

00149



FINCA “VILLE DES ROSES”  
VIVIENDA SUBURBANA ECLÉCTICA EN  
TLALPAN

PRESENTA:

ARQ. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA  
2004



Universidad Nacional  
Autónoma de México

Dirección General de Bibliotecas de la UNAM

**Biblioteca Central**



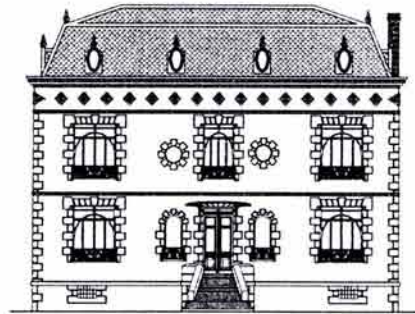
**UNAM – Dirección General de Bibliotecas**  
**Tesis Digitales**  
**Restricciones de uso**

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

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

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

ESTA TESIS NO SALE  
DE LA BIBLIOTECA



FINCA “VILLE DES ROSES”  
VIVIENDA SUBURBANA ECLÉCTICA EN  
TLALPAN

Tesis que para obtener el grado de  
MAESTRA EN ARQUITECTURA

Presenta:

ARQ. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA  
2004



Director de Tesis:

Dr. Francisco J. González Cárdenas

Sinodales:

Dr. en Arq. Luis Arnal Simón

Dr. en Arq. Luis Ortiz Macedo

M. en Arq. Carlos Darío Cejudo Crespo

M. en Arq. Diana Ramiro Esteban

## Agradezco

A mis maestros, los que entregan el alma,  
que aportaron valor y esencia a este estudio

A Maco mi padre, arquitecto y luchador  
Quien donó la vida por la utopía  
de una sociedad edificadora de su destino  
Me enseñó a conjugar los sueños de belleza y de justicia

A Betty mi madre, arquitecta y pintora  
Quien rodeó mi vida de talentos y bondades  
Me enseñó que la perfección es incierta  
Y me legó el lenguaje del corazón humano

A José Antonio mi esposo y amigo  
Quien a mi lado fundó mi casa  
y junto a mí continua inventando la esperanza cada día

A Paula, Fernanda y Lucía  
las hijas entrañables e incólumes  
que nutren mi espíritu con su presencia

A mis amigas y hermanas  
mujeres asombrosas que alientan mi camino  
con la verdad por estandarte y el abrazo oportuno

A los pioneros de la Oficina del Historiador de La Habana,  
hombres y mujeres junto a quienes aprendí el oficio de rescatar la memoria  
en la Habana Vieja cuna de mis primeros sueños de restauración

A la *pachamama*, la Madre Tierra, a quien debo la existencia, la pasión y la misión.

## ÍNDICE

### INTRODUCCIÓN. Fundamentación del tema

- 1. CAPÍTULO I INVESTIGACIÓN**
  - 1.1. OBJETIVOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN
  - 1.2. INVESTIGACIÓN HISTÓRICA
    - 1.2.1. Antecedentes históricos
    - 1.2.2. Cambios sociales en el siglo XIX
    - 1.2.3. México 1900
    - 1.2.4. Tlalpan, San Agustín de las Cuevas
  - 1.3. ARQUITECTURA ECLÉCTICA EN LA CIUDAD DE MÉXICO
    - 1.3.1. Antecedentes europeos
    - 1.3.2. Eclecticismo en México
    - 1.3.3. Expansión urbana de la ciudad
    - 1.3.4. El éxodo hacia las afueras
    - 1.3.5. Descripción de las casas suburbanas del Eclecticismo para la alta burguesía
    - 1.3.6. La vivienda de las clases media y baja
    - 1.3.7. Ejemplos de arquitectura porfiriana en Tlalpan
  - 1.4. LA FINCA "VILLE DES ROSES"
    - 1.4.1. Antecedentes históricos de la casa
    - 1.4.2. El invernadero Huipulco
  - 1.5. DOCUMENTACIÓN
    - 1.5.1. Planos históricos
    - 1.5.2. Plano catastral de la zona de Tlalpan
    - 1.5.3. Fotos aéreas
    - 1.5.4. Fotos y documentos históricos
    - 1.5.5. Levantamiento fotográfico
    - 1.5.6. Testimonio Gráfico
    - 1.5.7. Testimonios orales
- 2. CAPÍTULO II LA VILLE DES ROSES**
  - 2.1. DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA
  - 2.2. SISTEMA CONSTRUCTIVO
    - 2.2.1. Descripción de los componentes arquitectónicos
    - 2.2.2. Invernadero y jardín
  - 2.3. ESTADO ACTUAL
    - 2.3.1. Descripción de los daños
    - 2.3.2. Levantamiento arquitectónico PLANOS
    - 2.3.3. Levantamiento de daños PLANOS
- 3. CAPÍTULO III ANÁLISIS**
  - 3.1. MARCO TEÓRICO
  - 3.2. ANÁLISIS TIPOLOGICO DE LA CASA: EL SIGNIFICADO
    - 3.2.1. Elementos formales y compositivos
    - 3.2.2. Análisis del uso original y evolución de sus condicionantes

- 3.3. ANÁLISIS GRÁFICO DE LA TIPOLOGÍA
- 3.4. DIAGNÓSTICO
- 3.5. ANÁLISIS DEL CONTEXTO
  - 3.5.1. Localización y contexto urbano
  - 3.5.2. Relación con el entorno
- 4. CAPITULO IV CRITERIOS DE RESTAURACIÓN**
  - 4.1. CONCEPTOS TEÓRICOS BÁSICOS
    - 4.1.1. Evolución del concepto de restauración
    - 4.1.2. Objetivos generales de la restauración
  - 4.2. PRINCIPIOS DE RESTAURACIÓN
    - 4.2.1. Criterio de intervención
    - 4.2.2. Esquema metodológico el proceso
    - 4.2.3. Tipos de intervención
  - 4.3. POTENCIALIDADES DE LA ZONA Y REANIMACIÓN URBANA
    - 4.3.1. El monumento como recurso económico
  - 4.4. PROPUESTA DE USO
    - 4.4.1. Evolución de las condicionantes
    - 4.4.2. Propuesta de nuevo uso: CENTRO CAFÉ CULTURAL
- 5. CAPÍTULO V PROYECTO DE RESTAURACIÓN**
  - 5.1. PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
    - 5.1.1. Zonificación y distribución de áreas
    - 5.1.2. Áreas propuestas
    - 5.1.3. Partido arquitectónico propuesto
  - 5.2. PROYECTO DE INTERVENCIÓN
    - 5.2.1. Criterios estructurales de intervención
    - 5.2.2. Procedimientos: Acciones de liberación
    - 5.2.3. Consolidación y reintegración
    - 5.2.4. Restauración de yeserías
    - 5.2.5. Integración reversible y rehabilitación
    - 5.2.6. Rehabilitación de terraza en azotea
    - 5.2.7. Criterios de instalaciones
    - 5.2.8. Áreas exteriores
  - 5.3. PLANOS DEL PROYECTO DE RESTAURACIÓN
- 6. CAPÍTULO VI CONCLUSIONES**
  - 6.1. COMENTARIO FINAL
- 7. FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA**
  - 7.1. Fuentes Documentales
  - 7.2. Fuentes Orales
  - 7.3. Bibliografía





## INTRODUCCIÓN

*“... solo hay dos vencedores firmes del olvido humano: la poesía y la arquitectura y esta última que de una forma u otra engloba la primera, detenta más poder en su realidad; es bueno tener no sólo lo que las personas han pensado y sentido, sino ... lo que sus ojos han contemplado todos los días de su vida ...”*

JOHN RUSKIN<sup>1</sup>

Recuerdo mi primer contacto visual con la finca Ville des Roses. Fue en 1997, mientras visitaba el pueblo de Tlalpan, ya entonces devorado por la ávida extensión de la Ciudad de México. Su silueta gris apenas distinguible desde la calle, asomaba envuelta en un halo prodigioso en medio de árboles centenarios, obligándome a la fascinación. Su imagen vetusta y su aire bucólico, aumentaban el misterio de su imprecisión material.

Adoptarla y convertirla en objeto de estudio implicó un cuestionamiento básico: cómo restaurarla y no borrarle la prestancia de sus años; de qué manera quitar el deterioro sin eliminar el encanto de sus grises; cómo devolverle funcionalidad y conservar la dignidad de su pátina: todo al mismo tiempo.

Surge entonces la primera interrogante de esta reflexión:

**¿Qué debe hacer el arquitecto restaurador frente a un objeto patrimonial, hoy?**

---

<sup>1</sup> Ruskin, John, *Las siete lámparas de la arquitectura*, p. 159

No voy a caer en la tentación de definir etimológicamente la palabra restauración, que aunque nunca en suficiencia, ha sido conceptuada abundantemente en la actualidad. Mas bien quisiera hablar del **hombre y la restauración** arquitectónica en nuestra época.

Creo que la primera gran responsabilidad del restaurador, es sucumbir de emoción ante los encantos de una vieja casona. **Poner todos los sentidos** para recibir su carga emocional y su energía latente, acumulada por años, a veces por siglos, en una conversación etérea con sus muros. No eludir la etapa “ruskiniana” del proceso de restauración, aceptar la emoción y vivir el romance para poder soñar con la maravilla de su conservación.

**El arquitecto restaurador se convierte en interlocutor con la obra**, capaz de leer sus aventuras, de otear y capturar los vestigios de una vida pasada, de palpar sus paredes carcomidas y escuchar las murmuraciones de sus piedras. Si ponemos un poco de atención podemos sentir el clamor de su arquitectura: “quitenme este añadido...” o “libérenme de tal o cual cosa...” o “no usurpen este elemento porque fenezco...”

A continuación, debe recolectar todo lo que diga y cuente de la vida del mismo, con la perseverancia de un agricultor que sabe del poder de la semilla. Cada vestigio es un aporte valioso para el investigador.

El conocimiento de la historia de la arquitectura, de los códigos tipológicos del pasado, de la incidencia del contexto junto a los datos de sus componentes técnico constructivos, forman una cadena de elementos cognoscitivos que proveen al restaurador de la conciencia del objeto espacio temporal y lo transportan casi de manera natural, al análisis oportuno y a una diagnosis conclusiva de su investigación.

Antes debemos ser sujetos concientes de nuestra época, nuestro medio y de nuestra historia, luego somos arquitectos restauradores.



El respetar no le es ajeno, cuando el restaurador ha realizado el estudio acabado de la obra y ha comprendido por qué esa columna jónica o por qué aquel plafón victoriano, despegado de apreciaciones subjetivas. **El respeto** es inherente a la actitud armónica del humano frente a su medio. Pensemos por un momento en un hombre campesino ligado a la naturaleza, a la hora de escoger el emplazamiento de su vivienda no escoge el lugar donde crece un árbol vigoroso para retirarlo, sino incluso se aleja suficientemente de "su atmósfera", atento a su territorio, toma distancia de él y busca el claro en el bosque. Los hombres urbanos debemos ser capaces de hacer lo propio, con la naturaleza y en particular con la herencia material: respetar, retomar y reciclar el patrimonio cultural.

**La conservación** es componente oculto en la memoria biológica de las especies vivas del planeta, atributo del universo natural que está presente también en el hombre, por tanto recuperar y estimular esa intuición es la tarea indicada para proteger el medio que nos origina, nutre y cobija, lo que se puede traducir en la tarea educativa de las generaciones actuales hacia las futuras.

En nuestros días, la protección de la naturaleza, la salvación del planeta y el reciclaje ya no es una situación empírica, existe en la ocupación de la sociedad de hoy **a nivel conciente** y la conservación del patrimonio arquitectónico y urbano legado por cientos de generaciones precedentes, es una actividad compleja de la sociedad actual. Sin embargo aun no es conciencia consolidada, ni acción sistemática del quehacer constructivo de la actualidad.

Entonces surge una nueva pregunta:

### **¿Qué debe hacer el hombre contemporáneo frente al patrimonio construido?**

En la actividad constructiva regida por la institución financiera actual, es común la sustitución mecánica de la arquitectura *ineficiente* por ejemplos *transgénicos* de construcciones



tecnológicas desarraigadas de nuestro contexto, prevalece el concepto deleznable de lo material desechable, la peor herencia cultural del sistema económico prevaleciente, cuando lo cierto es que demoler y volver a construir no significa necesariamente progreso en el escenario urbano del planeta de hoy. Posee un mayor interés y un verdadero desafío, renovar, reutilizar y rehabilitar el parque existente, en tanto haya reciclamiento, renovación y reinterpretación de los modos, los espacios, los contenedores formales y las tradiciones de los grupos humanos, habrá una nueva interacción con el finalmente usufructuario de la arquitectura. La inteligencia colectiva del hombre de hoy reclama **dar permanencia a los edificios, como permanencia a la ciudad.**

La preservación de la **identidad** se presenta como una premisa insoslayable de la acción cultural del hombre actual, ignorarla es condenarse a asumir realidades ajenas, es romper la cadena de la historia propia, es dejar morir la exacta razón de existir.

Se habla de humildad para el restaurador. ¿Dónde obtenerla?

La humildad en el quehacer del **arquitecto restaurador** debe ser entendida no como renuncia a la creatividad y al talento, sino como resultado del acercamiento profundo al objeto de su interés, en la claridad del contexto del proyecto y el respeto a los vestigios del pasado. Despegarse de las emociones impide al artista detectar el sentido del espacio hallado. No obstante la emoción unida al fundamento del saber, se torna una gran y verdadera herramienta de acción: el gran reto del restaurador arquitectónico, consiste en conjugar todos los elementos y obtener una hipótesis, entonces la intención del arquitecto restaurador se subordina consecuentemente al proceso analítico en un marco objetivo de acercamiento proyectual.

En tal caso, el restaurador debe ser también un gran discernidor, para **capturar la esencia** y elevarla para finalmente **proponer.**

Desconocer las influencias de la época en nuestra formación profesional es una negación de la condición misma del arquitecto como hacedor de cultura en tanto **cultura<sup>2</sup> es el modo de hacer del hombre en su época.**

Entender la dinámica inherente al proyecto de restauración. Confluyen en este, por un lado el carácter creativo del proyecto y del otro lado la actividad de conservación de los valores de una antigua arquitectura. El proyecto de restauración, sin embargo le da sentido a la intervención. Pienso por lo tanto, que debemos aceptar **la dualidad**: hay una necesaria recomposición del edificio, una articulación del orden arquitectónico para un nuevo uso al tiempo que se rescata la memoria.

Readaptar

Remodelar

Reutilizar

Recuperar

Reciclar

Readecuar

Reanimar

Rehabilitar

Revitalizar

Reintentar

son conceptos que forman parte del caleidoscopio cultural de la acción constructiva del hombre, donde **restaurar** es una actividad más del arquitecto contemporáneo. De manera que la

---

<sup>2</sup> Chanfón Olmos, Carlos, *Fundamentos Teóricos de la Restauración*, P.71, 72

intervención sobre una obra patrimonial se debe acometer, como cuando se realiza un proyecto nuevo o un planeamiento urbano siendo capaz de identificar la problemática específica de un objeto patrimonial, atender a las condicionantes del programa y contextualizar el tema en todos sus aspectos, es decir, observar las necesidades reales, los recursos naturales justos, la realidad urbana circundante, tener en cuenta las abundancias humanas y las carencias sociales.

Tomando las palabras del destacado arquitecto Jean Nouvel, quien hace arquitectura contemporánea, él nos dice:

*“... un arquitecto es un magnificador, alguien que captura sentimientos y emociones y se pregunta ¿qué hago con ellos? si tal material es lo suficientemente fuerte en mi caso lo que hago es cristalizarme detrás de esa emoción y ese sentimiento para amplificarlos de manera que no pasen desapercibidos para nadie ..... la arquitectura es arte tan humano, profundamente humano.”*

Puedo solamente agregar:

**Restaurar es arte tan humano, tan profundamente humano.**

*Juana Paz Gutiérrez Fischman*

México DF, 21 de octubre de 2003

CAPITULO 1  
INVESTIGACIÓN





## 1.1 OBJETIVOS GENERALES DE LA INVESTIGACIÓN

1. Identificar el monumento a través de los antecedentes históricos, documentales, gráficos, fotográficos, de la localización del sitio, su entorno urbano y natural inmediato, época de construcción, su evolución, uso original y actual, dueños, régimen de propiedad, etc.
2. Conocer física y materialmente el monumento, por medio de la observación directa en el sitio, la realización de levantamientos arquitectónico y fotográfico, así como reconocer su sistema constructivo y conocer el nivel de deterioro, las modificaciones y el estado actual del monumento.
3. Analizar la tipología arquitectónica, la construcción del monumento y el contexto urbano y natural en que se desarrolla.
4. Hacer un juicio diagnóstico del edificio patrimonial.



FIG. I. Vista general de la Plaza de la Constitución de Tlalpan a mediados del siglo XIX. Grabado de Casimiro Castro de 1856, AFINAH XIX-26

## 1.2 INVESTIGACIÓN HISTÓRICA

### 1.2.1 Antecedentes históricos

La estructura de la Ciudad de México, esencialmente colonial hasta la primera mitad del siglo XIX, comienza a transformarse ante las exigencias de la forma de producción capitalista. El cambio de régimen de propiedad, la especulación, el consecuente deterioro de los edificios y los nuevos intereses devalúan las viejas construcciones virreinales enclavadas en la vieja ciudad histórica. Los bienes religiosos pasan a manos de particulares, se subdividen y destruyen templos y conventos virreinales de incalculable valor arquitectónico, alterando el uso y valor de los terrenos, así como la fisonomía urbana.

Sobrepasada la inestabilidad política de la primera mitad del siglo, todavía México tuvo que enfrentar la llegada y fracaso de las intenciones liberales, el imperio de Maximiliano, la intervención norteamericana, numerosas luchas civiles, sitios de la ciudad, caudillismo y fusilamientos. La clase dominante finalmente apoya a los conservadores quienes garantizan a través de Porfirio Díaz<sup>3</sup>, el orden y la estabilidad social que necesitan para defender sus intereses económicos, utilizando la represión y la muerte ante cualquier asomo de insurrección. Hay un periodo de prosperidad que se expresa en el desarrollo de la ciudad, gracias a un sistema de concesiones a particulares que alcanzó gran apogeo. La ciudad se embellece, se ilumina, se amplía como imagen de fortalecimiento político. Se conceden licencias a particulares para los servicios y se establecen los contrastes sociales.

Es en este llamado "período de paz" que se producen grandes obras materiales en el país: la construcción de modernos puertos, servicio de saneamiento urbano y creación de infraestructura. Se amplía la extracción de materias primas y la exportación de minerales. México

---

<sup>3</sup> Cossío Villegas, Daniel, *Historia mínima de México*, p. 128



pasa de una economía esencialmente agraria a una economía industrial con la incorporación al proceso de manufactura de tejidos e hilados. Además del comercio, el país se incorpora a la actividad bancaria y financiera. Se desarrollan las comunicaciones con la conclusión de la red de telégrafos y la extensión de la red de ferrocarriles que llegó a alcanzar 19,000 Km de longitud.

### 1.2.2 Cambios sociales en el siglo XIX

La nueva situación provoca el aumento de la población en la capital que ofrece nuevas fuentes de trabajo y nuevas formas de vida. La ciudad que durante la conquista y virreinato fue centro político militar, comienza ahora un proceso paulatino de cimentación de la centralidad política, cultural, económica, comercial y financiera.

Se intensifica la afluencia de grupos y capitales extranjeros atraídos por las favorables condiciones de crecimiento económico de la segunda mitad del siglo XIX, quienes se asientan principalmente en la capital. De manera que en 1895 se contabilizaron cerca de 9,000 extranjeros y en 1910 la cifra era de casi 26,000 constituyendo el 8.3% de la población del país, de los cuales el 22.2% vivían en la Ciudad de México.<sup>4</sup>

La cúspide social está conformada por la casta extranjera encargada de la dirección de las empresas junto a los empresarios mexicanos provenientes de un sector de la vieja aristocracia.

Aparecen la pequeña y mediana burguesía que están formadas por agricultores, profesionistas, comerciantes y servidores públicos. Las capas medias son la verdadera base que sustenta la expansión urbana, promoviendo la creación de las colonias y planificando fraccionamientos en los suburbios de la ciudad. De la misma manera, crecen los poblados alrededor de la ciudad, que proveen de mano de obra a la nueva producción industrial. Para finales de siglo, la ciudad ha absorbido una **migración** casi constante de las regiones cercanas

---

<sup>4</sup> De Gortari Rabiela, Hira y Hernández Frayutti, Regina, *La Ciudad de México y Distrito Federal*, p.121



principalmente de los estados circundantes. Si bien una parte de esta migración rural se ve favorecida por cierta facilidad de ascenso social, la mayoría pasa a ocupar las filas de las clases populares y de los sectores marginados.

La abismal distancia que comienza a generarse entre la ciudad y el mundo rural, marca el presagio de los siguientes conflictos internos en el país.

### **1.2.3 MÉXICO 1900**

Durante el Porfiriato se favorece decididamente la inversión urbana en pos de la actividad comercial, financiera y la inversión extranjera. Se diversifica el uso del suelo en la zona centro, se construyen grandes edificios de almacenes, hoteles, teatros, casinos, cafés, bancos y nuevas oficinas administrativas para satisfacer las crecientes necesidades de compañías nacionales y extranjeras. Por otra parte, la función de habitar se torna insostenible en el centro tradicional. El apareamiento de vecindades, la insuficiente infraestructura, la insalubridad y la intranquilidad, propicia el éxodo: la pequeña y la mediana burguesía emigran a las nuevas colonias, mientras que la alta burguesía hace lo propio a los suburbios y al campo, creando nuevos fraccionamientos.

### **1.2.4 Tlalpan, San Agustín de las Cuevas**

Tlalpan significa "tierra firme" o "sobre la tierra"<sup>5</sup> lo cual hace referencia a su ubicación topográfica dentro del valle del Anahuac que a diferencia de la zona lacustre donde se asentaban los principales centros urbanos, ésta lo hacía sobre la planicie a los pies de la cordillera del Ajusco. Los primeros pobladores de la región, datan del periodo preclásico, 1100 a 100 años A.N.E.

---

<sup>5</sup> Rodríguez Lazcano, Catalina, *Tlalpan*, p.123

A la llegada de los españoles habitaban la región varios grupos tepanecas diseminados en el Ajusco, Aoztopam y Tochiuhuitl entre otros sitios. Durante la época virreinal Tlalpan, conocido como San Agustín de las Cuevas, se organizó en barrios, de los cuales se conservan Santa Ursula Xitle, el Monte Calvario, San Pedro Nahualahuac, Huipulco, Chimalcoyotl y San Pedro mártir Texalpaneca.

La traza urbana crece en torno a la Plaza San Agustín de las Cuevas donde se ubica la Parroquia del mismo nombre, cuyo actual templo fue construido en el siglo XVII.

Sitio de manantiales, fértiles terrenos y diversos climas, hacen de Tlalpan lugar natural de bosques y propicio para la agricultura. Ya en el siglo XVIII, se comenzaron a construir casas de campo con huertas, que se convirtieron en residencias señoriales, gracias a la bonanza económica de ese período, cuyas huertas aumentan considerablemente su extensión.

Durante y después de la gesta de independencia, Tlalpan tuvo una constante participación en la vida política del país, cuyo papel protagónico lo llevó a ser capital del Estado de México en el período comprendido entre 15 de junio de 1827 y el 12 de julio de 1830.

Hacia mediados del siglo comienza a disiparse el estancamiento económico producto de las diversas guerras que vivió el México independiente, situación que favoreció la inmigración de gran número de europeos, algunos de los cuales se asentarían en Tlalpan.

Los primeros trenes<sup>6</sup> llegaron a Tlalpan en 1869, factor que aceleró aun más la partida de las clases acomodadas de México en busca de recreo y descanso a la zona rural. La población de Tlalpan se estima hacia 1880, en unos 4,000 habitantes, se había levantado el Palacio Municipal y el centro se iluminaba con lamparitas de gas de hidrógeno.<sup>7</sup>

---

<sup>6</sup> Gómez Huerta, José, *Tlalpan en el tiempo*, p. 49

<sup>7</sup> Gómez Huerta, José *Op. Cit.*, p. 53

Citando a Gómez Huerta sabemos que la ciudad tenía entonces una singular fisonomía con *"... casas de adobe y de piedra, callejones, huertas y jardines cubiertos de flores y árboles frutales, junto a bellas quintas que atraían a los capitalinos para pasear los fines de semana por el calvario, las fuentes... con sus manantiales y donde se podía respirar libremente el aire purísimo de Tlalpan..."*<sup>8</sup>

En 1893, se traza la retícula de la colonia "Toriello Guerra", en parte de los terrenos del antiguo Rancho Carrasco, dando paso al moderno género de vida citadino en las inmediaciones de Tlalpan. La nueva colonia estará comprendida entre la Calzada de Tlalpan, la línea del ferrocarril y la avenida San Fernando.

El pueblo de Tlalpan se ve en general favorecido por situaciones múltiples, dotado de teléfono, electricidad, ferrocarril, tranvía y otros servicios que lo convierten en un lugar sumamente atractivo y que propician su crecimiento urbano a principios del siglo XX.

El arquitecto Luis Ortiz Macedo nos habla en su reseña, de la presencia del agua en la localidad para uso recreativo, dentro de sus fincas estivales de magníficos jardines, lo que nos hace comprender el ambiente bucólico y placentero que primaba en la región:

*"...Palomares, corrales destinados a los animales domésticos, invernaderos encristalados, almácigas multicolores, pérgolas techadas por trepadoras floridas, estanques surcados por patos o cisnes, carpetas de césped transitadas por pavos blancos, pavos reales o faisanes."*<sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Gómez Huerta, José, *Op. Cit.*, p. 54

<sup>9</sup> Luis Ortiz Macedo, San Agustín de las Cuevas



## 1.3 ARQUITECTURA ECLÉCTICA EN LA CIUDAD DE MÉXICO

### 1.3.1 Antecedentes europeos

El eclecticismo en la arquitectura surge en Europa en la mitad del siglo XIX, como culminación de la experiencia historicista de casi 100 años y en oposición al dogma imitativo del pasado clásico, adoptando el principio de *libre uso de las formas*. Del período neoclásico hereda los adelantos técnico-constructivos como la utilización del hierro y el vidrio, el aligeramiento de las estructuras, el adelgazamiento de los muros combinando la introducción de estos aspectos con una preocupación racionalista en cuanto a uso y rendimiento de elementos y materiales.

La arquitectura doméstica se caracteriza por la libertad compositiva, conformada a los intereses del usuario.

### 1.3.2 Eclecticismo en México

La Ciudad de México acunaba a una nueva burguesía confundida y fusionada con los grupos extranjeros, que trataba de identificarse con las grandes ciudades europeas, adoptando un estilo *cosmopolita* de vida que le permitía manifestar su superioridad económica. Se difundió la vida social en los clubes, centros de reunión de las élites ansiosas de distinguirse del resto de la sociedad. Asistían a los nuevos teatros ahora ricamente engalanados y divididos en órdenes de palcos, donde las damas de la clase alta lucían la moda europea<sup>10</sup>.

Allí los miembros de la alta sociedad, aplaudían la ópera o el ballet, los dramas o comedias que sustituyen las viejas tradiciones culturales, las cuales quedan en manos del resto de los grupos sociales.

---

<sup>10</sup> Véase Martín Hernández, Vicente, *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México* p. 93

Los grupos elitistas fueron separándose de los paseos habituales que desde principios de siglo permitían la interrelación de clases y adoptan la exclusividad del Paseo de la Reforma o de la calle de Plateros para sus recorridos dominicales.

La influencia francesa se refleja no sólo en el cambio de los gustos de la alta sociedad, sino también en la arquitectura, el mobiliario y la decoración lo cual se refleja en la adopción de los códigos eclécticos generados en Europa, que aparecen en las nuevas construcciones de la época<sup>11</sup>.

Así, el eclecticismo arquitectónico en México se desarrolla a partir de finales del siglo XIX y durante los principios del siglo XX. Es en estos años que se construyen numerosos edificios públicos como el Palacio de Correos, el Palacio de Bellas Artes y el de Justicia, hechos a semejanza de la arquitectura europea de la época. Las nuevas colonias se levantan con villas y residencias señoriales eclécticas. Los edificios de departamentos, casas de rentas y las viviendas de las clases más modestas, llevan el sello de la *modernidad* de los caprichos formales, idea que proviene de los poderosos de otros tiempos y símbolo de evolución cultural.

### **1.3.3 Expansión urbana de la ciudad**

Hemos dicho que el aumento de la población, la aparición de nuevas clases sociales y las nuevas necesidades de la sociedad es la causa del crecimiento acelerado de la ciudad a partir de 1860. Así surgen las barriadas pobres hacia el norte y el oeste y las colonias para la clase media, desarrolladas hacia el poniente y suroeste del centro histórico de la ciudad<sup>12</sup>.

Hacia finales del XIX habían nacido la colonia Guerrero, la Santa María La Ribera, la San Rafael y en la plenitud del Porfiriato, surgieron la Colonia Roma, la Juárez, la Condesa y la Cuauhtemoc, estas últimas fundadas en terrenos donde no habían pobladores.

---

<sup>11</sup> Martín Hernández, Vicente, *Arquitectura doméstica de la Ciudad de México*, p. 148

<sup>12</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.* p. 29

#### **1.3.4 El éxodo hacia las afueras**

Como en Europa, la burguesía mexicana busca en el campo la tranquilidad, sanidad e independencia que ya no ofrecen los espacios urbanos tradicionales e inicia el éxodo a las afueras de las ciudades. En Europa, se construyeron un sin fin de sencillas casas de campo para la clase media en los alrededores de París, Londres, Viena y otras ciudades así como lujosas residencias para las clases más acomodadas, en parajes más alejados, donde pasaban temporadas de descanso. Sin embargo en México la situación es un tanto diferente, dado que la contaminación del aire no existe aun y la cercanía de los poblados del valle permite que trasladen su residencia permanente a los suburbios. El hacinamiento y la insalubridad reinante en las viejas construcciones del centro, hacen que la decisión sea más drástica, de manera que los dueños de villas y palacetes atendían sus asuntos políticos y negocios en sus casas de Coyoacán, San Ángel, Tlalpan, Mixcoac o Tacubaya y la vida campestre la ejercían en sus haciendas y ranchos.

#### **1.3.5 Descripción arquitectónica de las casas suburbanas del Eclecticismo para la alta burguesía.**

La existencia de variedad de soluciones para su vivienda, responde a *la compleja composición de la alta burguesía mexicana*<sup>13</sup> de la segunda mitad del siglo XIX, por un lado y al auge de la corriente *historicista*, por el otro lado, que ha llegado de Europa junto con su emigración. Los capitalistas franceses, contribuyeron con la difusión de su arquitectura en la elegancia de sus residencias evocativas de las cortes de Luis XV y Luis XVI y aportaron la suntuosidad de los grandes edificios comerciales. La influencia inglesa se demuestra en la importancia que concedían a la higiene y a la cultura física, en la práctica de ciertos deportes y la generación de espacios de aseo en las viviendas, y en consecuencia, en el aprecio a la vida campestre.

---

<sup>13</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.* p. 157



El eclecticismo no sólo refleja el afán de singularidad y de distinción de los miembros de la nueva aristocracia, sino que interpreta sus nuevos valores y su nueva forma de vida, la necesidad de mostrar su status social y su alto poder económico, en la elección de un estilo ya fuera elegante o extravagante.

No obstante prevalecer la influencia europea, se dejan aparecer elementos coloniales y hasta prehispánicos así como moriscos y musulmanes, junto a los isabelinos evocados por españoles y criollos. Israel Katzman le llama eclecticismo *exótico* y habla de la presencia de combinaciones de estilos: el gótico-plateresco o el barroco francés con renacimiento italiano y pasa a aceptar los estilos *neo*, mencionando entre tantos incluso un "neoindígena"<sup>14</sup>.

Debido justamente a la amplia variación que presentan las residencias de la alta burguesía su clasificación tipológica no puede hacerse con precisión.

La vivienda puede ser urbana o suburbana, dependiendo si se somete a la traza urbana o se construye aisladamente y rodeada de jardines, como casa de campo. Por su tamaño encontramos desde grandes palacios hasta pequeños chalets, con poco o extenso jardín, igualmente ostentosa.

El profundo estudio de la arquitectura doméstica de esos años realizado por el arquitecto Vicente Martín Hernández<sup>15</sup> toma el aspecto formal para subdividir las residencias señoriales en tres grandes grupos de acuerdo al estilo escogido: las que exteriormente poseen formas muy variadas y dinámica con diferentes cuerpos salientes; las residencias de forma compacta, inspiradas en la corte francesa del siglo XVIII, elegantes y reservadas en su aspecto exterior y las que adoptan formas y estilos arcaicos específicos como el gótico inglés, el clasicismo francés o el renacimiento italiano o simplemente estilos medievales europeos.

---

<sup>14</sup> Katzman, Israel, *Arquitectura Contemporánea Mexicana* p. 43

<sup>15</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.* p. 159

En base a este estudio y otros consultados, asumiendo que la diversidad de estilos y tamaños es inherente a todas las edificaciones de este periodo, así como el empleo profuso de la decoración interior es independiente de su aspecto exterior, propongo para este estudio, dos clasificaciones sobre la base del sistema formal, la volumetría y el perfil exterior para las residencias de las clases altas: **Las villas y los palacetes** las cuales podrán ser urbanas o suburbanas, exentas o alineadas a la calle, más o menos ornamentadas, extensas o reducidas y de un estilo determinado.

1. **LAS VILLAS:** Las edificaciones que exteriormente poseen formas muy variadas y su silueta es accidentada y dinámica con diferentes cuerpos salientes, diversas alturas y balcones, galerías o *loggias* con cubiertas multiformes.
2. **LOS PALACETES:** Las residencias inspiradas en la nobleza francesa del siglo XVIII, elegantes, severas y reservadas en su aspecto exterior, cuya planta tiene forma cuadrada o rectangular, las fachadas son uniformes, la composición es sobria con discretos elementos ornamentales y predominio de la horizontalidad.

### **LOS ELEMENTOS TIPOLÓGICOS:**

La ordenación del espacio interior responde en casi todas las viviendas de manera parecida, dividiendo el espacio social, del privado y del área de servicio. La vida social de sus habitantes, de lucir, de recibir y mostrar y de realizar la vida común familiar es asignado a la planta principal, donde se encuentra el vestíbulo, a veces con antesala, las escaleras principales, el comedor y cocina, con su despensa, cava y áreas de servicio; las salas y salones diversos, podía haber biblioteca o sala de billar, sala de música, despacho, sala de té, de juego, etc. en función del gusto de su dueño.



La planta principal se eleva media altura sobre el nivel del terreno gracias a la presencia del sótano. Esta característica aporta aun mayor relevancia a la residencia, se utiliza ampliamente incluso cuando no existe sótano, genera escalinatas de acceso y una nueva ocasión decorativa con el fin de jerarquizar la entrada.

La vida privada y familiar se relegaba a las plantas altas. Los vestidores y costureros se desplegaban junto a las habitaciones, surge el *toilette*<sup>16</sup>, complemento de los baños. Además podía existir capilla, galería y saletas adicionales y en ocasiones se contaba con una escalera secundaria para el servicio.

Las habitaciones de la servidumbre y caballerizas se asignaban con cierta libertad, generalmente al fondo del solar o al sótano en dependencia del espacio disponible.

Aparece el sótano cuyo origen seguramente se halla en la necesidad de espacio en las estrechas ciudades europeas sobrepobladas y que se refleja tipológicamente en la fachada a través de un basamento macizo y horizontal, generalmente de cantera aparente o real. Reducidas ventanas emergían cercanas al nivel de la acera dispuestas con cierto ritmo y de formas diversas, dependiendo del estilo escogido, y usando herrería como resguardo. En el interior corresponden a las ventanas del espacio soterrado, dedicado a almacenamiento y otros servicios, las cuales se ubican en altura respecto del nivel interior del sótano, que proveen de escasa iluminación y ventilación parcial. Este elemento que es en realidad un nivel semienterrado, origina a su vez la elevación de la planta principal, otra característica relevante de la arquitectura ecléctica.

Desaparece el carácter claustal de las viejas casonas nobiliarias y se da paso a la exhibición hacia el exterior. Esto se refleja en el empleo de grandes ventanales en forma más o menos uniforme y dispuestos con ritmo en cada paramento, a lo largo de toda la fachada. Se incorporan

---

<sup>16</sup> Martín Hernández, Vicente. *Op. Cit.* p. 160

los balcones, las *loggias*<sup>17</sup> y miradores además de los torreones medievales imprescindibles para asistir a la vida social exterior desde la posición social de sus moradores.

Se usan en buen número de edificaciones la *mansarda* o buhardilla, asignando en algunos casos, aunque no siempre, recámaras o capillas a esta zona alta y privada de la casa. El uso de los techos inclinados, sin utilidad real en el clima de México, es meramente simbólico y denota su afrancesamiento. Las cubiertas muchas veces de techos agudos, mansardas con lucarnas, agujas o torretas se rematan con crestería de encajes y veletas muy elaboradas de zinc y plomo.

El acceso al interior se produce en forma directa siguiendo la idea francesa de acentuar la simetría y enfatizar la teatralidad. Los ingleses, en cambio, preservan la intimidad produciendo el acceso a un hall, en forma indirecta o recodo de manera que los visitantes no siempre tendrán acceso al mismo.

La distribución de los palacetes, a la manera francesa, se rige por uno o dos ejes de simetría, que tiene en el vestibulo central su mayor relevancia funcional. En este espacio ricamente adornado, a veces al nivel de un palacio, se encuentra la escalera en una o dos ramas con barandales de hierro elaborado o finas maderas torneadas y en la planta alta se produce generalmente una galería que distribuye a las habitaciones. En ocasiones el desarrollo de la planta se libera del esquema francés, según la funcionalidad y comodidad requerida.

Aparece el *bay-window* o mirador saliente con vidrieras de colores y se utiliza el *vitraux* o vitral *Art Nouveau*, que emplea el movimiento de la línea y los motivos vegetales y naturales, aparecido en Europa en las últimas décadas del siglo XIX. Este elemento, compuesto de un mosaico translúcido de vidrios multicolores, el cual tiene una aceptación fulminante en la arquitectura de la época porfiriana, se introduce a las viviendas pertenezca o no al estilo

---

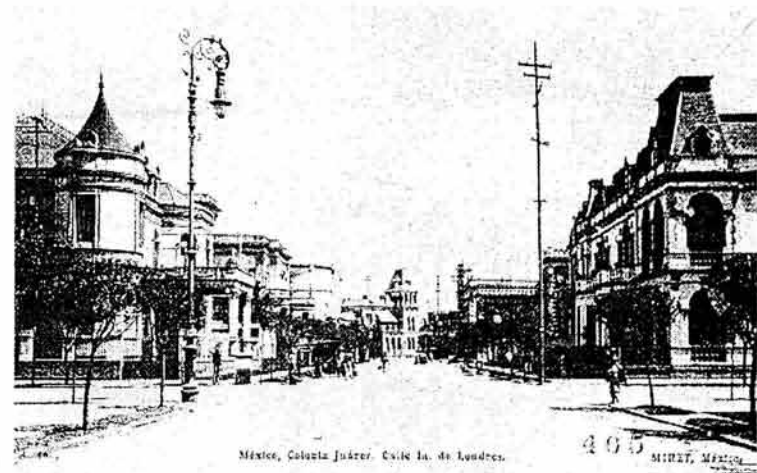
<sup>17</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.* p. 219

predominante escogido. Su carácter decorativo se adecúa a las condicionantes del eclecticismo, de manera que está incorporado, en México, mayormente como elemento ornamental. Se suman las marquesinas y galerías vidriadas que combinadas con la herrería de acero, pasan a ser elementos imprescindibles de la arquitectura de la época, conformando terrazas cerradas o espacios interiores.



FIG II. Villa con torre mirador de acento morisco, sita en la calle de Orizaba N° 115, hoy demolida. Foto: COLONIA ROMA,

FIG III la calle de Londres en la Colonia Juárez muestra sus mansiones eclécticas. Foto: COLONIA ROMA, Clío



## EJEMPLOS DE ARQUITECTURA ECLÉCTICA EN MÉXICO

Los paramentos exteriores, aunque sus muros son construidos de tepetate y ladrillo empleando concreto y acero, son recubiertos con elementos decorativos de cantera respondiendo al estilo escogido. En muchos casos se usa el estuco para semejar los componentes decorativos del estilo escogido y realizar así los casetonados de las esquinas y enmarcamientos de los vanos simulando la piedra. Los estucos se logran con moldes y recursos técnicos de manera que los aplanados estriados o imitando textura de sillería sean perfectamente regulares. Muchas veces se acusa el uso de elementos constructivos de concreto e inclusive del acero cuyos perfiles son decorados con elementos sobrepuestos.

Influenciados por la arquitectura anglosajona, llega el uso bastante generalizado del tabique rojo, tanto en lienzos de muro como elemento ornamental en remates entretejidos de ladrillo a vista o combinado con sillares. Y con el ladrillo llega la chimenea, elemento que en la mayoría de los casos no pasa de ser ornamental, ya que las condiciones climáticas de México, difieren en gran medida de las inclemencias del invierno europeo, sin embargo pasan a formar parte ineludible de la tipología de cubierta ecléctica a pesar de su baja frecuencia funcional.

La herrería forjada o fundida, está enriquecida con elementos de lámina recortada decorativa la cual alcanza diseños muy elaborados desde los códigos clásicos pasando por el más puro estilo Luis XV hasta la libertad naturalista del Art. Nouveau.

La decoración es invariablemente profusa en el interior de las mansiones del período porfiriano<sup>18</sup>. Destacan las yeserías en paredes y plafones igualmente marcadas por la diversidad de estilos, aun dentro de la misma vivienda, cada salón está decorado en un estilo azaroso y caprichoso, además de que cada centímetro cuadrado de cada elemento porta su propia decoración. Telas cortinajes o papel mural en los muros, con cenefas figurativas utilizando finas

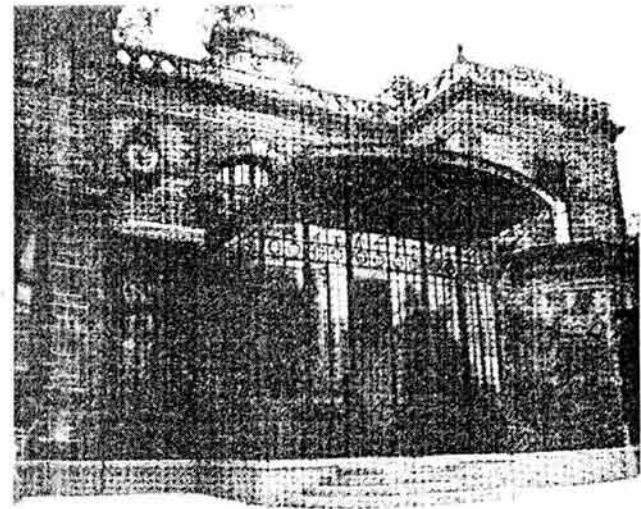
---

<sup>18</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.* p. 172



FIG. IV Casa en la calle Londres en la Colonia Juárez proyectada por el arquitecto Antonio Rivas Mercado y construida entre 1900 y 1904. Nótese el uso de ladrillo formando grecas en la decoración de la fachada, la mansarda fabulosa, la presencia de un mirador y los distintos componentes la hacen un fiel ejemplo de la interpretación por el arquitecto Mercado del eclecticismo francés.

FIG. V Esta vieja casona de Mixcoac ya demolida, albergó en años pasados al Colegio Madrid. Los almohadillados de sus muros y decoraciones del pretil son de ladrillo y ostenta un portentoso solar de acceso con marquesina metálica.



sedas, damascos y brocados orientales y rematados con cornisas y zoclos de madera. Los plafones hechos con primorosos relieves cubren las viguetas de acero, bovedillas y láminas de zinc de los entresijos. Los barandales y acabados de las escaleras son generosamente terminados y los pisos finamente decorados con duelas de maderas preciosas.

Pilastras, frisos, frontones, guirnaldas, grecas, ménsulas, claves, trenzas, elementos vegetales, cabezas de doncellas y querubines, figuras mitológicas, coronas, cornisas, consolas y mascarones de todos los tiempos y estilos se reúnen en las fachadas de las edificaciones eclécticas en una saturación desenfadada que dejó una significativa huella impresa en la ciudad del naciente siglo XX, plena aun de ejemplos relevantes que siguen de pie, caracterizando muchas capitales de América Latina y del mundo.

Hay un factor decisivo en la extensión, divulgación y adopción del eclecticismo en la era industrial. La posibilidad de repetir modelos adoptados utilizando el moldeo y la técnica del vaciado, así como las técnicas artesanales para el vidrio, el yeso o el acero colado que llevadas a la repetición, son aplicadas a la manufactura industrial de la construcción reproduciendo a discreción elementos decorativos, que producidos en serie se comercializaban por catálogo. Se aplican nuevas técnicas de cerámica porcelanizada y esmaltado a altas temperaturas que permiten nuevas aplicaciones para la construcción. De esta manera se introduce en la vivienda el uso de aparatos sanitarios, accesorios y recubrimientos en serie, premisa de la nueva forma de vida reflejada en la producción para la arquitectura.

### **1.3.6 La vivienda de las clases media y baja**

Sin pretender hacer una explicación profunda de la tipología de la arquitectura doméstica para el resto de las clases, se menciona a continuación la intención del eclecticismo a través de los tipos más representativos de viviendas construidas entre 1890 y 1920, el periodo abarcado por este estudio.

La vivienda unifamiliar suburbana<sup>19</sup> de la clase media se desarrolla en un esquema sencillo a lo largo de un patio lateral, en una o dos plantas mayormente subordinada a la traza urbana tradicional, aunque en la mayoría de los casos se adecúa a un nuevo lote mucho más reducido, dado la alta especulación con el suelo. Existe una variante para la capa más elevada de la clase media, en un terreno más holgado, cuya planta se desarrolla en forma de U, con jardín, antejardín o ambos y en ocasiones con zona de servicio. Fueran o no provistas de decoración interior, invariablemente adoptaban la elegancia y la ornamentación ecléctica en sus fachadas.

Aparecen también en esta época, los edificios de apartamentos, dispuestos de diferentes maneras de acuerdo a las condiciones del terreno y el financiamiento. Podían ser de rentas medias en apartamentos interiores en torno a uno o más patios; podían ser más concentrados sin patio, agrupados en torno a una escalera interior y con habitaciones exteriores; otra variante de rentas medias y altas es un conjunto formado por una calle o pasaje interior<sup>20</sup> a lo largo del cual se ordenan viviendas de dos o más pisos, unifamiliares o de departamentos, a uno o a los dos lados del corredor.

El concepto adoptado y acorde a sus moradores de recursos medios, son la individualidad y autonomía de la vivienda y la relación abierta con el exterior, en contraposición con las vecindades, necesariamente cerradas para preservar su comunidad.

---

<sup>19</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.*, p. 121

<sup>20</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.*, p. 136



La vivienda humilde está tipológicamente representada por el advenimiento de las vecindades y sus variantes, las cuales son “planeadas” para albergar a los sectores pobres de la población que ha aumentado considerablemente a finales del siglo XIX. Sus rasgos principales están condicionados por las limitaciones de espacio, la carencia de servicios de agua y drenaje o el carácter común de estos, la pobreza de los materiales de construcción empleados. Se pueden clasificar<sup>21</sup> en: a) viviendas formadas por una habitación o cuarto redondo donde se hacen todas las actividades domésticas, sin ventanas, la puerta se abre directa hacia el espacio común de la vecindad, comparte con sus vecinos lavaderos y baños comunes; b) la variante a) con tapanco, lo cual duplica el área habitable, incluye azotehuela, espacio de transición entre el patio común y la habitación; estas dos viviendas eran concebidas para los estratos más bajos de la clase obrera; c) la vivienda con dos habitaciones, azotehuela techada con baño agregado. Esta última con variantes, pertenece a las capas altas de obreros asalariados y empleados modestos. El paramento de la fachada a veces era tratado con suntuosos elementos eclécticos para ocultar la miseria en su interior. Se llegaba inclusive a pretender una residencia formal, construyendo una habitación más generosa junto al zaguán para luego estrechar el paso al patio común de la vecindad. En otros casos, la fachada sería más austera, como en las casas solas de los barrios humildes, de una planta y podía poseer un enmarcamiento elemental sobre la puerta y la ventana del muro de fachada.

---

<sup>21</sup> Martín Hernández, Vicente, *Op. Cit.*, p. 101



### 1.3.7 Ejemplos de arquitectura porfiriana en Tlalpan

Aunque su estructura es básicamente colonial, no olvidemos la incidencia del auge económico de la segunda mitad del siglo XIX, el cual se refleja en el desarrollo urbano de Tlalpan y en las construcciones de principios del siglo XX, de los cuales tenemos escasos y aislados ejemplos:

**Palacio Municipal**, construido en estilo neoclásico es de 1871.

**Quiosco del Zócalo** de Tlalpan, construido en el año 1910.

**Casa de don Guillermo Landa y Escandón**, antiguo gobernador de la Ciudad de México, construye su casa al *estilo europeo* a finales del XIX, la finca se encuentra ubicada en las esquinas de las calles de Moneda y Abasolo, y alberga hoy el Seminario Marista.

**Quinta Toña**, casa construida entre 1900 y 1920 en una sola planta con acceso en la esquina, en la calle de Xontepéc esquina Ferrocarril, actualmente está irreconocible de la alteración "modernizadora" de que fue objeto, recientemente.

**Casa "Comparó"**, sita en Ferrocarril N° 50, está fechada entre 1904-1908, desarrollada en dos plantas, sótano y torreón, sus fábricas son de tepetate y piedra, sus entresijos y cubierta plana de vigueta y ladrillo; de forma plana y escarzana<sup>22</sup>. La fachada es de aplanado gris con almohadillados y exhibe ménsulas, guardamalletas y remates de jarrones.

**Hacienda del bosque de Tetlameya** que significa "agua que corre entre las rocas", de la familia Macedo, cuyos jardines rodeados de sauces llorones y cedros bordeaban un lago que brotaba de un manantial.

**Escuela Lancaster**, ubicada en la Plaza de la Constitución N° 1 esquina con la calle Moneda construida a finales del siglo XIX, por don Jesús Pliego quien levantó una residencia palaciega clasicista cuyo portal de monumental escalinata aun conserva sus fuentes y glorieta, frente a la Parroquia.

**Mercado de La Paz**, se comenzó a construir en 1898 y se concluye en 1900.

**Casa en la calle Coapa N° 87** esquina Zacatepec, colonia Toriello Guerra es de fachada sencilla en tabique rojo, actualmente su jardín se ha reducido a un pequeño patio, que antaño debió ser un señorial jardín antecedido por la entrada en diagonal, desde la esquina.

**Terminal de Trenes de Tlalpan**. En la calle de San Fernando esquina a Ferrocarril, hoy avenida Renato Leduc, se encuentra la construcción sencilla en tabique rojo de principios de siglo XX de la cual sólo restan algunos de sus muros

**Panteón 20 de noviembre** este Cementerio sito en San Marcos Esq. Congreso Nacional, posee una lápida datada de 1884.

## 1.4 LA FINCA “VILLE DES ROSES”

### 1.4.1 Antecedentes históricos de la casa

Los palacetes eclécticos al igual que las villas, fueron ricamente decorados como señal de status social. Así los salones de la “Ville des Roses”, muestran yeserías extremadamente adornadas en diferentes estilos. Ningún plafón es igual al otro, el Morisco, el Art.-Nouveau, el Romántico, el Isabelino; los motivos florales, las grecas y casetonados, con guirnalda a gusto de

---

<sup>22</sup> Arco circular rebajado con ángulo de 60° según definición de Ware y Beatty en Dic. Manual Ilustr. de Arquitectura

su dueño decoran todo rincón de la casa. Cada salón tendrá un uso diferente, el de fumar, de esperar, de sobremesa, de té, de acuerdo a la vida social de sus moradores, así cambia también el diseño de sus pisos elaborados con duelas de maderas finas, con cenefas y otras variadas formas.

En la primera década del siglo XX se concibió la construcción de una casa de descanso para la familia Balme que residía en la ciudad. La Finca "Ville des Roses" se levantó en la calle de Apatlaco haciendo esquina con la antigua Avenida del Pedregal hoy Renato Leduc y era utilizada durante los fines de semana. Hecha a modo de los palacetes eclécticos de la época, su construcción exenta en medio de un amplio jardín, poseía originalmente una cubierta en forma de mansarda. De aspecto exterior más bien sobrio, no oculta su influencia francesa, profuso en decoración interior, de espléndidos plafones, coloridos vitrales y refinada carpintería. Más tarde la casa sería rentada a otras familias que la han habitado en distintas épocas para ser finalmente abandonada hacia 1980.

#### **1.4.2 El invernadero Huipulco**

Alrededor de 1880 se establece en la Ciudad de México J. Balme, de origen francés, creando lo que sería el primer invernadero en la ciudad, situado en la nueva colonia Toriello Guerra del pueblo de Tlalpan, para lo cual construye una estructura de hierro fundido (ver Fig. 4 y 5) traída de Europa, de la misma fábrica que la utilizada para construir el Museo del Chopo, según fuentes<sup>23</sup>. La nave de planta rectangular, tenía cubierta de hierro y vidrio a cuatro aguas con un respiradero al centro y remataba con una cupulilla de zinc con aguja. (ver Fig. 2 y 3)

En el predio de más 14,000 m<sup>2</sup> se sembraban árboles y plantas importadas de diferentes lugares, se producían semillas y plantas medicinales, a la vez que se cultivaban plantas exóticas

---

<sup>23</sup> Rodríguez Lazcano, Catalina, *Op. Cit.*, p.139

para ser llevadas a Europa<sup>24</sup>. En la capital hubo una casa dedicada a vender la producción del invernadero en la calle Profesa N° 5. (ver Fig. 8)

Existía además una construcción que debió ser utilizada por el servicio (ver Fig. 6), donde se ubicaba una caldera que producía el clima requerido para el cultivo de orquídeas y otras plantas tropicales. Completaba el conjunto una casa modesta sobre la Calzada de Tlalpan (ver Fig. 7), construida de piedra y tabique con techo a dos aguas, que existía previamente y presumiblemente serviría de habitación a sus dueños mientras era construida la finca, posteriormente pasó a ser usada por los trabajadores del invernadero.

El invernadero conocido como Huipulco, pasó a manos de Alfonso Chimal, antes empleado, que lo trabajó hasta finales de la década de los ochentas, cuando el predio fue rentado a Operadora Vips, quien es su actual usuario. En 1989, la empresa construyó un supermercado y posteriormente una cafetería y estacionamiento en el sitio, cuyo proyecto incorpora la antigua casa para el servicio en Tlalpan y Apatlaco, al moderno edificio del restaurante mencionado.

La acción de los vecinos, de los intelectuales defensores de la ciudad y de la prensa, impidieron que este pequeño bosque fuera aniquilado. La empresa usuaria aparentemente respetó las obras catalogadas por el INAH en 1987.

Para la superficie de rodamiento del estacionamiento se utilizó adopasto respetando la permeabilidad del suelo y conservaron una parte de los árboles y plantas originales. Del edificio del invernadero sólo permanece un gran muro de piedra que colinda con el callejón de Apatlaco y la Casita de la Caldera, la cual se utiliza para guardar herramienta de los jardineros y por los cuidadores del sitio.

---

<sup>24</sup> Testimonio ofrecido por Alfonso Chimal quien trabajó en el invernadero por más de 50 años, lo que indica que conoció la estructura del invernadero.



## 1.5 DOCUMENTACIÓN

### 1.5.1 Planos históricos

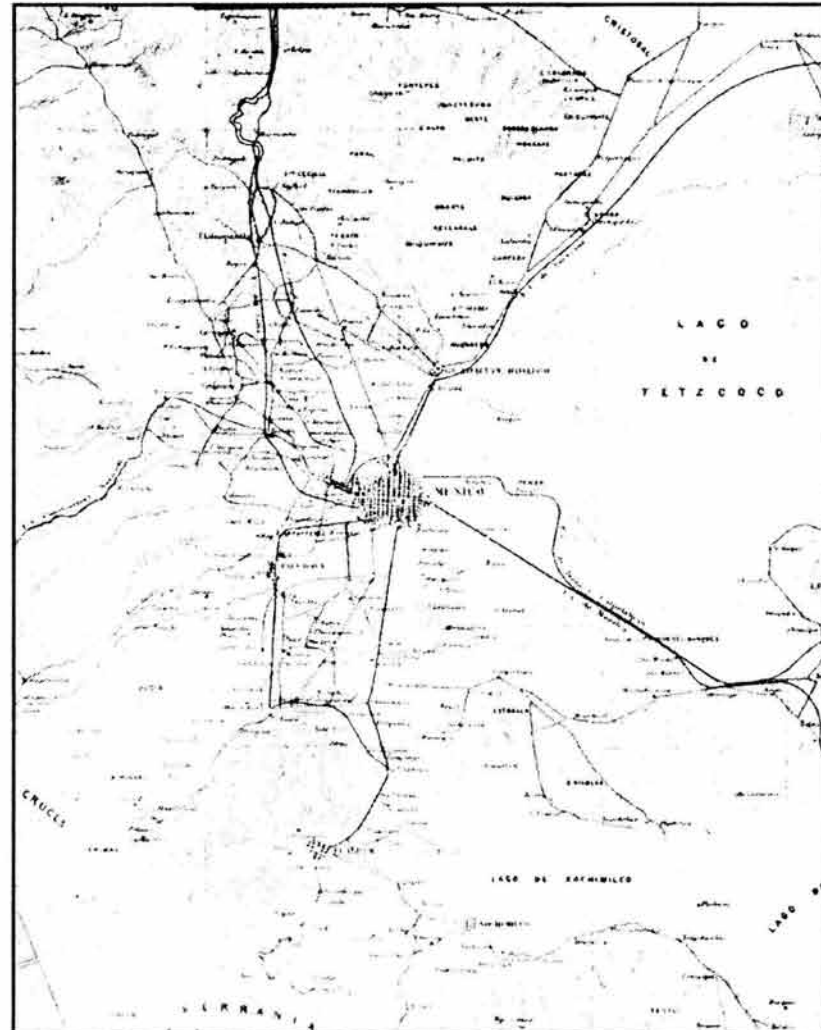


FIG. X.  
**MÉXICO 1885**  
Plano general de la ciudad en la época de Porfirio Díaz, donde se ve la ciudad histórica, pueblos y haciendas cercanas. Tlalpan ya está conectado por ferrocarril a la Ciudad de México.  
AFINAH DCLXXII-85

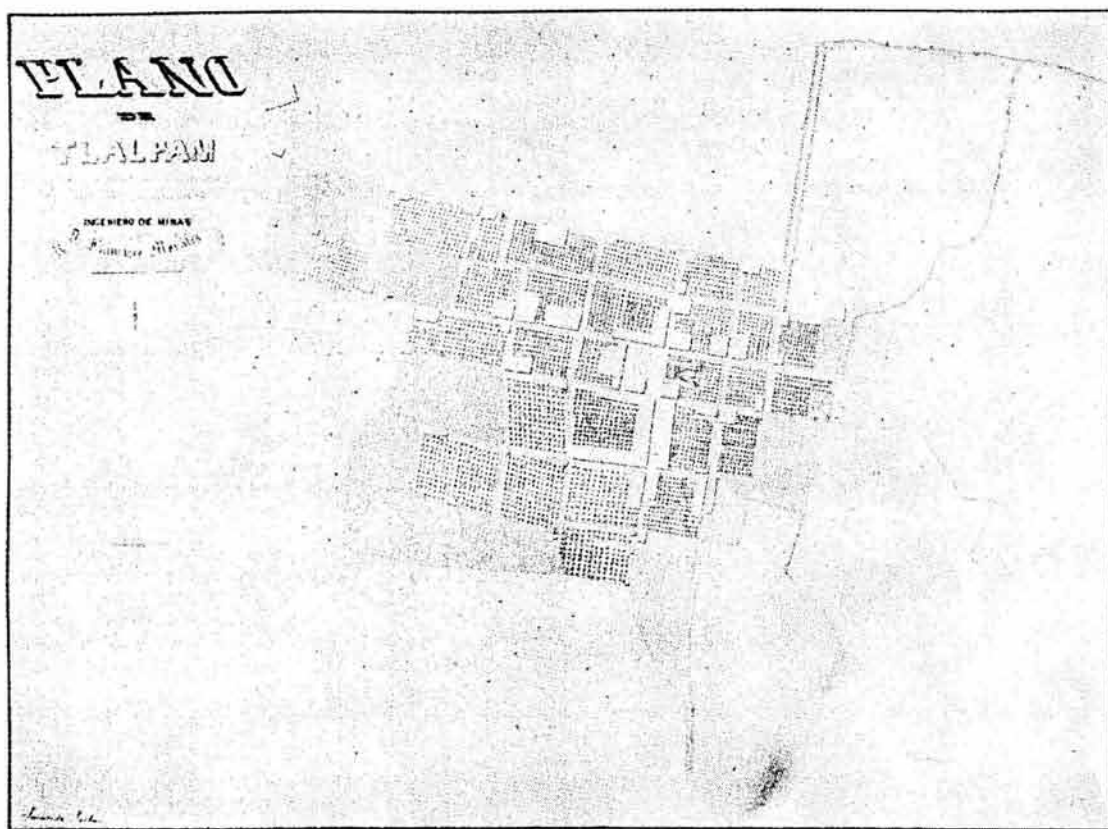


FIG. XI  
TLALPAN 1855

En este plano de sus huertas se muestra el sistema de riego por aplane, con agua proveniente de sus manantiales. COLECCIÓN OROZCO Y BERRA N°859

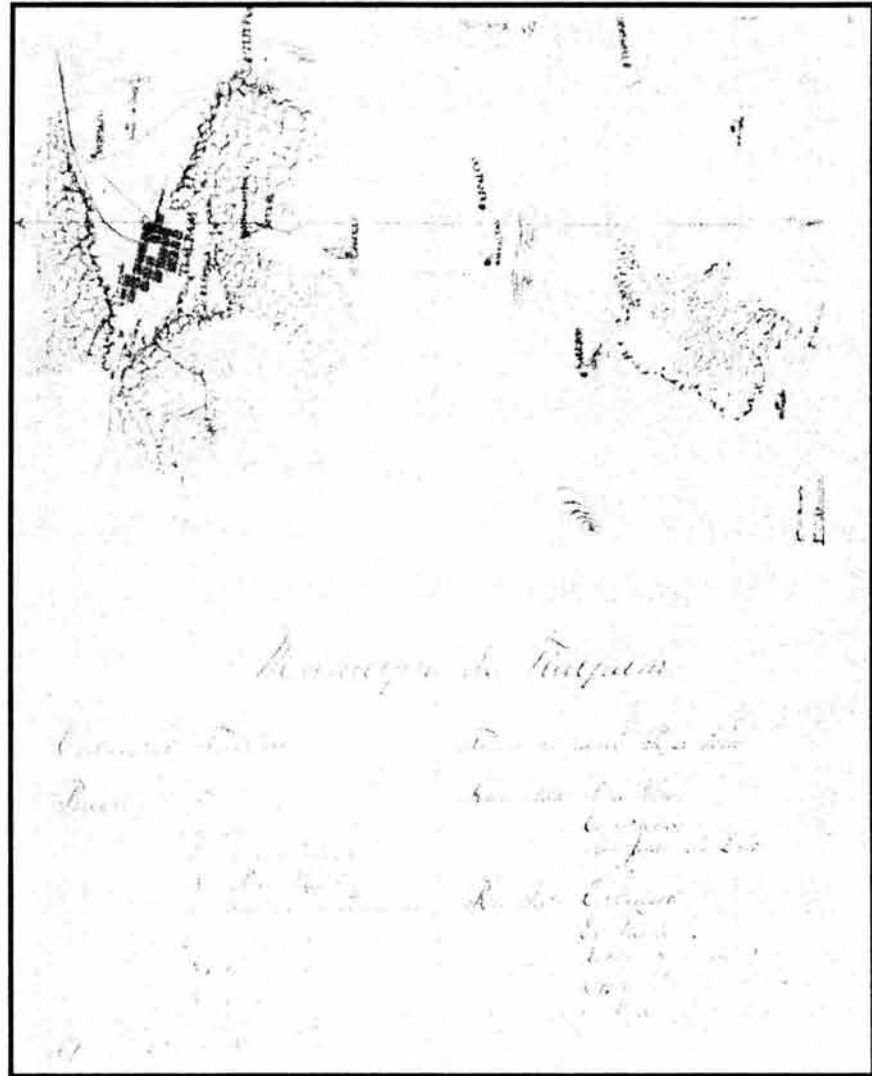


FIG. XII  
**TLALPAN XIX**  
A finales del siglo XIX, en las inmediaciones del Ajusco, "...Tlalpan fue desde hace tiempo asiento de posesiones eclesiásticas, de casas de salud, de servicios asistenciales para el alma y el cuerpo." Colección Orozco y Berra, AFINAH DCCIV-72



**CARTA POLITICA  
DEL  
DISTRITO FEDERAL  
1902**

CONFIRMANDO la división con los Estados de México y Morelos  
en caso el arreglo interior del territorio en el proyecto formado por el  
Secretaría de Fomento  
**LIC ANGEL ZIMBRON**

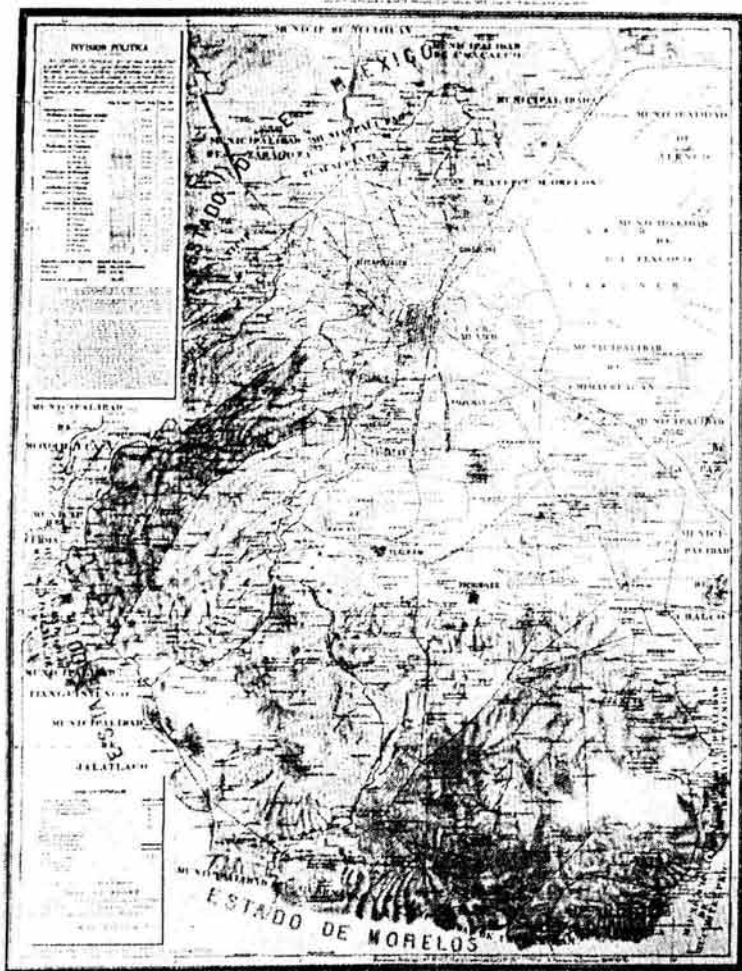


FIG. XIII. **MÉXICO 1902**

El pueblo de Tlalpan se encuentra en las cercanías de la ciudad comunicado por calzada, tren y tranvia, como se aprecia en este plano de la COLECCIÓN OROZCO Y BERRA N° 3269





FIG. XIV.  
**COLONIA TORIELLO GUERRA**  
 Está representada en este documento de planeación de 1893, que aporta valiosa información acerca de las promociones y materiales de construcción disponibles para los compradores de lotes

FIG. XV

**TLALPAN 1929**

En este plano de 1929, se pueden apreciar tipos de pavimento, las vías del tranvía, edificios públicos, la estación de ferrocarril y la fábrica de Peña Pobre entre otros sitios.

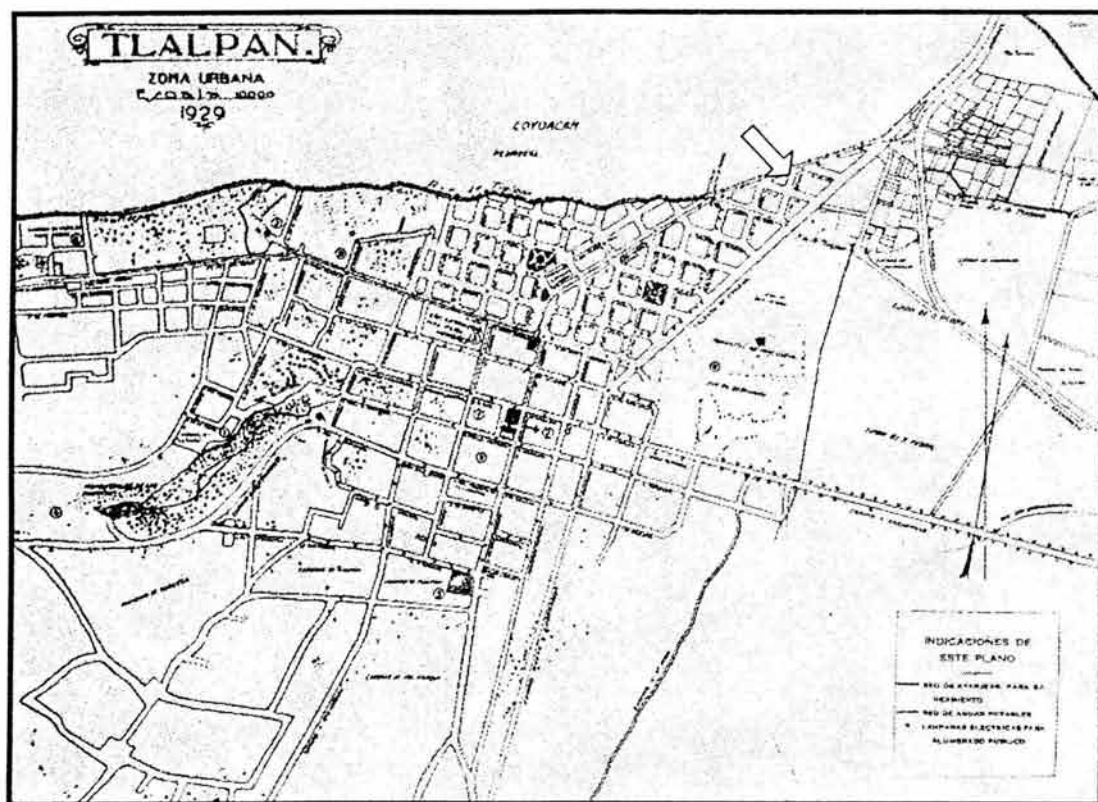
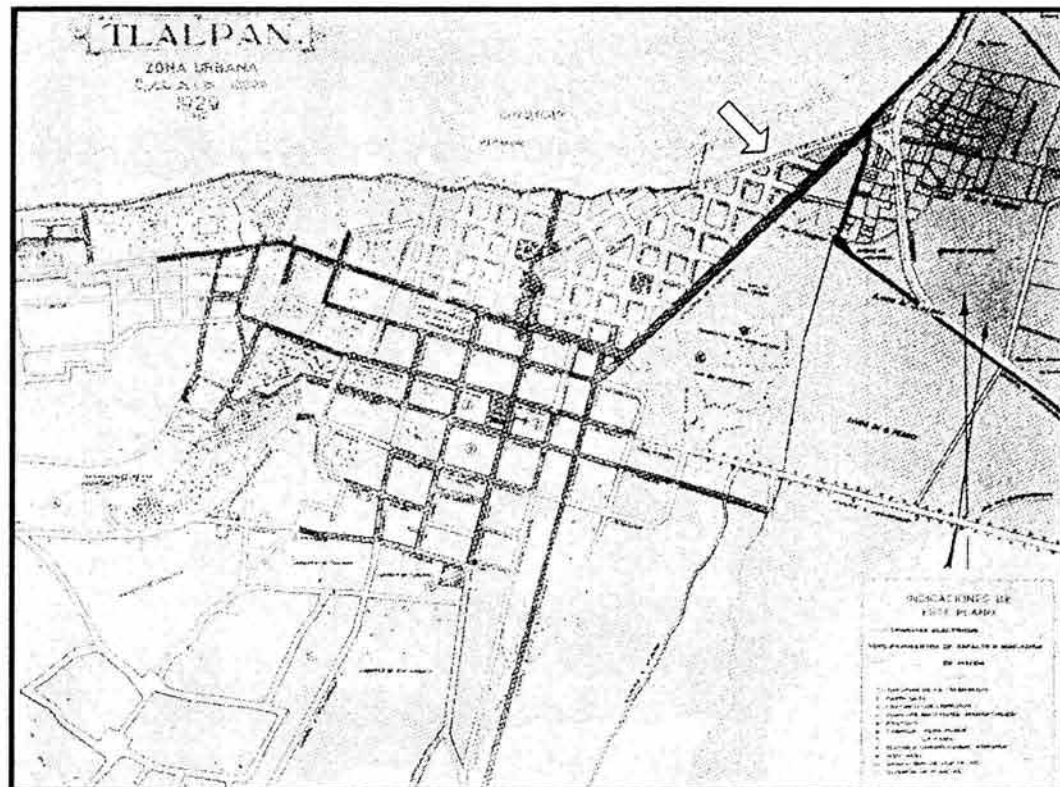


FIG. XVI  
**TLALPAN URBANO 1929**

En este plano de la zona urbana de Tlalpan, se indica la red de atarjeas, la red de agua potable y el alumbrado público. Foto: AFINAH DCXII-96



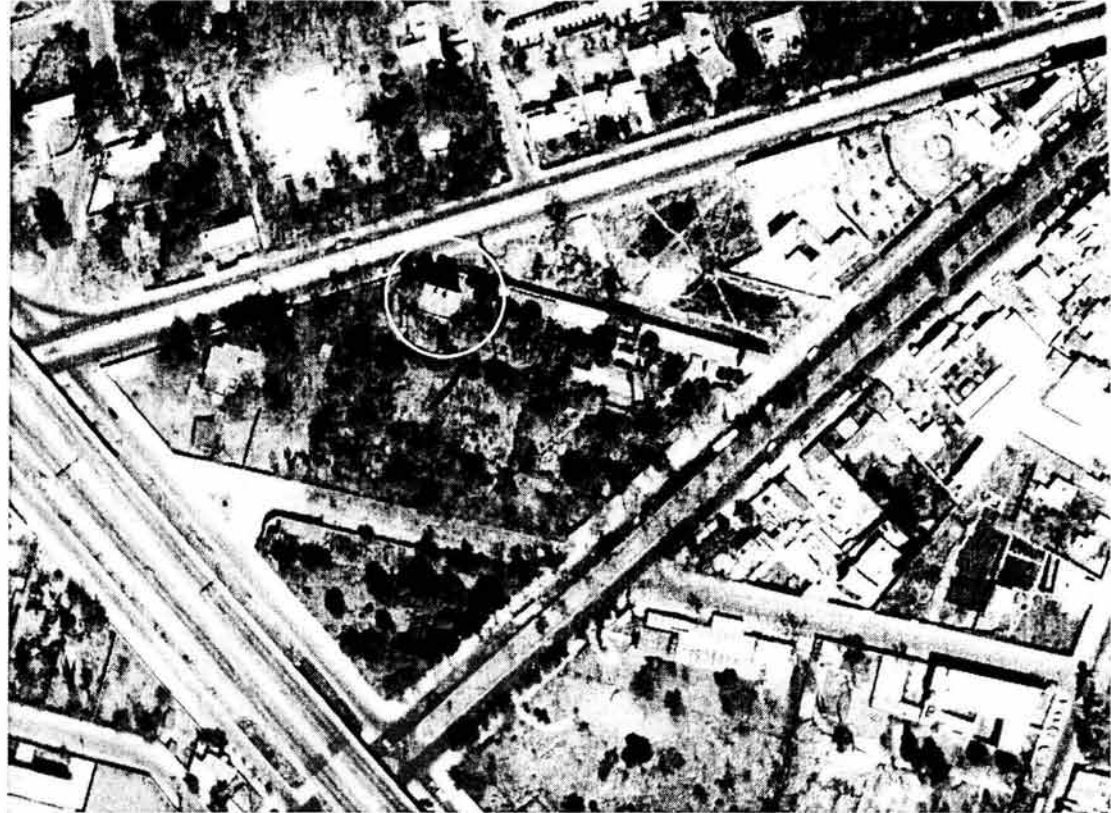
## 1.5.2 Plano catastral

FIG. XVII. La flecha señala la finca Ville des Roses.  
Se puede ver aun el contorno de la nave del invernadero hoy inexistente, desarrollado a lo largo del callejón de Apatlaco.



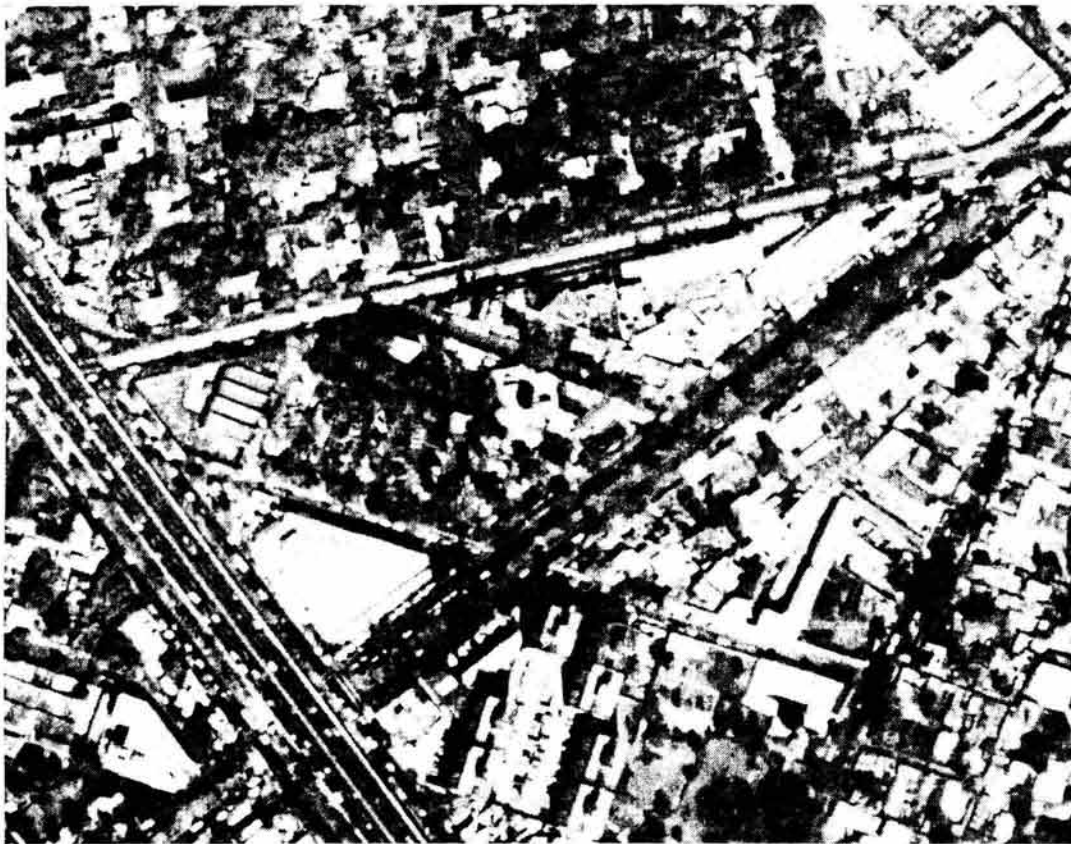


### 1.5.3 Fotos aéreas del sitio



1970

FIG. XVIII. Foto aérea tomada en 1970, antes de la construcción del complejo restaurantero. El círculo señala la azotea de la Finca y se puede ver además el invernadero, su techumbre con aguja, las demás instalaciones para el invernadero y la amplitud del arbolado que



**1995**

FIG. XIX. Toma aérea realizada en 1995, donde se puede ver la sensible disminución de la vegetación del sitio convertido en estacionamiento, para dar servicio al Centro Comercial.

#### 1.5.4 Fotos y documentos históricos

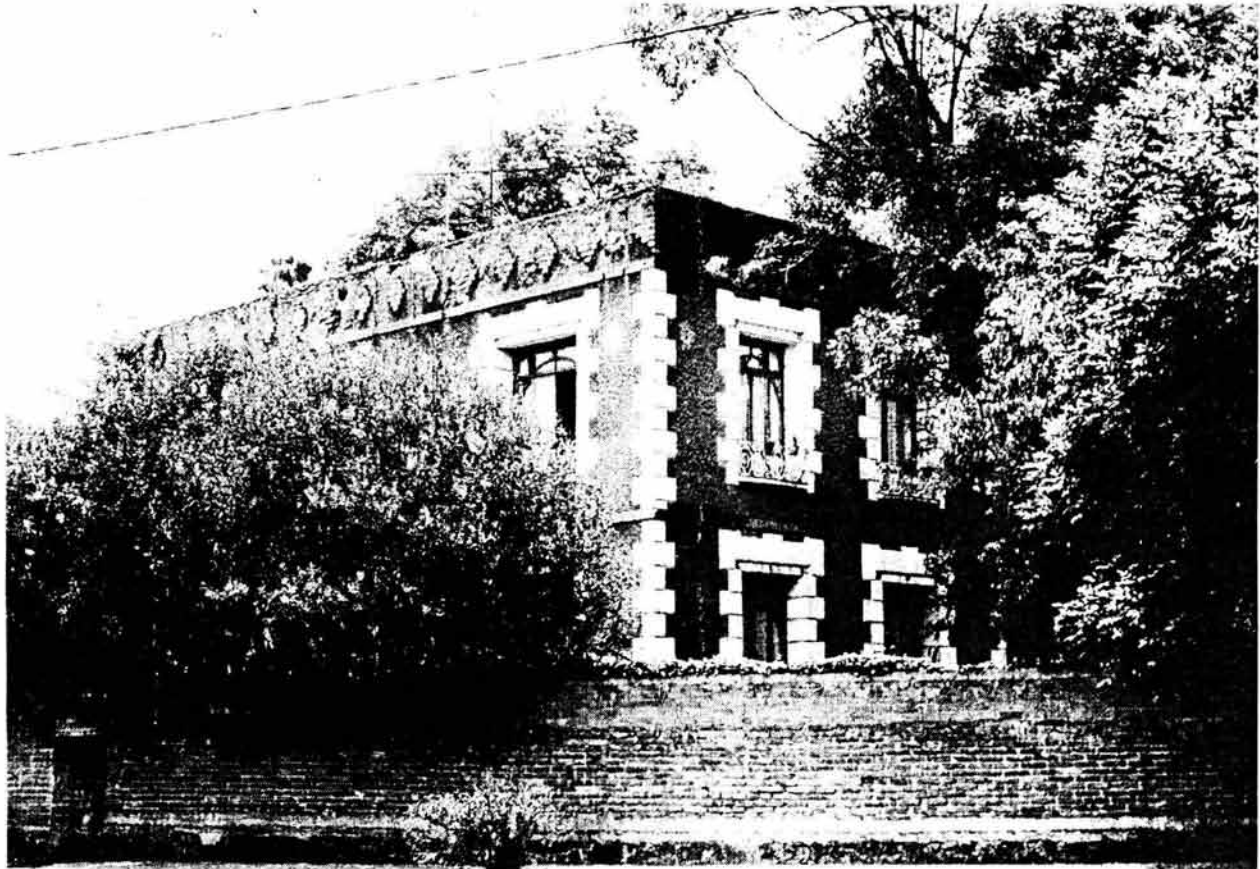


FIG. 1 Foto tomada en el año 1970 que muestra el aspecto que tenía la casa antes de ser intervenida en 1998. una barda obstruye la entrada principal. Archivo fotográfico del INAH.

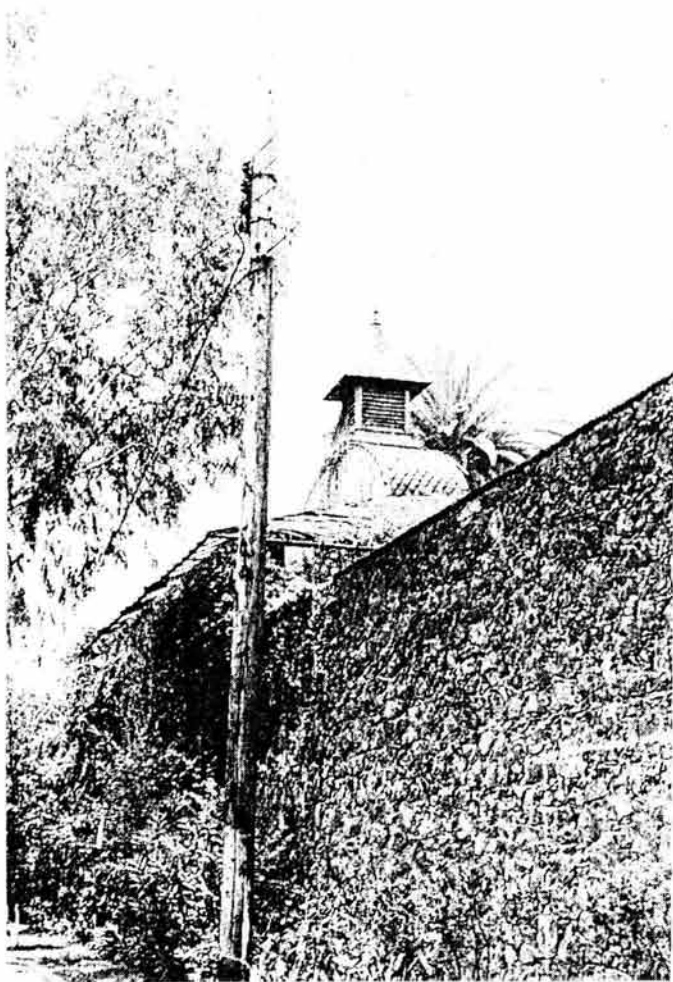


FIG. 2. La cupulilla del invernadero aparece tras un alto muro de piedra el cual es el único elemento que se conserva del que fuera el primer invernadero e la ciudad. Fuente: foto de 1970, AFINAH 2067-64



FIG. 2. Cubierta del invernadero Huipulco, construido de hierro y vidrio con remate de aguja para un respiradero, tejuela de lámina de zinc recortada, se aprecian los motivos decorativos de la fachada del mismo, claramente *art-nouveau*. Fuente: foto de 1970, AFINAH 2067-86



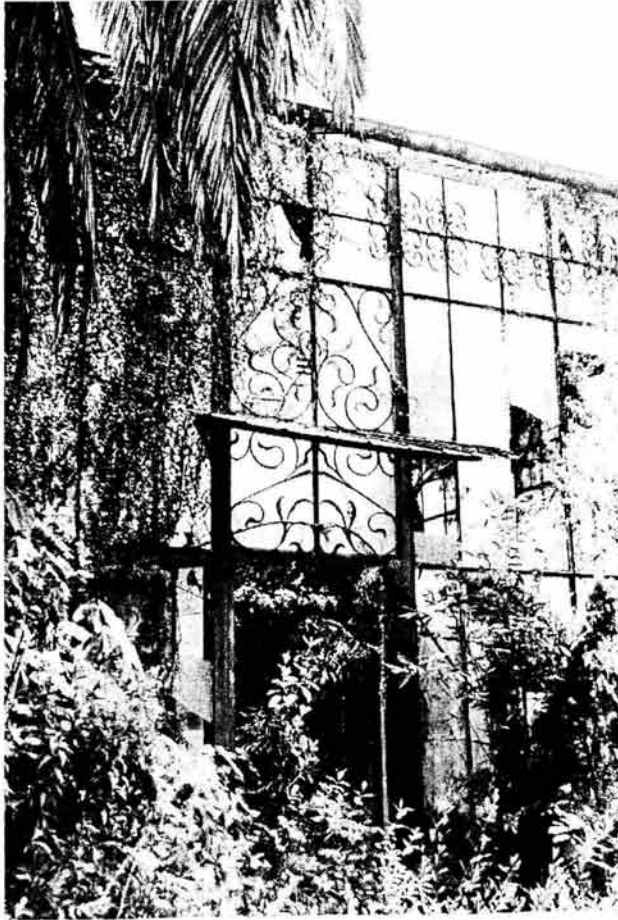


FIG. 4. La fachada del invernadero y marquesina decorada de herrería forjada con motivos florales correspondientes al estilo *Art Nouveau*. Foto de 1970: AFINAH 2067-87

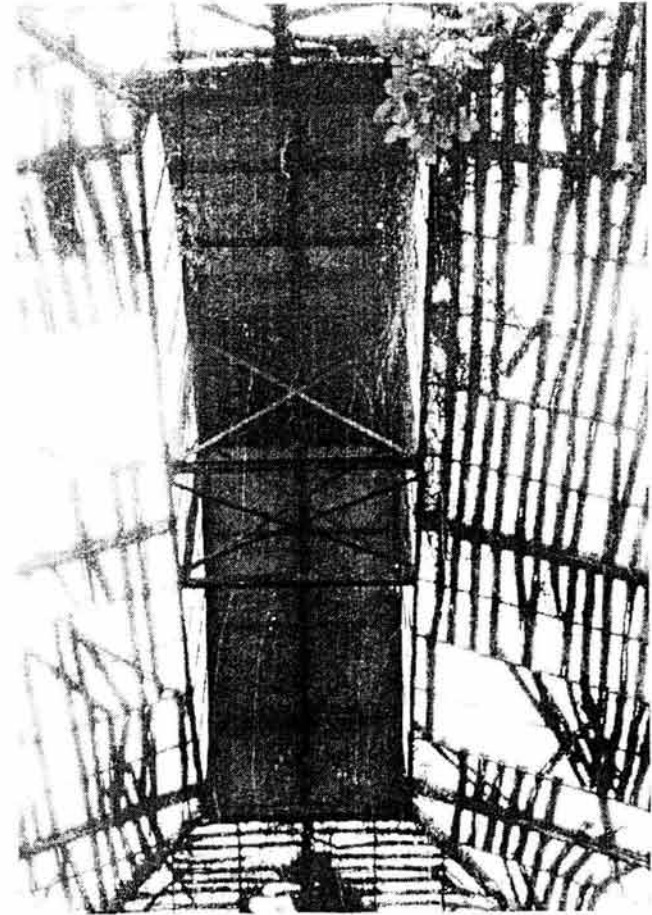


FIG. 5. Vista desde el interior del invernadero donde se aprecian la estructura de hierro laminado, vidrio lámina y una especie de tejuela para tamizar la incidencia solar. Foto de 1970: AFINAH 2067-85

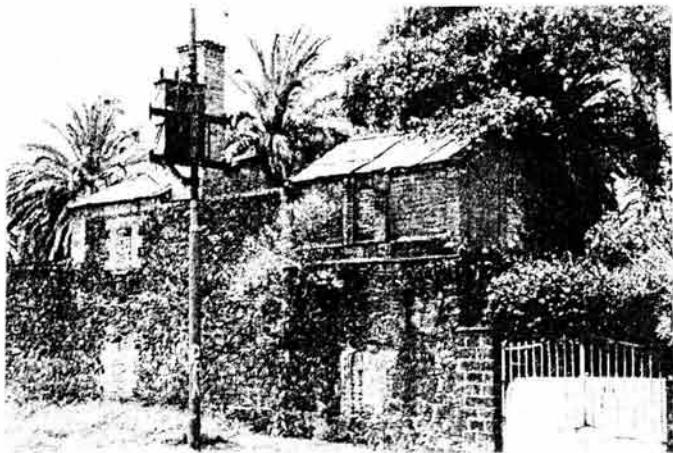


FIG. 6 Casita de la Caldera vista desde el callejón de Apatlaco, a la derecha se puede ver el zaguán de entrada a la finca. AFINAH 2067-65



FIG. 7 esta es la primera y más antigua vivienda del sitio que fue construida en la década de los 80 del siglo XIX destinada posteriormente al uso de los empleados del invernadero. AFINAH 2067-63

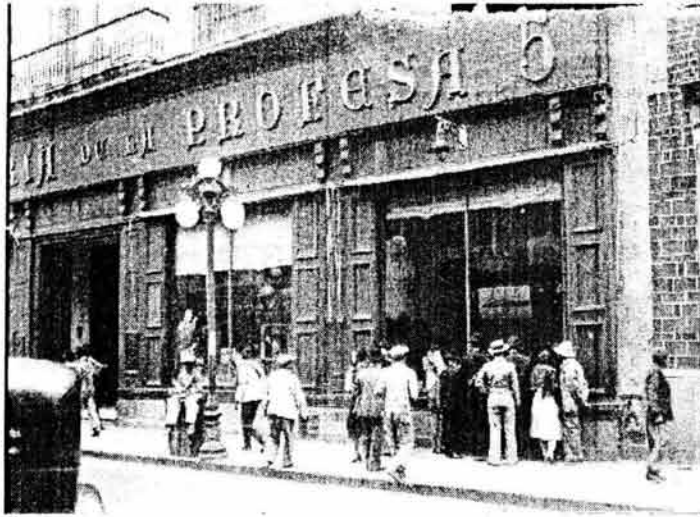


FIG. 8. DROGUERÍA DE LA PROFESA N° 5.  
Esta foto de 1929 muestra el establecimiento  
referido en la nota promocional de "los Horticultores"  
de la imagen siguiente. Foto A.G.N.

FIG. 9. Nota de promoción del  
negocio de la familia Balme, dueña  
de la Finca Ville Des Roses,  
encontrada en el Archivo General de  
la Nación. A.G.N.



### 1.5.5 Levantamiento fotográfico



FIG. 10. Fachada principal de la finca "Ville des Roses", localizada en Tlalpan, en el callejón de Apatlaco N° 17, construida en la primera década del siglo XX. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 11. Vista general de la casa desde el jardín posterior cuya terraza se ve sensiblemente alterada. Se pueden apreciar el aplanado salpicado y los almohadillados de estuco originales. Foto: JPazGF, 1997.

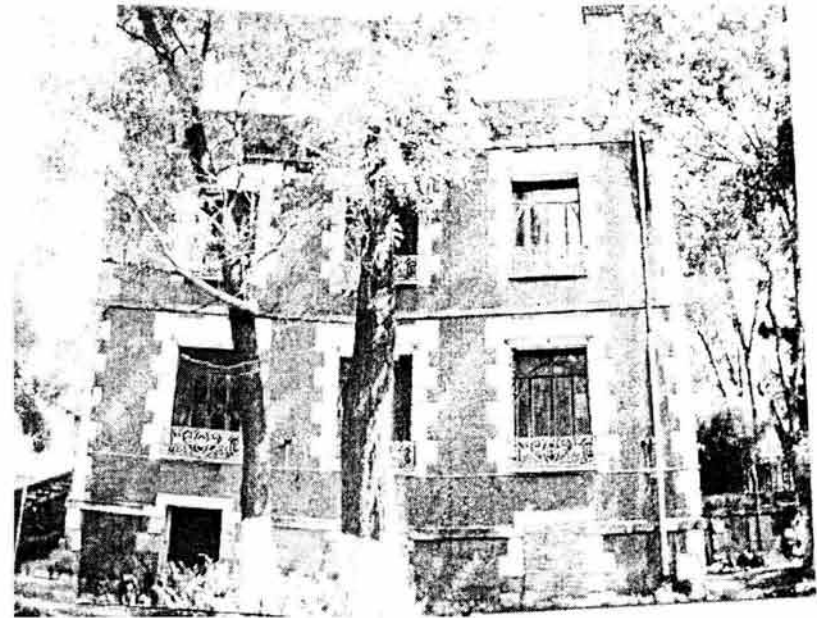


FIG. 12. Fachada lateral poniente de la casa donde se aprecian claramente sus elementos tipológicos como las ventanas con balcones de herrería, las molduraciones horizontales, pretil decorado y chimenea de tabique rojo. Foto: JPazGF, 1997.



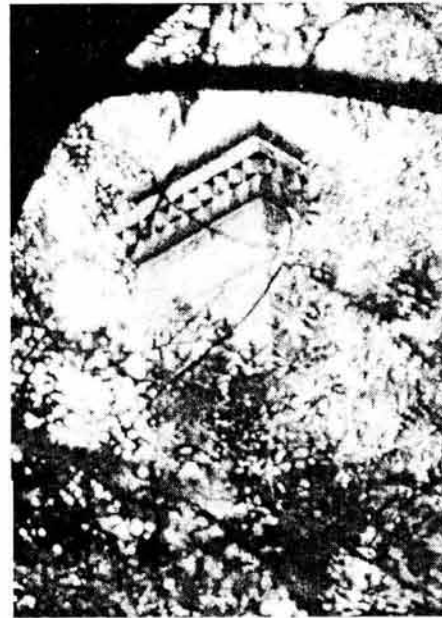


FIG. 13. Detalle de la chimenea cuyo cañón y remate están fabricados con tabique rojo.  
Foto: JPazGF, 1997.

FIG. 14. La fachada poniente exhibe una chimenea al estilo de las chimeneas inglesas del siglo XIX. Foto: JPazGF, 1997.

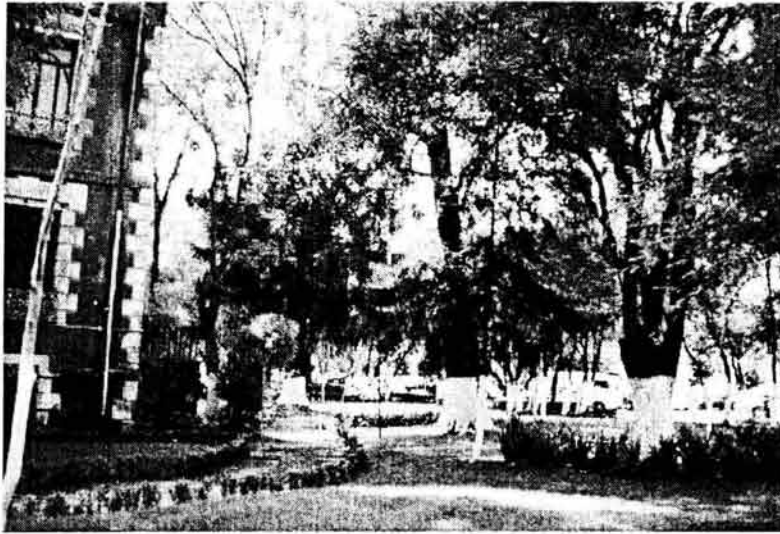


FIG. 15. Vista del jardín y el estacionamiento del complejo restaurantero y centro comercial. Se puede ver la esquina de la finca con sus decoraciones de la fachada. Foto: JPazGF, 1997.

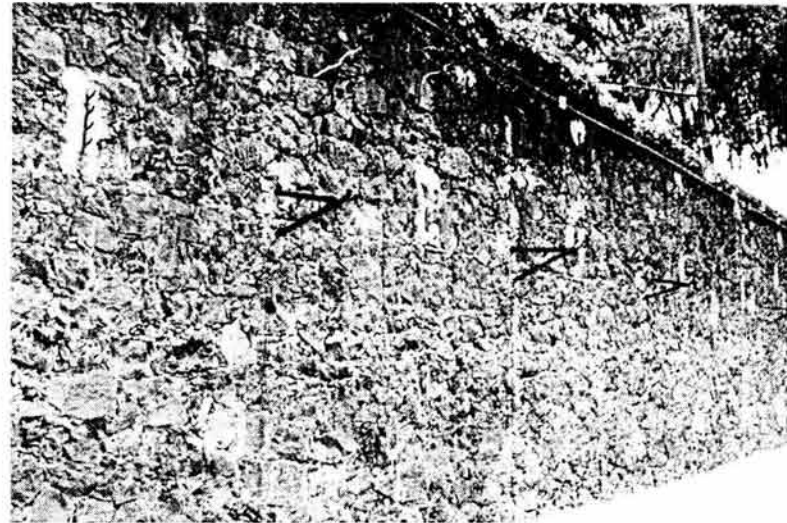


FIG. 16 Muro de piedra que conserva aun elementos de sujeción de hierro fundido del viejo invernadero. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 17. Detalle de capitel de columna de la portada posterior. Su morfología y proporciones no responde a un rigor clásico. Foto: JPazGF, 1997.

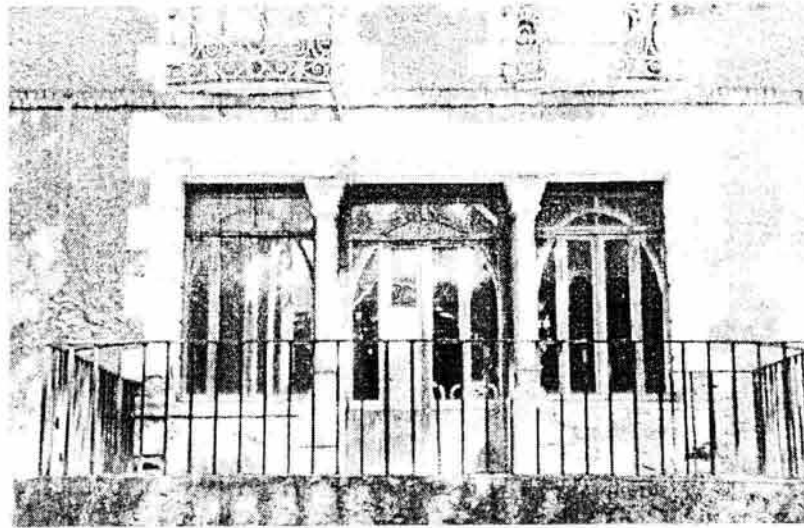


FIG. 18. en la fachada posterior una terraza recibe el sol del sur. Los amplios ventanales iluminan el salón principal. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 19. Detalle de base y pedestal de columna de cuya forma y proporciones no corresponden a un orden clásico definido. Se observa importante desgaste de la cantera gris de la pieza. Foto: JPazGF, 1997.

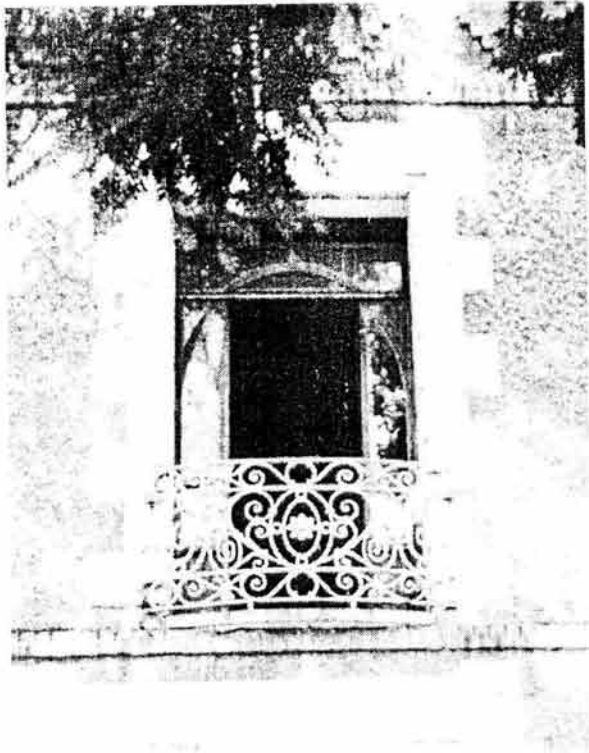


FIG. 20. Este balcón corresponde al salón principal en planta alta, mira hacia el jardín y se desarrolla en forma curva sobre repisón de cantera. Foto: JPazGF, 1997.

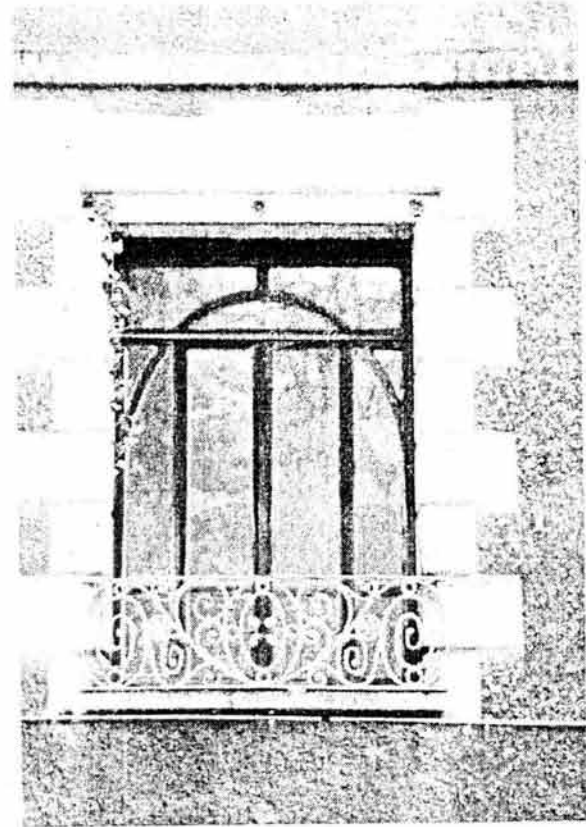


FIG. 21. Ventana enmarcada con almohadillados de estuco y balcón bajo de herrería decorada, corresponde a las fachadas laterales. El dintel es un perfil de acero doble T a la vista decorado y pintado con tres florones de lámina recortada. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 22 Puerta del salón principal elaborada con finos tableros de cedro rojo. Un arco elíptico contenido en el diseño de puertas y ventanas da cuenta de la época. Foto: JPazGF, 1997.

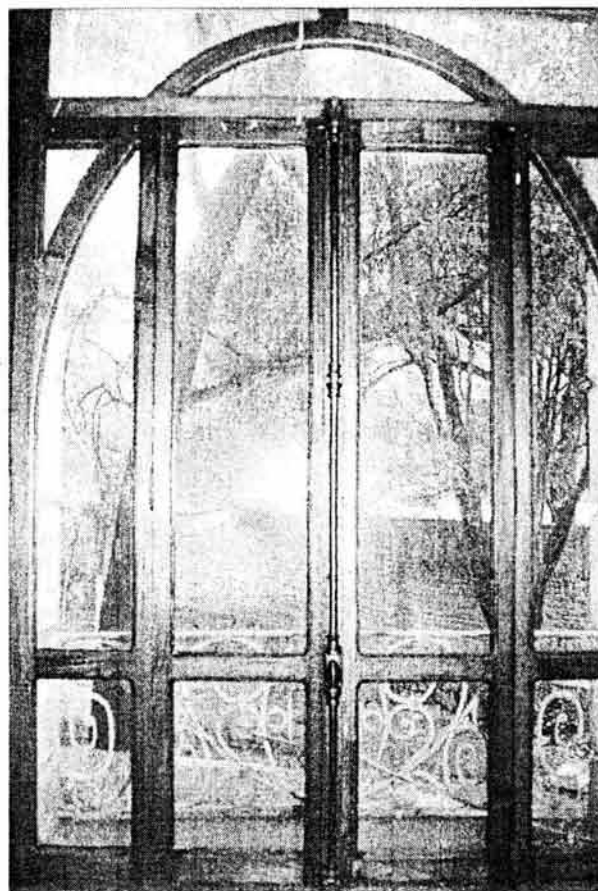


FIG. 23 Vista a través de una ventana de madera de cedro y vidrio la cual está compuesta por cuatro hojas abatibles y un fijo superior y conserva sus herrajes originales. FOTO: JPazGF, 1997.





FIG. 24. Restos del emplomado de este vitral ubicado en el flanco izquierdo de la puerta principal, muestran sus figuraciones Art Nouveau. Foto: JPazGF, 1997.

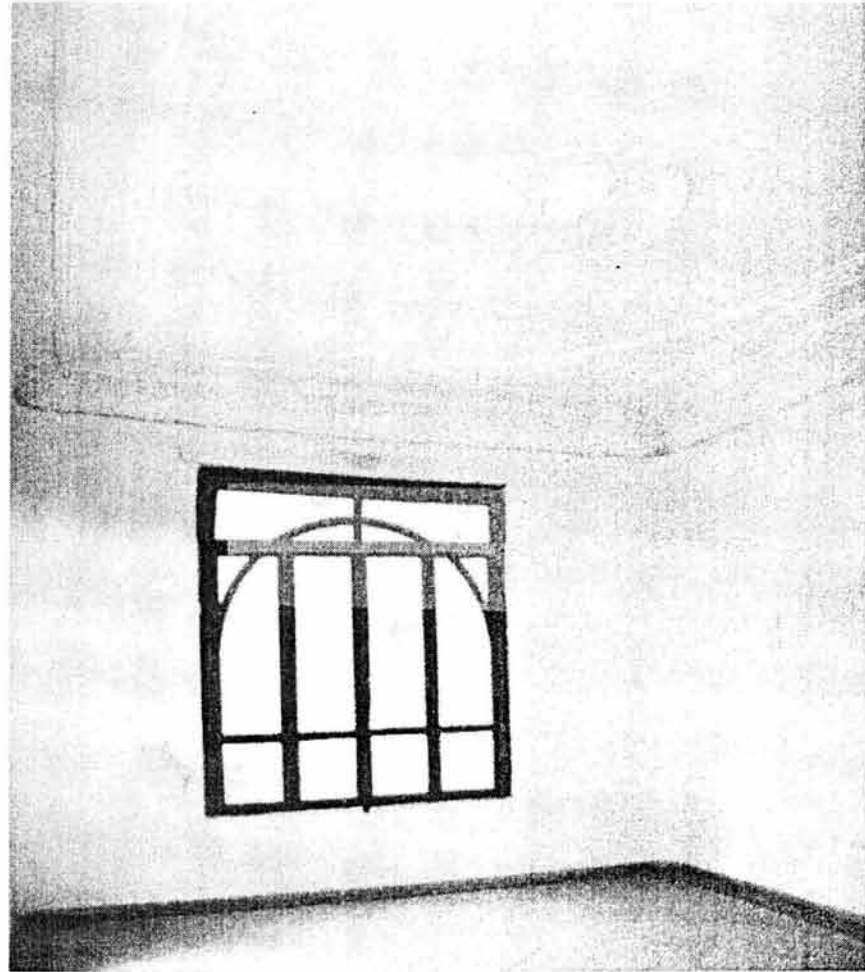


FIG. 25. En la imagen se aprecia el interior de una habitación y sus componentes originales: piso de duela, zoclo de madera, las paredes empapeladas y redondeadas en las esquinas y el plafón de yeso unido al muro por un moldura también de yeso. Los motivos decorativos de esta sala son formas vegetales curvilíneas, propios del Art -Nouveau. Foto: JPazGF, 1997.

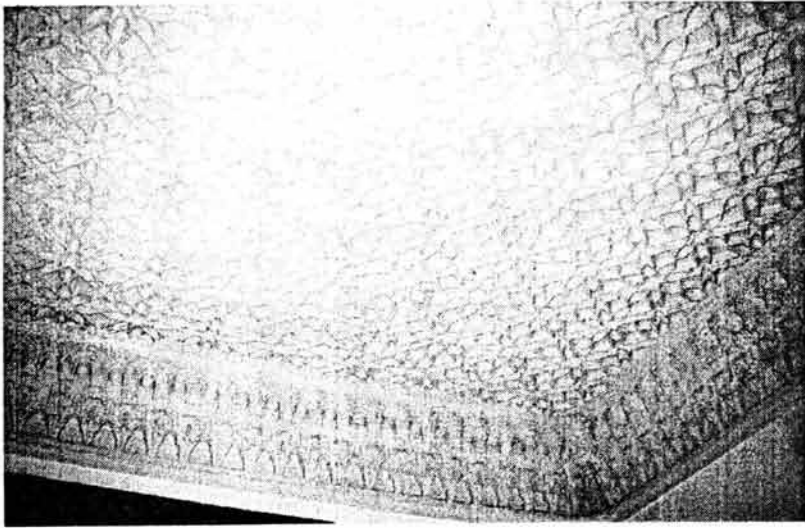


FIG. 26 Plafón con grecas moriscas en una de las saletas de la plata baja, que se conserva en buen estado. Foto: JPazGF, 1997.

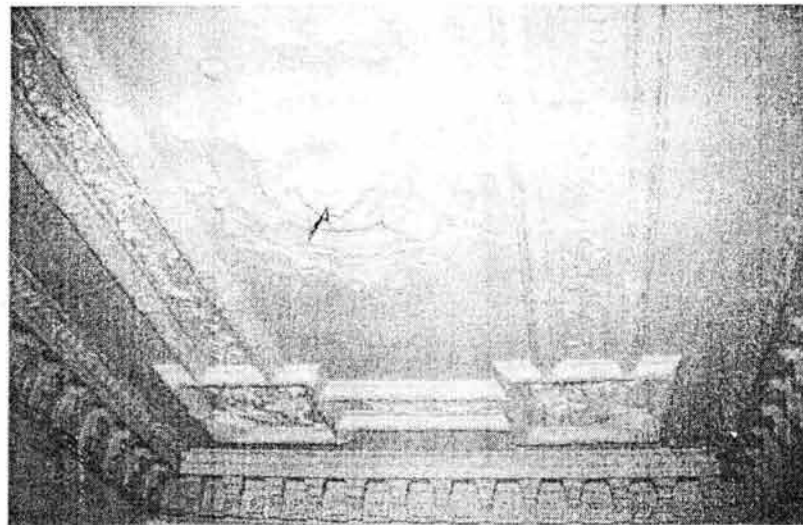


FIG. 27. Plafón de intensa decoración, ubicado en lo que fuera el comedor de la casa, presenta alteraciones en sus elementos ornamentales. Foto: JPazGF, 1997.

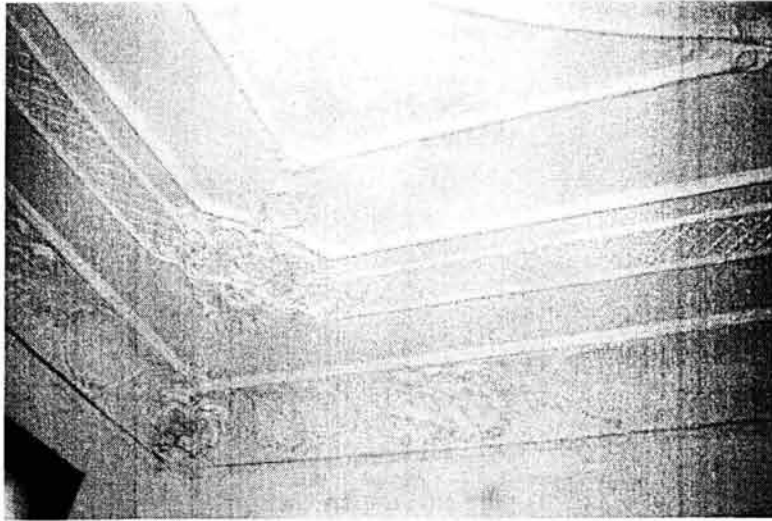


FIG. 28. Plafón victoriano adorna otro de los salones de la casa ecléctica.  
Foto: JPazGF, 1997.

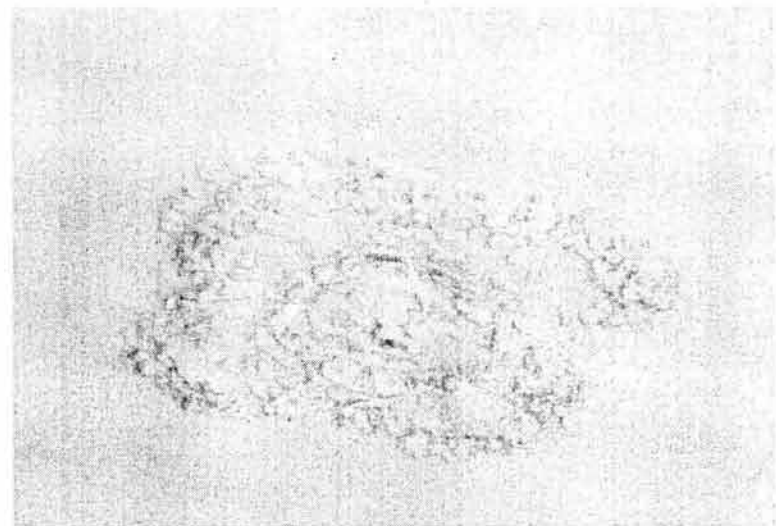


FIG. 29. Detalle del rosetón central del plafón de yeso de una de las habitaciones. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 30. La escalera de madera con sus componentes y balaustres torneados desarrollada en tres tramos, se ubica en el vestíbulo de la casa. Foto: JPazGF, 1997

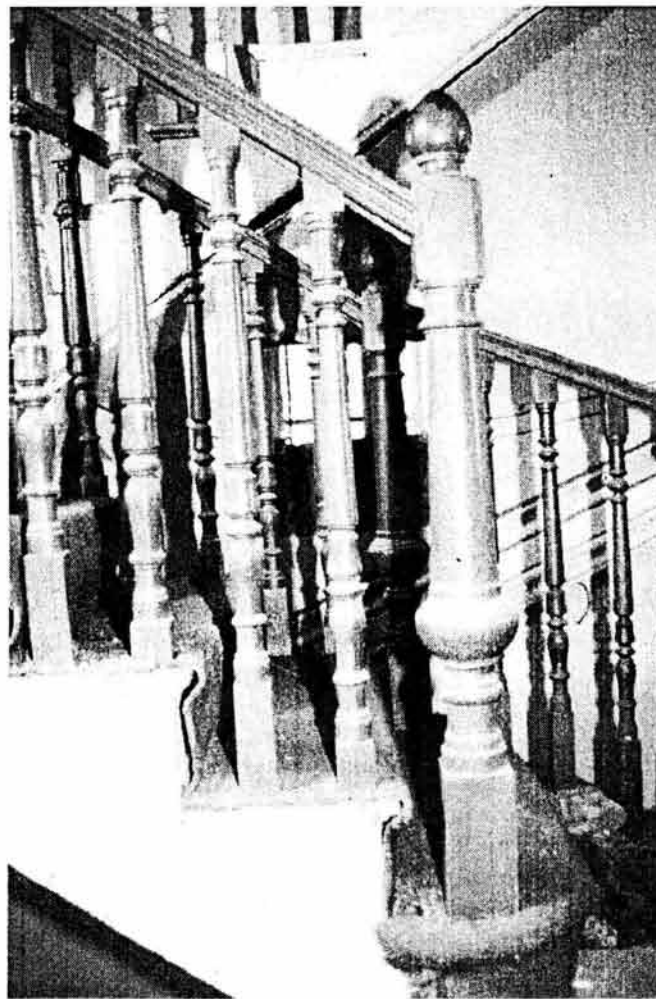


FIG. 31. Detalle del barandal con sus componentes torneados, de cedro rojo. Vemos en primer plano el magnífico *pilarote* del arranque de la escalera principal. Foto: JPazGF, 1997

### 1.5.6 Testimonio gráfico



FIG. 32 Dibujo el arquitecto Luis Ortiz Macedo, testimonio de lo que fuera la *Ville des Roses* cuando lucía una soberbia mansarda. Croquis dibujado en 1998



### 1.5.7 Testimonios orales

#### DATOS OBTENIDOS DE LA ENTREVISTA CON EL SEÑOR ALFONSO CHIMAL:

*Trabajador del Invernadero Huipulco por más de 50 años y antes lo fue su suegro.*

*Dice que el sitio perteneció a la familia Balme de origen francés.*

*Que la finca en el predio se llamaba Ville des Roses*

*Que la construyó el hijo del fundador, Juan Balme, que era arquitecto, paisajista e ingeniero agrónomo*

*El predio se extendía de 12,500 a 14,000 m<sup>2</sup>*

*Que se dedicaban a importar plantas de diferentes lugares.*

*Que se conserva en el lugar una araucaria biduil originaria de Australia y Filipinas.*

*Que traían plantas de Francia e Inglaterra, entre otros lugares.*

*Que actualmente se conservan los árboles más viejos.*

*Que tenían un local de venta de semillas y plantas en Venustiano Carranza N° 28 en el centro.*

*Y que la casa de jardinería fue fundada en 1880.*

#### TESTIMONIO DEL M. EN ARQ. LUIS ORTIZ MACEDO

*Cuenta personalmente el arq. Luis Ortiz Macedo, quien en su infancia fue vecino de la colonia Toriello Guerra, que conoció la casa de los creadores de "la rosa Balme", testimoniando gráficamente que ésta tuvo mansarda.*

TESTIMONIO DE LA SRA. CARMEN LUSSO BALME:

*La señora entrevistada es descendiente de la familia Balme y confirmó parte de los datos entregados por el Sr. Chimal.*

*...agrega que la casa fue concebida sólo para descansar los fines de semana.*

*... que ocupada por los insurgentes en los años de la Revolución, nunca llegó a ser utilizada por la familia y posteriormente pasó a ser rentada ...*

TESTIMONIO DEL VECINO SEÑOR OSVALDO ESPINOSA:

*La casa, testimonia este vecino que habita en el callejón de Apatlaco N° 32, ha estado desocupada por 20 años, luego de ser usada por la emisora de radio XEB.*

*Que el nieto, Adrián Balme Suilac, adquirió el terreno en 1896.*

*Que se pintaron los balcones, recuerda cuando pusieron barandal actual en la terraza, mas no recuerda que tipo de material tenía antes.*

*Que la ventanería era de cedro y vidrio claro.*


*Que la puerta principal tenía vidrio transparente biselado con grabados.*

*Que las ventanas redondas eran de vidrio emplomado.*

*Que junto a la Avenida Ferrocarril, actual Renato Leduc había una verja de madera verde baja, que junto a ella corría un arroyo para aguas pluviales muy próximo a la casa.*

*Que una tromba en 1970 destruyó el vidrio del invernadero.*

INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGIA E HISTORIA		DIRECCION DE MONUMENTOS HISTORICOS	
FICHA NACIONAL DE CATALOGO DE BIENES INMUEBLES HISTORICOS		Núm. de Clave 09014093 No. Ficha 000	
<b>1 - LOCALIZACION:</b>		<b>2 - IDENTIFICACION:</b>	
Entidad: Distrito Federal	Calle y Núm.: Apalaco 17	Uso Original: Habitación Unifamiliar	
Delegación: Tlalpan	Otra Localización: Esq. Pedregal	Uso Actual: Habitación Unifamiliar	
Col. o Barrio: Torreón Guzmán	Región: 53 Manzana: 15	Época Construc.: XX	
<b>3 - CARACTERISTICAS:</b>		<b>4 - ASPECTOS LEGALES:</b>	
	<b>MATERIALES PREDOMINANTES</b>	<b>ESTADO DE CONSERVACION</b>	<b>Régimen de Propiedad Privada:</b>
Fachada Principal: Acabado		E Njm. Niveles: 02	
Muros: Piedra, ladrillo		E Ancho Muros: 0.50	
Entrepisos: Viguetas, lemnas		E	
Cubierta: Viguetas, láminas ocultas		E	
Forma Entrepisos: Placa			
Forma Cubierta: Placa			
<b>5 - DATOS HISTORICOS:</b> (1. Orígenes, 2. Dedicaciones, 3. Inscripciones)		<b>5 - CONTEXTO INMEDIATO:</b>	
1 - Se construyó en la segunda década del siglo XX.		<input type="text"/> <input type="text"/>	
<b>6 - OBSERVACIONES:</b> Forma parte del conjunto del primer inventario (ver fichas 014283-097 y 098). Conservado en su arquitectura original. No en uso actual.			

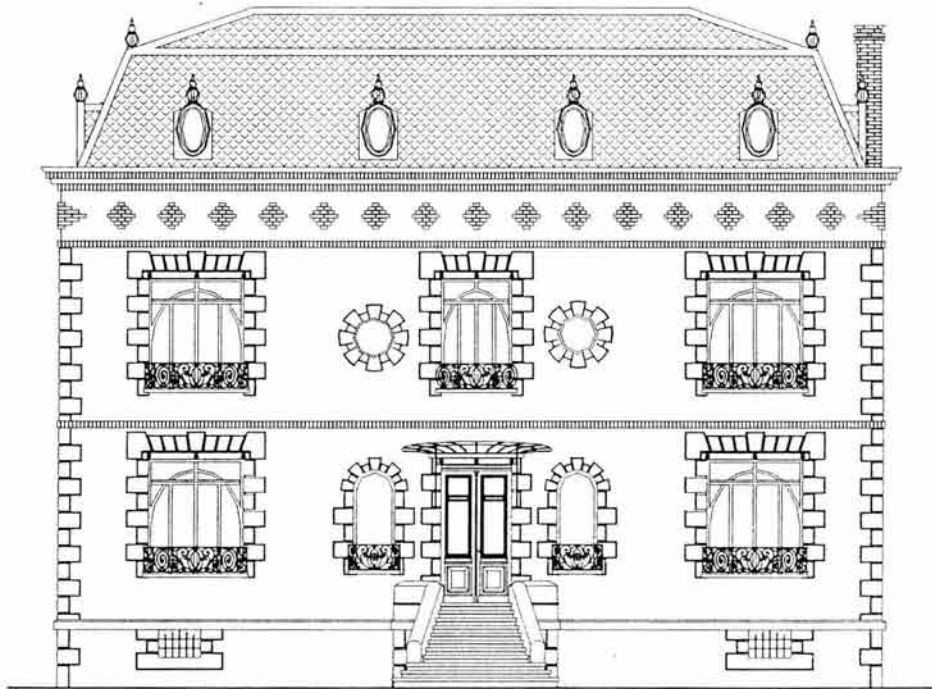


REALIZO: B. Espinoza M.      FICHA 07130

Ficha de Catálogo de la finca Ville Des Roses realizada por el INAH en 1987

CAPÍTULO II

LA VILLE DES ROSES



## 2.1. LA FINCA *VILLE DES ROSES*

### 2.1.1. Descripción arquitectónica

#### DESCRIPCIÓN GENERAL

La finca "Ville des Roses" es una edificación aislada en dos niveles principales es decir, planta baja y planta alta, que cuenta además con sótano y azotea. De planta rectangular cercana al cuadrado y de conformación compacta, se eleva sobre muros de carga de piedra brasa y sus entresijos de vigueta y bovedilla están constituidos de perfiles de hierro, láminas acanaladas de zinc y terrado. Posee cuatro fachadas regulares, de las cuales la principal se orienta al norte, inclinada 14° al poniente, en posición perpendicular al Callejón de Apatlaco y en diagonal respecto a la Av. Renato Leduc. Una barda con basamento de piedra brasa y elevada en tabique rojo, aísla la casona de toda relación con la calle, la comunicación sólo se establece por un zaguán de herrería de modo lateral por Apatlaco, que en realidad está en desuso.

#### FACHADAS

La casa consta de una fachada principal, fachada posterior y dos laterales. Hechas con toda simetría y uniformidad con respecto a sus vanos. Sus muros están aplanados con mortero *salpicado* y las esquinas y contornos de los vanos resaltados con almohadillados estucados y junta en bisel. No hay rastros de pintura aplicada originalmente, sino mas bien parece color integral en el gris vetusto de sus muros rememorando la piedra basáltica y en la blancura de los remates de estuco. La entrada principal está antecendida por una escalinata de pasos de mampostería aplanada y está enfatizada por una marquesina con soportes de hierro forjado que debería portar un cristal. El volumen de la casa está coronado con pretils ortogonales decorados con motivos de tabique rojo y culmina con una chimenea al más puro estilo victoriano, esbelta, de



tabique rojo y coronada con ensanche decorativo de ladrillo. El nivel de sótano de la casa está semienterrado, acusando parte de sí en la fachada para recibir luz natural a través de pequeñas ventanas que aparecen en el basamento de la edificación, al igual que reducidas puertas de acceso el cual se produce desde el exterior. Este elemento tipológico tiene su origen en la falta de espacio en las ciudades europeas que crean este espacio para diferentes usos y se emplea también en las casas exentas de su tipo, evidenciando la segregación funcional de los servicios, separada del resto de la casa ya que no cuenta con acceso desde la planta principal. Evidentemente se destinaba a bodega o almacén y al no haber presencia de sanitarios, difícilmente pudo haber estado destinada al personal de servicio de la casa. Es probable que los empleados habitaran en la casita de la caldera o la casa antigua en el extremo norte del predio.

En ocasiones se llegaron a construir sótanos *falsos*, a los cuales no dudaban en agregar *falsos* vanos, lo cierto es que la elevación de la planta principal constituye un elemento tipológico del eclecticismo que se manifiesta claramente en la fachada en un basamento inferior macizo y horizontal, generalmente de cantera provisto de vanos pequeños y enrejados. Su presencia eleva la planta principal para lograr la elegancia de la planta noble, generando escalinatas que ascienden en la entrada y bajan hacia los jardines interiores y con ello, nueva ocasión decorativa.

El arquitecto Luis Ortiz Macedo testimonia acerca de las fincas de esta época, aportando una sencilla pero gran razón:

*“... se desplantan sus habitaciones sobre sótanos para preservarlas de las humedades y el salitre: esos dos permanentes e incómodos huéspedes de las fincas tlalpeñas...”*<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Ortiz Macedo, Luis, *San Agustín De Las Cuevas*

Es el caso de la Finca *Ville des Roses*, que posee el basamento del sótano enfatizado por una moldura horizontal que señala su altura, las ventanas y las esquinas enmarcadas con *garabatos* o almohadillados conformados con estuco enfatiza la maciza volumetría de su arquitectura. La escalinata palaciega más abierta en el arranque de desarrollo y remates curvos, jerarquiza el acceso principal.

## 2.2. SISTEMA CONSTRUCTIVO

El sistema constructivo se basa fundamentalmente en el uso de piedra brasa abundante en la zona próxima al Pedregal de Carrasco. En documento de 1893, aparece el planeamiento de la colonia Toriello Guerra, donde atestigua un texto:

*"Los compradores de lotes tendrán el derecho de extraer gratuitamente del inmediato pedregal del mismo Rancho de Carrasco, para emplearla en las construcciones que levanten, una braza de piedra por cada veinte varas cuadradas de terreno que adquieran."*<sup>26</sup>

Si consideramos que el predio original abarca unos 14,000 metros cuadrados de terreno, estos corresponden a 20,000 varas cuadradas, lo cual significa que al menos se recibieron 1,000 brazas de cantera que corresponden a 4,707 metros cúbicos del material<sup>27</sup>. Esta situación explica la presencia abundante de piedra brasa en bardas y muros del Invernadero, del cual como hemos dicho permanece uno de 98.60 m. de largo por 6 metros de altura sobre el callejón de Apatlaco. Sólo este tramo de muro requirió unos 350 m<sup>3</sup> de piedra brasa sin considerar su cimentación, lo que lleva a presumir que el resto de la piedra sería más que suficiente para construir la casona.

---

<sup>26</sup> Texto incluido en el plano referencial de la Colonia Toriello Guerra de 1893

## CIMIENTOS

El cimiento de la casona es de tipo corrido de piedra brasa con mezcla de cal arena, posiblemente con talud. Como el predio colinda con el pedregal, el firme rocoso se encuentra próximo al nivel de terreno. El desplante con piedra brasa continúa en el nivel del basamento del edificio.

## MUROS

Los muros de carga se han levantado con la propia piedra volcánica, procedente de las proximidades, combinando la mampostería con algunos sillares y tabique rojo para conformar los vanos, las esquinas ortogonales y los remates. Luego estos van aplanados. Mantiene con uniformidad la medida de 0.47 m de ancho (con aplanados) tanto en los muros perimetrales como en los interiores.

En circunstancias excepcionales hay dos muros divisorios en la planta alta, estructurados con madera y malla metálica posteriormente aplanados con yeso, que alcanza la medida de 11 cm. de ancho, con el claro fin de aligerar la carga y ganar espacio.

## ENTREPISOS

Los entrepisos son planos, de viguetas de hierro (de sección I), lámina de zinc acanalada y relleno de terrado sobre el cual se apoya el entarimado de madera que soporta la duela del piso. La estructura se oculta con plafones de yeso ricamente decorados en las habitaciones de toda la casa.

## CUBIERTA

---

<sup>27</sup> Una vara cuadrada equivale a 0.70 m<sup>2</sup> y una brazada cúbica a 4.707 m<sup>3</sup>

La azotea es plana de enladrillado y está rodeada con pretil de mampostería de piedra y tabique rojo, de 1.02 m de altura.

A través de la información que complementa el plano antes mencionado, podemos inferir la calidad de los materiales:

*“Se están haciendo también los arreglos necesarios para que los compradores de lotes puedan proveerse en la misma colonia de madera de todas clases, cal, ladrillo, loza, tepetate y demás materiales de construcción, todo de primera clase y a precios iguales o inferiores a los de México.”<sup>28</sup>*

Las facilidades estaban dadas para el desarrollo de la nueva forma de vida en fraccionamientos que se hacían a partir de la lotificación de los terrenos de antiguas haciendas.

### **2.2.1. Descripción de los componentes arquitectónicos**

#### ACCESO PRINCIPAL

En armónica y simétrica disposición se encuentra la escalinata de acceso a la finca, flanqueada con alfardas de mampostería, escalones estucados con bordes redondeados arranca generosa, asciende decreciendo en ancho hasta alcanzar un pequeño descanso antes de llegar a la puerta principal. Este espacio está techado con una marquesina de hierro y vidrio, en forma de abanico en líneas curvas con ménsulas de herrería decorada.

#### VESTÍBULO

La presencia del vestíbulo en las casas del eclecticismo es invariable y está presente también en la finca Ville des Roses. Al espacio se arriba traspassando la puerta principal y a

continuación se distribuye a los diferentes salones de la planta baja y contiene además la escalera que lleva a la segunda planta. El piso es de loseta decorada de 20 X 20 cm. de cemento hidráulico. Dos magníficos vitrales de colores otorgan suficiente elegancia al recibidor.

#### ESCALERA

La circulación vertical se realiza a través de una escalera de madera desarrollada en tres tramos con tres descansos por cada nivel, desde la planta principal hasta la azotea. Los elementos soportantes son tablones de 11/2" y sus elementos, es decir, balaustres y pilarotes torneados, pasamanos, escalones, descansos, tapas, duelas y molduras son trabajadas en fino cedro rojo. Esta arranca en el vestíbulo, junto y a la izquierda de la puerta del acceso principal.

#### TERRAZA

El salón principal de la planta baja se relaciona espacialmente con el exterior a través de grandes ventanas a lo ancho de la habitación tras las cuales se ubica una terraza con piso de tabique comprimido y rodeada de una reja de hierro. Una escalera construida de ángulos y soleras de hierro comunica con el jardín.

#### VENTANERÍA

Las ventanas de la casa son amplias, uniformes, de carpintería y vidrio, en cuatro hojas plegables, con fijo en la parte superior y cerrojo vertical de fábrica francesa. Los elementos ortogonales que forman las diferentes hojas de la ventana son atravesados por un arco elíptico peraltado en madera fina, forma singular que acusa la llegada del Art. Nouveau. La casa posee además dos ventanas circulares en la planta alta de la fachada principal y flanquean la entrada principal dos vitrales Art.-Nouveau en esbeltas ventanas terminadas en medio punto.

---

<sup>28</sup> Ver texto en plano referencial de la Colonia Toriello Guerra de 1893. Fig. V



## PUERTAS

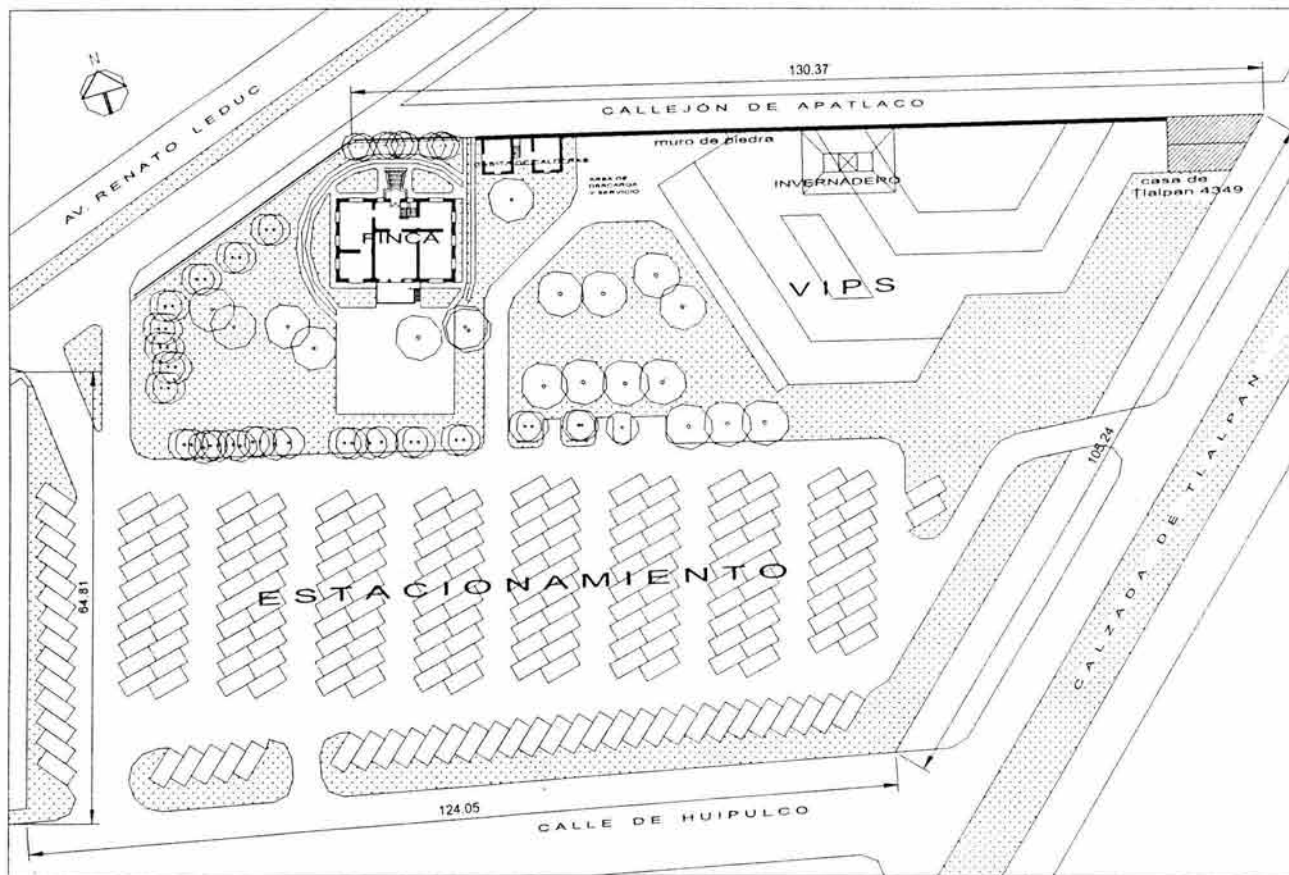
La puerta de acceso principal de la casa es de dos hojas, fabricada en madera con vidrio en la parte superior y entablerada en la parte inferior. Posee una moldura central con capitel semejante a las puertas neoclásicas. Las puertas interiores son de dos hojas y fijo superior tienen la forma rectangular con arco elíptico peraltado de las ventanas pero con tableros en vez de vidrios. Las puertas de los balcones y de la terraza, son similares a las ventanas de madera y vidrio, sólo se le aumenta un tablero en la parte inferior. Las puertas del sótano son de hierro y lámina, una de ellas parece ser la original pues tiene molduraciones y rosetón de lámina de hierro troquelado.

### **2.2.2. Invernadero y jardín**

Del primer invernadero en la ciudad, sólo se conserva hoy un gran muro de piedra al natural (de 5 m. de altura promedio) que colinda con el Callejón de Apatlaco y que formaba parte de la antigua nave del invernadero, el cual se conserva en buen estado.

La pequeña casa de los jardineros y la caldera que sirvió para crear el clima cálido necesario para el cultivo de plantas y flores tropicales. La pequeña casita mencionada está construida de tabique rojo en dos plantas cuya base rectangular no sobrepasa 3 m. de un lado por 8 m. de largo, su cubierta es de lámina de zinc, al parecer sustituyendo la techumbre original que a juzgar por las huellas debió ser de vigas de madera. Constituye un elemento valioso y armónico por sus acabados de piedra y tabique que la suman al conjunto.

Se conserva aun un gran número de árboles añosos y en medio del estacionamiento existente que ha sido resuelto con adopasto, crecen árboles jóvenes, por lo que se puede hablar de un jardín importante en al menos el 70% del terreno.



PLANO DEL CONJUNTO

ESCALA 1:1000

ESTADO ACTUAL

FIG. 33 Plano del Conjunto donde se encuentra ubicada la finca *Ville des Roses* que comparte estacionamiento con un complejo de restaurantes y centro comercial. Se indica el muro junto a Apatlaco y el sitio donde se encontraba la nave del antiguo invernadero.

## 2.3. ESTADO ACTUAL

La obtención de la información del estado en que se encuentra el objeto de estudio se ha realizado en forma directa a través de la observación física del monumento. Para apoyar la historia clínica sustentamos el estudio en las definiciones teóricas siguientes.

DEFINICIÓN DE DETERIORO: el término deterioro es el acto de deteriorar o sea *hacer inferior una cosa en calidad o valor, echarla a perder; estropearla*<sup>29</sup>.

Y abunda sobre la definición el Dr. Arq. Alejandro Villalobos:

*"... el restaurador, al iniciar su trabajo, no se encuentra frente al deterioro en sí, sino ante un objeto deteriorado..."*<sup>30</sup>

Entonces el **objeto deteriorado** es aquel que ha perdido su función primordial en parte o en su totalidad. Así un elemento portante deteriorado es aquel afectado en su función estructural y un aplanado deteriorado es aquel que presenta lesiones que impiden que cumpla con la función de recubrimiento que le dio origen.

Esto nos lleva a identificar el **deterioro**, en el conocimiento de sus orígenes y sus causas.

Agrupando los agentes del deterioro en dos tipos básicamente: los agentes endógenos o intrínsecos y los exógenos o externos, tenemos un primer grupo de disfunciones del elemento mismo o de su interacción con otros componentes, que se consideran deterioros por envejecimiento o vencimiento de la cualidad intrínseca del material. Los exógenos son aquellos agentes externos, que actúan directamente pasiva o activamente sobre el objeto, provienen

---

<sup>29</sup> Enciclopedia Encarta 99.

<sup>30</sup> Alejandro Villalobos Pérez INTR. A LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO s/p

generalmente del medio ambiente, lo constituyen el clima y sus variaciones, los agentes vegetales, animales y la propia acción del hombre.

La siguiente definición en el marco de la conservación arquitectónica sintetiza el deterioro como “... *daño causado en un monumento, obra escultórica o pictórica o un bien mueble por diversos motivos,...*”<sup>31</sup> de manera que hay un reconocimiento de una afectación real sobre el valor patrimonial y las causas serán diversas “... *ya sea por acciones naturales o por falta de mantenimiento, conservación o intervenciones equivocadas*”<sup>32</sup>.

### **2.3.1. Descripción de los daños**

Al momento de comenzar este estudio, las causas fundamentales de los daños de la casa se encontraban en los altos niveles de humedad, el abandono y la falta de mantenimiento reciente y la consecuente falla de algunos materiales.

#### **ESTRUCTURA**

La afectación más notoria es una grieta casi vertical de más de 2 cm. Que aparece en el muro sobre la esquina suroeste de la edificación, que indica un posible asentamiento del terreno. El resto de los muros están en buen estado.

Aparecen manchas de óxido en las viguetas que están pintadas, y en el sótano se observan viguetas pandeadas, oxidadas y la lámina de zinc abombada bajo el salón principal, que cubren un claro de 6.00 m donde las viguetas están descubiertas y se presentan oxidadas.

---

<sup>31</sup> Glosario de *Restauración, Monumentos Nacionales* Sahop P. 313

<sup>32</sup> *Ibíd.* P. 313

## ACABADOS

El daño principal está en la pérdida del aplanado, esto se presenta principalmente en fachada en la parte que corresponde al sótano, donde hay grandes paños sin repello. También se han perdido secciones del revoque que conforman los garabatos (almohadillados) de las esquinas y enmarcamientos de vanos, aunque éste en general presenta buen estado, sólo afectado por manchas de superficie.

Los plafones presentan un estado óptimo, en general exceptuando algunos con cierta humedad y uno fracturado, con parte del mismo perdido.

Los pisos de madera están desgastados por el uso y la falta de mantenimiento.



FIG. 34. El estuco se ha desprendido en varios puntos de la decoración de los muros dejando a vista la piedra brasa de su construcción.

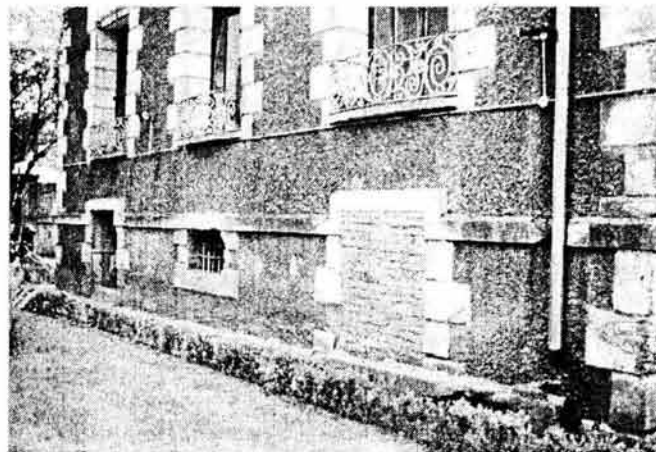


FIG. 35. Vanos tapiados, molduras fracturadas, aplanados desprendidos e instalaciones adosadas son algunos de los daños de la vieja casona.



FIG. 36. Una grieta importante en la zona sudoeste de la casa denota daño estructural.



La escalera de madera presenta gran destrucción de sus escalones, faltan balaustres torneados, a la duela que forra la parte inferior se le ha sobrepuesto planchas de madera laminada reciente, y sus molduras están desprendidas.

En la planta alta no hay ninguna puerta, estas fueron sustraídas, en planta baja, hay varias de ellas descolgadas y rotas. Pocos herrajes de las ventanas están afectados y en algún caso, ausentes. Los vitrales emplomados están destruidos en un 50% y faltan muchos vidrios a las ventanas de la casa.

La herrería decorativa de los balcones está afectada por la oxidación en las juntas, por la presencia de manchas en la pintura blanca que las recubre y acusa la pérdida de algunos elementos ornamentales de lámina, más sin embargo, estos se conservan en su totalidad.

Es importante mencionar la presencia de abundante vegetación parásita, que causa daños serios en el aplanado de fachadas, en elementos de la decoración y pretilas.

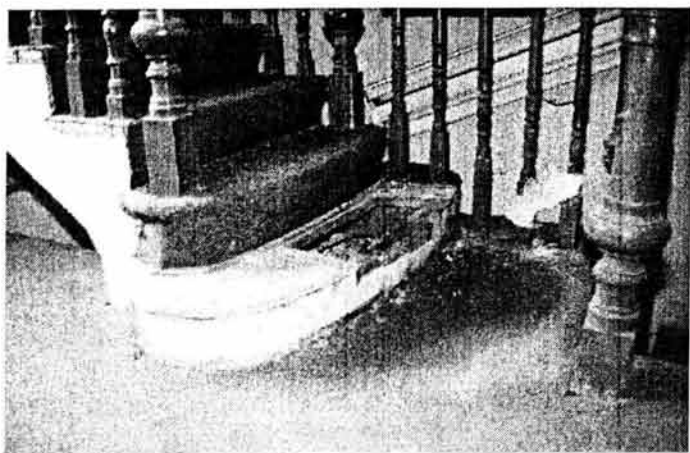


FIG. 37. En el arranque de la escalera que lleva a la azotea se aprecian daños considerables en los componentes como alteración en sus acabados originales ya que sus pasos han sido alfombrados y el primer escalón mutilado.

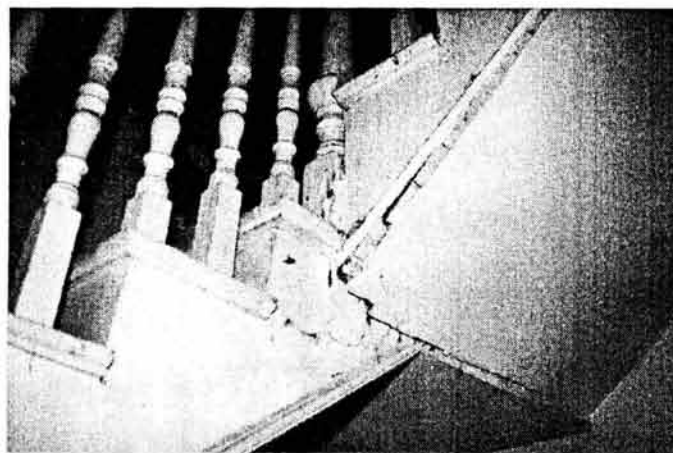


FIG. 38. Los tableros del acabado original se encuentran cubiertos y hay desprendimiento de partes de la escalera principal.

## INSTALACIONES

Las **instalaciones sanitarias** están inhabilitadas, se conserva un pequeño baño de construcción reciente, bajo la escalera, originalmente fueron consideradas éstas pues en el vestibulo se acusa en las esquinas el detalle convexo de los colectores pluviales que descienden al sótano. El abasto de agua está interrumpido.

La casa cuenta con **instalación eléctrica**, salidas de techo, y apagadores en desuso, la iluminación se logra con lámparas de neón y cables "aéreos" puestos al efecto.<sup>33</sup>



FIG. 39. La terraza se encuentra altamente alterada y deteriorada: daño en elementos estructurales, baranda añadida, aplanados y almohadillados desprendidos, elementos de cantera erosionados, etc.

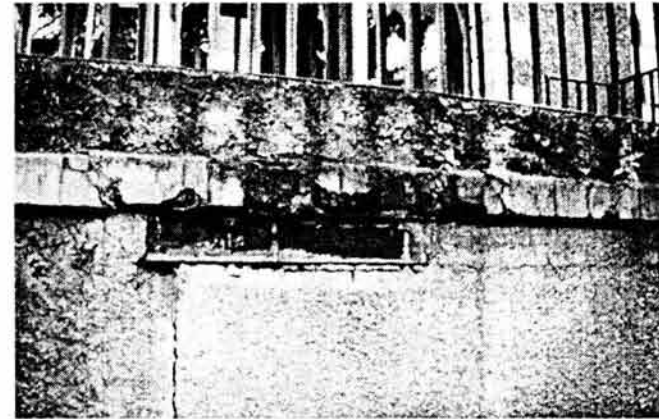


FIG. 40. En este acercamiento se puede apreciar la avanzada oxidación que presenta la vigueta de acero que conforma el entrepiso de la terraza.

<sup>33</sup> El contenido de este Capítulo corresponde al estado general hallado en el año 1997 fecha en que se realiza la primera exploración visual, levantamiento de daños y reporte técnico para esta investigación.

## LEVANTAMIENTO DE DAÑOS

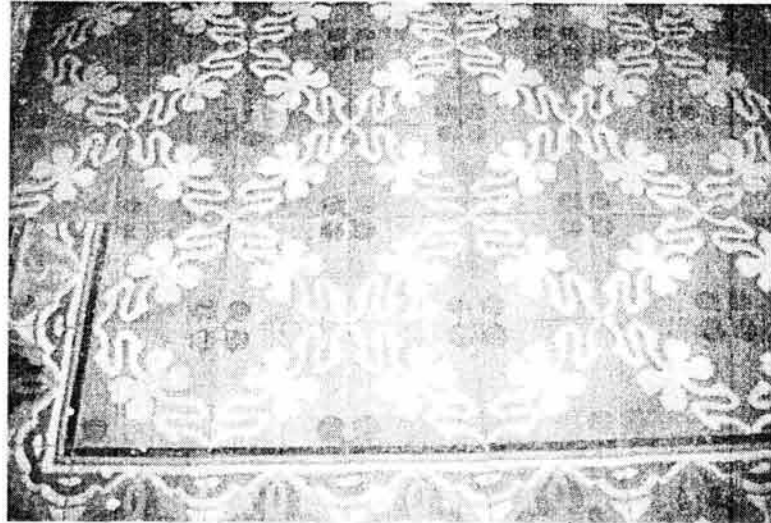


FIG. 41. La casona conserva aun en el vestibulo loseta de cemento hidráulico decorada de principios de siglo. Foto: JPazGF, 1997

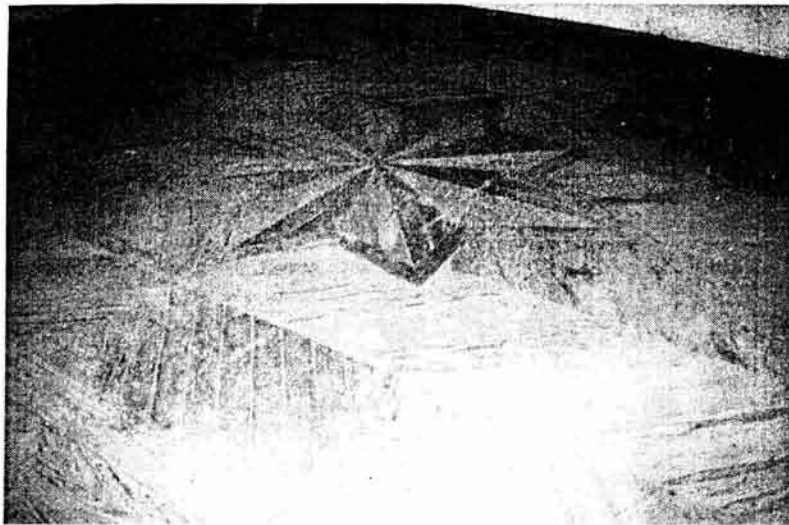


FIG. 42. Los pisos de las habitaciones son de duela la cual presenta mal estado de conservación. Cada habitación tiene un diseño diferente del enduelado. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 43 Vista del recubrimiento del baño en planta alta, donde se evidencia el deterioro: los azulejos originales fueron mutilados, los añadidos destruidos y las piezas sanitarias sustraídas. Foto: JPazGF, 1997.

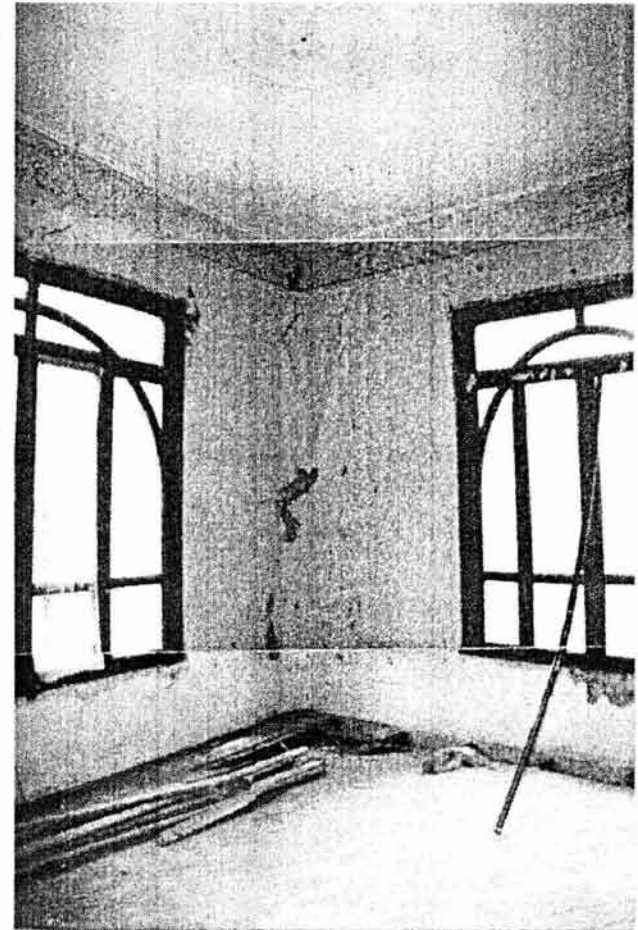


FIG. 44 En el interior de esta recámara, los daños abarcan todos sus elementos: duelas y zoclos desprendidos, papel mural humedecido y rasgado además de haber sido pintado, el veso del plafón agrietado. Foto: JPazGF, 1997.

FIG. 45. El piso de la terraza muestra recubrimiento añadido de tabique rojo comprimido cuya superficie presenta la coloración verdosa del musgo y ha sido agregada una escalera y barandal de ángulos de hierro. Se pueden ver también daños en el muro, donde el aplanado se ha desprendido y la ausencia del repisón de cantera de la ventana. Foto: JPazGF, 1997.

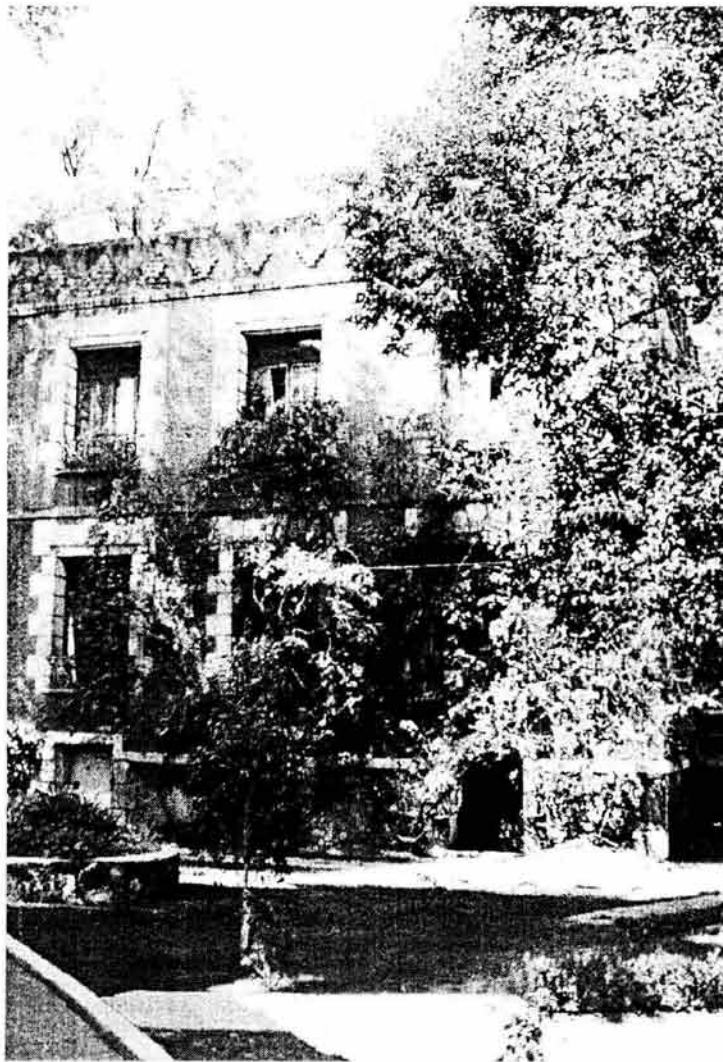
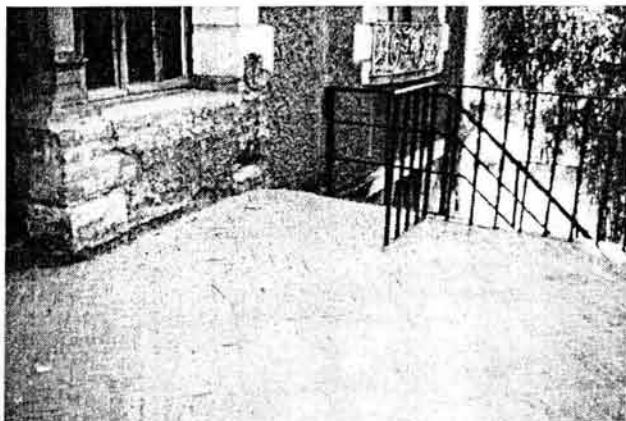


FIG. 46. Al encontrarse la casa abandonada en 1997, esta había sido invadida de vegetación parásita como se puede apreciar en la fachada oriente, cubierta casi totalmente por una planta trepadora. Foto: JPazGF, 1997.



### 2.3.2 Levantamiento arquitectónico

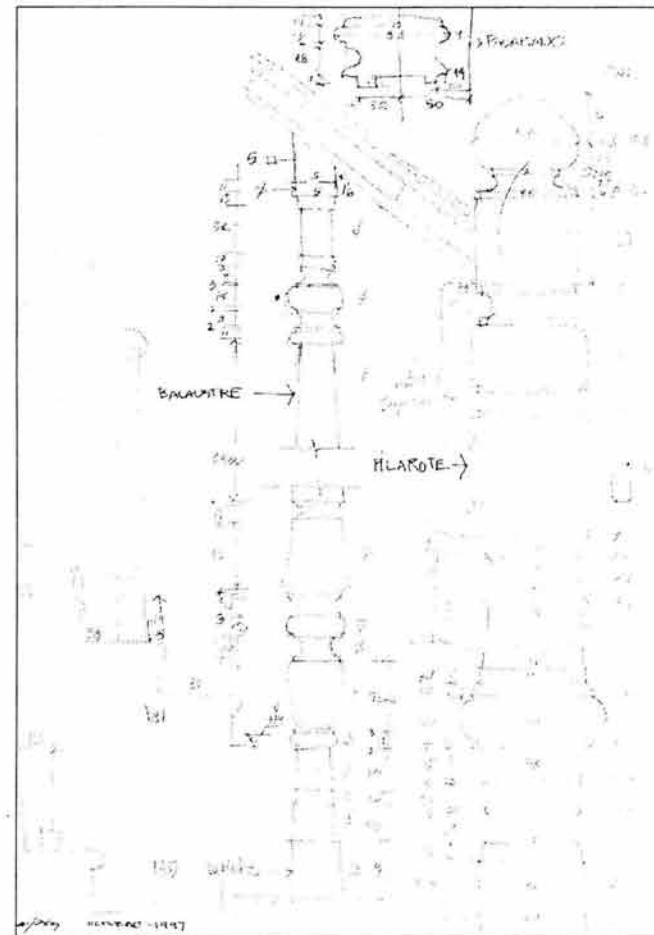
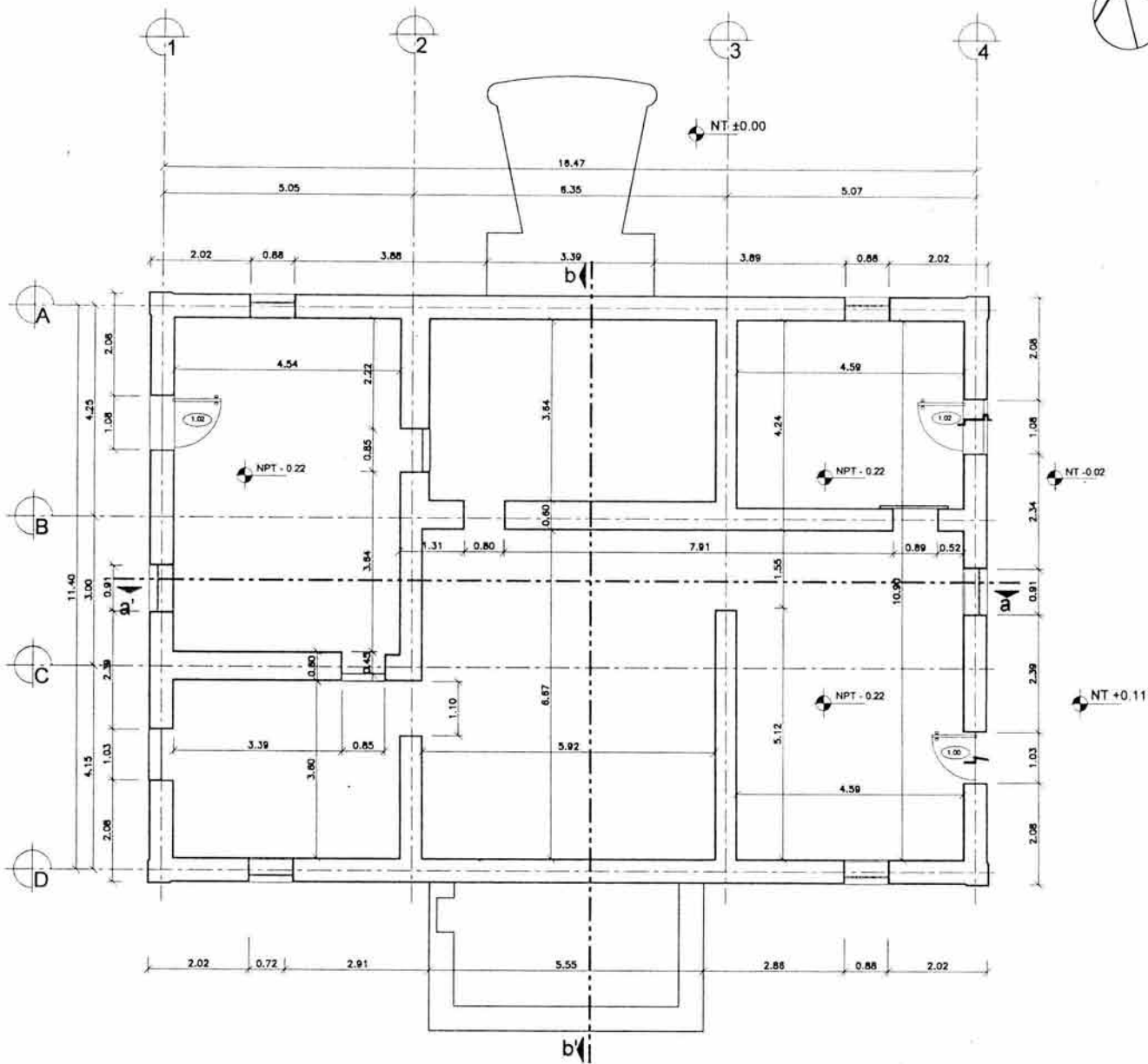


FIG. 47 Croquis de los balaustres torneados.



**SIMBOLOGÍA**

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- EJES ESTRUCTURALES
- DIRECCIÓN DE SUBIDA
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LÍNEA DE CORTE
- ANCHO DE PUERTA

PROYECTO: **FINCA "VILLE DES ROSES"**

PLANO: **LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO SÓTANO**

UBICACIÓN: APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEONIC COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TIALPAN

PROPIETARIO: **FAMILIA BALME** No. de Plano: **A-01**

ESCALA: NOTACIÓN: metros SEMESTRE: 2003-2

ESCALA GRÁFICA: 0 0.50 1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

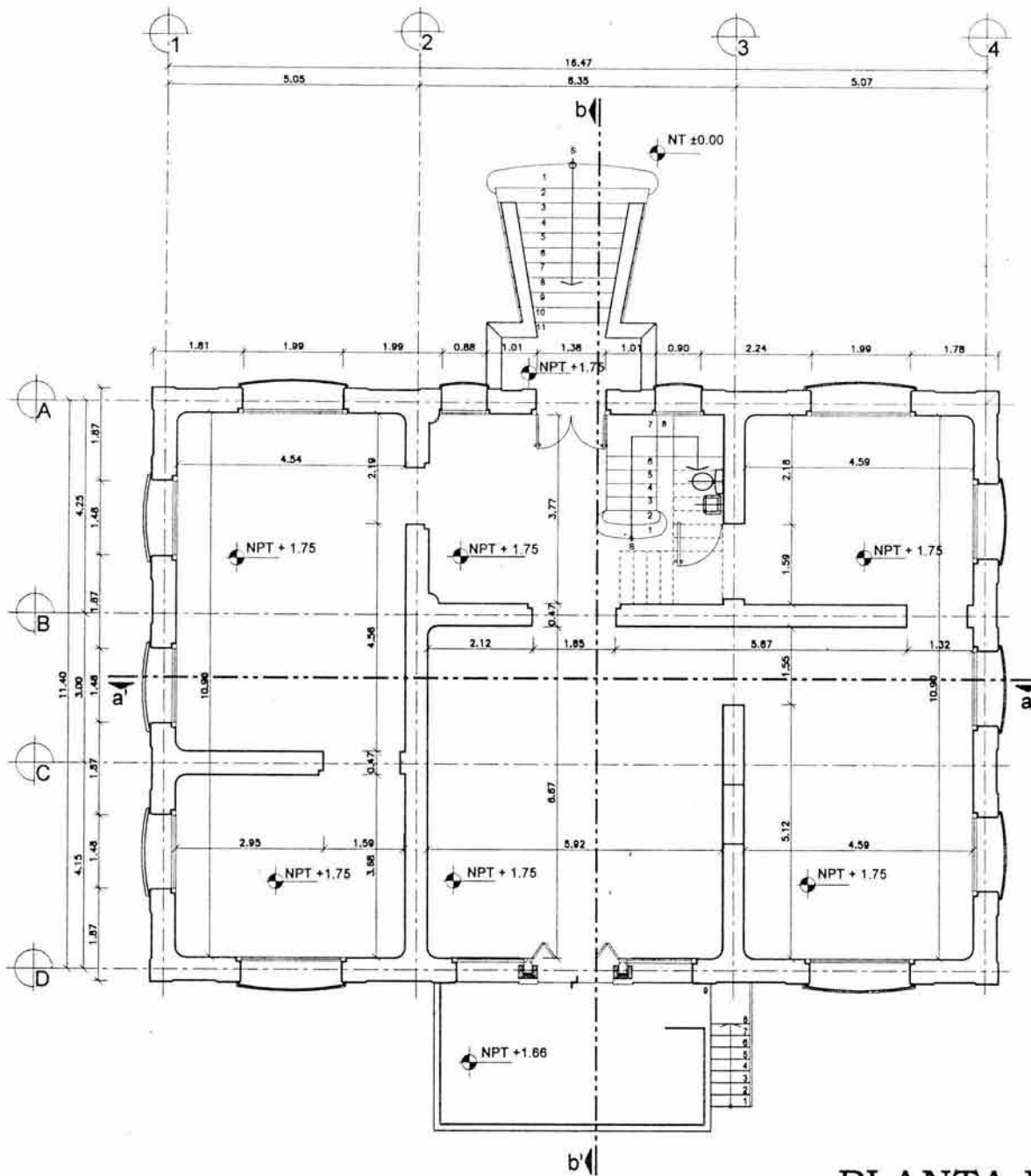
**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO SÓTANO



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- EJES ESTRUCTURALES
- DIRECCIÓN DE SUBIDA
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LINEA DE CORTE

PROYECTO			
FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO			
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO PLANTA BAJA			
UBICACIÓN			
APATLACO No 77 B8Q CON REMATE LEOC COLONIA TORIELLO GUERRA DEL Tlalpan			
PROPIETARIO			
FAMILIA BALME			No. de Plano
ESCALA			ACOTACION metro
ESCALA GRAFICA			SEVETRI - 2003-2
			A - 02

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



UNAM

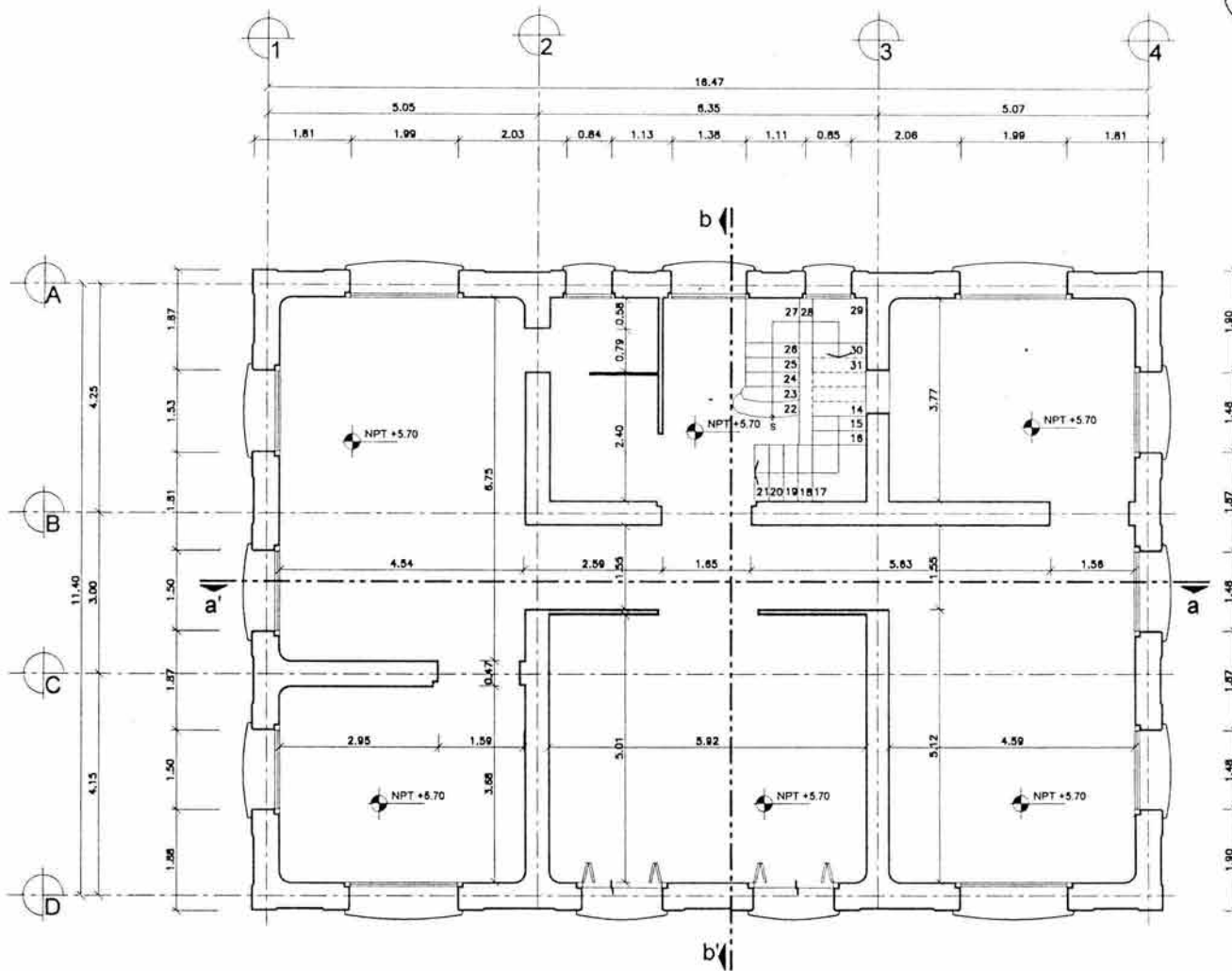
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

PLANTA BAJA

# LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO



**SIMBOLOGÍA**

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- EJES ESTRUCTURALES
- DIRECCIÓN DE SUBIDA
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LÍNEA DE CORTE
- ANCHO DE PUERTA

<b>PROYECTO:</b>		FINCA "VILLE DES ROSES"	
<b>PLANO:</b>		LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO PLANTA ALTA	
<b>LUGAR:</b>		APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEDUC COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TLALPÁN	
<b>PROPIETARIO:</b>		FAMILIA BALME	
<b>ESCALA:</b>		ADISTACION: metro SEMOFRE 2003-2	
<b>ESCALA GRAFICA:</b>		1:50 1:100 1:200 1:400 1:800	
		<b>A-03</b>	

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

**UNAM**

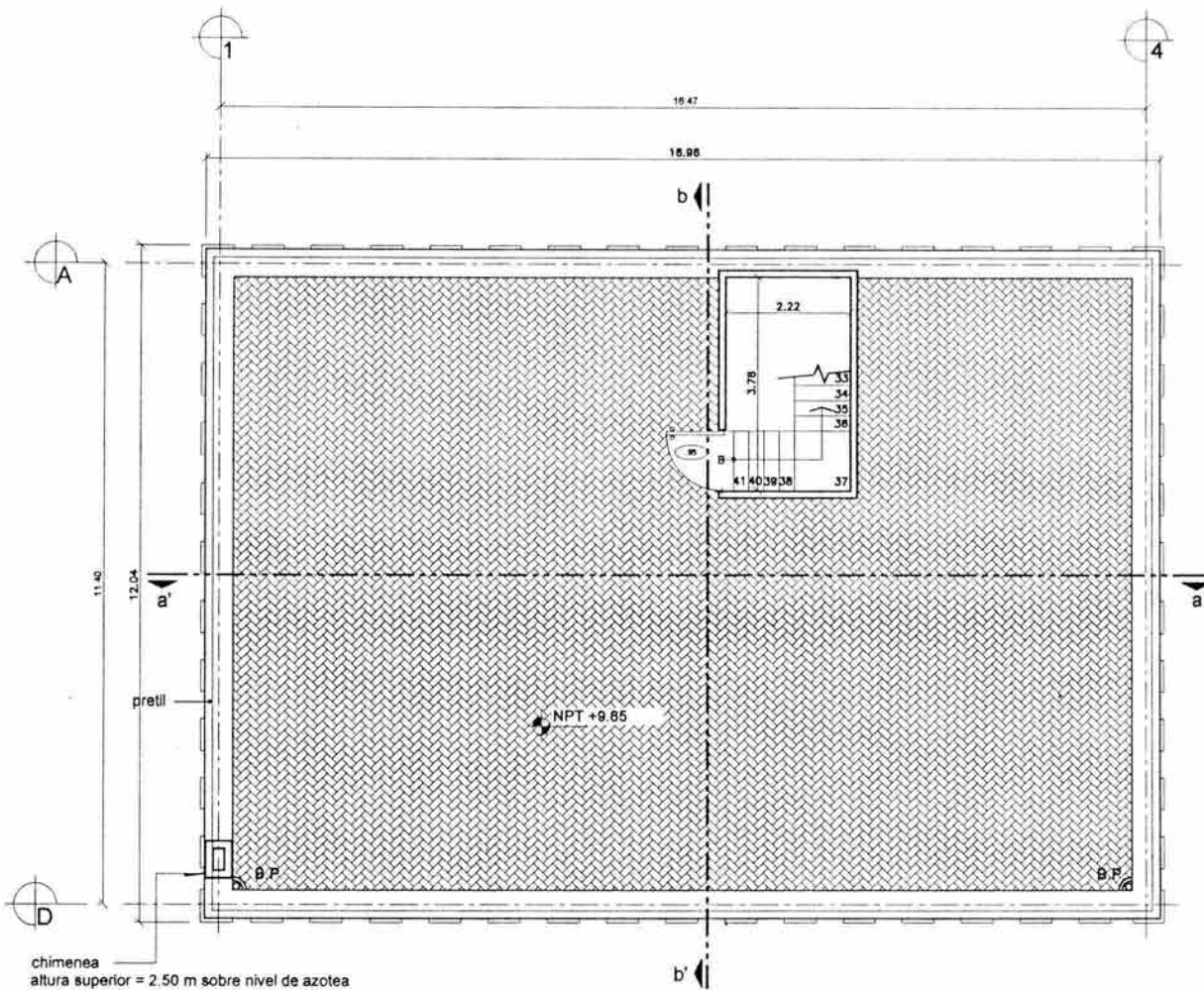
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PLANTA ALTA

## LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO



**SIMBOLOGÍA**

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- EJES ESTRUCTURALES
- DIRECCIÓN DE SUBIDA
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LINEA DE CORTE
- ANCHO DE PUERTA

PROYECTO: **FINCA "VILLE DES ROSES"**

PLANO: **LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO AZOTEA**

UBICACIÓN: APARTADO No 77 ERG. CON FINADO LEONIC COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TLAXPAN

PROPIETARIO: **FAMILIA BALME** No. de Plano: **A-04**

ESCALA: ADAPTACIÓN: metros SEMESTRE: 2003-2

ESCALA: GRABADO: 1:50 1:100 1:200 1:300 1:400

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# LEVANTAMIENTO ARQUITECTONICO AZOTEA





CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: LEVANTAMIENTO FACHADA NORTE

UBICACIÓN: APATLACO No. 77 850 CON RENATO LEDUC COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TULPÁN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: ADICIÓN: metros 2003-2

ESCALA GRAFICA: 0.50 1.00 2.00 3.00 4.00

Num. de Plano: **A-05**

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

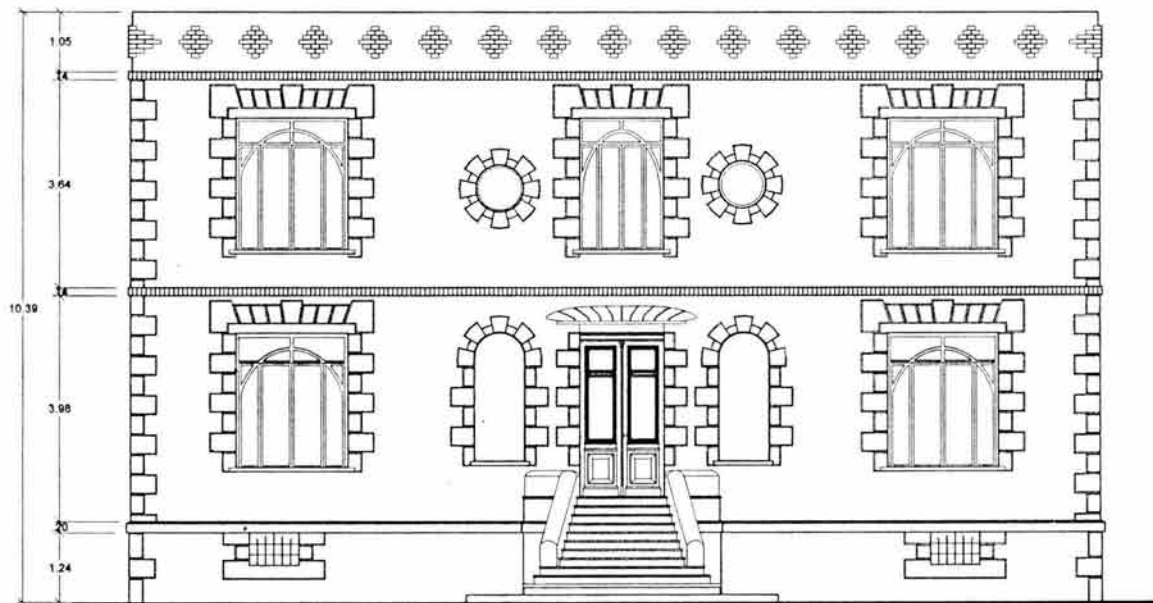


UNAM

PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



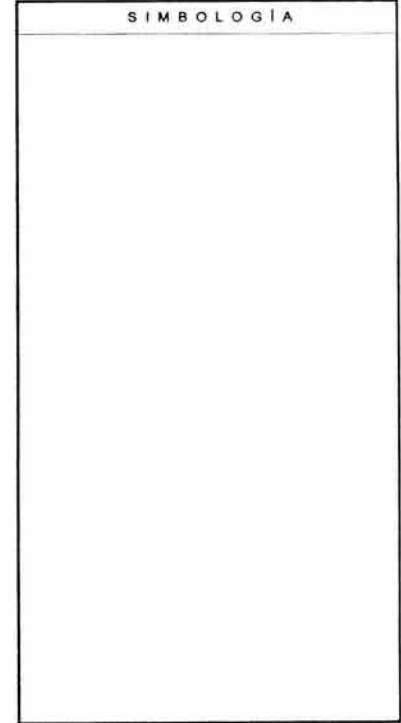
FACHADA PRINCIPAL

# LEVANTAMIENTO DE FACHADA PRINCIPAL



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



FACHADA SUR

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: LEVANTAMIENTO FACHADA SUR

UBICACION: APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEDUC COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TALPÁN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

No. de Plano: **A-06**

ESCALA: 1:100

ESTRADA GRÁFICA: 1.00 2.00 3.00 4.00

TRABAJO DE TESIS

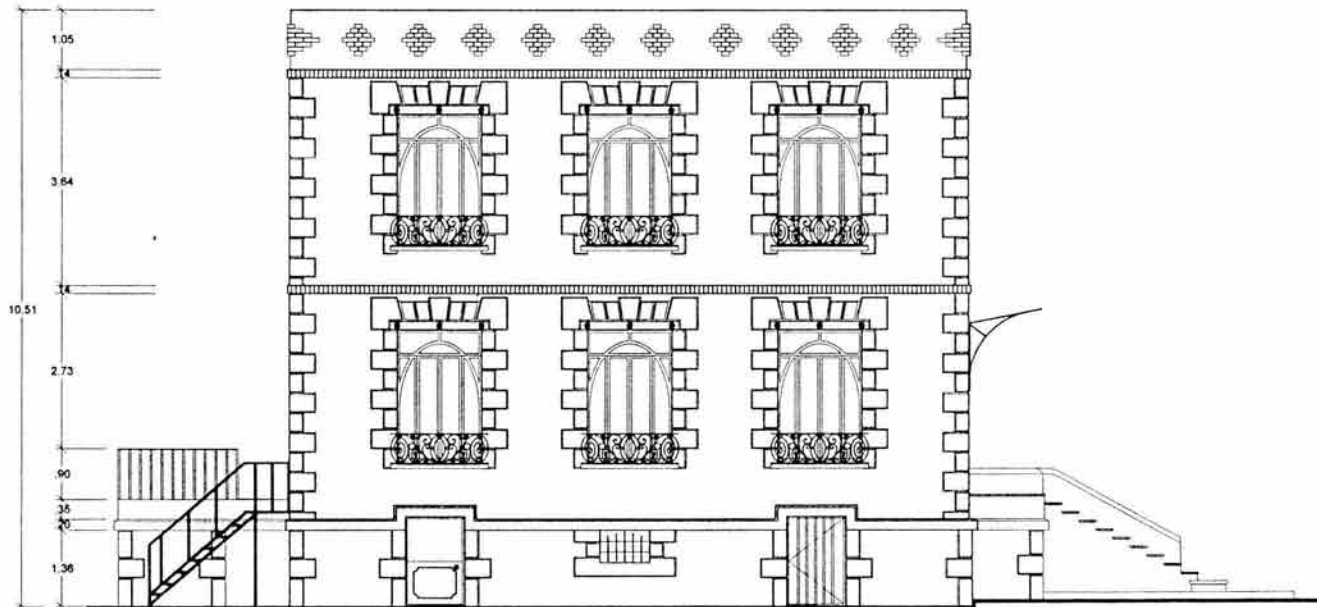
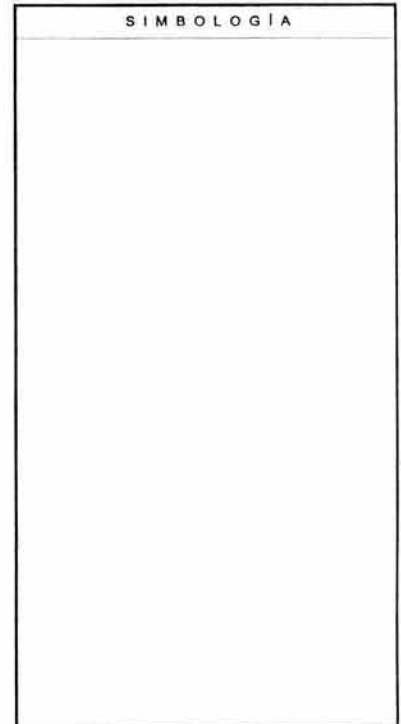
DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# LEVANTAMIENTO DE FACHADA POSTERIOR



FACHADA ORIENTE

# LEVANTAMIENTO DE FACHADA LATERAL

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: LEVANTAMIENTO FACHADA ORIENTE

UBICACIÓN: APARTADO No. 77 ERG. C/FR. RENATO LEONIC. COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TLALPÁN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME No. de plano: A-07

ESCALA: ADOPCIÓN metros SEMESTRE 2003-2

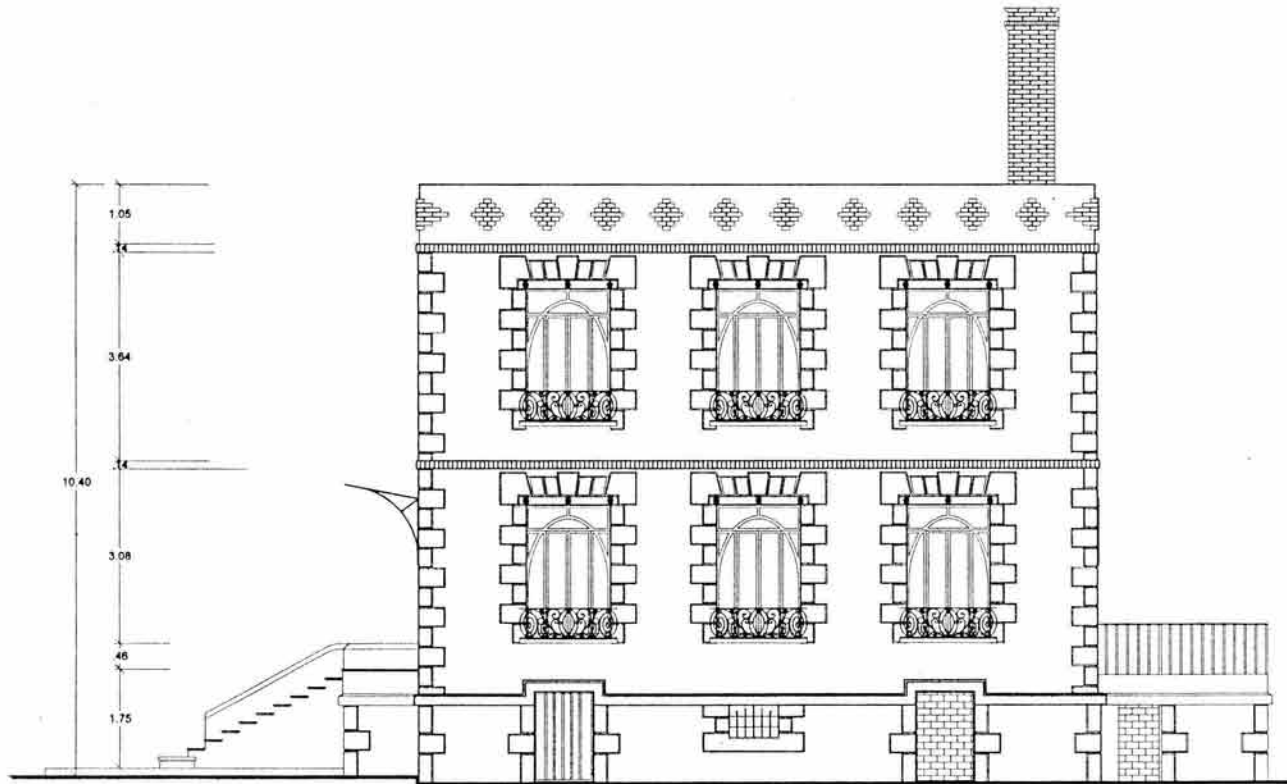
ESCALA GRÁFICA: 0 1.00 2.00 3.00 4.00m

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

UNAM  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



FACHADA PONIENTE

# LEVANTAMIENTO DE FACHADA LATERAL



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PROYECTO:	FINCA "VILLE DES ROSES"		
PLANO:	LEVANTAMIENTO FACHADA PONIENTE		
UBICACION:	APATLACO No. 77 ESQ. DON RENATO LEONIC COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TLAXIPAN		
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	NO. DE PLAN:	A-08
FECHA:	ACOTACION:	SEMIETRA:	2003-2
ESCALA GRAFICA:	1:500	1:200	1:100

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO: CORTE LONGITUDINAL			
LOCALIDAD: APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEON COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TILAPAN			
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	No. de Plano:	A-09
ESCALA:	ACOTACION: metros	SISTEMA: 2003-2	
ESCALA GRAFICA: 0 50 100 150 200 300			

TRABAJO DE TESIS

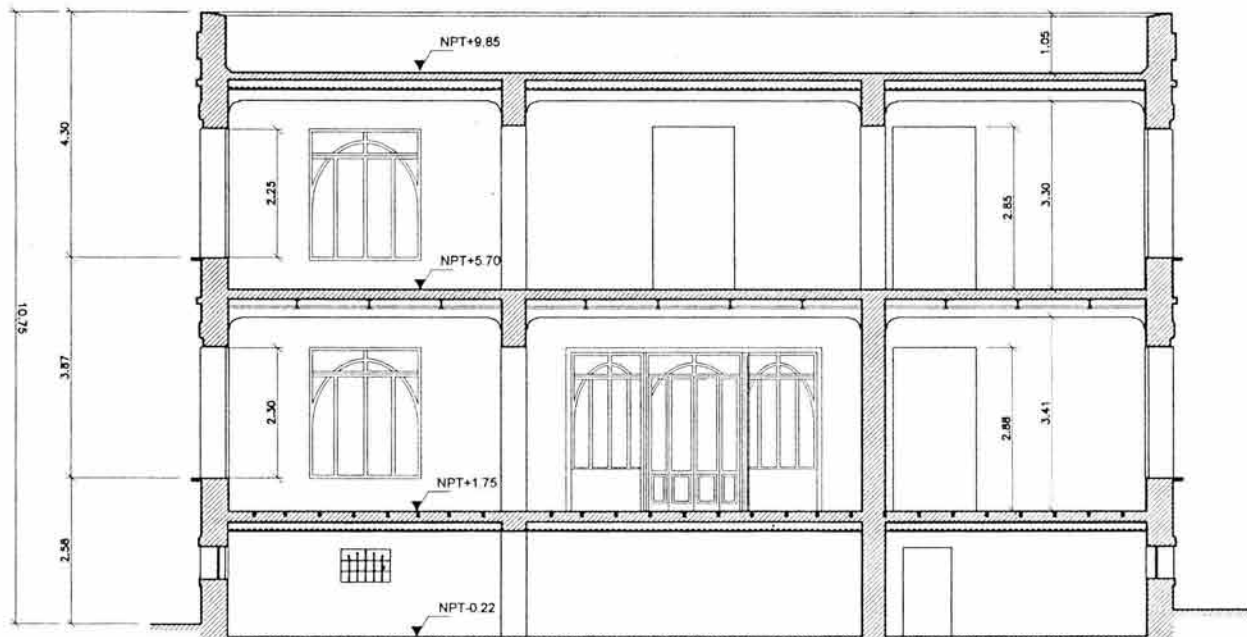
DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



UNAM  
PROGRAMA DE MAESTRIA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA

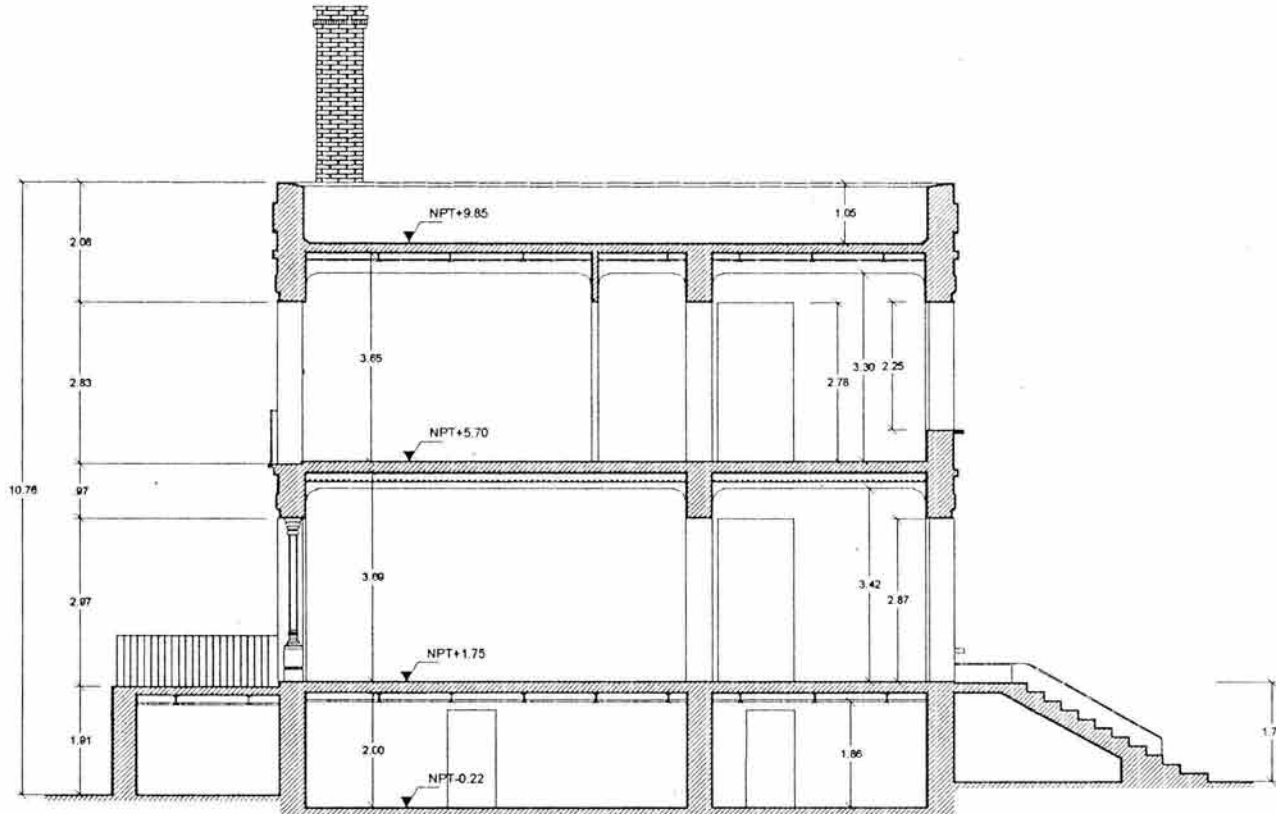
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



corte a - a'

# CORTE LONGITUDINAL



Corte b - b'

# CORTE TRANSVERSAL




CROQUIS DE LOCALIZACION

## SIMBOLOGIA

PROYECTO:		FINCA "VILLE DES ROSES"	
PLANO:		CORTE TRANSVERSAL	
UBICACION:		APATLACCO, MUNICIPIO DE COAHUILTEPEC, ESTADO DE COAHUILTEPEC, COLUMNA TORRE, JO GUERRA DEL TALENTO	
PROPIETARIO:		FAMILIA BALME	Nº. de Plano
ESCALA:		1:100	A-10
ESCALA GRAFICA:			

## TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

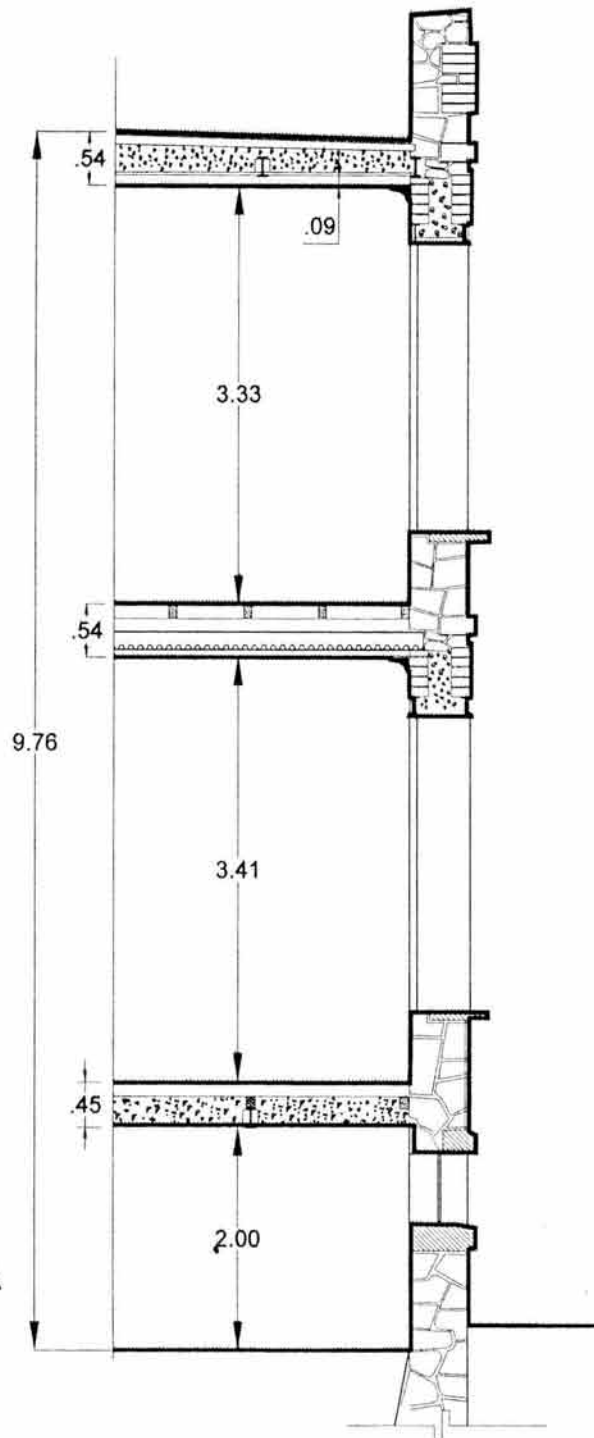


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRIA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



ESTADO ACTUAL  
CORTE POR FACHADA



SIMBOLOGÍA

PROYECTO:	FINCA "VILLE DES ROSES"		
PLANO:	CORTE POR FACHADA		
UBICACION:	APATLACO No. 77 ESQ. CON RENATO LEONIC COLONIA TORRELLA GUERRA, DEL Tlalpán		
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	No. del Plano:	A-11
ESCALA:	ACORDACION: metros	SEMESTRE:	
ESCALA GRAFICA:	0 100 200 300 400m		

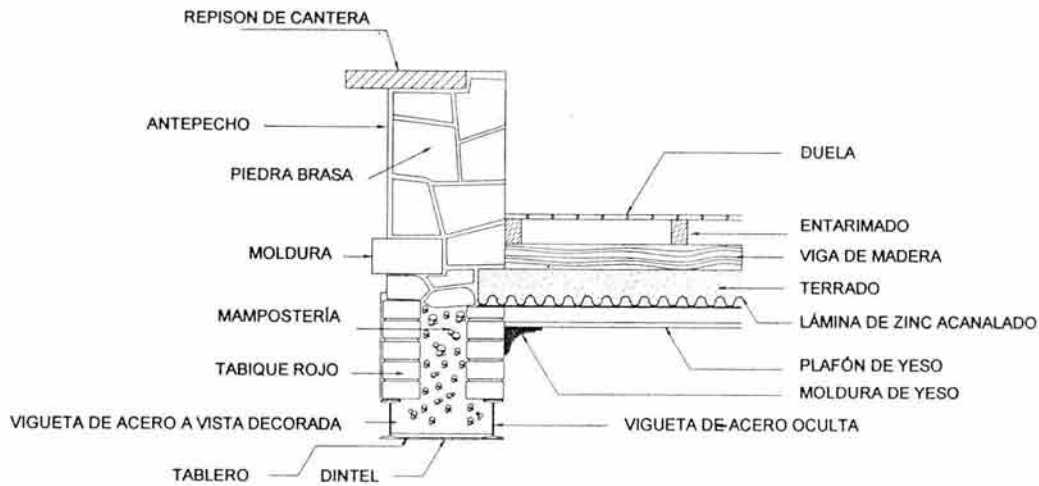
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

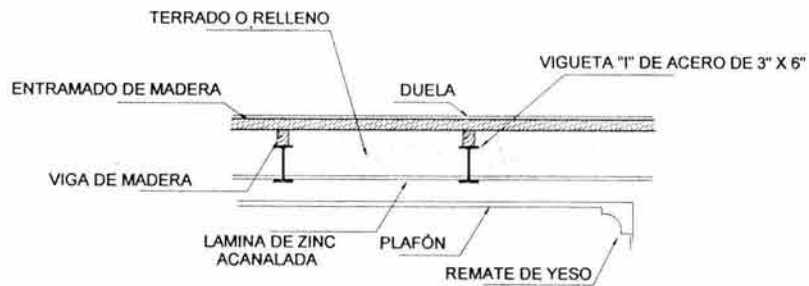


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ OUTIÉRREZ FISCHMAN

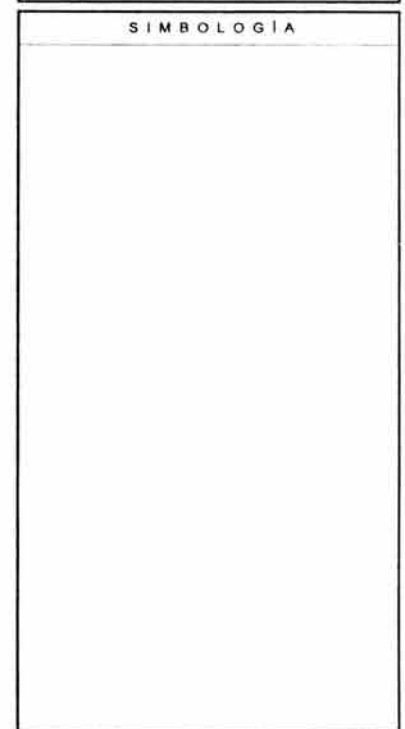


DETALLE DE COMPONENTES Y MATERIALES



DETALLE DE ENTREPISO

ESTADO ACTUAL  
**DETALLES ESTRUCTURA**



PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: DETALLES ESTRUCTURALES

DIRECCIÓN: APATLACO No 77 ESO. CON RENATO LEDUC COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TIALPAN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME No. de Plano

ESCALA: ACOTACION: metros SEMESTRE: 2003-2

ESCALA GRAFICA: 1:00 2:00 3:00 4:00

**A-12**

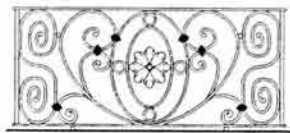
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
 D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

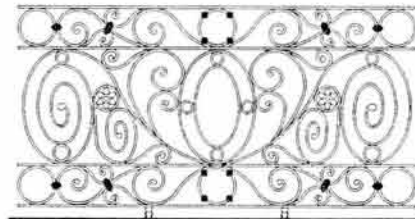


**UNAM**  
 PROGRAMA DE MAESTRÍA  
 Y DOCTORADO EN  
 ARQUITECTURA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

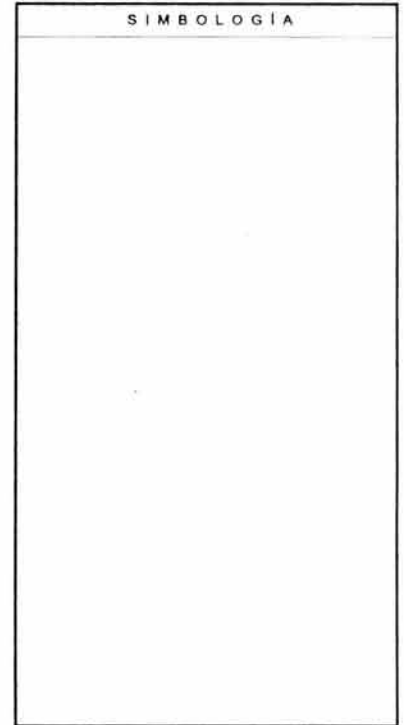


REJA BALCÓN B-4



REJA BALCÓN B-1

# HERRERÍA EN BALCONES I



PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: HERRERÍA BALCONES

SUBPROYECTO: APATLACO No 77 EQQ. CON RENATO LEDIC COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TLAIPAN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME No. de Proyecto: DT-1

ESCALA: ACCIONES: metro SEMESTRE: 2003-2

ESCALA GRÁFICA: 0 500 1000 1500 2000

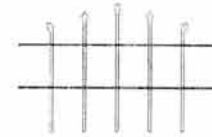
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

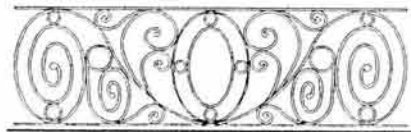


UNAM  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

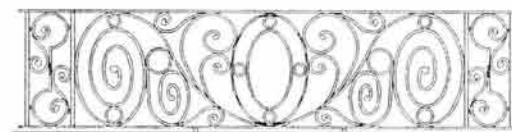
presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



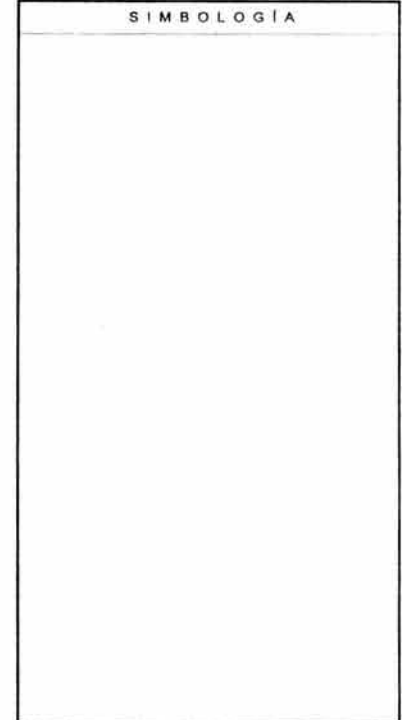
REJA SÓTANO S-1



REJA BALCÓN B-3



REJA BALCÓN B-2



PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO: HERRERÍA BALCONES II			
UBICACIÓN: APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEONIC COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TILPAM			
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	Auto. No. Plano:	
ESCALA:	REDUCCIÓN:	SEMASTR:	DT-2
ESCALA GRAFICA		0.00	2.00

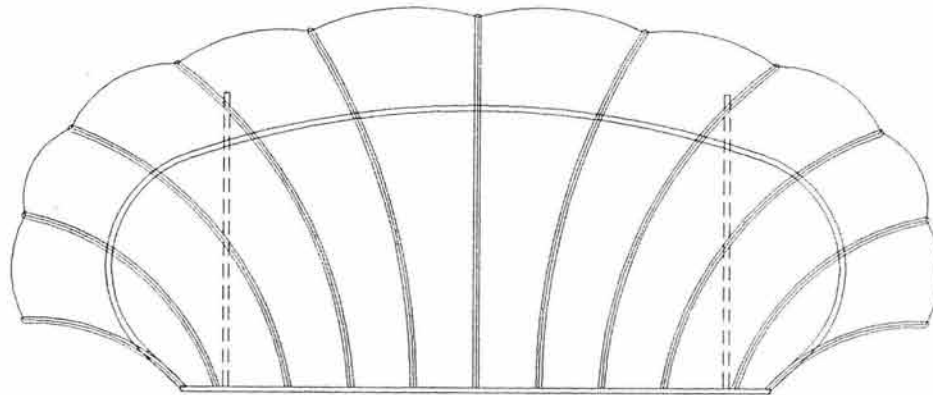
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

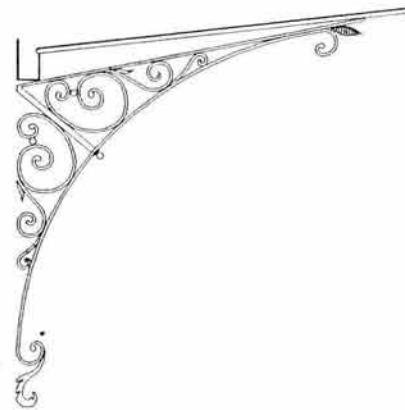


presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# HERRERÍA EN BALCONES II



VISTA SUPERIOR DE MARQUESINA



MÉNSULA LATERAL

# DETALLE DE MARQUESINA



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

## SIMBOLOGÍA

PROYECTO				FINCA "VILLE DES ROSES"	
PLANO				HERRERÍA MARQUESINA	
UBICACIÓN				APATLACO No 77 ESQ. CONDOMINIO LEYK. COLONIA TORRELLI O GUERRA DEL ILALFAN	
PROPIETARIO				FAMILIA BALME	
Escala				No. de Plano	
Escala 1:20		FECHACIÓN		MAYO 2003-2	
Escala GRABADA		Escala		Escala	
0 0.50 1.00		0.25		0.50 1.00	
				<b>DT-3</b>	

## TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

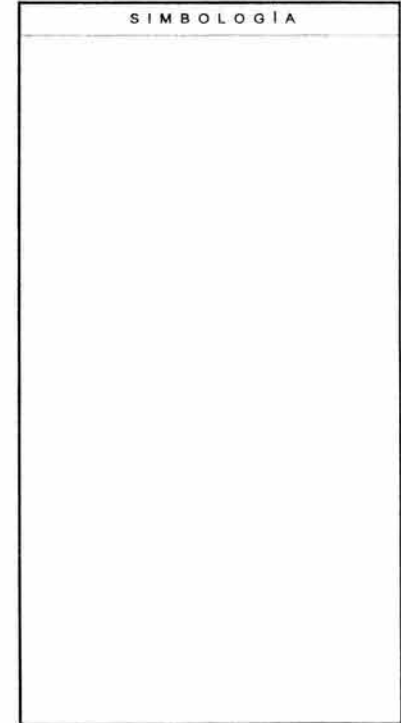
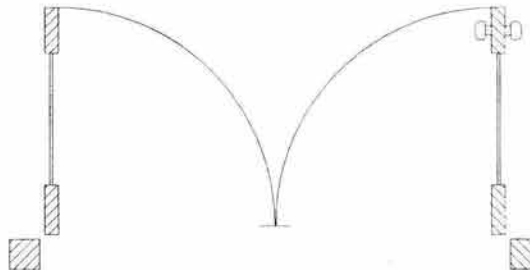
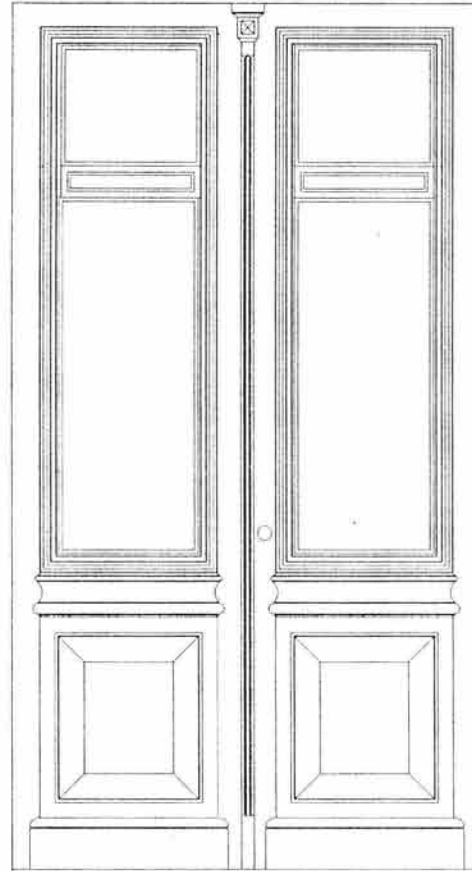


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PUERTA PRINCIPAL



FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO			
CARPINTERIA			
UBICACION			
APT. LUGO No 77 ESQ. DON RENATO LEDUC			
COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TIALPAN			
PROPIETARIO			
FAMILIA BALME			
No. de Plano			
DT-4			
ESCALA			
ADOPCION			
metros			
SEMESTRE 2003-2			
ESCALA GRAFICA			
0 100 200 300 400			

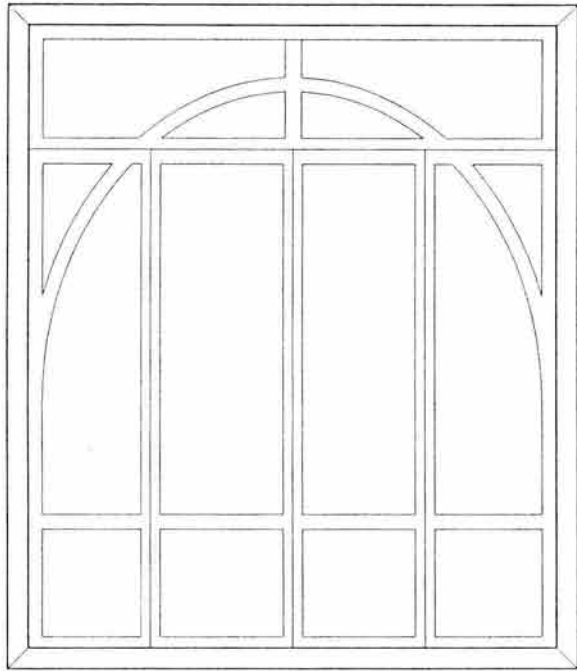
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

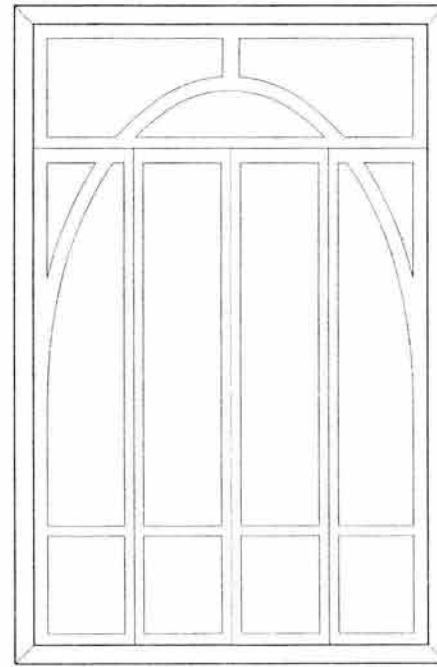


presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

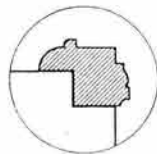




VP VENTANA EN  
FACHADA PRINCIPAL



VL VENTANA EN  
FACHADA LATERAL



MOLDURA DE MARCO INFERIOR

# DETALLE DE VENTANAS



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

## SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: DETALLES DE VENTANAS

DIRECCIÓN: APARTADO No 77 ESQ. CON RENATO LEDUC  
COLONIA TORRELO GUERRA DEL TLALPÁN

PROYECTO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:100

ESTRUCTURA: 2003-2

ESTRUC. GRAFICA: 0 1.00 2.00 3.00 4.00m

DT-5

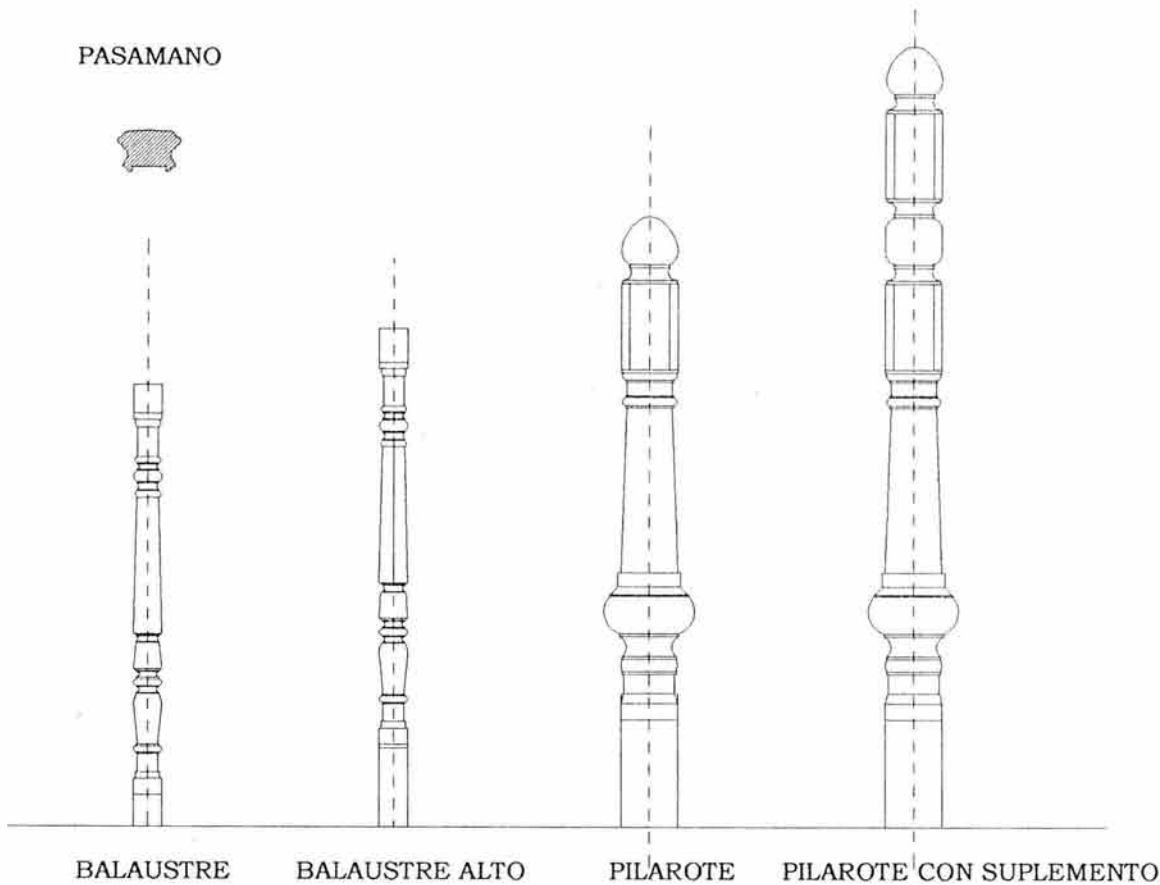
## TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: BALAUSTRÉS TORNEADOS

UBICACIÓN: APARTADO No. 77 ESQ. CON RENTOLERO S/C COLONIA TORRELO GUERRA DEL TIAFANI

PROPIETARIO: FAMILIA BALME No. 24 Plano

ESCALA: 1:10 ACCIONES: metros SEMESTRE: 2003-2

ESCALA: 0 5.00 1.00 2.00 3.00 4.00

**DT-6**

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

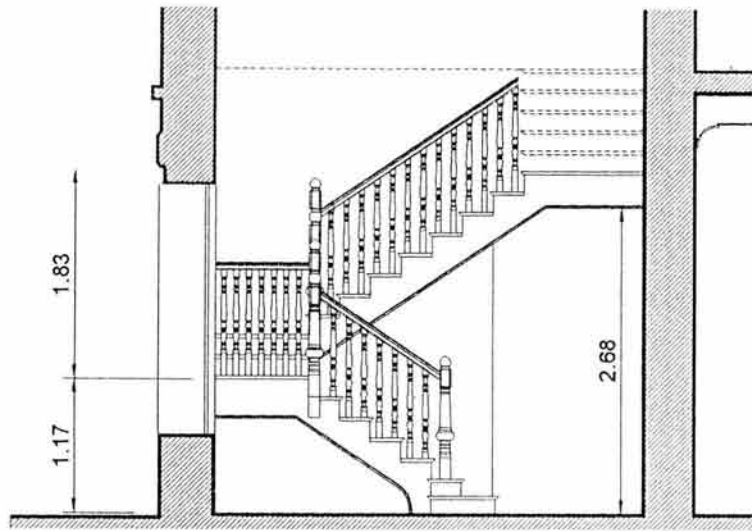


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

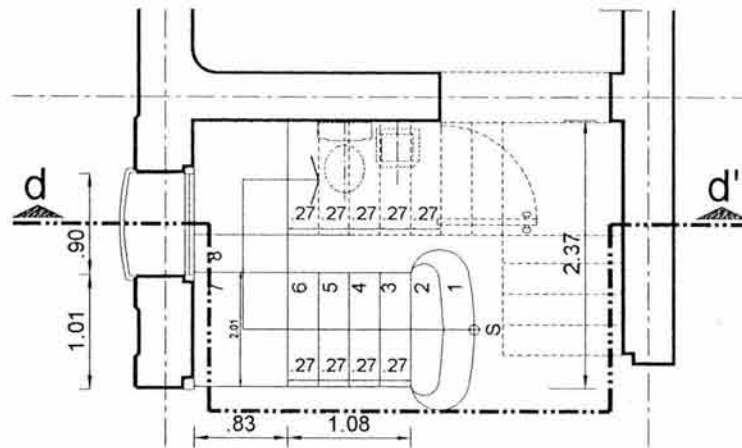
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# ELEMENTOS TORNEADOS DE ESCALERA



CORTE PARCIAL 1:50



PLANTA 1:50

# CORTE POR ESCALERA



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: CORTE POR ESCALERA

SITUACIÓN: APATLACO No. 27 ESQ. CONDENATOLEEKA, COLONIA TORRELO GUERRA DEL TLAPAL

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:50

ESCALA GRÁFICA: 0 2.50 1.00 1.50 3.00 4.00

ACADÉMICO: PLM/PDB SEMESTRE: 2003-2

No. de Plano: DT-7

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

### 2.3.3 Levantamiento arquitectónico de daños

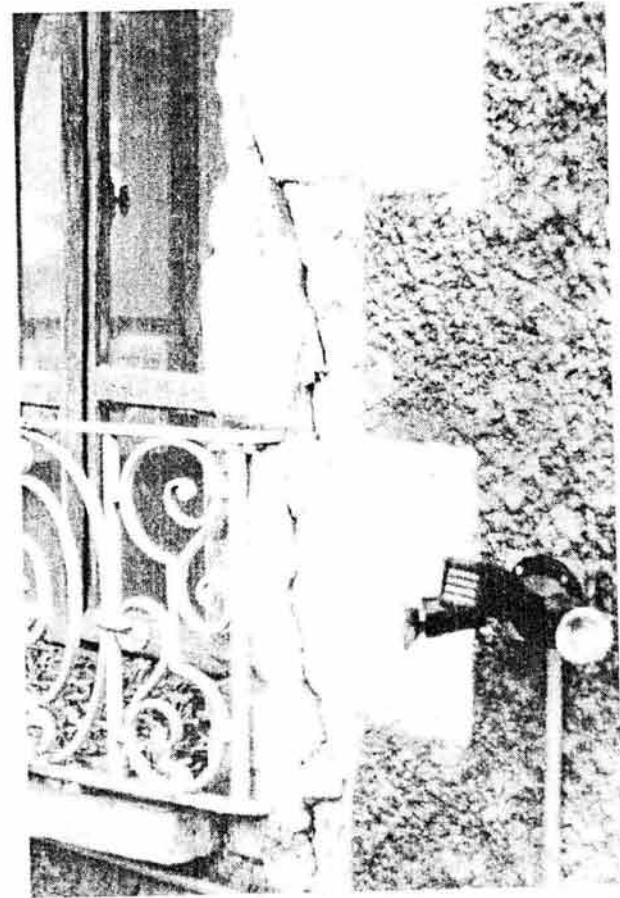
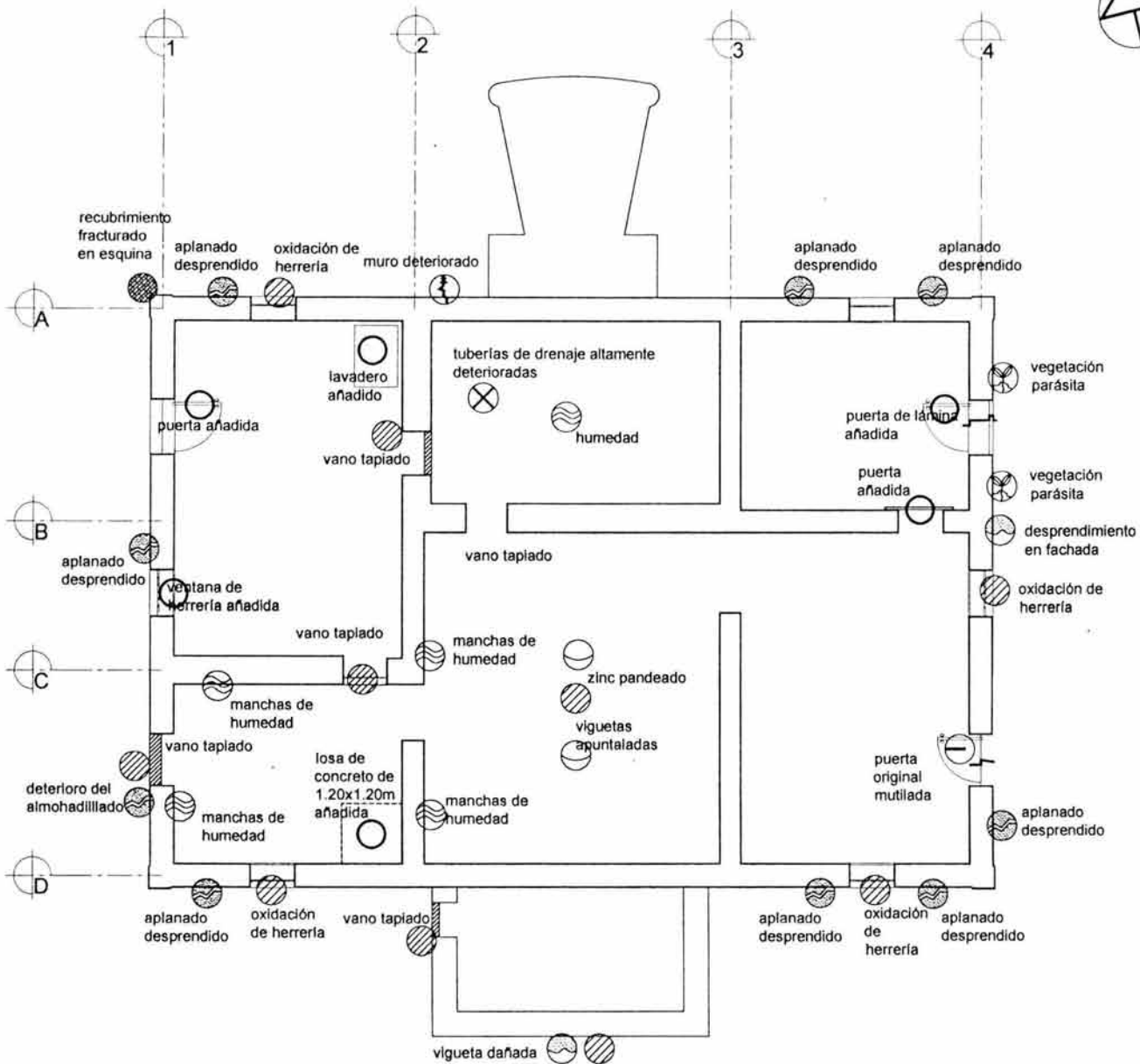


Fig. 48 Grieta relevante en zona sudoeste de la casa.



# SÓTANO LEVANTAMIENTO DE DAÑOS



SIMBOLOGÍA	
	AGRIETAMIENTO
	APLANADO DESPRENDIDO
	EXFOLIACIÓN DE CANTERA
	CANTERA FRACTURADA
	HUMEDAD
	VEGETACIÓN PARÁSITA
	OXIDACIÓN DE HERRERÍA
	FALLA DE DUELA
	MADERA DAÑADA
	DESPRENDIMIENTO DE MARCO
	VIDRIOS FALTANTES
	PANDEO DE LAMINA DE ZINC
	RECUBRIMIENTO DESPRENDIDO
	VANO TAPIADO
	ELEMENTO FALTANTE
	PLAFÓN DAÑADO
	AÑADIDO
	RUINOSO

PROYECTO			
FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO			
DAÑOS / SÓTANO			
UBICACIÓN			
APATLACO No 77 EBO. DON RENATO LEON COLONIA TORIELLO GUERRA DEL Tlalpan			
PROPIETARIO			
FAMILIA BALME			
ESCALA			No. de Plano
1:500			D-01
FECHA GRÁFICA			
15/03/2003			
ESCALA			
1:500			

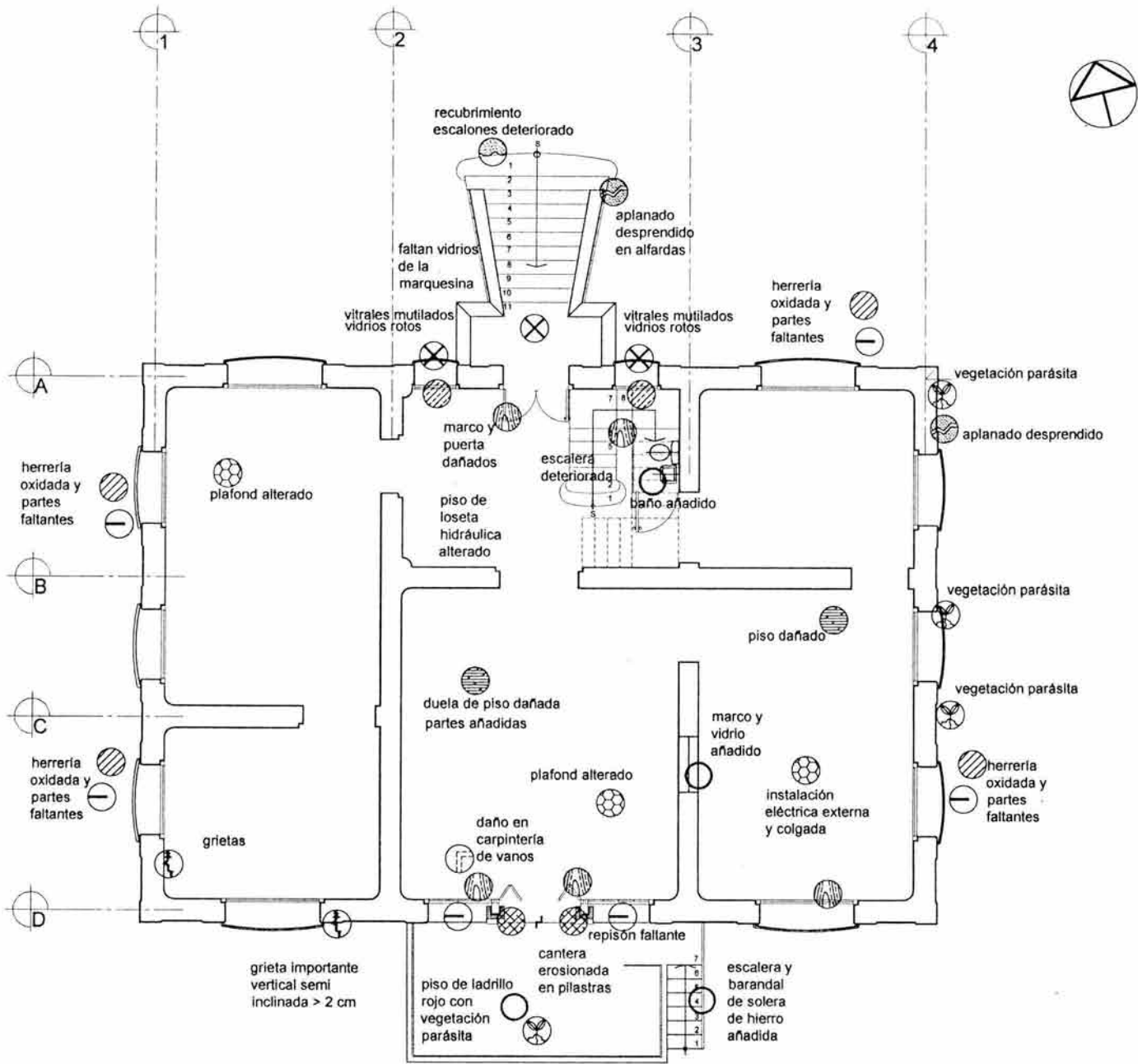
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



**SIMBOLOGÍA**

- AGRIETAMIENTO
- APLANADO DESPRENDIDO
- EXFOLIACIÓN DE CANTERA
- CANTERA FRACTURADA
- HUMEDAD
- VEGETACIÓN PARÁSITA
- OXIDACIÓN DE HERRERÍA
- FALLA DE DUELA
- MADERA DAÑADA
- DESPRENDIMIENTO DE MARCO
- VIDRIOS FALTANTES
- PANDEO DE LAMINA DE ZINC
- RECUBRIMIENTO DESPRENDIDO
- VANO TAPIADO
- ELEMENTO FALTANTE
- PLAFÓN DAÑADO
- AÑADIDO
- RUINOSO

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: DAÑOS PLANTA BAJA

DIRECCIÓN: APATLACO No 77 ESQ. CON RENATO LEON COLONIA TORRELLA GUERRA, DEL Tlalpan

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:200

FECHA: 2003-2

NO. DE PLANO: D - 02

ESCALA GRAFICA: 0 2.00 4.00 6.00

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

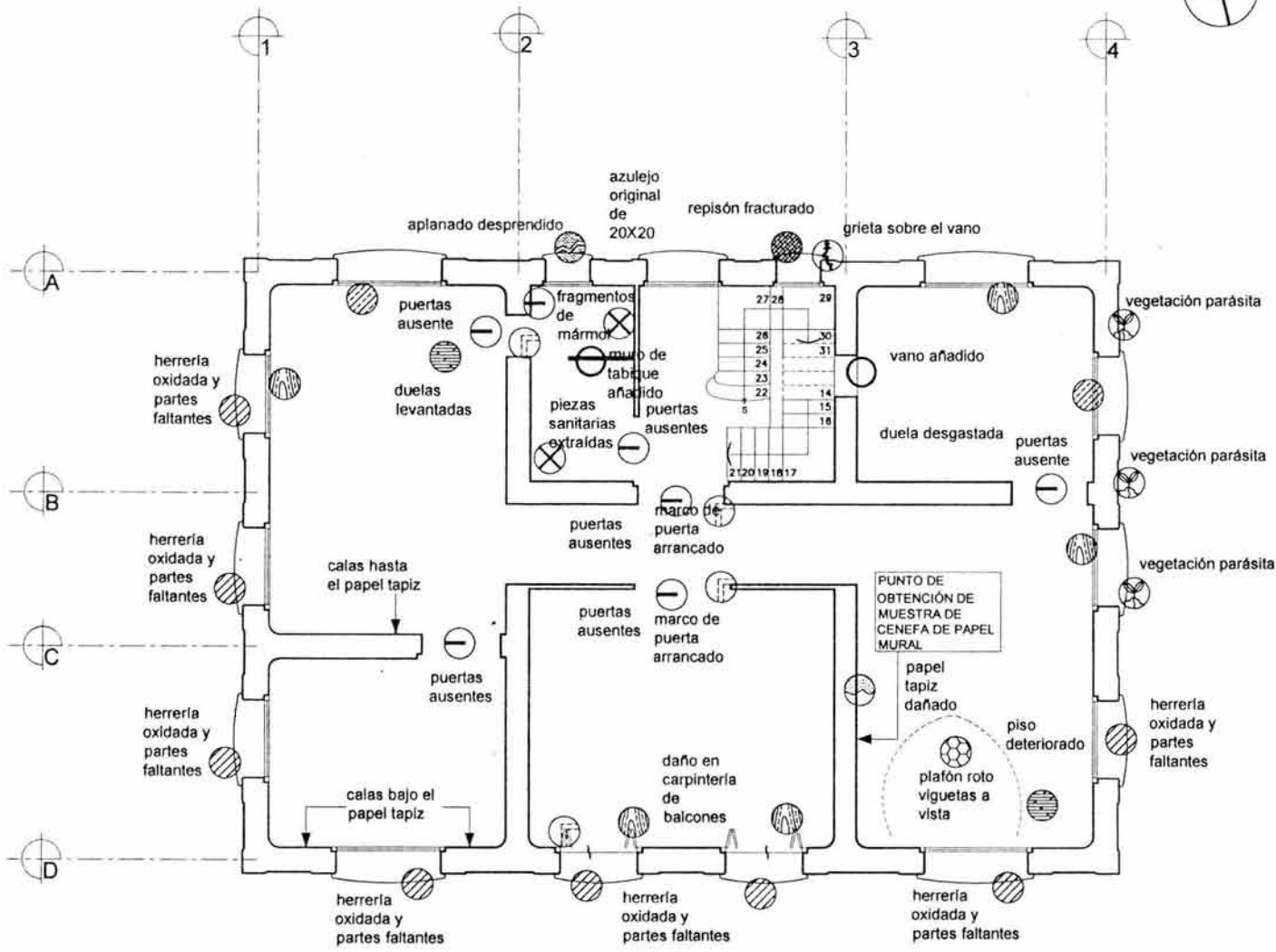


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PLANTA BAJA LEVANTAMIENTO DE DAÑOS





**SIMBOLOGÍA**

- AGRIETAMIENTO
- APLANADO DESPRENDIDO
- EXFOLIACIÓN DE CANTERA
- CANTERA FRACTURADA
- HUMEDAD
- VEGETACIÓN PARÁSITA
- OXIDACIÓN DE HERRIERÍA
- FALLA DE DUELA
- MADERA DAÑADA
- DESPRENDIMIENTO DE MARCO
- VIDRIOS FALTANTES
- PANDEO DE LAMINA DE ZINC
- RECUBRIMIENTO DESPRENDIDO
- VANO TAPIADO
- ELEMENTO FALTANTE
- PLAFÓN DAÑADO
- AÑADIDO
- RUINOSO

PROYECTO: **FINCA "VILLE DES ROSES"**

PLANO: **DAÑOS / PLANTA ALTA**

UBICACIÓN: APATLACO No. 77 EBO. COL. RENATO LÉVIC. COLONIA TORIBIO GUERRA DEL TLALPÁN

PROPIETARIO: **FAMILIA BALME**

ESCALA: **3:00** ADICCIÓN: **metros** FECHA: **2003-2**

ESCALA GRÁFICA: 0 1.00 2.00 3.00 4.00

**D-03**

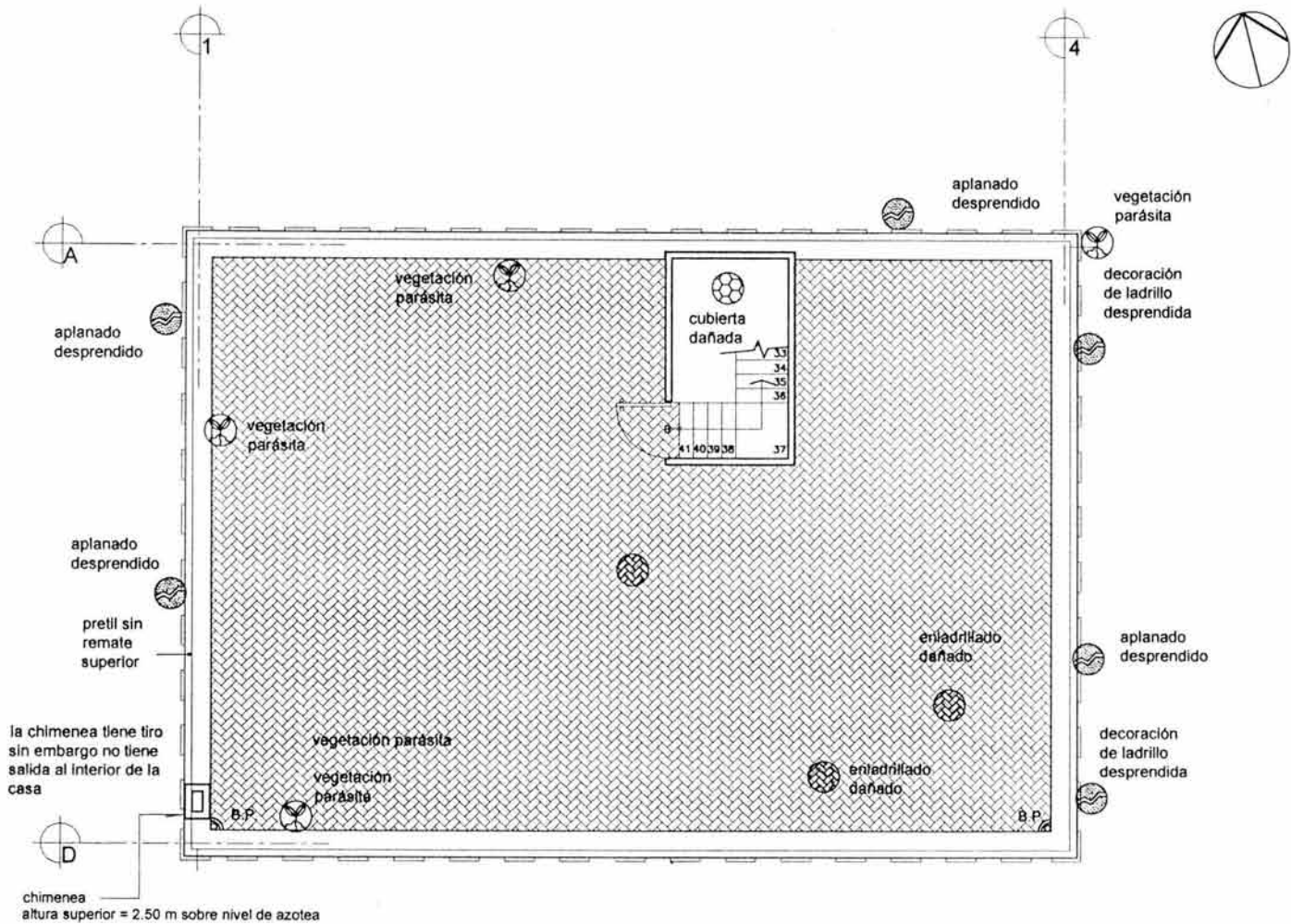
**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

PLANTA ALTA  
**LEVANTAMIENTO DE DAÑOS**



**SIMBOLOGÍA**

- AGRIETAMIENTO
- APLANADO DESPRENDIDO
- EXFOLIACIÓN DE CANTERA
- CANTERA FRACTURADA
- HUMEDAD
- VEGETACIÓN PARÁSITA
- OXIDACIÓN DE HERRERIA
- FALLA DE DUELA
- MADERA DAÑADA
- DESPRENDIMIENTO DE MARCO
- VIDRIOS FALTANTES
- PANDEO DE LAMINA DE ZINC
- RECUBRIMIENTO DESPRENDIDO
- VANO TAPIADO
- ELEMENTO FALTANTE
- PLAFÓN DAÑADO
- AÑADIDO
- RUINOSO

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: DAÑOS / AZOTEA

UBICACIÓN: APATLADO No 77 EDO. CON RENATO LEDUC  
COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TLALPÁN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:500

ACERCIÓN: metros

FECHA: 2003-2

ESCALA GRÁFICA: 0 1.00 2.00 3.00 4.00 5.00

NO. DE PLANO: D - 04

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# AZOTEA

## LEVANTAMIENTO DE DAÑOS

## CAPÍTULO III

## ANÁLISIS



FIG. 49. Interior del antiguo Teatro Nacional, relevante escenario de la vida artística y social de la nueva clase pudiente del periodo porfiriano, ubicada en los palcos del suntuoso recinto que fuera demolido en 1901, interesada en exhibir su superioridad económica.

Foto: Óleo de Pedro Gualdi, *La Construcción del Palacio de Bellas Artes*.

### 3.1 MARCO TEÓRICO

#### CARÁCTER CIENTÍFICO DE LA INVESTIGACIÓN

El **carácter científico** del presente estudio está plasmado en la etapa de análisis, en tanto consideramos conocimiento científico como "... *todo pensamiento que busca explicaciones de alto alcance objetivo*"<sup>34</sup> ya que parte de una investigación detallada del monumento basada en información documental histórica, además del acervo fotográfico, gráfico y planimétrico existente. Está enmarcada en el estudio del contexto social, económico político e histórico, urbano y arquitectónico de la Ciudad de México, de Tlalpan y del sitio. Toma en cuenta las condiciones de la época en que se construyó la edificación y su proceso evolutivo así como su entorno inmediato construido y natural.

La exploración analítica **va de lo general a lo particular**, ya que continua con el examen detallado de las características físicas, formales, espaciales, significantes y tipológicas del monumento así como de su estado constructivo.

La investigación continua con la etapa de verificación de los datos y utiliza la analogía para reforzar los postulados provenientes de los datos conclusivos de la etapa analítica.

El Doctor Lara Sáenz aporta: "*El pensamiento científico estudia una parte de la realidad, desintegra en sus partes para llegar a un conocimiento mayor y más especializado sobre cada uno de los elementos... una vez realizado este análisis, proveer de una síntesis que permita reincorporar la particularidad a principios generales.*"<sup>35</sup>

---

<sup>34</sup> Lara Sáenz, Leoncio *El Conocimiento Científico* p. 57

## DEFINICIONES CONCEPTUALES

### ANÁLISIS

La palabra **análisis** proviene del vocablo griego *analyo*<sup>36</sup>, que significa **desatar**, cuya definición aplicada es separar las distintas partes de un sistema complejo para su estudio.

### ECLECTICISMO ARQUITECTÓNICO

Por su parte, la palabra **ecléctico**, que define el estilo que estamos tratando, proviene del griego *eklektikós* y *eklego* o *eklegein* que significa “escoger”. Aplicado al arte y a la filosofía supone la formulación de sistemas de pensamiento por la selección de doctrinas de otros sistemas ya desarrollados con anterioridad. Eclecticismo es el término que define a la arquitectura de mediados del siglo XIX en Europa, el cual toma elementos de diversas expresiones arquitectónicas de todas las épocas y regiones y cuya influencia sobreviene en México a través de los estudiantes mexicanos procedentes del viejo continente y de la abundante emigración que tiene lugar en tal época.

## 3.2 ANÁLISIS TIPOLOGICO DE LA FINCA: EL SIGNIFICADO.

La Villa de Rosas obedece a los códigos con que se construían las residencias de los grupos de mayor poder económico de su época, a saber, las villas y los palacetes, concordando plenamente con la clasificación de palacete, por sus rasgos sobrios y elegantes, que resaltan el carácter aristocrático y la distinción de sus propietarios<sup>37</sup>. La construcción de pocas dimensiones, en amplitud de terreno y rodeada de jardines, se desarrolla en un volumen simple de dos plantas y sótano con cubierta plana (aunque la casa tuvo mansarda originalmente), como

---

<sup>35</sup> Lara Sáenz, Leoncio Op. Cit. P. 57

<sup>36</sup> Enciclopedia Encarta 99

pequeño palacio europeo. Destaca en las fachadas su total simetría, la uniformidad y el ritmo de sus vanos, así como la horizontalidad de sus pocas molduraciones, signos de sobriedad no por eso menos refinados de realeza tradicional.

Los elementos tipológicos, como los almohadillados fueron tomados del Renacimiento, la influencia francesa se percibe especialmente en la distribución de la casa y adopta elementos de la arquitectura inglesa, como el uso de tabique rojo en la decoración de la fachada y una eventual chimenea.

Este tipo de obra es en cierto modo *introvertida*, indicando una vida familiar íntima y protegida<sup>38</sup>, la cual se desarrolla en la planta alta fundamentalmente, mientras que la actividad social de sus propietarios se desenvuelve en los numerosos salones de la planta principal.

Los palacetes eclécticos al igual que las villas, fueron ricamente decorados en sus espacios interiores, señal de status social. Así los salones de la "Ville des Roses", muestran yeserías extremadamente ornamentadas en diferentes estilos. Ningún plafón es igual al otro: el morisco, el Art Nouveau, el romántico y el isabelino; con grecas, casetonados o guirnalda a gusto de su dueño. Cada salón tendrá un uso diferente: el salón de fumar, el salón de esperar, el de sobremesa, el salón del té, de acuerdo a la vida social de sus moradores, así cambia también el diseño de sus pisos elaborados con duelas de maderas finas, con cenefas y otras variadas representaciones.

### **3.2.1 Elementos formales y compositivos**

A juzgar por los elementos decorativos que forman la Ville des Roses, es claro que reflejaba el gusto de sus dueños provenientes de una familia de jardineros franceses, gente relacionada con

---

<sup>37</sup> Segurajáuregui, Elena, *Arquitectura Porfirista, La Colonia Juárez* p. 77

<sup>38</sup> Segurajáuregui, Elena, *Op. Cit.*, p. 78



el campo y la naturaleza, lo que explica la elección de un palacete como los que se construyeron en la campiña francesa en la segunda mitad del siglo XIX.

Llama la atención la austeridad de la casa y su tamaño reducido que puede responder al tamaño de la familia, poco numerosa quizás, o a condiciones económicas particulares de la familia, perteneciente tal vez a los estratos menos altos de la burguesía que procedió a la edificación de la casa dado las facilidades de construir en los nuevos asentamientos suburbanos<sup>39</sup>.

## EL PROYECTO

Según arroja la investigación la casa fue construida por el descendiente directo del emigrante francés, Juan Balme quien fuera según los testimonios orales, arquitecto y paisajista. Esto, sin embargo no ha podido ser comprobado, pero podemos pensar que al menos era paisajista dado que en el texto del documento aparecido en el Archivo General de la Nación<sup>40</sup>, lo afirma.

Las características volumétricas y formales del monumento son extremadamente similares a las de un palacete francés de finales de siglo XIX, pero si lo comparamos con un dibujo de Charles Garnier (ver Fig. 50 Y 51) veremos que el parecido es incuestionable. Sabido es que una de las innovaciones de la era industrial es la creación de catálogos de venta de objetos inimaginables incluidos elementos decorativos y estructurales de construcción así como también la edición de publicaciones con modelos arquitectónicos eclécticos de todo tipo. No es tan difícil entonces suponer que las personas acomodadas escogieran la casa de su gusto en una revista y contrataran al constructor experimentado que pudiera llevar a cabo su sueño. Sumando a esta hipótesis, que Balme fuera además paisajista podemos plantear el postulado de que la casa debió

---

<sup>39</sup> Ver plano promocional de la Colonia Toriello Guerra. Fig. XIV

<sup>40</sup> Ver fig. 9

haber sido hecha en base a un modelo escogido y la construcción supervisada directamente por su dueño.

Continuando con la analogía podemos encontrar gran similitud en otros modelos publicados de construcción ecléctica inglesa (ver Fig. 52) basado en **el uso del tabique rojo o ladrillo**, los *garabatos* en las esquinas y el uso de esbeltas chimeneas con remate superior también de ladrillo.

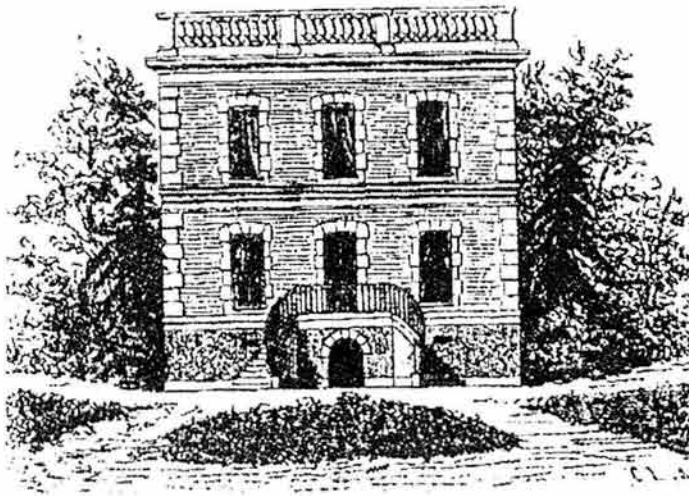


FIG. 50. Este grabado de palacete francés realizado por Charles Garnier, refleja gran similitud con la "Ville des Roses", demostrando la realidad proyectual en México: realizar la copia fiel de los modelos europeos del estilo imperante. Foto: ARQUITECTURA PORFIRISTA DE Elena Segurajáuregui. Ed. Tilde.

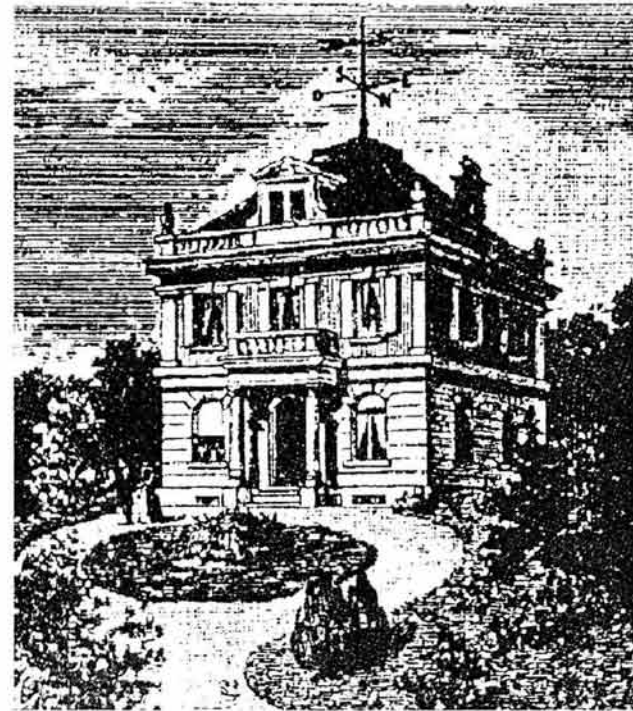


FIG. 51. Grabado de palacete también de Charles Garnier, en este caso tiene mansarda y chimenea. Se mantiene el esquema de volumen regular, simetría y abundante ornamentación de sus fachadas.

Muchas de las edificaciones del Porfiriato o *casas porfirianas*, como comúnmente se le ha llamado a las residencias del **eclecticismo mexicano** por su coincidencia con los tiempos del mandato de Porfirio Díaz, han sido destruidas. Haciendo un análisis comparativo con construcciones similares de la época encontramos sin embargo aun un vasto repertorio en las diferentes colonias de la ciudad.

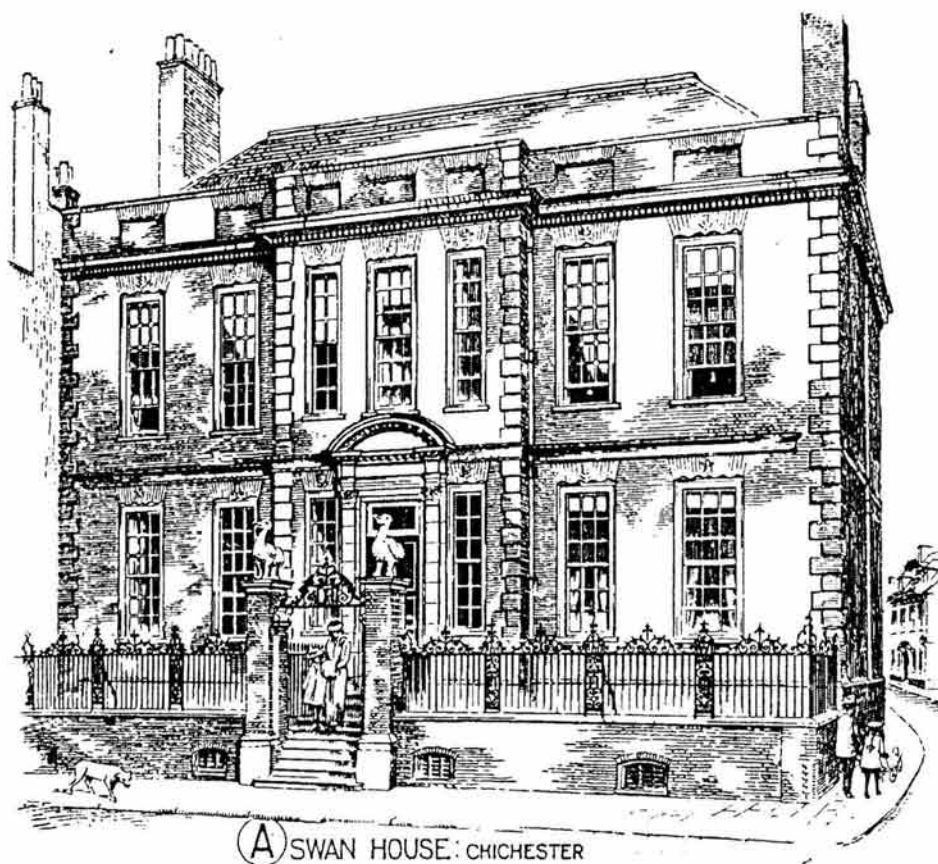


FIG. 52. ELEMENTOS TIPOLÓGICOS DE LA CASA INGLESA DEL SIGLO XIX: El uso del ladrillo, almohadillados, mansarda, chimeneas, acceso jerárquico, utilización de elementos arquitectónicos de orden renacentista en este caso en particular, ventanas amplias buscando iluminación, herrería ornamentada, sótano semienterrado con reducidas ventanas en el basamento y planta noble elevada antecedida por una escalinata.

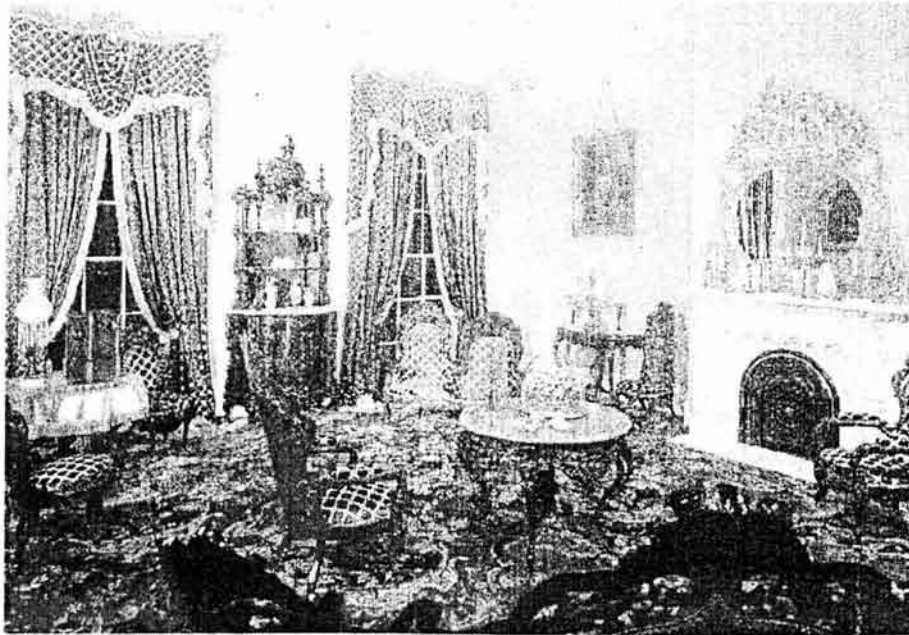


FIG. 53. Salón americano del siglo XIX ornamentado y amoblado al estilo neo rococó, ejemplifica la manera de *habitar* las casas victorianas. Foto: ARQUITECTURA Y MOBILIARIO VICTORIANOS, Edimat.

### 3.2.2 Análisis del uso original y evolución de sus condicionantes

La Ville des Roses fue concebida como casa de descanso y recreo para lo cual se provee de habitaciones dormitorio, vestidores o costureros y baño en la planta alta. El salón principal y dos salones adicionales en la planta baja además de vestíbulo, cocina, comedor y terraza. En el sótano se ubicaban los servicios y almacenes.

La casa fue utilizada como vivienda en renta en los siguientes años hasta que fuera rentada a una estación de radio, motivo por el cual encontramos un vano con grueso cristal entre el salón principal y el contiguo añadido para efecto de aislar una cabina de audio.

## CONDICIONES ESPACIALES DEL MONUMENTO

La concepción original esta dada por espacios ortogonales sometidos al rectángulo cercano al cuadrado de la planta de modestas proporciones. Se concentra la circulación en el vestíbulo principal donde se encuentra la escalera que lleva a la planta alta y a la azotea. Desde este espacio central se accede de frente al salón principal, a la derecha se encuentra el comedor y a la izquierda el salón con yeserías moriscas. A través de este último se accede al salón Art. Nouveau ubicado al sureste y a través del comedor se accede a la cocina produciendo dos circulaciones laterales secundarias. Existe una vinculación directa entre el salón lateral Art. Nouveau y el salón principal. Un eje de simetría a través del salón principal nos lleva directo a la terraza e inmediatamente se está en el jardín posterior de la casa.

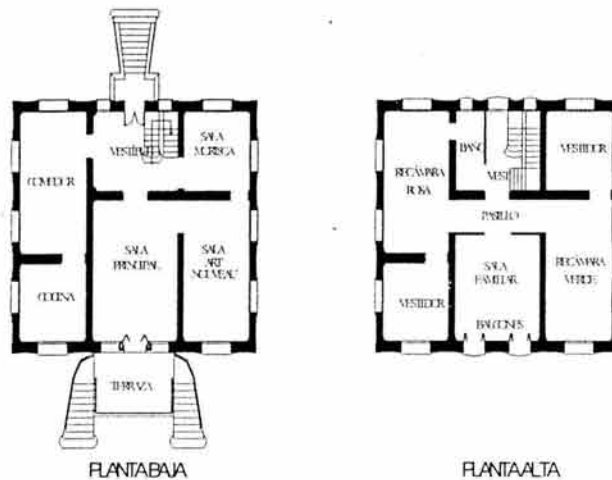
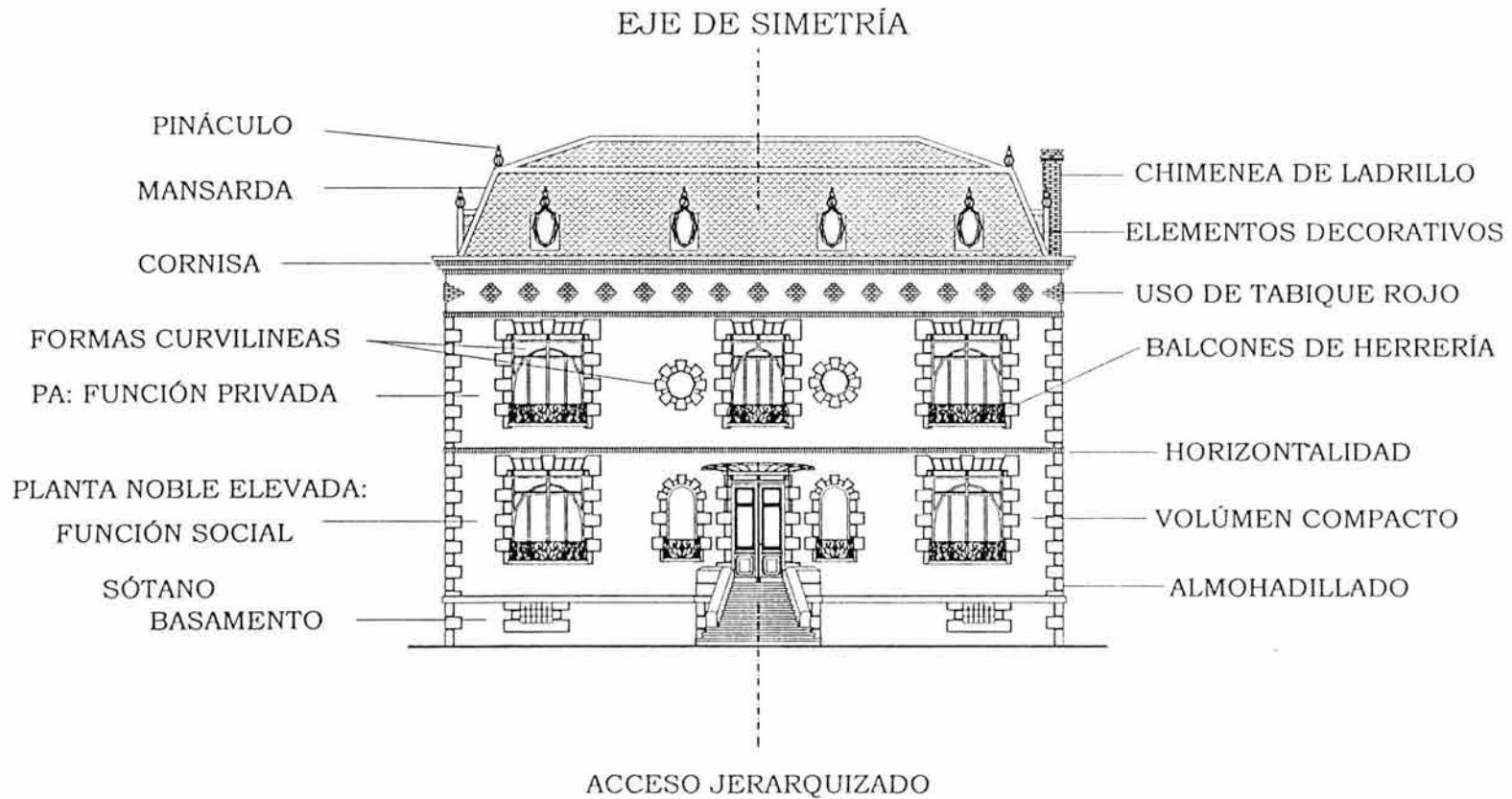


Fig. 54. PLANTAS HIPOTÉTICAS

La distribución es claramente racional y simétrica reflejando una intención funcional, además de asignar funciones diferentes a cada nivel: la función social a la planta baja y familiar o privada a la planta superior. Los amplios y transparentes ventanales permiten el contacto visual con las áreas verdes del exterior. Desde cualquier lugar de la casa hay contacto con el jardín, aun más, la visión verde se logra incluso de lado a lado de la "Ville des Roses".



### 3.3 ANÁLISIS GRÁFICO DE LA TIPOLOGÍA



LEVANTAMIENTO HIPOTÉTICO DE FACHADA

### 3.4 DIAGNÓSTICO

En general, podemos señalar que el estado de conservación de los elementos originales es satisfactorio no obstante requerir de una importante intervención de consolidación sobre muchos de sus elementos y componentes. Pero la casa no ha sufrido transformaciones severas que hubieran provocado la pérdida de sus elementos tipológicos fundamentales, excepto por la ausencia de la mansarda, de manera que están presentes su volumetría básica y los elementos de fachada, las protuberancias de su acceso principal y terraza posterior, sus remates y vanos originales, sintetizando la intención de gran casona ecléctica, en la antigüedad de sus muros masivos y el acento decorativo de sus esquinas.

A partir de los resultados de la investigación realizada, considerando los testimonios orales del Maestro Arq. Luis Ortiz Macedo, invitado ocasional durante su infancia a la "Ville des Roses", de la Sra. Carmen Lusso, descendiente directa de J. Balme, del Sr. Alfonso Chimal, empleado del invernadero durante muchos años reunidos en el análisis tipológico, podemos plantear reflexiones hipotéticas respecto de algunos elementos ya perdidos de la casa.

#### ELEMENTOS ORIGINALES

Los elementos originales de la casa resaltan con bastante claridad y son:

La planta y distribución espacial existente así como su volumetría, el basamento, la planta principal elevada, los accesos, los vanos, los almohadillados o "garabatos", la decoración romboidal en pretilas y molduraciones de tabique rojo en fachadas, las viguetas a vista de los cerramientos, los vitrales Art Nouveau de las ventanas que flanquean la entrada principal, puertas y ventanas que contienen arco elíptico peraltado, los plafones de yeso; los pisos de duela, los mosaicos; la herrería de ventanas y balcones, reja para ventanas del sótano y la forja de la marquesina; la escalera de madera; la puerta principal; paño de azulejos blancos de 15 cm de lado

del baño con remate de media caña azul oscuro; repisón de cantera de las ventanas y columnas decorativas del pórtico posterior del mismo material.

**La escalinata de acceso** de la fachada principal causa cierta interrogante ya que presenta una solución un tanto inexplicable. Si observamos el murete de mampostería o *alfarda*<sup>34</sup> que la flanquea, pareciera que fue sobrepuesto a los escalones, ya que estos reaparecen a los costados de la misma, sin embargo este tipo de remate que acompaña el desarrollo de escalinatas en el eclecticismo corresponde a la tipología de la época y pudo haber sido construido de esa manera, sin rigor arquitectónico como denotan otros elementos originales de la casa. Para referencia análoga podemos observar soluciones similares en obras de la época como el acceso lateral del Palacio de Bellas Artes, concebido por Adamo Boari. (Ver Fig. 56)

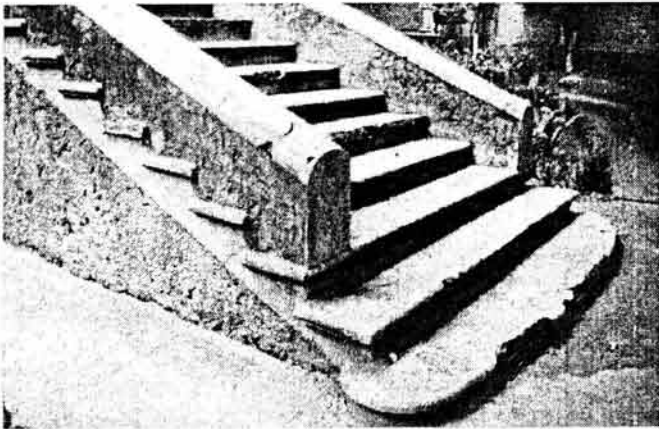


FIG. 55. Arranque de la escalinata de acceso de la finca "Ville des Roses" con sus alfardas sobrepuestas a los escalones, situación que pone en entredicho la autenticidad de dichos elementos. Foto: JPazGF, 1997.

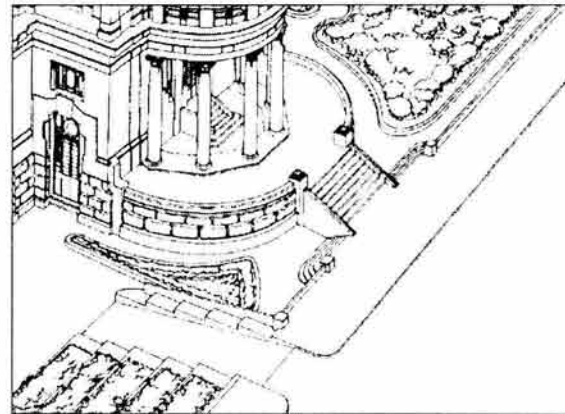


FIG. 56. Vista parcial de la fachada lateral oriente del Palacio de Bellas Artes, obra contemporánea a la Ville des Roses. Nótese el uso de alfardas en las escalinatas de acceso en la obra más relevante de la época. Detalle de DIBUJO de Mayolo Ramírez Ruiz. PLANOTECA INBA.

<sup>34</sup> El término *alfarda* significa *par de armadura* en Arquitectura pero en este estudio se usa para designar este elemento tipológico que flanquea las escalinatas de acceso, por encontrarse de a dos.

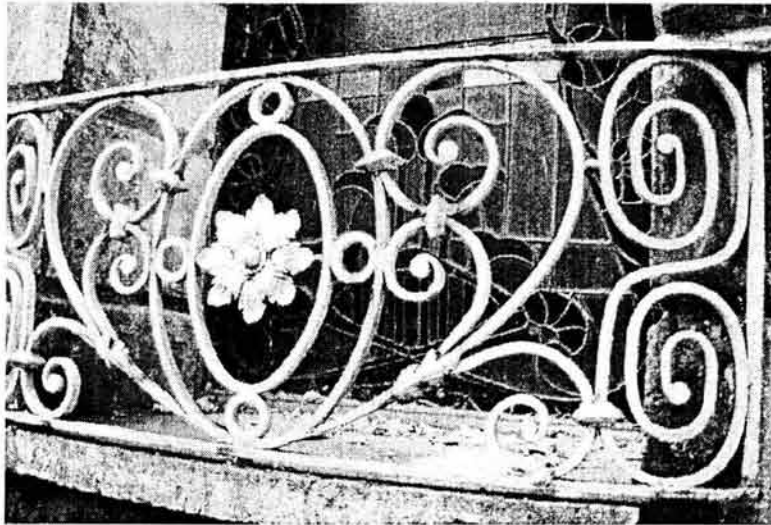


FIG. 57. La herrería afrancesada de los balcones de la casona es notable y se conserva en todos los casos. En este acercamiento se puede apreciar las uniones de plomo y el uso de lámina troquelada en elementos decorativos adosados a la reja. Foto: JPazGF. 1997



FIG. 58. Esta foto muestra la marquesina del acceso principal lastimosamente dañada, no obstante acusa su morfología original, la cual tiene forma de abanico curvo y ménsulas de herrería decorada en el mismo estilo del resto de la casa. Foto: JPazGF. 1997.

## ELEMENTOS AÑADIDOS O ALTERADOS

Son añadidos los siguientes elementos: plancha de fibra de vidrio de la marquesina, vano tapiado en el sótano y azulejos de los baños. Los vidrios transparentes actuales pueden estar reemplazando los originales, seguramente esmerilados o grabados. En el momento de hacer esta investigación la puerta principal tenía sus vidrios alterados con colorido plástico transparente por adhesión añadido presumiblemente con fines escenográficos. También fueron modificados los vidrios de las ventanas circulares de la fachada principal los cuales eran según los testimonios, emplomados y decorados probablemente con cristales de colores.

**Espacio de transición entre la calle y el acceso.** Hoy existe una barda donde debió existir un acceso arquitectónicamente jerarquizado. (Ver Fig. 63)

**Mansarda:** Los testimonios indican que se trataba de una cubierta de tejuela de pizarra y elementos de unión de zinc, con pináculos y decoración de zinc, con *falsas* ventanas ovaladas. Las huellas físicas de su estructura no se encuentran en la azotea actual, sin embargo se hallaron en el sótano, algunas piezas de teja de pizarra (ver Fig. 59). Hay un pretil aplanado sin remate superior donde posiblemente llevaba una cornisa de ladrillo resolviendo la unión con la mansarda y se puede haber dañado al retirar la estructura de la mencionada cubierta. Se conservan elementos romboides de ladrillo del pretil.

**La terraza:** Este lugar parece haber sufrido varias transformaciones. Debió haber tenido una baranda de balaustres torneados de mampostería, de lo cual no existe rastro alguno o en el mejor de los casos un barandal de herrería decorativa al estilo de las existentes en los balcones, que al deteriorarse fuera reemplazado por el actual, evidentemente de reciente factura, hecha de barrotes y ángulos de hierro, sin ninguna decoración, ni realce. El acceso a este tipo de terrazas se producía a través de escalinatas de mampostería y cantera, a ambos lados que se concebían en

perfecta simetría y en variadas formas, muchas veces curvas, cuya presencia se evidencia en la molduración interrumpida en los paramentos laterales del cuerpo de la terraza.

**El uso de ladrillo de barro comprimido**, en el piso de la terraza y en la subdivisión del baño indica una o más intervenciones, ocurridas a mediados del siglo XX, pero posterior a la época de construcción de la casa, en la cual se utilizaron tabiques de 7 X 14 X 28 cm. (Ver Fig. 45)

**La escalera** de comunicación interna hecha toda en cedro rojo, es pequeña en tamaño, pero de gran prestancia por sus magníficos pilarotes y balaustres torneados. Los escalones terminan en arista viva lo que indica que recibía el paso en otro material, seguramente de mármol café, ya que se encontró una lámina de remate en dicho material y color. Una alfombra recubriendo escalones y descansos sustituye hoy los acabados originales. (Ver Fig. 37)



FIG: 59. Al comenzar los trabajos de intervención en el año 1998, se hizo este hallazgo: las tejas de pizarra se encontraban almacenadas bajo la terraza, lo que nos da una confirmación física de la existencia de la mansarda. Foto: JPazGF, 1998.



FIG. 60. Esta imagen capta el daño de un escalón fracturado durante el proceso de intervención de 1998. Foto: JPazGF, 1998.



**Los aplanados de las fachadas**, son de mortero *salpicado* y corresponden a los empleados en la época. Pudieron ser lisos, con entrecalles o con marcas de despiezo. No hay huellas de pintura lo que hace suponer que el color fue empleado de manera integral, de cemento oscuro acercándose a los grises de la piedra europea.

**El baño principal** se ubicaba en el lugar actual en planta alta, pero originalmente era uno en vez de dos que encontramos hoy, cuya división está fabricada con tabique rojo de barro comprimido. Su estado es ruinoso, tiene sólo las huellas de piezas sanitarias retiradas y la plomería clausurada. (Ver Fig. 43)

**Baño agregado** bajo la escalera principal, este elemento ha sido agregado motivado por la carencia de sanitario en la planta baja. (Ver Fig. 30)



FIG. 61. Macizo de jóvenes árboles y barda de tabiques cierran visuales a la entrada principal del edificio ecléctico.

La intervención debe considerar este aspecto, ya que actualmente se encuentra afectada la jerarquización de la fachada y su relación con el ámbito urbano. Foto: JPazGF, 1997.

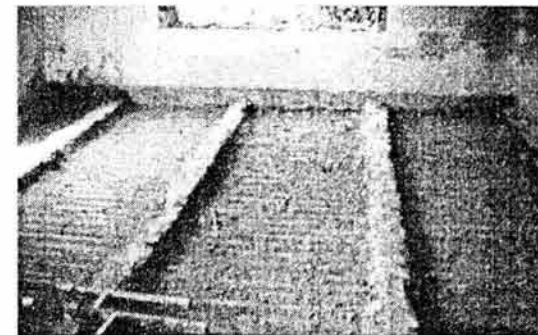
## INTERVENCIÓN DE 1998

Como necesaria aclaración respecto del estado actual real del edificio, diré que fue intervenido sin proyecto de restauración en el año 1998, por la Empresa de Mantenimiento del complejo restaurantero VIPS usufructuario del predio, bajo supervisión del INAH. Si bien la labor denota un esfuerzo de conservación, pues se procedió a salvar sus plafones enyesados con bastante calidad y algunos elementos decorativos fueron reparados, la intervención no pasa de ser empírica y pragmática, sin el rigor técnico de una investigación profunda, razón por la cual fueron retirados los almohadillados de las esquinas por expresa e incompetente indicación del inspector designado del INAH, no del INBA, que los encontró "falsos", demostrando desconocimiento de los códigos eclécticos y la época real de construcción de la casa. Indicó además retirar todos los aplanados y hacerlos rústicos, sin plana y sin cemento a la usanza de las edificaciones virreinales y sin embargo permitió su recubrimiento con pintura vinílica de color arbitrario. Estas medidas erráticas apartadas de un marco de investigación y proyección adecuado, llevaron a la pérdida negligente de elementos originales fundamentales del edificio ecléctico, distorsionando la identidad y la memoria de este testigo material del modo de construir de la primera década del siglo XX.



FIG: 63 Aquí muestra la intervención de 1998, se puede ver la fachada sin sus almohadillados de esquina, la pérdida del salpicado y el aplanado nuevo realizado sin regla a la usanza de los aplanados virreinales. Foto: JPazGF, 1998.

FIG: 62 En esta imagen de la planta alta se aprecian las viguetas de acero del entrepiso descubiertas, ya sin relleno que deja ver la lámina de zinc.



## 3.5 ANÁLISIS DEL CONTEXTO

### 3.5.1 Localización y contexto urbano

La casa se encuentra fuera de los límites protegidos como zona patrimonial de Tlalpan, debido probablemente al seccionamiento de la Colonia Toriello Guerra por el paso del Anillo Periférico y por ser un elemento aislado y único a proteger en esa zona. Se encuentra debidamente catalogado por el INAH con tres fichas que recogen los datos del desaparecido invernadero, la casa de calderas y la propia finca. La zona es H2S hasta 200 hab/ha, habitacional con servicios de acuerdo al plano delegacional<sup>35</sup> de uso de suelo permitido.

La Finca Ville des Roses se localiza próxima a la Glorieta de Huipulco, entre dos circulaciones primarias que son el eje Calzada de Tlalpan y el Anillo Periférico. El Periférico es circulación primaria de acceso controlado y en ese punto pasa elevado por lo que en la calle lateral correspondiente, la circulación peatonal en busca de transporte es intensa. Sobre la Calzada de Tlalpan hay actividad comercial y servicios.

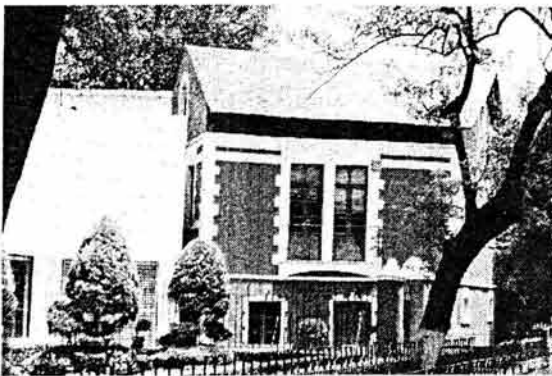


FIG. 64. La casa antigua del invernadero, registrada con el N° 4349 en Calzada de Tlalpan, está adosada al edificio del restaurante (izquierda) y usada como sus oficinas. Foto: JPazGF, 1997.



FIG. 65. La casita de la caldera y zaguán en primer plano, vistos desde el Callejón de Apatlaco y al fondo La Finca. Foto: JPazGF, 1997.

<sup>35</sup> Plano Delegacional de uso de suelo de la Delegación de Tlalpan

La fachada principal se encuentra frente a la Avenida Renato Leduc en cuya acera contraria hay una zona exclusivamente residencial, la colonia Bosques de Tetlameya perteneciente a la Delegación de Coyoacán. Recordemos que en el predio hay un supermercado y un complejo restaurantero además de una tienda Vips y tiene en común una extensa área arbolada de estacionamiento.

La Glorieta Huipulco es paso del tren ligero Tasqueña-Xochimilco y punto de conexiones del transporte colectivo ya que confluyen varias vías urbanas. Cuenta con numerosos comercios y servicios, y en años recientes, algunas edificaciones comerciales que se encontraban abandonadas, han sido rehabilitadas revalorizando la zona con nuevos servicios y mayor calidad constructiva.

La Calzada de Tlalpan posee aun una importante arborización, de añosos ejemplares y en la zona existen todavía pequeños reductos verdes. La necesidad de protección de las manchas verdes es por tanto de primer orden y el jardín antiguo de la finca forma parte de la vegetación a resguardar.



FIG. 66 y 67. Perduran numerosos árboles en medio del estacionamiento de La Finca, patrimonio natural de la zona que se debe salvaguardar. Foto: JPazGF, 1997.

### 3.5.2 Relación con el entorno

Como se trata de una edificación aislada, su relación con el contexto urbano es indirecta, acentuado este carácter por la existencia de una barda y arbolado, que cierra el frente principal de la casa y la aísla aún más. La distancia de la casa a la línea de fachada de Apatlaco es de 9.00 m aproximadamente. Las casas que la rodean son residencias aisladas en su mayoría, sobre la avenida Renato Leduc, de una y dos plantas, con bardas frontales y antejardín, construidas en lotes de 500 m<sup>2</sup>. Sólo hay un edificio de departamentos en el callejón de Apatlaco. En la parte posterior de la finca se encuentra el estacionamiento del centro comercial, quedando una extensa área de jardín entre la finca y el resto de las edificaciones.



FIG. 68. Vista desde el estacionamiento a la izquierda La Finca a la derecha el restaurante y al centro al fondo el viejo muro de piedra. Un modesto pero significativo jardín rememora la presencia otrora del primer invernadero de la ciudad. Vista Foto: JPazGF, 1997.

## CAPÍTULO IV

### CRITERIOS DE RESTAURACIÓN



FIG. 69. La casona *Ville des Roses* muestra con claridad el concepto de simetría con que se le concibió. Foto: JPazGF, 1998



## 4.1 CONCEPTOS TEÓRICOS BÁSICOS

La producción material humana no solo se enfrenta al desgaste natural del paso del tiempo y los embates de la intemperie, el clima y los desastres naturales, sino a la destrucción causada por la propia acción del hombre, es decir, las guerras, las carencias técnicas, deficiencias, insuficiencias o el uso inadecuado de las construcciones arquitectónicas.

Los factores que influyen en el deterioro del acervo arquitectónico son diversos. Factores políticos, económicos, religiosos y sociales rodean la existencia y vicisitudes de los edificios, los factores técnico-constructivos, mecánicos, climatológicos y sísmicos, así como la acción de los rayos ultravioletas, del viento y el salitre, de microorganismos y demás agentes exógenos, someten a la arquitectura del pasado a la degradación constante de su materia, afectando la resistencia de sus componentes, provocando fallas mecánicas y venciendo su estructura.

Sin embargo, desde que se tiene memoria, el hombre ha "restaurado". Primero lo hizo con sus utensilios domésticos y herramientas de trabajo. Más tarde lo hizo con sus construcciones y sitios. De manera que la rehabilitación de los edificios se remonta a varios milenios atrás.

### MONUMENTO

Lejos estamos hoy de las primeras definiciones que consideraban monumento a una construcción dedicada a preservar la memoria de una persona o de una gesta relevante, o a rendir homenaje al constructor de dicha obra, que restringía la catalogación y la protección por las instituciones y la sociedad a un mausoleo o a una pirámide. Actualmente tenemos una noción amplia de monumento expresado en el concepto de **patrimonio cultural** que le da valor testimonial a todo objeto producido por el hombre en una etapa pasada y que aporta un caudal de información del modo de vida del hombre del pasado y de su pensamiento. Por tanto tiene una

implicación cultural y un valor social de gran estima para el desarrollo del conocimiento y de la ciencia de hoy.

*“Monumento es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico.”*<sup>44</sup>

Al presente se suma un nuevo concepto que es el de **patrimonio natural**, ya que se hace imprescindible proteger tanto el *patrimonio construido heredado*, como la materia natural del planeta. La aparición de este concepto es indicativo del aun precario nivel de conciencia actual de la humanidad, que necesita de una regulación institucional para la protección de sus más elementales medios de vida. La conservación de especies animales y vegetales, ecosistemas completos, la atmósfera, las aguas y el subsuelo son preocupaciones de primera línea para los científicos y para un sector importante de la población terrestre que conoce el peligro que amenaza la permanencia de la vida humana, ante la falta de equilibrio entre los recursos que brinda la naturaleza y la explotación desmesurada de estos por el hombre: el común denominador es el **insuficiente nivel de conciencia de las sociedades del presente**.

#### **4.1.1 Evolución histórica del concepto de restauración.**

Desde el punto de vista de su origen etimológico, **restauración** proviene del latín *restaurare* que a su vez resulta del prefijo *re* que se utiliza para formar palabras compuestas diversas que implican *volver a* y del verbo *staurare* que se relaciona con el vocablo griego *estaca*, es decir, *poner en pie en forma estable*, con lo cual podemos precisar que restauración significa básicamente, *volver al estado en que se hallaba*.<sup>45</sup>

---

<sup>44</sup> Chanfón Olmos, Carlos Fundamentos teóricos de la restauración p. 205

## LA RESTAURACIÓN EMPÍRICA

**Edad antigua.** La intención original de conservar del hombre está marcada por su necesidad de relación con el medio natural y la comunidad en que se desarrolla y por consecuencia de reforzar sus lazos con el pasado expresado en numerosos ejemplos de culto a los antepasados. Al arribar a formas más complejas de organización esa concepción sobrepasó el marco elemental no racionalizado, para incorporar valores estéticos y expresivos a las obras de las épocas anteriores.

Así, en la antigüedad clásica hay una preocupación expresa por asegurar la conservación de esculturas y edificios valiosos. Los emperadores romanos promulgaron regulaciones para evitar la pérdida o desfiguración de estos, conservarlos y restaurarlos.

**Edad media.** En el medioevo europeo la restauración desaparece como preocupación gubernamental, reduciéndose a algunas disposiciones del clero, quien regulaba cuando se trataba de la venta de sus bienes. No existe diferencia entre reparar, reconstruir o readaptar. Hasta aquí la intervención sobre los monumentos es empírica.

**Renacimiento.** En esta nueva era, la revalorización de la arquitectura clásica hace reaparecer el interés por la conservación del arte antiguo impulsando los trabajos de excavaciones y estudios que se extienden hasta el periodo barroco. Surge en esta época el concepto de **autenticidad** de la obra, lo que refleja el comienzo de la reflexión respecto del acto de **restaurar**.

No obstante y aunque la concepción se limita a obras de arte y a la antigüedad clásica, había preocupación del diseñador de entender la estructura a modificar, su lenguaje formal y espacial y la adecuación a la nueva función. En general las acciones y regulaciones para la conservación de los monumentos antes del siglo XVIII aparecen como manifestaciones aisladas.

---

<sup>45</sup> Chanfón Olmos, Carlos, *Op. Cit.* p. 211

## LA RESTAURACIÓN CIENTÍFICA

**Siglo XIX.** Con el surgimiento del neoclasicismo se refuerza el interés por los monumentos, especialmente de la antigüedad y en particular de las culturas griega y romana. Con el romanticismo se extiende al arte gótico y a las culturas orientales.

Surge la necesidad de entender el modo de construcción de las viejas obras y es Viollet Le Duc quien realiza profundos estudios de nivel científico acerca de la arquitectura gótica, el arte militar, consideraciones de geografía y de topografía en la antigüedad, entre otros. Describe y registra cada conocimiento y cada intervención. Realiza importantes obras. Plantea Le Duc devolver al edificio *“el estado completo que pudo no haber tenido”*<sup>46</sup> por lo que se le califica de excesivo en la intervención sobre los monumentos y de promover en sus seguidores el *reconstructivismo*. Debemos sin embargo admitir que con su visión y praxis, incorpora *la hipótesis*, que finalmente es una noción científica acerca de una problemática dada.

Por otro lado, John Ruskin pide dejar que los edificios mueran dignamente *“...no tocar sus piedras sino esparcir sus restos...”* en un criterio nostálgico, romántico y extremo que no admite ningún tipo de intervención constructiva del bien monumental, pero alerta contra el daño de extremas acciones restauratorias e incorpora el concepto de **respeto** a la obra del pasado que tiene hoy gran vigencia. Detractor de la revolución industrial alerta contra los males de la era de la máquina planteando que las bellas artes no son posibles en medio del humo de las chimeneas fabriles. Afirma que: *“... un gran arte es la expresión de una sociedad materialmente sana y en la época materialista de la máquina fatalmente se apaga el sentido de la belleza y la facultad de crear valores...”*<sup>47</sup> En su afán crítico de la producción industrializada, niega completamente la

---

<sup>46</sup> Chanfón Olmos, Carlos *Op. Cit.* p. 249

<sup>47</sup> Ruskin, John, *Las siete lámparas de la arquitectura*, p.

introducción de nuevas técnicas y materiales, restringiendo así la efectividad concreta de sus ideas. Sin embargo, sus conceptos son vaticinadores acerca de la memoria y el patrimonio:

*“... la conservación de edificios del pasado no es una cuestión de oportunidad o sensibilidad. No tenemos ningún derecho a tocarlos. No son nuestros. Pertenecen por un lado a los que los construyeron, y por otro a todas las generaciones que nos han de suceder.”<sup>48</sup>*

Camilo Boito es el primero en tratar de conciliar estas dos corrientes opuestas reconociendo la necesidad de comprender la intervención restaurativa, de crear un lenguaje que permita con posterioridad reconocer las distintas épocas y etapas constructivas del monumento. Como podemos ver el movimiento de ideas en esta época es realmente fuerte y la ejecución de obras profusa.

**Siglo XX.** La humanidad vive la destrucción de dos guerras. En lucha por la hegemonía económica, EE.UU. expande su poder y desplaza la tradicional primacía europea.

La historia adquiere rango científico, significando que los objetos y las construcciones son como los hechos, **testimonio** de la evolución del hombre y de la sociedad. El carácter iconoclasta de las vanguardias artísticas de principios de siglo crea en cierta forma un falso conflicto entre lo antiguo y lo moderno. Los códigos urbanos de Haussman y del eclecticismo siguen vigentes.

Continúa el proceso de abandono de los centros históricos por la clase dominante comenzado en el siglo XIX. La precariedad de las capas proletarias va en aumento quienes habitan las viejas construcciones, propiciando aun más el deterioro de estas. Nuevas reglamentaciones urbanas tratan de equilibrar la situación en las ciudades afectadas por la dispersión suburbana y la especulación. El desarrollo tecnológico y los nuevos materiales de

construcción copan los mercados. Las ideas sobre conservar se amplian, hay iniciativas de los municipios.

El arquitecto español Torres Balbás, realiza un aporte notable a la restauración cuya obra denota gran sensibilidad y profundo conocimiento del arte de proyectar. Su restauración trata de integrar los nuevos elementos con respeto a lo original, sin copiar, se percibe sin embargo el conjunto como algo completo. Su aporte es mayor aun, con estudios y libros acerca del tema y de historia de la arquitectura, sobretodo árabe y mudéjar.

En 1931, se pone de manifiesto por primera vez la necesidad de unificar criterios y ver situaciones conflictivas en conjunto, semejantes en diversos países, explícita en la **Carta de Atenas**<sup>49</sup>, documento que señala recomendaciones dirigidas a la defensa de la conservación de la “obra histórico-artística”, indicando que los estados e instituciones realicen inventarios, archivos y publicaciones. En ella se resalta el carácter excepcional de la restauración, la validez de las diferentes épocas y otras consideraciones que sitúan la voluntad colectiva por encima de los intereses privados. Esta carta será la primera de muchas a lo largo del siglo XX, reflejando la evolución del concepto de monumento que en nuestros días considera a los edificios de valor histórico arquitectónico junto a sitios y conjuntos urbanos, como patrimonio cultural de la humanidad.

La RESTAURACIÓN CONTEMPORÁNEA aunque compleja, contradictoria y caótica como el momento histórico que la enmarca, se puede resumir como:

- Actividad consciente.
- Científica y multidisciplinaria.
- El concepto de patrimonio abarca todo objeto producido por el hombre.

---

<sup>48</sup> Ruskin, John, *Op. Cit.*, p. 174

<sup>49</sup> Chanfón Olmos, Carlos, *Op. Cit.* p. 266



- El monumento es un posible recurso económico.
- Incorpora nuevos usos: concepto de monumentos vivos.
- Tiene enfoque urbano: reanimación de centros históricos.
- Adopta los adelantos tecnológicos de la construcción.

En resumen, una excelente definición actual de restauración es la de **“operación excepcional”**<sup>50</sup> y para decirlo en forma lírica la restauración es la **“construcción del patrimonio del futuro”**<sup>51</sup>.

#### 4.1.2 Objetivos de la Restauración

Se ha dicho que la restauración como actividad del hombre tiene carácter HUMANO Y UNIVERSAL y que su objetivo general permanente es PERPETUAR LA MEMORIA.

La rehabilitación de la finca *Ville des Roses*, tiene además los siguientes objetivos particulares:

##### 1 CONSERVAR

Salvaguardar el patrimonio arquitectónico-cultural heredado de nuestros predecesores en la ciudad es el objetivo primordial de la actividad restaurativa de nuestros días.

Conservar el monumento como testigo material del modo de construir de una época para legar su conocimiento a las próximas generaciones.

La conservación del legado histórico arquitectónico y urbano hoy, deviene enseñanza de la joven generación en tanto se convierta en actitud ponderada y habitual de la sociedad, es la

---

<sup>50</sup> Chanfón Olmos, Carlos, *Op. Cit.* p.198

<sup>51</sup> Arnal Simón, Luis, *Restauración y remodelación en la arquitectura mexicana* p.15

manera de hacer cultura, de garantizar la permanencia de una conservación constante del patrimonio.

La finca *Ville des Roses*, es un singular testimonio de las construcciones eclécticas del México porfiriano, al tiempo que representa un ejemplo fidedigno en la utilización de los códigos arquitectónicos de palacete concebido para este tipo de residencia.

## 2 REVALORIZAR

Rescatar la arquitectura del pasado en general nos lleva a revalorizar en particular la arquitectura del siglo XX, premisa histórica de la arquitectura actual en el reconocimiento de la insoslayable presencia de ella en la ciudad de hoy.

## 3 REUTILIZAR

La conservación contemporánea pasa necesariamente por la incorporación de un uso al objeto intervenido bajo el concepto de **monumento vivo**. Reciclar la edificación patrimonial en el afán de reincorporarla a la vida contemporánea y ponerla al servicio de los vecinos de su región.

## 4.2 PRINCIPIOS GENERALES DE RESTAURACIÓN

La preocupación de los restauradores en el cómo llevar a cabo la labor de conservación de los monumentos comienza a principios de siglo XX, el carácter iconoclasta de las vanguardias artísticas de la época, generan en cierto modo un conflicto entre lo nuevo y lo viejo. Las grandes conflagraciones bélicas ocasionaron la destrucción de innumerables edificios antiguos y dejaron centros históricos completos devastados. Tras la Primera Guerra Mundial, se suceden una tras otra las reuniones internacionales para discutir acerca de la problemática de los monumentos. En 1933 surge la Carta de Atenas junto a los postulados del urbanismo racionalista, se plantea la necesidad de conservar los testimonios del pasado y preservar su entorno. Mas adelante reunidos en Venecia en 1964, se fijarían en lo fundamental los conceptos actuales sobre conservación y restauración de monumentos.

Define Cesare Brandi en su obra *Teoría del Restauro*:

*“La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte en su consistencia física y en su doble polaridad estético histórica, con objeto de transmitirla al futuro”<sup>52</sup>*

En general son estos postulados los que se definen como principios que rigen la intervención restaurativa cuya observancia resulta de la mayor trascendencia en la actualidad y que se pueden resumir así:

- Reconocer y respetar la singularidad de la obra, junto a los códigos arquitectónicos con que se concibió ésta.
- Identificar y resaltar la esencia del monumento.

- Reconocer el espacio arquitectónico y los componentes arquitectónicos como elementos indisolubles de la tipología original.
- Rechazar la reconstrucción en primera instancia.
- Optar por la consolidación oportuna.
- Detener, neutralizar o eliminar según sea posible, las causas del deterioro.
- La mínima intervención que significa la aceptación del desgaste superficial de los materiales, los desplomes controlados o las ausencias de elementos originales.
- Aceptar la reposición parcial cuando incida en la esencia expresiva o estructural del elemento afectado.

#### **4.2.1 Criterio de intervención**

El criterio de intervención es la parte del proceso del trabajo restaurativo donde se resumen la investigación, el análisis y los principios básicos que postulamos para restaurar un monumento del pasado. Su selección por tanto está en estrecha relación con los resultados del análisis, la verificación de datos y las premisas filosóficas que conducen la tarea acometida.

El criterio para restaurar no sólo depende de los principios y valores que envuelven el proceso sino estará dado por las intensidades de deterioro que a su vez dictan la mayor o menor cantidad de acciones para restablecer la funcionalidad de la arquitectura y esto modifica en gran medida el tipo de intervención a realizar. El grado de intervención se relaciona directamente con las pérdidas del edificio por lo tanto la solución se refiere a estas partes ausentes o

---

<sup>52</sup> Chanfón Olmos, Carlos, *Op. Cit.* p. 268

desvalorizadas. De manera que las intervenciones pueden ser de 3 tipos: **mínima, media y máxima o combinada** en el caso de haber diferentes condiciones en cada zona del edificio.

La investigación y el análisis arrojan un resultado en la verificación de espacios y elementos componentes originales de la casona que constituyen la esencia a preservar del monumento.

El estado de deterioro de la finca Ville des Roses es bajo en general, el edificio no ha sufrido grandes transformaciones, por lo que **no se requiere de grandes acciones**.

El edificio va a ser reutilizado para una nueva función y sobre la base de los principios básicos, la propuesta subordina o adecua las soluciones a las condicionantes espaciales del monumento.

## CRITERIO DE INTERVENCIÓN PARA LA *VILLE DES ROSES*

La **mínima necesaria intervención** como una manera de preservar lo original.

Identificar concienzudamente los elementos que son imprescindibles para mantener la **esencia formal e histórica del monumento** resulta un método efectivo para encaminar la toma de decisiones. Del mismo modo se podrá evaluar el daño de los elementos añadidos o modificados en tanto se analice desde esa óptica esencial.

El nuevo uso, las necesidades del proyecto, el grado de deterioro y de invasión de los añadidos o modificaciones dan en gran medida los niveles de intervención sobre el monumento.

La reinsertión de elementos ausentes no debe hacerse de manera automática. En esta acción hecha de manera arbitraria se corre el riesgo de perder la noción de totalidad de la obra, aquí la línea divisoria entre la hipótesis y la invención es difícil de encontrar.

Utilizar técnicas artesanales en vías de desaparecer o de gran exclusividad, como la confección de vitrales emplomados o puertas entableradas. Las acciones de restauración serán **mixtas** combinando según las necesidades particulares de rescate de cada espacio, o parte componente del monumento.

La inserción de elementos arquitectónicos contemporáneos debe someterse a las características formales y espaciales del conjunto y de cada espacio y subordinarse a la expresión arquitectónica del monumento.

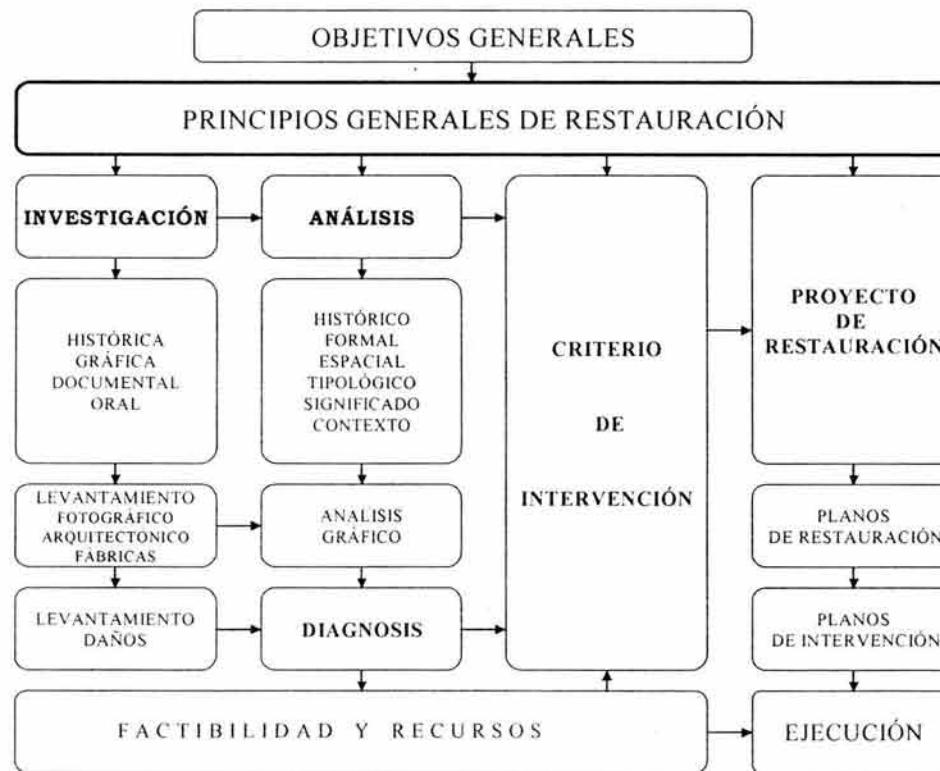
La integración de elementos arquitectónicos debe ser **clara y reversible**, fundamento que la hace no invasiva, en el uso adecuado de los nuevos materiales y la evidencia de su inserción actual, dejando clara lectura de su confección contemporánea.



#### 4.2.2 Esquema metodológico

El esquema siguiente propone una metodología para el proceso proyectual de restauración, a partir de la investigación, donde el arribo al criterio de intervención es resultado del análisis, la retroalimentación y la confluencia de los procesos de cada etapa. Los principios están presentes como guardianes ideológicos, en este instrumento aplicado al presente estudio:

ESQUEMA METODOLÓGICO DE PROYECTO DE RESTAURACIÓN



### 4.2.3 Tipos de intervención

Las acciones restauratorias se pueden dividir en cuatro grandes clasificaciones:

#### LIBERACIÓN

Es la acción de retirar los elementos invasivos añadidos a la obra original. Podrá haber casos de modificaciones que permanezcan, ya sea por su adecuada inserción, su funcionalidad o calidad formal que aporten o al menos no resten valor al original. (Muros, herrería, divisiones, instalaciones)

#### CONSOLIDACIÓN

Es la acción de reparar la estructura o elementos arquitectónicos que han perdido sus atributos técnicos, físicos y funcionales. (Desprendimientos, fallas mecánicas, etc.)

#### REINTEGRACIÓN

Es la acción de restituir elementos faltantes cuya existencia previa es evidente. (Balaustres de un barandal, piezas repetidas de la herrería, de cantera o componentes clásicos de la carpintería)

#### INTEGRACIÓN

Acción de insertar elementos nuevos o agregar nuevos atributos para el funcionamiento adecuado del programa arquitectónico propuesto.

### 4.3 POTENCIALIDADES DE LA ZONA Y REANIMACIÓN URBANA

La restauración contemporánea no puede desconocer y así se refleja en este estudio, la importancia del entorno urbano y natural del monumento. Aunque el objeto de estudio es una casa aislada en medio de un pequeño bosquecillo, cualquier intervención carecería de validez si no tomara en cuenta la posibilidad cierta de incidencia sobre el medio urbano, del rescate arquitectónico de un monumento y la interacción consecuente entre la unidad urbana y el entorno.

La conservación del Patrimonio Arquitectónico como parte integrante de la planificación urbana y la ordenación del territorio es un concepto incorporado en todos los documentos de restauración institucional de la segunda mitad del siglo XX.

*“...la política de ordenación regional debe integrar las exigencias de la conservación del Patrimonio Arquitectónico y contribuir a lograrlas. En particular puede inducir la implantación de nuevas actividades en zonas económicamente deprimidas con objeto de evitar su degradación y el deterioro de los edificios antiguos.”<sup>53</sup>*

Y agrega la declaración, que los restauradores y los planificadores deben estar en diálogo permanente, eso significa que la salvaguarda de los sitios históricos es una acción conjunta de conservación del monumento y de actuación sobre el territorio, de rehabilitación económica y participación social.

La propuesta toma en cuenta las características, las condicionantes y potencial del entorno urbano y natural con una oferta acorde a la demanda y necesidades de servicio de la zona. Se

---

<sup>53</sup> Declaración de Amsterdam 1975, Salvador Díaz-Berrio Fdez. *Protección del patrimonio urbano* p. 121

trata de sumar el monumento a una revitalización latente en este nodo urbano de alto potencial al cual le urge un planeamiento profundo que rescate la vocación de **acceso a la zona histórica del antiguo Tlalpan**, punto por donde arribaba el antiguo ferrocarril de México y más tarde el tranvía.

La rehabilitación y la reutilización del patrimonio cultural urbano se han ligado a la conservación desde los tiempos de la Carta de Venecia en 1964, donde se admite que la renovación funcional de los inmuebles restaurados favorece su mantenimiento, aunado a darle un fin útil a la sociedad. La incorporación de un uso distinto al concebido originalmente tiene restricciones. Se requiere no modificar en esencia los espacios originales y adecuar la nueva función al mismo. Otorgarle un nuevo uso, no significa vaciar el edificio en su interior, desconociendo el valor de la arquitectura en tanto espacio, sino adecuar la nueva función a los espacios existentes en la revalorización de estos y jamás en detrimento de su tipología.

#### **4.3.1 El monumento como recurso económico**

El monumento debe ser *rentable* es la premisa contingente, no por ello siempre conveniente para la conservación del enorme acervo arquitectónico de los centros históricos y de la Ciudad de México en particular.

En los años de las primeras convenciones internacionales de Conservación Patrimonial, se entendió por congruente que fuera el Estado de cada país el protector y promotor de las restauraciones de su patrimonio. Esto garantizaba el apego a las regulaciones nacionales y a las restricciones y lineamientos impuestas por las convenciones internacionales de los países miembros del ICOMOS<sup>54</sup>, y así se ha implementado durante muchos años tanto en México como en otros países. Sin embargo, a finales del segundo milenio la tendencia mundial hacia la primacía financiera, ha debilitado en general la capacidad de los gobiernos de acometer esta.

---

<sup>54</sup> ICOMOS: Consejo Internacional de Monumentos y Sitios.

En la actualidad, la restauración se apoya fundamentalmente en la inversión privada, ante la disminución presupuestaria del Estado, incapaz ya de solventar la enorme necesidad existente en este campo. La iniciativa privada dedica ocasionalmente fondos para restaurar obras puntuales, movida principalmente por un evidente beneficio económico y es aun menos verosímil cuando no responde a la consecución de un Plan Maestro.

La **rentabilidad de un monumento restaurado** es lo único que mueve al capital privado a invertir en estos casos. La solución más practicable a mi parecer es el autofinanciamiento a partir de un crédito inicial controlado institucionalmente, con intereses bajos, recuperable al reinvertir lo que genere la actividad inserta en las obras restauradas. Pero en primerísimo término la restauración debe ser una actividad plenamente regulada por el estado que asegure el beneficio en el ámbito de ciudad y que responda a planes directores elaborados por la institución representativa de los intereses de sus habitantes, respaldada por estudios profundos y realizada por expertos.

La sociedad del presente debe ser capaz de llegar al punto de equilibrio entre los aspectos económicos, sociales y jurídicos que garantice la acción de preservación y estimule la conservación de su patrimonio, que **es patrimonio de las futuras generaciones del planeta.**

## 4.4 PROPUESTA DE USO

### 4.4.1 Evolución de las condicionantes

El uso original de la Finca como vivienda suburbana para una familia de clase media alta o alta ha quedado obsoleta. Aspectos funcionales y de servicio impiden cubrir la demanda de necesidades de una familia actual perteneciente a esos estratos sociales. Si analizamos las condiciones para ser habitada por una o dos personas quizás aparece una posibilidad, sin embargo esto se hace prácticamente imposible dado las circunstancias del sitio, actualmente de uso público. De modo que descartamos eventualmente su reutilización como casa habitación

Las condiciones espaciales del monumento permiten la utilización de los espacios en diversas formas, aunque las circulaciones no pueden ser muy altas o rígidas ya que se realizan a través de los propios recintos, no obstante posee un vestíbulo que ofrece buenas posibilidades de comunicación. Los espacios son más bien reducidos, siendo el salón de mayor extensión de 39 m<sup>2</sup>.

### 4.4.2 Propuesta de nuevo uso: Centro de Café Cultural

Por su espíritu y características espaciales la casa posee condiciones para ser ocupada como lugar público de afluencia moderada para lo cual se propone un centro cultural con oferta de café es decir un café con acento cultural, con club de lectura, librería de arte y especialidades afines, pequeña sala de exposiciones y área controlada de comercio relacionado con la venta de libros. De manera de resaltar la función dispersa en la zona a medida que se aleja del Centro Histórico de Tlalpan, pero que al enlazar con la Glorieta de Huipulco, actual centro nodal de transferencias, se convierte en conexión entre los ahora dispersos focos de animación, consolidando la actividad de servicios y comercio de perfil cultural sobre la Avenida Renato Leduc.



CAPÍTULO V  
PROYECTO DE RESTAURACIÓN

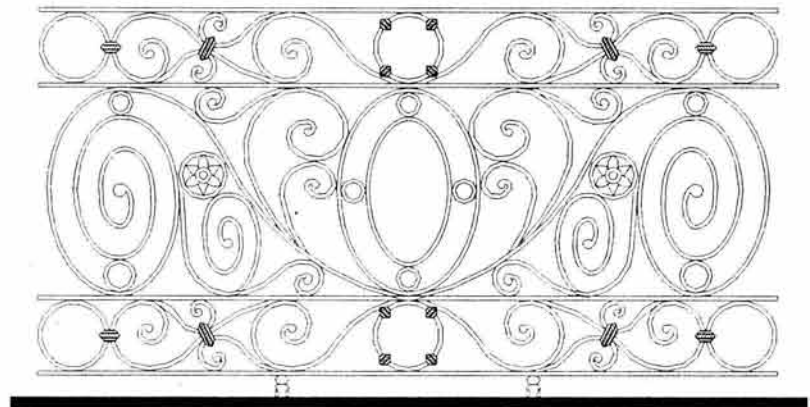


FIG. 70. La herrería afrancesada registrada en el levantamiento del balcón de la planta alta, luce los elementos de plomo de las uniones y las flores de lámina recortada junto a la decoración profusa de su

## 5.1 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El proyecto de restauración es en esencia, un proyecto arquitectónico realizado bajo los principios de la restauración sobre un objeto patrimonial que es reutilizado para una nueva función, el cual se subordina a las condicionantes espaciales del monumento, a la vez que da cumplimiento al programa arquitectónico propuesto. En concepto, el programa arquitectónico guía el proyecto de adecuación a la nueva función, que requiere integrar elementos para su acondicionamiento y nuevos servicios.

La dinámica de solución, permite enriquecer la propuesta generando actividades creativas singulares en la convicción de rescatar un espacio apto para su reuso y retroalimentando el programa arquitectónico inicial. La propuesta supone a la vez asegurar la reanimación urbana de la zona donde las funciones de tipo cultural y de esparcimiento son insuficientes.

El programa arquitectónico plantea adaptar la vieja casa para un centro cultural con café y librería, en donde compartan el espacio una cafetería y un centro de lectura, con venta de libros de arte y revistas, así como de lectura infantil. El café estará acompañado de una oferta de comida ligera, de manera que no requiera de grandes instalaciones para cocina, sino más bien de una cocina mínima.

La posibilidad de combinar la lectura y el café en una misma sala, costumbre retomada en nuestro tiempo, como en los viejos, ha sido ya utilizada en otros establecimientos de la ciudad. El área infantil que se propone es de carácter pasivo en el sentido que no se trata de un área de juegos común, generalmente generadora de ruidos, sino por el contrario un sitio invitante a la lectura y a juegos reflexivos y creativos de mesa o suelo donde promover los hábitos de lectura de los niños, desprovistos de este tipo de espacios. La sala sería un lugar con tapete, con estanterías bajas con libros y con mesas y sillas de tamaño infantil que promueva el uso de juegos creativos,

mientras sus acompañantes adultos se encuentran en área adyacente recibiendo el servicio de café.

Las características relevantes de sus salones nos hacen pensar en la posibilidad de albergar mini eventos culturales en algunas de ellas. Por su privacidad y prestancia, la sala más apta, es la sala central en planta alta, que permitiría su uso para exposiciones gráficas pequeñas, como galería temporal, para presentaciones de libros y otros eventos de mediana concurrencia.

### **5.1.1 Zonificación y distribución de áreas**

Se plantea usar el sótano como área complementaria de cocina, apoyos, almacén y oficina administrativa y destinar las dos plantas principales para áreas de mesas de café y librería. La planta baja contendrá parte de la cocina con barra y contrabarra, área de mesas por una parte y la zona de librería por otra, haciéndose mixta en la parte central. La circulación vertical de público se realizará por la escalera original de la casa. La planta alta contendrá área de café, galería de exposición y los sanitarios para el público. La circulación de servicio se realizará por una escalera integrada que vincula la cocina de planta baja con el sótano y una estación de servicio en planta alta.

### 5.1.2 Las áreas necesarias para la nueva función son:

Acceso principal	Cocina
Acceso secundario	Almacén de insumos
Recepción	Almacén de libros
Tienda de libros	Oficina administrativa
Club de lectura	Acceso de Empleados
Sala de Revistas	Servicio sanitario de hombres
Sala infantil de lectura	Servicio sanitario de mujeres
Área de mesas de restaurante	Serv. sanitario de empleados c/ taquillas
Área de preparación y Barra	Salida desperdicios

#### Mobiliario para el servicio de café:

Área de preparación en frío	Área de cafeteras
Refrigerador	Barra
Congelador	Contrabarra
Estufa	Tarja de aseo
Área preparación de alimentos calientes	Salamandra
Dispensa	Rags para ollas

#### Mobiliario para Sala de café

Mesas de 0.85x0.85 m con cuatro sillas	Aparadores de servicio en área de mesas
Mesas de 0.62x0.85 m para dos sillas	Barra
Mesas redondas de 0.60 m de diámetro	Contrabarra
Mesas redondas de 0.80 m de diámetro	Tarja

### **Equipamiento para café**

Equipo café express  
Mesa de calor  
Refrigerador de pastelería  
Área de entrega  
Devolución de platos  
Área de fregaderos

Fregadero de barra  
Closet de limpieza  
Estufa de 4 platos  
Armario  
Estantes altos de pared  
Preparación de fríos

### **Mobiliario de librería**

Estantes p/revistas de 1.80x0.60x1.60 m  
Estantes p/ libros de 1.20x.30x1.60 m  
Exhibidores múltiples

Mesa central de exhibición  
Caja recaudadora  
Mesa de cobro

### **Mobiliario para el club de lectura**

Mesas de lectura tipo inglesa c/ sistema  
anti-deslumbrante  
Sillas para lectura  
Mesas tamaño infantil

Sillas infantiles  
Módulos apilables  
Estantes para libros de 1.80x0.40x1.40

### **5.1.3 Partido arquitectónico propuesto**

#### **SÓTANO**

Acceso de empleados

Acceso de insumos

Acceso de oficina

Acceso de almacén

Almacenes

Oficina administrativa

Servicios sanitarios y taquillas para empleados

Instalaciones de apoyo de Cocina

Se propone habilitar toda el área del sótano ocupando los recintos poniente para la cocina con comunicación con el almacén que darán apoyo en comedor de empleados, áreas de congelación, preparación, entrada de insumos, salida de desperdicios y otros, conectadas con la planta alta a través de una circulación vertical de servicio integrada en un cuadrante de 1.80 x 2.02 m. Una oficina administrativa ocupará el cuadrante noreste con acceso independiente y relacionado con el almacén. El área de sanitarios y taquilla para empleados debe modificarse interiormente con muros de .15 m de ladrillo y creando dos ventilas como ranuras de 0.25 m de ancho por 0.60 m de alto, que no infieren mayormente en la fachada quedando adosadas al cuerpo de la escalinata frontal.

Los vanos originales se mantienen, serán restauradas sus herrerías y reintegrados los elementos faltantes de las puertas de lámina de hierro de las fachadas. Interiormente se integrarán puertas y rejas según se señala en el plano, similares a las originales sin elementos decorativos.



## **PLANTA BAJA**

Acceso principal

Acceso posterior

Vestíbulo

Área de mesas

Barra y mostrador

Cocina

Club de lectura

Expo-Tienda de libros

Terraza café

El acceso principal y vestíbulo se mantienen en la zona destinada originalmente para tal función en la casa, respetando los espacios de la casa se distribuyen las distintas nuevas funciones. En el ala poniente y central de la casa se ubican áreas de mesas café y cocina, la caja registradora en el vestíbulo y se incorpora la terraza en forma de veranda con cubierta de vidrio, acondicionada con pequeñas mesas para café. De manera que se puede acceder por esta zona que se sitúa ante el estacionamiento y vincularse además al resto de las edificaciones del conjunto. El ala oriente está formada por dos salas: una más pequeña vinculada con el vestíbulo que se propone sea tienda de libros con exhibidores y área de cobro y la sala grande contiene el Club de Lectura con mesas tipo inglesa, de atril y sistema antirreflejante de luz incluida tras el atril, butacas individuales confortables y anaqueles de libros. La sala principal ubicada en el centro de la planta, será mixta, donde los comensales o *café-adictos* ubicados en sus mesas de consumo, puedan examinar revistas y libros expuestos en anaqueles próximos a sus mesas.

La cocina se relaciona con el área de mostrador donde se encuentra la barra de atención directa y áreas de preparación de alimentos rápidos, elaboración de tipos de café, tarja pequeña y mesa de calor para mantener alimentos calientes. Esta área esta comunicada con el sótano que

provee los insumos semi preparados o provenientes de los congeladores y también con la estación de servicio de la planta alta que posee un pequeño pantry o cocineta.

### **PLANTA ALTA**

Acceso

Sanitario hombres

Sanitario damas

Área infantil de lectura y juegos de mesa reflexivos

Sala multiusos-galería exposiciones

Área de mesas de café

Estación de servicio de café

Acceso de servicio

La planta alta también abriga funciones de café-restaurante por un lado, la sala de lectura de infantes por el otro y los sanitarios del público para ambas funciones y plantas. En el cuarto de baño original se propone un nuevo sanitario con dos tazas y lavabos para hombres y en la sala nordeste adaptar un sanitario para mujeres con 3 cubículos de excusados y cuatro lavabos. El área de apoyo de la cocina tendrá que contar con piso de losetas, donde ahora irá una escalera de servicio. Los pisos de duela serán restaurados según indicaciones. Se restaurarán sus ventanas y sus balcones originales. Y se deberán reintegrar las puertas para el sanitario, la cocina y el salón principal según modelo y material original.

## 5.2 PROYECTO DE INTERVENCIÓN

### 5.2.1 Criterio de intervención estructural

El criterio general de intervención estructural se basa en el principio de mínima intervención apoyado esto en que el estado general de la estructura es bueno ya que los paramentos verticales están en óptimo estado de conservación con la excepción de una grieta en la zona sur poniente. Los daños estructurales fundamentales lo constituyen el vencimiento de las viguetas de hierro que conforman los entrepisos, primordialmente en las zonas del entrepiso de sótano y en dos áreas señaladas de la planta alta, de manera que se propone una intervención más severa concentrada en tales zonas con la consideración de que en todos los techos de las plantas principales, hay plafones decorativos de valor que conservar.

#### PROCEDIMIENTO E-01 PARA ENTREPISOS

Esto implica levantar las duelas de madera del piso, retirar el terrado, identificar las viguetas afectadas y sustituirlas por otras de tipo señalado en plano y consolidar el entrepiso con sistema losa acero Romsa colando una capa de compresión de 6 cm con refuerzo de acero de 6/6 x 10/10. Alrededor de cada espacio reforzado se debe colar una losa perimetral de concreto armado, según especificaciones.

#### INYECCIÓN DE GRIETAS

Los paramentos verticales de la edificación se encuentran en plena función estructural. Sólo se requerirá inyectar unas grietas localizadas en la planta baja en la esquina suroeste, lo cual se realizará con mezcla de cal arena y cemento en la proporción indicada. Sin embargo, se requiere hacer una exploración en la cimentación correspondiente a esta zona para observar si no hay huellas que indiquen hundimientos diferenciales de consideración.

### **5.2.2 Acciones de liberación**

#### RETIRAR VEGETACIÓN PARÁSITA

Erradicadas las plantas que crecen en la superficie de los muros y para evitar el daño del aparejo, se recurre a inyectar la raíz con herbicida y pentaclorofenol para su secado y total destrucción, sólo entonces puede ser retirada. Posteriormente se aplica como biocida preventivo, un producto soluble al agua el Bromacil, que impida por largo tiempo el nuevo crecimiento vegetal.

#### DEMOLER

Vanos tapiados en el sótano, tabiques de barro comprimido del piso de la terraza, muro de tabique del sanitario de planta alta.

#### RETIRAR

Escalera de hierro de la terraza, aparatos sanitarios del baño añadido bajo la escalera principal, instalaciones caducas, cables aéreos, etc.

### **5.2.3 Consolidación y reintegración**

Además de las consolidaciones estructurales se procederá a consolidar todos los elementos que se señalan:

#### FACHADAS

Retirar aplanados desprendidos y resanar con mortero fino de cemento, cal, arena y látex, igualando textura y color original del cemento gris. Limpieza de repisones, pilastras y otros elementos de cantera con agua, jabón neutro y cepillo de raíz.

Resanar los almohadillados de estuco originales con mezcla de cal, arena, látex y logrando el color blanquecino original con polvo de mármol blanco. Resanar escalones del acceso principal con mezcla de cemento, cal, arena y polvo de mármol usando aditivo de látex.

Limpiar herrería, aplicar anticorrosivo y pintar con esmalte blanco.

Consolidar y reintegrar elementos decorativos romboides de tabique de barro rojo de la fachada y pretilos.

#### PRETIL Y CORNISA

La cornisa superior de la fachada se encuentra ausente y en la investigación no se halló documento fotográfico que sustente su reposición. El Arq. Luis Ortiz Macedo no obstante, sí hace testimonio gráfico de una cornisa importante en la imagen que aportó a esta investigación. (Ver Fig. 32). Este dato, junto a la consideración de la importancia expresiva del coronamiento de la estructura nos lleva a la propuesta de su reintegración. La cornisa en los edificios eclécticos, constituye un elemento compositivo esencial de la fachada, los casos análogos ostentan portentosas cornisas de mampostería aplanada o tabique rojo, de manera que se propone una cornisa de ladrillo en varias hiladas tomando como referencia morfológica, el remate superior de la chimenea.

#### AZOTEA

La impermeabilización de la azotea enladrillada actualmente, es fundamental, pues con ello se están eliminando la mayor parte de las causas de humedad, factor deteriorante por excelencia. Se levantará todo el enladrillado actual, se repararán entrepiso con procedimiento indicado anteriormente y se retirará el terrado. Posteriormente se procede a realizar entortado para lograr pendiente mínima del 2% el cual se hará con mezcla de cemento arena y adicionando aligerante con perla de unicel de tamaños que varían entre 6 y 10 mm de manera de hacer una

capa más ancha, de menor peso específico y poder alcanzar el nivel original del terrado. Como único elemento construido en este nivel, está el cubículo que recibe la escalera proveniente del segundo piso. Este elemento sin rastros de elementos decorativos se debe consolidar en sus muros de tabique rojo y aplanarlos para posteriormente sustituir la cubierta actualmente ruinoso de lámina de zinc, por un domo de vidrio y herrería. La solución es ligera, reversible y funcional aportando luz al cubo de escalera y rehabilitando la azotea, área hasta ahora nunca utilizada.

### CANTERA

Los repisones, piso de balcones, y demás elementos de cantera se procederán a limpiar con agua, jabón neutro y cepillo de raíz. Hay repisones faltantes en las ventanas que asoman a la terraza, estos deben ser repuestos con cantera gris tomando la forma curva de su frente, como todos los repisones de la casa. Las sustituciones no se harán por piezas completas, no lo amerita el deterioro. En cambio, se podrán hacer injertos, cuando las dimensiones de la parte faltante no sobrepasa los 30 cm generalmente se busca *abrir las cajas* coincidiendo con juntas o retalles de las decoraciones y para su fijación se usa pegamento epóxico.

### ESCALERA

La escalera de madera de circulación principal, se encuentra en mal estado general, pero están presentes la mayor parte de sus elementos por lo que permite su restauración completa utilizando el material original (cedro rojo) para restituir faltantes, de modo que podemos reponer elementos de la estructura, huellas, contrahuellas, balaustres torneados, pilarotes, barandales, faldones y contratapas de duela de la parte posterior de la escalera. Para este efecto además de existir los elementos físicos como modelos de reposición se hizo un levantamiento detallado de cada uno de sus elementos. Existe, como se ha señalado, la evidencia de existencia de paso o huella de mármol es muy clara ya que el escalón termina en una moldura de arista viva de madera.

## LA ESCALINATA DE ACCESO

La escalinata de acceso principal tiene un murete de mampostería de 40 cm de altura flanqueando la subida elemento macizo usado en la época. Resulta un tanto desconcertante el hecho de que se encuentra superpuesta a los escalones lo que deja la interrogante de si fue hecha inmediatamente a continuación de su construcción o fue modificada mucho más tarde sustituyendo la baranda original. La baranda pudo haber sido de herrería, de madera o de balaustres de mampostería. En el caso de este último, habría posiblemente sobrevivido al deterioro y si se hubiere cambiado sería no por tal razón. La posibilidad de encontrar huellas debajo del murete podría darnos nuevas respuestas acerca del tipo de baranda empleado originalmente que justificaría su reintegración pero habría que decidir la destrucción de la alfarda existente. Por último nos queda la hipótesis de que pudo haber sido concebida así y por tanto así debe conservarse.

La propuesta es dejarla tal como se encontró, consolidando los aplanados desprendidos.

## PISOS

Se mantendrán y restaurarán los pisos originales de duela de madera levantando aquellos en que se debe reparar la estructura, y volviendo a colocar, sobre una estructura reparada donde se han sustituido elementos portantes del enduelado en mal estado por nuevos y tratados con preservador. Se repondrán los dibujos originales de los pisos. No será necesario sustituir duelas con desgaste que conserven sus características de resistencia que son la mayoría de ellas, lo que además de respetar la originalidad del monumento, significa economía de recursos durante la intervención. También se deben preservar los zoclos de madera de la planta principal aplicando el mismo procedimiento indicado para los restantes elementos de madera.

En el vestíbulo hay losetas originales de cemento hidráulico las cuales se mantendrán y se repondrán faltantes, con losetas similares en color, tamaño y acabado buscando dar unidad al



espacio de acceso principal de la casa.

## MUROS

Se procederá a retirar la pintura vinílica y consolidar el aplanado de yeso de las paredes interiores de la casa según procedimiento indicado para este material. De la misma manera se procederá a consolidar y reintegrar el yeso faltante en los muros divisorios deteriorados en planta alta, restituyendo así mismo las molduras originales.

## PUERTAS

Se deben reparar las puertas de cedro de la planta baja y reponer las de planta alta utilizando piezas de cedro rojo para reponer los faltantes sin sustituir toda la pieza sino sólo la parte faltante o dañada. Todas las piezas y elementos de madera serán tratados con preservador soluble al agua OZ de Osmose, por inyección o brocha según sea el caso.

La puerta principal entablerada requiere de una detallada intervención sustituyendo las partes deterioradas en pequeñas piezas sin alterar el resto. También las puertas interiores requieren de reparaciones así como las puertas de los balcones posteriores. Se utilizará cedro rojo o encino americano con una humedad máxima aceptable del 18 %. Una vez consolidada y restaurada en todas sus partes, se debe preservar con OZ y por último aplicar un sellador mate transparente que la proteja de la intemperie en dos o tres capas.

## VENTANERÍA

Las ventanas conformadas por dos pares de hojas de fina ebanistería en cedro rojo que se encuentra en bastante buen estado de conservación, no obstante requieren algunas de ellas de la reparación de sus marcos y herrajes así como de la reposición de vidrios claros de 6 mm. En algunos casos faltan o están descompuestos, los cerrojos que son de tipo vertical, pero existen en el mercado nacional y se pueden reponer por unos muy parecidos.

## HERRERÍA

Limpiar las viguetas de hierro a vista que constituyen dintel de los vanos y que se encuentran pintadas y decoradas con 3 rosetones de lámina de hierro. Utilizar para esto en forma precavida fibra metálica y cuña sencilla de manera de no dañar la superficie del acero oxidado y eventualmente, un solvente controlado. Necesitan ser reparadas en sus partes o repuestas las flores y centros para después aplicar una capa de anticorrosivo gris claro y posteriormente pintar de esmalte blanco mate en dos o tres capas.

La herrería que protege las ventanas, requiere de poca intervención pues se encuentra casi completa, la reposición de algunos florones u otros elementos decorativos en estas resulta casi obvio pues las muestras abundan. En caso de las partes deterioradas limpiar la zona afectada y aplicar anticorrosivo y luego pintar, tal y como se explica para toda la herrería de la casa, presentes en sus ocho ventanas mayores, trece de tamaño medio y dos balcones.

En el sótano faltan varias rejas y puertas de lámina que podrán ser reproducidas en base a las existentes, usando el mismo material, ya que el uso del hierro es totalmente vigente.

Existen además dos ventanas circulares, una de ellas correspondiente al sanitario original de la casa y la otra tiene relación con la escalera principal. Sus marcos están en mal estado y requieren ser reparados casi completamente.

## VITRALES

En el caso de los vitrales emplomados del acceso principal, se plantea restaurarlos completamente con el procedimiento artesanal de emplomado obteniendo la forma faltante por analogía, bajo supervisión artística especializada. En el caso de las ventanas circulares de la planta alta, propongo hacer vitral de formas sugerentes emplomado en vidrio claro y transparente usando además un tono blanco de vidrio opaco, evitando el uso de colores, con formas vegetales

del vitral original. Con esto quiero resaltar que no debe excluirse la posibilidad de contar con oficios artesanales en la restauración por exclusivos que sean por el contrario, debe promoverse.

### MARQUESINA

Se plantea retirar el elemento de fibra de vidrio añadido que suple el original. Limpiar herrería, aplicar anticorrosivo y pintar de esmalte blanco para posteriormente colocar pétalos de vidrio esmerilado de 6 mm, siguiendo la forma del propio soporte de hierro.

## PAPEL TAPIZ

En las habitaciones de la planta alta los muros tienen papel tapiz con cenefas, para proceder a su restauración se debe retirar las capas de pintura y limpiar la superficie del papel utilizando brocha suave en seco para posteriormente aplicar una capa protectora.

Como parte de la investigación se hizo un registro fotográfico de secciones de cenefa del papel tapiz de las habitaciones de la planta alta. Al obtener un modelo fotográfico de una porción de cenefa se reprodujeron mediante procedimiento computarizado o *escaneo*, tramos modulados, para posteriormente imprimir y aplicar sobre el lienzo seleccionado. Esta propuesta esta en fase de estudio aun y no se ha encontrado precedente conocido.



PLANTA ALTA

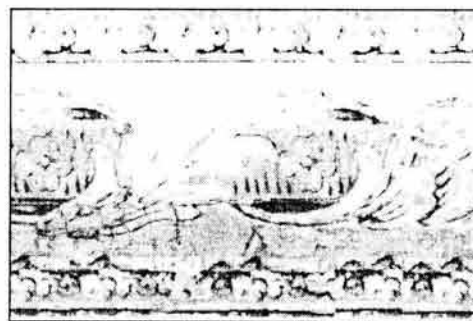
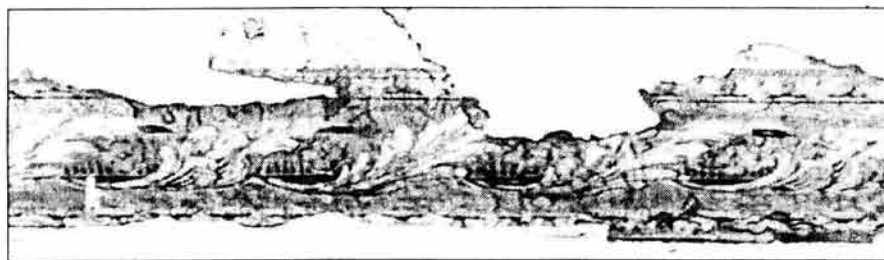


FIG. 70-a La imagen de la izquierda es el registro fotográfico obtenido en el sitio. La imagen de la derecha es la reconstrucción de una sección de la cenefa a partir de la muestra.

#### **5.2.4 Restauración de Yeserías**

Restaurar los plafones presentes en las habitaciones de la primera y segunda planta de la casona requiere de una atención particular, ya que estos constituyen los elementos decorativos más relevantes de la edificación.

#### **PROCEDIMIENTO PARA PLAFONES Y DEMÁS ELEMENTOS DE YESO**

##### **Por moldeo**

Los centros, rosetones y demás figuras, se restauran por secciones en piso usando moldes de yeso, de madera o de goma cruda, repitiendo por simetría los moldeos necesarios. Luego se pegan con yeso blanco, "picando" la superficie lisa que recibe.

Los detalles tridimensionales de cincelado más fino, requieren de moldeo más flexible, para lo cual se emplean geles sostenidos con fibras vegetales o plásticas.

Para obtener moldeos de los elementos a reproducir se emplea una aplicación de hule de silicón y para respaldar el mismo una resina epóxica expandible.

##### **Por tarraja corrida**

Para la cornisa se utiliza una guía de madera, colocada bajo la línea inferior de la misma y se hace correr una tarraja de madera con borde de hoja de zinc recortada con la forma o figura escogida. Las correcciones entre uniones se hacen a mano, con yeso o con talco y estopa, que pule y abrillanta el acabado final. Los moldes circulares pueden ser hechos de la misma manera, pero con la tarraja girando alrededor de un poste de centro

## **Readhesión de yesos sueltos**

A diferencia de muchos métodos tradicionales que algunas veces no funcionan muy bien y que pueden incluso añadir un peso significativo al delicado sistema ya existente, el nuevo método funciona bien, es de peso ligero y puede ser usado para readherir el yeso de superficies inaccesibles que son ocultadas por el yeso mismo.

En esencia el proceso es el siguiente.

1. La capa suelta o parcialmente suelta de yeso es sostenida con hule espuma, una hoja de madera laminada (triplay) y cimbra.
2. Si el enlistonado de madera es expuesto detrás del yeso el material restante es retirado con una aspiradora.
3. Pequeños agujeros son taladrados desde el frente del yeso o desde la parte trasera a través de los listones de madera, al punto en donde el yeso se ha desprendido del listón, de su substrato o del armazón. Topes son fijados en la broca para madera con el fin de asegurar la profundidad requerida y no rebasar el plano.
4. Una solución de resina acrílica diluida es inyectada en las perforaciones con una jeringa hipodérmica –del tipo que usan los veterinarios-. Este proceso de pre-humedecer en esta solución tiene el objetivo esencial de estabilizar cualquier polvo que exista escondido en las cuarteaduras o vacíos existentes dentro del yeso. Si este polvo no es inmovilizado tiende a “impeler” el medio consolidante reteniendo agua que bloquea cualquier penetración posterior.
5. Un medio tixotrópico consolidante es aplicado por medio de un inyector con boca modificada para tal propósito.

Como fue originalmente desarrollado el medio consolidante consistía de una serie de variaciones de mezclas que contienen resinas acrílicas, gis, micro esferas de vidrio y un material de gránulo fino llamado petróleo fluido de coque.

En esencia, el *coque* fluido provee relleno y un agente interno de gasificación que hará espumosa la mezcla de relleno, ocasionando que los vacíos se llenen. El relleno simultáneamente conecta los espacios y se adhiere firmemente al material en todos sus lados.

Una fórmula típica es la que sigue (todas las partes por volumen):

- 2 porciones de yeso o greda en polvo.
- 2 porciones de micro esferas.
- 2 porciones de coque líquido.
- 3-3 ¼ RHOPLEX MC-76
- Cabosil m-5 (pirógeno de sílice) tan grueso como se desee.

Otras fórmulas usan proporciones similares pero la resina esta hecha de tres porciones DE RHOPLEX M-76 a una porción de RHOPLEX LC-67 + ¼ de porción de agua. En el caso de aplicación de papel tapiz histórico sobre yeso, la fórmula se modifica para eliminar el agua, usando tres porciones de alcohol a una porción de resina acrílica (RHOPLEX MC-76).

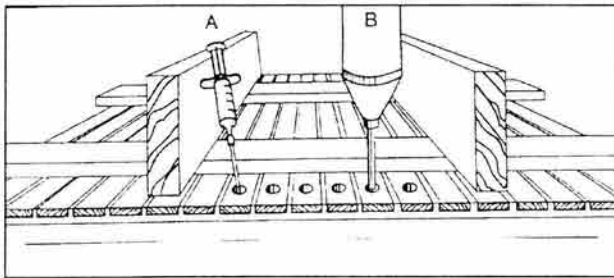


FIG. 70-b Este croquis representa la parte interior de un plafón. La mezcla A es inyectada a través de perforaciones realizadas con taladro B en los listones de madera de la estructura del plafón de yeso

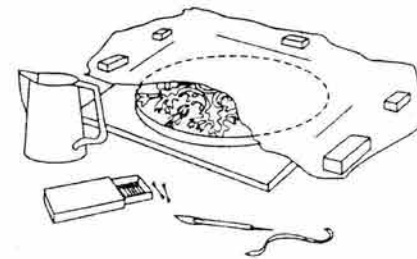


FIG. 70-c La imagen muestra la restauración de un medallón de yeso: las capas de pintura soluble al agua son removidas colocando un fino paño absorbente humedecido sobre el medallón, luego se cubren con un polietileno durante 24 horas. La pintura reblandecida se retira entonces fácilmente con instrumentos.



### **5.2.5 Integración reversible y rehabilitación**

La integración de nuevos elementos resulta imprescindible para lograr los objetivos de rehabilitación del espacio patrimonial. Hay dos focos fundamentales a rescatar que son la terraza de la planta principal y la azotea, cuyas características originales no llegaron a nuestros días, más que en forma hipotética. Sin embargo su reutilización requiere de condiciones ambientales que están contempladas en la propuesta.

La integración de los nuevos elementos en el caso de la finca que nos ocupa, debe tener un claro diseño contemporáneo, que se integre de manera armónica, no resalte por encima de los códigos eclécticos originales. Se sumará al conjunto con respeto y prudencia, de modo que no se confunda en la profusión de elementos decorativos con la explícita intención de que estos, los originales, si sobresalgan claramente.

Por último, enarbolando el principio de reversibilidad de la intervención, los elementos propuestos son ligeros y removibles de manera de no afectar la permanencia de lo original en el objeto de estudio.

#### **VERANDA**

En la terraza de la fachada posterior que se orienta hacia el jardín se propone una veranda de hierro tubular y vidrio que proteja e incorpore al servicio de cafetería esa área. El perfil metálico tubular se identifica como contemporáneo, a la vez que evoca el uso histórico del hierro, logrando la armonía. La ligereza y transparencia de un diseño sencillo es suficiente para lograr el ambiente buscado y poder disfrutar de la vista del magnífico ejemplar de araucaria biduil proveniente de Filipinas, que habita el jardín hace más de 100 años.

## ESCALERA DE SERVICIO

En la zona sur poniente la recámara que fuera cocina originalmente de la casa, se propone integrar una escalera de servicio, para lo cual se liberaría un cuadrante del entrepiso de 2.02 m por 1.80 m de ancho para una escalera de hierro y escalones de lámina reforzada antiderrapante con dos ramas de 0.90 m y barandal de hierro tubular redondo de diámetro variable indicado.

La escalera comunicará la planta baja con la planta alta y el sótano, creando una comunicación interna necesaria para el funcionamiento de los servicios. La intervención es perfectamente reversible, ya que la escalera puede ser removida y los entrepisos abiertos, restituidos.

## SANITARIOS

El sanitario original de la planta alta se habilitará para baño de hombres utilizando los colores originales de azulejos encontrados, blanco con cenefa azul marino, y piezas sanitarias blancas con elementos y accesorios de tono antiguo en memoria a los primeros cuartos de baño de la era de la producción en serie. Se restaurará la ventana circular cuyo marco de madera requiere ser rehabilitado. Los sanitarios de damas deberán ser colocados en un recinto más amplio, para lo cual se escogió una recámara pequeña al noreste de la planta alta que reúne condiciones espaciales y de ubicación adecuada cuyo muro colinda con el de la escalera donde se podrán adosar las instalaciones. Los cubículos para excusados se colocan junto a los muros sin afectar las dos ventanas que posee la habitación y se colocan tocadores con dos lavabos tipo ovalín cada uno en las esquinas restantes subordinando a la morfología del espacio original, la función integrada. Sin entrar a la decoración detallada sugiero que las condiciones del espacio admiten la incorporación de elementos decorativos y ambientales, lunas, cortinajes, mobiliario y otros de la llamada "*belle époque*" que tenían los vestidores de la época. Tomando los colores del tocador original, blanco con azul marino, se utilizarán para poner los nuevos azulejos del recinto

sanitario con cenefas de color azul marino intenso. El piso original de madera será sustituido por uno de loseta cerámica de 0.30 x 0.30 m blanco a cartabón con cenefa ortogonal en color azul marino.

### SANITARIOS Y TAQUILLAS PARA EMPLEADOS

Se ubicarán en la planta sótano, en el cuadrante central anterior y constarán de cubículo para hombres, cubículo para mujeres y área de taquillas común. Para esto el espacio debe modificarse interiormente con muros de 0.15 m de tabique y se deben construir dos ranuras de 0.25 m de ancho por 0.70 m de alto para ventilación de ambos locales, cuya forma no infliere mayormente en la fachada ya que quedan adosadas al cuerpo de la escalinata frontal externa.

### COCINAS

Estas llevarán piso de losetas y zoclo del mismo material, integradas en las habitaciones orientadas al sur poniente de los tres niveles, que se torna torre de servicio ya que contiene la escalera de servicio antes mencionada. Se le incorporarán dotaciones e instalaciones para poner tarjas, estufas y demás equipos necesarios. También se le colocará azulejo hasta la altura de una cenefa, en la zona de agua y de trabajo, indicada en el proyecto.

### **5.2.6 Rehabilitación de terraza en azotea**

Esta área de la edificación no ha sido antes utilizada con un fin definido, concebida como mansarda en sus orígenes y posteriormente ya sin mansarda no parece haber tenido función específica. La propuesta plantea rehabilitarla, aprovechando el espacio rodeado de las copas de los árboles y aumentar área para la cafetería. La propuesta se desarrolla a partir del cubo de escaleras en un cuadrante de 70 m<sup>2</sup> cubierto con una estructura de acero, aluminio y policarbonato. Paramentos modulares translúcidos y parasoles de aluminio intercambiable, protegen el ambiente de viento y lluvia en el sentido vertical. Sin ser un espacio cerrado, el cubo

de escaleras queda bajo la cubierta donde elementos de similares materiales cierran el espacio entre la cubierta y la cabeza de los muros.

La cornisa reintegrada deja el ladrillo a vista hacia el interior del pretil de manera que las visuales se enriquecen en torno al espacio rehabilitado de la azotea, que puede ser usado no sólo como área de mesas de la cafetería, sino como área de juegos o un pequeño vivero.

La presencia de este elemento de expresión contemporánea tiene incidencia mínima sobre el perfil de la vieja casona debido a que se ha aprovechado la nueva altura del pretil aumentada por la cornisa además de que la inclinación de la cubierta asciende hacia un punto al centro, no alcanza gran altura y es baja en la parte del frente o fachada principal.

### **5.2.7 Criterio de Instalaciones**

Las instalaciones sanitarias de la casa deben ser totalmente repuestas. Se explorará la existencia de una fosa se clausurará y en cambio se hará la conexión al drenaje construyendo según las normas vigentes, los registros requeridos. Se podrá aprovechar la existencia de bajantes originales encamisando interiormente los viejos conductos con nuevas tuberías de PVC y habilitando nuevas conexiones. También se rehabilitarán los bajantes pluviales sustituyendo todos los conos de recepción y encamisando con tubería de PVC las viejas tuberías de hierro que no hayan colapsado.

Para abastecer de agua a la casa se construirá una cisterna en la zona de jardín del acceso del zaguán. Una bomba con sistema hidroneumático distribuirá el agua potable a presión a la zona central de la edificación donde se encuentran los sanitarios y de ahí surtirá las áreas húmedas de la cocina en las plantas inferiores. Se recomienda usar mangueras flexibles del tipo Coflex para las conexiones de alimentación y de salida de 1 pulgada de diámetro.

Las instalaciones eléctricas se deberán sustituir en su totalidad, renovando tuberías

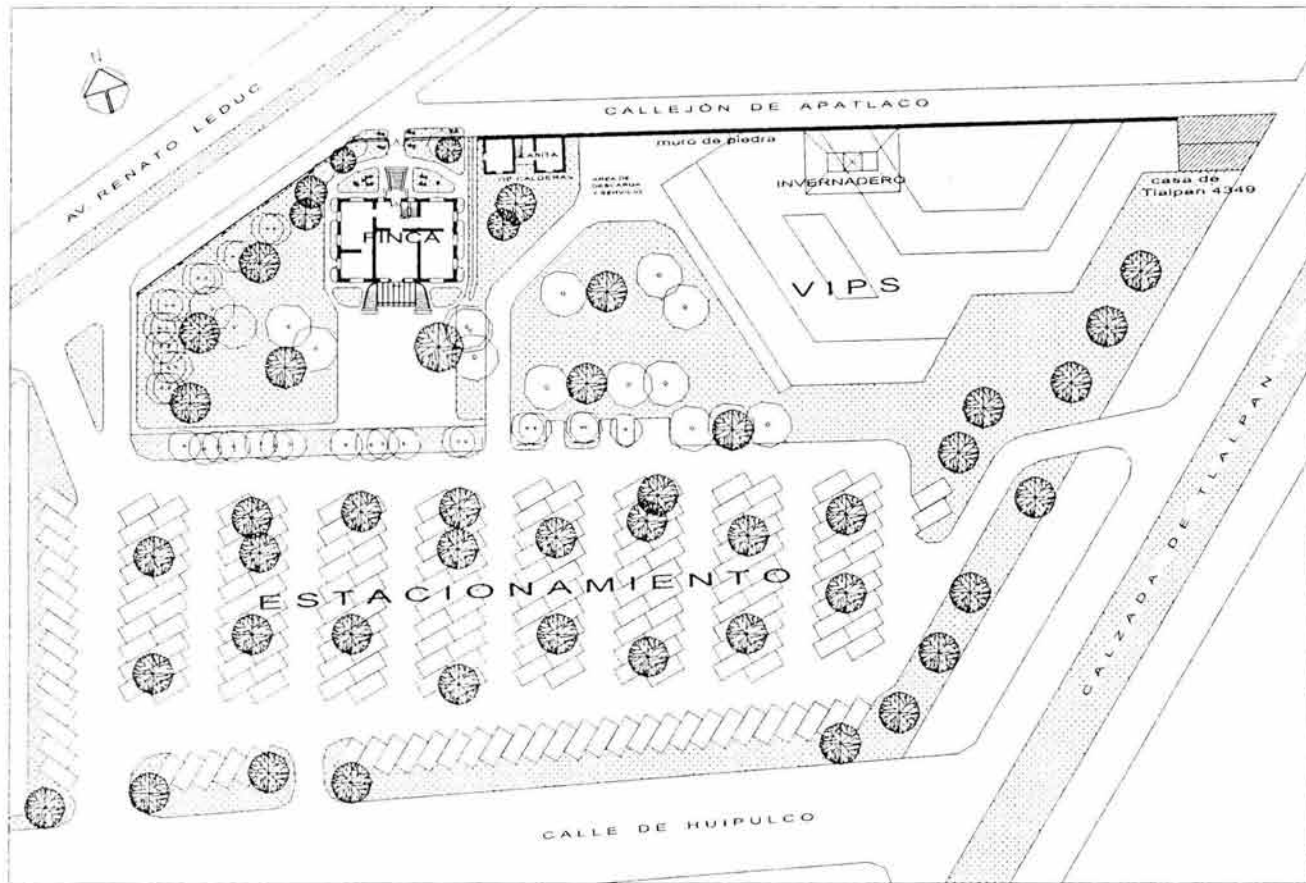
empotradas sólo donde sea posible, renovando el material de salidas de techo cuando se levanten los entresijos, y adosando canaletas expuestas allí donde se requiera, recomendando su colocación a nivel del zoclo y priorizando la protección de tapices y yeserías originales.

En el caso de la cocina se requiere instalación de gas, para lo cual se recomienda el abasto con gas natural del servicio de tubería existente.

### **5.2.8 Propuesta para áreas exteriores**

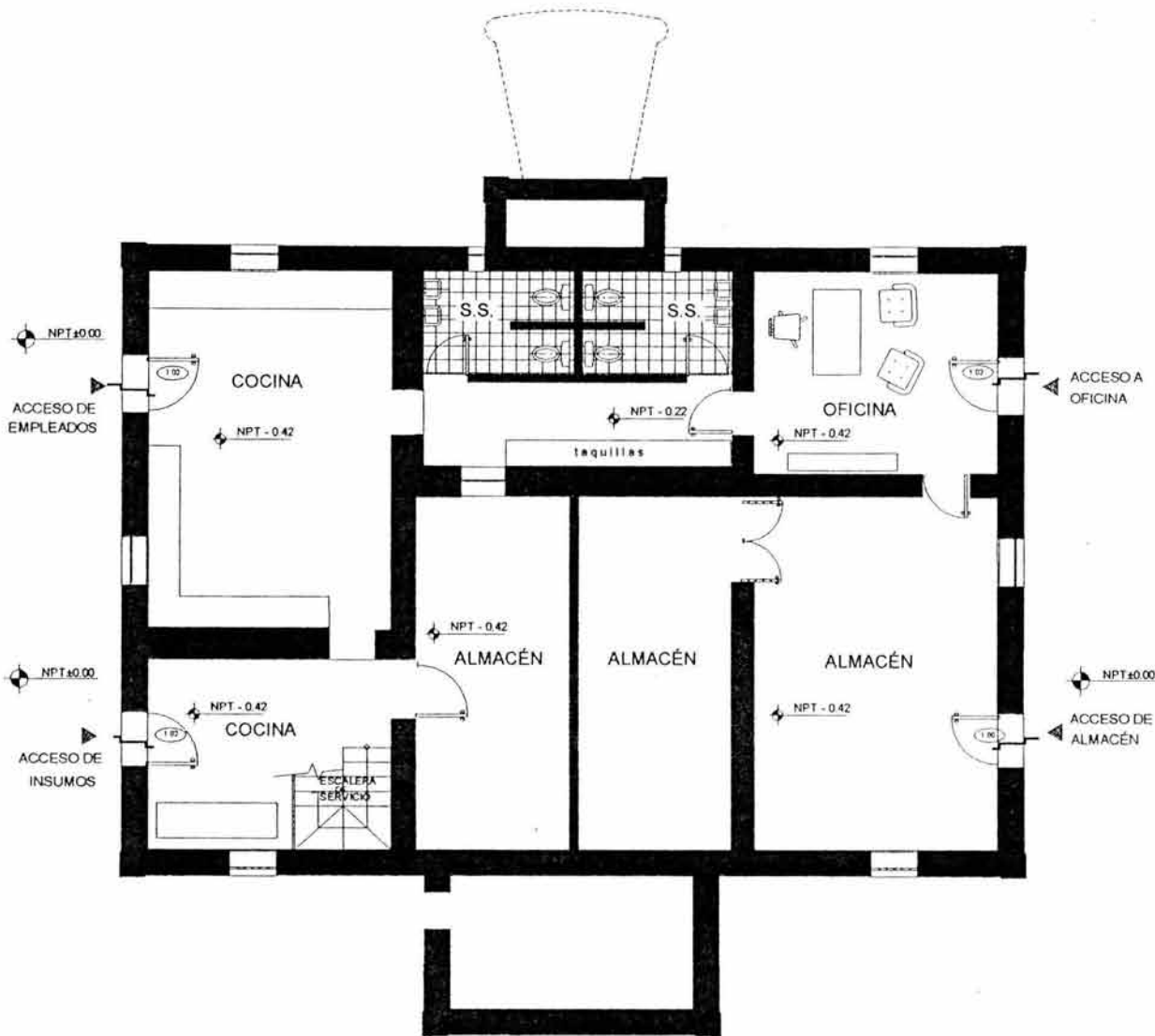
La propuesta para los exteriores de la finca, se centra básicamente en despejar el frente de la casa actualmente velado por una cortina de árboles y la existencia de una barda. Rescatar las visuales de la fachada principal y enfatizar el acceso es primordial para la recuperación del carácter ecléctico del edificio de principios del siglo XX. Los jardines y senderos del lado poniente del terreno conservarán su aire bucólico y agreste, usando lajas irregulares de piedra y gravilla para propiciar la circulación hacia los distintos accesos del sótano y creando una explanada frente a la terraza posterior.

### 5.3 PLANOS DE PROYECTO DE RESTAURACIÓN E INTERVENCIÓN



PLANO DEL CONJUNTO ESCALA 1:1000

PROPUESTA



**SIMBOLOGÍA**

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- DIRECCIÓN DE SUBIDA
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LINEA DE CORTE
- ANCHO DE PUERTA

PROYECTO			
FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO			
PROYECTO DE RESTAURACIÓN SÓTANO			
UBICACIÓN			
APARTAMENTO 77 E/22 CONDOMINIO LEON COLONIA FORELLO GUERRA DEL TULPÁN			
MONUMENTO			NO. DE PLANO
FAMILIA BALME			RE-1
ESCALA	ACOTACIÓN	TEMPERATURA	2003.2
ESCALA GRÁFICA	0.00 1.00 2.00 3.00 4.00m		

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

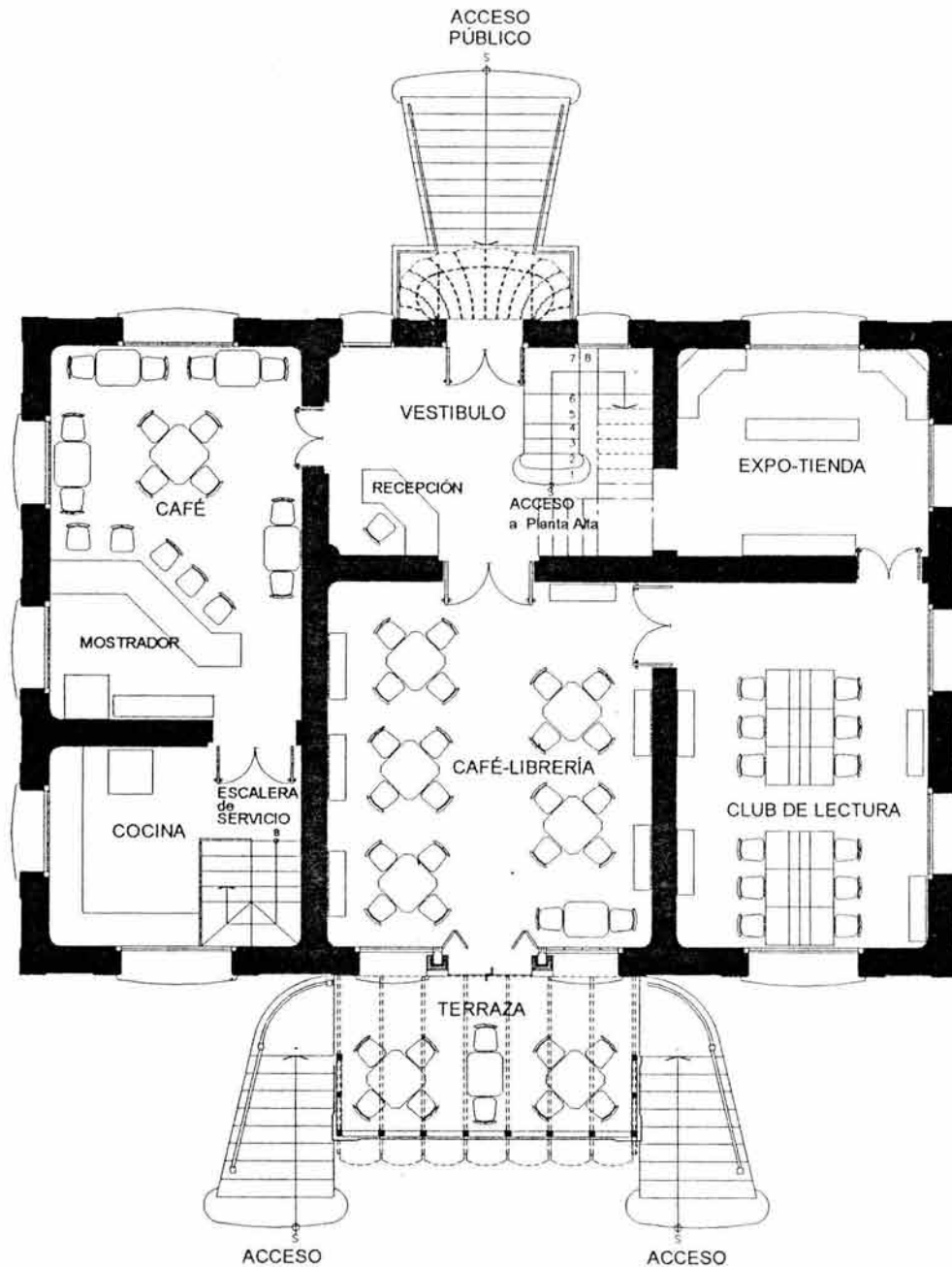


**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PROYECTO DE RESTAURACIÓN SÓTANO





**SIMBOLOGÍA**

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- ANCHO DE PUERTA
- DIRECCIÓN DE ASCENSO
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LINEA DE CORTE

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: PROYECTO DE RESTAURACIÓN PLANTA BAJA

DIRECCIÓN: APARCAMIENTO FF.CC. CONDOMINIO LITEX, COLONIA TORRELLA GUERRA, DEL TLUJMW

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: ADICIÓN: metros 2003-2

ESCALA ORIGINAL: 0.00 1.00 2.00 3.00 4.00m 5.00

RE-2

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PROYECTO DE RESTAURACIÓN PLANTA BAJA



# PLANTA ALTA

## PROYECTO DE RESTAURACIÓN



### SIMBOLOGÍA

- NPT NIVEL DE PISO TERMINADO
- ANCHO DE PUERTA
- DIRECCIÓN DE ASCENSO
- ARRANQUE DE ESCALERA
- LINEA DE CORTE

PROYECTO		FINCA "VILLE DES ROSES"	
PLANO		PROYECTO DE RESTAURACIÓN PLANTA ALTA	
UBICACIÓN: APARTADO No. 77 ESQ. CONDOMINIO FELIX COLONIA TORRELO GUERRA DEL TIAPIPI			
PROPIETARIO	FAMILIA BALME	No. de Plano	
ESCALA	ACOTACION: metros	2003-2	<b>RE-3</b>
ESTADIA: LAMPA	2 1:50 3:00 4:00 5:00		

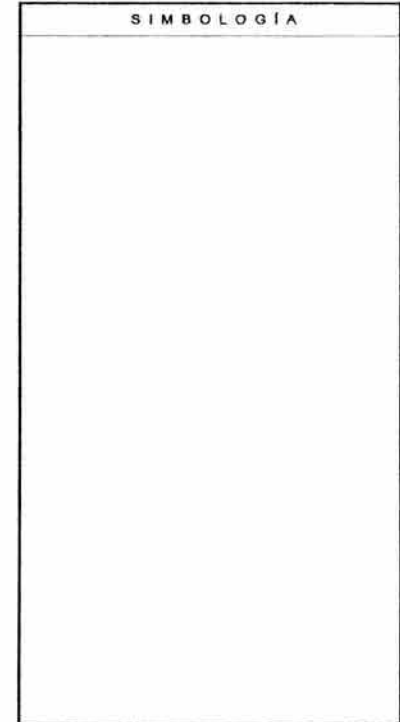
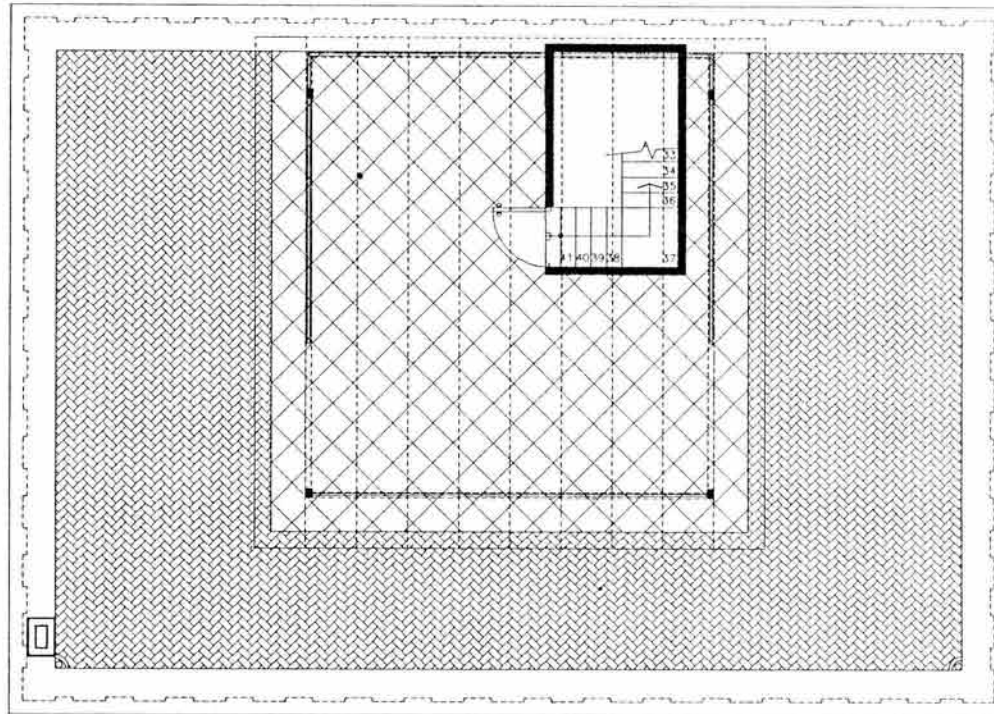
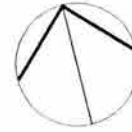
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



PROYECTO:	FINCA "VILLE DES ROSES"			
PLANO:	PROYECTO DE RESTAURACIÓN AZOTEA			
UBICACIÓN:	APARTADO NÚMERO CONDENA (ETAP) COLONIA TORRELLIO GUERRA, DEL TULPÁN			
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	No. de Plano:	RE-4	
ESCALA:	AGREGACIÓN: metros	SEMESTRE: 2005-2		
ESCALA GRÁFICA:	0.00	1.00	2.00	4.00m

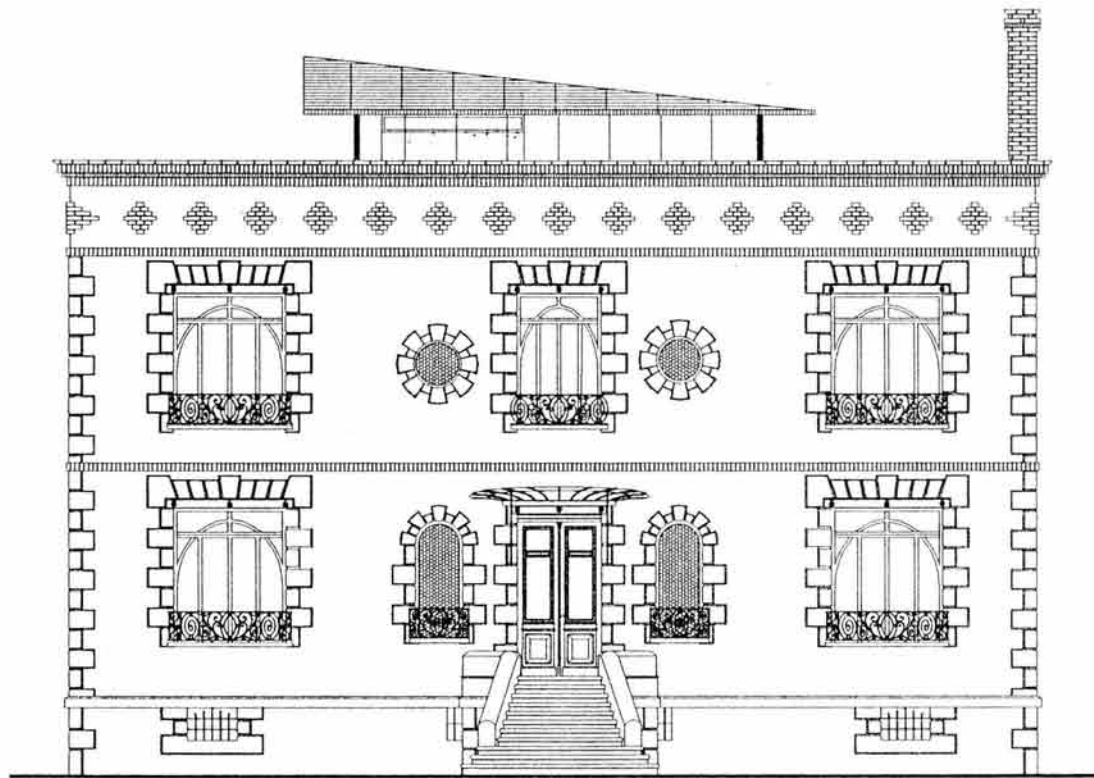
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PROYECTO DE RESTAURACIÓN AZOTEA



FACHADA PRINCIPAL

RESTAURACIÓN DE FACHADA



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: RESTAURACIÓN FACHADA NORTE

DIRECCIÓN: APATLACO No. 77 ESQ. "CONRÉNATO LEÓN" COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TIAFAN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: ACOTACIONES: metros SEMEJRE: 2003-2

ESCALA GRÁFICA: 0 1.00 2.00 3.00 4.00m 5.00

No. de Plano: **RE-5**

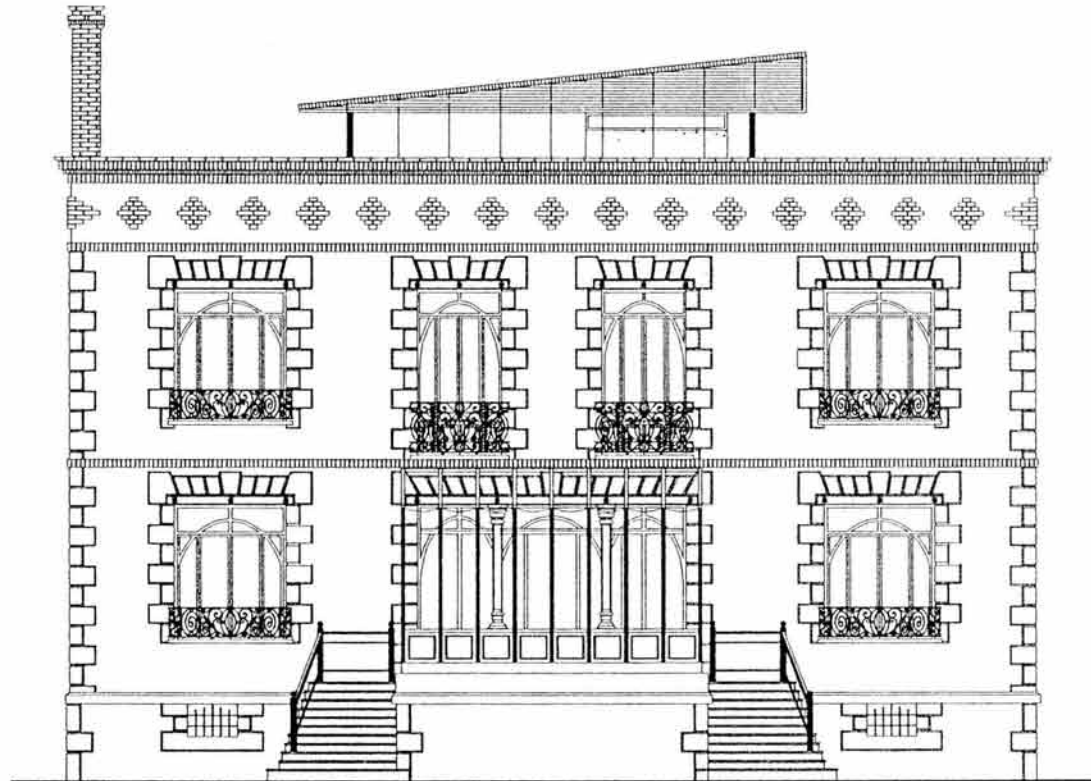
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



FACHADA SUR

RESTAURACIÓN DE FACHADA

SIMBOLOGÍA

PROYECTO:	FINCA "VILLE DES ROSES"		
PLANO:	RESTAURACIÓN FACHADA SUR		
UBICACIÓN:	APATLACO No. 77 ESQ. CONDEBARTO LEECH COLONIA TORIELLO GUERRA DEL TULCAN		
PROPIETARIO:	FAMILIA BALME	NO. DE PLANO:	RE-6
ESCALA:	ACOTACION:	SEMEF/PE:	2003-2
ESCALA GRAFICA:	0.50	1.00	2.00

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ GÁRDENAS



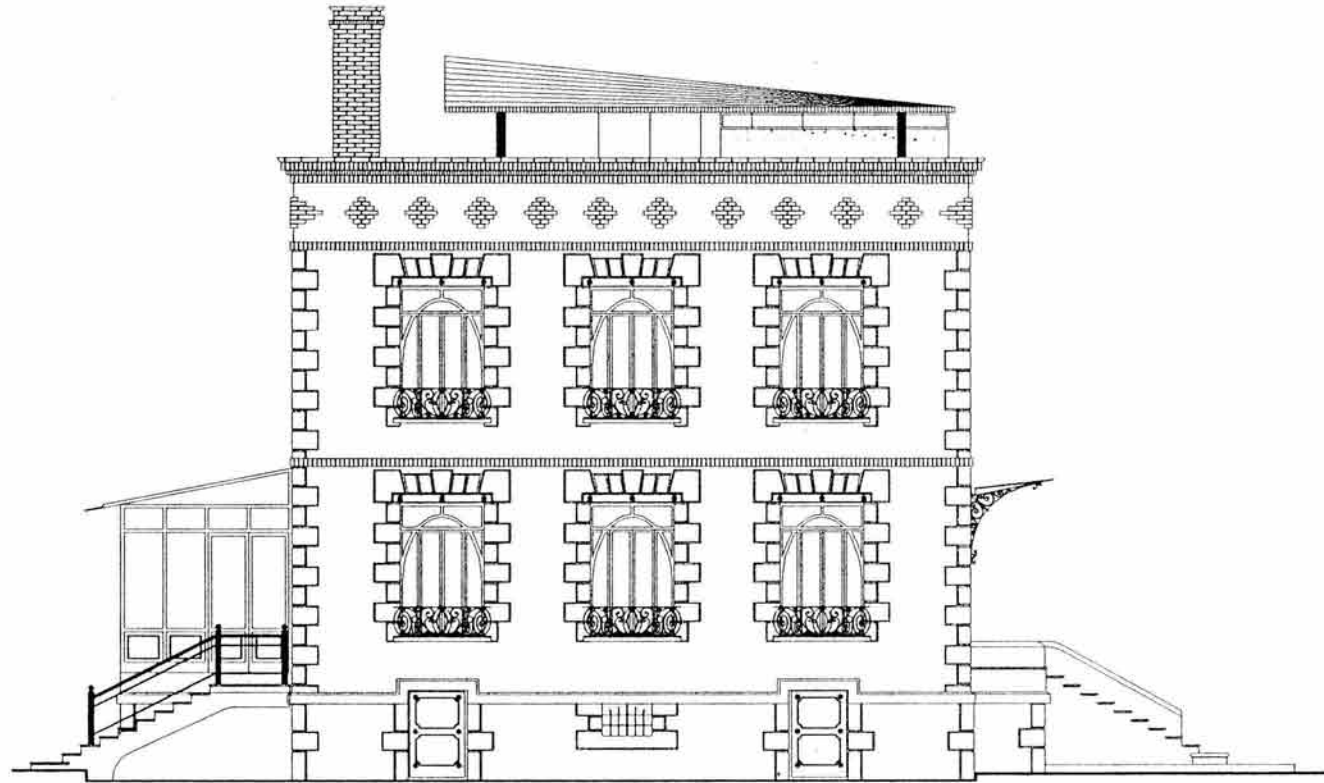
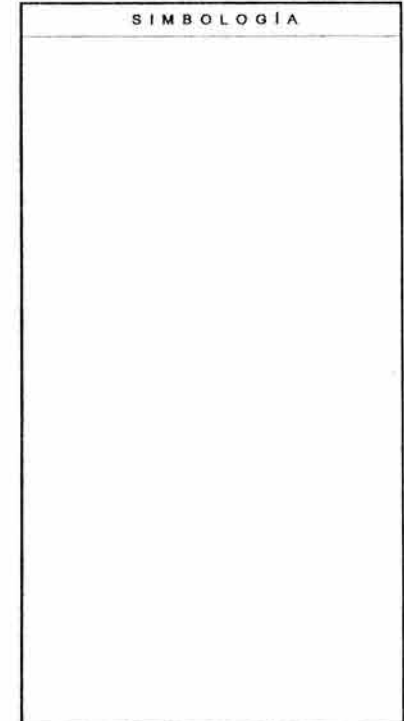
**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRIA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA



# FACHADA LATERAL ORIENTE

# RESTAURACIÓN DE FACHADA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: RESTAURACIÓN FACHADA ORIENTE

UBICACIÓN: APATLACO No. 77 ESQ. CONFINATO LETEK COLONIA TORIELLO GIBERRA DEL TAMPÓN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:500

ASISTENTE: *malaga*

SEMESTRE: 2003-2

RE-7

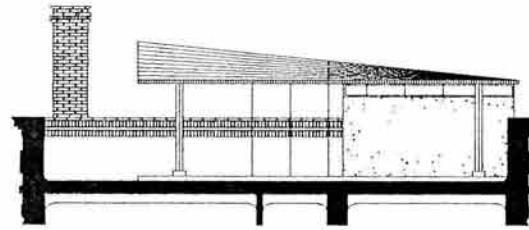
TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



UNAM  
PROGRAMA DE MAESTRÍA  
Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

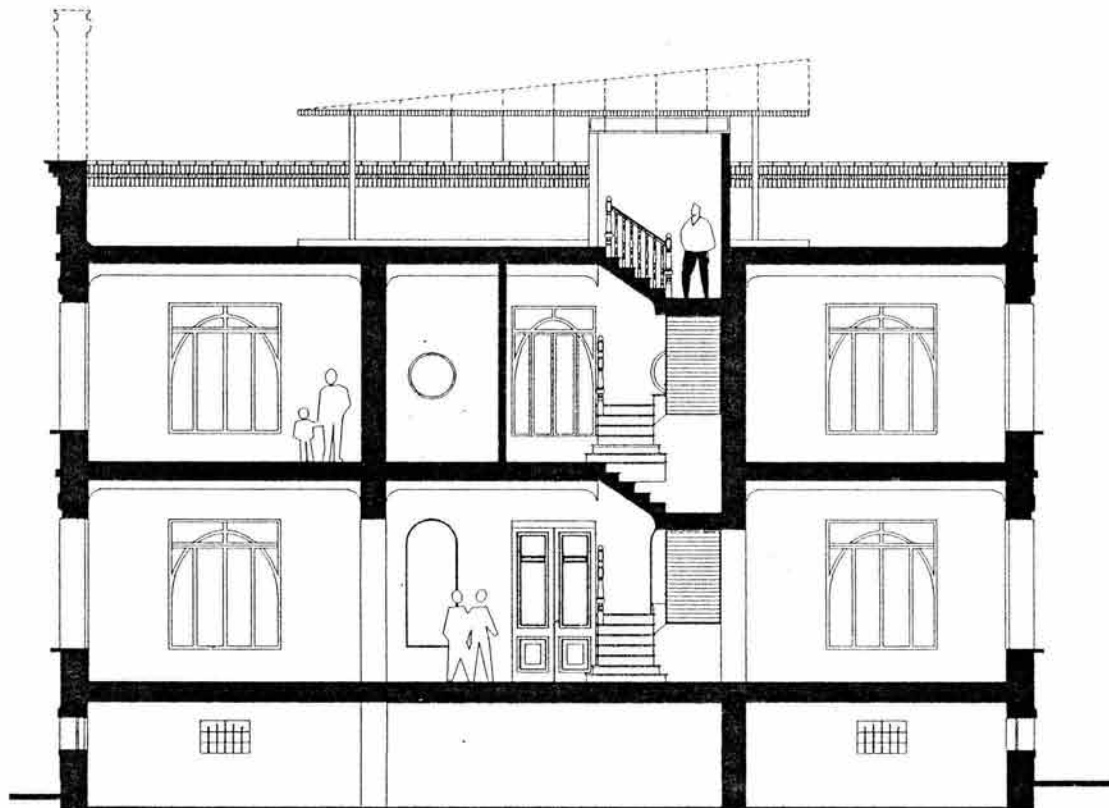


CORTE TRANSVERSAL AZOTEA



SIMBOLOGÍA

- EDIFICIO EXISTENTE
- PROPUESTA DE INTEGRACIÓN



CORTE RL

# REHABILITACIÓN DE AZOTEA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: PROY. RESTAURACIÓN CORTE

UBICACIÓN: APATLACO NO. 17 ESQ. CONDADO IZTACI  
COLONIA TORRELO GUERRA DEL ITALFAN

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:500

FECHA: 2003-2

RE-8

TRABAJO DE TESIS

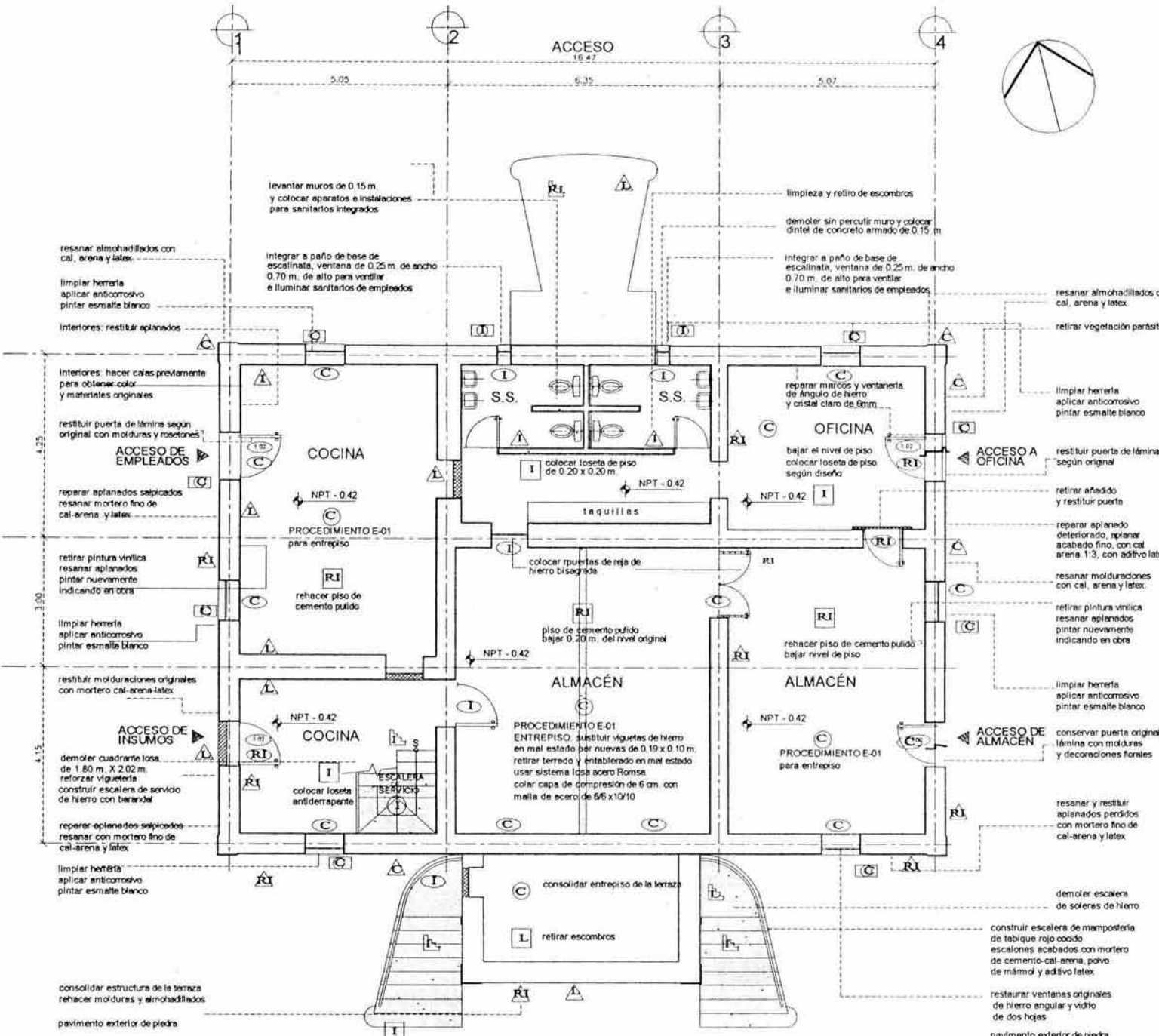
DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
PROGRAMA DE MAESTRIA  
Y DOCTORADO EN  
ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN





- SIMBOLOGÍA**
- PARA EL TIPO DE INTERVENCIÓN:
- LIBERACIÓN
  - REINTEGRACIÓN
  - INTEGRACIÓN
  - CONSOLIDACIÓN

- PARA LOS ELEMENTOS:
- MURO
  - PISO
  - LOSA
  - ESCALERA
  - VENTANA O PUERTA
  - PLAFÓN
  - ARCO
  - ZOCLO
  - HERRERÍA
  - CORNISA
  - COLUMNA

PROYECTO: **FINCA "VILLE DES ROSES"**

TÍTULO: **PROY. DE INTERVENCIÓN SÓTANO**

PROPONENTE: **FAMILIA BALME**

FECHA: **2003-2**

ESCALA: **1:50**

**I-01**

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS: **D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS**

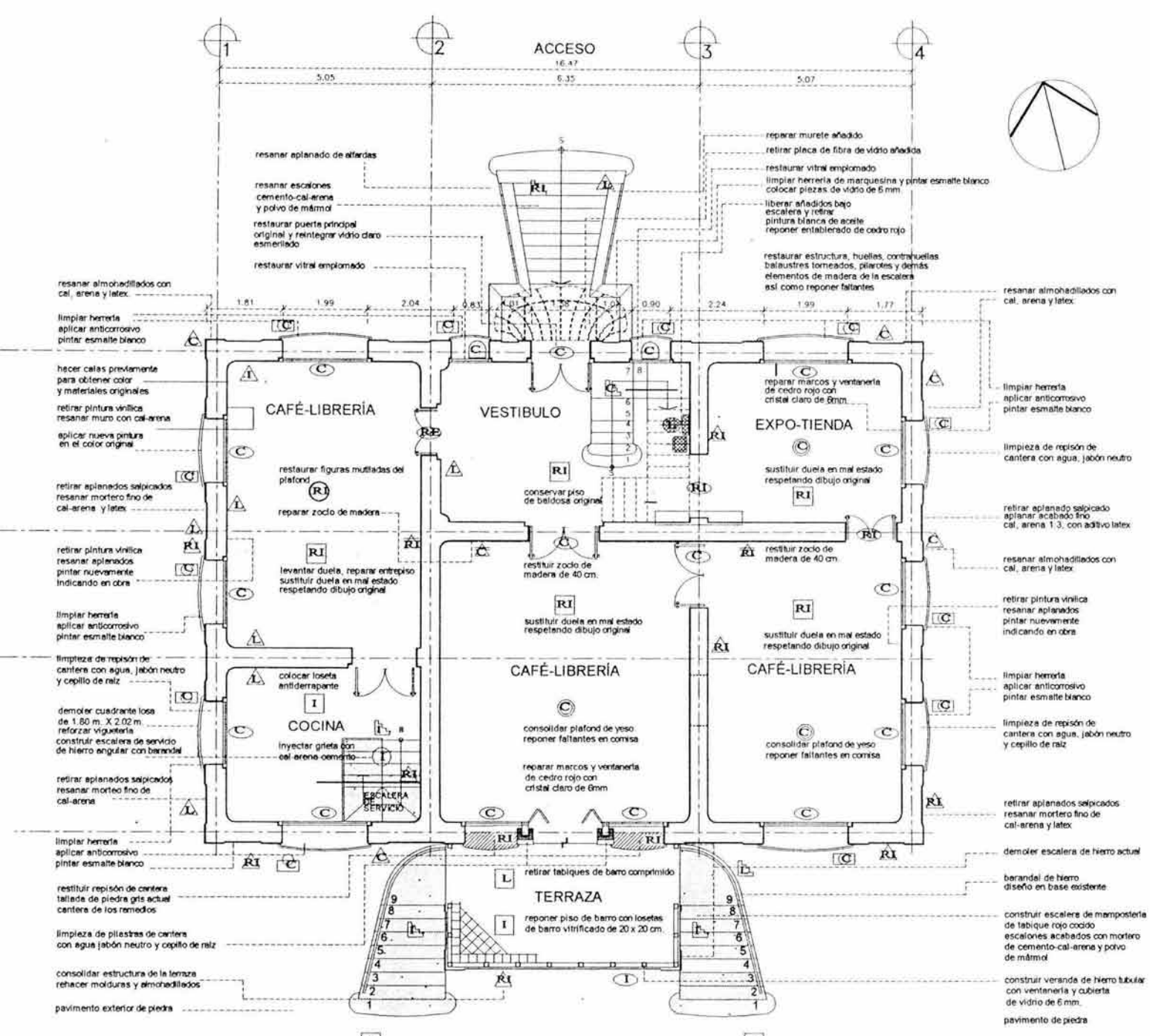
**UNAM**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. **JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN**

# PROYECTO DE INTERVENCIÓN SÓTANO



**SIMBOLOGÍA**

**PARA EL TIPO DE INTERVENCIÓN:**

- I LIBERACIÓN
- RI REINTEGRACIÓN
- I INTEGRACIÓN
- C CONSOLIDACIÓN

**PARA LOS ELEMENTOS:**

- △ MURO
- PISO
- LOSA
- ⬆ ESCALERA
- ◻ VENTANA O PUERTA
- ⬆ PLAFÓN
- ⌒ ARCO
- △ ZOCLO
- ⌒ HERRERÍA
- ⌒ CORNISA
- | COLUMNA

**FINCA "VILLE DES ROSES"**

**PROY. DE INTERVENCIÓN planta baja**

UBICACIÓN: AV. CALLE 14 # 17 E 50, CONDOMINIO (FINCA) COLONIA TORIELLO GUERRA, DEL TIAJAY

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:50

FECHA: 2003-2

**I-02**

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS:  
D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS

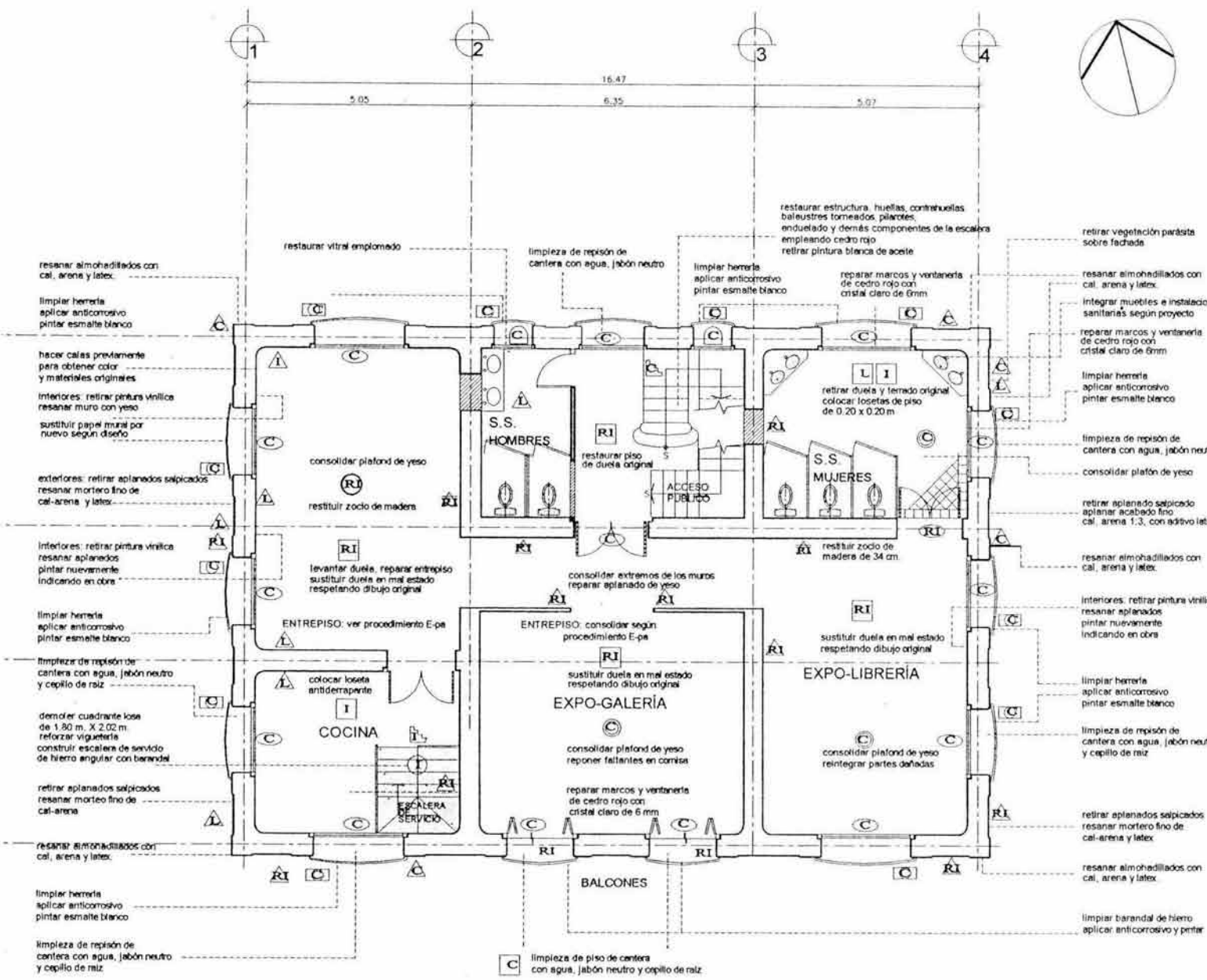
**UNAM**

PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA

FACULTAD DE ARQUITECTURA

# PROYECTO DE INTERVENCIÓN PLANTA BAJA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN



CROQUIS DE LOCALIZACIÓN

SIMBOLOGÍA

PARA EL TIPO DE INTERVENCIÓN:

- LIBERACIÓN
- REINTEGRACIÓN
- INTEGRACIÓN
- CONSOLIDACIÓN

PARA LOS ELEMENTOS:

- MURO
- PISO
- ESCALERA
- VENTANA O PUERTA
- PLAFÓN
- ARCO
- ZOCLO
- HERRERÍA
- CORNISA
- COLUMNA

PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: PROY. DE INTERVENCIÓN PLANTA ALTA

UBICACIÓN: APATLALCO No. 17 ESQ. CONDADO DE LERMA, COLONIA TROVARELLA GUERRA, DEL TIAJALPA

PROPIETARIO: FAMILIA BALME

ESCALA: 1:100

FECHA: ABRIL 2003

NO. DE PLANO: I-03

TRABAJO DE TESIS

DIRECTOR DE TESIS: D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



UNAM  
PROGRAMA DE MAESTRÍA Y DOCTORADO EN ARQUITECTURA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

# PROYECTO DE INTERVENCIÓN PLANTA ALTA



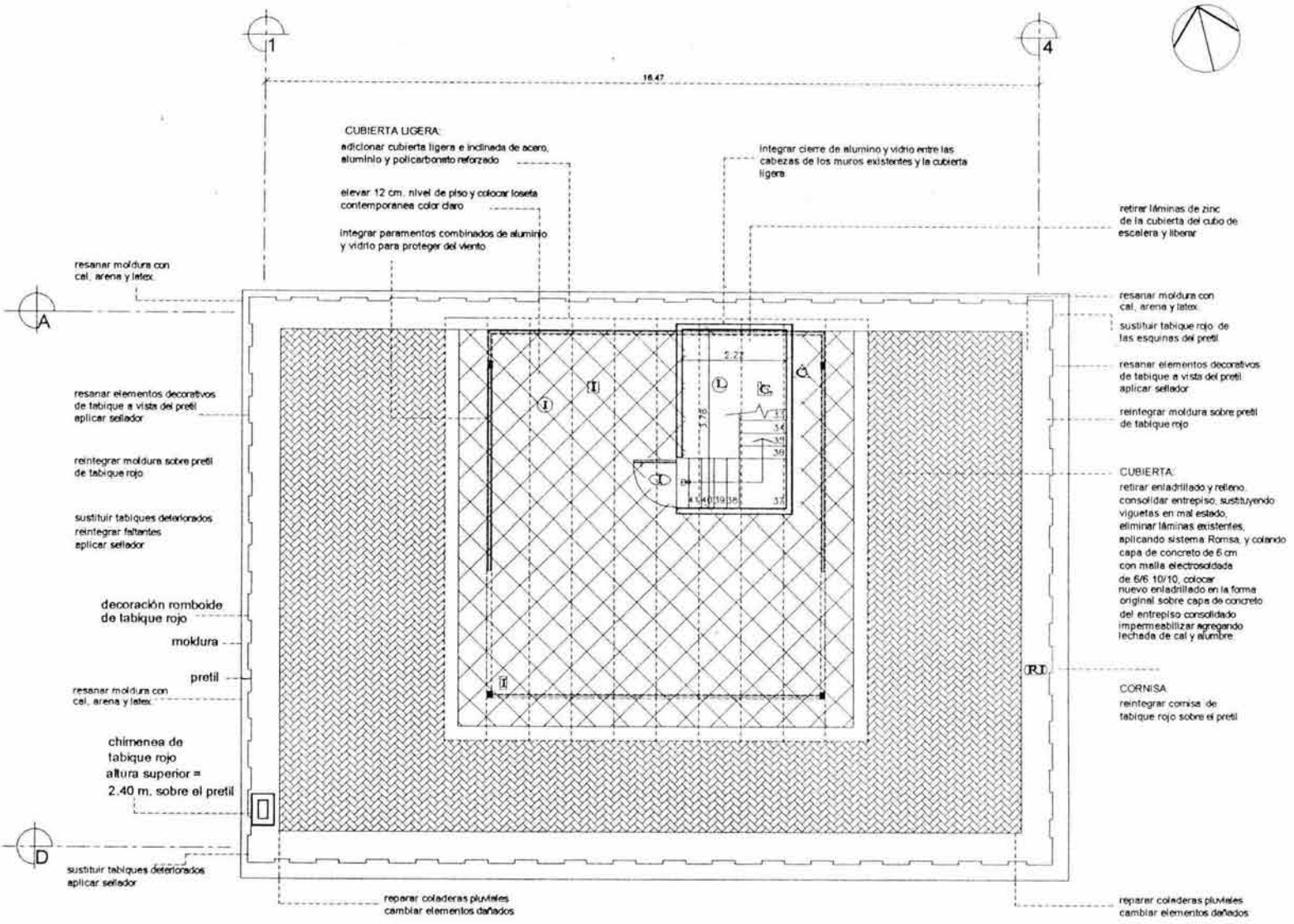
**SIMBOLOGÍA**

**PARA EL TIPO DE INTERVENCIÓN:**

- LIBERACIÓN
- REINTEGRACIÓN
- INTEGRACIÓN
- CONSOLIDACIÓN

**PARA LOS ELEMENTOS:**

- MURO
- PISO
- LOSA
- ESCALERA
- VENTANA O PUERTA
- PLAFÓN
- ARCO
- ZOCLO
- HERRERÍA
- CORNISA
- COLUMNA



PROYECTO: FINCA "VILLE DES ROSES"

PLANO: PROY. DE INTERVENCIÓN AZOTEA

UBICACIÓN: APARTADO No 11 FRENTE CIVICENALTEPEC, COLONIA TORREJO GUERRA DEL TLAJALPA

PROPIETARIO: FAMILIA BALME No. de Plano: 1-04

ESCALA: 1:500

FECHA: 2005-2

ESCALA GRÁFICA: 0 2.00 4.00 6.00

**TRABAJO DE TESIS**

DIRECTOR DE TESIS:  
 D. ARQ. FRANCISCO J. GONZÁLEZ CÁRDENAS



**UNAM**  
 PROGRAMA DE MAESTRÍA  
 Y DOCTORADO EN  
 ARQUITECTURA  
 FACULTAD DE ARQUITECTURA

presenta arq. JUANA PAZ GUTIÉRREZ FISCHMAN

**PROYECTO DE INTERVENCIÓN AZOTEA**

CAPÍTULO VI  
CONCLUSIONES

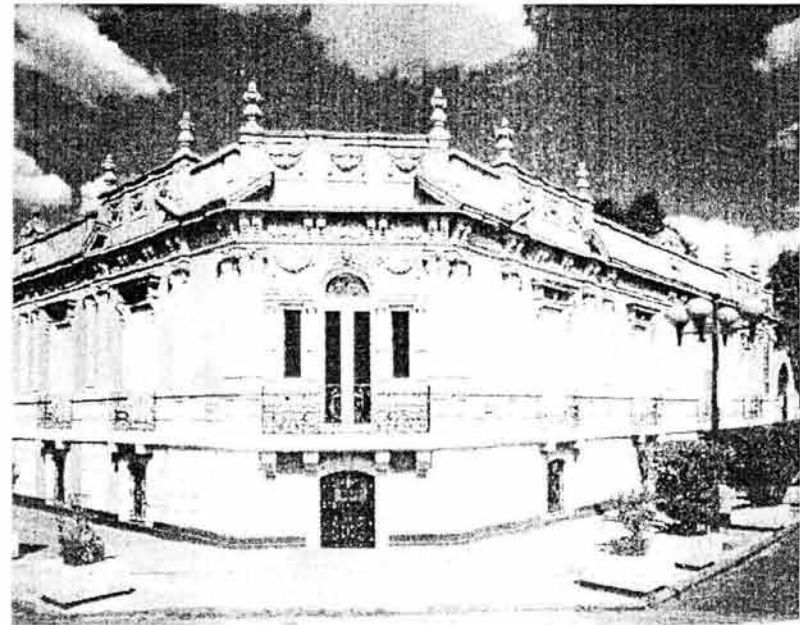


FIG. 71 Mansión señorial en la Colonia Roma, en la calle de Álvaro Obregón, hoy Centro Cultural Casa Lamm. Foto: Colonia Roma, Ed. Clio.



## CONCLUSIONES

Con seguridad se puede afirmar que no ha habido expresión más vapuleada en la historia de la arquitectura, que el **eclecticismo**. Este ha sido tildado de impostor, de ladrón, de simulado, de engañoso, de ostentoso, de teatral; carente de originalidad, autenticidad y de falsa identidad, por decir lo menos.

Si nos remontamos a sus orígenes, recordaremos que la corriente ecléctica fue abrazada por la burguesía, clase formada a finales del siglo XVIII, proveniente de un sector enriquecido de comerciantes y artesanos que en combinación con la tenencia de la máquina, accede al poder económico vertiginosamente durante el siglo XIX. Desprovista de identidad cultural propia la nueva clase, enarbolando *ideas libertarias* en contraposición con la decadencia de la aristocracia europea, asume el **"estilo"** de su conveniencia para resaltar su supremacía económica. Aunado a este proceso, desde la Ilustración comienzan a desarrollarse las Ciencias y dentro de ellas la Historia; se desarrollan en esa época una serie de contundentes descubrimientos arqueológicos; el interés se vuelca al pasado y deviene en auge, la **visión historicista**.

Este complejo sistema de códigos arquitectónicos, lejos de estar muerto permanece cada día en las ciudades del mundo. Las edificaciones de finales del siglo XIX y principios del XX más que someterse a la traza urbana existente, se entrelazan a ella en ascendente dinámica, conformando una fisonomía compacta, predominante en los centros urbanos de México, del resto del continente americano y Europa. . Ciudades que perdieron la mayoría de sus casonas coloniales, enarbolan su componente ecléctico como Santiago de Chile o Montevideo; edificios historicistas aislados sobreviven decorosos entre altos edificios vidriados de las urbes norteamericanas o en la disímil traza de La Paz boliviana; los "nuevos" barrios desarrollados a partir de las últimas décadas del siglo XIX, como la Colonia Roma en Ciudad de México, o las calles de Córdoba en Argentina son eminentemente eclécticos y *el estilo* está vivo en el lenguaje desenfadado del Malecón habanero.

El eclecticismo es premisa de la arquitectura moderna y porqué no admitirlo, **es la primera arquitectura moderna**, donde los adelantos tecnológicos del siglo XIX se aplican a una manera de producir edificios, aplicándose innovadoras concepciones con una intención racionalista. No olvidemos que las primeras experiencias de concreto armado se hicieron en fabulosos edificios historicistas.

La producción en serie no sólo favorece la producción de elementos estructurales de acero, desmontables y armables con posibilidades resistentes insospechadas, sino que genera elementos que con alguna variación, son hoy imprescindibles en la tipología de la planta de la casa habitación media, como **el vestíbulo y la libertad compositiva**, se refleja en elementos como **los ventanales** interactuando con el jardín, en la presencia habitual de la **tina** o el azulejo sanitario. No olvidemos que fue la arquitectura de fines del XIX, quien innovó con estos artefactos, que se podían comprar por catálogo y producir en serie utilizando nuevas técnicas, materiales más económicos y altos niveles de calidad.

El eclecticismo como expresión arquitectónica es **fachada y decoración** extrema, pero también es **espacio y funcionalidad**, ingredientes disímiles que forman sin embargo una **unidad arquitectónica** con un valor de significado propio.

Hace algunas décadas, en pleno siglo XX, se ponderaba que la arquitectura del pasado que tenía valor era la más antigua. Sólo la arquitectura clásica o *colonial*, era digna de ser salvaguardada, realzando su carácter histórico y la utilización de técnicas constructivas arcaicas o en declinación. Hoy afortunadamente esa concepción, ya es historia.

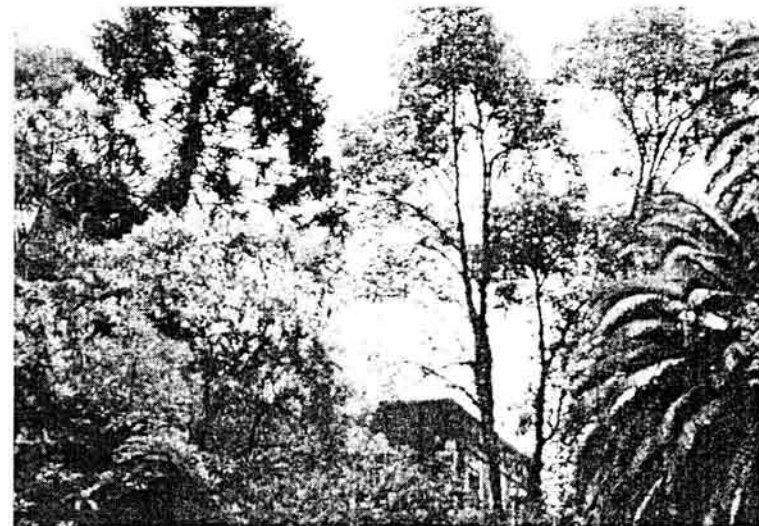
Sin embargo, la protección de la arquitectura del siglo XX es aun de ineficiente acción y día a día valiosos e incógnitos ejemplos son destruidos, muestra de la aun incipiente conciencia existente al respecto y de ahí la importancia de su estudio, reconocimiento, revalorización y divulgación.



Hoy podemos reconocer y evaluar **la evolución de la arquitectura moderna** a partir del uso de los nuevos materiales y de una innovadora concepción funcional que generó la ciudad que habitamos, al tiempo que los ciudadanos adoptaron **una forma de vida** que conveniente o no, es aun vigente.

Estamos en la posibilidad de escribir la historia de la arquitectura del siglo XX, que es la historia de la arquitectura contemporánea y esto ocurre necesariamente con la comprensión profunda de su premisa histórica: **el eclecticismo arquitectónico**.

Conservar la arquitectura ecléctica es por tanto **salvar la ciudad actual**, rescatando sus valores y reconociendo sus trampas, para generar a partir de tal herencia cultural una nueva integradora y renovada arquitectura.



## CONSERVAR, RESTAURAR Y ... CONSERVAR

La conservación, la desdeñada de nuestro tiempo, es una actividad fundamental a implementar una vez llevada a término la restauración. La conservación implica una *actividad permanente*, su importancia radica en que al lograrla, estamos evitando una nueva intervención física, una nueva restauración.

La conservación es finalmente un conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro, poder legarlo adecuadamente a las próximas generaciones.

Dejemos que lo diga Ruskin tan bellamente:

*“ Cuidese **oportunamente** de los monumentos y no tendrá que restaurarlos... **vigile** todo edificio antiguo con inquieto esmero...**cuente** las piedras como lo haría con las joyas de una corona; ponga vigilantes alrededor ... **átelo** con hierro donde se suelte, **sosténgalo** con madera donde se debilite; **no se preocupe** por la deformidad del apoyo - mejor una muleta que una pierna perdida – si lo hace con **ternura**, con **respeto**, sin cejar un momento, muchas **generaciones** nacerán aún y desaparecerán al resguardo de su sombra...”<sup>55</sup>*

---

<sup>55</sup> Ruskin, John, *Las siete lámparas de la arquitectura*, p. 174

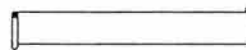
## 6.1 COMENTARIO FINAL

Aunque a veces reniego del *perfil purista* de la enseñanza de la arquitectura que recibí en la década del 70, debo admitir que de mi formación racionalista he podido rescatar la **congruencia** de las soluciones, la **concepción** estratégica, la **estructura** de la propuesta, la **visión** genérica y la comprensión de la necesaria **reversibilidad** de las integraciones sin que esto signifique inmovilidad frente al monumento. La convicción de imprimir a la acción restaurativa, la **lectura clara** de **lo original** y la caracterización honesta de **lo nuevo**, es una premisa insoslayable y vigente de la conservación patrimonial contemporánea.

Incursionar en los recovecos históricos y sistematizar la información ha ampliado mi visión de la realidad, me desarrolla como profesional y me hace crecer como ser humano.

Diseñar la intervención adecuada que le devuelva atributos constructivos, rescate el espíritu de sus espacios originales y resalte sus características funcionales y espaciales, es una labor de la mayor importancia para que la finca suburbana tlalpeña *Ville des Roses* continúe siendo ejemplo, de los pocos de su tipo en la ciudad.

Acceder a la conclusión de este estudio y a la propuesta de restauración de la *Ville des Roses*, ha sido arduo e intenso como lo es la vida misma, con alegrías y penurias, hallazgos y pérdidas, abandonos y reencuentros, junto a la conjugación de muchas horas de labor sostenida con **los sueños siempre en el horizonte.**



## FUENTES Y BIBLIOGRAFÍA

## BIBLIOGRAFÍA

- 500 PLANOS DE LA CIUDAD DE MÉXICO 1325-1933*, SAHOP, MÉXICO, 1982
- Alva Martínez, Ernesto RESTAURACIÓN Y REMODELACIÓN EN LA ARQUITECTURA MEXICANA*, Fed. Colegios de Arquitectos de La Rep. Mexicana, Colegio de Arquitectos de México, Ed. Comex,
- Álvarez-Tabío Albo, Emma VIDA MANSIÓN Y MUERTE DE LA BURGUESÍA CUBANA*, Ed. Letras cubanas, La Habana 1989
- ARQUITECTURA Y MOBILIARIO VICTORIANOS* Edimat Libros Madrid España, 1999
- Bénévolo, Leonardo HISTORIA DE LA ARQUITECTURA MODERNA, Vol. I*, Ed. Revolucionaria, La Habana, 1976.
- Carrera Estampa, Manuel EL SISTEMA DE PESOS Y MEDIDAS COLONIAL*, ejemplar fotocopiado.
- CATÁLOGO DE LA EXPOSICIÓN LA ARQUITECTURA EN MÉXICO PORFIRIATO Y MOVIMIENTO MODERNO*, CUADERNOS DE ARQUITECTURA Y CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARTÍSTICO 28-29 INBA México 1983
- CATÁLOGO NACIONAL DE MONUMENTOS HISTÓRICOS INMUEBLES DE TLALPAN* México DF. INAH, Agosto 1988.
- Chanfón Olmos, Carlos FUNDAMENTOS TEÓRICOS DE LA RESTAURACIÓN*, Facultad de Arquitectura, Universidad Nacional Autónoma de México (UNAM), México, 1996
- Chanfón Olmos, Carlos PONENCIAS Y ARTÍCULOS, Apuntes del Posgrado 2*, Facultad de Arquitectura, UNAM México 1995
- Cosío Villegas, Daniel HISTORIA MÍNIMA DE MÉXICO* El Colegio de México 1974
- CRISTAL TIFFANY* Edimat Libros Madrid España, 1999
- De Gortari Rabiela, Hira y Hernández Franyuti, Regina, MEMORIA Y ENCUENTROS, LA CIUDAD DE MÉXICO Y DISTRITO FEDERAL (1824-1928)*, Instituto de Investigaciones José María Luis Mora Y DDF, México, 1988.
- De La Rúa, Berta, Trecco Rodríguez, Amarilla PRESENCIA ITALIANA EN LA REALIDAD ARQUITECTÓNICA DE CÓRDOBA*, Editora Mayúscula, Córdoba Argentina 1995
- Departamento del Distrito Federal LA GRAN CIUDAD*, México Ed. DDF, México 1970.
- Díaz-Berrio Fernández, Salvador PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL URBANO*, Colección Fuentes, INAH, México, 1986

- Fletcher, B. *TRATADO DE HISTORIA DE LA ARQUITECTURA*, Versión Fotocopiada.
- Fronzizi, Risieri *¿QUÉ SON LOS VALORES?* FCE México, 2000
- Gómez Huerta, José *TLALPAN EN EL TIEMPO* Edición Fotocopiada, México 1993.
- HISTORIA DEL ARTE* Tomo 12, Ed. Salvat, 1979.
- Hueytletl Torres, Alfonso y otros autores *MANUAL TÉCNICO DE PROCEDIMIENTOS PARA LA REHABILITACIÓN DE MONUMENTOS HISTÓRICOS EN EL DISTRITO FEDERAL*, INAH, México 1988.
- Katzman, Israel *ARQUITECTURA CONTEMPORÁNEA MEXICANA*, INAH, México 1964.
- Katzman, Israel *ARQUITECTURA MEXICANA DEL SIGLO XIX*, Ed. Trillas, México 1996.
- Krier, Rob *EL ESPACIO URBANO*, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, España, 1999
- Kropf, Bettina *ARQUITECTURA ECLÉCTICA LA CASA DEL ARQ. ANTONIO RIVAS MERCADO*, Tesis De Maestría, UNAM México 1997
- LA CONSTRUCCIÓN DEL PALACIO DE BELLAS ARTES*, INBA, ED. SIGLO XX, 1984
- Lara Sáenz, Leoncio *EL CONOCIMIENTO CIENTÍFICO*. Cuadernos de Arquitectura Virreinal N° 11, pag. 55, UNAM, México.
- Letelier, Sofía y Tuca, Ma. Isabel *ESQUINAS DE SANTIAGO CENTRO*, Facultad De Arquitectura Y Urbanismo, Universidad de Chile, 1992
- Mangino Tazzer, Alejandro *RETROSPECTIVA HISTÓRICA DE LA ARQUITECTURA MEXICANA, SU RESTAURACIÓN*, UNAM, MÉXICO 1983.
- Martín Hernández, Vicente *ARQUITECTURA DOMÉSTICA DE LA CIUDAD DE MÉXICO (1890 - 1925)*, UNAM, 1981.
- Meraz Quintana, Leonardo *LA EX HACIENDA DE COAPA, UN ATISBO A SU PASADO*, U.A.M. Xochimilco, División de Ciencias y Artes para el Diseño, 1996.
- MOBILIARIO Y METALISTERÍA*, Edimat Libros, Madrid España, 1981
- Neufert, Ernst *ARTE DE PROYECTAR*, Edic. Revolucionarias, La Habana, 1987
- Ortiz Macedo, Luis *SAN AGUSTÍN DE LAS CUEVAS*, Afianzadora Insurgentes, México 1990
- Prado Núñez, Ricardo *ALGUNAS CONSIDERACIONES SOBRE LA TEORÍA Y EL PROYECTO DE RESTAURACIÓN*, Apuntes del Posgrado de Arquitectura 4, UNAM, México 1997
- Prado Núñez, Ricardo *APUNTES DE CLASES DE MATERIALES Y PROCEDIMIENTOS PARA LA RESTAURACIÓN* Posgrado de Arquitectura, UNAM, México 1997

*RESTAURACIÓN MONUMENTOS NACIONALES SAHOP México 1982*

*Rivera y Cambas, Manuel MÉXICO PINTORESCO ARTÍSTICO Y MONUMENTAL* Impr. De La Reforma México Df 1880-83

*Rodríguez Lazcano, Catalina y Fernando Rodríguez TLALPAN*, DDF Delegaciones Políticas 3, México 1984

*Ruskin, John LAS SIETE LÁMPARAS DE LA ARQUITECTURA*, Diálogo Abierto Edic. Coyoacán, México 1996

*Rykwert, Joseph LA CASA DE ADÁN EN EL PARAÍSO*, Ed. Gustavo Gili, España, 1999

*Salazar Díaz, Lilian CASAS DE RECREO DE LOS SIGLOS XVIII Y XIX*, Tesis De Maestría UNAM México 1998

*Segre, Roberto HISTORIA DE LA ARQUITECTURA Y EL URBANISMO MODERNO I*, Ministerio de Educación Superior, La Habana Cuba

*Segurajauregui, Elena ARQUITECTURA PORFIRISTA, LA COLONIA JUÁREZ*, UAM-Azcapotzalco, Tilde Edit., México 1991.

*Tavares López, Edgar COLONIA ROMA*, Editorial Clío México 1995

*Tello Peón, Berta E. IMÁGENES DE ARTE MEXICANO, ARQUITECTURA DEL PORFIRIATO*, Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM, México 1994.

*Tietz, Jürgen HISTORIA DE LA ARQUITECTURA DEL SIGLO XX*, Könemann, Edición española, China, 1999

*Vargas Salguero, Ramón HISTORIA DE LA TEORÍA DE LA ARQUITECTURA: EL PORFIRISMO*, UAM-Xoch, México 1989

*Venturi, Robert COMPLEJIDAD Y CONTRADICCIÓN EN LA ARQUITECTURA*, COLECCIÓN ARQUITECTURA Y CRÍTICA, Ed. Gustavo Gili, Barcelona, España, 1974

*Villagrán García, José TEORÍA DE LA ARQUITECTURA*, INBA, México 1990

*Villalobos, Alejandro INTRODUCCIÓN A LA CONSERVACIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO*. UNAM, México 1998

*Ware, D. Beatty B. DICCIONARIO MANUAL ILUSTRADO DE ARQUITECTURA*, Ed. Gustavo Gili, México, 1994.



## FUENTES DOCUMENTALES CONSULTADAS

ARCHIVO GENERAL DE LA NACIÓN  
FOTOTECA DEL INAH  
ARCHIVO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE MÉXICO  
ARCHIVO DE MONUMENTOS DEL INAH  
ARCHIVO DOCUMENTAL DEL INBA  
CENTRO DE INVESTIGACIONES HISTÓRICAS DE TLALPAN  
MAPOTECA OROZCO Y BERRA  
AEROFOTO S.A. DE C.V.  
BIBLIOTECA LUIS CABRERA, TLALPAN CENTRO  
CENTRO DE INFORMACIÓN DE POSGRADO, UNAM  
ENCICLOPEDIA ENCARTA 1999

## TESTIMONIO ORAL

DE:

M. EN ARQ. LUIS ORTIZ MACEDO  
SRA. CARMEN LUSSO BALME  
SR. ALFONSO CHIMAL  
SR. OSVALDO ESPINOSA

1.	PLANO DEL CONJUNTO ACTUAL .....	74	
	<u>ARQUITECTÓNICOS</u> .....	83	
2.	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO SÓTANO		A-01
3.	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO PLANTA BAJA		A-02
4.	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO PLANTA ALTA		A-03
5.	LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO AZOTEA		A-04
6.	LEVANTAMIENTO DE FACHADA NORTE		A-05
7.	LEVANTAMIENTO DE FACHADA SUR		A-06
8.	LEVANTAMIENTO DE FACHADA ORIENTE		A-07
9.	LEVANTAMIENTO DE FACHADA PONIENTE		A-08
10.	CORTE LONGITUDINAL ACTUAL		A-09
11.	CORTE TRANSVERSAL ACTUAL		A-10
12.	CORTE POR FACHADA		A-11
13.	DETALLES ESTRUCTURALES		A-12
14.	HERRERÍA DE BALCONES I		DT-1
15.	HERRERÍA DE BALCONES II		DT-2
16.	HERRERÍA DE MARQUESINA		DT-3
17.	PUERTA PRINCIPAL		DT-4
18.	VENTANAS		DT-5
19.	BALAUSTRÉS		DT-6
20.	CORTE POR ESCALERA		DT-7
	<u>DAÑOS</u> .....	84	
21.	LEVANTAMIENTO DE DAÑOS SÓTANO		D-01
22.	LEVANTAMIENTO DE DAÑOS PLANTA BAJA		D-02
23.	LEVANTAMIENTO DE DAÑOS PLANTA ALTA		D-03
24.	LEVANTAMIENTO DE DAÑOS AZOTEA		D-04
25.	PLANTAS HIPOTÉTICAS.....	96	
26.	FACHADA HIPOTÉTICA.....	98	
	<u>RESTAURACIÓN E INTERVENCIÓN</u>		
27.	PROPUESTA DEL CONJUNTO.....	155	
28.	PROYECTO ARQUITECTÓNICO SÓTANO		RE-1
29.	PROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA BAJA		RE-2
30.	PROYECTO ARQUITECTÓNICO PLANTA ALTA		RE-3
31.	PROYECTO ARQUITECTÓNICO AZOTEA		RE-4
32.	RESTAURACIÓN DE FACHADA PRINCIPAL		RE-5
33.	RESTAURACIÓN DE FACHADA SUR		RE-6
34.	RESTAURACIÓN DE FACHADA LATERAL		RE-7
35.	REHABILITACIÓN DE AZOTEA. CORTE		RE-8
36.	PROYECTO DE INTERVENCIÓN SÓTANO		I.01
37.	PROYECTO DE INTERVENCIÓN PLANTA BAJA		I-02
38.	PROYECTO DE INTERVENCIÓN PLANTA ALTA		I-03
39.	PROYECTO DE INTERVENCIÓN AZOTEA		I-04