

FALLA DE ORIGEN  
EN SU TOTALIDAD

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

881203

7  
—  
28j

**UNIVERSIDAD ANAHUAC**  
ESCUELA DE ARQUITECTURA  
CON ESTUDIOS INCORPORADOS A LA  
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

## **RECUPERACION Y REMODELACION DE HABITACION DECADENTE**

TESIS QUE PARA OBTENER  
EL TITULO DE **ARQUITECTO** PRESENTA  
**FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL**  
ASESOR DE TESIS: ARQ. MANUEL BERUMEN ROCHA  
M E X I C O , D . F . 1 9 9 5

FALLA DE ORIGEN



## **UNAM – Dirección General de Bibliotecas Tesis Digitales Restricciones de uso**

### **DERECHOS RESERVADOS © PROHIBIDA SU REPRODUCCIÓN TOTAL O PARCIAL**

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

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

## **JURADO**

**PRESIDENTE:** ARQ. MANUEL BERUMEN ROCHA  
**VOCAL:** ARQ. JOSE LUIS CALDERON CABRERA  
**SECRETARIO:** ARQ. SARA TOPELSON FRYDMAN  
**SUPLENTE:** ARQ. TEODORO RODRIGUEZ TREJO  
ARQ. ALEJANDRO RODRIGUEZ TORRES

A MIS PADRES  
A MIS HERMANOS

**RECUPERACION Y  
REMODELACION DE  
HABITACION DECADENTE**

## **INDICE**

### **1. Introducción.**

- 1.1 Justificación del tema.
- 1.2 El fenómeno habitacional de la Ciudad de México.

### **2. Las zonas residenciales tradicionales en este siglo.**

- 2.1 Localización.
- 2.2 Situación urbana en deterioro.
- 2.3 Estado general de las viviendas.
- 2.4 Cambios de uso de suelo.
- 2.5 Plan Parcial de Desarrollo.
- 2.6 Zonas especiales de desarrollo controlado (ZEDEC).

### **3. Recuperación y Remodelación.**

- 3.1 Qué es recuperación y remodelación?

### **3.2. El porqué de fomentar la recuperación y remodelación de inmuebles en la Ciudad de México.**

## **4. El diseño**

Programa de acuerdo a las necesidades de los nuevos ocupantes.

Ventajas y limitaciones del espacio a remodelar (alturas, elementos posibles de demoler, respeto o readaptación de ciertas partes estructurales, orientación, asoleamientos, luz natural, vistas, ruido, etc.)

## **5. Problemas prácticos, técnicos y económicos**

### **5.1. Problemas en las Instalaciones**

### **5.2. Problemas en el sistema constructivo y estructural**

## **6. Selección de acabados**

## **7. Presupuestos.**

**8. Ejemplo de proyecto de remodelación No. 1.**

**9. Ejemplo de proyecto de remodelación No. 2 .**

**10. Ejemplo de proyecto de remodelación No. 3 .**

**11. Ejemplo de proyecto de remodelación No. 4 .**

**12. Conclusiones.**

**13. Bibliografía.**



# INTRODUCCION

# **1. INTRODUCCIÓN**

## **1.1. JUSTIFICACIÓN DEL TEMA**

**Mi intención con esta tesis es revalorar la importancia que tiene en el ámbito del quehacer arquitectónico, la remodelación exterior e interior de edificaciones.**

**En todas las grandes ciudades del mundo remodelar los espacios existentes, ha contribuido a su enriquecimiento y mejoramiento; y la Ciudad de México no debe ser la excepción.(1).**

**(1). " Remodeling and interior design are disciplines -sometimes arts- that are just beginning to come into their own as popular resources, not just a luxury for a select group of professional architects, designers and decorators."**

**"...redoing our rooms is an important process that merits our time and attention."**

**Rooms by Design. Hatje/Weisskamp**

Este campo de la arquitectura que ha permanecido casi olvidado, como si los edificios se hicieran para permanecer sin deterioro alguno a través del tiempo, merece la atención de los arquitectos, porque hablamos finalmente del patrimonio de todas las ciudades: sus edificios públicos, sus edificios de servicio y sus edificios habitacionales. A éstos últimos daré preferencia en este trabajo.

## **1.2. EL FENOMENO HABITACIONAL DE LA CIUDAD DE MEXICO**

**La Ciudad de México sigue siendo el centro de desarrollo político y comercial del país con una fuerte migración del campo a la ciudad y gran aumento de población en corto tiempo.**

**Debido a la gran demanda de habitación en nuestra ciudad, los planificadores urbanos han optado, casi como único recurso, en crear desarrollos habitacionales en las periferias del Valle de México, donde el precio del terreno no es tan elevado, pudiendo así ofrecer vivienda digna y a precio razonable a un gran sector de la población capitalina .**

**El transporte masivo de los habitantes de estos desarrollos a sus lugares de trabajo o de estudio ha crecido, pero no en la misma proporción.**

**El tiempo que mucha gente emplea en desplazarse diariamente, la gasolina que se consume y la contaminación que ello provoca, es de dimensiones ya fuera de proporción. Es el**

**caso de aquella persona que vive en Bosques de**

**Aragón y trabaja en San Angel, o aquella otra que vive en Cuautitlán Izcali y trabaja en el centro. Ejemplos como los anteriores son innumerables.**

**Yo me pregunto, si parte de toda esa inversión en urbanización, vivienda nueva, transporte, etc., se pudiera destinar al rescate de tantos edificios o viviendas abandonados o en terribles estados de conservación que se encuentran en zonas céntricas y que a su vez ayudarían de forma drástica en el mejoramiento de la imagen de nuestra ciudad. (2).**

**(2). "While cities are being re-structured, adapted to movements of population and to the erosion of buildings, it is time to give more attention to values other than those of the necessary new functional architecture."**

**The Conservation of Cities. UNESCO**

**LAS ZONAS RESIDENCIALES  
TRADICIONALES EN ESTE  
SIGLO**

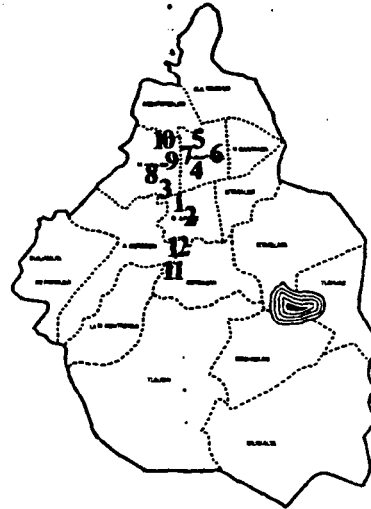
## **2. LAS ZONAS RESIDENCIALES TRADICIONALES EN ESTE SIGLO**

**El desarrollo urbano más importante de que ha sido objeto la Ciudad de México ha sido en este siglo. Es en este período cuando se crean, se desarrollan y se dejan degradar las zonas residenciales en cuestión.**

**En esta tesis se hará referencia a algunas colonias que han sufrido todo un proceso de cambio en su aspecto original, y en las que aún ahora quedan muchos testigos arquitectónicos de ese cambio.**

**Dentro de las más importantes colonias que conforman actualmente la zona céntrica de la Ciudad de México encontramos a la Roma, Juárez, Condesa, San Rafael, Santa María, Guerrero, Cuauhtémoc, Lomas de Chapultepec (Chapultepec Heights), Polanco, Anzures, Nueva Anzures, Del Valle y Narvarte.**

## 2.1. LOCALIZACION



1. ROMA
2. JUAREZ
3. CONDESA
4. SN. RAFAEL
5. STA. MARIA
6. GUERRERO
7. CUAUHEMOC
8. LOMAS DE CHAP.
9. POLANCO
10. ANZURES
- NUEVA ANZURES
11. DEL VALLE
12. NARVARTE



## 2.2. SITUACIÓN URBANA EN DETERIORO

Debido a cambios urbanos ocurridos en la última mitad de este siglo, la mayoría de estas zonas residenciales se han visto drásticamente afectadas: las obras del metro, los ejes viales a finales de los años 70, el cambio de uso de suelo, la especulación del terreno y hasta la presencia de ambulantes y microbuses, son algunos de los factores más importantes que han contribuido al deterioro.

De las menos deterioradas urbanamente se encuentran las Lomas de Chapultepec y Polanco, al poniente de la ciudad.

### **2.3. ESTADO GENERAL DE LAS VIVIENDAS / RENTAS CONGELADAS**

**Varios factores contribuyen a que el estado actual de conservación de un gran número de viviendas en las colonias en cuestión sea deficiente:**

**En su mayoría tienen más de 50 años. Por falta del mantenimiento adecuado, de ser zonas residenciales de alto nivel, se han degradado y convertido en zonas de vivienda popular, lo anterior ocasionado entre otros motivos, y como uno de los más importantes, por la congelación de las rentas que dictamina el presidente Avila Camacho en la década de los años 40.**

**En el sexenio pasado, el entonces presidente Carlos Slinas de Gortari envió una iniciativa de ley al Congreso para “descongelar” las rentas, misma que tuvo que ser pospuesta por los problemas políticos que ocasionó; los partidos de izquierda aprovecharon para argumentar que lo anterior es parte de ese neoliberalismo social que afecta directamente a las clases marginadas, mismas que actualmente ocupan de manera**

**inadecuada la mayoría de los inmuebles.**

**Esto ha ocasionado que en la ciudad no se construya vivienda para renta, sino solamente para venta, generalizándose a todos los niveles socio-económicos.**

## 2.4. CAMBIOS DE USO DE SUELO

Otra de las causas que motiva el deterioro es el cambio de uso de suelo.

Este se origina por la falta de planeación urbana que existió en esta ciudad hasta antes de la década de los años 70, en la cual sólo existía el plano regulador del DDF, mismo que únicamente contemplaba el trazo de las calles y no tomaba en cuenta la regulación del uso del suelo.

## **2.5. PLAN PARCIAL DE DESARROLLO**

**Durante el gobierno del presidente López Portillo se hace por primera vez en la Ciudad de México el intento de regular el uso del suelo, publicando los Planes Parciales de Desarrollo Urbano, de cada una de las 16 delegaciones del Distrito Federal (con vigencia definida).**

**Estos Planes Parciales permitían usos condicionados y cambios de uso de suelo es decir, un propietario de un inmueble con uso habitacional, podía solicitar el cambio de uso a comercial o de oficinas y conseguirlo sin ningún problema; o bien se permitían usos condicionados que se manejaban a discreción de las autoridades. Esto motivó que en la segunda mitad de la década de los años 80, las zonas de la ciudad que en ese momento estaban de moda, corrieran el riesgo de modificar radicalmente los sus usos de suelo autorizados, por ejemplo, lo ocurrido con Polanco y el area de San Angel.**

**En el año de 1985, lo anterior se ve acrecentado de manera incontrolada, por la reubicación de oficinas gubernamentales, establecimientos comerciales, viviendas y demás inmuebles que**

**se vieron afectados por los sismos y buscaron  
lugar en Polanco, Lomas de Chapultepec y el Sur  
de la Ciudad.**

## **2.6. ZONAS ESPECIALES DE DESARROLLO CONTROLADO (ZEDEC).**

**En el sexenio del presidente Salinas de Gortari se crearon las Zonas Especiales de Desarrollo Controlado, que contemplan el uso real del suelo en base a estudios realizados manzana por manzana.**

**Este decreto conserva los usos de suelo vigentes sin posibilidad de ser modificados en 15 años. Por primera vez en la historia de la ciudad, este trabajo se realiza conjuntamente entre vecinos y autoridades.**

**El primer ZEDEC que se aprueba es el de la colonia Polanco, en el año de 1990, seguido por el de las Lomas de Chapultepec a petición de sus vecinos.**

**Bosques de las Lomas, Coyoacán y San Miguel Chapultepec solicitaron su propio ZEDEC, al mismo tiempo que Lomas de Tarango, El Ajusco y sus alrededores.**

**Al finalizar el sexenio pasado existían más de 10 ZEDEC en la ciudad.**

**En el mes de febrero de este año el actual regente comentó la posibilidad de adecuarlas o**

**hasta desaparecerlas.**

**Por lo anterior es prematuro opinar acerca de su éxito o su fracaso.**



# REMODELACION Y RECUPERACION

### **3. REMODELACION Y RECUPERACION**

#### **3.1. QUE ES REMODELACION Y RECUPERACION**

Existen diferentes teorías acerca de lo que debe ser la remodelación de edificios, éstas contemplan generalmente el análisis del inmueble en su contexto urbano original, las tendencias arquitectónicas de su momento histórico, los usos del suelo originales y los sistemas constructivos empleados en su construcción.

No necesariamente debe devolverse al edificio su imagen original, pero sí debe contemplarse y respetarse al máximo el paisaje urbano circundante, sobre todo en el caso de variar la imagen original.

La remodelación de los edificios puede ser parcial o total.

Generalmente cuando se hace una remodelación total, es necesaria la intervención de todo un equipo de trabajo en el cual se involucran arquitectos, ingenieros y constructores; se trata en la mayoría de los casos de inmuebles que fueron

**importantes en su momento, ya sea por su valor arquitectónico o su valor en el mercado inmobiliario.**

**La remodelación parcial consiste estrictamente en una recuperación (3) o rehabilitación(4) del inmueble para conservar sus condiciones básicas de confort.**

**El contenido de esta tesis se refiere a la recuperación de inmuebles, concretamente de vivienda, entendiendo por recuperación, aquellos trabajos que se hacen necesarios para devolverle al espacio los requerimientos básicos de habitabilidad y proporcionarle un mayor valor en el mercado inmobiliario.**

**Los trabajos de recuperación y remodelación contemplan siempre la cimentación, la estructura, las instalaciones y los acabados.**

**(3). "Recuperar: serie de operaciones tendentes a recobrar el edificio, aprovechándolo para un uso determinado."**

**(4). "Rehabilitar: Habilitar de nuevo el edificio, haciendolo apto para su uso primitivo."**

**Curso de Rehabilitación. El Proyecto. Colegio Oficial de Arquitectos de Madrid.**

### **3.2. EL PORQUE DE FOMENTAR LA RECUPERACION Y REMODELACION DE INMUEBLES EN LA CIUDAD DE MEXICO**

**Existen muchas razones en una ciudad tan compleja como ésta, pero la que considero más importante es la de ofrecer vivienda digna sin seguir promoviendo el crecimiento desmedido.**

**Al hablar de vivienda en las áreas del primer cuadro, por ejemplo, hablo de arraigo a la ciudad, que se transmite de generación en generación, de dinámica de la vida urbana y del carácter que las costumbres y hábitos de sus moradores le dan a cada colonia.**

**Más que esperar una legislación para el mantenimiento y conservación de la ciudad, debemos de contribuir con el mantenimiento y conservación del elemento básico que es la vivienda.**

**La recuperación de una vivienda genera la recuperación de más viviendas y éstas en suma la renovación de toda una zona y de la ciudad misma.**

# EL DISEÑO

#### **4. EL DISEÑO**

Varios son los estudios preliminares que deben realizarse para la elaboración del proyecto arquitectónico de una remodelación:

Primeramente, es necesario hacer un levantamiento completo del inmueble, tomando en cuenta los elementos estructurales en la situación que éstos se encuentren en ese momento. De esta manera se analizarán las ventajas y limitaciones del espacio a remodelar.

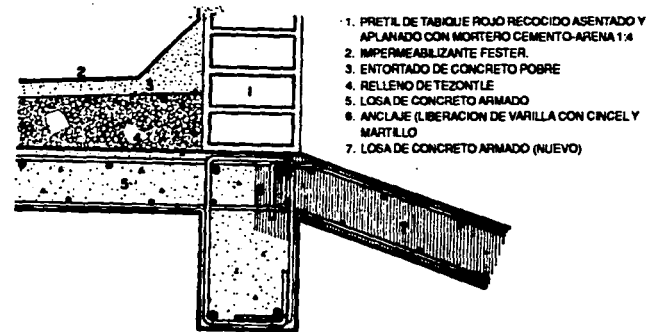
Es necesario hacer un estudio fotográfico completo del edificio o espacio sujeto a ser remodelado, tanto del exterior como del interior.

Con el programa definido de acuerdo a las necesidades de los nuevos ocupantes, se procede a proyectar los nuevos espacios. Es en este punto cuando deben tomarse en cuenta las siguientes limitantes:

##### ***ESTRUCTURA***

Mediante una detección previa de su estado, con

apoyo de los planos originales y de "calas" en lugares estratégicos, el arquitecto determinará si es viable, en términos de costos y tiempo, modificarla o respetarla, siempre dando algún tipo de solución a posibles daños que haya sufrido. El tipo de estructura también repercute en el tipo de iluminación que deba emplearse, así como en las modificaciones que sufran las instalaciones en general.



### **ORIENTACION**

Después de estudiarla, el arquitecto tendrá la posibilidad de aprovechar al máximo la iluminación natural o inclusive mejorarla, mediante el análisis de la posición y dimensionamiento de los vanos existentes. Al

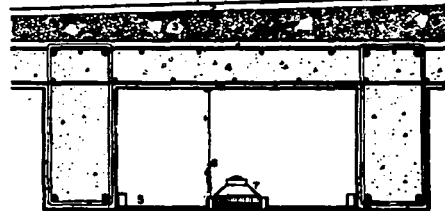
mismo tiempo, según la orientación, se analizan las vistas y el ruido desde cada vano, con el objeto de respetarlos, modificarlos, taparlos o hacer nuevos.

## **ALTURAS**

La altura de los entrepisos en términos estructurales es determinante en la decisión del tipo de instalaciones que se proponga utilizar en el nuevo proyecto.

Las alturas son determinantes en los espacios interiores para el momento de proponer, principalmente, instalaciones de iluminación, aire acondicionado (en su caso) y, con ellas, la construcción de falsos plafones.

Ejemplo de aprovechamiento de espacios entre traveses para la ubicación de luminarias.



1. IMPERMEABILIZANTE FLETER
2. ENTORNO DE CONCRETO PORRE
3. RELLENO DE TEJONTE
4. LOSA DE CONCRETO ARMADO
5. PLAFÓN DE MADERA
6. SOPORTE CON ALAMBRE RECOCIDO
7. LUMINARIA TIPO SPOT



**PROBLEMAS PRACTICOS,  
TECNICOS Y ECONOMICOS.**

## **5. PROBLEMAS PRACTICOS, TECNICOS Y ECONOMICOS. .**

**En su mayoría, los inmuebles a remodelar cuentan ya con varios años de haber sido construidos y no han tenido el mantenimiento adecuado a lo largo de ese tiempo.**

**Una vivienda que ha sido habitada por más de diez años y que no haya sido objeto de ningún tipo de mantenimiento, es seguro que presente una serie de problemas que deben ser solucionados antes de empezar con la remodelación.**

## 5.1 PROBLEMAS EN LAS INSTALACIONES

Un problema muy común lo constituyen las *humedades y el salitre*, ocasionando *fallas en las instalaciones hidrosanitarias*, mismas que pudieron no haber sido de buena calidad, no haber sido colocadas de manera correcta o bien, haber sufrido roturas causadas por algún asentamiento o movimiento brusco de la estructura.

Otra causa de humedades es el *mal estado de las azoteas* que presentan bajadas de aguas pluviales tapadas, errores en la construcción de las pendientes, que muchas veces sufren modificaciones por parte de los mismos moradores, pero sin ningún tipo de asesoría profesional.

Las humedades pueden llegar a afectar también las *instalaciones eléctricas*, perforando sus ductos, si es que los tienen. En muchos inmuebles abundan instalaciones de tipo "provisional" carentes de ductería, que perduran por varios años, pero que no brindan ninguna seguridad a sus usuarios.

De la misma manera se pueden encontrar las instalaciones de teléfono y TV, si es que las hay.

## 5.2 PROBLEMAS EN EL SISTEMA CONSTRUCTIVO Y ESTRUCTURAL

Otro problema muy común y sobre todo por tratarse de viviendas ubicadas dentro de una zona sísmica, como lo es la Ciudad de México, son las *fallas en la estructura*, que van desde pequeñas cuarteaduras en muros o plafones, hasta serias fracturas en elementos importantes de sostén del inmueble.

Las *redes de drenaje* también se ven seriamente afectadas por estas fallas, causando inundaciones en los cimientos, mismas que producen el salitre y las humedades de las que se habló anteriormente.

# SELECCION DE ACABADOS

## 6. SELECCIÓN DE ACABADOS

Los acabados constituyen una parte importantísima en el buen resultado de una remodelación. Tanto acabados como colores, deberán estar determinados por el estilo de la vivienda, su microclima, el aprovechamiento y optimización de la luz natural y eléctrica y el presupuesto.

*Estilo de la vivienda:* Es importante evaluarlo para saber si es justificable respetarlo y, en este caso, la selección de los acabados será de acuerdo al mismo y al ambiente urbano que lo circunde.

*Microclima:* Es determinante en la selección de acabados debido a que existen colores y texturas que resultan más frescos o cálidos que otros, según el caso.

*Luz natural y eléctrica:* En base a la reflexión de la luz tanto natural como eléctrica sobre colores y texturas adecuados, se optimiza la iluminación y el consumo de energía.

# PRESUPUESTOS

## **7. PRESUPUESTOS**

En general, los costos de una remodelación son impresionantemente variables; dependen por completo del estado de conservación del inmueble y del programa de necesidades del cliente; estas variables provocan que los presupuestos que se realizan para remodelaciones sean aproximados.

Otro factor que afecta la exactitud de un presupuesto de remodelación, lo constituyen los *gastos imprevistos* que van saliendo a lo largo de la obra y que se deben principalmente, a la edad de los inmuebles, y a que muchas veces carecen de planos originales y de información suficiente como para hacer un análisis más exacto de su estado de conservación, previo a la intervención.

Para lograr aumentar el valor comercial de la vivienda ya remodelada, es necesario analizar el costo de la vivienda en su estado original en comparación al costo aproximado de su remodelación. La resultante de estas dos variables debe ser menor a los precios en el mercado de viviendas nuevas, de similares dimensiones y características.



Es muy común que el precio de una remodelación completa sea muy parecido al de una construcción nueva. Es en este punto cuando deben tomarse en cuenta las ventajas de una remodelación, propuestas en esta tesis, para tomar una decisión.(5).

(5). "The reuse and adaptive use of old buildings has proven repeatedly to be financially and environmentally profitable."  
Economic Benefits of Preserving Old Buildings. The National Trust for Historic Preservation.

## EJEMPLO No. 1

.....

## **8. EJEMPLO No. 1**

**PROYECTO:** Remodelación de casa habitación en una planta, original del Arq. Carlos Artigas (1965).

**ESTADO DE CONSERVACION:** Regular.

**UBICACION:** Privada de Juárez No. 23, Coyoacán, México, D.F.

### **OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA REMODELACION:**

- Adecuar la distribución a las necesidades de los nuevos moradores.
- Dar un aspecto general más contemporáneo.
- Enfatizar el acceso principal.
- Lograr mayor visibilidad del interior hacia el jardín.
- Integración del patio central al interior de la casa.
- Construcción de un salón de juegos nuevo.
- Construcción de garage cubierto.
- Renovación general de instalaciones.
- Renovación general de acabados.
- Renovación general de mobiliario.
- Rediseñar jardinería.
- Aumentar valor en el mercado inmobiliario.

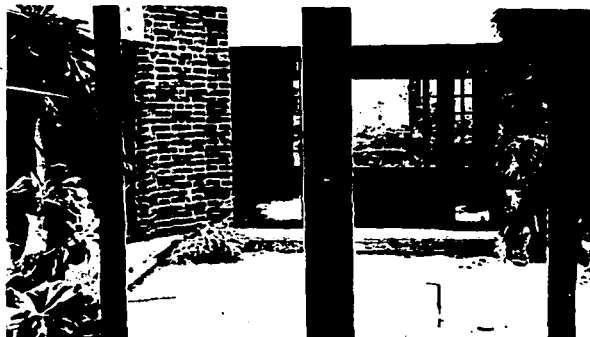
**ANTES**



**DESPUES**



ANTES



DESPUES

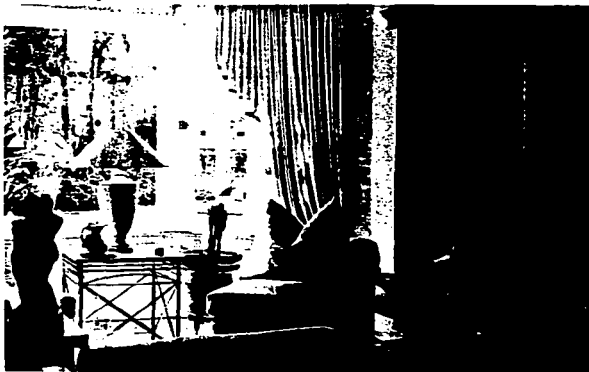


FALLA DE ORDEN

**ANTES**

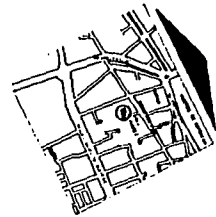
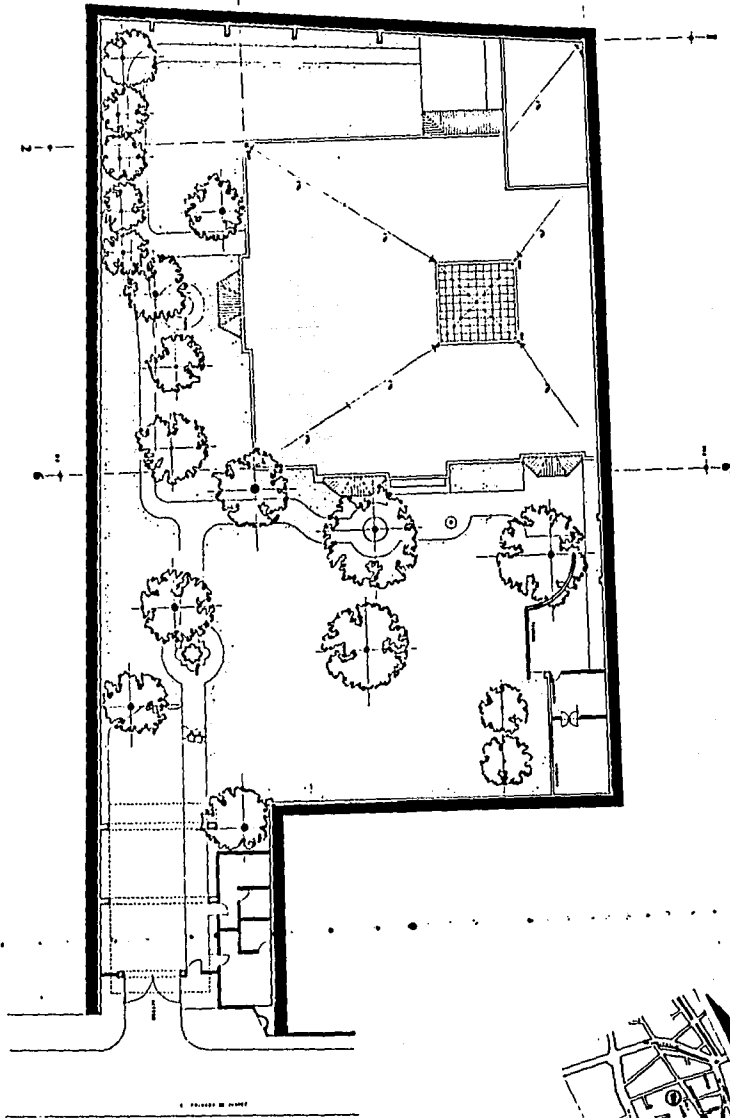


**DESPUES**



**FALLA DE ORIGEN**

PLANTA DE CONJUNTO



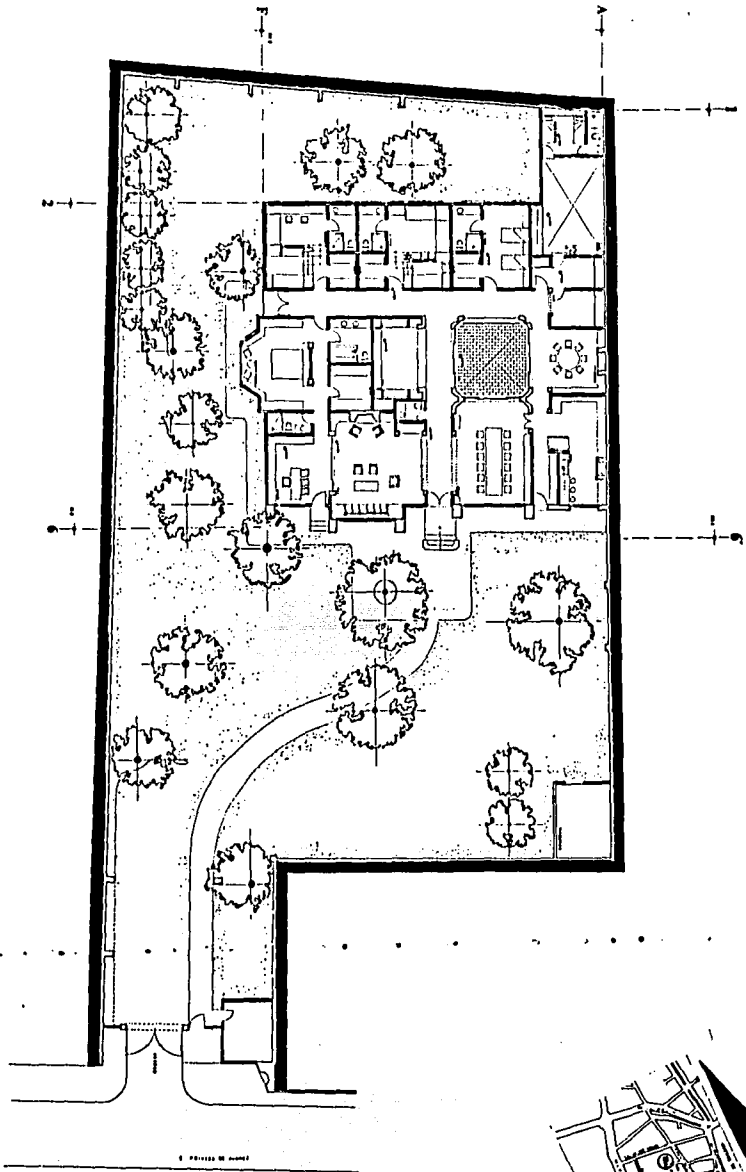
UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. (reducido) Año: 1995.

Plano: COYOACAN 1

PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CONJUNTO

PLANTA ARQUITECTÓNICA DE CONJUNTO



UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

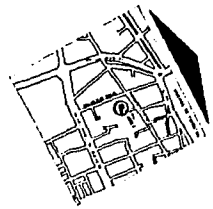
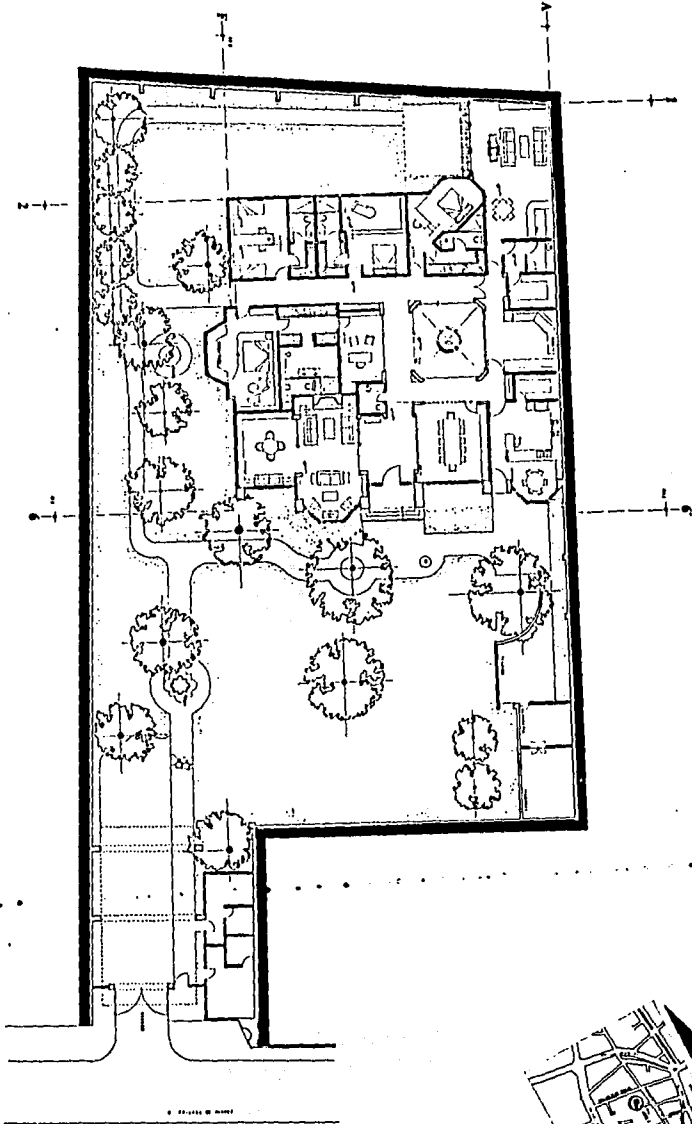
Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: COYOACAN 2



FALLA DE ORIGEN

PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO



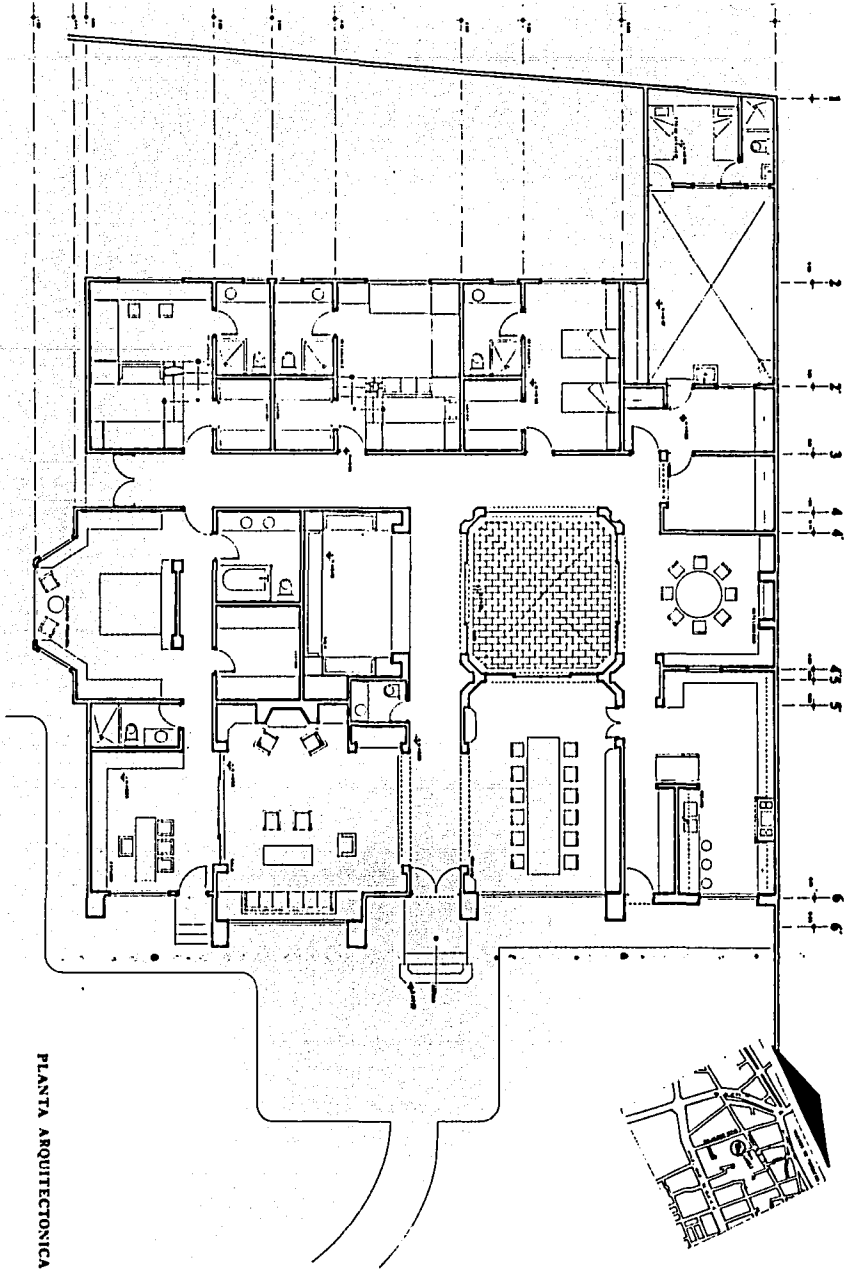
UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: COYOACAN 3

FALLA DE ORIGEN

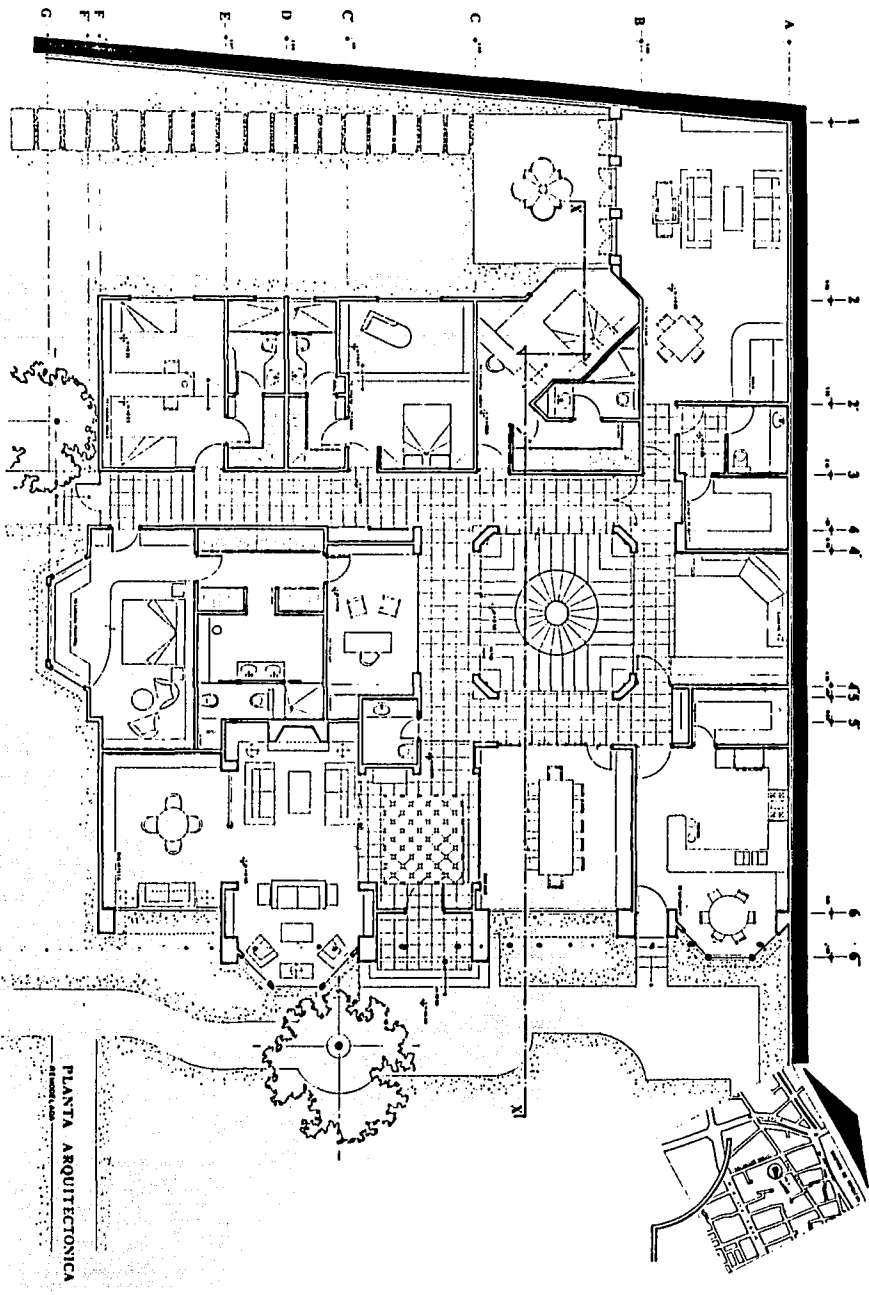
PLANTA ARQUITECTONICA



U N I V E R S I D A D   A N A H U A C  
F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: COYOACAN 4



PLANTA ARQUITECTONICA  
 Escala: 1:50

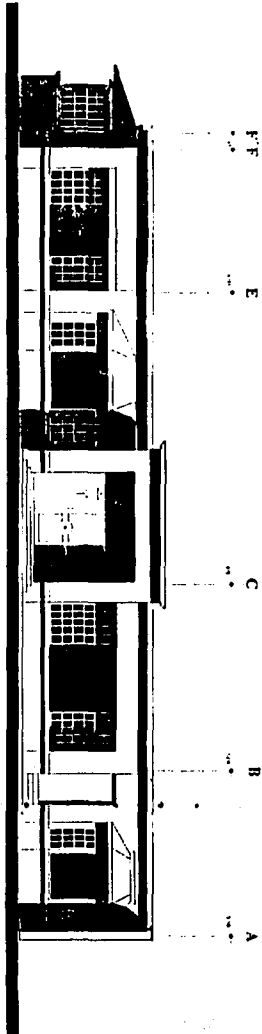
**U N I V E R S I D A D   A N A H U A C**  
**F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L**  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

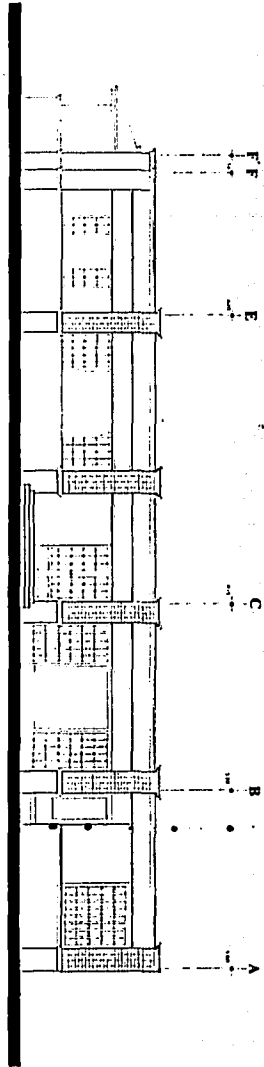
Plano: **COYOACAN 5**

FALLA DE ORIGEN

FACHADA ORIENTE MODIFICADA



FACHADA ORIENTE



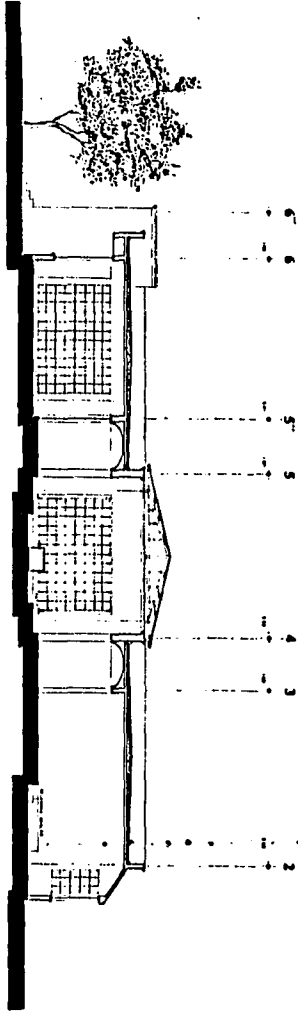
U N I V E R S I D A D   A N A H U A C  
F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50   Año 1995

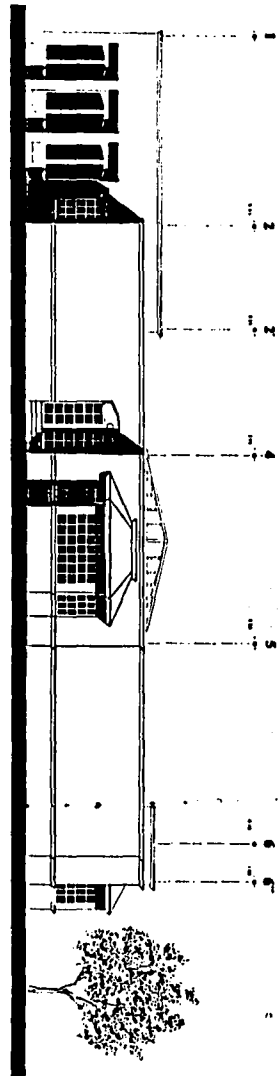
Plano: COYOACAN 6

FACILITANT COYOACAN

CORTE X-X REMODELADO



FACHADA SUR REMODELADO

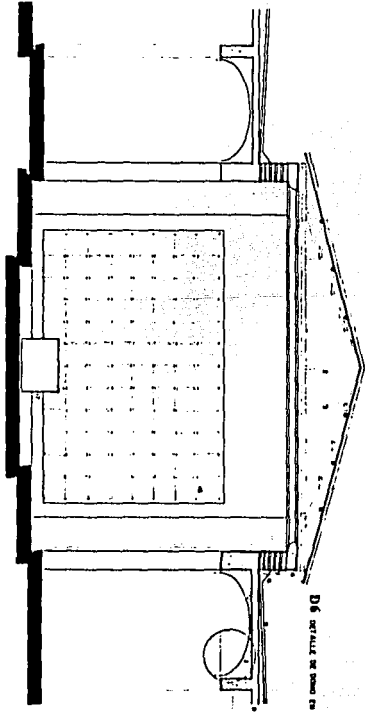


UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

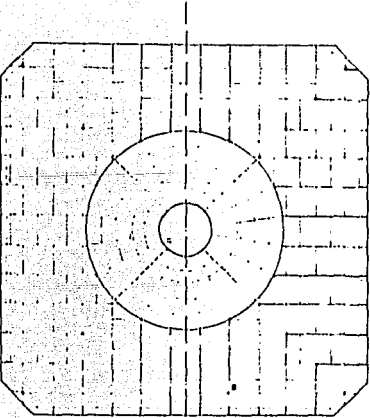
Plano: COYOACAN7

ALZADO



D6 detalle de pared en vano ventana

PLANTA



D10 detalle de planta en vano ventana

1. CORTES: Sección transversal de la casa, mostrando la estructura de la vivienda y el sistema de ventilación natural. Se indica la ubicación de los muros, techos y pisos, así como la posición de los elementos de ventilación.

2. ALZADO: Vista exterior de la fachada principal de la vivienda, mostrando la distribución de las aberturas y la estructura de la pared.

3. PLANTA: Plano de la vivienda que muestra la distribución de los espacios interiores y exteriores, así como la ubicación de los elementos de ventilación.

4. DETALLE D1: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

5. DETALLE D2: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

6. DETALLE D3: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

7. DETALLE D4: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

8. DETALLE D5: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

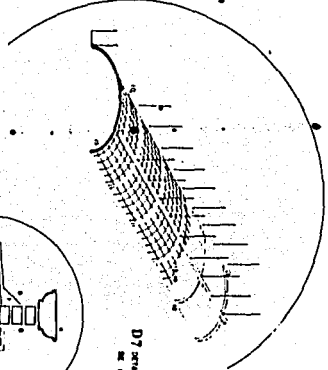
9. DETALLE D6: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

10. DETALLE D7: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

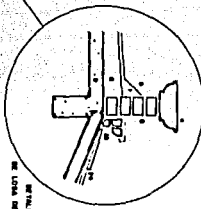
11. DETALLE D8: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

12. DETALLE D9: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.

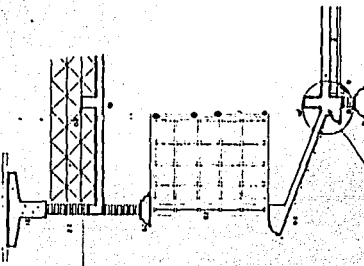
13. DETALLE D10: Detalle de la estructura de la pared en el vano de la ventana, mostrando la unión entre el muro y el alféizar.



D7 detalle de alarbo exterior en vano ventana



D8 detalle de alarbo exterior en vano ventana



D9 corte por fachada en vano ventana

## EJEMPLO No. 2

## EJEMPLO No. 2



## **9. EJEMPLO No.2**

**PROYECTO:** Remodelación de casa habitación en una planta, original del Arq. Licona (1980).

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno.

**UBICACION:** Vía Encinos No. 74, Fraccionamiento "El Bosque", Bosques del Pedregal, México, D.F.

### **OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA REMODELACION:**

- Cambiar el aspecto general de la casa.
- Adecuar la distribución a las necesidades de los nuevos moradores.
- Ampliar áreas de recámaras, baño principal, vestidores y cocina.
- Lograr mayor visibilidad del interior hacia el jardín.
- Construcción de un segundo nivel para cuarto de juegos y TV.
- Construcción de escalera al segundo nivel.
- Revisión de instalaciones originales y adecuación de las mismas al nuevo proyecto.
- Renovación general de acabados.
- Renovación general de mobiliario.

FALLA DE ORIEFN

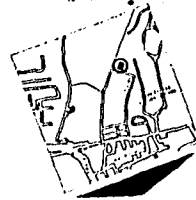
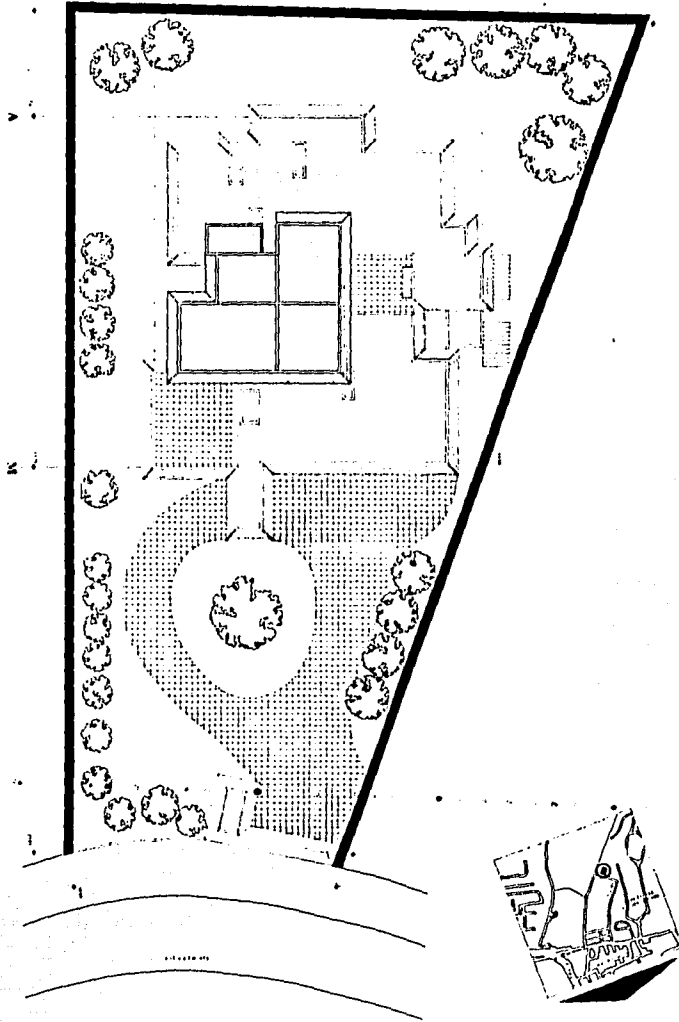






FALLA DE ORIGEN

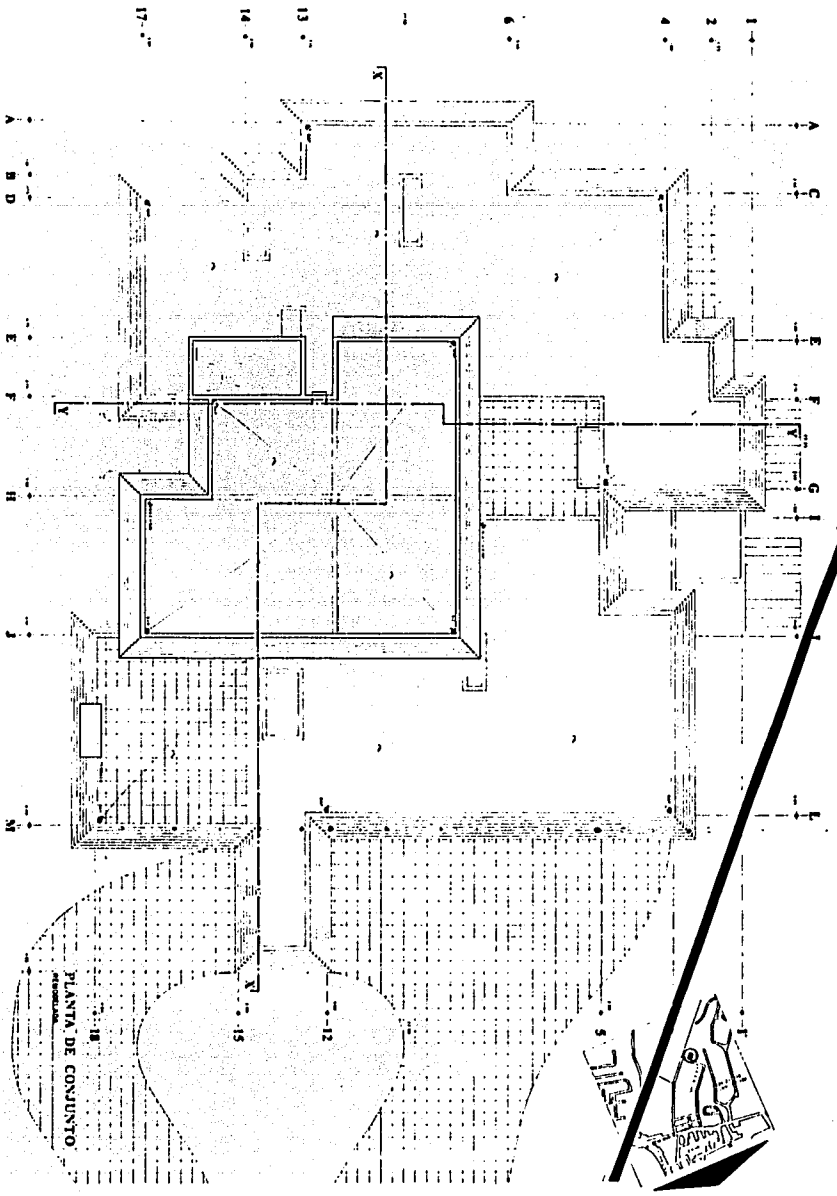
PLANTA DE CONJUNTO



U N I V E R S I D A D   A N A H U A C  
F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: EL BOSQUE 1



FALLA DE DIVISORIA

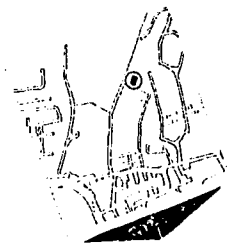
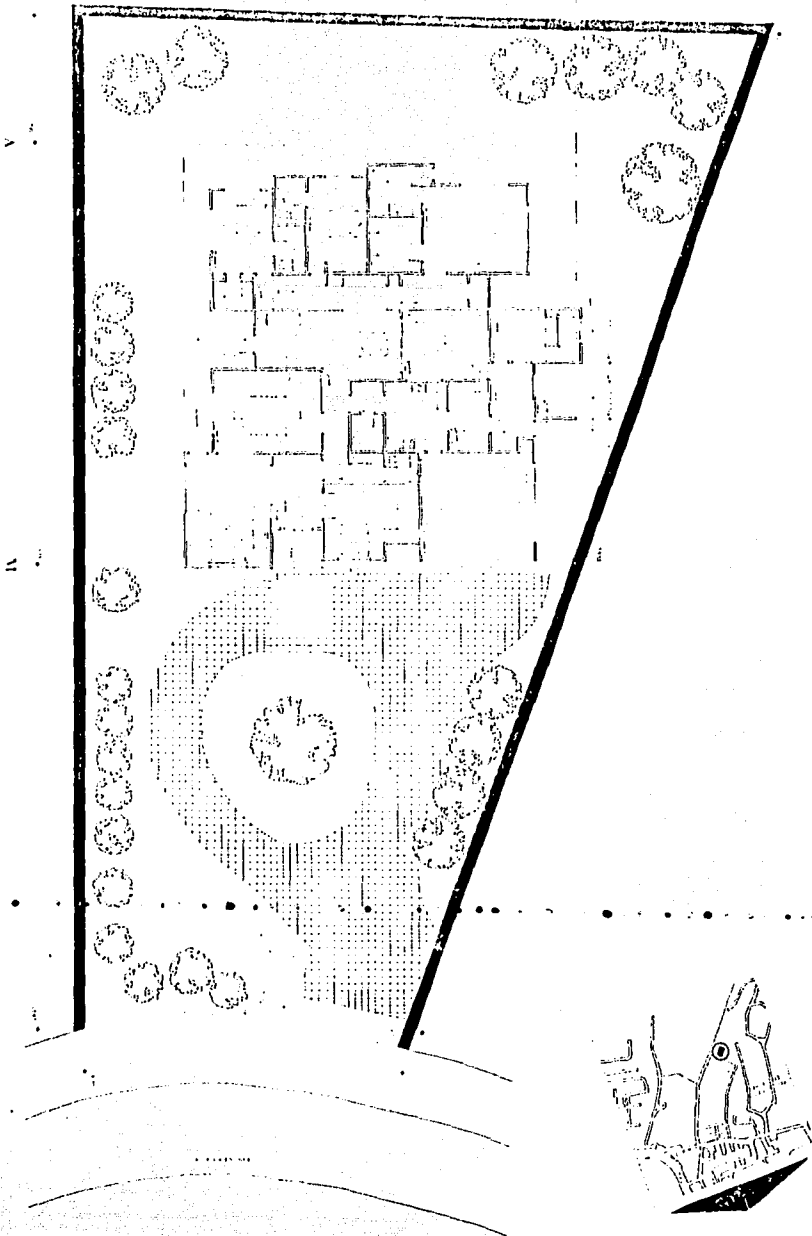
UNIVERSIDAD ANAHUAC  
 FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: EL BOSQUE 2

FALLA DE ORIGEN

PLANTA ARQUITECTONICA DE CONJUNTO

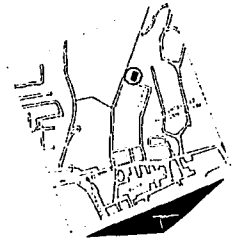
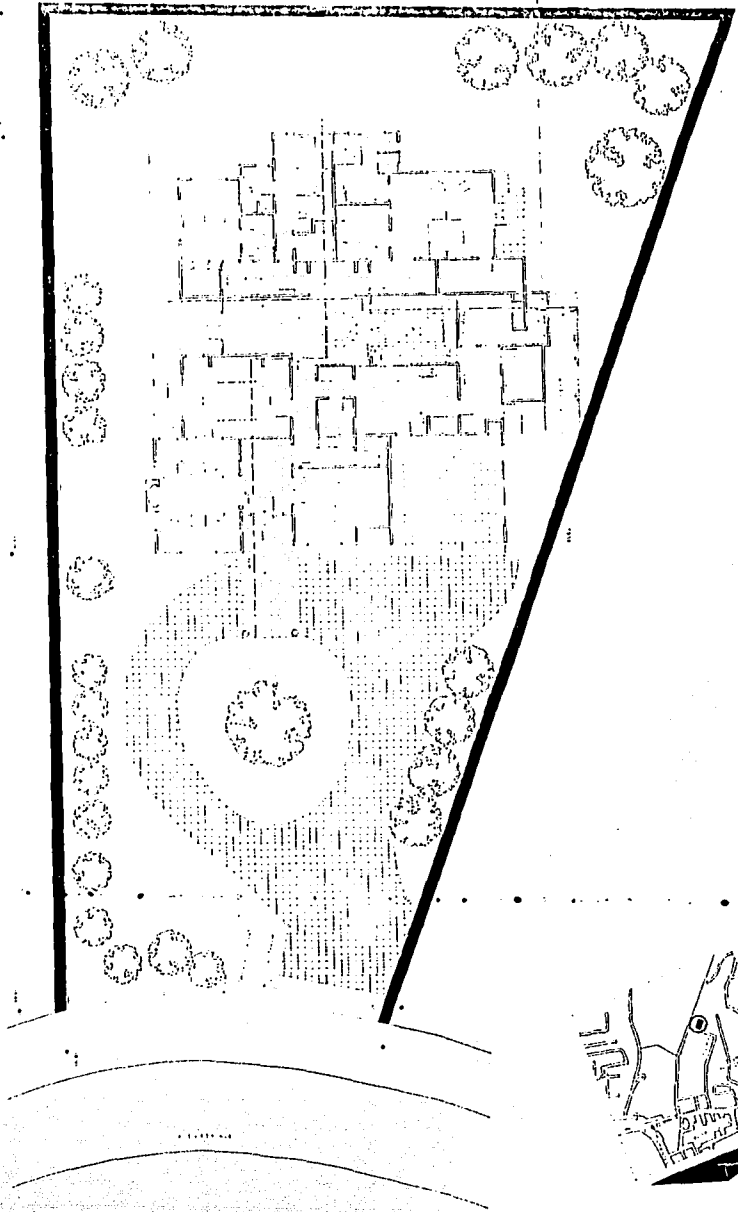


U N I V E R S I D A D   A N A H U A C  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: **EL BOSQUE 3**

PLANTA ARQUITECTONICA DE CONSULTO

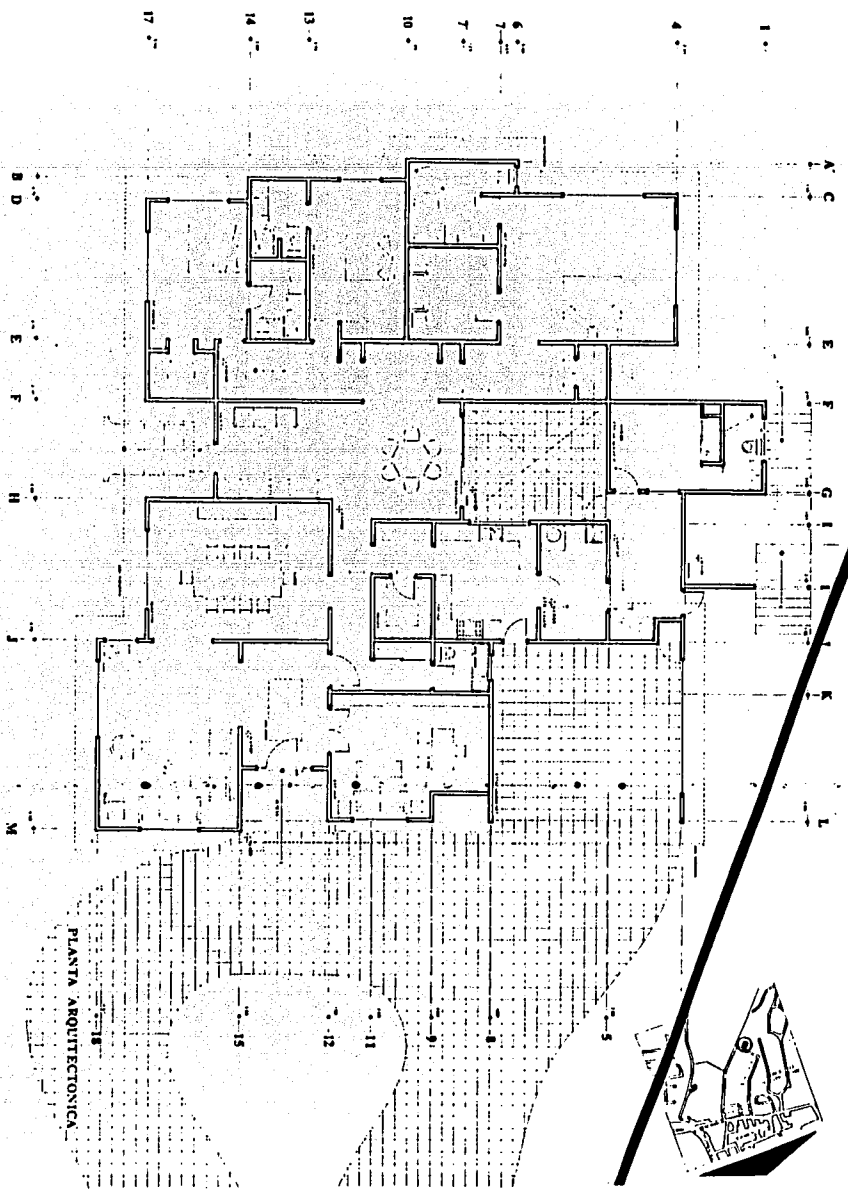


U N I V E R S I D A D   A N A H U A C  
F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1.50   Año 1995

Plano: **EL BOSQUE 4**



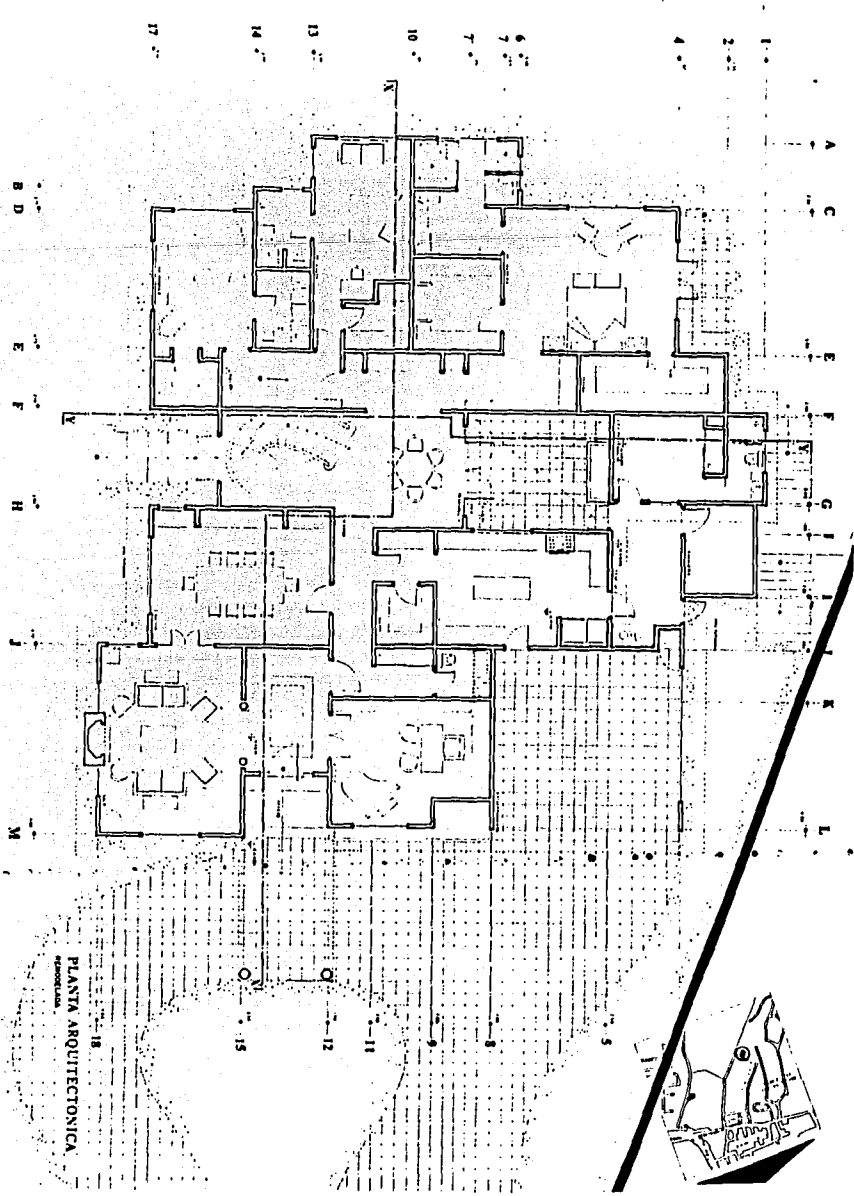


U N I V E R S I D A D A N A H U A C  
 FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: EL BOSQUE 5

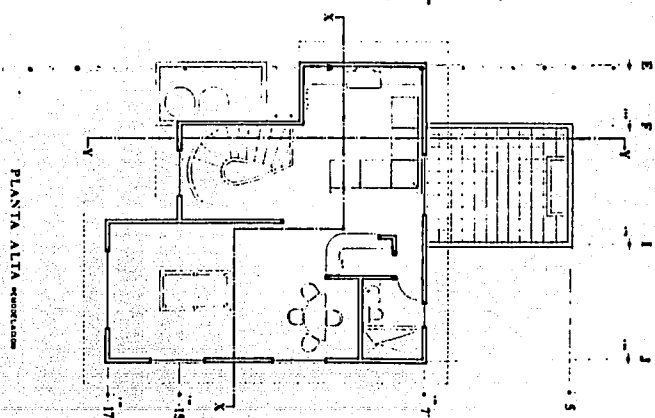
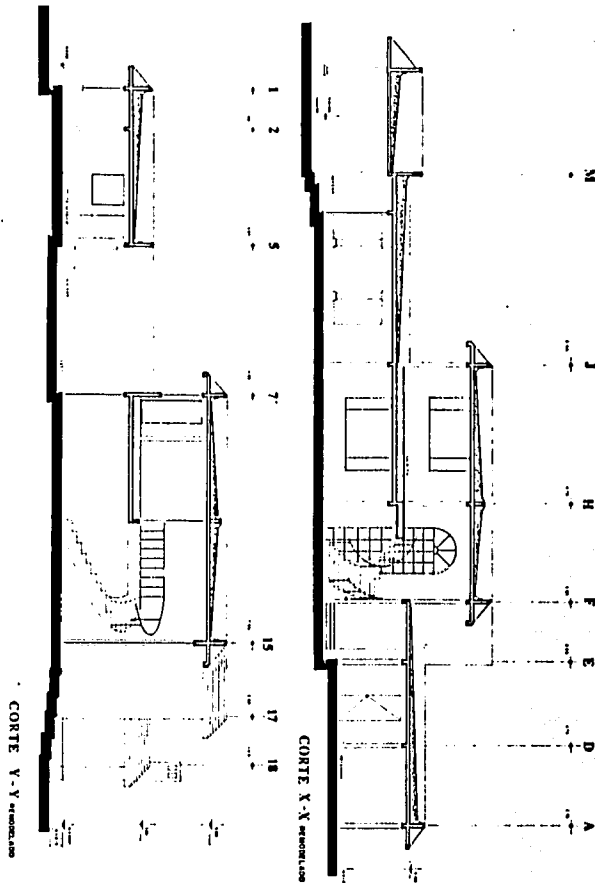
FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

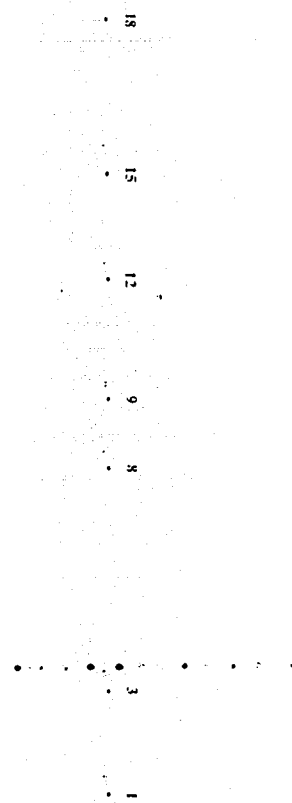
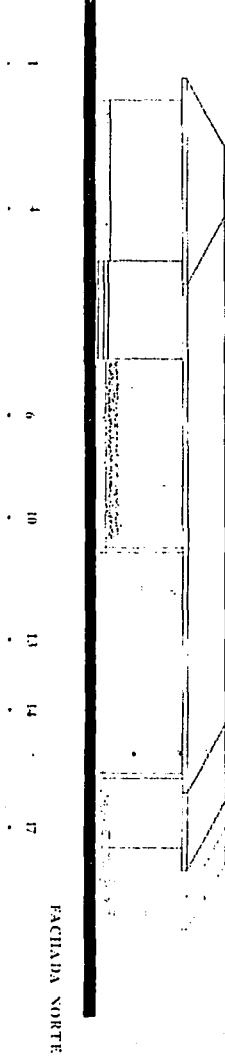
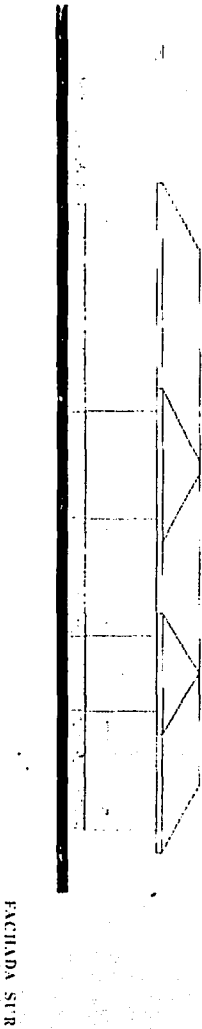
Escala 1:50. Año: 1995.

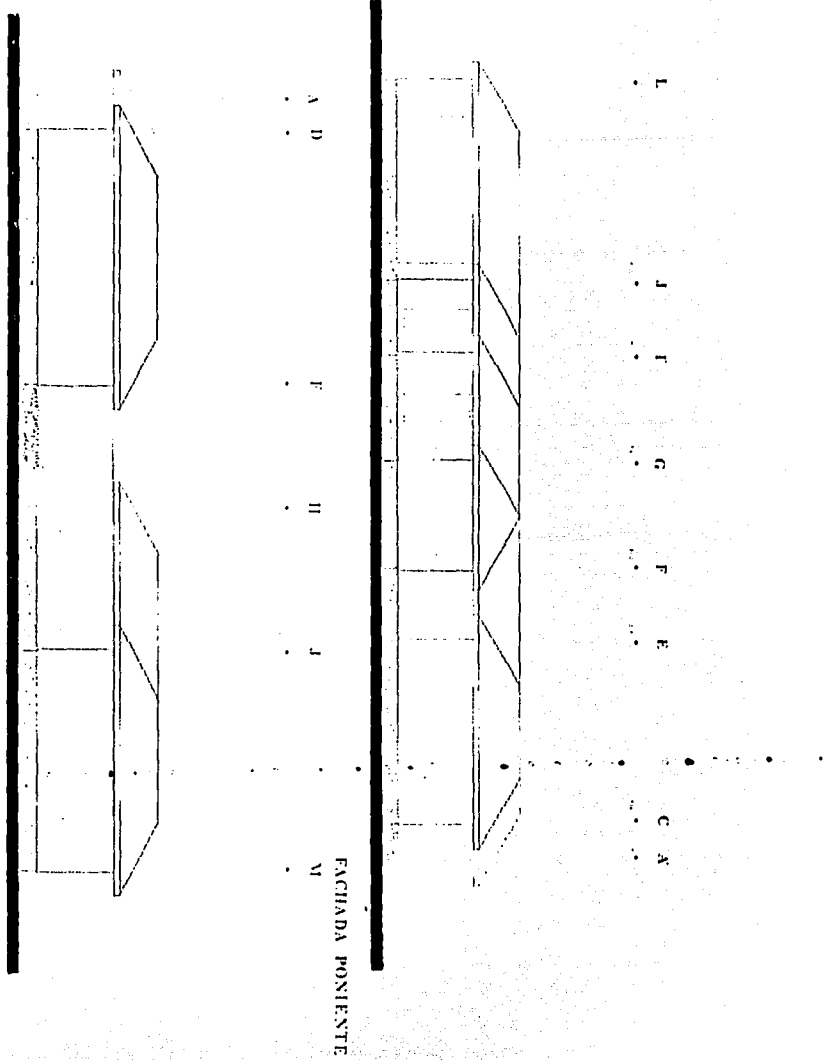
Plano: EL BOSQUE 6



U N I V E R S I D A D    A N A H U A C  
 F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

FALLA DE ORIGEN

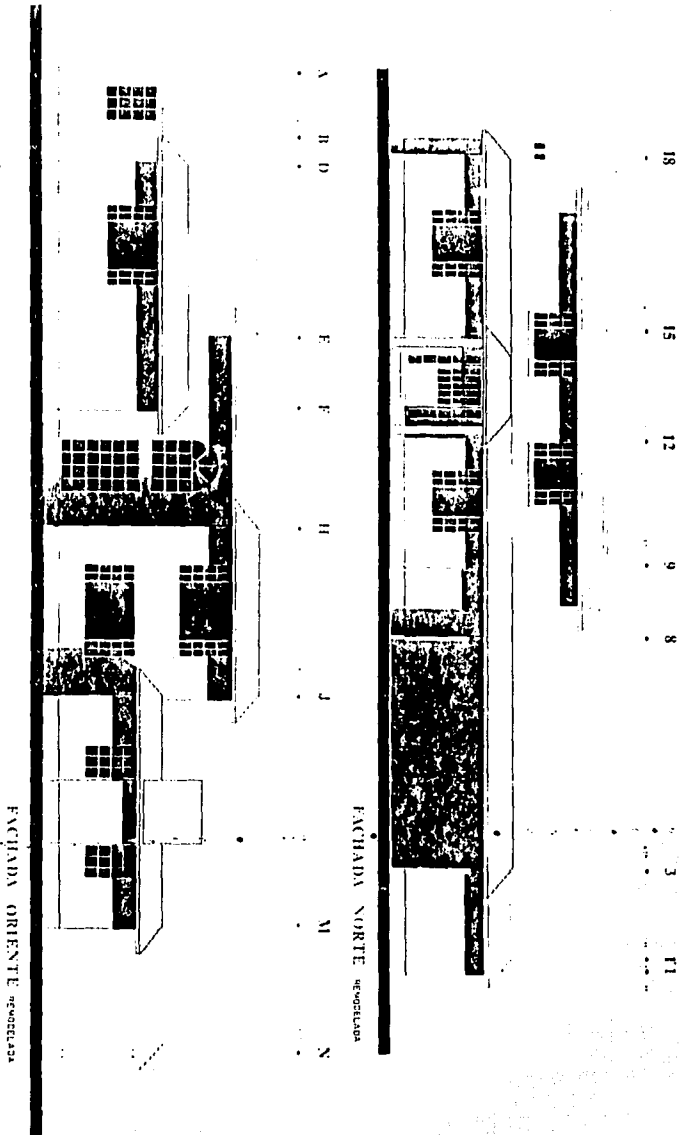




**U N I V E R S I D A D   A N A H U A C**  
**F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L**  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

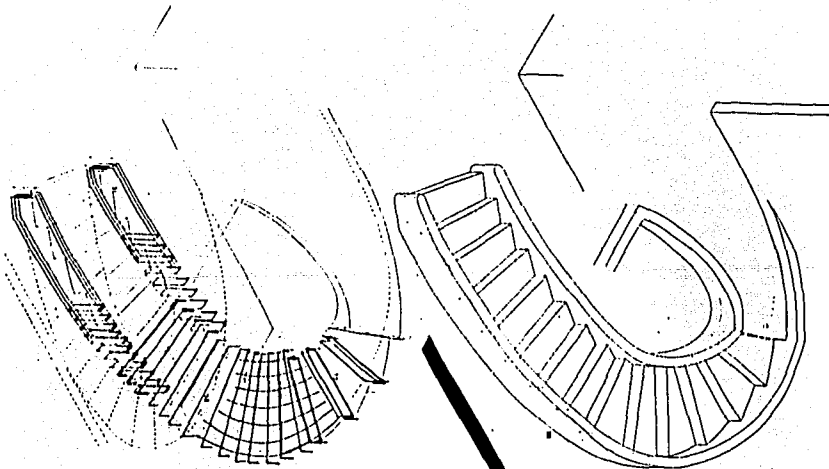
Plano: **EL BOSQUE 9**



**U N I V E R S I D A D      A N A H U A C**  
**F R A N C I S C O   J O S E   H A N H A U S E N   M A R I S C A L**  
 Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

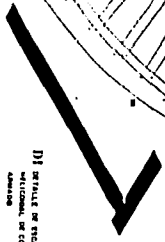
Escala 1:50. Año: 1995

Plano: **EL BOSQUE 10**



ARVIADO

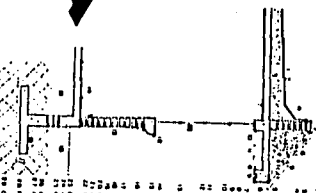
SE DETALLA DE CONCRETO ARMADO EN  
 2.000 CM DE ANCHO POR 1.000 CM DE ALTO  
 EN EL FONDO DEL CONCRETO SE  
 DEBE PONER UN REJILLA DE ALAMBRE  
 DE 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000 CM DE ALTO  
 EN EL FONDO DEL CONCRETO SE DEBE PONER  
 UN REJILLA DE ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO  
 POR 1.000 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL  
 CONCRETO SE DEBE PONER UN REJILLA DE  
 ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000  
 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL CONCRETO SE  
 DEBE PONER UN REJILLA DE ALAMBRE DE  
 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000 CM DE ALTO



D1 DETALLE DE ESTUPEA  
 VERTICAL DE CONCRETO  
 ARMADO

D2 CORTE POR PASADIZO EN VOLCAN

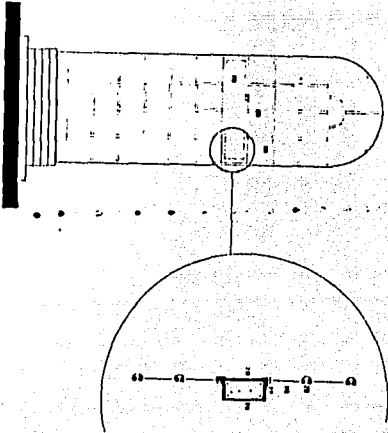
1. MORTAJADO EN EL FONDO DEL CONCRETO  
 2. REJILLA DE ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO  
 POR 1.000 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL  
 CONCRETO SE DEBE PONER UN REJILLA DE  
 ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000  
 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL CONCRETO SE  
 DEBE PONER UN REJILLA DE ALAMBRE DE  
 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000 CM DE ALTO  
 EN EL FONDO DEL CONCRETO SE DEBE PONER  
 UN REJILLA DE ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO  
 POR 1.000 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL  
 CONCRETO SE DEBE PONER UN REJILLA DE  
 ALAMBRE DE 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000  
 CM DE ALTO EN EL FONDO DEL CONCRETO SE  
 DEBE PONER UN REJILLA DE ALAMBRE DE  
 1.000 CM DE ANCHO POR 1.000 CM DE ALTO



D4 DETALLE DE MORTAJA

D3 DETALLE DE TRAMPA

D5 DETALLE DE MORTAJA



FALLA DE OPORTUN

## **EJEMPLO No. 3**



### **10. EJEMPLO N<sup>o</sup>. 3**

**PROYECTO:** Remodelación de la capilla del Molino de Santo Domingo (siglo XVII) para convertirla en casa habitación.

**ESTADO DE CONSERVACION:** Bueno

**UBICACION:** Plaza del Molino de Santo Domingo No. 16, Colonia Observatorio Cove, México, D.F.

**OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA REMODELACION:**

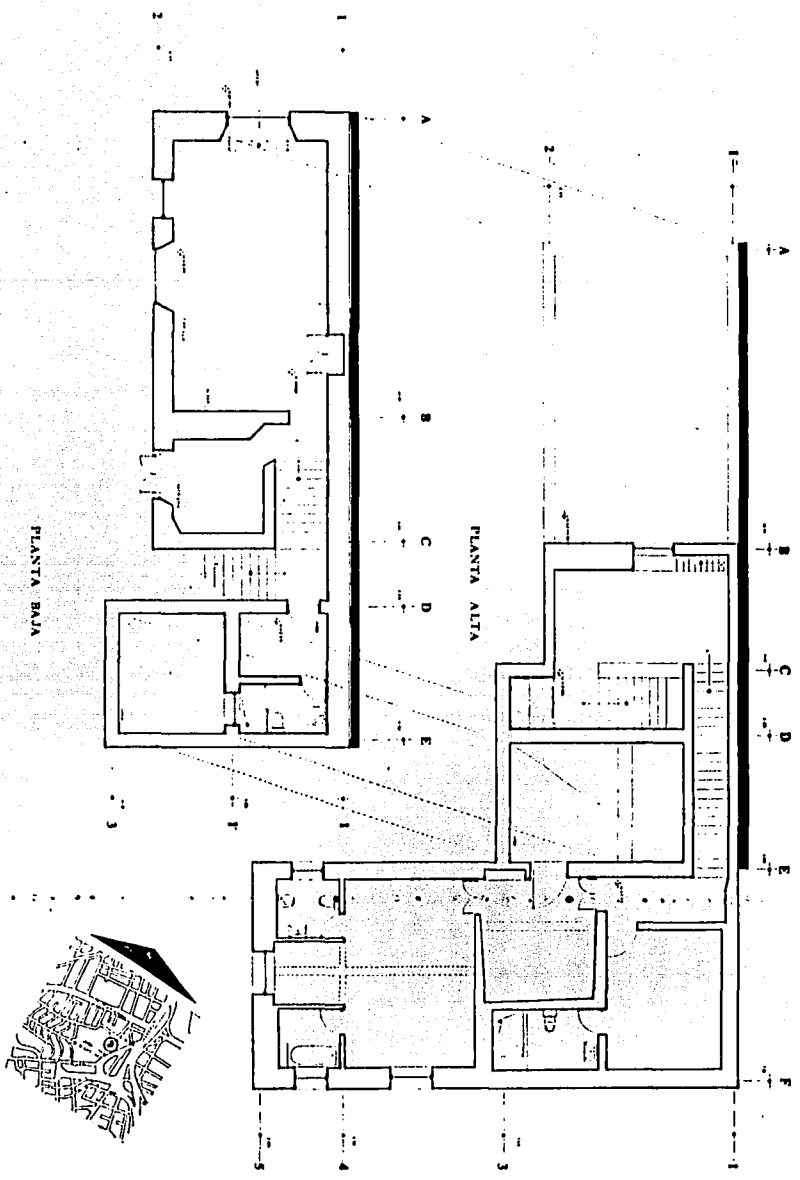
- Adecuar la distribución a las necesidades de los nuevos moradores, respetando al máximo la estructura y estado original del inmueble.
- Adecuación de instalaciones al nuevo proyecto, dejando intactos muros y techos originales.
- Adaptación de cocina y dos baños y medio.
- Cambio de acabados en zonas permitidas.
- Distribución de mobiliario en general.



FALLA DE CRICCN



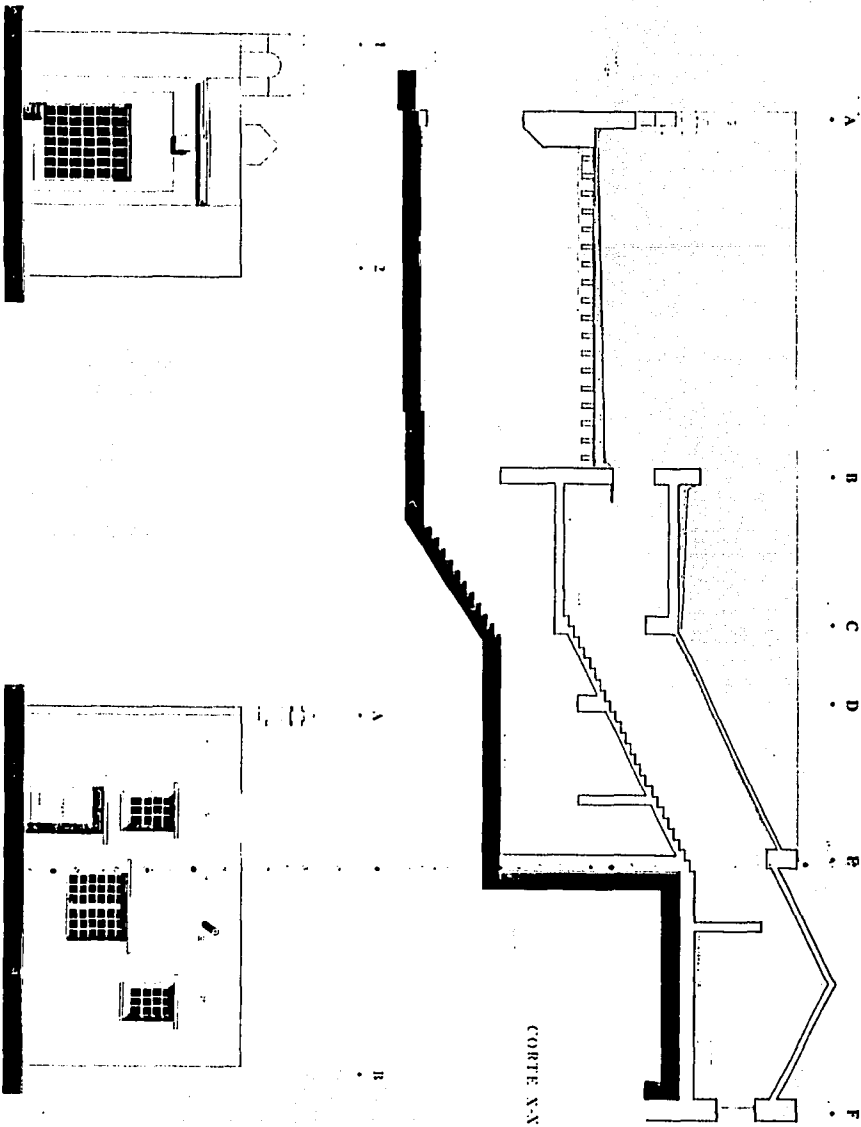
FALLA DE ORIGEN



UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala 1:50. Año: 1995.

Plano: SANTO DOMINGO 1



FALLA DE ORIGEN

UNIVERSIDAD ANAHUAC  
 INSTITUTO DE INVESTIGACIONES MARISCALES  
 CARRERA DE INGENIERIA Y ARQUITECTURA, Toluca, México

## EJEMPLO No. 4



## EJEMPLO No. 4

## **11. EJEMPLO No. 4**

**PROYECTO:** Remodelación de un departamento en condominio (ca. 1945).

**ESTADO DE CONSERVACION:** Malo.

**UBICACION:** Eugenio Sue #309-102, Polanco, México, D.F.

**OBJETIVOS PRINCIPALES DE LA REMODELACION:**

- Adecuar la distribución a las necesidades de los nuevos moradores.
- Lograr mayor visibilidad del interior al patio.
- Aumentar la reflexión interior de luz natural.
- Renovación de instalaciones.
- Renovación de acabados.
- Construcción de baño nuevo.
- Construcción de cocina nueva.
- Aumentar su valor en el mercado inmobiliario.



**ANTES**



**DESPUES**



**ANTES**

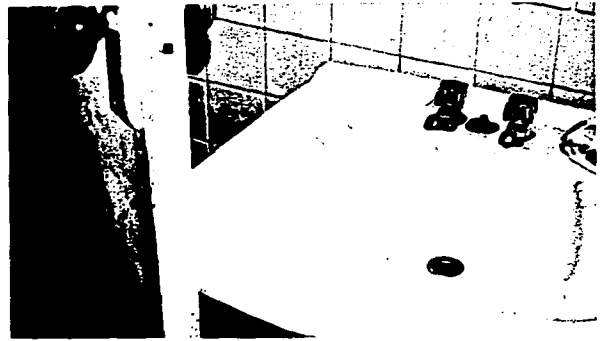


**FALLA DE ORIGEN**

**DESPUES**

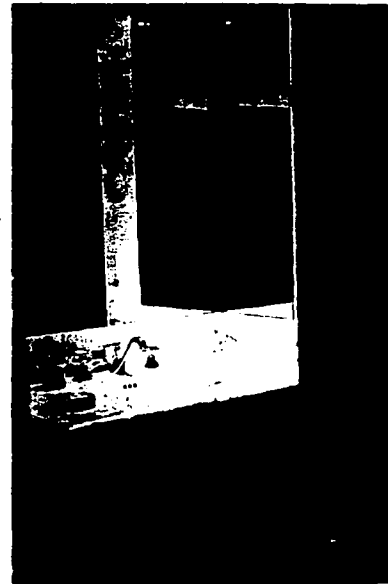


**ANTES**

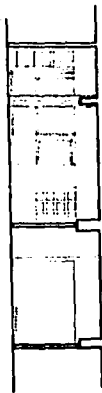


FALLA DE ORIENTA

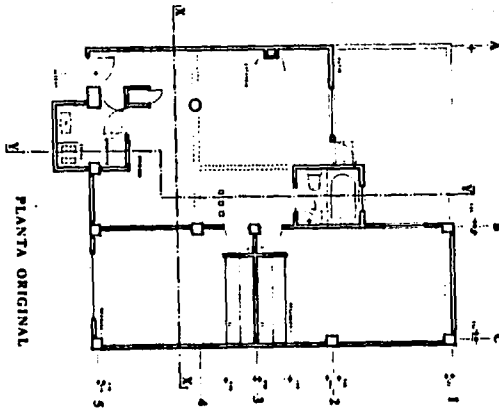
**DESPUES**



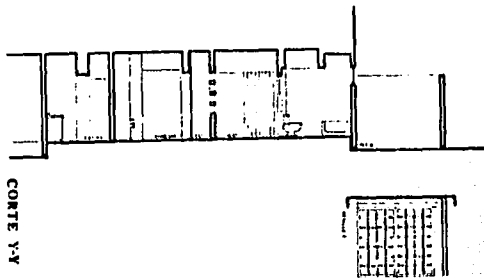
CORTE X-X



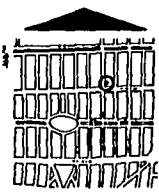
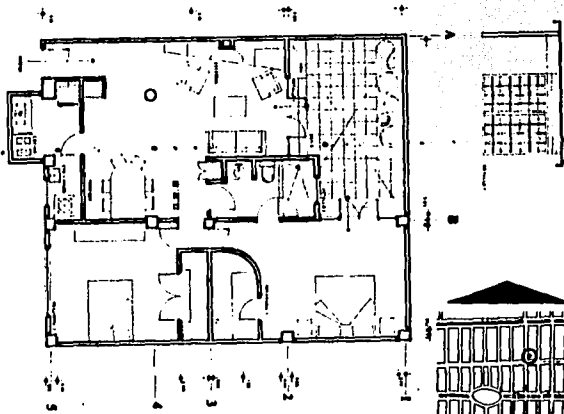
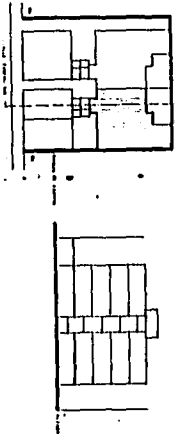
PLANTA ORIGINAL



CORTE Y-Y



PLANTA ACTUAL



UNIVERSIDAD ANAHUAC  
FRANCISCO JOSE HANHAUSEN MARISCAL  
Recuperación y Remodelación de Habitación Decadente

Escala: 1:50. Año: 1995.

Plano: POLANCO 1

# CONCLUSION

## **12. CONCLUSIÓN**

He procurado a lo largo de este trabajo, enfatizar la importancia de la remodelación en el quehacer arquitectónico, sobre todo en el caso de los arquitectos que, como yo, vivimos en ciudades grandes y saturadas.

Convertir espacios olvidados, hasta cierto punto deprimentes, en lugares agradables y dignos causa un placer muy especial, diferente al que le provoca al arquitecto ver una obra nueva terminada. Es como una manera de reencontrar la tan buscada "calidad de vida" en medio de urbes totalmente deshumanizadas.

Presenté los proyectos incluyendo el "antes" y el "después" con toda la intención de provocar en el lector de esta tesis, algo de lo que personalmente sentí al verlos terminados y , al mismo tiempo, demostrar el enorme trabajo que representan e incluir a la remodelación, tanto exterior como interior, dentro de las más importantes actividades en las que se puede desempeñar un arquitecto.

# BIBLIOGRAFIA

ESTA TESIS NO DEBE  
SALIR DE LA BIBLIOTECA

### 13. BIBLIOGRAFIA

Reglamento Zonas y Monumentos Historicos,  
Instituto Nacional de Antropología e Historia, SEP,  
México, 1975.

The Conservation of Cities, UNESCO, Croom Helm  
London, The Unesco Press Paris, Redwood Burn  
Limited Trowbridge & Esher, Great Britain, 1975.

Pedro Galindo García, Javier González Moreno,  
Juan López Jaén, Fernando Pulín Moreno, Curso  
de Rehabilitación, 2.-El Proyecto, Colegio Oficial de  
Arquitectos de Madrid, 1984.

Frederick A. Stahl, A Guide to the Maintenance,  
Repair, and Alteration of Historic Buildings, Van  
Nostrand Reinhold Company, United States of  
America, 1984.

Economic Benefits of Preserving Old Buildings,  
The Preservation Press, National Trust for Historic  
Preservation in the United States, United States of  
America, 1976.



**Cuaderno de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico 20-21, Apuntes para la Historia y Crítica de la Arquitectura Mexicana del Siglo XX: 1900-1980 V.1, Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Bellas Artes, México, 1982.**

**Cuaderno de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico 22-23, Apuntes para la Historia y Crítica de la Arquitectura Mexicana del Siglo XX: 1900-1980 V.2, Secretaría de Educación Pública, Instituto Nacional de Bellas Artes, México, 1982.**

**Gerd Hatje and Herbert Weiskamp, Rooms by Design, Harry N. Abrams, Inc., Publishers, New York, Hong Kong, 1989.**