

**UNIVERSIDAD POPULAR AUTONOMA DEL  
ESTADO DE PUEBLA**

**FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**Propuesta de nuevo uso adaptativo  
Vivienda para estudiantes y jóvenes  
profesionistas**

**CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE No. 512, CENTRO  
PUEBLA, PUE.**

**Trabajo terminal que para obtener  
El Título de Arquitecto**

**Presenta:**

**VICTOR REYES MARQUEZ**

**Puebla, Puebla.**

**Noviembre 2001**



**UPAEP – Secretaría General**

Dirección General de Apoyos Académicos

Dirección del Centro de Recursos para el Aprendizaje y la Investigación.

Biblioteca Central - **Karol Wojtyła**

**Tesis Digitales Restricciones de uso:**

**DERECHOS RESERVADOS ©**

**PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

El uso de textos, imágenes, gráficas, 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 de donde la obtuvo mencionando el autor o autores involucrados en el documento.

Cualquier uso distinto como el lucro, reproducción, edición o modificación, será perseguido y sancionado por el respectivo titular de los Derechos de Autor.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Victor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

**“Ni a las obras ni a los hombres  
se les ha hecho promesa de  
duración eterna”.**

( Proust ).

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Victor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyec

**A Dios:** por el don de la vida, por haberme dado la mejor de las familias y permitirme  
conocer y amar esta carrera, esta profesión.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

**A mis papás:** por haberme dado todo su amor , cariño y apoyo para poder llegar hasta aquí, este trabajo fue concebido especialmente para ustedes, es solo una pequeña forma de retribuir a todo lo que han hecho por mi. Por que además de padres siempre han sido mis mejores amigos.

**A Clau y Moni:** Por ser las mejores hermanas del mundo, a clau por todo lo que hemos compartido, por ser la luz de mis ojos, por que siempre estas a mi lado cuando te necesito, a Moni por sus consejos, por cuidarme y además por ese enorme tesón para hacer todo lo que te propones, por aprender siempre más de ti.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

**Al Mtro. Márquez Murad**, por brindarme parte de este trabajo de una forma amable y desinteresada, sin su apoyo este trabajo no hubiera sido posible, al Dr. Varela, por su paciencia y por enseñarme lo bella que es la arquitectura, al Mtro. Miguel A. Balandra por su presión para la entrega de la tesis, al Arq. Gelvin por sus exposiciones en clases, y a todos aquellos catedráticos que intervinieron en mi formación académica.

**A todos mis amigos**, a Nacho por todo lo que hemos compartido en estos últimos 6 años, a Bernardo que ya eres de la familia, a Emilio por su forma de ser, a Ana lía por todos sus consejos, a Mimis por la presentación y su paciencia, a Rubén por sus diseños y su apoyo, a mis compañeros de trabajo por soportarme todo el día, a toda mi familia y a todos aquellos que han estado conmigo estos últimos años.

**GRACIAS.**

**INDICE**

Agradecimientos	
Introducción	1

**PRIMERA PARTE****Capítulo 1**

1.1	Planteamiento del problema.	2
1.2	Justificación.	2
1.3	Objetivos Generales.	4
1.4	Objetivos específicos.	4

**Capítulo 2**

2.1	Antecedentes Históricos.	5
	2.1.1 Datos urbanos de la ciudad de Puebla.	5
	2.1.2 Antecedentes históricos de la casa en estudio.	6
2.2	Descripción del inmueble.	8
	2.2.1 Infraestructura.	9
	2.2.2 Superestructura.	9
2.3	Marco teórico.	11
2.4	Definiciones de tipos de intervención.	13
2.5	Marco Jurídico.	14
2.6	Planos históricos, catastrales y de usos.	15

**Capítulo 3**

3.1	Análisis del sitio.	19
	3.1.1 Diagnostico y pronóstico.	19
3.2	Planos Arquitectónicos.	22
3.3	Planos y levantamiento de materiales.	39
3.4	Planos y levantamiento de deterioros.	49
3.5	Anexo fotográfico.	62

**Capítulo 4**

4.1	Planos y propuesta de intervención.	89
4.2	Planos y aplicación de criterios generales de intervención.	102

**SEGUNDA PARTE.****Capítulo 5**

5.1	Características y delimitación urbana.	120
5.1.1	Objetivo del estudio.	120
5.1.2	Localización y delimitación del área de estudio.	120
5.1.3	Datos generales.	121
5.2	Resumen de características y delimitación urbana.	123
5.3	Anexo gráfico de características y delimitación urbana.	124

**Capítulo 6**

6.1	Potencialidad del inmueble para el nuevo uso adaptativo.	132
6.2	Determinantes y condicionantes para la reutilización del inmueble.	132
6.3	Propuesta arquitectónica.	134
6.3.1	Definición del programa arquitectónico.	134
6.3.2	Proyecto arquitectónico.	136
6.3.3	Programa Arquitectónico.	136
6.3.4	Zonificación, distribución y adaptación espacial.	137
6.3.5	Anexo gráfico de la propuesta arquitectónica.	138

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

6.4	Costo de reutilización de vivienda histórica.	157
6.5	Planteamiento económico.	157
6.5.1	Rentabilidad.	158
6.5.2	Costo de construcción de vivienda nueva.	158

## TERCERA PARTE.

### Capítulo 8

8.1	Guía de conservación y mantenimiento.	159
8.1.1	Liberaciones.	160
8.1.2	Consolidaciones.	165
8.1.3	Integraciones.	171

## **INTRODUCCIÓN.**

La finalidad de este trabajo es que a partir de un inmueble histórico, en la cual su estado constructivo es malo, proponer una intervención para lograr el rescate de la vivienda, y con ello dotar de un nuevo uso adaptativo.

Todo esto tiene como fin, presentar una alternativa para dotar de vida nuevamente a los centros históricos (no únicamente en Puebla), ya que con el paso del tiempo es más latente la desaparición de ellos, principalmente por la desaparición de sus habitantes originales y el poco arraigo al mismo centro histórico o a los barrios por sus nuevos ocupantes, además de los constantes cambios en el uso de suelo.

La investigación gira en torno a una finca con un uso original de casa habitación, uso que en la actualidad por diversos factores esta a punto de desaparecer, es por ello que mediante este estudio se llegara a la determinación de un nuevo uso adaptativo, con el cual se satisfagan diversos aspectos, los cuales sean los más convenientes para el inmueble. Cabe señalar que la elección del mismo se realizo gracias a la valiosa intervención del Doctor en Arquitectura Alfredo Varela Torres. Este trabajo se dividió en tres partes, siendo la primera el planteamiento del problema, antecedentes históricos e intervención del inmueble realizada por el Mtro. Juan Manuel Márquez Murad, la cual fungió como antecedente para la materia de reciclaje de proyectos, en la maestría en arquitectura conservación del patrimonio, en la cual se desarrollaron las dos partes restantes.

La segunda parte comprende el estudio de las delimitaciones y características urbanas alrededor del inmueble, determinantes y condicionantes para el nuevo uso, proyecto arquitectónico y planteamiento económico. La tercera parte consiste en un manual de conservación y mantenimiento, con el cual se pretende prolongar la vida del inmueble y evitar intervenciones mayores en un futuro.

Esta investigación no pretende solucionar los actuales problemas de abandono o cambiar los usos actuales que existen en el centro histórico y que son inapropiados, pero si se pretende que pueda funcionar como modelo para poder llevarlo a la practica mediante un estudio concienzudo a otras vivienda que se encuentren en el mismo caso que el inmueble en estudio.

## CAPITULO 1

### 1.1 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Actualmente el centro histórico de la ciudad de Puebla así como los de otras ciudades coloniales del país enfrentan graves problemas siendo los tres más problemáticos los siguientes: en primer lugar la tugurización a causa del cambio radical de uso de los inmuebles, el segundo se genera principalmente por el abandono en general de los centros históricos, y el tercero se genera de los anteriores y consiste en rescatar aquellos inmuebles que presenten esta problemática y por consiguiente elevar la calidad de vida de sus ocupantes o en caso de no tener ocupación dotarlo de nueva vida y brindarle utilidad al mismo.

### 1.2 JUSTIFICACIÓN

Hablar de abandono en nuestro país es hablar de centros históricos, esto debido a que la mayoría de la población se desplaza a la periferia de las ciudades movidos por el alto rendimiento económico que presentan las que en antaño fueran casas habitación, además de que las personas que llegan a habitar o poseer un inmueble histórico no tienen arraigo como lo menciona, Hardoy:<sup>1</sup> " La población que llega a los centros, ciudades y pueblos históricos en estas últimas regiones no tienen lealtades con las sociedades a las que se incorporan con sus obras y tradiciones" y agrega " La pobreza también malgasta y erosiona a la ciudad dentro de ellas a muchas de sus expresiones patrimoniales y a sus entornos"<sup>2</sup>. Este fenómeno al que Hardoy se refiere se le denomina tugurización.

La tugurización conjuntada con los cambios de uso en los inmuebles trae como consecuencia que la ocupación sea únicamente parcial, llevándose a cabo solamente en horarios de oficina, comerciales o de escuelas, quedando en abandono el resto del día.

---

<sup>1</sup> Hardoy, Jorge., " causas del abandono de los centros históricos", citado en Carmina Fernández de Lara, paquete didáctico, UPAEP. 1997, Pp. 99.

Para devolver la utilidad a los centros históricos la respuesta no está en incrementar la creación de locales comerciales, plazas, oficinas o centros educativos, sino en devolver el uso habitacional que originalmente presentaban los inmuebles históricos y en dignificar y rehabilitar aquellos espacios que aún funcionan como centros habitacionales.

Para poder realizar este proyecto es necesario tomar en cuenta lo que Hardoy dice: " El valor de algunos centros históricos reside en el carácter unitario del ámbito físico y del cuerpo social que los habita"<sup>3</sup>. Por lo tanto se les debe brindar la capacidad para la habitación que a partir de los años XX se ha ido extinguiendo; el proyecto deberá cumplir por otro lado con la viabilidad que le da un adecuado planteamiento económico para una adecuada rentabilidad, para ser atractivo al propietario como una buena inversión.

Con lo anteriormente expuesto queda justificado el emprender este proyecto para rehabilitar este inmueble, para posteriormente realizar la propuesta de un nuevo uso adaptativo.

---

<sup>2</sup> Hardoy Jorge, Loc. Cit. Pp.99.

<sup>3</sup> Hardoy Jorge y Mario de los Santos, " Impacto de la Urbanización en los Centros Históricos Latinoamericanos", citado en Carmina Fernández de Lara. Paquete didáctico UPAEP. 1997.

## **1.3 OBJETIVOS GENERALES.**

- Devolver al centro histórico, dotando mediante una habilitación de vivienda digna la vitalidad las 24 hrs. al día, así como la concordancia y equilibrio en los usos de suelo.
- Demostrar que los proyectos de conservación y propuestas de nuevos usos adaptativos son atractivos económicamente y pueden convertirse en una buena inversión para los propietarios.
- Demostrar que la conservación tiene una función social y benéfica para la comunidad.

## **1.4 OBJETIVOS ESPECÍFICOS.**

- Plantear un proyecto de nuevo uso adaptativo para una casa ubicada en el centro histórico de la ciudad de Puebla como ejercicio académico.
- Aplicar en el proyecto los conocimientos adquiridos en la materia de taller de reciclaje en un trabajo práctico y cercano a la realidad.
- Como objetivo secundario demostrar mediante la investigación histórica que las construcciones ubicadas en el centro histórico son el resultado de la acumulación del paso del tiempo en diferentes etapas constructivas.
- Plantear alternativas de solución de uso para casas que tuvieron originalmente el uso habitacional.

## CAPITULO 2

### 2.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS.

- El centro histórico de la ciudad de Puebla.

Carlos Arvizu dice que a partir del desembarco de Cortés " la ciudad se convirtió desde entonces en el instrumento jurídico que dio validez a las nuevas tierras del continente... Posteriormente, la ciudad fue el sitio donde se desarrollo la sociedad colonial"<sup>4</sup>. Para el caso que se presenta este punto que se toca es muy importante, ya que Puebla fue concebida como un experimento para uso exclusivo de españoles resultando ser el primer y único fracaso ya que en la practica resulto imposible prescindir de la población indígena que efectuara las labores de construcción así como aquella encaminadas al abastecimiento demandadas por la propia ciudad.

Puebla se funda el día 16 de Abril de 1531 por los miembros de la segunda audiencia de la Nueva España encabezada por Juan de Salmerón, este primer asentamiento se hizo en un lugar bajo y húmedo, que fue destruido por una inundación, Echeverría Y Veytia lo ubica en San Francisco; el lugar de fundación se traslada al otro lado del río y durante el año de 1532 se tomaron medidas para el mejoramiento de la ciudad.

Las principales actividades de la ciudad desde su fundación fueron agrícolas (cultivo de trigo), pecuaria (ganado lanar y porcino), industrial (textiles), e industria de vidrio (cerámica mayólica).

#### 2.2.1 Datos Urbanos de la ciudad de Puebla.

La traza se hizo regular en damero, Efraín Castro Morales nos dice: " **al finalizar el siglo XVI, el desarrollo de la Puebla de los Ángeles era verdaderamente notable, ocupaba su traza regular más de 120 manzanas, muchas parcialmente construidas,**

<sup>4</sup> ARVIZU, Carlos. Urbanismo Novo hispano en el siglo XVI, fondo editorial de Querétaro, México 1993 Pp. 17 citado en Juan Manuel Márquez, "La arquitectura Civil en los Barrios de Santiago y El Alto de San Francisco durante el siglo XVIII"

**especialmente las situadas en torno de la plaza mayor; que en sus lados oriente, norte y sur tenía portales con columnas de madera: La casa de cabildo, la cárcel pública y el corral del consejo, se ubicaban al norte y al sur la catedral vieja, construida por los indios de Calpan en 1536, y los cimientos de la catedral nueva, iniciados en 1575... La fisonomía urbana al finalizar el siglo XVI, se encontraba definida por las factorías textiles, las acequias de los molinos, los solares y las huertas sembradas de trigo y frutales, donde comenzaban a surgir las primeras casas de los vecinos, con detalles arquitectónicos inspirados en refinados modelos de renacimiento.”<sup>5</sup>**

De acuerdo con Castro Morales las casas de estudio se encuentran de la traza original de la ciudad, otro dato que debemos tomar en cuenta es que la fisonomía urbana casi no se transformo en los siglos siguientes, probablemente es hasta los años treinta del siglo pasado que la ciudad empieza a sufrir cambios radicales, como se ve el centro de la ciudad ha sido el punto neurálgico de desarrollo, creo que por ubicarse en este lugar nuestro inmueble justifica ya su permanencia y conservación.

## **2.1.2 Antecedentes históricos de la casa en estudio.**

Los datos fueron obtenidos de las siguientes fuentes:

- INAH.
- Registro Público de la Propiedad.
- Archivo de notarias de la ciudad de Puebla.
- Observación in situ.

Desafortunadamente el INAH no considera este inmueble como catalogable en su archivo, pero en el plano de catalogación (1.7) se considera a la casa como del siglo XIX.

---

<sup>5</sup> Castro Morales, Efraín. “Noticia Histórica de la fundación de la ciudad de Puebla de los Ángeles, Gobierno del Estado de Puebla, Secretaria de Cultura, Lecturas Históricas de Puebla, num. 5 Puebla 1987.

En los archivos se le ubica en la calle de Iglesias número 12. Lo más atrás que se pudo llegar en la investigación fue el 2 de junio de 1945 fecha en la que se remato la finca para el orfanato, **en 1870 Don Manuel Amezcua con el carácter de administrador del orfanato entrega la casa a Don Manuel Guerrero, a quien también se le entregan réditos del capital del convento de la Santísima por el tiempo que ha corrido en su favor como refacción para la reparación de la casa que fue destruida en el sitio de los franceses, pensiones de aguas desde agosto de 1861 y otras reparaciones posteriores hechas a la referida finca para no dejarla caer enteramente.** Este dato es revelador pues indica que la casa tuvo una intervención mayor por lo menos del primer patio en le último tercio del siglo XIX provocada por la destrucción militar de la guerra de intervención. La casa cambia de propietario en repetidas ocasiones pero no se registran modificaciones hasta 1888 en que el Sr. Miguel Torquero vende al Sr. Valentín Fuentes la casa y que este ultimo con posterioridad le agrega dos piezas de la casa número 14 de la misma calle, para quitar una servidumbre que existía entre ambas casas, hay que aclarar que los cuartos que se compraron estaban en la planta alta y descansaban sobre ellos otras dos piezas que ya pertenecían a la casa, lo que explica que parte de la casa comunique al patio de lo que actualmente es una escuela; desde entonces la casa ha sido propiedad de la familia del Sr. Fuentes, siendo la única intervención posterior la que se le efectuó a la fachada muy probablemente en los años 60 del siglo XX en la que se ampliaron los vanos laterales para adecuar los comercios que ocupan la planta baja hasta la actualidad.

Con los datos obtenidos en los archivos y con la visita ocular al sitio podemos lanzar la siguiente hipótesis histórica: la casa muy probablemente se edificó originalmente en el siglo XVII como lo demuestran las características tipológicas y los elementos estructurales sobre todo del segundo patio, mismo que no presenta alteraciones considerables, en el siglo XIX sufre su máxima alteración debido a la destrucción de la guerra de intervención, esto es apreciable en la primera crujía y en el primer patio donde ya existían elementos de acero y bóveda catalana característicos del Porfiriato.

## 2.2 DESCRIPCIÓN DEL INMUEBLE.

Casa habitación con uso mixto (habitacional-comercial) estuvo en uso completamente hasta principios del siglo XX en que la planta alta quedo abandonada, sobreviviendo el uso comercial de la planta baja.

Domicilio: calle 2 Poniente 512, entre las avenidas 7 y 5 norte en el centro histórico de la ciudad de Puebla.

Propiedad particular de la Sra. Valentina Fuentes y Copropietarios, quienes no cuentan con los recursos suficientes para mantenerla y llevar a cabo una conservación especializada.

Edad: para el primer patio podemos calcular una edad aproximada de 150 años, en le segundo se puede calcular una antigüedad de 250 años.

Dimensiones del terreno: Norte, 14.10 mts. Con propiedad particular.  
Sur, 24.60 mts. Con calle 2 Pte. hacia donde tiene su frente  
Oriente, en línea quebrada de sur a norte 40.80 m. Y 5.40m.  
con propiedad particular.  
Poniente, en línea quebrada de sur a norte 6.40 m. Y 39.80  
m. con propiedad particular.  
Superficie total del terreno: 715.18.  
Superficie total construida en planta baja: 607.98  
Superficie construida en planta alta: 602.00  
Superficie construida total: 1209.98

Después de los datos generales y de explicar brevemente la historia del inmueble se procederá a analizar y describir dos puntos sumamente importantes: estructura portante y elementos arquitectónicos complementarios.<sup>6</sup>

De la estructura portante se identificara el trabajo estructural, el material utilizado y por ultimo el sistema constructivo, estos tres elementos se estudian a partir de la infraestructura que comprenden los cimientos continuando con la superestructura que es más amplia y comprende pisos, apoyos, entrepisos, circulaciones verticales, cubiertas, instalaciones vidriería, herrería y carpintería.

### **2.2.1 Infraestructura.**

Los cimientos en estos casos aun cuando no se pueden apreciar a simple vista se asume que estos son de mampostería, o sea que es este material el que soporta la carga y la transmisión de estas se realiza por el sistema de "esfuerzos gravitacionales", los materiales son mampuestos de piedra junteados con mortero de cal arena.

### **2.2.2 Superestructura.**

Pisos.- Los pisos del patio son de piedra de recinto cortada en laja de media vara de ancho y el largo varían de tamaño, en el desembarco de la escalera principal el piso es de piedra de santo Tomas cortado en piezas de cuadradas de 30 x 30 cm. Colocado en cartabón, los pisos de las habitaciones, tanto de planta baja como del primer nivel son de piso de pata de 20 x 20 cm. , cuadrado de ladrillo rojo y santo Tomas.

Apoyos.- Esta casa no presenta apoyos aislados, los arcos del primer patio están sustentados por pilastras fabricadas con ladrillo y piedra de recito, recubiertas con mortero de cal arena.

---

<sup>6</sup> Es importante comentar que durante el levantamiento arquitectónico del inmueble quedo demostrado que la casa se construyo con el sistema de varas castellanas ( pie castellano 2.79 mts., vara castellano .837 mts. ) N.A.

Los muros en su mayoría son mixtos (de limosna) compuestos de piedra semi labrada, ladrillo y travertino, como aglomerante se utiliza mortero cal arena, los muros al igual que los cimientos transmiten las cargas de forma vertical al suelo a través de esfuerzos gravitacionales.

En cuanto a otros elementos estructurales existen en esta casa arcos de descarga, platabandas, arcos rebajados en los patios, mensulas de piedra de cantería, trabajando en forma de cantilever en los pasillos de la planta alta de los dos patios.

Entrepisos y cubierta de azotea.- Son de viguería en su mayoría, es fácil detectar que no todas pertenecen a la misma época constructiva, por el contrario existen inclusive tres periodos distintos. En la reconstrucción del siglo XIX se aprecia ya la utilización del sistema de rieles de acero y bóveda catalana, también se detecto una losa prefabricada colocada para reemplazar una techumbre colapsada recientemente.

Circulaciones verticales.- Existan dos escaleras de piedra la de la acceso principal bien trabajada y con desarrollo semicircular, y la del patio posterior la cual esta trabajada rudamente a la cual se le han hecho adaptaciones de recubrimientos sobre los peraltes y las huellas, ambas escaleras tienen brandales de hierro forjado, existe además una tercera escalera la cual da servicio a la azotea, esta es de solera de fierro con las huellas coladas, lo cual demuestra que data de los años treinta del siglo pasado.

Instalaciones.- Las sanitarias son de barro y fierro fundido, las hidráulicas son de fierro galvanizado y de cobre, las instalaciones eléctricas pertenecen a dos épocas distintas, existen las de algodón y las de cable plastificado siendo visibles en la mayoría de las habitaciones, solo en los comercios se maneja oculta.

Vidriería.- Se utiliza vidrio claro sobre madera y herrería, en algunos casos se presenta vidrio traslucido.

Herrería.- De lamina y solera, con forja en barandales y balcones.

Carpintería.- El portón principal y una gran parte de puertas y ventanas se conservan aun en madera, aunque su estado no es bueno.

Fachada.- Esta es la parte más interesante de la casa con un estado de conservación aceptable, presenta características propias del estilo Porfiriano del último tercio del siglo XIX (pilastras dóricas, cornisas de argamasa sobre mensulas de madera, decorado entre muros y vanos, arcos rebajados y frontones), recordemos que fue reconstruida en los años setenta del mismo siglo, en la planta baja presenta una clara agresión al ampliar los vanos para la adaptación de cortinas para los comercios existentes, destruyendo las jambas de piedra.

Tipología.- Presenta un partido arquitectónico muy común a las casas de esta época, acceso, patio central aunque este es un poco más angosto, acceso al segundo patio el cual es también central, no presenta pórtico, las habitaciones en crujeas alineadas, los espacios son amplios espacios principalmente los que corresponden al primer patio.

## 2.3 MARCO TEORICO.

Este necesariamente tendrá que ser dividido en dos partes, la primera que justifique la conservación del inmueble y la segunda que justifique el nuevo uso adaptativo que se le dará al inmueble mediante un proyecto que se presentara más adelante.

Por el momento hay que concentrarse en la primera parte, empezando con la siguiente cuestión: ¿cuándo debemos considerar como monumento a un edificio?, siguiendo los principios del Dr. Chanfón, que da la siguiente definición: "**Monumento histórico es todo lo que tiene algo de valor para el estudio de una cultura histórica**"<sup>7</sup>.

Analicemos si el objeto de estudio cumple con esta definición; en primer lugar sabemos que un monumento debe ser testimonio y documento, esto quiere decir que debe de tener un mensaje explícito como testimonio y un mensaje implícito como fuente documental necesitando por obviedad interpretación, estas dos características en conjunto nos ofrecen el valor de testimonial que un monumento nos da.

---

<sup>7</sup> CHANFÓN Olmos Carlos. "Fundamentos teóricos de la Restauración". Pp. 205

Este inmueble es testimonio claro de las características de la arquitectura del siglo XIX, en el primer patio y de los siglos XVII y XVIII en la parte posterior, que es la más antigua, también es un documento de los sistemas constructivos de estos siglos y de la forma de vida de la sociedad poblana de ese tiempo. Por último diremos que la casa como testimonio y documento pertenece al patrimonio de nuestra sociedad entendido este como: "...un elemento conservador de la cultura que da una continuidad histórica a la vida humana, representando el propósito a la que esta otorga sentido."<sup>8</sup>

En lo referente a la autenticidad y la interpretación, debemos leer con atención el texto del Dr. Chanfón y comprenderemos el porqué nuestro inmueble debe ser conservado; si aceptamos que la casa cumple con la definición de monumento y que esta para su interpretación debe conservar su autenticidad para conservar su mensaje original para nuestra generación, así como para las siguientes. Es necesario que para cualquier intervención deben aplicarse atinadamente los principios de conservación de lo contrario solo se realizarán reparaciones que paulatinamente alterarán el mensaje original hasta perderlo por completo.

Para mayor comprensión del texto anterior se darán algunas definiciones tomadas del texto "Análisis y reciclaje de edificios" del Dr. Alfredo Varela.

**Conservación:** Esta es el conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro entendiendo a la restauración como la actividad u operación que se realiza físicamente sobre el objeto cultural, destinado a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirla al futuro<sup>9</sup>.

La conservación agrupa las operaciones que permiten prolongar la vida de una obra de arte mediante la eliminación de las degradaciones naturales o accidentales y de sus causas.<sup>10</sup>

---

<sup>8</sup> VARELA Torres Alfredo. "Conceptos técnicos sobre la conservación del Patrimonio". Pp. 6

<sup>9</sup> DÍAZ-Berrio, Salvador/Olga Orive Bellinger. En Alfredo Varela Torres, *ibidem*, Pp. 12.

<sup>10</sup> RINUY, Anne. En Alfredo Varela Torres, *ibidem*. P.

**Preservación:** Como grado de intervención constituye un conjunto de medidas cuya finalidad es la de prevenir a los bienes culturales del deterioro, buscando la permanencia de los mismos. Es una acción que antecede a la intervención mayor (conservación / restauración como grados de intervención) del objeto cultural.<sup>11</sup>

La preservación es un conjunto de operaciones preventivas y de saneamiento, es una verdadera profilaxis o higiene.<sup>12</sup>

**Restauración:** Es una medida que se considera mas que de saneamiento como reparación o arreglo de las alteraciones sufridas en el bien cultural, esta constituye la fase de acción más emergente y exigente dentro de las medidas de conservación, interviniendo directamente sobre la sustancia física del objeto.<sup>13</sup>

## 2.4 DEFINICIONES DE TIPOS DE INTERVENCION

**Liberación:** Como su nombre lo indica consiste principalmente en las acciones necesarias para eliminar todos aquellos elementos agregados sin valor o que afectan la conservación, además de impedir el conocimiento de la originalidad del bien cultural.

**Consolidación:** Esta es considerada como la intervención más importante para la continuidad en la vida útil del inmueble, sirve para dotar de solidez a los elementos que la hayan o estén por perderla.

**Integración:** Esta es la incorporación de elementos nuevos claramente identificables necesarios para la preservación del bien cultural.

---

<sup>11</sup>VELÁSQUEZ Thierry, Luz de Lourdes. En Alfredo Varela Torres, Ibidem. Pp.13

<sup>12</sup> TORRES Montes, Luis . En Alfredo Varela Torres. Ibidem. PP.14

**Reintegración:** Consiste en la reincorporación de elementos originales que se encuentren dañados o desubicados dentro del objeto.

Con este breve glosario de términos se pretende aclarar el significado de los fundamentos y acciones que se manejarán en este trabajo.

## **2.5 MARCO JURÍDICO.**

### **I. Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas.(1972).**

Objeto jurídico: Monumentos arqueológicos – bienes muebles e inmuebles, producto de culturas anteriores al establecimiento de la hispánica, y los restos humanos, de la flora y la fauna, relacionados con ellas.

Monumentos artísticos- bienes vinculados con la historia nacional, a partir del establecimiento de la cultura hispánica en el país.

Zonas de monumentos arqueológicos, artísticos o históricos ( estos dos últimos son los que inciden directamente con nuestro inmueble)<sup>14</sup>.

### **II. Reglamento de construcciones para el municipio de Puebla.**

Aprobado el 27 de octubre de 1994 y publicado en el periódico oficial el 2 de diciembre del mismo año.

### **III. Programa parcial de Desarrollo Urbano y Conservación del Centro Histórico. 1995.**

<sup>13</sup> VELÁZQUEZ Thierry, Luz de Lourdes, Terminología en restauración de bienes culturales”, En Boletín de Monumentos Históricos, N° 14, Pp. 17-20.

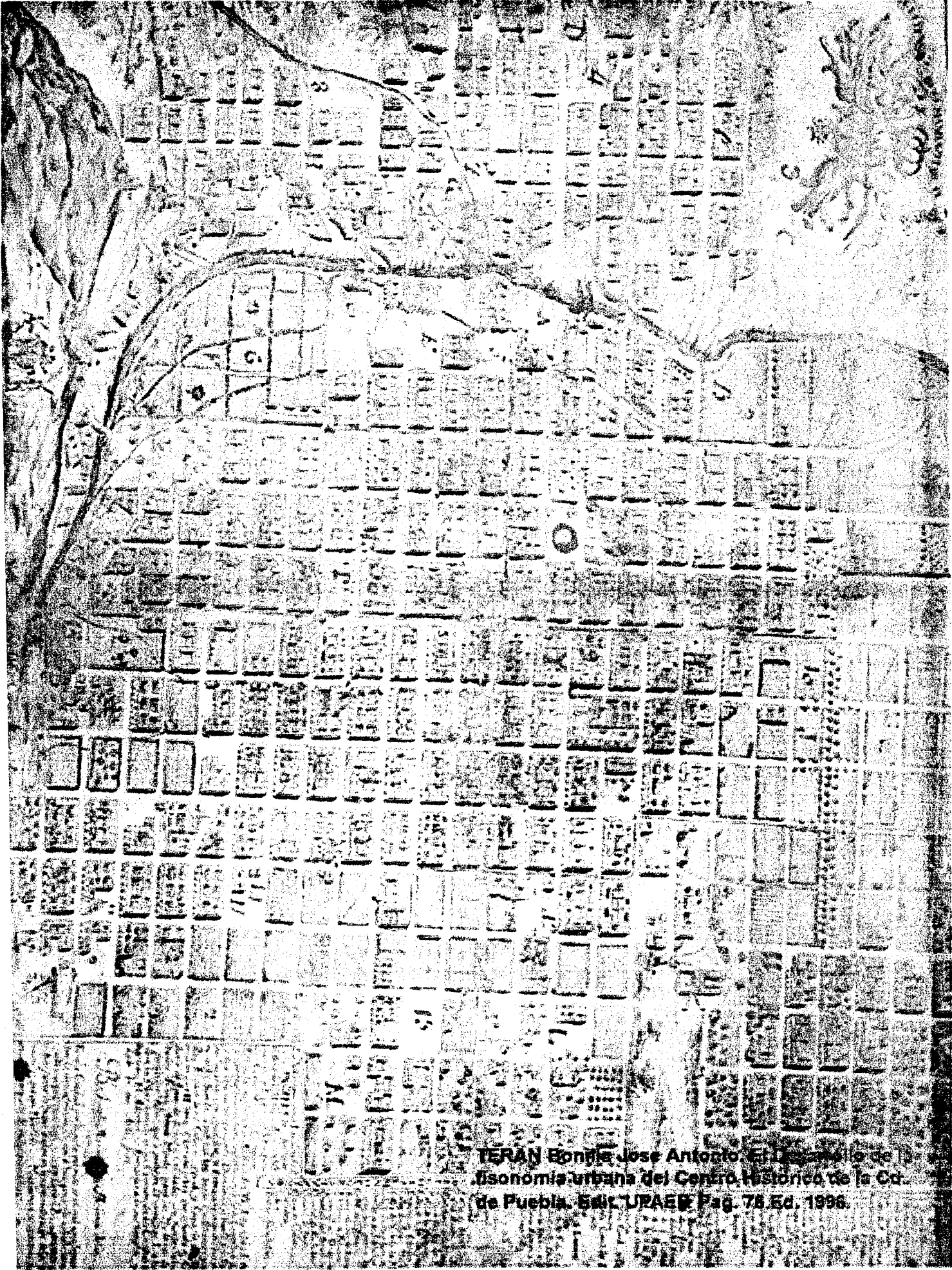
<sup>14</sup> Tovar y de Teresa, Rafael, “ Hacia una nueva Política Cultural”, en Enrique Florescano, “ El patrimonio Nacional de México”.

**2.6 PLANOS HISTÓRICOS, CATASTRALES Y DE USOS.(Comentarios).**

La intención de colocar estos documentos es la de contar con una cronología ilustrada que demuestre la presencia del inmueble en su contexto, ya que en 1754 la finca de estudio se encuentra en el plano, también es importante observar como se ha ido modificando la traza urbana del centro de la ciudad, además queda claro que el inmueble en estudio se encuentra en el primer cuadro de la ciudad que es un punto en el cual se desarrollan un gran número de actividades comerciales y se concentran una parte importante de las oficinas de gobierno, además de los principales templos religiosos. Los últimos dos planos de esta sección son de gran importancia, el primero es tomado del Programa Parcial de Desarrollo, y nos permite saber cuales son los usos permitidos en el centro histórico, orientándonos de igual manera para decidir el uso final que se le dará al inmueble.

Los principales datos que aporta esta carta urbana son los siguientes: Zonificación y usos de suelo, resultando una densidad H8, lo que significa 240 habitantes por Ha. y 50 viviendas por Ha., con un CUS de 0.2 y un COS 0.7. El uso de suelo es C1 y C2, es decir que permite el uso habitacional y comercial grande o pequeño.

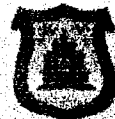
El plano n° 3 tomado del Instituto de Catastro del estado de Puebla, data del año de 1997 siendo el más actual con el que se cuenta, muestra un acercamiento actual a la periferia del inmueble lo cual facilita su localización y nos permite conocer la traza actual en la que se encuentra el mismo.



TERAN Eonila, Jose Antonio. El Desarrollo de la  
Estructura Urbana del Centro Histórico de la Cd.  
de Puebla. Ed. UPAEP. Pág. 78. Ed. 1996.

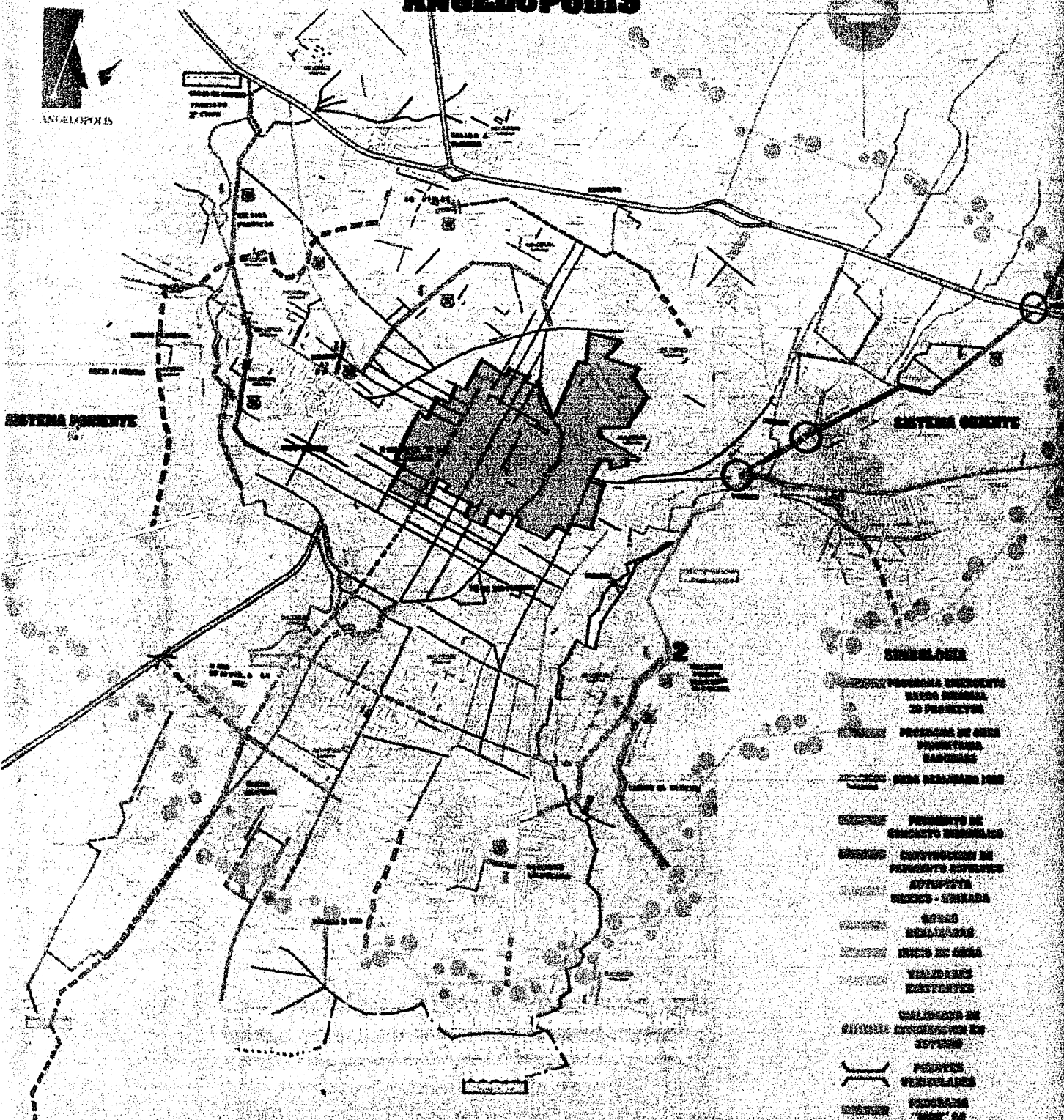


# PROGRAMA DE DESARROLLO REGIONAL



Asociación de Municipios de Puerto Rico

## ANGELÓPOLIS



### LEYENDA

- ZONA PROGRAMA URBANO DE DESARROLLO DE PROYECTOS
- ZONA PROGRAMA DE OBRAS PUNTALES BARRIO
- ZONA ZONA RESERVA PARA...
- ZONA PERIMETRO DE CONTACTO URBANO
- ZONA CONTORNOS DE PERIMETRO URBANO AUTOPUESTA
- ZONA ZONA - ZONADA
- ZONA ZONA
- ZONA ZONA DE OBRAS
- ZONA ZONAS RESERVADAS
- ZONA ZONAS DE RESERVAS
- ZONA ZONAS DE RESERVAS EN...
- PUENTES
- PUENTES
- PUENTES



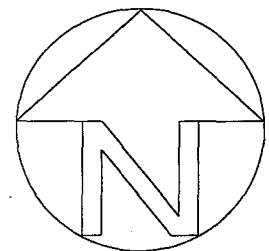
# **CASA HABITACION DEL SIGLO XIX**

**CALLE 2 PONIENTE 512**

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo

plano de  
localización



## CAPITULO 3

### 3.1 ANALISIS DEL SITIO.

#### 3.1.1 Diagnostico y pronostico.

Según encuesta socioeconómica habitan 81706, personas en la zona monumental, lo que representa el 7.78% del total de la población en la ciudad de Puebla. De la misma forma dentro de esta área se encuentra el 23.8% del total de giros comerciales existentes en la ciudad. La diferencia en los niveles de vida es muy marcada entre el núcleo central y los barrios tradicionales, lo que ha ocasionado un fenómeno de segregación tanto social como espacial.

Las condiciones de las viviendas en el centro son malas, particularmente en las vecindades, la forma predominante de tenencia es la renta y prevalece la insuficiencia de servicios urbanos municipales, siendo notable también la falta de seguridad de usuarios y residentes. La estructura urbana de la zona presenta la siguiente problemática:

#### **Suelo.**

Usos incompatibles, por niveles de servicio regional y urbano, cambio acelerado de usos de habitación a comercio y servicios. Especulación con las rentas de terrenos e inmuebles. Deterioro y abandono de inmuebles por los altos costos de conservación.

#### **Infraestructura.**

Presenta deficiencias en el drenaje en la parte oriente, donde se localizan los barrios tradicionales. Alumbrado deficiente por falta de mantenimiento. Pavimentación a base de adoquín, instalaciones de teléfono, electricidad y alumbrado aéreos lo cual daña la imagen urbana y desmeritando la vista de los edificios históricos, además existe una gran falta de mantenimiento de parques y jardines.

#### **Vialidad y transporte.**

Concentración de rutas de transporte público con paradas de autobuses y taxis indiscriminadas, con secciones viales reducidas. Caos peatonal por saturación de banquetas y calles. Movimiento de carga y descarga no reglamentado. Además de un gran número de vehículos en doble fila.

## **Equipamiento urbano.**

La zona concentra el 47.93% del equipamiento comercial, el 13.44% de los servicios públicos y privados, el 12.24% de industrias y talleres y el 10.86% de equipamiento educativo, el resto son equipamientos pocos significativos numéricamente hablando, aunque simbólicamente sean relevantes en la zona monumental, como lo es el caso del equipamiento religioso.

## **Vivienda.**

Este componente de la estructura urbana presenta una situación de gran complejidad, ya que el 70% de las viviendas son rentadas y el 30% son propias. Las mezclas de usos se pueden observar en los datos siguientes: el 60 % son de uso habitacional exclusivamente y el 40% de usos mixtos, predominando las combinaciones de vivienda con comercio y vivienda con servicios. Los tipos de vivienda que se presentan son: el 41% apartamentos, 25% unifamiliares y el 2% son condominios. El área construida promedio por hogar es de 79.60 M2, de una a seis habitaciones, con un estado constructivo regular se presenta un 56%, con un estado regular, 32% con un estado bueno y un 12% con un mal estado de conservación.

## **Imagen urbana.**

Presenta un alto grado de alteración, predominio de construcciones contemporáneas no integradas, construcciones inarmónicas y gama cromática sin regulación, que ha provocado situaciones espontáneas así como proliferación de anuncios comerciales e instalaciones aéreas.

## **Patrimonio edificado.**

Según el inventario de 6,639 lotes en la zona se encontró que predominan los edificios de dos plantas en 49.22% y 35.64% de un nivel. Los inmuebles habitados totalmente son el 69.26%, los habitados parcialmente son el 23.35% y el 7.40% se encuentran deshabitados. El 82.84% son edificios no catalogados y el 17.16% se encuentran catalogados o son susceptibles de catalogarse. El 95.81% de los inmuebles son de propiedad privada mientras que el 4.19% son de propiedad pública.

## CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

Por otra parte el 59.65% carece de algún valor contextual mientras que un 24.05% cuenta con el.

( Esta opinión es de un planificador urbano, si tomamos en cuenta nuestra posición de restauradores, estas cifras son inadmisibles y deben ser revisadas ya que no se toma en cuenta el valor histórico de muchos edificios que no son de excepción).

El estado de conservación es bueno en el 54.74% de los inmuebles y el 34.99% se encuentran en estado regular. Predominan los edificios contemporáneos en un 40.07%, el 17.25% son eclécticos y el 14.32% son nacionalistas.<sup>15</sup>

---

<sup>15</sup> Todos estos datos se obtuvieron de la carta urbana del programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

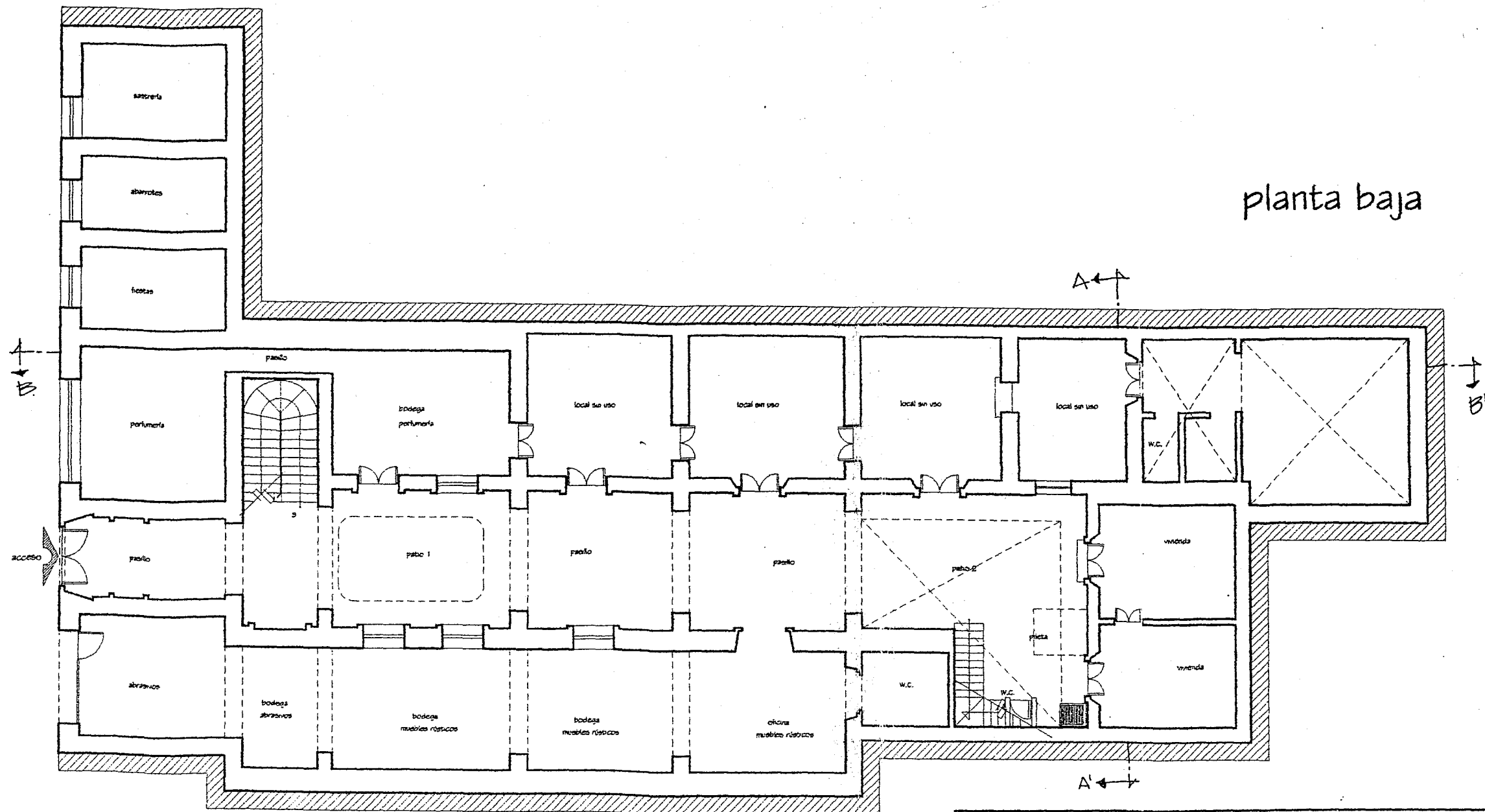
TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

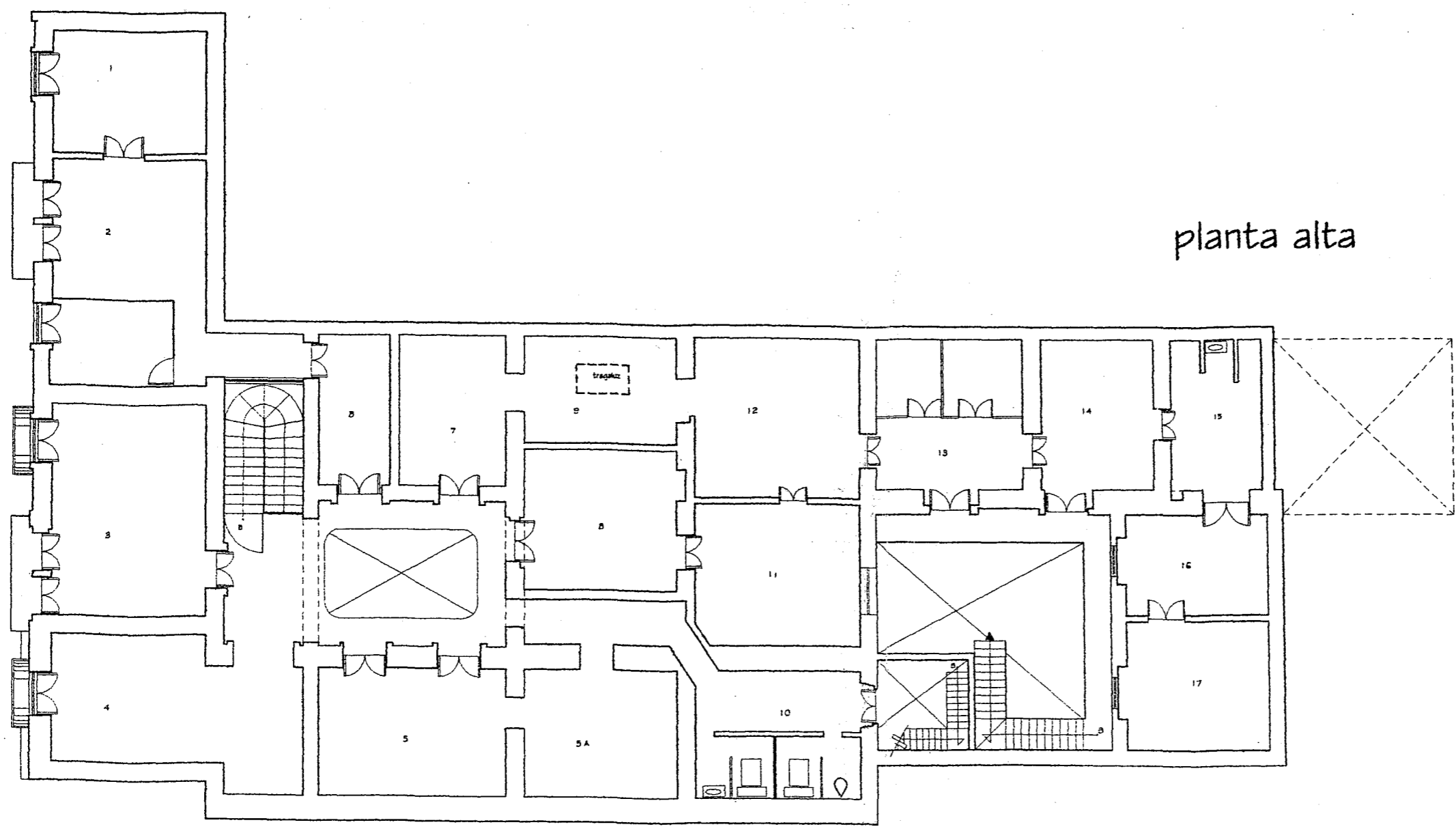
## 3.2 PLANOS ARQUITECTÓNICOS.

planta baja



proyecto:	<h1>Casa del Siglo XIX</h1>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	(1 mt)		metros
	(0.837 mts)		varas
	(0.279 mts)		pies castellanos
ubicación:	2 ponente No.512	Plano No.	1
plano:	planta arquitectónica baja		
fecha:	15 de diciembre 1998		

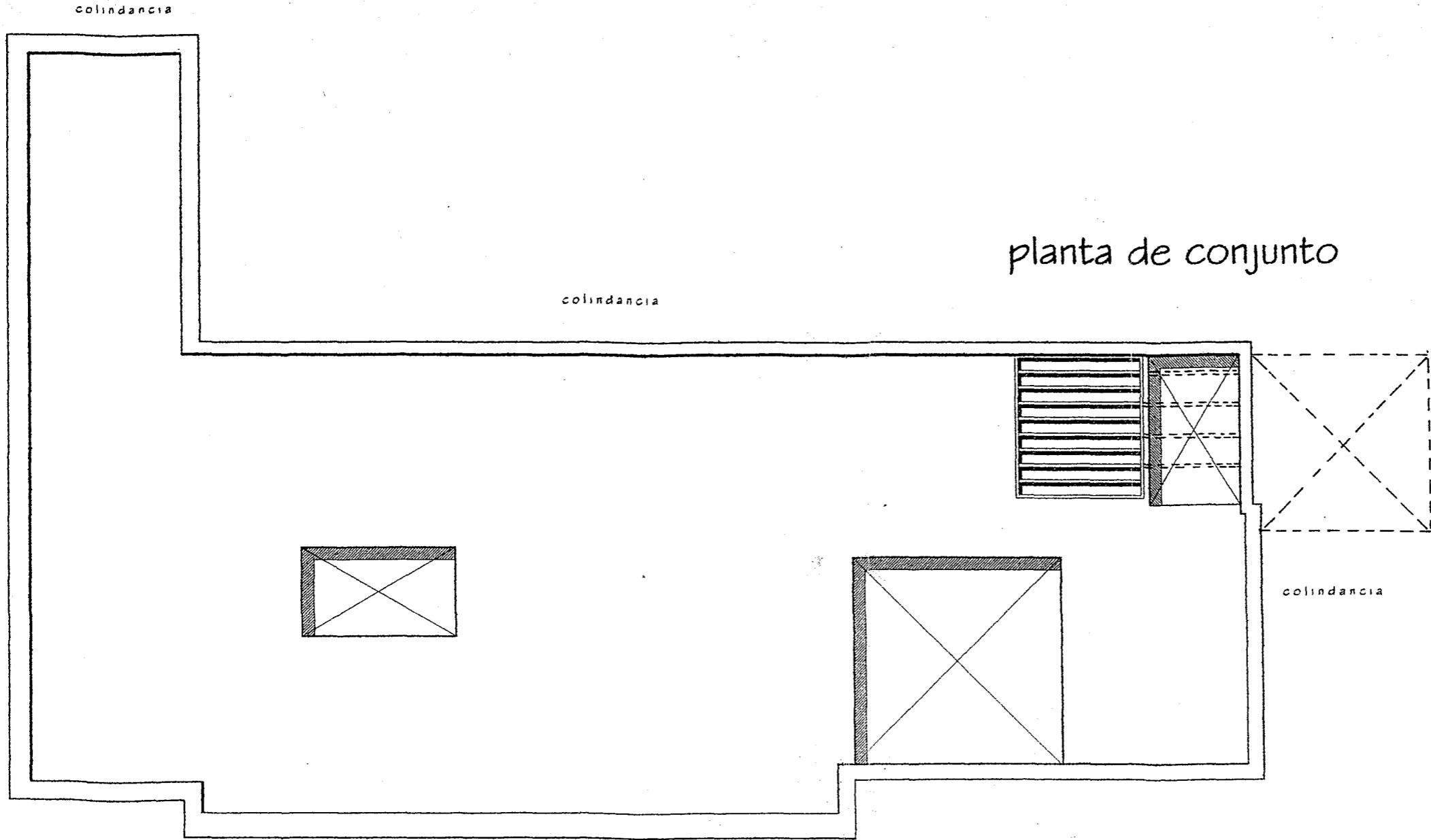
planta alta



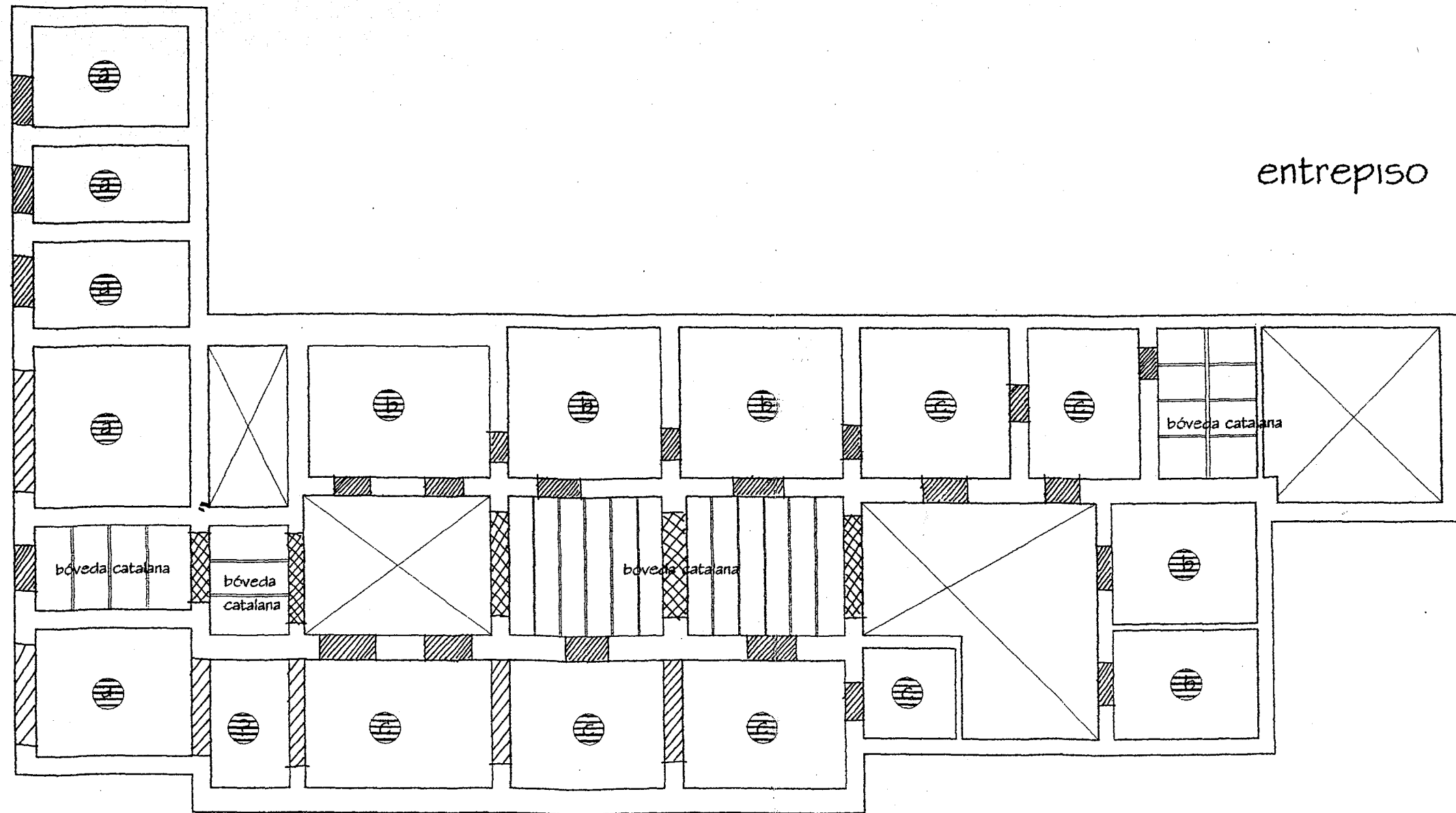
proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	(1 mb)	metros	ubicación: 2 poniente No.512
	(0.637 mts)	varas	
	(0.273 mts)	pies castellanos	
			Plano No. <b>2</b>
			fecha: 15 de diciembre 1998




planta de conjunto

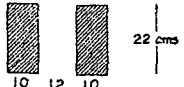
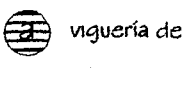
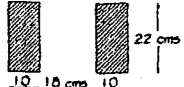
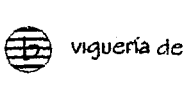

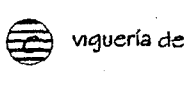
C  
a  
l  
l  
e  
2  
P  
o  
n  
t  
e



proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 mts)	1 2 3 4 5 metros	ubicación:	2 ponce No.512
(0.837 mts)	1 2 3 4 5 6 varas	plano:	planta de conjunto
(0.279 mts)	1 5 10 15 16 pies castellanos	fecha:	15 de diciembre 1998
		Plano No.	3

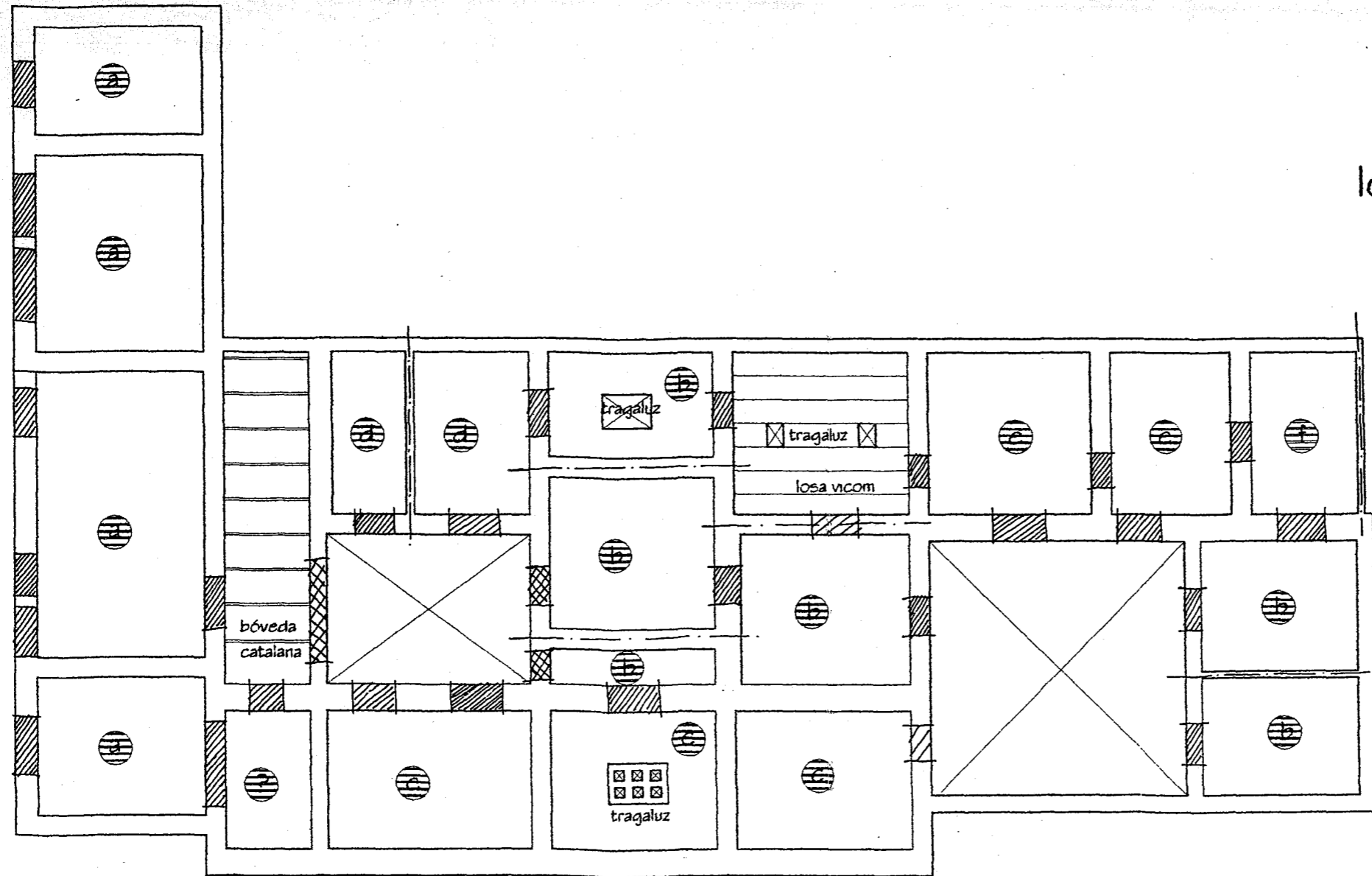


-  PLATABANDAS
-  ARCOS
-  TRABES DE CONCRETO.

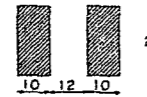

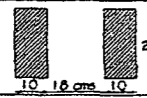

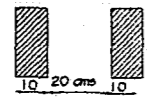

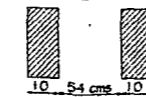

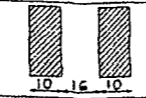


Simbología	
 22 cms	 vigería de madera
 22 cms	 vigería de madera
 22 cms	 vigería de madera

proyecto:	<h1>Casa del Siglo XIX</h1>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad	Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: (1 mt)		ubicación: 2 puente No. 512
(0.637 mts)		plano: estructural de entrepiso
(0.279 mts)		fecha: 15 de diciembre 1998
		Plano No. <b>4</b>

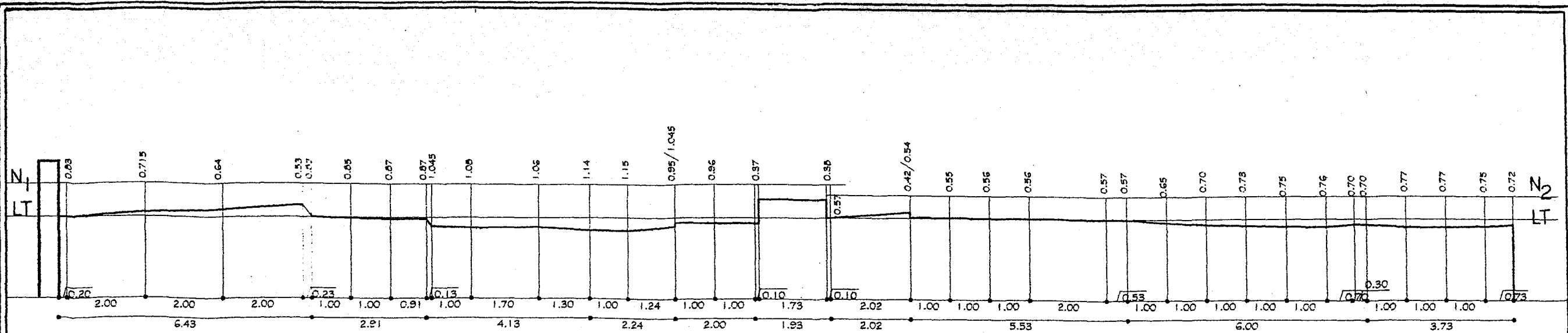
losa de azotea



-  PLATABANDAS
-  ARCOS
-  CERRAMIENTOS-CONCRETO
-  MUROS AGREGADOS

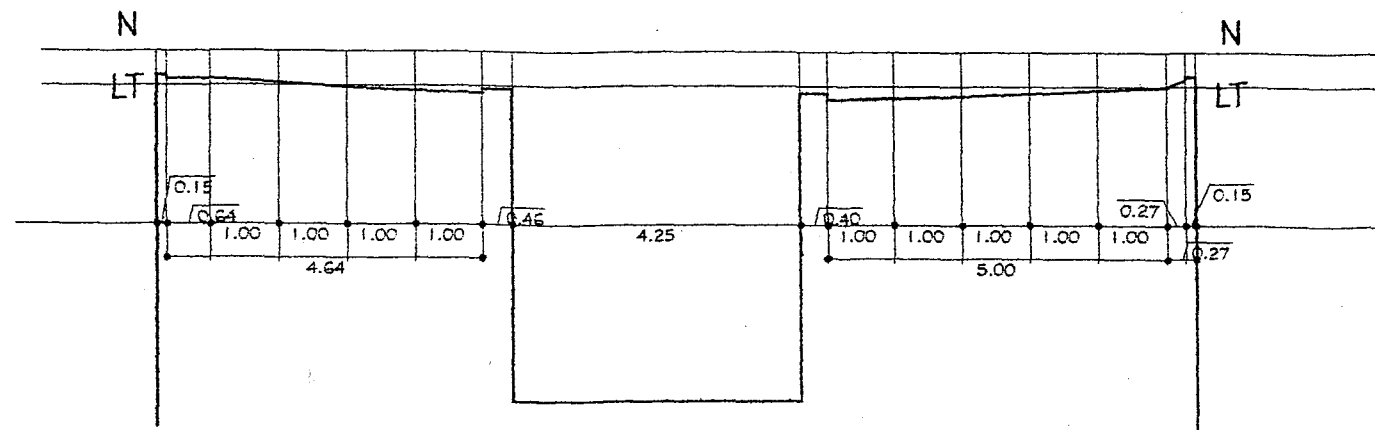
Simbología			
	22 cms		viguería de madera
	22 cms		viguería de madera
	22 cms		viguería de madera
	22 cms		viguería de madera
	22 cms		viguería de madera
			lámina de asbesto

proyecto:	<h1>Casa del Siglo XIX</h1>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad	Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica:	(1 mt)		metros
	(0.837 mts)		varas
	(0.279 mts)		pies castellanos
ubicación:	2 poniente No.512	Plano No.	<b>5</b>
plano:	estructural de azotea	fecha:	



$N_1 = +0.83$   
 $N_2 = +0.57$   
 LT = línea de tierra

Corte Norte - Sur



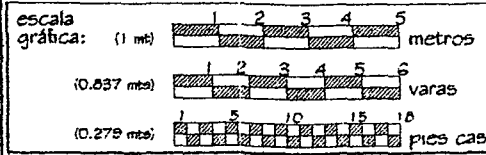
$N = +0.50$   
 LT = línea de tierra

Corte oriente - poniente

proyecto: **Casa del Siglo XIX**

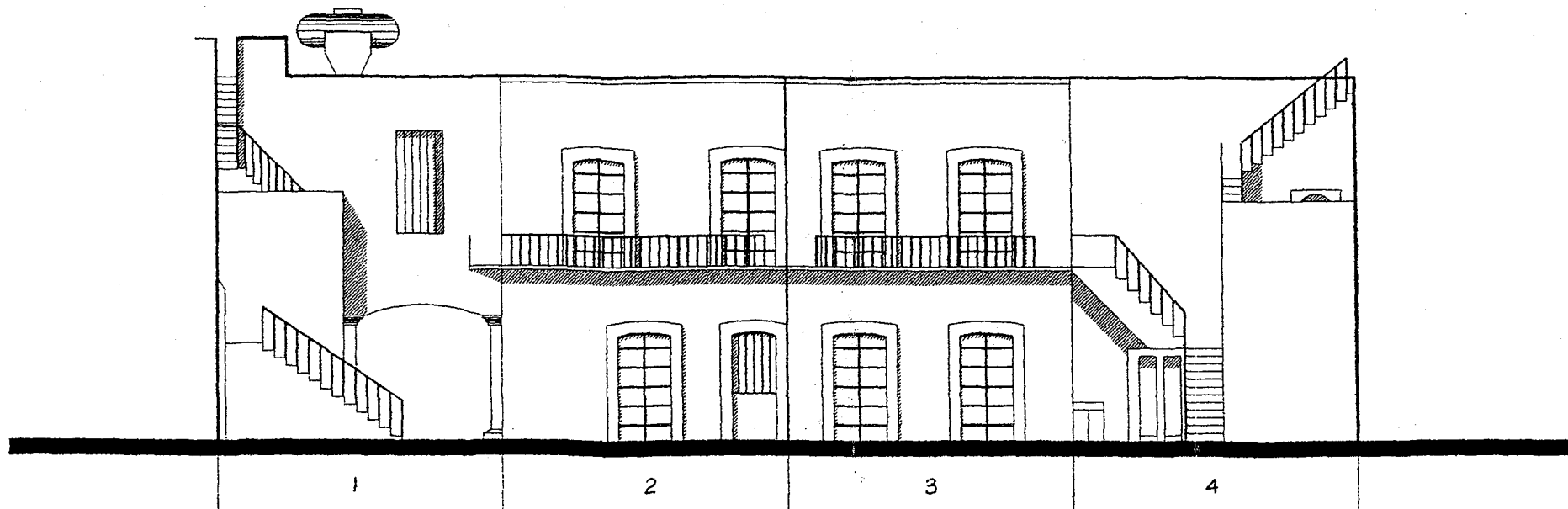
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

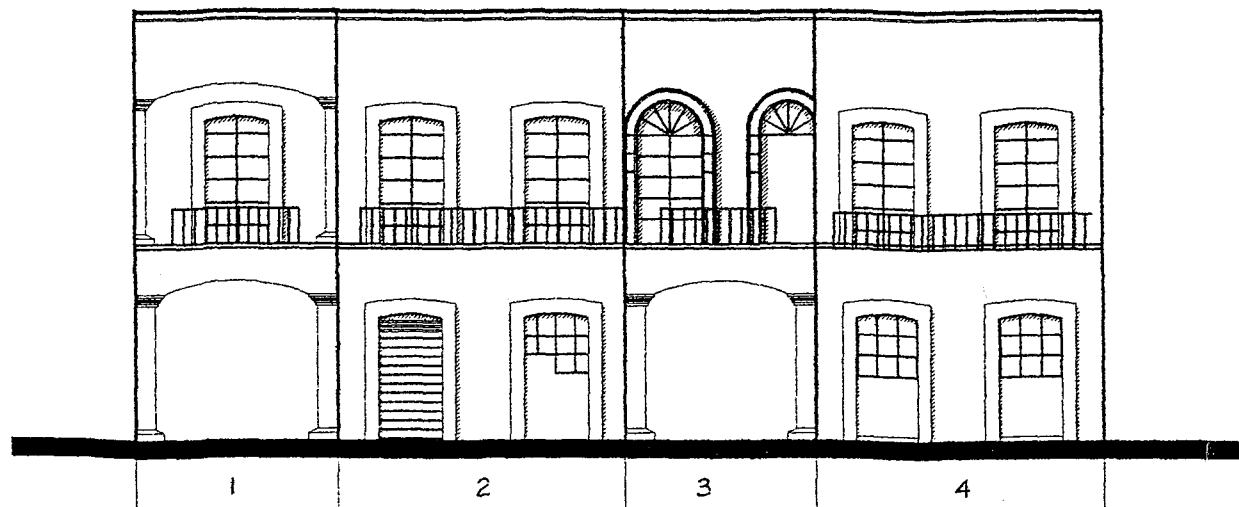


ubicación: 2 puente No.512  
 plano: deformaciones de losa de azotea  
 fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No. **6**



Desarrollo geométrico - Patio posterior



Desarrollo geométrico - Patio principal

- 1 vista norte (acceso)
- 2 vista este
- 3 vista sur
- 4 vista oeste

proyecto:

Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m) 1 2 3 4 5 metros

(0.897 mts) 1 2 3 4 5 6 varas

(0.278 mts) 1 5 10 15 18 pies castellanos

ubicación: 2 puente No.512

plano: desarrollo geométrico de patios

fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.

7



fachada principal

proyecto:

# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 mt) 1 2 3 4 5 metros  
 (0.637 mts) 1 2 3 4 5 6 varas  
 (0.278 mts) 1 5 10 15 20 pies castellanos

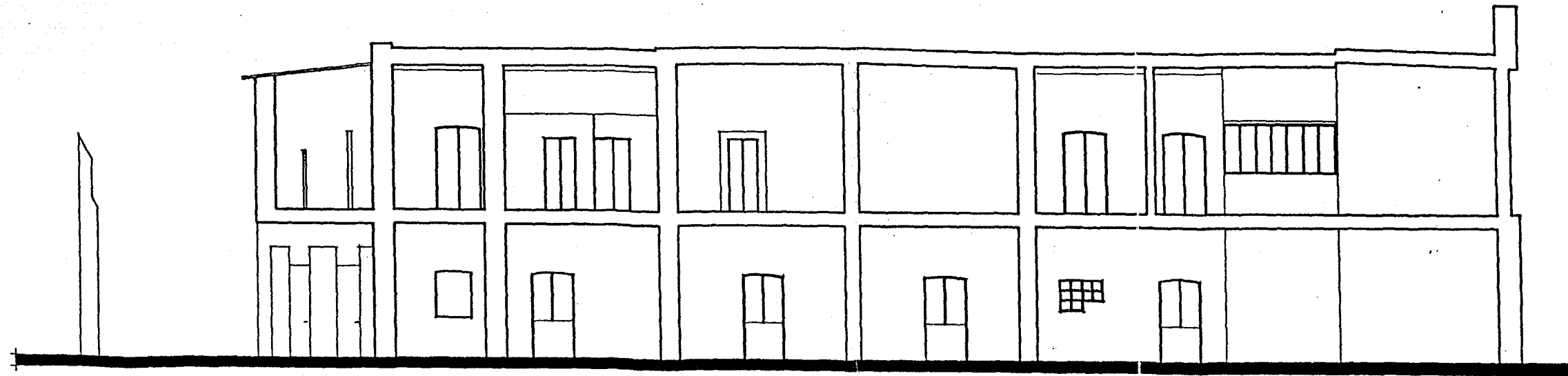
ubicación: 2 poniente No.512

plano: fachada principal

fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.

9



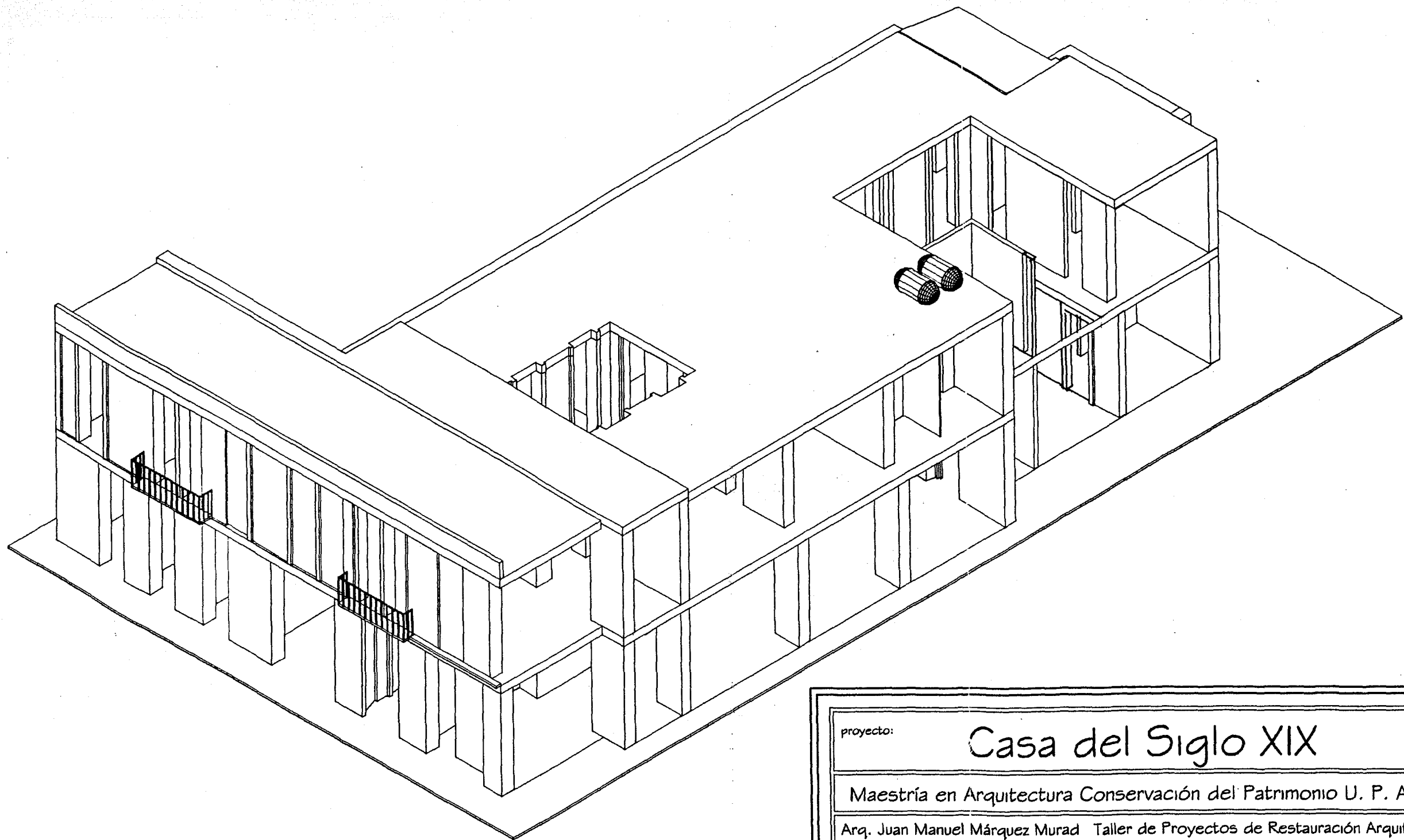
SECCION X-X'



SECCION Y-Y'

escala gráfica : (1mt) 0 1 2 3 4 5 metros  
 (0.837m) 0 1 2 3 4 5 6 varas

proyecto:		<h1>Casa del Siglo XIX</h1>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: (1 mt)	0 1 2 3 4 5 metros	ubicación:	2 fuente No.512
(0.837 mts)	0 1 2 3 4 5 6 varas	plano:	CORTE
(0.279 mts)	0 5 10 15 20 pies castellanos	fecha:	
			Plano No. <b>10</b>

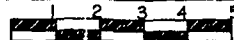



proyecto:

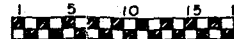
Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 mt)  metros

(0.837 mts)  varas

(0.279 mts)  pies castellanos

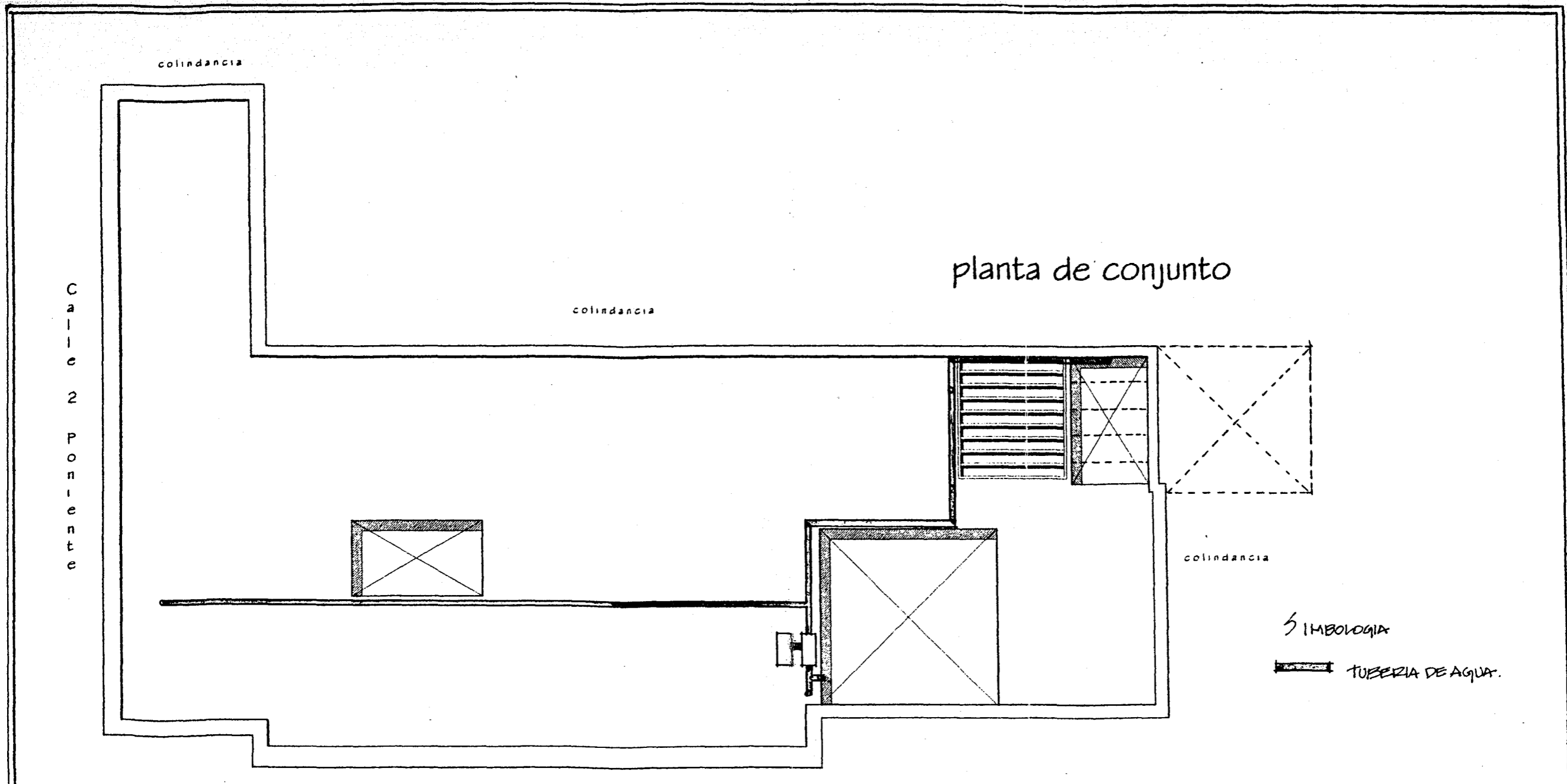
ubicación:

Plano No.

plano: AXONOMETRICO

fecha:

11



planta de conjunto

Calle 2 Poniente

colindancia

colindancia

colindancia

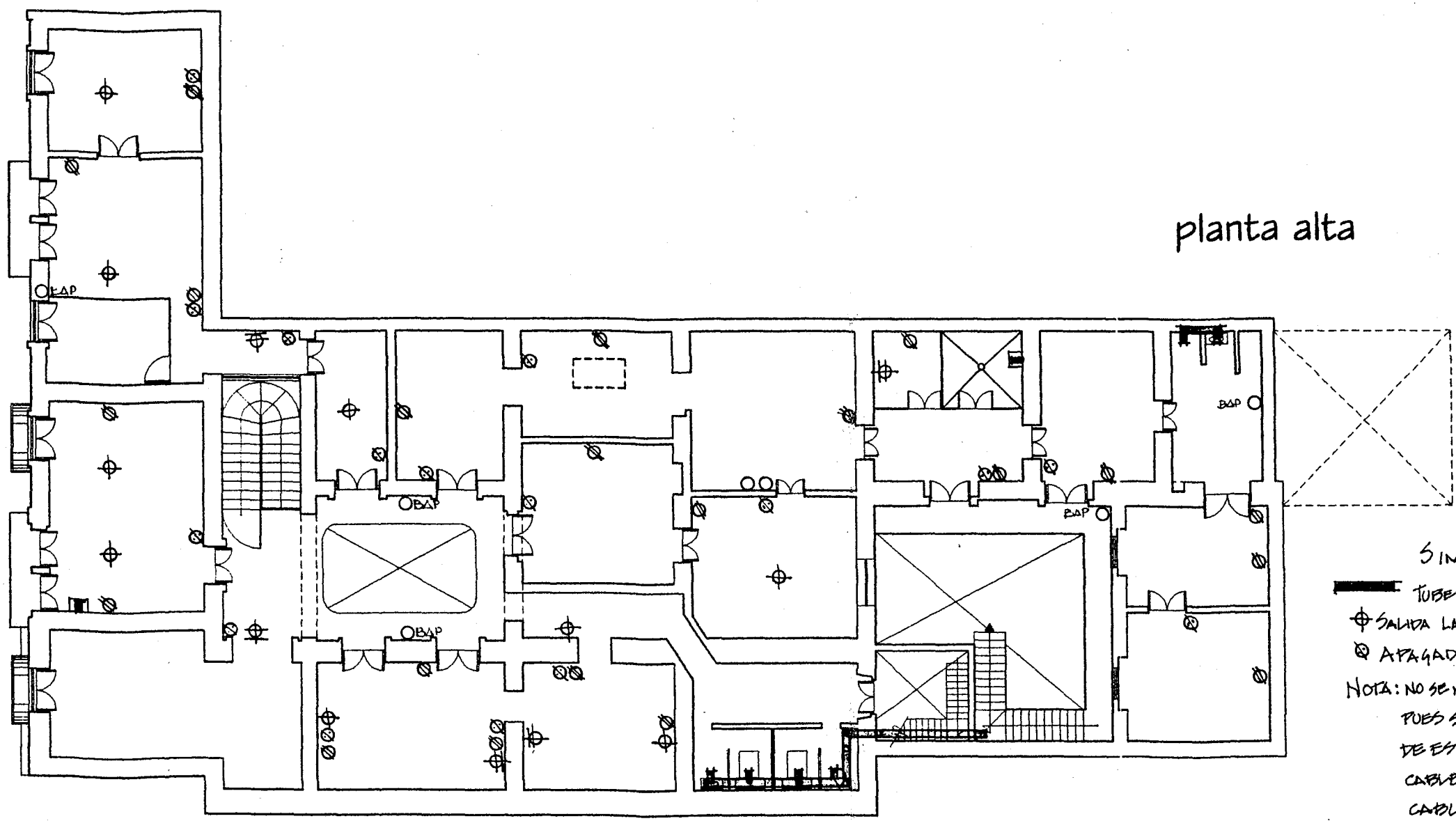
colindancia

SIMBOLOGIA

TUBERIA DE AGUA.

proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 m)	1 2 3 4 5 metros	ubicación:	2 ponente No.512
(0.837 m)	1 2 3 4 5 6 varas	plano:	planta de conjunto
(0.279 m)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 pies castellanos	fecha:	15 de diciembre 1998
		Plano No.	12

planta alta



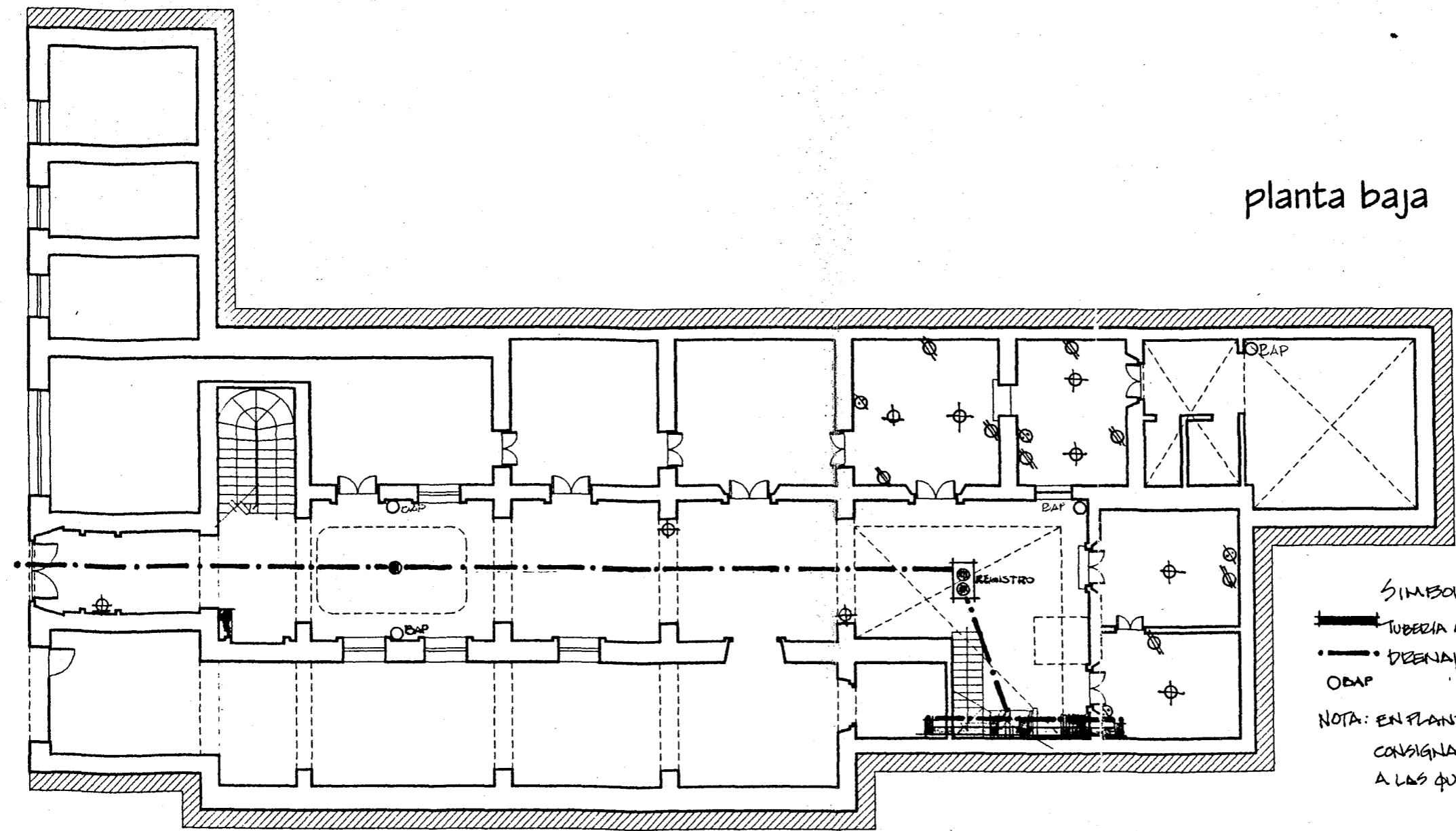
**SIMBOLOGÍA**

— TUBERÍA AGUA OBAP  
 ⊕ SALIDA LAMPARA    ⊗ CONTACTO  
 ⊙ APAGADOR        ⊕ AREOTANTE.

NOTA: NO SE MARCA CABLE DE LUZ  
 PUES SOLO QUEDAN RESTOS,  
 DE ESTOS SE APRECIAN:  
 CABLES DE ALGODÓN  
 CABLES PLÁSTICOS.

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	(1 m)	metros	ubicación: 2 poniente No.512 Plano No. <b>13</b>
	(0.837 m)	varas	
	(0.279 m)	pies castellanos	
			plano:
			fecha:

planta baja



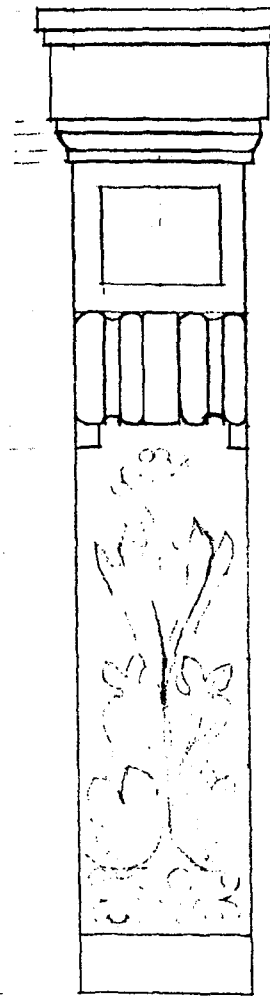
**SIMBOLOGÍA**

TUBERÍA AGUA    SALIDA DE LAMPARA  
 DRENAJE        APAGADOR  
 O.B.A.P.            CONTACTO

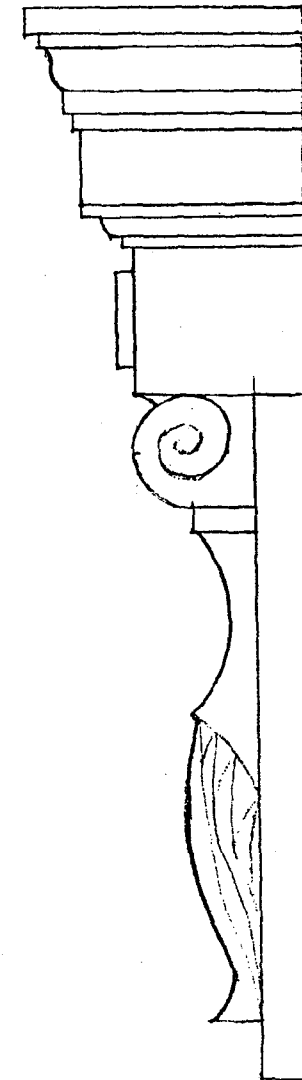
NOTA: EN PLANTA BAJA SOLO SE  
 CONSIGNAN LAS HABITACIONES  
 A LAS QUE SE TIENE ACCESO

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 m)		ubicación:	2 poniente No.512
(0.837 m)		plano:	
(0.279 m)		fecha:	
			Plano No. <b>14</b>

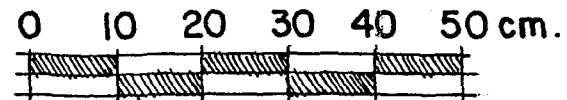
DETALLE CAPITEL DE JAMBA  
 FACHADA PRINCIPAL  
 escala: 1:10



FRENTE



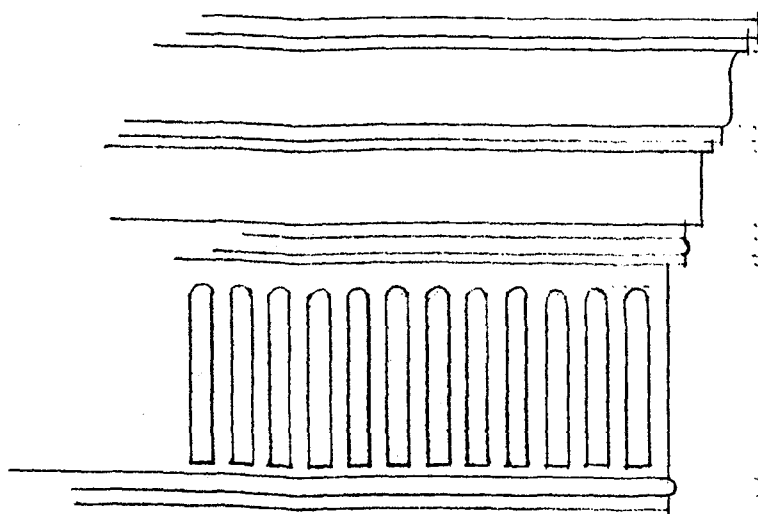
PERFIL



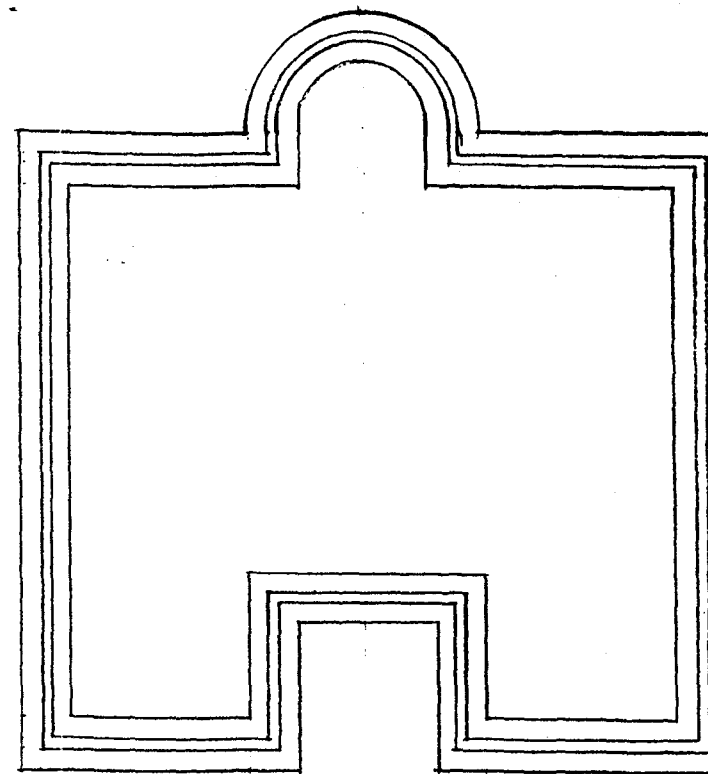
proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica:	1 2 3 4 5 metros	ubicación:	2 pomeno No.512
(0.637 mts)	1 2 3 4 5 varas	plano:	DETALLE
(0.278 mts)	1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 pios castellanos	fecha:	
			Plano No. 15

DETALLES MOLDURAS FACHADA PRINCIPAL

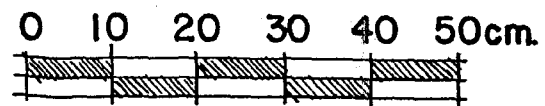
escala: 1:10



CANTERIA



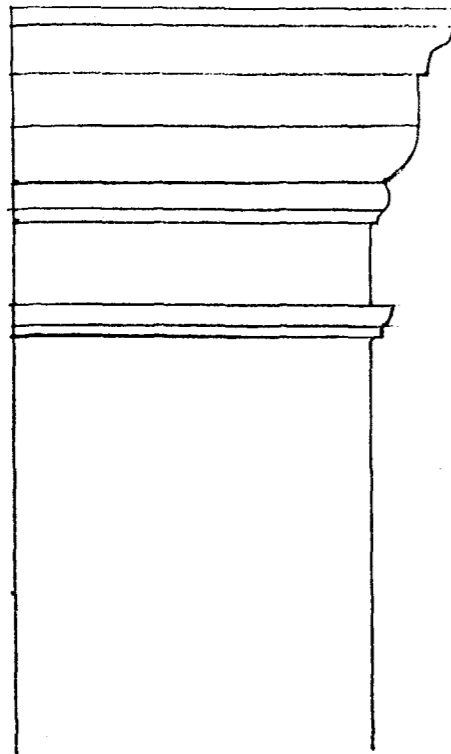
PORTON DE MADERA



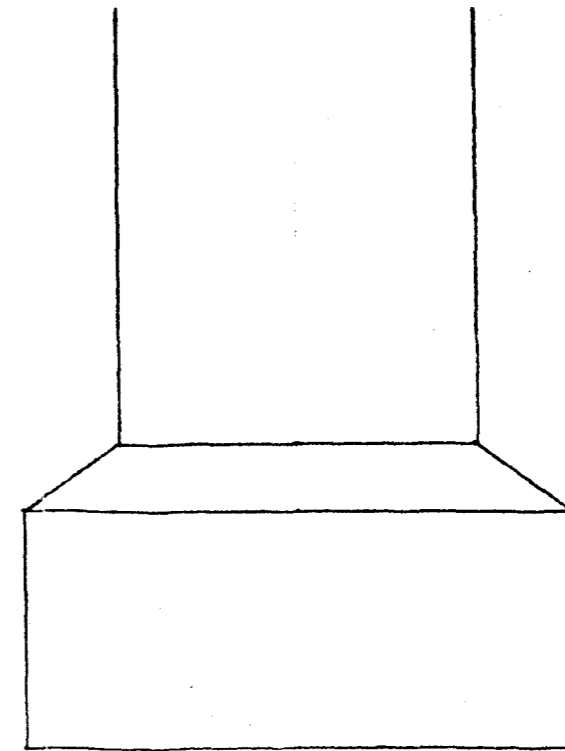
Proyecto:		<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.				
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica:	(1 m)	ubicación:	2 Fomento No. 512	
	0 1 2 3 4 5 metros	Plano No.	<b>16</b>	
	(0.637 mts)	plano:		<b>DETALLES</b>
	(0.279 mts)	fecha:		
	0 1 2 3 4 5 varas			
	0 1 2 3 4 5 pies castellanos			

DETALLE PILASTRA INTERIOR

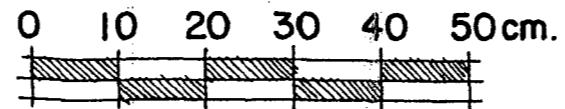
escala: 1:10



CAPITEL



BASA



proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica:	(1 m)	ubicación:	2 puente No. 512
	(0.837 mts)	plano:	DETALLES
	(0.278 mts)	fecha:	
			Plano No. 17

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

## 3.3 PLANOS Y LEVANTAMIENTO DE MATERIALES.

## LEVANTAMIENTO DE MATERIALES SIMBOLOGIA

### VENTANERIA.

- V.1. Ventanería de ángulo de fierro sin vidrios.
- V.2. Ventanería de ángulo de fierro con vidrios.
- V.3. Ventanería de madera con vidrios.
- V.4. Ventanería de madera sin vidrios.
- V.5. Tragaluz

### ESTRUCTURA.

- C. Trabe de concreto, PB. Platabandas, A. Arco rebajado.

### PUERTAS.

- P.1. Puerta de madera.
- P.2. Puerta de fierro.
- P.3. Cortina metálica.
- P.4. Barandales forjados.
- P.5. Divisiones de madera y tablaroca.

### PISOS

#### BASE.

- 1. Relleno de tierra compactada.
- 2. Firme de mortero cal-arena.
- 3. Forja de escalón con tabique.
- 4. Entrepiso de terrado.
- 5. Ménsulas de cantería.
- 6. Firme de concreto.

#### INICIAL

- 1. Mosaico de pasta de 20 x 20 c / color.
- 2. Cantería de piedra gris 40 x 80 aprox.
- 3. Santo Tomás 30 x 30 colocado en cartabón.
- 4. cuadrado de barro de 25 x 25.
- 5. Concreto pulido.

#### FINAL.

- 1. Acabado aparente.
- 2. Pulido fino con color.
- 3. Pintura vinílica.

### MUROS.

#### BASE.

- 1. Muro mixto con pedacería de piedra, ladrillo y adobe.
- 2. Muro de ladrillo rojo común.
- 3. Muro de ladrillo capuchino.
- 4. Pilastras de ladrillo y cantería.
- 5. Jambas, dinteles y molduras de cantería gris.
- 6. Molduras y marcos forjadas de ladrillo.

## INICIAL.

1. Aplanado de cal – arena.
2. Aplanado cemento – cal –arena.

## FINAL.

1. Pintura a la cal.
2. Pintura vinílica.
3. Pintura de esmalte.
4. Acabado aparente.

## TECHUMBRES Y ENTREPISOS.

### BASE.

1. Vigas de madera y tejamanil con terrado.
2. Vigas de madera y cuadrado de ladrillo con terrado.
3. Losa catalana con riel de acero.
4. Losa prefabricada.
5. Petatillo de ladrillo en azotea.
6. Cuadrado de ladrillo en azotea.
7. Lamina de acrílico.

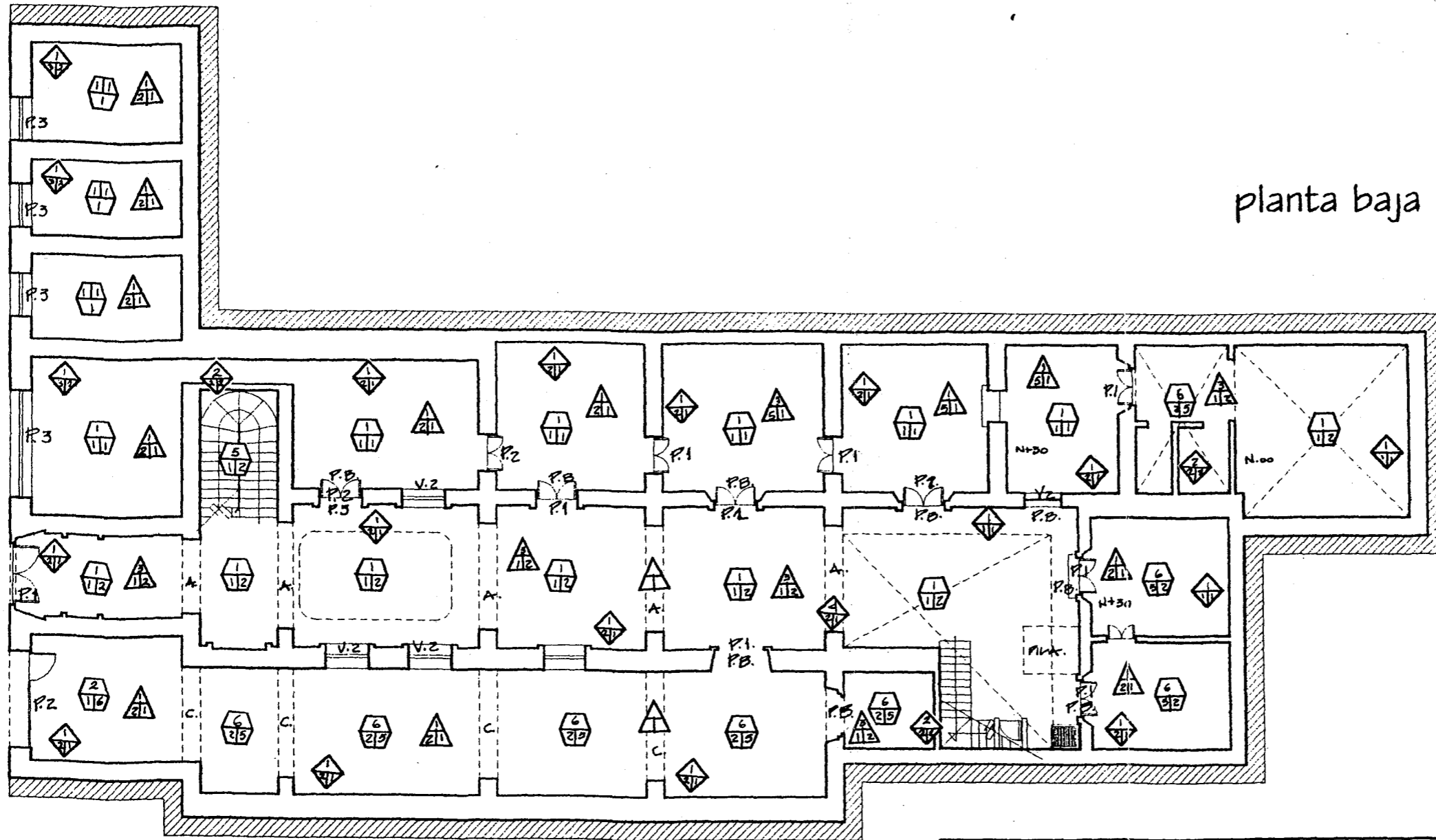
## INICIAL.

1. Aparente.
2. Pulido de cal.

## FINAL.

1. Pintura vinílica.
2. Pintura de esmalte.
3. Sin restos de acabado.
4. Escobillado de cemento.

planta baja




proyecto:

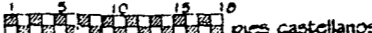
# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m)  metros

(0.837 mts)  varas

(0.279 mts)  pies castellanos

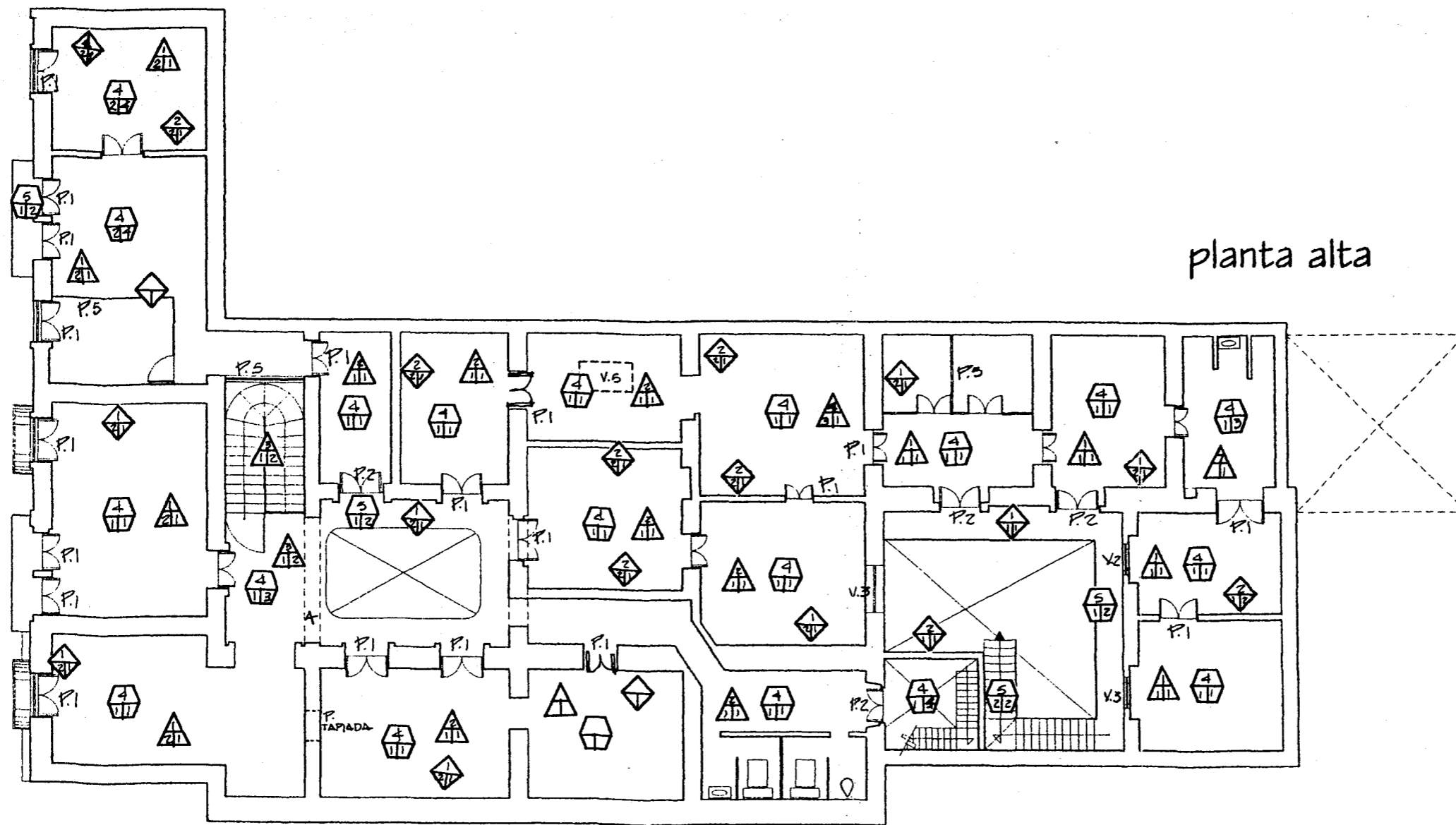
ubicación: 2 poniente No.512

Plano No.

plano: MATERIALES

18

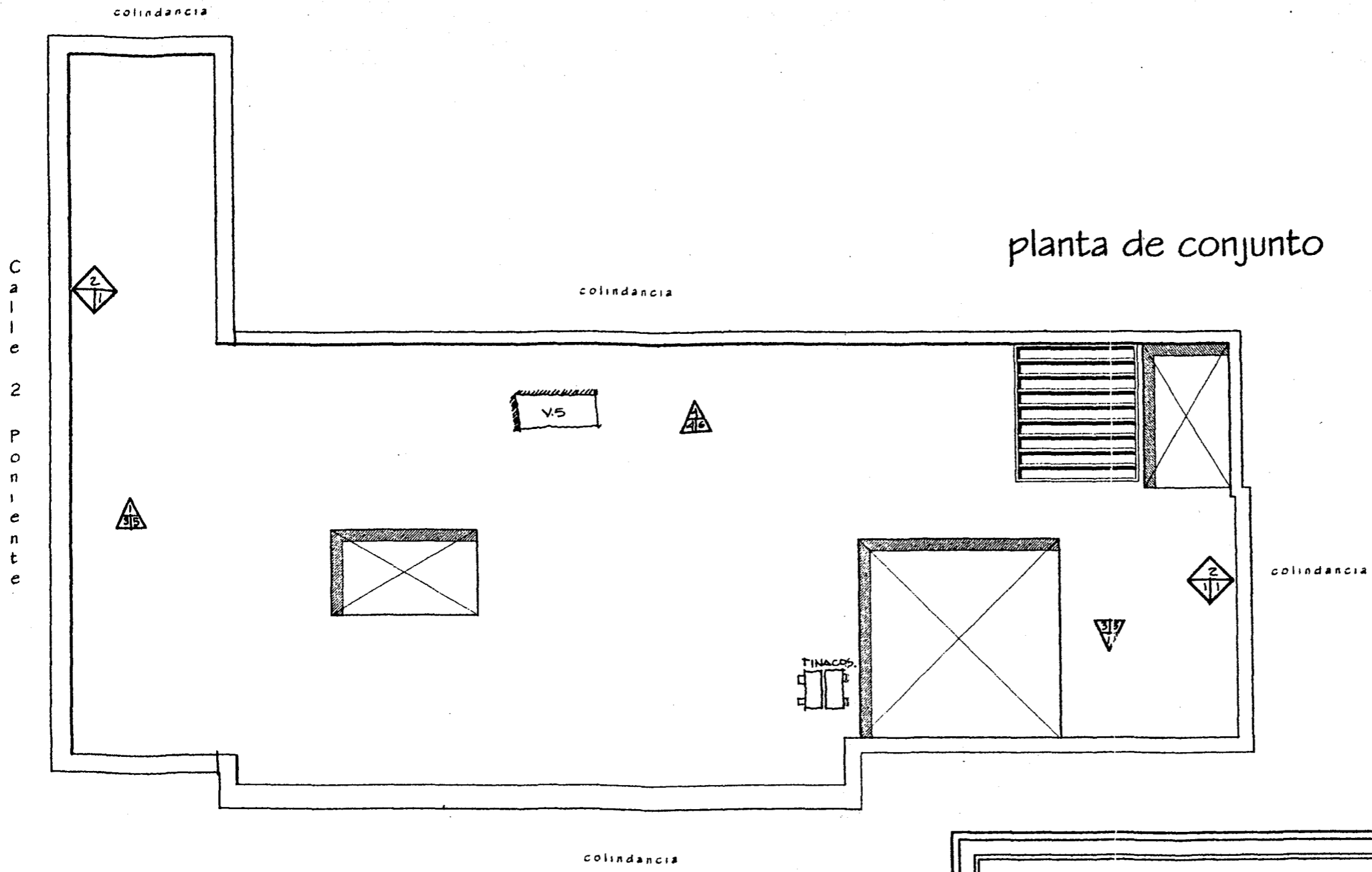
fecha: DICIEMBRE 98



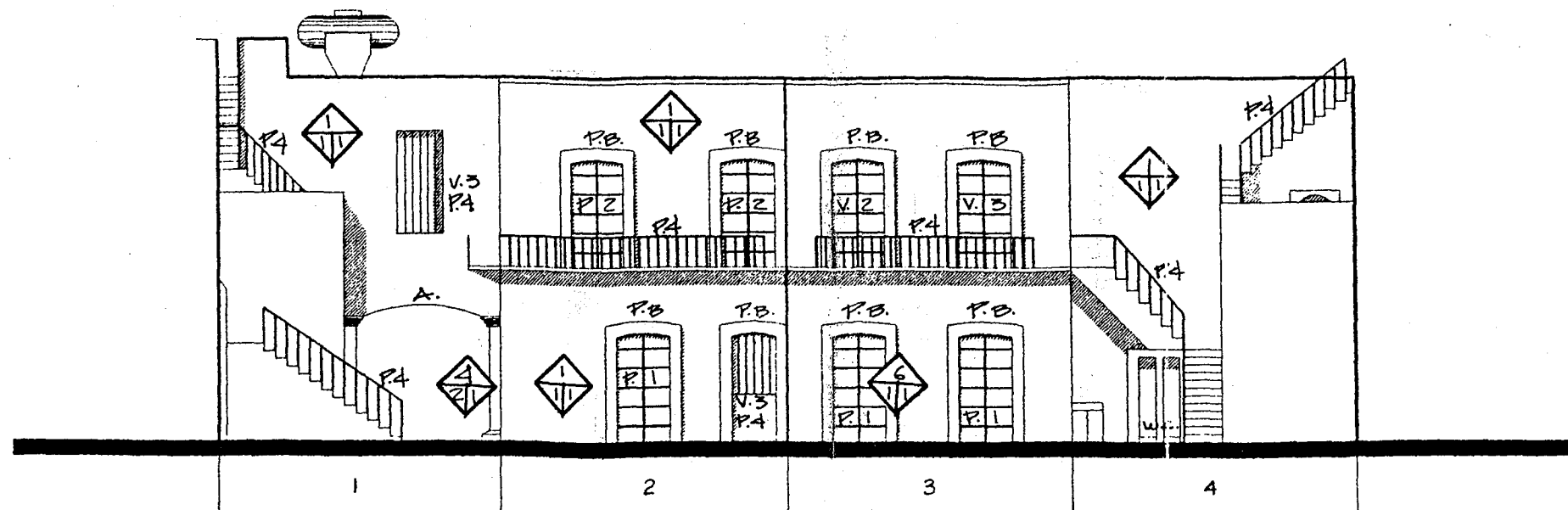
planta alta

proyecto:	<h1>Casa del Siglo XIX</h1>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	(1 mt)		metros
	(0.837 mts)		varas
	(0.279 mts)		pies castellanos
ubicación:	2 puente No.512		Plano No.
plano:			19
fecha:			

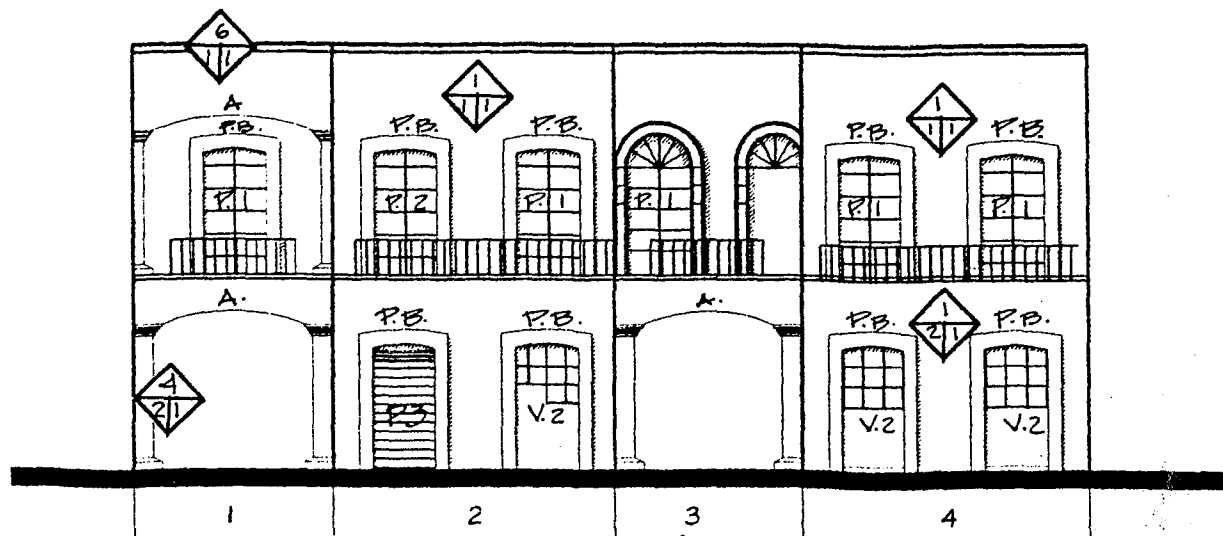
# planta de conjunto



proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: (1 m)		metros
(0.697 m)		varas
(0.279 m)		pies castellanos
ubicación:	2 pomeno No.512	Plano No.
plano:	planta de conjunto	<b>20</b>
fecha:	15 de diciembre 1998	



Desarrollo geométrico - Patio posterior



Desarrollo geométrico - Patio principal

- 1 vista norte (acceso)
- 2 vista este
- 3 vista sur
- 4 vista oeste

proyecto:

Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 mt) 1 2 3 4 5 metros

(0.837 mts) 1 2 3 4 5 6 varas

(0.279 mts) 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 17 18 19 20 pies castellanos

ubicación: 2 poniente No.512

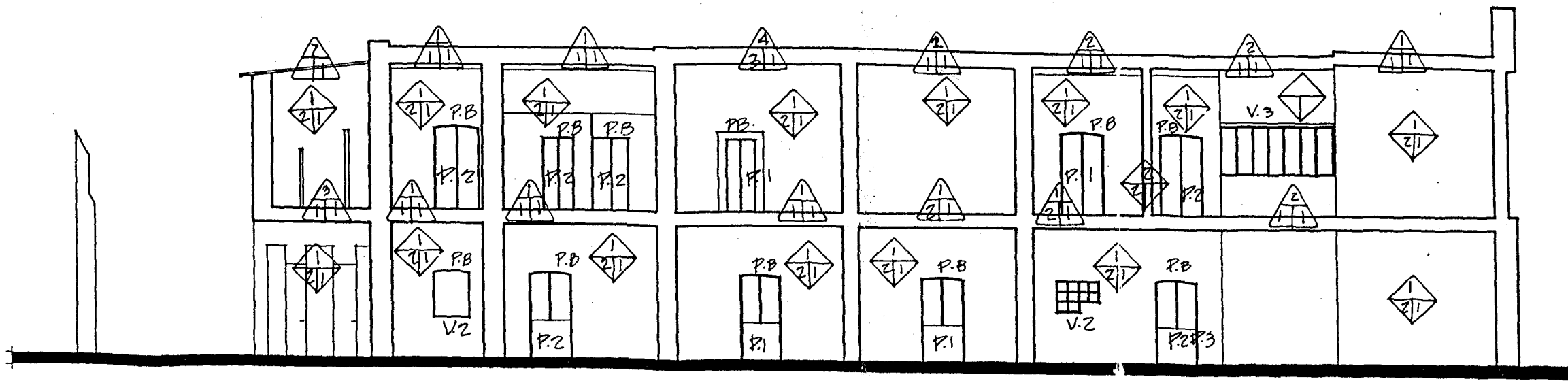
Plano No.

plano: desarrollo geométrico de patios

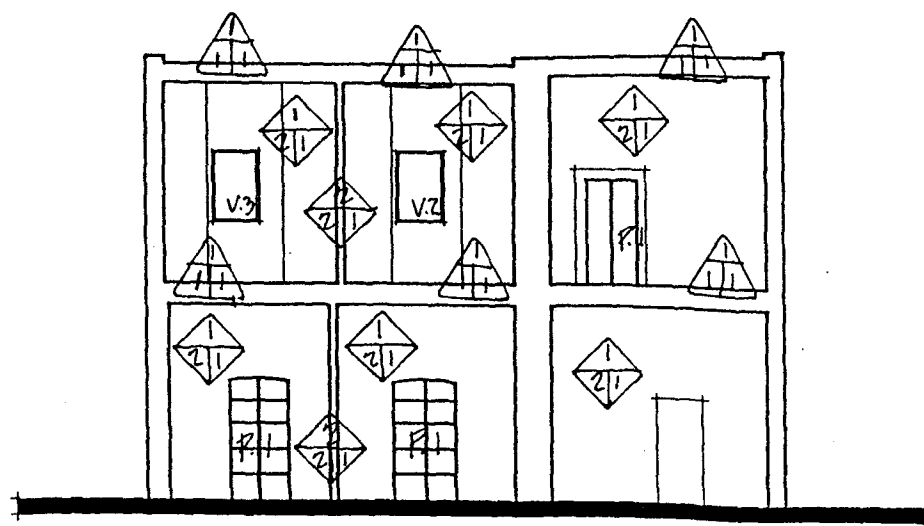
fecha: 15 de diciembre 1998

21

25



SECCION X-X'  
B-B'



SECCION Y-Y'  
A-A'

escala gráfica : (1mt) 0 1 2 3 4 5 metros  
(0.837m) 0 1 2 3 4 5 6 varas

proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: (1 mt)	0 1 2 3 4 5 metros	ubicación:	2 poniente No. 512 Plano No.
(0.837 mts)	0 1 2 3 4 5 varas	plano:	MATERIALES 22
(0.279 mts)	0 1 2 3 4 5 6 varas castellanas	fecha:	DICIEMBRE 98



fachada principal

proyecto:

# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m) metros

(0.837 varas) varas

(0.278 pies) pies castellanos

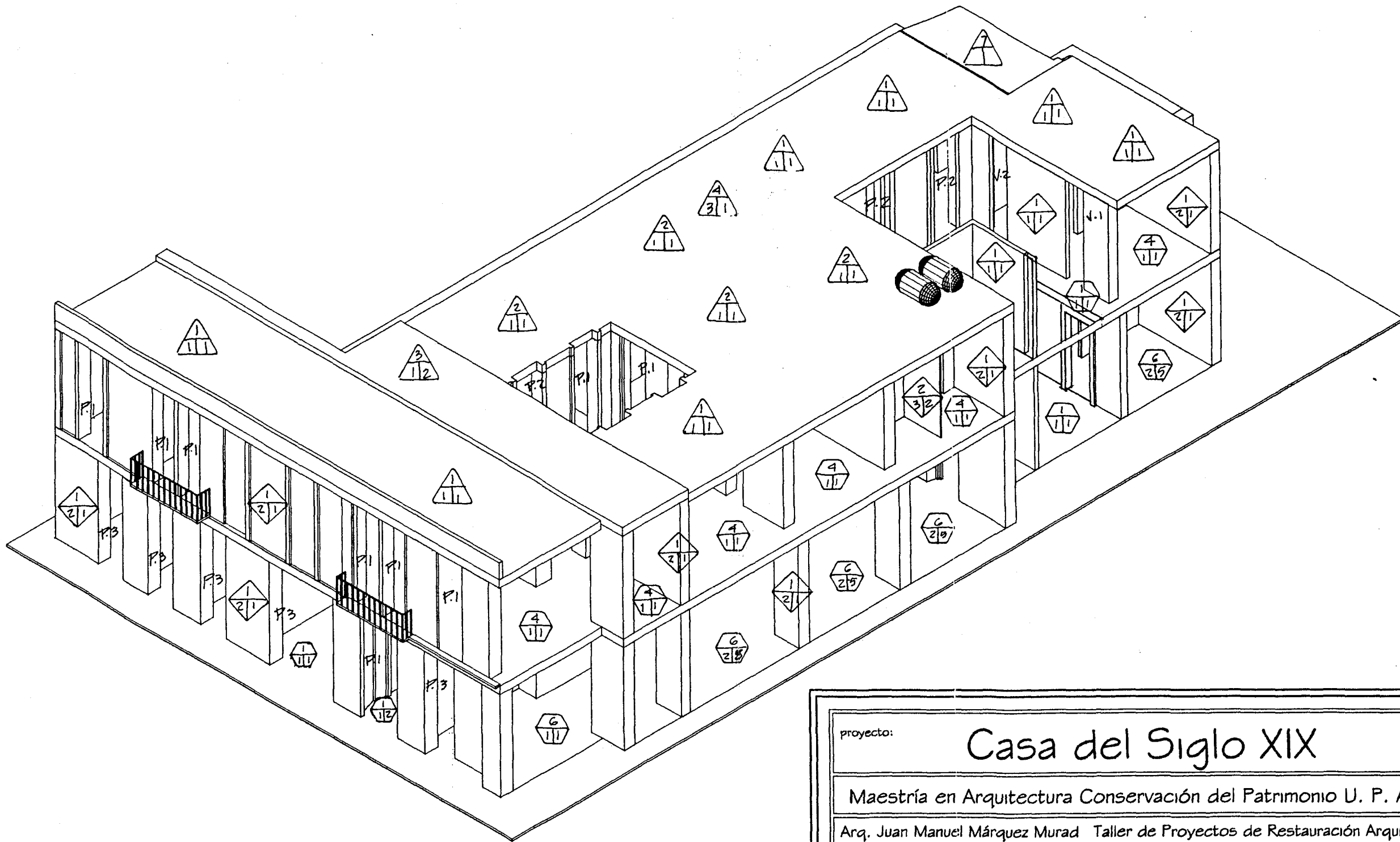
ubicación: 2 poniente No.512

plano: fachada principal

fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.

23



proyecto:

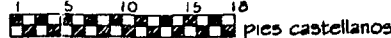
# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m)  metros

(0.637 mts)  varas

(0.279 mts)  pies castellanos

ubicación:

plano:

fecha:


















Plano No.

24

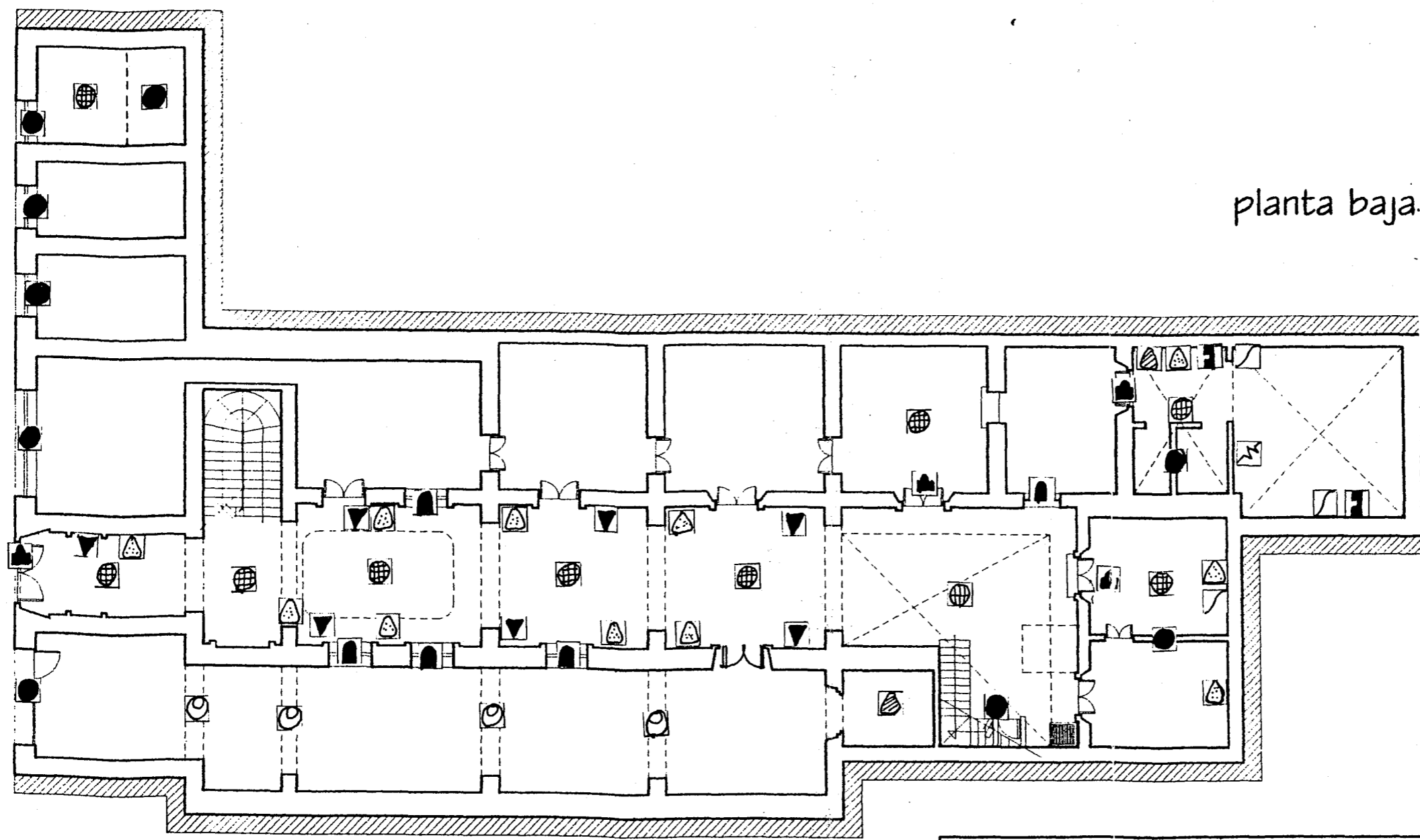
### **3.4 PLANOS Y LEVANTAMIENTO DE DETERIOROS.**

Observación: Los principales problemas que presenta el inmueble, son:

Cubiertas falladas y con inminente peligro de colapso, y el y el deterioro de todos los aplanados que los hace prácticamente inservibles, estos daños están ocasionados principalmente por el abandono.

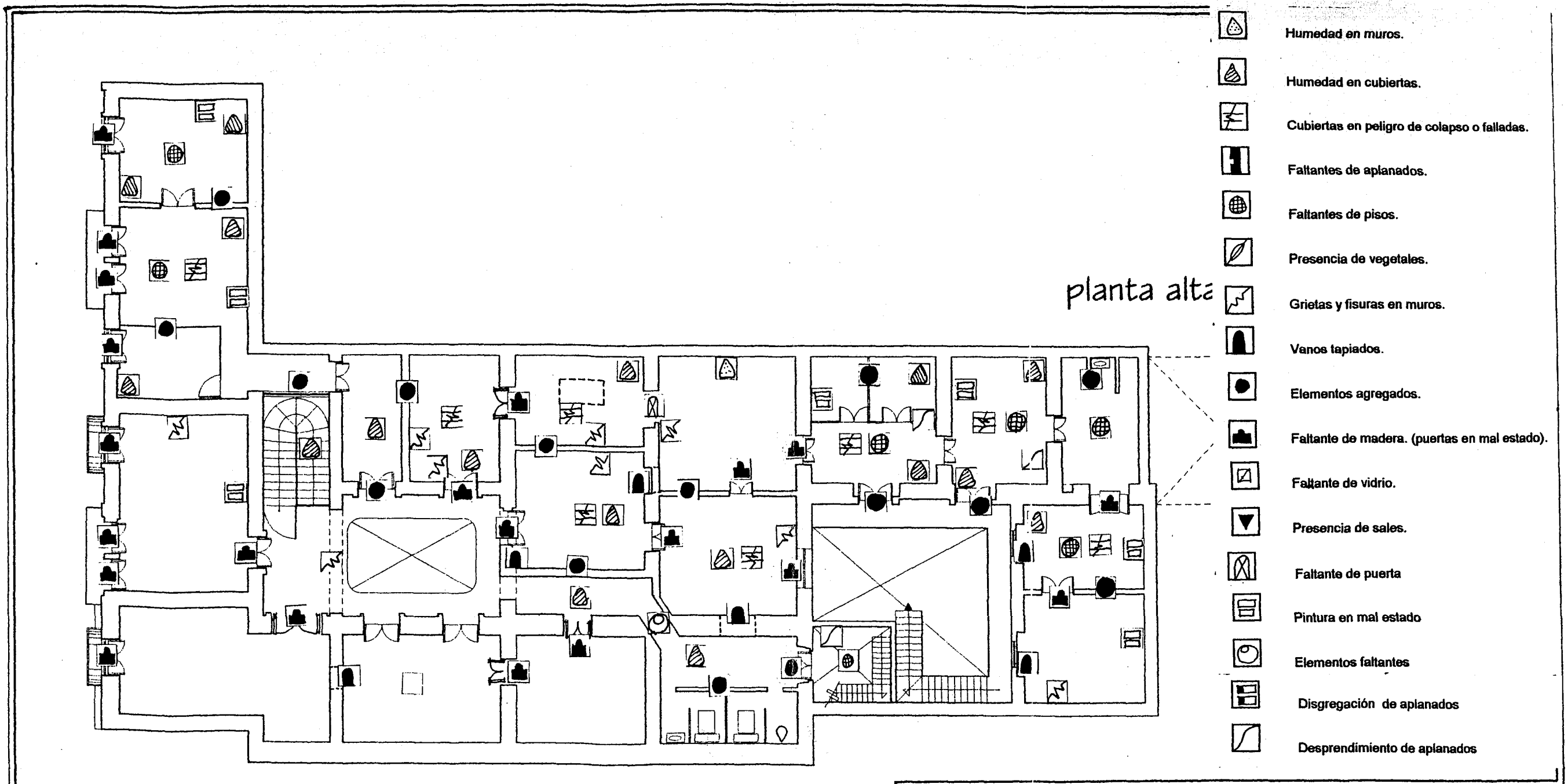
-  Humedad en muros.
-  Humedad en cubiertas.
-  Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
-  Faltantes de aplanados.
-  Faltantes de pisos.
-  Presencia de vegetales.
-  Grietas y fisuras en muros.
-  Vanos tapiados.
-  Elementos agregados.
-  Faltante de madera. (puertas en mal estado).
-  Faltante de vidrio.
-  Presencia de sales.
-  Faltante de puerta
-  Pintura en mal estado
-  Elementos faltantes
-  Disgregación de aplanados
-  Desprendimiento de aplanados


















planta baja.



Levantamiento de deterioros.

proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: (1 m):  metros (0.637 mts):  varas (0.279 mts):  pies castellanos	ubicación: 2 poniente No.512 plano: <b>DETERIOROS.</b> fecha:
Plano No. <b>25</b>	

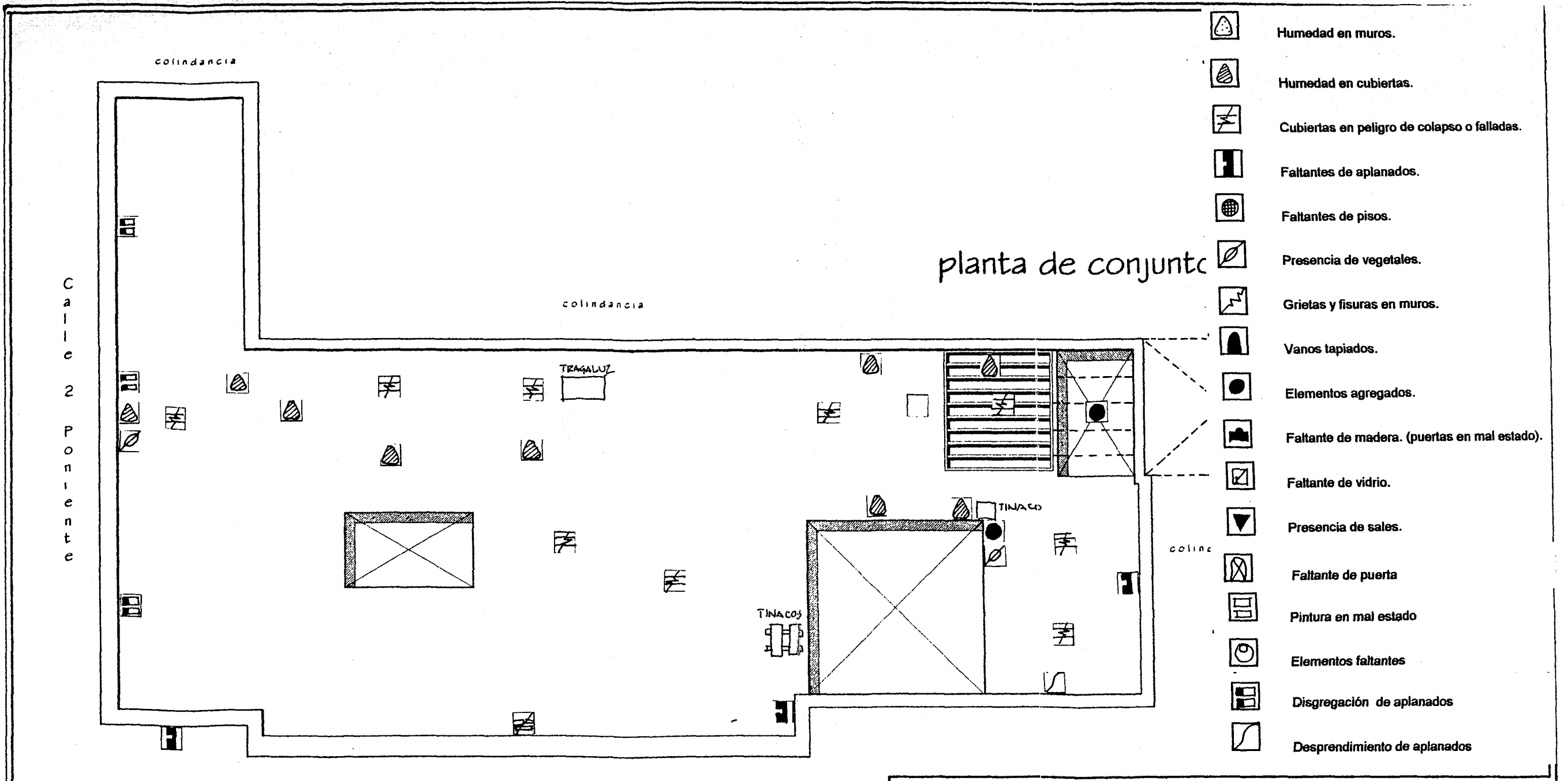


-  Humedad en muros.
-  Humedad en cubiertas.
-  Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
-  Faltantes de aplanados.
-  Faltantes de pisos.
-  Presencia de vegetales.
-  Grietas y fisuras en muros.
-  Vanos tapiados.
-  Elementos agregados.
-  Faltante de madera. (puertas en mal estado).
-  Faltante de vidrio.
-  Presencia de sales.
-  Faltante de puerta
-  Pintura en mal estado
-  Elementos faltantes
-  Disgregación de aplanados
-  Desprendimiento de aplanados

planta alta

Levantamiento de deterioros.

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
	Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
	Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: (1 mt)	 metros	ubicación:	2 poniente No.512
(0.837 varas)	 varas	plano:	<b>DETERIOROS.</b>
(0.279 pies)	 pies castellanos	fecha:	<b>26</b>
		Plano No.:	



- Humedad en muros.
- Humedad en cubiertas.
- Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
- Faltantes de aplanados.
- Faltantes de pisos.
- Presencia de vegetales.
- Grietas y fisuras en muros.
- Vanos tapiados.
- Elementos agregados.
- Faltante de madera. (puertas en mal estado).
- Faltante de vidrio.
- Presencia de sales.
- Faltante de puerta.
- Pintura en mal estado.
- Elementos faltantes.
- Disgregación de aplanados.
- Desprendimiento de aplanados.

Levantamiento de deterioros.

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: (1 m)		ubicación: 2 pomeno No.512
(0.837 mts)		plano: planta de conjunto
(0.279 mts)		fecha: 15 de diciembre 1998
		Plano No. <b>27</b>



Humedad en muros.



Humedad en cubiertas.



Cubiertas en peligro de colapso o falladas.



Faltantes de aplanados.



Faltantes de pisos.



Presencia de vegetales.



Grietas y fisuras en muros.



Vanos tapiados.



Elementos agregados.



Faltante de madera. (puertas en mal estado).



Faltante de vidrio.



Presencia de sales.



Pisos en mal estado (faltantes).



Pintura en mal estado



Elementos faltantes



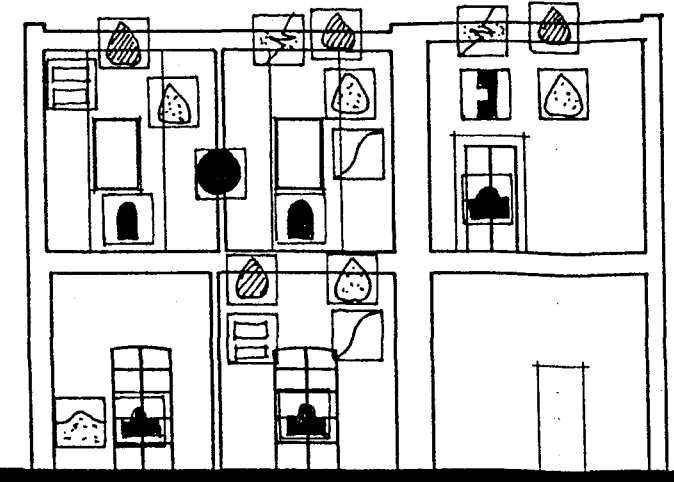
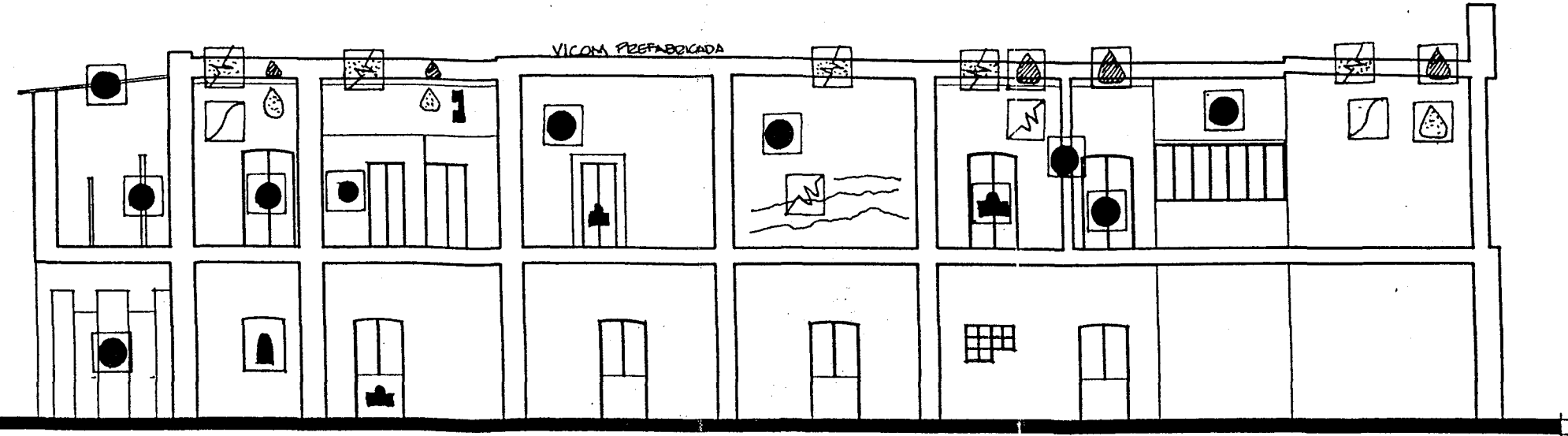
Disgregación de aplanados



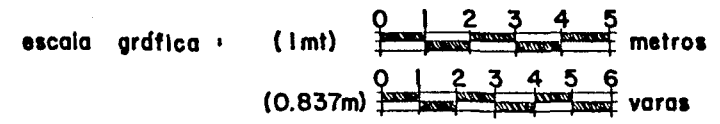
Desprendimiento de aplanados



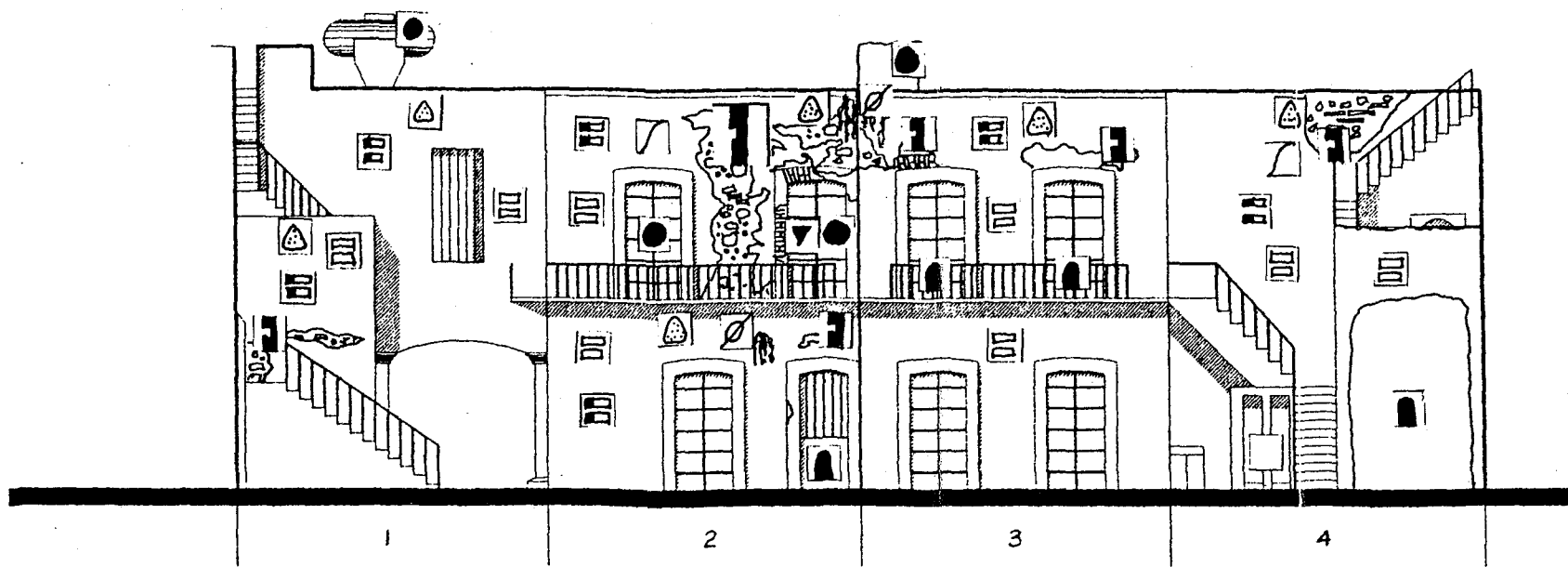
Faltante de puerta



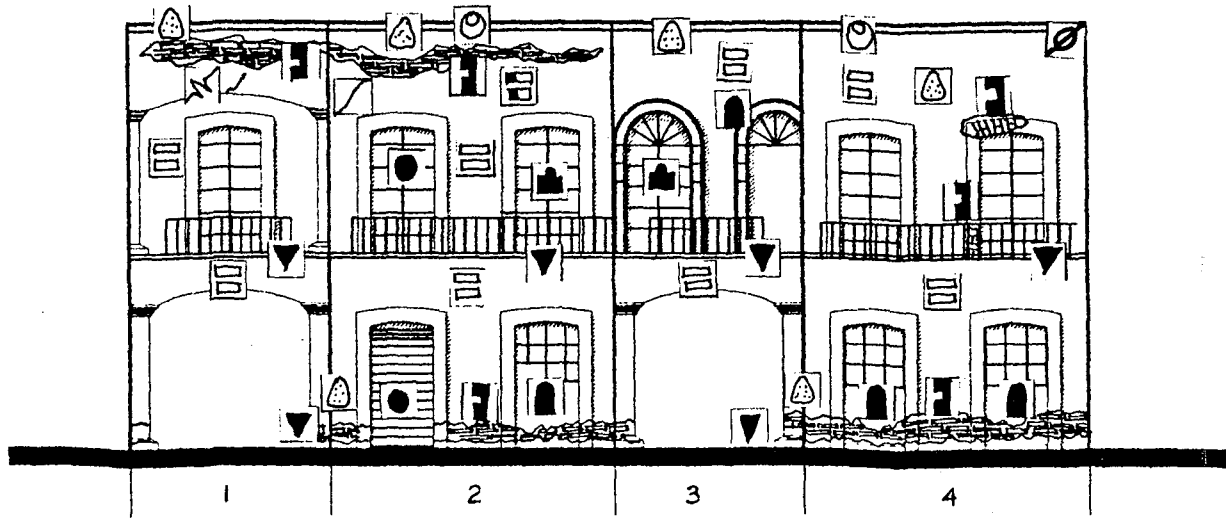
SECCION Y-Y'




















proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad	Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica
escala gráfica: (1m) 0 1 2 3 4 5 metros	ubicación: 2 puente No.512
(0.837 m): 0 1 2 3 4 5 6 varas	plano:
(0.275 m): 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 pies castellanos	fecha:
	Plano No. <b>28</b>




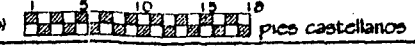
Desarrollo geom





















Desarrollo geométrico - Patio principal  
Levantamiento de deterioros.

-  Humedad en muros.
-  Humedad en cubiertas.
-  Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
-  Faltantes de aplanados.
-  Faltantes de pisos.
-  Presencia de vegetales.
-  Grietas y fisuras en muros.
-  Vanos tapiados.
-  Elementos agregados.
-  Faltante de madera. (puertas en mal estado).
-  Faltante de vidrio.
-  Presencia de sales.
-  Faltante de puerta
-  Pintura en mal estado
-  Elementos faltantes
-  Disgregación de aplanados
-  Desprendimiento de aplanados

- 1 vista norte (acceso)
- 2 vista este
- 3 vista sur
- 4 vista oeste

proyecto:		<h1>Casa del Siglo XIX</h1>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 m)		ubicación:	2 puente No.512
(0.837 m)		plano:	desarrollo geométrico de patios
(0.279 m)		fecha:	15 de diciembre 1998
			Plano No. <b>29</b>



-  Humedad en muros.
-  Humedad en cubiertas.
-  Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
-  Faltantes de aplanados.
-  Faltantes de pisos.
-  Presencia de vegetales.
-  Grietas y fisuras en muros.
-  Vanos tapiados.
-  Elementos agregados.
-  Faltante de madera. (puertas en mal estado).
-  Faltante de vidrio.
-  Presencia de sales.
-  Faltante de puerta
-  Pintura en mal estado
-  Elementos faltantes
-  Disgregación de aplanados
-  Desprendimiento de aplanados
-  HUMO Y OLLIN.

fachada principal

Levantamiento de deterioros.

proyecto:

Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

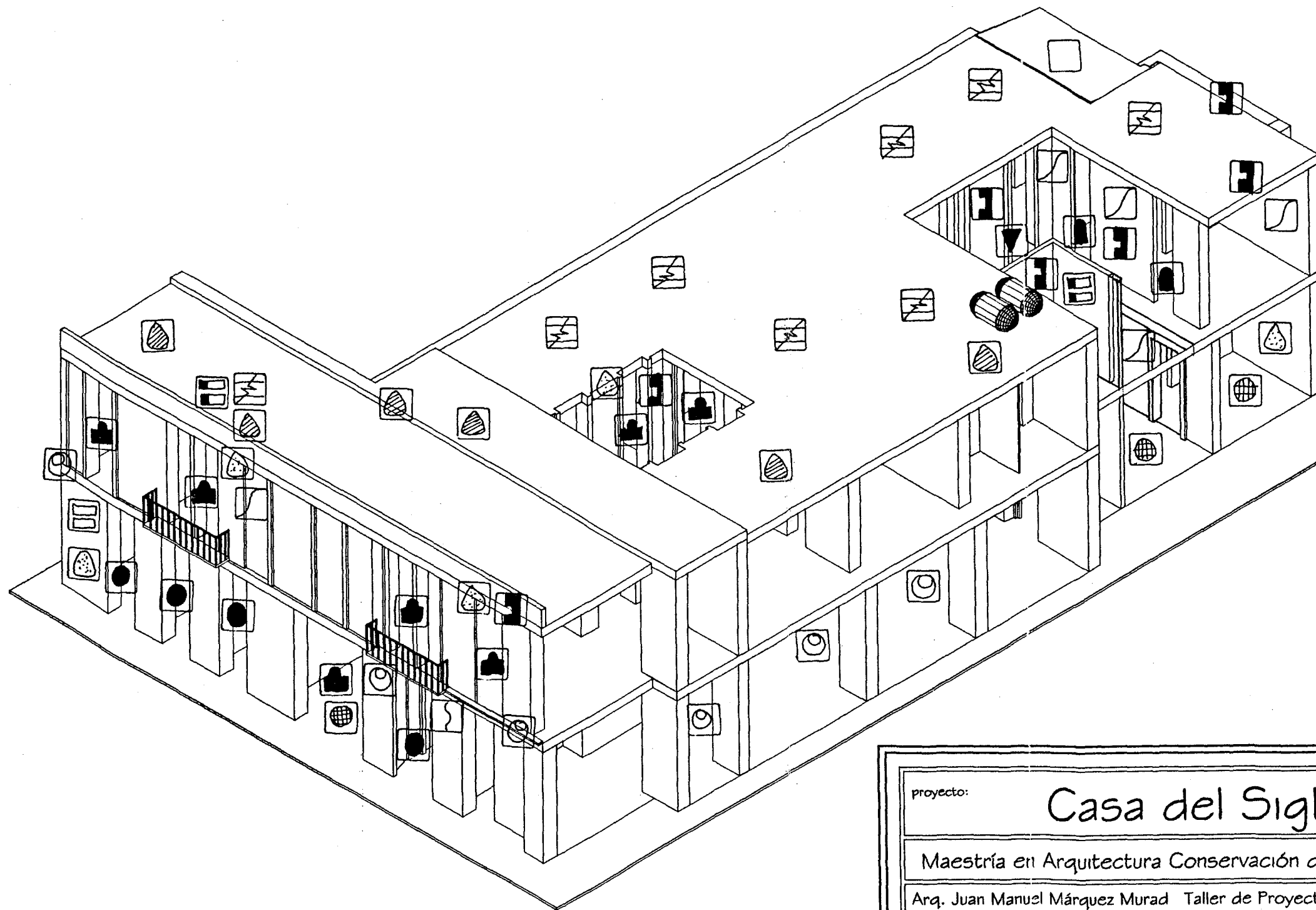
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica



















escala gráfica: (1 m)  metros  
 (0.637 varas)  varas  
 (0.278 pies castellanos)  pies castellanos

ubicación: 2 poniente No.512  
 plano: fachada principal  
 fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.  
 30

Levantamiento de deterioros.



-  Humedad en muros.
-  Humedad en cubiertas.
-  Cubiertas en peligro de colapso o falladas.
-  Faltantes de aplanados.
-  Faltantes de pisos.
-  Presencia de vegetales.
-  Grietas y fisuras en muros.
-  Vanos tapiados.
-  Elementos agregados.
-  Faltante de madera. (puertas en mal estado).
-  Faltante de vidrio.
-  Presencia de sales.
-  Pisos en mal estado (faltantes).
-  Pintura en mal estado
-  Elementos faltantes
-  Disgregación de aplanados
-  Desprendimiento de aplanados
-  Faltante de puerta

proyecto:

Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 mt)  metros  
 (0.837 mts)  varas  
 (0.279 mts)  paces castellanos

ubicación: Z FONTE 512

Plano No.

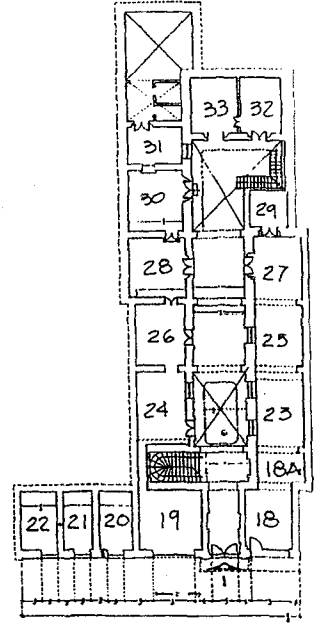
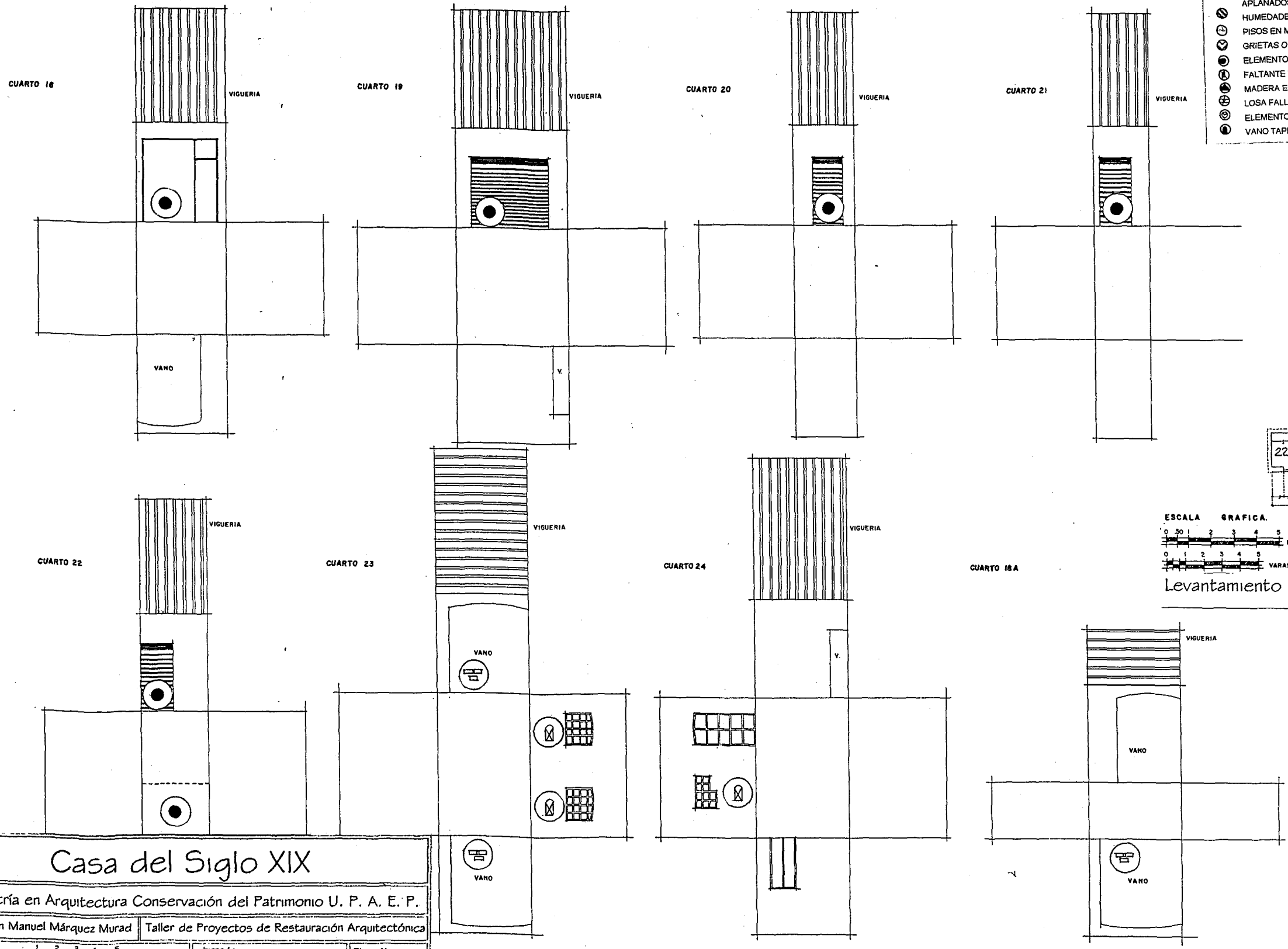
plano: DETERIOROS

31

fecha:

Levantamiento de deterioros.  
(Alteraciones En Espacios Interiores) Simbología

- ⊗ HUMEDADES EN MUROS CON DESPRENDIMIENTOS DE APLANADOS Y PINTURA
- ⊗ HUMEDADES EN CUBIERTAS
- ⊗ PISOS EN MAL ESTADO
- ⊗ GRIETAS O FISURAS
- ⊗ ELEMENTOS AGREGADOS
- ⊗ FALTANTE DE PUERTA DE MADERA
- ⊗ MADERA EN MAL ESTADO
- ⊗ LOSA FALLADA
- ⊗ ELEMENTO FALTANTE
- ⊗ VANO TAPIADO

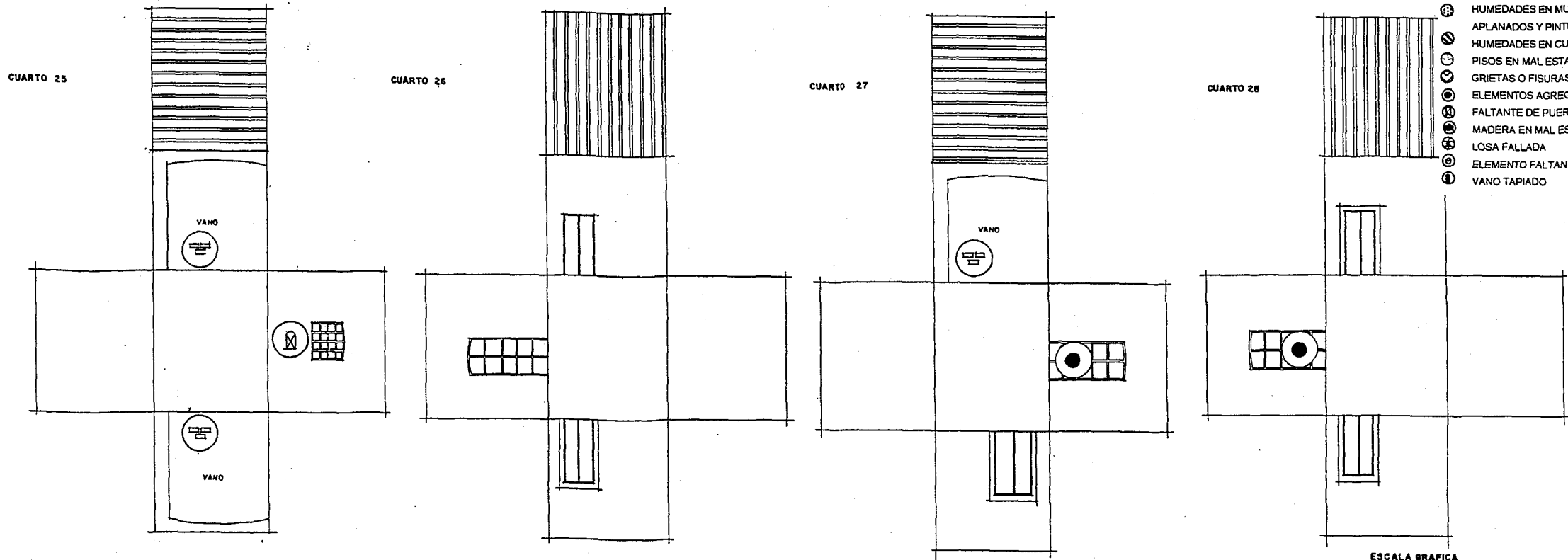


Levantamiento de deterioros.

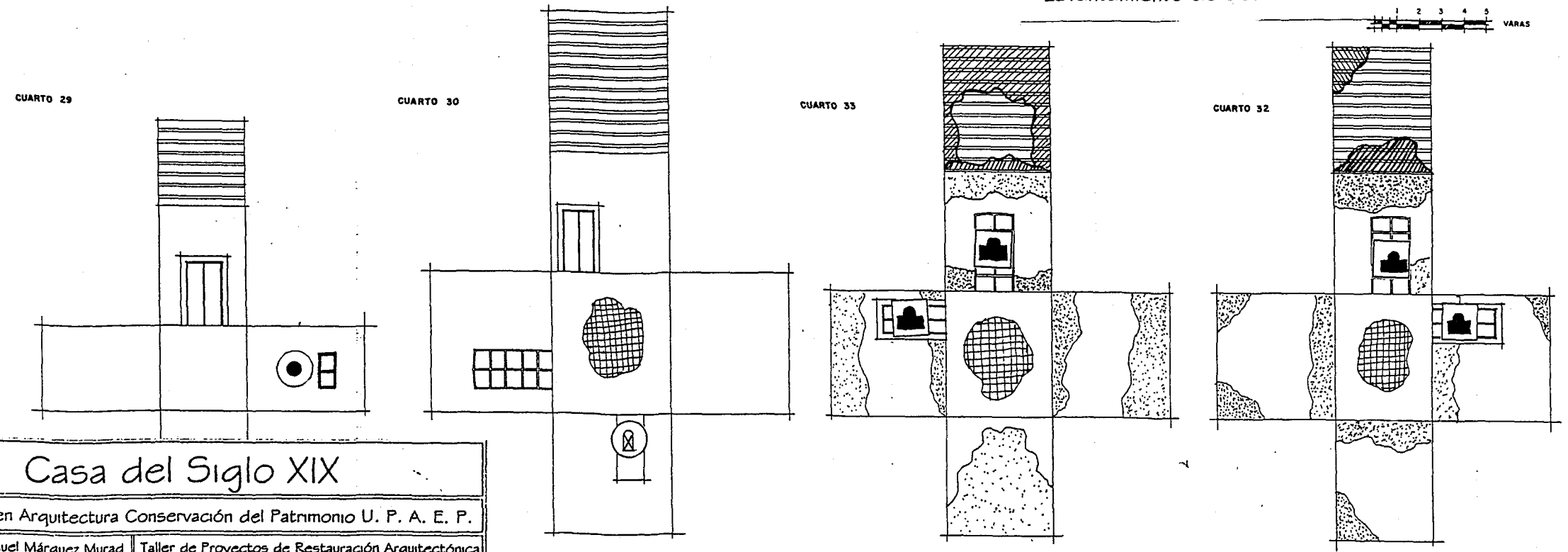
Proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica
escala gráfica: (1:100) metros	ubicación: 2 puente No. 512	Plano No.
(0.837 mts)	plano:	<b>32</b>
(0.275 mts)	fecha:	

Levantamiento de deterioros.  
(Alteraciones En Espacios Interiores) Simbología

- ⊗ HUMEDADES EN MUROS CON DESPRENDIMIENTOS DE APLANADOS Y PINTURA
- ⊖ HUMEDADES EN CUBIERTAS
- ⊙ PISOS EN MAL ESTADO
- ⊕ GRIETAS O FISURAS
- ⊗ ELEMENTOS AGREGADOS
- ⊖ FALTANTE DE PUERTA DE MADERA
- ⊙ MADERA EN MAL ESTADO
- ⊕ LOSA FALLADA
- ⊗ ELEMENTO FALTANTE
- ⊖ VANO TAPIADO

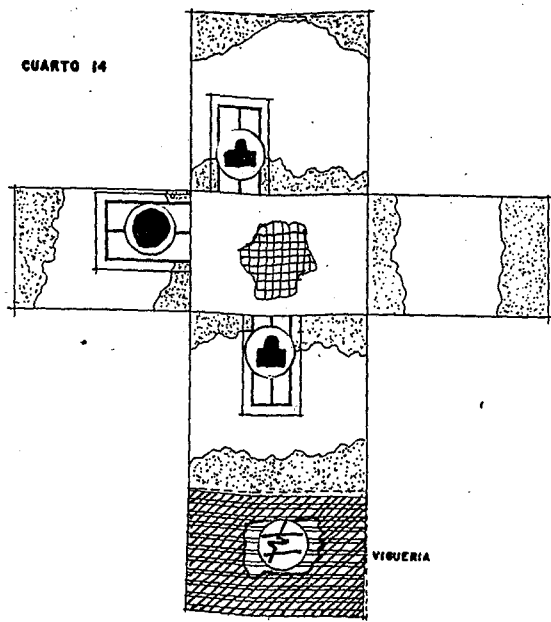


Levantamiento de deterioros.

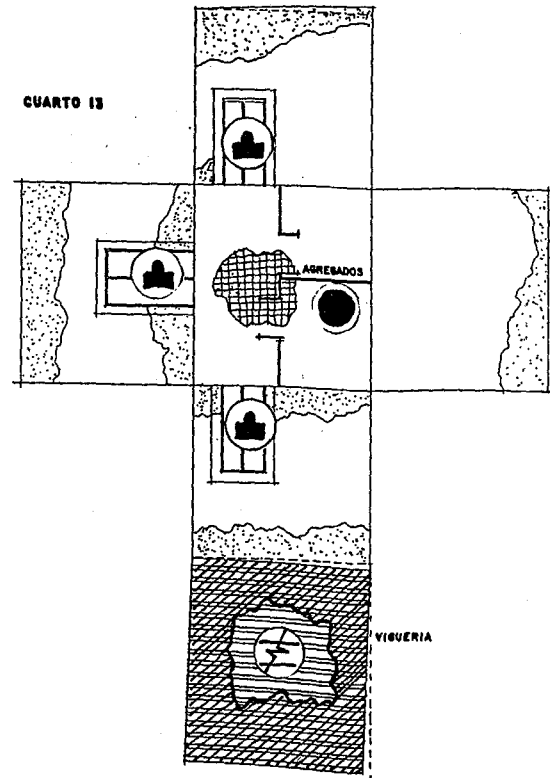


proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad	Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: 1:100 metros	ubicación: 2 puente No. 512	Plano No.
10.637 metros	plano:	<b>33</b>
10.775 metros	fecha:	

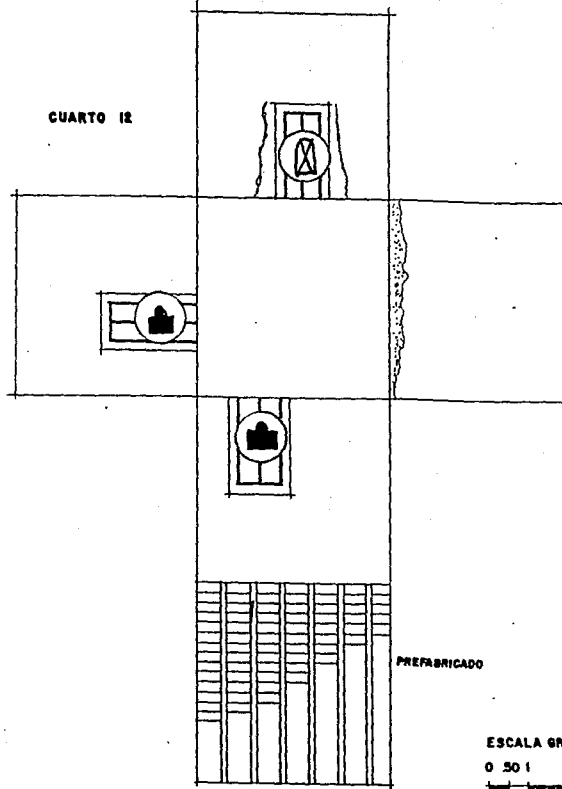
CUARTO 14



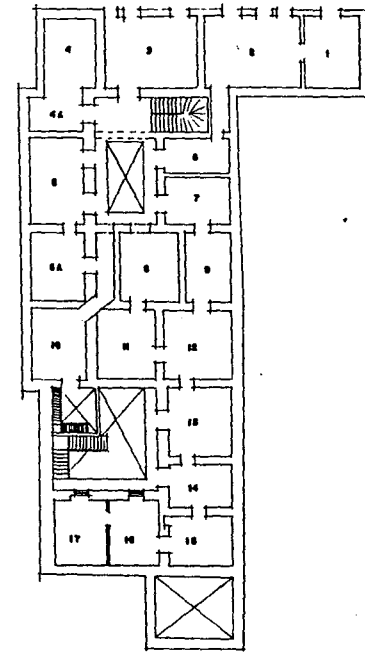
CUARTO 13



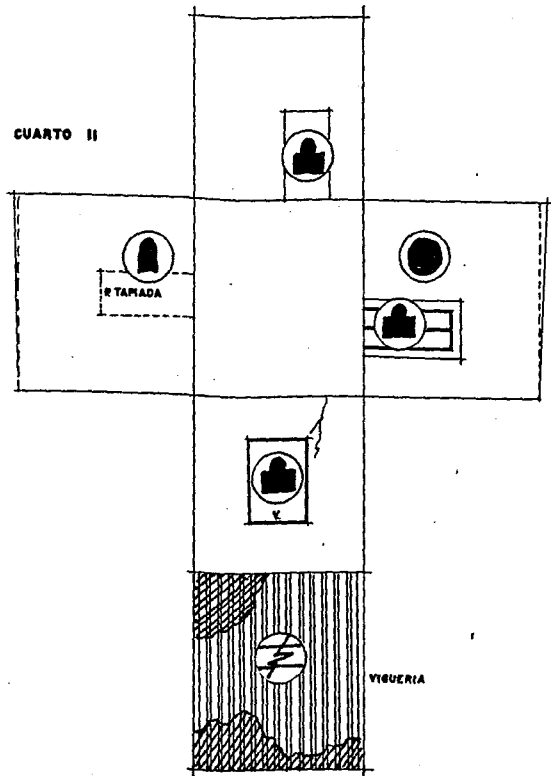
CUARTO 12



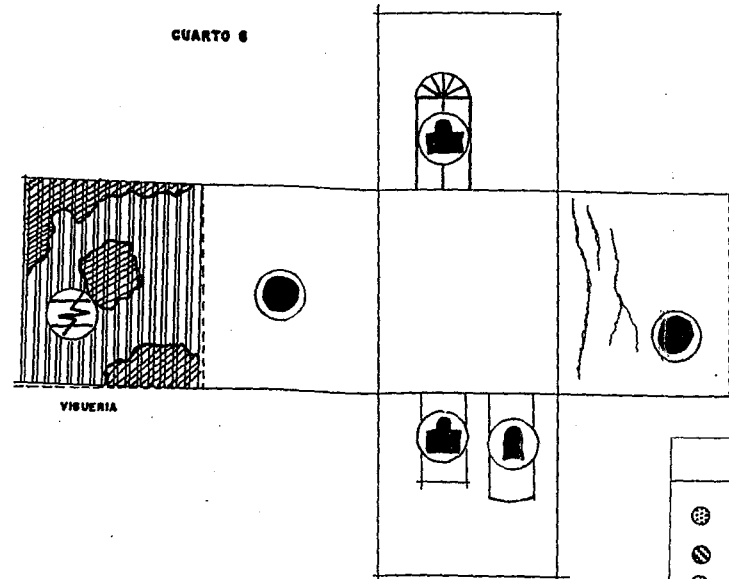
LOCALIZACION HABITACIONES PLANTA ALTA



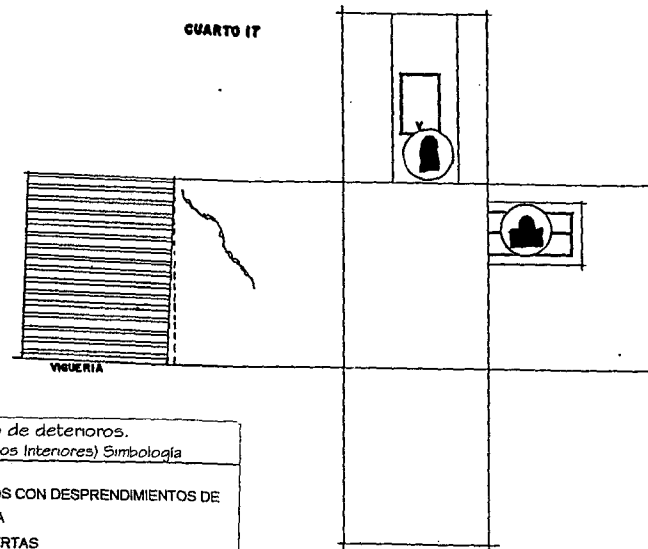
CUARTO 11



CUARTO 8



CUARTO 17



- Levantamiento de deterioros.  
(Alteraciones En Espacios Interiores) Simbología
- ⊕ HUMEDADES EN MUROS CON DESPRENDIMIENTOS DE APLANADOS Y PINTURA
  - ⊖ HUMEDADES EN CUBIERTAS
  - ⊕ PISOS EN MAL ESTADO
  - ⊖ GRIETAS O FISURAS
  - ⊕ ELEMENTOS AGREGADOS
  - ⊖ FALTANTE DE PUERTA DE MADERA
  - ⊕ MADERA EN MAL ESTADO
  - ⊖ LOSA FALLADA
  - ⊕ ELEMENTO FALTANTE
  - ⊖ VANO TAPIADO

proyecto: **Casa del Siglo XIX**

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

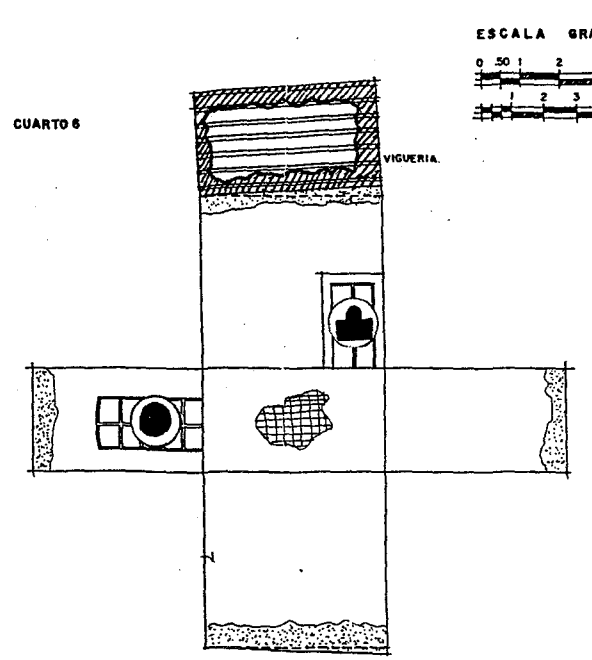
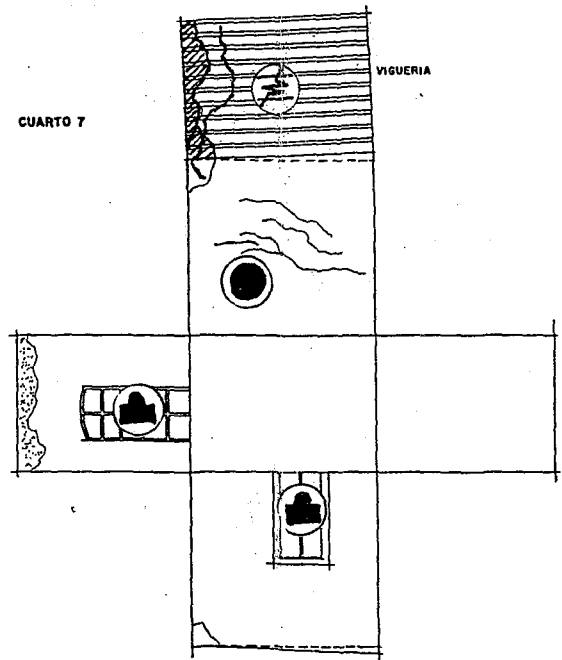
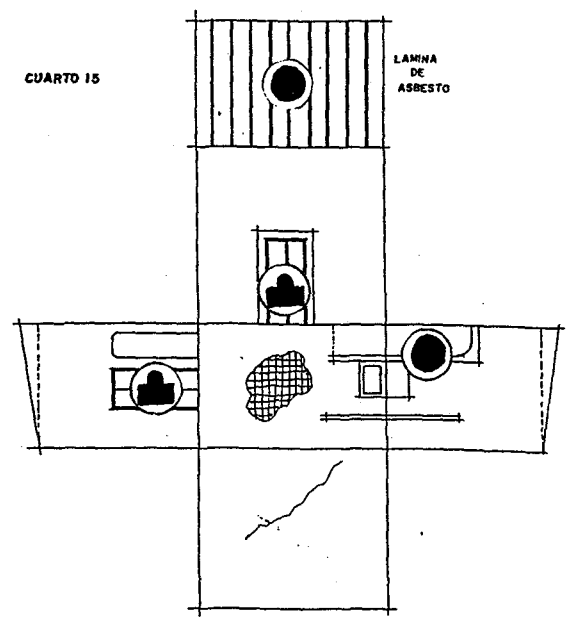
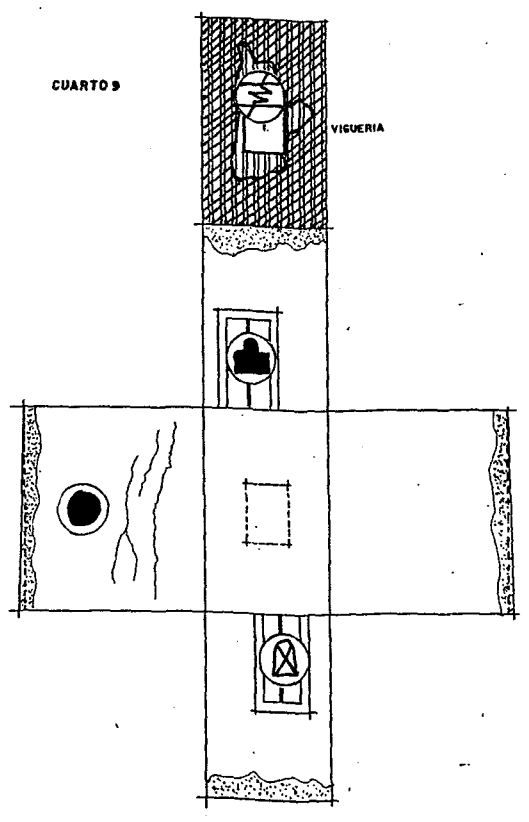
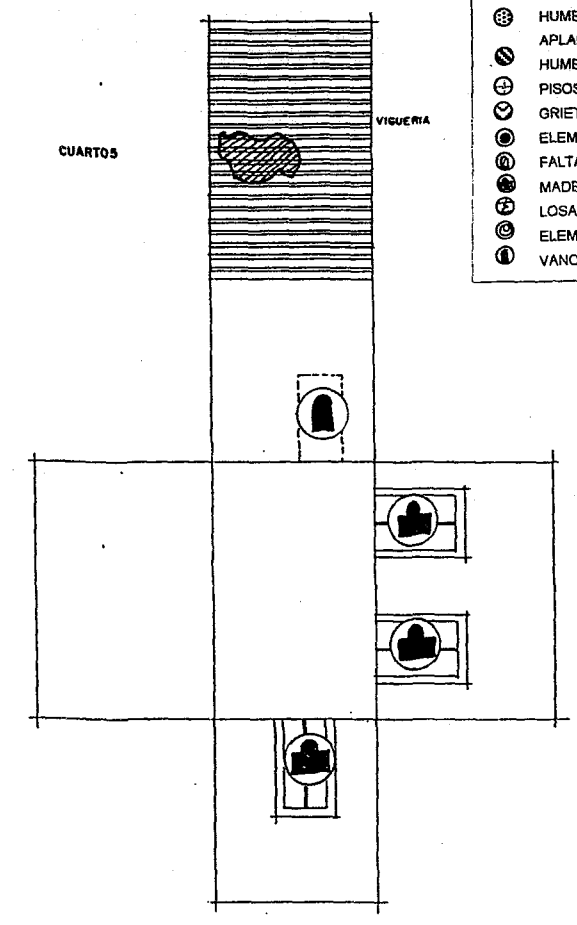
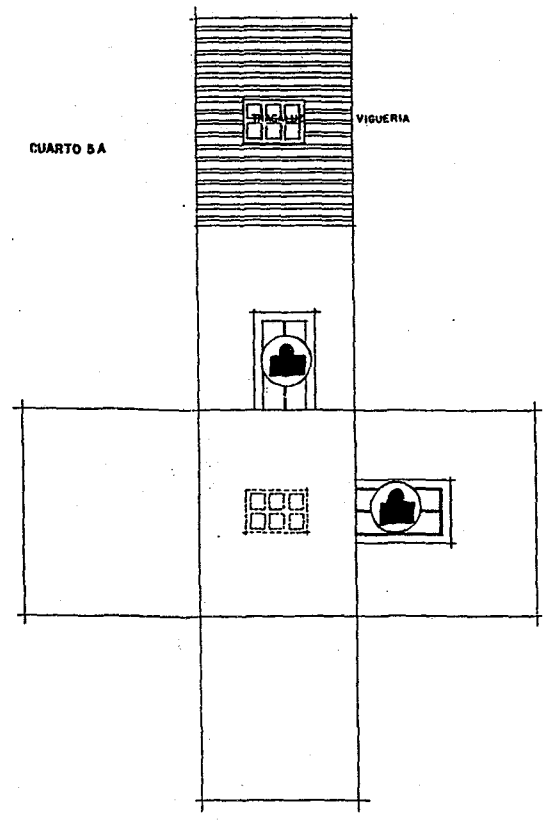
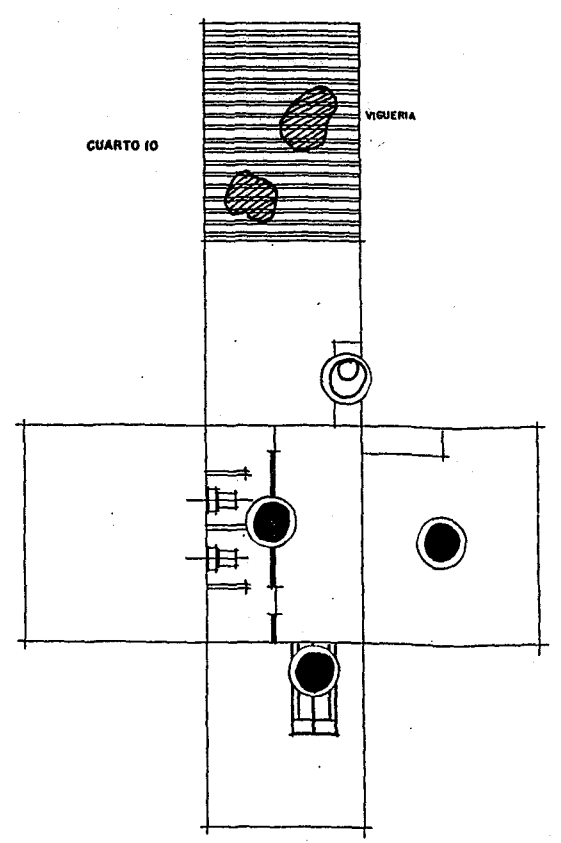
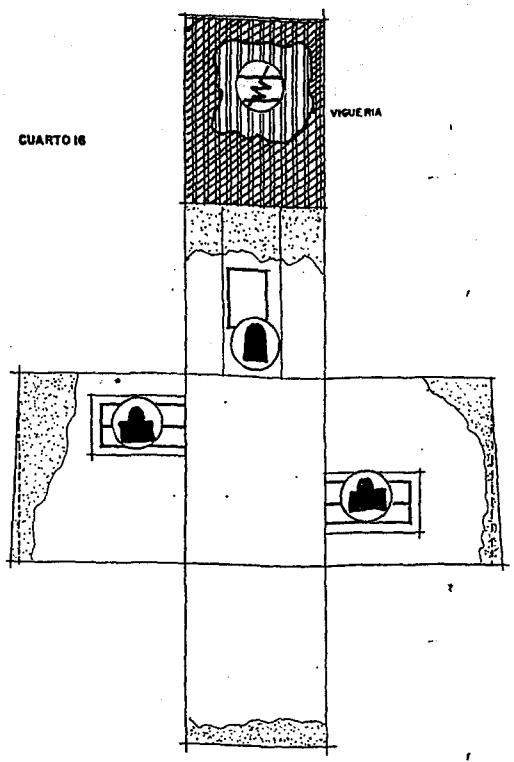
Arq. Juan Manuel Márquez Murad | Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m) 0 1 2 3 4 5 metros  
 (0.637 m) 0 1 2 3 4 5 varas  
 (0.270 m) 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 pies castellanos

ubicación: 2 puente No. 512 | Plano No. **34**

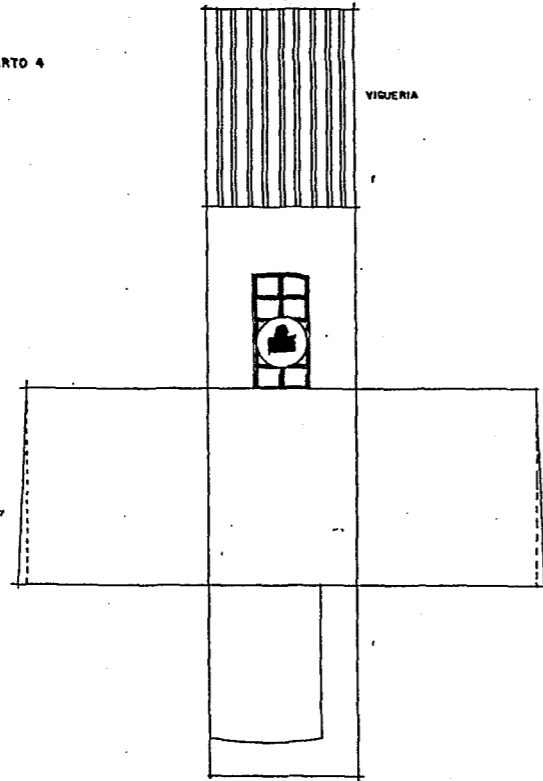
plano: | fecha:

- ⊗ HUMEDADES EN MUROS CON DESPRENDIMIENTOS DE APLANADOS Y PINTURA
- ⊙ HUMEDADES EN CUBIERTAS
- ⊕ PISOS EN MAL ESTADO
- ⊖ GRIETAS O FISURAS
- ⊗ ELEMENTOS AGREGADOS
- ⊙ FALTANTE DE PUERTA DE MADERA
- ⊕ MADERA EN MAL ESTADO
- ⊖ LOSA FALLADA
- ⊗ ELEMENTO FALTANTE
- ⊙ VANO TAPIADO

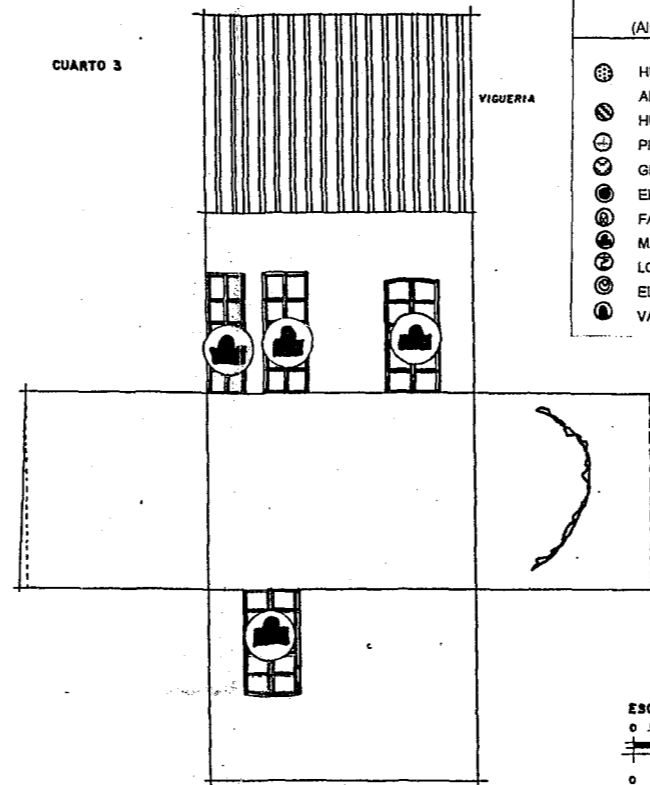


<h1>Casa del Siglo XIX</h1>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: 1:100 10.037 metros 10.272 metros	ubicación: 2. pendiente No. 512 plano: fecha: Plano No. <b>35</b>

CUARTO 4



CUARTO 3



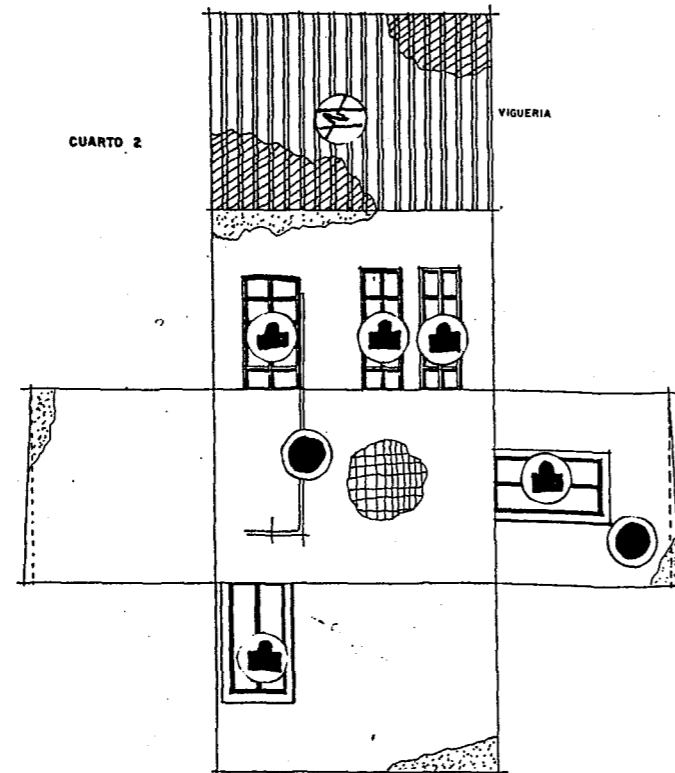
Levantamiento de deterioros.  
(Alteraciones En Espacios Interiores) Simbología

⊗	HUMEDADES EN MUROS CON DESPRENDIMIENTOS DE APLANADOS Y PINTURA
⊙	HUMEDADES EN CUBIERTAS
⊕	PISOS EN MAL ESTADO
⊖	GRIETAS O FISURAS
⊗	ELEMENTOS AGREGADOS
⊙	FALTANTE DE PUERTA DE MADERA
⊕	MADERA EN MAL ESTADO
⊖	LOSA FALLADA
⊗	ELEMENTO FALTANTE
⊙	VANO TAPIADO

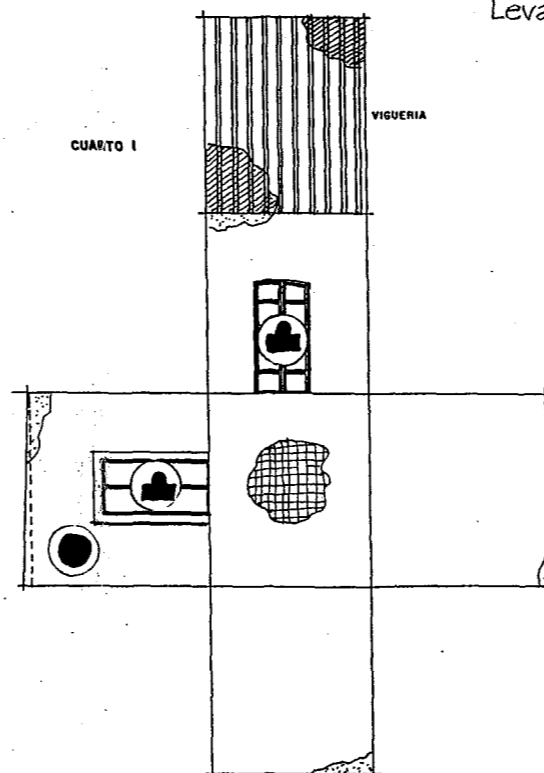


Levantamiento de deterioros.

CUARTO 2



CUARTO 1



proyecto: Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad   Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: 1:1 m	ubicación: 2 puente No. 512	Plano No.
10.637 m	plano:	36
10.272 m	fecha:	

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

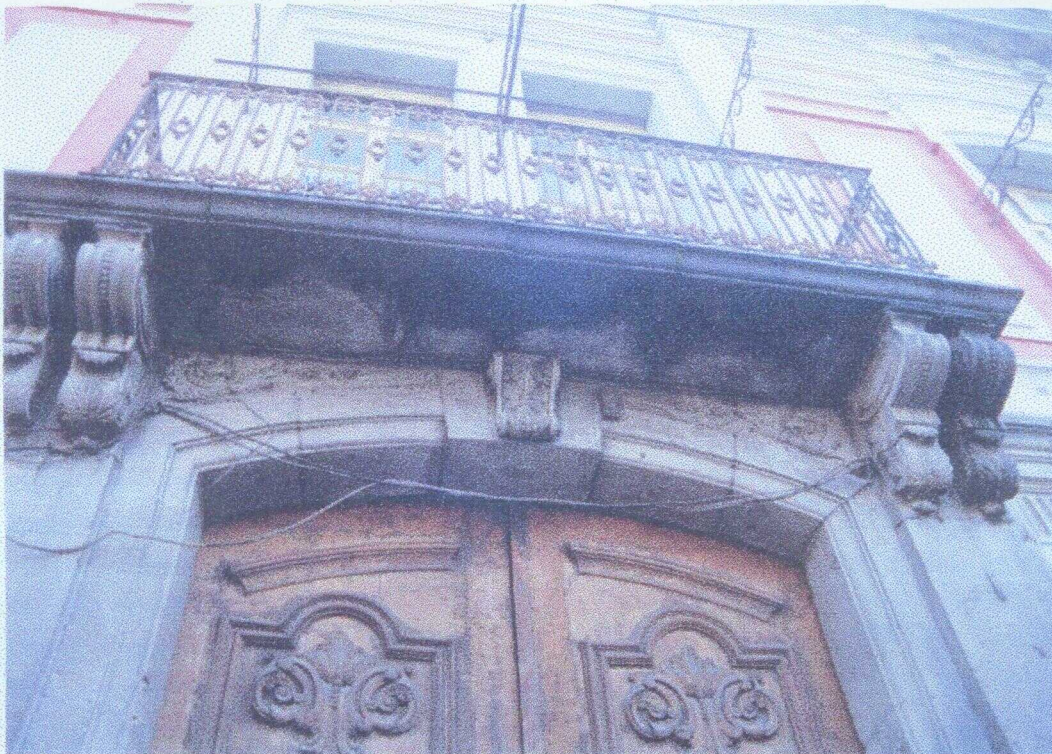
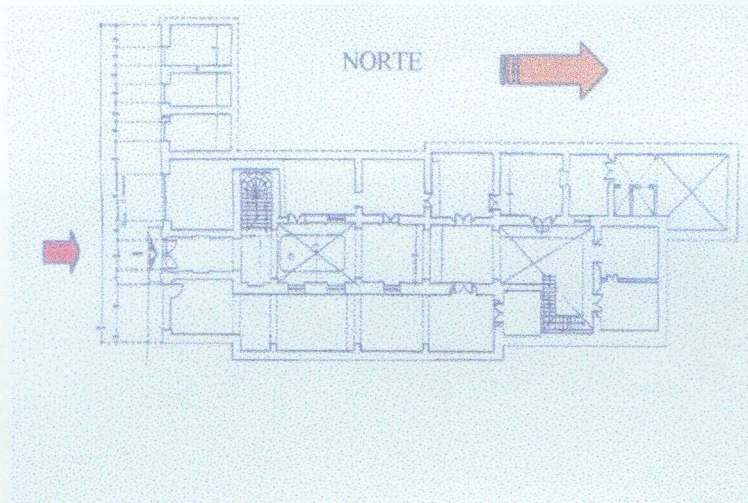
## 3.5 ANEXO FOTOGRÁFICO.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista del balcón principal.

**Materiales:** mensulas de cantería, arco rebajado en el enmarcamiento del acceso con la clave decorada con un modilón, enjutas decoradas con follaje, barandal de hierro forjado, estructuras del mismo material para sostener toldos, portón de madera.

**Efectos del deterioro:** presencia de sales, hollín, instalaciones eléctricas y telefónicas aparentes.

**Causas del deterioro:** contaminación con CO<sub>2</sub>, humedad por escurrimiento.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Victor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista del acceso lateral del lado izquierdo.** Esta fotografía se presenta como complemento a las anteriores de la fachada para mostrar las alteraciones visuales y espaciales provocadas por el cambio de uso y costumbres comerciales.

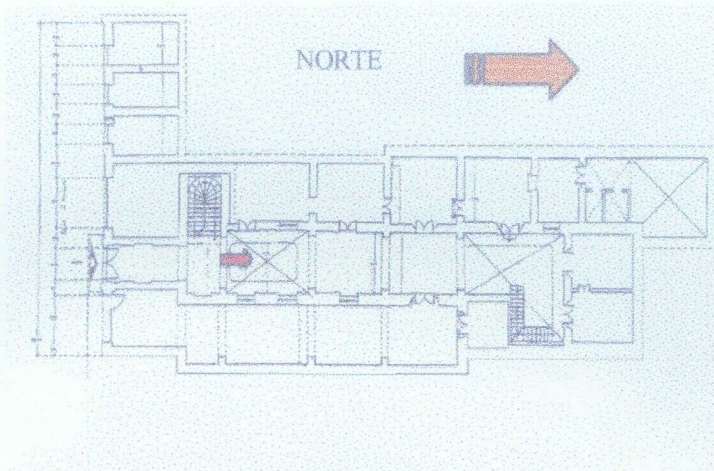
**Materiales:** toldos, pintura de esmalte y cortinas metálicas.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

Víctor Reyes Márquez



**Vista. Primer patio aspecto general desde el acceso hacia el segundo patio, planta baja.**

**Materiales:** pisos de cantería gris en forma de laja de 42 cm. De ancho con largo variable, fustes de ladrillo rojo con insertos de Cantería gris, muros mixtos con aplanados de cal-arena y pintura a la cal en las primeras capas y vinilica en las profundas, cables Visibles.

**Efectos del deterioro:** graves desprendimientos de aplanados, presencia de sales, resanes de cemento, pulvurencia y exfoliación.

**Causas del deterioro:** humedad ascendente por capilaridad.

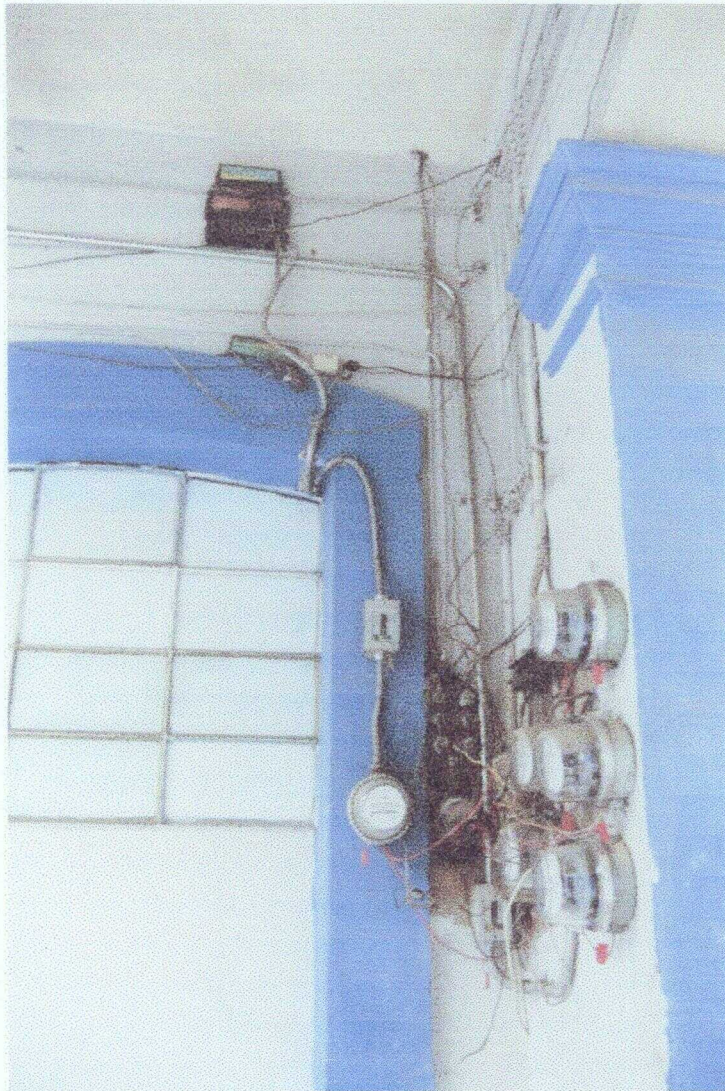
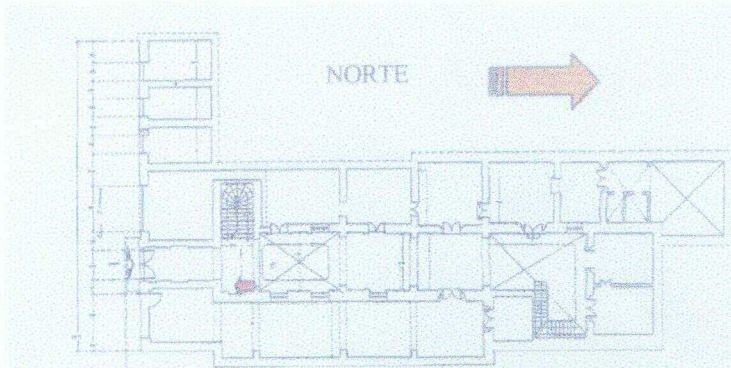
**Alteraciones:** tapiado de vanos para convertirlos en ventanas.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista del primer patio en planta baja, tablero de medidores.**

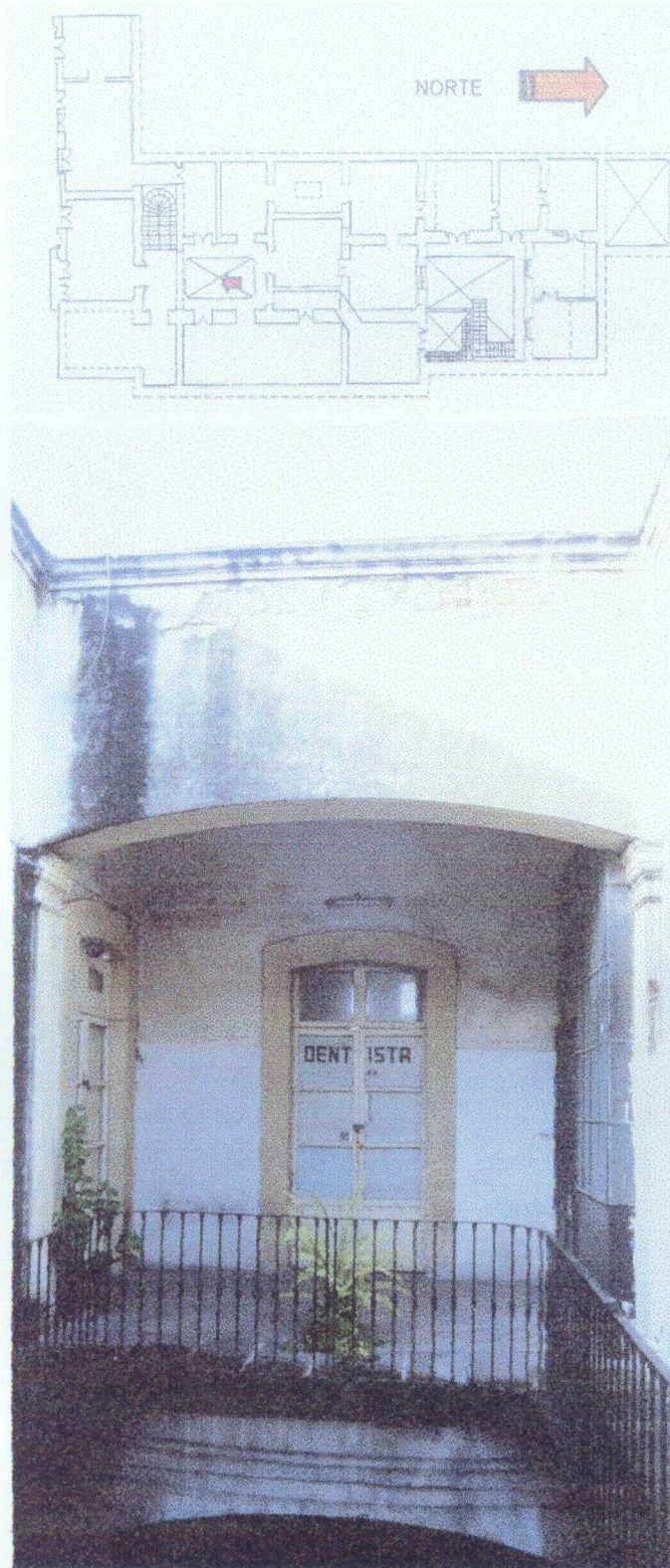
**Alteración visual y espacial:** medidores y cables de luz colocados sin ningún orden. Vano tapiado por un murete y una ventana de herrería.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista general del primer patio desde el lado norte hacia el vestíbulo de planta alta.**

**Materiales:** pisos y ménsulas de cantería gris, piso del vestíbulo de Santo Tomás, muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal y vinilica, puertas de madera y cristal, barandal de hierro forjado.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento de aplanados, presencia de microorganismos, suciedad (polvo y contaminantes).

**Causas del deterioro:** humedad por filtración y ascendente por capilaridad, contaminación y falta de mantenimiento.

**Alteraciones:** cancel de herrería en el desembarco de la escalera.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## **Vista general del primer patio desde la azotea hacia el acceso principal.**

**Materiales:** Pisos y mensulas de cantería gris, piso del vestíbulo de santo Tomás, muros mixtos, aplanados de cal arena, pintura a la cal y vinilica, puertas de madera y cristal y barandal de hierro forjado.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento de aplanados, presencia de microorganismos, suciedad (polvo y contaminantes).

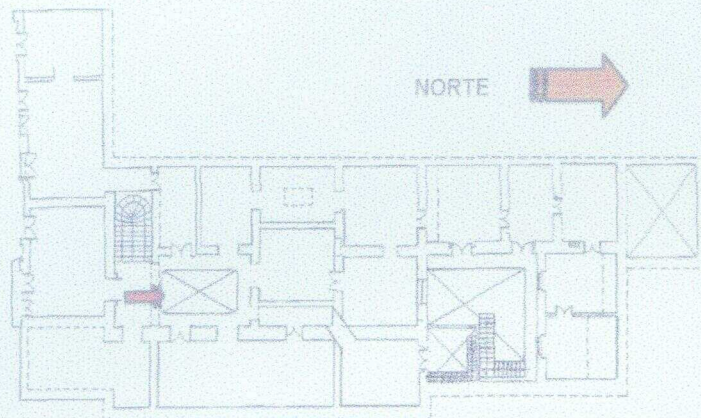
**Causas del deterioro:** humedad por filtración y ascendente por capilaridad, contaminación y falta de mantenimiento.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista del primer patio desde la azotea a su fachada norte.**

**Materiales:** muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal, barandal de hierro forjado y puertas de madera.

**Efectos del deterioro:** presencia de microflora, desprendimiento de aplanados.

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento.

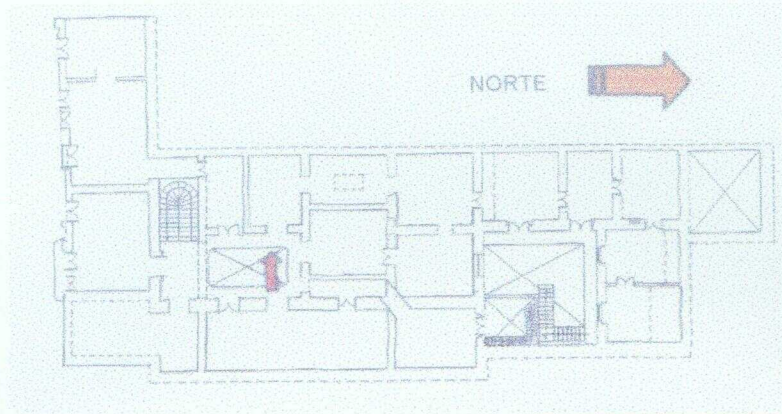
**Alteraciones:** el arco de la derecha se segó en parte cuando el espacio interior se dividió. (quedo huella en el aplanado del trazado original).

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista del primer patio detalle de acercamiento y puerta de la fachada poniente.**

**Materiales:** muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal, barandal de hierro forjado y puertas de madera.

**Efectos del deterioro:** presencia de microflora, desprendimiento de aplanados y destrucción de la madera.

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento, biológica, xilófagos.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista de la escalera desde la planta alta.

**Materiales:** piso y escalones de cantería gris, barndal de hierro forjado con pasamanos de madera, muros mixtos aplanados de Mortero cal arena, pintura a la cal y vinilica en las ultimas capas, cancel de madera y cristal con pintura de esmalte.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento de pintura y aplanado, roturas de escalones, madera sin barniz, tubería de agua visible.

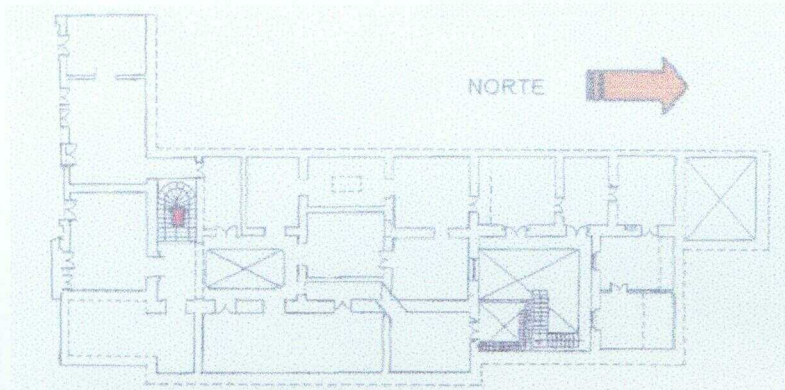
**Causas del deterioro:** acción humana. (tráfico).

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista de cubierta de escalera principal. (acercamiento)

**Materiales:** rieles de acero, bóveda catalana de ladrillo, aplanados de cal-arena, pinturas en las capas profundas a la cal y las Superficiales en vinilica.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento en pintura, oxidación de rieles, manchas en muros y cubierta.

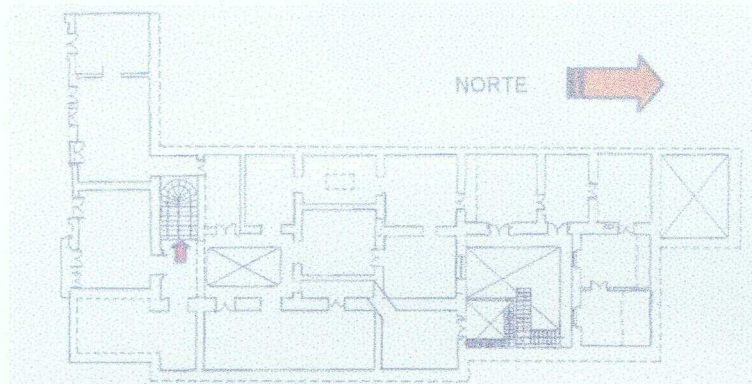
**Causas del deterioro:** humedad por filtración.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista del primer patio, detalle del cancel de la llegada de la escalera principal.**

**Materiales:** Cancel de herrería y cristal translúcido.

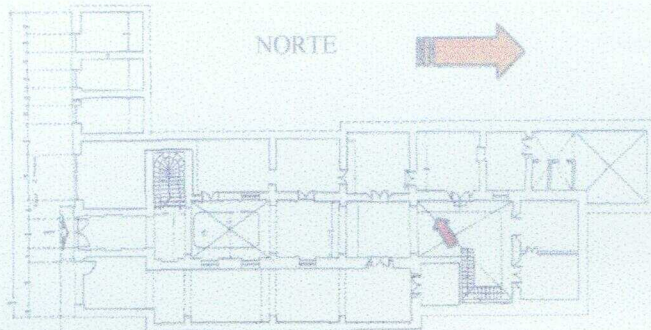
**Alteraciones:** visual y espacial ya que este cancel pertenece a una época muy posterior al resto del inmueble.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista, segundo patio, detalle de la esquina surponiente en planta alta.**

**Materiales:** pisos de cantería gris en forma de laja de 42 cm. De ancho y largo variable, muros mixtos con aplanados de cal-arena y pintura a la cal, puerta de herrería y cristal, sistema constructivo con platavanda de ladrillo para descarga, pasillo con mensúlas de cantería, barandal de hierro forjado.

**Efectos de deterioro:** graves desprendimientos de aplanados, presencia de plantas superiores.

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento.

**Alteraciones:** visuales a causa de los tendedores.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista, segundo patio, detalle de la esquina norponiente en planta baja.**

**Materiales:** pisos de cantería gris en forma de laja de 42 cm. De ancho con largo variable, muros mixtos con aplanados de cal-arena y pintura a la cal, puerta de herrería y cristal, sistema constructivo con platabanda de ladrillo para descarga, pasillo con ménsulas de cantería y barandal de hierro forjado.

**Efectos del deterioro:** graves desprendimientos de aplanados, presencia de plantas superiores, instalaciones eléctricas visibles y desordenadas.

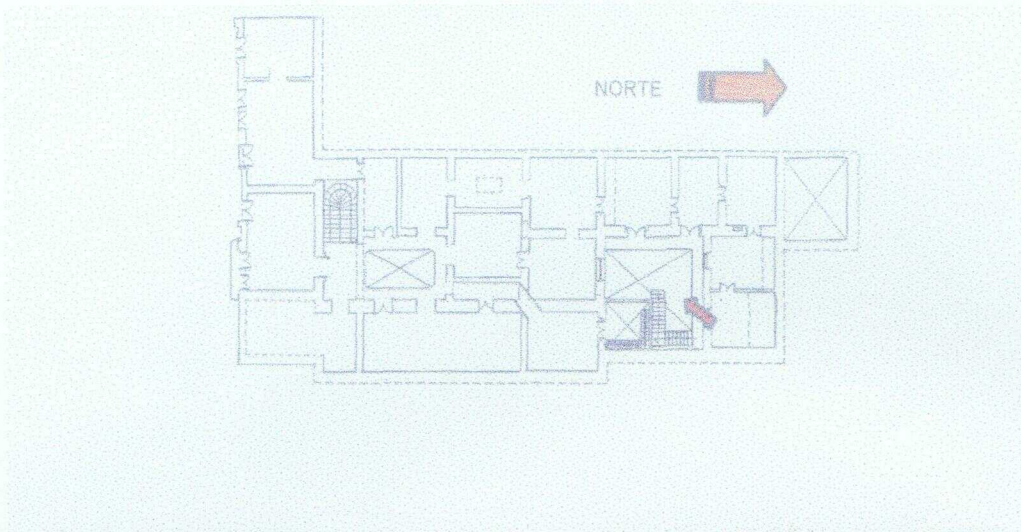
**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento, acción humana, adaptaciones sin planeación.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista. General del segundo patio del fondo hacia el acceso.**

**Materiales:** muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal, barandal de hierro forjado, puerta de herrería y ventana de Madera con reja de herrería.

**Efectos del deterioro:** presencia de microflora en abundancia.

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento.

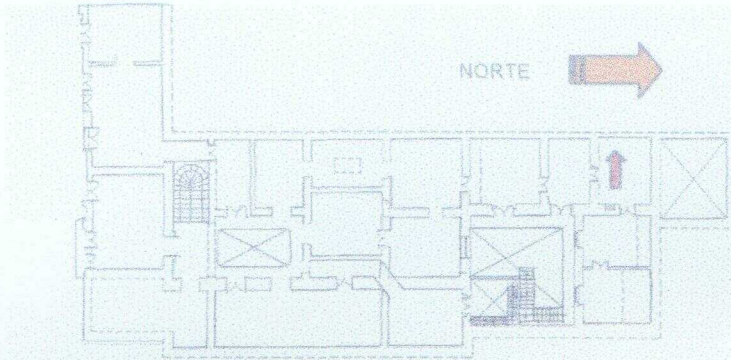
**Alteraciones:** agregado de bodega en planta baja y patio de acceso a la azotea en planta alta.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista agregado para instalar baño y techar patio de servicio de planta alta.**

**Materiales:** muros de ladrillo, aplanados de mortero, cal arena, pintura a la cal y vinilica, manguetería de herrería y cristal opaco, Piso de Santo Tomás de 40 x 40, cubierta de laminas acrílicas y estructura metálica.

**Efectos del deterioro:** humedad por escurrimiento.

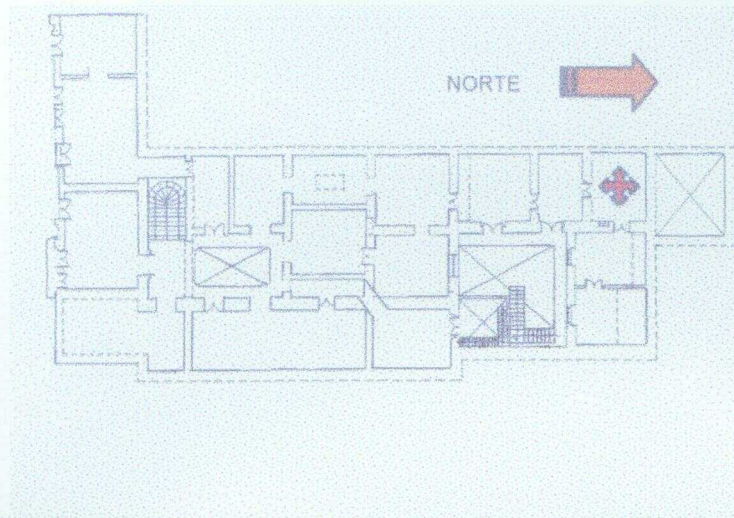
**Alteraciones:** reducción del espacio original, colocando el w.c.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista. Detalle de patio cubierto en la zona norponiente.**

**Materiales:** piso de Santo Tomás de 40 x 40, muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal.

**Efectos del deterioro:** ruptura de piezas y pérdida del junteo, desprendimiento de aplanados, presencia de sales, exfoliación y pulvurencia en ladrillo.

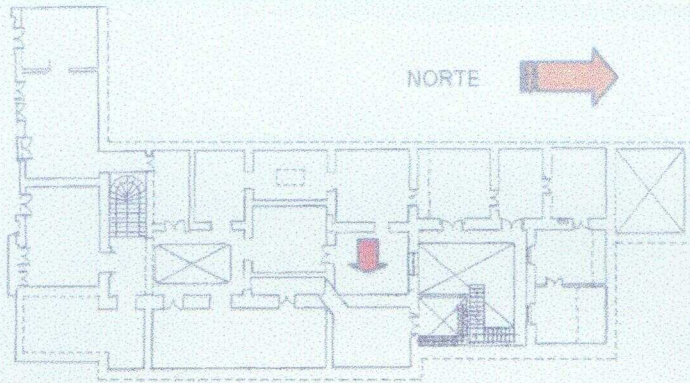
**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento. Acción humana (adaptación a nuevo uso).

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Victor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista, rastros de puerta tapiada.**

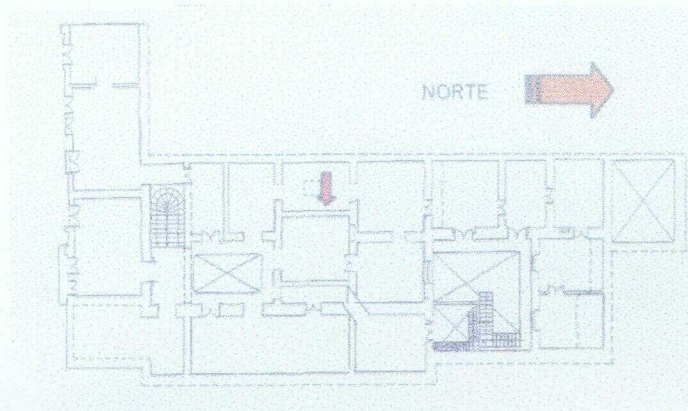
**Alteraciones:** espaciales, afectando las circulaciones originales.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista de muro lateral con apuntalamiento.

**Materiales:** muros mixtos, aplanados con mortero de cal-arena, pintura en varias capas, las más profundas a la cal y las Superficiales en vinilica, puntales con vigas de recuperación.

**Efectos del deterioro:** grietas a 45° en paramento, grieta horizontal en la base del muro y a 30 cm. De altura.

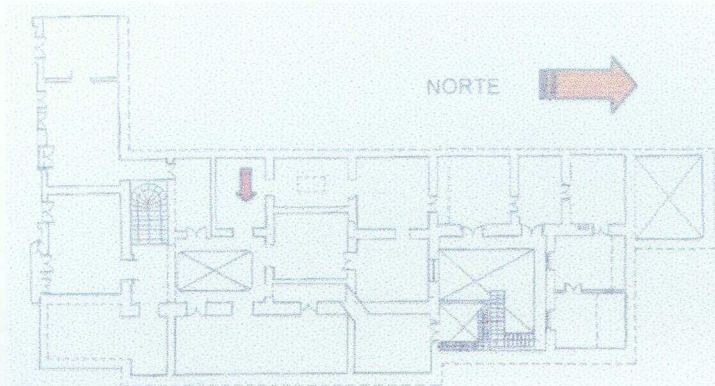
**Causas del deterioro:** como se puede apreciar el muro se encuentra fuera del eje de carga y aunque se reforzaron las vigas que Lo soportan han cedido con el tiempo. Mala solución estructural. (los puntales transmiten carga extra a la losa de entrepiso lo Cual provoca las grietas horizontales).

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista de la cubierta de la habitación ubicada al oriente del primer patio.

**Materiales:** vigería de madera de pino, ladrillo cuadrado para sostener terrado, entortado y loseta de ladrillo como acabado final, Restos de pintura vinilica en vigas, aplanado de muros de mortero cal-arena con varias capas de pintura las más profundas a la cal Y las superficiales en vinilica.

**Efectos del deterioro:** manchas en cuadrado, vigas y muros, presencia de sales, microorganismos, desprendimiento de pintura y Aplanado en los muros, pulvurencia y exfoliación de las piezas de ladrillo, grietas en cuadrado.

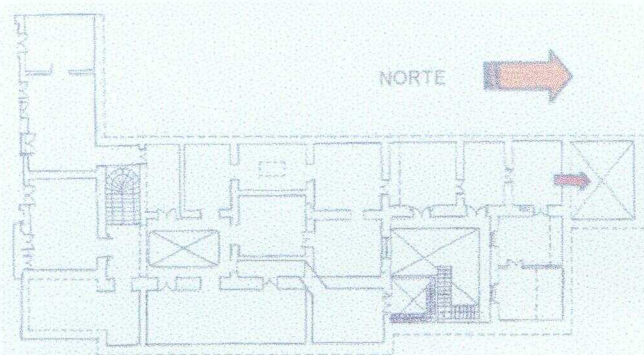
**Causas del deterioro:** humedad por filtración debido a encharcamiento, acción humana al demoler muro en planta baja.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



## Vista del patio posterior desde la azotea.

**Materiales:** piso de cantería gris, muros mixtos, aplanados de mortero cal-arena y lamina acrilica.

**Efectos del deterioro:** plantas superiores en el piso, piezas faltantes de cantería, algas y líquenes en muros y chafanes, Desprendimiento de aplanados y pintura.

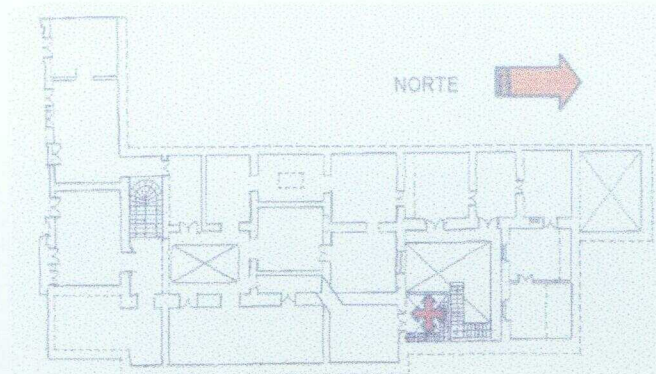
**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



## **Vista. Detalle de deterioros por adaptación de instalaciones.**

**Materiales:** Piso de cuadrado de ladrillo de 25 x 25, muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal, puerta de Herrería, tubería de cobre, castillo de concreto.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento de aplanados, presencia de sales y microflora (líquenes y algas) y plantas Superiores, lechada de cemento, exfoliación y pulvencia de ladrillo.

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento. Acción humana (adaptación a nuevo uso).

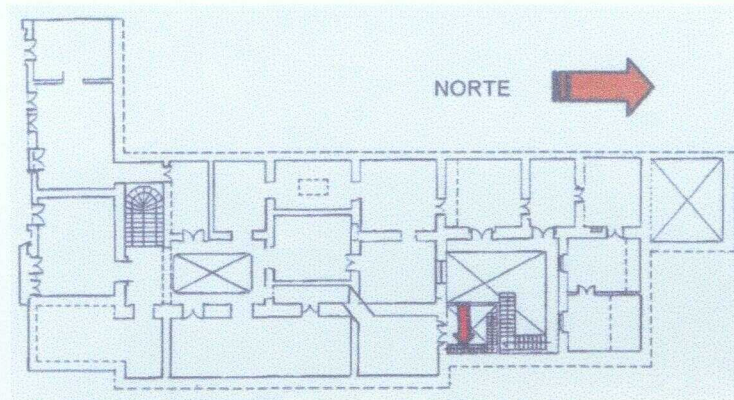
**Alteraciones:** castillo de concreto para reducir el vano y colocar puerta de herrería y muro de tabique para w.c.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



## **Vista. Detalle de deterioros por adaptación de instalaciones.**

**Materiales:** Muros mixtos, aplanados de cal-arena, pintura a la cal, puerta de herrería, tubería de cobre y ventila galvanizada, Castillo de concreto.

**Efectos del deterioro:** desprendimiento de aplanados, ruptura de muro para pasar tubería, presencia de microflora (liques y algas).

**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento. Acción humana (adaptación a nuevo uso).

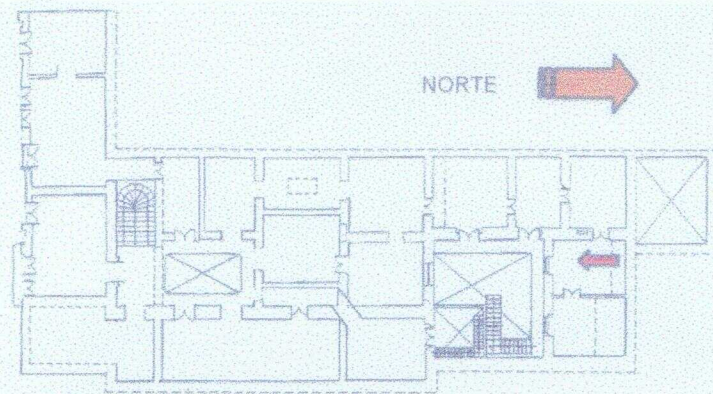
**Alteraciones:** castillo de concreto para reducir el vano y colocar puerta de herrería.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

Víctor Reyes Márquez



**Vista. Azotea detalle de encharcamiento y deformación de la techumbre.**

**Efectos del deterioro:** grave deformación de losa, encharcamiento, plantas superiores, existencia y acumulación de basura.

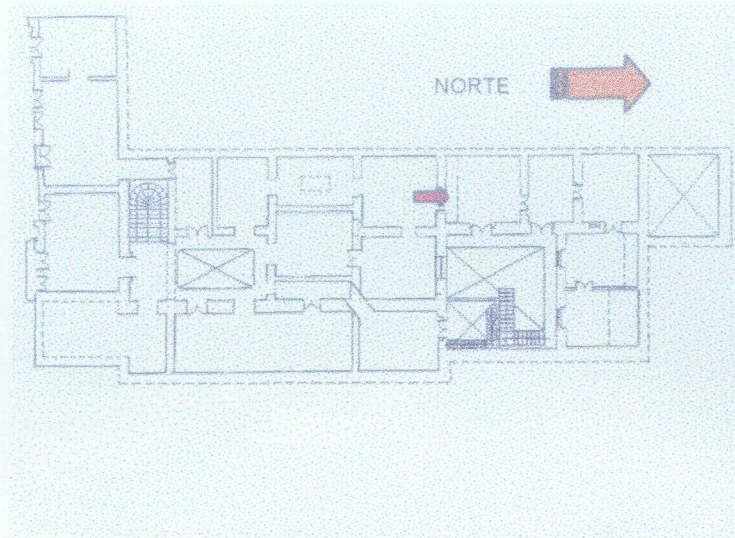
**Causas del deterioro:** humedad y falta de mantenimiento.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

Víctor Reyes Márquez



**Vista exterior. Cubierta de las habitaciones del lado oriente del segundo patio.**

**Materiales:** loseta de ladrillo de barro, tinaco de piedra, chimeneas de barro y de hierro galvanizado, tubería hidráulica de hierro galvanizado, resanes con lechada de cemento.

**Efectos del deterioro:** deformación de la cubierta, encharcamiento, presencia de microflora y plantas superiores.

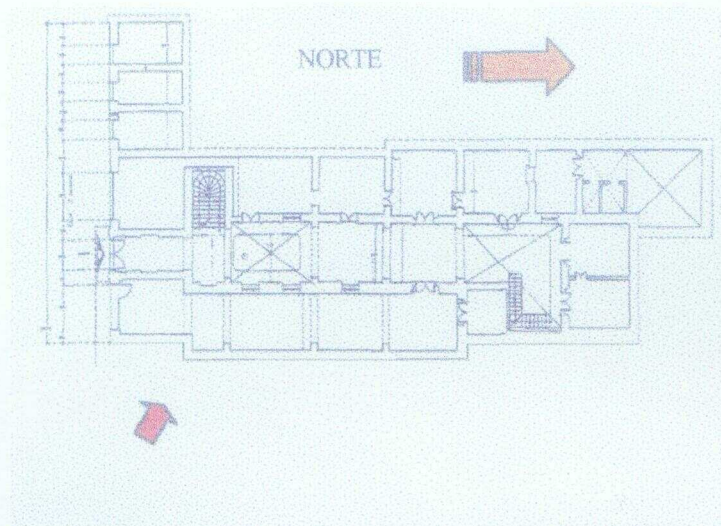
**Causas del deterioro:** biológica, física agua de lluvia y falta de mantenimiento.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista de la colindancia oriente.**

**Materiales:** muros de ladrillo, aplanados de mortero cal-arena.

**Efectos del deterioro:** pérdida de los aplanados.

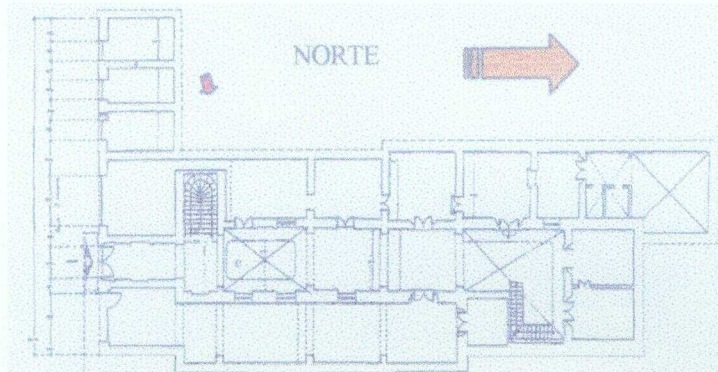
**Causas del deterioro:** erosión y humedad.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos



**Vista de la colindancia poniente.**

**Materiales:** muros mixtos, aplanados de mortero cal-arena y pintura vinilica.

**Efectos del deterioro:** grietas en el aplanado.

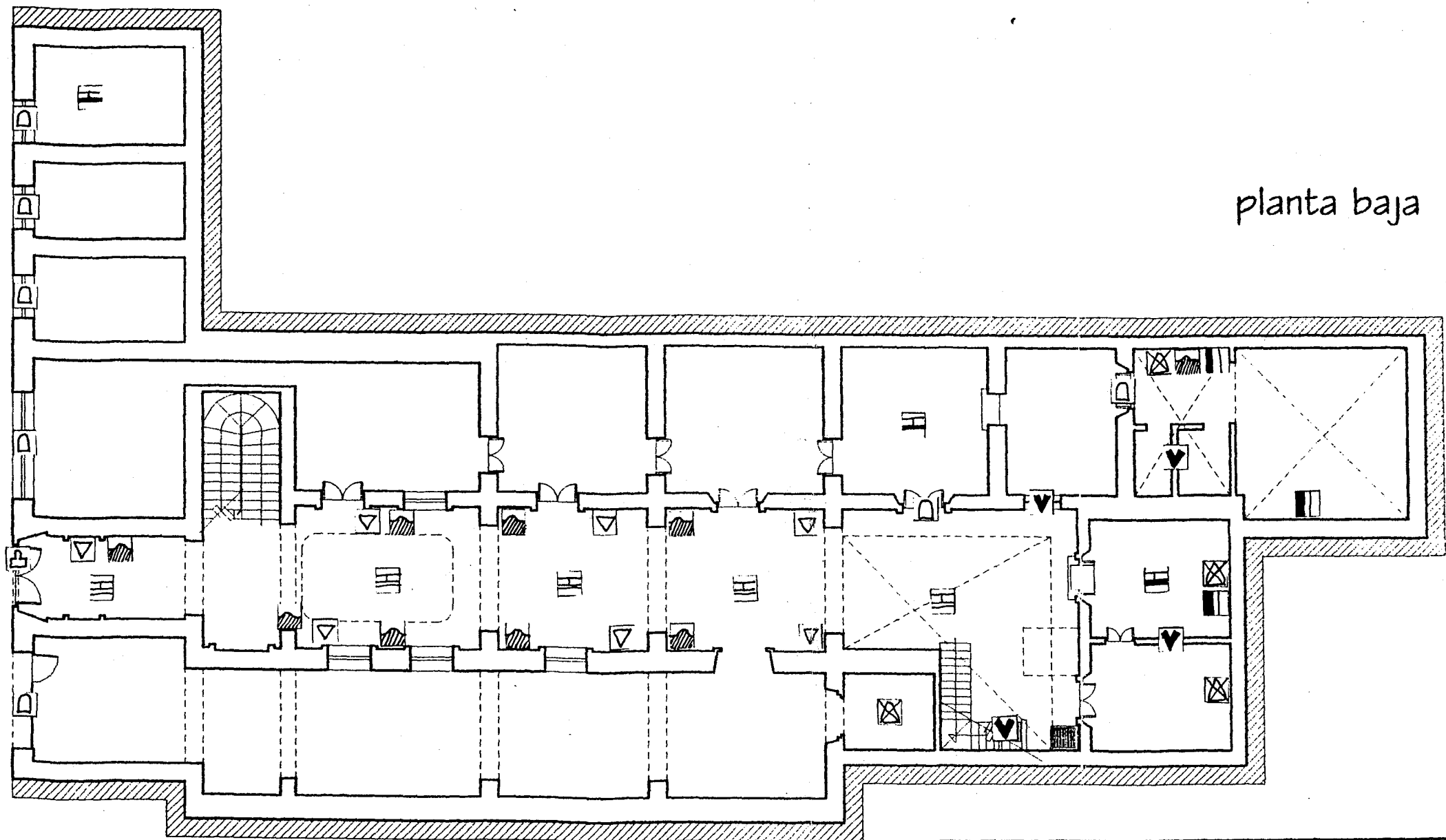
**Causas del deterioro:** movimientos estructurales en los muros.

**CAPITULO 4**

**4.1 PLANOS Y PROPUESTA DE INTERVENCIÓN.**

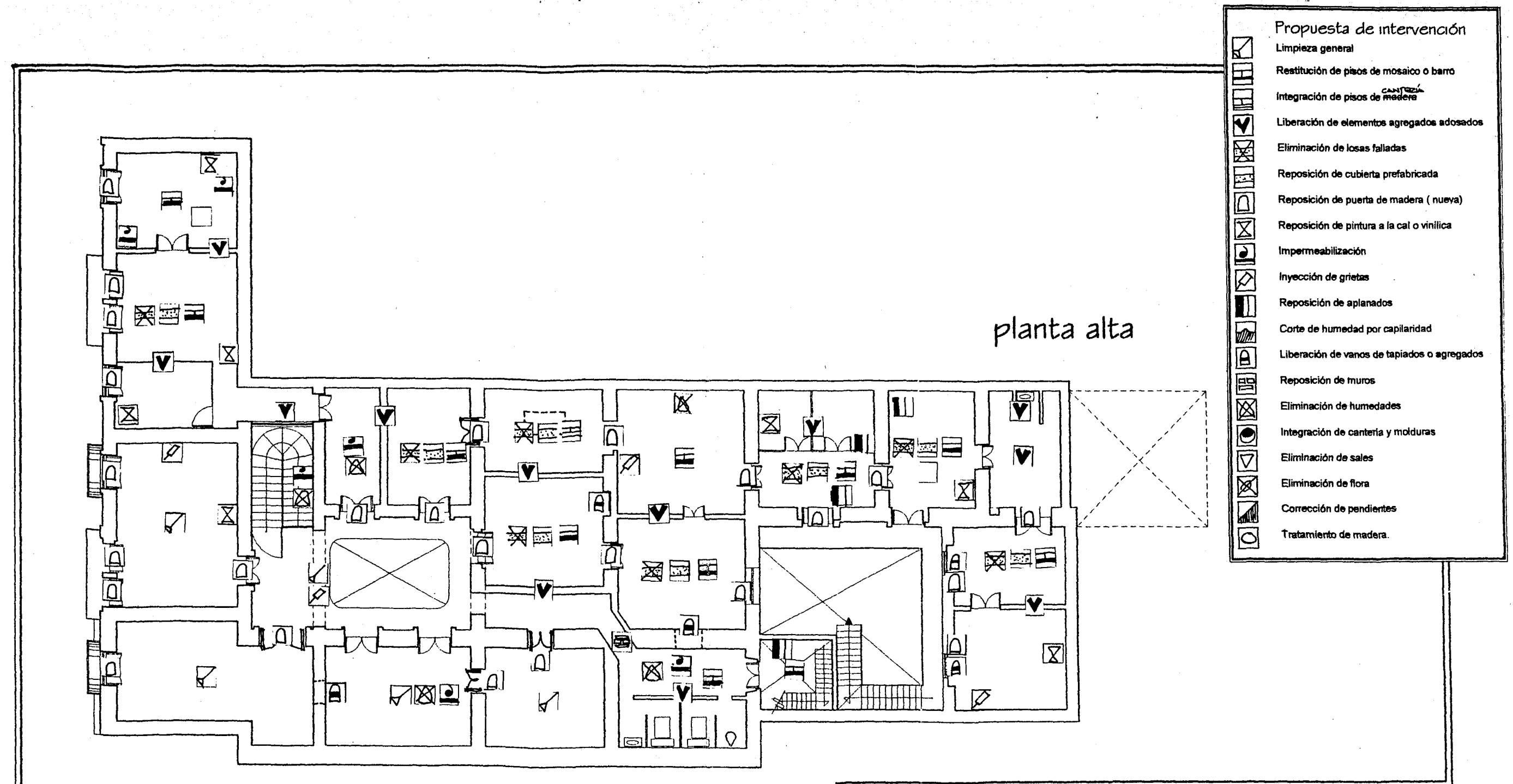
Propuesta de intervención	
	Limpieza general
	Restitución de pisos de mosaico o barro
	Integración de pisos de madera
	Liberación de elementos agregados adosados
	Eliminación de losas falladas
	Reposición de cubierta prefabricada
	Reposición de puerta de madera (nueva)
	Reposición de pintura a la cal o vinílica
	Impermeabilización
	Inyección de grietas
	Reposición de aplanados
	Corte de humedad por capilaridad
	Liberación de vanos de tapiados o agregados
	Reposición de muros
	Eliminación de humedades
	Integración de cantería y molduras
	Eliminación de sales
	Eliminación de flora
	Corrección de pendientes
	Tratamiento de madera.

planta baja



Propuesta de intervención

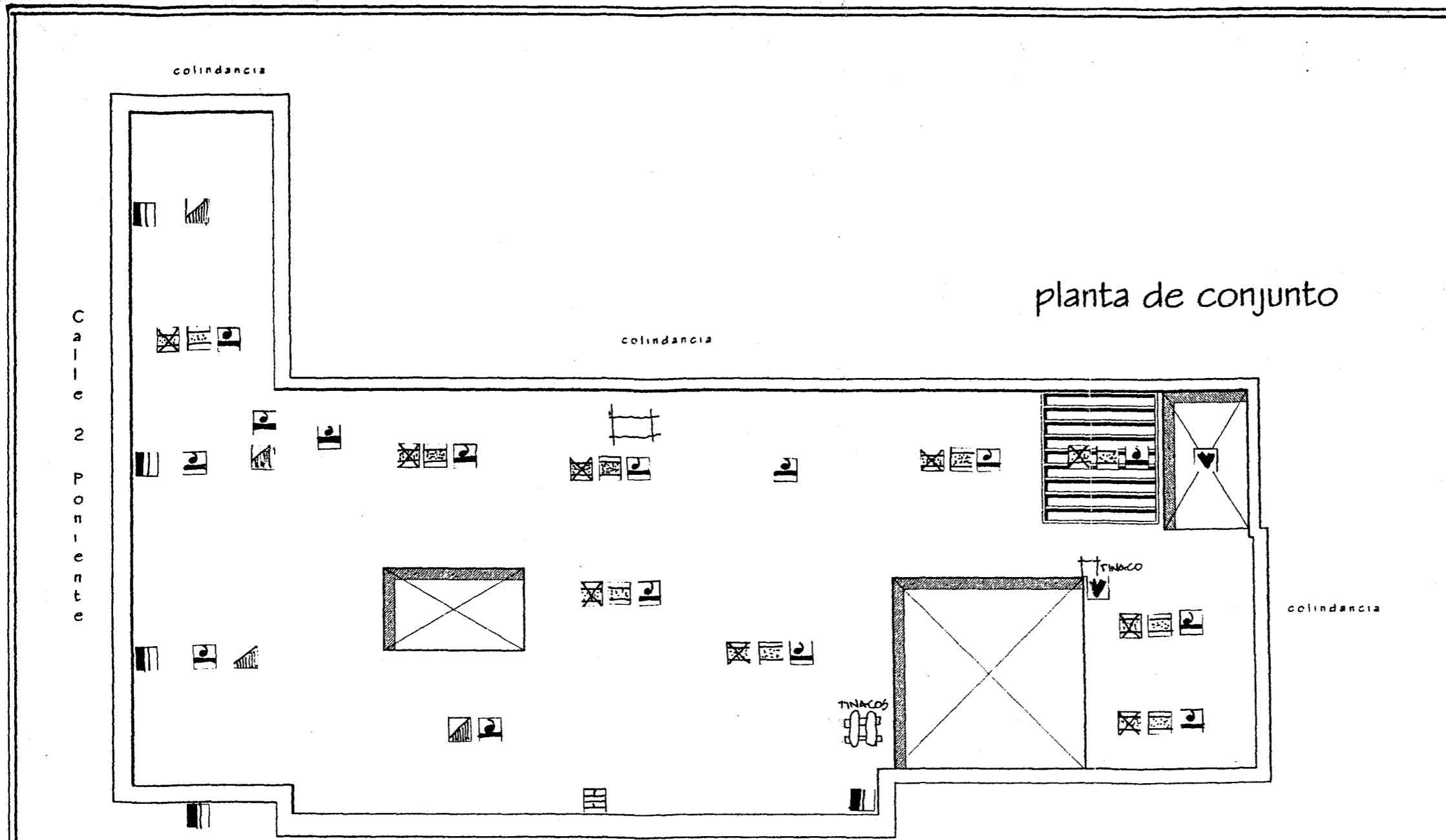
proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	(1 mt)		metros
	(0.837 mt)		varas
	(0.279 mt)		pies castellanos
ubicación:	2 poniente No.512		Plano No.
plano:			37
fecha:			



- Propuesta de intervención**
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de <sup>CANTERÍA</sup> madera
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplanados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.

Propuesta de intervención

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
	Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
	Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica:	  	ubicación:	2 pomeno No.512
(0.857 mts)		plano:	
(0.279 mts)		fecha:	
		Plano No.	<b>38</b>

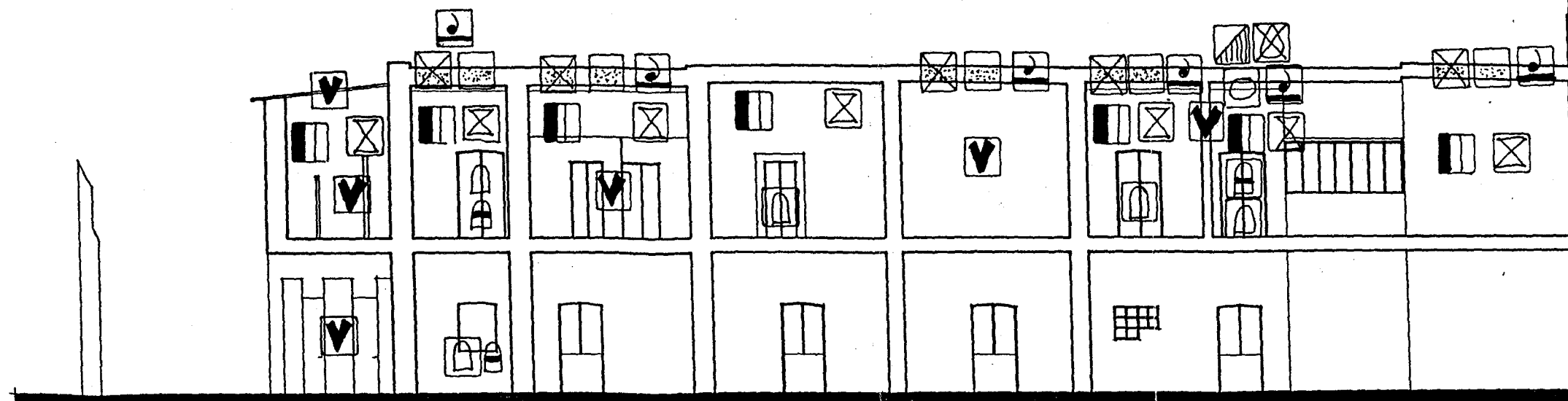


**Propuesta de intervención**

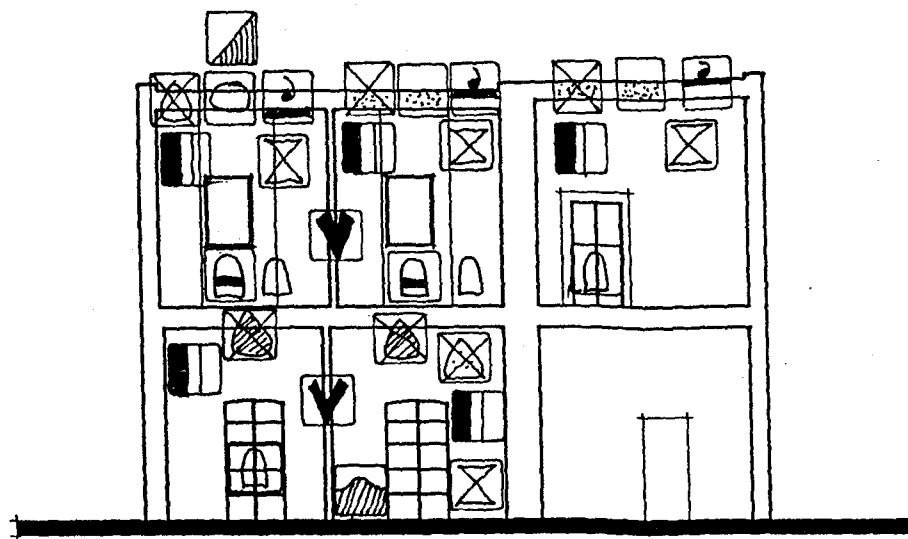
- Limpieza general
- Restitución de pisos de mosaico o barro
- Integración de pisos de <sup>cantería</sup> madera
- Liberación de elementos agregados adosados
- Eliminación de losas falladas
- Reposición de cubierta prefabricada
- Reposición de puerta de madera (nueva)
- Reposición de pintura a la cal o vinílica
- Impermeabilización
- Inyección de grietas
- Reposición de aplanados
- Corte de humedad por capilaridad
- Liberación de vanos de tapiados o agregados
- Reposición de muros
- Eliminación de humedades
- Integración de cantería y molduras
- Eliminación de sales
- Eliminación de flora
- Corrección de pendientes
- Tratamiento de madera.

Propuesta de intervención

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
	Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
	Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: (1 m):	 metros	ubicación:	2 pomeno No.512
(0.837 mts):	 varas	plano:	planta de conjunto
(0.279 mts):	 paces castellanos	fecha:	15 de diciembre 1998
		Plano No.	<b>39</b>

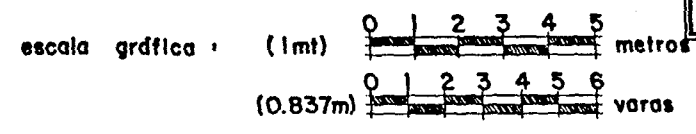


SECCION X - X'

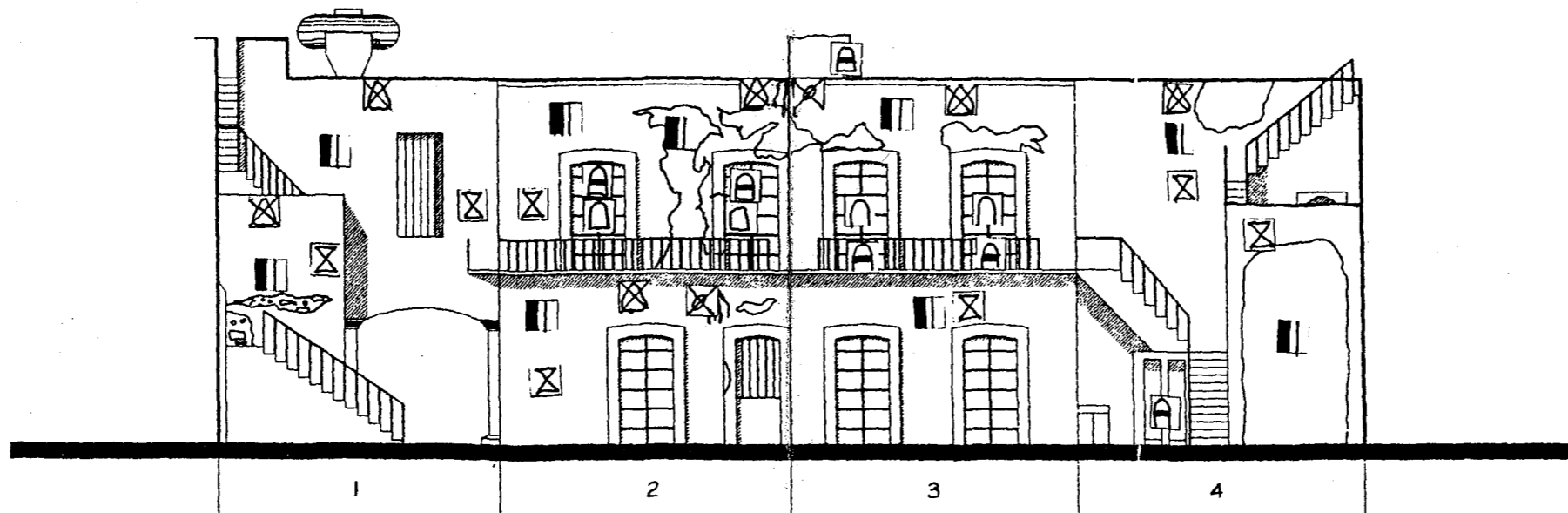


SECCION Y - Y'

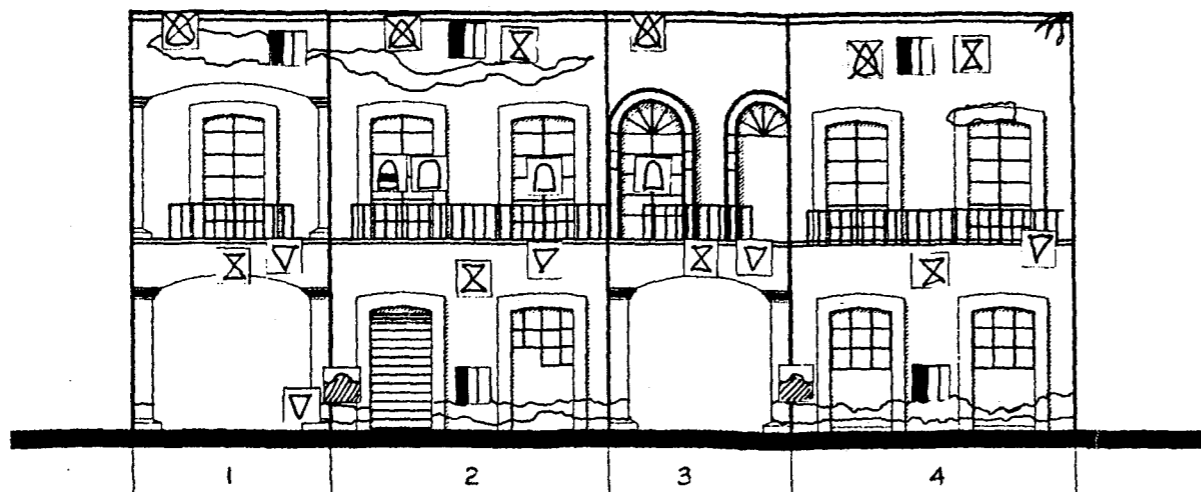
Propuesta de intervención	
	Limpieza general
	Restitución de pisos de mosaico o barro
	Integración de pisos de <sup>CANERÍA</sup> madera
	Liberación de elementos agregados adosados
	Eliminación de losas falladas
	Reposición de cubierta prefabricada
	Reposición de puerta de madera ( nueva)
	Reposición de pintura a la cal o vitílica
	Impermeabilización
	Inyección de grietas
	Reposición de aplanados
	Corte de humedad por capilaridad
	Liberación de vanos de tapiados o agregados
	Reposición de muros
	Eliminación de humedades
	Integración de cantería y molduras
	Eliminación de sales
	Eliminación de flora
	Corrección de pendientes
	Tratamiento de madera.



proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: (1 mt)		ubicación:	2 puente No. 512
(0.837 mt)		plano:	
(0.279 mt)		fecha:	
			Plano No. <b>40</b>



Desarrollo geométrico - Patio



Desarrollo geométrico - Patio principal

Propuesta de intervención	
	Limpieza general
	Restitución de pisos de mosaico o barro
	Integración de pisos de <sup>cantería</sup> madera
	Liberación de elementos agregados adosados
	Eliminación de losas falladas
	Reposición de cubierta prefabricada
	Reposición de puerta de madera (nueva)
	Reposición de pintura a la cal o vinílica
	Impermeabilización
	Inyección de grietas
	Reposición de aplanados
	Corte de humedad por capilaridad
	Liberación de vanos de tapiados o agregados
	Reposición de muros
	Eliminación de humedades
	Integración de cantería y molduras
	Eliminación de sales
	Eliminación de flora
	Corrección de pendientes
	Tratamiento de madera.

- 1 vista norte (acceso)
- 2 vista este
- 3 vista sur
- 4 vista oeste

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 m)		ubicación:	2 pomeno No. 512
(0.837 m)		plano:	desarrollo geométrico de patios
(0.279 m)		fecha:	15 de diciembre 1998
			Plano No. <b>41</b>



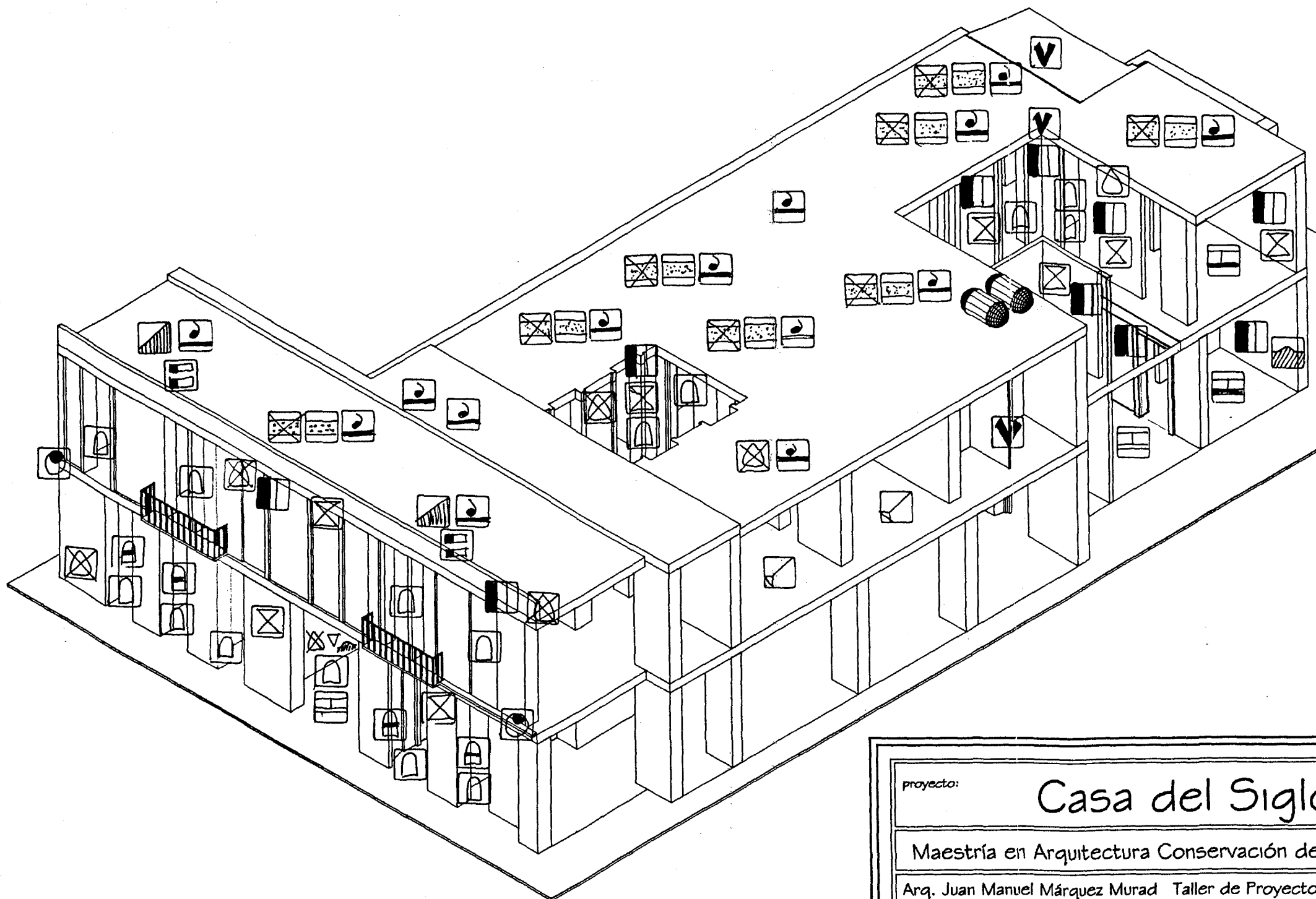
- Propuesta de intervención**
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de madera <sup>CANTERÍA</sup>
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.

fachada principal

Propuesta de intervención

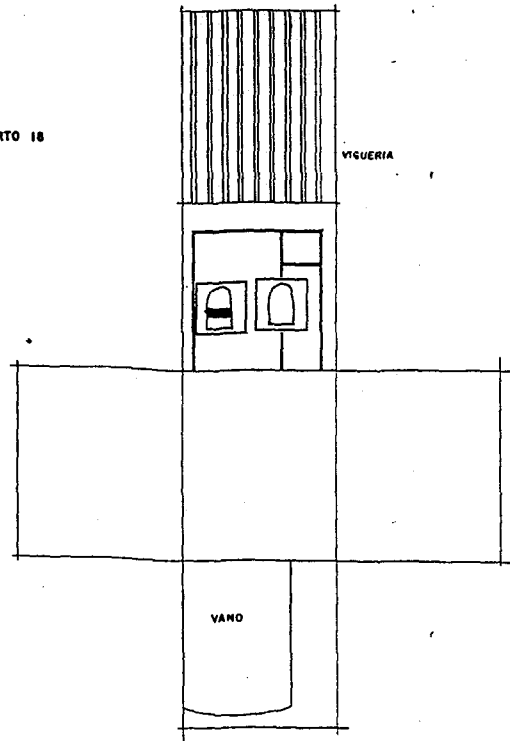
proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica:	  	ubicación:	2 poniente No.512
		piano:	fachada principal
		fecha:	15 de diciembre 1998
		Plano No.	<b>42</b>

- Propuesta de intervención**
-  Limpieza general
  -  Restitución de pisos de mosaico o barro
  -  Integración de pisos de madera <sup>CANTERÍA</sup>
  -  Liberación de elementos agregados adosados
  -  Eliminación de losas falladas
  -  Reposición de cubierta prefabricada
  -  Reposición de puerta de madera (nueva)
  -  Reposición de pintura a la cal o vinílica
  -  Impermeabilización
  -  Inyección de grietas
  -  Reposición de aplanados
  -  Corte de humedad por capilaridad
  -  Liberación de vanos de tapiados o agregados
  -  Reposición de muros
  -  Eliminación de humedades
  -  Integración de cantería y molduras
  -  Eliminación de sales
  -  Eliminación de flora
  -  Corrección de pendientes
  -  Tratamiento de maderas.

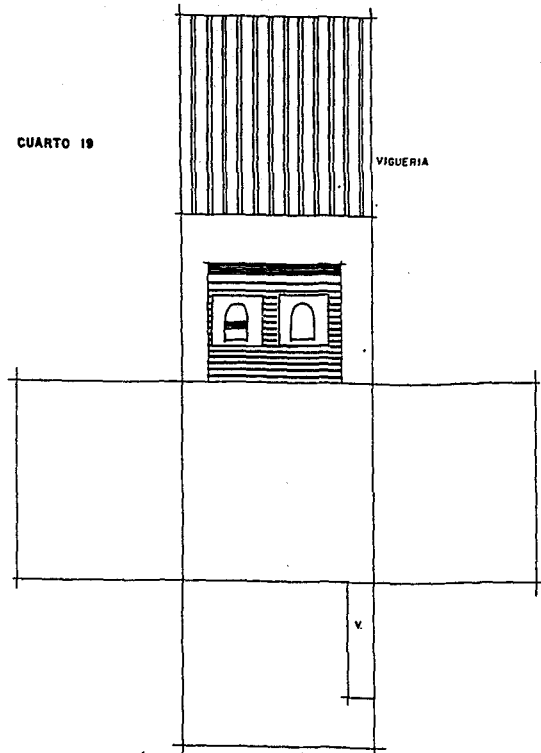


<i>proyecto:</i>	<b>Casa del Siglo XIX</b>
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
<i>escala gráfica:</i> (1 mt)  metros (0.637 mts)  varas (0.279 mts)  pies castellanos	<i>ubicación:</i> <i>plano:</i> <b>PROPUESTA DE INTERVENCIÓN</b> <i>fecha:</i>
	Plano No. <b>43</b>

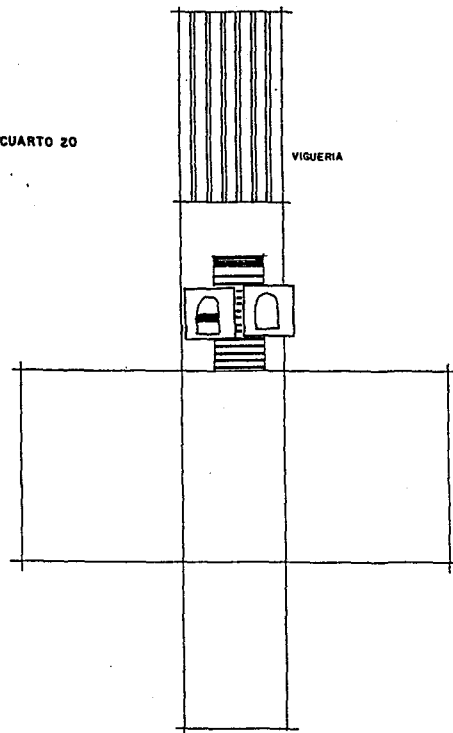
CUARTO 18



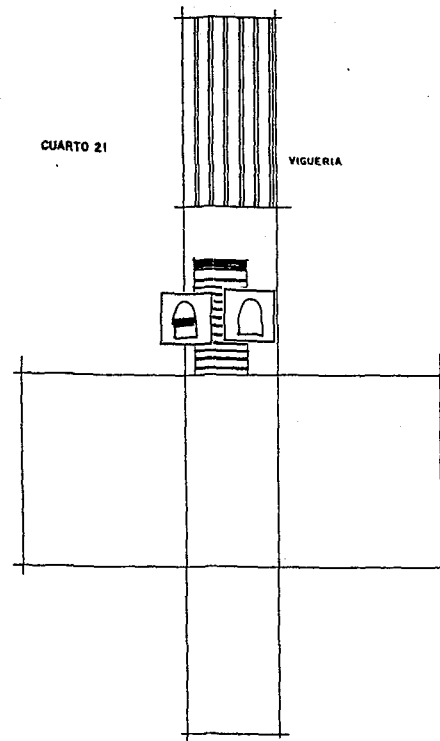
CUARTO 19



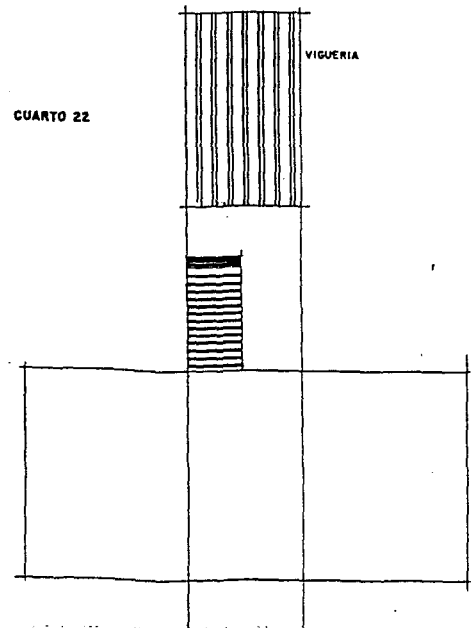
CUARTO 20



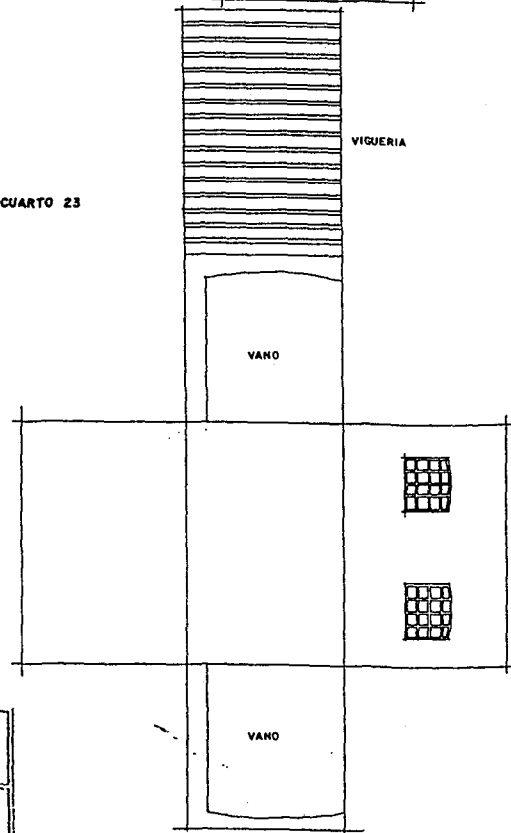
CUARTO 21



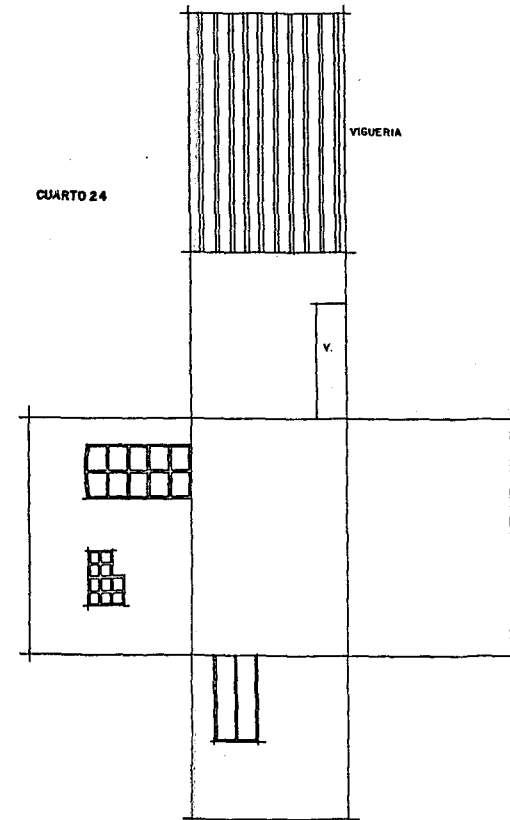
CUARTO 22



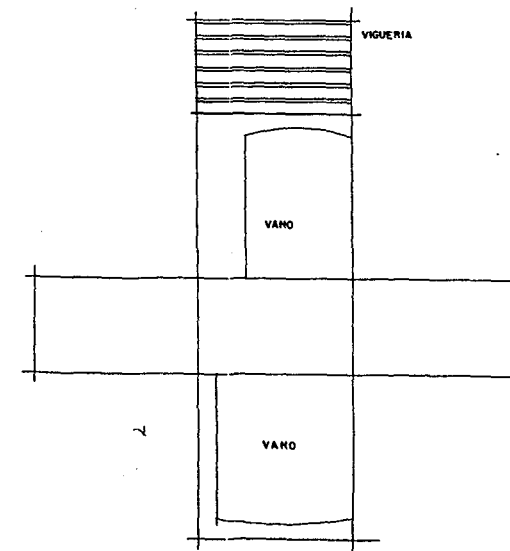
CUARTO 23



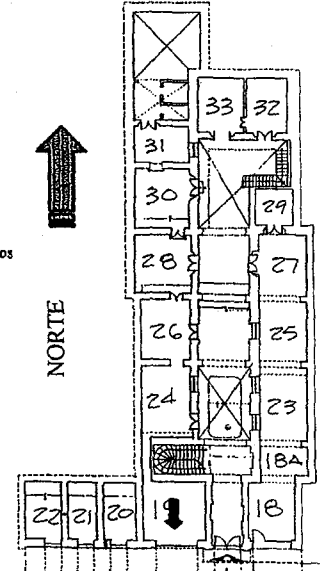
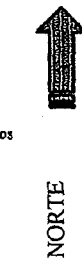
CUARTO 24



CUARTO 18A



- Propuesta de intervención**
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de ~~mosaico~~ <sup>concreto</sup>
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.

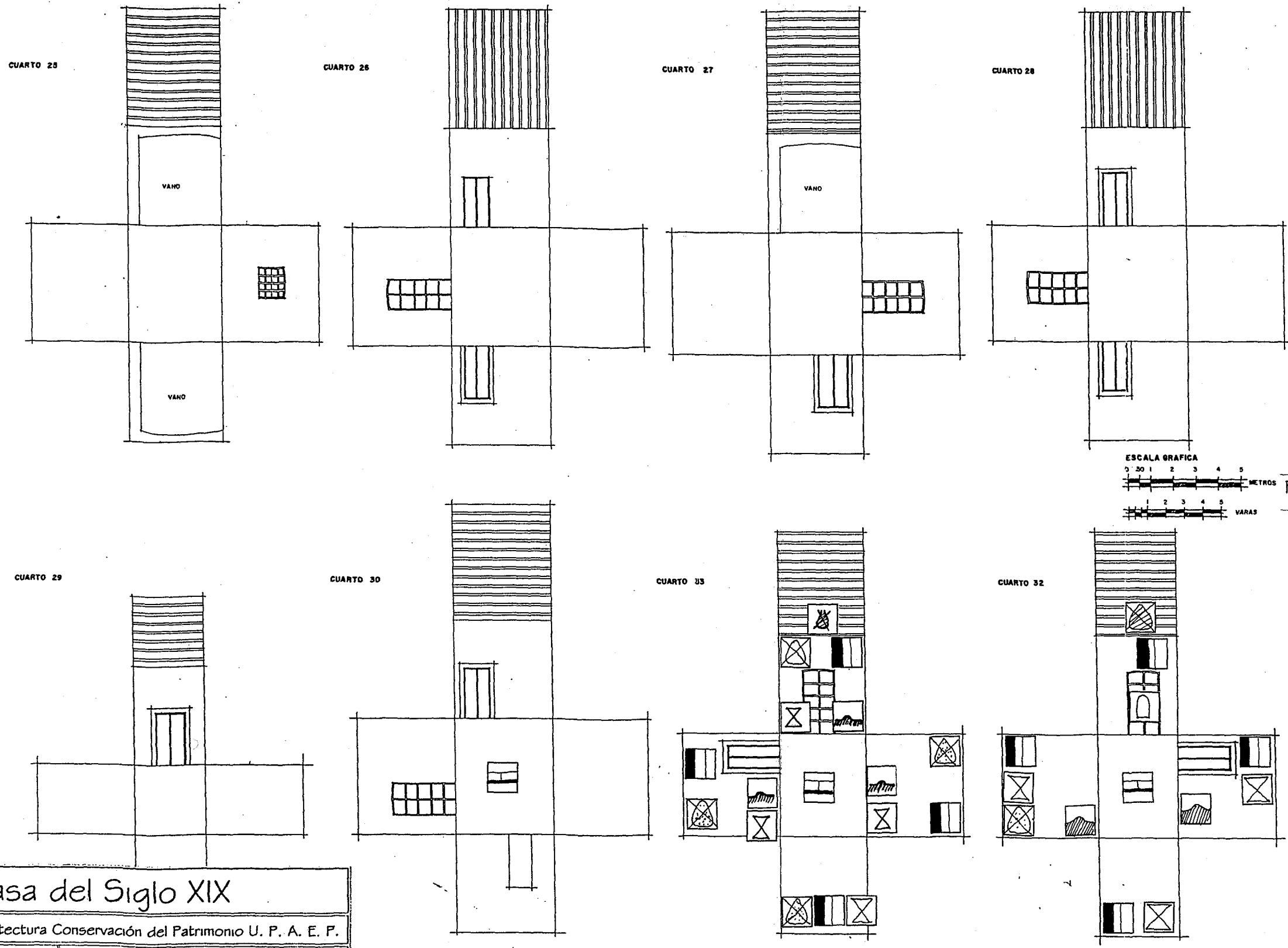


proyecto: **Casa del Siglo XIX**

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad | Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: 1 m	ubicación: 2 puente No. 512	Plano No.
10.837 m	Plano: PROPOSTA DE INTERVENCIONES	44
10.272 m	fecha: ABRIL 98	



- Propuesta de intervención**
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de madera Casa del Siglo XIX
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplanados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.



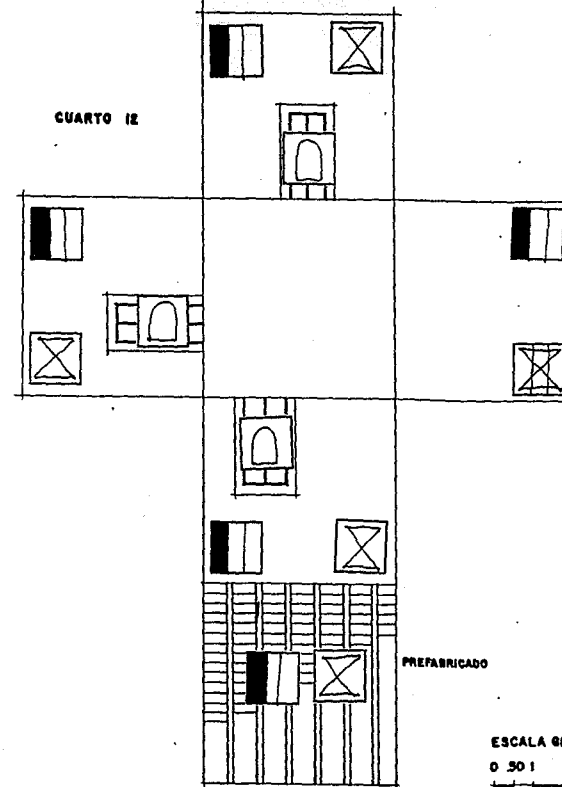
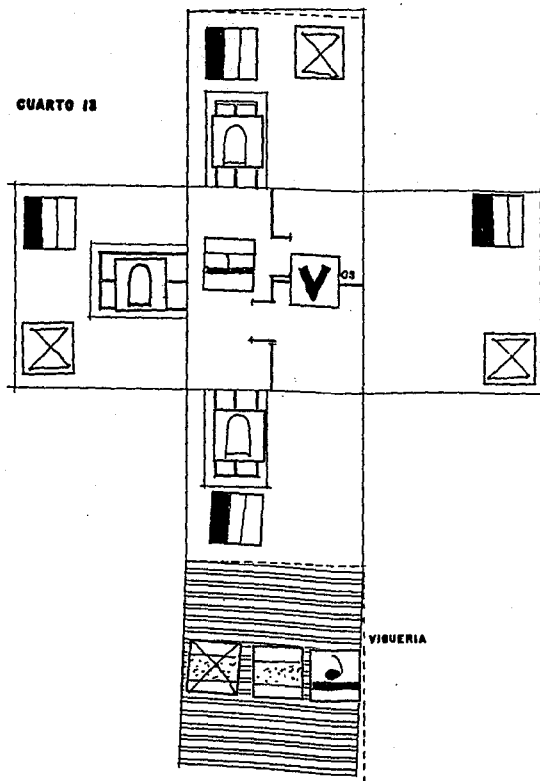
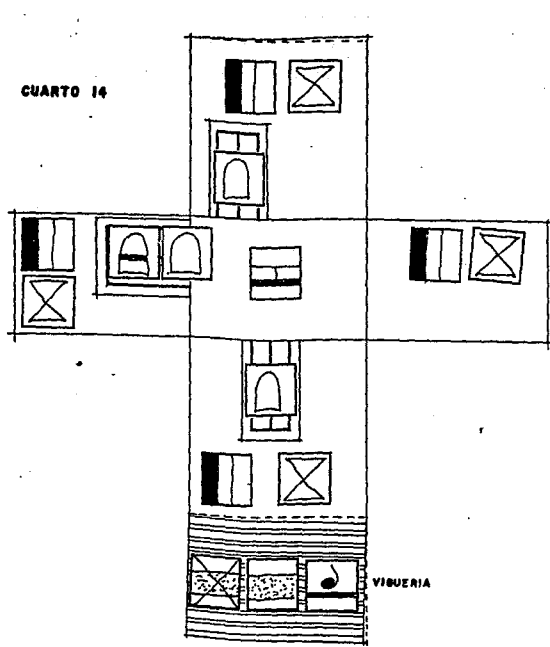
Propuesta de intervención

Proyecto: **Casa del Siglo XIX**

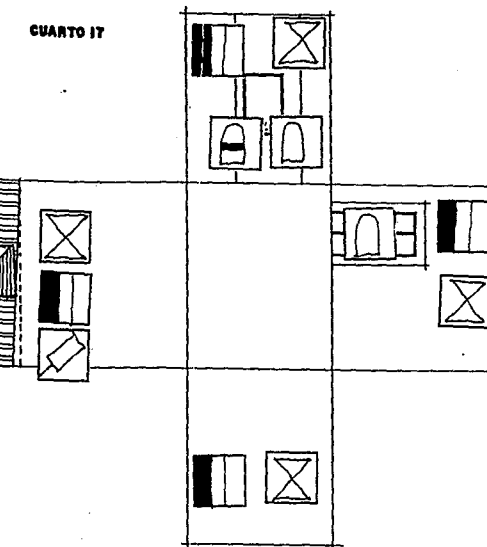
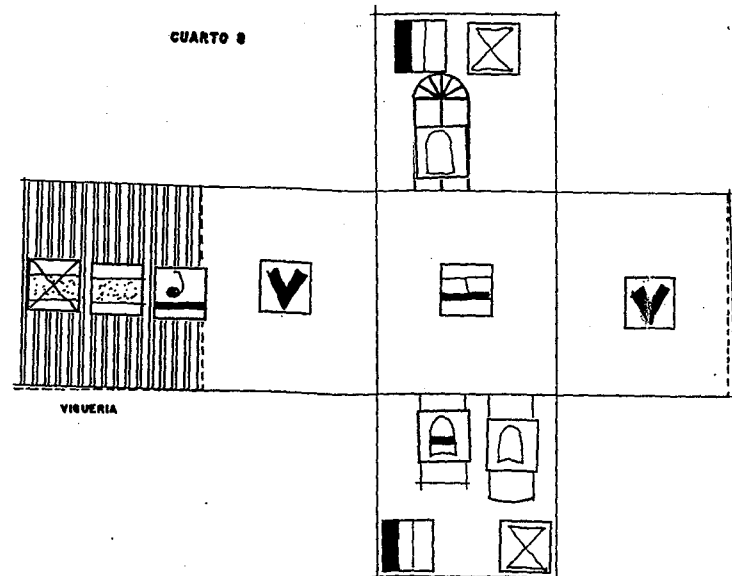
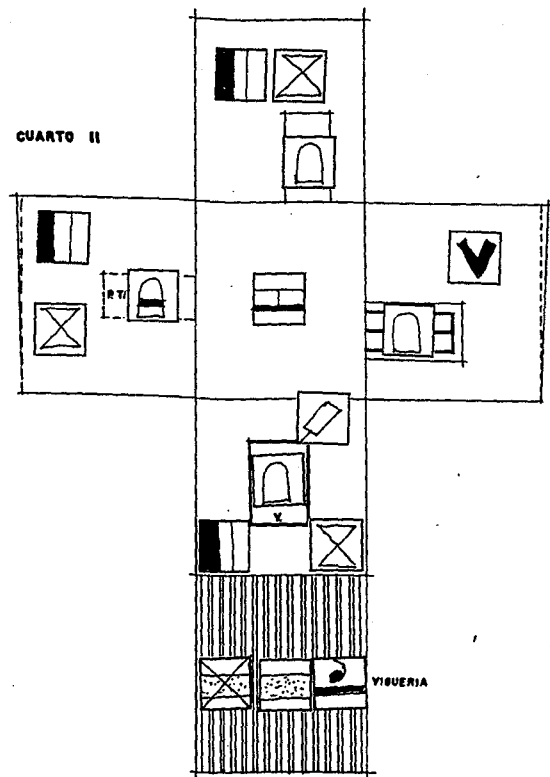
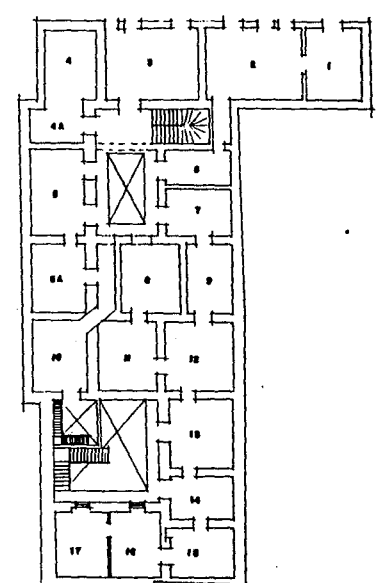
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. F.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad | Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: 1:100 metros (0.437 mts) 1 2 3 4 5 varas (0.279 mts) 1 2 3 4 5 pica castellanos	ubicación: 2 poniente No. 512 Plano No. <b>45</b> fecha: DICIEMBRE 98
----------------------------------------------------------------------------------------------------------	-----------------------------------------------------------------------------



LOCALIZACION HABITACIONES PLANTA ALTA



- Propuesta de intervención
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de <sup>CANTERÍA</sup> madera
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplanados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.

proyecto: **Casa del Siglo XIX**

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad | Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

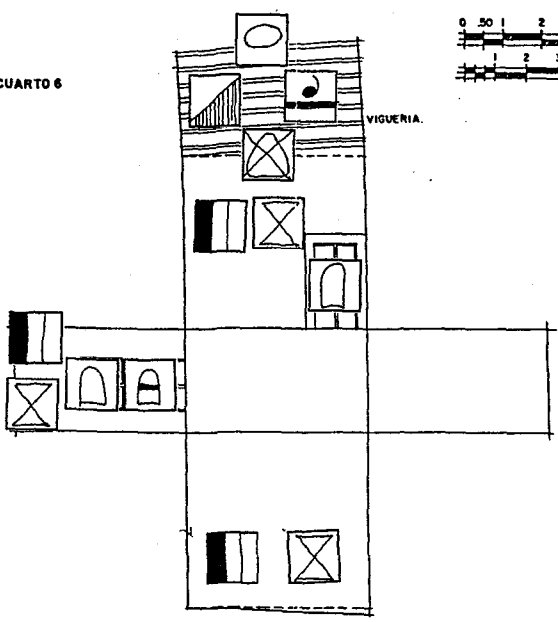
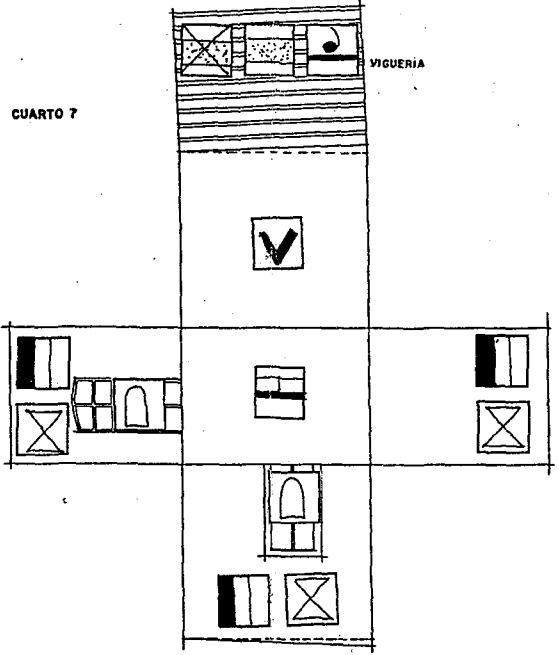
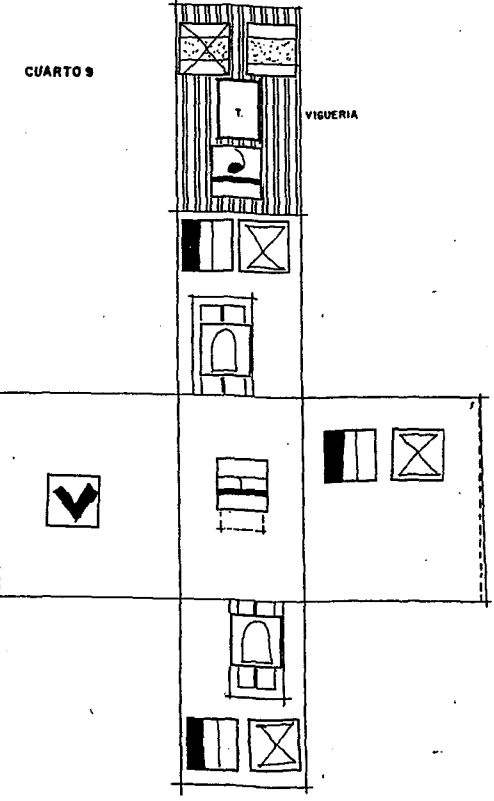
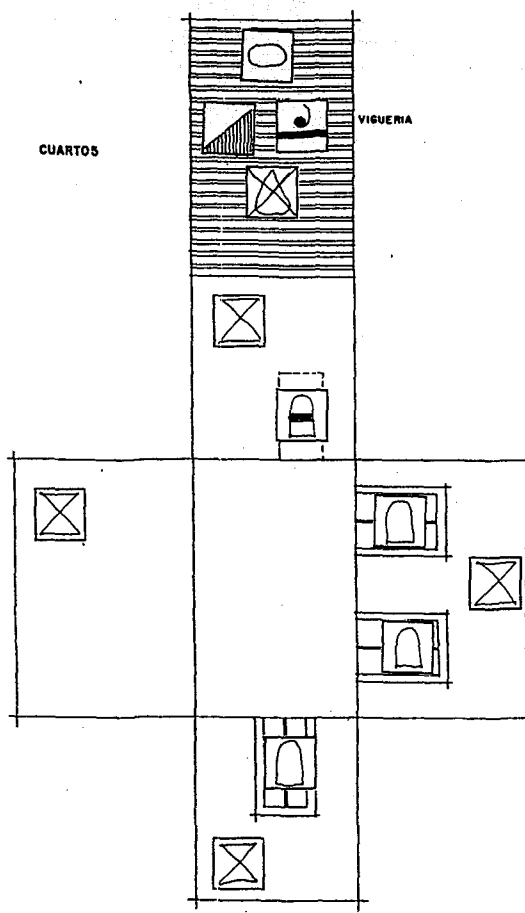
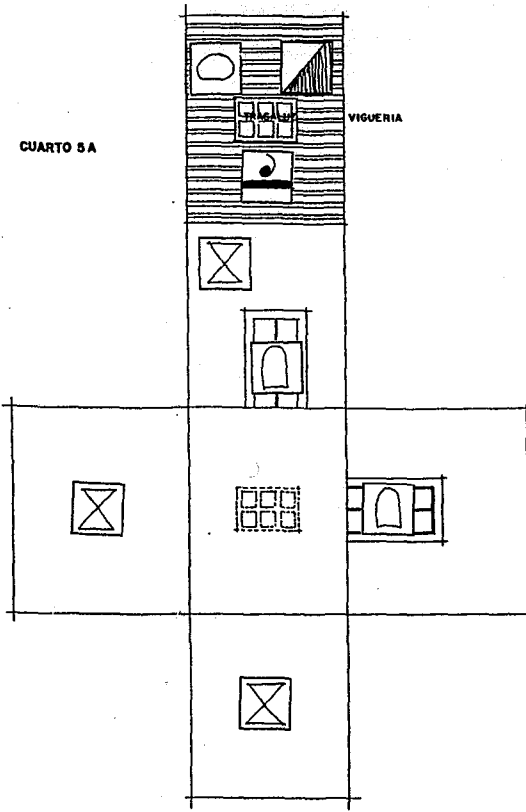
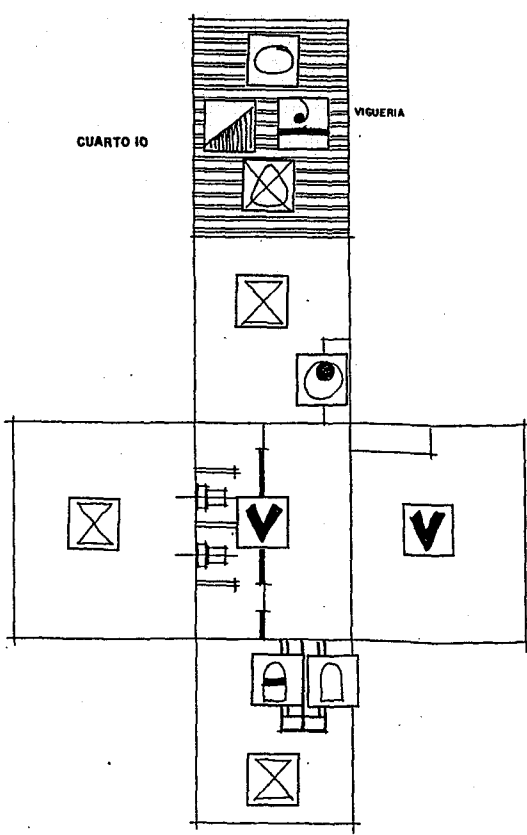
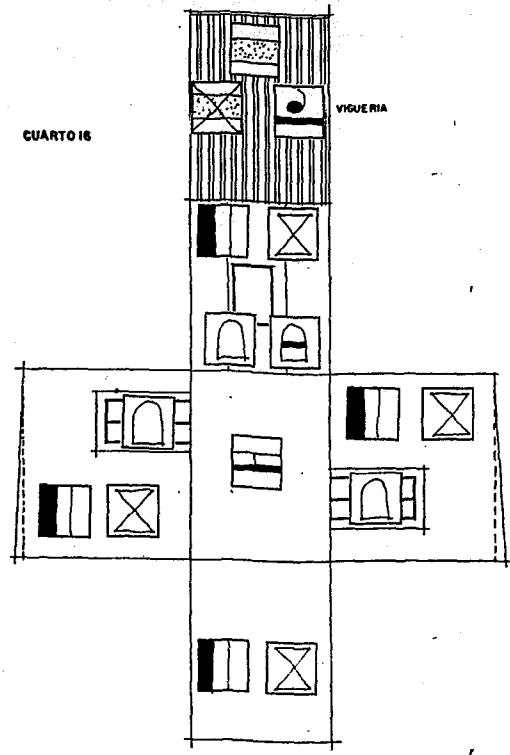
escala gráfica: 1:100 metros

ubicación: 2 puente No. 512 Plano No. 46

plano: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

fecha: DICIEMBRE 98

- Propuesta de intervención**
- Limpieza general
  - Restitución de pisos de mosaico o barro
  - Integración de pisos de madera
  - Liberación de elementos agregados adosados
  - Eliminación de losas falladas
  - Reposición de cubierta prefabricada
  - Reposición de puerta de madera (nueva)
  - Reposición de pintura a la cal o vinílica
  - Impermeabilización
  - Inyección de grietas
  - Reposición de aplandados
  - Corte de humedad por capilaridad
  - Liberación de vanos de tapiados o agregados
  - Reposición de muros
  - Eliminación de humedades
  - Integración de cantería y molduras
  - Eliminación de sales
  - Eliminación de flora
  - Corrección de pendientes
  - Tratamiento de madera.



**Proyecto:** Casa del Siglo XIX

**Maestría en Arquitectura** Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

**Arq. Juan Manuel Márquez Murad** Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

**Ubicación:** 2<sup>a</sup> Promente No. 512

**Plano No.:** 47

**Planificación:** PLAN DE INTERVENCIÓN

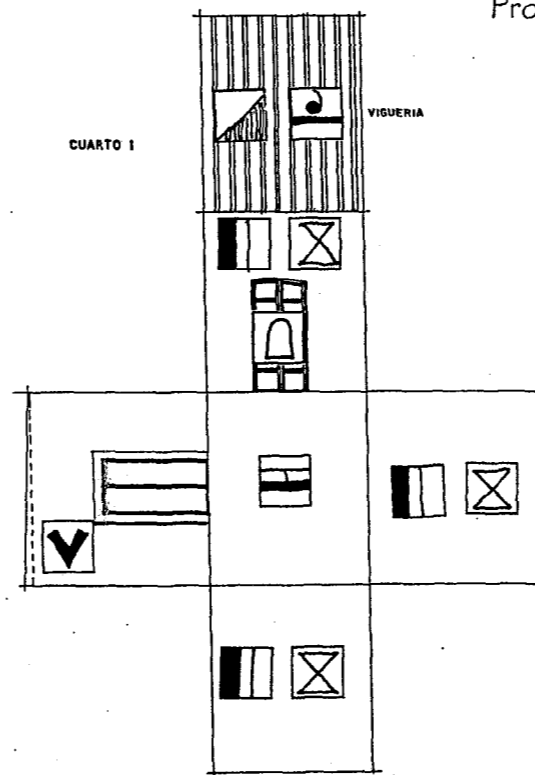
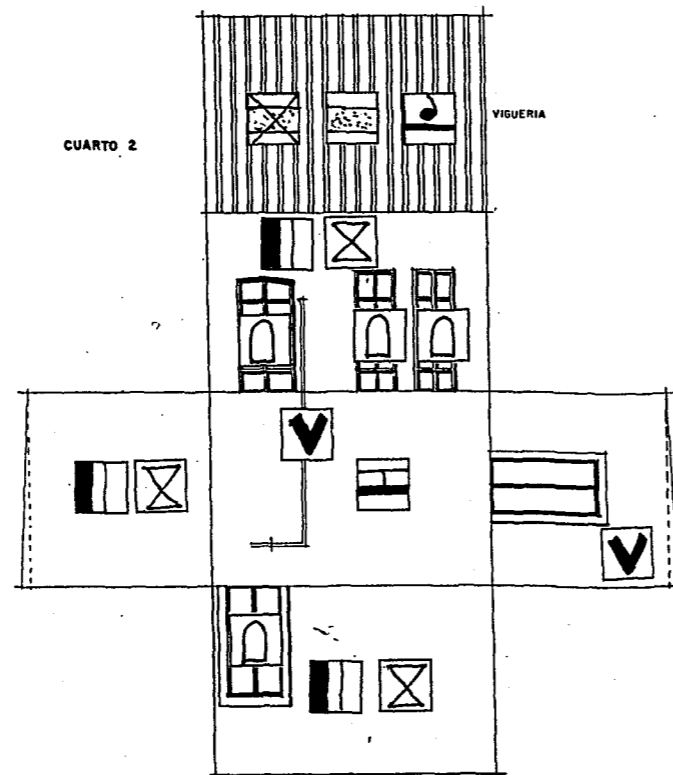
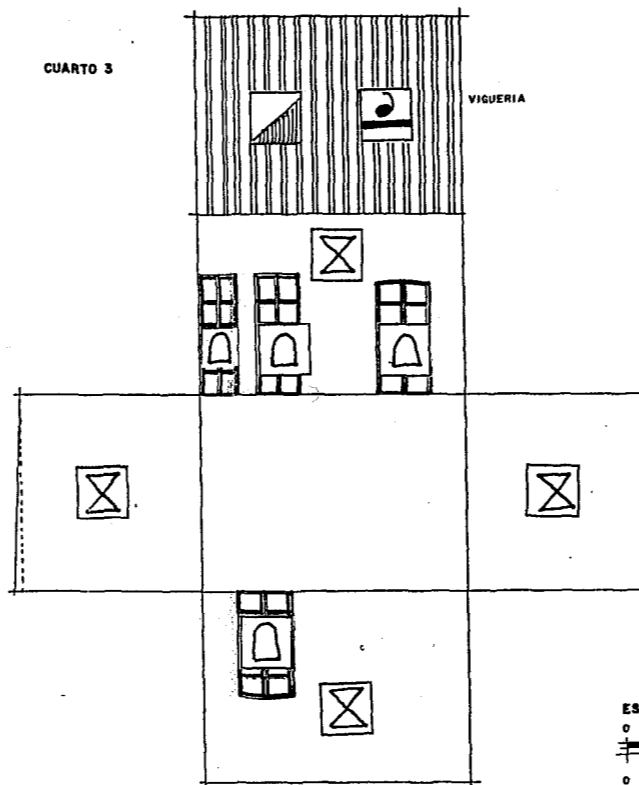
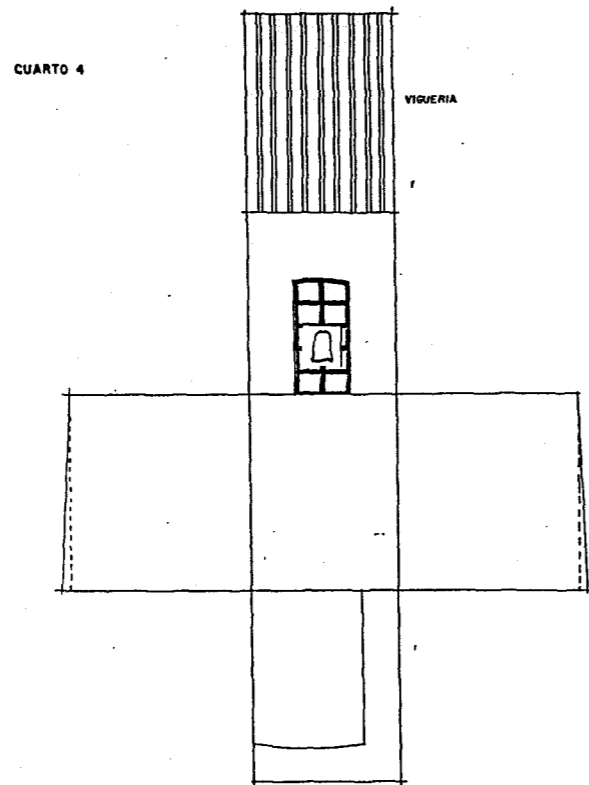
**Fecha:**

**Escala gráfica:** 1:100 metros

**10.837 mds** 10.837 mds

**10.775 mds** 10.775 mds

**10.775 mds** 10.775 mds



Propuesta de intervención

[Symbol]	Limpieza general
[Symbol]	Restitución de pisos de mosaico o barro
[Symbol]	Integración de pisos de madera
[Symbol]	Liberación de elementos agregados adosados
[Symbol]	Eliminación de losas falladas
[Symbol]	Reposición de cubierta prefabricada
[Symbol]	Reposición de puerta de madera (nueva)
[Symbol]	Reposición de pintura a la cal o vinílica
[Symbol]	Impermeabilización
[Symbol]	Inyección de grietas
[Symbol]	Reposición de aplanados
[Symbol]	Corte de humedad por capilaridad
[Symbol]	Liberación de vanos de tapiados o agregados
[Symbol]	Reposición de muros
[Symbol]	Eliminación de humedades
[Symbol]	Integración de cantería y molduras
[Symbol]	Eliminación de sales
[Symbol]	Eliminación de flora
[Symbol]	Corrección de pendientes
[Symbol]	Tratamiento de madera.



Propuesta de intervención

proyecto: Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica
escala gráfica: (1 m) 0 1 2 3 4 5 metros	ubicación: 2 poniente No. 512	Plano No.
10.637 (m) 0 1 2 3 4 5 varas	Plano: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN	48
10.272 (m) 0 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 13 14 15 16 paces castellanas	fecha:	

**4.2 PLANOS Y APLICACIÓN DE CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN.**

## **SIMBOLOGÍA**

Partidas.

1. Estructura.

1.1 Cimentación.

1.2 Apoyos corridos.

1.3 Apoyos aislados.

1.4 Trabes.

1.5 Cerramientos.

1.6 Entrepisos.

1.7 Cubiertas.

1.8 Vigas.

2. Albañilería.

2.1 Pisos.

2.2 Muros.

2.3 Plafones.

2.4 Cubiertas.

2.5 Ornamentos.

3. ACABADOS.

3.1 Aplanado con cal.

3.2 Aplanado con yeso.

3.3 Ladrillo delgado.

3.4 Cantería.

3.5 Ladrillo grueso.

3.6 Pintura.

3.7 Cemento.

## 4. INSTALACIONES.

- 4.1 Hidráulica.
- 4.2 Sanitaria.
- 4.3 Eléctrica.
- 4.4 Especial.

## 5. COMPLEMENTARIOS.

- 5.1 Jardinería.
- 5.2 Carpintería.
- 5.3 Herrería.
- 5.4 Vidriería.
- 5.5 Señalización.
- 5.6 Mobiliario.

## CONCEPTOS DE TRABAJO.

### LIBERACIONES.

- L.1 Eliminación de escombros.
- L.2 Eliminación de hierbas y raíces.
- L.3 Eliminación de polvo y mugre.
- L.4 Eliminación de cemento, concreto.
- L.5 Eliminación de ladrillo grueso.
- L.6 Eliminación de ladrillo delgado.
- L.7 Eliminación de piedra.
- L.8 Eliminación de mosaico y piso de barro.
- L.9 Eliminación de azulejo.
- L.10 Eliminación de gárgolas, botaguas.
- L.11 Eliminación de aplanados.
- L.12 Eliminación de pintura.
- L.13 Eliminación chaflanes.

- L. 14 Eliminación de letreros.
- L.15 Eliminación de redes.
- L.16 Eliminación de vidrios.
- L.17 Eliminación de madera.
- L.18 Eliminación de hierros.
- L.19 Eliminación de tapiz y pisos vinílicos.
- L.20 Eliminación de cielo raso.
- L.21 Liberación de cubiertas falladas.
- L.22 Eliminación de sales.

## CONSOLIDACIONES

- C.1 Inyección de grietas.
- C.2 Inyección de fisuras.
- C.3 Recalces de erosiones.
- C.4 Desinfección, curado y prevención de madera.
- C.5 Fijación de elementos.
- C.6 Reestructuración.
- C.7 Consolidación de ladrillo
- C.8 Consolidación de aplanado.
- C.9 Consolidación de juntas.





## INTEGRACIONES

- I.1 Colocación de madera.
- I.2 Colocación de ladrillo grueso.
- I.3 Colocación de ladrillo delgado.
- I.4 Colocación de piedra.
- I.5 Colocación de hierro.
- I.6 Colocación de redes.
- I.7 Colocación de concreto armado.

- I.8 Colocación de aplanados.
- I.9 Colocación de pintura.
- I.10 Colocación de mosaico y piso de barro.
- I.11 Colocación de azulejo.
- I.12 Colocación de gárgolas y botaguas.
- I.13 Colocación de chaflanes.
- I.14 Colocación de vidrios.
- I.15 Colocación de piso.
- I.16 Tratamiento de humedades.
- I.17 Colocación de terrado.
- I.18 Colocación de loseta de barro.
- I.19 Colocación de pretil de ladrillo.
- I.20 Colocación de losa prefabricada.

planta baja

SIMBOLOGIA.

-  PISOS
-  MUROS
-  CUBIERTAS
-  PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto:

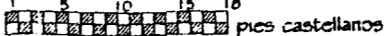
# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m)  metros

(0.637 mts)  varas

(0.279 mts)  pies castellanos

ubicación: 2 poniente No. 512

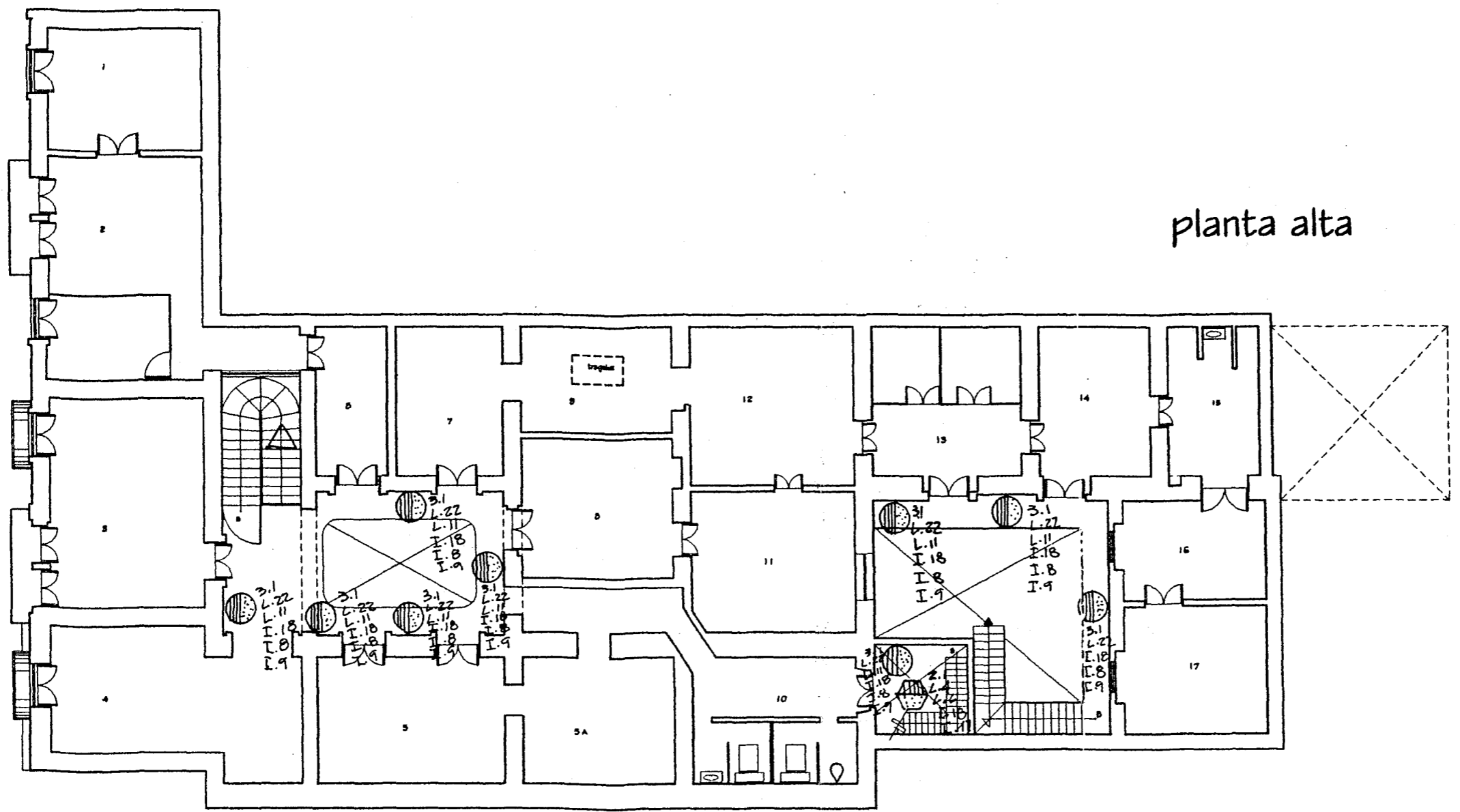
Plano No.

plano: APLICACION DE CRITERIOS,  
GENERALES DE INTERVENCIÓN





fecha:

49

planta alta



SIMBOLOGIA.

-  PISOS
-  MUROS
-  CUBIERTAS
-  PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto:	<b>Casa del Siglo XIX</b>		
	Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
	Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica		
escala gráfica: (1:16)	 metros	ubicación:	2 poniente No.512
(0.537 m/a)	 varas	plano:	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN planta arquitectónica alta
(0.279 m/a)	 pies castellanos	fecha:	15 de diciembre 1998
		Plano No.	50





fachada principal

SIMBOLOGIA

- MUROS Y ORNAMENTOS.
- PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto:

Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m) 0 1 2 3 4 5 metros

(0.837 varas) 0 1 2 3 4 5 6 varas

(0.278 pies) 0 5 10 15 20 25 30 35 40 45 50 55 60 65 70 75 80 85 90 95 100 pies castellanos

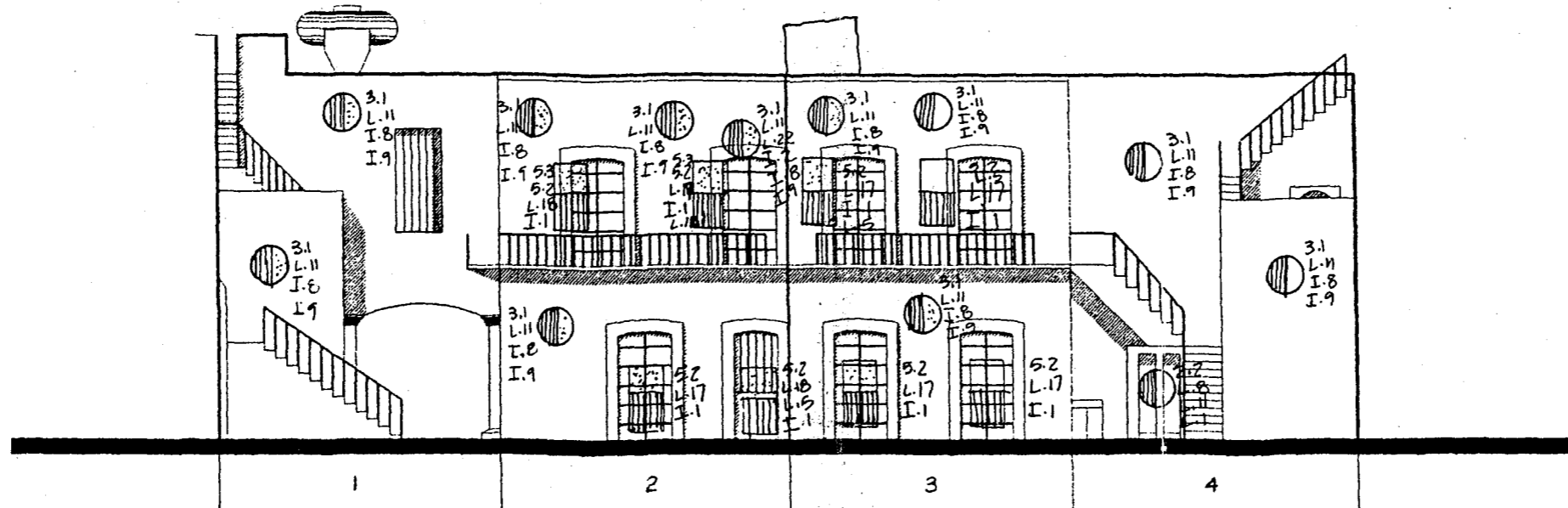
ubicación: 2 poniente No.512

plano: CRITERIOS DE INTERVENCIÓN fachada principal

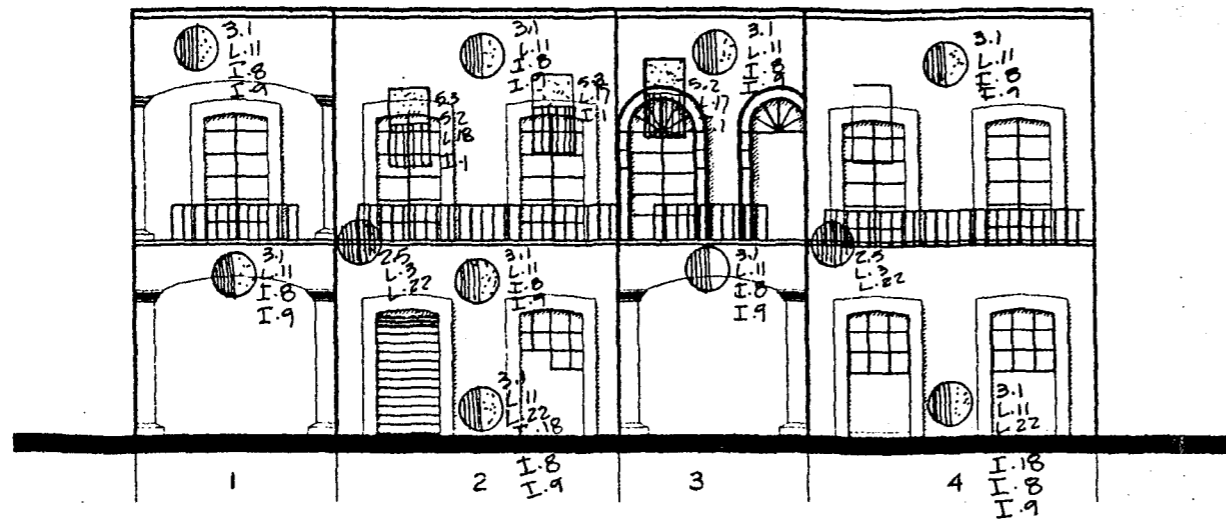
fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.

52



Desarrollo geométrico - Patio posterior



- 1 vista norte (acceso)
- 2 vista este
- 3 vista sur
- 4 vista oeste

SIMBOLOGIA      Desarrollo geométrico - Patio principal

○ MUROS

□ PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto:

# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

escala gráfica: (1 m) metros

(0.837 m) varas

(0.279 m) picos castellanos

ubicación: 2 poniente No. 512

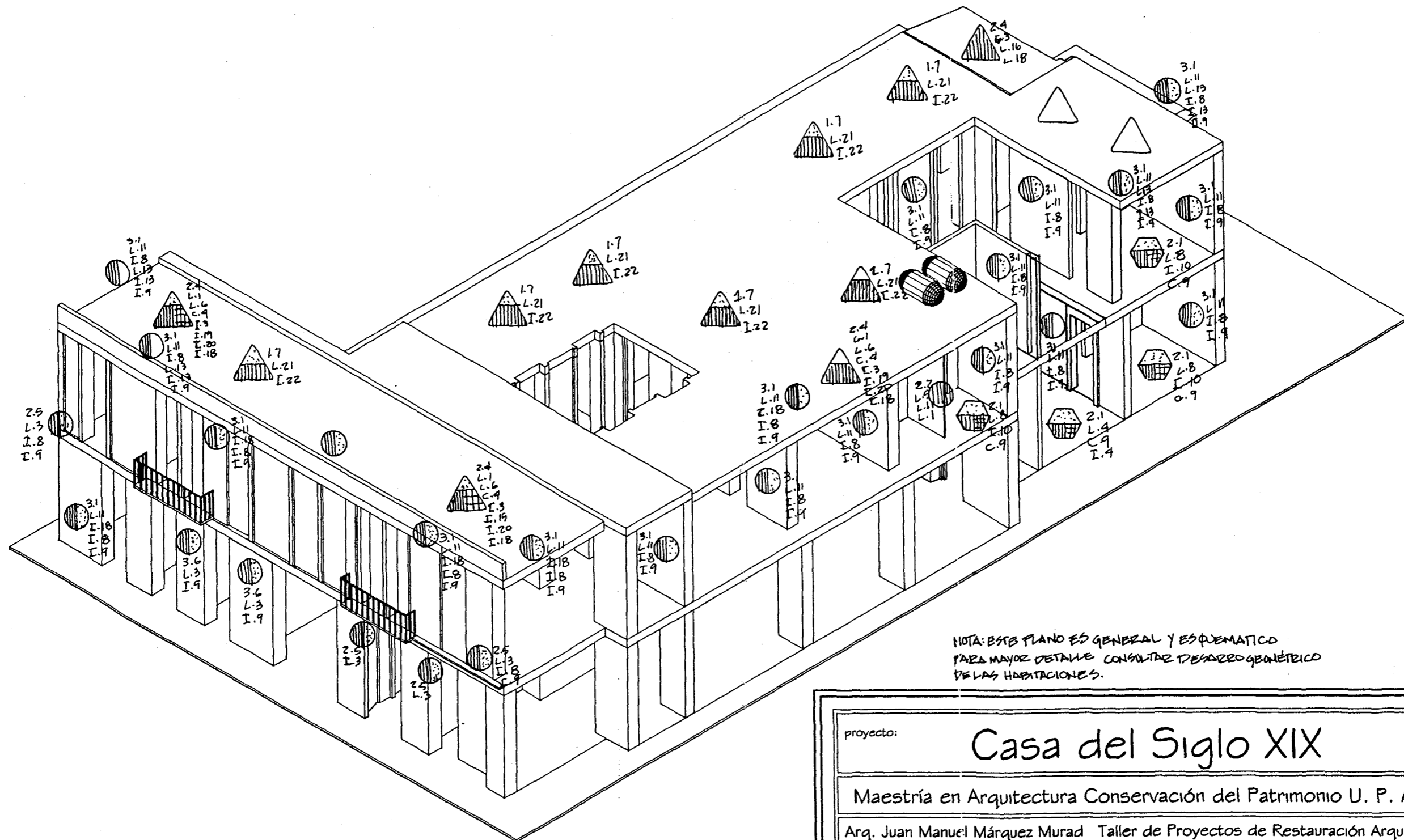
plano: CENTENARIOS DE INTERVENCIÓN desarrollo geométrico de patios

fecha: 15 de diciembre 1998

Plano No.

53



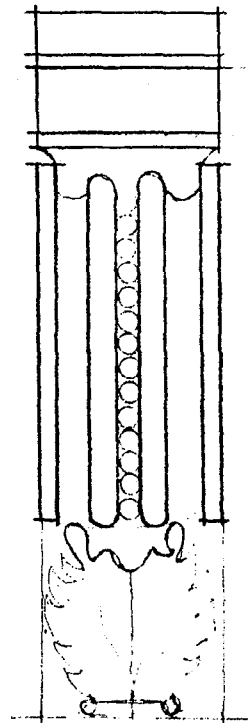


NOTA: ESTE PLANO ES GENERAL Y ESQUEMATICO PARA MAYOR DETALLE CONSULTAR DESARROLLO GEOMETRICO DE LAS HABITACIONES.

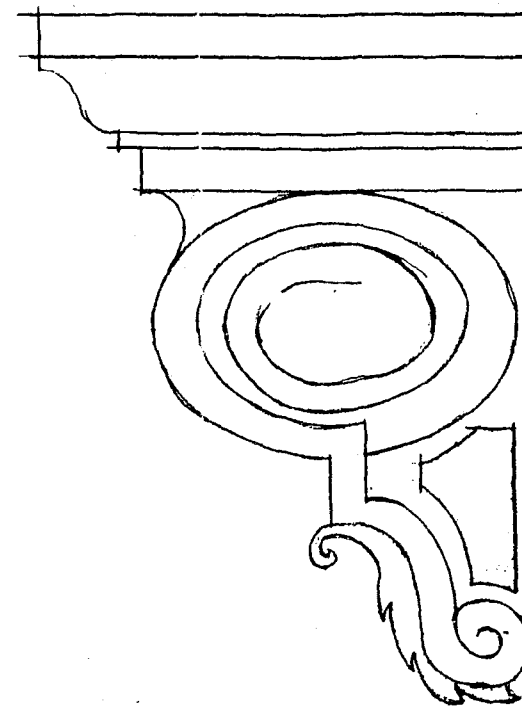
proyecto:		<h1>Casa del Siglo XIX</h1>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica			
escala gráfica: (1 m)		ubicación:	Plano No. <h1>55</h1>
(0.837 mts)		plano: APLICACION DE CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN	
(0.279 mts)		fecha:	

DETALLE MENSULA BALCON PRINCIPAL

escala: 1:10

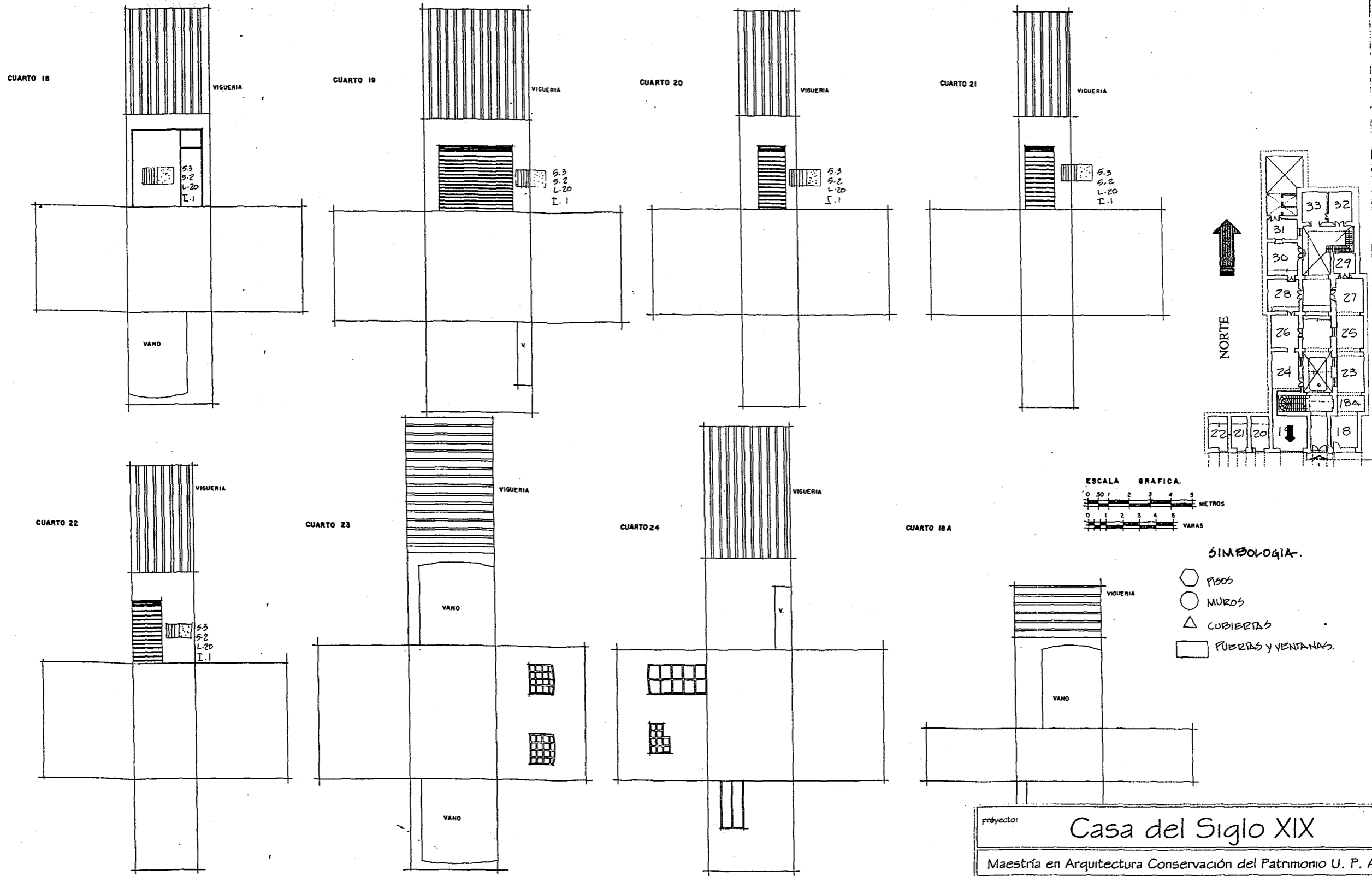


FRENTE



PERFIL

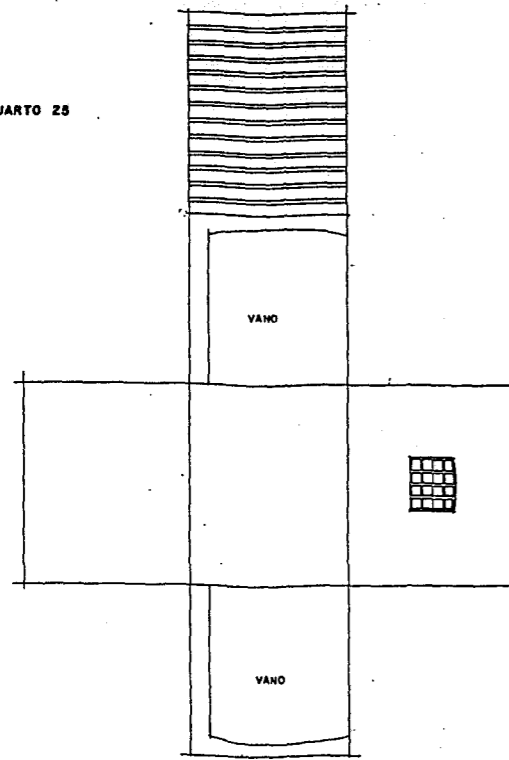
proyecto:	Casa del Siglo XIX		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.			
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica:	(1 m)	ubicación:	2 pemente No. 512
	(0.837 m)	plano:	DETALLES.
	(0.278 m)	fecha:	
		Plano No.	56



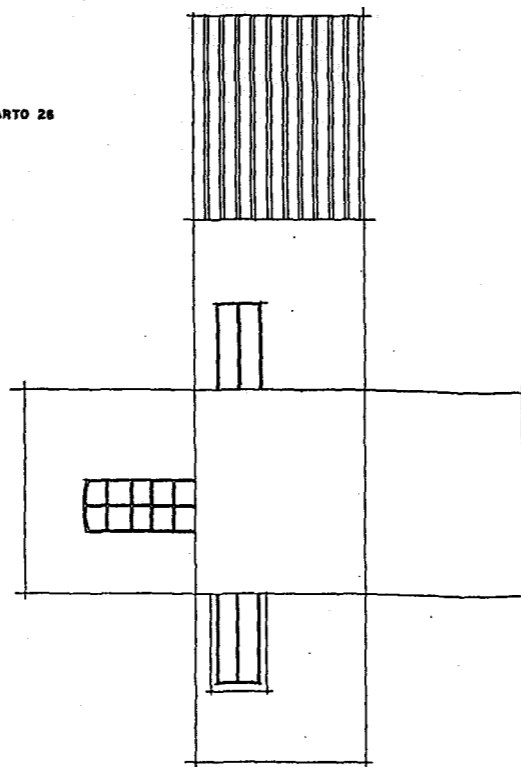
- SIMBOLOGIA.
- PISOS
  - MUROS
  - △ CUBIERTAS
  - PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad	Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica
escala gráfica: (1:1)  metros (0.037 mts)  varas (0.272 mts)  pies Castellanos	ubicación: 2 poniente No.512 plano: APLICACION DE CUBIERTOS GENERALES DE INTERVENCIÓN fecha:
Plano No. <b>57</b>	

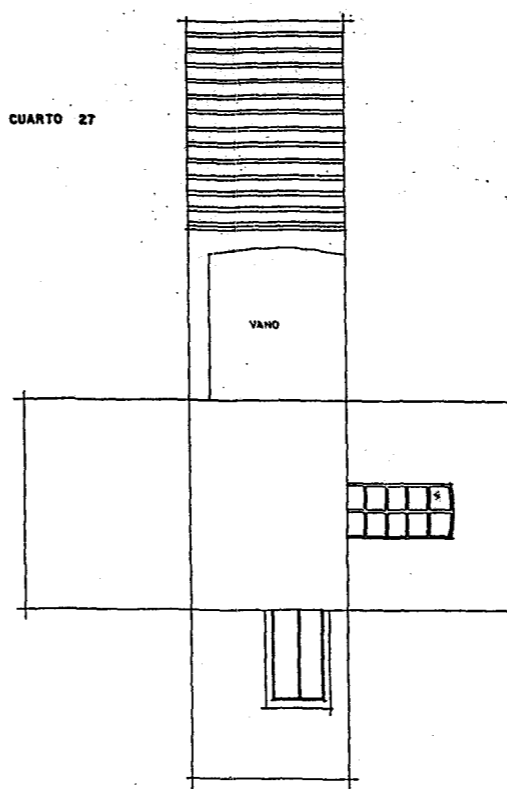
CUARTO 25



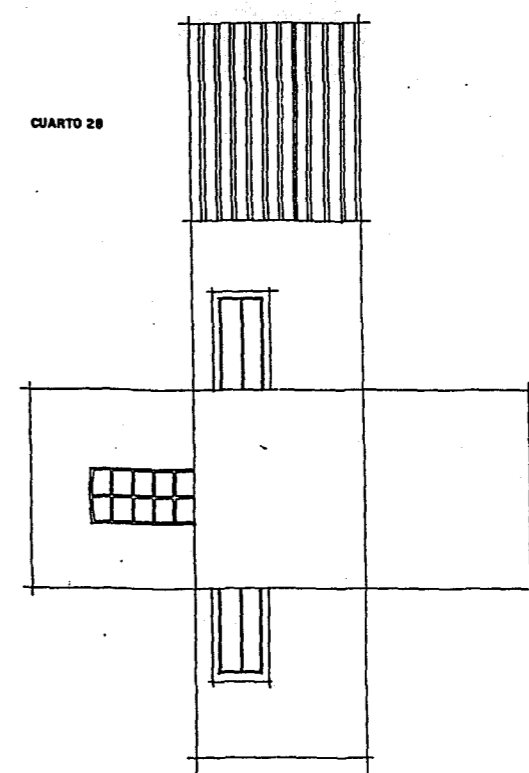
CUARTO 26



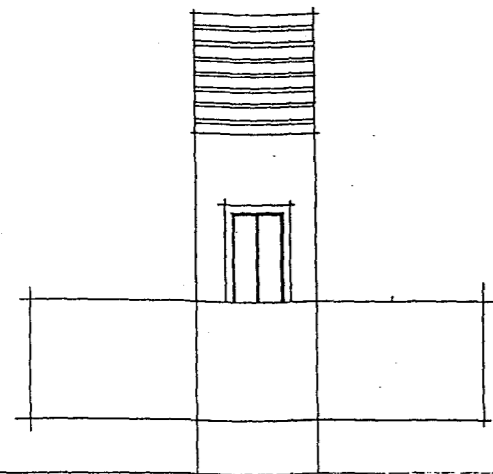
CUARTO 27



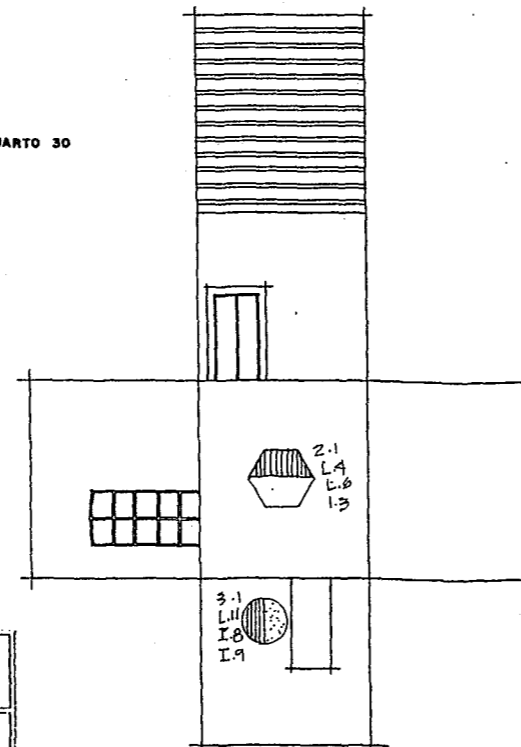
CUARTO 28



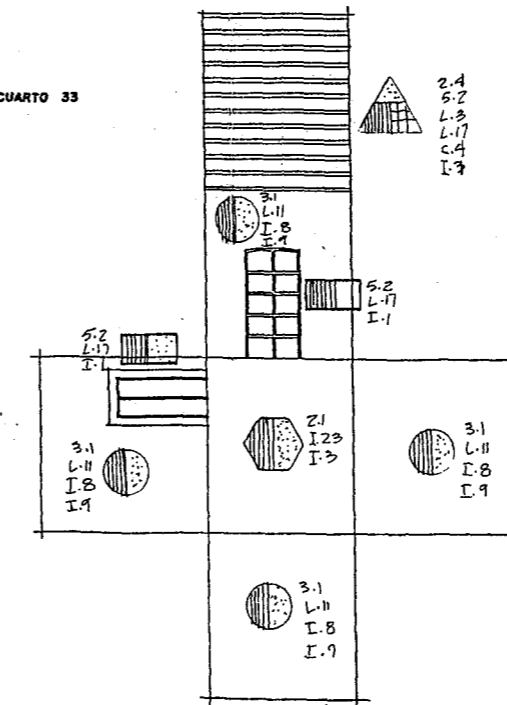
CUARTO 29



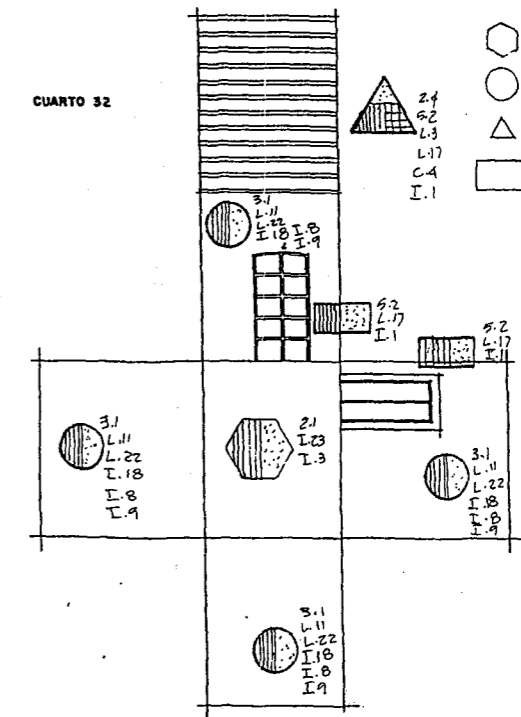
CUARTO 30



CUARTO 33



CUARTO 32



- SIMBOLOGIA**
- PISOS
  - MUROS
  - CUBIERTAS
  - PUERTAS Y VENTANAS.

# Casa del Siglo XIX

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica



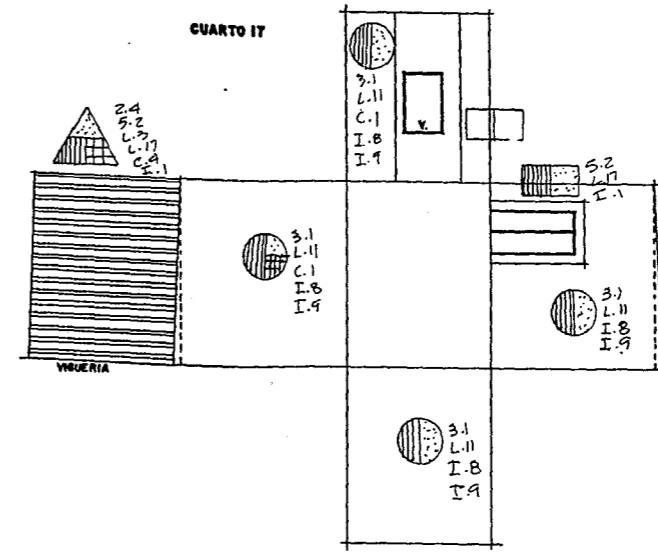
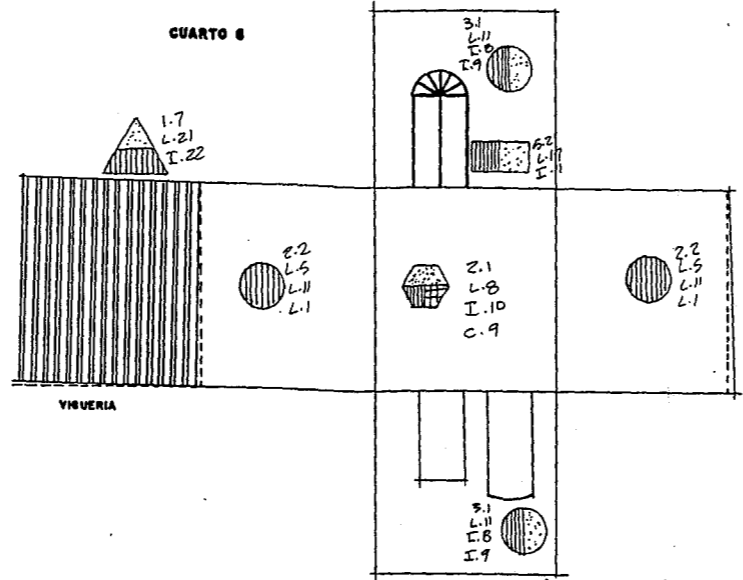
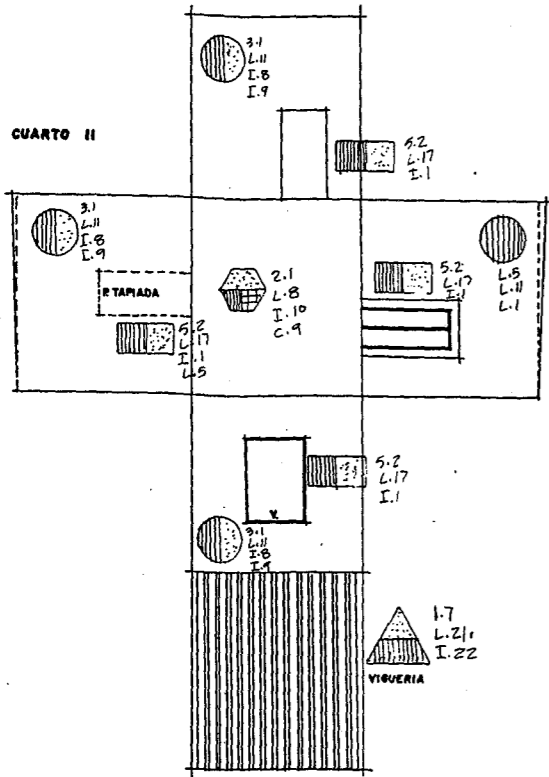
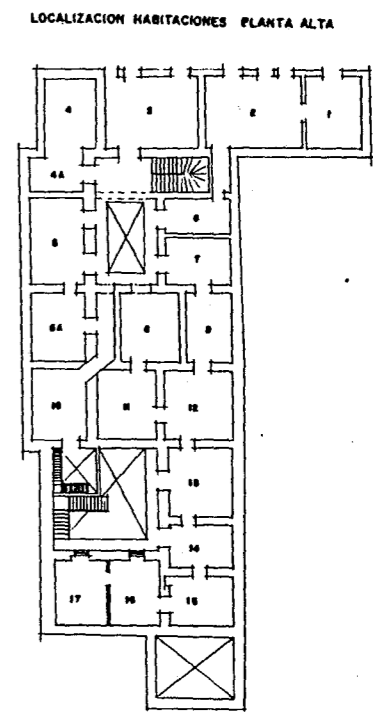
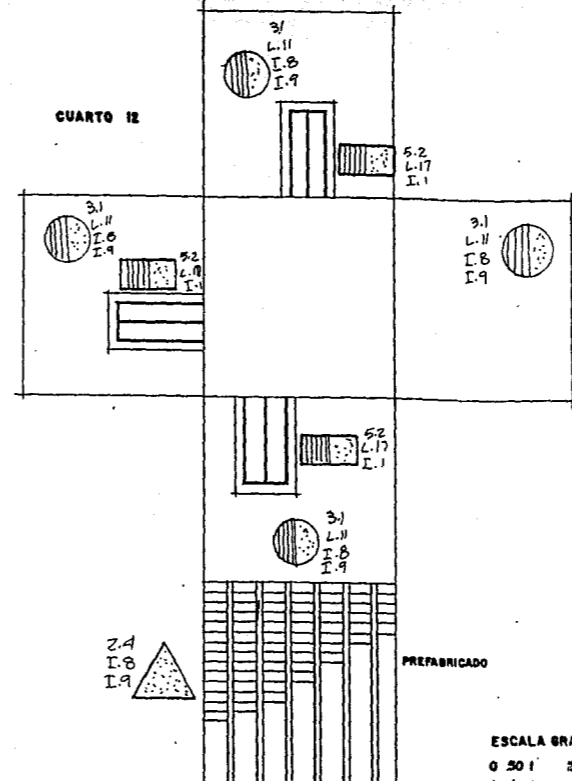
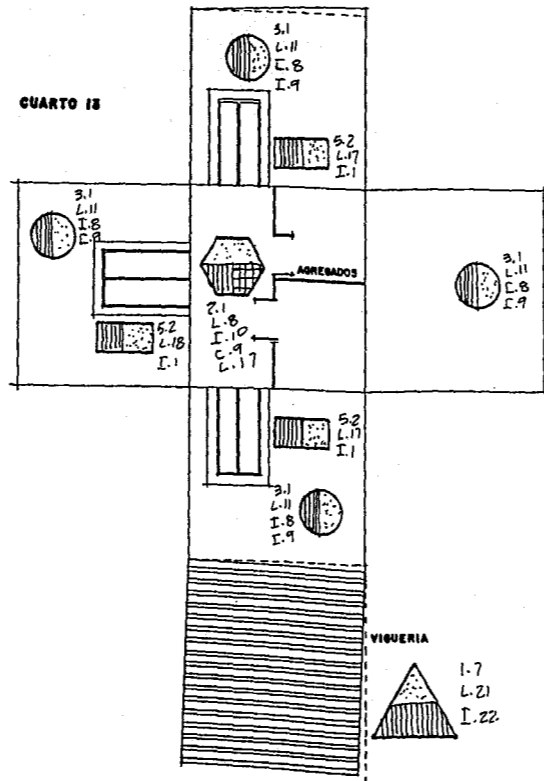
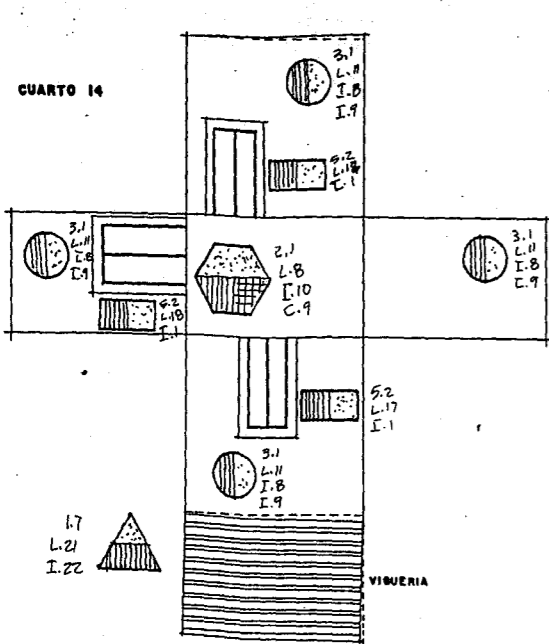
Ubicación: 2 Fuente No. 512

Plano No.

plano: APLICACION DE CRITERIOS GENERALES DE INTERVENCIÓN

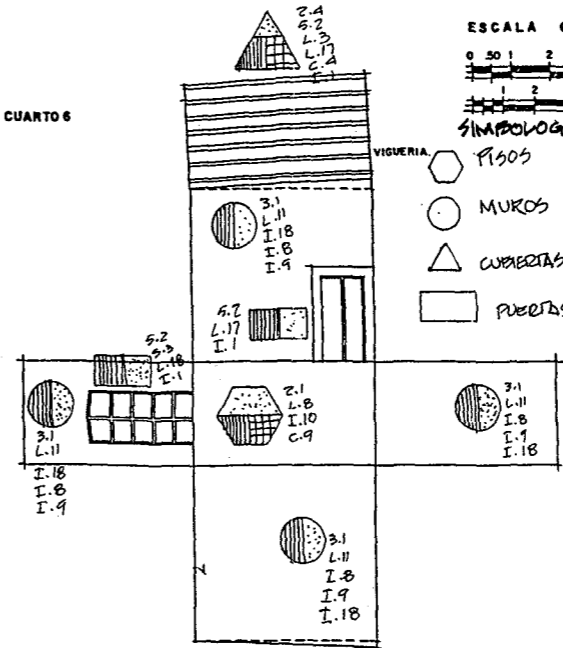
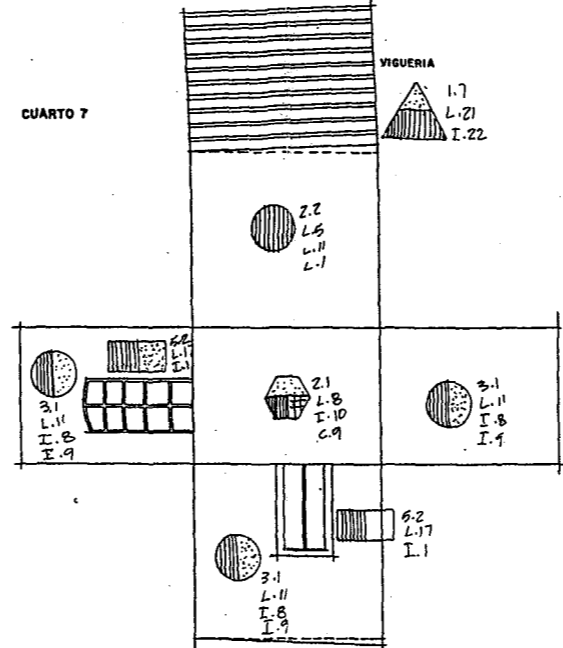
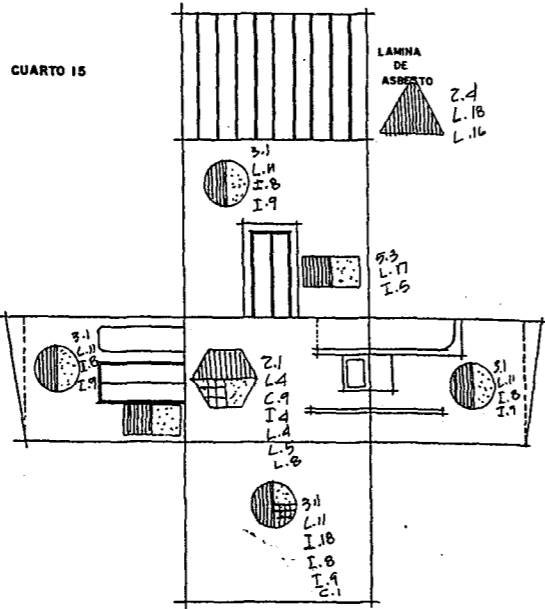
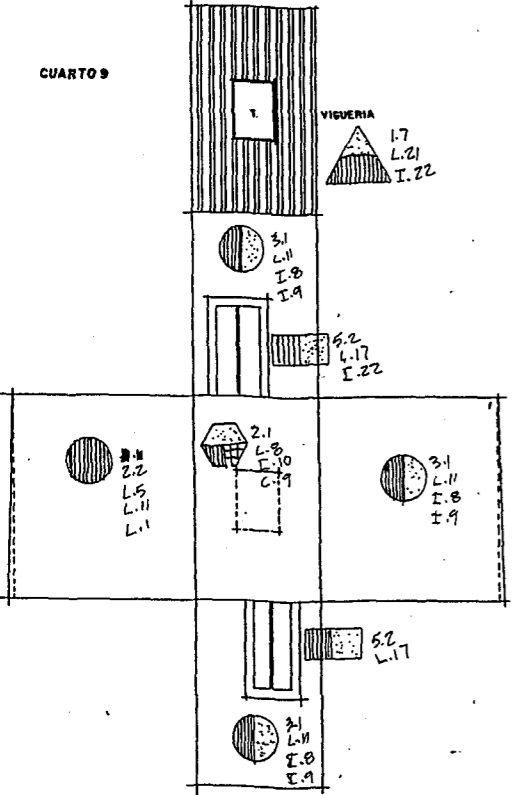
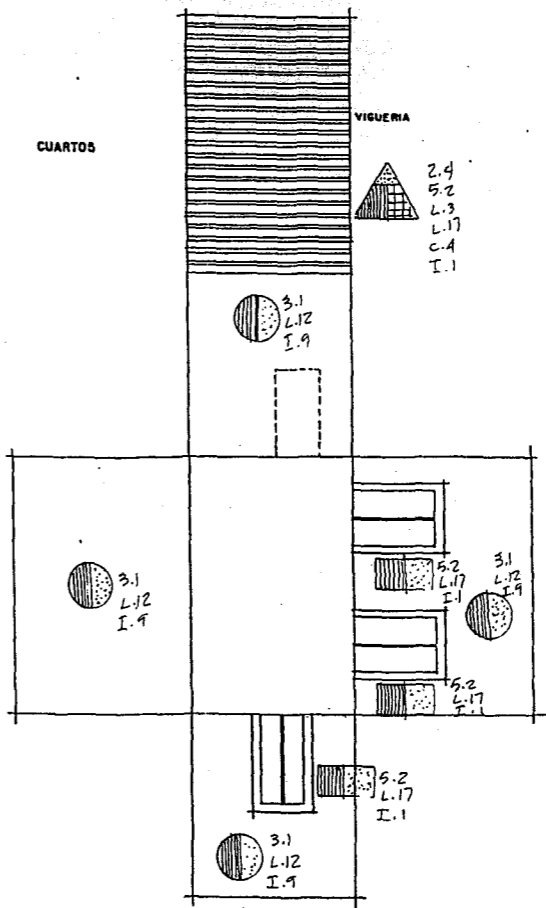
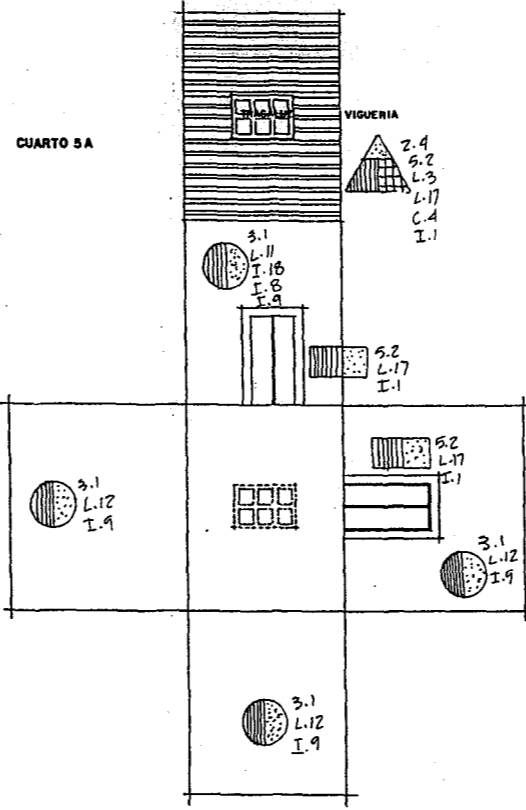
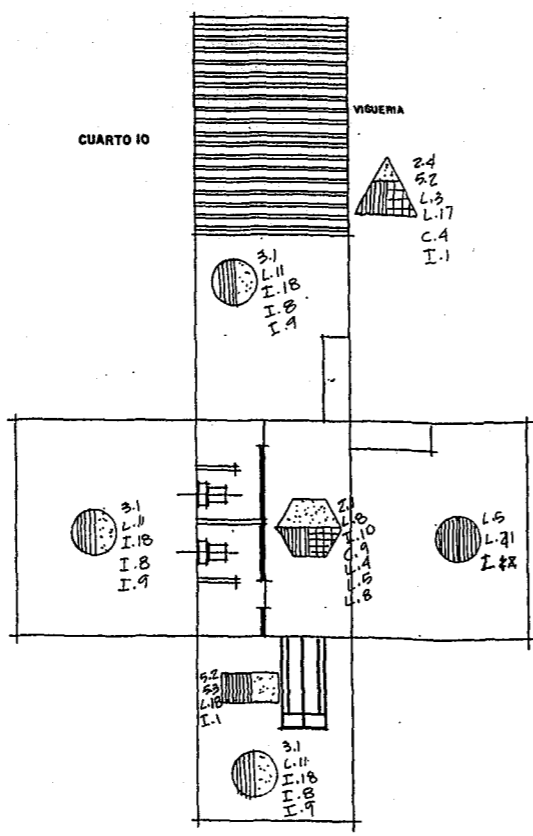
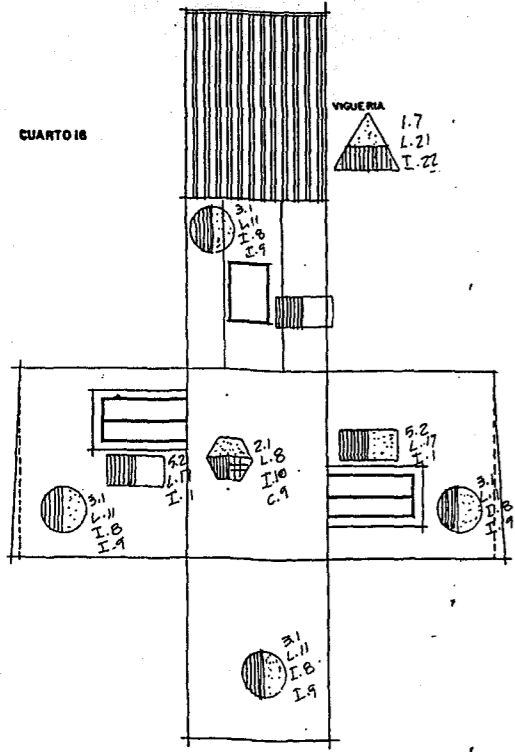
58

Fecha:



- SIMBOLOGIA.
- PISOS
  - MUROS
  - △ CUBERTAS
  - PUERTAS Y VENTANAS.

proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>	
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.	
Arq. Juan Manuel Márquez Murad   Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica	
escala gráfica: 1:100	ubicación: 2 pomeno No.512
10.837 metros	Plano No. <b>59</b>
10.278 metros	plano: APLICACION DE CONTENIDOS GENERALES DE INTERVENCIÓN
	fecha: DICIEMBRE 98



Proyecto: **Casa del Siglo XIX**

Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.

Arq. Juan Manuel Márquez Murad Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica

Escala gráfica: 1:100 metros, 1:200 varas

Ubicación: 2 Fuente No. 512

Plano No. **60**

Planificación de detalles: [ ]

Simbología de intervenciones: [ ]

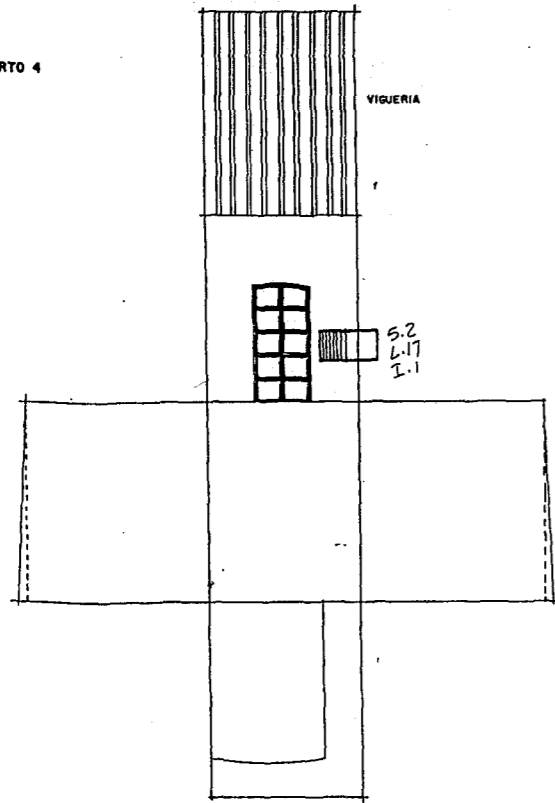
Fecha: Diciembre 2018

10.775 mts

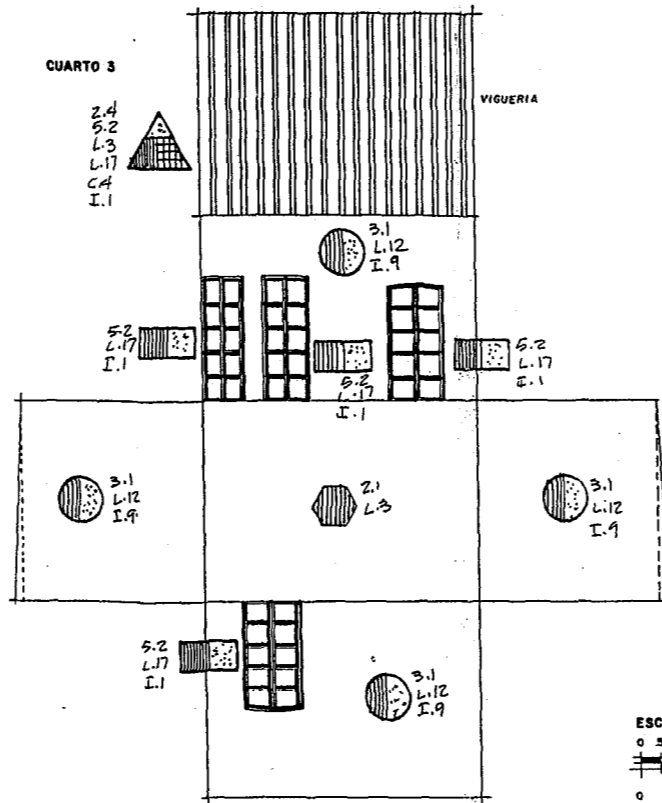
10.775 mts

10.775 mts

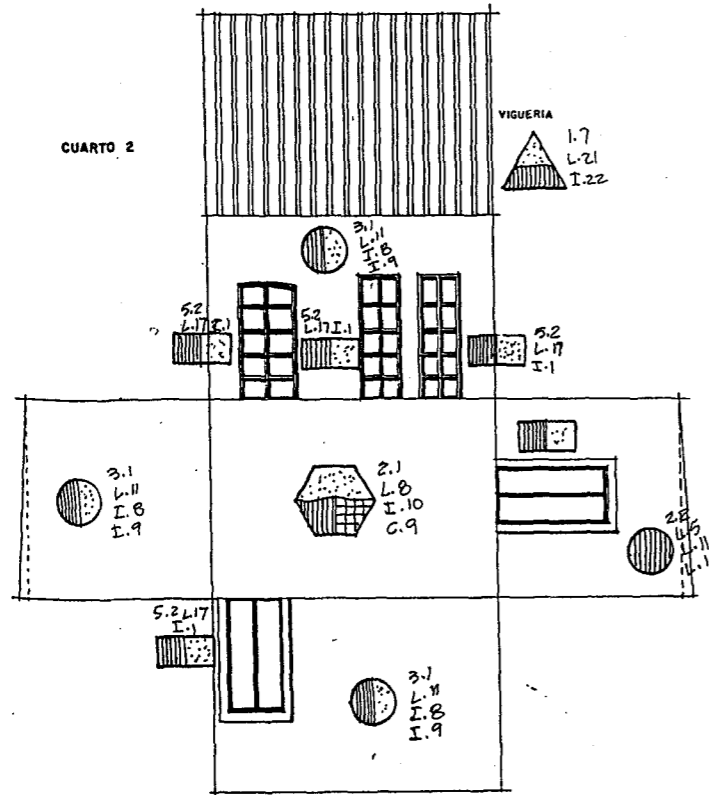
CUARTO 4



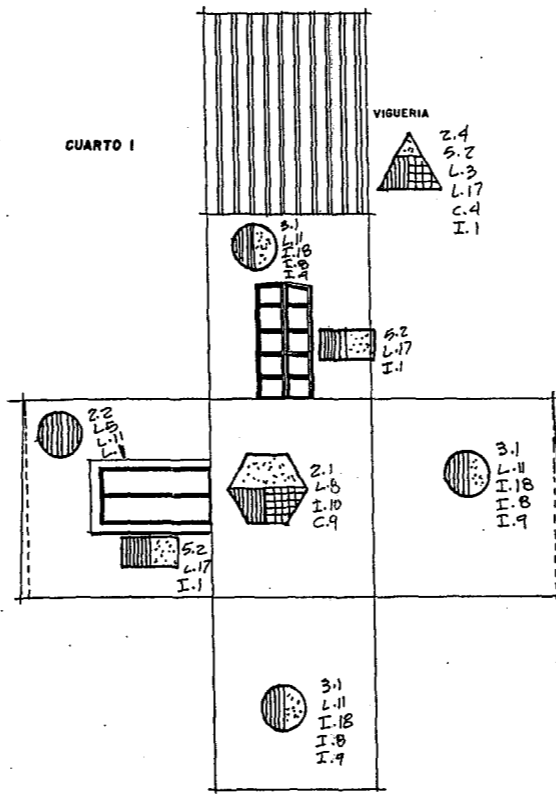
CUARTO 3



CUARTO 2



CUARTO 1



SIMBOLOGIA.

- PISOS
- MUZOS
- △ CUBIERTAS
- PUERTOS Y VENTANAS

proyecto: <b>Casa del Siglo XIX</b>		
Maestría en Arquitectura Conservación del Patrimonio U. P. A. E. P.		
Arq. Juan Manuel Márquez Murad		Taller de Proyectos de Restauración Arquitectónica
escala gráfica: (1 m)	ubicación: 2 pomeno No. 512	Plano No. <b>61</b>
(0.637 mts)	Plano: APLICACION DE CUBIERTOS GENERALES ES INTERVENCIÓN	Fecha: DICIEMBRE 78
(0.278 mts)		

## **CAPITULO 5**

### **5.1 CARACTERÍSTICAS Y DELIMITACIÓN URBANA DENTRO DEL AREA DE ESTUDIO.**

#### **5.1.1 Objetivo del estudio.**

Determinar las zonas y usos de suelo específicos existentes dentro de la zona así como los usos originales de cada parcela.

Conocer mediante el estudio la potencialidad del nuevo uso adaptativo de la vivienda a reutilizar.

El objetivo del estudio de la delimitación y características urbanas es el de conocer las características que presenta el área que enmarca la vivienda a reutilizar, para que con ello se pueda lograr el mejor uso adaptativo en cuanto a aspectos urbanos y económicos se refiera y mediante.

#### **5.1.2 Localización del área de estudio y delimitación del área de estudio.**

El área de estudio se comprende de nueve manzanas que se ubican alrededor de la vivienda en estudio.

Las manzanas en estudio se encuentran delimitadas al norte por la calle 6 Oriente, al sur por la calle Reforma, al Poniente por la calle 9 Norte y al oriente por la calle 3 Norte.

## 5.1.3 Datos generales.

En la zona de estudio, delimitada previamente, enmarcada dentro del centro histórico de la ciudad de Puebla, se ubicaron 176 lotes, localizados dentro de 09 manzanas.

### **Propiedad.** ( ver anexo gráfico DC-1 )

El tipo de propiedad en la zona se dividió en cuatro categorías: federal, estatal, municipal y privada. La primera agrupa un total de 06 inmuebles, para un 3%, la segunda con un total de 03, para un 1%, la tercera con 02 edificaciones, para un 1% y por ultimo la cuarta arroja 164 predios, para un 95%.

### **Ocupación.** ( ver anexo gráfico DC-2)

La ocupación en la zona de estudio nos arroja que existen 96 fincas habitadas, 78 parcialmente y únicamente 1 sin ningún tipo de ocupación.

### **Uso de suelo original y actual.** ( ver anexo gráfico DC-3 )

La ciudad de Puebla dentro de su centro histórico presenta un uso original destinado principalmente al uso habitacional, con un total de 84 inmuebles, siendo el resto de los usos los siguientes: comercial 08, servicios 17, institucionales 02, otros usos 01 y mixtos 64.

Actualmente el uso de los inmuebles queda establecido de la siguiente manera: habitacional 04, comercial 34, servicios 14, institucionales 05, otros usos 01, sin uso 01 y uso mixto 117 inmuebles.

### **Corriente estilística.** ( ver anexo gráfico DC-4 )

Dentro de la zona de estudio el estilo más utilizado fue el colonial, seguido muy de cerca por el contemporáneo, siendo en los bordes del área de estudio donde se encuentran el mayor número de edificaciones modernas.

La clasificación de corriente estilística queda de la siguiente manera: virreynal 64, neoclásica 12, neogótica 01, neovirreynal 05, ecléctica 27, art deco 01, estilo internacional 01, contemporánea 63 y art nouveau 01.

## **Alteraciones.** ( ver anexo gráfico DC-5 )

Las alteraciones sufridas por los inmuebles se dividen entres categorías: integra, modificada y muy modificada, obteniendo de estas los siguientes resultados: inmuebles íntegros 58, modificados 114 y muy modificados únicamente 04.

## **Estado constructivo.** ( ver anexo gráfico DC-6 )

El estado constructivo en el área de estudio en general es regular, siendo el peor estado constructivo el encontrado en las vecindades o viviendas unifamiliares.

Los datos generados son los siguientes: inmuebles en estado constructivo bueno 55, en estado regular 100 y en mal estado 21.

## **Niveles de edificación.** ( ver anexo gráfico DC- 7)

La parte representativa de los inmuebles son los que están construidos en dos niveles con un total de 105 inmuebles, posteriormente 3 niveles con 27, le siguen aquellas de 4 niveles con un total de 19, en cuarto lugar las de 1 nivel con 17 inmuebles y por ultimo las de 5 o más niveles con 08 inmuebles.

De lo anterior podemos concluir que el uso habitacional fue el más utilizado originalmente, siendo en actualidad el uso mixto, es decir aquel que se ocupa como comercio en la planta baja y como vivienda en la alta.

La mayor parte de las fincas tienen ocupación total y gran parte de ellos en régimen de propiedad privada. El nivel de edificación más socorrido es el de dos plantas y con modificaciones en la mayoría de los inmuebles, presentando un estado constructivo regular en la un gran número de las edificaciones.<sup>16</sup>

---

<sup>16</sup> Todos los datos fueron levantados en visita de campo al área de estudio.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

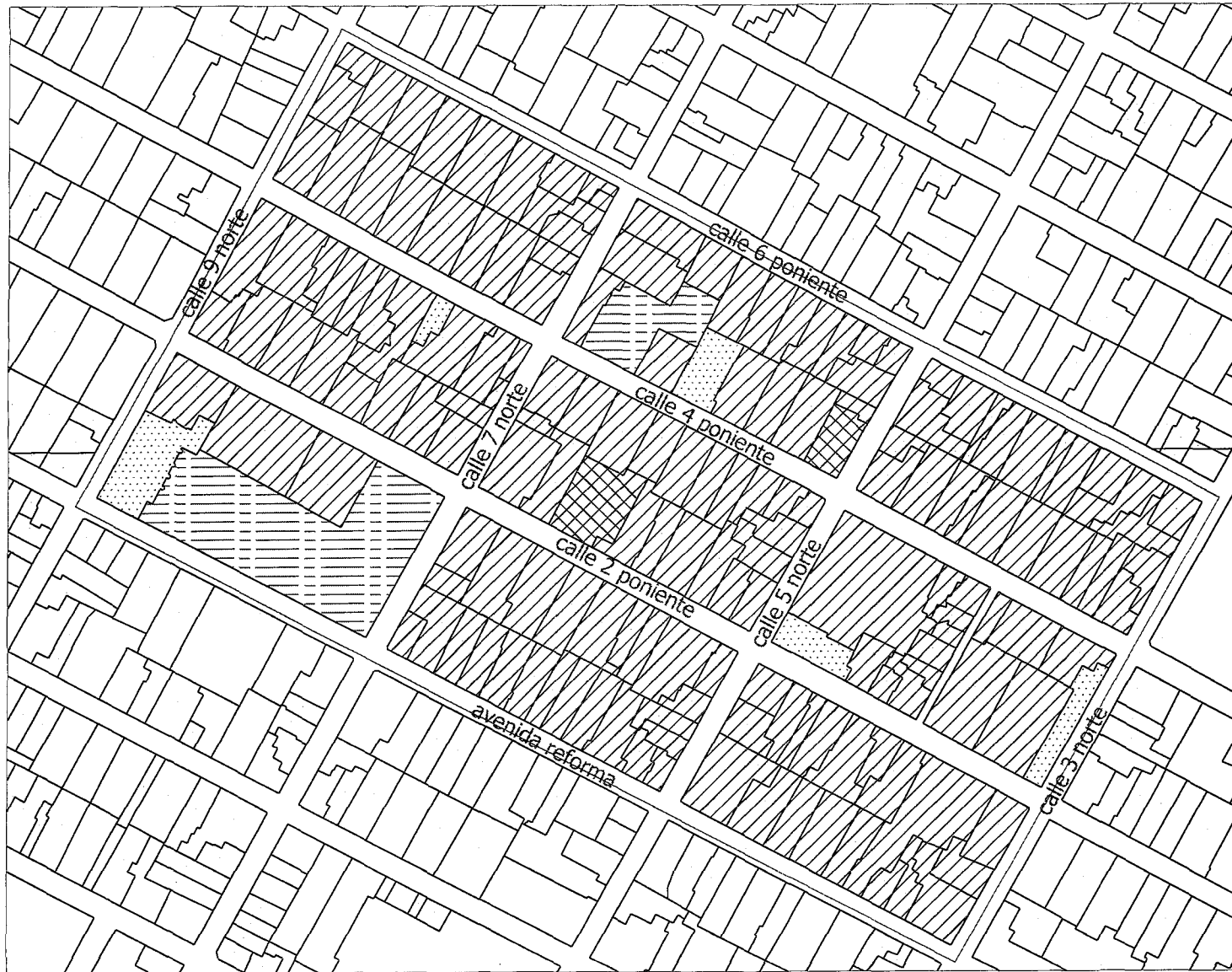
Víctor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos






## Resumen de características y delimitación urbana

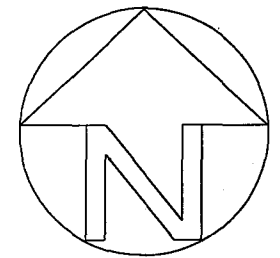
### DATOS GENERALES

N° de manzanas	9		Total de predios	176	
<b>Propiedad</b>	n° de inmuebles	porcentaje	<b>Ocupación</b>	n° de inmuebles	porcentaje
Federal	6	3%	Si	96	55%
Estatad	3	1%	No	2	1%
Municipal	2	1%	Parcialmente	78	44%
Privada	164	95%			
<b>Uso de suelo original</b>	n° de inmuebles	porcentaje	<b>Uso de suelo actual</b>	n° de inmuebles	porcentaje
Habitacional	84	48%	Habitacional	4	2%
comercial	8	5%	comercial	34	19%
Servicios	17	10%	Servicios	14	7%
Institucional	2	1%	Institucional	5	1%
Otros	1	1%	Otros	1	1%
Mixto	64	35%	Mixto	117	67%
Sin uso	0	0%	Sin uso	1	1%
<b>Corriente Estilística</b>	n° de inmuebles	porcentaje	<b>Alteraciones</b>	n° de inmuebles	porcentaje
Virreynal	64	37%	Integra	58	33%
Neoclásico	12	7%	Modificada	114	65%
Neogótico	1	1%	Muy modificada	4	2%
Neovirreynal	5	3%			
Ecléctico	27	15%	<b>Estado constructivo</b>	n° de inmuebles	porcentaje
Art Deco	1	1%	Bueno	55	32%
Estilo Internacional	1	1%	Regular	100	57%
Contemporáneo	63	34%	Malo	21	11%
Art Nouveau	1	1%			
<b>Niveles de edificación</b>	n° de inmuebles	porcentaje			
1 Nivel	17	10%			
2 Niveles	105	60%			
3 Niveles	27	15%			
4 Niveles	19	11%			
5 o más Niveles	8	4%			



## SIMBOLOGIA

-  federal
-  estatal
-  municipal
-  privada
- 01** n° de manzana
-  limite de area



### **CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512**

plano de uso de suelo

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo






universidad popular autonoma del estado de puebla

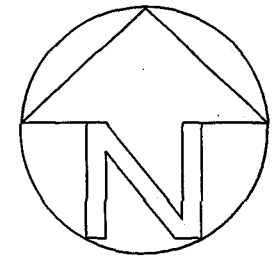
Anexo gráfico de delimitaciones  
y características urbanas

PLANO DC- 1



**SIMBLOGIA**

-  habitada
-  parcialmente habitada
-  no habitada
-  01 n° de manzana
-  limite de area



**CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512**

plano de ocupación

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo









universidad popular autonoma del estado de puebla

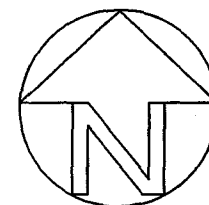
Anexo gráfico de delimitaciones y características urbanas

**PLANO DC- 2**



## SIMBOLOGIA

-  virreynal
-  neoclásica
-  neogotica
-  neovirreynal
-  ecléctica
-  contemporanea
-  art nouveau
- 01** n° de manzana
-  limite de area



Anexo gráfico de delimitaciones  
y características urbanas

PLANO DC- 4

## CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512

plano de corriente estilística

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo

universidad popular autonoma del estado de puebla




## SIMBOLOGIA

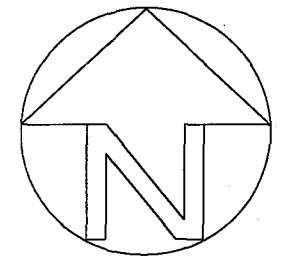
 modificada

 integra

 muy modificada

 n° de manzana

 limite de area



# CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512

## plano de alteraciones

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo

universidad popular autonoma del estado de puebla

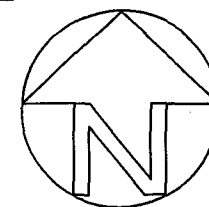
Anexo gráfico de delimitaciones  
y características urbanas

PLANO DC- 5



## SIMBOLOGIA

-  habitacional
-  comercial
-  institucional
-  mixto
-  oficinas
-  servicios
-  oficinas
-  n° de manzana
-  limite de area



Anexo gráfico de delimitaciones y características urbanas

### CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512

plano de uso de suelo

Víctor Reyes Márquez







proyecto de nuevo uso adaptativo

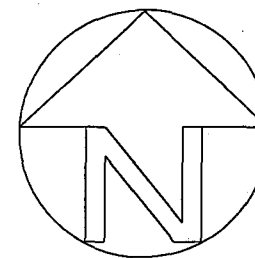
universidad popular autonoma del estado de puebla

PLANO DC- 3



## SIMBOLOGIA

-  bueno
-  regular
-  malo
-  ruinoso
-  01 n° de manzana
-  limite de area



### CASA HABITACION DEL SIGLO XIX

CALLE 2 PONIENTE 512

plano de estado constructivo

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo








universidad popular autonoma del estado de puebla

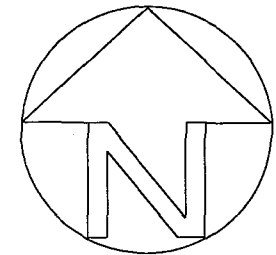
Anexo gráfico de delimitaciones  
y características urbanas

PLANO DC- 6



## SIMBOLOGIA

-  1 nivel
-  2 niveles
-  3 niveles
-  4 niveles
-  5 o más niveles
-  01 n° de manzana
-  limite de area



### CASA HABITACION DEL SIGLO XIX CALLE 2 PONIENTE 512

plano de niveles de edificación

Víctor Reyes Márquez

proyecto de nuevo uso adaptativo

universidad popular autonoma del estado de puebla

Anexo gráfico de delimitaciones y características urbanas

PLANO DC- 7

**CAPITULO 6****6.1 POTENCIALIDAD DEL INMUEBLE PARA EL NUEVO USO ADAPTATIVO.**

Se entiende por potencialidad a la capacidad que tiene un inmueble para aceptar un nuevo uso, para asegurar la permanencia testimonial y utilitaria del mismo. Esto sin modificar la esencia y conservando su integridad, al no realizar modificaciones mayores dentro de los aspectos: ambiental, funcional, constructivo, estructural y formal – expresivo.

Aspecto ambiental: Este aspecto es necesario para lograr que los espacios cuenten con el confort necesario, ventilación, iluminación, asoleamiento para que la estancia y convivencia dentro de ellos sea la optima.

Aspecto funcional: Se deberá respetar dentro de lo posible los espacios, pasillos, accesos ya existentes en el inmueble.

Aspecto constructivo y estructural: Se conservaran las condiciones estructurales y constructivas originales consolidando y reforzando el inmueble en los espacios necesarios para la conservación del inmueble.

Aspecto formal expresivo: En este aspecto se intentara conservar lo mejor posible el carácter y expresión del inmueble<sup>17</sup>.

**6.2 DETERMINANTES Y CONDICIONANTES PARA LA REUTILIZACIÓN DEL INMUEBLE.**

Las ciudades son entes vivos; son espacios por donde transcurre una vida urbana que las hace ser núcleos de las actividades culturales, económicas, sociales y políticas de las regiones que las rodean. Esta vida las hace evolucionar constantemente; las ciudades crecen se transforman, se renuevan y por lo tanto generan y destruyen todo el tiempo sus propias huellas, sus propios monumentos.<sup>18</sup>

Las determinantes y condicionantes para el nuevo uso se enmarcan dentro de las siguientes: físicas, sociales, económicas, jurídico-políticas, ideológicas y tecnológicas.

<sup>17</sup> VARELA Torres Alfredo, Tesis: " Conservación de la vivienda como patrimonio Arquitectónico y satisfactor habitacional en los centros Históricos", Guadalajara, México, 1997. Pp.207.

<sup>18</sup> MERAZ Quintana Leonardo, Conservación arquitectónica y arqueología urbana, UAM, México, 1993.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

Tomando en cuenta la ubicación y evaluación de la zona en la que se enclava el inmueble (tomando como base las delimitaciones y características urbanas), se puede determinar el nuevo uso que se le puede dar al inmueble mediante el siguiente cuadro de evaluación y selección de alternativas valorizado por medio de una matriz de usos específicos:

Basándonos en el uso original del inmueble se aprecia que este ha sufrido importantes cambios en su partido arquitectónico. Considerando que el aspecto ambiental no es el ideal se intentara integrar los espacios de la mejor manera para lograr el funcionamiento optimo de los mismos, tomando en cuenta los grandes espacios con los que se cuenta y la disponibilidad de los mismos para adaptarlos al nuevo uso.

## TABLA DE EVALUACIÓN Y SELECCIÓN DE ALTERNATIVAS

CASA HABITACIÓN DEL SIGLO XIX, 2 PONIENTE 512

CENTRO HISTORICO, PUEBLA, PUEBLA.

NUEVO USO ADAPTATIVO	ALTERNATIVA	DESCRIPCION	JUSTIFICACION
HABITACIONAL	1. VIVIENDA UNIFAMILIAR 2. VIVIENDA MULTIFAMILIAR 3. VIVIENDA EST. Y MAESTROS	1. ADECUACIÓN ACTUAL PART. ARQ. 2. APROVECHAMIENTO DE PART. ARQ. 3. APROVECHAMIENTO DE PART. ARQ.	1. UBICACIÓN EN LA ZONA DE VIVIENDA Y COMERCIO 2. MALAS CONDICIONES DE LAS VIV. EXISTENTES 3. NO EXISTE DENTRO DE LA ZONA Y ALREDEDORES
COMERCIAL	1. OFICINAS PARA PROFESIONISTAS 2. RESTAURANTE/CAFETERIA, ESTETICA	1. APROVECHAMIENTO DE ESPACIOS 2. SALAS Y AREAS PARA MESAS Y CUBICULOS	1. NO EXISTEN EN LA ZONA EN BUENAS CONDICIONES 2. SON RENTABLES EN LA ZONA
CULTURAL	1. MUSEO 2. GALERIA	1. APROVECHAMIENTO DE PART. ARQ. 2. APROVECHAMIENTO DE PART. ARQ.	1. LA ZONA NO SE PRESTA A ESTE USO 2. NO ES RENTABLE EN ESTA ZONA
TURISTICO	NINGUNA		
RELIGIOSO	NINGUNA		
MILITAR	NINGUNA		
ETC.			

Nota: Salvo en el uso habitacional, los demás géneros se consideran poco viables debido a la falta de área para estacionamiento dentro de la finca y a los conflictos y afluencia vial en la zona.

## 6.3 PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.

### 6.3.1 Definición del programa arquitectónico.

La habitabilidad de la espacialidad arquitectónica, es una finalidad esencial del arte arquitectónico, y por tanto, *lo habitable se constituye en categoría esencial del programa arquitectónico*. No debe olvidarse que el autentico programa es suma de finalidades causales. Siendo obvia como es, la consecuencia que este aserto implica, sería indicado recurrir a una serie de casos históricos para reforzar en la base de nuestro criterio lo que parece imponer la reflexión.<sup>19</sup>

Para poder proponer un nuevo uso adaptativo al inmueble es necesario realizar un análisis de potencialidades del mismo, basado en los posibles programas arquitectónicos que se adaptarían al partido arquitectónico original sin modificar o dañar los espacios existentes.

La mejor opción para el nuevo uso es la de vivienda, la misma que originalmente presentaba el inmueble, cambiando únicamente el esquema de esta, ya que la vivienda unifamiliar, debido a las dimensiones de los espacios y de la finca en si pudiese decirse que para el prototipo de familia en la actualidad este inmueble resultaría excesivo en sus dimensiones.

El siguiente cuadro muestra los posibles usos que se pueden considerar tomando en cuenta la conservación aceptable del inmueble, el aspecto ambiental y funcional de los espacios mediante una calificación para poder obtener una calificación de cada uso posible.

El resultado del siguiente cuadro nos arroja que el mejor uso resultante fue el de casa habitación para estudiantes y profesionistas recién egresados, esto debido a que los beneficios económicos, conservación garantizada y el aspecto de satisfactor urgente son más altos que en los otros casos, además de que no se alterará la integridad espacial o formal de la finca. Mediante los espacios existentes y de acuerdo a su adaptabilidad se llevo a cabo una organización de áreas para confrontarlas con el nuevo uso del programa arquitectónico para la reutilización del inmueble.

<sup>19</sup> VILLAGRAN García José, Teoría de la Arquitectura, Dirección General de Publicaciones, México 1988. Pp. 238

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

**CASA HABITACIÓN**  
**CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE PUEBLA**  
**2 PONIENTE 512**  
**Victor Reyes Márquez**

A	3	3	5	5	5	4	3	3	4	5	
vivienda unifamiliar	30	24	40	40	50	32	21	21	24	50	<b>332</b>
B	5	4	5	5	5	4	2	3	4	5	
vivienda estudiantes	50	32	40	40	50	32	14	21	24	50	<b>353</b>
C	5	3	2	3	4	4	3	3	3	3	
oficinas profesionistas	50	24	16	24	40	32	21	21	18	30	<b>276</b>
D	3	2	2	3	4	4	2	3	3	2	
taller gráfico	30	16	16	24	40	32	14	21	18	20	<b>231</b>
E	5	3	2	4	3	3	1	3	3	1	
restaurante / cafetería	50	24	16	32	30	24	7	21	18	10	<b>232</b>
F	4	1	3	3	2	3	5	2	3	1	
galería de arte	40	8	24	24	20	24	35	14	18	10	<b>217</b>
G	5	4	2	4	3	3	2	3	2	1	
estética	50	32	16	32	30	24	14	21	12	10	<b>249</b>

**6.3.2 Proyecto Arquitectónico.**

El proyecto que se propone para el nuevo uso adaptativo de la vivienda y de acuerdo a lo arrojado por la tabla anterior es el de vivienda para estudiantes y profesores, mediante el concepto de recámaras con un área de trabajo-estudio, con capacidad para dos personas y dependiendo del espacio en algunos casos de forma individual, en cuanto a los servicios estos se manejaran de forma común.

Contribuyendo con esta propuesta en una forma modesta a devolver al centro histórico la esencia de espacio habitacional que ha ido perdiendo con el paso de los años.

El partido arquitectónico se plantea de la siguiente forma:

**6.3.3 Programa Arquitectónico**

ESPACIO REQUERIDO	AREA/M2	ESPACIO PROBABLE	AREA/M2	PROPORCIÓN
RECEPCIÓN	15 m.	1 pb.	12m.	1:0.8
SALA REUNION/VISITAS	40m.	2 pb.	44m.	1:1.16
HAB. ESTUDIO COMPARTIDO	25-30m.	3 pb. Pa.	25m.	1:1
HAB. ESTUDIO INDIVIDUAL	20-24m.	4 pb. pa.	20m.	1:1
TOTAL AREA HABITACIONES	344m.	3-4 pb. pa.	344m.	1:1
COCINA	16m.	5 pb.	20m.	1:1.25
COMEDOR	35m.	6 pb.	40m.	1:1.14
SANITARIOS PB.	30m.	7 pb.	32m.	1:1.06
SANITARIOS PA.	40m.	8 pa.	59m.	1: 1.47
AREA DE LAVADO Y SERVICIOS	25m.	9 pb.	45m.	1:1.80

En esta tabla se establece el espacio requerido para la dependencia particular y la ubicación del recinto para su alojamiento, se especifica también el espacio que se requiere contra el espacio disponible, referenciando en la ultima columna la proporción del espacio real contra el espacio requerido.

El espacio destinado a comercios en la parte exterior no se altera, modificando únicamente el espacio interior que estos ocupaban.

La organización del edificio se maneja de forma individual, manejando un espacio destinado al personal encargado de la limpieza de las áreas comunes y control del acceso principal.

### **6.3.4 Zonificación, distribución y adaptación espacial.**

Considerando lo mencionado anteriormente se presenta mediante planos el análisis gráfico de las superficies habitables que se consideraron en la tabla correspondiente al programa arquitectónico del nuevo uso adaptativo, presentando el esquema de las áreas a utilizar que no modifiquen el partido original.

Se presenta además el proyecto arquitectónico del nuevo uso que se le dará finalmente al inmueble.

# **CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO**

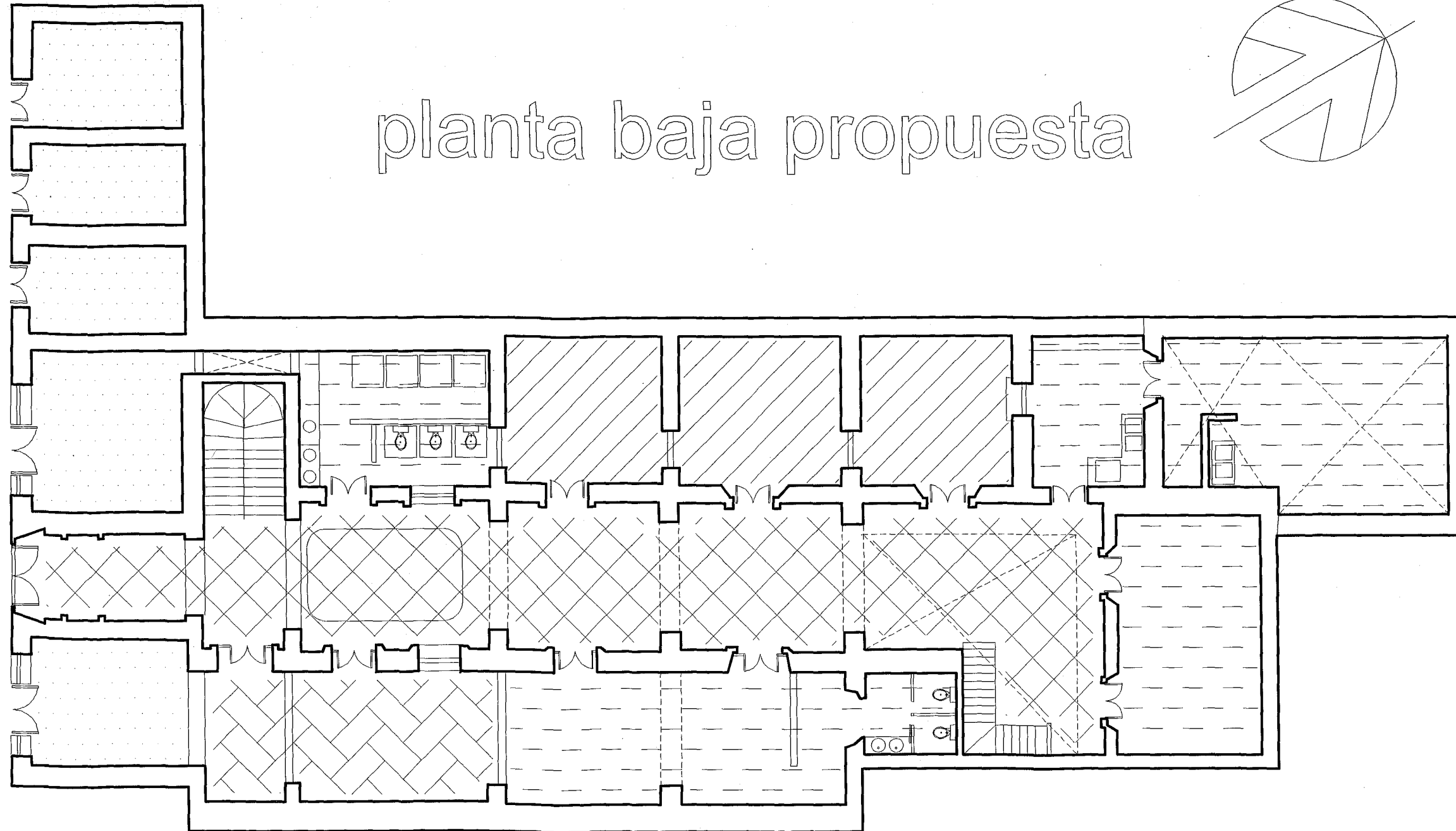
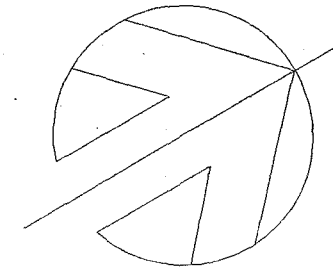
TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Víctor Reyes Márquez

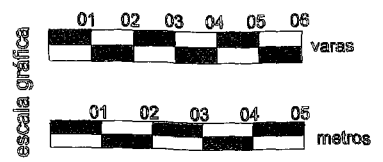
Taller de Reciclaje de Proyectos

## **6.3.5 ANEXO GRÁFICO DE LA PROPUESTA ARQUITECTÓNICA.**

# planta baja propuesta



distribución de áreas



- simbología:
- área administrativa
  - área de circulaciones y pasillos
  - área de habitaciones para mujeres
  - área de habitaciones para hombres
  - áreas de uso común o de servicios
  - área de locales comerciales

critérios de distribución:  
La separación de áreas por sexos se determinó en base a la comodidad de utilización de los servicios sanitarios y para un mejor control interno.

casa del siglo XIX

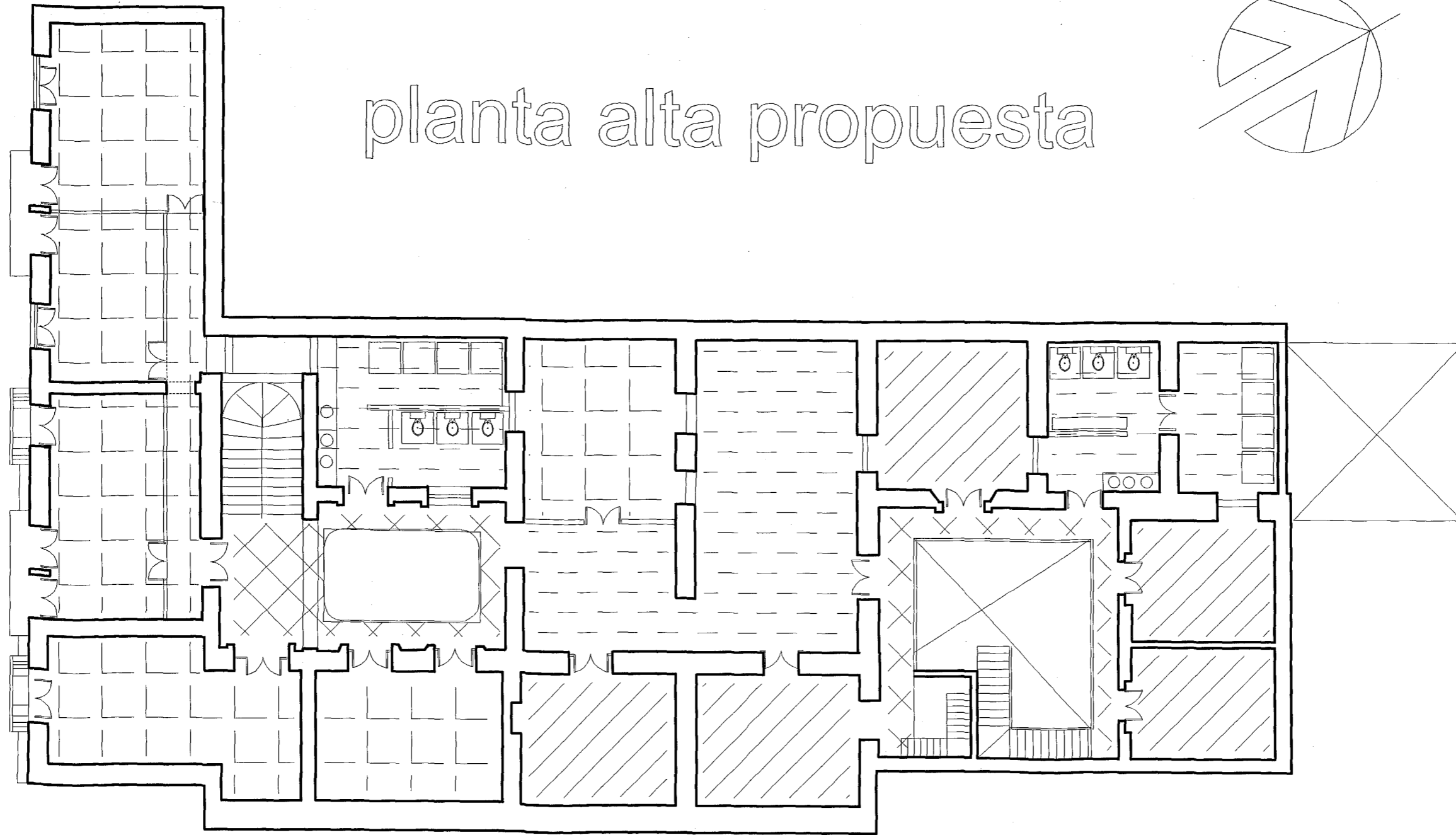
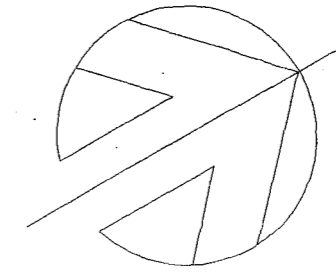
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes y jóvenes profesionistas

plano: di-1

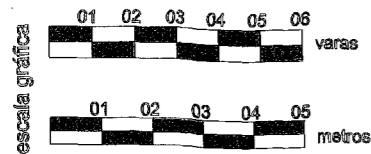
ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla

# planta alta propuesta



distribución de áreas



- simbología:
- ▨ área administrativa
  - ▨ área de circulaciones y pasillos
  - ▨ área de habitaciones para mujeres
  - ▨ área de habitaciones para hombres
  - ▨ áreas de uso común o de servicios
  - ▨ área de locales comerciales

critérios de distribución:  
 La separación de áreas por sexos se determinó en base a la comodidad de utilización de los servicios sanitarios y para un mejor control interno.

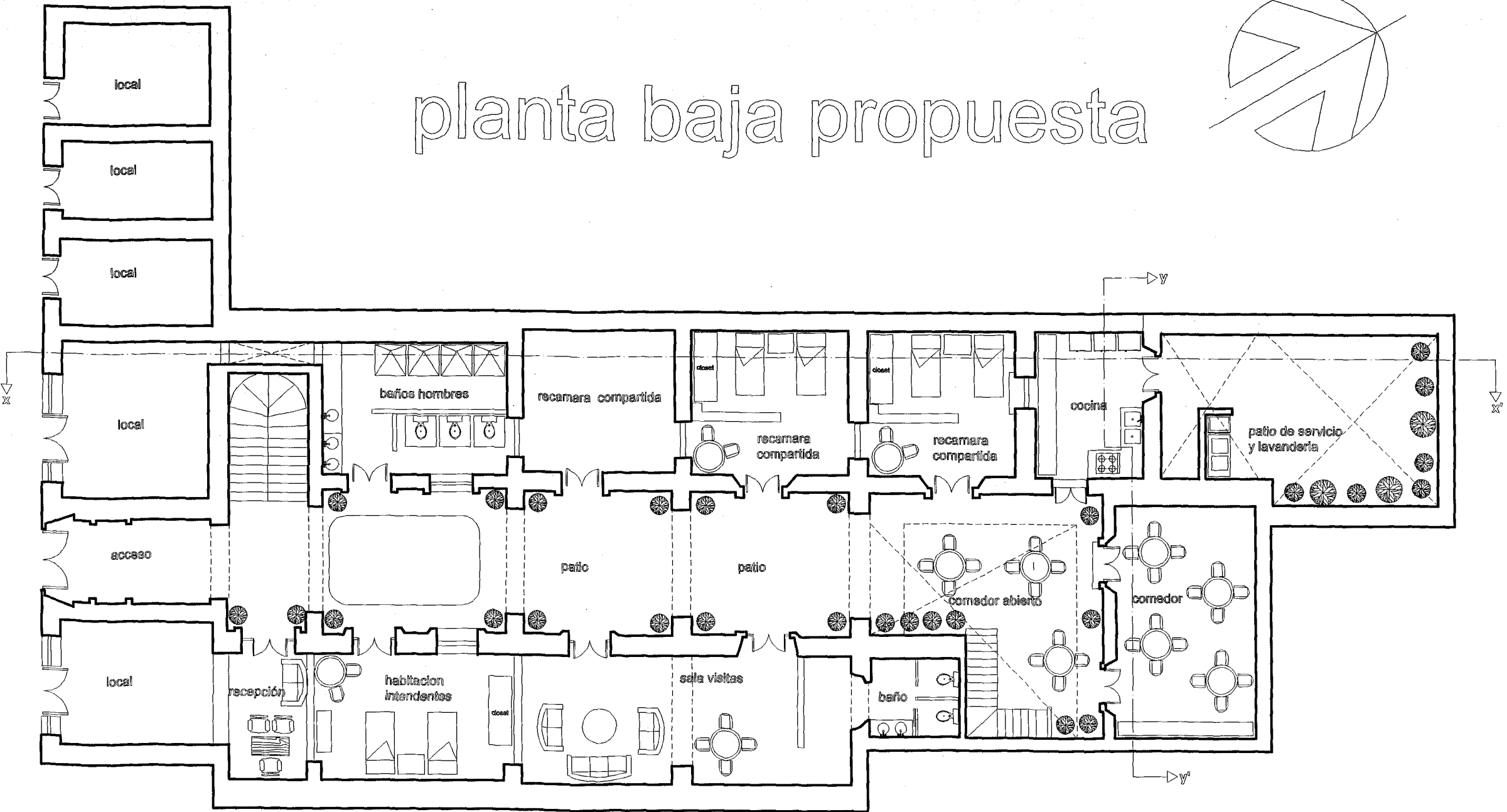
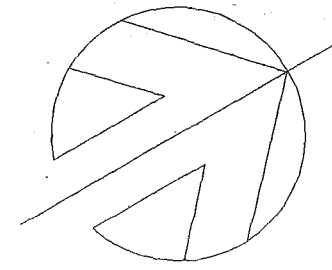
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
 vivienda para estudiantes  
 y jóvenes profesionistas

plano: di-2

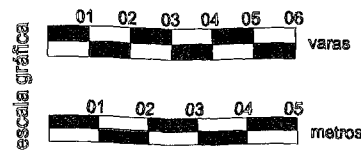
casa del  
 siglo XIX

ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

# planta baja propuesta



planta arquitectónica



casa del  
siglo XIX

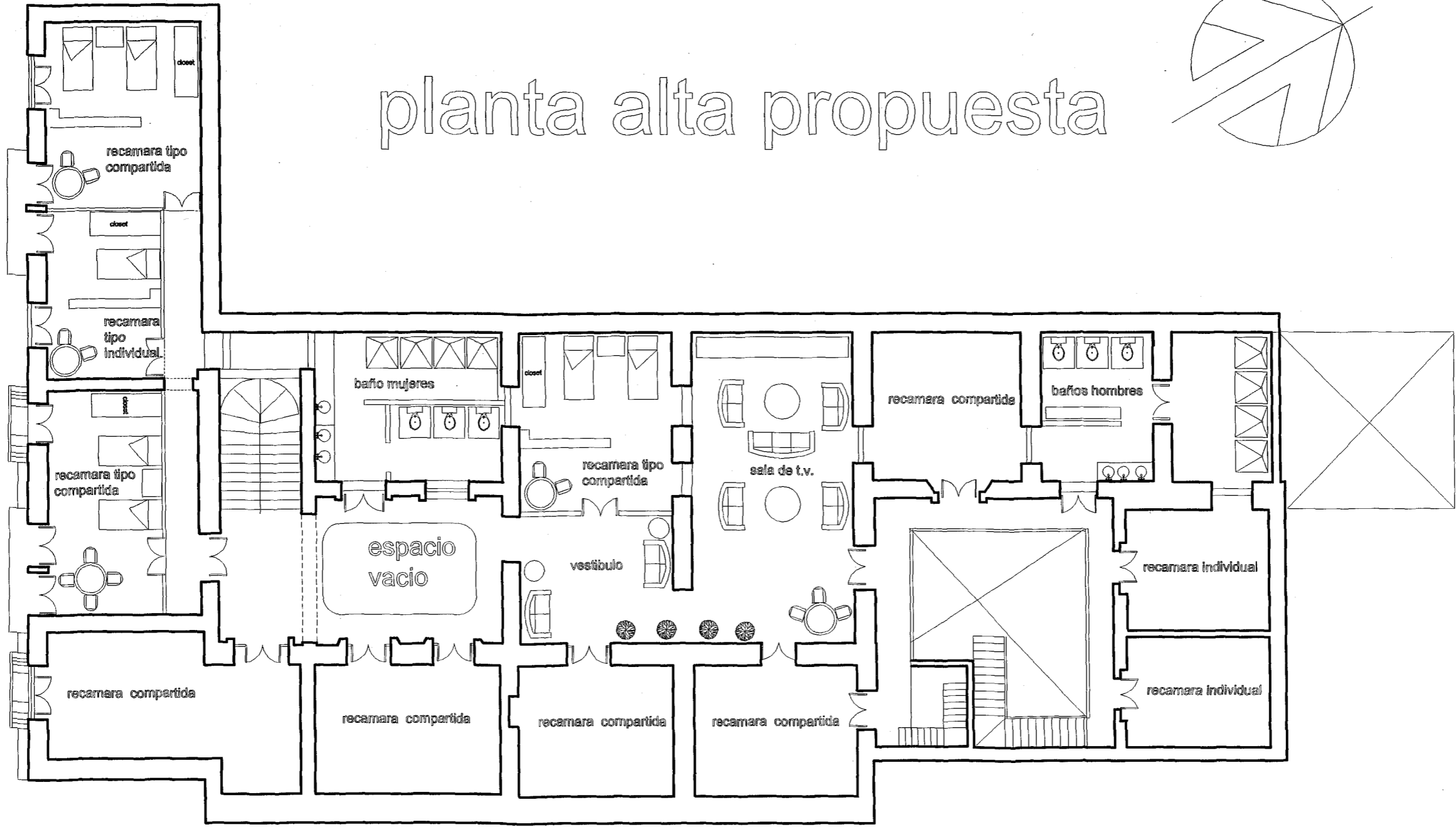
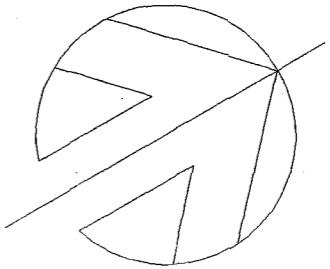
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: ar-1

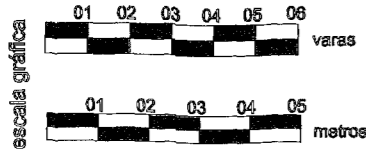
ubicación: 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla

# planta alta propuesta



planta arquitectónica



casa del siglo XIX

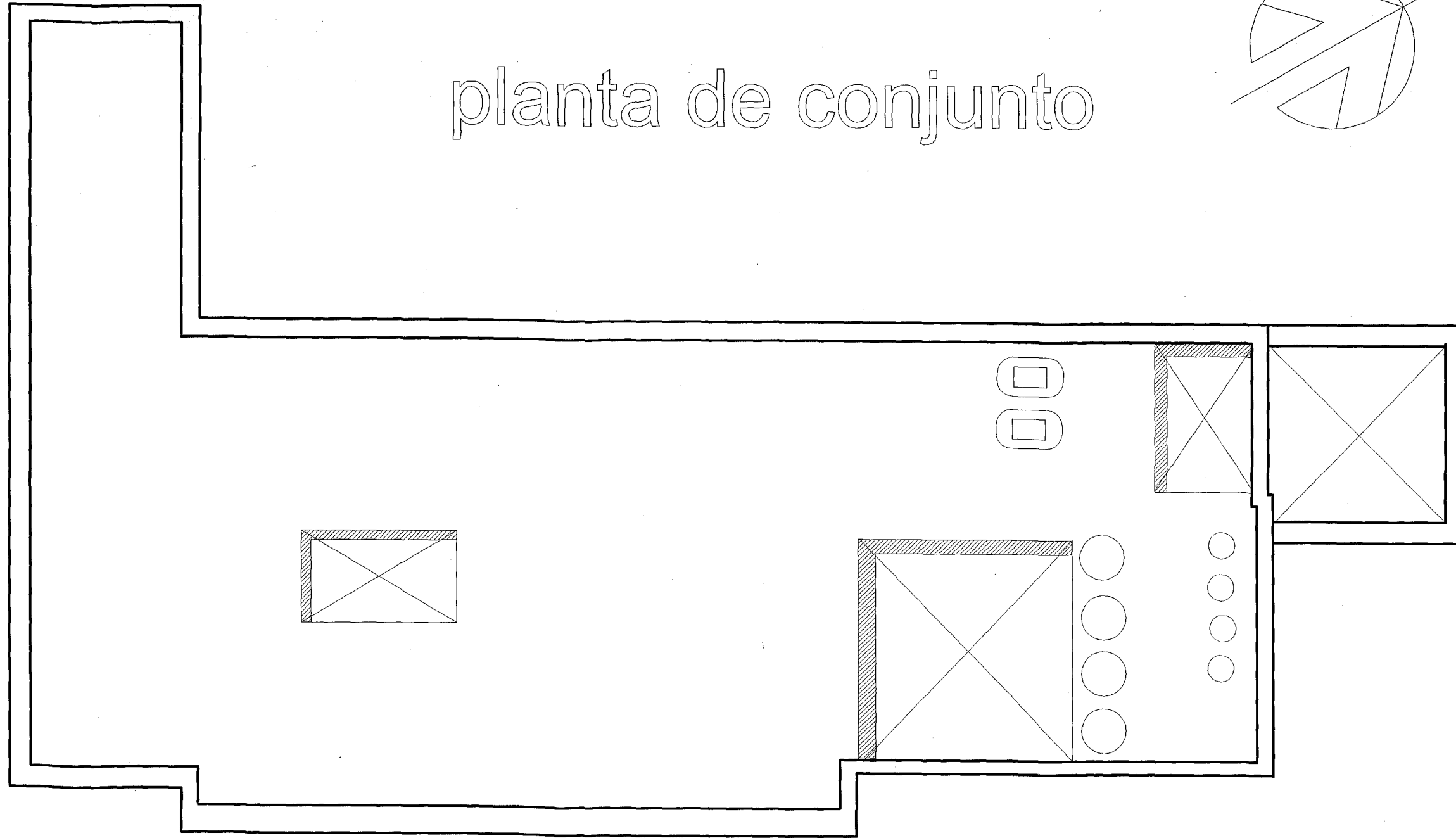
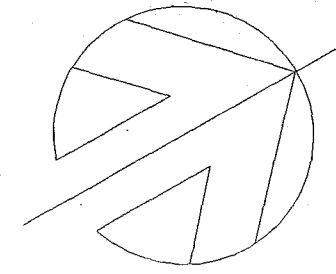
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: ar-2

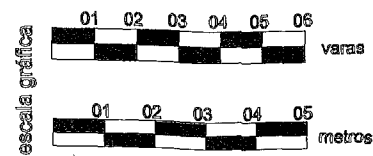
ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla

# planta de conjunto



planta arquitectónica



casa del  
siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jovenes profesionistas

plano: ar-3

ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla



fachada

fachada principal

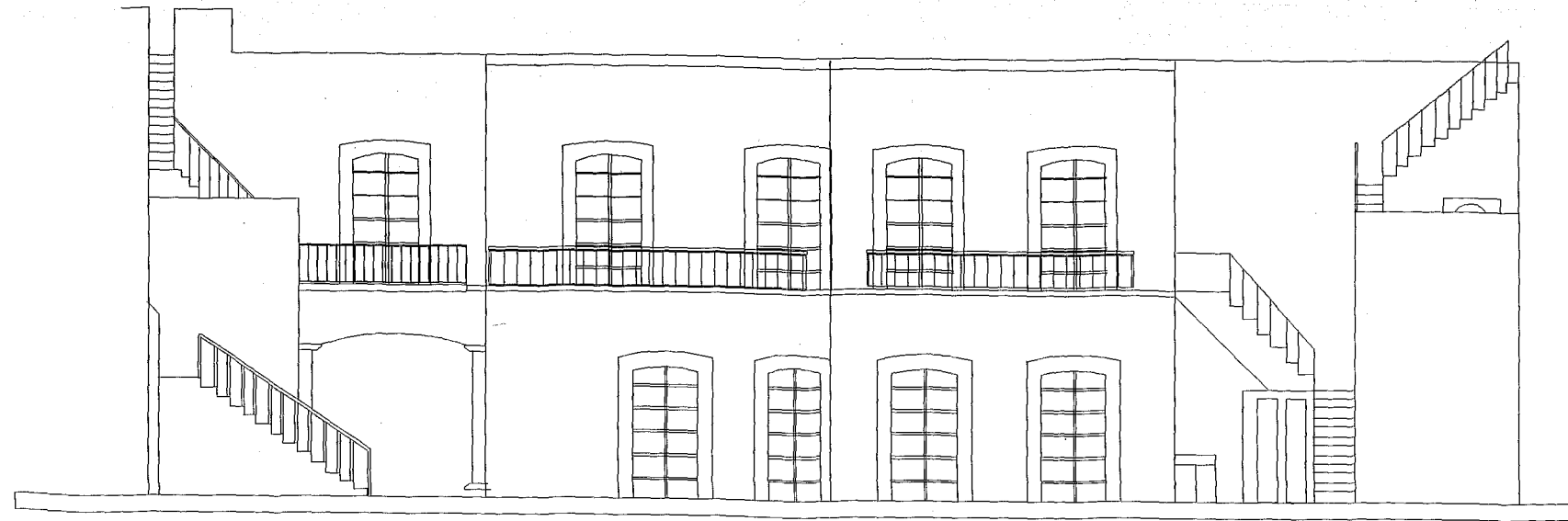
casa del  
siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jovenes profesionistas

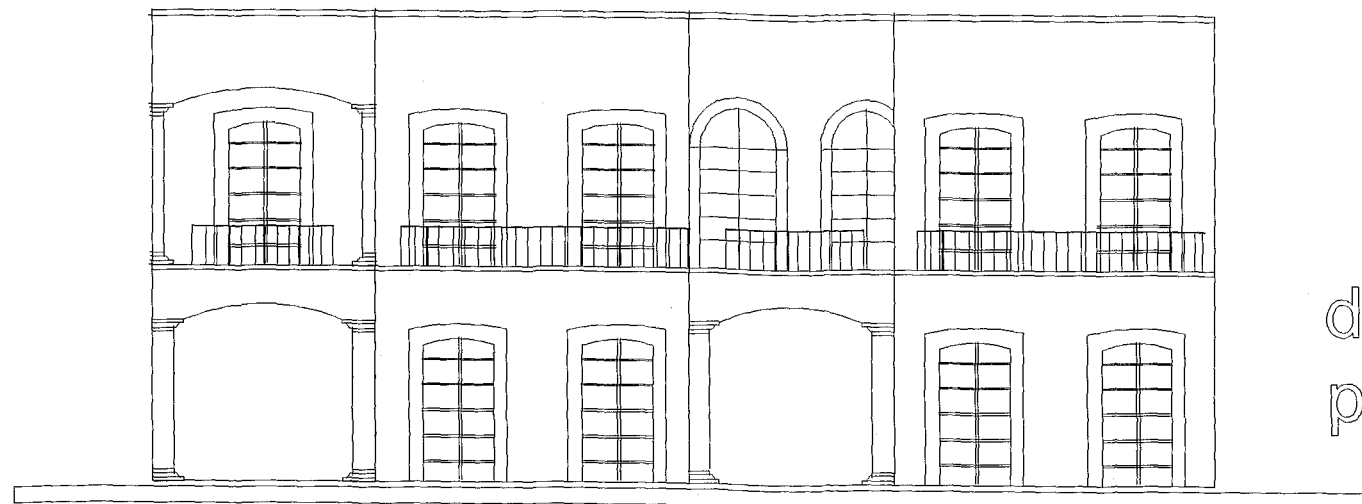
plano: fa-1

ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

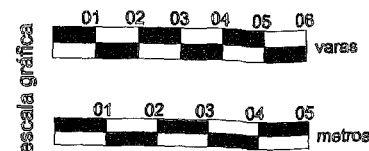
universidad popular autonoma del estado de puebla



desarrollo geometrico- patio posterior



desarrollo geometrico - patio principal



casa del siglo XIX

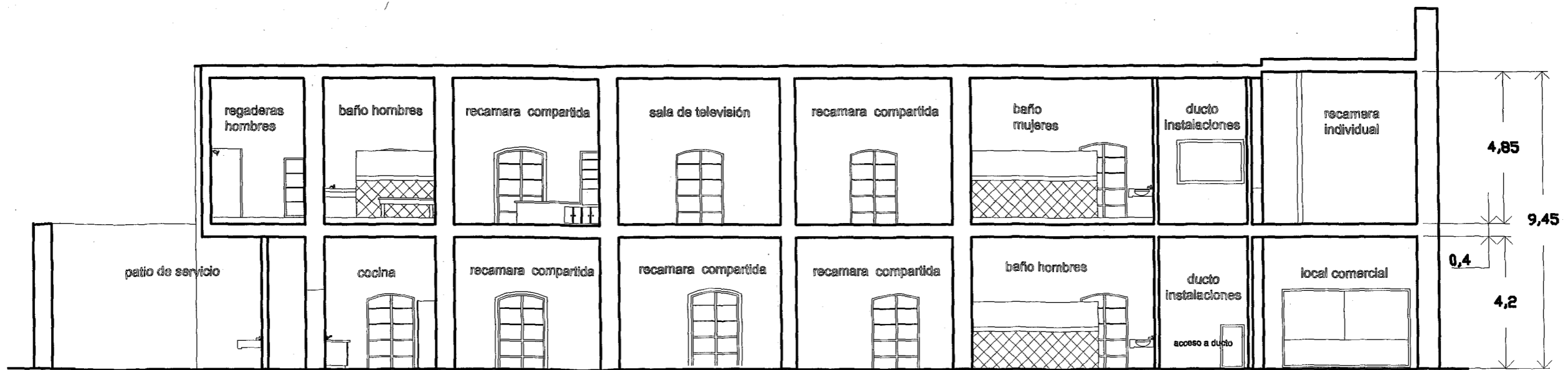
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jovenes profesionistas

plano: fa-2

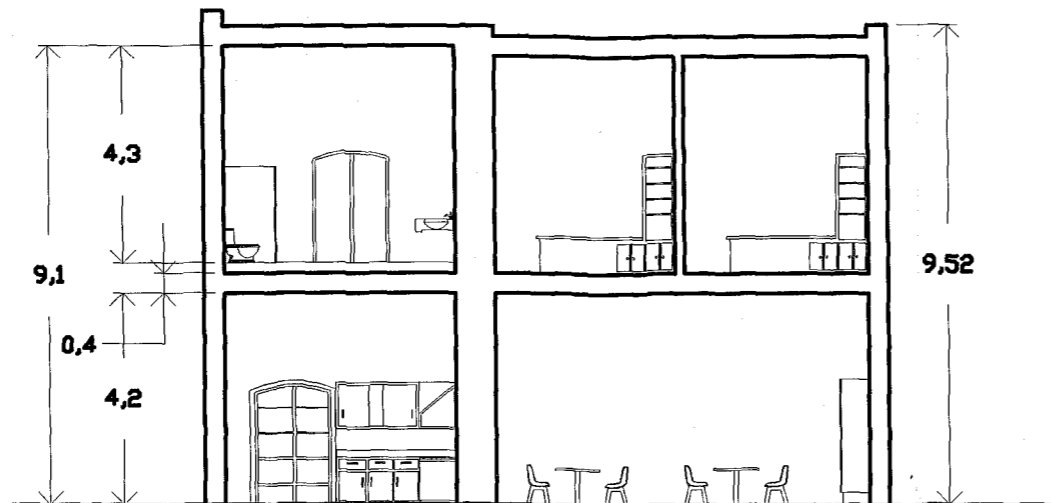
ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla

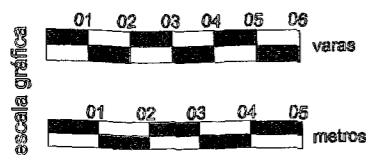
desarrollos geométricos



corte longitudinal x - x'



corte transversal y - y'



casa del  
siglo XIX

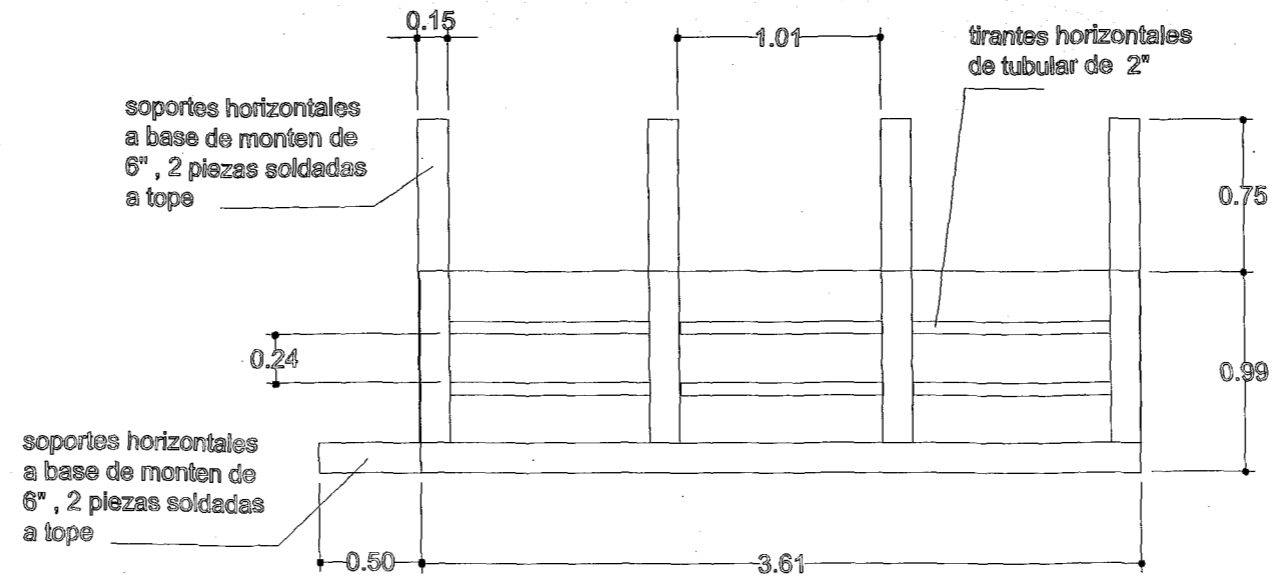
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jovenes profesionistas

plano: CO-1

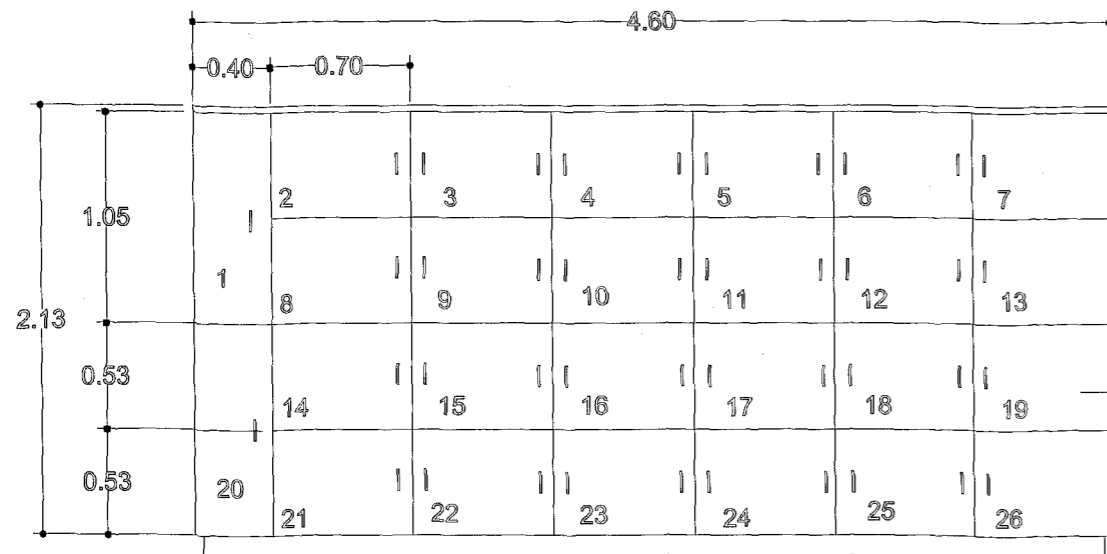
ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autonoma del estado de puebla

cort@s

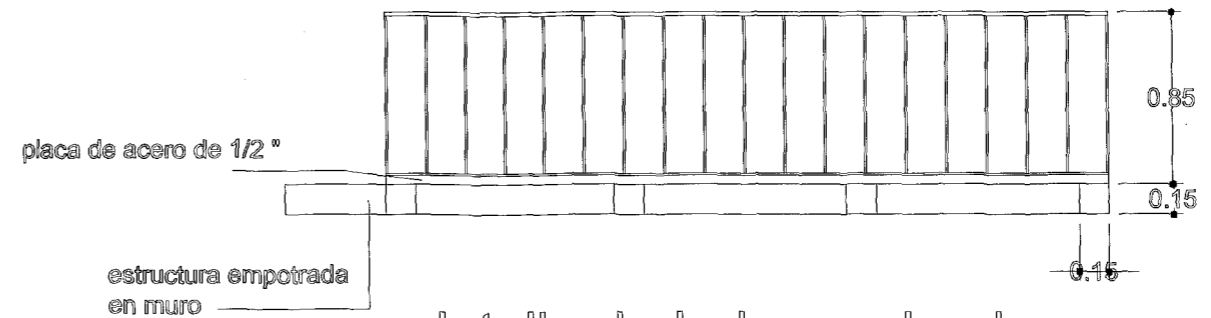


detalle de balcon. planta



cada inquilino contara con su propia despensa

despensa con espacios individuales



detalle de balcon. alzado

plano de detalles

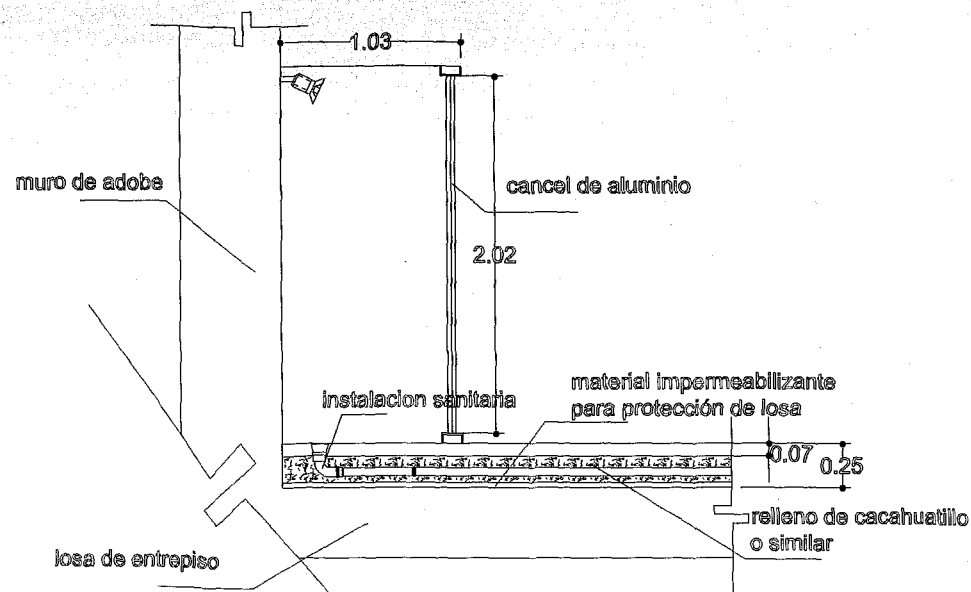
casa del siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

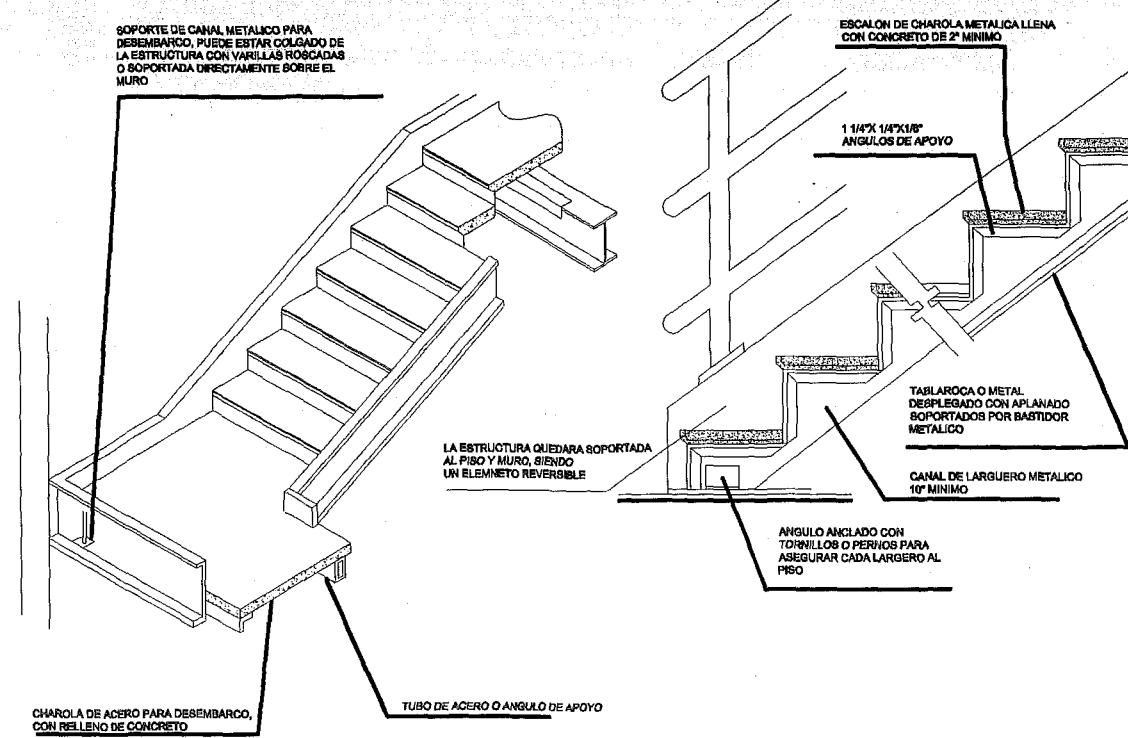
plano: de-1

ubicacion : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

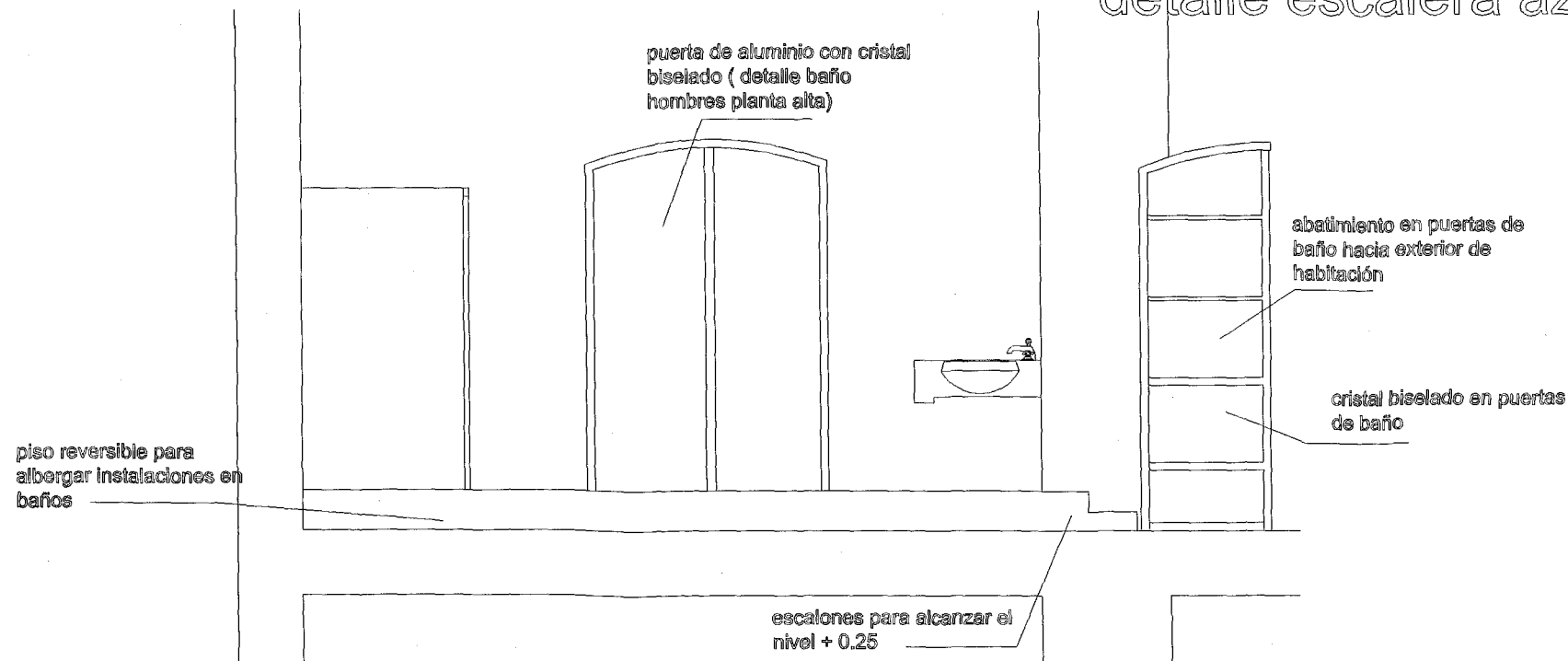
universidad popular autonoma del estado de puebla



detalle de piso reversible para instalaciones en baños



detalle escalera azotea



detalle de escalones en baños

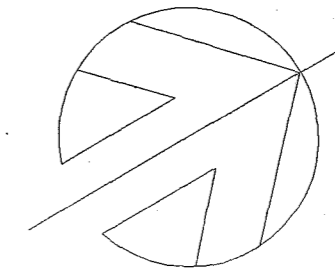
plano de detalles

casa del  
sialo XIX

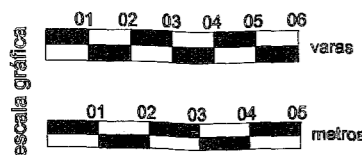
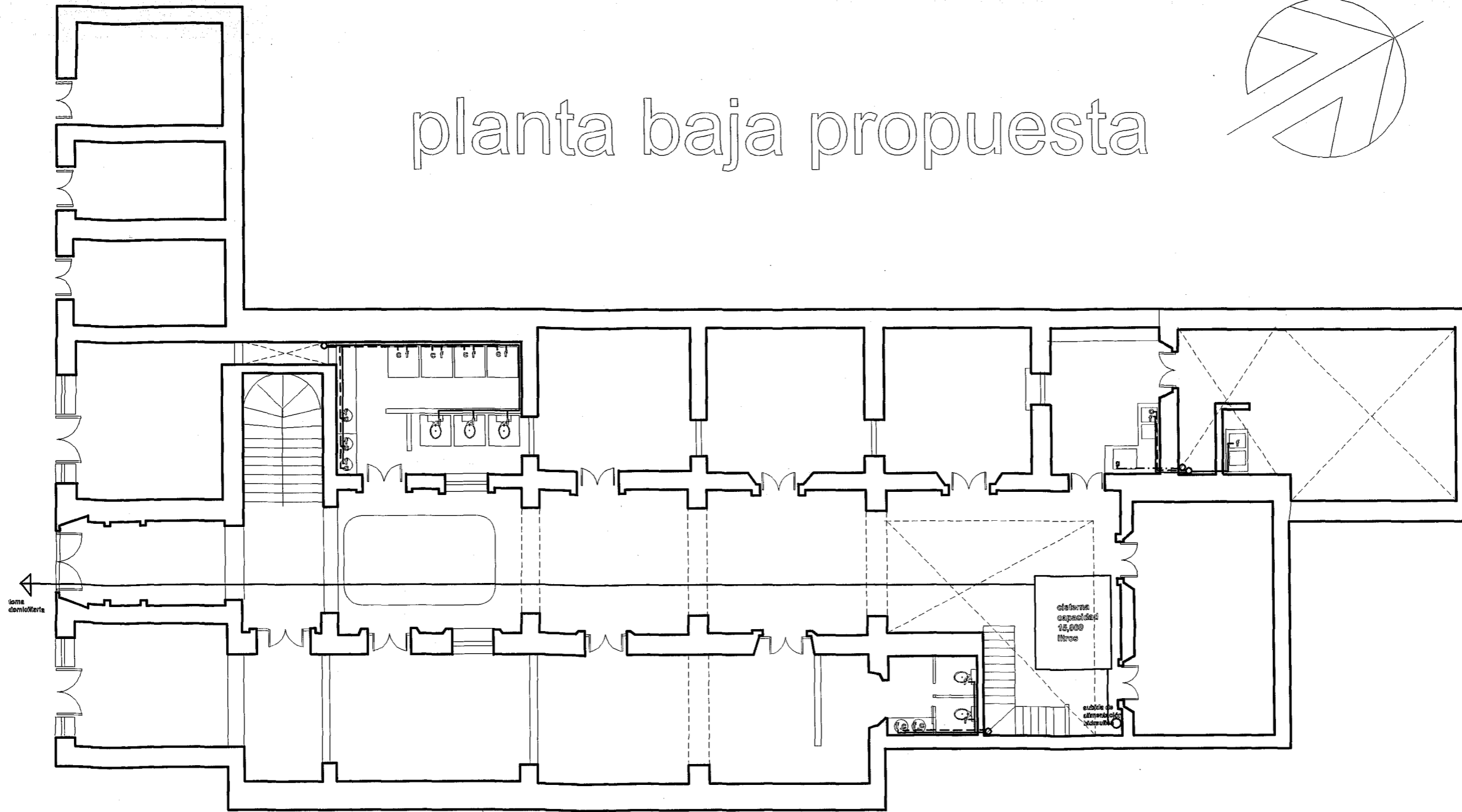
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: de-1

# planta baja propuesta



instalación hidráulica



### simbología hidráulica:

- f salida de agua fría
- c salida de agua caliente
- bajada de tubería de polipropileno de 1/2" agua fría y caliente
- tubería de polipropileno de 1/2" para agua fría
- - - tubería de polipropileno de 1/2" para agua caliente
- ... tubería de cobre class M para gas

### critérios de instalaciones:

La tubería hidráulica no será empotrada dentro de los muros, ni se afectará ningún otro elemento, siendo subterráneas donde sea posible, en las instalaciones verticales estas estarán en las esquinas de los muros o en lugares poco visibles

casa del siglo XIX

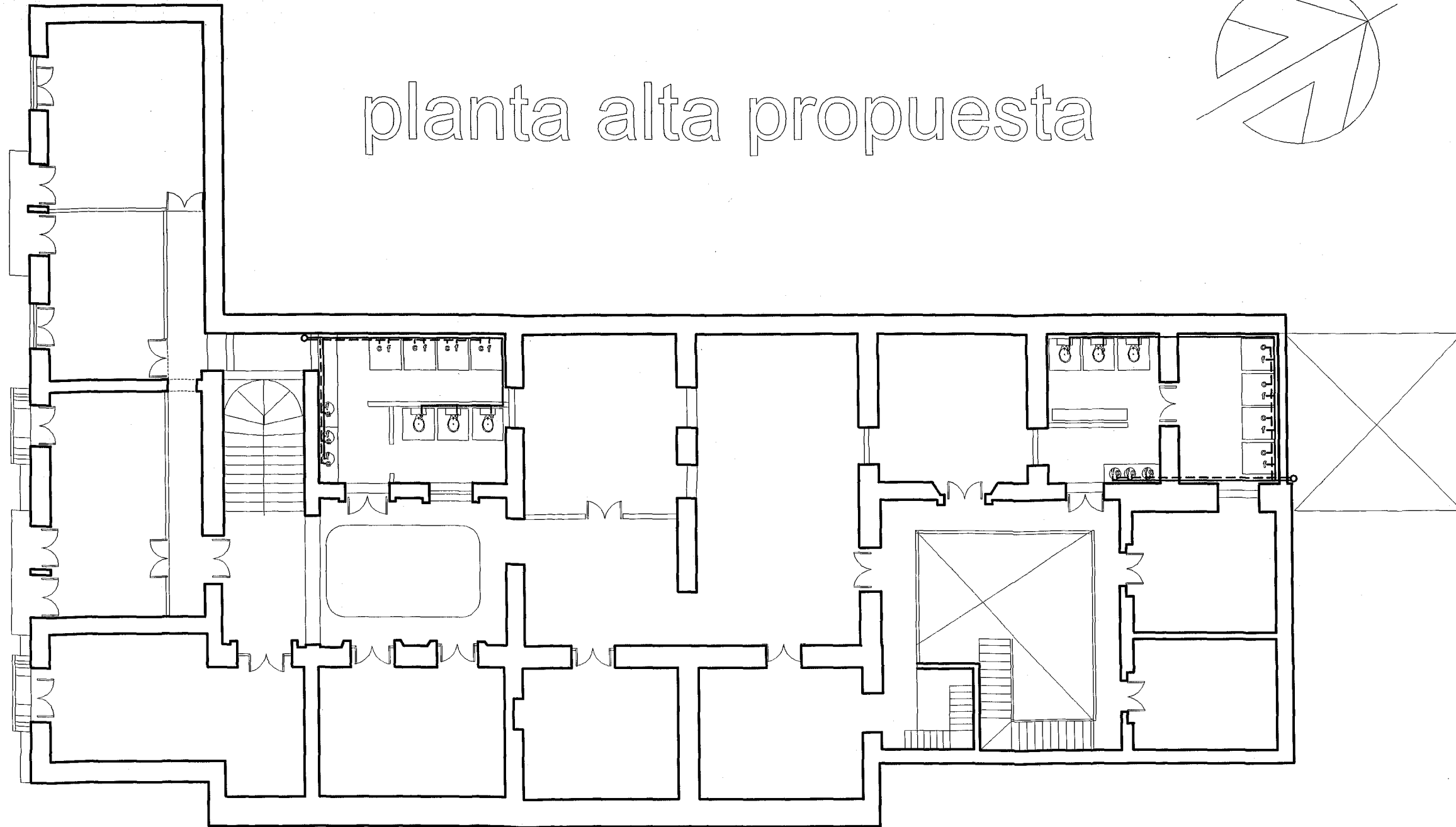
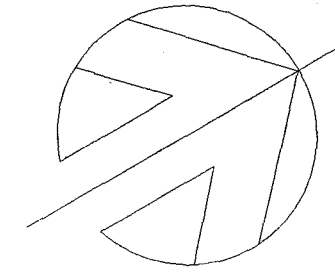
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: hi-1

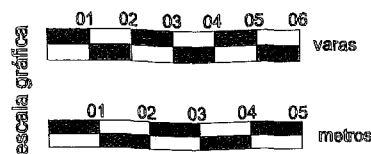
ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autónoma del estado de puebla

# planta alta propuesta



instalación hidráulica



**simbología hidráulica:**

- f salida de agua fría
- c salida de agua caliente
- bajada de tubería de polipropileno de 1/2" agua fría y caliente
- tubería de polipropileno de 1/2" para agua fría
- - - tubería de polipropileno de 1/2" para agua caliente
- · · tubería de cobre clase M para gas

**critérios de instalaciones:**

La tubería hidráulica no será empotrada dentro de los muros, ni se afectará ningún otro elemento, siendo subterráneas donde sea posible, en las instalaciones verticales estas estarán en las esquinas de los muros o en lugares poco visibles

casa del siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

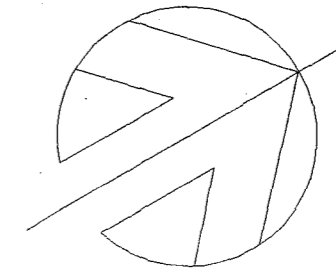
plano: hi-2

ubicación : 2 poniente no. 512

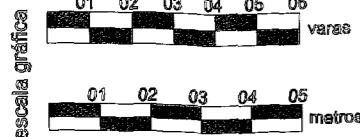
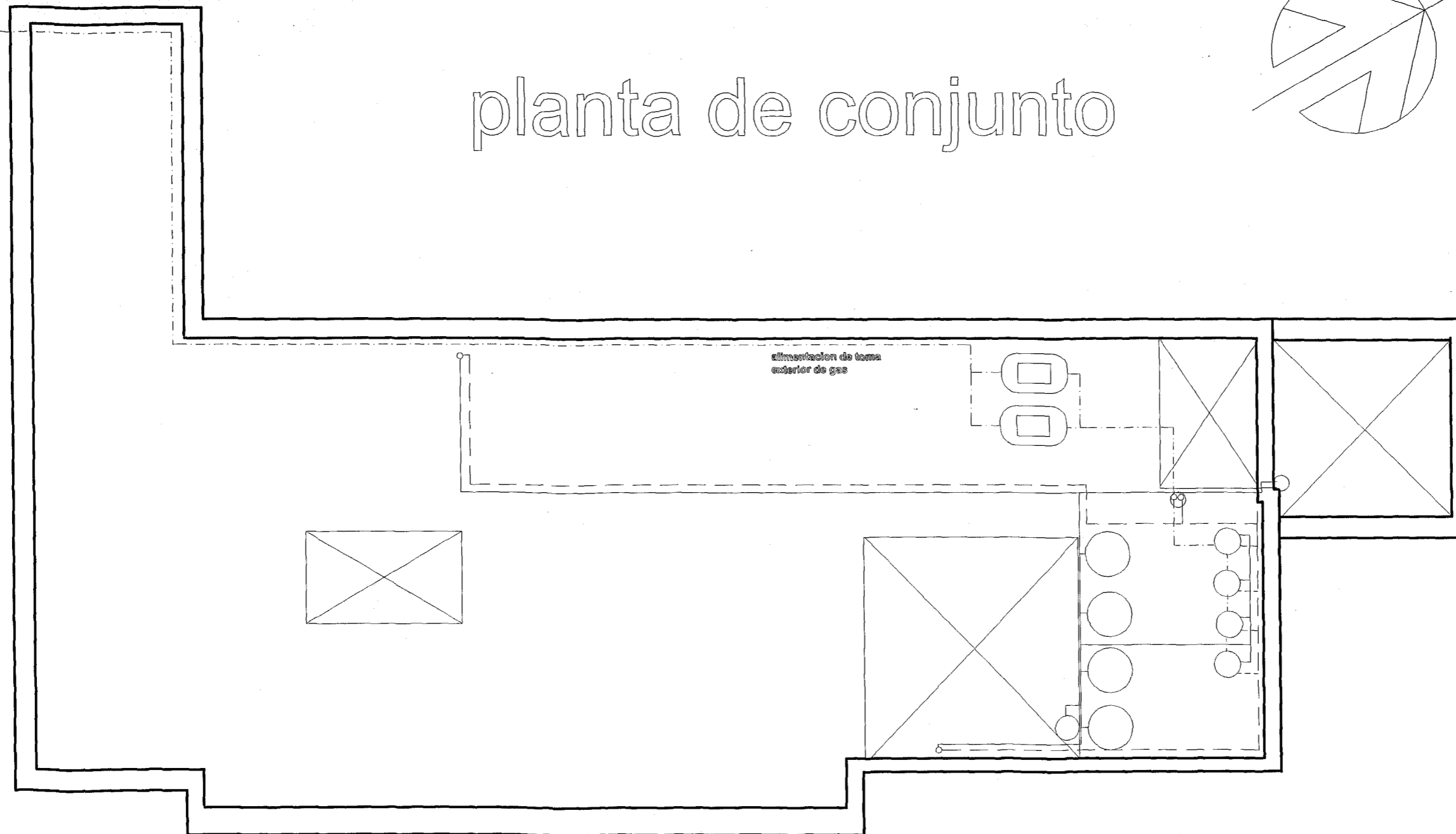
victor reyes márquez

universidad popular autónoma del estado de Puebla

# planta de conjunto



subida de toma de recarga exterior de gas



## simbología hidraulica:

- f salida de agua fria
- e salida de agua caliente
- bajada de tubería de polipropileno de 1/2" agua fría y caliente
- tubería de polipropileno de 1/2" para agua fría
- tubería de polipropileno de 1/2" para agua caliente
- .... tubería de cobre para gas.

## critérios de instalaciones:

La tubería hidraulica correrá por el exterior de la azolea fijas por abrazaderas, realizando unicamente pequeños barrenos para realizar las bajadas de tubo en donde sea necesario.  
La toma exterior de gas quedará lo menos visible en la fachada, con la tubería pintada en color rojo por reglamento.

casa del siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

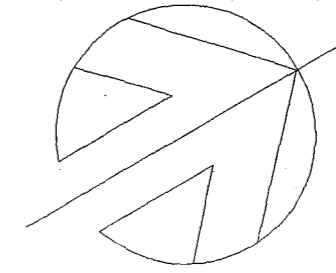
plano: hi-3

ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

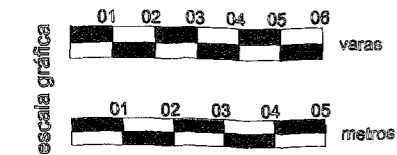
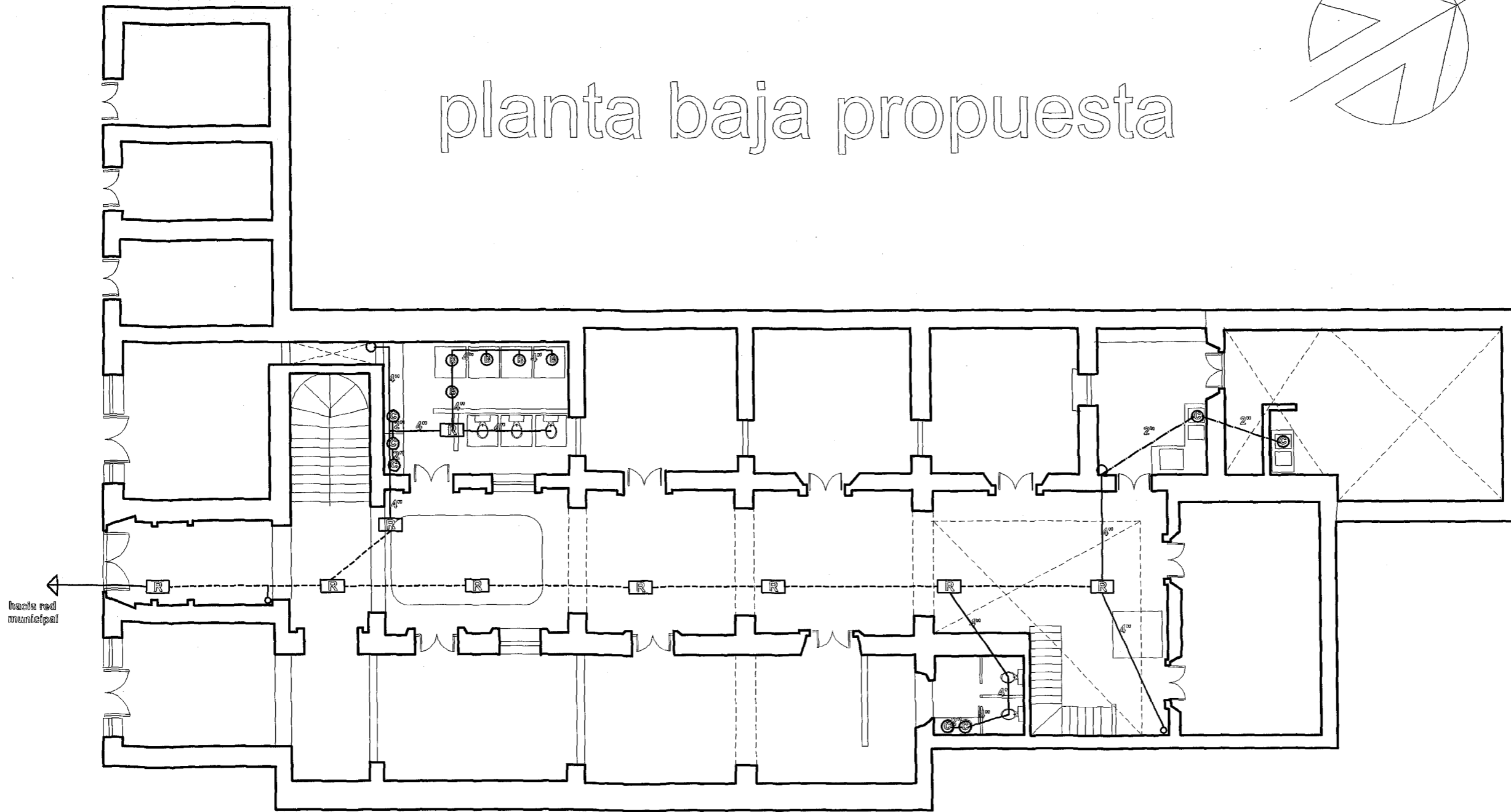
universidad popular autonoma del estado de puebla

instalación hidraulica

# planta baja propuesta



# instalación sanitaria



- simbología sanitaria:
- tubería de pvc sanitario de 6"
  - - - tubería de pvc sanitario de 2"
  - tubería de pvc sanitario de 4"
  - Ⓡ registro
  - Ⓢ cespól
  - Ⓢ bote cespól / coladera
  - bajada de pvc sanitario de 4"

casa del  
siglo XIX

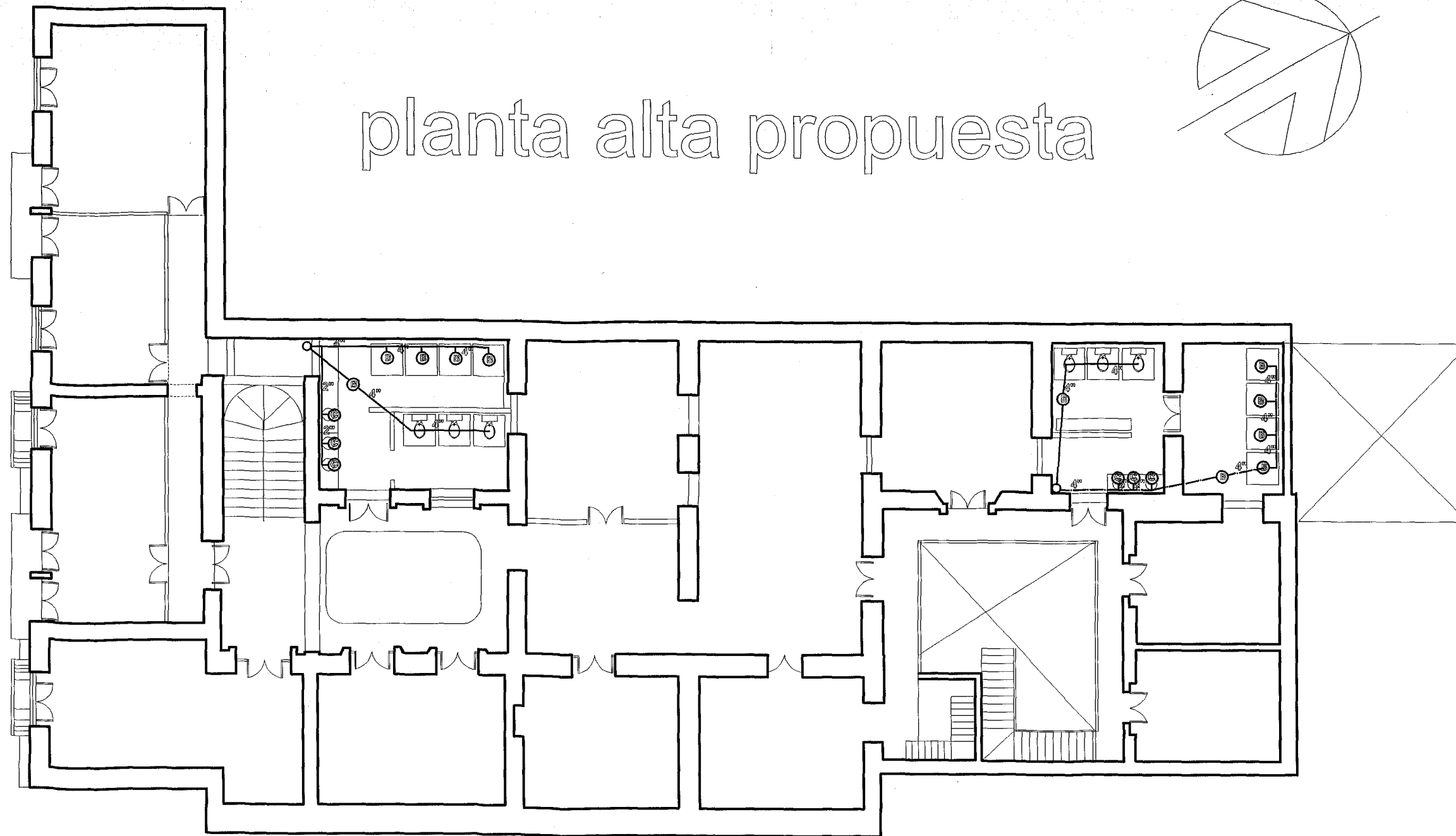
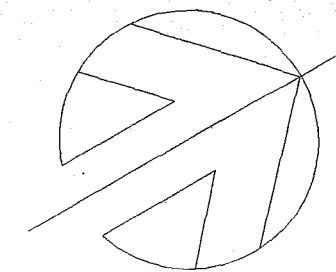
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: **sa-1**

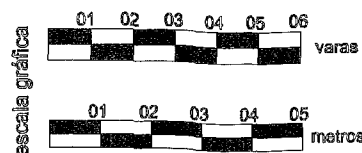
ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autónoma del estado de puebla

# planta alta propuesta



instalación sanitaria



- simbología sanitaria:
- tubería de pvc sanitario de 6"
  - tubería de pvc sanitario de 2"
  - tubería de pvc sanitario de 4"
  - Ⓡ registro
  - ⊙ cespól
  - ⊕ bote cespól / coladera
  - bajada de pvc sanitario de 4"

criterios de instalaciones:  
 La red de drenaje general se tenderá de forma subterránea, con registros a cada 6 mts., debido a que las bajadas originales no concuerdan con el nuevo partido arquitectónico se proponen bajadas nuevas a base de pvc sanitario de 4".

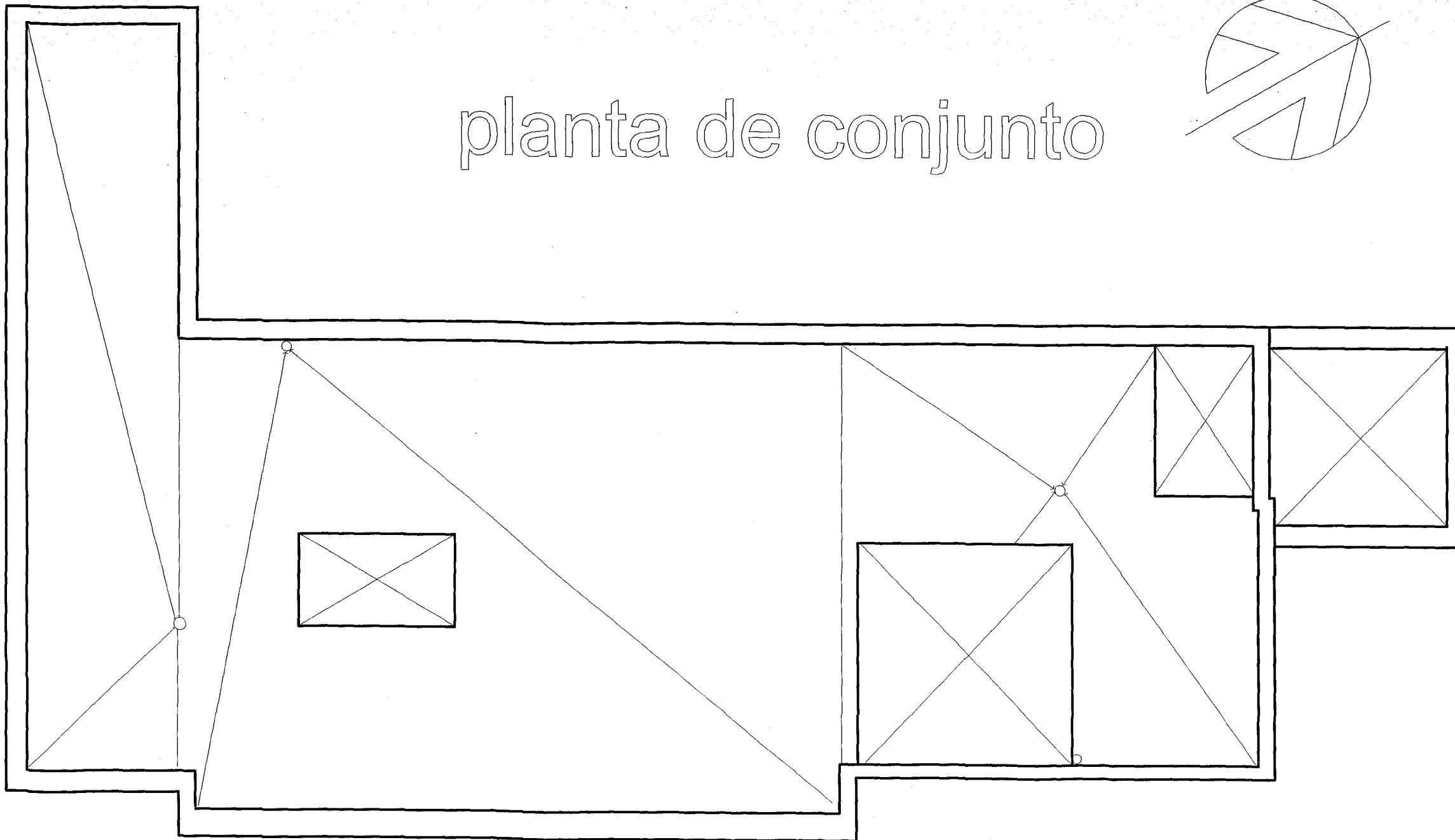
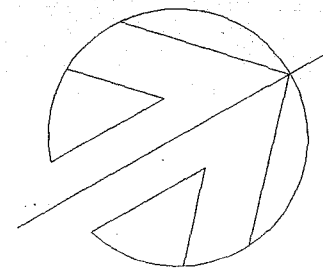
casa del siglo XIX

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
 vivienda para estudiantes  
 y jóvenes profesionistas

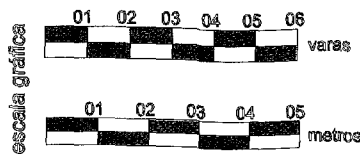
plano: **sa-2**

ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

# planta de conjunto



instalación sanitaria



### simbología sanitaria:

- tubería de pvc sanitario de 6"
- tubería de pvc sanitario de 2"
- tubería de pvc sanitario de 4"
- Ⓜ registro
- Ⓞ cespól
- Ⓟ bota cespól / coladera
- bajada de pvc sanitario de 4"
- pendiente de entortado hacia bajada pluvial

### criterios de instalaciones:

La red de drenaje general se tendera de forma subterránea, con registros a cada 6 mts., debido a que las bajadas originales no concuerdan con el nuevo partido arquitectónico se proponen bajadas nuevas a base de pvc sanitario de 4".

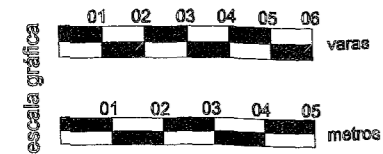
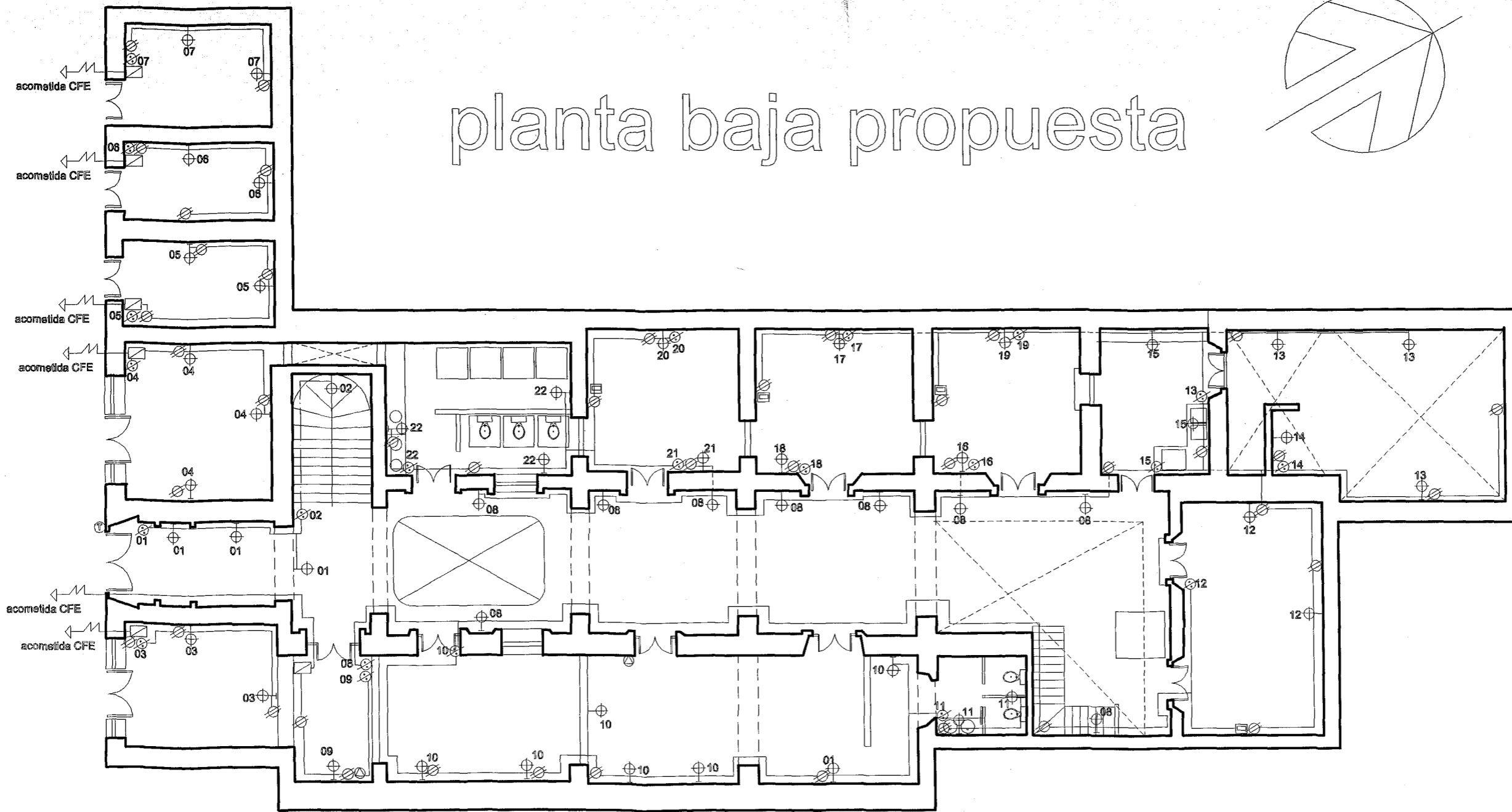
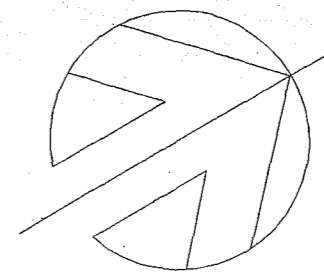
proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: **sa-3**

casa del  
siglo XIX

ubicación : 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

# planta baja propuesta



## simbología eléctrica:

- tubería galvanizada con condulet por arista interior en techo
- bajada o subida de tubería galvanizada con condulet
- - - paso de tubería por muros
- ⊙ salida telefónica
- ⊕ salida para lámpara de pared
- ⊗ salida para apagador
- ⊘ salida para contacto
- ⊠ centro de carga
- Ⓜ timbre
- Ⓜ salida para t.v.

## criterios de instalaciones:

La tubería estará sobrepuesta a muros y bovedas mediante abrazaderas, por ello se propone el menor recorrido de cable posible en las partes centrales de los recintos, ocultando la instalación en las esquinas de los muros, cornisas o molduras dentro de condulets. Se realizarán barrenos en los muros para el paso de instalaciones.

## proyecto de nuevo uso adaptativo:

vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

plano: **el-1**

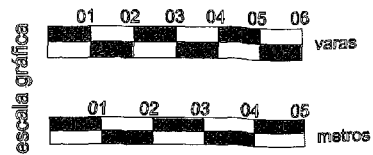
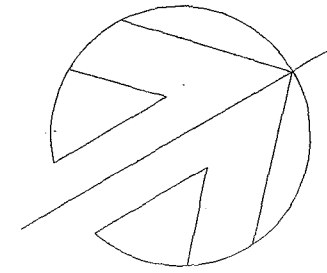
casa del  
siglo XIX

ubicación: 2 poniente no. 512 victor reyes márquez

universidad popular autónoma del estado de Puebla

instalación eléctrica

# planta alta propuesta



### simbología eléctrica:

- tubería galvanizada con conducto por arista interior en techo
- - - bajada o subida de tubería galvanizada con conducto
- - - paso de tubería por muros
- ⊙ salida telefónica
- ⊕ salida para lámpara de pared
- ⊗ salida para apagador
- ⊘ salida para contacto
- ⊞ centro de carga
- ⊚ timbre
- ⊠ salida para t.v.

### criterios de instalaciones:

La tubería estará sobrepuesta a muros y bovedas mediante abrazaderas, por ello se propone el menor recorrido de cable posible en las partes centrales de los recintos, ocultando la instalación en las esquinas de los muros, cornisas o molduras dentro de conductos. Se realizarán barrenos en los muros para el paso de instalaciones.

proyecto de nuevo uso adaptativo:  
vivienda para estudiantes  
y jóvenes profesionistas

casa del  
siglo XIX

ubicación : 2 poniente no. 512

victor reyes márquez

plano: el-2

instalación eléctrica

## 6.4 COSTO DE REUTILIZACIÓN DE VIVIENDA HISTÓRICA.

Las características generales de la finca en cuestión son los siguientes

Casa habitación del siglo XIX del año 1845 aproximadamente, la cual permaneció completamente en uso hasta principios de la última década del siglo pasado, quedando abandonada la planta alta debido a las malas condiciones constructivas, permaneciendo únicamente el uso comercial y el de vivienda de las personas que cuidan del inmueble.

Dimensiones del terreno: Norte 14.10 mts. Con propiedad particular, Sur 24.60 con calle 2 Poniente ( frente del inmueble), Oriente en línea quebrada de sur a norte 40.80 mts. Y 5.40 mts. Con propiedad particular, Poniente en limeña quebrada de sur a norte 6.40 mts. Y 39.80 mts. Con propiedad particular.

Superficie total del terreno: 715.18.

Superficie total construida: 1209.98.

## 6.5 PLANTEAMIENTO ECONÓMICO:

Valor del inmueble en su actual estado. \$ 489,597.30<sup>20</sup>

Valor aproximado de la obra de nuevo uso

Adaptativo por metro cuadrado de obra. \$ 822,786.00

**6.5.1 Rentabilidad:** ( planteada como vivienda para estudiantes y jóvenes profesionistas).

Planteando cobrar una renta unitaria mensual de \$ 800.00, con un cupo total de 24 habitantes, nos da una renta total de \$ 19,200.00, descontando un 20% por concepto de mantenimiento y pagos de servicios como agua, luz, gas, etc. Se obtiene una utilidad antes de impuesto de \$ 15,360.00. Obteniendo una utilidad anual de \$184, 320.00.

Tomando en cuenta que el inversionista interesado en darle el nuevo uso adaptativo, deseara invertir \$ 822,786.00 en un banco y no en el inmueble, la tasa vigente promedio ( 15.48 cetes 21/04/01) le produciría al año por esta cantidad aproximadamente \$ 127, 367.00, teniendo una diferencia a favor de \$ 56, 953.00 al año optando por la primera inversión.

Esto sin tomar en cuenta el aumento en la plusvalía del inmueble a causa de la recuperación del mismo en contra de la depreciación que sufre el dinero invertido en tasas bancarias.

## **6.5.2 Costo de construcción de vivienda nueva.**

En el caso de la recuperación de vivienda histórica tenemos que se cuenta ya con la cimentación y los muros de carga, por muy deteriorados que estos se encuentren, en el caso de las techumbres se encuentran en mal estado o ya no se encuentran.

Dependiendo del tipo de intervención del inmueble el costo de la misma, pero suponiendo que no se realizaran obras de consolidación de importancia, únicamente reposición de cubiertas y entrepisos, contando ya con la cimentación, así como los muros portantes de las losas, por lo que no habría que realizar inversión en estos apartados.

Actualmente en la ciudad de Puebla el costo por metro cuadrado de construcción tipo nivel medio oscila entre \$ 2000.00 y \$ 2500.00. Tomando en cuenta este valor con la cantidad de \$ 822,786.00 necesarios para la reutilización del inmueble histórico, únicamente podríamos construir una vivienda de 411.39 metros cuadrados, esto sin tomar en cuenta el valor del terreno.

---

<sup>20</sup> Dato perteneciente al Instituto De Catastro del Estado de Puebla, se considera el valor comercial de la vivienda por arriba del 200% del dato proporcionado por Catastro.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO  
**MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO**

Taller de Reciclaje de Proyectos

## **8.1 MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO.**

### **Liberaciones.**

**Clave:** L. Liberaciones.

**Concepto:** Limpieza General.

**Localización:** Todo el edificio.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Son los trabajos a realizar tanto en el interior como en el exterior del edificio, para desalojar los materiales y suciedad, que se acumulan con el uso, paso del tiempo, así como trabajos de mantenimiento.

**Generalidades:** La limpieza general enmarca todas las habitaciones, locales, espacios exteriores, elementos exteriores, así como bienes muebles, de acuerdo con el tipo de espacio o elemento se procederá con diferentes tipos de materiales o instrumentos de limpieza.

Todos aquellos trabajos que requieran de limpieza especializada se encargaran a empresas capacitadas para ello.

**Herramienta y equipo:** Palas, escobas, cubetas, carretillas de goma, franelas, cepillos de fibra, escaleras y lazos.

**Mano de obra:** Cuadrilla de peones.

**Materiales a utilizar:** Agua, jabón neutro, lejía y detergentes.

**Procedimiento:** Se retirara todo el mobiliario que se pueda mover y que impida poder llevar a cabo la limpieza o que pueda ser dañado con la misma.

**Pruebas, Tolerancias y normas:** Al efectuarse la actividad se tratará no dañar elementos del inmueble, mobiliarios, equipos, etc.

El control de los trabajos se supervisara por el responsable de la cuadrilla de peones, y a lo especificado en el procedimiento.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO

PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

**Forma de medición y pago:** De acuerdo al tabular establecido para una cuadrilla de peones.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento del Hospicio Cabañas".  
Guadalajara: s/p, 2000, pp. 82-83.

## Liberaciones.

**Clave:** L. Liberaciones.

**Concepto:** Liberación de sales solubles.

**Localización:** Aplanados de muros y plafones.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Son aquellos trabajos orientados a eliminar las sales solubles en aplanados y plafones ocasionados por la humedad o filtraciones del interior hacia el exterior en los mismos, lo cual ocasiona deterioros.

**Generalidades:** Es necesario para realizar esta labor eliminar todas aquellas humedades y que la los elementos a utilizar sean de la misma naturaleza de los existentes.

**Herramienta y equipo:** Martillo de golpe.

**Mano de obra:** Oficial albañil y peón.

**Materiales a utilizar:** Pulpa de papel, cinta adhesiva, agua desmineralizada (destilada), superficie impermeable de acrílico o polietileno, clavos y marco de madera para fijar los materiales mencionados anteriormente.

**Procedimiento:** Posteriormente al retiro de los aplanados seleccionados y de acuerdo a las especificaciones descritas, se procederá a liberar las sales que permanezcan en el interior de los muros y plafones, para ello se airarán los mismos y posteriormente se le colocarán por paños de muros, emplastos de pulpa de papel humedecidos con agua desmineralizada, cubriéndolos con una superficie de impermeable, esto para impedir que la pulpa de papel seque y permita que las sales salgan del interior debido a que esta parte del muro esta más húmeda que la interior del elemento. Posteriormente al retiro de sales y una vez seco por completo el muro se procederá a la reposición de aplanados de acuerdo a la especificación descrita para el caso de aplanados con deterioros.

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

**Pruebas, Tolerancias y normas:** Este se efectuara únicamente en aquellas áreas seleccionadas de acuerdo al concepto de las generalidades descritas.

La supervisión deberá ser constante y el control correrá a cargo del responsable de mantenimiento.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** De acuerdo al tabular establecido, si no se cuenta con el personal capacitado este será contratado y el salario será establecido por metros cuadrados.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento del Hospicio Cabañas".  
Guadalajara: s/p, 2000, pp. 82-83.

### **Liberaciones.**

**Clave:** L. Liberaciones.

**Concepto:** Liberación de vegetación.

**Localización:** Pretiles, azoteas, muros y pisos.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Son los trabajos necesarios a realizar en los pretiles, así como azoteas, para liberar de la vegetación que debido al paso del tiempo y clima se va generando en estas áreas.

**Generalidades:** La liberación de vegetación enmarca todas las azoteas, pretiles, muros y pisos y espacios, de acuerdo con el tipo de espacio o elemento se procederá con diferentes tipos de instrumentos de limpieza.

**Herramienta y equipo:** Palas, escobas, cubetas, carretillas de goma, cucharas, escaleras y lazos.

**Mano de obra:** Cuadrilla de peones.

**Materiales a utilizar:** Agua.

**Procedimiento:** Se procederá a retirar la vegetación con la cuchara o pala en donde sea posible, tratando de no dañar durante el procedimiento algún otro elemento del inmueble.

**Pruebas, Tolerancias y normas:** El control de los trabajos se supervisara por el responsable de la cuadrilla de peones, y a lo especificado en el procedimiento.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** De acuerdo al tabular establecido para una cuadrilla de peones.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:** Mano de obra.

## Consolidaciones

**Clave:** C. Consolidaciones.

**Concepto:** Consolidación de fisuras.

**Localización:** Muros del inmueble.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Son aquellos trabajos necesarios para eliminar aquellas fisuras ocasionadas en el edificio a causa de dilatación, movimientos estructurales (que no sean considerados como graves), y de los cuales pueden generarse otros daños, como filtraciones.

**Herramienta y equipo:** Artesa, plana, espátula, cinces, cucharillas, brochas de ixtle, cuchara de albañil, pala, llana de madera y botes.

**Mano de obra:** Oficial albañil y peón.

**Materiales a utilizar:** Cal apagada, arena, agua y baba de nopal.

**Procedimiento:** Se deberán desprender todos los aplanados sueltos o en mal estado y lavarse el muro con agua limpia para eliminar suciedades. Antes de aplicar la mezcla, los muros deberán estar perfectamente húmedas, posteriormente con la cuchara de albañil se le coloca la mezcla, dejando secar el muro por un lapso de 48 hrs., dejando que este se agriete, posteriormente se aplicara otra capa de mezcla solo que con arena más fina y aplanada con la llana de madera, tratando de igualar la textura original.

La proporción de la mezcla será la siguiente: una cal, tres de arena y baba de nopal en agua según especificación descrita al comienzo del apartado manual.

**Pruebas, Tolerancias y normas:** Se debe poner especial atención de proteger los aplanados existentes además de otros elementos cercanos.

Ya fraguado el cemento se deberá golpear con el puño para comprobar que se quede adherido a su base de lo contrario se deberá retirar y reponerlo nuevamente.

Se debe realizar una observación visual detallada para comprobar que el que se le aplanado no encuentre fisurado y pueda tener filtraciones

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargarán al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

**Forma de medición y pago:** De acuerdo al tabular establecido, si no se cuenta con el personal capacitado este será contratado y el salario será establecido por metros cuadrados, tomando en cuenta que las aristas, emboquillados, etc., se pagarán por metro lineal.

### Costos incluidos dentro de los precios unitarios:

- Mano de obra.
- El costo de la cal y su apagado, el acarreo de los materiales que intervengan en la obra, puestos en la misma y en el lugar de su aplicación
- Los casos especiales que aparezcan durante la obra tratando que setos no afecten el presupuesto original o presupuesto.
- Extras determinados por el responsable de mantenimiento, de acuerdo al estado de los materiales.

### Fuente de referencia:

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento del Hospicio Cabañas".  
Guadalajara: s/p, 2000, pp. 104-105.

## Consolidaciones

**Clave:** C. Consolidaciones.

**Concepto:** Consolidación de grietas.

**Localización:** Muros del inmueble.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Son los trabajos destinados a integrar el elemento constructivo, debido a los daños sufridos por movimientos accidentales ( sismos, etc. ).

**Herramienta y equipo:** Cinceles, cucharillas, botes, andamios, varilla lisa de 5/16" achatada, brochas de ixtle, llana de madera y manguera.

**Mano de obra:** Oficial albañil y peón.

**Materiales a utilizar:** Cal apagada, arena de río, rajuela, pedacería de ladrillo de barro y agua.

**Procedimiento:** Inicialmente se tienen que conocer las causas que propiciaron el daño, y después se procede a la eliminación de las grietas.

Se retirará el material cercano a la grieta que se encuentre flojo, auxiliándose de cinceles delgados, sin golpear para evitar mayores daños a los ya existentes, se limpia la grieta con la brocha de ixtle y después se lava con la manguera con agua limpia para eliminar el resto de materiales y polvo en los orificios.

Se procede a acomodar la rajuela y pedacería de ladrillo, asentándolo con el mortero de cal y arena, comprimiéndolos con el marro y la cucharilla y acomodándolo con la varilla. Una vez terminado el trabajo se procede a resanar las áreas donde se realizó la operación anterior siguiendo las especificaciones de reposición de aplanados.

**Pruebas, Tolerancias y normas:** Por ningún motivo se deberá modificar el procedimiento de limpieza, lavado y relleno, poniendo especial atención de proteger las áreas contiguas.

Una vez iniciada la inyección esta deberá realizarse hasta finalizarse y por ningún motivo deberá suspenderse el trabajo.

El control de los trabajos correrá a cargo del responsable del mantenimiento del edificio y de acuerdo a las especificaciones.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargarán al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** De acuerdo al tabular establecido, si no se cuenta con el personal capacitado este será contratado y el salario será establecido por metro lineal.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra.
- Los casos especiales que aparezcan durante la obra tratando que setos no afecten el presupuesto original o presupuesto.
- Extras determinados por el responsable de mantenimiento, de acuerdo al estado de los materiales.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento del Hospicio Cabañas".  
Guadalajara: s/p, 2000, pp. 106-107.

## Consolidaciones

**Clave:** C. Consolidaciones.

**Concepto:** Consolidación de juntas de mortero.

**Localización:** Muros del inmueble.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Consiste en devolver la mezcla perdida en las juntas de los sillares de mampostería, y por lo cual pierde su unidad de trabajo.

**Generalidades:** Las mezclas pueden ser de: cal y arena, cal y arcilla, cal y polvo de tezontle, o cal, arena, Sika – látex, y agua.

**Herramienta y equipo:** Andamios, artesa, cuchara o cucharilla, botes, palas, espátulas y cernidor.

**Mano de obra:** Oficial albañil y peón.

**Materiales a utilizar:** Cal, arena, Sika-látex y agua.

**Procedimiento:** Inicialmente se limpian las superficies de polvo y material suelto y se humedecen las áreas de aplicación. Posteriormente se aplica una mezcla en proporción de un bote de cal apagada, tres botes de arena cernida fina, y Sika al 50% (proporción indicada por el fabricante), presionando el mortero para que este entre fácilmente.

**Pruebas, Tolerancias y normas:** La mezcla utilizada para el rejunteo deberá ser del mismo tipo que la original, vigilando que los trabajos no manchen el material inmediato a la junta.

El control de los trabajos correrá a cargo del responsable del mantenimiento del edificio y de acuerdo a las especificaciones

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** Este se hará por metro lineal.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Costo de materiales, mano de obra, incluyendo limpieza de los elementos, humectación y aplicación y la renta de herramientas, equipo y obras de protección propuestas.
- Los casos especiales que aparezcan durante la obra tratando que setos no afecten el presupuesto original o presupuesto.
- Extras determinados por el responsable de mantenimiento, de acuerdo al estado de los materiales.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento del Hospicio Cabañas".  
Guadalajara: s/p, 2000, pp. 115-116.

## Integraciones

### **Clave: I.** Integraciones

**Concepto:** Impermeabilización de cubiertas.

**Localización:** Azoteas del inmueble.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Consiste en proteger las superficies de los techos de cualquier inmueble con el fin de eliminar las filtraciones y las humedades provocadas por las mismas.

**Generalidades:** debido al tipo de inmuebles es necesario realizar la impermeabilización de alumbre y jabón debido a que estos se comportan de manera muy estable en intemperies y en las dilataciones diferenciales de los materiales, siendo durables y económicos.

**Herramienta y equipo:** bote de 200 litros, botes alcoholeros, brochas, escobas, chulo y colector..

**Mano de obra:** Oficial albañil y peón.

**Materiales a utilizar:** Alumbre molido, jabón de lejía, agua limpia y leña.

**Procedimiento:** Inicialmente se barre la superficie a impermeabilizar, para eliminar residuos de tierra y polvo, el procedimiento debe evitarse ser realizado en días lluviosos, ya que la superficie deberá estar seca.

La preparación para el impermeabilizante es la siguiente: En un bote de 200 litros se ponen a hervir 100 litros de agua y se agregan 19 kgs. de jabón de lejía, disolviéndolo por completo, posteriormente se aplica la solución en caliente con la escoba, chulo o colector sobre toda la superficie y se deja secar.

### **Pruebas, Tolerancias y normas:**

El control de los trabajos correrá a cargo del responsable del mantenimiento del edificio y de acuerdo a las especificaciones.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargarán al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

**Forma de medición y pago:** Este se hará por metro lineal.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra y los materiales puestos en el lugar de su colocación.
- Los casos especiales que aparezcan durante la obra tratando que estos no afecten el presupuesto original o presupuesto.
- Extras determinados por el responsable de mantenimiento, de acuerdo al estado de los materiales.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento" casa habitación, Calle Joaquín Angulo 563, Guadalajara, Jalisco pp. 7-8.

## Integraciones

**Clave: I.** Integraciones

**Concepto:** Aplicación de pintura a la cal.

**Localización:** Muros y techos.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Consiste en la aplicación de pintura basándose en cal sobre muros y enlucidos.

**Generalidades:** La pintura protege a los aplanados de las inclemencias del tiempo, además de dotarlos de una mejor apariencia.

La pintura de cal permite que los edificios respiren y dejen salir la humedad, lo cual no ocurre con la pintura vinílica.

**Herramienta y equipo:** Cubeta, vara delgada para mezclar, brocha de ixtle, andamios, escaleras y plásticos de protección.

**Mano de obra:** Oficial pintor.

**Materiales a utilizar:** Calhidra, agua, color para cemento o tierras naturales, sellador vinílico Sherwin Williams,

**Procedimiento:** Para poder aplicar la pintura es necesario que el aplanado este perfectamente libre de polvo y humedecido.

Se llena la cubeta hasta la mitad con calhidra, se le agrega agua limpia hasta casi llenar la cubeta, se le agrega el contenido de 10 corcho latas de sellador vinílico. Se mezcla todo con una vara limpia, luego se agrega el color para cemento o tierras naturales ( los cuales se especificaran en planos).

Se deberá mezclar constantemente para impedir que la pintura se asiente. Se harán algunas muestras de color sobre el muro, se dejará secar y se elegirá el tono. Se deberán aplicar dos manos de pintura con brocha de ixtle. La segunda se aplicará en dirección perpendicular de la que se siguió en la primera.

### Pruebas, Tolerancias y normas:

Antes de aplicar la pintura se deberá eliminar el polvo o residuos de capas de pintura anteriores que existan en el muro.

Se deberá de apuntar el material exacto a utilizar o prepararse toda la pintura junta para poder contar con el color exacto que se necesite.

El control de los trabajos correrá a cargo del responsable del mantenimiento del edificio y de acuerdo a las especificaciones.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

Víctor Reyes Márquez

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TÍTULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Taller de Reciclaje de Proyectos

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** Este se hará por metro cuadrado, a dos manos.

### **Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra y los materiales puestos en el lugar de su colocación.
- La preparación de la pintura y su aplicación a dos manos.
- La renta del andamiaje.
- Todos los cargos indicados en el contrato de obra y que no se mencionan en estas especificaciones.

### **Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento" casa habitación, Calle Joaquín Angulo 563, Guadalajara, Jalisco pp. 9-10.

## Integraciones

### **Clave: I.** Integraciones

**Concepto:** Restitución de aplanados de cal y arena.

**Localización:** Muros y techos.

**Responsabilidad Directa:** Arq. Víctor Reyes Márquez.

**Responsabilidad Indirecta:** Responsable del mantenimiento del edificio.

**Definición:** Este concepto tiene por objeto reponer o restituir los aplanados que se encuentran en mal estado o desprendidos, principalmente por cuestiones de humedad o por falta de material cementante. En los elementos expuestos a la intemperie tiene como objeto protegerlos de la lluvia, viento, sol y fricción. Esta protección se deberá hacer con pasta cal-arena, sin cemento.

**Herramienta y equipo:** Artesa, llana, botes alcoholeros, cuchara de albañil, pala, llana de madera y manguera.

**Mano de obra:** Oficial albañil y ayudante.

**Materiales a utilizar:** Calhidra, arena, agua limpia, baba de nopal o productos aditivos expansores.

**Procedimiento:** Se deberán desprender todos los aplanados sueltos o en mal estado y lavar perfectamente el muro para eliminar las impurezas de tierra y polvo. Antes de aplicar la mezcla la superficie del muro a cubrir deberá estar húmeda, después de realizado este paso se procede a la aplicación de la pasta con una cuchara de albañil, sobre el área del muro para pegue, dejándose secar por un lapso de 48 horas para que se agriete o *reviente* una vez agrietado el recubrimiento inicial, se aplicará otra capa de pasta formada ahora con arena cernida más fina y aplanada con una pequeña llana de madera, tratando de igualar la textura original.

La preparación de la mezcla es la siguiente: 1 parte de cal, 3 partes de arena, baba de nopal en agua o aditivo diluido según la especificación del fabricante.

El nuevo aplanado se aplicará a cuchara y con llana sin utilizar regla, ni reventón o muestras.

### **Pruebas, Tolerancias y normas:**

Al aplicar la nueva pasta deberán protegerse las áreas contiguas para evitar mancharlas.

Ya que se haya fraguado el aplanado se golpeará suavemente con el puño para comprobar la adherencia de este, si no se encuentra adherido se retiraran las áreas que no cumplan y se volverá a aplicar.

## MANUAL DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Se realizara una supervisión estricta para comprobar que el aplanado no se fisure.

El control de los trabajos correrá a cargo del responsable del mantenimiento del edificio y de acuerdo a las especificaciones.

Los cargos generados y daños ocasionados por trabajos ejecutados incorrectamente se cargaran al responsable del mantenimiento o de la cuadrilla.

**Forma de medición y pago:** Este se hará por metro cuadrado, tomando en cuenta que los emboquillados y goteros serán por metro lineal.

**Costos incluidos dentro de los precios unitarios:**

- Mano de obra y los materiales puestos en el lugar de su colocación.
- La renta del andamiaje.
- Todos los cargos indicados en el contrato de obra y que no se mencionan en estas especificaciones.

**Fuente de referencia:**

Varela Torres, Alfredo, et. Al. " Manual de conservación y mantenimiento" casa habitación, Calle Joaquín Angulo 563, Guadalajara, Jalisco pp. 11-12.

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

## INDICE DE LAMINAS

1. Plano de la ciudad de Puebla, año de 1754.	16
2. Plano del Programa de Desarrollo Regional Angelópolis.	17
3. Plano de localización del inmueble.	18
4. Planta arquitectónica baja.	23
5. Planta arquitectónica alta.	24
6. Planta de conjunto.	25
7. Plano estructural de entrepiso.	26
8. Plano estructural de azotea.	27
9. Plano de deformaciones de losa de azotea.	28
10. Desarrollo geométrico de patios.	29
11. Fachada Principal.	30
12. Cortes transversales y longitudinales.	31
13. Axonométrico.	32
14. Planta de conjunto ( instalaciones ).	33
15. Instalaciones Planta alta.	34
16. Instalaciones planta baja.	35
17. Plano de detalles.	36
18. Plano de detalles.	37
19. Plano de detalles.	38
20. Plano de materiales planta baja.	42
21. Plano de materiales planta alta.	43
22. Plano de materiales planta de conjunto.	44
23. Plano de materiales desarrollo geométrico.	45
24. Plano de materiales cortes.	46
25. Plano de materiales fachada principal.	47
26. Plano de materiales axonométrico.	48
27. Plano de deterioros planta baja.	50
28. Plano de deterioros planta alta.	51
29. Plano de deterioros planta de conjunto.	52
30. Plano de deterioros cortes.	53
31. Plano de deterioros desarrollos geométricos.	54
32. Plano de deterioros fachada.	55
33. Plano de deterioros axonométrico.	56
34. Levantamiento de deterioros por recinto.	57
35. Levantamiento de deterioros por recinto.	58
36. Levantamiento de deterioros por recinto.	59
37. Levantamiento de deterioros por recinto.	60
38. Levantamiento de deterioros por recinto.	61
39. Anexo fotográfico.	63
40. Propuesta de intervención planta baja.	90
41. Propuesta de intervención planta alta.	91
42. Propuesta de intervención planta de conjunto.	92
43. Propuesta de intervención cortes.	93
44. Propuesta de intervención desarrollos geométricos.	94

# CASA DEL SIGLO XIX 2 PONIENTE N° 512, CENTRO

TRABAJO TERMINAL PARA OBTENER EL TITULO DE ARQUITECTO  
PROPUESTA DE UN NUEVO USO ADAPTATIVO

Victor Reyes Márquez

Taller de Reciclaje de Proyectos

45. Propuesta de intervención fachada.	95
46. Propuesta de intervención axonométrico.	96
47. Propuesta de intervención en recintos.	97
48. Propuesta de intervención en recintos.	98
49. Propuesta de intervención en recintos.	99
50. Propuesta de intervención en recintos.	100
51. Propuesta de intervención en recintos.	101
52. Aplicación de criterios generales de intervención planta baja.	107
53. Aplicación de criterios generales de intervención planta alta.	108
54. Aplicación de criterios generales de intervención planta de conjunto.	109
55. Aplicación de criterios generales de intervención fachada.	110
56. Aplicación de criterios generales de intervención desarrollos geométricos.	111
57. Aplicación de criterios generales de intervención cortes.	112
58. Aplicación de criterios generales de intervención axonometrico.	113
59. Plano de detalles.	114
60. Aplicación de criterios generales de intervención en recintos.	115
61. Aplicación de criterios generales de intervención en recintos.	116
62. Aplicación de criterios generales de intervención en recintos.	117
63. Aplicación de criterios generales de intervención en recintos.	118
64. Aplicación de criterios generales de intervención en recintos.	119
65. Plano de régimen de propiedad.	125
66. Plano de ocupación.	126
67. Plano de uso de suelo.	127
68. Plano de corriente estilística.	128
69. Plano de alteraciones.	129
70. Plano de estado constructivo.	130
71. Plano de niveles de edificación.	131
72. Plano nueva propuesta, distribución de áreas. (planta baja).	139
73. Plano nueva propuesta, distribución de áreas. (planta alta).	140
74. Plano nueva propuesta, Planta arquitectónica baja.	141
75. Plano nueva propuesta, Planta arquitectónica alta.	142
76. Plano nueva propuesta, Planta de conjunto.	143
77. Plano nueva propuesta, fachada.	144
78. Plano nueva propuesta, cortes.	145
79. Plano nueva propuesta, desarrollos geométricos.	146
80. Plano nueva propuesta, instalación hidráulica. (planta baja).	147
81. Plano nueva propuesta, instalación hidráulica. (planta alta).	148
82. Plano nueva propuesta, instalación hidráulica. (planta de conjunto).	149
83. Plano nueva propuesta, instalación sanitaria. (planta baja).	150
84. Plano nueva propuesta, instalación sanitaria. (planta alta).	151
85. Plano nueva propuesta, instalación sanitaria. (planta de conjunto).	152
86. Plano nueva propuesta, instalación eléctrica. (planta baja).	153
87. Plano nueva propuesta, instalación eléctrica. (planta alta).	154
88. Plano nueva propuesta, detalles.	155
89. Plano nueva propuesta, detalles.	156

## **BIBLIOGRAFÍA.**

HARDOY, Jorge. "Causas de abandono en los centros históricos".

VARELA Torres Alfredo. "Conceptos Técnicos sobre la Conservación del Patrimonio".

MÁRQUEZ Murad Juan Manuel. "La Arquitectura Civil en los barrios de Santiago y El Alto de San Francisco durante el Siglo XVIII".

CASTRO Morales Efraín. "Noticia Histórica de la fundación de la ciudad de Puebla de los Ángeles".

CHANFON Carlos. "Fundamentos teóricos de la Restauración".

VELÁZQUEZ Thierry Luz de Lourdes. "Terminología en restauración de bienes Culturales".

Programa Parcial de Desarrollo Urbano de la Ciudad de Puebla.

VARELA Torres Alfredo. Tesis para obtener el grado de Doctor en Arquitectura. "Conservación de la vivienda como patrimonio Arquitectónico y satisfactor habitacional en los Centros Históricos". Guadalajara, México. 1997.

MERAZ Quintana Leonardo. "Conservación Arquitectónica y Arqueología Urbana. UAM, México. 1993.

VILLAGRAN García José. Teoría de la Arquitectura. Dirección General de Publicaciones. México. 1988.

VARELA Torres Alfredo. "Manual de Conservación y Mantenimiento del Hospicio Cabañas". Guadalajara, México. 2000.

### **Mención Especial.**

La primera parte del estudio comprendida entre el planteamiento del problema y levantamiento de deterioros fue realizada por el Arq. Juan Manuel Márquez Mura como base para poder realizar la propuesta de nuevo uso adaptativo.