



**Universidad Nacional Autónoma de México.**  
Facultad de Arquitectura.  
Taller Max Cetto.

# **HOTEL BOUTIQUE MOSEUA EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CDMX**

Tesis que para obtener el título de Arquitecta presenta:

**Sharon Hernández Ortiz.**

## **Sinodales:**

Arq. Carmen Huesca Rodríguez.  
Mtra. en Arq. Mariza Flores Pacheco  
Mtro. en Arq. Francisco Nicholas De La Isla O'Neil



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



**Figura 1. Torre Latinoamericana**  
Fuente: Tomás Ledl

# Agradecimientos

**A mis padres,** porque con su amor y guía me enseñaron a perseguir mis sueños y convertirme en la mejor persona que pueda ser. Me enseñaron a superarme y dar lo mejor de mí en cada aspecto de mi vida, me dieron las herramientas para construir mi propio camino. Ustedes mejor que nadie conocen lo difícil que fue el camino universitario y les agradezco infinitamente que estuvieran para mí incondicionalmente en cada paso de mi aprendizaje.

**A mi tía Ana Sofía,** mi segunda madre, me enseñaste que el mundo es mucho más grande y brillante de lo que creí y que lo único que tengo que hacer para alcanzar mis sueños es creer en mi misma y trabajar para ello.

**A mi familia,** ustedes siempre me estuvieron dando ánimos para continuar con las mismas fuerzas durante todo el trayecto de la carrera y alegraron mis momentos libres con su apoyo y cariño. **Gracias a mis abuelitos: Ricardo Hernández y Teresa Valle** por siempre creer en mí.

**A mis amig@s,** ustedes fueron mi familia fuera de casa. Me dieron ánimos para seguir adelante cuando estuve a punto de vencerme y me enseñaron cosas invaluable que en ningún otro lado podría aprender. Especialmente gracias a ustedes: **Brenda Reyna, Brenda Oliva, Fátima Bravo, Noemi García, Alma Procuna, Fernanda Lammoglia, María José y Ana Belinda Guerrero.**

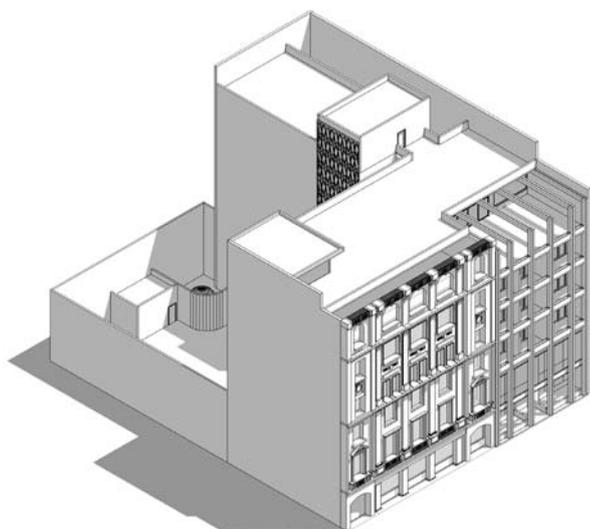
**A la increíble Universidad Nacional Autónoma de México,** haber tenido la oportunidad de estudiar en sus aulas y ser parte de la comunidad universitaria ha sido un sueño hecho realidad para mí.

**A mis profesores y tutores,** todos ustedes jugaron un papel clave en mi formación, fueron mucho más allá de lo que sus responsabilidades requerían y me enseñaron que la arquitectura es una disciplina tan variada que siempre habrá lugar para cualquiera que se acerque a ella.

**Al Arq. Eduardo Zafra,** por brindarme la oportunidad de formar parte del equipo reafirmando en campo las enseñanzas obtenidas en la universidad y apoyarme con asesorías y consejos.

**En memoria del Arq. Valentín Samaniego,** la única manera que tengo para homenajearte y agradecer todo el amor, el apoyo, la guía y la paciencia que me diste. Creíste en mí desde que comencé la carrera y te acercaste a compartir tu sabiduría cuando más perdida me encontraba en la travesía universitaria. Te fuiste antes de poder compartir este proyecto y alegría en familia. Gracias a ti, mi maestro, mi segundo padre. Siempre estarás en mi corazón.

# Índice



# 1

## Introducción.

<b>Agradecimientos</b> .....	<b>3</b>
<b>Introducción</b> .....	<b>6</b>
<b>Protocolo</b> .....	<b>8</b>
Objetivo.....	8
Metodología .....	9

# 2

## Memoria Histórica.

<b>Introducción</b> .....	<b>13</b>
<b>Evolución de México-Tenochtitlán a Centro Histórico</b> .....	<b>15</b>
Época Prehispánica.....	15
Época de Virreinato .....	16
De cara al México Independiente.....	19
Punto de Inflexión: Las Leyes de Reforma	20
El Porfiriato, época de esplendor .....	22
1930: Al rescate del patrimonio. ....	23
Cambios del Siglo XX .....	24
<b>Centro Histórico: Zona de Monumentos...</b>	<b>26</b>
Al rescate del Centro Histórico .....	30
<b>Actualidad</b> .....	<b>32</b>
<b>Conservación de Patrimonio</b> .....	<b>33</b>
<b>Venustiano Carranza #48</b> .....	<b>37</b>
<b>Ejemplo de edificios catalogados en el perímetro A</b> .....	<b>38</b>
Proceso de transformación urbana de la Plaza de la Constitución y sus alrededores	40
<b>Conclusión</b> .....	<b>42</b>



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.

# 3

## Análisis de Sitio.

<b>Introducción</b> .....	<b>46</b>
<b>Análisis de Sitio General</b> .....	<b>47</b>
Medio físico-natural.....	47
Morfología urbana.....	48
Relación lleno-vacío.....	48
Usos de suelo.....	49
Equipamiento urbano.....	50
Espacio público.....	52
Población.....	53
Conexión con la ciudad.....	54
Movilidad interna.....	56
Tipología de calles.....	57
Materiales en fachada.....	58
Tipología de edificios.....	58
Perfil urbano y actividades en edificios.....	59
<b>Análisis de Sitio Particular</b> .....	<b>60</b>
Actividades.....	61
Usos de suelo.....	62
Niveles construidos.....	63
Movilidad.....	64
Resumen del análisis particular.....	65
<b>Conclusión</b> .....	<b>66</b>
Análisis FODA.....	67

# 4

## Propuesta Urbana.

<b>Introducción</b> .....	<b>70</b>
<b>Vivienda</b> .....	<b>72</b>
Reactivación del barrio universitario.....	72
<b>Movilidad</b> .....	<b>74</b>
<b>Espacio Público</b> .....	<b>76</b>
<b>Conclusión</b> .....	<b>77</b>

# 5

## Proyecto.

<b>Introducción</b> .....	<b>81</b>
<b>¿Qué es un Hotel Boutique?</b> .....	<b>82</b>
Características de los Hoteles Boutique.....	83
Análogos de Hotel Boutique en CDMX.....	84
<b>Concepto: Hotel Boutique Moseua</b> .....	<b>88</b>
Temática: Culturas indígenas, su arte, bordados y colores.....	88
Vanguardia en tecnología: ecotécnicas.....	90
Ubicación: Venustiano Carranza.....	92
Conservación de Patrimonio: Fachada neoclásica del antiguo Banco del Pacífico.....	95
Análogo de conservación de fachada.....	96
Datos de predios elegidos.....	98
<b>Ideas generadoras</b> .....	<b>100</b>
Aplicación del concepto de culturas indígenas.....	102
Programa arquitectónico.....	104
Atributos del edificio.....	106
Localización.....	108
Sótanos.....	109
Planta baja.....	110
2° Piso.....	112
3° Piso.....	114
Planta Tipo: 4° y 5° Piso.....	116
6° Piso-Terraza.....	118
Estructura.....	120
Proyección de la nueva fachada.....	122
<b>Desarrollo de anteproyecto</b> .....	<b>123</b>
Presupuesto.....	149

# 6

## Epílogo.

<b>Conclusión</b> .....	<b>151</b>
<b>Conclusiones finales</b> .....	<b>155</b>
<b>Referencias</b> .....	<b>156</b>
<b>Tabla de imágenes</b> .....	<b>159</b>

# Introducción

**E**n esta tesis de arquitectura, se expone la propuesta del edificio **Hotel Boutique Moseua de carácter sustentable** ubicado en la calle de Venustiano Carranza en la colonia Centro de la Ciudad de México. El proyecto se lleva a cabo en el espacio resultante de la fusión de predios de Venustiano Carranza #46 y Venustiano Carranza #48.

Desde el año 2012, el turismo en México ha aumentado en un 50% ubicándose así como la tercera industria más importante del país. Teniendo incremento anual constante, México ocupó el lugar 8 dentro de los países más visitados del mundo en año 2016 y la entrada de esta industria en el país creció al 8.7% del Producto Interno Bruto mexicano. (DATATUR, 2017).

Para el año 2017, el turismo en México aumentó hasta tener un aproximado de 39.6 millones turistas internacionales y en el 2018 se este número creció hasta un aprox de 42 millones de visitantes internacionales pasando a ser así el 6° lugar de los países más visitados a nivel mundial. (Datatur, 2018)

La Ciudad de México figura dentro de los destinos turísticos más visitados en el país; el secretario de Turismo de la Ciudad de México, señaló que 2017 fue un año histórico para el turismo en la capital, al cerrar con una afluencia de 29 millones 812 mil 86 visitantes, el número más grande en los últimos cinco años. (EXCELSIOR, 2018)

El Centro Histórico es el principal punto de atracción turístico de la CDMX gracias a su riqueza histórica, arquitectónica, cultural y gastronómica, así como su fuerza comercial y los eventos temporales que se presentan en la Plaza de la Constitución.

Desde su surgimiento, las calles del primer cuadro de la ciudad han visto ir y venir hoteles y posadas que cubrían las necesidades de los visitantes dependiendo su época y situación económica. En la actualidad, los modelos de las estancias turísticas han ido cambiando ofreciendo conceptos distintos a los de un hotel convencional. Uno de esos conceptos es el hotel boutique.

El concepto de hotel boutique, nacido en los años 80's en la ciudad de Nueva York, busca ofrecer una experiencia completamente diferente, más exclusiva y sofisticada. Los hoteles boutique se definen por tener pocas habitaciones, un servicio personalizado, cuentan con un tema definido que rige cada aspecto del hotel desde la decoración hasta la gastronomía, están ubicados en zonas clave de la ciudad usualmente en un edificio antiguo/histórico entre otras características.

Es así que surge el concepto del **Hotel Boutique Moseua** que, en búsqueda de homenajear a las etnias indígenas que viven en el país, utiliza como tema regente las culturas indígenas, sus bordados y colores.

**Moseua** es un vocablo náhuatl que significa **descanso**.



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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



Figura 2. Fachada Neoclásica del antiguo Banco del Pacífico

# Protocolo



## Objetivo

### Objetivo general.

Este proyecto de investigación y propuesta arquitectónica tienen como objetivo principal la demostración de la adquisición de los conocimientos necesarios para la aplicación de la carrera de arquitectura en el campo laboral, mediante la realización de un proyecto de carácter hotelero en el Centro Histórico de la CDMX.

### Objetivos particulares.

Contribuir a la conservación de monumentos históricos mediante la conservación, rehabilitación y brindar un nuevo significado a un monumento histórico en calidad de abandono como lo es fachada del antiguo Banco del Pacífico, misma que se encuentra catalogada por el INAH, integrándola al nuevo proyecto de Hotel Boutique, aprovechando el impulso que se le está dando al turismo en el Centro Histórico de la Ciudad de México.

Crear un espacio que permita tener una pausa en un espacio tan dinámico como lo es el Centro Histórico.

Ofrecer una opción de hospedaje incluyente, pues Moseua cuenta con habitaciones acondicionadas para personas con capacidades distintas.

Enaltecer a las culturas indígenas mexicanas, siendo estas el concepto principal de la temática del Hotel Boutique.

Contribuir en el cuidado ambiental por medio del uso de tecnologías sustentables.



**Figura 3. Panorámica del Zócalo**  
Fuente: David Medrano

## Metodología

La metodología que se siguió para realizar este trabajo de investigación y propuesta de proyecto se dividió en 4 puntos.

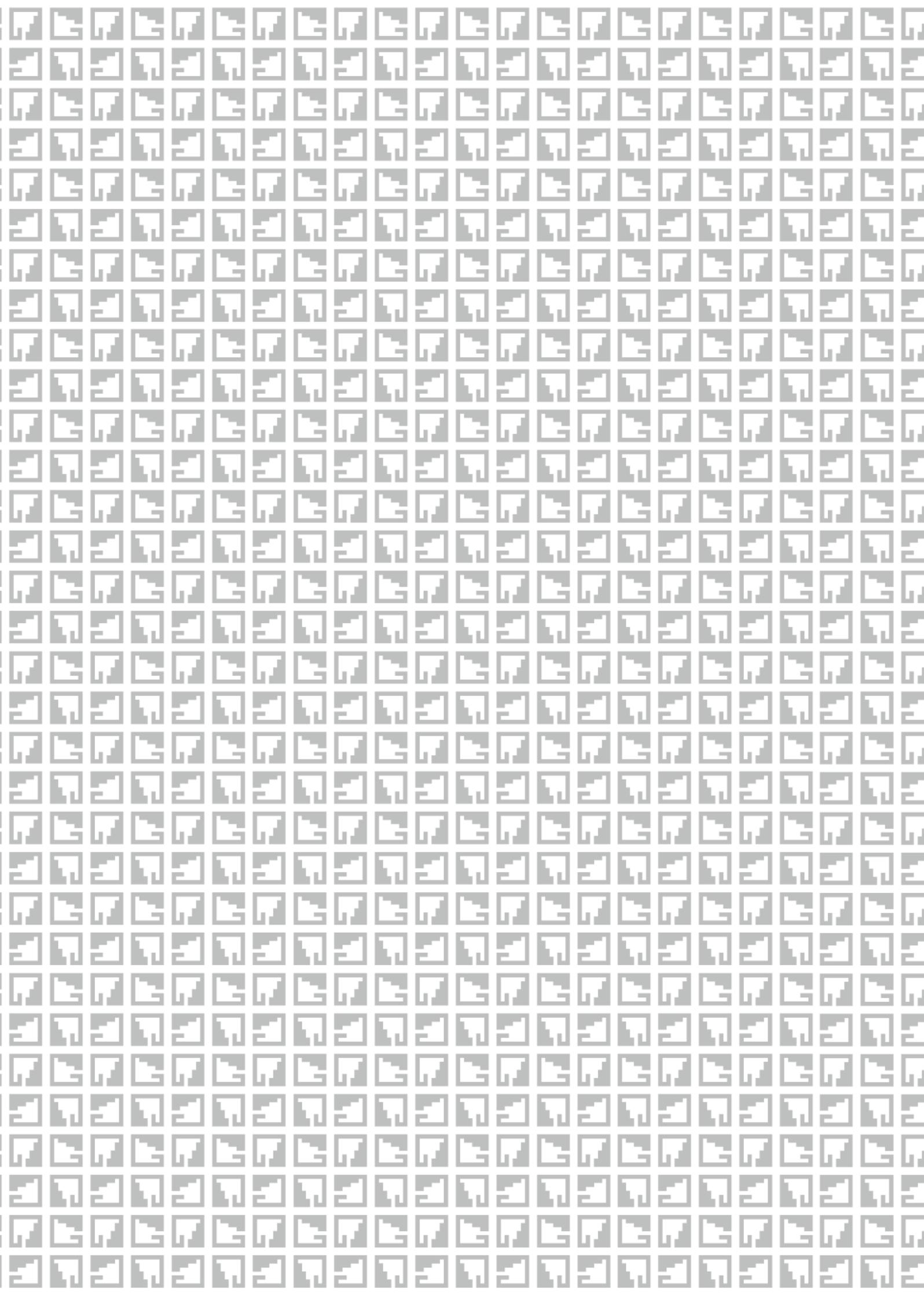
1. Se realizaron diversas visitas de sitio al Centro Histórico, esto con el fin de hacer una recopilación de información por medio de la observación, la medición y la obtención de documentos fotográficos que apoyaran en el proceso de análisis de contexto y la detección de predios potenciales.

2. Se comenzó el proceso de investigación de hechos históricos, sociales y urbanos de la zona con el fin de realizar el análisis de contexto el cual consta en hacer un análisis histórico, arquitectónico, urbano y social con el fin de detectar las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas del sitio de estudio.

3. Se eligió un predio potencial de la lista, analizando que función de las detectadas en el análisis FODA pudiera ser el que

mejor se ajustara a la dinámica inmediata del predio y así comenzar a desarrollar la propuesta de programa arquitectónico y configuración espacial.

4. Finalmente, tras determinar el programa y configuración se desarrolla el proyecto arquitectónico.





# Memoria Histórica

“La **memoria** es una parte intrínseca de la arquitectura, porque sin saber dónde hemos estado, **no tenemos idea de hacia dónde vamos**”

Daniel Libeskind.





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

Es importante acotar las definiciones de distintos conceptos que se estarán manejando constantemente en este proyecto de tesis y que estarán presentes, especialmente, en este capítulo.

### Definiciones:

- **Autenticidad:** Significa la suma de características sustanciales, históricamente determinadas: del original hasta el estado actual, como resultado de las varias transformaciones que han ocurrido en el tiempo. (Carta de Cracovia, 2000)
- **Arriostramiento:** Estructura de sujeción y equilibrio en la construcción de edificaciones mediante contrafuertes, arbotantes o tirantes metálicos o de madera. Este sistema sirve para dar estabilidad e impedir la deformación en los edificios.
- **Centro Histórico:** Se denomina centro histórico al núcleo urbano original de planeamiento y construcción de un área urbana, generalmente el de mayor atracción social, económica, política y cultural, que se caracteriza por contener los bienes vinculados con la historia de una determinada ciudad, a partir de la cultura que le dio origen, y de conformidad en los términos de la declaratoria respectiva o por determinación de la ley. (UNESCO, 2000)
- **Conservación:** Conservación es el conjunto de actitudes de una comunidad dirigidas a hacer que el patrimonio y sus monumentos perduren. La conservación es llevada a cabo con respecto al significado de la identidad del monumento y de sus valores asociados. (Carta de Cracovia, 2000)
- **Identidad:** Se entiende como la referencia común de valores presentes generados en la esfera de una comunidad y los valores pasados identificados en la autenticidad del monumento. (Carta de Cracovia, 2000)
- **Monumento:** El monumento es una entidad identificada por su valor y que forma un soporte de la memoria. En él, la memoria reconoce aspectos relevantes que guardan relación con actos y pensamientos humanos, asociados al curso de la historia y todavía accesibles a nosotros. (Carta de Cracovia, 2000)
- **Patrimonio artístico:** Obras hechas desde 1901 en adelante. Estos edificios están catalogados y protegidos por el INBA.
- **Patrimonio histórico:** Obras hechas desde la época prehispánica hasta 1900. Estos edificios están catalogados y protegidos por el INAH.
- **Patrimonio:** Patrimonio es el conjunto de las obras del hombre en las cuales una comunidad reconoce sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La identificación y la especificación del patrimonio es por tanto un proceso relacionado con la elección de valores. (Carta de Cracovia, 2000)
- **Restauración:** La restauración es una intervención dirigida sobre un bien patrimonial, cuyo objetivo es la conservación de su autenticidad y su apropiación por la comunidad. (Carta de Cracovia, 2000)

# Introducción

A través del tiempo, el Centro Histórico de la Ciudad de México ha sufrido cambios no sólo en su arquitectura, sino también en su configuración urbana, actividades y espacios públicos. Sus edificios e historia lo han hecho acreedor al nombramiento de Patrimonio Mundial de la Humanidad por la UNESCO, así como de un amplio catálogo de edificios protegidos debido a su valor histórico o artístico.

En **Memoria Histórica** se hace un resumen del proceso de crecimiento, edificación y modificación que ha tenido el Centro Histórico desde su origen hasta la época actual con el fin de comprender la importancia de la zona y la razón de ser de las leyes que se aplican en el Centro Histórico así como la importancia para su conservación y revitalización.

## Centro Histórico de la Ciudad de México, Patrimonio Mundial de la Humanidad

Desde el año 1987 el Centro Histórico de la Ciudad de México quedó inscrito en la Lista de Patrimonio Mundial de la Humanidad de la UNESCO, nombramiento que se obtuvo al ser considerado un espacio con un valor universal excepcional. Desde la fundación de México-Tenochtitlán hasta la actualidad las calles del Centro Histórico han visto 700 años de historia que están plasmados en las calles y construcciones del primer cuadro de la capital pues conserva el testimonio histórico de las edificaciones que aún forman parte del tejido urbano así como la traza urbana que pertenece a la etapa colonial y que además, se basa en la traza original prehispánica.

El Centro Histórico de la Ciudad de México es el más grande de toda Latinoamérica y fueron diversos criterios los que le valieron el nombramiento de Patrimonio Mundial.

**1.** Desde el siglo XIV al XIX, Tenochtitlán, y posteriormente la Ciudad de México colonial, tuvieron una influencia decisiva en el desarrollo de las arquitectura, las artes, y el uso del espacio público, en primer término como Imperio Azteca y después como la Nueva España.

**2.** A través de los cinco templos construidos antes de las Pirámides de Egipto, y en particular el monolito de la Coyolxauhqui, símbolo de la culminación de la antigua cosmogonía y del advenimiento de Huitzilopochtli, uno de los dioses aztecas, así como el monumental complejo del Templo Mayor que representa un testimonio excepcional de los cultos practicados por una civilización extinta.

**3.** La capital de la Nueva España, caracterizada por su traza ortogonal, la distribución regular de sus plazas y calles, y el esplendor de su arquitectura civil y religiosa (la Catedral Metropolitana, el Templo de Santo Domingo, el Convento de San Francisco, etc.), es uno de los principales ejemplos de asentamientos españoles en el Nuevo Mundo.

(UNESCO, 1987)



Figura 4. Representación de Mexico-Tenochtitlán, 2010.  
Fuente: Tomás Filsinger.

# Evolución de México-Tenochtitlán a Centro Histórico

## Época Prehispánica

El pueblo azteca, tras una larga migración de su natal Aztlán, se asienta en 1325 sobre una serie de islotes ubicados sobre la inmensidad de los grandes lagos de México y Texcoco.

El crecimiento de la urbe prehispánica fue paulatino y condicionado por los cuerpos de agua que les rodeaban, es por eso mismo que México-Tenochtitlán contaba con un avanzado sistema hidráulico compuesto de acueductos, diques y canales que separaban el agua de los manantiales de Xochimilco y Chalco que diferían del agua salada de Texcoco, Xaltocan y Zumpango. *(Ver figura 4)*

Así pues, la ciudad fue conectada por medio de presas, canales y calzadas que originaron una trama urbana conformada por una red geométrica de canales en un cuadrilátero de 3 kilómetros por lado con superficie de casi mil hectáreas gracias a la ampliación y consolidación de terrenos por medio de las chinampas (técnica prehispánica que consta de una balsa, de armazón hecha con troncos y varas, en ocasiones de considerables dimensiones, sobre la que se deposita tierra vegetal.), haciendo a México-Tenochtitlán una ciudad flotante.

La gran ciudad se unía al exterior mediante 3 amplias calzadas que se conservan actualmente y son: La calzada de Iztapalapa que conecta con el sur, calzada de Tlacopan que conecta con el este y calzada de Tepeyácac que conecta con el norte de la ciudad.

Además de estas calzadas principales, la capital mexicana se conectaba con el exterior por medio de acueductos, y los canales producidos entre la zona de chinampas permitían el tránsito local de miles de canoas que se movían de barrio en barrio permitiendo que el comercio se expandiera y se transformara en una de las principales actividades de la sociedad azteca.

La ciudad se encontraba dividida en 4 barrios o tlaxilacaltin -Moyotlan, Cuepopan, Atzacolco y Teopan-

México- Tenochtitlán fue la ciudad con más densidad de población en el mundo llegando a tener 500.000 habitantes en su época de esplendor. Particularidad que ostentó hasta 1521 cuando el poderoso imperio cayó a manos de los hombres de Hernán Cortés. (Salgado, 2006)

## Época de Virreinato



Figura 5. Mapa de Cortés o de Nuremberg, 1524

### Siglo XVI

El proceso de construcción de la Ciudad de México no empezó de cero, a ciudad colonial localizó sus nuevas sedes políticas y religiosas sobre todos aquellos lugares que tenían un significado para los conquistados. (Ver figura 5)

Hernán Cortés encomendó los trabajos de traza, limpieza y construcción de la nueva urbe española dirigidos a Alonso García Bravo, Bernardino Vázquez de Tapia. Así mismo el virrey Antonio de Mendoza emprendió su iniciativa urbanística para convertir la antigua capital azteca a una ciudad renacentista inspirado en el tratado "De re aedificatoria" de Alberti. (Tovar de Teresa, 1993)

La nueva traza urbana se apoyó en la traza original por lo que se mantuvieron varios rasgos urbanos como las calzadas, canales y acequias. El pueblo de Teopan pasó a ser San Pablo, Moyotlan a San Juan, Cuepopan

a Santa María la Redonda, Atzacualco a San Sebastián y Tlatelolco a Santiago.

Con el paso de los años la capital fue presentando una serie de edificaciones que le daban la identidad de una colonia española, formando así una colonia consolidada con hospitales, fortalezas, universidades, iglesias, conventos y palacios donde residían las principales figuras de aquella época, siendo así en el siglo XVI una de las ciudades más avanzadas en América, aunque manteniendo sus canales y calles con acequias. (Salgado, 2006)

El siglo XVI fue un siglo de apogeo para la capital, llenándose de colegios, escuelas, palacios, hospitales, conventos y una reconstrucción de sus calles, tomando el aspecto que le definiría durante los siguientes años.





Figura 7. Crecimiento de la Ciudad de México, 1750

Fuente: Thomas Filsinger.

## Siglo XVIII

Durante el siglo XVIII el máximo esplendor de la ciudad colonial se debía a la bonanza de la producción minera, agropecuaria y comercial: las familias ricas construyeron magníficos palacios y casonas.

La vivienda de las clases altas y medias tenían soluciones tipológicas similares: los edificios contaban con uno o más patios cuadrangulares, delimitados por corredores porticados que daban acceso a los distintos espacios de habitación, trabajo y servicios. Las plantas bajas eran utilizadas por comercios, talleres, cocheras, caballerizas y las habitaciones de la servidumbre, en tanto que las habitaciones de la familia propietaria ocupaban las plantas altas. (PPDU, 2000)

El comercio tuvo un gran impacto en la Ciudad de México por lo que, en 1700, fue construido el mercado del Parián en la plaza mayor de la Ciudad. El Parián era el mercado principal dónde la mayoría de los productos eran bienes

de lujo y sólo tenían acceso a ellos las familias ricas de la Nueva España. El siglo XVIII la ciudad siguió en cambio constante bajo el mandato de un nuevo virrey, el Conde de Revillagigedo (ver figura 7).

Fue él quien mandó a tapan la acequia que corría a un costado del palacio dejando una calle hermosa y transitable, creó banquetas y mandó a que se abrieran conductos para aguas residuales lo que permitió quitar canales y puentes que impedían el tránsito.

Abrieron nuevas calzadas arboladas alrededor de la capital lo que le daba un aspecto distinto al entrar de la que tuvo durante más de 100 años. Se alumbró la capital uniformemente y se emplearon serenos, los cuales estaban encargados de apoyar y atender las necesidades que se le pidiesen durante la salvaguarda de su farol, haciendo la ciudad más segura. (Zoraida, Escalante, Gonzalbo, Bazant, Loyo & Torres, 1994)

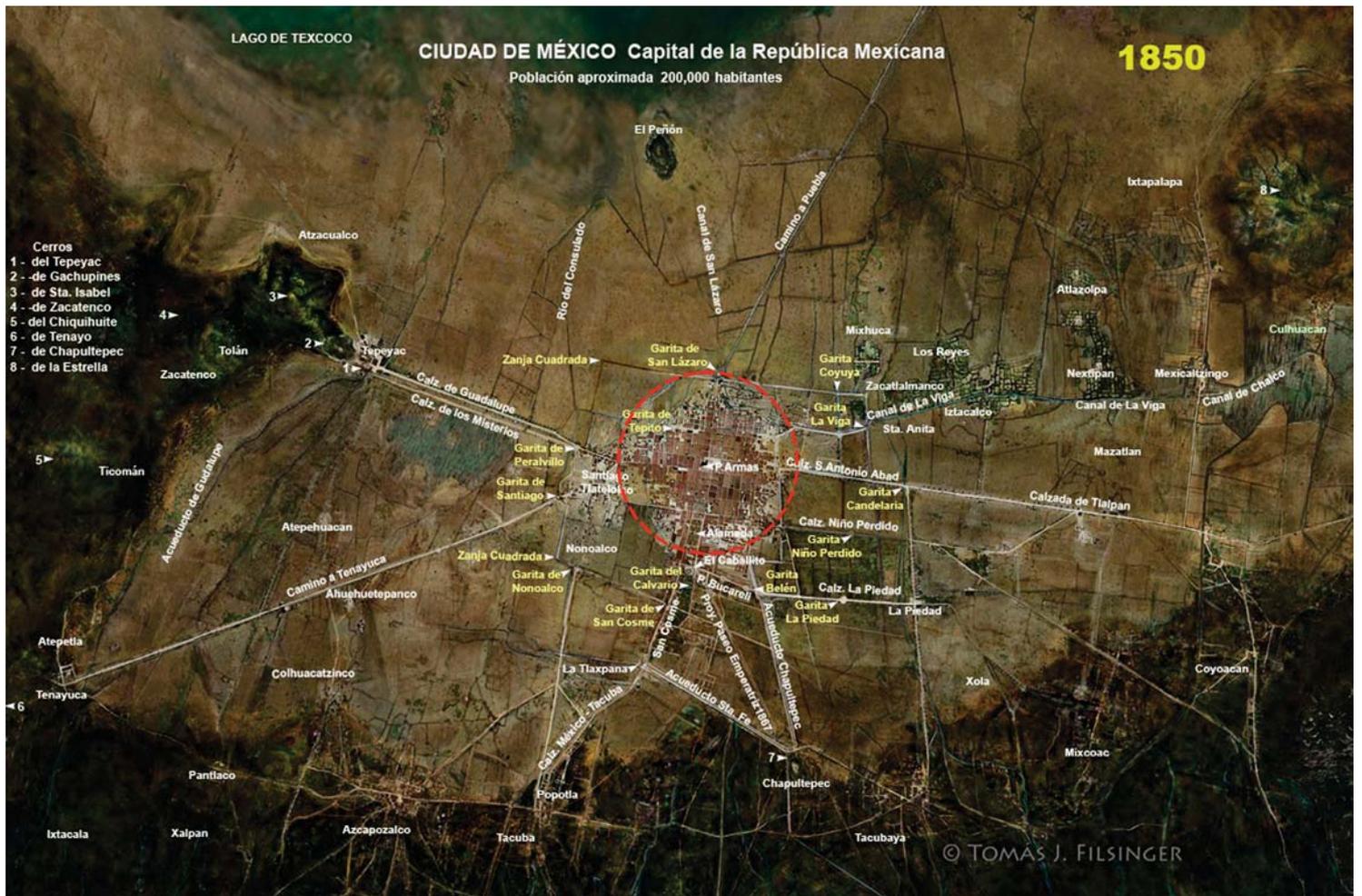


Figura 8. Crecimiento de la Ciudad de México, 1850  
Fuente: Thomas Filsinger.

## De cara al México Independiente

Al finalizar la guerra de Independencia, la ciudad tuvo una importante expansión que se terminaría por desbordar hacia los barrios indígenas. Esto conformaría una sola ciudad distinguible hoy en día únicamente por las diferencias entre la traza de las calles.

El 18 de noviembre de 1824, dio lugar la creación del Distrito Federal, tomando como centro a la Plaza de la Constitución de la Ciudad de México y un radio de 8 380 metros, en la búsqueda de elegir un lugar que sirva de residencia a los supremos poderes de la federación y ejercer en su distrito las atribuciones del poder legislativo de un estado. (INAFED, s.f.)

El centro de la capital aún habitada por su mayoría criollos y españoles que se quedaron en América sufría cambios en sus edificios teniendo que disminuir la cantidad de patios y la dimensión de las habitaciones, se demolieron

edificios para crear unos más altos y con mayor capacidad de vivienda, las aguas que antes había serian drenadas casi en su totalidad y dejaría una ciudad sobre tierra firme donde se sembraba y comercializaba como nunca antes se había visto. (Ver figura 8)

Las familias más ricas cambiaron su patrón de vida, dejando temporalmente la ciudad y emigrando a sus residencias campestres, eso explica el auge de villas y poblaciones cercanas como San Angel, Mixcoac y Tacubaya, por solo mencionar algunos ejemplos. (PPDU, 2000)

## ▮ Punto de Inflexión: Las Leyes de Reforma

En 1856 surgió un movimiento en Puebla al grito de “religión y fueros”, el moderador Comonfort tuvo que responder y atacar expropiando los bienes del obispado del estado para pagar la guerra, estos son los primeros pasos de unas leyes de reforma que transformarían el centro histórico de la capital.

Así tras la liberación de Juárez y la exiliación de Comonfort y que Juárez asumiera la presidencia, se promulgarían las leyes de reforma que principalmente dictaban la nacionalización de bienes del clero y separación de iglesia y estado, con esto las calles de la capital llegarían a sufrir transformaciones.

Las calles se conservaron intactas como herencia de la colonia hasta mediados del siglo XIX donde **se abrieron calles a costa de arruinar conventos y edificios valiosos en respuesta a las Leyes de Reforma**. Ejemplos de esto son la Calle de Independencia que se abrió en 1856 y derribó el convento de San Francisco, la Calle de Ocampo que se abrió en 1861 y destruyó el convento de San Bernardo o 5 de Mayo que se abrió en 1861 y destruyó el claustro de la Profesa y varias dependencias de Santa Clara. (Ver figura 10)

La segunda parte de las modificaciones urbanas inició en 1867 donde nuevas calles surgieron además de que algunas calles y plazas se ampliaron a consecuencia de derribar propiedades eclesiásticas, todo esto dio paso a la transformación de la vieja Ciudad de México.

En el último tercio del siglo XIX hicieron colonias nuevas como Santa María, San Rafael o Roma, las calles de la ciudad habían cambiado, disfrazadas en su mayoría por construcciones afrancesadas y se siguieron con las obras de modificación de traza urbana y desaparición de monumentos como lo fue con San Juan de Letrán con el que desaparecieron Santa Brígida y el Hospital Real de Indios, Pino Suárez que resultó en la pérdida de la fachada del Hospital de Jesús y varias casas coloniales o las más sobresaliente, 20 de Noviembre que resultó en la pérdida de varios edificios como San Bernardo o la Casa del conde de la Cortina. (Ver figura 9)

La desamortización de los bienes del clero alcanzó a palacios y casonas, las familias más

ricas cambiaron su patrón de vida, dejando temporalmente la ciudad y emigrando a sus residencias campestres, eso explica el auge de villas y poblaciones cercanas como San Angel, Mixcoac y Tacubaya, por solo mencionar algunos ejemplos. (Tovar de Teresa, 1993)

Los viejos edificios fueron subdivididos y adaptados por sus nuevos propietarios, para multiplicar el número de viviendas y accesorias en alquiler; las “casas de vecindad” sustituyeron entonces a las casonas señoriales y a los conventos, estableciendo así una nueva tipología habitacional en la ciudad.



**Figura 9. Apertura de la Av. 20 de Noviembre**  
Fuente: Pinterest



## El Porfiriato, época de esplendor



**Figura 11. Collage “Los 4 Palacios”**

Fuente: Fotografías de fuentes variables, edición propia.

Con la toma del poder por parte de Porfirio Díaz en noviembre de 1876, el avance en la capital y en la nación serían mayores pues se adoptaron las nuevas tecnologías e infraestructuras como el alumbrado público, vías para el tranvía y los automóviles además que dio pie a una época de esplendor en la arquitectura. (Rivera, 1880)

Durante el periodo del Porfiriato, la Universidad Nacional tuvo un protagonismo importante en el centro de la ciudad debido a la presencia de cientos de estudiantes, profesores y artistas que generaron la necesidad de construcción de nuevos espacios de convivencia, esparcimiento, reunión y trabajo. Así nacieron las librerías, los cafés, los clubes unido a la oferta cultural y de

entretenimiento que brindaron los teatros, cines, billares y bares, estimulando el desarrollo de las actividades intelectuales más sobresalientes del país.

El centro de la ciudad alojaba la totalidad de la administración pública, la Universidad Nacional, las actividades financieras, los despachos privados y el comercio mayoritario y especializado (Ver figura 11). Esta concentración se fue asentando en decrecimiento de la vivienda pues la población había comenzado a evacuar la zona central a partir de 1911, fincándose en las entonces nuevas colonias de Guerrero, Nueva Santa María, San Rafael, Roma, Juárez y San Miguel Tacubaya. (PUEC-UNAM, 2011)

## 1930: Al rescate del patrimonio.

En las primeras décadas del siglo XX se tomó conciencia de la importancia de la arquitectura virreinal y con ello comenzó a gestarse un movimiento que promovía la creación de instituciones, promulgación de leyes, divulgación en las universidades y la construcción de edificaciones que le adoptaran.

Por lo que **el 31 de enero de 1930 se publicó La Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales en el Diario Oficial**. Esta ley define la diferencia entre el patrimonio mueble e inmueble además de los bienes arqueológicos, artísticos e históricos, los cuales eran valorados de manera distinta.

Esta ley concede la declaratoria de monumento a aquellos inmuebles construidos en los siglos XVI, XVII y XVIII, que por su importancia artística o histórica merecieran tal denominación lo que tuvo, evidentemente, mayor influencia en el centro histórico de la Ciudad de México. (Ver figura 12)

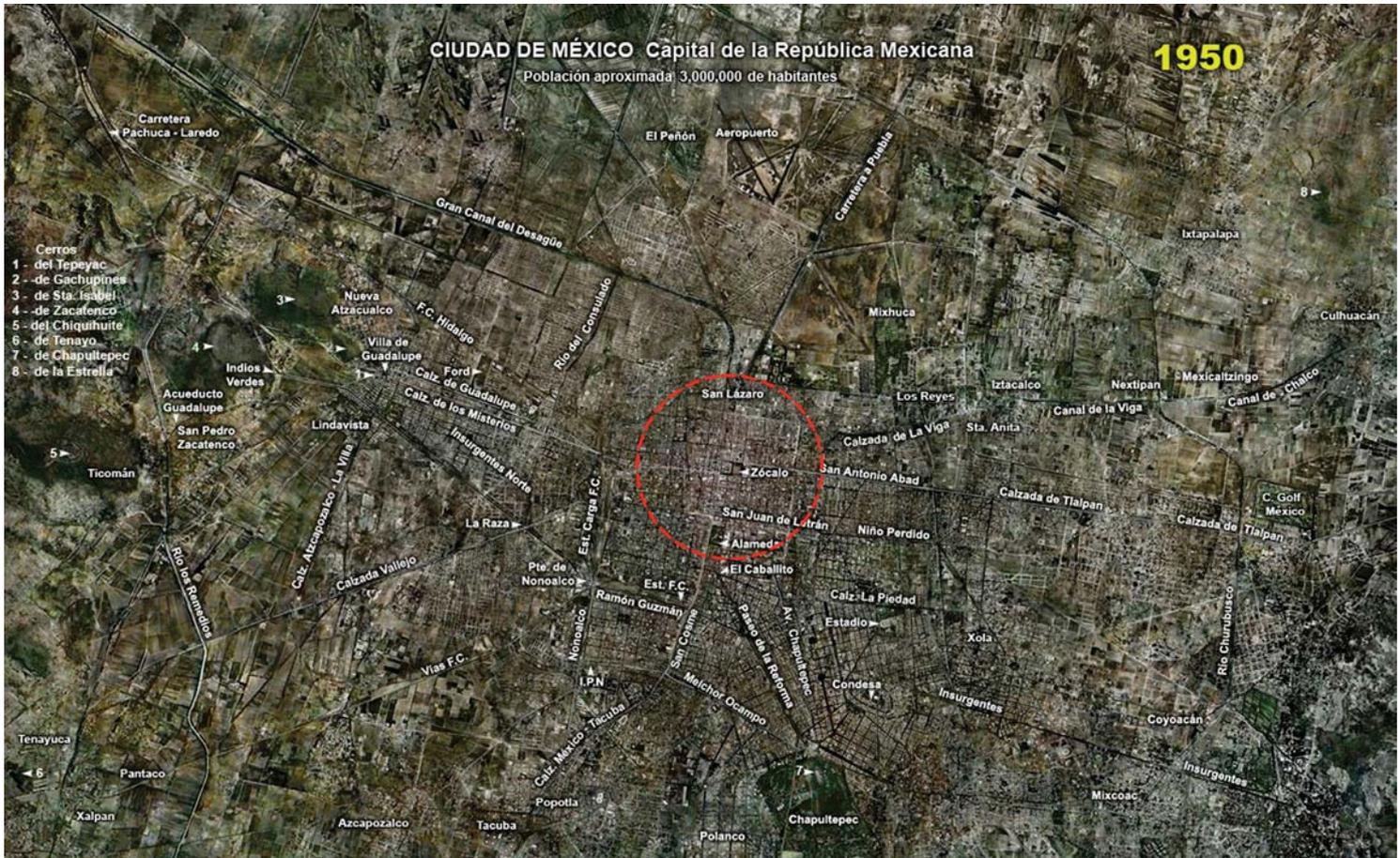
**Y así, en 1939 por mandato presidencial se creó el INAH** (Instituto Nacional de Antropología e Historia) con el propósito de convertirse en la institución dedicada a la investigación, preservación, protección y difusión del patrimonio arqueológico, antropológico e histórico de la nación mexicana. (Escuredo, 2006)



Figura 12. Collage "Detalles arquitectura virreinal"

Fuente: Roberto Ortíz

## Cambios del Siglo XX



**Figura 13. Expansión de la Ciudad de México, 1950**

Fuente: Thomas Filsinger

De 1920 a 1950 el centro de la ciudad de México fue el espacio por excelencia para la construcción de los principales edificios públicos y privados, pero también durante los primeros cincuenta años del Siglo XX las áreas centrales de la ciudad, en particular el Centro Histórico, fueron el lugar de residencia de los migrantes provenientes del campo cosa que se vio impulsada por el regimiento de rentas congeladas, mismas que dieron comienzo al deterioro de los inmuebles en el Centro Histórico. (Páramo, 2014)

En la década 50 - 60 se abrieron o ampliaron las principales vialidades que delimitan a la Colonia Centro o Primer Cuadro. Además durante la década de los 60, la actividad económica se fue desplazando hacia otras zonas de la ciudad debido al crecimiento acelerado de la ciudad y los espacios mejor localizados del Centro Histórico se transformaron en edificios para oficinas y comercios. A partir de entonces, el Centro se

ha ido despoblando y ha perdido la hegemonía de su centralidad en un contexto de desarrollo metropolitano. (Ver figura 13)

En la década 60 - 70 las inversiones públicas se dirigieron a la construcción de las líneas 1 y 2 del Sistema de Transporte (Ver figura 14).

En la década 70 - 80 las inversiones se limitaron exclusivamente a la ampliación de algunas de las vialidades antes mencionadas, para integrarlas a la estructura de los Ejes Viales.

Finalmente, en la década 80 - 90 con motivo del Proyecto del Templo Mayor, se realizaron obras en la zona oriente del Zócalo. También cabe hacer mención a las acciones de reconstrucción de vivienda a consecuencia de los sismos de 1985, mismas que afectaron a todo el CH. (Ver figura 15) (PPDU, 2000)



**Figura 14. Construcción de la línea 2 del Metro, 1969**

Fuente: Facebook, La Ciudad de México en el tiempo

## En conclusión.

El siglo XX fue de vital importancia en el tema de conservación de patrimonio, debido que fue en este siglo donde se tomó plena conciencia acerca relevancia de la riqueza patrimonial y cultural que pertenece a México y que esta debe ser protegida y conservada.

Durante este siglo surgieron las instituciones y leyes encargadas de regular y proteger el patrimonio histórico o cultural de la nación deteniendo así la destrucción de los inmuebles para la construcción de nuevos edificios u obras públicas y tratando de imponer las reglas que se deberían de seguir en estos lugares protegidos a fin de no romper con la armonía urbana y arquitectónica que se fue gestando a lo largo de 4 siglos.



**Figura 15. Terremoto del 85**

Fuente: Gabriel Revelo

## Centro Histórico: Zona de Monumentos

Los trabajos de conservación del Centro Histórico se iniciaron desde 1930 con la creación de la Ley sobre Protección y Conservación de Monumentos y Bellezas Naturales y la llegada de las instituciones encargadas de la protección de patrimonio a mediados del siglo XX. Sin embargo, el verdadero paso hacia la conservación del Centro Histórico se dio varios años después y por un feliz accidente.

En 1967 se iniciaron las obras de construcción del Metro lo que conllevó a una serie de descubrimientos arqueológicos más no fue hasta 1978 que se hizo el descubrimiento de

las ruinas del Templo Mayor bajo las calles de República de Guatemala y República de Argentina. (Ver figura 16)

Esto llevó a que **el 9 de abril de 1980 se emitiera un decreto presidencial que declaró la creación de la Zona de Monumentos Históricos denominada “Centro Histórico de la Ciudad de México”.**



Figura 16. Descubrimiento de la Coyolxauhqui  
Fuente: NeoMexicanismo

Entre los motivos considerandos para ello se señaló que la capital mexicana se asentó sobre los restos de la antigua México-Tenochtitlan, la existencia de la traza urbana original del siglo XVI que conjugó la concepción española y la heredada por los aztecas; así como el haber sido sede del poder virreinal y de la vida política y social novohispana, para después ser asentamiento de los poderes federales de la república desde 1824 y escenario los acontecimientos más importantes del México independiente. (Ver figura 17)

conservación y restauración de las expresiones urbanas y arquitectónicas que constituyen el más extraordinario patrimonio cultural del país, al tiempo de enfatizar la necesidad de atender convenientemente a la preservación del legado histórico de la zona sin alterar o lesionar su armonía urbana. (Cantú, 1998)

En aquella exposición de motivos también se afirmó que dentro de los planes de desarrollo de la Ciudad de México era indispensable la protección,



**Siglo XVI**



**Siglo XVII**



**Siglo XVIII**



**Siglo XIX**

Figura 17. Ejemplo de edificios por siglo  
Fuente: Fuentes variables, edición propia



De acuerdo a los lineamientos establecidos en la Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, en aquel decreto se delimitó un polígono de 9.1 kilómetros cuadrados constituido por 668 manzanas y se enlistaron 1436 edificios como monumentos históricos (construidos entre los siglos XVI y XIX) para ser protegidos por el Instituto Nacional de Antropología e Historia.

Dentro de la zona se estableció la creación de dos perímetros: el "A", con 3.2 kilómetros cuadrados y en el que **se encuentra la mayor concentración de monumentos**, y el "B" con 5.9 kilómetros cuadrados y sirve como zona de amortiguamiento entre la ciudad central y el resto de la urbe.

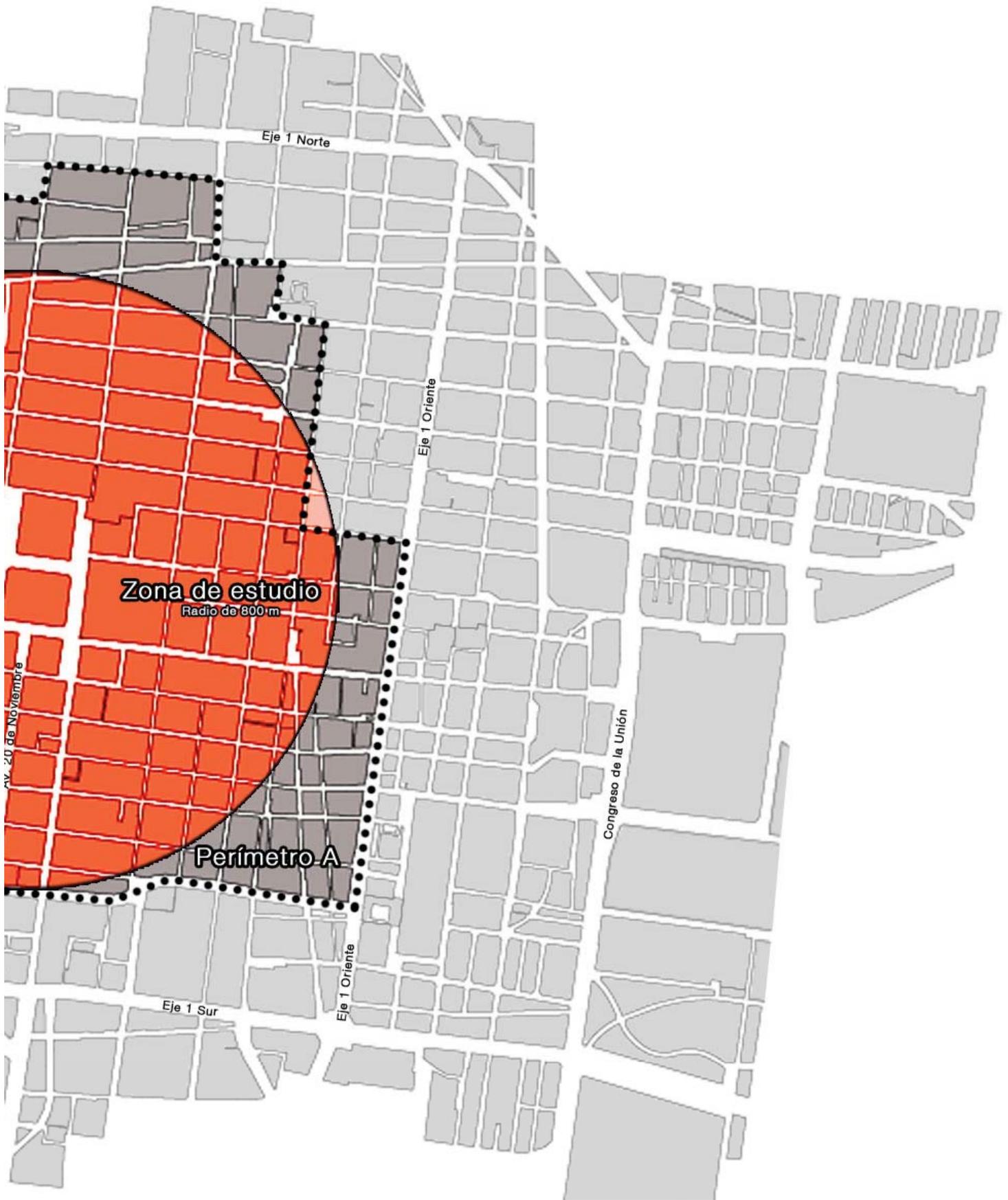


Figura 18. Perímetro A y B de Zona de Monumentos del Centro Histórico.  
Fuente: Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México. Edición propia.

## Al rescate del Centro Histórico

En **1987** el Centro Histórico de la Ciudad de México fue **declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO** y una primera gran lectura de su valor universal excepcional buscaría reforzar las bases para su futura conservación.

En agosto de 2011 fue presentado ante la UNESCO el llamado **“Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México”** como el principal instrumento ordenador y proyectual de la política de regeneración urbana.

El terremoto del 19 de septiembre de 1985 tuvo repercusiones graves en la zona central de la capital. Cientos de edificios colapsaron o se vieron afectados de manera importante por el movimiento telúrico lo que provocó que se demolieran conservando únicamente las fachadas históricas para dejarlas como testigos de lo que alguna vez hubo en esos terrenos y que al mismo tiempo, esta eventualidad fue la razón por la que el Centro Histórico vio por segunda vez en su historia un gran proceso de migración de habitantes fijos siendo un aproximado de medio millón de personas las que abandonaron el Centro Histórico de la CDMX.

Sin embargo, en 1987 el Centro Histórico de la Ciudad de México fue declarado patrimonio de la humanidad por la UNESCO y una primera gran lectura de su valor universal excepcional buscaría reforzar las bases para su futura conservación.

En el año de 1990 ante la preocupación de la creciente preocupación sobre el rescate del Centro Histórico, se creó el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, un organismo privado encargado de conseguir de reunir fondos y desarrollar algunas intervenciones puntuales de conservación.

Sin embargo, en 1994, se vio una crisis económica que forzó a los comerciantes a salirse de las plazas comerciales lo que hizo que las calles del Centro Histórico se llenaran de comerciantes ambulantes. (Fiori, 2014)

Posteriormente en el 2006, se creó la Autoridad del Centro Histórico, organismo que tiene como tarea articular a las múltiples dependencias gubernamentales, locales y federales involucradas en la gestión del Centro Histórico. A su vez es un importante puente entre los habitantes, comerciantes e instituciones públicas y privadas involucradas en las tareas cotidianas.

En agosto de 2011 fue presentado ante la UNESCO el llamado **“Plan Integral de Manejo del Centro Histórico de la Ciudad de México”** como el principal instrumento ordenador y proyectual de la política de regeneración urbana.

Para la recuperación del espacio público se sumó la creación de una moderna red subterránea de infraestructura urbana, la peatonalización de calles, la restauración de cientos de fachadas que revelaron un paisaje histórico antes oculto, el remozamiento de decenas de plazas y jardines, la rehabilitación de miles de metros cuadrados de calles, la ampliación de aceras y la renovación de miles de luminarias. (Ver figura 19)

Para generar una nueva movilidad, y garantizar accesibilidad plena en el espacio urbano, se comenzó a promover el uso de la bicicleta y se diseñaron nuevos sistemas de transporte público. (Iturriaga, 2014)



**Figura 19. Paseo peatonal Madero**  
Fuente: huhyadit.wordpress.com

## Actualidad

Actualmente, el Centro Histórico se está convirtiendo paulatinamente en un espacio que da prioridad a los peatones mediante la peatonalización y semipeatonalización de calles cercanas a la Plaza de la Constitución.

No obstante, sigue perdurando el problema de despoblamiento a pesar de existir iniciativas que incentivan que las personas vuelvan a ocupar las viviendas de esta zona.

En el año 2016 el Distrito Federal dejó de ser una entidad federativa para transformarse en el estado 32 de la República Mexicana bajo el nombre de “Ciudad de México” o CDMX como abreviatura.

Al adquirir este nombramiento implica que la CDMX tendrá cambio de reglamentos y planes por lo que el porvenir del Centro Histórico y los Planes que le protegen quedan inciertos hasta conocer la nueva legislación del estado.

Lo que es cierto, es que la industria inmobiliaria ha estado poniendo especial atención en la restauración y recuperación de inmuebles y fachadas catalogadas tanto por el INAH como por el INBA en la búsqueda de hacer más atractivos los inmuebles para la vivienda, sin embargo, se ha visto en los últimos años que esto no está funcionando debido a los altos costos de la renta y metros cuadrados de la zona. (Excelsior, 2018)

### Simbología.

 Edificios y espacios catalogados por el INAH

 Perímetro A del Centro Histórico



Figura 20. Mapa de edificios históricos y artísticos catalogados.

Fuente: INAH

# Conservación de Patrimonio

Los centros históricos guardan una importancia invaluable para cada ciudad y país debido a que en ellos se pueden encontrar las marcas e historias de una sociedad y cultura a través del tiempo; todo queda grabado en su arquitectura, su traza y expresiones artísticas como murales y esculturas.

Es por esta misma razón que con el pasar de los años se ha tomado consciencia acerca de la conservación y restauración a manera de no perder todo aquello que le da identidad y valor a un inmueble, espacio o lugar y todo ello se ve respaldado con cartas y tratados internacionales que sirven de guía para tener claros los conceptos y las acciones que deben y pueden llevarse a cabo para el ámbito de la conservación patrimonial.

## Actualmente el Centro Histórico cuenta con 1763 edificios catalogados:

- 67 monumentos religiosos
- 129 monumentos civiles
- 542 edificios incluidos por ordenamiento de Ley de 1972
- 743 edificios valiosos que deben ser conservados
- 111 edificios con valor ambiental que deben ser conservados
- 6 templos modernos
- 17 edificios ligados a hechos o personajes históricos
- 78 plazas y jardines
- 19 claustros
- 26 fuentes o monumentos conmemorativos
- 13 museos o galerías
- 12 sitios o edificios con pintura mural todos ellos construidos entre los siglos XVI y XIX.

Los países europeos fueron los primeros en promulgar la conservación mediante cartas y tratados siendo los principales la carta de Atenas y la carta de Venecia. Posteriormente se desarrolló la carta de Quito, que va enfocada especialmente a los Centros Históricos en América Latina y los problemas que en ellos se manifiestan.

**Carta de Atenas:** Esta es el primer documento internacional sobre los principios generales de conservación y restauración para el patrimonio histórico. En ella se defiende que una manutención regular y permanente es la manera más eficiente para conservar los monumentos, además de evitar el abandono de estos para mantener su “continuidad vital”. Otra cosa que postula la carta de Atenas es el hecho de que, al hacer una restauración con materiales modernos, estos deberán ser evidentes y reconocibles.

**Carta de Venecia:** Es universalmente aceptada gracias a su rigor y claridad. En ella las obras monumentales y las obras modestas tienen la misma importancia en significado pues estas últimas, las obras modestas, han adquirido con el tiempo un significado cultural. Además, se postula que la conservación de monumentos implica la constancia en su mantenimiento, el favorecimiento de la conservación cuando el monumento es útil a la sociedad, respetar el ámbito tradicional si este subsiste en el lugar desechando cualquier arreglo que pudiera alterar las relaciones entre volúmenes y colores. También se señala que el monumento es inseparable de la historia y del lugar en el que está ubicado. En su artículo 14, se plantea que los lugares monumentales (conjuntos histórico-artísticos) deben ser “objeto de especial atención, con el fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento, su tratamiento y su valor”.

Carta de Quito: En este documento se plantea la definición de Centro Histórico: “Todos aquellos asentamientos humanos vivos, fuertemente condicionados por una estructura física proveniente del pasado, reconocibles como representativos de la evolución de un pueblo”. Asimismo, esta carta exige la adopción de medidas de defensa, recuperación y revalorización del patrimonio monumental de la región y la formulación de planes nacionales y multinacionales a corto y a largo plazo. También señala que los monumentos ya sean arqueológicos, históricos y/o artísticos constituyen también recursos económicos que pueden ser aprovechados al ponerlos en productividad mediante un proceso de revalorización que lejos de mermar su significación puramente histórica o artística, la acrecienta, pasándola del dominio exclusivo de minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares y que, a través del turismo, se contribuya a afirmar la conciencia de su importancia y significación nacionales.

La carta de Atenas, la carta de Venecia y la carta de Quito son referencias aceptadas de manera general para el manejo de monumentos y patrimonio pues en ellas se encuentran las bases empleadas para la creación de de leyes y planes internos de cada país.

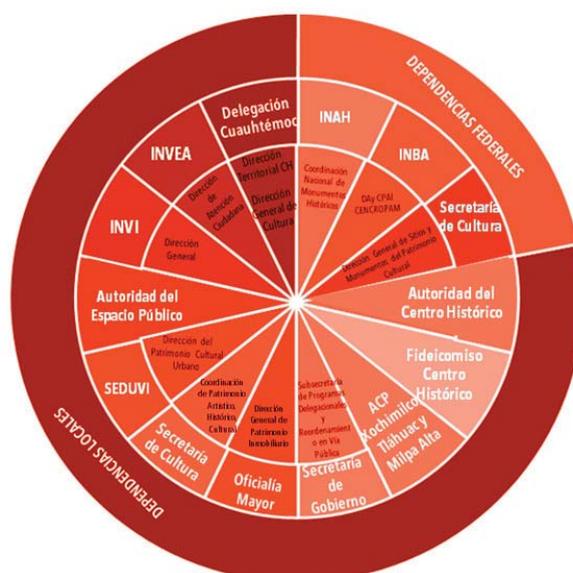
Para el caso la conservación en México, existen diversas leyes y planes que rigen el ámbito del patrimonio histórico-cultural. La principal es la “Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticos e históricos” pues esta aplica en todo el territorio mexicano poniendo los lineamientos generales aplicables al tema de patrimonio y conservación. Esta va acompañada de su respectivo reglamento.

Para el caso puntual del Centro Histórico de la Ciudad de México, se encuentra el Plan Integral de Manejo del Centro Histórico, es el documento que dicta de manera adecuada y completa las estrategias de gestión a seguir en cuanto a la línea de acción para la recuperación del Centro Histórico. Uno de los puntos clave en este Plan Integral es la conservación del patrimonio cultural urbano a través de dos programas:

- I. Normatividad e Información
- II. Protección del Patrimonio

También se cuenta con el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México. La SEDUVI, mediante su Dirección de Sitios Patrimoniales, gestiona de manera práctica y directa los asuntos relacionados con el manejo del patrimonio en la ciudad.

Actualmente son diversos organismos los que convergen el tema de conservación de monumentos y patrimonio.



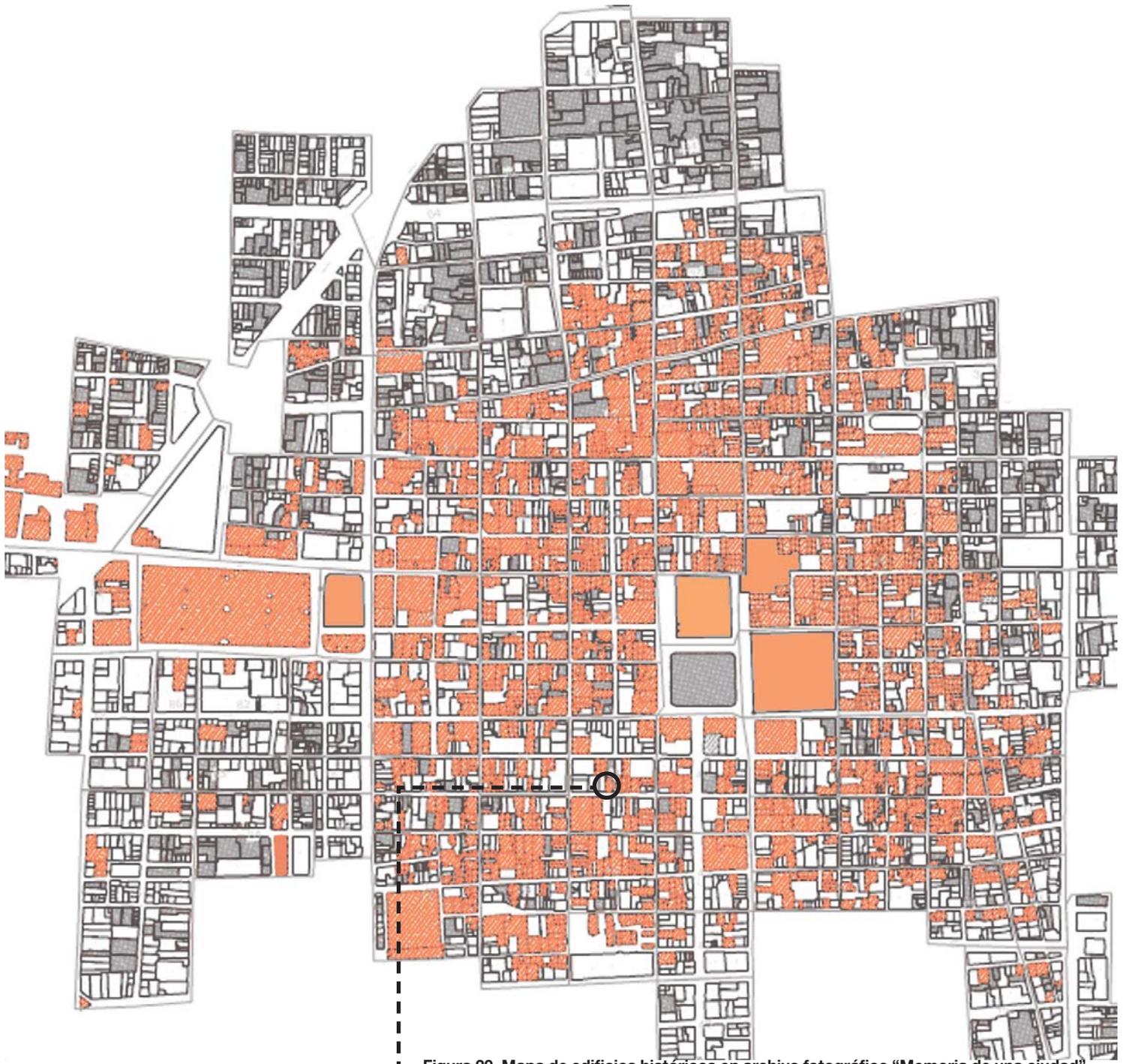


Figura 20. Mapa de edificios históricos en archivo fotográfico "Memoria de una ciudad"  
Fuente: INAH

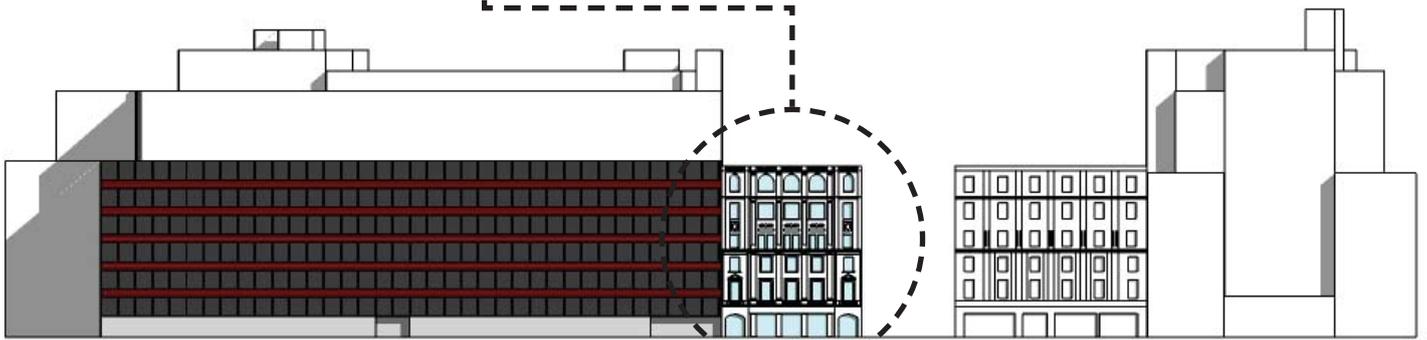


Figura 21. Venustiano Carranza #48, uno de los predios escogidos para levantar el Hotel Boutique Moseua



Figura 22. Venustiano Carranza #48, 1970-1974  
Fuente: Memoria de una ciudad, INAH

## Venustiano Carranza #48

Al escoger el Centro Histórico de la Ciudad de México como zona de estudio se tuvo siempre en mente la posibilidad de trabajar con algún inmueble catalogado.

Tras haber hecho un recorrido en la zona y haber identificado algunos predios potenciales hubo uno que sobresalió del resto por su belleza neoclásica y ubicación: Venustiano Carranza #48.

### **Venustiano Carranza #48: Banco del Pacífico.**

No queda mucha información de este edificio más que se trata de un inmueble histórico catalogado por INAH, razón que coloca su fecha de construcción en el siglo XIX.

Este edificio perteneció al Banco del Pacífico durante las primeras 8 décadas del siglo XX y cesó sus actividades tras el terremoto del 85 pues su estructura se vio seriamente comprometida resultando en la demolición del banco salvando únicamente la fachada previamente catalogada. (Tenoch-historias, 2014)

El edificio fue construido, presuntamente, en dos fases: Los primeros tres niveles conformaron la primera fase de construcción, probablemente a principios o mediados del siglo XIX. Posteriormente se anexaron los tres pisos superiores donde se destacan cuatro esculturas que representan los valores del banco: Construcción, capitalización, banca y ahorro. Se presume que esta segunda fase pudo haber sido construida durante el periodo del porfiriato, pues fue en esta etapa que se erigieron un gran cantidad de bancos. (Ver figura 22)

### **Venustiano Carranza #48: Estado Actual.**

En la actualidad, este predio cuenta con el nombramiento de “Monumento Histórico” por el INAH. El predio se encuentra cerrado al acceso y la fachada neoclásica se encuentra sostenida por perfiles metálicos reforzados con un sistema arriostrado, colocado en la parte trasera de la fachada y que se encuentra ligado directamente a la fachada mediante placas de acero que permiten la conexión con los perfiles de acero.



## Ejemplo de edificios catalogados en el perímetro A

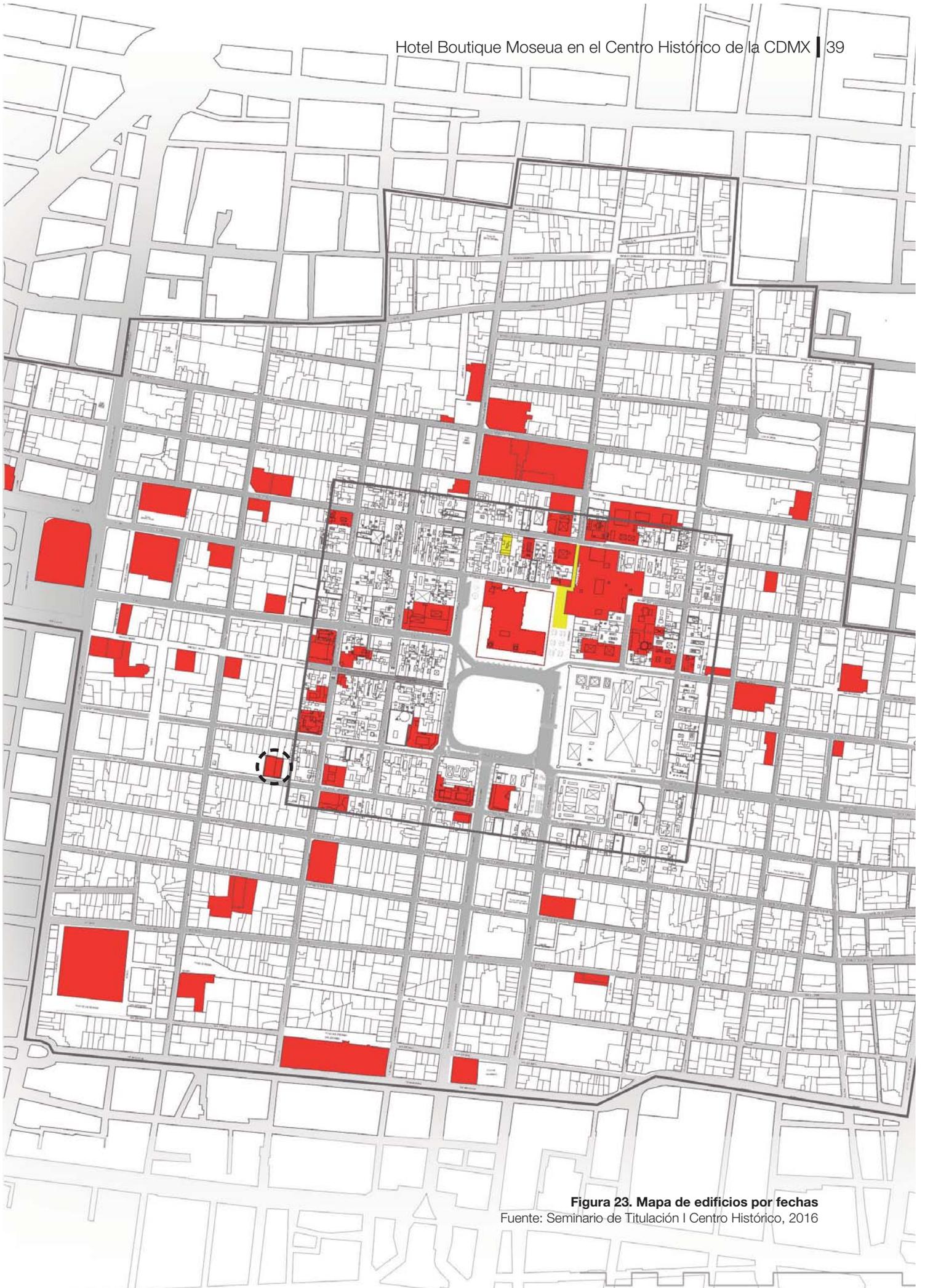
Habiendo una gran cantidad de inmuebles y fachadas que valen la pena conocer y ver en el Centro Histórico, se hizo un esfuerzo por identificar ejemplos de edificios catalogados que son objeto de una alta atracción turística y cultural. Cabe resaltar que la mayoría de estos inmuebles han sido adaptados como museos de sitio, otros, como en el caso de los templos, y edificios del siglo XIX hacia adelante, conservan su uso original.

### Patrimonio Histórico

- Academia de San Carlos
- Antigua Joyería La Esmeralda
- Antiguo Palacio del Arzobispado
- Antiguo Convento de las Betlemitas/MIDE
- Antiguo Edificio de Aduanas/SEP
- **Banco del Pacífico (caso de estudio)**
- Biblioteca de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos
- Capilla de la Expiración
- Casa Boker
- Casa de las Ajaracas
- Casa de los Condes de Mateo Valparaíso
- Casa del Conde de Cadena
- Casa del Conde Regla
- Casa del Mayorazgo de Medina
- Casa del Mayorazgo de Guerrero
- Catedral Metropolitana
- Colegio de Cristo/Museo de la Caricatura
- Colegio de San Ildefonso
- Convento de Nuestra Señora de Loreto
- Edificio de la Alhóndiga
- Edificio Porrúa
- El Colegio Nacional
- Exconvento de Jesús y María
- Exconvento de la Enseñanza
- Exconvento de Santa Teresa
- Gran Hotel de la Ciudad de México
- Iglesia de la Santa Veracruz
- Iglesia de la Santísima
- La profesora
- MUNAL
- Museo de la Ciudad de México
- Museo de Sitio Templo Mayor
- Nacional Monte de Piedad
- Palacio Azul/Casa de los Azulejos
- Palacio de Hierro
- Palacio de Iturbide/Museo de la Cultura BANAMEX
- Palacio de la Autonomía
- Palacio de las Vizcaínas
- Palacio de Minería
- Palacio del Marqués del Apartado
- Real Hospital del Divino Salvador/Secretaría de Salud
- Real Universidad de México
- Templo de San Agustín
- Templo de San Bernardo
- Templo de San José de Gracia.
- Templo de San Miguel Arcángel
- Templo de Santa Inés/ Museo José Luis Cuevas
- Templo de Sto. Domingo
- Templo y Convento de Regina Coeli
- Templo y Convento de San Francisco
- Universidad del Claustro de Sor Juana

### Patrimonio Artístico.

- Sinagoga Histórica Justo Sierra
- Teatro Nacional
- Palacio de Bellas Artes
- Edificio Paris
- Torre Latinoamericana
- Casino Español
- Seguros La Mexicana
- Hotel Gillow
- Liverpool
- Asamblea Legislativa del Distrito Federal

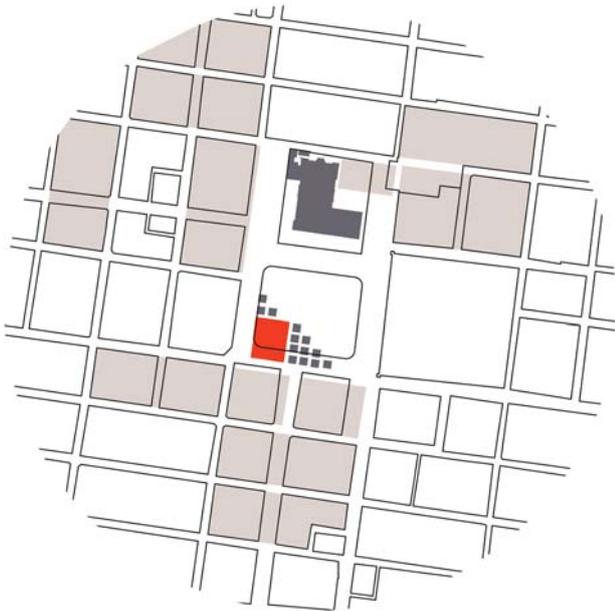


**Figura 23. Mapa de edificios por fechas**  
Fuente: Seminario de Titulación I Centro Histórico, 2016

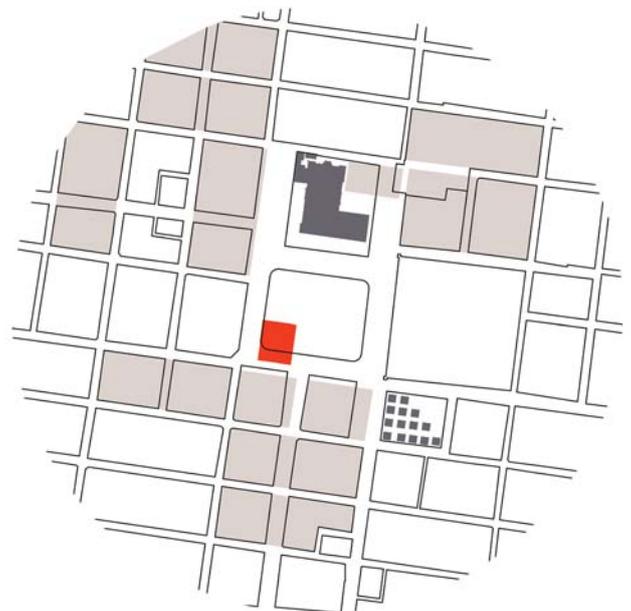
## Proceso de transformación urbana de la Plaza de la Constitución y sus alrededores

### Simbología

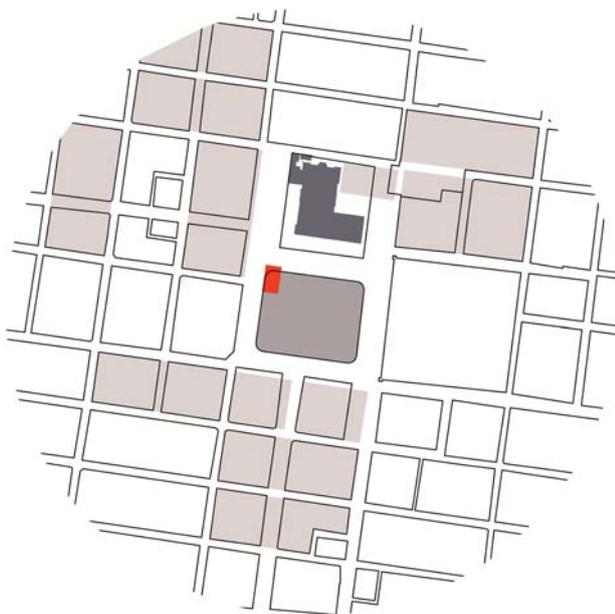
	Conformación original de manzanas y edificios.		Catedral Metropolitana		Templo Mayor
	Plaza de la Basamento/Zócalo		Trazo de Jardineras		Puntos de Interés



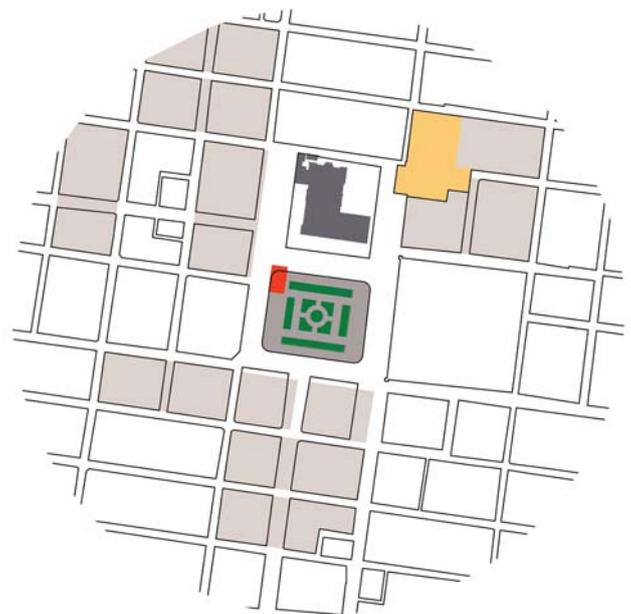
**1703**  
Inauguración del mercado del Paríán, donde fuera de este también había comercio.



**1789**  
Es recuperado el espacio invadido por el comercio fuera del Mercado Paríán y el comercio es enviado al mercado El Volador.



**1878**  
Parte del Zócalo se convierte en una estación del tranvía.



**1879**  
Excavaciones en Templo Mayor, encabezadas por Manuel Gamio.

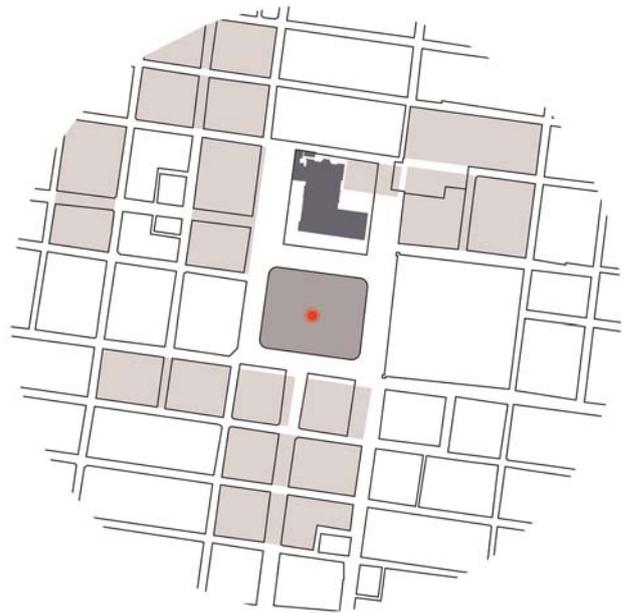
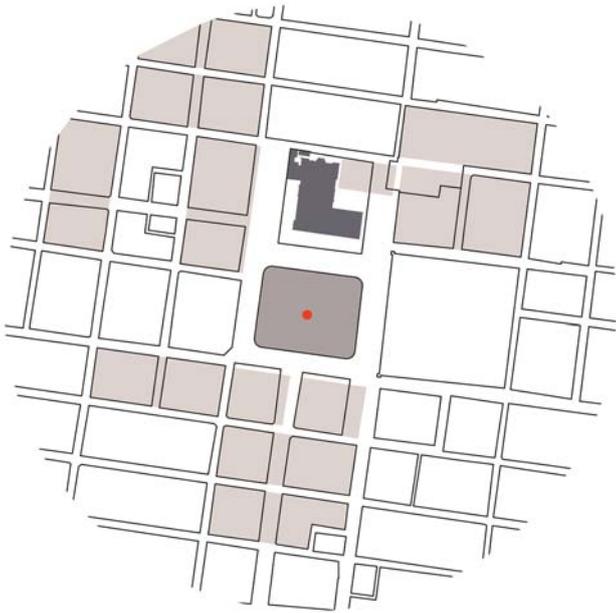
**1914**  
Se delimitan áreas verdes dentro de la Plaza de la Constitución.

Debido a la cercanía que hay del predio con la Plaza de la Constitución y estar ubicado en los límites del área turística del Centro Histórico es importante hacer una cronología de la transformación de este espacio a lo largo del tiempo.

La Plaza de la Constitución fue conocida en un inicio como la Plaza de Armas. Ella ha tenido distintos usos y actividades en su extensión como

como el mercado Parian, un jardín y la plancha que conocemos hoy en día, misma que es el punto de encuentro ciudadano para eventos de manifestación cultural y/o social.

Así mismo, las manzanas y calles han ido cambiando a lo largo del tiempo, principalmente por la aplicación de las Leyes de Reforma y la ampliación de calles con la introducción del automóvil a la vida cotidiana de los habitantes.

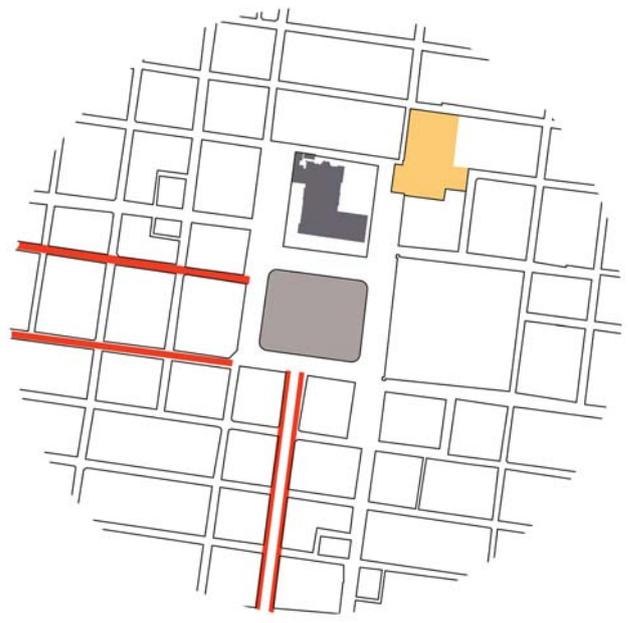
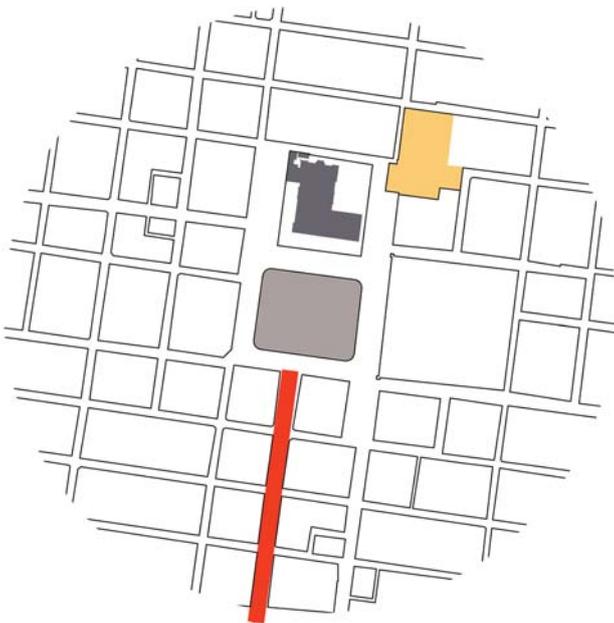


**1843**

El Parian es demolido y comienza la construcción del basamento para el Monumento a la Independencia.

**1860**

Se coloca un quiosco que se mantuvo hasta finales del porfiriato.



**1936**

Inauguración de la Avenida 20 de Noviembre.

**2009**

Peatonalización de la Avenida Francisco I. Madero

**1956**

La Plaza de la Constitución adquiere su imagen actual.

**2014**

Semipeatonalización en calle 16 de Septiembre

**2016**

Intervención urbana en la Avenida 20 de Noviembre

## Conclusión

El Centro Histórico de la Ciudad de México, fue sede de las ciudades prehispánica y colonial, y también fue “la ciudad” hasta finales del siglo XIX.

Es un lugar único en el mundo, construido sobre una ciudad prehispánica situada sobre un lago, particularidad que ningún otro Centro Histórico del mundo ostenta; así como la cantidad de modificaciones urbanas que ha sufrido a lo largo del tiempo siendo los principales ejemplos la apertura de nuevas calles con la aplicación de las Leyes de Reforma y la década de los 60’ donde las grandes avenidas y calles se hicieron para conectar al Centro Histórico con el resto de la ciudad.

El Centro Histórico representa de manera física una parte importante de nuestra identidad y la historia que nos ha llevado hasta el punto en el que estamos ahora. Justamente es esta característica la detonante de que cientos de edificios en el Centro Histórico se encuentren protegidos y catalogados por el INAH o el INBA, instituciones que se encargan de proteger los inmuebles de valor histórico o artístico de nuestra nación, así como lo es la fachada de Venustiano Carranza #48, uno de los predios escogidos para plantear el proyecto Hotel Boutique Moseua.

Infortunadamente el deterioro físico y social acompañados del despoblamiento y la pérdida del patrimonio histórico lo han transformado en un espacio urgido de atención, puesto que si la situación continua avanzando llegará el punto en que el problema sea irreversible.

Sin embargo, es claro que la recuperación del Centro Histórico llevará su tiempo. Recién se está comenzando el proceso de recuperación y aunque han sido varios las acciones actuales aún queda mucho por hacer y estar conscientes de que la problemática que lleva más de 40 años no se puede revertir de manera inmediata, además, implica una cantidad importante de recursos tanto humanos materiales y económicos.

Es importante apreciar la riqueza y generar un compromiso a no dejar que se pierda por un mal uso o un mal mantenimiento. Sintiendo pasión y compromiso con el hecho de querer conservar y recuperar alguna de las joyas históricas en necesidad de atención se decidió trabajar con un predio catalogado.

### Instancias que inciden en el cuidado y gestión de proyectos que se llevan a cabo en el Centro Histórico

A nivel federal:

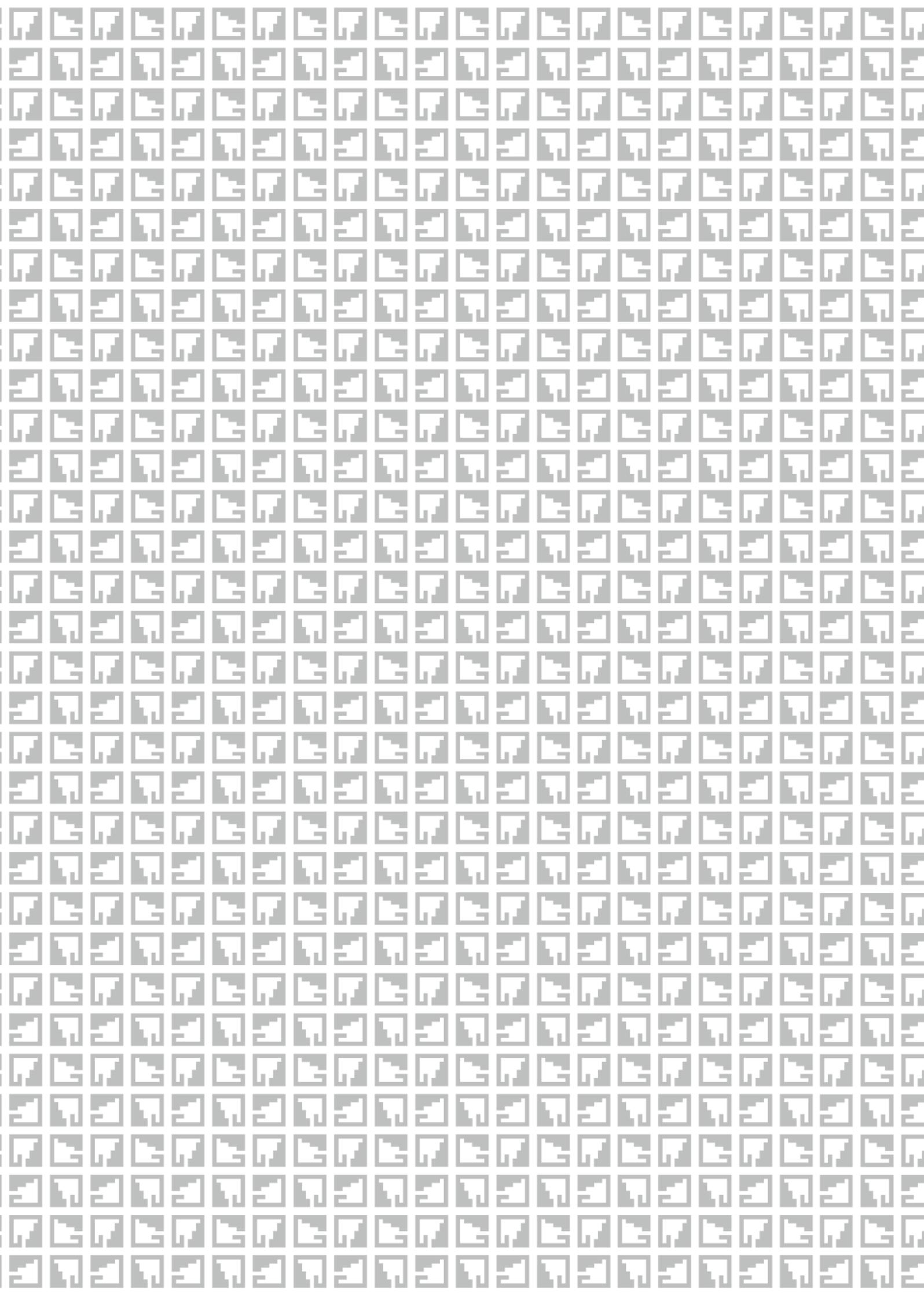
- Secretaría de Cultura
- Instituto Nacional de Antropología e Historia
- Instituto Nacional de Bellas Artes

A nivel local:

- Autoridad del Centro Histórico.
- Fideicomiso del Centro Histórico.
- Secretaría de Desarrollo Urbano y Vivienda.
- Secretaría de Gobierno.
- Secretaría de Obras y Servicios.



Figura 24. Vista aérea de la Plaza de la Constitución  
Fuente: Raúl Valero





## Análisis de Sitio

“ **El sitio** no solo es una relación de edificios y calles, **sino es todo un sistema de estructuras, superficies y espacios, seres vivientes, actividades económicas, clima, entre otros aspectos inherentes al sitio.**”

Alfonso Torres Roqueñi



Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# Introducción

El Análisis de Sitio es una actividad esencial que debe realizarse antes de comenzar a plantear el proyecto de intervención urbana y/o arquitectónica para que las nuevas obras y edificios queden insertos de manera armónica con su entorno, así como que responda a las actividades y las interacciones sociales que se llevan a cabo en el espacio.

El Análisis de sitio consiste en conocer e identificar todas aquellas características que conforman el espacio urbano que va desde su localización, aspecto urbano, sus usos de suelo, actividades, población, movilidad, paisaje urbano entre otras cosas.

La metodología que se siguió para llevar a cabo el Análisis de Sitio consistió en hacer diversas visitas al sitio con el fin de conocer el espacio, hacer una documentación fotográfica e identificar las características más importantes así como los problemas más evidentes del sitio.

Posteriormente se realizó la investigación de datos duros, tales como lo son el censo poblacional y los usos de suelo de acuerdo con SEDUVI y así comparar con los datos obtenidos mediante la visita de sitio.

Finalmente los datos se asentaron en mapas y gráficas que acompañan la información escrita, misma que resume los hallazgos obtenidos mediante el análisis de cada uno de los rubros expuestos en este capítulo.

**El Análisis de Sitio se realizó en dos etapas:**  
(Ver figura 26)

**1. Análisis General** en dónde se acotó el área de estudio en un **radio de 800 m en torno a la Plaza de la Constitución**, ubicada dentro del Perímetro A, desde donde se trazó una circunferencia de 800 m de radio para llevar a cabo el Análisis de Sitio. (800 m es la longitud total de avenida Madero, por lo que se tomó esta como referencia para proponer el radio de estudio)

**2. Análisis Particular** en dónde el análisis se enfocó a la manzana ubicada entre las calles de Venustiano Carranza, Isabel la Católica, Simón Bolívar y 16 de Septiembre pues es aquí donde se encuentra el predio escogido para hacer el proyecto, y su contexto inmediato conformado por las manzanas que le flanquean.

Para finalizar el proceso del Análisis de Sitio, se empleó el método de análisis "FODA", mismo que se utiliza como referencia y apoyo para el planteamiento de la propuesta urbana y sustento para el proyecto.

# Análisis de Sitio General

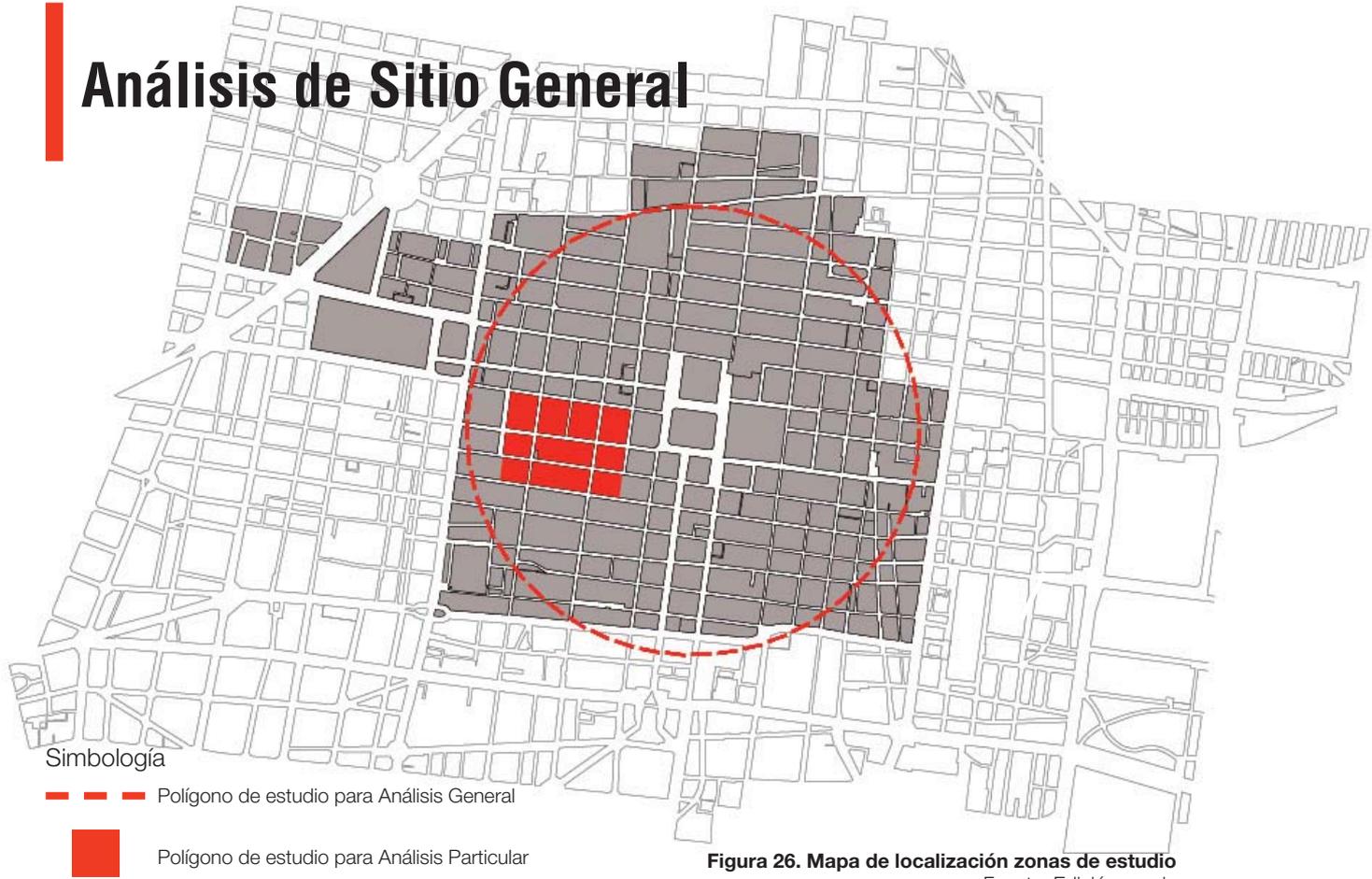


Figura 26. Mapa de localización zonas de estudio  
Fuente: Edición propia

## Medio físico-natural

El Centro Histórico se encuentra localizado a 19° 24' latitud norte y 99°12' longitud oeste. Se sitúa a **2,240 metros de altura sobre el nivel del mar**. Presenta una **topografía** sensiblemente **plana**, con menos de 5% de pendiente.

**El clima es templado:** la temperatura media anual es de 15.9° C. y la precipitación pluvial promedio al año es de 625 mililitros. La reducción de las extensas áreas lacustres y la falta de áreas verdes han reducido la humedad relativa del aire, especialmente en la temporada de sequías.

El Centro Histórico de la Ciudad de México se asienta en lo que fue parte del lago de Texcoco, por lo que predominan suelos arcillosos y el subsuelo presenta aluviones lacustres, a este tipo de suelo se le cataloga de acuerdo al Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal vigente la como **zona III, lacustre**. (PPDU, 2000)



**Coordenadas Geográficas.**

19° 24' latitud norte  
99° 12' longitud oeste

**Altura sobre Nivel del Mar.**

2,240 m



**Clima.**

Templado.

**Temperatura.**

Promedio: 15.9°C  
Máximo: 27.2°C  
Mínimo: 2.9°C



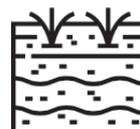
**Vientos dominantes.**

Suroeste en Verano  
Normoroeste en Invierno



**Precipitación.**

625 mm anuales.



**Tipo de suelo.**

Suelo tipo III-Lacustre.

Está hecho de arcillas altamente comprensibles, separados por capas arenosas con contenido diverso de limo y arcilla.

## Morfología urbana

La morfología urbana del Centro Histórico se ve compuesta por una **traza reticular** heredada de la traza original México-Tenochtitlán misma que persiste a pesar de haber sido modificada en periodo de la colonia, después con las Leyes de Reforma donde manzanas completas pertenecientes a inmuebles religiosos fueron segmentados para crear nuevas calles y finalmente en la época de los años 60' con la apertura de nuevas avenidas como 20 de Noviembre, misma que es el principal acceso al Centro Histórico desde el sur de la ciudad. El cuadro principal de la capital queda encuadrado entre las avenidas de Eje Central, Eje 1 Norte, Eje 1 Sur y Eje 1 Oriente. (Ver figura 27)



Figura 27. Traza urbana  
Fuente: Edición propia

## Relación lleno-vacío

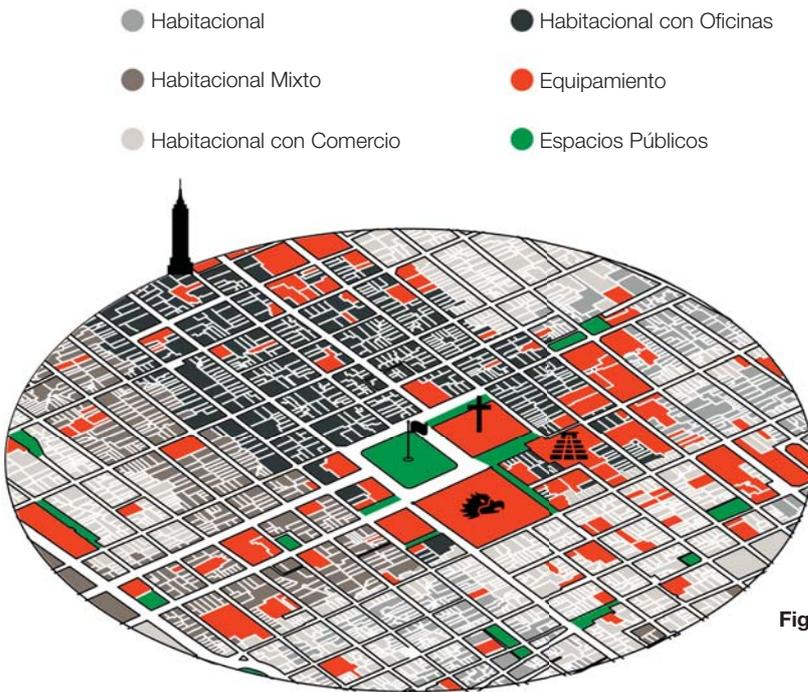
El Centro Histórico presenta la característica de que la relación entre lo construido contra lo vacío se va entre un 90% de construido VS 10% de vacío a nivel urbano. A nivel arquitectónico esta misma característica se repite manteniendo un 80% de construido VS un 20% de vacío. (Se tomó como vacío únicamente los espacios donde los edificios mostraban huecos hasta el nivel 0.00 m) (Ver figura 28)



Figura 28. Relación lleno/vacío  
Fuente: Edición propia

## Usos de suelo

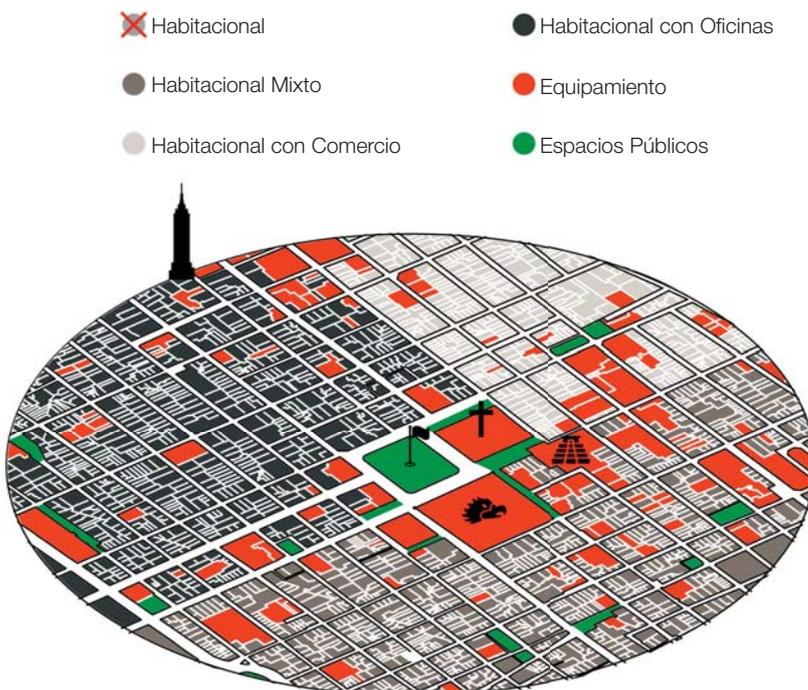
A través de los años, el uso de suelo en el Centro Histórico se ha ido modificando, este ha pasado desde espacio habitacional, religioso, educativo (cuando la Universidad Nacional tuvo sede en sus calles) hasta llegar a la actualidad donde lo que prevalece es el ámbito comercial. Además se ve una diferencia considerable entre lo que se plantea en SEDUVI contra lo que en realidad ocurre en la zona. El corredor turístico – cultural (polígono conformado entre los límites de la Plaza de la Constitución, Tacuba al norte, Venustiano Carranza al sur y Eje Central al oeste) se caracteriza por la concentración de oficinas privadas, bancos, casas de cambio, sedes de seguros y comercios especializados.



### SEDUVI

De acuerdo con los usos de suelo establecidos en el Programa Parcial de Desarrollo Urbano del Centro Histórico, el uso de suelo con mayor predominancia es el uso "HABITACIONAL" ya sea sola o combinada con comercio, oficinas o uso mixto. (Ver figura 29)

Figura 29. Usos de suelo de acuerdo con SEDUVI  
Fuente: Edición propia



### USO REAL

No obstante, la realidad del Centro Histórico es completamente distinta. El uso que predomina en la zona es el "COMERCIO", seguido por las bodegas y las zonas de equipamiento o servicios. (Ver figura 30)

Figura 30. Usos de suelo actuales  
Fuente: Edición propia

## Equipamiento urbano

El equipamiento urbano se refiere al conjunto de edificios y espacios, predominantemente de uso público, en donde se realizan actividades complementarias a las de habitación y trabajo, que proporcionan a la población servicios de bienestar social y de apoyo a las actividades económicas, sociales, culturales y recreativas. (SEDESOL, 1999)

Al tratarse del primer cuadro de la ciudad, el Centro Histórico cuenta con el equipamiento urbano necesario para satisfacer las necesidades de sus habitantes, desde el equipamiento de salud, educativo hasta el administrativo y recreativo, siendo el único faltante el equipamiento deportivo.

No obstante, algunas áreas de equipamiento se encuentran altamente afectadas por el despoblamiento de la zona, por lo que se encuentran en un estado precario de mantenimiento y atención como es el caso del equipamiento escolar y el equipamiento de salud.

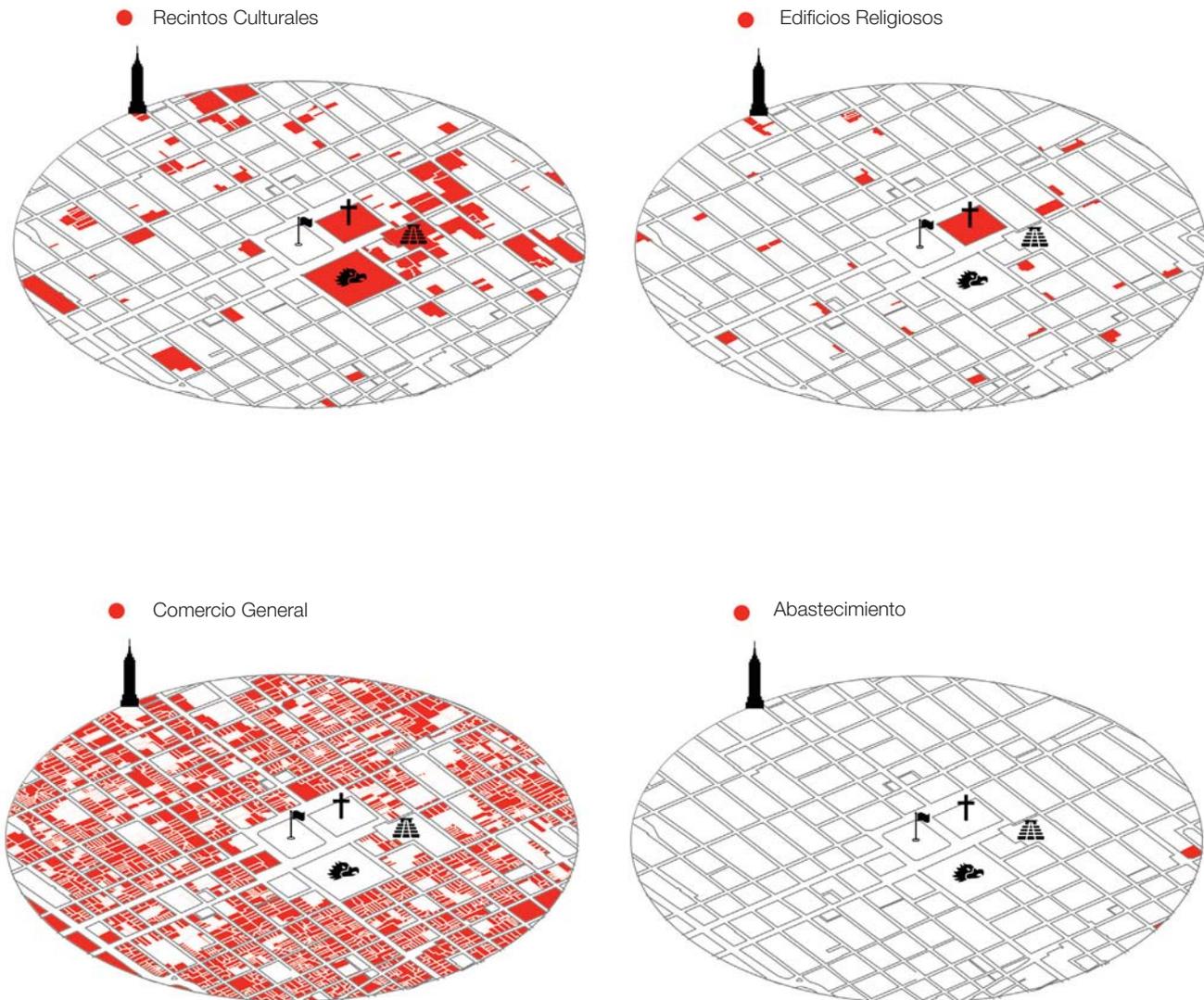
El comercio, por otro lado, es el equipamiento que predomina en el Centro Histórico acompañado de bodegas y talleres. El comercio se ha adecuado a las construcciones existentes, mismas que no fueron

creadas originalmente para tal actividad. Cabe resaltar que, los puntos de abastecimiento (zonas donde comprar alimento para preparar), son realmente reducidos comparados con la cantidad de comercio general.

Los recintos culturales van desde museos, salas de concierto y centros de exposiciones ocupando el segundo lugar en cantidad de equipamiento urbano, seguidos por el equipamiento administrativo.

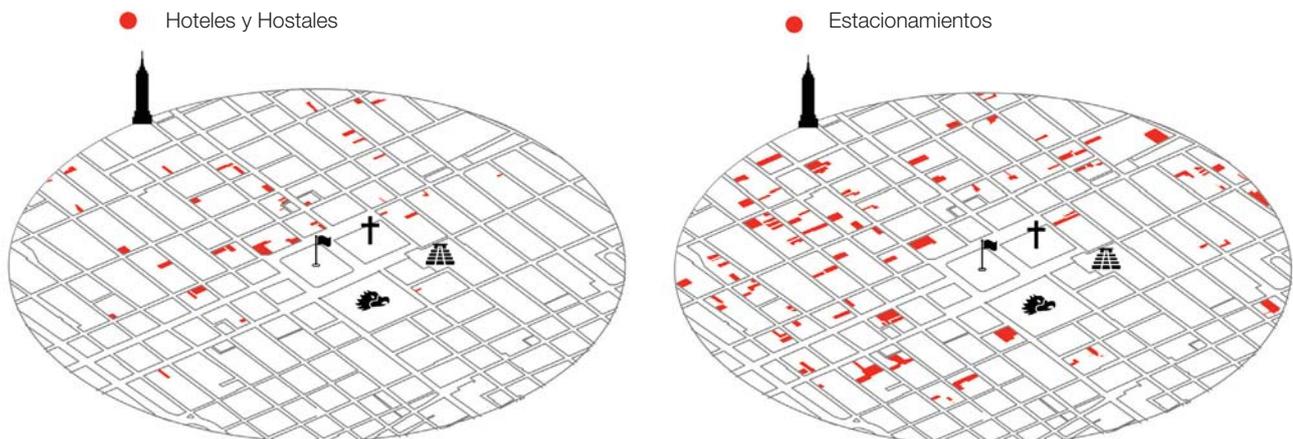
Es remarcable mencionar que en la zona Turística - Cultural; delimitada por el Eje Central al poniente, Tacuba al norte, Venustiano Carranza al sur y el Zócalo al oriente se concentra el comercio especializado en algunos giros "exclusivos" como joyerías, ropa, deportes, además de bares, restaurantes y cafés que complementan los servicios bancarios, financieros despachos y oficinas, dentro de una amplia gama de jerarquías. En esta zona se ubican también los hoteles de calidad internacional más importantes del área. (Ver imágenes inscritas en la figura 31)





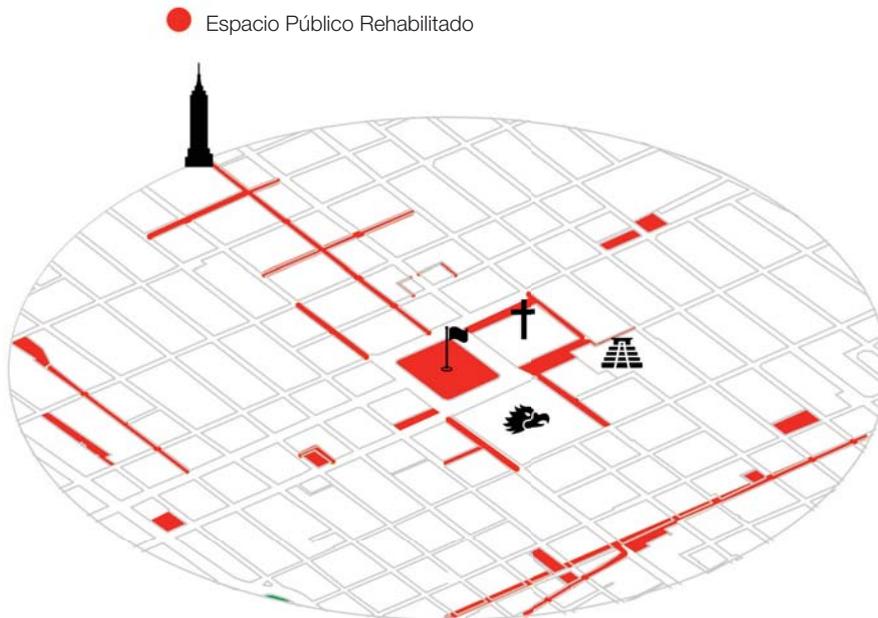
**Nota:**

- Abastecimiento se refiere a los insumos básicos necesarios para la vivienda: "la despensa".
- Comercio general se refiere al comercio no relacionado el abasto de "la despensa".



**Figura 31. Equipamiento en el Centro Histórico.**  
Fuente: Elaboración propia.

## Espacio público



**Figura 32. Mapa de ubicación de los espacios públicos remodelados**  
Fuente: Elaboración propia.

El espacio público fue contemplado como las avenidas, calles, parques, plazas y jardines abiertos al tránsito y disfrute de cualquier persona. Actualmente éstos presentan diversos grados de deterioro y se consideran insuficientes, ya que la mayoría no cumple con las funciones de recreación, para las que fueron creadas.

En el Centro Histórico, el espacio público ha sido sometido a cambios constantes que va desde la apertura de nuevas calles y avenidas, la renovación de plazas y jardines o la peatonalización de otras vías en apoyo al comercio y la actividad turística de la zona. (Ver figura 32)

El espacio público más importante del Centro Histórico es la Plaza de la Constitución o como es mejor conocida "El Zócalo", este espacio tiene 46, 800 m<sup>2</sup> y es el principal foco de encuentros culturales y sociales.

Recientemente, el Centro Histórico ha estado sometido a un mejoramiento constante del espacio público, dentro del cual se sumó la creación de una red subterránea de infraestructura urbana, la restauración de fachadas históricas, la ampliación de aceras y la renovación de luminarias entre otras cosas. (PPDU,2000)

Los espacios más destacables de la recuperación son la Calle Peatonal de Madero, las acciones para peatones en la Avenida 20 de Noviembre, la rehabilitación de la plaza de Seminario y el paso en la calle de República de Argentina que en gran medida apoyan y mejoran la experiencia de los habitantes, visitantes, compradores y turistas. (Ver figura 33)



1. Calle Madero

2. Av. 20 de Noviembre



3. Plaza Seminario

4. Calle 16 de Septiembre

**Figura 33. Ejemplos de espacios públicos remodelados**  
Fuente: Fuentes variables

## Población

A partir de los años cincuenta el Centro Histórico de la Ciudad de México ha registrado un proceso de despoblamiento constante. El proceso de despoblamiento no ha sido homogéneo en el territorio, algunos barrios y zonas específicas han sido sujetas de transformaciones urbanas por efecto de cambios económicos, políticos, funcionales y de acción de la naturaleza, como en el caso de los sismos de 1985. (PPDU, 2000)

En el censo poblacional del 2010 hecho por INEGI se determinó que 33,000 personas habitan de manera permanente en el Centro Histórico. (INEGI, 2010)

Sin embargo, en el primer cuadro de la ciudad comprendido entre el Eje Central y los Ejes 1 (norte, sur y oriente), la presencia de vivienda es relativamente escasa y se encuentra concentrada, prácticamente, en la periferia de la zona turística comprendida por el cuadro formado entre las calles de: Eje Central, República del Salvador, República de Cuba y Academia. (Ver figura 34)

Probablemente la razón por la que la vivienda se encuentre en este lugar es porque se encuentra más lejano a la zona de "conflicto", pues la Plaza de la Constitución y sus alrededores se ven afectados cada que hay algún evento social, sea manifestación o algún evento cultural así como el gran sector turístico que va acompañado del comercio lo que ha hecho que la vivienda se vea relegada únicamente a la periferia.

En el 2012 se estimó que 2,000,000 de personas conformaban la media de población flotante en el Centro Histórico. Esto, comparado contra los 6,930 de población fija en el Perímetro A, equivale al 99.66% de la población que llena de vida a diario las calles del CH mediante las actividades comerciales, turísticas, administrativas y culturales. (Autoridad de Centro Histórico, 2014) (Ver figura 35)

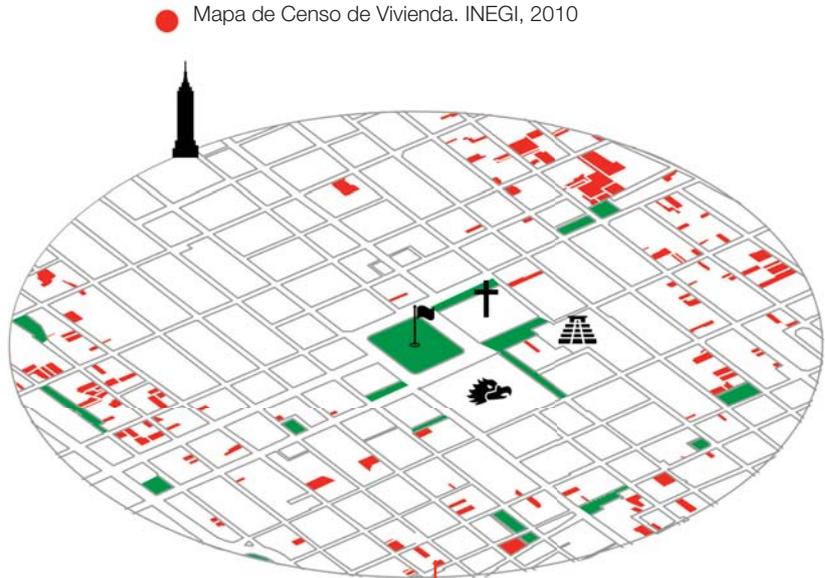


Figura 34. Mapa de ubicación de vivienda  
Fuente: Elaboración propia.



Figura 35. Población fija vs. población flotante  
Fuente: Elaboración propia.

## Conexión con la ciudad

Desde tiempos prehispánicos, la capital mexicana ha mantenido tres vías principales para conectarse con los alrededores. Tales vías conocidas como calzadas se mantienen vigentes en función e importancia para conectar a la Ciudad con el Centro Histórico. Calzada México-Tacuba conecta hacia la zona de Tacuba en el poniente; Calzada de Tlalpan (junto a sus tramos de Pino Suarez y San Antonio Abad) conecta hacia Xochimilco y Tlalpan en el sur mientras que Calzada de los Remedios (junto a sus tramos de República de Argentina y Jesús Carranza) conecta hacia la zona del Tepeyac en el norte. (Ver figura 36)

Con el paso de los años y el crecimiento de la urbe nuevas vialidades fueron creadas y/o ampliadas, nuevos medios de transporte fueron adoptados como los tranvías que conectaban con Tacuba, Tacubaya, Santa María La Rivera, San Lázaro, Buenavista entre otros.

Sin embargo no fue sino hasta 1969 con la inauguración de la línea 1 del Metro y posteriormente 1975 con la línea 2 del Metro que se vio un cambio realmente importante ya que ayudaron a conectar de extremo a extremo la capital teniendo como consecuencia el refuerzo de la conexión entre la periferia con el centro. Sumado a esto la llegada del Carlos Hank Gonzales (Regente de la ciudad durante 1976 hasta 1982) y el proyecto ejes viales, el Centro Histórico quedó como el punto mejor conectado de la ciudad pues tenía la posibilidad de llegar por el metro o en transporte terrestre por medio de ejes que abrazaban el primer cuadro de la urbe de manera muy clara en los cuatro puntos cardinales: Eje 1 Norte (Mosqueta y Rayón), Eje 1 Oriente (Anillo de Circunvalación), Eje Central (Lázaro Cárdenas) y Eje 1 Sur (Dr. Río de la Rosa).

Aún con el paso de los años el Centro Histórico de la Ciudad de México mantiene una indudable y evidente centralidad en el espacio metropolitano, tanto de manera funcional como en el imaginario colectivo de la sociedad. Es esta misma centralidad la que otorga una personalidad única al “Centro” que es fuente de una gran vitalidad económica para la ciudad.

Diariamente, gran parte de la población metropolitana se mueve desde sus hogares hacia sus centros de trabajo y el CHCM posee un gran protagonismo como núcleo urbano.

En las últimas décadas, la centralidad metropolitana se ha ido adaptando a los requerimientos de una sociedad más compleja.

Algunos de estos requerimientos se han traducido en los siguientes puntos:

- Mejoramiento del espacio público
- Peatonalización
- Proyectos culturales
- Sistema de transporte público

Lo que dio pie a que otros medios de transporte se vieran involucrados en este histórico punto de la ciudad dando la bienvenida a la línea 4 de Metrobús, estaciones de ecobici, los bicitaxis y el servicio de taxis eléctricos.

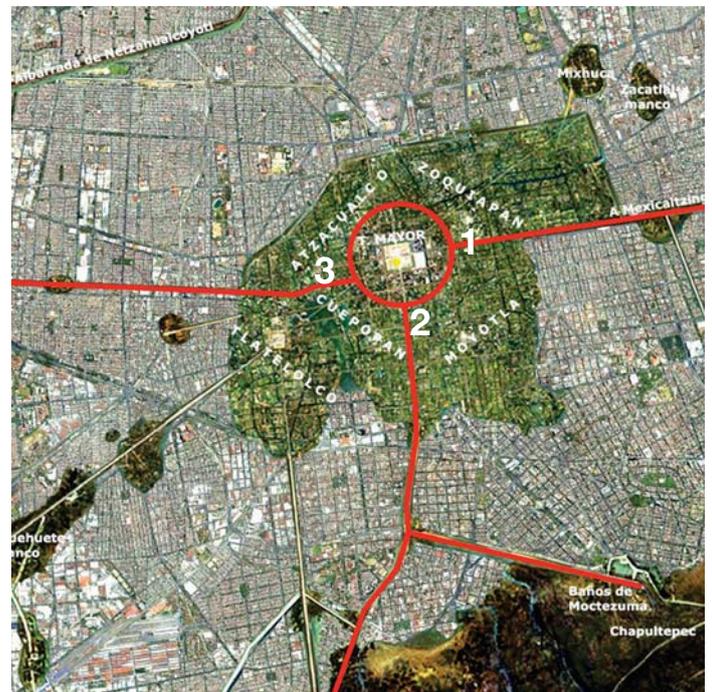


Figura 36. Mapa de la Ciudad de Tenochtitlán sobre la Ciudad de México actual.

Fuente: Mexicomaxico.org

Calzadas prehispánicas que prevalecen hasta nuestros días.

1. Calzada de Tlalpan
2. Calzada México-Tacuba
3. Calzada de los Remedios

La mayor parte del tránsito vehicular (70%), es de paso o acude al centro para trabajar o realizar actividades que les toman poco tiempo. Por otra parte, el 92% del parque vehicular es privado y transporta a un número reducido de personas, el 22.7%; el 8% del parque vehicular es colectivo y transporta a la mayor parte de personas, el 67.3% (PDDU, 1997)

**Líneas de Transporte Público que están presentes en el primer cuadro del Centro Histórico.**



Línea 1: Pantitlán- Observatorio  
 Línea 2: Cuatro Caminos-Tasqueña  
 Línea 8: Garibaldi/Lagunilla-Constitución 1917  
 Línea B: Ciudad Azteca-Buenavista



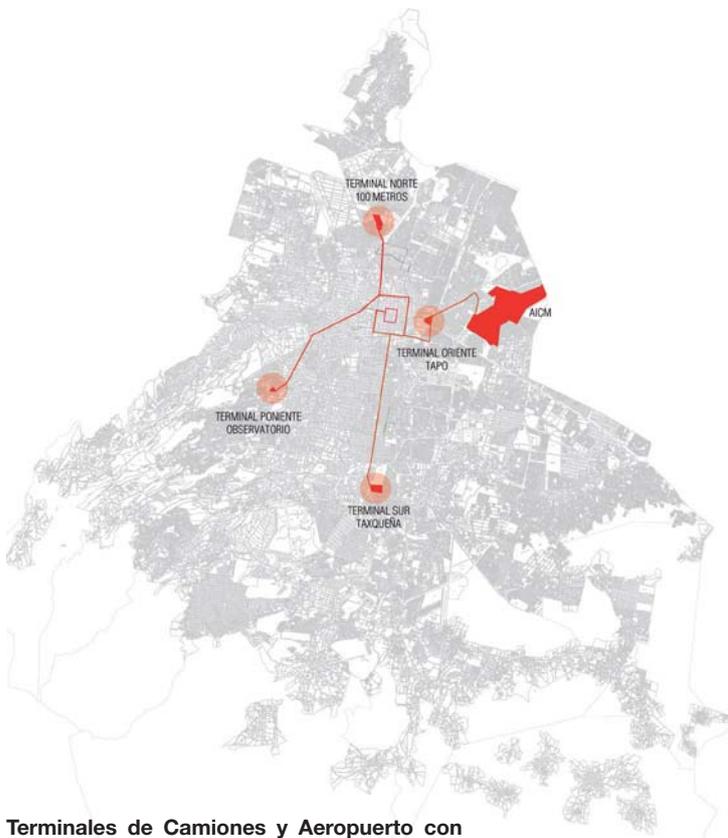
- |                  |                |                 |
|------------------|----------------|-----------------|
| Ruta 1-03        | Ruta 1-78      | Ruta 3-13A      |
| Ruta 1-04        | Ruta 1-79      | Ruta 2-54       |
| Ruta 1-05        | Ruta 1-86      | Ruta Eje 1      |
| Ruta 1-06        | Ruta 1-87      | Ruta 24         |
| Ruta 1-08        | Ruta 1-88      | Ruta 109        |
| Ruta 1-46        | Ruta 1-90      | Ruta 18         |
| Ruta 1-50        | Ruta 2-23      | Ruta 59         |
| Ruta 1-51        | Ruta 3-07      | Ruta 79         |
| Ruta 1-53        | Ruta 3-30      | Ruta 100        |
| <b>Ruta 1-56</b> | Ruta 3-32      | Ruta 152        |
| Ruta 1-66        | Ruta 3-33      | <b>Ruta 172</b> |
| Ruta 1-67        | Ruta 28        | Ruta 254        |
| Ruta 1-68        | Ruta 1 Kennedy | Ruta 284        |
| <b>Ruta 1-69</b> | Ruta 1 Cuposa  | Ruta 393        |
| <b>Ruta 1-71</b> | Ruta 2         |                 |
| Ruta 1-74        | Ruta 5         |                 |
| Ruta 1-75        | Ruta 4         |                 |
| Ruta 1-77        | Ruta 18        |                 |



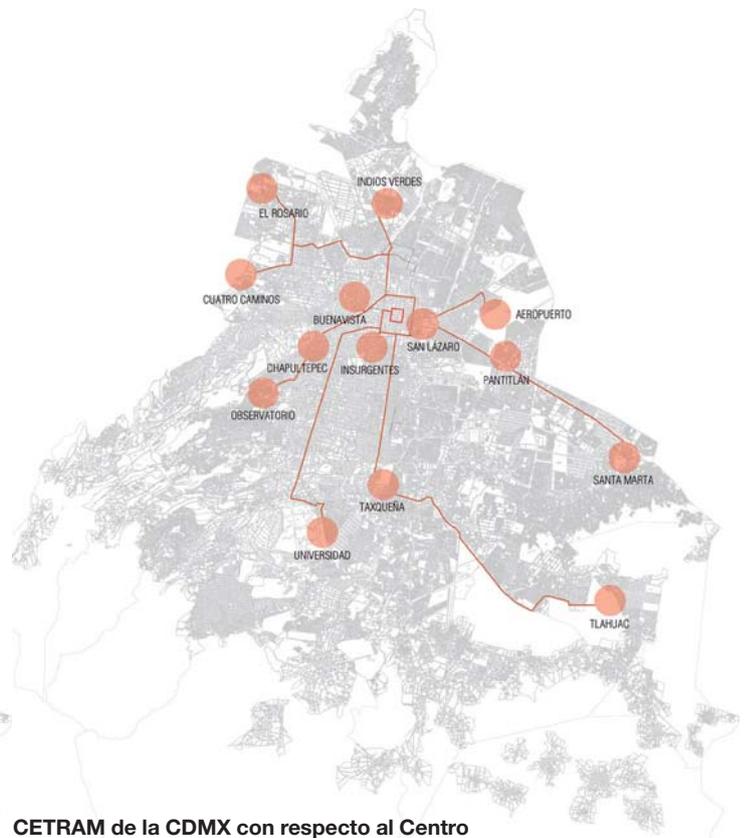
Línea 4N: Buenavista-Aeropuerto T2  
 Línea 4S: Buenavista-San Lázaro



Ruta 145A  
 Ruta 25  
 Ruta 17A  
 Ruta 27  
 Ruta 33  
 Ruta 6D  
 Ruta 118



**Terminales de Camiones y Aeropuerto con respecto al Centro Histórico.**



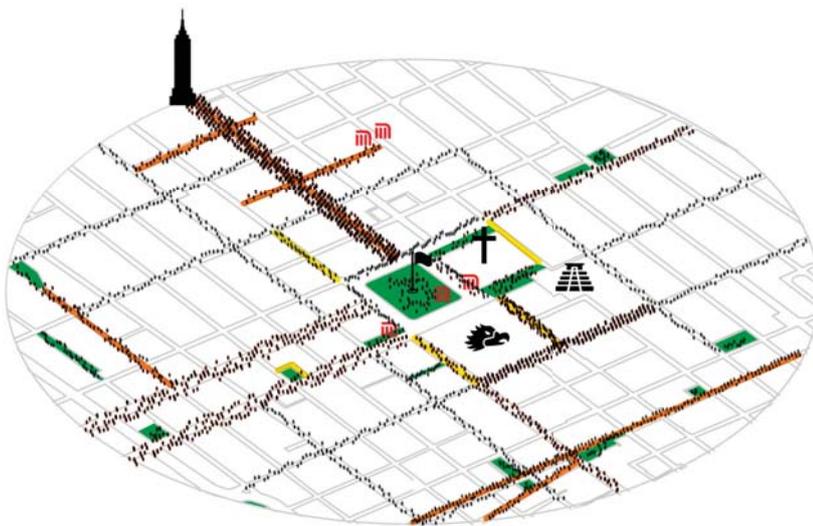
**CETRAM de la CDMX con respecto al Centro Histórico**

**Figura 37. Conexión del Centro Histórico con las terminales y centrales aéreas y camioneras de la ciudad.**  
 Fuente: Elaborado por Luis Barba, edición propia

## Movilidad interna

### Movilidad Peatonal

- Calle Peatonal
- Calle Semipeatonal
- Espacios Públicos
- Estaciones de Metro
- Flujo peatonal



**Figura 38. Movilidad peatonal en polígono de estudio**  
Fuente: Edición propia

### Movilidad Vehicular

- Densa Carga Vehicular
- Alta Carga Vehicular
- Espacios Públicos
- Puntos de Conflicto



**Figura 39. Movilidad vehicular en polígono de estudio**  
Fuente: Edición propia

El Centro Histórico cuenta con una dinámica sorprendente cuando de movilidad se trata. No es de sorprender que siendo uno de los puntos más importantes de comercio y turismo de la ciudad sus calles se encuentren constantemente congestionadas de peatones y vehículos particulares y/o de transporte público.

Existen distintas formas de moverse en el CH, la más socorrida es la movilidad peatonal ya que es la única manera de poder visitar y recorrer los museos, sitios de interés y los comercios que tienen sede en el primer cuadro de la ciudad. La calle peatonal más concurrida de América Latina se encuentra justamente en esta zona siendo la calle con las ventas más altas de la CDMX: Corredor Madero.

Así mismo, varias calles del Centro han sido remodeladas con el propósito de ofrecer a los peatones una movilidad más suelta y segura. Coincide con que estas calles y avenidas son las que mayor demanda de comercio tienen, un ejemplo de ello es Av. 20 de Noviembre. (Ver figura 38)

Sin embargo, aún existe el conflicto entre peatón-vehículo en ciertas zonas lo que ha sido motivo de plantear peatonalizar o semipeatonalizar las calles más cercanas a la Plaza de la Constitución. La gran parte de los vehículos que ingresan a la Plaza de la Constitución utilizan esta vía como opción alterna a las congestiones vehiculares de los ejes que rodean este cuadro. (Ver figura 39)

La concentración de comercio y servicios, que en conjunto generan el intenso flujo de vehículos y peatones, y a esto se le suma la presencia de comercio en vía pública, a movimientos de carga y descarga indiscriminados en las zonas con alta actividad comercial, el aparcamiento en vía pública (a veces en doble fila), a la multiplicación de in

paradas donde sea de los microbuses y camiones, da como resultado un panorama caótico del sistema vial en la zona.

En el Centro Histórico están presentes todas las modalidades de transporte público que existen en la ciudad. La zona centro, sur, poniente y norponiente del Centro Histórico se encuentran atendidas de manera satisfactoria por los diversos medios de transporte (metro, autobuses, trolebuses, microbuses, taxis y bicitaxis), en tanto que la zona nororiente presenta insuficiencias, en parte debido a la dificultad de acceder a ella. (Ver figura 40)

### Transporte Público

- Microbús
- Trolebús
- Espacios Públicos
- Ruta de Metrobús
- MB** Estaciones de Metrobús

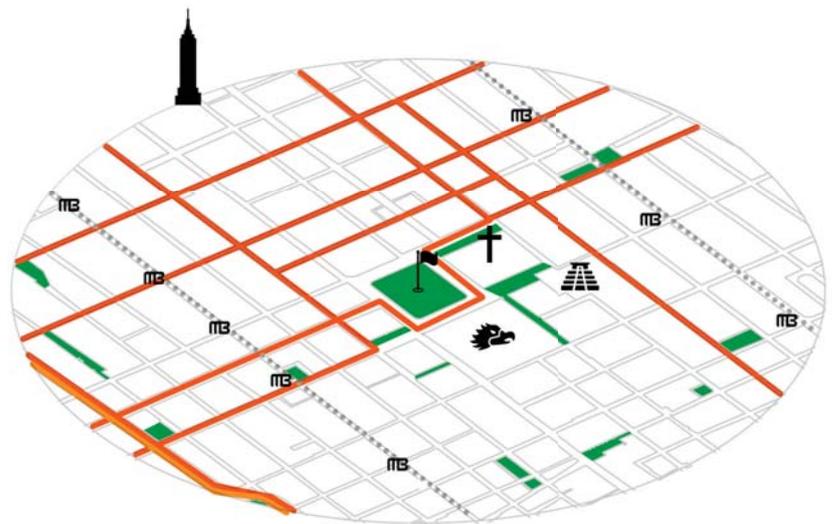
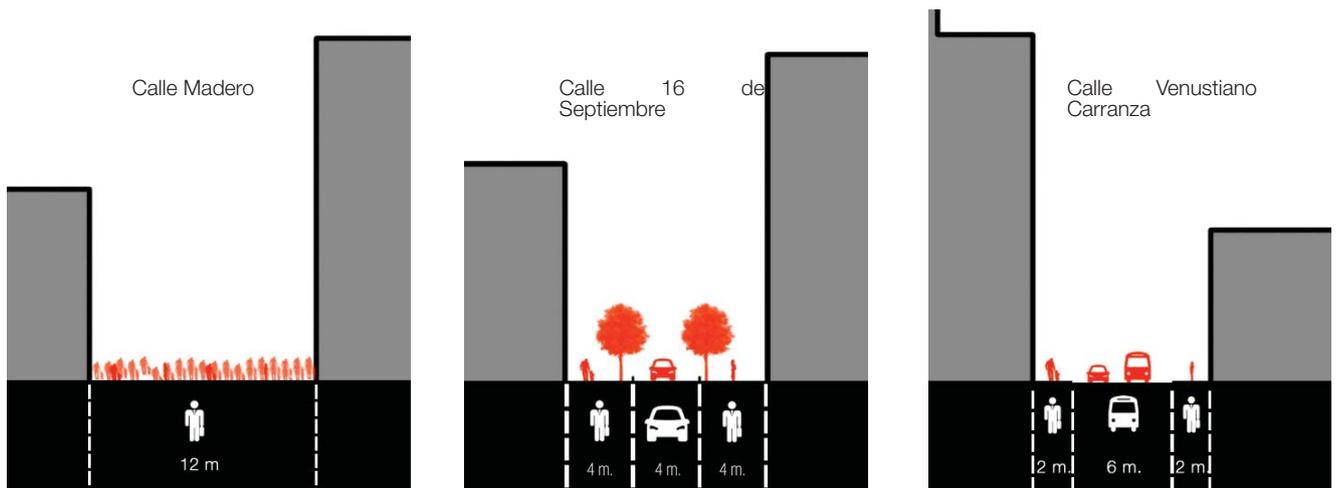


Figura 40. Transporte público de superficie en polígono de estudio  
Fuente: Edición propia

## Tipología de calles.



### Calles Peatonales

En el primer cuadro del Centro Histórico únicamente se encuentran 3 calles peatonales: Madero, Regina y Gante. Madero es la calle más transitada de la ciudad.

### Calles Semipeatonales

La transición entre calle peatonal y calle vehicular tiene un intermedio, como lo son las calles 16 de Septiembre, 20 de Noviembre, Corregidora, Moneda entre otras.

### Calles Vehiculares

Las calles vehiculares tienen en promedio 6m de arroyo vehicular y las banquetas peatonales van desde 1.2 m hasta 2 m.

## Tipología de edificios



Principalmente se encuentran 4 tipos de edificios en el Centro Histórico.

La tipología que más abunda en el Centro Histórico es la de los edificios entre medianeras. (Ver figura 41)



**Figura 41. Tipología de edificios**  
Fuente: Edición propia

## Materiales en fachada



**Figura 42. Materiales en fachadas**

## Perfil urbano y actividades en edificios

El perfil urbano que se presenta en esta zona es irregular, pues se pueden encontrar edificaciones de 1 o 2 niveles, hasta edificaciones de más de 20 niveles como es el caso de la Torre Latino.

En promedio, la cantidad de niveles en fachada es entre 3 a 5 niveles.

Así mismo, la actividad que más destaca en las plantas bajas es el comercio, ya sea de mercancía o alimentos, seguido por los talleres y oficinas en las plantas altas.

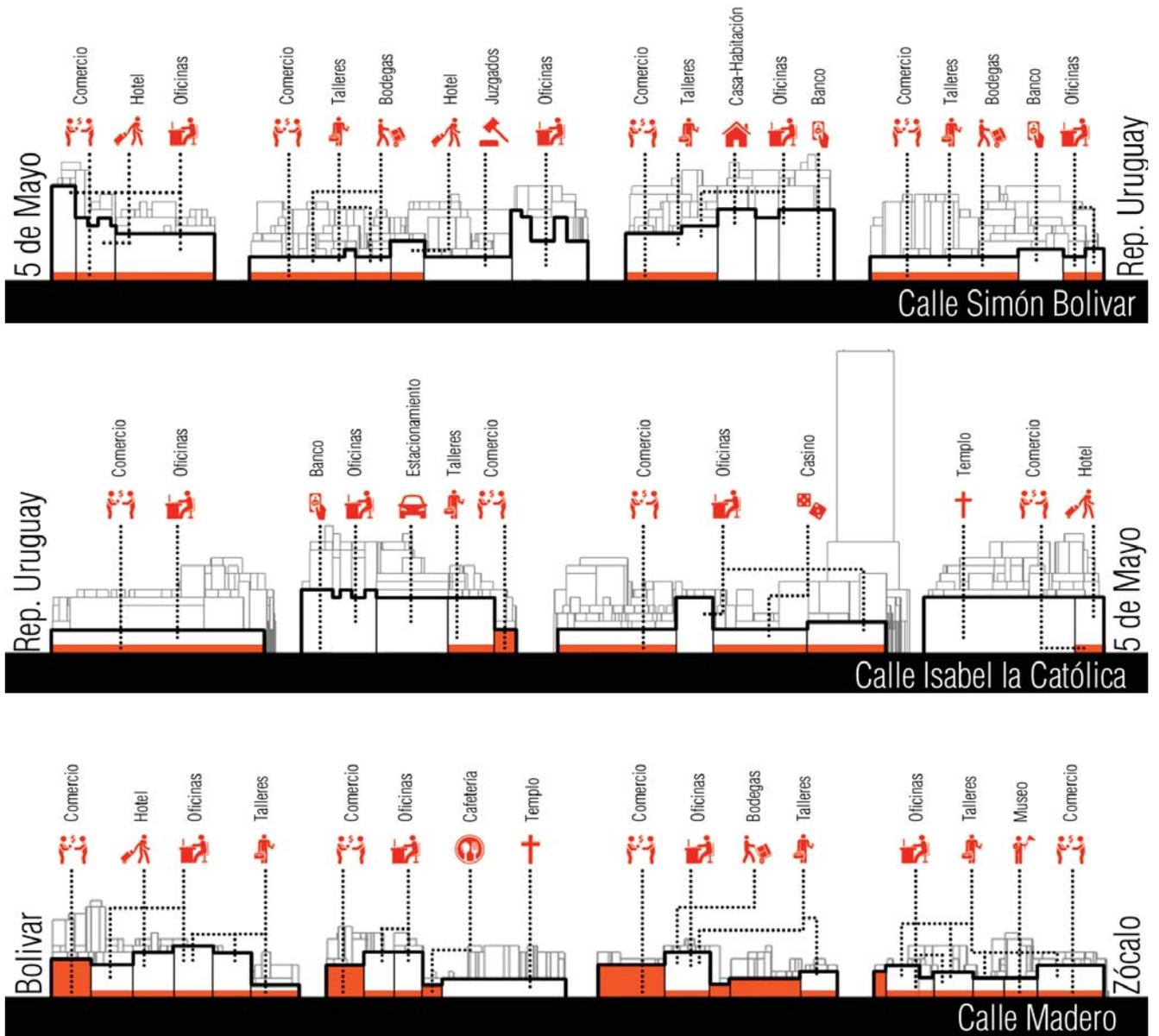


Figura 43. Ejemplo de perfiles urbanos y usos

## Análisis de Sitio Particular

Tras hacer el Análisis General de la zona entonces se procedió a realizar el Análisis Particular con el fin de comprender el contexto inmediato del predio escogido para el proyecto. (Ver figura 44)

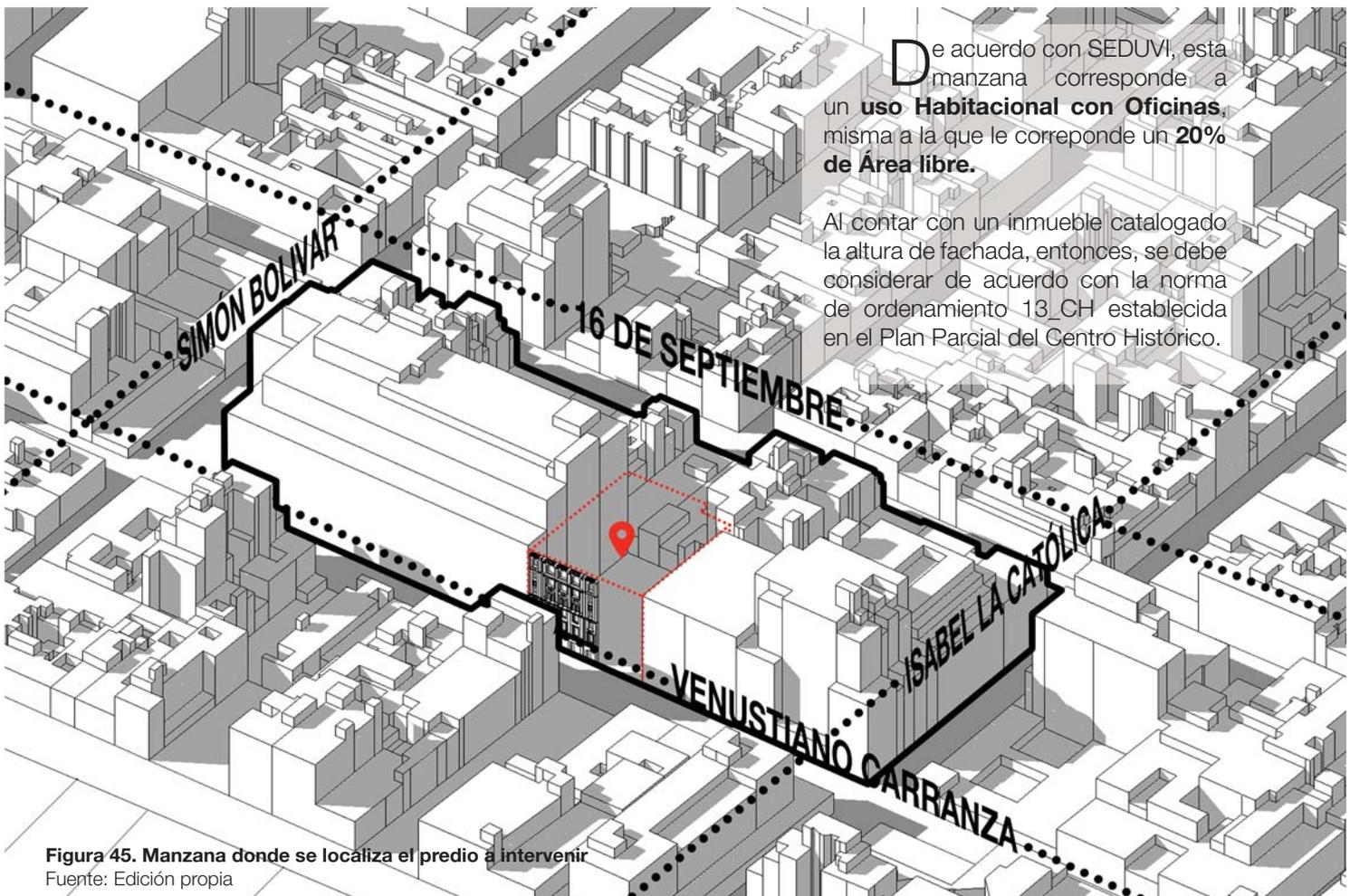
Cabe mencionar que esta zona de estudio más compacta se encuentra en los límites de la llamada zona cultural-turística, misma razón que deja a esta ubicación como una buena opción para llevar a cabo un proyecto que se relacione con este tipo de actividades.

La manzana se encuentra delimitada por las calles de Venustiano Carranza, misma que es donde se encuentra el frente del predio, Isabel la Católica, 16 de Septiembre y Simón Bolívar. (Ver figura 45)



Figura 44. Mapa de ubicación de zona de estudio para Análisis Particular

Fuente: Edición propia



De acuerdo con SEDUVI, esta manzana corresponde a un **uso Habitacional con Oficinas**, misma a la que le corresponde un **20% de Área libre**.

Al contar con un inmueble catalogado la altura de fachada, entonces, se debe considerar de acuerdo con la norma de ordenamiento 13\_CH establecida en el Plan Parcial del Centro Histórico.

Figura 45. Manzana donde se localiza el predio a intervenir

Fuente: Edición propia

## Actividades



Figura 46. Mapa de actividades de zona de estudio para Análisis Particular

Fuente: Edición propia

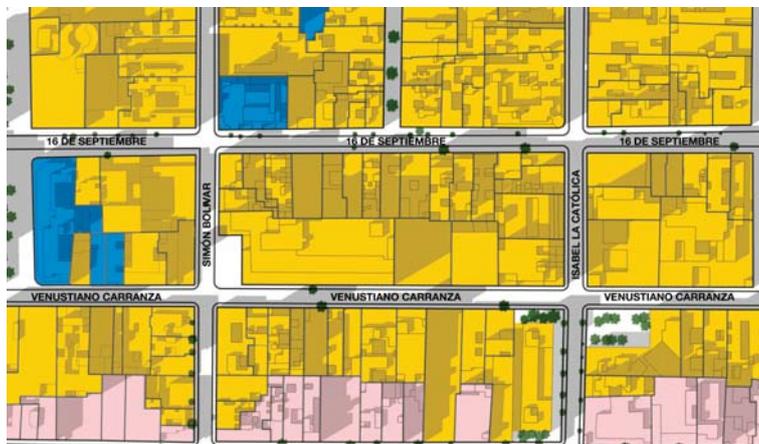
En este polígono la actividad que más abunda es la de oficinas y bancos, seguida por comercio en PB y talleres en PA. En la cercanía inmediata se encuentran las oficinas de los bancos Banamex y Santander principalmente, así como demás oficinas privadas, el museo taurino y una gran cantidad de pequeñas fondas y restaurantes que dan servicio a los trabajadores de oficinas entre semana.

Así mismo se encuentran 8 predios destinados a estacionamiento, incluyendo el predio de interés para llevar a cabo el proyecto del Hotel Boutique Moseua.

Además, ya ubicados hacia Madero, se encuentran tres hoteles. Uno de ellos es el Hotel Boutique de Downtown CDMX y de manera sorpresiva se encuentran dos predios destinados en su totalidad a vivienda en condominio. uno sobre la calle de Simón Bolívar y otro sobre la calle peatonal Motolinía. (Ver figura 46)

A diferencia de otras zonas del polígono general estudiado con anterioridad en este mismo capítulo, en este polígono de estudio particular no se registra la presencia de comercio ambulante que afecte las vías peatonales y vehiculares.

## Usos de suelo



Usos de Suelo de acuerdo SEDUVI

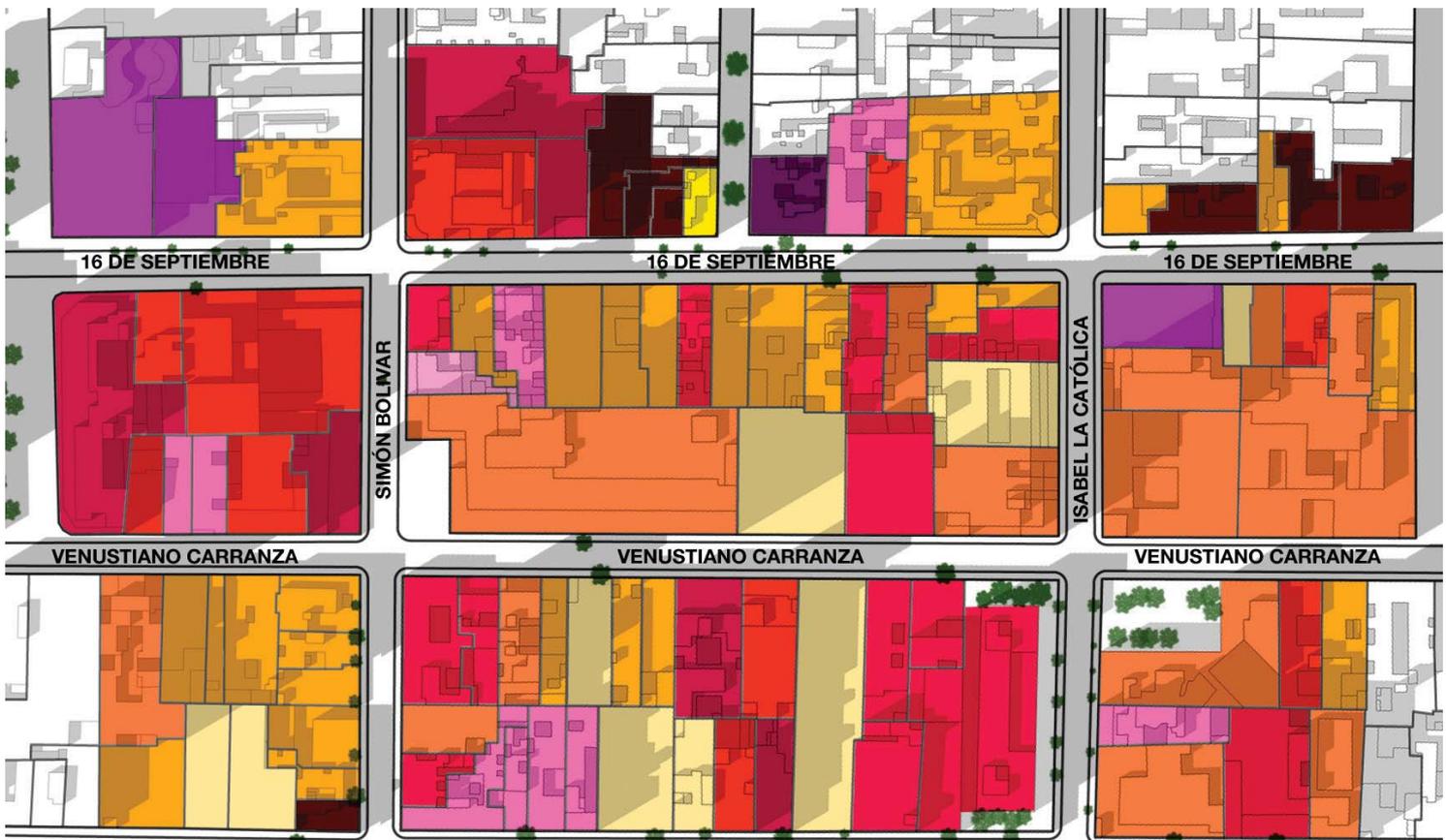
- Habitacional con Oficinas
- Habitacional Mixto
- Equipamiento

Figura 47. Mapa de usos de suelo de acuerdo a SEDUVI

Fuente: Edición propia

Los usos de suelo marcados por SEDUVI establecen que en esta zona los usos corresponden a Habitacional con Oficinas, Habitacional Mixto y Equipamiento (Ver imagen 47), sin embargo, cada uno de estos usos incluye una cantidad numerosa de actividades permitidas por lo que se realizó un sondeo acerca de las actividades reales que se llevan a cabo en los inmuebles. (Ver imagen 48)

Tras haber hecho el sondeo y el mapeo gráfico de las actividades se determinó que esta es una zona predomina la actividad de bancos, comercio y oficinas aunque también se encuentran inmuebles con uso habitacional (total o parcial) e inmuebles subutilizados pues solo se aprovecha la planta baja ya que todo lo demás se encuentra ocupado como bodega.



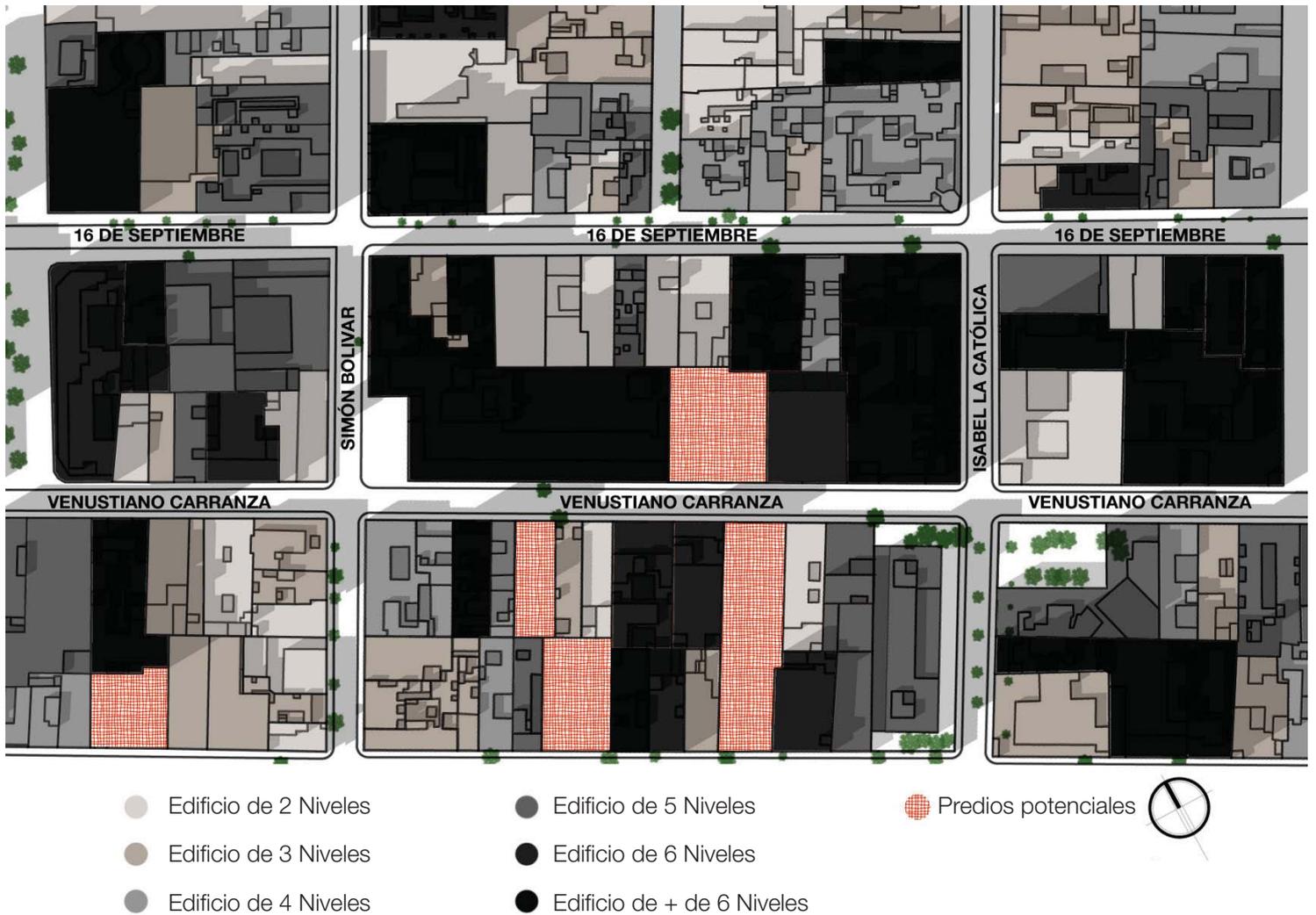
- Habitacional
- Oficinas con comercio en PB
- Plantel educativo con comercio en PB
- Habitacional con comercio en PB
- Comercio
- Estacionamiento con comercio en PB
- Oficinas
- Bodegas con comercio en PB
- Estacionamiento
- Oficinas con bancos en PB
- Hotel con comercio en PB
- Equipamiento



Figura 48. Mapa de usos de suelo actual

Fuente: Edición propia

## Niveles construidos



**Figura 49. Mapa niveles construidos en zona de estudio para Análisis Particular**

Fuente: Edición propia

Las alturas de las construcciones en el Centro Histórico no son uniformes (Ver figura 49). Al mismo tiempo el número de niveles construidos no está directamente ligado con la altura de fachadas pues muchos edificios con frente de dos niveles tienen la misma altura que edificios de tres niveles. (Ver figura 50)

Además que para aprovechar más los predios, la mayoría de las construcciones se encuentran remetidas, respetando la altura establecida de las fachadas pero creciendo en la parte de atrás.

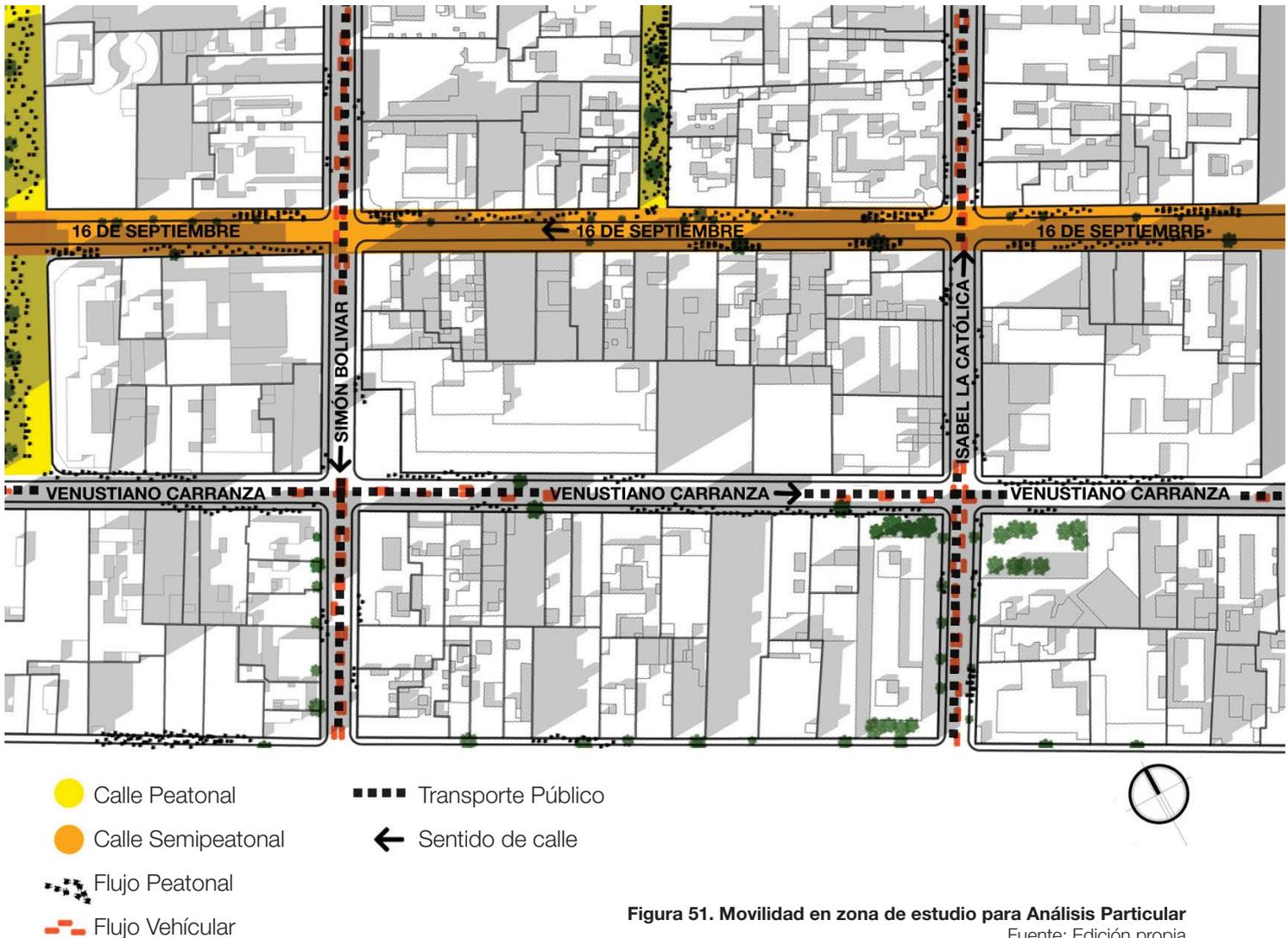
Es importante mencionar la cantidad de patios y espacios arbolados/vegetados que se encuentran en la zona pues realmente es escasa, así como que las construcciones, en su mayoría, han techado sus patios para generar más espacio aprovechable para el comercio en planta baja.



**Figura 50. Perfil urbano**

Fuente: Edición propia

## Movilidad



**Figura 51. Movilidad en zona de estudio para Análisis Particular**

Fuente: Edición propia

Justo a la espalda de Venustiano carranza se encuentran 4 de las calles con más flujo peatonal en el Centro Histórico, todas ellas han sido intervenidas para priorizar al peatón y así de manera paulatina buscar invertir la pirámide de movilidad donde actualmente el automóvil ocupa la prioridad #1 y el peatón queda en la última posición.

Las calles de Isabel la Católica y Simón Bolívar, mismas que flanquean la manzana donde se localiza el predio a intervenir, son dos de las calles secundarias más transitadas debido a su conexión franca entre el Eje 1 Sur (Izazaga) y Eje 1 Norte (López Rayón) y también el paso de varias rutas de transporte público que conectan al Centro Histórico con el resto de la ciudad al Norte y Sur respectivamente.

El comercio ambulante no forma parte de los problemas que aquejan a esta zona en específico, sin embargo los conflictos en la movilidad se ven provocados por los vehículos estacionados en doble fila y también por los camiones que no tienen paradas establecidas.

Al mismo tiempo, el tema de movilidad se encuentra ligado con el tema de espacios públicos y con ello su vegetación. La vegetación en las calles es realmente escasa, habiendo manzanas enteras donde en las aceras no se encuentra ningún árbol o arbusto. Esto afecta a la sensación térmica que sólo se ve aminorada por los espacios en sombra que proyectan los edificios. (Ver figura 51)

## Resumen del análisis particular

A ser un polígono donde gran parte de los inmuebles cuentan con actividades meramente diurnas, esta es una zona donde **las calles quedan desiertas una vez los negocios y oficinas cierran sus cortinas**, razón por la que se percibe un ambiente de inseguridad nocturna y esto se le suma la pobre iluminación urbana.

Además, el comercio que se da en esta zona no es más que comercio de ropa, zapatos, talleres de ópticas. A pesar de que hay una gran cantidad de pequeños restaurantes, **no se existe ningún tipo de puesto de abastecimiento de insumos para las viviendas** ya existentes de esta zona y por lo mismo los residentes se deben mover a las afueras del primer cuadro del Centro Histórico para poder abastecerse.

También, es aquí donde **se concentran gran parte de los estacionamientos** donde turistas locales, trabajadores y compradores dejan sus vehículos para moverse hacia sus trabajos o sitios de interés.

**Se detectaron varios inmuebles que se encuentran subutilizados** ya que sólo las plantas bajas se encuentran ocupadas y funcionando mientras que los pisos superiores se encuentran deshabitados o simplemente ocupados como bodegas.

**El perfil urbano**, tal como se detectó en el análisis general, **no es uniforme**, especialmente con los inmuebles que datan del siglo XX, sin embargo los proyectos más modernos se apega a las normas de ordenamiento que estipulan que los frentes deben respetar la altura promedio y de ser necesario crecer entonces los pisos superiores deberán ir rematados para no ser detectables a nivel peatonal.

Así mismo, este es un punto bastante bien conectado debido a la cercanía con la zona turística y más aún, debido a que varias **rutras de transporte público de superficie transitan por este lugar**. No se detectó comercio ambulante sobre las calles analizadas en el polígono, sin embargo, el conflicto de movilidad de ve generado por la falta de organización del transporte público, mismo que hace paradas en cualquier lugar donde se le solicite y también por los automóviles estacionados en doble fila, especialmente los que se encuentran a la espera de los estacionamientos.

### Propuestas:

- Crear inmuebles con actividades nocturnas.
- Establecer un puesto de vigilancia abierto las 24 hrs.
- Mejorar la iluminación urbana.
- Crear de un mercado para el abastecimiento de insumos para los residentes de la zona.
- Aprovechar el potencial de los estacionamientos establecidos en predios sin construcción.
- Aprovechar los inmuebles deshabitados en planta alta estimulando la vivienda.
- Aprovechar los inmuebles subutilizados para llevar a cabo el proyecto de mercado y el puesto de vigilancia.
- Respetar alturas establecidas ya por los inmuebles pre-existentes en las nuevas construcciones.
- Establecer paradas fijas para el transporte público.
- Promover y facilitar el uso de la bicicleta para recorrer distancias cortas dentro del mismo Centro Histórico.

# Conclusión

El Centro Histórico es un espacio metropolitano importante gracias a su localización, tradición y patrimonio histórico, base económica, vialidades y transporte; sus equipamientos y niveles de servicios. Diariamente acuden a esta zona más de 1.2 millones de personas para realizar diferentes actividades: trabajo, gestión de trámites, consumo, recreación, esparcimiento, turismo, protestas, etc.

Debido a que es la zona más antigua de la Ciudad de México, hay vestigios de la época prehispánica y gran cantidad edificios de los siglos XVI, XVII, XVIII y XIX que le otorgan ser zona de monumentos históricos protegida por el INAH y por lo mismo se deben respetar los lineamientos requeridos para la construcción de nuevos inmuebles en la zona.

Tal vez el problema más notorio es que, debido a diversas catástrofes naturales, económicas y sociales, el Centro Histórico presenta un evidente decrecimiento en su población fija lo que se ve reflejado en muchos edificios destinados a vivienda que han pasado a ser talleres, comercios o bodegas a pesar que este sitio cuenta con toda la infraestructura y servicios necesarios para abastecer a la comunidad.

Sus calles se ven rebosantes de gente día tras día gracias a que es aquí donde se sitúa uno de los núcleos comerciales más importantes de la capital además de que debido a la enorme cantidad de museos y actividades culturales el Centro Histórico es el principal foco de interés turístico nacional e internacional.

La actividad principal es el comercio, esto se debe a la conectividad con otros espacios de la ciudad y la provincia. La mayor parte de las actividades comerciales corresponden al comercio al menudeo y aunque el comercio tiene un amplio rango de productos, en realidad se vende más ropa confeccionada en los talleres que se encuentran en la zona que cualquier otra clase de mercancía.

Otra rama del comercio que está presente y causa un gran conflicto en el Centro Histórico es el comercio informal. Los productos a venta del comercio en vía pública son, casi exclusivamente, productos de consumo inmediato y que produce una cantidad importante de basura y contaminación auditiva.

El flujo vehicular solamente va de paso, son realmente pocos los vehículos que acceden a la zona para quedarse, el comercio ambulante obstruye las banquetas y el peatón intenta adueñarse de las calles llegando muchas veces a utilizar el arroyo vehicular para continuar su recorrido.

Todo esto se sintetiza entonces en 6 problemas principales a nivel urbano:

1. **Escasez de vivienda.**
2. **Conflicto constante entre peatón, automóvil, transporte público y comercio ambulante.**
3. **Existencia de predios abandonados y/o subutilizados.**
4. **Falta de equipamiento de abastecimiento y seguridad.**
5. **Inseguridad Nocturna**
6. **Contaminación visual y auditiva.**

Durante el Seminario de Titulación I para el Centro Histórico, se hizo una propuesta conjunta para el desarrollo de las estrategias para planteadas en la Propuesta Urbana. Se consideraron 3 aspectos principales a intervenir, mismos que contemplan las problemáticas señaladas anteriormente:

- Movilidad
- Vivienda, Cultura y Educación
- Espacio Público

Y se plantearon los objetivos de hacia donde se quería llevar esa propuesta urbana para lograr un modelo deseable de transformación urbana: sustentable, compacto, densificado y bien conectado entre sus espacios



Figura 52. Fotografía panorámica de la Plaza de la Constitución

## ■ Análisis FODA

El análisis FODA es una herramienta que ayuda identificar y comprender las Fortalezas, Oportunidades, Debilidades y Amenazas que están presentes en el polígono de estudio a nivel general. A partir de lo obtenido en este análisis se busca llegar a una propuesta de acciones que se necesitan tener en cuenta para la Propuesta Urbana y que estén en función de las necesidades actuales considerando los potenciales y debilidades de manera objetiva.

### Fortalezas

- Excelente conectividad en la zona y con el resto de la ciudad.
- Gran riqueza cultural, histórica, social y turística.
- Punto importante de comercio.

### Debilidades

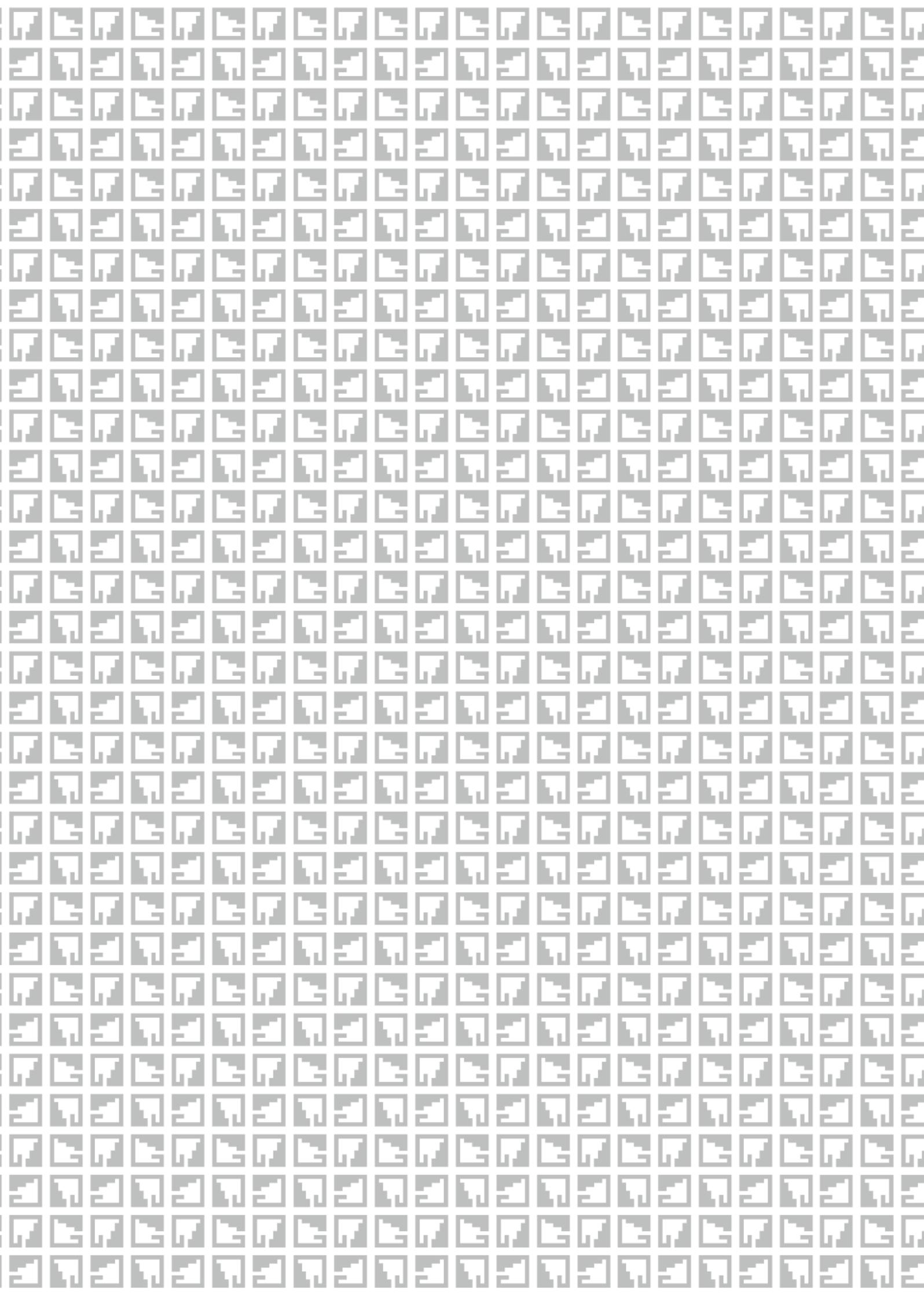
- Zona de conflicto cuando hay eventos sociales o culturales en la Plaza de la Constitución.
- Constante pelea entre los peatones, los vehículos y el comercio ambulante.
- Falta de accesibilidad para personas con capacidades distintas.
- Falta de equipamiento de seguridad, abastecimiento y deportivo.

### Oportunidades

- Existencia de predios subutilizados.
- Gran oportunidad para la oferta hotelera.
- Escases de vivienda.

### Amenazas

- Inseguridad nocturna en las calles.
- Predios abandonados.
- Contaminación visual y auditiva en las calles.





## Propuesta Urbana

“Nos estamos dando cuenta que si **más gente camina y usa la bicicleta**, tienes una **ciudad más viva, habitable, atractiva, segura, sostenible y saludable** ¿Qué estás esperando?.

Jan Gehl.





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

# Introducción

El principal objetivo de la Propuesta Urbana es proponer estrategias urbanas y arquitectónicas que respondan a la problemática identificada a través del Análisis de Sitio.

Fue así que en conjunto con los integrantes del Seminario de Titulación I con temática en el Centro Histórico, se planteó de manera hipotética las probables acciones que podrían, en conjunto, ofrecer un mejoramiento en el espacio urbano y la forma de habitar este espacio de la ciudad:

## 1. Para el Déficit de Vivienda

Entendiendo que la sociedad mexicana ha ido cambiando con el tiempo, especialmente en la conformación de hogares donde la tendencia que se está manifestando es de personas que viven solas, jóvenes que pretenden quedarse poco tiempo en lugares o de parejas jóvenes que ya no quieren tener hijos se llegó a la conclusión de cambiar un poco la dinámica de la vivienda en el Centro Histórico ofreciendo **vivienda temporal para parejas jóvenes y solteros**.

De la mano con esto, y aprovechar para **retomar el enfoque universitario** que se tuvo a principios del siglo XX teniendo en cuenta el tipo de actividades culturales y comerciales que rigen sus calles además de aprovechar los bellos inmuebles que una vez sirvieron como casa de estudio a las mentes jóvenes del país, en pocas palabras dejar que sean los jóvenes quienes se apropien de la zona, así como espacios culturales que ofrezcan talleres de artesanía tradicional, oficios y demás que a mitad del siglo pasado definía las calles del Centro Histórico y que ahora lentamente se han ido perdiendo en el proceso de modernización y avance tecnológico.

Este nuevo barrio universitario requeriría, por supuesto, edificios de **vivienda temporal para estudiantes, profesores e investigadores**, espacios de trabajo 24 hrs y conectividad directa con las facultades y posgrados así como equipamiento de abastecimiento, seguridad y deportivo.

## 2. Para el Conflicto en Movilidad

Siendo esta la idea principal y motora de la Propuesta Urbana General entonces se planteó **modificar el funcionamiento de las calles** para lograr darle al Centro Histórico un nuevo carácter, orientado hacia la seguridad y comodidad del peatón-ciclista.

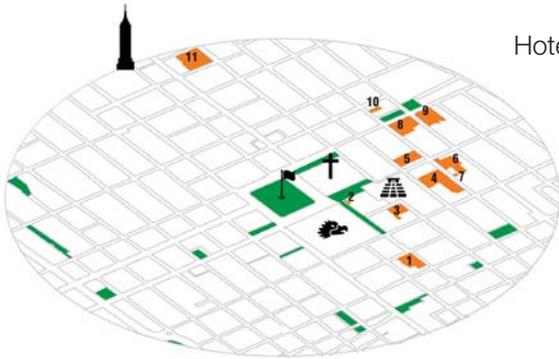
Se fomenta el uso del transporte público y no el del automóvil particular, mediante la instalación de estacionamientos en puntos estratégicos circundantes al polígono estudiado. A su vez se mantiene **controlada la entrada y salida de vehículos**.

## 3. Para el Espacio Urbano

Por otro lado se pretende tener un orden en las calles al **organizar el comercio informal en plazas y jardines** bajo la idea de un tianguis ambulatorio.

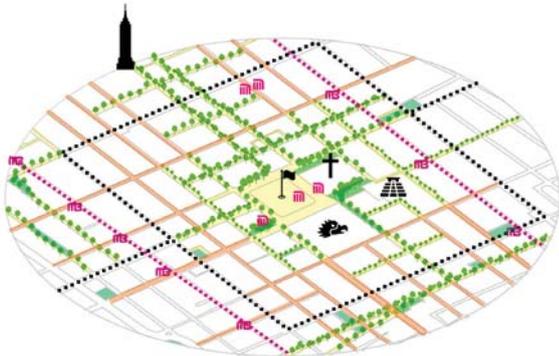
El uso comercial no se pretende erradicar pues en él radica la fuerza y el interés urbano en el Centro Histórico, Sin embargo de manera integral se plantea un **mejoramiento de banquetas, mobiliario público, alumbrado público, la colocación de vegetación y zonas de descanso en los lugares peatonales**.

La primera parte de la Propuesta urbana se trata de una Propuesta General que responde directamente a la problemática detectada en el Análisis General. (Ver figura 53)



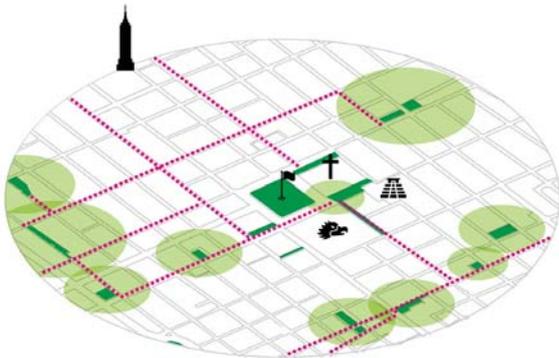
### 1. Déficit de Vivienda

- Reactivación del Barrio Universitario.



### 2. Conflicto en Movilidad

- Peatonalización de calles con mayor afluencia peatonal.
- Semipeatonalizar calles donde se encuentra la vivienda existente.
- Conectar el Norte y Sur mediante un sistema de Tranvía.



### 3. Espacio Público

- Organización del comercio informal de manera rotatoria en plazas y jardines.
- Construcción de ciclovías que conecten los espacios públicos y el resto de la ciudad.



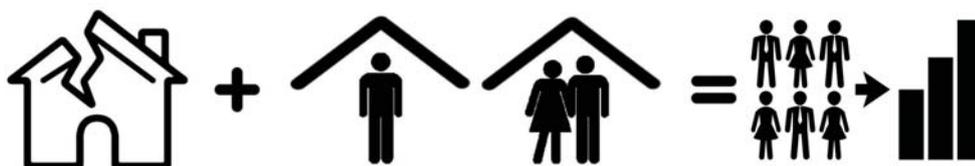
Figura 53. Mapa de Acciones dentro las Propuestas Urbanas  
Fuente: Edición propia

## Vivienda

La vivienda en el Centro Histórico (Primer Cuadro) se encuentra ubicada principalmente fuera de la zona cultural-turística pues es ahí donde se concentran actividades más barriales que permiten el desarrollo de la actividad habitacional.

No obstante, existen muchos inmuebles que se encuentran abandonados o subutilizados, misma razón que está causando deterioro en inmuebles especialmente en edificios catalogados con históricos. Además, también existe una cantidad considerable de predios vacíos empleados exclusivamente como estacionamientos de un solo nivel.

Es por eso mismo que para la vivienda se hace la propuesta de redensificar el Centro Histórico haciendo uso de los inmuebles existentes abandonados y/o subutilizados solucionando así dos problemas con una sola acción.



Aprovechamiento de los inmuebles subutilizados

Propuesta de vivienda temporal para parejas jóvenes y solteros.

Redensificación de la zona y detención del deterioramiento de los inmuebles.

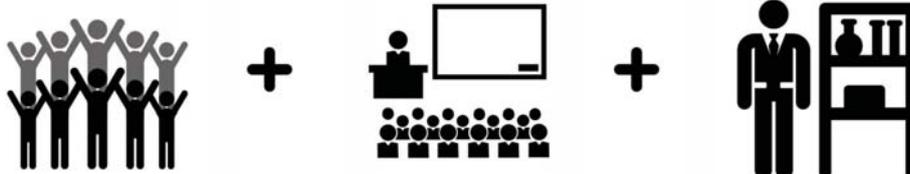
## Reactivación del barrio universitario

El Centro Histórico estuvo lleno de vida cuando el Barrio Universitario estuvo alojado en sus calles y edificios.

En búsqueda de reforzar el carácter cultural de la zona se planteó el retorno parcial del Barrio Universitario aprovechando la preexistencia de los edificios pertenecientes a la UNAM donde se **impartieran posgrados, diplomados, centros de investigación, cursos y talleres** además de actividades educativas y culturales abiertas al público en general.

Todo esto acompañado con la presencia de los distintos museos, salas de música y exposición así como los hoteles y hostales que se encuentran en la zona. (Ver figura 54)

**Esta acción prevé y refuerza la idea de promover la vivienda temporal para solteros y parejas jóvenes, así como de profesores e investigadores.**

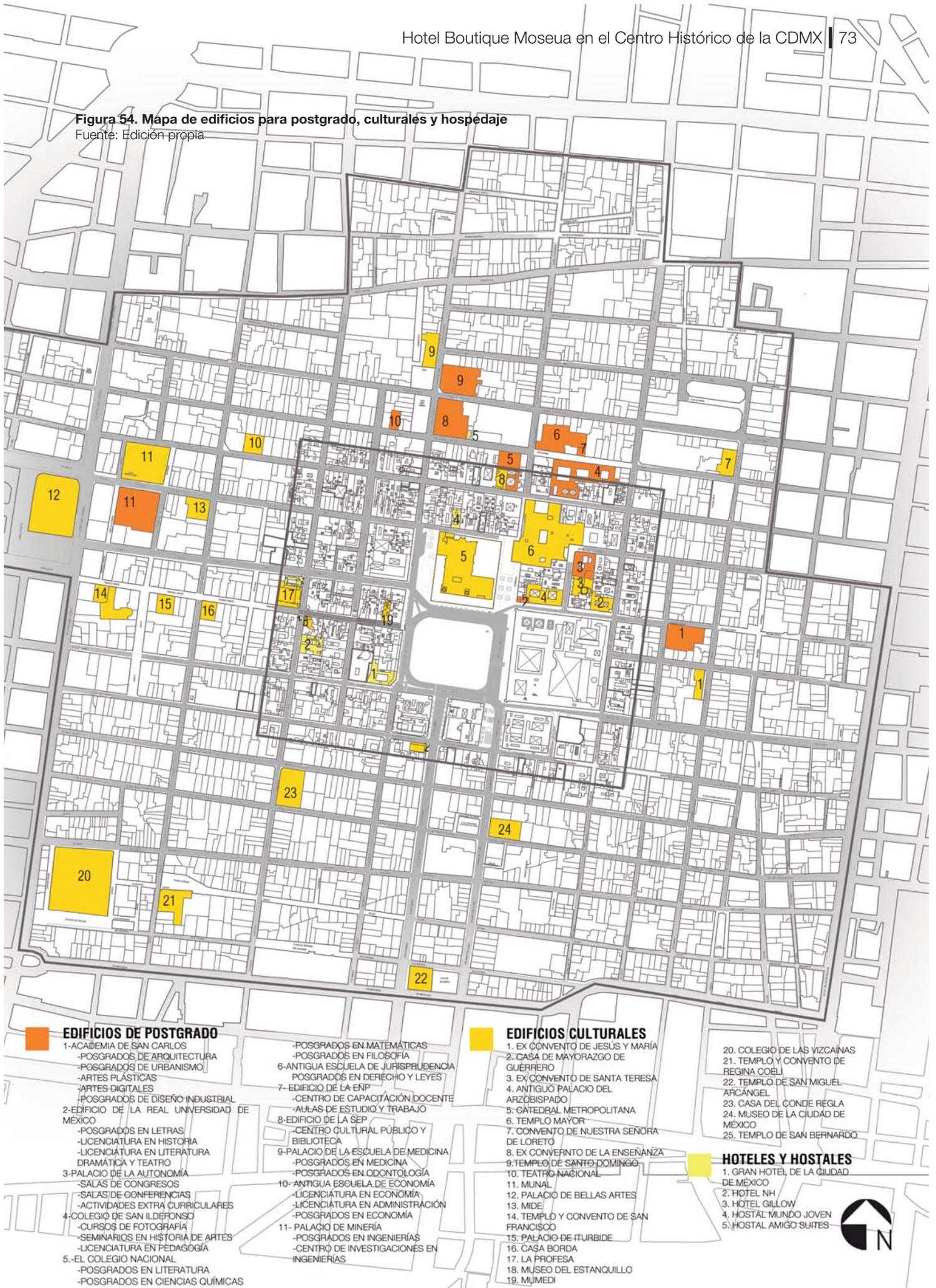


Vivienda para estudiantes.

Vivienda temporal para profesores.

Vivienda temporal para investigadores.

**Figura 54. Mapa de edificios para postgrado, culturales y hospedaje**  
Fuente: Edición propia



- EDIFICIOS DE POSTGRADO**
- 1-ACADEMIA DE SAN CARLOS
    - POSGRADOS DE ARQUITECTURA
    - POSGRADOS DE URBANISMO
    - ARTES PLÁSTICAS
    - ARTES DIGITALES
    - POSGRADOS DE DISEÑO INDUSTRIAL
  - 2-EDIFICIO DE LA REAL UNIVERSIDAD DE MÉXICO
    - POSGRADOS EN LETRAS
    - LICENCIATURA EN HISTORIA
    - LICENCIATURA EN LITERATURA DRAMÁTICA Y TEATRO
  - 3-PALACIO DE LA AUTONOMÍA
    - SALAS DE CONFERENCIAS
    - ACTIVIDADES EXTRA CURRICULARES
  - 4-COLEGIO DE SAN ILDEFONSO
    - CURSOS DE FOTOGRAFÍA
    - SEMINARIOS EN HISTORIA DE ARTES
    - LICENCIATURA EN PEDAGOGÍA
  - 5.-EL COLEGIO NACIONAL
    - POSGRADOS EN LITERATURA
    - POSGRADOS EN CIENCIAS QUÍMICAS

- POSGRADOS EN MATEMÁTICAS
  - POSGRADOS EN FILOSOFÍA
- 6-ANTIGUA ESCUELA DE JURISPRUDENCIA
    - POSGRADOS EN DERECHO Y LEYES
  - 7- EDIFICIO DE LA ENP
    - CENTRO DE CAPACITACIÓN DOCENTE
    - AULAS DE ESTUDIO Y TRABAJO
  - 8-EDIFICIO DE LA SEP
    - CENTRO CULTURAL PÚBLICO Y BIBLIOTECA
  - 9-PALACIO DE LA ESCUELA DE MEDICINA
    - POSGRADOS EN MEDICINA
    - POSGRADOS EN ODONTOLOGÍA
  - 10- ANTIGUA ESCUELA DE ECONOMÍA
    - LICENCIATURA EN ECONOMÍA
    - LICENCIATURA EN ADMINISTRACIÓN
    - POSGRADOS EN ECONOMÍA
  - 11- PALACIO DE MINERÍA
    - POSGRADOS EN INGENIERÍAS
    - CENTRO DE INVESTIGACIONES EN INGENIERÍAS

- EDIFICIOS CULTURALES**
1. EX CONVENTO DE JESÚS Y MARÍA
  2. CASA DE MAYORAZGO DE GUERRERO
  3. EX CONVENTO DE SANTA TERESA ARZOBISPADO
  4. ANTIGUO PALACIO DEL ARZOBISPADO
  5. CATEDRAL METROPOLITANA
  6. TEMPLO MAYOR
  7. CONVENTO DE NUESTRA SEÑORA DE LORETO
  8. EX CONVENTO DE LA ENSEÑANZA
  9. TEMPLO DE SANTO DOMINGO
  10. TEATRO NACIONAL
  11. MUNAL
  12. PALACIO DE BELLAS ARTES
  13. MIDE
  14. TEMPLO Y CONVENTO DE SAN FRANCISCO
  15. PALACIO DE ITURBIDE
  16. CASA BORDA
  17. LA PROFESA
  18. MUSEO DEL ESTANQUILLO
  19. MUMEDI

20. COLEGIO DE LAS VIZCAINAS
  21. TEMPLO Y CONVENTO DE REGINA COELI
  22. TEMPLO DE SAN MIGUEL ARCÁNGEL
  23. CASA DEL CONDE REGLA
  24. MUSEO DE LA CIUDAD DE MÉXICO
  25. TEMPLO DE SAN BERNARDO
- HOTELES Y HOSTALES**
1. GRAN HOTEL, DE LA CIUDAD DE MÉXICO
  2. HOTEL NH
  3. HOTEL GILLOW
  4. HOSTAL MUNDO JOVEN
  5. HOSTAL AMIGO SUITES



# Movilidad

## 1. Movilidad Peatonal

Para la movilidad peatonal se planteó respetar las calles que ya tienen este nombramiento y se plantearon a su vez nuevas vías peatonales, especialmente en las calles que van entorno a la Plaza de la Constitución.

Así mismo, viendo la escases de vegetación en las calles del Centro Histórico y la importancia de esta (especialmente en las vías peatonales) se planteó crear caminos verdes que mejoren a su vez la imagen urbana y la experiencia de los usuarios. (Ver figura 55)

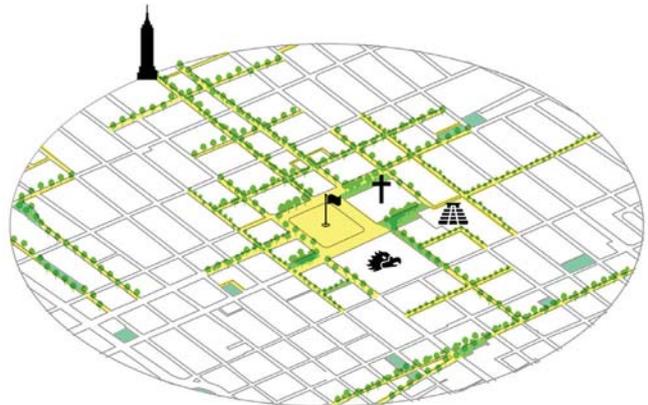


Figura 55. Propuesta de movilidad peatonal  
Fuente: Edición propia

## 2. Movilidad Semipeatonal

Para la movilidad semipeatonal el ensanchamiento de banquetas, reducción de carriles y el control de acceso a vehículos locales y de abastecimiento así como la creación de islas de desembarco. (Ver figura 56)

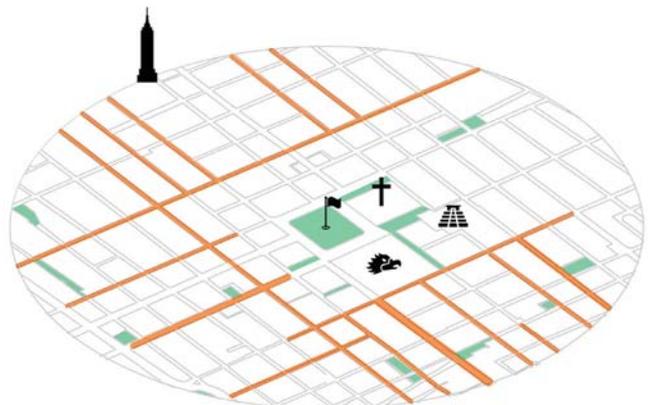


Figura 56. Propuesta de movilidad semipeatonal  
Fuente: Edición propia

## 3. Transporte público de gran escala.

Comprendiendo la importancia de la centralidad del Centro Histórico y la necesidad de mantenerlo conectado con el resto de la ciudad, se planteó relocalizar las vías de Metrobús, mismo sistema de transporte que atraviesa el Centro Histórico de oriente a poniente.

Así mismo se planteó un sistema de tranvía con cableado por piso para conectar el norte y el sur del Centro Histórico y que lleva a los estacionamientos públicos destinados principalmente para los trabajadores de la zona. (Ver figura 57)

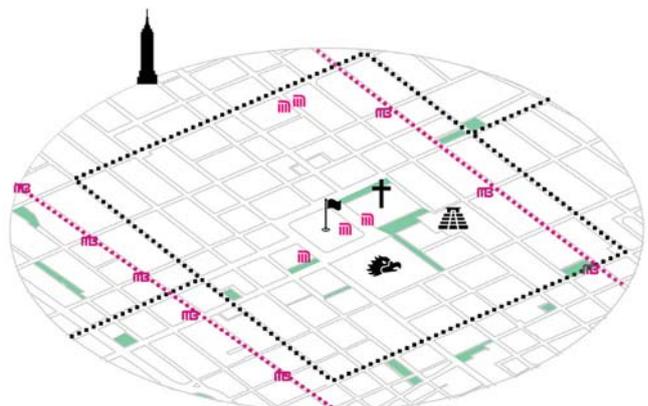
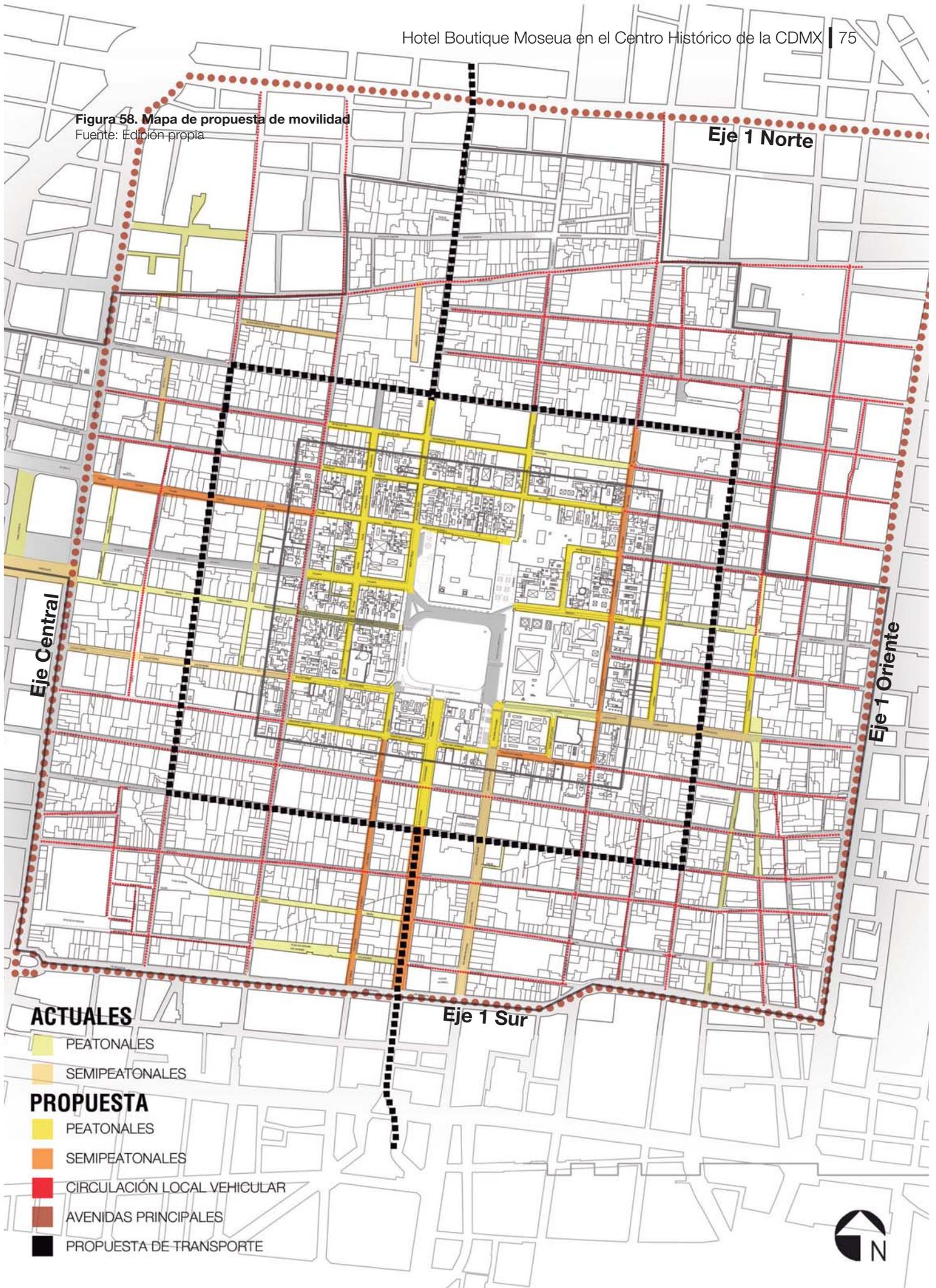


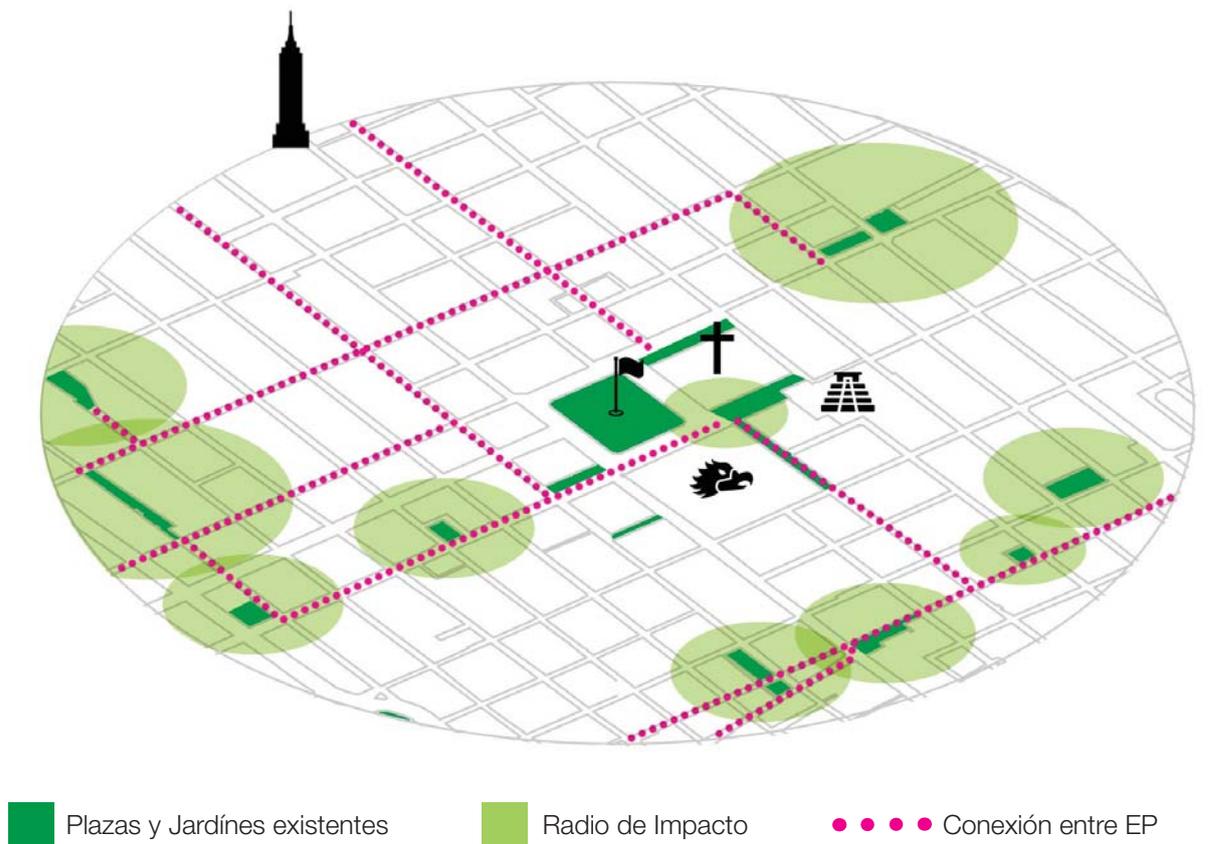
Figura 57. Propuesta de transporte público a gran escala  
Fuente: Edición propia

Figura 58. Mapa de propuesta de movilidad  
Fuente: Edición propia



## Espacio Público

Reconociendo que uno de los principales asuntos a resolver en el Centro Histórico es la invasión del espacio público debido al comercio informal, se hizo la propuesta de reacomodar los puestos informales en los parques y jardines preexistentes de manera ambulatoria (retomando así el concepto de tianguis), adecuando los espacios para colocación de los puestos y liberando así las calles para permitir el libre paso de los peatones, los ciclistas y vehículos de emergencias. (Ver figura 59)



**Figura 59. Propuesta de espacios públicos y mercados ambulantes**

Fuente: Edición propia

Unida a la propuesta de reacomodo del comercio informal y como consecuencia de la modificación de calles en el tema de movilidad, también se propone un mejoramiento en el mobiliario urbano colocando más mobiliario dirigido al descanso de los peatones así como un cambio de pavimentos hidráulicos, contribuyendo a la seguridad por medio de la colocación de más alumbrado urbano alimentado por paneles solares, así como aumentar la cantidad de botes de basura y la vegetación que se anexa en los paseos peatonales.



# Conclusión

Algo es cierto, los problemas que aquejan a esta zona histórica requieren acciones que vaya a corto, mediano y largo plazo, puesto que no es algo que se pueda resolver en un corto periodo y que además requiere un grupo interdisciplinario que cubra desde todos los ángulos la problemática y así ofrecer una solución completa.

Sin embargo, lo que es cierto, es que hay algunos puntos que son evidentes como la falta de casa-habitación en la zona así como la existencia de edificios que se encuentran abandonados, subutilizados o predios que se hayan vacíos solo siendo utilizados como estacionamientos e un solo nivel.

Así como el conflicto vial, el hecho de que los vehículos utilizan la Plaza de la Constitución como si fuera una enorme glorieta o que en las noches el Centro Histórico queda desierto debido a que las actividades principales radican en comercio y oficinas, mismas que se desempeñan en un horario diurno y vespertino.

Es por eso mismo que “Propuesta Urbana” plantea algunas acciones alternativas a realizar para así promover la vivienda en el punto central del Centro Histórico siendo acompañada por la propuesta de equipamiento de seguridad, abastecimiento y recreación mismas que son actividades complementarias para fomentar la redensificación, así como modificar la movilidad ofreciendo estacionamientos en la periferia y conectando la zona por medio de ciclovías y transporte público masivo, mismo que se piensa permitiría que la movilidad interna se vuelva más accesible y con ello también mejorar el espacio público, primeramente en su imagen al relocalizar el comercio ambulante en plazas y jardines de manera rotatoria dandoles una dinámica de tianguis así como la plantación de vegetación en las calles modificadas como peatonales, espacios de descanso y la colocación de mayor iluminación urbana, misma que contribuya a la seguridad nocturna. (Ver figura 60)

## Problemáticas Principales

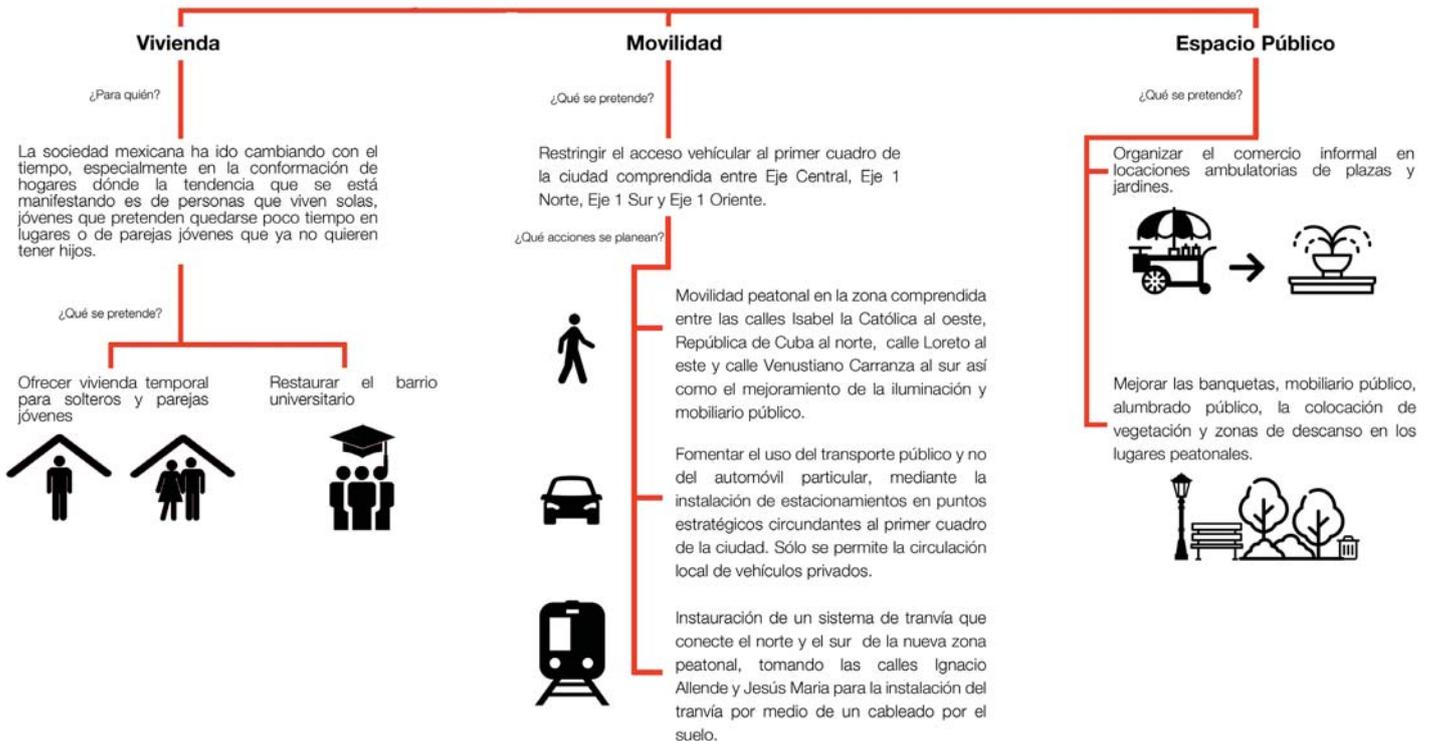
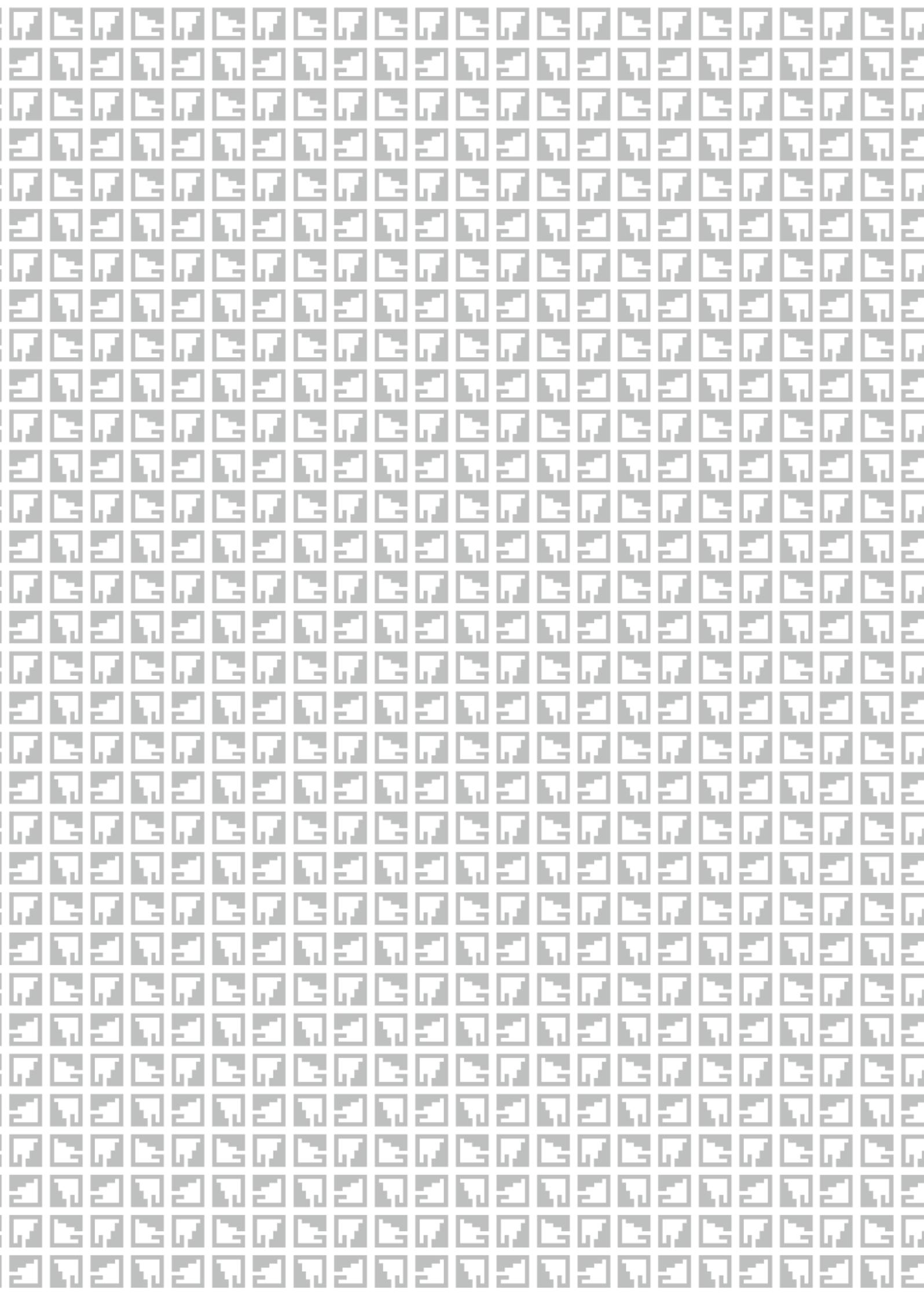


Figura 60. Síntesis de la propuesta urbana  
Fuente: Edición propia



# 5 Proyecto

“El **espacio arquitectónico** solo cobra vida en correspondencia con la **presencia humana que lo percibe.**”

Tadao Ando.





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

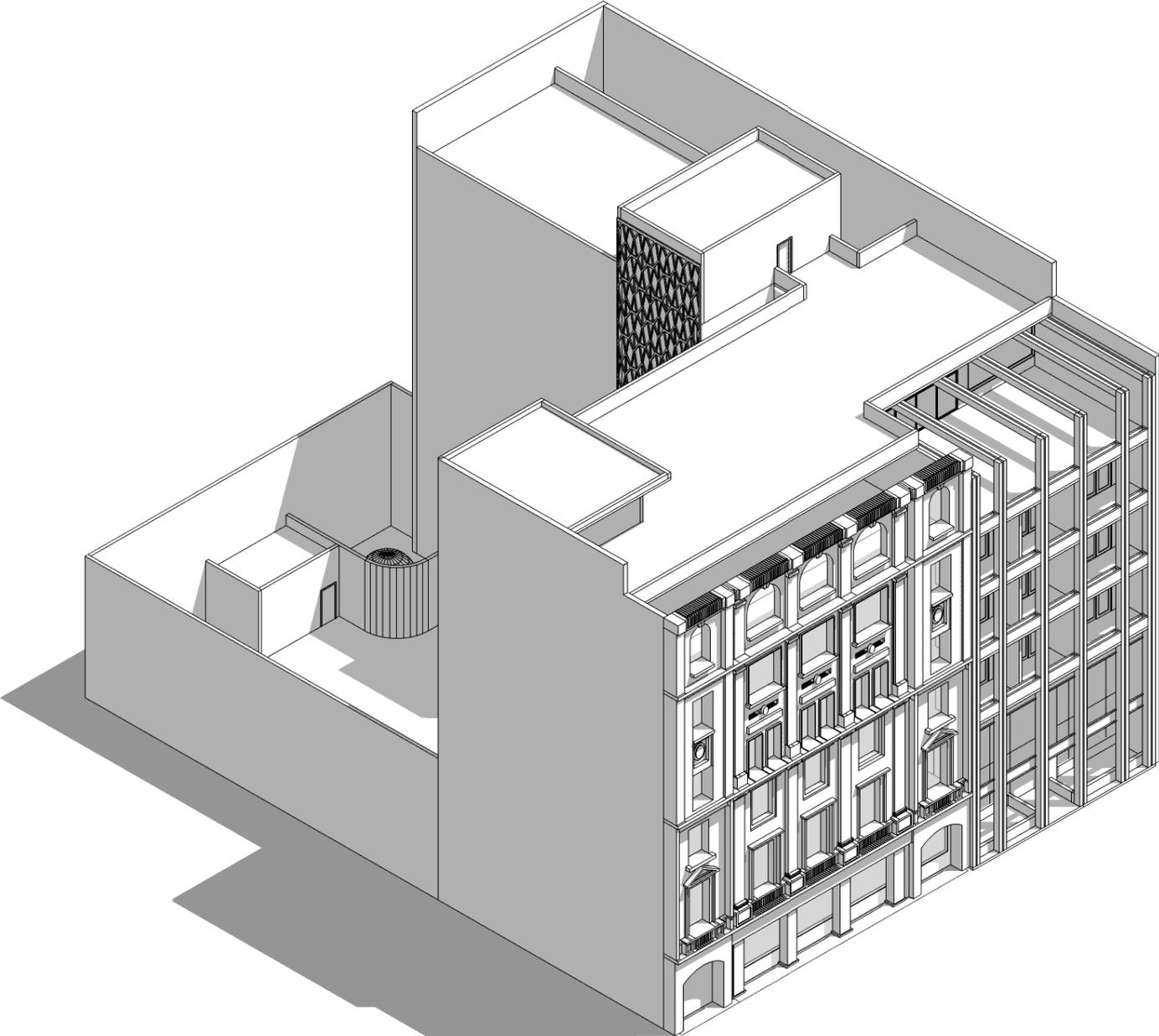


Figura 61. Perspectiva esquemática del proyecto Hotel Boutique Moseua

Fuente: Edición propia

## Introducción

Desde el año 2012, el turismo en México ha aumentado en un 50% ubicándose así como la tercera industria más importante del país. Teniendo incremento anual constante, México ocupó el lugar 8 dentro de los países más visitados del mundo en año 2017 y la entrada de esta industria en el país creció al 8.7% del Producto Interno Bruto mexicano. (DATATUR, 2017)

La Ciudad de México figura dentro de los destinos turísticos más visitados en el país; el secretario de Turismo de la CDMX, señaló que 2017 fue un año histórico para el turismo en la capital, al cerrar con una afluencia de 29 millones 812 mil 86 visitantes. (NOTIMEX, 2018)

El Centro Histórico es el principal punto de atracción turístico de la CDMX gracias a su riqueza histórica, arquitectónica, cultural y gastronómica, así como su fuerza comercial y los eventos temporales que se presentan en la Plaza de la Constitución.

Desde su surgimiento, las calles del primer cuadro de la ciudad han visto ir y venir hoteles y posadas que cubrían las necesidades de los visitantes dependiendo su época y situación económica.

Las características del entorno urbano tales como una excelente conectividad, la importancia histórica,

la oportunidad de aprovechar y rescatar inmuebles abandonados o subutilizados y la presencia de una gran cantidad de inmuebles catalogados convierten a este sitio en uno idóneo para realizar intervenciones y propuestas de proyectos nuevos que ayuden a impulsar aún más la actividad y la vida en el Centro Histórico.

El predio elegido para desarrollar la propuesta de proyecto se encuentra en un lugar privilegiado, pues se encuentra en el borde del área turística del primer cuadro de la ciudad, una de las zonas con mayor movimiento y bullicio del Centro Histórico, justo a tres cuerdas de la Plaza de la Constitución y las principales atracciones turísticas, razón por la cual, junto a las actividades que rodean el predio elegido, surgió la propuesta de hacer **un hotel**.

**Un hotel** que fuera diferente a los demás en la zona, un sitio que **ofreciera una experiencia diferente a los hoteles de cadena convencionales a través de su concepto, dónde la privacidad y la tranquilidad sean los factores principales de la propuesta en contraposición a la dinámica de las calles más turísticas del Centro** y el concepto de Hotel Boutique fue el que más se ajustó a la idea. **Pero ¿Qué es un Hotel Boutique?**

## ¿Qué es un Hotel Boutique?

**E**l concepto de Hotel Boutique tuvo su origen a mediados de los 80' ante la novedosa propuesta de Ian Schrager, dueño del Morgans Hotel de Nueva York. Este fue el primer hotel boutique del mundo, cuya idea principal fue hacer sentir al huésped como si estuviera en su propia casa pero rodeado de un ambiente de exclusividad y lujo.

Los hoteles boutique tienen características específicas que los hace sobresalir de los hoteles convencionales. Empezando por la cantidad de habitaciones, mismas no superan las 150 unidades lo que produce que el ambiente se vuelva más íntimo y personalizado, razón que los cataloga como hoteles que brindan un mejor servicio.

También, se diferencian por sus temáticas únicas, mismas que se ven reflejadas en los estilos y diseños incorporados en el diseño interior que forma parte primordial del carácter único de cada hotel boutique, razón por la que estos hoteles también son conocidos como “Hoteles de diseño”.

Además de la cantidad de habitaciones y la importancia de la temática y el diseño, otra cosa que caracteriza a los hoteles boutique es su ubicación pues suelen estar ubicados en las zonas más atractivas y vivas de la ciudad. No es necesariamente un “must”, sin embargo, gran cantidad de hoteles de este tipo ocupan inmuebles que tienen historia y esto les brinda un “plus”.



Figura 62. Hotel Boutique Buddha Bar en Budapest  
Fuente: Buddha Bar Hotel

## Características de los Hoteles Boutique



**1. Ubicación:** No es una regla pero los hoteles boutique suelen estar ubicados cerca de las zonas turísticas/históricas de las ciudades. La gran mayoría se localizan en destinos importantes, específicamente en barrios de moda, en el caso de las ciudades.



**2. Conservación del patrimonio:** Los hoteles boutique suelen establecerse en casas antiguas que han sido remodeladas para darles un nuevo uso, manteniendo una armonía arquitectónica con su entorno.



**3. Temática definida:** Su ambientación responde a un concepto. Es por esto que toda su decoración cuenta con una temática exclusiva que permite tener en sintonía los colores, muebles, habitaciones, cuadros, gastronomía, etc.



**4. Tamaño:** Por lo regular son pequeños en la búsqueda de mantener la privacidad y atención personalizada a cada uno de los huéspedes, por lo que van de las 20 habitaciones a las 150 máximo.



**5. Atención personalizada:** La atención que los visitantes reciben se forma mucho más íntima, lo que busca hacer que las personas se sientan en casa.



**6. Vanguardia en diseño y tecnología:** La mayoría de estos hoteles se caracteriza por su diseño ecléctico y por ofrecer servicios tecnológicos a sus clientes como wifi gratuito, sala para videoconferencias, etc.

## ■ Análogos de Hotel Boutique en CDMX

### Hotel Boutique Downtown México

Cherem Arquitectos

Ubicación: Isabel La Católica #30, Col. Centro, CDMX.

Año: 2012

Este hotel boutique se encuentra ubicado a una cuadra del predio a intervenir para el Hotel Boutique Moseua. Downtown ocupa un palacio del siglo XVII, conservando las paredes de piedra volcánica roja, las puertas y ventanas, los azulejos hechos a mano y manteniendo los patios que caracterizan a los palacios de la arquitectura mexicana de aquella época.

Downtown preserva las fachadas originales y las paredes, así mismo aprovecha la distribución original del espacio, pero creando un estilo contemporáneo creando un nuevo orden lo que otorga una nueva identidad al carácter del edificio. Una mezcla entre la historia y la modernidad.

Los patios son los elementos de distribución, además de cumplir su función de otorgar luz

natural y ventilación al hotel. El ladrillo rojo es el material principal empleado en los interiores.

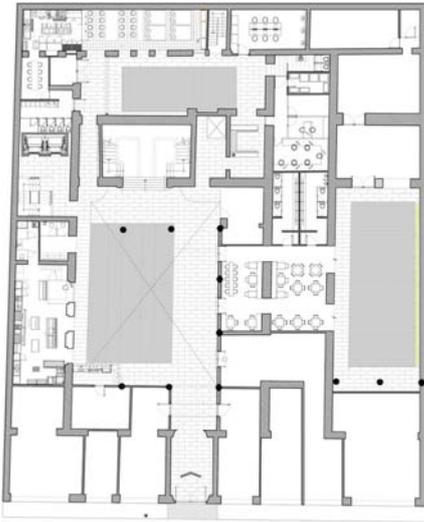
El hotel tiene en su planta baja la zona de comercio y restaurante, mientras que en la primera y segunda planta se concentran las habitaciones mismas que cuentan con distintas comodidades tecnológicas como pantallas planas, wifi, caja de seguridad, iPod dock, tina y regadera de lluvia.

El techo está diseñado como una terraza que tiene una piscina y restaurante, para aprovechar las vistas panorámicas a la ciudad.

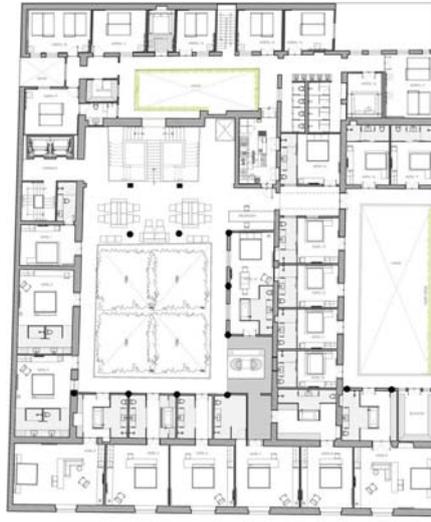
Dicho análogo fue escogido debido a la proximidad con el predio a intervenir.



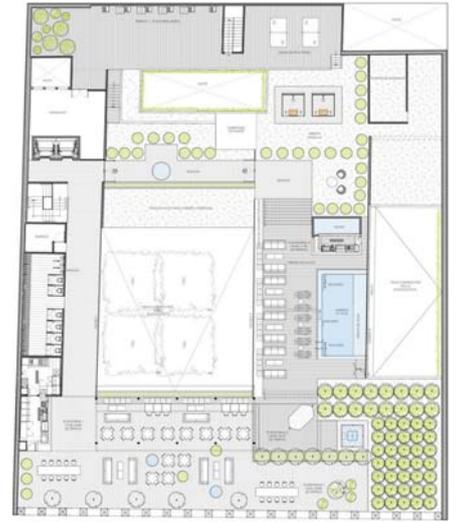
Terraza del Hotel Downtown con vista a la Torre Latino.  
Fotografía: Jaime Navarro



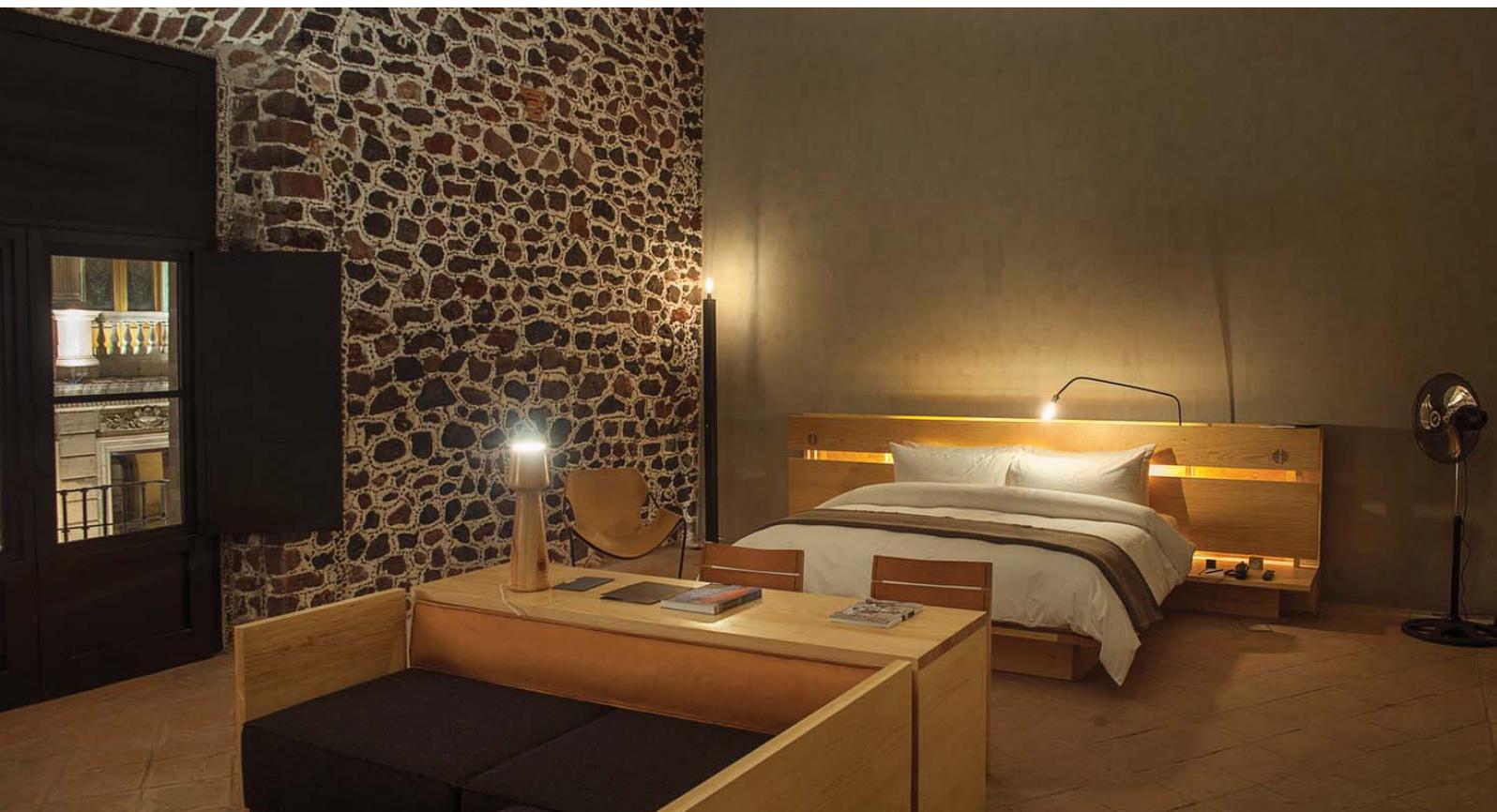
0  
Planta Baja.  
Área Comercial y de Acceso.



+2  
Planta Tipo.  
Área de Dormitorios.



+3  
Terraza.  
Área Común de esparcimiento.



Interior de Habitación Doble.  
Fotografía: Jaime Navarro

**Figura 63. Hotel Boutique Downtown México**  
Fuente: Jaime Navarro

## Ignacia Guest House.

Factor Eficiencia y A-G Interiorismos

Ubicación: Jalapa 208, Roma Nte., 06700 Ciudad de México, CDMX

Año: 2016

Diferente al anterior que se encuentra localizado en el Centro Histórico y en un inmueble con más de 50 habitaciones, este hotel boutique consta únicamente de 5 habitaciones mismas que se manejan bajo el concepto de la cultura típica mexicana a través de los colores y su diseño interior, el hotel busca que todo lo que ofrece sea de origen nacional.

El hotel conserva el edificio histórico de origen porfiriano además de hacer una ampliación de la casa para crear un patio central que sirve como punto de descanso y encuentro, además en este patio se encuentra un jardín compuesto por especies endémicas del sureste de México.

El edificio contemporáneo se hace evidente por medio de un contraste a la arquitectura conservadora del porfirato por medio de gestos geométricos a base de vidrio y metal, no obstante, lo histórico y lo moderno busca estar en perfecta armonía por medio de los colores y la fluidez de los espacios.

El programa arquitectónico consta de las 5 habitaciones, todas de diferentes tamaños y colores, una biblioteca con un acervo centrado en la historia de la arquitectura mexicana, un comedor para 10 personas, la cocina que, aunque pequeña, es un importante espacio pues se conserva como el núcleo de la casa tal como ocurre en las familias mexicanas y la terraza que junto con el comedor, la cocina y la biblioteca se convierten en los espacios de descanso y convivencia.

Una cosa importante de este hotel boutique es la presencia de tecnología sustentable pues en este inmueble cuenta con paneles solares que producen la mayoría de la energía eléctrica que se consume en la propiedad.

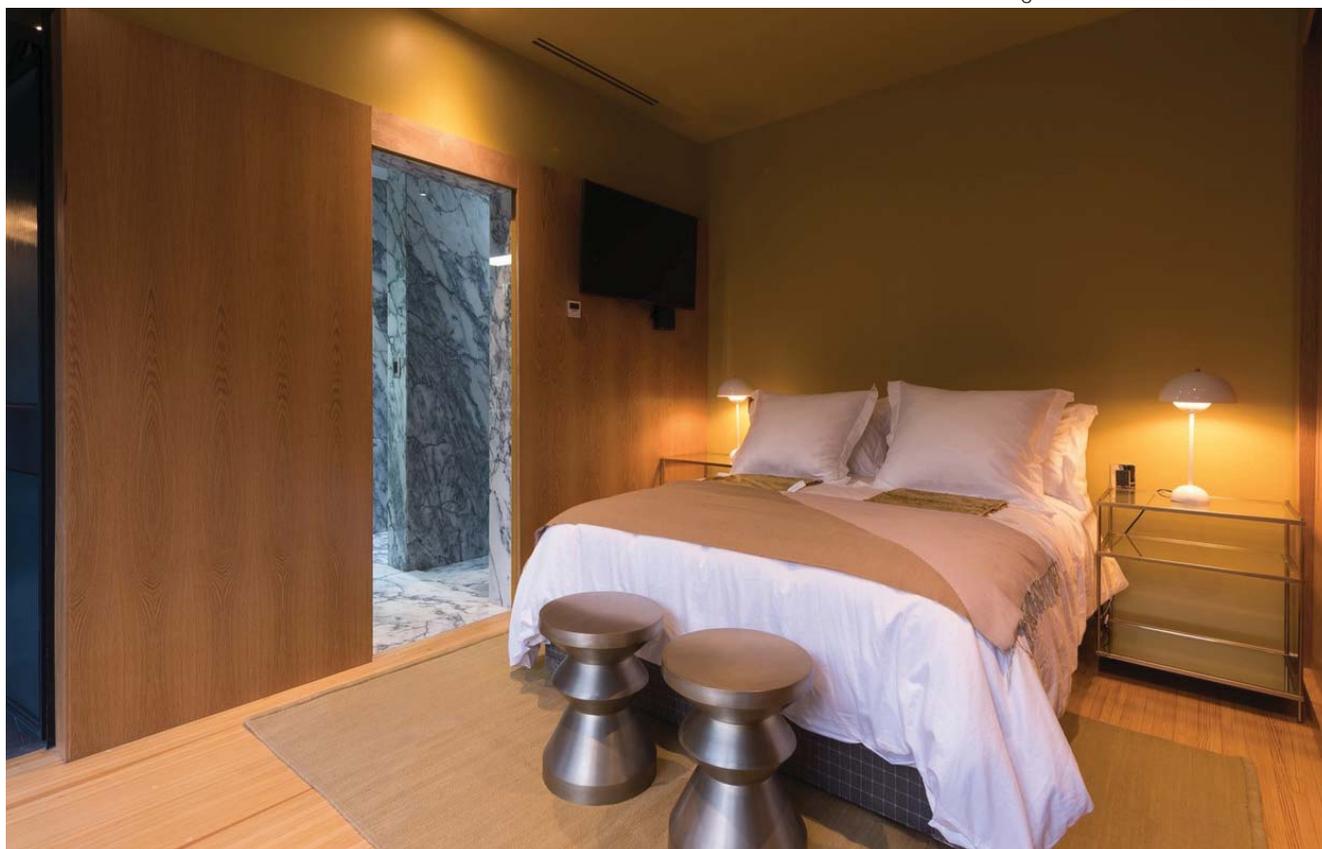
Este hotel fue escogido como análogo debido al empleo de ecotécnicas que se buscan emplear en el Hotel Boutique Moseua



Patio Central del Ignacia Guest House.  
Fotografía: Jaime Navarro



Vista general de patio e intervención.  
Fotografía: Jaime Navarro



Vista de la habitación amarilla de Ignacia Guest House.  
Fotografía: Jaime Navarro

**Figura 64. Hotel Boutique Guest House**  
Fuente: Jaime Navarro

## Concepto: Hotel Boutique Moseua

El Centro Histórico es de manera irrefutable, una de las zonas más atractivas y turísticas con las que cuenta la Ciudad de México. Por ese lado, uno de los puntos principales característicos de los hoteles boutique se encuentra cubierto: Ubicación.

Además, mediante el Análisis de Sitio se detectaron los lotes e inmuebles potenciales para llevar a cabo alguna intervención en el Centro. El interés por conservar y mantener los edificios históricos llevó a la selección

del predio a intervenir, mismo que solo conserva la fachada estilo neoclásico de finales del siglo XIX de lo que alguna vez fueron las oficinas del Banco del Pacífico y así se cumple con otro punto característico de los hoteles boutique: La preservación del patrimonio.

Teniendo esos dos características cubiertas entonces lo que siguió en importancia fue encontrar una temática que guiara la línea de diseño.



### Temática: Culturas indígenas, su arte, bordados y colores

México es un país basto en riquezas naturales y culturales, y exactamente una de las riquezas más grandes que tiene el país, desde una perspectiva muy personal, son las culturas indígenas que habitan en el territorio mexicano. **Lo que ellos producen en su arte y bordados es algo que define a México en el extranjero. ¿Por qué no enaltecer eso mismo que nos da identidad y nos une con nuestras raíces prehispánicas?**

México es el octavo país con mayor diversidad cultural en el mundo. En el censo del 2010, 112.3 millones de habitantes constituían en 100% de la población nacional y, de los cuales, 15.7 millones corresponden a personas pertenecientes a culturas indígenas, esto es aprox el 13.4% de la población total en el país. (INEGI, 2010)

La población indígena en México cuenta con 68 grupos étnicos, todos ellos repartidos a lo largo del territorio nacional, y se hablan 68 lenguas indígenas, además de 364 variables o dialectos. La lengua más hablada es el nahuatl, razón por la cual se decidió que el nombre del hotel estuviera en esta lengua.

Ellos mantienen vivas sus culturas transmitiendolas de generación a generación por medio de su arte, además, el arte indígena es empleado para generar una identidad entre grupos y que así se preserve la cultura y se comparta su manera de ver el mundo, su ideología.

El arte que estos grupos crean al igual que la ropa, sus bordados y característicos colores alegres y encendidos son cosas que los extranjeros aprecian enormemente. (Ver figura 65)

Las figuras y formas que se representan tanto en el arte y los bordados se decantan en dos direcciones:

- Formas geométricas como las grecas, los triangulos, los rombos.
- Formas orgánicas como lo son las flores y los animales.

No obstante y apesar de la riqueza que los pueblos indígenas le ofrecen al país, ellos aún forman parte de los grupos vulnerables.



Figura 65. Arte, bordados y colores indígenas  
Fuente: Fuentes variables, edición propia



## Vanguardia en tecnología: ecotécnicas

La preocupación por la actual situación ambiental global ha llevado a la conscientización del empleo de tecnologías que sean amigables con el medio ambiente. Además de estas tecnologías ofrecen una serie de beneficios no sólo para el ambiente sino también para la economía y la sociedad. Todo esto se engloba en un solo concepto denominado como: **Tecnología verde. Y esta a su vez va de la mano con el concepto de sustentabilidad.**

### ¿Qué es Sustentabilidad?

El concepto surgió en el año de 1987, cuando la World Commission on Environment and Development de las Naciones Unidas publicó el informe “Our common future” (Nuestro futuro en común). Existen diferentes enfoques para definir la sustentabilidad, más la definición adoptada por la World Commission on Environment and Development es la siguiente:

**“El desarrollo sustentable hace referencia a la capacidad que haya desarrollado el sistema humano para satisfacer las necesidades de las generaciones actuales sin comprometer los recursos y oportunidades para el crecimiento y desarrollo de las generaciones futuras.”** (WCED, 1987)

### ¿Qué son las ecotécnicas?

Son instrumentos desarrollados para aprovechar eficientemente los recursos naturales y materiales, permitiendo la elaboración de productos y servicios.

“La tecnología que influye en el desarrollo sostenible no contamina directa o indirectamente el medio ambiente, y las herramientas pueden ser reutilizadas o reciclados al final de su vida útil. Estas tecnologías deben referirse siempre a un contexto, teniendo siempre muy presentes las necesidades de las sociedades y países.” (Oboils, J; inaCátalog, 2014)

Las ecotécnicas se encuentran dentro del ramo de lo que se conoce como tecnología verde, misma que es el diseño de soluciones y/o dispositivos basados en la ecoeficiencia, es decir que garantizan seguridad de fabricación y funcionamiento reduciendo al mismo tiempo su impacto medioambiental. La clave es “producir más con menos”. (Alto Nivel , 2010)

### Ventajas de las ecotécnicas:

- Limitan el impacto humano sobre la biosfera.
- Mantienen el patrimonio biológico
- Utilizan racionalmente los recursos naturales no renovables.
- Mejoran la salud de las personas.
- Hay reciclaje y manejo de desechos de forma adecuada.
- Ahorran agua y energía.
- Implican un ahorro económico a largo plazo.

## Ejemplo de Ecotecnias aplicadas en entornos urbanos.



### Paneles fotovoltaicos.

Los paneles fotovoltaicos generan electricidad en forma de corriente continua. Si la instalación lo requiere, pueden ir acompañados de convertidores de corriente para obtener corriente alterna.

El principal uso de la energía fotovoltaica es hoy día la generación eléctrica conectada a la red de distribución, con el fin de reducir las emisiones de CO2. Igualmente día a día el uso para autoconsumo esta adquiriendo mucho auge. (Energiza, 2015).



### Calentadores solares.

El calentador solar es una ecotecnia que tiene un sistema de calefacción de agua, utiliza para ello sólo la energía proveniente del sol, sin consumir gas o electricidad (Biodisol, 2009).

Las ventajas de construir este tipo de ecotecnia son múltiples:

- Se usa la energía del sol que es limpia, infinita y gratis.
- Los materiales usados son baratos y casi todos se pueden obtener del reciclado urbano.
- Es una tecnología a favor del medio ambiente.
- No produce ruido ni contaminación.



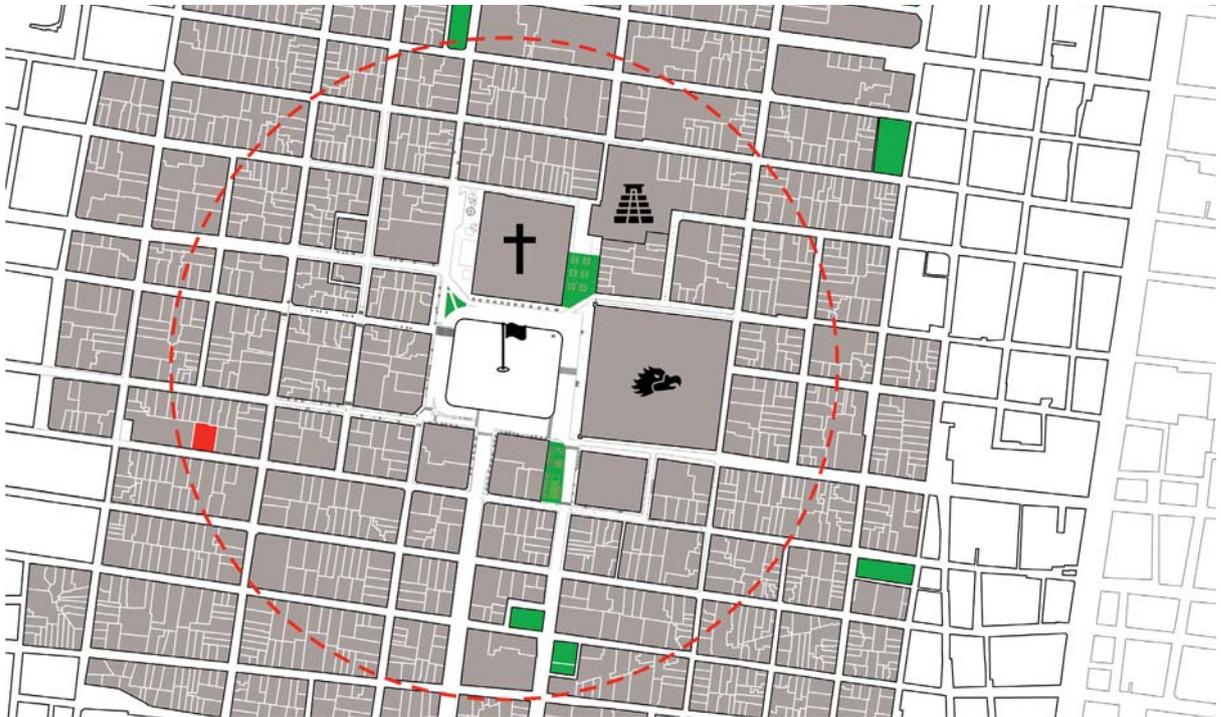
### Sistema de Captación de Agua Pluvial.

Se le denomina así a cualquier tipo de ingenio para la recolección y el almacenamiento de agua de lluvia, y cuya viabilidad técnica y económica depende de la pluviosidad de la zona de captación y del uso que se le dé al agua recogida.

La importancia de este sistema es la posibilidad de filtración del agua y su reutilización en sanitarios, para lavar (superficies, vehículos o ropa), riego de jardines o cultivos, entre otras posibilidades.



## Ubicación: Venustiano Carranza



**Figura 66. Ubicación del predio en radio de 500 m en torno a la Plaza de la Constitución**

Fuente: Edición propia

El proyecto Hotel Boutique Moseua se encuentra ubicado sobre la calle Venustiano Carranza entre las calles de Isabel la Católica y Simón Bolívar, en la Colonia Centro de la Ciudad de México. Como fue mencionado con anterioridad en el capítulo 1: Memoria Histórica y capítulo 2: Análisis de Sitio, la calle de Venustiano Carranza se encuentra dentro del Perímetro A de la Zona de Monumentos Históricos.

Así mismo, el Programa Integral de Manejo del Centro Histórico, zonifica esta calle dentro de la Zona de Madero y Sector financiero, lo que implica que el entorno inmediato cuenta con la mayor cantidad de bancos, oficinas y venta de productos de grandes empresas nacionales e internacionales. Igualmente es **en esta zona donde se concentran la mayoría de los hoteles y atractivos turísticos.**

Se encuentra ubicado a dos calles del Corredor Peatonal Madero y la Plaza de la Constitución, mismos que son dos de los sitios más visitados con los que cuenta el Centro Histórico. (Ver figura 67)

Esta ubicación es estratégica, tiene dos estaciones de metro a menos de 500m así como el servicio de metrobús a una calle de distancia.

### Servicios urbanos con los que cuenta la zona.

#### Equipamiento

- Cultural
- Comercial y Abasto
- Administración
- Salud

#### Transporte

- Sistema de Transporte Metro
- Metrobús
- Líneas de Transporte Microbús y Combi
- Transporte privado (Taxi, UBER)
- Ecobici
- Bicitaxies

#### Población

- Trabajadores de Oficina
- Comerciantes
- Consumidores
- Turistas

#### Infraestructura

- Hidraulica
- Sanitaria
- Eléctrica
- Vial

A demás, se encuentra a dos calles de la Plaza de la Constitución y del Paseo Peatonal Madero, razón por la que se puede considerar como una ubicación centrica y excelentemente conectada con los principales sitios de interés turístico y el resto de la ciudad.

La calle de Venustiano Carranza, desde Eje Central hasta 20 de Noviembre, puede considerarse como una calle tranquila debido al tipo de actividades que se dan en los edificios que flanquean esta calle. Si acaso, lo único que podría afectar su dinámica son los eventos sociales y culturales que se dan en la Plaza de la Constitución y que afectan a todo el primer cuadro del Centro Histórico de manera general.

Sitios de Interés	Tiempo a pie	Distancia
Plaza de la Constitución	5 minutos	0.3 km
Palacio Nacional	8 minutos	0.4 km
Catedral Metropolitana	8 minutos	0.4 km
Palacio de Iturbide	8 minutos	0.4km
Templo Mayor	9 minutos	0.5 km
Torre Latinoamericana	7 minutos	0.5 km
Palacio Postal	9 minutos	0.6 km
Palacio de Bellas Artes	13 minutos	0.7 km
MUNAL	15 minutos	0.8 km
Alameda Central	15 minutos	0.8 km

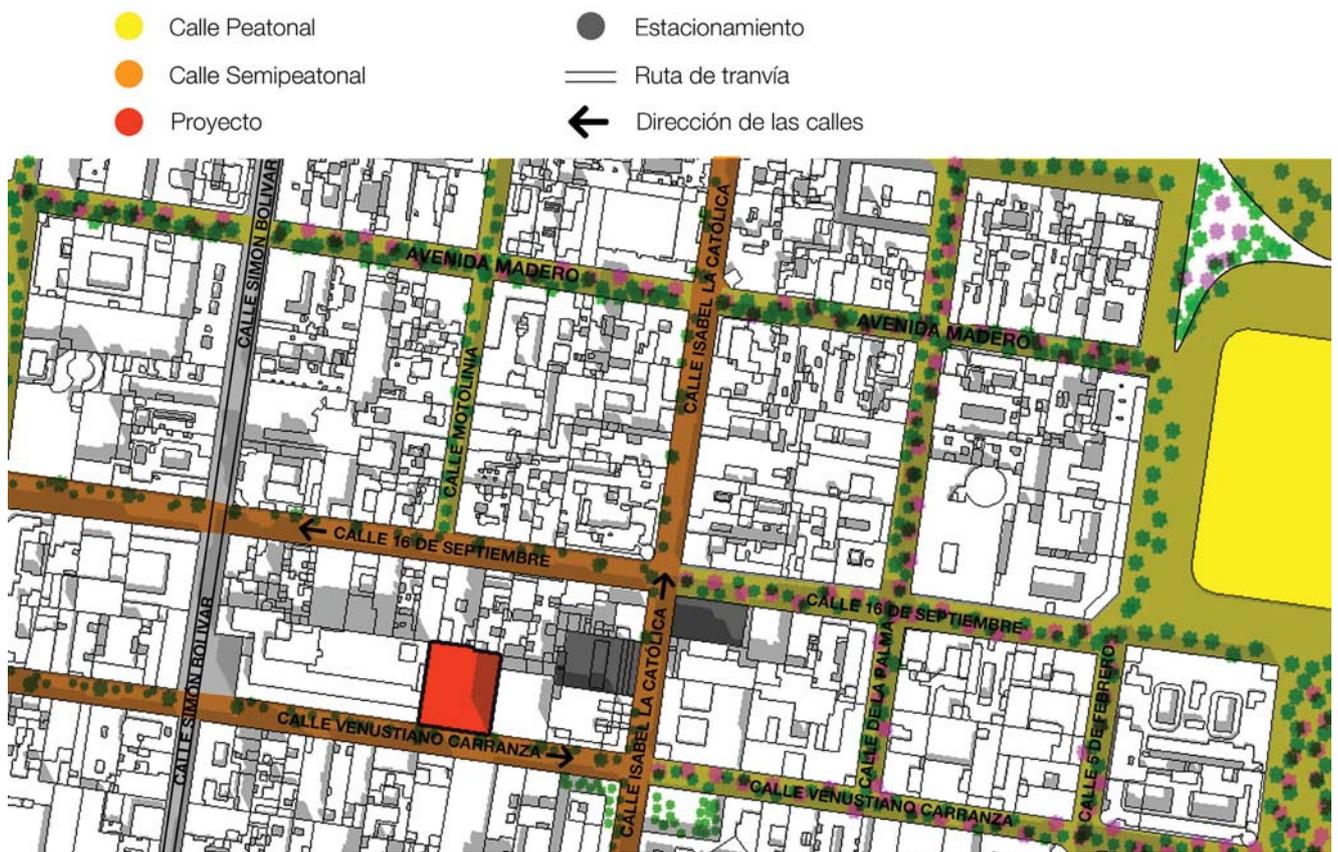


Figura 67. Ubicación del terreno.  
Nota: Mapa incluye la Propuesta Urbana, edición propia

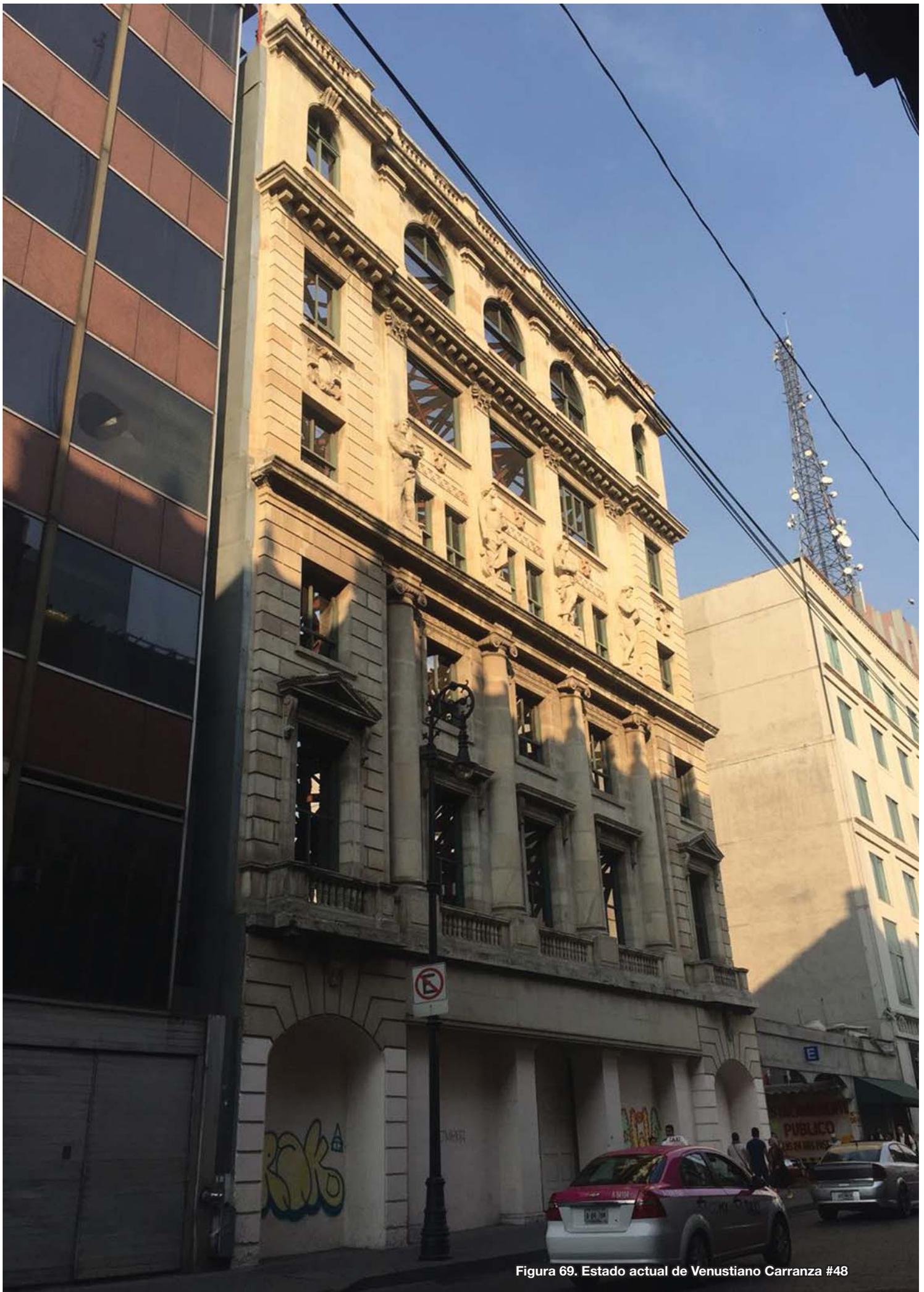
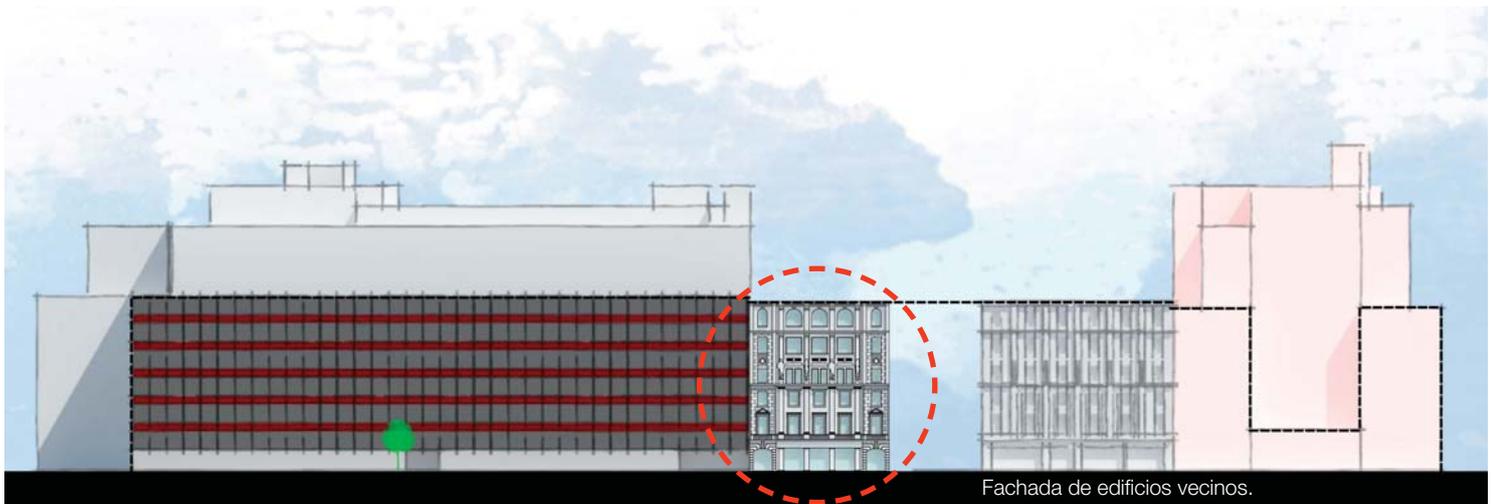


Figura 69. Estado actual de Venustiano Carranza #48



## Conservación de Patrimonio: Fachada neoclásica del antiguo Banco del Pacífico

Situado sobre la calle de Venustuano Carranza, en el tramo flanqueado por Isabel la Católica y Bolívar se encuentra el terreno Venustiano Carranza 48, del cuál sólo se conserva una fachada neoclásica de lo que alguna vez fue el edificio del Banco del Pacífico, mismo que sufrió importantes daños estructurales en el terremoto del 85 y por ello fue derrumbado conservando únicamente la fachada catalogada de finales del siglo XIX. La fachada se encuentra sostenida por una estructura metálica (arriostramiento metálico) mismo que provee ya de placas metálicas a las cuales se pueden unir una nueva estructura metálica para la construcción de un nuevo edificio.



### Ritmo Vertical.

La verticalidad en la fachada se hace evidente por medio de las columnas que van desde el desplante hasta el último piso dividiendo así la fachada en 5 partes: 2 laterales y 3 centrales.

Además, la proporción de los vanos en la fachada mantienen su lado más largo de manera vertical y lo que es más aún, la misma proporción de la fachada que es  $\frac{1}{8}$  más larga que ancha.

En general, las fachadas de este frente de la manzana presentan un ritmo más vertical, que horizontal.



### Ritmo Horizontal.

La horizontalidad, sin embargo, divide a la fachada en 4 secciones principales. Este ritmo es retomado por el edificio localizado a la derecha y aunque el edificio de la izquierda no hace coincidir los ejes horizontales con la fachada neoclásica, también emplea el ritmo horizontal que hace evidente la cantidad de niveles en el interior de su inmueble.

## || Análogo de conservación de fachada.

### Centro Cívico Lleialtat Santsenca 1214

HARQUITECTES

Ubicación: Sants, Barcelona, España.

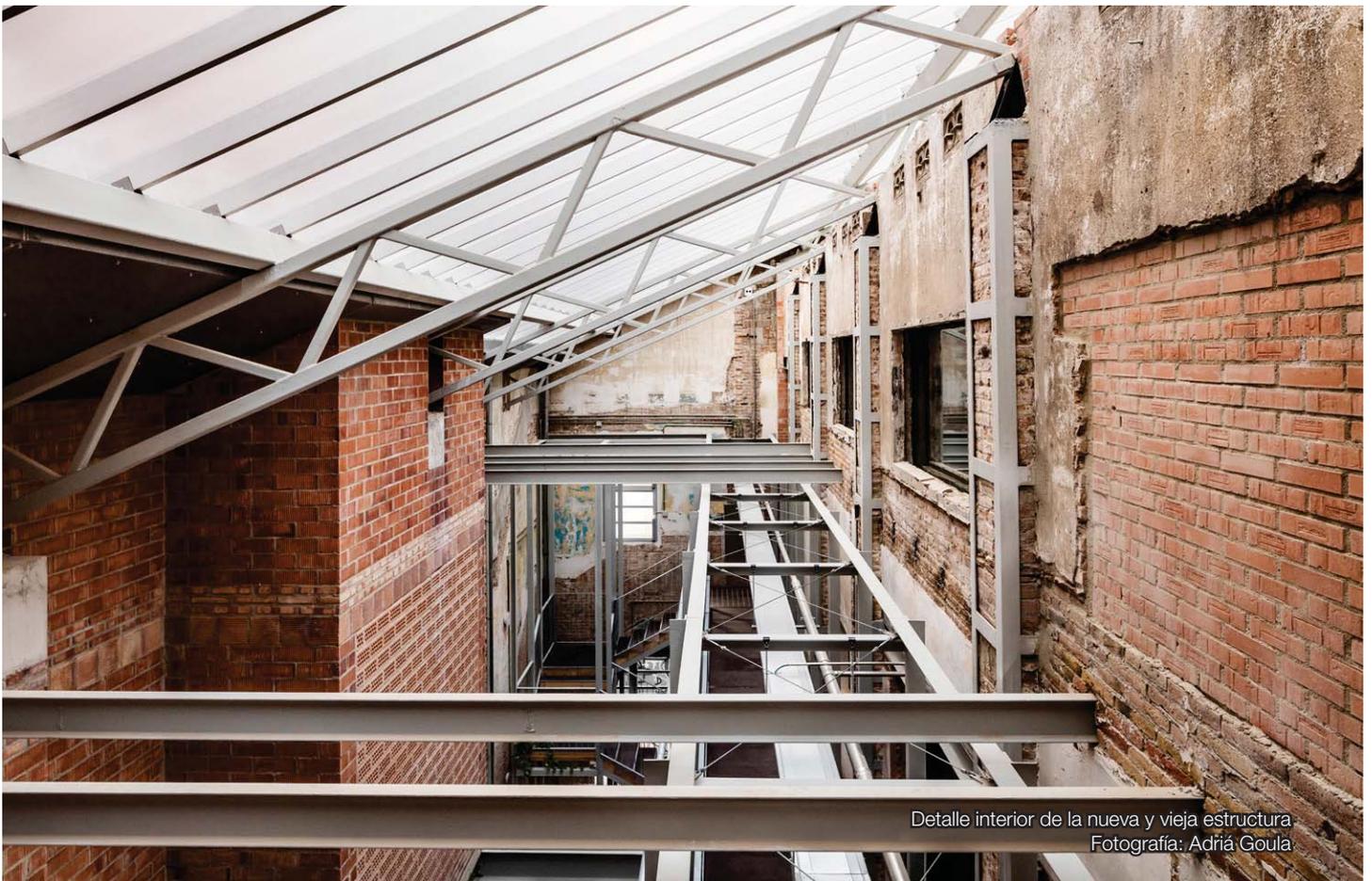
Año: 2017

El proyecto nace de cuatro premisas básicas: la primera se basa en la conservación de la edificación original, derribando únicamente lo que no sea reutilizable; la segunda, en definir las acciones imprescindibles más conservadoras, con el fin de recuperar y aumentar el potencial de uso de todos los espacios; la tercera, establecer un diálogo con el contexto; y cuarta, elaborar una propuesta sostenible, tanto respecto a la preexistencia como a las nuevas intervenciones.

El edificio dispone de tres cuerpos estructurales: el principal, con fachada a las calles Olzinelles y Altafulla, que alberga las dos salas principales; el central, con acceso desde la calle Altafulla, y el interior, sin acceso a la calle, que forma una L con los otros dos producto del vaciado de las crujeas existentes.

Detrás del cuerpo estructural, un triple espacio contiguo al vaciado de los dos cuerpos previos culmina la secuencia. La sucesión de vaciados configura un atrio que, mediante la aparición de “nuevas” fachadas contrapuestas a las medianeras originales, aporta luz y ventilación a todas las salas y se convierte en vertebrador de las circulaciones horizontales y verticales, aportando un nuevo potencial de uso para programas imprevistos.

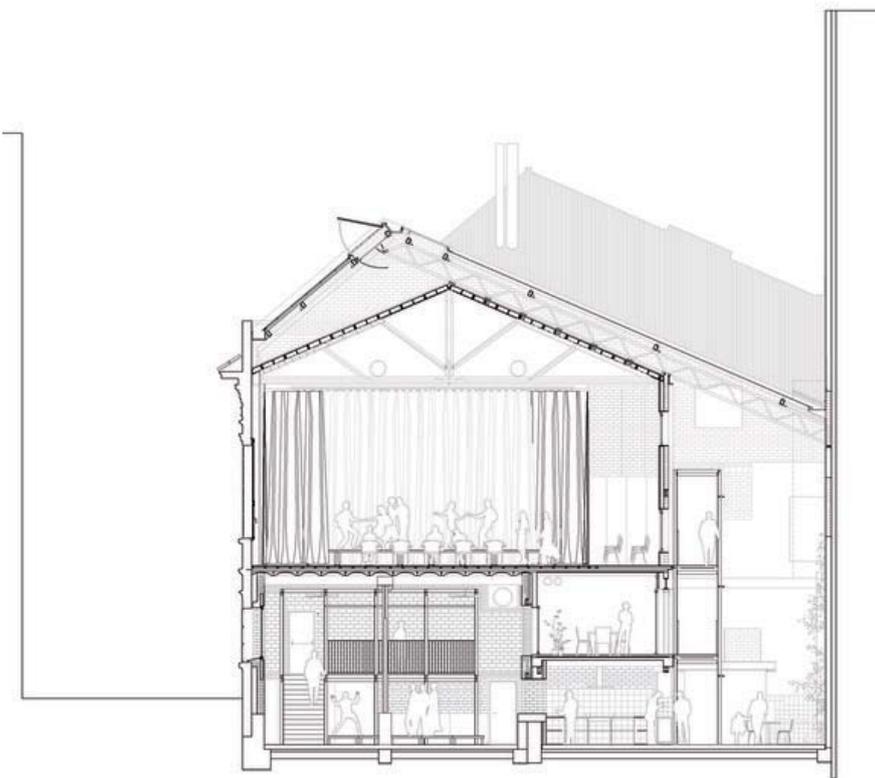
La razón por la que se escogió este análogo fue por el tratamiento a las fachadas preexistente. Las fachadas son integradas a un nueva nueva estructura compuesta por perfiles metálicos, mismos que articulan, mediante la técnica de arriostramiento, a las fachadas antiguas con el nuevo edificio.



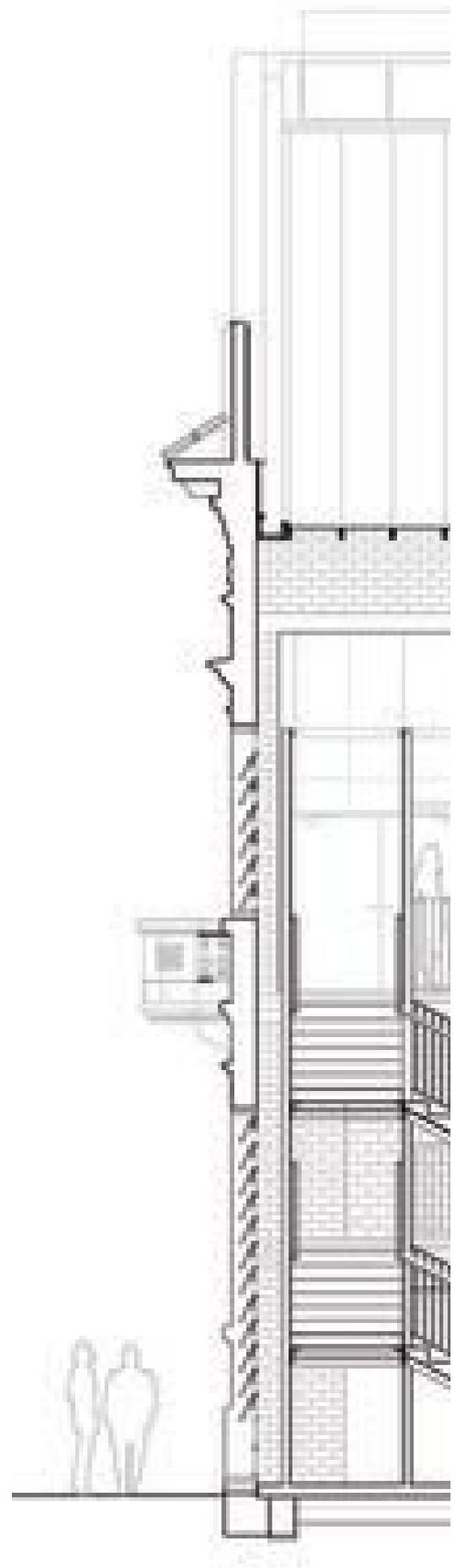
Detalle interior de la nueva y vieja estructura  
Fotografía: Adrià Goula



Fachada Histórica del Centro Cívico  
Fotografía: Jaime Navarro



Sección Transversal  
Fotografía: Jaime Navarro



Detalle sección longitudinal  
Fotografía: Jaime Navarro

## Datos de predios elegidos

El Hotel Boutique Moseua se plantea en dos predios potenciales que se encuentran lado a lado:

- Venustiano Carranza 48 que es un predio sin ocupación que solo conserva la fachada del siglo XIX.
- Venustiano Carranza 50, un predio que cuenta con sólo una pequeña construcción al frente mientras el resto del predio es ocupado como un estacionamiento del un solo nivel.



68. Predio de Venustiano Carranza 48  
Fuente: Edición propia.



69. Predio de Venustiano Carranza 50  
Fuente: Edición propia.

**Dirección:**

Venustiano Carranza 48, Colonia Centro, CDMX

**Superficie de Predio:**

842.93 m<sup>2</sup>

**Uso de Suelo:**

Habitacional con Oficinas

**Niveles:**

Determinada por los criterios para determinar las alturas en zona histórica. **Aplica el criterio**

**No. 2**

**Área Libre:**

20%= 168.59 m<sup>2</sup>

**COS:**

842.93 m<sup>2</sup> X 80% construido= 674.34 m<sup>2</sup>

**CUS:**

674.34 m<sup>2</sup> x 6 niveles= 4046.06 m<sup>2</sup>



**Dirección:**

Venustiano Carranza 50, Colonia Centro, CDMX

**Superficie de Predio:**

508.03 m<sup>2</sup>

**Uso de Suelo:**

Habitacional con Oficinas

**Niveles:**

Determinada por los criterios para determinar las alturas en zona histórica. **Aplica el criterio**

**No. 2**

**Área Libre:**

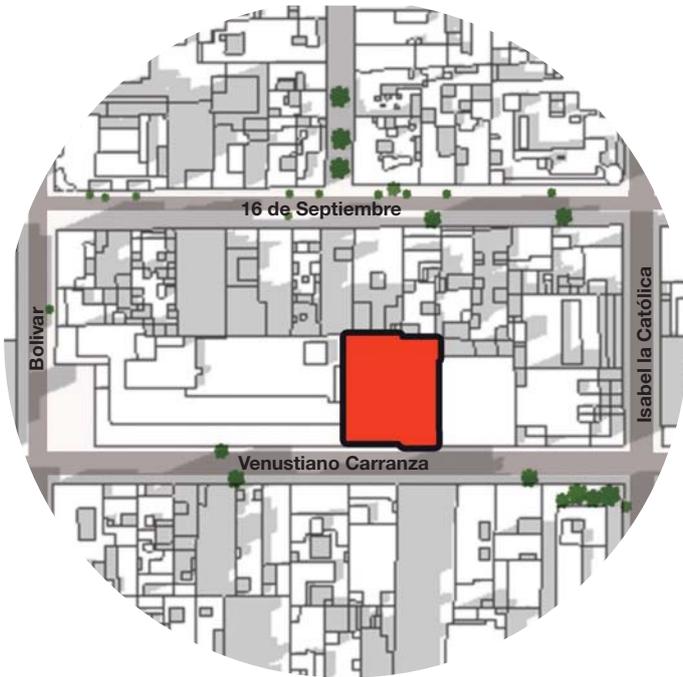
20%= 101.60 m<sup>2</sup>

**COS:**

508.03 m<sup>2</sup> X 80% construido= 406.42 m<sup>2</sup>

**CUS:**

406.42 m<sup>2</sup> x 6 niveles= 2438.52 m<sup>2</sup>



**70. Fusión de Predios: Venustiano Carranza 48 y 50**  
Fuente: Edición propia.

### Resultado de la Fusión de Predios

**Dirección:**

Venustiano Carranza 48 y 50, Colonia Centro, CDMX

**Superficie de Predio:**

1350.96 m<sup>2</sup>

**Uso de Suelo:**

Habitacional con Oficinas

**Niveles:**

Determinada por los criterios para determinar las alturas en zona histórica.

**Aplica el criterio No. 2**

**Área Libre:**

20%= 270.19 m<sup>2</sup>

**COS:**

1350.96 m<sup>2</sup> X 80% construido= 1080.77 m<sup>2</sup>

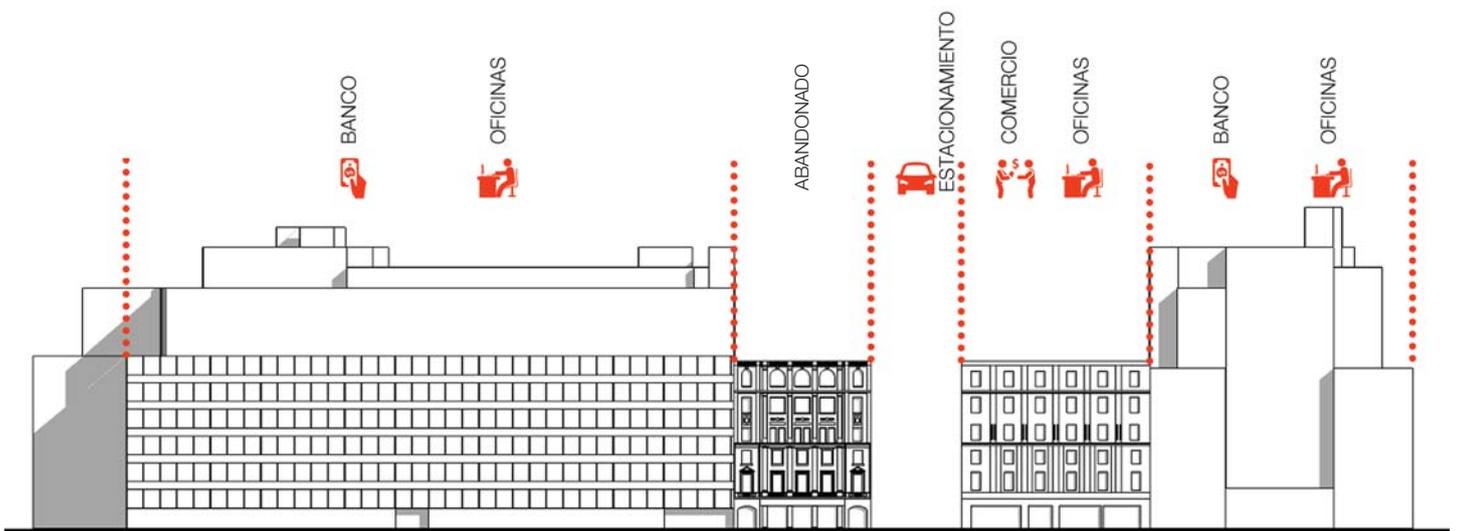
**CUS:**

1080.77 m<sup>2</sup> x 6 niveles= 6484.62 m<sup>2</sup>

La altura de la fachada remanente del predio de Venustiano Carranza #48 es la que rige sobre el frente de la calle. Aunque los edificios en las esquinas tienen construidos más niveles posteriores, al nivel de calle se percibe como un mismo nivel.

Sin embargo, en la noche esta calle se torna oscura y vacía debido a la falta de vivienda y actividades nocturnas por lo que se busca hacer de este proyecto un lugar que brinde iluminación y seguridad a la calle.

Las actividades vecinas hacen de esta calle una zona concurrida entre semana, llena de movimiento debido a las oficinas, bancos y comercios así como el los estacionamientos que se encuentran en las cercanías. (Ver figura 71)

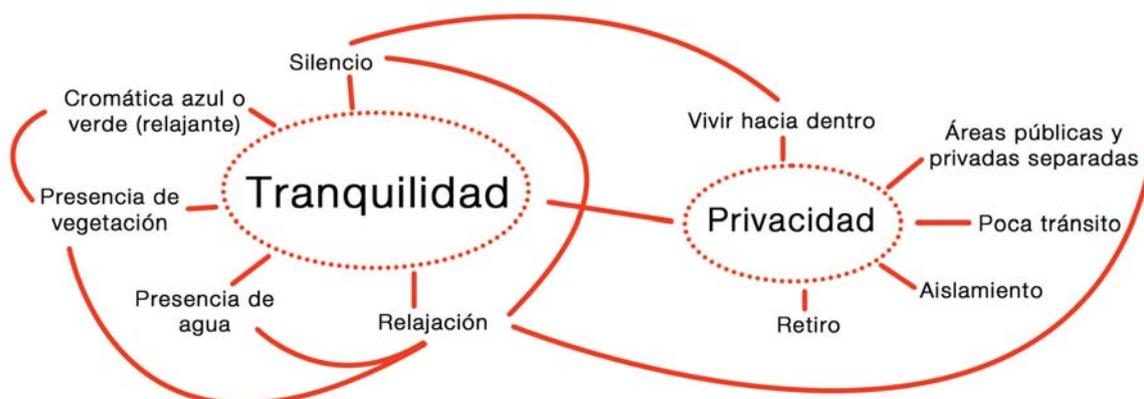


**Figura 71. Edificios y actividades localizados en la acera del predio escogido para el Hotel Boutique Moseua.**  
Fuente: Edición propia.

## Ideas generadoras

Ya se tenía el qué se iba a hacer, qué iba a incluir y qué historia iba a contar, sólo quedaba definir cómo lograrlo de una manera que este respondiera a su entorno.

¿Qué características debía tener el Hotel Boutique para lograr un diseño exitoso? Entonces se hizo una lluvia de ideas nombrando las características generales de los hoteles así como las características urbanas de la calle de Venustiano Carranza llegando a la conclusión que serían dos conceptos los que rigieran el diseño del Hotel Boutique y estos se resumieron en dos palabras: Tranquilidad y privacidad, conceptos que se contraponen a las características generales del Centro Histórico. (Ver figura 72)



**Figura 72. Mapa mental acerca de los dos conceptos principales del Hotel Boutique Moseua**  
Fuente: Edición propia

Desde un inicio se tuvo la idea de hacer de este hotel un espacio que ofreciera privacidad y tranquilidad en medio del bullicio y la dinámica tan movida del Centro Histórico.

Siendo la calle el punto de dónde se origina el movimiento y el ruido entonces se partió desde el concepto de que el edificio debía vivirse hacia adentro, lo cual fue punto de partida para la propuesta de la ubicación del gran patio, mismo que sirviera como punto de encuentro y convivencia además ser primordial para la iluminación natural y ventilación.

Considerando la altura de los edificios circundantes al predio, se llegó a la conclusión de que la mejor opción sería ubicar el patio en la colindancia que da hacia los edificios más bajos que poseen 2 niveles con una altura aproximada de 7 metros. Como esta ubicación da hacia el norte, que es una orientación que carece de luz solar directa, entonces se planteó hacer se este un patio grande con el fin que aprovechar al máximo la luz que pudiera llegarle y que así no se sintiera como un espacio comprimido entre edificios.

La forma de L quedó, entonces, como consecuencia de la ubicación del patio dejando la posibilidad de hacer dos edificios unidos por el módulo de circulación vertical, sin embargo, se terminó considerando este módulo como un tercer edificio en la búsqueda que el edificio en L no quedara como un bloque sólido, sino que además del patio principal, contara con otras entradas de luz natural y ventilación en la parte que tornaba la más oscura en el bloque.

Tras tener la idea de cual sería la configuración que mejor funcionaría para el edificio se procedió a llevar a cabo la modulación de los ejes tomando como referencia los entrejes presentes en la fachada catalogada. lo que dejó una modulación de 8 m x 7m. (Ver figura 73)

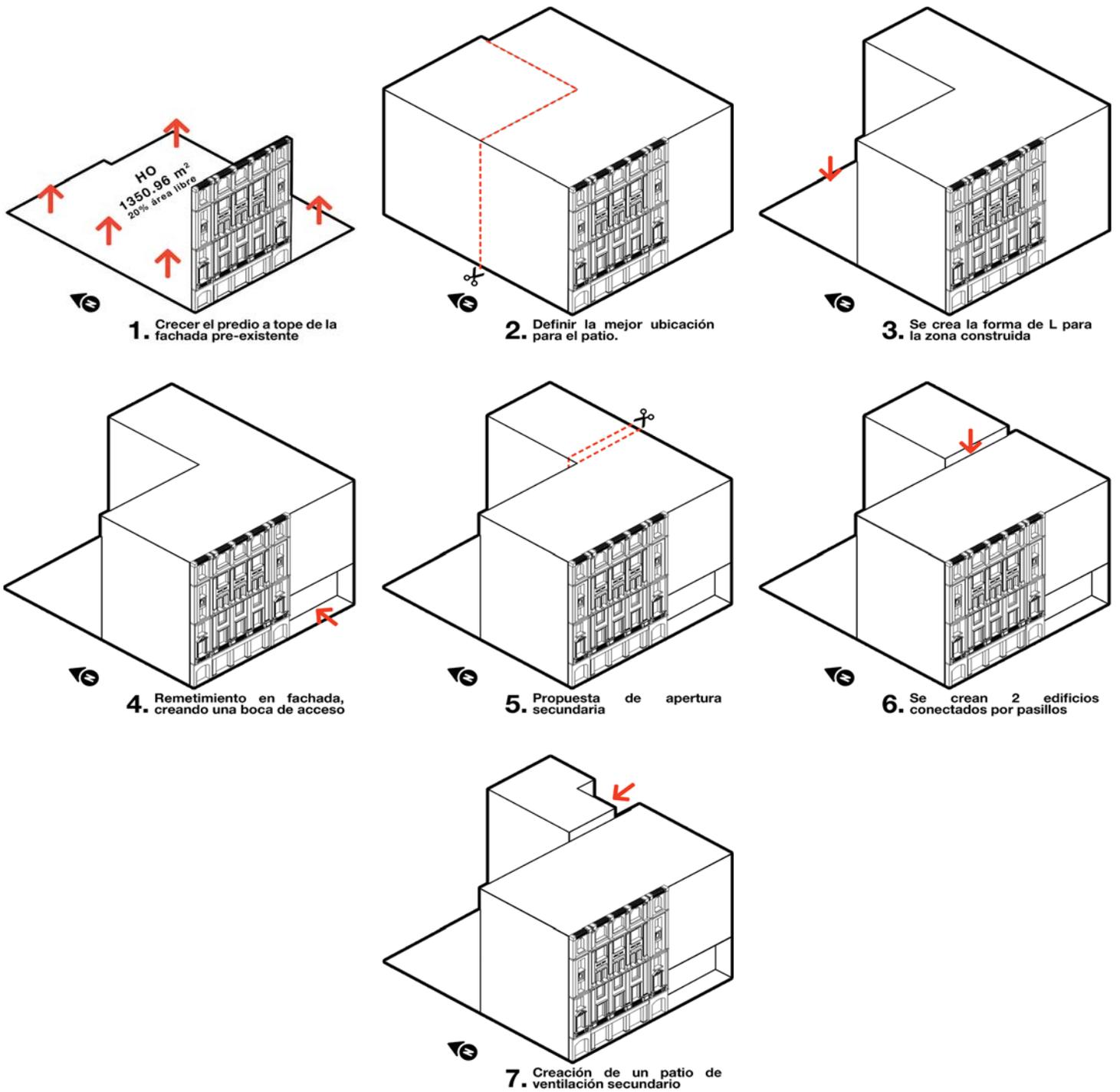


Figura 73. Proceso de desarrollo conceptual del Hotel Boutique Moseua  
Fuente: Edición propia

## Aplicación del concepto de culturas indígenas

El concepto es la esencia del diseño arquitectónico, se entiende como la transición de una idea subjetiva y materialización de la misma o bien, como una metáfora proyectada en un espacio que da sentido al hacer arquitectónico (ENLACE, 2017).

En Moseua, se tomó como inspiración diversas características del arte producido por las culturas indígenas mexicanas, así como sus colores y su gastronomía. También, se adoptaron los conceptos del respeto por la naturaleza y su conexión con la madre tierra para proponer actividades y elementos de diseño decorativo traduciendo el concepto en sensaciones y experiencias.

### 1. Presencia de naturaleza

El respeto a la naturaleza y la madre tierra es un principio arraigado en los pueblos indígenas. Ellos cuidan la vegetación y tienen cuidado en su empleo y explotación; la flora y la fauna, además, son fuente de inspiración para su arte y sus bordados, por eso mismo es que se puede decir que la naturaleza juega un papel importante en la identidad de las culturas indígenas.

Moseua busca integrar a la naturaleza por medio de la presencia de vegetación en cada piso del hotel mediante muros verdes, jardineras y culmina en un gran patio que juega un papel importante en el hotel.

Además, por medio de la elección de especies se busca estimular al olfato mediante plantas aromáticas, el tacto con las texturas y la vista con los colores.



Figura 74. Muros verdes para hacer presente el factor naturaleza  
Fuente: Pinterest

### 2. Incorporación de Temazcal

Desde la época prehispánica, las personas emplearon los temazcales como medio para limpiar el cuerpo, mente y alma.

En los pueblos indígenas, el temazcal es utilizado con un enfoque medicinal y actualmente los temazcales han tomado importancia en el mundo turístico al ofrecer una experiencia completa debido a las ceremonias y efecto relajante del calor en el cuerpo.



Figura 75. Temazcal  
Fuente: Pinterest

### 3. Bordados en línea de blancos

Los bordados forman parte importante de la economía e identidad de las comunidades indígenas. Para efectos del hotel se pensó en ellos como los elementos principales de diseño decorativo del hotel boutique, se piensa ocupar de dos formas distintas.

La primera es empleando textiles bordados para la ropa de cama y la línea de blancos en el hotel. Mismos objetos que se tiene la idea puedan estar al alcance del público en la tienda del hotel.

Con los colores y patrones se busca estimular la vista de los visitantes.



Figura 76. Línea de blancos empleando bordados  
Fuente: Pinterest

### 4. Muros inspirados en bordados tradicionales

Los bordados inspiraron a su vez la idea de tener muros divisorios decorativos de tabique rojo recocido que por medio de su acomodo, rememoren el patrón geométrico de los bordados que en su mayoría pertenecen a los pueblos indígenas del centro del país.

Con esto se busca además brindar una experiencia sensorial, ya sea por la vista o el tacto a los visitantes y público en general.

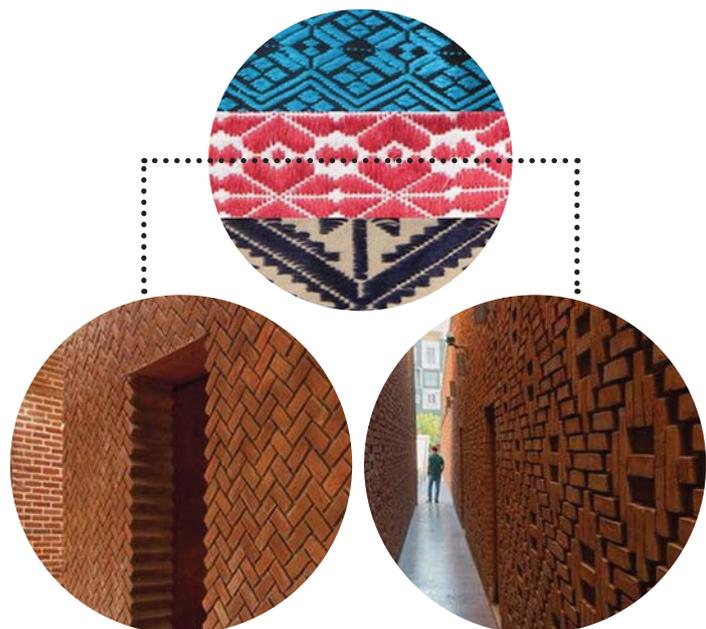


Figura 77. Muros inspirados en bordados tradicionales  
Fuente: Pinterest

## Programa arquitectónico

Áreas permitidas por Uso de Suelo		
Superficie de Predio=	1350.96	m <sup>2</sup>
Área Libre (20%)=	270.19	m <sup>2</sup>
COS=	1080.77	m <sup>2</sup>
CUS=	6484.58	m <sup>2</sup>
Datos finales del predio		
Área Construida=	5807.86	m <sup>2</sup>
Área Libre=	468.00	m <sup>2</sup>
Área Construida en PB=	882.95	m <sup>2</sup>

Tras haber definido el esquema de diseño, se procedió a realizar el programa arquitectónico para definir las actividades a realizar en el interior del edificio y resolver sus necesidades espaciales tomando en cuenta el dimensionamiento de las áreas mediante su mobiliario, sus usos, funciones y cualidades además de los accesos y el equipamiento necesario para el funcionamiento interno del edificio.

Como se mencionó con anterioridad, el uso de suelo indica que el mínimo de área libre es el 20% del terreno. Sin embargo, se decidió exceder dicho porcentaje con el fin de crear un gran patio que origine un espacio que, a pesar de estar confinado entre edificios, se percibiera amplio e iluminado.

Posteriormente, tras haber analizado las necesidades espaciales se creó el programa de funcionamiento interior que fue dividido en 4 áreas principales:

- Áreas públicas, mismas que están destinadas a ser disfrutadas tanto por huéspedes como por el público en general.
- Áreas semipúblicas, que están destinadas a ser utilizadas por los huéspedes y constan de los espacios comunes y de recreación.
- Áreas privadas, las que comprenden las habitaciones.
- Áreas de servicio, dónde se lleva a cabo el movimiento interno por parte de los trabajadores del lugar.

Nivel	Áreas Públicas	Área	Cant.	Total	Unidad
Planta Baja	Lobby	51.20	1	51.20	m <sup>2</sup>
	Tienda	47.15	1	47.15	m <sup>2</sup>
	Restaurante	225.45	1	225.45	m <sup>2</sup>
	SPA	237.40	1	237.40	m <sup>2</sup>
	Sanitarios	15.20	1	15.20	m <sup>2</sup>
	Patio	468.00	1	468.00	m <sup>2</sup>
Nivel	Áreas Semipúblicas	Área	Cant.	Total	Unidad
2° Piso	Sala de T.V.	53.52	1	53.52	m <sup>2</sup>
	Biblioteca	40.28	1	40.28	m <sup>2</sup>
	Lavandería	20.65	1	20.65	m <sup>2</sup>
	Terraza	48.54	1	48.54	m <sup>2</sup>
	Salón de Negocios	198.56	1	198.56	m <sup>2</sup>
	Enfermería	11.80	1	11.80	m <sup>2</sup>
6° Piso	Salón de usos múltiples	146.18	1	146.18	m <sup>2</sup>
	Área de convivencia	97.00	1	97.00	m <sup>2</sup>
	Bar	267.15	1	267.15	m <sup>2</sup>
Terraza	126.35	1	126.35	m <sup>2</sup>	
Nivel	Áreas Privadas	Área	Cant.	Total	Unidad
Planta Baja	Área de carga y descarga	36.80	1	36.80	m <sup>2</sup>
	Caseta de acceso	17.60	1	17.60	m <sup>2</sup>
	Cuarto de vigilancia	27.00	1	27.00	m <sup>2</sup>
	Bodega de Patio	16.05	1	16.05	m <sup>2</sup>
2° Piso	Comedor de trabajadores	20.64	1	20.64	m <sup>2</sup>
	Vestidores	44.80	1	44.80	m <sup>2</sup>
	Sala de Juntas	28.00	1	28.00	m <sup>2</sup>
	Terraza	19.68	1	19.68	m <sup>2</sup>
3° Piso	Administración	28.90	1	28.90	m <sup>2</sup>
4° 5°	Hab. Trabajadores	29.60	2	59.20	m <sup>2</sup>
3°, 4° y 5° Piso	Suite Doble	35.20	15	528.00	m <sup>2</sup>
	Suite Jr.	50.40	3	151.20	m <sup>2</sup>
	Suite Especial	63.50	3	190.50	m <sup>2</sup>
	Suite Presidencial	141.15	3	423.45	m <sup>2</sup>
	Ropería	23.80	3	71.40	m <sup>2</sup>
	Sala de Espera	22.88	3	68.64	m <sup>2</sup>
	Terraza de fumadores	25.23	3	75.69	m <sup>2</sup>
Azotea	Cuarto de máquinas de ascensores	28.73	1	28.73	m <sup>2</sup>
	Cuarto de convertidor eléctrico	9.90	1	9.90	m <sup>2</sup>
	Bodega	6.38	1	6.38	m <sup>2</sup>
Techo	Cuarto de maquinas montacargas	9.15	1	9.15	m <sup>2</sup>
Circulaciones		Área	Cant.	Total	Unidad
Horizontales	Verticales	72.85	6	437.10	m <sup>2</sup>
	Planta Baja	215.59	1	215.59	m <sup>2</sup>
	2° Piso	144.33	1	144.33	m <sup>2</sup>
	3° Piso	166.75	1	166.75	m <sup>2</sup>
	4° Piso	166.05	1	166.05	m <sup>2</sup>
	5° Piso	166.05	1	166.05	m <sup>2</sup>
	6° Piso	61.93	1	61.93	m <sup>2</sup>
Azotea	533.92	1	533.92	m <sup>2</sup>	
<b>Total=</b>				<b>5807.86</b>	<b>m<sup>2</sup></b>

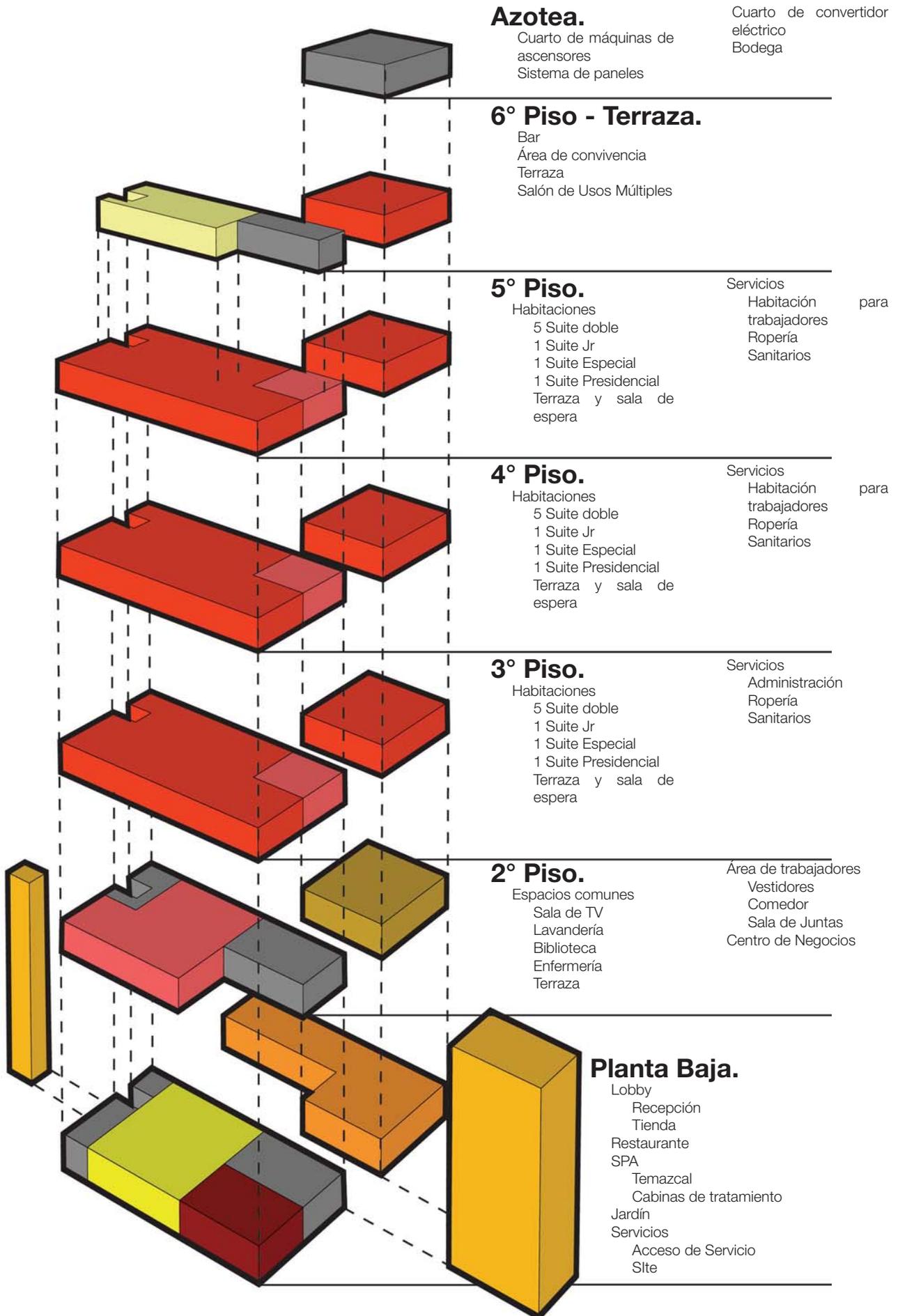


Figura 78. Actividades presentes en cada piso del Hotel Boutique Moseua  
 Fuente: Edición propia

## Atributos del edificio.



Figura 79. Usos en el Hotel  
Fuente: Edición propia

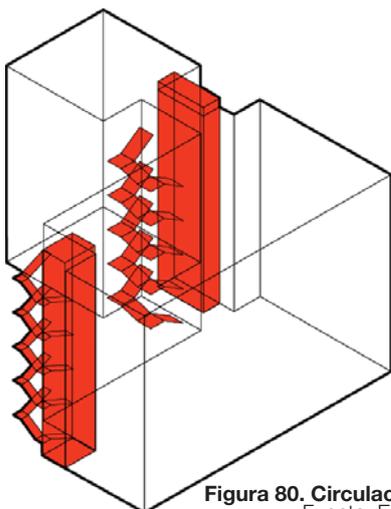


Figura 80. Circulación Vertical  
Fuente: Edición propia

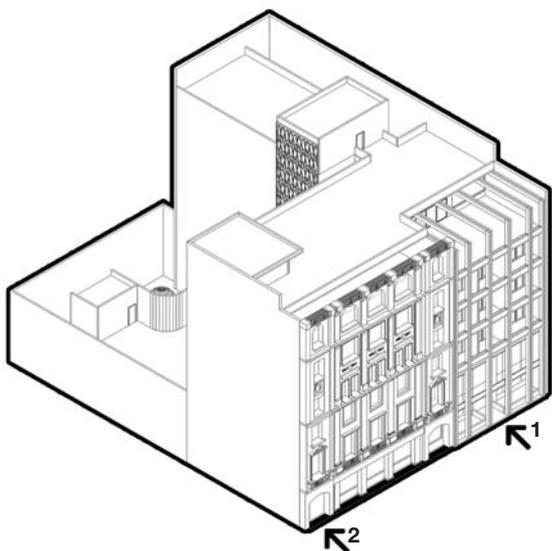


Figura 81. Accesos en el Hotel  
Fuente: Edición propia

## Usos

Como se explicó anteriormente, el hotel tiene 3 grados de privacidad en sus usos: público, semipúblico y privado. La parte semipública fue dividida en dos secciones, la sección superior está pensada para aprovechar las vistas del entorno mientras que la sección inferior está pensada para vivir la actividad al interior del edificio.

## Circulaciones Verticales

Existen dos núcleos de circulación vertical. El primero, es de carácter de funcionamiento interno donde se encuentra el montacargas que recorre desde el sótano hasta la azotea el inmueble. El segundo, es para la circulación vertical de los huéspedes y visitantes.

## Accesos

Al tener un solo frente se tuvieron que planter dos Entradas sobre la misma acera, dos accesos al inmueble que cumplen funciones diferentes.

1. El acceso principal ubicado en la fachada nueva del edificio, enmarcado por el remetimiento que se hace en los dos primeros niveles.
2. El acceso secundario ubicado en la fachada original, mismo que servirá como acceso de servicio.

## Áreas verdes

El patio de 395 m<sup>2</sup> es el principal área verde con la que cuenta el hotel. Esta se complementa al interior con numerosos muros verdes, jardineras colgantes y jardineras internas que buscan hacer presente la vegetación y naturaleza en cada piso del hotel. Las plantas, flores y árboles presentes en estos puntos son, en su mayoría, de origen nacional buscando mantener la línea de identidad que se representa por medio del concepto de culturas indígenas.

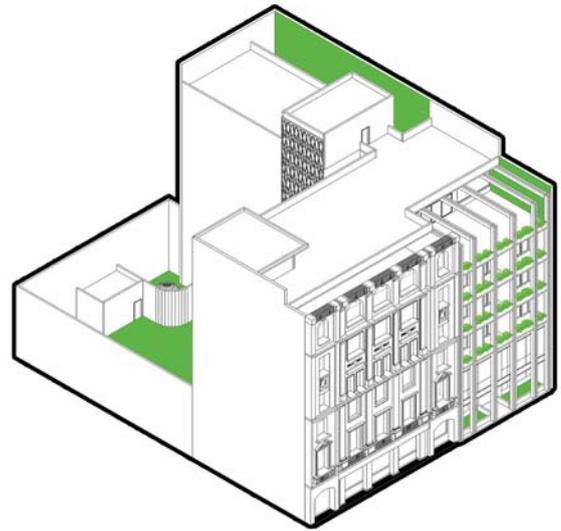


Figura 82. Áreas verdes en el Hotel  
Fuente: Edición propia

## Ventilación natural

Se buscó que el edificio tuviera la mayor cantidad de ventilación posible por medio del uso del patio principal y el patio secundario así como el frente a la calle. Los balcones y terrazas juegan un papel importante para la ventilación de los espacios internos.

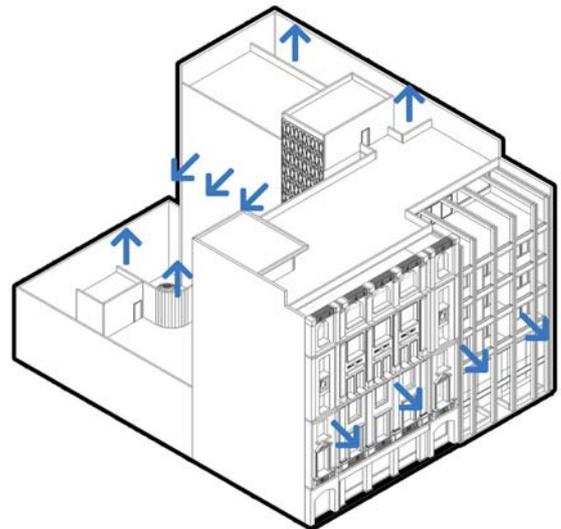


Figura 83. Ventilación natural en el Hotel  
Fuente: Edición propia

## Iluminación natural

Así como la ventilación natural también se buscó que, al ser un predio entre medianeras, estuviera iluminado de manera natural en la mayor medida posible, es ahí que radica una de las principales razones de la ubicación del patio principal y la creación del patio secundario.

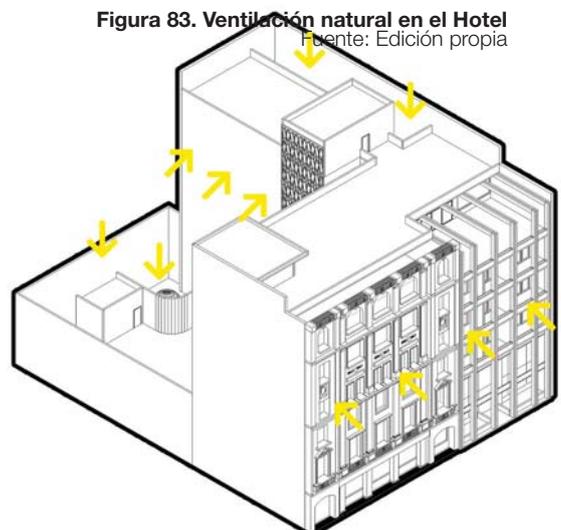


Figura 84. Iluminación natural en el Hotel  
Fuente: Edición propia

## Localización

El Hotel Boutique Moseua se asienta en un predio que se encuentra ubicado entre medianeras lo que deja un solo frente para el acceso del edificio, mismo que posee una orientación suroeste.

Como se mencionó anteriormente, el patio que ocupa el 34% del terreno, se proyectó hacia los edificios circundantes de menor altura permitiendo así que el patio de esa sensación de apertura aún estando en medio de edificios que superan los 7 pisos de altura. (Ver figura 85)

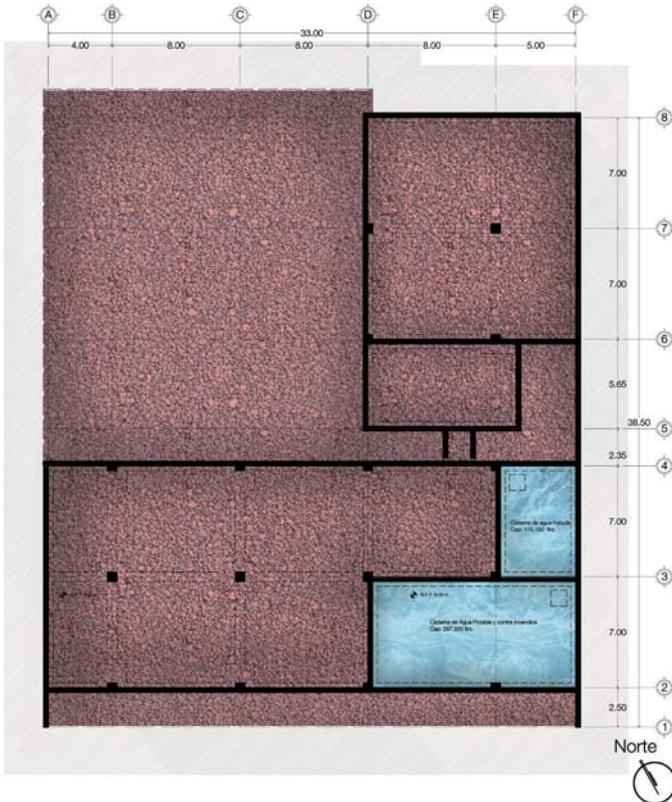
Siguiendo el número de niveles que marca la fachada pre-existente y la altura total de la misma, el Hotel Boutique Moseua busca ajustarse a estos lineamientos por lo que se han planeado 6 niveles sobre nivel del suelo y una altura visible desde calle ajustada a 24 m.

Como se puede ver, en la azotea se tienen contemplados 30 paneles solares de 340 watts, lo que da un total de 10,200 watts. Así mismo en esta planta se encuentra el convertidor eléctrico de los paneles solares.

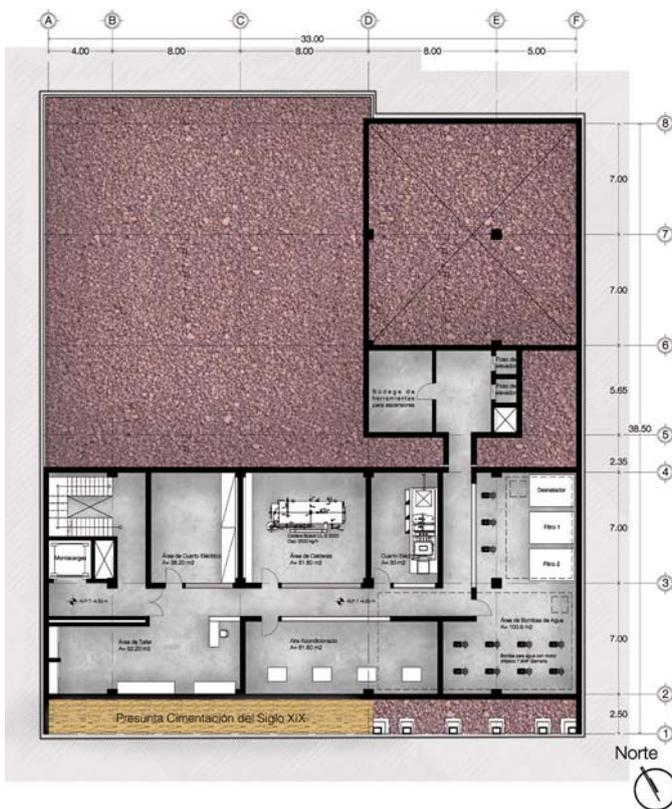


Figura 85. Emplazamiento del Proyecto  
Fuente: Edición propia

## Sótanos



**Figura 86. Sótano 2**  
Fuente: Edición propia



**Figura 87. Sótano 1**  
Fuente: Edición propia

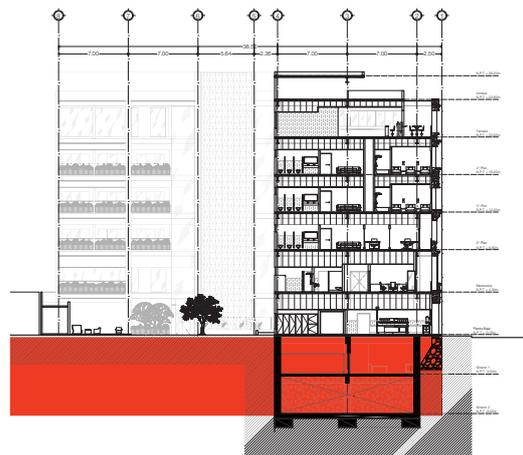
La zona de Centro Histórico se encuentra dentro de Zona III-Lacustre. Esto quiere decir que el subsuelo se conforma de arcilla altamente compresible, separado por capas arenosas con contenido diverso de limo o arcilla. Normalmente el suelo firme se encuentra a 50 m o más de profundidad.

Es así que se decidió una cimentación compensada, misma que consiste en un cajón de cimentación con una profundidad de 1/3 de la altura total del edificio:

$$[24 \text{ m}/3 = 8 \text{ m de profundidad}]$$

Tal cajón de cimentación se dividió en dos sótanos de 4 m c/u:

- **Sótano 2:** El más profundo, aquí se establecieron la cisterna de agua potable con una capacidad de 297,500 litros y la cisterna de agua tratada con capacidad de 115,150 litros. El resto del sótano se ha rellenado de la tierra excavada para hacer la cimentación.
- **Sótano 1:** Aquí se encuentran los Cuartos de Máquinas, Plantas de Tratamiento, Bombas, Cuarto de Aire Acondicionado, Caldera, Subestación eléctrica y el Taller de Máquinas.



**Figura 88. Referencia en corte**  
Fuente: Edición propia

## Planta baja

Esta es la planta de acceso al edificio. En la fachada histórica se encuentra el acceso de carga y descarga o de servicio mientras que el acceso principal se encuentra del otro lado, en la fachada nueva.

Esta planta cuenta con 882.95 m<sup>2</sup> construidos y 468 m<sup>2</sup> de área libre lo que equivale al 34% del terreno.

Las actividades de la Planta Baja están pensadas para tener un uso público con:

- **Restaurante:** Con capacidad para 60 personas teniendo un área de barra, mesas y terraza
- **Spa:** Con dos cubículos de tratamiento individuales, un cubículo para parejas y otro especial para tratamientos húmedos. Así mismo cuenta con un espacio húmedo donde se ubican los sanitarios, duchas y vestidores. Y como característica especial se cuenta con un temazcal con capacidad para 10 personas.
- **Tienda:** Pensada para la venta de artesanías provenientes de diversos pueblos indígenas.

### Materiales en piso:



Diseño de marquetería en madera Pucté, Chechen y Haya.



Recinto negro



Deck de Madera



Loseta cerámica hexagonal



Diseño de Haya



Madera de Pucté

### Programa en P.B.

1	Recepción-Lobby
2	Tienda
3	Bodega
4	Bodega de maletas y recep.
5	Restaurante
6	Sanitarios
7	Cocina de Cafetería
8	Almacén de alimentos
9	Cuarto Frío
10	Acceso de Servicio
11	Control de acceso empleados
12	Sanitarios
13	Cuarto de vigilancia
14	Terraza
15	Recepción Spa
16	Cubículo individual
17	Cubículo individual
18	Cubículo en parejas
19	Tratamientos húmedos
20	Sanitarios y duchas
21	Temazcal
22	Jardín

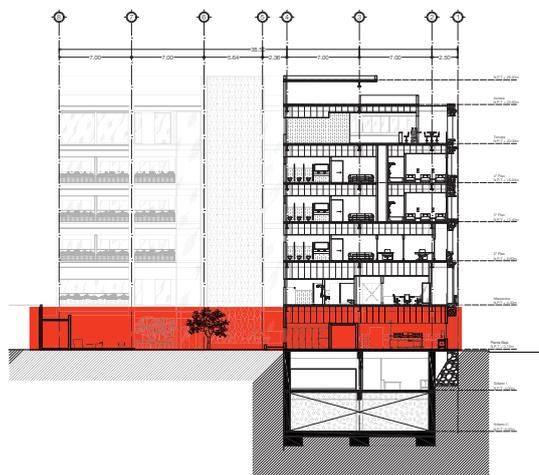


Figura 89. Referencia en corte de P.B.  
Fuente: Edición propia



Figura 90. Planta Baja  
Fuente: Edición propia

## 2° Piso

El 2° piso va destinado a un uso semipúblico. La doble altura permite que desde la sala de T.V. y biblioteca se aprecie el lobby, la tienda y el acceso principal. Esta planta cuenta con 703.65 m<sup>2</sup> construidos destinados a ser uno de los sitios de encuentro para los huéspedes y alberga también espacios destinados para los trabajadores el Hotel.

Las actividades en el 2° piso se dividen en 3 zonas: La zona de trabajadores, zona de negocios y la zona de esparcimiento.

- **Zona de Trabajadores:** Donde se encuentran los sanitarios y vestidores con ducha, además del comedor y una sala de juntas.
- **Zona de negocios:** Habilitada para 37 usuarios. Hay tres cubículos privados, área de computadores, sala de proyección/juntas y una terraza.
- **Zona de esparcimiento:** Donde se localizan la biblioteca, la sala de T.V., una terraza para fumadores, la lavandería y la enfermería

### Materiales en piso:



Alfombra modular



Deck de madera



Loseta cerámica hexagonal



Diseño de Haya



Madera de Pucté

### Programa en 2° Piso

1	Comedor de trabajadores
2	Sala de Juntas
3	Enfermería
4	Sanitario y Vestidor de trabajadores
5	Sala de T.V.
6	Terraza
7	Lavandería
8	Biblioteca
9	Área de computadoras
10	Sanitarios
11	Cubículos privados
12	Terraza
13	Sala de Proyección
14	Bodega

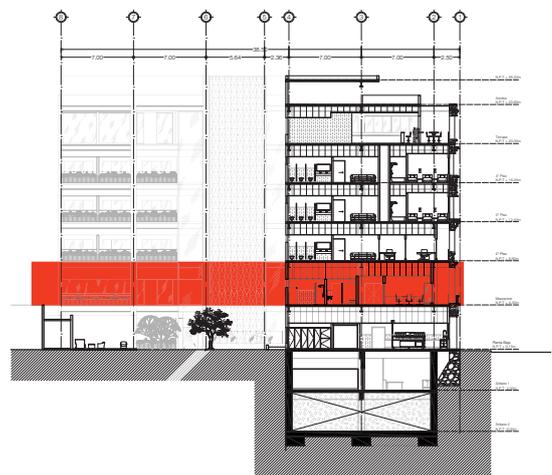


Figura 91. Referencia en corte de 2° Piso  
Fuente: Edición propia



Figura 92. 2° Piso  
Fuente: Edición propia

## 3° Piso

### Programa en 3° Piso

1	Ropería
2	Administración
3	Suite Doble
4	Suite Doble
5	Suite Doble
6	Suite Doble
7	Suite Doble
8	Suite Especial
9	Sanitarios
10	Suite Jr.
11	Sala de Espera
12	Terraza
13	Suite Presidencial

### Materiales en piso:



Alfombra modular



Diseño de marquetería en madera Pucté, Chechen y Haya.



Diseño de Haya



Madera de Pucté



Deck de madera



Loseta cerámica hexagonal

El 3° piso tiene un uso completamente privado y puede albergar a un total de 28 huéspedes. Es un piso de 771.46 m<sup>2</sup> que cuenta con 8 habitaciones, la administración, una sala de espera y terraza.

- **Suite Doble (35.2m<sup>2</sup>):** Cada piso cuenta con 5 suites dobles, mismas que disponen de 2 camas king size, guardaropa, área de trabajo, terraza y baño completo con bañera.
- **Suite Especial (63.5m<sup>2</sup>):** Esta habitación está adecuada para las personas con capacidades distintas. Cuenta con una cama king size, una sala, guardaropa, área de trabajo, terraza y sanitario con regadera adecuada para el acceso a sillas de ruedas.
- **Suite Jr. (50.4m<sup>2</sup>):** Se trata de una habitación ideada como un departamento de soltero con una sala-comedor, cocineta, un baño y una recámara con cama King Size.
- **Suite Presidencial (141.15m<sup>2</sup>):** Ideada como la habitación de mayor lujo. Está conformada por una cocina integral, sala, comedor, área de esparcimiento con piano. Además tiene dos recámaras: la principal con cama king size, terraza y baño privado mismo que cuenta con regadera, bañera y dos lavabos; la secundaria con cama king size y terraza.

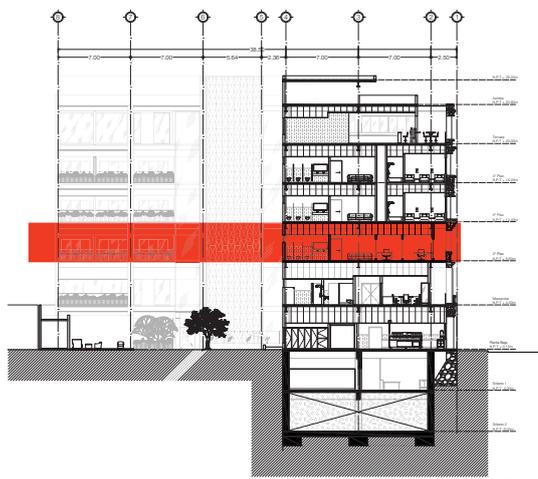


Figura 93. Referencia en corte de 3° Piso  
Fuente: Edición propia



Figura 94. 3° Piso  
Fuente: Edición propia

## Planta Tipo: 4° y 5° Piso

### Programa en 4 y 5° Piso

1	Ropería
2	Dormitorio de trabajadores
3	Suite Doble
4	Suite Doble
5	Suite Doble
6	Suite Doble
7	Suite Doble
8	Suite Especial
9	Sanitarios
10	Suite Jr.
11	Sala de Espera
12	Terraza
13	Suite Presidencial

### Materiales en piso:



Loseta cerámica hexagonal



Diseño de marquetería en madera Pucté, Chechen y Haya.



Diseño de Haya



Madera de Pucté



Deck de madera



Alfombra modular

Lo único que diferencia al 3° piso de la planta tipo es que en lugar de la administración se encuentran los dormitorios de trabajadores. En el 4° piso está el de las mujeres y en el 5° piso está el de hombres.

- **Suite Doble (35.2m<sup>2</sup>):** Cada piso cuenta con 5 suites dobles, mismas que disponen de 2 camas king size, guardarropa, área de trabajo, terraza y baño completo con bañera.
- **Suite Especial (63.5m<sup>2</sup>):** Esta habitación está adecuada para las personas con capacidades distintas. Cuenta con una cama king size, una sala, guardarropa, área de trabajo, terraza y sanitario con regadera adecuada para el acceso a sillas de ruedas.
- **Suite Jr. (50.4m<sup>2</sup>):** Se trata de una habitación ideada como un departamento de soltero con una sala-comedor, cocineta, un baño y una recámara con cama King Size.
- **Suite Presidencial (141.15m<sup>2</sup>):** Ideada como la habitación de mayor lujo. Está conformada por una cocina integral, sala, comedor, área de esparcimiento con piano. Además tiene dos recámaras: la principal con cama king size, terraza y baño privado mismo que cuenta con regadera, bañera y dos lavabos; la secundaria con cama king size y terraza.



Figura 95. Referencia en corte de Planta Tipo  
Fuente: Edición propia



Figura 96. Planta Tipo  
Fuente: Edición propia

## 6° Piso-Terraza

### Programa en 4 y 5° Piso

1	Terraza
2	Bar
3	Barra
4	Bodega de licores
5	Área de limpieza
6	Sanitarios
7	Área de convivencia
8	Recepción salón de usos múltiples
9	Salón de usos múltiples
10	Sanitarios
11	Bodega

La terraza es el último piso habitable del Hotel Moseua. En este piso se tiene plantea un uso semipúblico con tres actividades que se llevan acabo en este espacio: Bar, Área de convivencia y Salón de usos múltiples. El sexto piso cuenta con 771.46 m<sup>2</sup> contruidos.

- **Bar:** Tiene una capacidad máxima de 62 personas. Además, cuenta con la posibilidad de abrirse hacia la terraza perteneciente al área de convivencia.
- **Área de convivencia:** Conformada por un salón lounge donde se encuentran 3 mesas de billar y se abre hacia la terraza. La terraza puede articularse con el bar y el salón lounge mediante la apertura de los paneles de vidrio pensados como un muro plegable.
- **Salón de usos múltiples:** Considerado para un cupo de 50 personas, la antesala o recepción funciona como un espacio de amortiguamiento entre el salón y el pasillo principal.

### Materiales en piso:



Alfombra modular



Diseño de marquetería en madera Pucté, Chechen y Haya.



Diseño de Haya



Madera de Pucté



Deck de madera



Loseta cerámica hexagonal

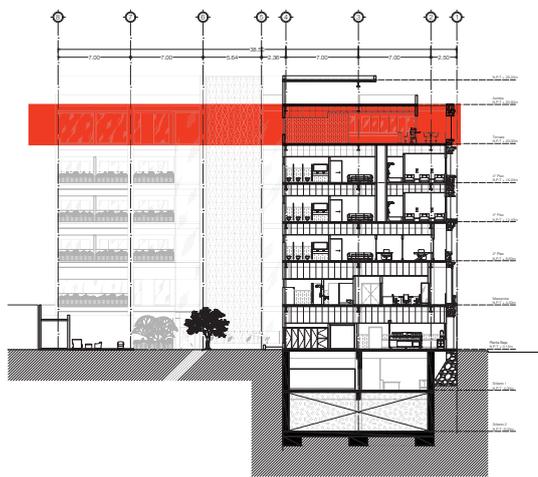
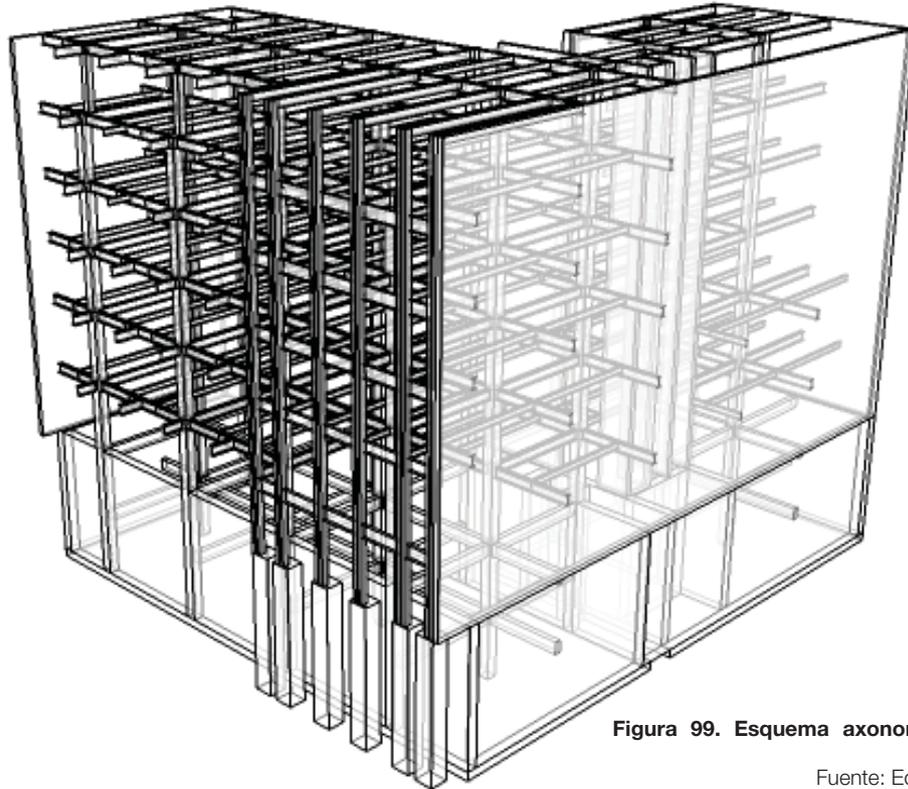


Figura 97. Referencia en corte de 6° Piso-Terraza  
Fuente: Edición propia



Figura 98. 6° Piso-Terraza  
Fuente: Edición propia

## Estructura



**Figura 99. Esquema axonométrico de estructura**

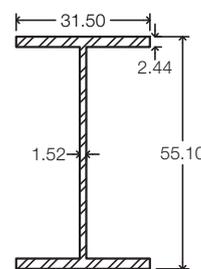
Fuente: Edición propia

La estructura del hotel está conformada por sistema combinado o mixto donde las estructuras verticales, que son los muros para los elevadores  $E=30\text{cm}$  y las columnas  $60 \times 60\text{cm}$ , son de concreto armado. Mientras que las estructuras horizontales, las trabes, están conformadas por perfiles de acero teniendo entonces:

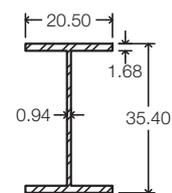
- Trabe tipo 1: IPR 21" x 122
- Trabe tipo 2: IPR 14" X 53
- Trabe tipo 3: HSS a medida de  $40 \times 20\text{ cm}$

La unión de ambos sistemas se da por medio placas de anclaje y pernos que se amarran al armado de varillas pertenecientes a las columnas o a los muros.

Para los sótanos, el espesor de los muros de carga crece debido al peso y altura del edificio quedando entonces con muros de  $60\text{ cm}$  de espesor, donde las columnas quedan ahogadas.



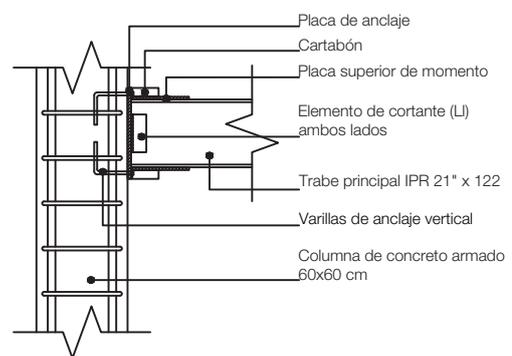
Trabe Tipo 1 (T1): IPR 21" X 122  
Anotaciones en cm



Trabe tipo 2 (T2): IPR 14" X 53  
Anotaciones en cm

**Figura 100. Tipos de trabes**

Fuente: Edición propia



**Figura 101. Detalle de unión viga de acero con columna ó muro de concreto**

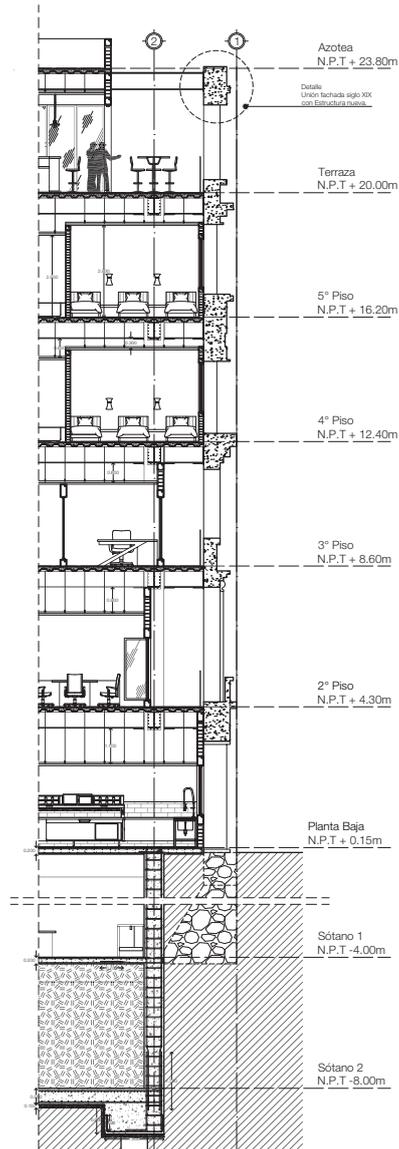
Fuente: Edición propia

### Integración de Fachada Pre-existente

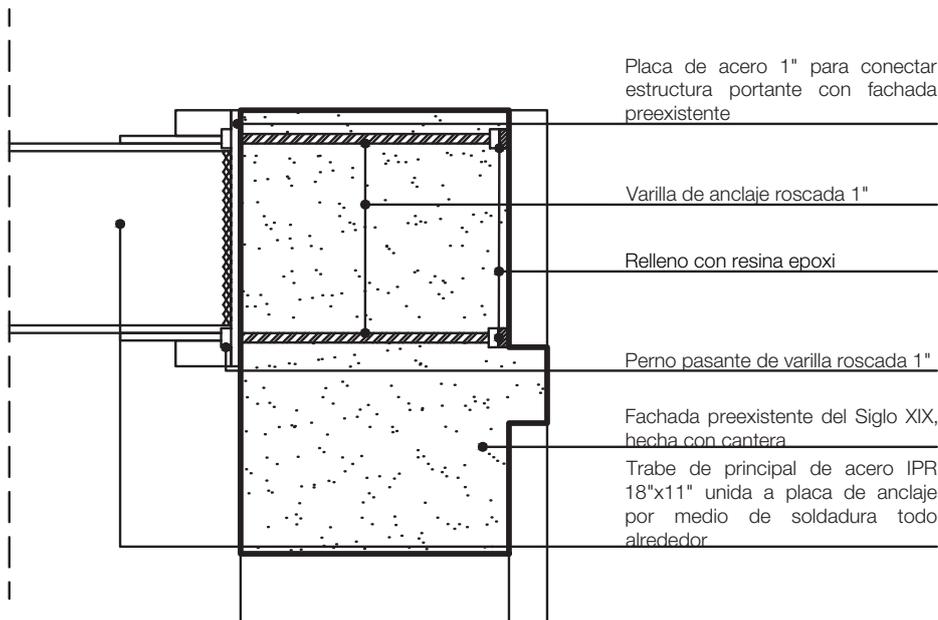
De acuerdo con el Ing. Rafael Buzón, cuando se trata de integrar una fachada pre-existente a un nuevo edificio se tienen las siguientes recomendaciones:

- Si la función de la fachada será solamente de cerramiento es probable sea suficiente la cimentación de origen.
- La nueva estructura conviene sea metálica para facilidad del transporte y demás operaciones. mejor manejo, siendo preferible no sean demasiado rígidos.
- La sujeción definitiva de la fachada a la nueva estructura conviene sea flexible para que permita el libremovimiento en sentido vertical de la fachada. Es prudente que los nuevos forjados incidan sobre una estructura adosada a la fachada con el fin de que ésta solamente tenga función de cerramiento. (Buzón, 1982)

Sin embargo, es importante mencionar que para efectos del proyecto, lo que está indicado para la integración estructural de la fachada pre-existente es meramente una propuesta pues esta labor requiere de un especialista en el tema.



**Figura 102. Corte X Fachada**  
Fuente: Edición propia



**Figura 103. Detalle de unión fachada pre-existente con estructura nueva**  
Fuente: Edición propia

## Proyección de la nueva fachada



**Figura 104. Incorporación de la nueva fachada al entorno**

Fuente: Edición propia

La nueva fachada del hotel boutique tenía por principio remeterse y tener un aspecto ligero con el fin de resaltar la fachada pre-existente, esta idea se mantuvo a lo largo del proceso de diseño de la misma.

Se buscó que fuera la verticalidad la que rigiera el aspecto de la nueva fachada creando entre ejes por medio de los perfiles metálicos que sirven como soporte para los muro cortina que evidencian la doble altura en la entrada del edificio para subir y servir como soporte para las jardineras colgantes que producen la horizontalidad en la fachada y que rematan en el último con vigas de acero que sirven como pérgola en la terraza del edificio.

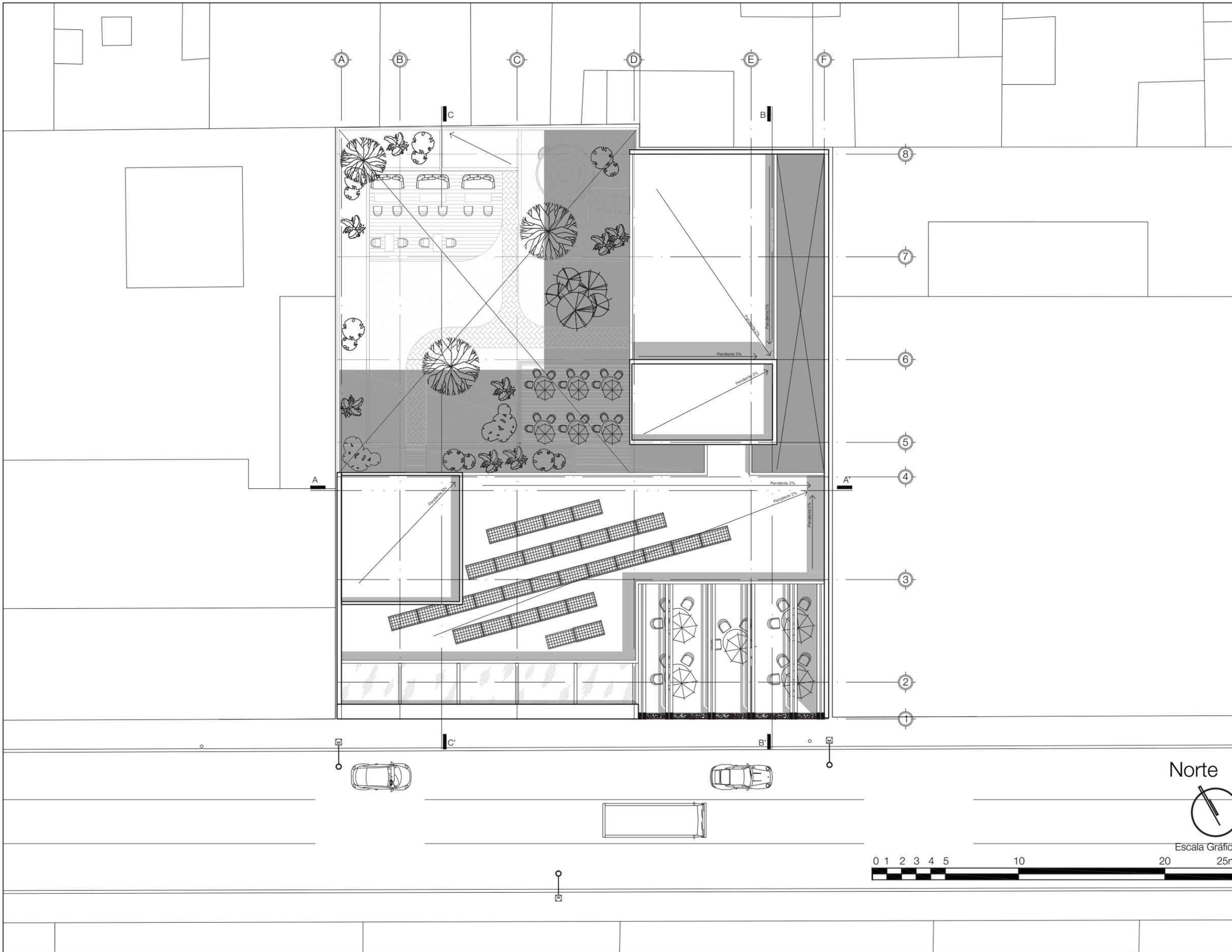
## Desarrollo de anteproyecto

El Desarrollo del Anteproyecto se dividió en tres fases. La primera es el desarrollo del proyecto arquitectónico, mismo que cuenta con las plantas cortes y elementos que ayudan a entender la configuración espacial del Hotel Boutique Moseua.

La segunda parte se basó en hacer una propuesta de criterios para la estructura y las instalaciones hidráulica, eléctrica y sanitaria poniendo como ejemplo la Planta Tipo del hotel.

### Directorio de Planos

Código	Plano
AA-001	Plano Conjunto
AA-002	Plano de Planta Baja
AA-003	Plano de 2° Piso
AA-004	Plano de 3° Piso
AA-005	Plano de Planta Tipo (4° y 5° Piso)
AA-006	Plano de 6° Piso (Terraza)
AA-007	Plano de Azotea
AA-008	Plano de Sótanos
AA-009	Sección A-A'
AA-010	Sección B-B'
AA-011	Sección C-C'
AA-012	Fachada Suroeste
AA-013	Fachada Oeste
AA-014	Fachada Norte
AA-015	Corte X Fachada
AA-016	Detalles de Corte X Fachada
EE-001	Plano de Cimentación
EE-002	Plano de Estructura (Planta Tipo)
IH-001	Plano de Inst. Agua Fría (Planta Tipo)
IH-002	Plano de Inst. Agua Caliente (Planta Tipo)
IH-003	Plano de Inst. Agua Tratada (Planta Tipo)
IS-001	Plano de Inst. Aguas Negras (Planta Tipo)
IS-002	Plano de Inst. Aguas Jabonosas y Pluvial (Planta Tipo)
IE-001	Plano de Inst. Eléctrica (Planta Tipo)



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Norte
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente
  - Panel Solar



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

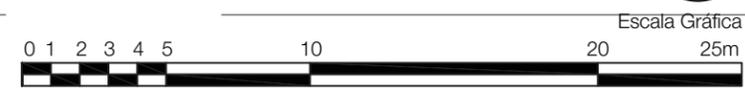
**Contenido:**  
Planta Conjunto

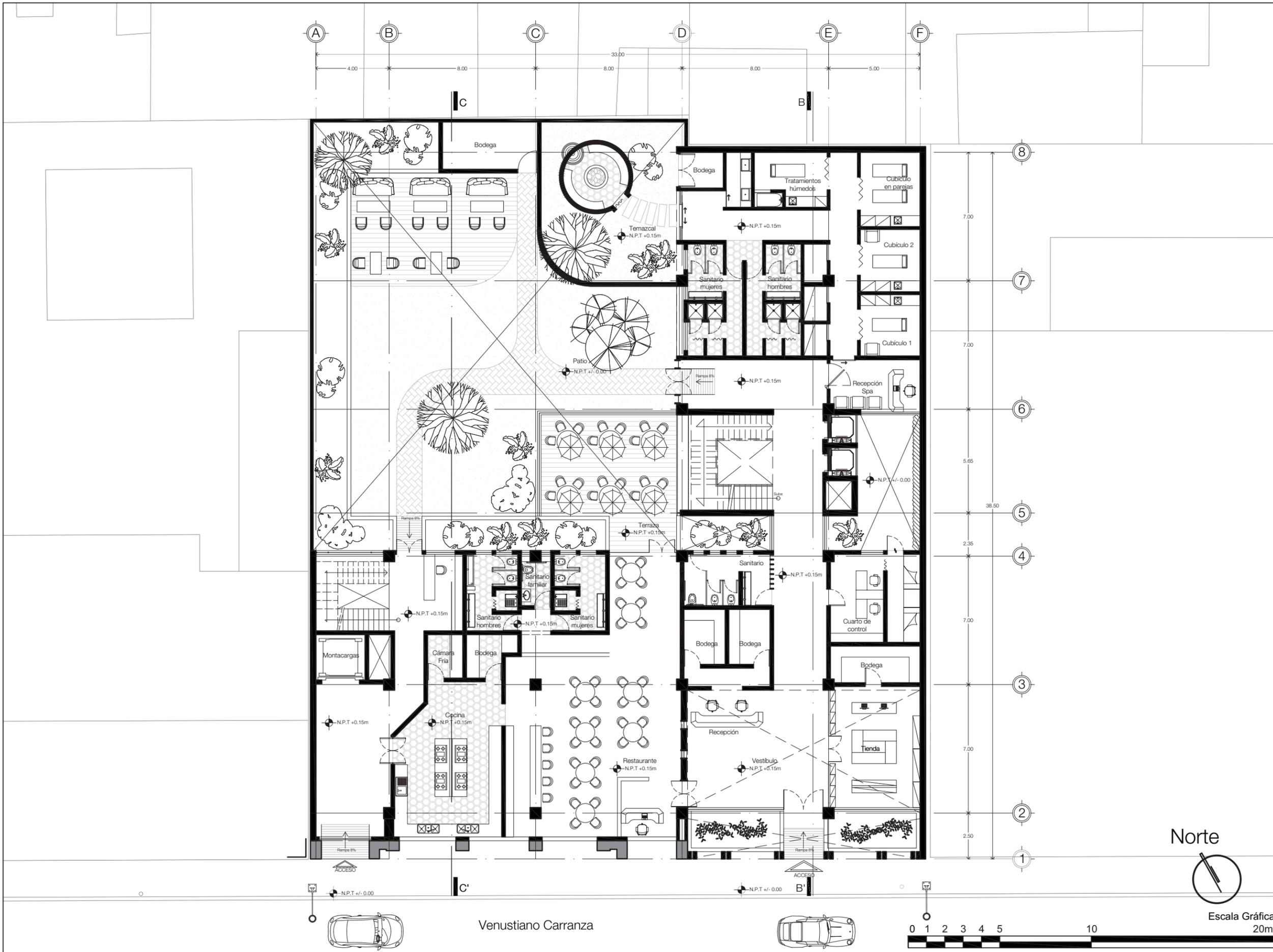
**Escala:**  
1:250

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-001





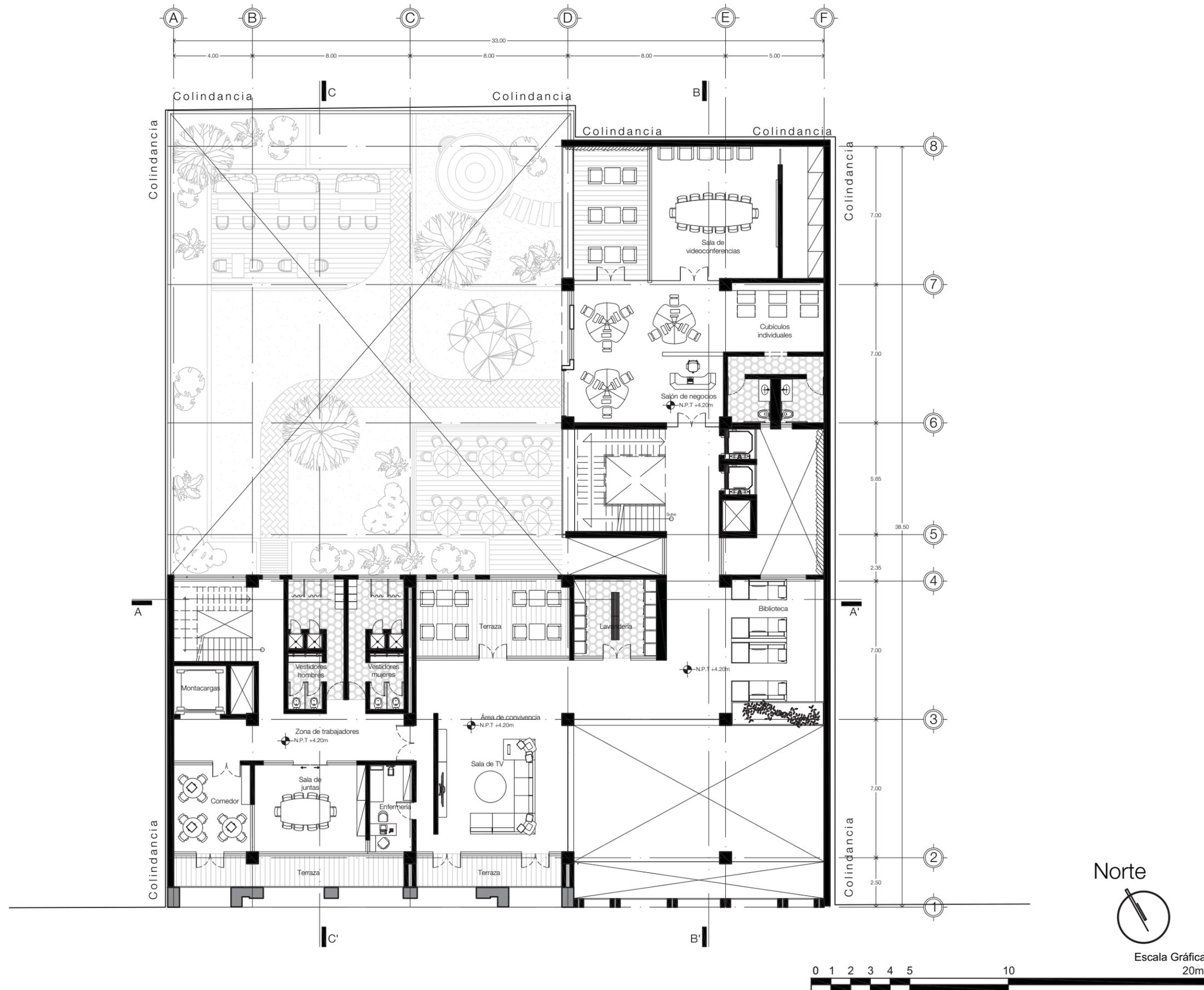
- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



<b>Proyecto:</b> Hotel Boutique Moseua	
<b>Ubicación:</b> Venustiano Carranza No. 48 y No. 50 Centro Histórico CDMX	
<b>Contenido:</b> Planta Baja	
<b>Escala:</b> 1:200	<b>Clave:</b> AA-002
<b>Anotaciones:</b> Metros	
<b>Fecha:</b> Marzo 2019	

Plano Arquitectónico



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

**Simbología:**

- Norte: Indica el norte en plano
- Cambio de Nivel
- Sección
- Nivel Piso Terminado
- Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No. 48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
2º Piso

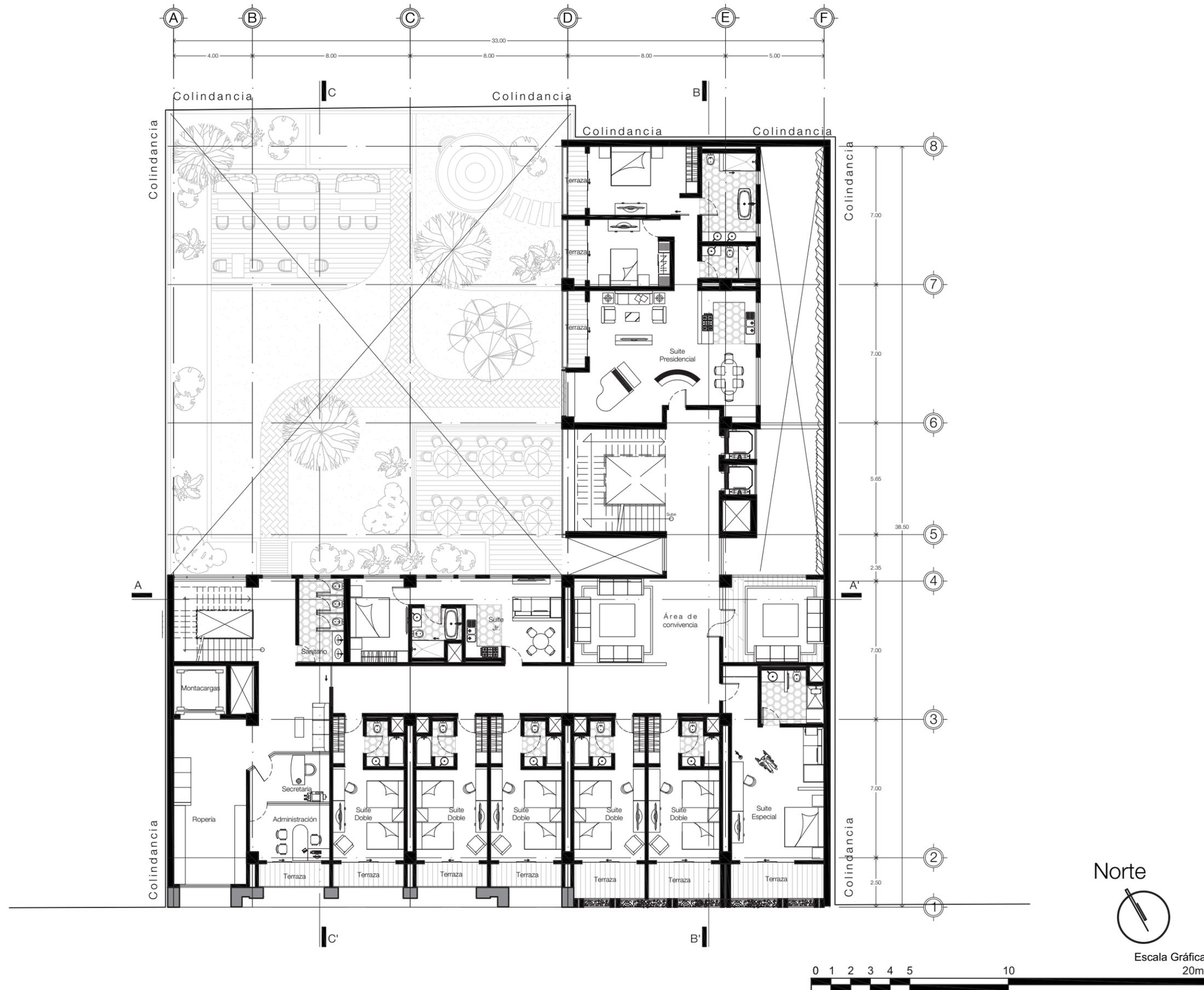
**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-003

Plano Arquitectónico

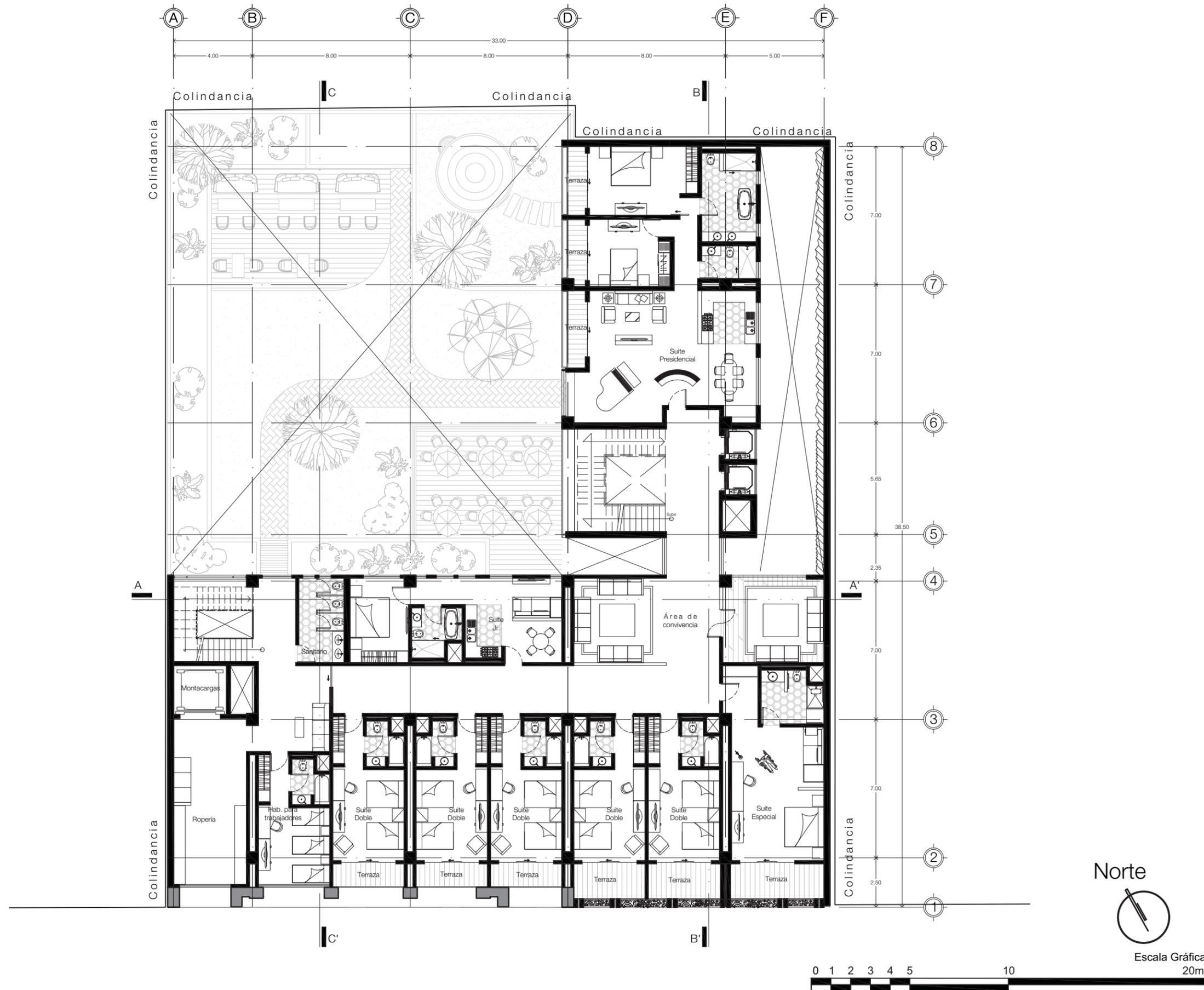


- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Norte
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



<b>Proyecto:</b> Hotel Boutique Moseua	
<b>Ubicación:</b> Venustiano Carranza No.48 y No. 50 Centro Histórico CDMX	
<b>Contenido:</b> 3º Piso	
<b>Escala:</b> 1:200	<b>Clave:</b> AA-004
<b>Anotaciones:</b> Metros	
<b>Fecha:</b> Marzo 2019	



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Norte
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

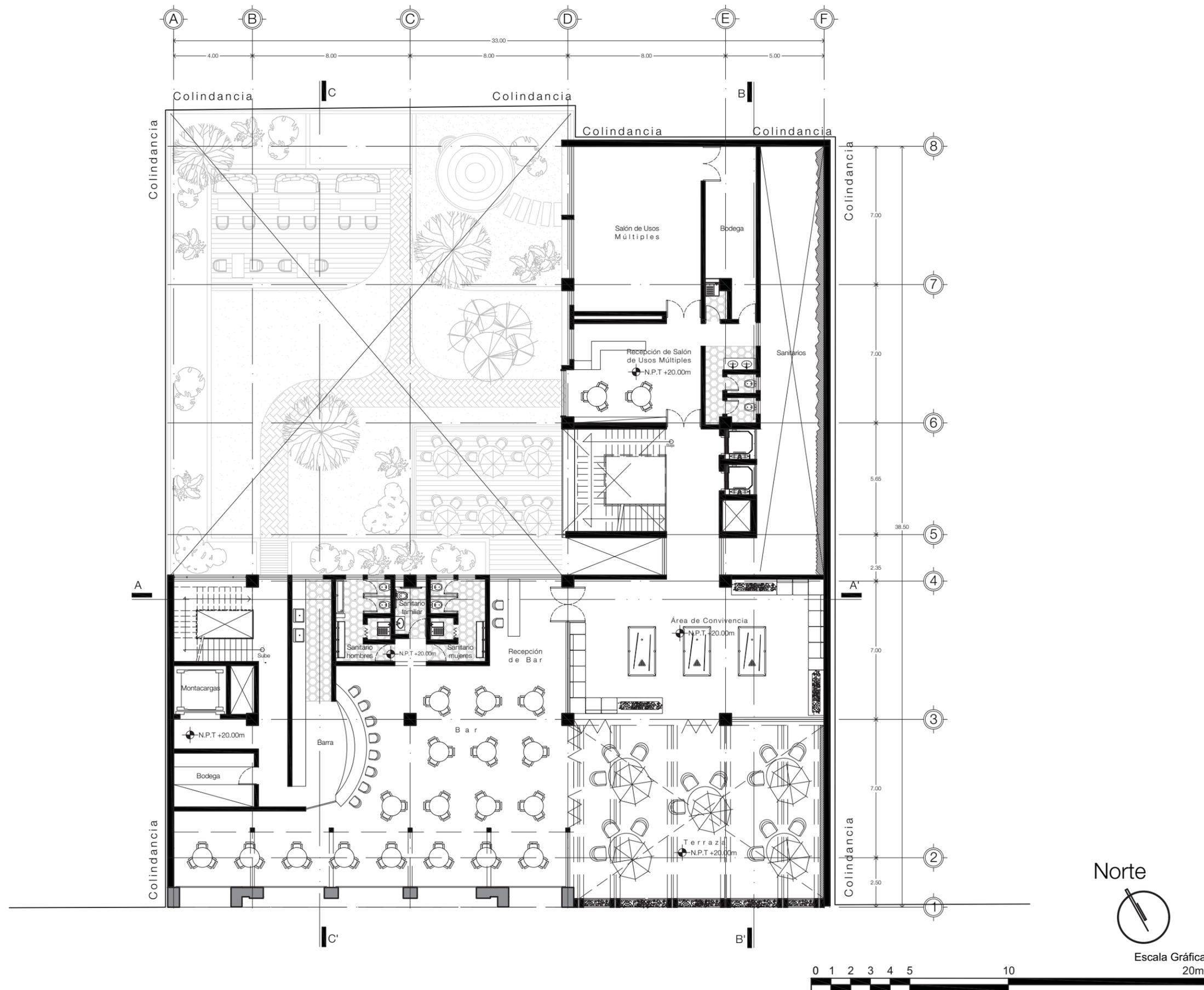
**Contenido:**  
Planta Tipo

**Escala:**  
1:200

**Clave:**  
AA-005

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

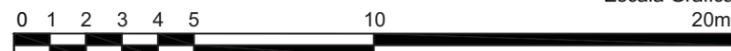


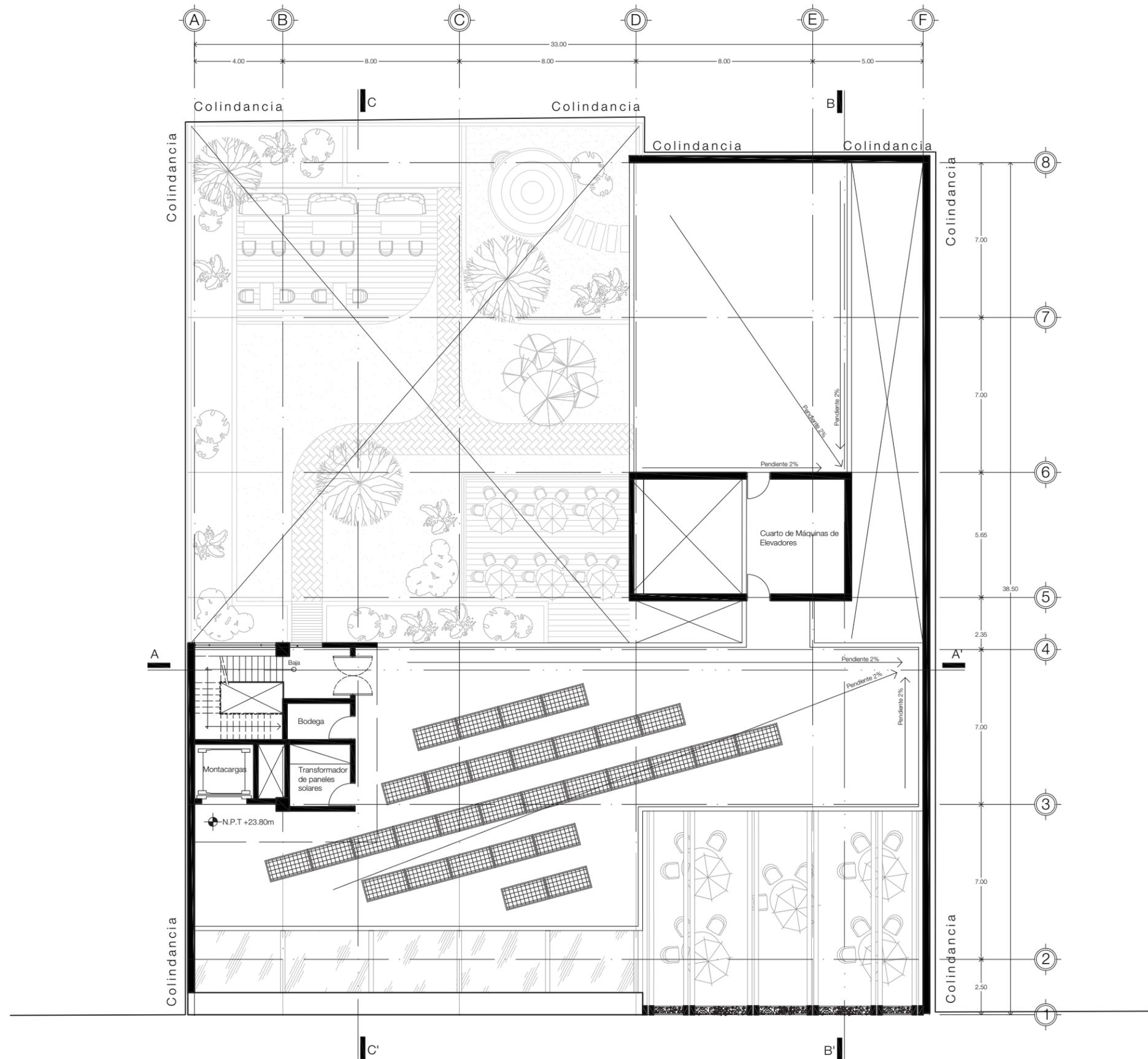
<b>Proyecto:</b> Hotel Boutique Moseua	
<b>Ubicación:</b> Venustiano Carranza No. 48 y No. 50 Centro Histórico CDMX	
<b>Contenido:</b> 6° Piso/Terraza	
<b>Escala:</b> 1:200	<b>Clave:</b> AA-006
<b>Anotaciones:</b> Metros	
<b>Fecha:</b> Marzo 2019	

Plano Arquitectónico

Norte

Escala Gráfica  
20m



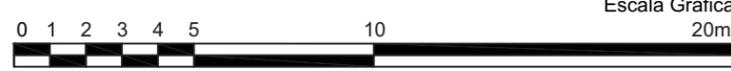


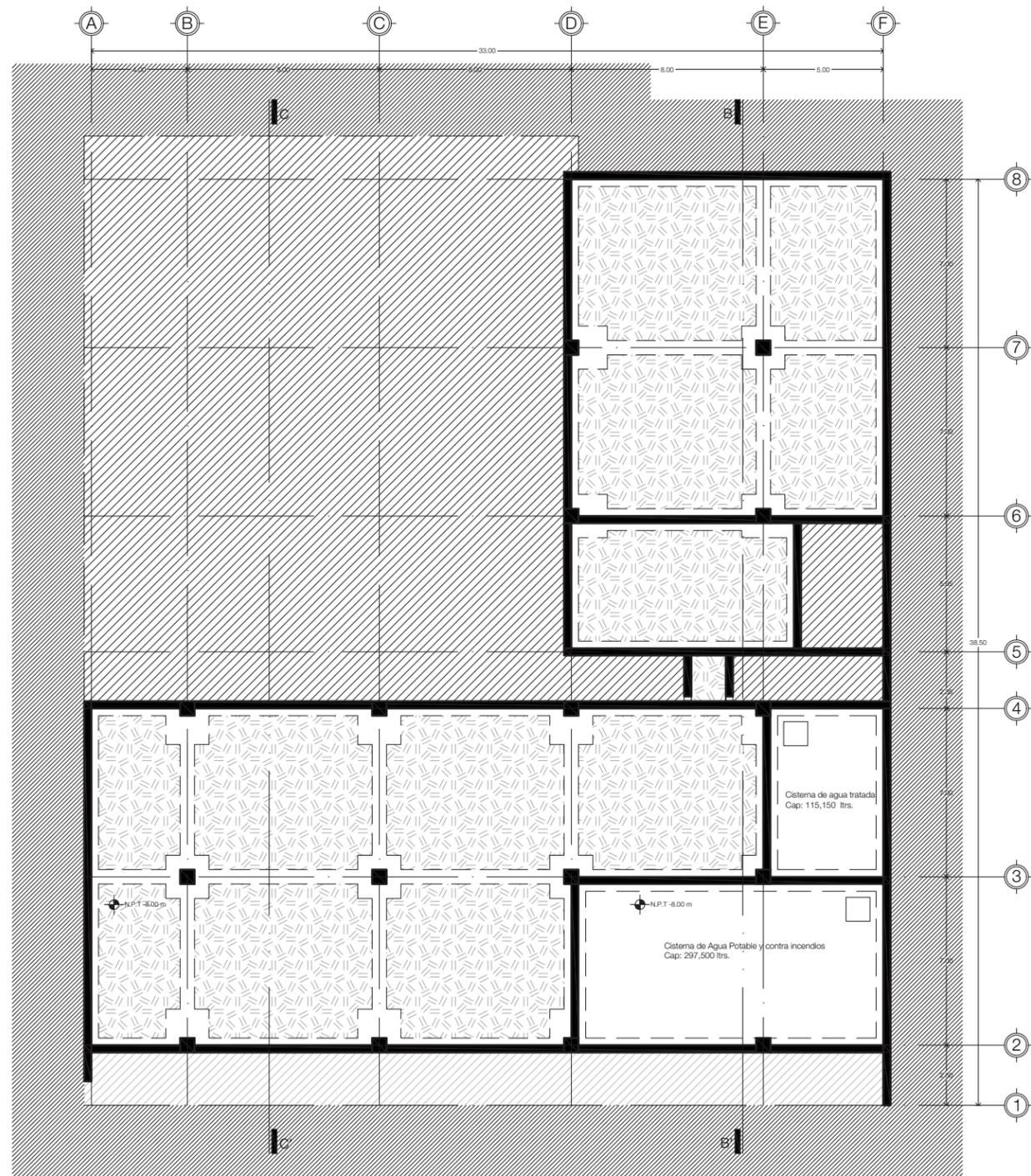
- Notas:**
- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  - Las cotas y niveles rigen al dibujo
  - No deben tomarse cotas a escala de este plano
  - Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  - Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  - El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Norte
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

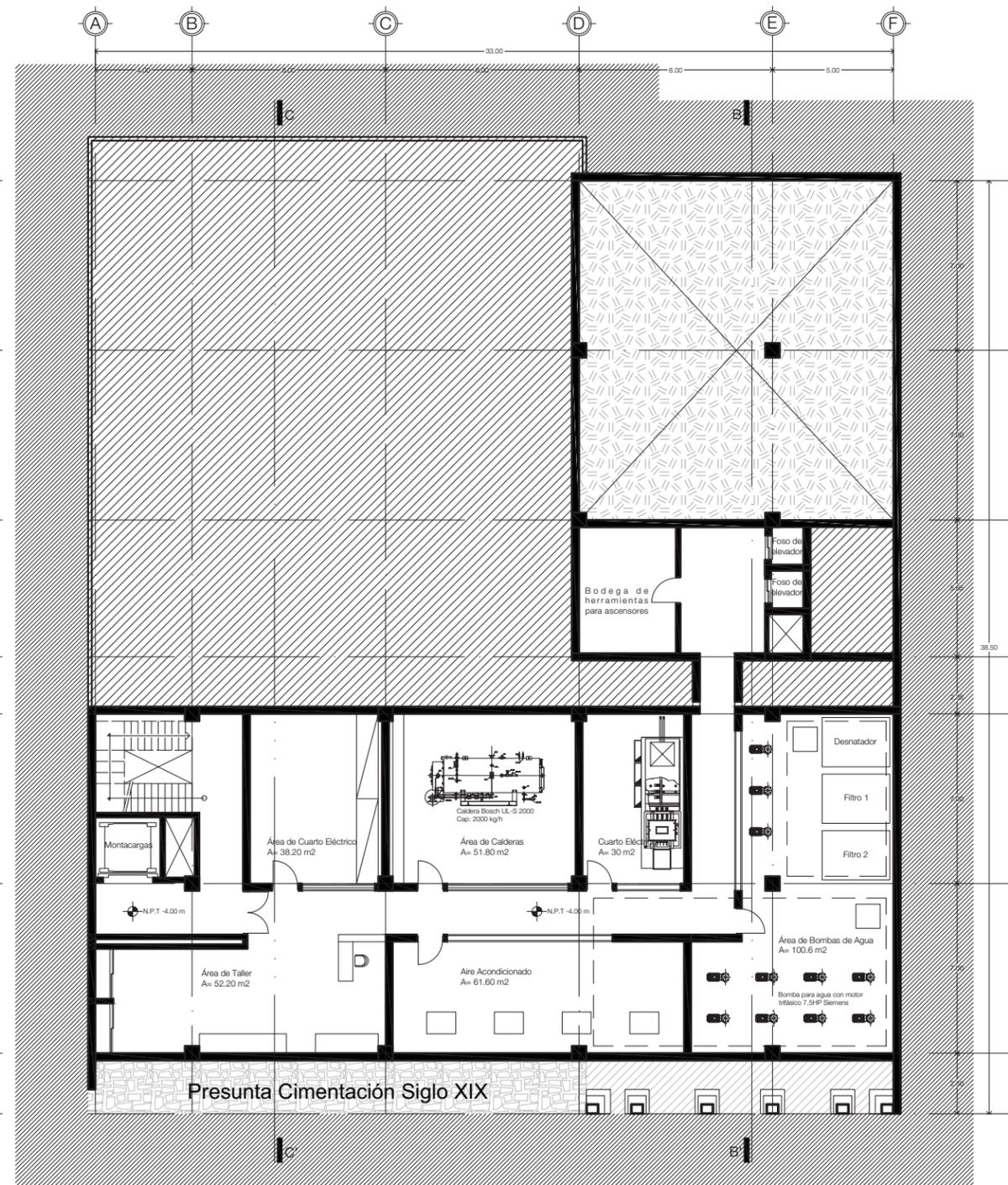


<b>Proyecto:</b> Hotel Boutique Moseua	
<b>Ubicación:</b> Venustiano Carranza No.48 y No. 50 Centro Histórico CDMX	
<b>Contenido:</b> Azotea	
<b>Escala:</b> 1:200	<b>Clave:</b> AA-007
<b>Anotaciones:</b> Metros	
<b>Fecha:</b> Marzo 2019	





Sótano 2



Sótano 1



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo.
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano.
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería.
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales.
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto.

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venusiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Sótanos

**Escala:**  
1:250

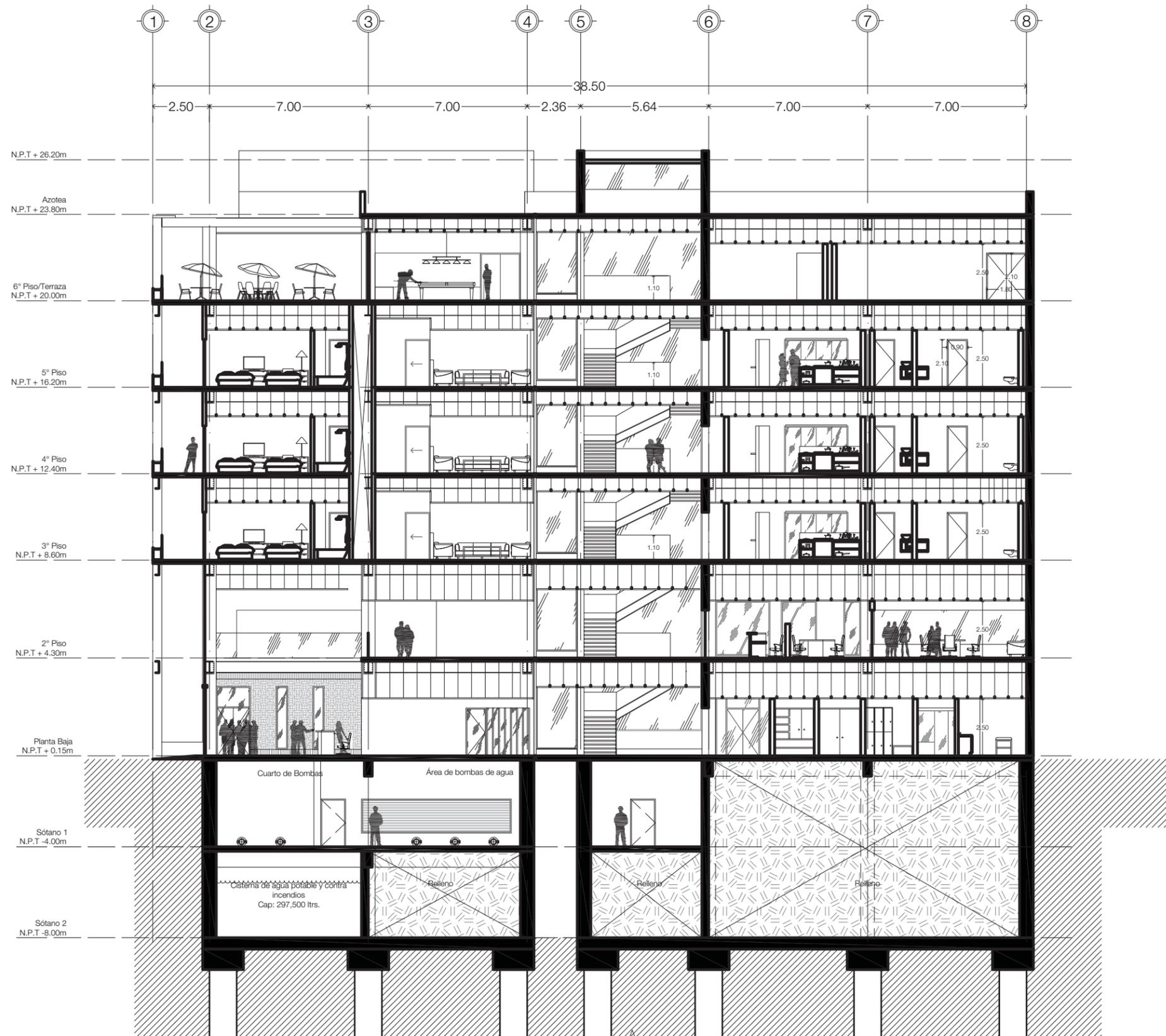
**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-008

Norte





- Notas:**
- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  - Las cotas y niveles rigen al dibujo
  - No deben tomarse cotas a escala de este plano
  - Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  - Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  - El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

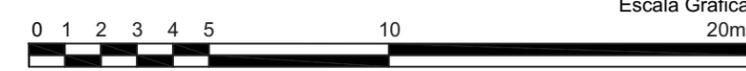
**Contenido:**  
Sección A-A'

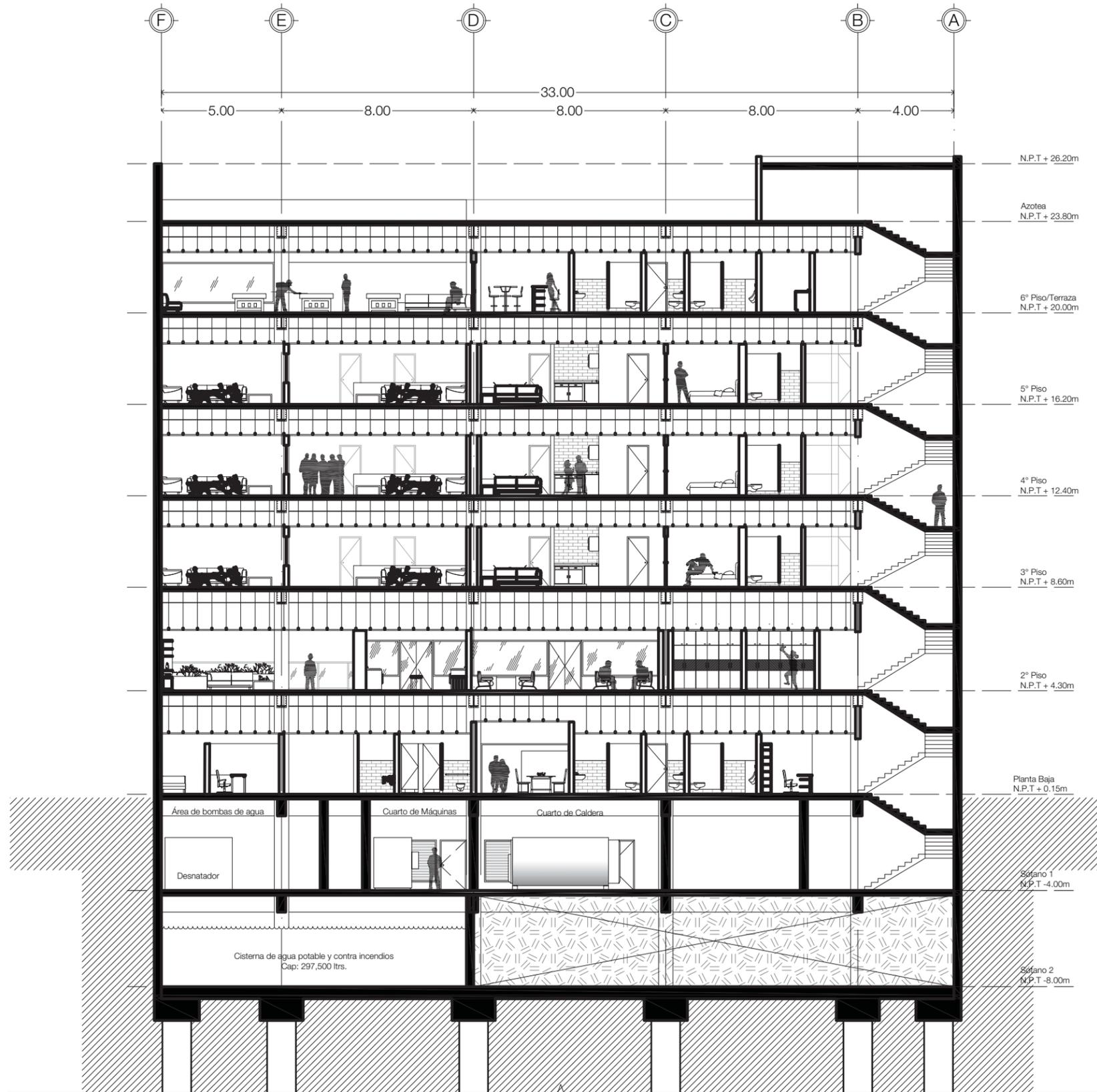
**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-009





- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Sección B-B'

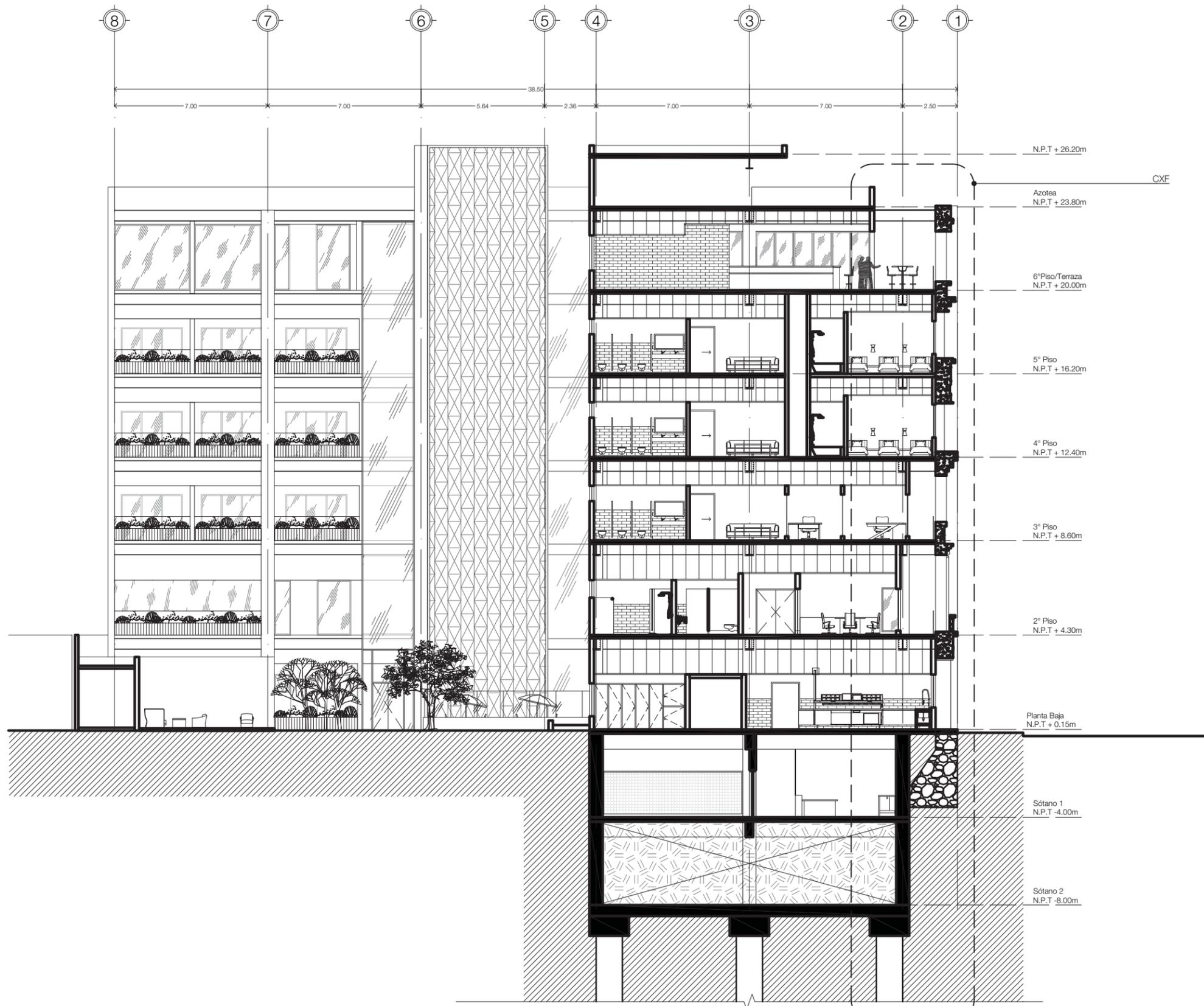
**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-010

Plano Arquitectónico



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Sección C-C'

**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-011



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Fachada Suroeste

**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
AA-012

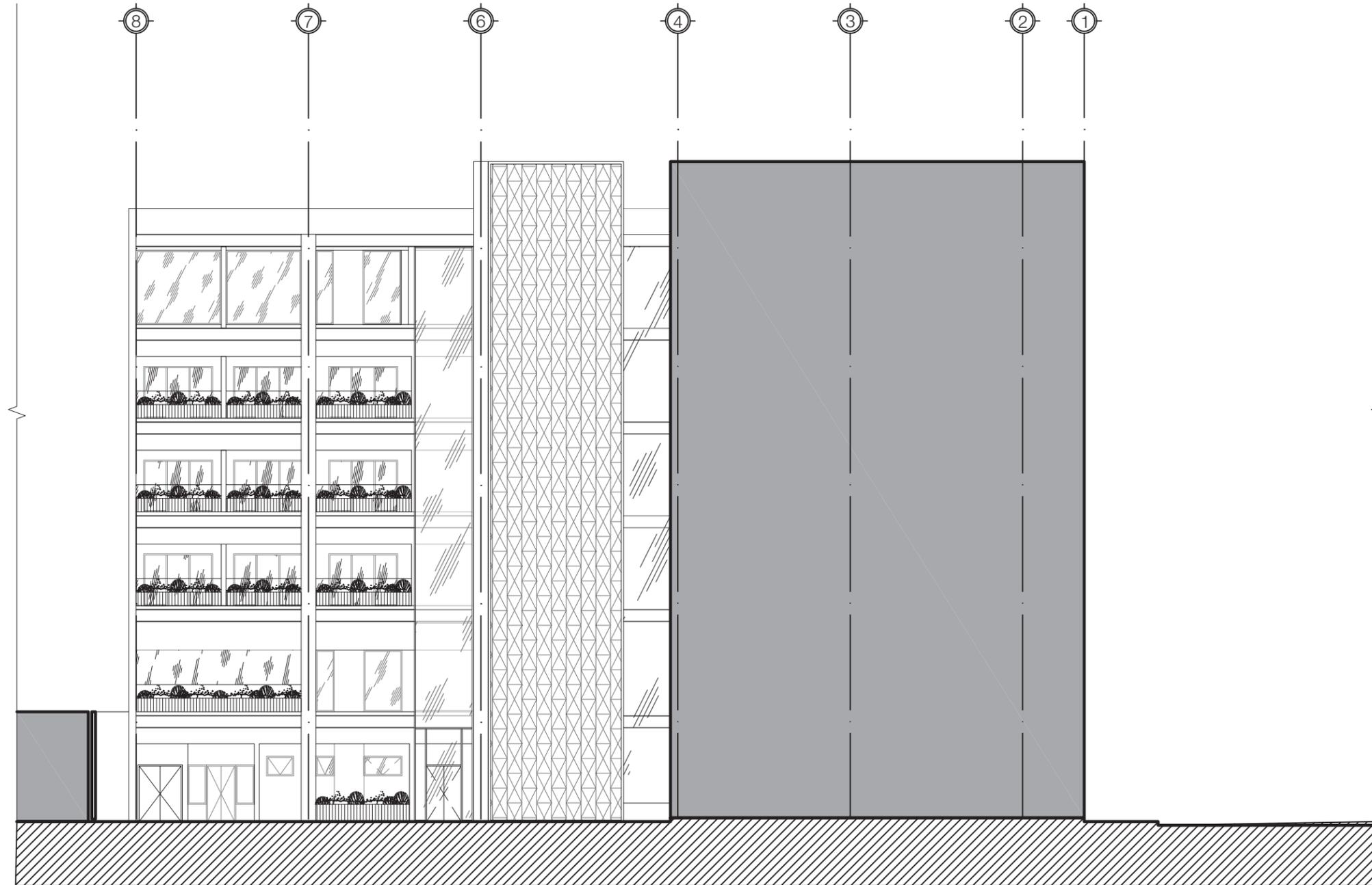
Norte



Escala Gráfica  
20m



Plano Arquitectónico



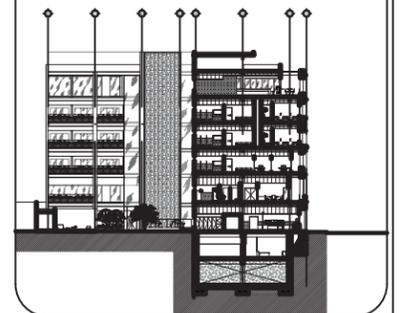
**Notas:**

1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

**Simbología:**

-  Indica el norte en plano
-  Cambio de Nivel
-  Sección
-  Nivel Piso Terminado
-  Pendiente

**Referencia en corte:**



Proyecto:  
Hotel Boutique Moseua

Ubicación:  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

Contenido:  
Fachada Oeste

Escala:  
1:200

Anotaciones:  
Metros

Fecha:  
Marzo 2019

Clave:

AA-013





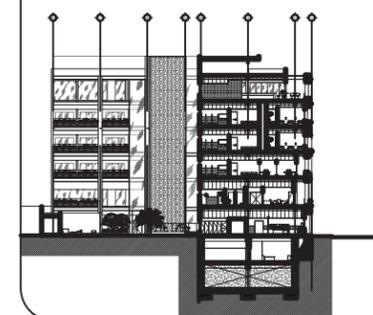
**Notas:**

1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

**Simbología:**

- Nota
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

**Referencia en corte:**



Proyecto:  
Hotel Boutique Moseua

Ubicación:  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

Contenido:  
Fachada Norte

Escala:  
1:200

Anotaciones:  
Metros

Fecha:  
Marzo 2019

Clave:

AA-014



Escala Gráfica  
20m

Detalle 4.  
Cubierta plana transitable.  
**Azotea**  
N.P.T. + 23.80m

Detalle 3.  
Unión fachada siglo XX -  
Estructura nueva.

**Terraza**  
N.P.T. + 20.00m

**5° Piso**  
N.P.T. + 16.20m

**4° Piso**  
N.P.T. + 12.40m

Detalle 2.  
Armado de falso plafón.

**3° Piso**  
N.P.T. + 8.60m

**2° Piso**  
N.P.T. + 4.30m

Detalle 1.  
Unión Trabe-Columna

**Planta Baja**  
N.P.T. + 0.15m

**Sótano 1**  
N.P.T. -4.00m

**Sótano 2**  
N.P.T. -8.00m

Panel de vidrio templado traslucido 9mm  
1.22x2.44 m.

Muro de block sólido #14. Aplanado pulido  
fino y terminado en pintura blanca vinílica a  
dos manos.

Cadena de cerramiento de concreto  
armado  $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ . Aplanado en  
pasta texturizada color blanco.

Puertas corredizas de hojas de vidrio  
templado 9 mm de espesor, anclado  
sistema de deslizamiento anclado a piso y  
cadena de cerramiento. Marco de aluminio  
anodizado.

Barandil de vidrio templado 9mm. Sujeto a  
piso.

Panel de yeso STD de 12.7mm. (1/2") PANEL  
REY

Muro de block sólido #14. Recubierto con  
paneles de yeso tablaroca en ambos lados,  
aplanado en pasta texturizada color blanco.

Alfombra modular 30x30 cm modelo  
Insatiable, marca Mohawk en color  
Fascinated.

Entrepiso de losacero cal.22 con parilla 3"  
@30cm y vaciado de concreto.  
**Ver plano de estructura**

Placa de acero 1" de espesor con pernos  
1018 CR para sujeción a columna de  
concreto.

Panel de yeso RH de 12.7 mm. (1/2")  
PANEL REY (resistente a la humedad).

Ventana abatible, vidrio templado  
transparente 6 mm de espesor. Marco de  
aluminio anodizado.

Muro de block sólido #12. Aplanado en  
pasta texturizada color blanco.

Fachada pre-existente del siglo XIX de  
cantera color beige. Espesor máx. 1 metro.

Alambre galvanizado cal. 12 @ 1.22 m.

Canaleja de carga PERFI REY 410 cal. 22  
@ 1.22 m.

Cadena de cerramiento de concreto  
armado  $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ . Aplanado en  
pasta texturizada color blanco.

Ventana fija, vidrio templado transparente 6  
mm de espesor. Marco de aluminio  
anodizado.

Alfombra modular 30x30 cm modelo  
Insatiable, marca Mohawk en color  
Fascinated.

Trabe IPR 21"x 122 unida a placa de  
cancilaje por medio de soldadura a todo  
alrededor. Terminado en dos manos de  
pintura negra vinílica.

Columna de concreto armado  $f_c = 250$   
 $\text{kg/cm}^2$ , acabado pulido. Ver plano de  
estructura tipo.

Barandil de vidrio templado 9mm. Sujeto a  
piso.

Ventana fija, doble vidrio templado  
transparente 6 mm de espesor con cámara  
de aire 2 cm. Marco de aluminio anodizado.

Piso cerámico acabado de madera.  
Porcelanosa línea Parker oxford acero.

Cadena de cerramiento 30x20cm de  
concreto armado  $f_c = 200 \text{ kg/cm}^2$ , varilla de  
 $\frac{3}{8}$ " con anillos de  $\frac{3}{8}$ " @20cm.

Muro de block sólido #14. Aplanado pulido  
fino y terminado en pintura blanca vinílica a  
dos manos.

Muro de block sólido #14. Recubierto con  
paneles de yeso tablaroca en ambos lados,  
aplanado en pasta texturizada color blanco.

Losa tapa de concreto armado  $f_c = 250$   
 $\text{kg/cm}^2$ . Varilla de  $\frac{3}{8}$ " @ 30 cm.

Trabe de concreto armado  $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$   
de 80x40cm. Varilla de 1" @ 30 cm.

Cimentación de piedra perteneciente a la  
fachada pre-existente del siglo XIX.

Concreto pulido, acabado una mano de  
pintura epóxica a base de agua, color gris.

Losa de concreto armado  $f_c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .  
Varilla de  $\frac{3}{8}$ " @ 30 cm.

Estribos de 1" @30 cm para muro de  
contención.

Repleno de tezontle en cámara de aire.

Muro de contención de concreto armado  
 $f_c = 300 \text{ kg/cm}^2$ , 60 cm de espesor.  
Varillas de 1" @30 cm en ambos sentidos.

Losa fondo de concreto armado,  $f_c = 300$   
 $\text{kg/cm}^2$ . Varilla de 1" @ 20 cm para armado  
inferior y varilla de  $\frac{3}{8}$ " @ 10 cm para armado  
superior.

Plantilla de concreto pobre  $f_c = 100 \text{ kg/cm}^2$   
para desplante.

Zapata corrida de concreto armado,  $f_c =$   
 $300 \text{ kg/cm}^2$ . Varilla de 1" @ 30 cm.

Plata de cimentación.



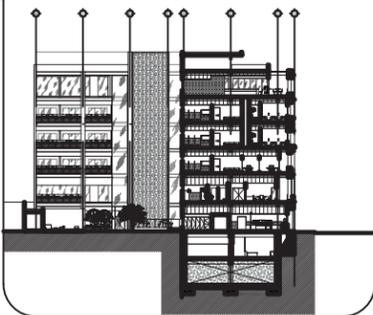
**Notas:**

- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
- Las cotas y niveles rigen al dibujo
- No deben tomarse cotas a escala de este plano
- Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
- Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
- El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

**Simbología:**

- Nota:
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

**Referencia en corte:**



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Corte x Fachada

**Escala:**  
1:100

**Anotaciones:**  
Metros

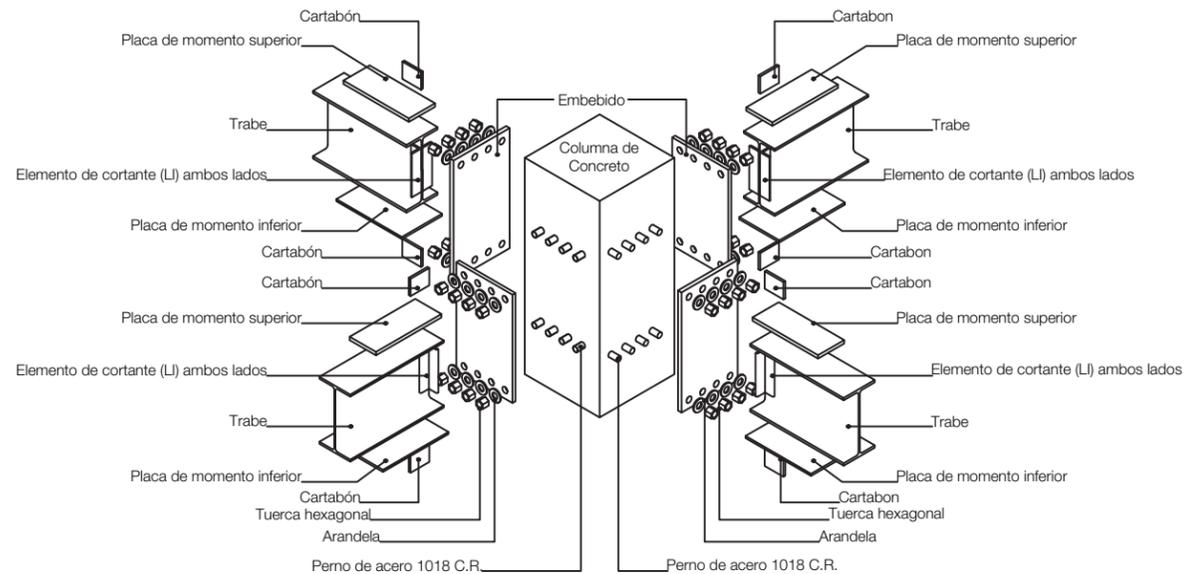
**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**

**AA-015**

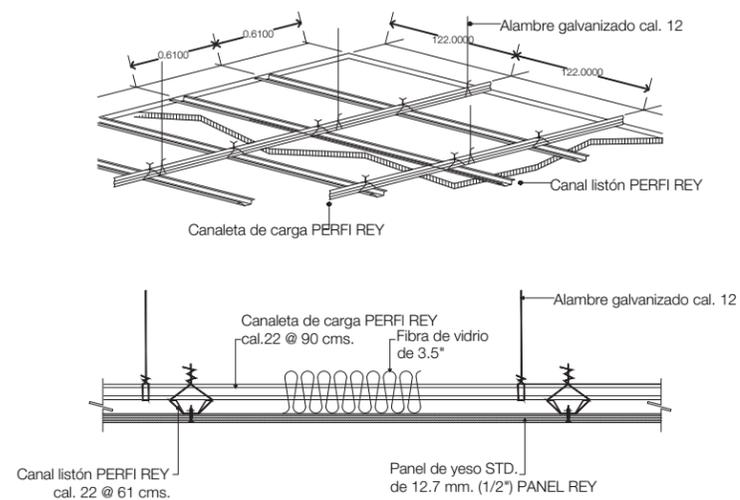
### Detalle 1.

Unión de traves de acero con columna de concreto  
Esc 1:50



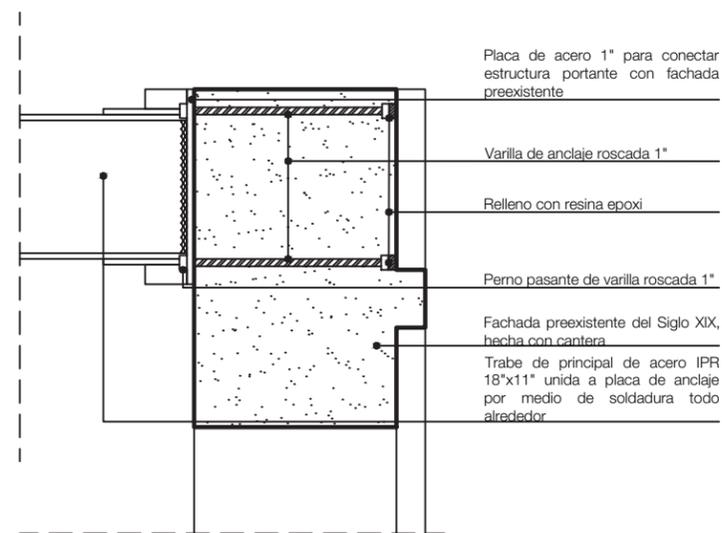
### Detalle 2.

Detalle de plafón corrido  
Esc 1:50  
Cotas en cm



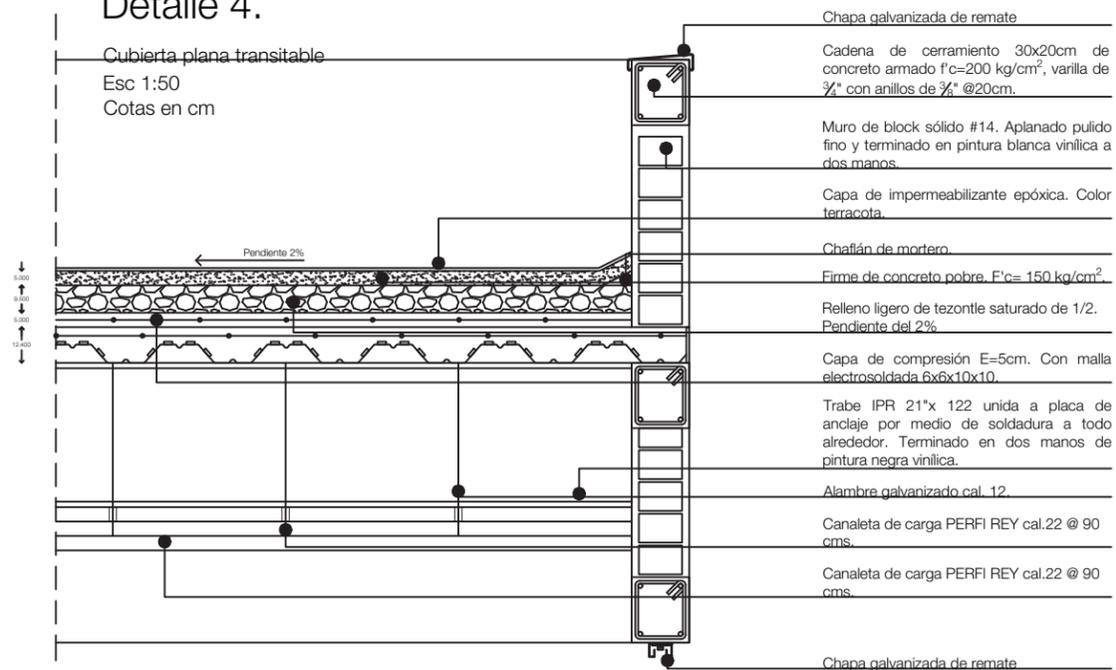
### Detalle 3.

Anclaje de fachada pre-existente a estructura nueva.  
Esc 1:25



### Detalle 4.

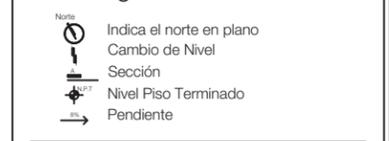
Cubierta plana transitable  
Esc 1:50  
Cotas en cm



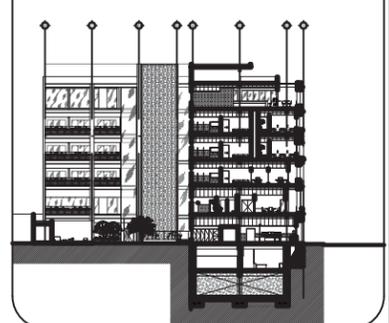
#### Notas:

- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
- Las cotas y niveles rigen al dibujo.
- No deben tomarse cotas a escala de este plano.
- Las cotas son a ejes o a paños de albañilería.
- Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales.
- El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto.

#### Simbología:



#### Referencia en corte:



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

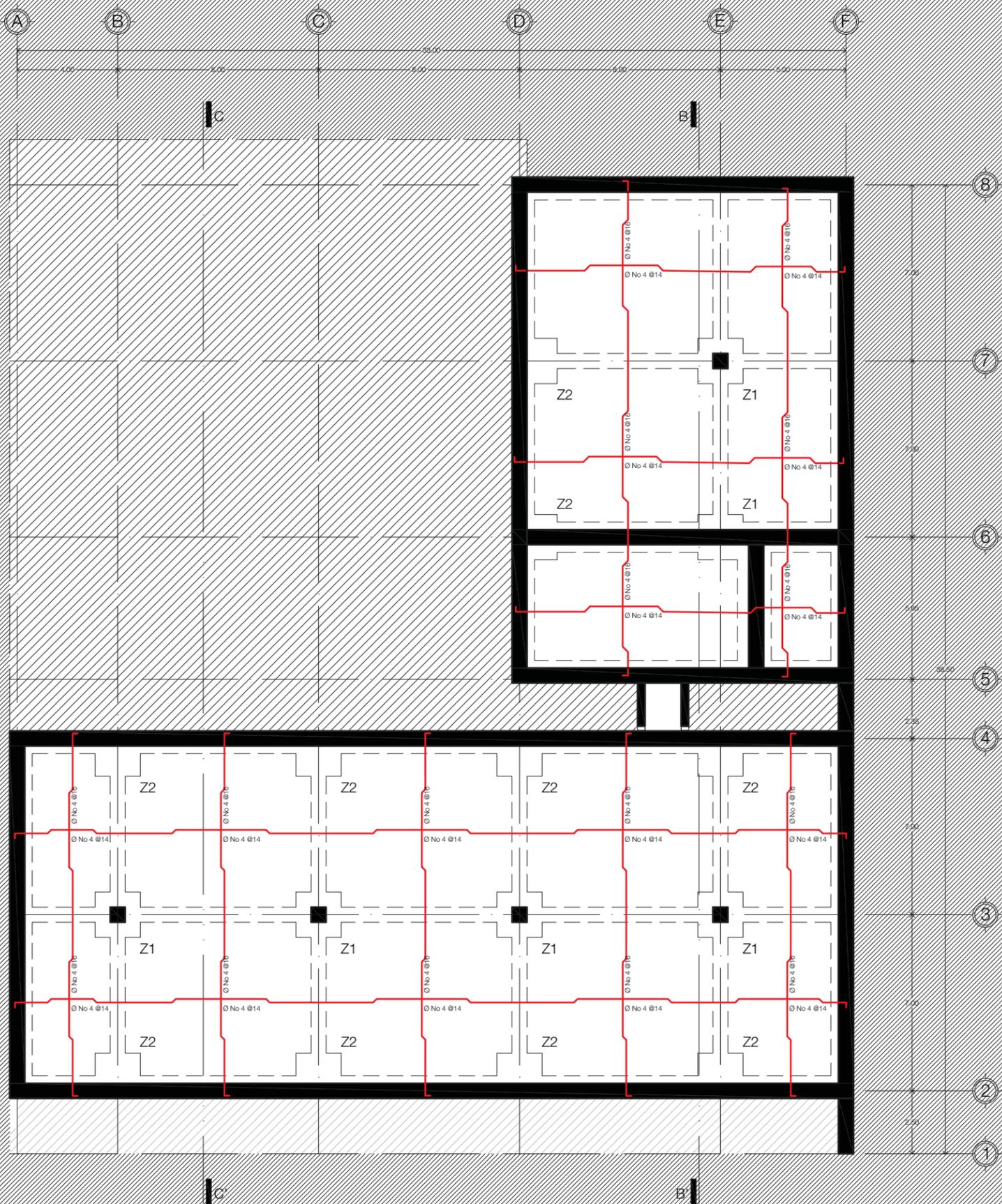
**Contenido:**  
Detalles Corte x Fachada

**Escala:**  
Variable

**Clave:**  
AA-016

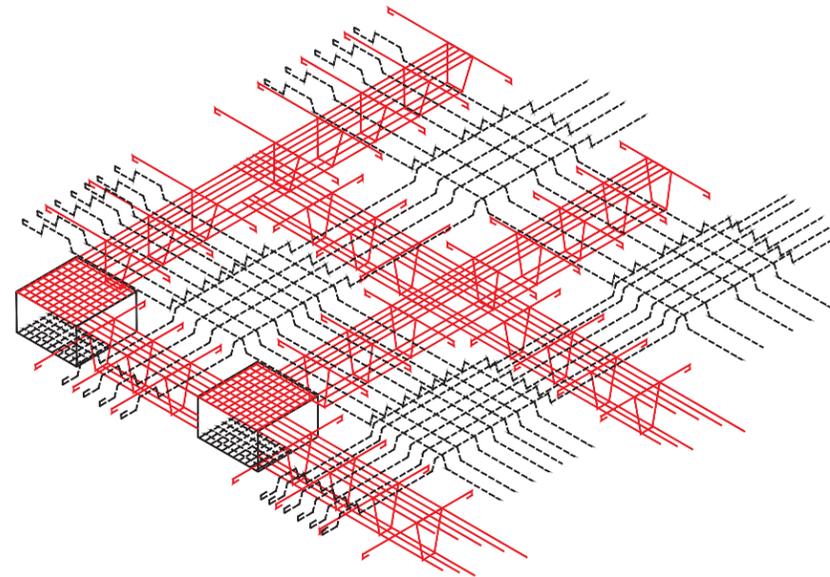
**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019



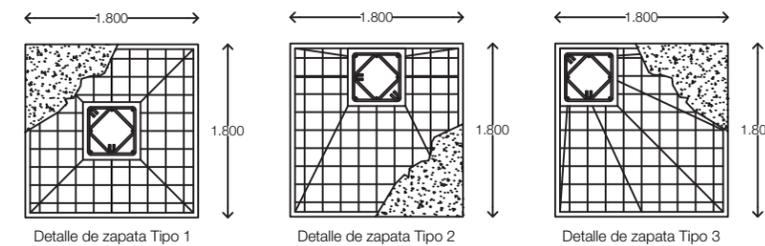
### Muestra de armado de losa de cimentación.

Sin escala ni especificaciones.



### Tipos de Zapatas

Escala 1:75  
Cotas en metros



### Detalle de armado de muro de cimentación.

Escala 1:100  
Cotas en metros

Losa de concreto armado  $f'c = 250 \text{ kg/cm}^2$ .  
Varilla de  $\frac{3}{8}'' @ 30 \text{ cm}$ .  $E = 20 \text{ cm}$ .

Concreto pulido, acabado una mano de pintura epóxica a base de agua, color gris.

Estribos de  $1'' @ 30 \text{ cm}$  para muro de contención.

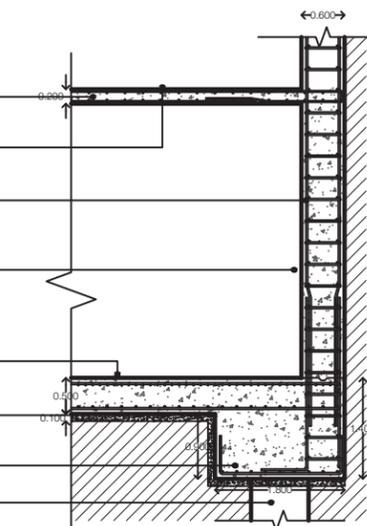
Muro de contención de concreto armado  $f'c = 300 \text{ kg/cm}^2$ , 60 cm de espesor.  
Varillas de  $1'' @ 30 \text{ cm}$  en ambos sentidos.

Losa fondo de concreto armado,  $f'c = 300 \text{ kg/cm}^2$ . Varilla de  $1'' @ 20 \text{ cm}$  para armado inferior y varilla de  $\frac{3}{8}'' @ 10 \text{ cm}$  para armado superior.  $E = 50 \text{ cm}$ .

Plantilla de concreto pobre  $f'c = 100 \text{ kg/cm}^2$  para desplante.  $E = 10 \text{ cm}$ .

Zapata corrida de concreto armado,  $f'c = 300 \text{ kg/cm}^2$ . Varilla de  $1'' @ 30 \text{ cm}$ .

Pila de cimentación.



#### Notas:

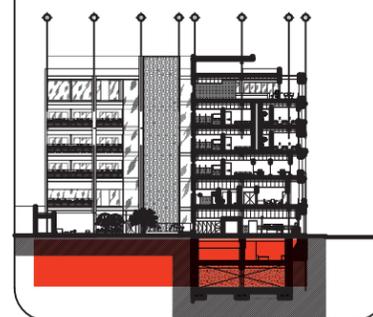
- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
- Las cotas y niveles rigen al dibujo.
- No deben tomarse cotas a escala de este plano.
- Las cotas son a ejes o a paños de albañilería.
- Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales.
- El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto.

#### Simbología:

- Indica el norte en plano
- Cambio de Nivel
- Sección
- Nivel Piso Terminado
- Pendiente

- Armado de losa de cimentación
- Proyección de zapata
- Proyección de contratrabe
- Muro de concreto armado

#### Referencia en corte:



Proyecto:  
Hotel Boutique Moseua

Ubicación:  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

Contenido:  
Plano de Cimentación

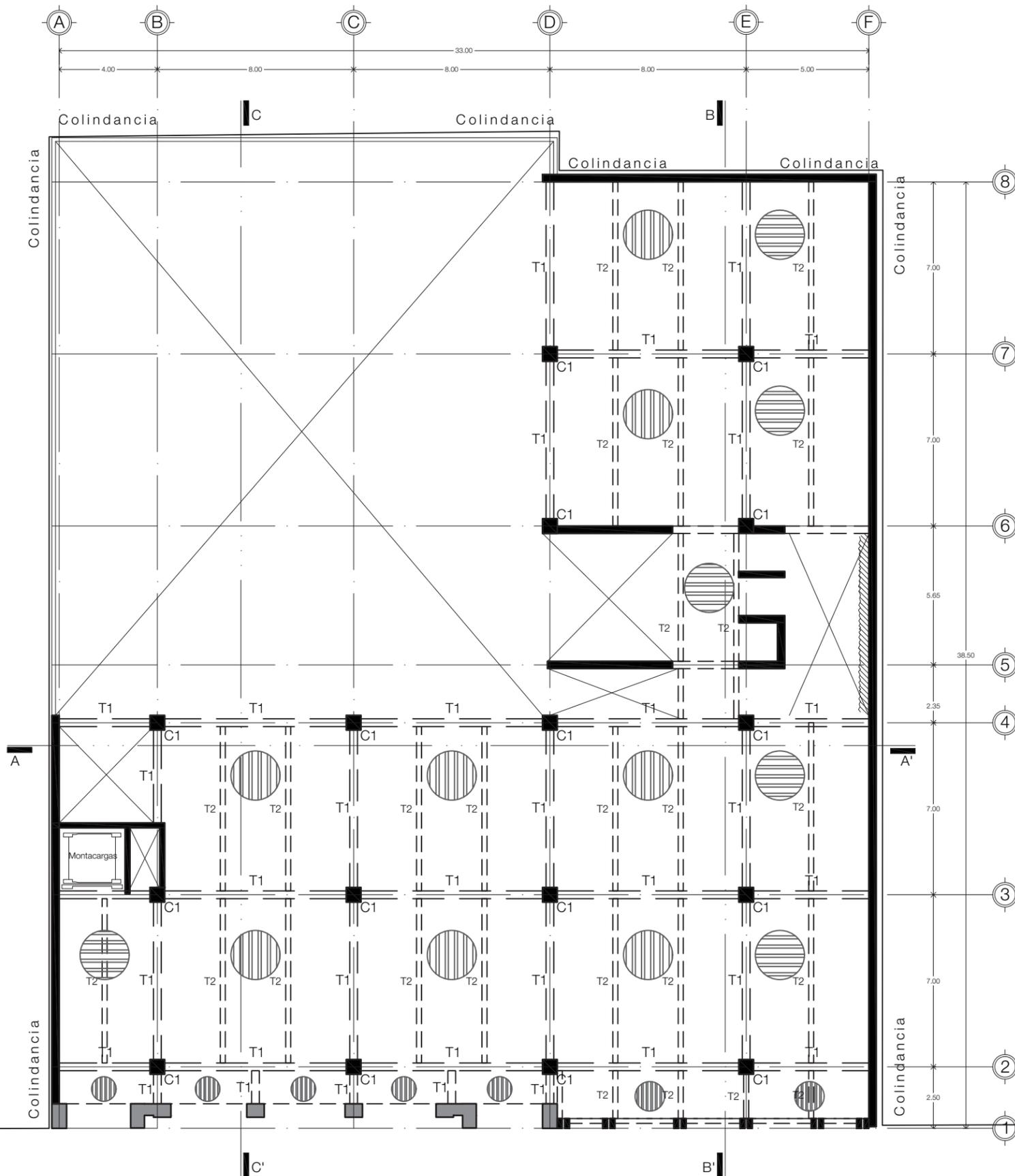
Escala:  
1:200

Anotaciones:  
Metros

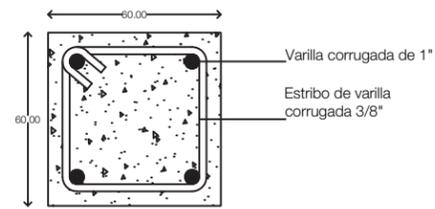
Fecha:  
Marzo 2019

Clave:

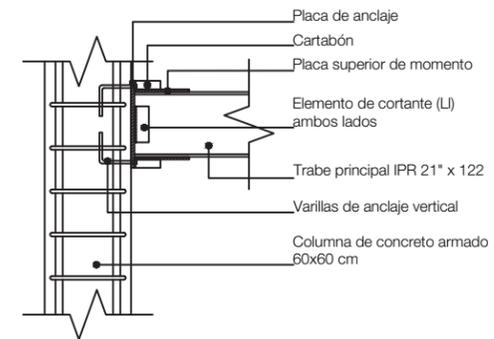
EE-001



### Detalle de columna

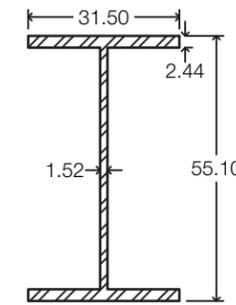


Columna de concreto (C1)  
60 x 60 cm  
Escala 1:25

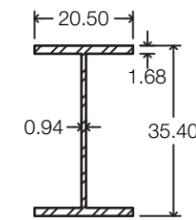


Unión de viga de acero con columna/ muro de concreto  
Escala 1:50

### Detalle de traves

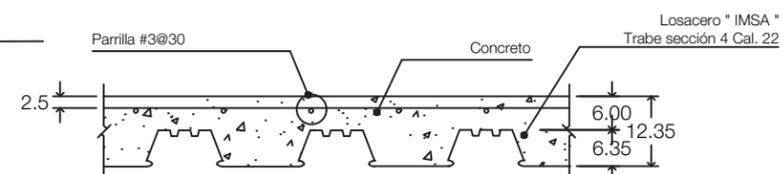
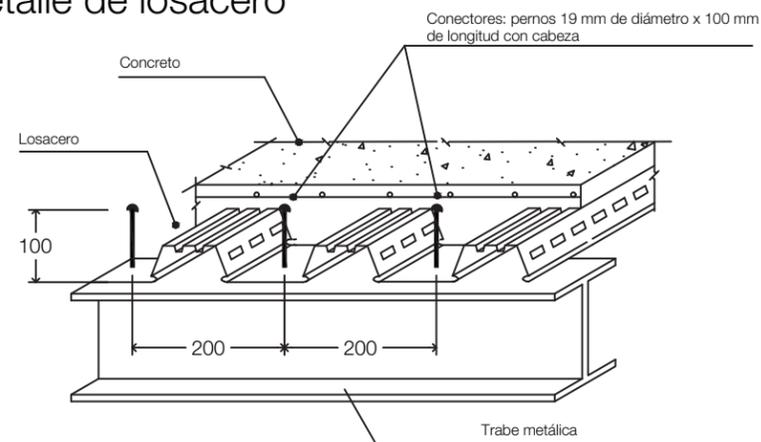


Trabe Tipo 1 (T1): IPR 21" X 122  
Anotaciones en cm  
Escala 1:15



Trabe tipo 2 (T2): IPR 14" X 53  
Anotaciones en cm  
Escala 1:15

### Detalle de losacero



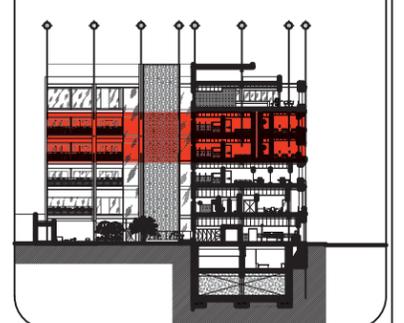
### Notas:

1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

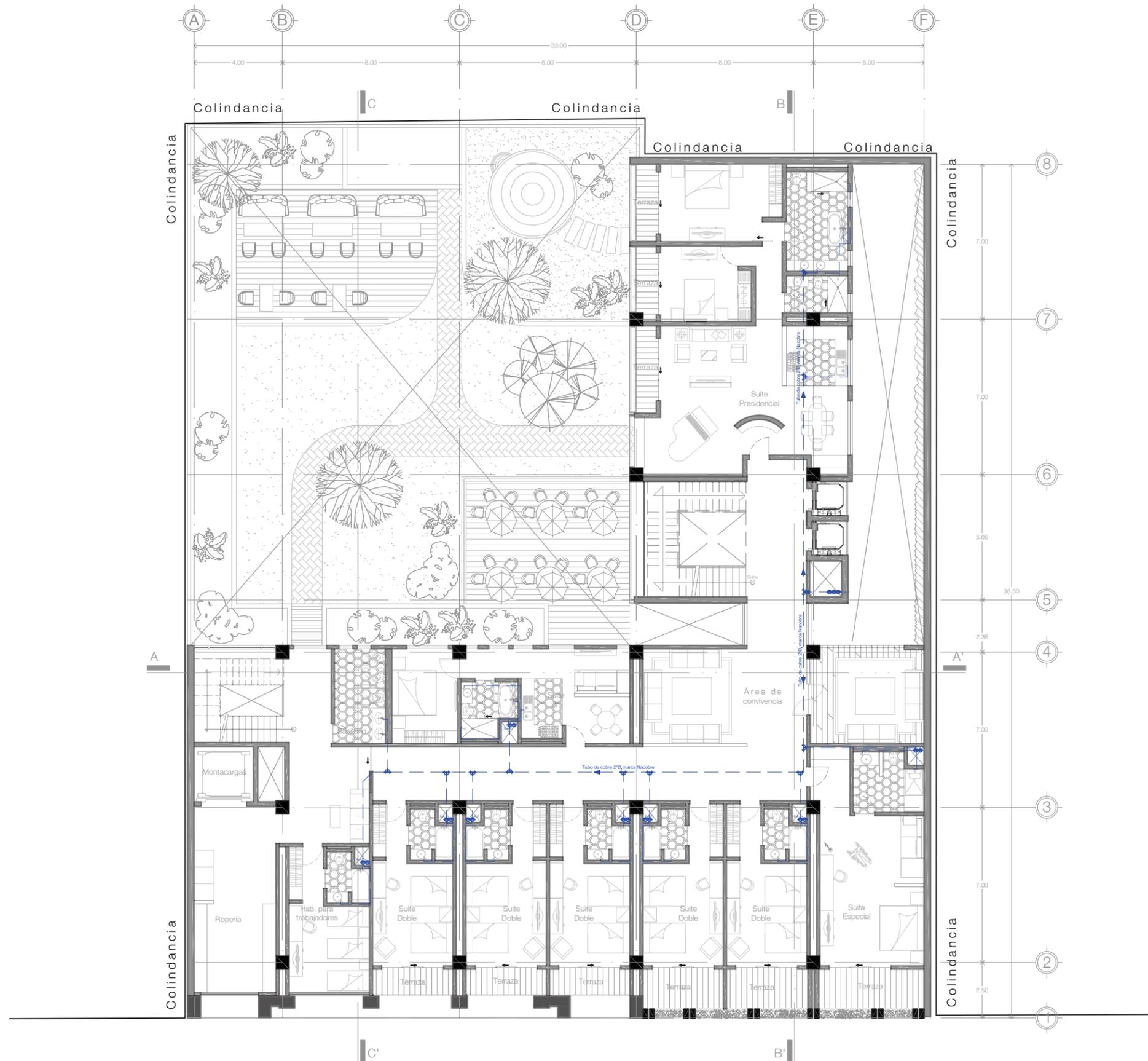
### Simbología:



### Referencia en corte:

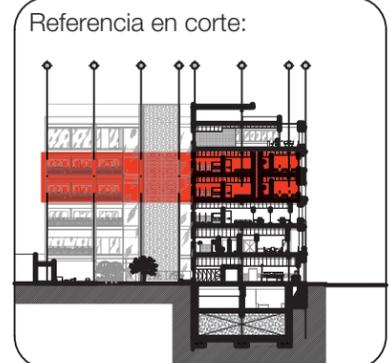


**Proyecto:** Hotel Boutique Moseua  
**Ubicación:** Venustiano Carranza No.48 y No. 50 Centro Histórico CDMX  
**Contenido:** Estructura Planta Tipo  
**Escala:** 1:200  
**Anotaciones:** Metros  
**Fecha:** Marzo 2019  
**Clave:** EE-002



- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente
  - Línea de agua fría Ø 32mm
  - Subida de agua fría
  - Tee de 90°
  - Tee de 45°
  - Codo de 45°
  - Dirección de recorrido de agua



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Agua Fría

**Escala:**  
1:200

**Anotaciones:**  
Metros

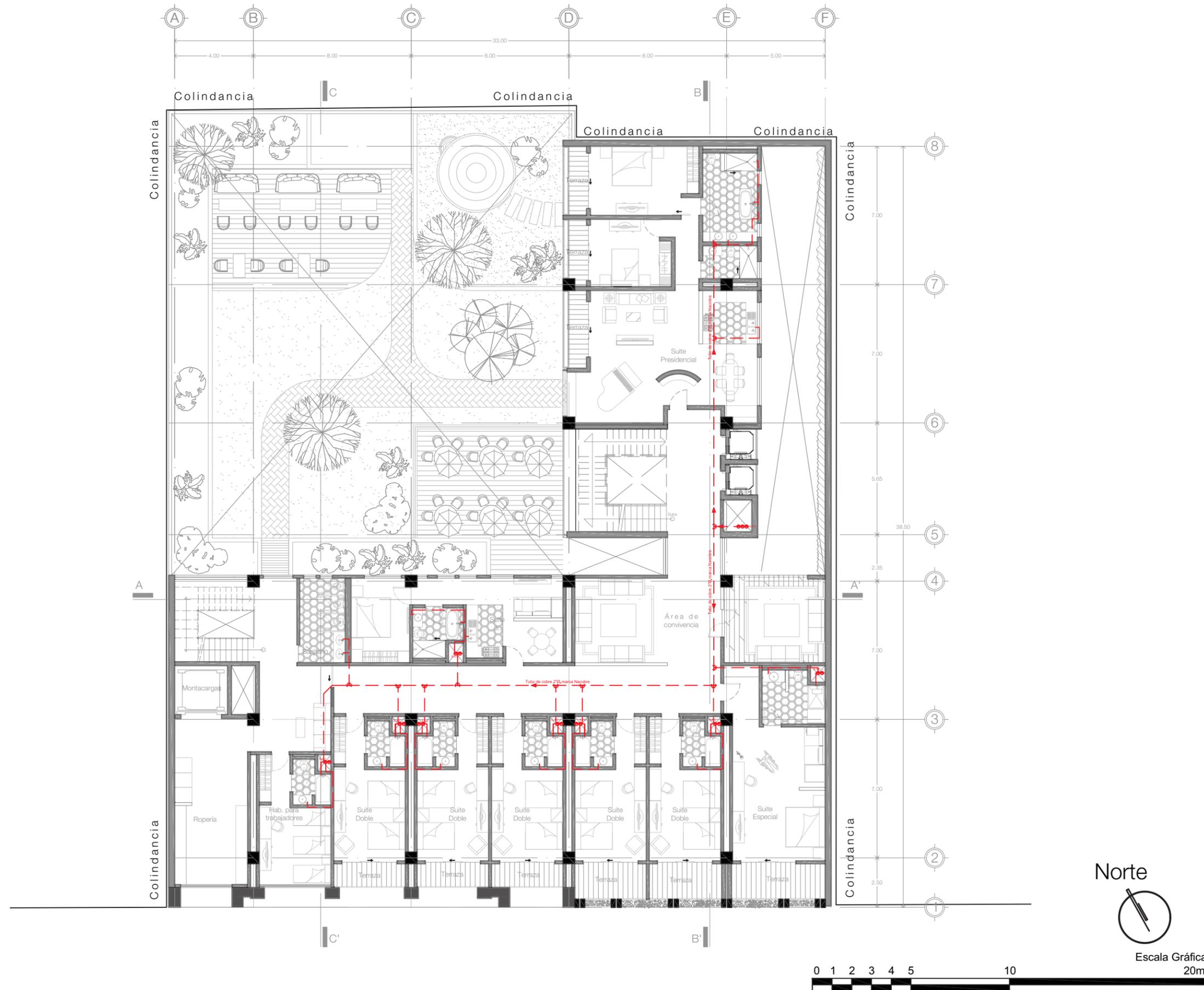
**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
IH-001



Escala Gráfica  
20m

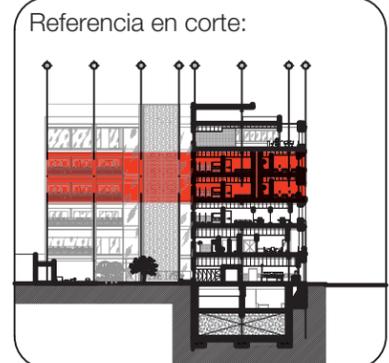




- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

- Línea de agua caliente Ø 32mm
- Subida de agua caliente
- Tee de 90°
- Tee de 45°
- Codo de 45°
- Dirección de recorrido de agua



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Agua Caliente

**Escala:**  
1:200

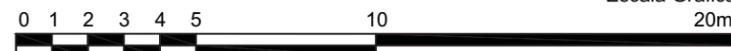
**Anotaciones:**  
Metros

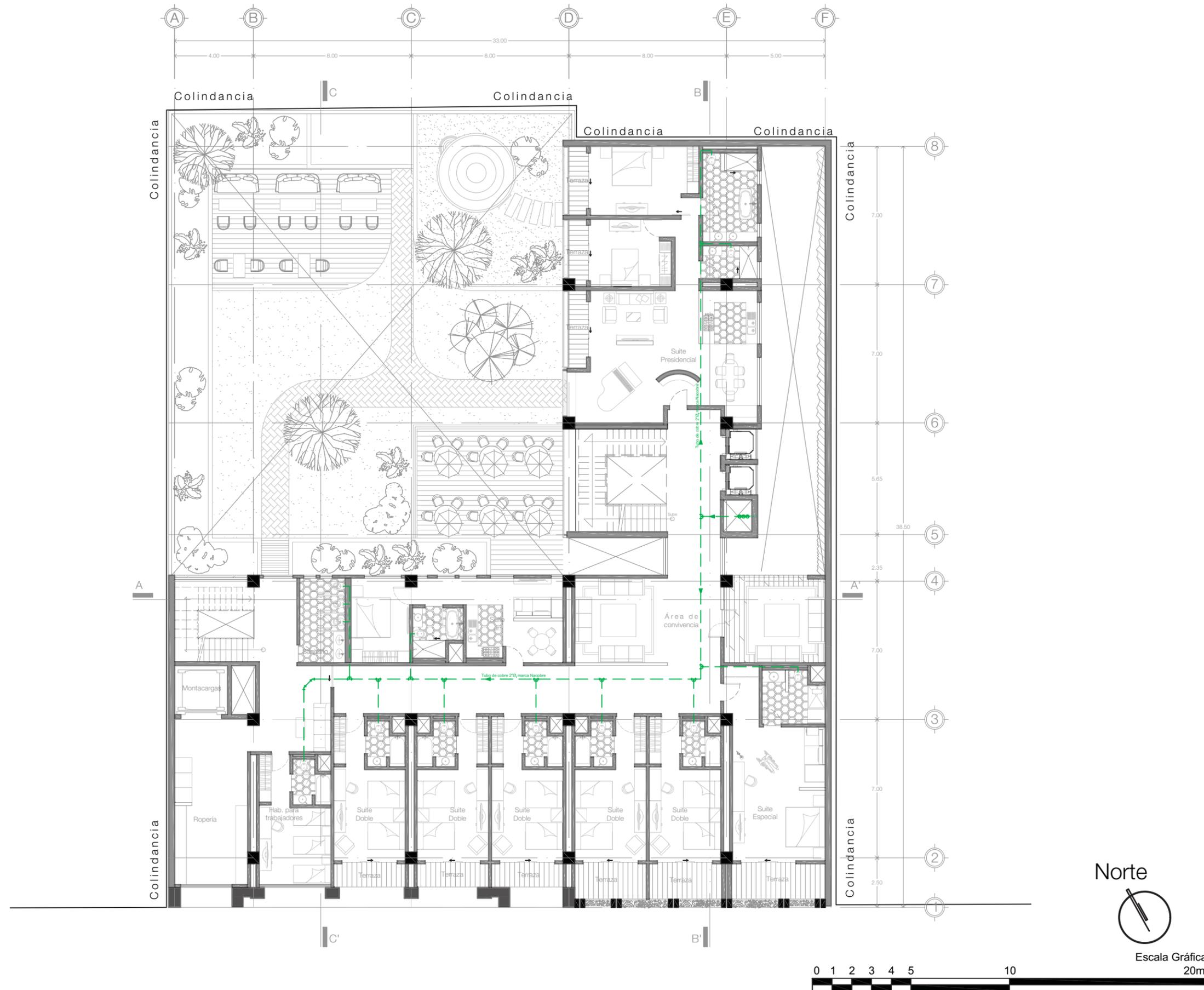
**Fecha:**  
Marzo 2019

**Clave:**  
IH-002



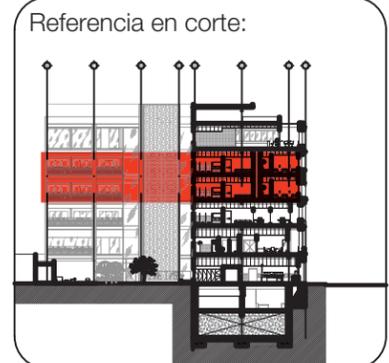
Escala Gráfica  
20m





- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente
  - Línea de agua tratada Ø 32mm
  - Subida de agua tratada
  - Tee de 90°
  - Tee de 45°
  - Codo de 45°
  - Dirección de recorrido de agua



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Agua Tratada

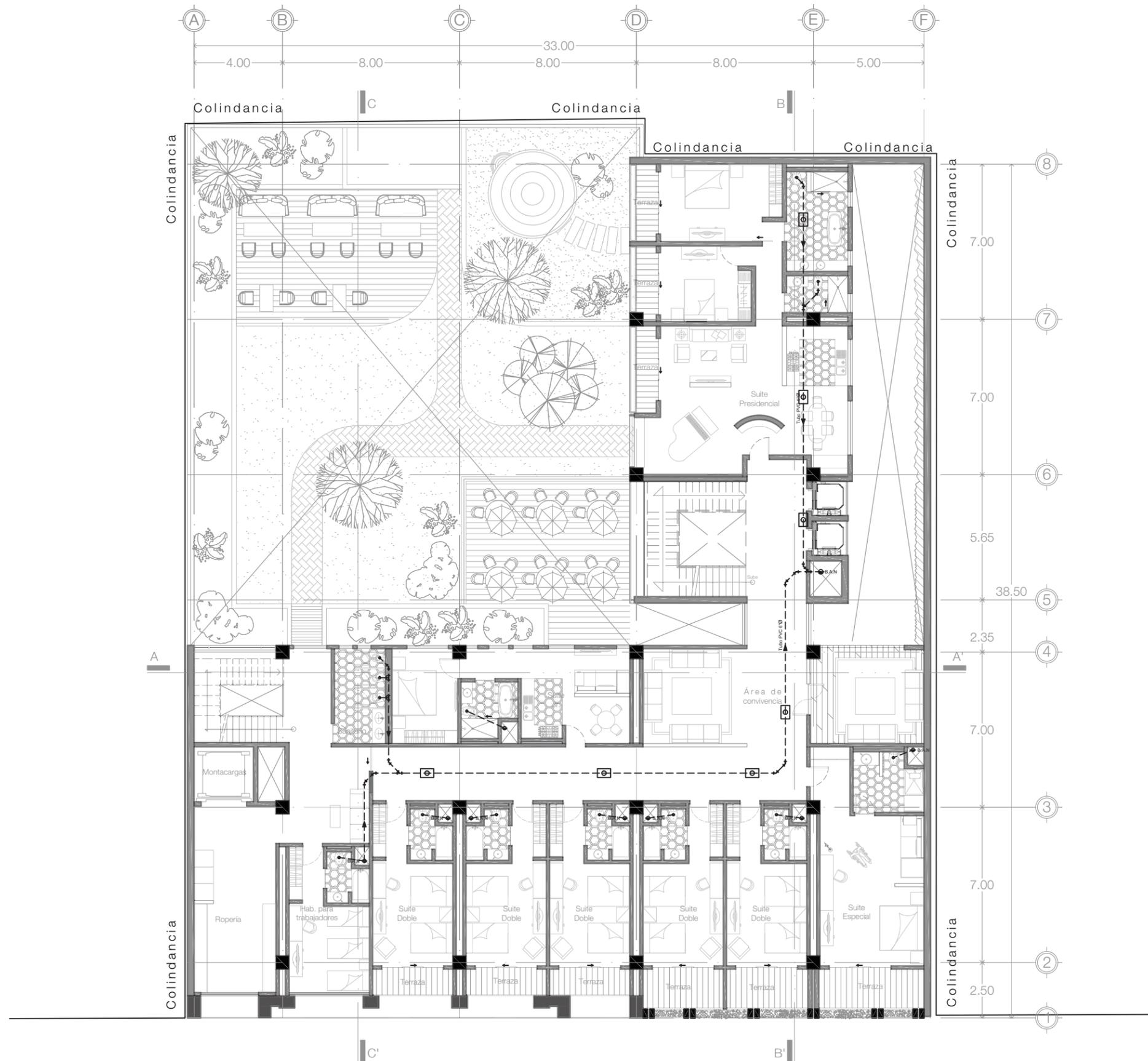
**Escala:**  
Plano de Criterio de Instalaciones

**Clave:**  
IH-003

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019

Plano de Criterio de Instalaciones



**Desagues de aparatos**

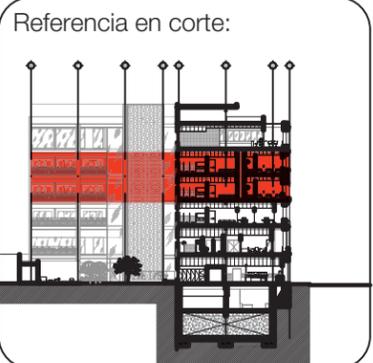
Lavabo	—	Ø 20mm
Bañera	—	Ø 30mm
Fregadero	—	Ø 25mm
Lavadero	—	Ø 25mm
Lavadora	—	Ø 40mm
Inodoro	—	Ø 110mm



- Notas:**
- Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  - Las cotas y niveles rigen al dibujo.
  - No deben tomarse cotas a escala de este plano.
  - Las cotas son a ejes o a paños de albañilería.
  - Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales.
  - El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto.

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

- Línea de aguas negras
- Bajada de aguas negras
- Tee de 90°
- Tee de 45°
- Codo de 45°
- Dirección de recorrido de agua



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Aguas Negras

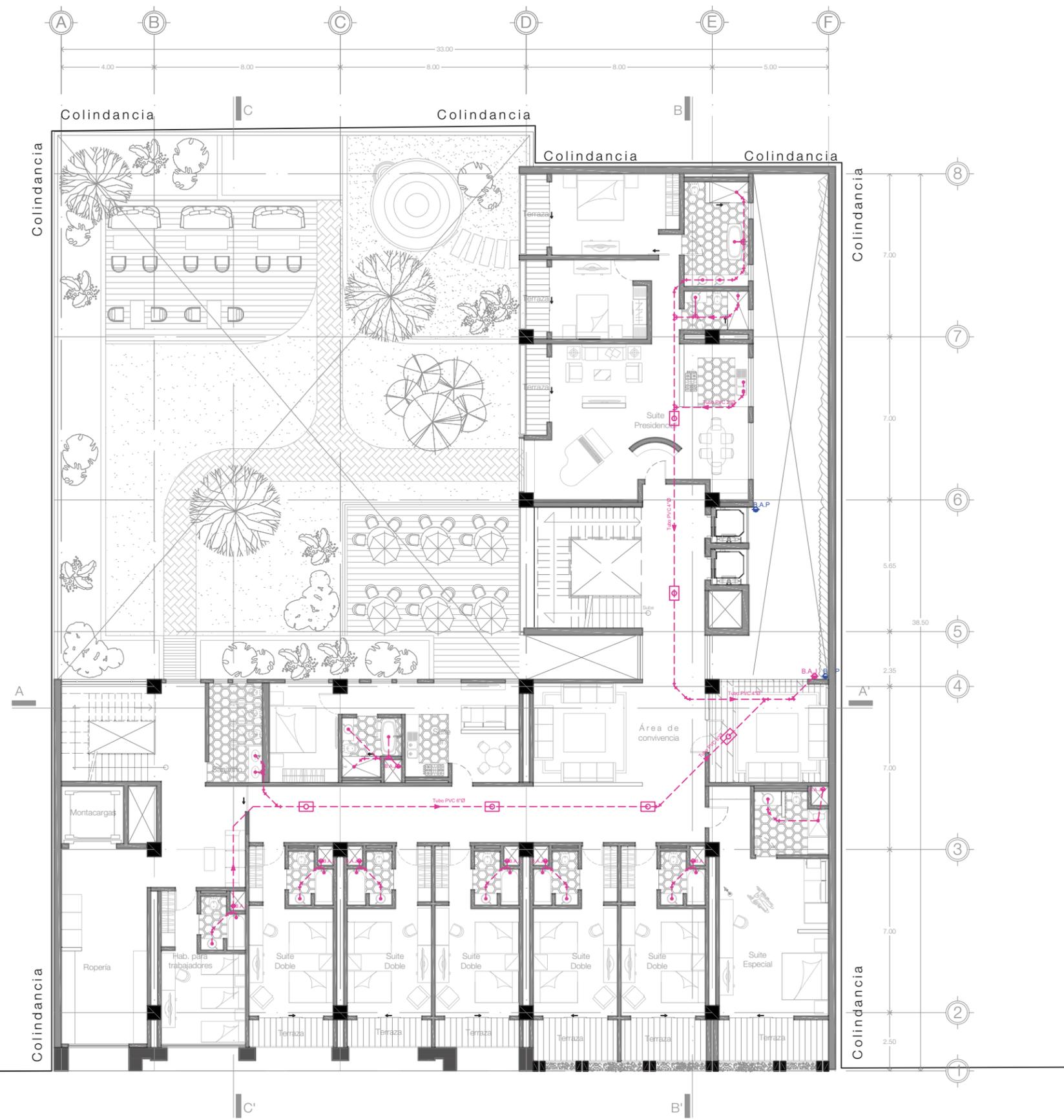
**Escala:**  
1:200

**Clave:**  
IS-001

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019



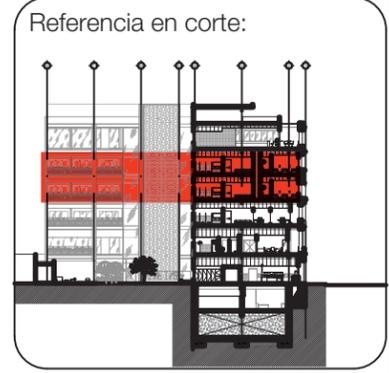


- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Indica el norte en plano
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente

- Desagues de aparatos**
- Lavabo ——— Ø 20mm
  - Bañera ——— Ø 30mm
  - Fregadero ——— Ø 25mm
  - Lavadero ——— Ø 25mm
  - Lavadora ——— Ø 40mm
  - Inodoro ——— Ø 110mm

- Línea de agua jabonosa
- Bajada de agua jabonosa
- Bajada de agua pluvial
- Tee de 90°
- Tee de 45°
- Codo de 45°
- Dirección de recorrido de agua



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Agua Jabonosa-Pluvial

**Escala:**  
1:200

**Clave:**  
IS-002

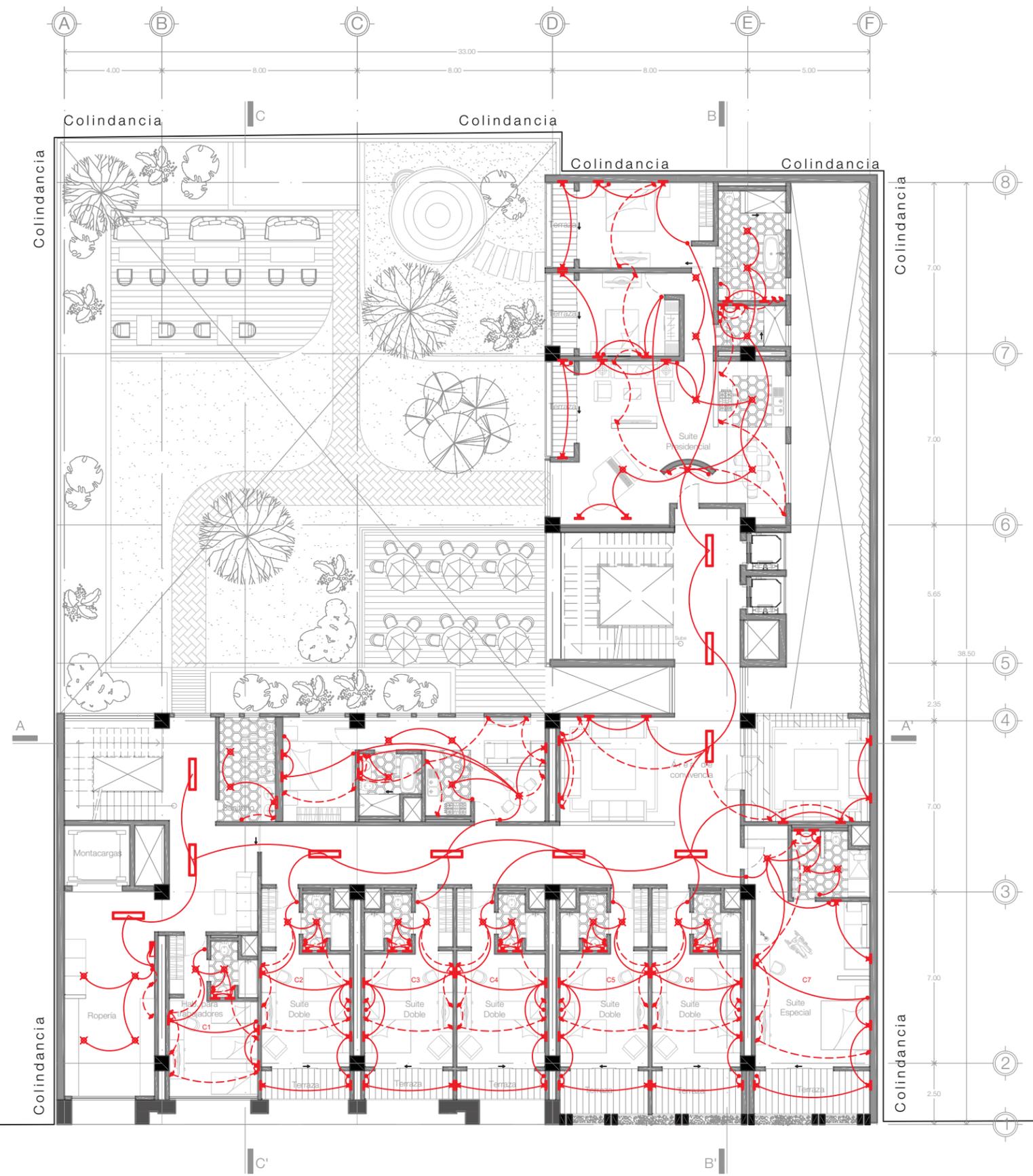
**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019



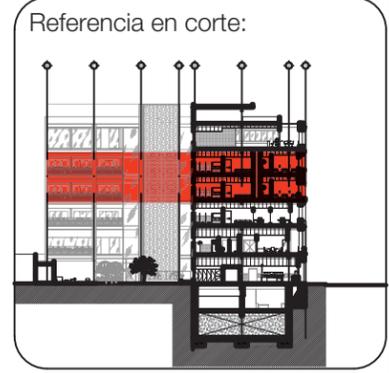
Escala Gráfica  
20m





- Notas:**
1. Las cotas están dadas en metros a excepción de planos de detalles generales que están dadas en cm.
  2. Las cotas y niveles rigen al dibujo
  3. No deben tomarse cotas a escala de este plano
  4. Las cotas son a ejes o a paños de albañilería
  5. Los planos arquitectónicos rigen sobre los correspondientes de instalaciones y estructurales
  6. El nivel 0.00 corresponde a N.P.T. definido por el proyecto

- Simbología:**
- Norte
  - Cambio de Nivel
  - Sección
  - Nivel Piso Terminado
  - Pendiente
  - Lámpara en plafón
  - Lámpara de Tubo LED
  - Lámpara en muro
  - Apagador
  - Contacto
  - Tablero
  - Circuito eléctrico
  - Circuito eléctrico para contactos



**Proyecto:**  
Hotel Boutique Moseua

**Ubicación:**  
Venustiano Carranza No.48 y No. 50  
Centro Histórico CDMX

**Contenido:**  
Inst. Eléctrica

**Escala:**  
1:200

**Clave:**  
IE-001

**Anotaciones:**  
Metros

**Fecha:**  
Marzo 2019



## Presupuesto

Una parte esencial en el quehacer arquitectónico es llegar al presupuesto para la construcción de un edificio.

Existen costos paramétricos establecidos por BIMSA-CMIC mismos que ya contemplan el costo directo, indirecto, utilidad, licencias y Costo del proyecto. Estos costos varían dependiendo de la calidad de la construcción y acabados que se plantean en el anteproyecto; en este caso, el Hotel Boutique Moseua se encuentra dentro del grupo de hotelería de calidad ALTA.

Lo primero fue obtener el valor total del terreno, mismo que se obtuvo mediante la multiplicación del área del terreno por el precio por metro cuadrado del predio.

Después se realizó el cálculo de áreas contruidas y se multiplicó por el valor paramétrico del valor de construcción por metro cuadrado. Del valor final obtenido se derivaron los valores del jardín, mismo que si precio por metro cuadrado es equivalente al 10% del valor de precio por metro cuadrado del hotel y finalmente el valor de la cimentación que es equivalente al 25% del valor final de la construcción del hotel.

Concepto	\$/m2	Área	Total
Terreno	\$ 57,055.45	1350.96	\$ 77,079,630.73
Hotel	\$ 23,118.00	5807.86	\$ 134,266,107.48
Jardín	\$ 2,098.76	468.00	\$ 982,219.68
Cimentación	≈al 25% de \$ del hotel		\$ 33,566,526.87
<b>Total=</b>			<b>\$ 245,894,484.76</b>

A partir del costo total del proyecto, es importante considerar un 30% de margen de error y añadirlo al costo, con lo cual se obtiene un total de: **\$319, 662, 830.19 pesos.**

Tras sumar el porcentaje de margen de error, se procede a obtener el Costo Directo y el Costo Indirecto, este último equivale al 24% de la suma total.

Costo sin margen de error=	\$ 245,894,484.76	Costo Total=	\$ 319,662,830.19
30% margen error=	\$ 73,768,345.43	Costo Indirecto=	\$ 242,943,750.94
<b>Total=</b>	<b>\$ 319,662,830.19</b>	Costo Directo (24%)=	\$ 76,719,079.25

Después de sacar el valor del Costo Directo e Indirecto entonces se procedió a obtener el valor de los Honorarios. Para ello es importante mencionar que los componentes que se contemplan para el cálculo de honorarios son los siguientes: Funcional y Formal (F.F), Cimentación y Estructura (C.E), Alimentaciones y Desagües (A.D), Protección contra Incendio (P.I), Alumbrado y Fuerza (A.F) y Otras Especialidades (O.E).

Para hacer el cálculo de honorarios se debe conocer primero el factor de superficie, mismo que se obtiene mediante la fórmula:

$$F = F.o - [(S - S.o)(d.o)/D]$$

$$F = 1.41 - [(1,350.96 - 1,000)(1.30)/10,000]$$

$$F = 1.41 - 0.0456248$$

$$F = 1.3643752$$

Una vez obtenido el valor del factor de superficie se procede a calcular el honorario:

$$H = [(S)(C)(F)(I)/100][K]$$

$$H = [(1,350.96)(23,118)(1.3643752)(1)/100][9.213]$$

$$H = (426,114.75)(9.213)$$

$$H = \$3, 925, 795.19$$

Al final se hace la suma del Costo Directo + Costo Indirecto + Honorarios para obtener el costo final de la edificación:

Costo Directo=	\$ 76,719,079.25
Costo Indirecto=	\$ 242,943,750.94
Honorario=	\$ 3,925,769.86
<b>Total=</b>	<b>\$ 323,588,600.05</b>

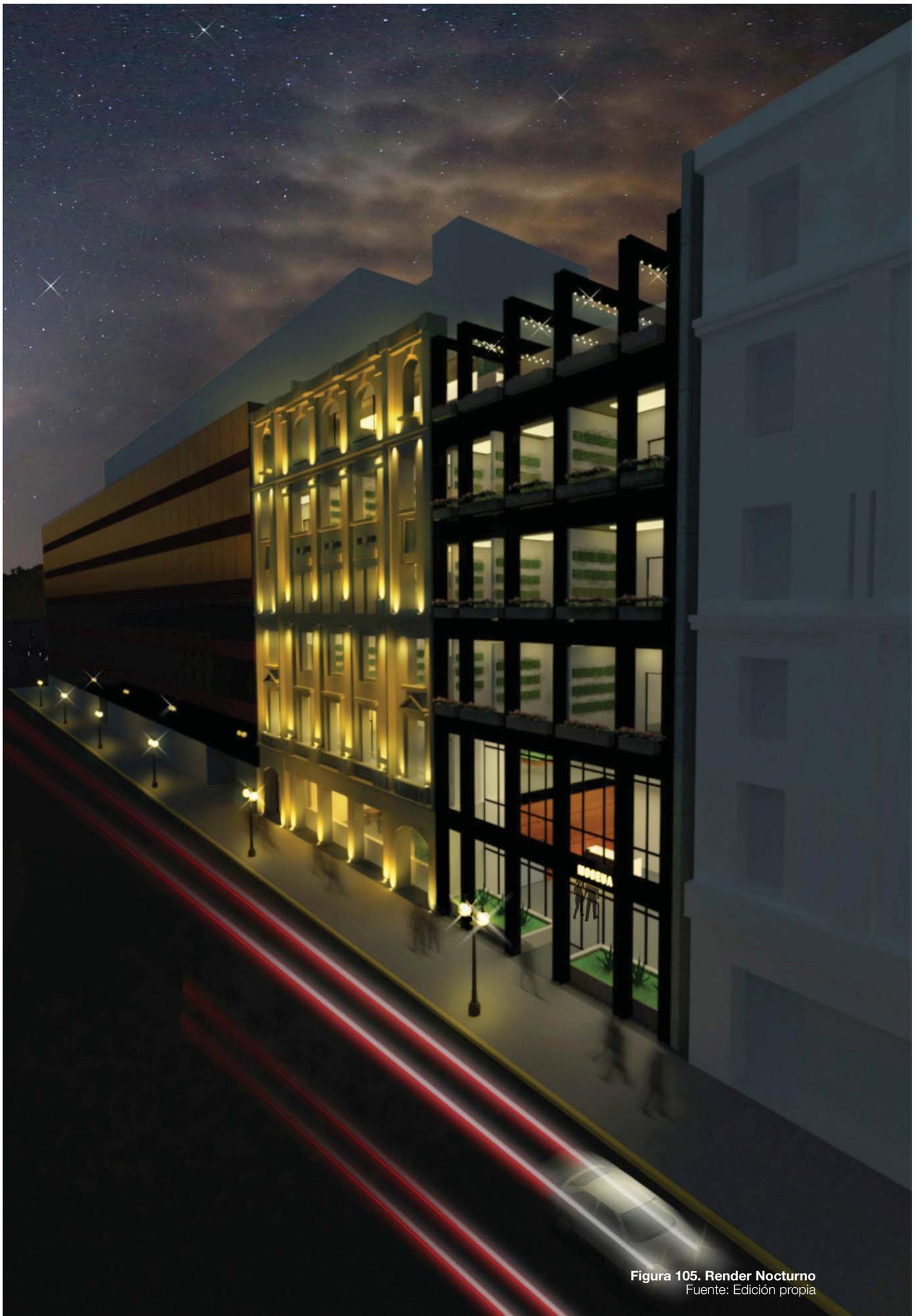


Figura 105. Render Nocturno  
Fuente: Edición propia

## Conclusión

El Centro Histórico de la CDMX es sin lugar a dudas un sitio fascinante, lleno de riqueza arquitectónica, cultural y social, eso hace que sea una de las zonas más visitadas por el turismo nacional e internacional.

El primer cuadro de la CDMX tiene y ha tenido una función cultural, política, financiera, comercial, siendo en la actualidad un uso de suelo mixto en su mayoría. El comercio y el turismo son las principales actividades, convirtiendo al Centro Histórico en un lugar dinámico, bullicioso, lleno de vida y en constante cambio.

Para el turismo es importante contar con vías de conexión accesibles, con opciones de alojamiento que se ajusten a las nuevas formas de viajar que consisten en hospedarse en lugares que les ofrezcan nuevas experiencias para conocer a más detalle la zona y la cultura que visitan.

Pensando en aportar esas experiencias, se desarrolló el Hotel boutique MOSEUA, que ofrece conectividad por la cercanía con el sistema de transporte colectivo, el metrobús, el turibús, andadores, cercanía con museos, teatros, la catedral, la zona arqueológica del centro histórico, así como la cercanía a la plaza de la constitución, lugar que tiene permanentemente actividades culturales.

Hotel boutique MOSEUA se concibe a través de una temática, "las culturas indígenas de México, su comida, su arte y sus bordados".

Comprometido con la urgencia de la conservación y recuperación del patrimonio, el hotel retoma una fachada histórica neoclásica catalogada por el INAH, incorporándola al nuevo edificio como el elemento principal y regente de la nueva fachada a través de sus ritmos para realzar su belleza, buscando crear para el visitante una experiencia que lo hará regresar.

Además, cuenta con un temazcal, una tienda, un restaurante, un bar en terraza y amenities como lo son: Centro de negocios y áreas de convivencia con sala de juegos, sala de TV y lavandería para los huéspedes además de un gran patio que permite experimentar esa sensación de silencio y tranquilidad en medio del bullicio de la gran ciudad.

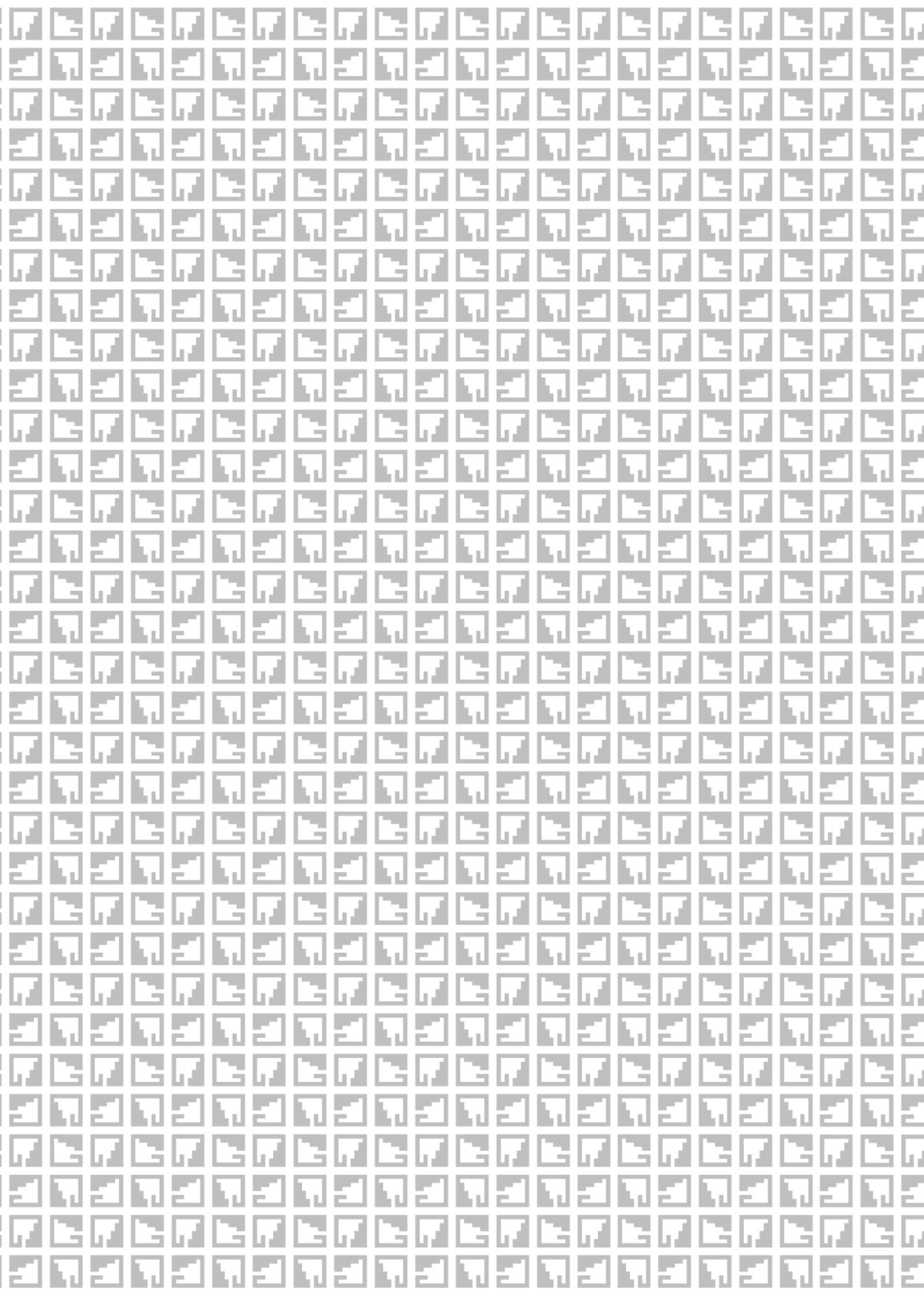
Las habitaciones son de cuatro tipos, pensadas para diferentes usos y necesidades:

- **Suite Doble (35.2m<sup>2</sup>):** Cada piso cuenta con 5 suites dobles, mismas que disponen de 2 camas king size, guardaropa, área de trabajo, terraza y baño completo con bañera.
- **Suite Especial (63.5m<sup>2</sup>):** Esta habitación está adecuada para las personas con capacidades distintas. Cuenta con una cama king size, una sala, guardaropa, área de trabajo, terraza y sanitario con regadera adecuada para el acceso a sillas de ruedas.
- **Suite Jr. (50.4m<sup>2</sup>):** Se trata de una habitación ideada como un departamento de soltero con una sala-comedor, cocineta, un baño y una recámara con cama King Size.
- **Suite Presidencial (141.15m<sup>2</sup>):** Ideada como la habitación de mayor lujo. Está conformada por una cocina integral, sala, comedor, área de esparcimiento con piano. Además tiene dos recámaras: la principal con cama king size, terraza y baño privado mismo que cuenta con regadera, bañera y dos lavabos; la secundaria con cama king size y terraza.

Para su funcionamiento interno se propone el uso de paneles solares y planta de tratamiento de agua pluvial y jabonosa, esto con la intención de dar un aporte de sostenibilidad en compromiso con el medio ambiente además de buscar por medio de estas acciones ser un impulsor del empleo de estas tecnologías en las edificaciones del Centro Histórico a fin de apoyar la situación ambiental en el valle de México.

En resumen, la intención del proyecto es conservar, rehabilitar y volver a dar significado a un monumento histórico que actualmente se encuentra en calidad de abandono. Esto se lograría a través de la creación de un Hotel Boutique que aprovecha el impulso que se le está dando al turismo en el Centro Histórico. Así mismo, se busca el enaltecimiento de las culturas indígenas mexicanas, mismas que son el concepto principal para la temática del hotel.

**MOSEUA de vocablo Nahuatl que significa DESCANSO.**





## Epílogo

**“El que tiene siempre ante sus ojos un fin hace que todas las cosas le ayuden a conseguirlo.”**

Robert Browning.





Universidad Nacional  
Autónoma de México



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

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

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

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

## Conclusiones finales

El Centro Histórico de la Ciudad de México es el corazón del país, el sitio que tiene más convocatoria y dónde los eventos más importantes ocurrieron, ocurren y ocurrirán a lo largo de los años. Su importancia arquitectónica, cultural, histórica y social hace de este sitio una joya irremplazable e irrepetible a nivel mundial por lo que es de suma importancia cuidar, conservar los patrimonios históricos que se encuentran en buen estado y recuperar los patrimonios que se encuentran en mal estado y con necesidad de atención e intervención.

El Centro Histórico está afectado por un prolongado proceso de abandono y deterioro que lleva ya más de 40 años que requerirá un plazo igual o mayor para corregirse. Revertir estos impactos negativos también requerirán capital económico y humano, una excelente planeación, compromiso y continuidad de actividades, estrategias y acciones.

Es importante comprender que la solución no es olvidarnos y dejar que el proceso continúe, comenzar de cero en otros lugares y abandonar este sitio que contempla la historia de la ciudad y la República Mexicana. Después de todo, el Centro Histórico continúa y continuará siendo el referente para la ciudad y el país, un catalizador y ejemplo de las nuevas tendencias e innovaciones arquitectónico-urbanas.

La decisión de trabajar en el Centro Histórico surgió debido al apego y admiración que hay por este icónico espacio y el interés por ayudar a la conservación del patrimonio histórico. La propuesta de mejoramiento urbano y proyecto arquitectónico nacieron en la búsqueda de que estos sirvan como detonadores para el mejoramiento, recuperación y potencialización en este sitio.

La vivienda es la actividad para la que el primer cuadro fue construido desde un inicio, regresarle este uso a sus calles y edificios se torna en una prioridad y la forma en la que se decidió contribuir a esta causa fue proponiendo un hotel, mismo que entra dentro de la categoría de vivienda temporal.

Además, comprendí que es importante que a los edificios históricos no sólo se les de un uso cultural o gubernamental, sino que pueden emplearse para cualquier uso siempre y cuando se les de un buen mantenimiento pues en el haber de la conservación existen muchas maneras de reutilizar, rehabilitar y rehacer los inmuebles así como sucede en los sitios históricos de las ciudades europeas donde se conserva la imagen arquitectónica/histórica adecuando las fachadas o inmuebles para los usos y actividades de la ciudad moderna y contemporánea, razón por la cual, los sitios históricos no se encuentren abandonados y relegados.

El proyecto arquitectónico “Hotel Boutique Moseua” busca como objetivo particular dar reconocimiento y enaltecer la identidad de las culturas indígenas en México al tomar como inspiración sus artesanías, bordados, colores y gastronomía, además integra conceptos tradicionales como el temazcal, la presencia continua de vegetación y respeto a la naturaleza. Se contempla el servir de ejemplo mediante el empleo de tecnologías de carácter ecológico para ayudar a reducir las emisiones de dióxido de carbono que afectan a la calidad del aire de la ciudad. Además de participar en la conservación del patrimonio en el Centro Histórico mediante la elección de predio, mismo que cuenta con una fachada catalogada por el INAH del siglo XIX.

Con esto concluyo que como arquitectos, tenemos una gran responsabilidad con el progresivo cambio y avance en las calles de la ciudad, especialmente en este sitio tan importante a nivel nacional e internacional. Saber identificar y aprovechar el potencial y la riqueza de la que es dueña esta zona, abrazar nuestras raíces y cuidar aquello que nos da identidad son las palabras que resumen este proyecto de titulación.

# Referencias

- Alto Nivel.** (2010). Tecnologías verdes. Obtenido de Alto Nivel: <https://www.altonivel.com.mx/empresas/negocios/tecnologia-verde-en-que-consiste/>
- Autoridad del Centro Histórico.** (2016). Autoridad del Centro Histórico. Obtenido de [http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/oficial/index.php?option=com\\_content&view=article&id=143&Itemid=261](http://www.autoridadcentrohistorico.df.gob.mx/oficial/index.php?option=com_content&view=article&id=143&Itemid=261)
- Autoridad del Centro Histórico; PUEC UNAM.** (2018). Plan de Manejo Centro Histórico. Ciudad de México: Autoridad del Centro Histórico.
- Buzón, J.** (1982). Rehabilitación y reforma estructural de edificios antiguos. Informes de la construcción, 33-48.
- Cantú, R.** (1998). Metropolización y medio ambiente socio-urbano del Centro Histórico de la Ciudad de México. Ciudad de México: UNAM.
- CCH.** (2017). Portal Académico CCH UNAM. Obtenido de <https://portalacademico.cch.unam.mx/alumno/historiademexico1/unidad2/culturamexica/mexicotenohtitlan>
- CDI.** (2010). Informe sobre Desarrollo Humano de los Pueblos Indígenas en México: El reto de la desigualdad de oportunidades. Ciudad de México: Galera.
- CDI.** (2016). Ecotecnías, guía para comunidades indígenas. Obtenido de gob.mx: <https://www.gob.mx/cms/uploads/attachment/file/173389/ecotecnias-comunidades.indigenas-2016.pdf>
- Centro Cultural de España en México.** (2008). Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y la actual. Ciudad de México: INAH."
- CIAM.** (1931). Carta de Atenas para la restauración de monumentos históricos. Primera Conferencia Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos. Atenas.
- CIAM.** (1964). Carta de Venecia. Segundo Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos (págs. 1-4). Venecia: ICOMOS.
- CLIMATE-DATA.ORG.** (s.f.). Clima: Ciudad de México. Obtenido de <https://es.climate-data.org/location/1093/>
- Correia, M.** (2012). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. Apuntes. Revista de Estudios Sobre Patrimonio Cultural, 202-218.
- Cruz, M. S.** (1991). La emergencia de una ciudad novohispána. La Ciudad de México en el Siglo XVII. En Historia y Cultura en México (págs. 89-116). Ciudad de México: UAM.
- DOF.** (1972). Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas. Ciudad de Mexico.
- DOF.** (1975). REglamento de la Ley federal sobre monumentos y zonas arqueológicas, artísticas e históricas. Ciudad de México.
- Energiza.** (2015). Paneles Fotovoltaicos: Concepto y tipos. Obtenido de Energiza: <http://www.energiza.org/solar-fotovoltaica/22-solar-fotovoltaica/627-paneles-fotovoltaicos-concepto-y-tipos>
- Fiori, M.** (2014). ReVivir el centro histórico: Barcelona, La Habana, Ciudad de México y Quito. Barcelona: Carrera Escartín S.L.

- GODF.** (2017). Normas Técnicas Complementarias del Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal. Ciudad de México.
- GODF.** (2017). Reglamento de construcciones para el distrito federal. Ciudad de México.
- Heredia, E.; UAM.** (2006). Los pueblos indígenas en México y CNDH. Difusión UAM(88), 53-61. Obtenido de [http://www.uam.mx/difusion/casadeltiempo/88\\_may\\_2006/casa\\_del\\_tiempo\\_num88\\_53\\_61.pdf](http://www.uam.mx/difusion/casadeltiempo/88_may_2006/casa_del_tiempo_num88_53_61.pdf)
- Hernández, L.** (27 de 09 de 2018). CDMX rompe récord en 2017; recibe a 30 millones de turistas. EXCELSIOR. Obtenido de <https://www.excelsior.com.mx/comunidad/cdmx-rompe-record-en-2017-recibe-a-30-millones-de-turistas/1268025>
- Ian Schranger Company.** (2015). CTBUH Research Paper. Obtenido de <http://global.ctbuh.org/resources/papers/download/2401-the-boutique-hotel-concept.pdf>
- INAFED.** (s.f.). Enciclopedia de Municipios y Delegaciones de México. Obtenido de <http://www.inafed.gob.mx/work/enciclopedia/EMM09DF/historia.html>
- INEGI.** (2010). Censo de Población y Vivienda. Obtenido de <http://www.beta.inegi.org.mx/proyectos/ccpv/2010/>
- Iturriaga, J.** (2012). La categoría del Centro Histórico y su rescate. Ciudad de México: Consejo Editorial Cámara de Diputados.
- Neufert, E.** (1975). Arte de proyectar en arquitectura. México: Gustavo Gili.
- Noguera Giménez, J.** (2002). La conservación activa del patrimonio arquitectónico. Loggia, Arquitectura y Restauración, 10-31.
- Obiols, J; inaCátalog.** (2014). Qué son las tecnologías sostenibles y cómo ayudan al progreso. Obtenido de inaCátalog: <https://www.inacatalog.com/desarrollo-sostenible-y-nuevas-tecnologias/>
- PUEC-UNAM.** (2011). 1910: La Universidad Nacional y el Barrio Universitario. Ciudad de México: PUEC-UNAM.
- Rivera Cambas, M.** (1880). México pintoresco, artístico y monumental (Vol. 1). Ciudad de México: Editorial del Valle de México S.A. de C.V.
- Rivera Cambas, M.** (1880). México pintoresco, artístico y monumental (Vol. 2). Ciudad de México: Editorial del Valle de México S.A. de C.V.
- Rivera Cambas, M.** (1880). México pintoresco, artístico y monumental (Vol. 3). Ciudad de México: Editorial del Valle de México S.A. de C.V.
- Salgado, J. Á.** (2006). Morfología Urbana de México Tenochtitlán. Ciudad de México: UAM.
- Salgado, J. Á.** (2006). Traza y morfología de la Ciudad de México en el virreinato. Ciudad de México: UAM.
- SECTUR.** (2017). Turismo en México 2016. CDMX: DATATUR. Obtenido de <https://www.datatur.sectur.gob.mx/Documentos%20Publicaciones/TurismoEnMexico.pdf>

- SECTUR.** (2018). Análisis de mercados, perspectivas del turismo mundial. CDMX: DATATUR. Obtenido de <https://www.datatur.sectur.gob.mx/Documentos%20compartidos/VisionGlobalTurismoAMexAbr2018.pdf>
- SEDEMA.** (s.f.). SEDEMA CDMX. Obtenido de <http://www.aire.cdmx.gob.mx/default.php?opc=%27aqBnmQ=%27>
- SEDUVI.** (2010). Plan Parcial de Desarrollo Urbano Centro Histórico. Obtenido de [http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU\\_Planos\\_Divulgacion/PPDU\\_CU/PPDU\\_Plano\\_Divul\\_CU\\_Centro\\_Historico.pdf](http://www.data.seduvi.cdmx.gob.mx/portal/docs/programas/PPDU/PPDU_Planos_Divulgacion/PPDU_CU/PPDU_Plano_Divul_CU_Centro_Historico.pdf)
- SEDUVI.** (2018). Plan Integral de Desarrollo. Ciudad de México: SEDUVI.
- Smartia Group.** (2013). ¿Qué es sustentabilidad? Obtenido de Centro del Cambio Global y Sustentabilidad A.C.: <http://ccgss.org/sustentabilidad/>
- Speckman, E., Pani, E., Rueda, A., & Espinosa, F.** (2008). Historia II, Ciudad de México. Ciudad de México: Ediciones Castillo.
- Torres, A.** (2015). PLANEACIÓN URBANA; DESARROLLO INMOBILIARIO; VALUACIÓN INMOBILIARIA. Obtenido de [https://altoro.files.wordpress.com/2011/03/2\\_ansitio06.pdf](https://altoro.files.wordpress.com/2011/03/2_ansitio06.pdf)
- Tovar de Teresa, G.** (1993). La ciudad de los palacios: Crónica de un patrimonio perdido. Ciudad de México.
- Varios.** (2016). Conservación y desarrollo sustentable de Centros Históricos. Ciudad de México: UNAM.
- Vásquez, J., Escalante, P., Gozalbo, P., Bazant, M., Loyo, E., & Torres, V.** (1994). Una Historia de México. Ciudad de México: Patria S.A. de C.V.
- Vázquez, P.** (2016). Arquitectura contemporánea en contextos patrimoniales. Una metodología de integración. GUadalajara: ITESO.

# Tabla de imágenes

Figura 1. Torre Latinoamericana.....	2
Figura 2. Fachada Neoclásica del antiguo Banco del Pacífico.....	7
Figura 3. Panorámica del Zócalo .....	9
Figura 4. Representación de Mexico-Tenochtitlán, 2010. ....	14
Figura 5. Mapa de Cortés o de Nuremberg, 1524.....	16
Figura 6. Primer mapa elaborado de la capital de la Nueva España, 1628. ....	17
Figura 7. Crecimiento de la Ciudad de México, 1750.....	18
Figura 8. Crecimiento de la Ciudad de México, 1850.....	19
Figura 9. Apertura de la Av. 20 de Noviembre.....	20
Figura 10. Plano de la Ciudad de México. ....	21
Figura 11. Collage “Los 4 Palacios” .....	22
Figura 12. Collage “Detalles arquitectura virreinal”.....	23
Figura 13. Expansión de la Ciudad de México, 1950 .....	24
Figura 14. Construcción de la línea 2 del Metro, 1969 .....	25
Figura 15. Terremoto del 85.....	25
Figura 16. Descubrimiento de la Coyolxauhqui .....	26
Figura 17. Ejemplo de edificios por siglo .....	27
Figura 18. Perímetro A y B de Zona de Monumentos del Centro Histórico. ....	29
Figura 19. Paseo peatonal Madero .....	31
Figura 20. Mapa de edificios históricos y artísticos catalogados. ....	32
Figura 20. Mapa de edificios históricos en archivo fotográfico “Memoria de una ciudad” .....	35
Figura 21. Venustiano Carranza #48, uno de los predios escogidos para levantar el Hotel Boutique Moseua.....	35
Figura 22. Venustiano Carranza #48, 1970-1974.....	36
Figura 23. Mapa de edificios por fechas .....	39
Figura 24. Vista aérea de la Plaza de la Constitución .....	43
Figura 26. Mapa de localización zonas de estudio .....	47
Figura 27. Traza urbana .....	48
Figura 28. Relación lleno/vacío .....	48
Figura 29. Usos de suelo de acuerdo con SEDUVI .....	49
Figura 30. Usos de suelo actuales .....	49
Figura 31. Equipamiento en el Centro Histórico. ....	51
Figura 32. Mapa de ubicación de los espacios públicos remodelados .....	52
Figura 34. Mapa de ubicación de vivienda .....	53
Figura 35. Población fija vs. población flotante.....	53
Figura 36. Mapa de la Ciudad de Tenochtitlán sobre la Ciudad de México actual. ....	54
Figura 37. Conexión del Centro Histórico con las terminales y centrales aéreas y camioneras de la ciudad.....	55
Figura 38. Movilidad peatonal en polígono de estudio.....	56
Figura 39. Movilidad vehicular en polígono de estudio .....	56
Figura 40. Transporte público de superficie en polígono de estudio .....	57
Figura 41. Tipología de edificios.....	58
Figura 42. Materiales en fachadas .....	58
Figura 43. Ejemplo de perfiles urbanos y usos .....	59

Figura 45. Manzana donde se localiza el predio a intervenir .....	60
Figura 44. Mapa de ubicación de zona de estudio para Análisis Particular .....	60
Figura 46. Mapa de actividades de zona de estudio para Análisis Particular .....	61
Figura 47. Mapa de usos de suelo de acuerdo a SEDUVI .....	62
Figura 48. Mapa de usos de suelo actual.....	62
Figura 49. Mapa niveles construidos en zona de estudio para Análisis Particular .....	63
Figura 50. Perfil urbano.....	63
Figura 51. Movilidad en zona de estudio para Análisis Particular .....	64
Figura 52. Fotografía panorámica de la Plaza de la Constitución.....	67
Figura 53. Mapa de Acciones dentro las Propuestas Urbanas .....	71
Figura 54. Mapa de edificios para postgrado, culturales y hospedaje .....	73
Figura 56. Propuesta de movilidad semipeatonal.....	74
Figura 57. Propuesta de transporte público a gran escala .....	74
Figura 58. Mapa de propuesta de movilidad .....	75
Figura 59. Propuesta de espacios públicos y mercados ambulantes .....	76
Figura 60. Síntesis de la propuesta urbana .....	77
Figura 61. Perspectiva esquemática del proyecto Hotel Boutique Moseua.....	80
Figura 62. Hotel Boutique Buddha Bar en Badapest.....	82
Figura 63. Hotel Boutique Downtown México .....	85
Figura 64. Hotel Boutique Guest House.....	87
Figura 65. Arte, bordados y colores indígenas .....	89
Figura 66. Ubicación del predio en radio de 500 m en torno a la Plaza de la Constitución .....	92
Figura 67. Ubicación del terreno. ....	93
Figura 69. Estado actual de Venustiano Carranza #48 .....	94
Figura 68. Predio de Venustiano Carranza 48 .....	98
Figura 69. Predio de Venustiano Carranza 50 .....	98
Figura 70. Fusión de Predios: Venustiano Carranza 48 y 50.....	99
Figura 71. Edificios y actividades localizados en la acera del predio escogido para el Hotel Boutique Moseua.....	99
Figura 72. Mapa mental acerca de los dos conceptos principales del Hotel Boutique Moseua .....	100
Figura 73. Proceso de desarrollo conceptual del Hotel Boutique Moseua .....	101
Figura 74. Muros verdes para hacer presente el factor naturaleza.....	102
Figura 75. Temazcal.....	102
Figura 76. Línea de blancos empleando bordados.....	103
Figura 77. Muros inspirados en bordados tradicionales .....	103
Figura 78. Actividades presentes en cada piso del Hotel Boutique Moseua .....	105
Figura 79. Usos en el Hotel.....	106
Figura 80. Circulación Vertical.....	106
Figura 81. Accesos en el Hotel .....	106
Figura 82. Áreas verdes en el Hotel .....	107
Figura 83. Ventilación natural en el Hotel.....	107
Figura 84. Iluminación natural en el Hotel.....	107
Figura 85. Emplazamiento del Proyecto.....	108
Figura 86. Sótano 2.....	109
Figura 87. Sótano 1 .....	109
Figura 88. Referencia en corte.....	109

Figura 89. Referencia en corte de P.B.....	110
Figura 90. Planta Baja.....	111
Figura 91. Referencia en corte de 2° Piso.....	112
Figura 92. 2° Piso.....	113
Figura 93. Referencia en corte de 3° Piso.....	114
Figura 94. 3° Piso.....	115
Figura 95. Referencia en corte de Planta Tipo.....	116
Figura 96. Planta Tipo.....	117
Figura 97. Referencia en corte de 6° Piso-Terraza.....	118
Figura 98. 6° Piso-Terraza.....	119
Figura 99. Esquema axonométrico de estructura.....	120
Figura 100. Tipos de trabes.....	120
Figura 101. Detalle de unión viga de acero con columna ó muro de concreto.....	120
Figura 102. Corte X Fachada.....	121
Figura 103. Detalle de unión fachada pre-existente con estructura nueva.....	121
Figura 104. Incorporación de la nueva fachada al entorno.....	122
Figura 105. Render Nocturno.....	149