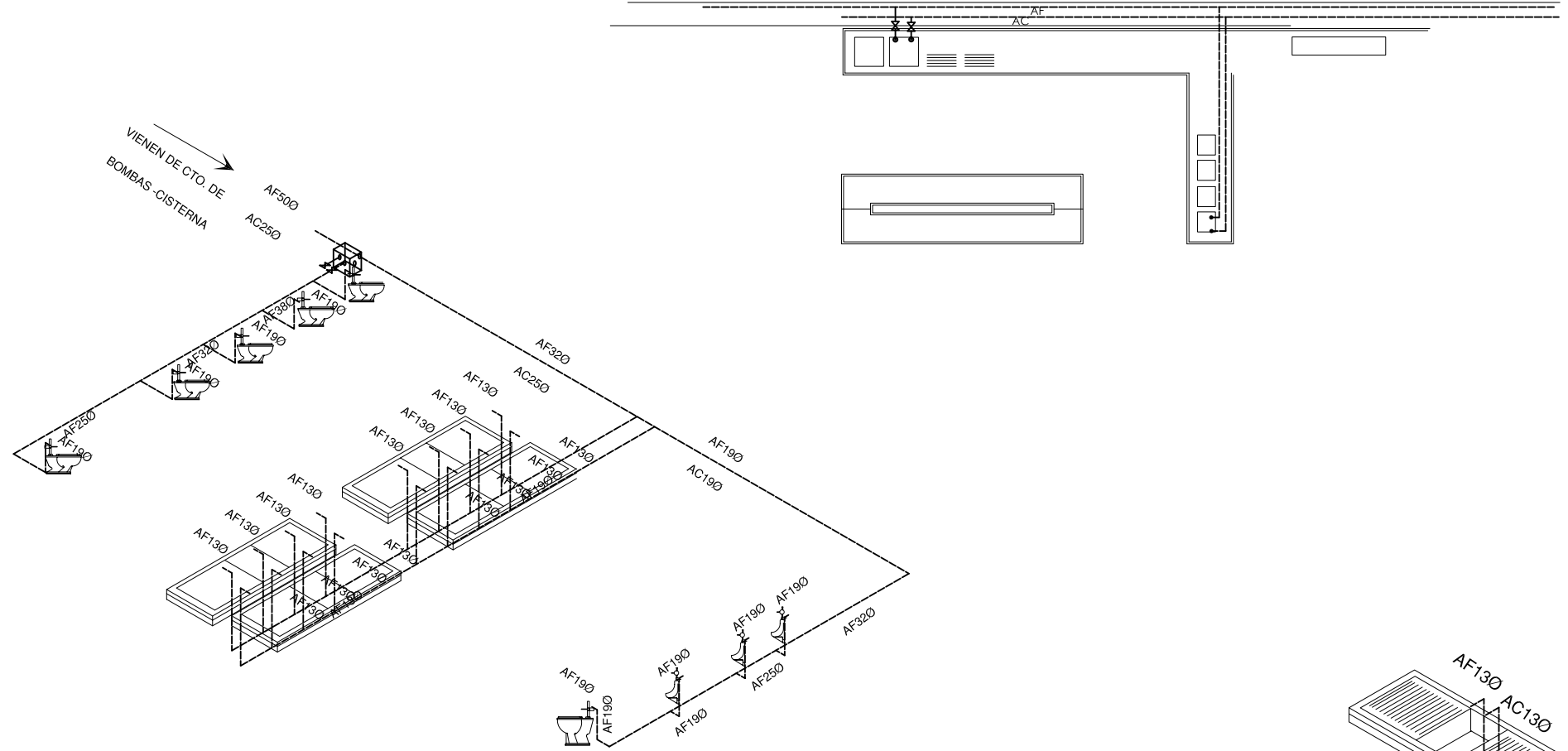
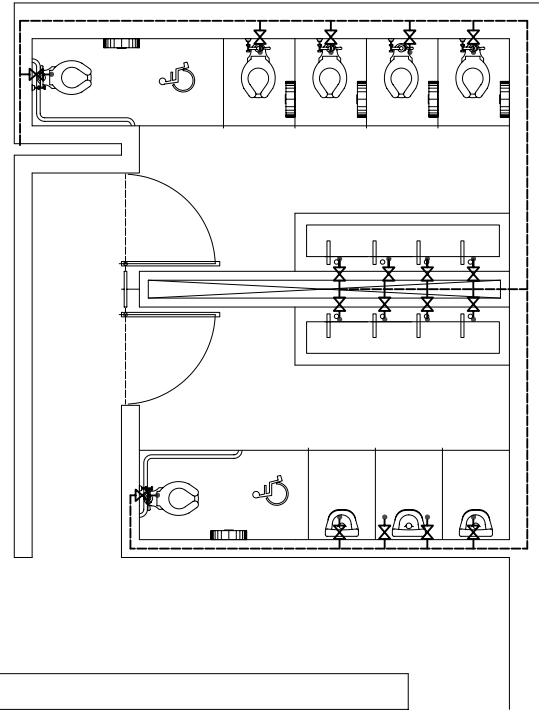
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

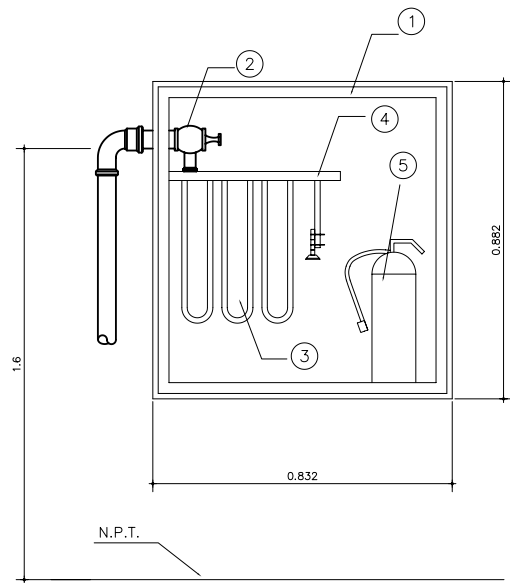
fecha
FEBRERO 2006

planta
HIDRÁULICA DETALLES

CLAVE IH - D



SANITARIOS TIPO



DETALLE GABINETE CONTRA INCENDIO CON EXTINTOR (TIPO NORMAL)

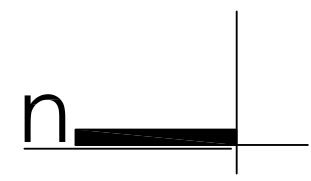
materiales

1. GABINETE DE LAMINA CALIBRE 20 PARA SOBREPONER. ACABDO CON UNA MANO DE PINTURA ANTICORROSIVA CON CHAPA Y VIDRIO SENCILLO DE 3 MM DE ESPESOR.
2. VALVULA DE BRONCE 51X38 MM (2 X 1 1/2) ROSCA HEMBRA N.P.T.
3. MANGUERA TRAMADA DE NYLON 38 MM (1 1/2) X 30 MT LONG C/CONECTOR MACHO N.P.T. Y BOQUILLA PARA CHIFLON DE 3 PASOS.
4. SOPORTE TIPO BANDERA P/DESPLIEGUE RAPIDO DE MANGUERA.
5. EXTINTOR PARA FUEGO TIPO POLVO ABC 6.0 KG

NOTA: LOS DIÁMETROS EN LAS TUBERIAS ESTÁN DADOS EN MM.

COCINA

nomenclatura	
	VÁLVULA DE PASO
	REGISTRO AGUA POTABLE
	TUBERÍA AGUA CALIENTE
	TUBERÍA AGUA FRÍA
	MOTOBOMBA CENTRÍFUGA
	SUBE COLUMNA AGUA FRÍA
	SUBE COLUMNA AGUA CALIENTE
	HIDRONEUMÁTICO



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

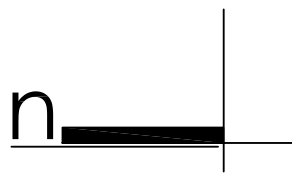
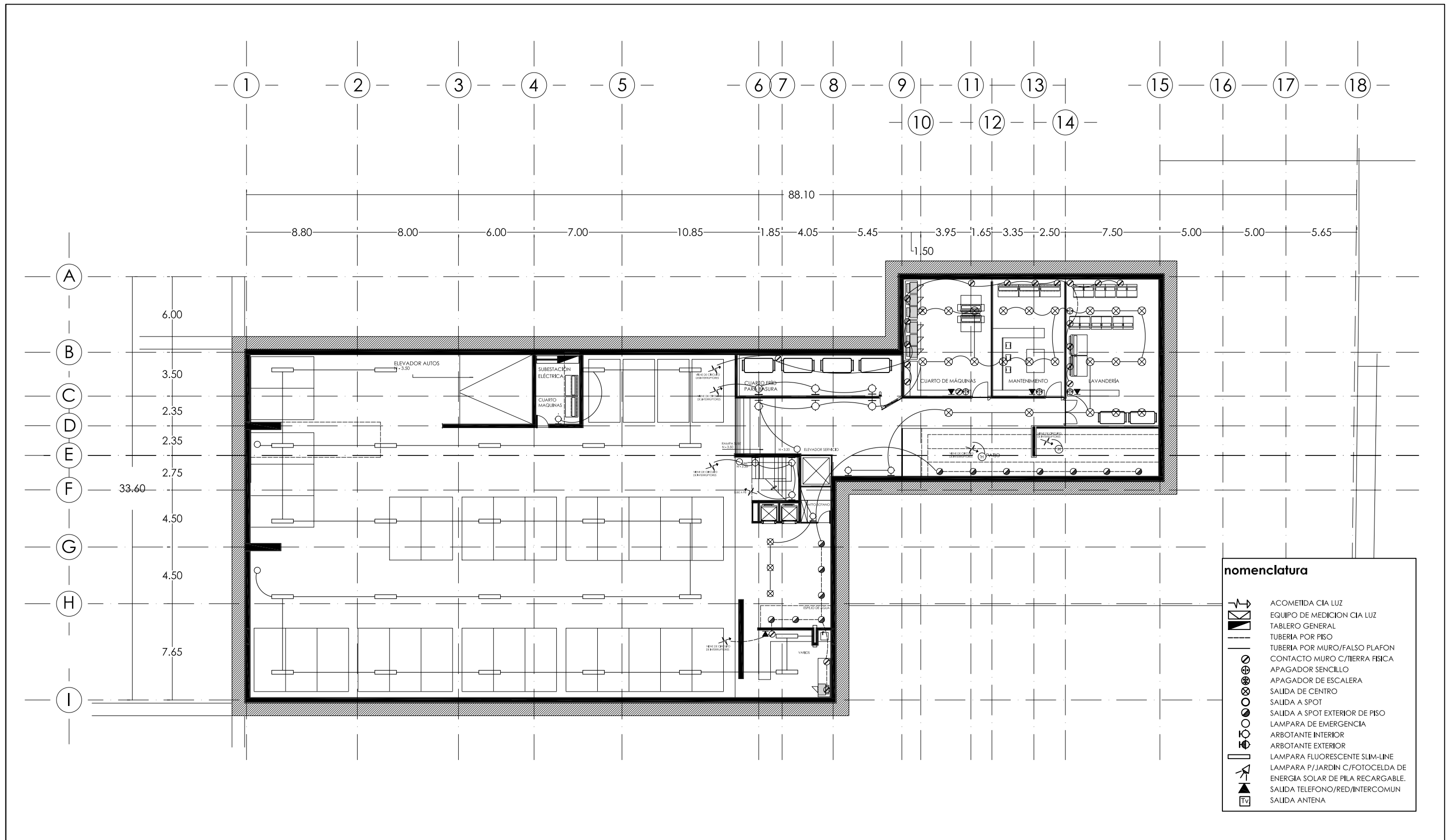
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
HIDRÁULICA ISOMÉTRICO

CLAVE IH - ISO



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

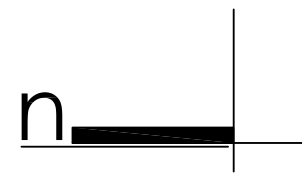
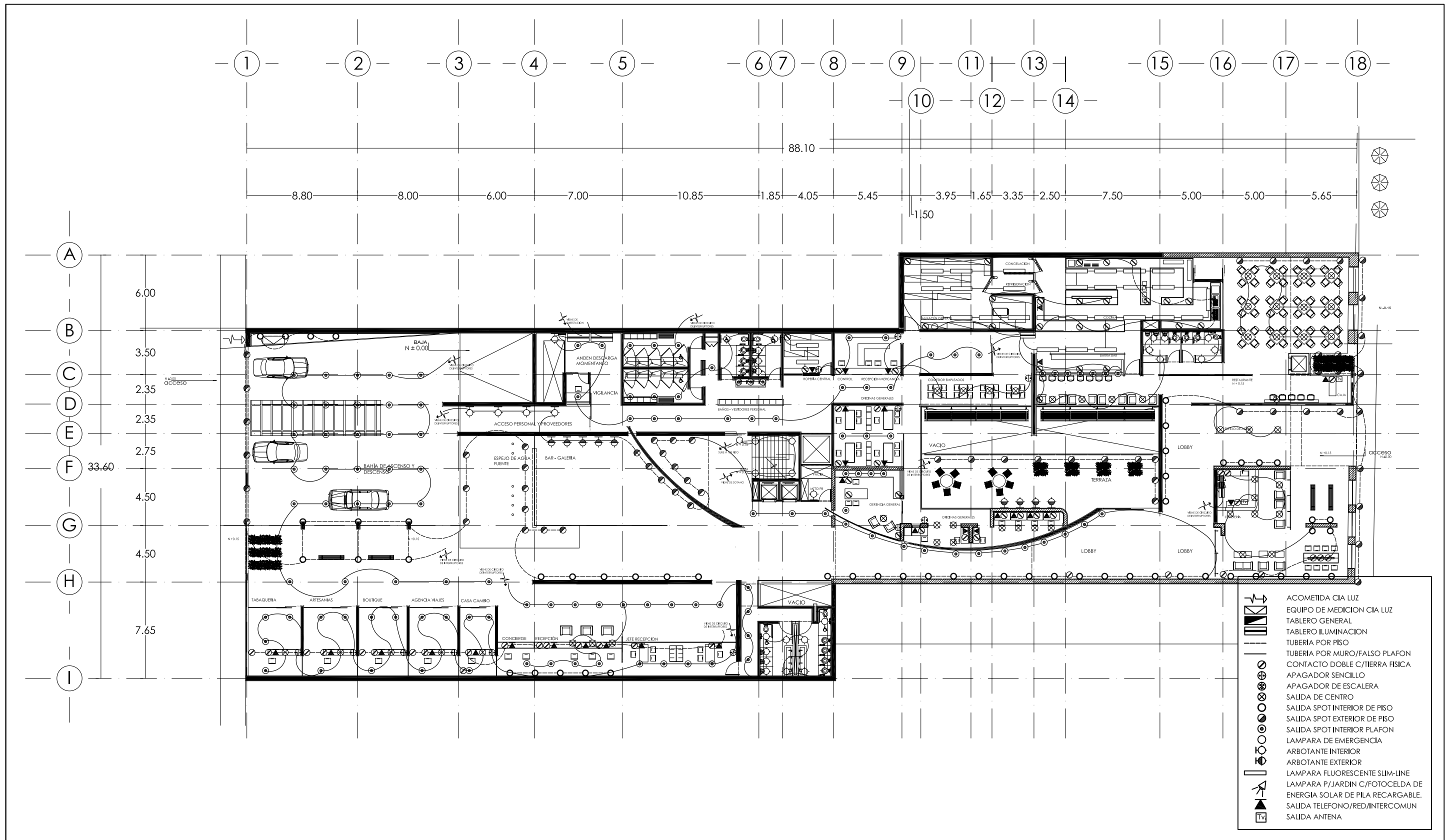
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ELÉCTRICA SÓTANO

CLAVE IE - S



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

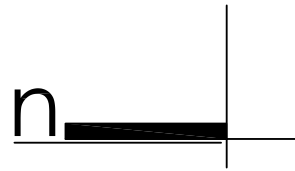
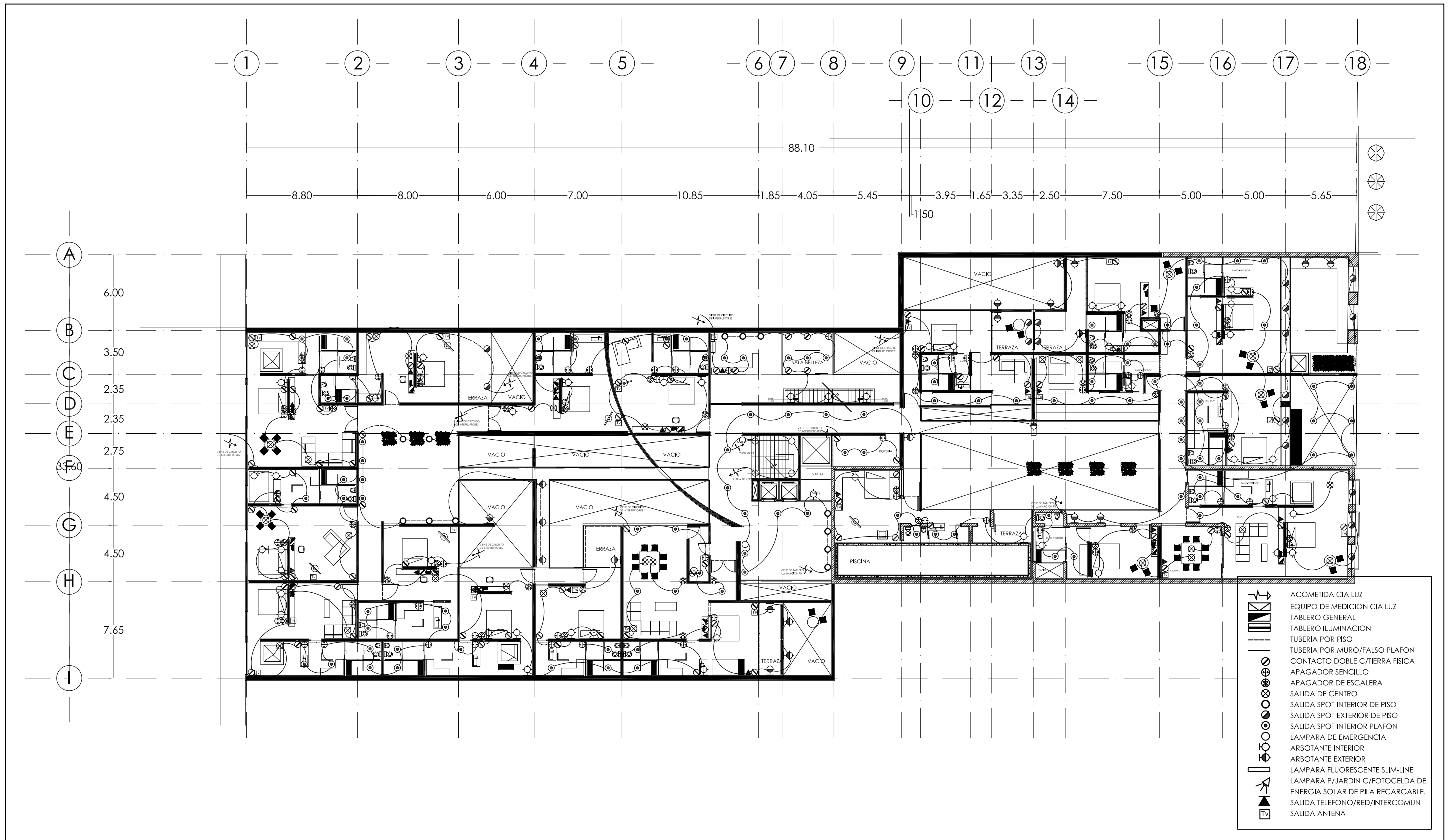
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ELÉCTRICA PLANTA BAJA

CLAVE IE - PB



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

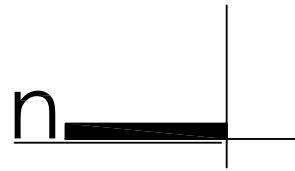
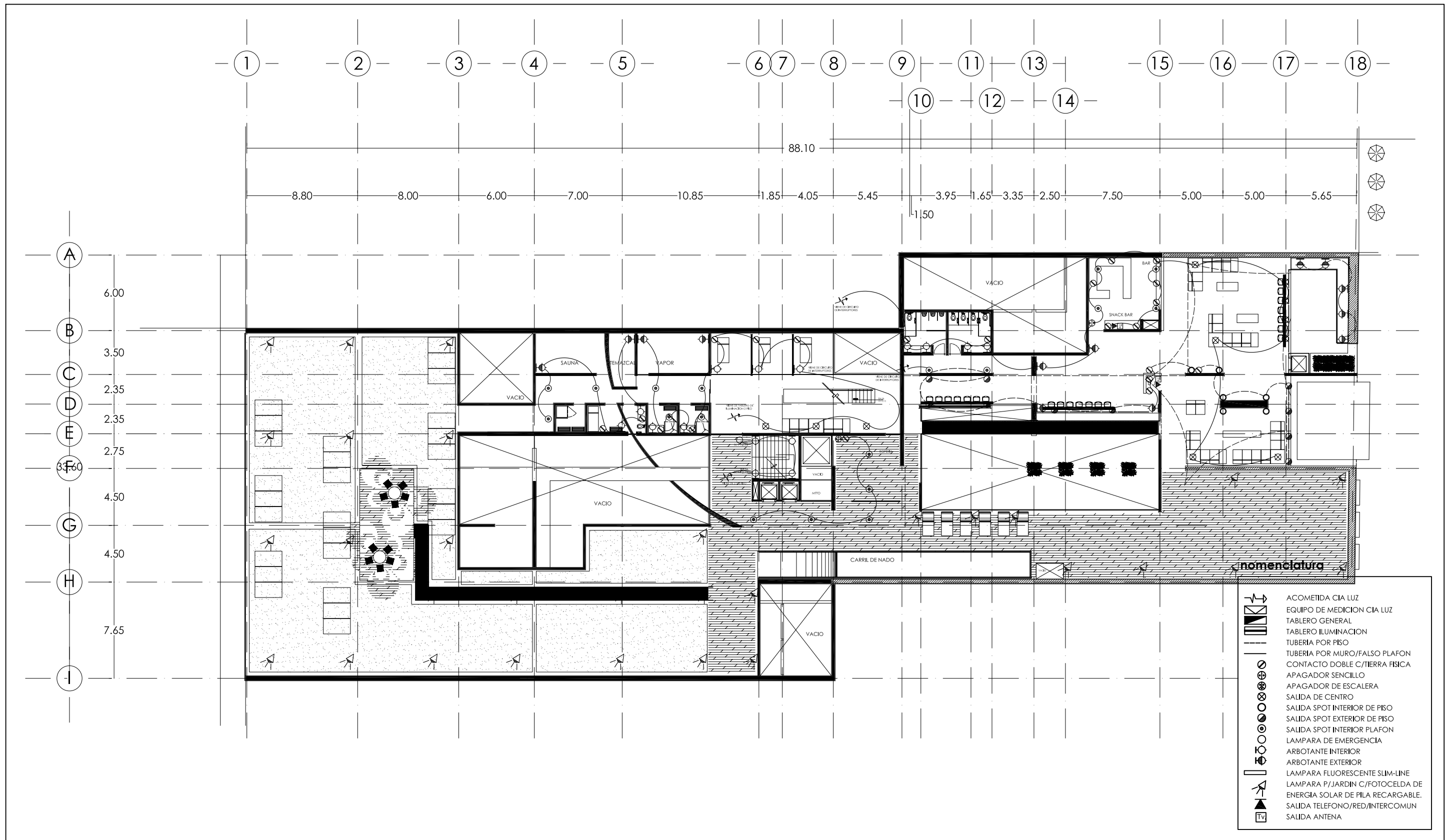
escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ELÉCTRICA HABITACIONES TIPO

CLAVE IE - 1,2



tema
TRANSFORMACIÓN DE INMUEBLE DEL S XIX EN HOTEL BOUTIQUE

ubicación
GUATEMALA # 28
CENTRO HISTÓRICO, CD MÉXICO

acotaciones
METROS

escala
UNO : TRESCIENTOS

proyecto
ELIZABETH GÓMEZ COELLO

fecha
FEBRERO 2006

planta
ELÉCTRICA TERCER PISO

CLAVE IE - 3

- nomenclatura**
- ACOMETIDA CIA LUZ
 - EQUIPO DE MEDICION CIA LUZ
 - TABLERO GENERAL
 - TABLERO ILUMINACION
 - TUBERIA POR PISO
 - TUBERIA POR MURO/FALSO PLAFON
 - CONTACTO DOBLE C/TIERRA FISICA
 - APAGADOR SENCILLO
 - APAGADOR DE ESCALERA
 - SALIDA DE CENTRO
 - SALIDA SPOT INTERIOR DE PISO
 - SALIDA SPOT EXTERIOR DE PISO
 - SALIDA SPOT INTERIOR PLAFON
 - LAMPARA DE EMERGENCIA
 - ARBOTANTE INTERIOR
 - ARBOTANTE EXTERIOR
 - LAMPARA FLUORESCENTE SLIM-LINE
 - LAMPARA P/JARDIN C/FOTOCELDA DE ENERGIA SOLAR DE PILA RECARGABLE.
 - SALIDA TELEFONO/RED/INTERCOMUN
 - SALIDA ANTENA

“La verdadera obra de arte ha de ser como una gran improvisación: reflexión, construcción y composición previa tienen que ser las frases preparatorias con las que se alcanza un objetivo, a veces sorprendente para el mismo artista”

Arnold Böcklin

La arquitectura como tal puede ser tan solo un oficio, pero ejercer la arquitectura es todo un arte. Este proyecto en particular tiene toda la intención artística que de mí surgió para plasmarse en los volúmenes, sobretodo en los espacios interiores. El juego de luz y sombra ha sido fundamental tanto en los materiales elegidos como en los volúmenes propuestos.

Considero que, como arquitectos estamos sujetos a ser juzgados por las fachadas que generamos, y muchas veces no se hace hincapié en los espacios interiores, que son precisamente los espacios habitables, diseñados para el ser humano, para vivirse, para sentirse y porqué no para adherirse al habitante como una segunda piel, como una capa protectora del medio ambiente que lo rodea.

Aún siendo siempre la fachada la parte más conocida y reconocida por el público, entre el cual me encontré yo formando parte de un fachadismo extremo durante años de carrera universitaria, puedo decir que he logrado conjuntar el exterior con el interior exactamente en la forma que el proyecto lo requería. Basándome principalmente en el aspecto de iluminación y respetando los volúmenes existentes.

Atados un poco a esta arquitectura colonial que consideré vital rescatar, encontramos un juego de volúmenes que por no tener cabida en el exterior donde se respetaron fachadas originales de los inmuebles rehabilitados, jerarquizan los interiores y emergen de la nada como elementos de gran fuerza e inspiración. Representando un grito de libertad. Rompiendo en sentido vertical la horizontalidad del conjunto.

Siempre he basado mi vida profesional y personal en la poética que proviene de todo lo que me rodea. Sin saber a ciencia cierta cómo definir la poética de esta arquitectura, que bien podría sonar a “La Poética del Espacio” obra de Gaston Bachelard, pero que en mi personal punto de vista intenté. Creo que a lo largo de este proyecto busqué constantemente poetizar el espacio, lograr una arquitectura ligada a la poética para sentirla parte de la creación, de algo artístico y no meramente físico.

Llegando al compilado de volúmenes y formas que presento con esta tesis, mismo que surgió de la conjunción de los 3 puntos que encontré en la frase de Arnold Böcklin, con la cual empecé este texto, cierro así no sólo la realización de un proyecto, sino un ciclo en mi vida.

La arquitectura no es únicamente un volumen en el espacio. Este proyecto intenta demostrar que un volumen en el espacio tiene historia, bagaje cultural, sentimientos y momentos impregnados, energía de quien lo ha habitado. Recuperar volúmenes pétreos olvidados, rezagados por su antigüedad y lo que algunos opinan su inutilidad es algo que considero valioso. Una obra nueva siempre va a significar un gran complemento para una ya existente. No son sólo los materiales los que fechan una obra arquitectónica. Aún incorporando nuevos materiales al proyecto, los inmuebles existentes rigieron tanto el diseño de espacios como el ritmo en la distribución, las alturas de entrepiso y gran parte de la iluminación basada en la premisa de patios interiores tal como las casas coloniales eran diseñadas en el pasado.

“ El sueño de un espacio virtual originado exactamente en la línea entre el presente-pasado que es imperceptible a la vista, pero que genera la experiencia emotiva que producirá el recorrido por el edificio. Entendiendo así un poco la relación espacio - tiempo... ”

La ciudad de México en el s. XVII; Fco. De la Maza; Fondo Cult Económica MX, 1985

Enciclopedia Temática de la Del. Cuauhtémoc. Comercializadora de Impresiones Selectas. México, 1994.

Cuaderno Hotelería. Cuadro de Correlación Funcional de Áreas . Cap 5. pp. 39 – 40, Cap 6. pp. 43 – 47, Cap 7. pp. 52 – 55 . SECTUR. México, 2002.

Las Siete Lámparas de la Arquitectura; John Ruskin; Ediciones Coyoacán; México, 1999.

De lo Espiritual en el Arte; Wassily Kandinsky; Ediciones Coyoacán; México, 2002.

Programa Parcial de Desarrollo Urbano. Centro Histórico Cd. De México. SEDUVI

Arq. Prehispánica. Ignacio Marquina. Ed. INAH.

La Cd. De Mx. Vol. II. José Ma. Marroquí, Mx'00. p. 148,149,322,323, 337-338

Las Calles de Mx, Leyendas y sucesidos. Luis Glez Obregón. Ed. Porrúa. Mx '88. p. 107, 112, 147, 152

La Cd. de Mx, Libro de mis recuerdos. Antonio Gcía Cubas. p.p. 127.

Instituto Nacional de Bellas Artes. Publicado en el Diario Oficial, Tercera Sección, 2 junio 1999.

Carta de Venecia, 1964.

Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, 2005.

Dirección General de Regulación y Fomento Económico – SEDECO

La Cd. De México y su Patrimonio Histórico. Sánchez Santoreña, Manuel. p.p. 206. UNAM 1965.

Enciclopedia Temática de la Delegación Cuauhtémoc

Catálogo Fondo de Salvamento del Patrimonio Histórico y Arquitectónico del Centro Histórico de la Cd. de México. Ficha # 25.

Grajales, G. 2000. Uso del Suelo y Contaminación Territorial “La Ciudad de México en el Fin del Segundo Milenio”. El Colegio de México.

Gaceta del Gobierno del Distrito Federal. 24 de septiembre del 2004.

México en el Tiempo. Fisonomía de una Ciudad. p. 103. Ed. Roberto Olavarría.

BARRAGÁN,Luis, Hotelería, segunda edición, Instituto Politécnico Nacional, México 1995, pág. 8

Plan Estratégico para la Regeneración y el Desarrollo Integral del Centro Histórico de la Ciudad de México; Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México; p. 1-20; México.

http://datatur.sectur.gob.mx/jsp/turistico_reporte.jsp

<http://www.hotelesboutique.com/>

<http://www.centrohistorico.com.mx>