



00162
7

24

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
DIVISIÓN DE ESTUDIOS DE POSGRADO
MAESTRÍA EN RESTAURACIÓN

**“Casa de Vivienda por Departamentos
de la Calle de Academia No. 14”**

T E S I S

Para obtener el grado de:

**Maestría en Arquitectura con especialidad
en Restauración de Monumentos**

PRESENTA:

ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ

México, D.F., 1997

7

**TESIS CON
FALLA DE ORIGEN**



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.

Director de Tesis:

M. en Arq. José Luis Calderón Cabrea

Jurado:

Dr. en Arq. Francisco González Cárdenas

Dr. en Arq. Luis Arnal Simón

M. en Arq. Luis Ortiz Macedo

M. en Arq. Carlos Darío Cejudo Crespo

Autor: Roberto López Sánchez

*A la memoria de mi madre,
la Sra. Rosalba Sánchez Saavedra*

A mi padre, el Sr. Efraím López Parada

*A mis hermanos, Clemencia, Edgar,
Efraím, Néstor y Martha López Sánchez*

A mis familiares y amigos

AGRADECIMIENTOS

Quiero manifestar mi gratitud a la Universidad Nacional Autónoma de México la oportunidad que me brindó para realizar la Maestría en Restauración de Monumentos; así como a todos los catedráticos que me ayudaron brindando sus conocimientos para la realización de este Posgrado.

Igualmente a los miembros del Jurado y Director de tesis que me guiaron para mejorar este trabajo, y de manera muy especial, al Dr. en Arq. Francisco González Cardenas por su apoyo y valiosa asesoría para que esta tesis sea una realidad.

Agradezco también a todas las personas e instituciones que me prestaron su valiosa ayuda en el transcurso de la investigación. Al M. en Arq. Manuel Mijares y Mijares por su acertada guía en la búsqueda de datos. Al personal del museo José Luis Cuevas, especialmente a la Lic. Cristina Riestra, quien me facilitó en forma amplia toda la información que el Museo ha podido recavar en el Archivo General de la Nación, acerca del convento de Santa Inés. La colaboración y buena disposición que siempre me ofreció el personal del Archivo General de la Nación y el Archivo General de Notarías de la Ciudad de México, que constituyó un factor importante en el proceso de revisión y lectura de la información documental. Al Instituto de Investigaciones Históricas de la Universidad Nacional Autónoma de México y a su Directora, la Dra. Gisela Von Wobeser, por facilitarme bibliografía y artículos de difícil consecución; así como su acertado consejo en la búsqueda de información. Al Dr. Mariano Monterrosa Prado de la Dirección de Estudios Históricos del INAH, por su valiosa contribución en las pláticas que sostuvimos acerca de los conventos y sus casas de renta, además de su aportación en torno a la vida y símbolos iconográficos de Santa Inés; así como referencias bibliográficas para este estudio. Al Departamento de Investigación, Documentación y Biblioteca de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del INAH y a su Subdirectora, la maestra Concepción Amerlinck, quien me permitió revisar información de números de expedientes y volúmenes pertenecientes al Archivo General de la Nación, acerca del convento de Santa Inés. Al Archivo Histórico del Colegio de Vizcainas y a su Directora, la Dra. Josefina Muriel, quien me aconsejó y permitió consultar en este valioso Archivo. Finalmente a todas las demás personas pertenecientes a bibliotecas, archivos e instituciones, que me colaboraron amplia y acertadamente en el hallazgo de la realización para la realización de esta tesis.

En otro ámbito, deseo expresar un especial agradecimiento a Mónica Montañés, quien compartió conmigo tensiones y logros, cediendo parte de su tiempo con la mejor voluntad, para ayudarme en la culminación de este trabajo; además de su comprensión, solidaridad y motivación permanentes.

Agradezco también a Jaime Borja por su adhesión y compañerismo, con quien compartí diversos aspectos de la tesis, además de recibir su consejo y aliento, mostrando siempre la mejor disposición para ayudarme en lo que fuera necesario.

Igualmente a Sandra Quintero por su camaradería y el interés que mostró constantemente por este trabajo, en las diversas conversaciones que sostuvimos.

Finalmente doy gracias a mi padre, por el soporte que ha brindado a todos y cada uno de sus hijos; que me acompañó, guió y fue de gran ayuda, haciéndome sentir cerca a pesar de la distancia. Esta tesis como culminación de los estudios de la Maestría en Restauración, es una pequeña muestra del aprovechamiento del ejemplo, que con sabiduría y cariño, supieron impartir mi madre y él en nuestro hogar.

Gracias a México, por acogerme todo el tiempo en que realicé mis estudios. Sus enseñanzas y recuerdos me acompañarán por siempre.

"Es necesario reconocer que una buena parte de nuestra memoria urbana y arquitectónica ha desaparecido o se ha modificado de una manera tal que en muchos lugares y sitios, ciudades y poblados, no es posible intentar siquiera la visualización de una imagen aproximada de su pasado más cercano, salvo alguna calle o la vieja iglesia documentadas por un anciano fotógrafo que le robaba tiempo a su desocupación o impedía que su material de trabajo se le inutilizara por la escasa demanda a su oficio. Y hoy, en muchísimos lugares, recorremos unas calles que ya no nos cuentan viejas historias, ni impactan nuestros sentidos con sus colores, texturas y ornamentos; calles y plazas que impiden el encuentro y el saludo, y unas casas que ya dejaron de serlo para ser cualquier cosa, menos casas con espacios generosos, con patios para cuidar, recibir en ellos el sol o aplacarlo con su vegetación. Hoy caminamos por calles bulliciosas pero sin sonidos, flanqueadas por materiales de construcción que no alcanzan a formar arquitecturas, calles en las que corremos para llegar en vez de recorrerlas en múltiples paradas, plazas que nos imposibilitan el descanso y el recuerdo, y habitamos casas que sospechan opresión, que recortan libertades."

Juan Manuel Ospina
Director del Instituto Colombiano de Cultura

*"Padecemos irresistible atracción a ser modernos.
Nos satisface, al menos, sentirnos así, dejando
de analizar si de hecho lo somos y, todavía más,
si nuestra actitud está orientada hacia
lo auténticamente moderno".*

José Villagrán García

INDICE GENERAL

| | | |
|--|--|----|
| ■ | INTRODUCCIÓN | 1 |
| ■ | RENTABILIDAD DEL INMUEBLE | 3 |
| ■ | LEYES Y REGLAMENTOS | 7 |
| | | |
| CAPITULO 1 ANÁLISIS HISTÓRICO Y URBANO | | |
| ■ | Análisis histórico | |
| | La Ciudad de México en el S. XVII | 17 |
| | La Ciudad de México en el S. XVIII | 21 |
| | La Ciudad de México en el S. XIX | 26 |
| | La Ciudad de México en el S. XX | 32 |
| ■ | Análisis urbano | |
| | Delegación Cuauhtémoc | 34 |
| | • Estructura Urbana | 38 |
| | • Traza Urbana Actual (<i>zona inmediata al inmueble</i>) | 39 |
| | | |
| CAPITULO 2 LA CALLE DE ACADEMIA | | |
| ■ | Análisis histórico de la calle | 51 |
| | Inmuebles importantes | |
| | • Academia de San Carlos: ex Hospital del Amor de Dios y Academia de las Nobles Artes de la Nueva España | 69 |
| | • Museo José Luis Cuevas, ex convento de Santa Inés | 73 |
| | • El Convento de Jesús María | 84 |

CAPITULO 3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL INMUEBLE

| | |
|---|-----|
| ■ <i>Parte A: El Inmueble como renta eclesiástica y propiedad del convento de Santa Inés</i> | 97 |
| Las rentas eclesiásticas | 97 |
| Las rentas de los conventos de monjas | 98 |
| Las casas de renta de los conventos | 98 |
| Las casas de vecindad | 102 |
| Las rentas del Convento de Santa Inés | 106 |
| Casas de renta del Convento de Santa Inés | 108 |
| Casas ubicadas en el Callejón de Santa Inés | 114 |
| ■ <i>Parte B: Desamortización y paso de propiedad del inmueble a la sociedad civil</i> | 123 |
| Bienes nacionalizados | 127 |
| La Ley Lerdo | 128 |
| Los bienes eclesiásticos en la capital | 128 |
| La Desamortización | 130 |
| La Ley Lerdo y la compañía "Manuel Morales Puente" adjudicataria de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, hoy Academia No. 14 | 133 |
| Anulación de la Ley Lerdo | 141 |
| La casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1861 | 145 |
| El cambio de propiedad de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1865 | 149 |
| El cambio de propiedad de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1870 | 154 |
| La sociedad "Viuda de J. de Teresa e hijas" de 1888 a 1894 | 158 |
| El cambio de propiedad de la casa de Academia No. 14 en 1921 y datos importantes hasta 1996 | 161 |

CAPITULO 4 LEVANTAMIENTOS, DETERIOROS Y ANÁLISIS DE MATERIALES

| | |
|------------------------------|-----|
| ■ Levantamientos | 167 |
| Levantamiento Arquitectónico | 168 |
| Levantamiento Constructivo | 169 |
| Levantamiento de Deterioros | 170 |

| | |
|--|-----|
| ■ Simbología de Deterloros | 174 |
| ■ Detalles de Sistemas constructivos | 183 |
| ■ Análisis de deterioro en materiales | |
| Materiales Inorgánicos | 187 |
| Materiales orgánicos de origen vegetal | 197 |

CAPITULO 5 PROPUESTA DE RESTAURACIÓN Y PROYECTO DE ADECUACIÓN

| | |
|--|-----|
| ■ Criterios Normativos | |
| Liberaciones | 204 |
| Consolidaciones | 206 |
| Reintegraciones | 206 |
| ■ Proyecto de adecuación | |
| La vivienda: una alternativa para la conservación del centro histórico | 209 |
| ■ Propuesta | 211 |
| Vitalización (Integraciones) | 211 |
| Cálculo de Materiales | 212 |
| Instalación hidráulica y sanitaria | 216 |
| Instalación eléctrica | 220 |

CAPITULO 6 ESPECIFICACIONES DE OBRA

| | |
|--|-----|
| ■ Especificaciones Generales | 226 |
| Especificaciones de materiales y calidad requerida | |
| • Materiales Inorgánicos | 229 |
| • Materiales Orgánicos | 236 |
| Tratamientos en Materiales | 237 |
| ■ Especificaciones Particulares | |
| Liberaciones | 240 |
| Consolidaciones | 243 |
| Reintegraciones | 245 |
| Integraciones | 251 |

| | |
|---|-----|
| ■ CONCLUSIONES | 257 |
| ■ MANUAL GRÁFICO DE PROCEDIMIENTOS EN LA RESTAURACIÓN | M-1 |
| ■ BIBLIOGRAFÍA | |

INTRODUCCIÓN



Desde el comienzo de la Maestría en Restauración de Monumentos de la Unidad de Estudios de Posgrado de la Facultad de Arquitectura, de la Universidad Nacional Autónoma de México, se dio inicio con el curso de Taller de Restauración de Monumentos, a la investigación de temas encaminados a adelantar un trabajo que sirviera para la realización de la tesis. Este tema se complementó con los cursos que se adelantaron en el transcurso del Posgrado, aprovechando el avance que se tenía de la investigación, para así obtener un proyecto completo.


Este trabajo se desarrollaría cumpliendo con los requisitos exigidos por la Universidad, continuando con la formación de arquitectos en el campo de la investigación, práctica y docencia de la Restauración de Monumentos.

El tema propuesto, "Casa de Vivienda por Departamentos en la calle de Academia No. 14", presentado y aceptado para su investigación, es un proyecto cuyo ejemplo contribuye a dar solución a este tipo de casas abandonadas, que carecen de una historia escrita y de monumentalidad, como una aportación para generar criterios de intervención dentro de la diversificación heterogénea que constituye el Centro Histórico.

El uso de vivienda que se plantea, preserva la función que ha tenido la casa y se propone como una alternativa, no sólo del monumento en sí sino en conjunto, para retornar la "habitabilidad" al Centro Histórico, densificándolo y regresándole una parte importante de su tradición, con una función espacial moderna.

El análisis de la casa se realizó comenzando por el estudio de los diferentes tipos de levantamiento, para así proponer la restauración y adecuación de la misma, considerando su contexto histórico, social, urbano y arquitectónico.

El propósito de esta tesis es manifestar la importancia de la investigación, el análisis físico e histórico del inmueble, previo a su restauración, y la propuesta de solución. No sólo para profundizar en el conocimiento del Monumento, sino para hacer conocer la importancia de este tipo de inmuebles estrechamente relacionados con la cultura de la Ciudad y su evolución, pero que infortunadamente han estado en el anonimato.



RENTABILIDAD DEL INMUEBLE



Con el conocimiento de la casa por medio de esta investigación, se logró determinar su estado actual y la evolución de su entorno, delimitado por las calles de: Guatemala al norte, Moneda-Emiliano Zapata al sur, Jesús María al oriente y la calle de Correo Mayor al poniente. Un análisis histórico y urbano del área, así como un estudio de la calle de Academia. Esta investigación se realizó desde el S. XVI hasta el S. XX, con el análisis de documentos históricos y actuales, planos de la época y diferentes autores que han estudiado el área y la Calle.

Una vez completado el conocimiento íntegro del inmueble y su entorno, se procedió a plantear su restauración, teniendo en cuenta los aspectos que a continuación se mencionan, como una base que permita establecer una reconstrucción histórica del Monumento y la fundamentación del proyecto.

En primer término los aspectos teóricos en los cuales se justifica y encausa el trabajo.

La realización de la investigación histórica, con el propósito de identificarlo en su aspecto arquitectónico, constructivo y de uso.

Un estudio urbano de la zona, con el objeto de ubicarlo dentro del espacio metropolitano actual.

Un análisis histórico de la calle de Academia, para determinar el entorno inmediato del inmueble y su evolución.

Finalmente se elaboró el proyecto de restauración apoyado en los diferentes levantamientos.


Del análisis histórico de la casa se pudo definir la vocación de uso que ha tenido, vivienda, siendo ésta la misma función para la cual fue construida.

Dentro de la diversidad heterogénea que caracteriza al Centro Histórico, es la vivienda una parte de él a la cual se le debe dar énfasis, éste, no sólo cuenta con servicios públicos, educación, transporte, infraestructura, etc., sino también con una gran oferta y variedad de comercio y actividades diversas, que lo hacen habitable y económico. Los proyectos de restauración llevados a cabo en los últimos años en el centro de la Ciudad, han incentivado el uso de Monumentos para museos, lugares para exposiciones, galerías, etc. Así mismo el incremento de importantes cadenas comerciales, restaurantes de categoría y bares de moda, son producto del auge que hace ver al Centro Histórico como un nuevo lugar de atracción, para realizar inversiones y actividades que se desarrollaban en otros puntos de la Ciudad.

Por las causas anteriormente mencionadas, la vivienda es una oportunidad de inversión en el Centro Histórico, ya que esta nueva dimensión ha permitiendo el desarrollo de proyectos puntuales de restauración destinados a vivienda.

La financiación para la realización de este Proyecto provendrá de la iniciativa privada, contando con el respaldo de programas, como disminución de pago de impuestos, entre otros, adelantados por el "Fideicomiso del Centro Histórico, échale una manita al centro".

Por otra parte, en cuanto al inmueble, la planta baja cuenta con una accesoria dotada de servicios, para articularse con cualquiera de las actividades que se desarrollan en el contexto urbano, como lo es la comercial. La densificación de vivienda en la casa, se hace para posibilitar económicamente el rescate del inmueble, y además, para que esté de acorde con las necesidades espaciales del momento. Una oferta diversa de cinco departamentos de acuerdo



al Régimen de Condominio, para ser habitados cómodamente por una persona o pareja y familias de hasta cinco miembros. El salón de uso múltiple en la planta baja, cuenta con servicios de baños, bodegas y cocina, no sólo para las distintas actividades requeridas por los habitantes del inmueble, sino también con la posibilidad de que éstos lo puedan rentar esporádica y temporalmente, para diferentes usos como de galería o eventos especiales, entre otros. Esto será de común acuerdo entre los residentes de los departamentos, en que el dinero obtenido del alquiler de este espacio se podrá emplear en el pago, ya sea de los servicios comunales del inmueble, o bien, para el mantenimiento del mismo; significando un ahorro para los que allí vivan.

La calle de Academia, cuenta con un estacionamiento en el No. 42, ubicado cerca de la Academia de San Carlos, que puede ser usado por los habitantes del inmueble, sin que represente mayor incomodidad ya que está a 65 mts. de distancia. Se debe tener en cuenta que los posibles compradores, además del gusto por vivir en un Monumento Histórico, también tendrán en cuenta la posibilidad de estar más cerca de los lugares donde laboran. Así evitarán el uso frecuente del vehículo, aprovechando el suficiente servicio de transporte del sector. Con la restauración del ex Convento de Santa Inés para el Museo José Luis Cuevas, se ha incrementado la seguridad, aunado al hecho de estar allí la Academia de San Carlos.

Todas las circunstancias anteriormente descritas: los fundamentos del Proyecto, análisis urbano y de la calle, además de los atractivos para habitar el Centro Histórico y de la compra del Proyecto, son en conjunto un incentivo que contribuyen al regreso de la "habitabilidad" al Centro Histórico. Ésta, como una alternativa de certidumbre a un destino global, que debe estar encaminado a generar criterios de intervención, para la diversificación heterogénea del Centro Histórico.

LEYES Y REGLAMENTOS



on varias las leyes y reglamentos decretados, con el objeto de salvaguardar los monumentos que representan el Patrimonio; entre las cuales se mencionan:

- *Ley Reglamentaria del Artículo 130 de la Constitución*, Artículo 10.
- *Ley Federal sobre Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, del 6 de mayo de 1972.
- *Reglamento de la Ley sobre Monumentos y zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas*, del 8 de diciembre de 1975.
- *Ley Orgánica de la Administración Pública Federal*, del 26 de diciembre de 1976. Artículo 37, Fracción VI, VII, VIII, XVI y XVIII.
- *Ley de Nacionalización de Bienes Reglamentaria de la Fracción II del Artículo 27 Constitucional*, reformada por Decreto del 28 de diciembre de 1974, Artículos 1, 2, 4, 20 al 27.

Convenciones Internacionales sobre la Conservación y Restauración de Monumentos:

- *Carta de Atenas*, 1932.
- *Recomendación relativa a la protección de la belleza y del carácter de los lugares y paisajes*. Conferencia General de la UNESCO, 11 de diciembre de 1962.
- *Carta de Venecia*, UNESCO 1964.

- *Resoluciones sobre la Conservación, Preservación y Valorización de Monumentos y Sitios en Función del Desarrollo del Turismo Cultural.* ICOMOS. Coloquio del 7 al 11 de julio de 1969.
- *Resolución sobre la protección de monumentos de la arquitectura popular y sus conjuntos.* ICOMOS. Agosto de 1971.
- *Recomendaciones sobre la reanimación de las ciudades, poblados y sitios históricos.* ICOMOS. Castillo de Chapultepec. 23 de octubre de 1972.
- *Convención para la protección del patrimonio mundial, cultural y natural.* ≥ Noviembre 17 de 1972.
- *Conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico.* Normas de Quito.

Este inmueble fue declarado Monumento Histórico por oficio de la Secretaría de Educación Pública, el 15 de marzo de 1935, según consta en el Vol. I, foja 123, No. 96, del Departamento del Registro Público en Zonas y Monumentos Históricos.

En una carta enviada al propietario de la casa Miguel Icaza Contreras, se menciona la declaratoria de Monumento y se hace una breve descripción del inmueble, así como el régimen a que queda sujeto. Por esto me parece de importancia hacer su transcripción:

México D. F., a 15 de marzo de 1935.

Esta Secretaría de Educación Pública acordó con fecha 21 del pasado mes de febrero declarar Monumento la casa de su propiedad ubicada en la calle de Academia No. 14 de esta ciudad, después de haber opinado favorablemente acerca de esa declaración, la Comisión de Monumentos en su junta celebrada en la citada fecha.

Descripción del Inmueble: fachada de 3 cuerpos con encuadramientos de cantería, con balcones y rejas de hierro forjado. En el remate de esta fachada, encuadrado por un marco de cantería, hay un relieve que representa el Cordero Pascual; dicho remate coronado por una cruz. El Interior es un ejemplar muy interesante y se conserva íntegramente con detalles constructivos típicos de la época, tales como la escalera y un corredor con ples de gallo, en madera.

De acuerdo con las facultades que a esta Secretaría conceden los artículos 13, 14, 15 y 26 de la ley sobre Protección y Conservación de Monumentos Arqueológicos e Históricos, Poblaciones Típicas y Lugares de Belleza Natural, del 25 de diciembre de 1933 y los artículos 27, 28, 29, 30, 37 inciso 1, y demás relativos del Reglamento del 3 de abril de 1934, y de conformidad con la misma Ley quedará sujeto el inmueble de que se trata, al siguiente régimen:

1. Por esta declaración no se afectan en nada sus derechos de propiedad sobre el inmueble; pero la declaración de Monumento subsiste a pesar de todos los cambios de propiedad que él sufra.

En caso de enajenarse el inmueble, deberá darse a conocer esa operación por el vendedor y el comprador a esta Secretaría, en los 15 días siguientes a la venta y ésta podrá adquirir dentro de los 30 días subsiguientes, el inmueble en el precio fijado por las partes si así lo estimase conveniente.

De la misma manera están obligados a dar cuenta a la Secretaría de Educación, de la constitución de todo derecho real sobre el inmueble.

La constitución de todo tipo de servidumbre sobre el inmueble, sólo podrá usted realizarla obteniendo autorización de la Secretaría de Educación Pública.

II. La conservación del inmueble es de incumbencia del propietario del mismo.

La ejecución de obras de reconstrucción, restauración, etc., sólo podrá llevarse a cabo con la autorización de la Secretaría de Educación Pública, la que podrá determinar en todo caso, la forma y manera como deben ejecutarse.

III. La fijación de avisos, anuncios y carteles en el inmueble se sujetarán a la aprobación previa de esta Secretaría.

IV. En todo caso, si la conservación del inmueble es para usted una carga, puede solicitar por conducto de esta Secretaría, una reducción equitativa de los impuestos que por el aludido inmueble se causan.

De acuerdo con el artículo 16, de la ley mencionada en este oficio, esta declaración es atacable por medio de Juicio Sumario, que se seguirá ante el juez de Distrito del lugar en que se encuentre ubicado el inmueble, debiendo deductirse la acción que se concede, dentro de los 30 días siguientes de la fecha de notificación de esta declaración.


Atentamente, Ignacio García Téllez'.

■ Inventario de
Monumentos Históricos
del INAH Archivo.
Expediente de la Casa de
Academia No. 14.
Ex convento de
Churubusco.

Conforme a las recomendaciones de la decimoséptima reunión de la UNESCO, los monumentos:

- Se han de considerar en su conjunto como un todo homogéneo (No. 5).
- No deberán ser disociados del medio que los rodea (No. 6).
- Deberán ser devueltos a la función que antes tenían o ser destinados a una función más apropiada, siempre que no disminuya su valor cultural (No. 22).
- En la medida en que no se modifiquen las disposiciones características, se harán las transformaciones interiores necesarias, destinadas a dotar a los edificios de las comodidades actuales para el bienestar de las personas que los ocupen (No. 36).

Según las disposiciones de la Ley federal de Monumentos y Zonas Arqueológicas, Artísticas e Históricas, se prohíbe la realización de obras en el predio y su entorno sin la autorización legal correspondiente. En el artículo 10 de ésta Ley, se faculta al INAH para realizar obras que salvaguarden la integridad física del Inmueble. Sin embargo, en los últimos años, esta casa ha venido sufriendo diversas agresiones, que le están haciendo perder su buen estado, si bien la misma Ley responsabiliza a los propietarios de inmuebles declarados Monumento, de su conservación.

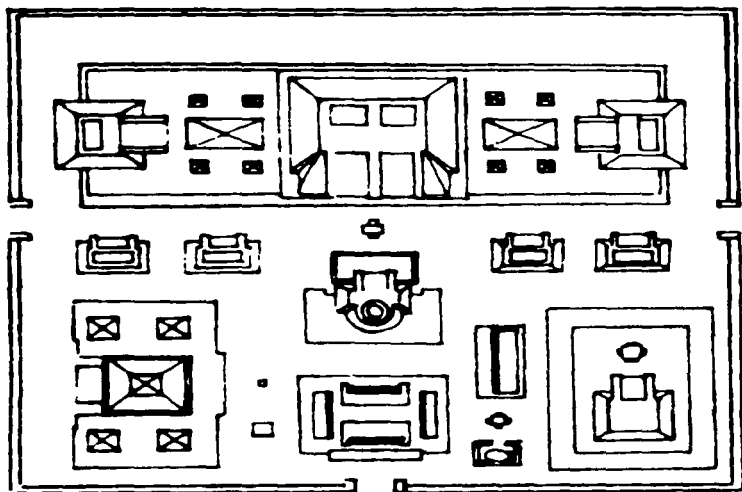


Capítulo

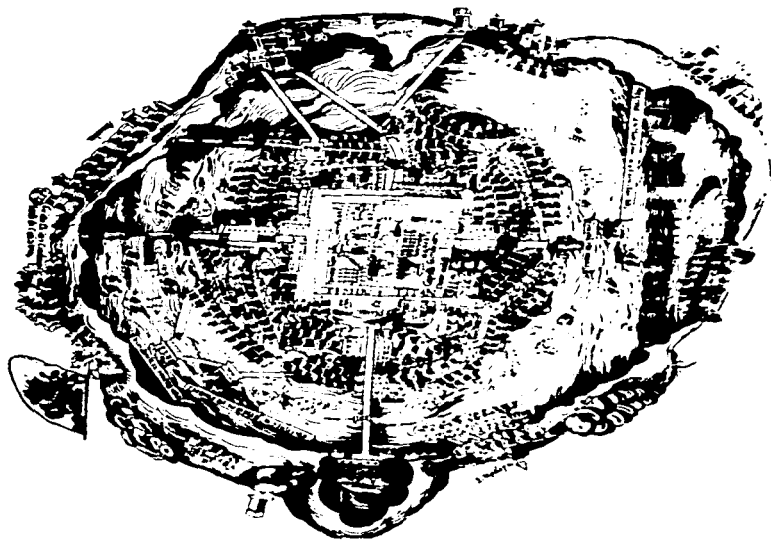


uno

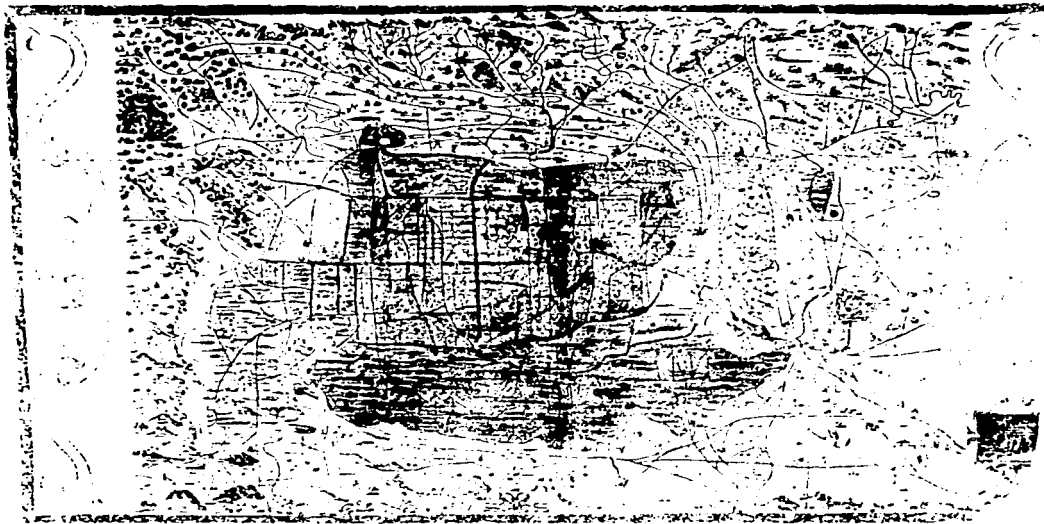
Análisis Histórico y Urbano



Esquema del recinto ceremonial de Tenochtitlan según Ignacio Marquina.



*Plano atribuido a Hernán Cortés, apareció en 1524 en una edición de Nuremberg.
De esta ciudad no quedan más que las ruinas del Templo Mayor y restos de algunas edificaciones
conservados como cimientos de edificaciones posteriores.*



*Plano de Uppsala (1550), abarca un área desde Zumpango hasta Tlalpan
y desde Texcoco hasta Tacuba, con la Ciudad de México al centro.*

ANÁLISIS HISTÓRICO

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XVII



La ciudad de México fue fundada por los aztecas en 1325. Posteriormente fue reedificada por los españoles en 1521. La primera traza se hizo por encargo de Hernán Cortés y fue realizada por el alarife Alonso García Bravo, siguiendo la retícula urbana de carácter renacentista, en parte por su experiencia y por lo rectilíneo de la ciudad azteca. Así, al observar el plano se describe una ciudad pequeña con manzanas alargadas de oriente a poniente y cortas en el sentido norte sur. Las primeras casas fueron como pequeños castillos medievales, con almenas, torres y cerradas al exterior.

Para finales de siglo, la traza abarcaba entonces las calles de San Juan de Letrán hasta el Salto del Agua; de allí a San Pablo y desde ese punto hasta San Pedro y San Pablo, con una extensión al barrio de San Sebastián. Conforme se fueron suavizando las costumbres y se perdió el temor, dada la mayor seguridad, las casas fueron cambiando su rudo aspecto por el más amable renacentista y luego, al barroco a decorar los edificios del siglo XVII.

Se sabe bastante bien el aspecto de la ciudad de México en el siglo XVII, gracias a dos documentos gráficos. Uno de 1628, que es un plano realizado, hecho por el arquitecto Juan Gómez de Trasmonte. El segundo de 1695, es un panorama al óleo, realizado por el pintor Diego Correa. En el plano de Juan Gómez de Trasmonte, se observa aún la ciudad con casas bajas e iglesias con



Plano de Juan Gomez de Trasmonte (1628).

techos a dos aguas; en el de 1695 se aprecian casas de dos pisos y ya se señorean algunas cúpulas.

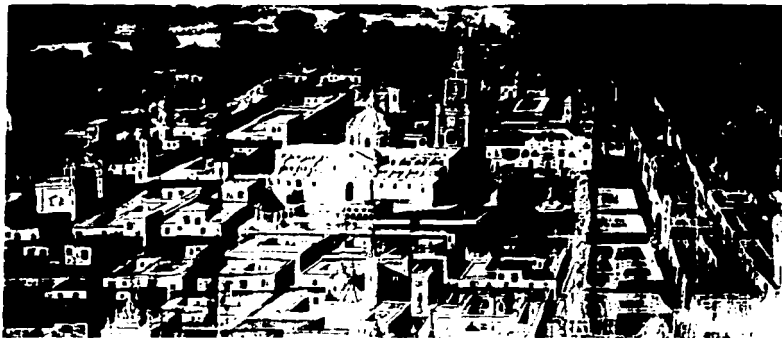
Había en la Ciudad de México, acequias o calles de agua, cuatro principales y varias menores. Las primeras fueron: la que corría por la actual calle de San Juan de Letrán. La que formaba lo que hoy es la calle de República de Perú. La que venía del canal de la Viga, en sentido sur a norte y doblaba luego de oriente a poniente por un lado de Palacio, siguiendo por la Plaza frente al Ayuntamiento y continuando por la actual calle de 16 de Septiembre hasta topar con el Convento de San Francisco; allí desviándose, se perdía en lo que hoy es Bucarelli. La otra, que pasaba por detrás de la Merced, seguía entre Regina y San Jerónimo, para terminar en lo que ahora es Avenida Chapultepec.

Pronto se hicieron sentir los efectos de una alteración ecológica a causa de la desmedida deforestación por el uso de madera, debido a los sistemas de techumbre de la época, alfarjes, artesonados, techos de viguería, además del uso en la combustión. Esto modificó el régimen de lluvias, generando lentamente una desecación. Al descender el nivel general de agua, el flujo por los canales y acequias se hizo intermitente, provocando en época de sequía acumulamiento de basuras y azolvamiento. Se creó así un desequilibrio en el control de presas, diques y compuertas. Así mismo, fueron frecuentes las inundaciones en las temporadas fuertes de lluvias, repitiéndose en 1604 y 1607. La más trágica de ellas fue en 1629, cuando en la mañana del 20 de septiembre, la Ciudad de México se encontró inundada hasta un metro de altura, permaneciendo así por cerca de cinco años hasta 1634. Se cerraron iglesias y comercios y el tránsito se hizo en canoas. Treinta mil indios murieron y, de veinte mil familias entre criollas y españolas, quedaron cuatrocientas¹.

En la ciudad del siglo XVII, se denotó un gran auge en la construcción por el afianzamiento y la prosperidad económica de la estructura religiosa. Se aumentaron las ordenes monacales con la llegada de los carmelitas y mercedarios. Se expanden los conventos femeninos, así como las actividades hospitalarias y educativas. Se fundan el Colegio de Niñas, el de Santos, el de San Pedro y San Pablo, de San Gregorio y luego el de San Ildefonso. El Hospital de San Lázaro del lado oriente y el de San Hipólito del lado opuesto. Se concentran esfuerzos en la fábrica de la catedral, en el marco de la Plaza Mayor que continúa siendo el núcleo central y en la construcción de la Colegiata de Guadalupe con la aparición del nuevo culto.

■ De la Maza, Francisco. *La Ciudad de México en el Siglo XVII. Lecturas 95 mexicanas*. México, 1992. p. 28.

Fue entonces México la ciudad de rojo y blanco por el uso de la cantera y el tezontle, y la ciudad en la cual se dio inicio a la construcción de muchos de los monumentos, cuya belleza admiramos hoy día.



La Ciudad de México a fines del siglo XVII, biombo del Museo Nacional de Historia.

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XVIII

Así como en el siglo XVII se institucionalizó plenamente la vida colonial, el siglo XVIII manifestó el auge, esplendor y culminación de esas instituciones, especialmente en su primera mitad, así como la consolidación de la sociedad criolla, manifestando su solidez económica en el patrocinio de construcciones suntuarias.

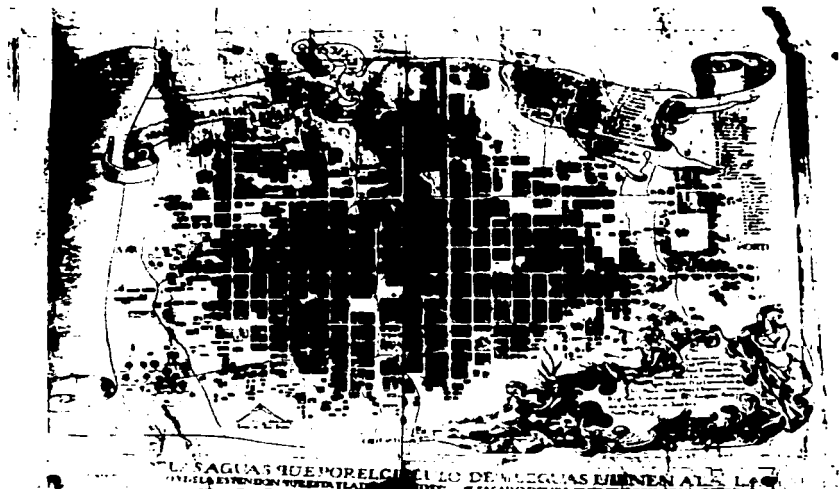
Los límites de la ciudad y su extensión fueron casi los mismos del siglo anterior. Hubo un aumento de construcciones hacia el poniente, en los dos costados de la alameda, y algunas a ambos lados del acueducto y calzada de Chapultepec. El límite de la ciudad estuvo enmarcado: por el sur con el hospital de San Antonio Abad, por el este el de San Lázaro y por el norte seguía siendo Santiago Tlatelolco con su gran plaza. La imagen urbana cambió notoriamente. Las casas de habitación se modificaron en algunos aspectos como en sus sistemas de techumbres, que pasaron de ser en madera o tejamanil a techos planos de terrado con espaciosas azoteas.

El tipo de vivienda colectiva conocido como vecindad, tuvo sus comienzos en este siglo y se difundió ampliamente, representando una fuente de ingresos para los conventos de monjas, que como propietarias los daban en alquiler². Estas casas albergaban un conjunto de viviendas que giraban en torno de uno o varios patios; generalmente de dos niveles, eran ocupadas por familias de diferentes niveles sociales. Al frente dando hacia la calle, tenían la vivienda principal, que se localizaba en el primer piso cuando se trataba de una casa de dos niveles o en el entresuelo y planta principal, cuando el inmueble era de tres pisos. Las viviendas que daban hacia el patio o patios interiores eran de un solo cuarto, para familias de bajos recursos.

En general, las oficinas públicas, conventos, templos y demás instituciones, que se habían instituido en pequeñas casas, construyeron sus propios edificios con grandeza y magnitud; o bien, fueron remozados o reconstruidos cuando lo ameritaban. Es este el siglo de esplendor del barroco, nacido en el XVII como producto de un proceso de transformación del manierismo, el cual engalanó las construcciones de la época con ornamentos. En éstos se empleó la piedra Chiluca y la cantería en vanos, jambas, guardamalletas, estrellas hexagonales mixtilíneas, óculos y ventanas³.

■ 2 *Atlas de la Ciudad de México*, México, 1987
Cap. 2, p. 54.

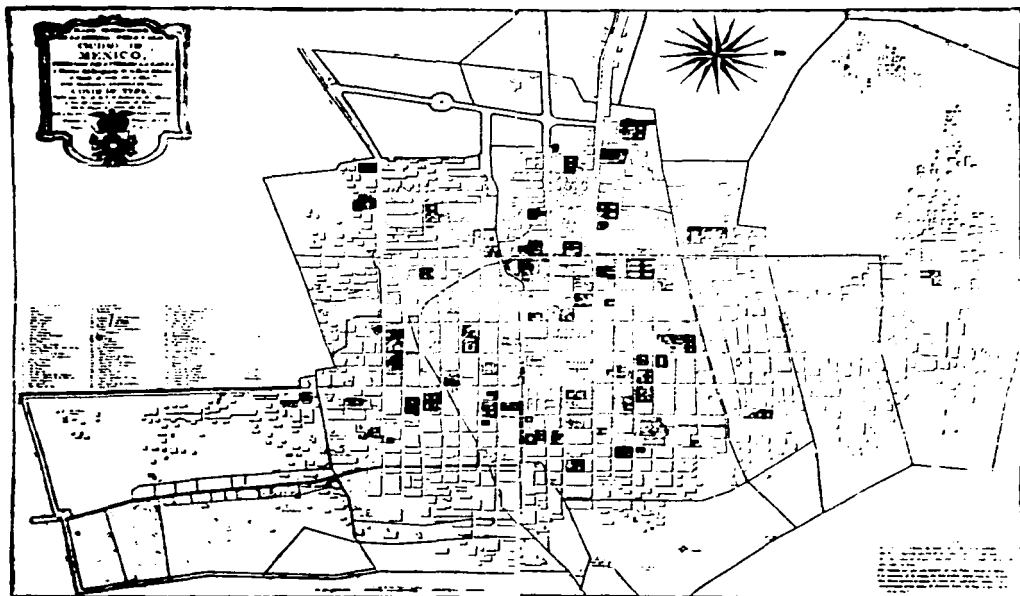
■ 3 *ibid.*, p. 57.



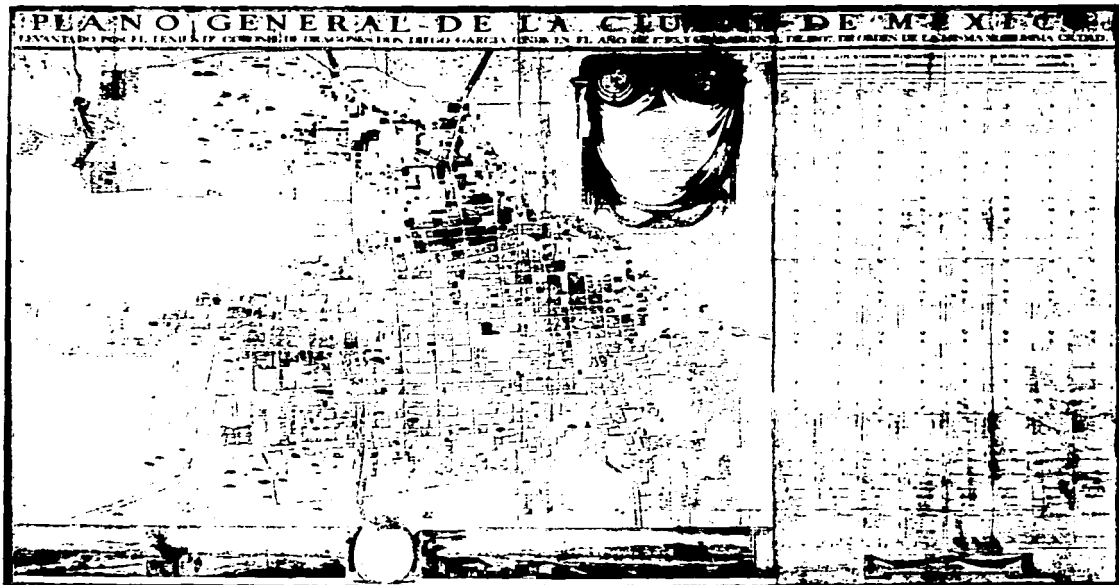
La Ciudad de México en 1750, realizado por el historiador José Antonio Villaseñor y Sánchez.

Así mismo, las iglesias cambiaron sus artesonados por bóvedas de variadas piedras, cúpulas rematadas con cupulines o pequeñas linternillas en los cruceros. Esto cambió la fisonomía urbana de la ciudad de tal manera que se consideraba como una de las más bellas del mundo. Fue llamada "la Ciudad de los Palacios" por el Barón Humboldt, con sus amplias calles y bellos edificios. Se calcula que para fines del siglo XVIII, la ciudad contaba con 140.000 habitantes, 90 plazas y plazuelas, 146 callejones, 355 calles, 3389 casas de vivienda, 722 de vecindad, 12 barrios, 43 pulquerías, la Catedral, 64 iglesias, 52 conventos, 50 capillas, 17 colegios y 13 hospitales⁴. Todos ellos en gran parte marcados, como ya se mencionó, con la evolución de un estilo de suaves líneas y formas redondas: *el Barroco*.

⁴ 500 Planos de la Ciudad de México 1325-1933. México, 1982. p.83.



Plano de Castoria de 1776.



*Plano general de la Ciudad de México levantado por
el Teniente Coronel Don Diego García Comte en el año de 1793.*



Plano de la Ciudad de México. La sombra gris corresponde a la traza actual sobre la traza en línea negra según plano del Teniente Coronel Don Diego García Conde levantado a fines del siglo XVIII.

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XIX

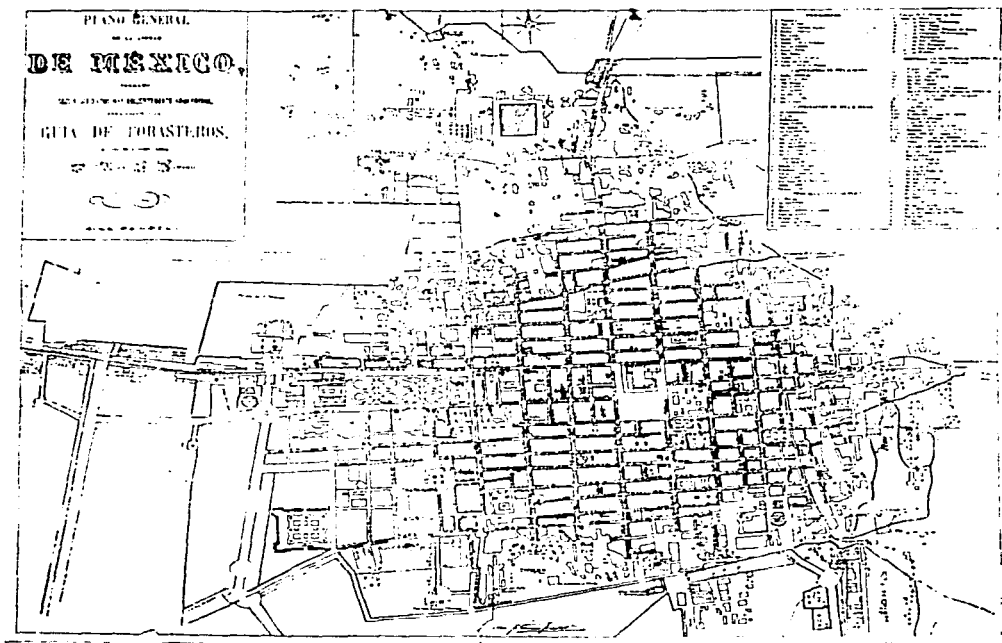
En pleno ocaso de la colonia, México accedió lleno de contradicciones a los albores del siglo XIX. Éstas forjaron el estallido de las luchas para la consecución de la independencia política. Tal como ocurrió en 1810, con movimientos que enfrentaron a las intervenciones extranjeras y con el proyecto juarista de la Reforma. Éste, marcó las bases para un moderno desarrollo del país. En la primera mitad de siglo, la ciudad no presentó mayor crecimiento, había conservado su traza reticular durante tres siglos y medio, con puntos importantes que eran los 500 núcleos conventuales; producto de la independencia, estas manzanas se rompen y muchos de los conventos son demolidos y divididos en lotes para su posterior venta.

Todo este proceso de destrucción no sólo se dirigió a los edificios, sino a los resabios del pasado colonial al cual se hallaba la sociedad ligada. Se cambió el uso de edificios religiosos a bibliotecas, hospitales, colegios y casas de vecindad que transformaron notablemente la fisonomía de la ciudad. La Capital dejó muchos de sus rasgos coloniales dando paso a la modernidad.

Los cambios de la ciudad de México, de la nación y del mundo entero se dieron por una profunda modificación de la vida medieval. El cambio de la herramienta por la máquina y la artesanía en la producción por la industrialización. La arquitectura logró nuevas formas como producto del cambio; nacieron nuevas expresiones: el neoclásico, el art nouveau, el ecléctico, el romanticismo y los estilos transitorios que antecedieron la arquitectura del siglo XX*.

5 *Ibid.*, p. 83.

En la segunda mitad del S. XIX la ciudad se transformó especialmente durante el Porfiriato. El crecimiento fue rápido, absorbió haciendas y ranchos generando una división social del espacio habitacional, en términos económicos. En la época de la Colonia y en la primera mitad del siglo XIX, la mayor parte de las casas estaban subdivididas en varias categorías de vivienda. Con la aparición de los fraccionamientos, la división de la población se definió por la capacidad de compra. Como consecuencia del crecimiento económico del país durante el Porfiriato, la economía nacional se vinculó a la internacional. Se hizo bajo un esquema agrícola, siendo la Ciudad un punto céntrico. San Lázaro fue el lugar lacustre por el que llegaban las embarcaciones de mercancías, generando lugares de negocios que conectaban la producción del país con el mundo. Es también la ciudad sede del poder político. La capital se convierte en



Plano de la Ciudad de México para la Guía de Forasteros de 1853.

en un centro de consumo. Aparecieron fábricas de tabaco, hilados, tejidos, cerillos, licores, galletas y dulces. Se abrieron nuevas vías como la de San Juan de Letrán. 16 de septiembre, el actual Paseo de la Reforma y Bucareli. Los recorridos a pie fueron desplazados por el tranvía de tracción animal y luego por trenes urbanos eléctricos. La población se duplicó hasta alcanzar los 500.000 habitantes. La sociedad se diversificó y con la industrialización aparecen los trabajadores fabriles, quienes con los vendedores ambulantes, los artesanos y desarraigados, aumentaron el número de habitantes con menores recursos”.

■ Atlas... op. cit., p. 63.



*La Ciudad de México hacia el suroeste desde la torre de San Agustín según litografía de Pedro Gualdi (1841).
En primer plano a la izquierda la capilla del Tercer Orden, la torre de San Felipe al centro y Regina Coeli al fondo.
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

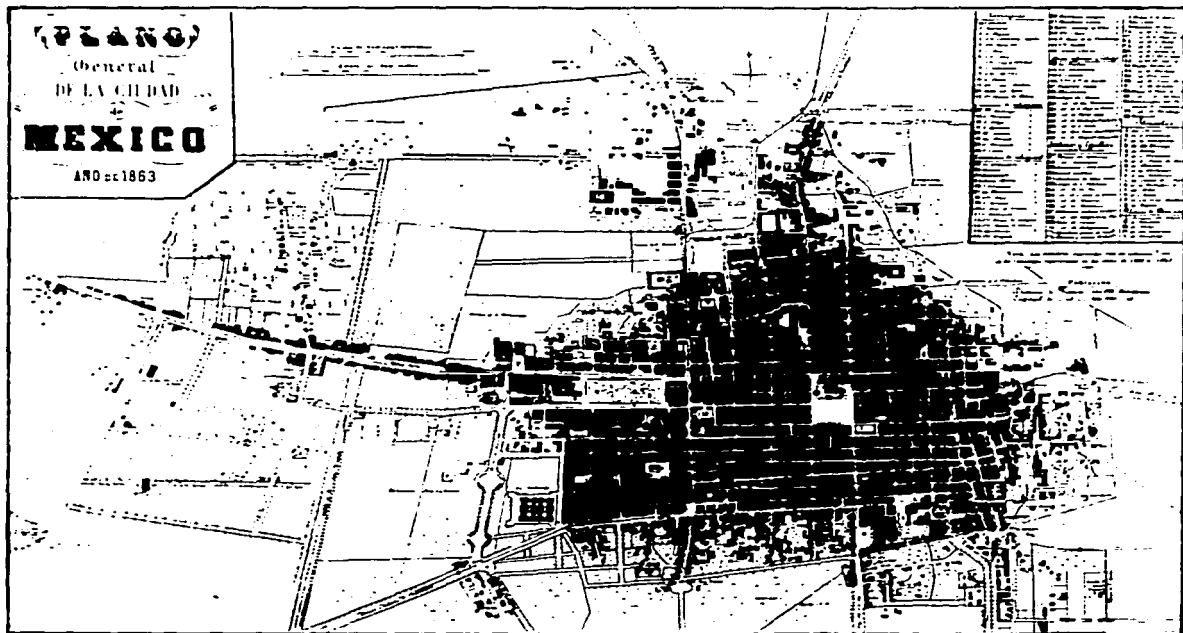


*Vista de la Ciudad de México hacia el noroeste tomada desde la torre de San Agustín según litografía de Pedro Guallí (1841).
Aparecen San Francisco a la izquierda La Profesa y el Espíritu Santo a la derecha.
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

El crecimiento de la ciudad rompió la regularidad de la antigua traza reticular, con los nuevos fraccionamientos que se crearon paralelos al Paseo de la Reforma. La Capital se extendió, hacia el norte, Peralvillo y Río Consulado; al oriente, Balbuena; al sur, el río de la Piedad, y al poniente la calzada de la Verónica⁷.

■
7 *Ibid.*, p. 64.

Así pues tenemos un gran siglo: el "Siglo de las Luces". Durante éste, florecieron las artes, las letras y la filosofía. Evolucionaron la arquitectura y el urbanismo. Se dio inicio a los principios de una sociedad superior a la de la época medieval. En su propia esencia creó las contradicciones inherentes que seguirían motivando al movimiento del "progreso", existente hasta hoy, en una vorágine sin aparente fin.



Plano general de la Ciudad de México (1863).



*La Ciudad de México hacia el oriente vista desde el mirador del Colegio de Minería, en primer plano aparece el Templo de los Bellemmitas, mas atrás el Convento de Santa Clara, a la derecha la Profesa y a la izquierda la Catedral (1855).
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

LA CIUDAD DE MÉXICO EN EL SIGLO XX

Con el antecedente prehispánico, el amplio mestizaje y las profundas reformas y transformaciones que se dieron en el siglo decimonónico, México se formó y consolidó como nación en el siglo XX. Durante la última mitad del siglo XIX y los primeros años de este siglo se sentaron las bases del moderno sistema capitalista. El auge de las construcciones públicas y la adopción estilística de Europa, básicamente francesa, tomaron importancia en el país y la ciudad.

El área urbana de la capital se quintuplicó en superficie, como consecuencia de la proliferación de fraccionamientos. Siendo una forma de capitalizar los terrenos aledaños a las nuevas vías de comunicación, como las de ferrocarril, que aceleraron su crecimiento. Las casonas coloniales del centro de la ciudad fueron abandonadas por sus propietarios originales, quienes se trasladan a sus villas de campo en la periferia de la ciudad. Se dio comienzo a la ocupación de estos inmuebles por parte de comerciantes y habitantes de escasos recursos económicos, quienes por falta de espacio se hacían en las antiguas edificaciones.

La introducción de la electrificación, del teléfono y telégrafo datan de comienzos de siglo. Igualmente se diseñó y construyó el Palacio de las Bellas Artes, el edificio Central de Correos, el monumento a Benito Juárez, la Columna de la Independencia y el Hospital General. Colonias habitacionales residenciales de nivel medio y alto como las denominadas: Condesa, Roma, San Rafael, Hídalgo, Santa Julia⁶. La ciudad de México amplió y consolidó su forma constructiva con la influencia en el uso de materiales y técnicas del extranjero.

La dictadura urbanística se impuso, al construirse obras públicas de gran magnitud. Los estilos modernos hicieron su entrada de acuerdo con el avance tecnológico y científico. La ciudad estalló en un asombroso desarrollo material, en el que se agudizan los problemas y contradicciones evidentes hasta hoy.

La Ciudad de México experimentó un estancamiento en el crecimiento poblacional durante el período revolucionario (1910-1921). Posteriormente, en el posrevolucionario de 1921 a 1930, la concentración de población se incrementó por el regreso a la paz. Una parte importante de los habitantes de la ciudad buscó refugio en la provincia durante el movimiento armado. A partir de la década de los cuarenta se aceleró el crecimiento demográfico. Éste se desarrolló paralelo al proceso de industrialización que, junto con las migraciones urbanas

y rurales, tuvieron un efecto decisivo en la expansión territorial. Se dieron hacia el norte y oriente, debido a las facilidades topográficas para la urbanización. De esta forma se dio origen a la *metropolización*, integrando física y funcionalmente unidades político-administrativas vecinas, con las que se formó la zona metropolitana más importante del país. Cuenta hoy el Distrito Federal con 16 delegaciones y 21 municipios en el Estado de México*.

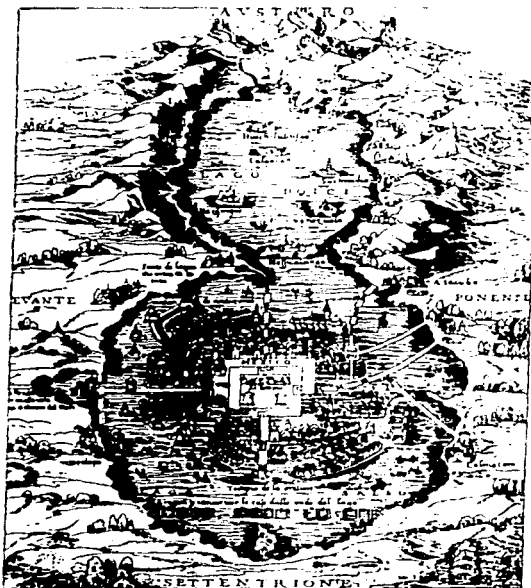
■
* Atlas... op. cit.,
p. 127

No podemos hablar de la Ciudad de México del siglo XX, sin tener en cuenta la vulnerabilidad de la capital ante los fenómenos naturales. Los ha sufrido durante su historia causando daños de consideración, aunque no se había visto una destrucción como la padecida el 19 y 20 de septiembre de 1985. Un movimiento telúrico que causó la muerte a cientos de personas y produjo miles de heridos, así como daños materiales. Fueron las más afectadas las delegaciones Venustiano Carranza y Cuauhtémoc. En esta última, se causaron graves daños al Centro Histórico de la ciudad, cuya reparación está aún vigente.

ANÁLISIS URBANO

LA DELEGACION CUAUHEMOC

Se localiza en el territorio donde se fundó Tenochtitlan en 1325. Se creó el 1 de enero de 1971, cuando entra en vigor la Ley Orgánica del Departamento del Distrito Federal, que reemplazó la de 1941. El Distrito Federal estaba conformado por 12 delegaciones y la Ciudad de México. Ésta se dividió en 12 cuarteles; de los cuales se formaron cuatro nuevas delegaciones centrales, incluyendo la Cuauhtémoc. En ésta se localiza el Centro Histórico de la ciudad, que alberga los principales edificios públicos y los de mayor interés artístico e histórico.



*Plano de México-Tenochtitlan
publicada en 1550, por Ramusio.*

Características geográficas

La delegación Cuauhtémoc se ubica en el área centro del Distrito Federal, ocupando una superficie de 3309.3 ha. Durante varios siglos fue el lugar donde se localizó la importante ciudad de la Colonia y la República. Convertido hoy día en el 1% de la superficie de la Zona Metropolitana.

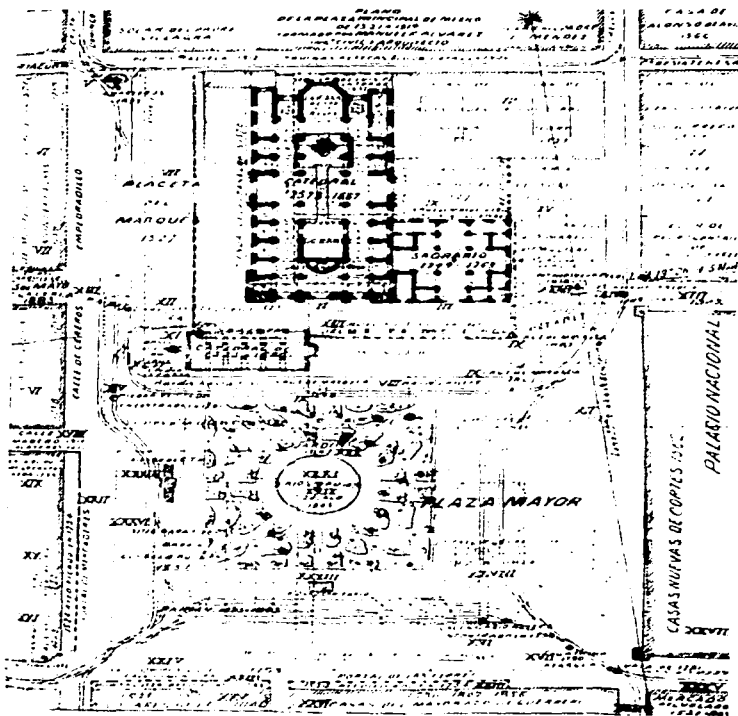
La Delegación está delimitada al sur por la Benito Juárez, con el viaducto Miguel Alemán. Al oriente por la delegación Venustiano Carranza, con la avenida del Trabajo, el eje vial 1, la calzada de La Viga y el Anillo de Circunvalación. Al poniente por la delegación Miguel Hidalgo, con el circuito interior y al norte por las delegaciones Gustavo A. Madero y Azcapotzalco, con la avenida Río Consulado¹⁰.

¹⁰ *Ibid.* p. 265

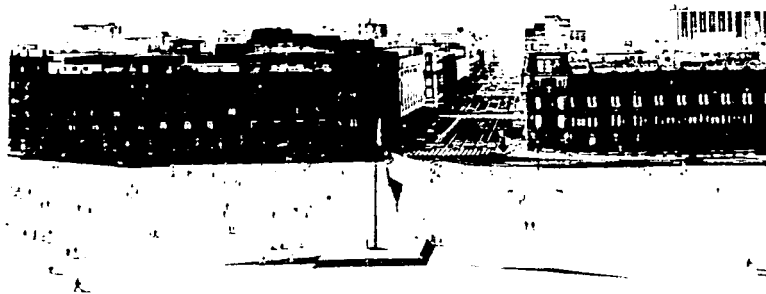
El territorio de la Delegación es de suelos lacustres, siendo una de las principales causas del desastre de 1985, cubierto en sus orígenes por el lago de Texcoco. Como se anotó anteriormente en la ciudad del siglo XVII, las alteraciones hechas a la capital en el sistema hidráulico causaron grandes inundaciones. En especial durante el período de conquista. La construcción de los servicios públicos de agua potable y drenaje, reemplazaron la ausencia de condiciones naturales apropiadas, dando acceso a la población a estos servicios indispensables.

Características demográficas

Uno de los principales puntos observados cuando uno revisa los estudios realizados a la delegación Cuauhtémoc, es su constante y prolongada pérdida de población como consecuencia del proceso de metropolización. Este despoblamiento se agudizó a partir de la década de los sesentas, siendo cinco veces superior a la anterior. Factores como el cambio de uso del suelo, de habitación a comercio y servicios; el aumento de ingresos de algunos sectores de la población, que prefieren vivir en zonas aledañas, crearon diferencias en los precios del centro con respecto a la periferia. Éstas son algunas de las características que han originado el despoblamiento de esta Delegación, en especial la zona del Centro Histórico; depreciando el valor del suelo y causando su deterioro. Lo que se manifiesta especialmente, entre otros, en la inseguridad en horas de la noche.



La Plaza Mayor. Plano del Ingeniero y arquitecto Manuel F. Alvarez.



*Arriba, vista de la Plaza Mayor hacia el sur (1880).
Abajo, el mismo costado sur en la actualidad.
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

ESTRUCTURA URBANA

Usos del suelo

La delegación Cuauhtémoc cuenta con un buen nivel de infraestructura y equipamiento, que puede incrementar su densidad (254.82 habitantes por ha.); mejorando las condiciones actuales para que se pueda habitar. El uso del suelo es mixto, en que se comparte la habitabilidad --20.6% del área de la delegación--, con la actividad económica y de servicio.

Vivienda

Como ya se mencionó, la Delegación tiene buenos servicios. 93% de las viviendas tienen drenaje o fosa séptica y 85% de agua entubada dentro de la casa. El servicio de energía eléctrica y alumbrado público es garantizado en su totalidad. La mayoría de las casas tienen tres o más cuartos y están edificadas con algún tipo de mampostería en los muros. En el Centro Histórico de la ciudad, es donde se localiza parte de la población de menores recursos que reside en esta Delegación. La principal opción para habitar, es la vecindad, donde familias de trabajadores, con un alto promedio de miembros, viven mayoritariamente en un solo cuarto. Ésto, crea un desequilibrio entre los servicios y el índice de ocupación que no es planificado. Existe escasez de agua dentro del inmueble y el servicio de drenaje es deficiente, causándole graves deterioros al dársele soluciones improvisadas.

Infraestructura y equipamiento

La delegación Cuauhtémoc posee una infraestructura que permite el acceso a todos los servicios. Ofrece un equipamiento algunas veces superior a la demanda de su población. En la educación 40% más de escuelas primarias y 21.8% de escuelas técnicas. Posee bastantes escuelas secundarias, lo que incrementa sensiblemente la población de estudiantes durante el día, en los periodos escolares.

En cuanto a actividad comercial la Delegación concentra una de las más importantes áreas de comercio de todo el país. La Merced, Tepito, la Lagunilla, los nuevos lugares de reubicación del ambulante y la Zona Rosa, poseen una gran actividad comercial para todo tipo de compradores. Existe también un

elevado número de centros culturales como el Palacio de las Bellas Artes, el Palacio de Minería, el Colegio de San Ildefonso, etc.

Desafortunadamente esta Delegación presenta un notable déficit de zonas verdes, especialmente en el Centro Histórico, donde son mínimas.

Vialidad y transporte

La vialidad de la Delegación se encuentra en buen estado y es suficiente. Está delimitada por vías rápidas, contando además con un buen número de ellas como: Teresa de Mier, avenida de los Insurgentes, avenida Chapultepec, calzada de Tlalpan, Paseo de la Reforma, Ribera de San Cosme, Fray Servando y calzada de los Misterios".

■ *ibid.*, p. 270

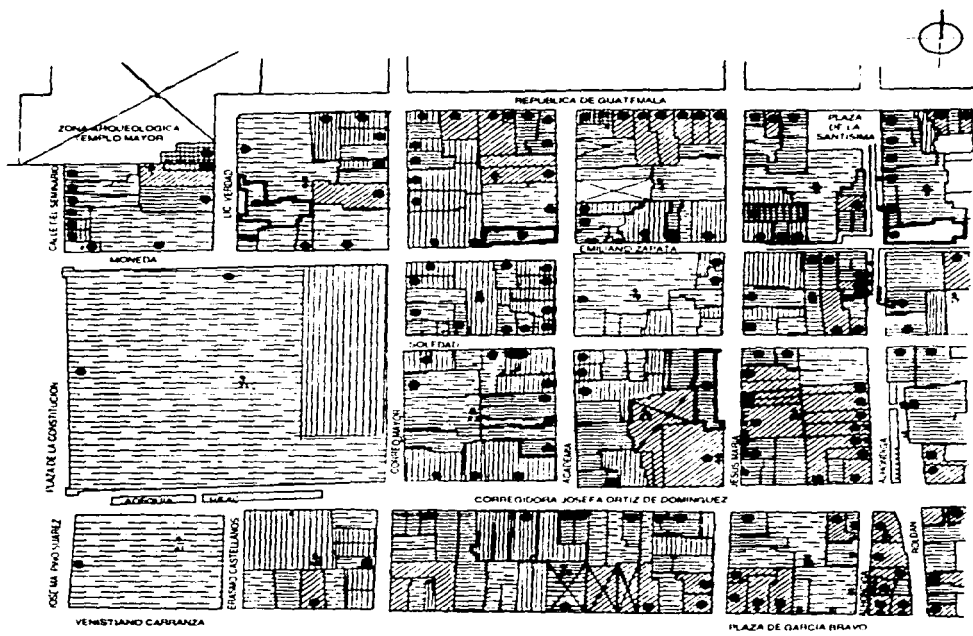
El Centro Histórico por la estreches de sus calles presenta los mayores problemas de congestión.

TRAZA URBANA ACTUAL

Como se representa en el plano, el área que se estudia está delimitada de la siguiente forma: al norte, República de Guatemala; al sur, Venustiano Carranza; al oriente, La Santísima, Alhóndiga y Roldán y por el poniente, calle del Seminario, Plaza de la Constitución y José María Pino Suárez. Se señalan las edificaciones declaradas monumento.

El área forma parte del Centro Histórico, Zona "A". Alberga edificios de gran importancia histórica y arquitectónica como la Suprema Corte de Justicia, el Palacio Nacional, la Casa del Arzobispado, la Antigua Universidad, las Casas del Mayorazgo de Guerrero, la Academia de San Carlos, Santa Inés y Jesús María; entre otros.

De acuerdo con algunas características anteriormente mencionadas de la delegación Cuauhtémoc, el área de estudio presenta deterioro y destrucción al igual que la mayor parte del Centro Histórico. Afortunadamente la traza, hecha por Alonso García Bravo en 1524, no ha sido alterada en lo fundamental.



ESTADO

Grado de Deterioro



Avanzado



Inicial



En restauración



Medio



Buen estado

Tipología

La tipología arquitectónica presenta poca alteración especialmente en las manzanas cercanas a la Plaza de la Constitución. Poseen unidad en volumen, proporción, materiales y color; las calles de República de Guatemala, del Seminario, Lic. Verdad, Correo Mayor, Soledad y Emiliano Zapata. La calle de Moneda es la que presenta un mejor estado de conservación y unidad arquitectónica. Así mismo el mayor número de edificios de importancia, ya que ha sido una de las calles de mayor relevancia en la ciudad; desde que Zumárraga hizo allí sus primeras fundaciones.

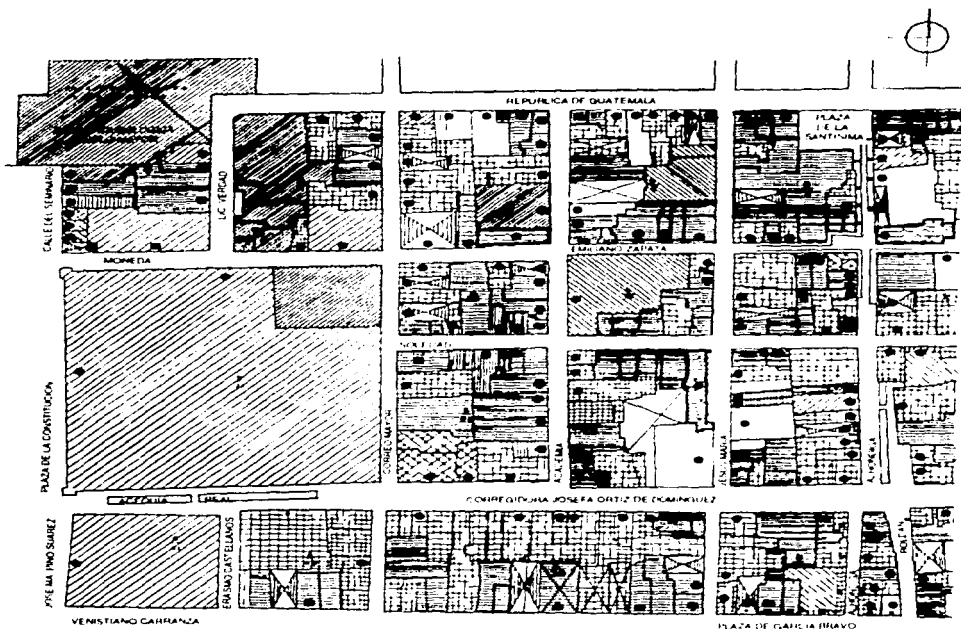
Las calles de: Academia, Corregidora Josefa Ortiz de Domínguez, Jesús María, Roldán, Alhóndiga y La Santísima, son las que presentan mayores alteraciones, debido a la devastación hecha en muchos de los inmuebles, los cuales han sido reemplazados por construcciones modernas, en su mayoría de poca calidad.

Usos del suelo















De forma similar como se dijo a nivel delegacional, el uso que presenta mayor magnitud es el comercio con todo tipo de tiendas y pequeños restaurantes. La calle más comercial es la de Corregidora, con sus tlapalerías. Le siguen en importancia la de República de Guatemala, Roldán, Alhóndiga, La Santísima y Jesús María. Las demás poseen un uso comercial intermedio, incrementándose hacia el oriente de la zona.

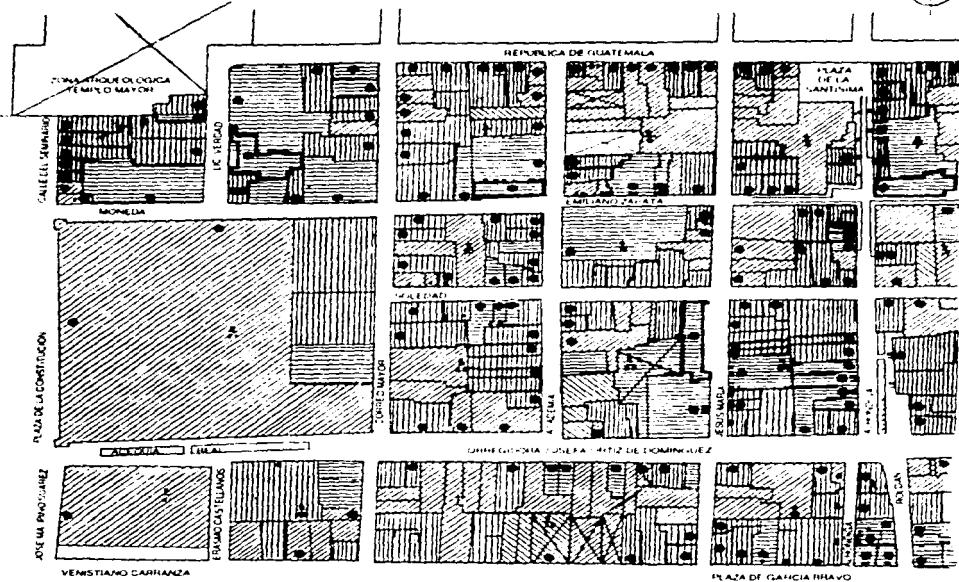
La mayor parte de los residentes se alojan en construcciones de los siglos XVII, XVIII, XIX y del XX; convertidas por su necesidad de vivienda en vecindades. Éstas se encuentran en deplorable estado, producto de rentas congeladas que las han llevado casi a la ruina. Muchas veces con el beneplácito de sus propietarios que no le prestan importancia al mantenimiento del inmueble.

La zona alberga edificios de uso educativo como la Academia de San Carlos, ubicada en la calle de Academia. Religioso: Sta. Inés, La Santísima y Jesús María. Federal como el Palacio Nacional. De recreación y cultura como la Zona Arqueológica y el museo de Templo Mayor en la calle de Seminario y Lic. Verdad. En la actual calle de Moneda: la casa del Mayorazgo de Guerrero; hoy, Subdirección de Servicios Académicos de la Dirección de Arqueología del INAH;



USOS DEL SUELO

| | | | | | |
|---|-----------------------------|---|------------------------|---|--------------------|
|  | Deshabitado |  | Comercio especializado |  | Pequeña industria |
|  | Vivienda unifamiliar |  | Recreación y cultura |  | Estacionamiento |
|  | Administración con comercio |  | Educación |  | Servicio religioso |
|  | Vivienda y comercio |  | Salud y asistencia |  | Servicio federal |
|  | Comercio y alimentos |  | Hospedaje | | |



ALTURAS



Dos niveles



Cuatro a seis niveles



Tres niveles



Siete a ocho niveles

el Museo Nacional de las Culturas (antigua Casa de Moneda), el de la Secretaría de Hacienda y Crédito Público en el antiguo Palacio del Arzobispado y el museo y Centro de Educación Continua de la Universidad Autónoma Metropolitana (Casa de la Primera Imprenta). El museo X' Teresa Arte Alternativo (antes, iglesia y convento de Santa Teresa la Antigua), ubicado en la calle de Lic. Verdad y el Museo José Luis Cuevas en el antiguo convento de Santa Inés; ubicado en la calle de Academia.

Población

Los habitantes de la zona se alojan en su gran mayoría en vecindades; cuya población se compone de trabajadores de escasos e inestables recursos económicos, muchos de ellos generados cerca del lugar de habitación¹².


■ 12 *Ibid.*, p. 270.

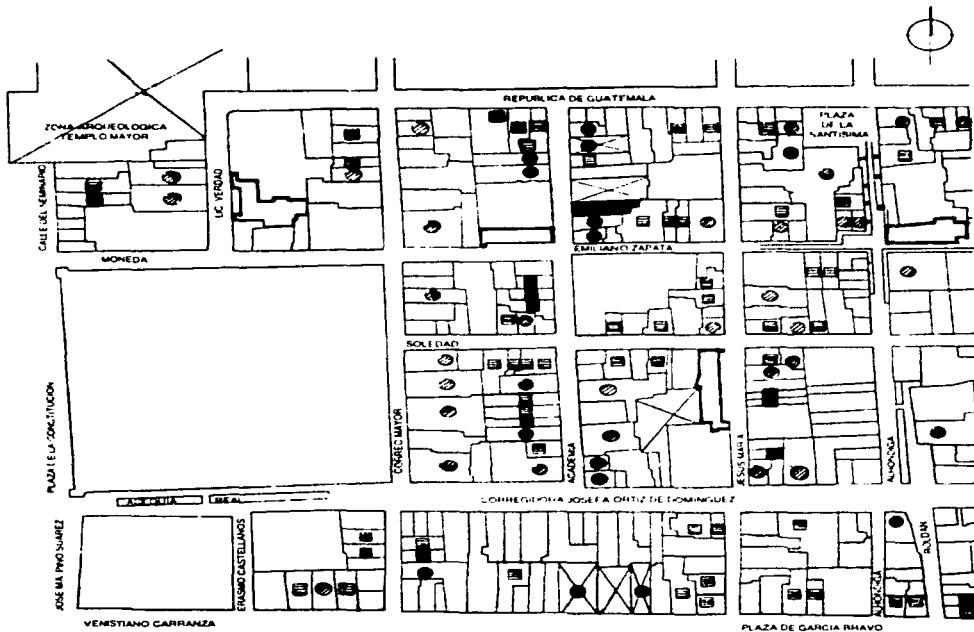
Flujos vehiculares

Las calles de mayor flujo vehicular teniendo en cuenta las horas de más circulación son: Correo Mayor, Jesús María. Circulan por ellas cada hora de mil a mil quinientos automóviles, teniendo en cuenta una velocidad, que por las constantes paradas es de diez kilómetros por hora. Las calles de República de Guatemala, Moneda, Roldán - Alhóndiga - La Santísima y Corregidora son de circulación intermedia con un promedio de quinientos a mil automóviles por hora. Las calles de Soledad, Emiliano Zapata y Academia son de baja circulación vehicular, en especial la última de ellas.

Flujos Peatonales

Debido a la actividad comercial, especialmente durante los fines de semana y principalmente el día sábado, es una zona de mucha afluencia peatonal. Se debe tener en cuenta el hecho de que el Centro Histórico, es uno de los sectores de mayor concentración del país, siendo la Plaza de la Constitución el centro de reunión y de manifestación de México. Estos son factores que generan flujos peatonales de grandes dimensiones en la Plaza y zonas aledañas, como la de este estudio; creando caos por el congestionamiento.





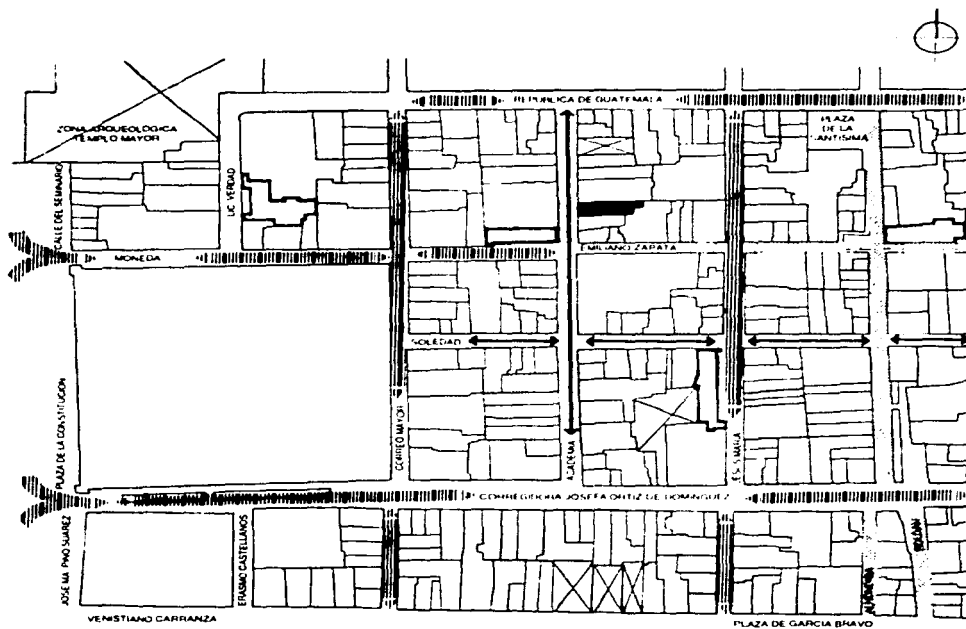
POBLACION




Más de 15 habitantes

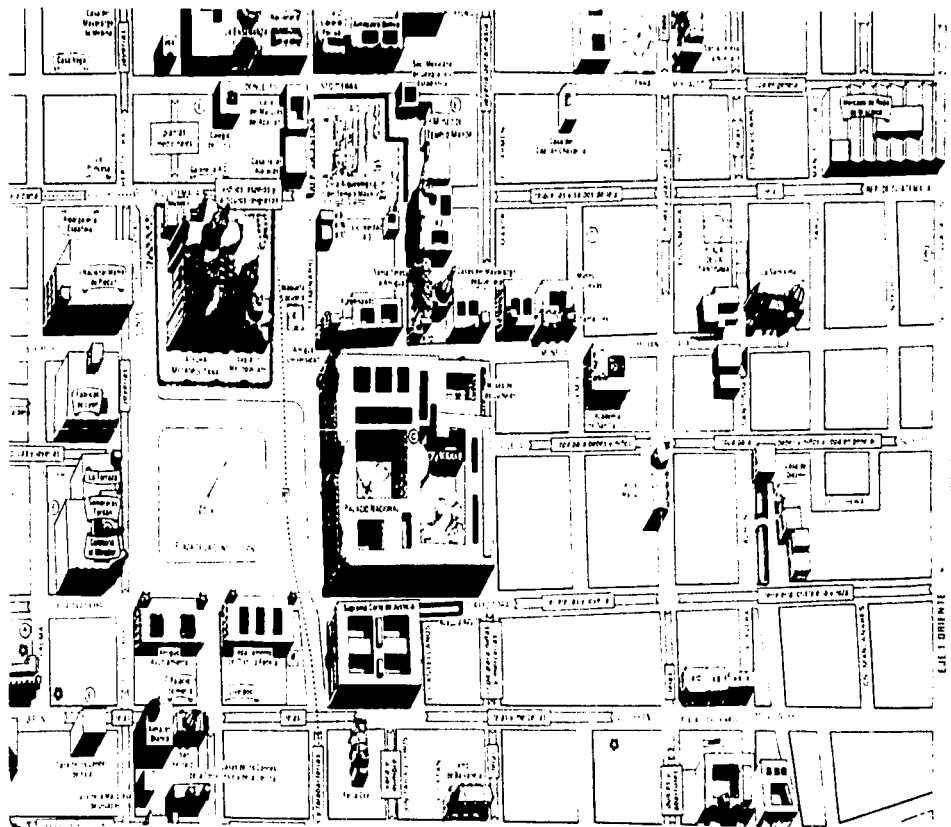


Menos de 15 habitantes



FLUJO PEATONAL

-  Flujo mayor
-  Flujo medio
-  Flujo menor



Plano actual de la Zona y sus alrededores en que se destacan los principales monumentos

Capítulo



dos



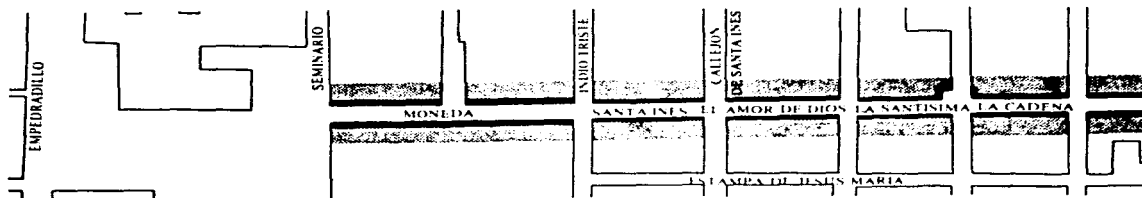
La Calle de Academia



La curiosidad que despierta en la gente la vida de la ciudad y todo su bullicio ha creado innumerables relatos tratando variados aspectos de la capital mexicana. Desde el primero de los cronistas de la Ciudad de México, el doctor Francisco Cervantes de Salazar, que hizo una descripción de las calles y edificios de la Ciudad, la cual la recorrían tres amigos, dos de los cuales se la comentaban a un supuesto forastero. Estos diálogos escritos en Latín,

fueron publicados por primera vez en 1554.

Durante todo el S. XVI, desde su fundación española, la ciudad de México se encontraba en pleno desarrollo y sus construcciones eran abundantes. El cabildo recibía vecinos y repartía solares en casi todas sus sesiones. Se inició también la construcción de templos y monasterios; uno de los principales personajes que ayudaron a la construcción de la Ciudad de aquella época, fue Fray Juan de Zumárraga, primer Obispo de México. Un hombre que en una tierra donde había mucho por hacer, siempre tuvo soluciones para todos los problemas. Además de plasmar sus ideas en edificios que albergarían las instituciones que fundó. Él, desarrolló la mayoría de sus actividades en la actual calle de Moneda (antes de Martín López), donde llegó a tener cerca de 10 casas para realizarlas. Trajo la primera imprenta para hacer las cartillas de la doctrina para la evangelización. Además, inicia el monasterio de monjas, que se llamó "las monjas de la Madre de Dios", de donde quería obtener maestros para los



La Calle de Moneda. Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa

niños indígenas consiguiendo varios solares en la actual esquina de Moneda con Correo Mayor, y hasta la mitad de una calle¹.

En la actual calle de Academia, fundó el Hospital del Amor de Dios hacia 1539-1540. Lo hizo cambiando de local a la Cárcel Eclesiástica, en frente de donde solía ser la de la Inquisición², en una de las dos casas que había comprado posiblemente de los diezmos, al deán Manuel Flores. Este Hospital fue uno de los primeros que se dedicó a la cura y hospedaje de los enfermos contagiosos, bubosos o sífilíticos, cuyo mal infundía pánico³. Decía Zumárraga: *he edificado una casa grande, donde al presente se reciben y se curan y son proveídos los enfermos de bubas y de enfermedades contagiosas*⁴. Se le conoció comúnmente como Hospital de las Bubas. Zumárraga obtuvo que Carlos I aceptara el patronazgo del Hospital por lo que adquirió el nombre de "Real Hospital del Amor de Dios", y se colocaría el escudo imperial en la parte superior de la fachada⁵. Así, la calle de su fundación (actual calle de Academia), tomó el nombre de "calle del Hospital de las Bubas", según plano de la traza de la Ciudad, hecho por Alonso García Bravo en 1524.

Hasta 1539 la calle de Martín López (Moneda) llegaba hasta la calle del "Hospital de las Bubas", si bien, dicha calle había sido trazada desde 1524. La casa de la Cárcel, donde se estableció el Hospital del Amor de Dios, no estaba en esquina, pues nunca se menciona que así fuera. El texto de Cervantes de Salazar acerca de la calle de Martín López dice: "tan ancha que desde el palacio del marqués no tiene casas, y viene a acabar en plaza". Por este motivo no se mencionaba esta calle entre las que conducían a alguna parte, como las atarazanas o la laguna. La continuación, se había propuesto en el cabildo desde el 5 de mayo de 1531, por el regidor Francisco de Santa Cruz "para noblecer la dicha calle y vaya adelante hasta las atarazanas". Así pues, se puede confirmar que fue hasta 1539, después de que se discutió en el cabildo, que se continúa esta calle en lo que hoy es Emiliano Zapata. Prevalció el voto del alguacil mayor, el comendador Diego Hernández de Proaño quien dice que *...él ha visto lo que el dicho Francisco de Santa Cruz ha propuesto y que le parece que, para conservar la buena traza de la ciudad, que las calles vayan derechas, que es su voto que se debe de abrir la dicha calle para que vaya derecha más adelante*⁶. Esta calle se abrió pero no de la misma dimensión de la calle de Moneda, como todavía se puede observar. En la esquina que formó la nueva calle con la actual de Academia, se construiría más tarde la capilla del Hospital del Amor de Dios, llamada de la "Virgen de las Angustias".

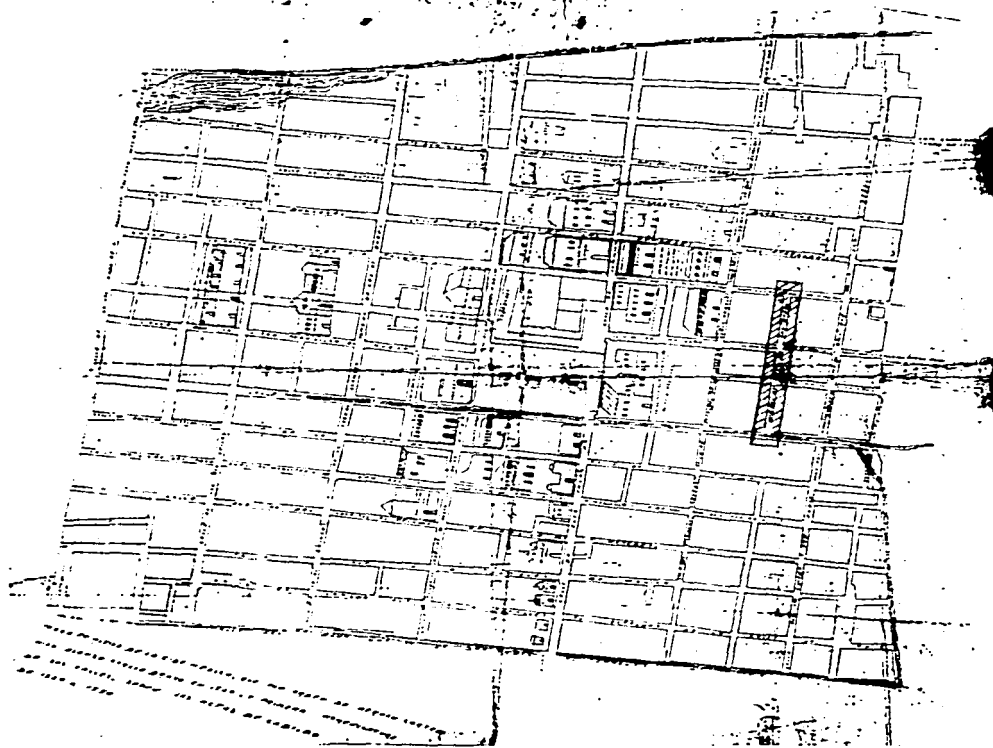
¹ Porras Muñoz, Guillermo. *Personas y Lugares de la ciudad de México, S. XVI*. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM. Primera serie, México, D.F., 1988. pp. 87 y 95.

² García Icazaleeta, Don Fray Juan de Zumárraga. *Lecturas Mexicanas*. México 1947. t. III. p. 210.

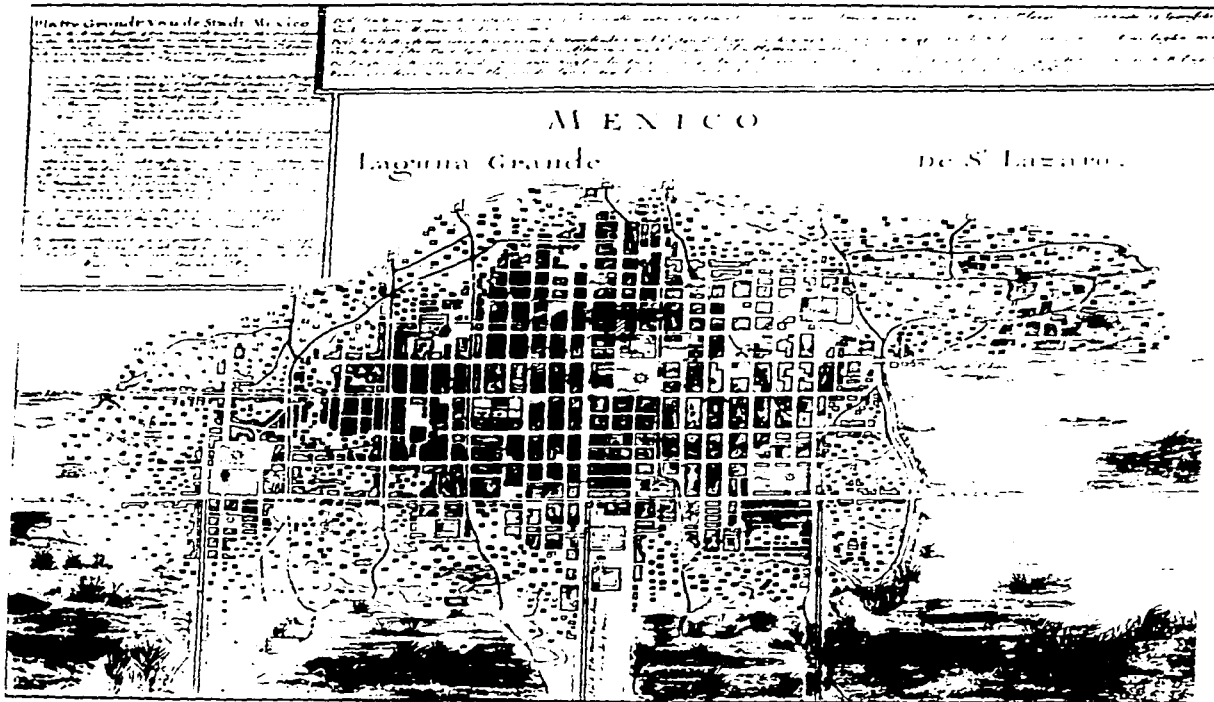
³ Dice el Dr. Marroquí: *El mal de las bubas o galico, cundia mucho en la ciudad; por el temor al contagio, no eran admitidos en ninguna parte, ni aun en el hospital que había, tullidos, adoloridos y llagados, se murrían en los caminos o en los pueblos de los indios*. Marroquí, José María. *La Ciudad de México, el origen de los nombres de muchas de sus calles y plazas, del de varios establecimientos públicos y privados, y no pocas noticias curiosas y entretenidas*. México, D.F., 1969. Vol. I. p. 313.

⁴ Porras Muñoz. *Op. cit.*, p. 126.

⁵ Muriel, Josefina. *Hospitales de la Nueva España, Fundaciones del Siglo XVI*. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM., Cruz Roja Mexicana, México, D.F. Cap. X, pp. 156 y 157.



*Traza primitiva de la Ciudad de México, que por orden de Hernán Cortés hizo Alonso García Bravo en 1524.
En este plano se observa la actual calle de Academia con el nombre "Calle del Hospital de las Bubas".*



Fecha aproximada de 1694. En este plano se insinúa la plaza de Francisco de Orduña que estaba enfrente del Hospital del Amor de Dios. Digo se insinúa por retraimiento de la manzana con respecto a la calle de Moneda, aunque no es precisa pues la placeta no se ve marcada en el plano y es éste el único donde se presenta así.

■ *Libro segundo de actas.*
p. 102. Citado por:
Porrás Muñoz. *Op. cit.*,
p. 78.

Al lado del Hospital del Amor de Dios, se estableció la casa de las niñas indias en un solar adquirido por Fray Juan de Zumárraga en doscientos pesos. La intención para esta casa era la de poder albergar niñas indias, en un esfuerzo de Zumárraga por protegerlas de que fueran regaladas a caciques indios y de los abusos de los españoles. Así pues, el primer Obispo de México deseaba que se tuviera un monasterio grande para albergar a muchas de ellas tomadas de sus padres desde los seis o siete años, para ser criadas y doctrinadas en aislamiento; era la costumbre entre los indios, tener a sus mujeres e hijos en estrecho encerramiento. De esta forma, sería más fácil para ellos, acatar la idea de darles a la casa. Zumárraga logra traer de España, aprovechando su viaje a Castilla para recibir la Consagración Episcopal, ocho mujeres para la enseñanza de los niñas indias, que pertenecían a todas las clases de la sociedad indígena. Esta casa se estableció para tal fin, hacia los años de 1537-1538. La idea de Zumárraga era, que respetando la libertad de las alumnas, muy cohartada en aquella época, se pudieran casar con varones, de cuya enseñanza se encargaban los franciscanos. No le dio resultado, pues ya para 1544, la casa se encontraba casi totalmente deshabitada por una importante razón: los varones no gustaban de ellas por la vida que llevaban, las acusaban de ociosas, y por ésto, no serían bien atendidos por las mismas, a la hora de casarse. Asimismo por haber sido educadas por mujeres de Castilla, las veían moldeadas a la forma Peninsular, rodeadas de criados y esclavos que las atenderían en todo. Las niñas indias que se desposaban a los 12 años, edad habitual de casarse, prefirieron regresar con sus familias, y así, la casa de su doctrina queda despoblada. Posteriormente, el príncipe Felipe la donó como limosna, pasando jurídica y estructuralmente al Hospital del Amor de Dios. Por esta causa, la extensión de la Academia de San Carlos que se observa en la actualidad.

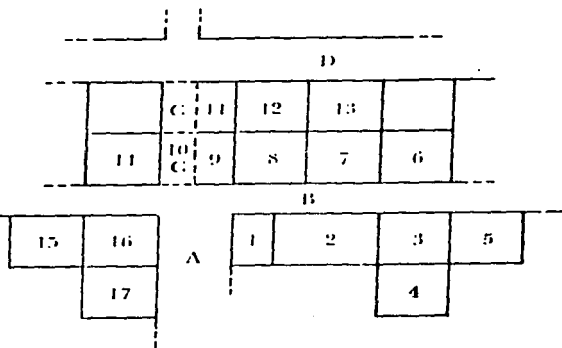
■ *7 Porrás Muñoz.*
Op. cit., p. 123.

Al frente del Hospital del Amor de Dios, se encontraba una pequeña placeta, en esquina, que se llamó de Francisco de Orduña, por ser éste el dueño del solar contiguo sobre la misma calle. En contraesquina al Hospital, donde se estableciera posteriormente la iglesia y convento de Sta. Inés, se encontraba el solar perteneciente a Hernando de Sesma en 1532, y luego de Juan Ugarte de la Cruz. Al lado de éste, se encontraba el solar de Bartolomé de Celi. En frente del actual predio del Convento se encontraba el solar de Martín de Castroverde⁷.

■ *Cuevas. Documentos*
inéditos. p. 137. Citado
por: Porrás Muñoz. *Op*
cit., p. 136.

La plaza mencionada de Francisco de Orduña, Zumárraga la quiso tomar para cementerio del Hospital, alegando que así podría conservar la vista que éste merecía hacia la Iglesia Mayor. Zumárraga nunca consigue hacerlo pues se queja de la negación de Orduña, quien arguía que no quería huesos de muerto en frente y tan cerca de su casa⁸. Se menciona la existencia de la plaza hasta

EL HOSPITAL DEL AMOR DE DIOS Y SUS VECINOS

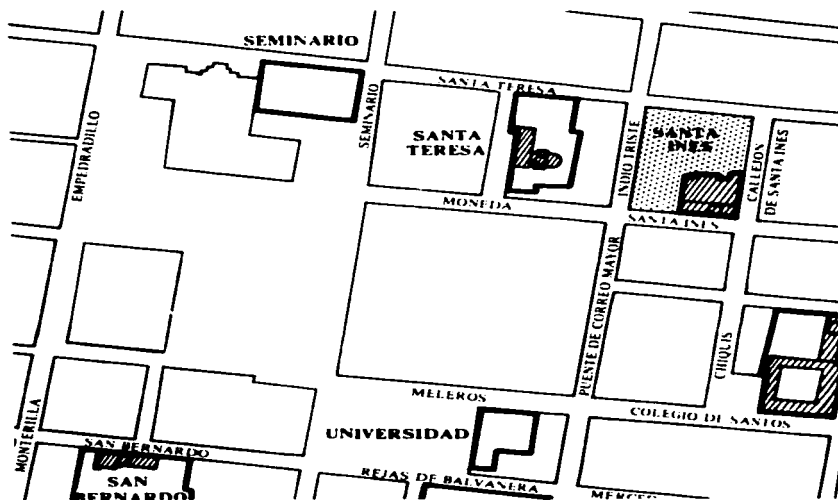


- A Calle que va del señor obispo de México hacia las casas de los indios (Moneda), 1542
- B Calle que va de la Trinidad a San Pablo (Academia), 1543
- C Calle que se abrió hacia 1539-1541 (Emiliano Zapata)
- D Calle que va de la Trinidad a San Pablo (Jesús María)
- 1 Placeta de Francisco de Orduña
- 2 Francisco de Orduña, traza; Bernardino del Castillo, 1552
- 3 Padre Francisco Martínez, 10-XI-1536
- 4 Solar por dar, 10-XI-1536
- 5 Figueroa Negro, 10-XI-1536
- 6 Juan de Alvarado; Sancho de Frías, 1541; herederos de Sancho de Frías, 1545
- 7 Casa de la doctrina de niñas indias: Hospital del Amor de Dios
- 8 Deán Manuel Flores; cárcel eclesiástica, 8-VII-1531; Hospital del Amor de Dios
- 9 Fray Juan de Zumárraga, 1531; capilla del Hospital del Amor de Dios
- 10 Fray Juan de Zumárraga, 1531; cabildo de la ciudad; canónigo Miguel de Palomares, 30-VIII-1539; cabildo de la ciudad
- 11 Medio solar que se concedió a Zumárraga a cambio del terreno que cedió para abrir calle; Hospital del Amor de Dios
- 12 Juan de Moscoso, 7-III-1536
- 13 Padre Francisco Martínez, 7-III-1536; casa de niñas indias
- 14 Martín de Castroverde, 10-X-1533
- 15 Bartolomé de Celi, 21-VI-1543
- 16 Hernando de Sesma, 10-X-1533; Juan Ugarte de la Cruz, 21-VI-1543
- 17 Bernardino de Albornoz, 21-VI-1543

Solares de la actual calle de Academia en esquina con la de Moneda, a mediados del siglo XVI. Se destaca el número 1 que corresponde a la placeta de Francisco de Orduña, el 9 la Capilla del Hospital del Amor de Dios, el 8 la cárcel eclesiástica que pasó a ser el Hospital del Amor de Dios, el número 7 la casa de la Doctrina de las niñas indias: Hospital del Amor de Dios y los números 15, 16 y 17 que pasaron a conformar el Convento de Santa Inés.

1586, sin saberse la fecha en que desaparece totalmente, perdiéndose la vista que Zumárraga quería conservar.

La traza de una ciudad es al igual que su nomenclatura un monumento. Los nombres de las calles, callejones, plazas, plazuelas, acequias, mesones, corrales y barrios tienen sus nombres vinculados a su origen. Algunas calles tomaron los nombres de sus vecinos, perpetuándose si éste era notable, cambiándose luego por el nombre de uno más importante o por el de alguna circunstancia más digna de atención. Cuando estas condiciones faltaban, el primer nombre prevalecía, por insignificante que el vecino fuese*.



El callejón de Santa Inés actualmente se llama Academia, este nombre se extendió hacia el sur substituyendo el de Chiquis.

De la capital Azteca se conservaron algunos nombres, aunque no sus edificaciones como: Mixcalco, Necaltitlan, Tecolote, Tetzontlale, Quajomulco, Tlaxpana, etcétera. Así como los nombres de los pueblos de los alrededores como: Xochimilco, Coyoacán, Tacubaya, Azcapotzalco, Tlalpan, etcétera¹⁰. Luego, la conquista dejó su huella con nombres vinculados a personajes, conventos, hospitales y colegios. Es el caso de la calle del Amor de Dios, donde de Sigüenza y Góngora escribió sus obras ya que fue capellán de este Hospital¹¹. Puente de Alvarado, en remembranza del salto que salvó la vida al conquistador. La de Bergantines (hoy Guatemala), que llegaba hasta San Lázaro. La calle de Chavarría, patrono de San Lorenzo, quien rescató una custodia del incendio de San Agustín en 1676. La de Medinas, por la familia Medina Picazo. Parque del Conde, por el de Santiago, etc. Las acequias, calles de agua, que Cervantes Saavedra comparó con Venecia se reconocían como puentes: de Palacio, de la Colorada, de Cantaritos, de Granaditas, etcétera¹².

La juventud también se tuvo en cuenta con las calles de Donceles y Doncellas; nombres divertidos y sugestivos como las calles de Chirivitos, de Delicias, de Espejito, de la Beata, del Diablo, de las Mil Maravillas, de Ratas, de viorita, y la calle de Chiquis (hoy calle de Academia entre la de Soledad y Corregidora) que toma este nombre a partir del S. XVII.

Durante el siglo XVI toda la actual calle de Academia, que comprende las tres cuadras entre Guatemala y Corregidora, se llamó del "Hospital de las Bubas". Con la fundación del Convento de Santa Inés en 1600, tomó posteriormente el nombre de Callejón de Sta. Inés, entre lo que hoy es Guatemala y Moneda-Zapata, es decir, la cuadra que corresponde al frente del Convento. El siguiente tramo de la calle tomó el nombre de Hospicio del Amor de Dios¹³, en el frente del mismo (hoy, entre Moneda-Zapata y Soledad). Chiquis en el resto de la calle, es decir, lo que hoy es entre Soledad y Corregidora.

En la actual esquina de Academia y Corregidora antiguas calles de Chiquis y de la Acequia, existió hasta entrado el S. XIX, la parte posterior del convento de Jesús María, que se estableció por primera vez en una casa cercana a la parroquia de la Santa Veracruz en 1578 y luego se pasó a su actual localidad en 1580.

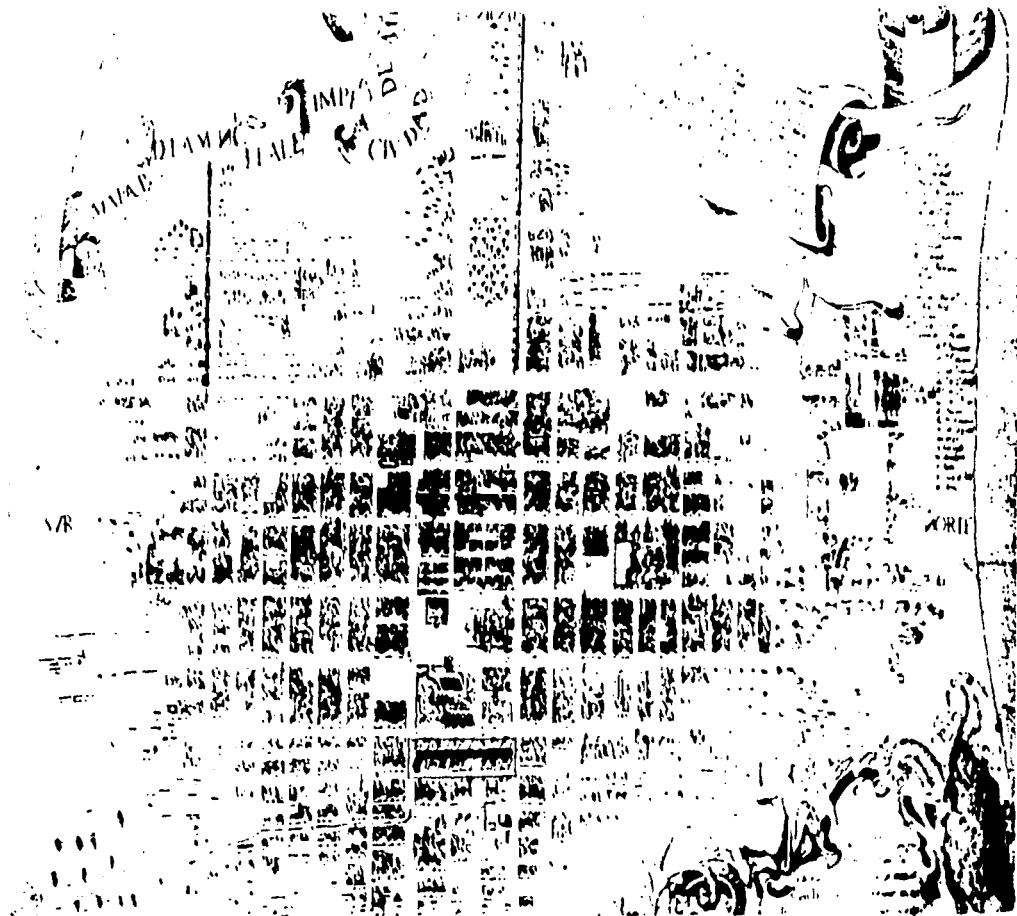
Los nombres de la actual calle de Academia, que como se dijo, entre Guatemala y Moneda, se llamó del "callejón de Santa Inés"; entre Moneda y Soledad, "Hospital del Amor de Dios" y "Chiquis" entre Soledad y Corregidora, se conservan intactos hasta comienzos del S. XX. Éstos, posteriormente cambiaron de nombre por el de Academia, debido a que en el antiguo Hospital se instaló la "Real Academia de las Nobles Artes de San Carlos de la Nueva España", en 1791.

10 González Obregón, Luis. *Las Calles de México*. Clásicos Patria México, 1984. Pp. 17 y 18.

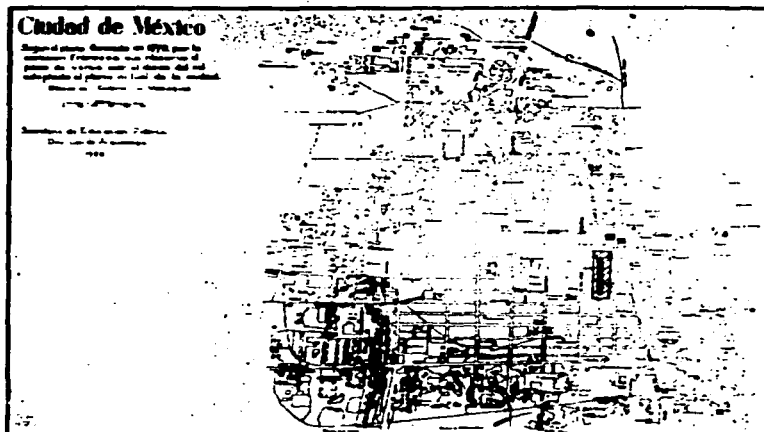
11 *Ibid.* p. 20

12 Tovar de Teresa, Guillermo. *La ciudad de los Palacios: crónica de un patrimonio perdido*. Tercera edición. México 1992. t. I, p. 19.

13 Esta calle conservó el azulejo con este nombre en la esquina Suroeste de la misma, hasta el año de 1889. Marroquí, *La Ciudad de México...* op. cit., Vol. I, p. 157



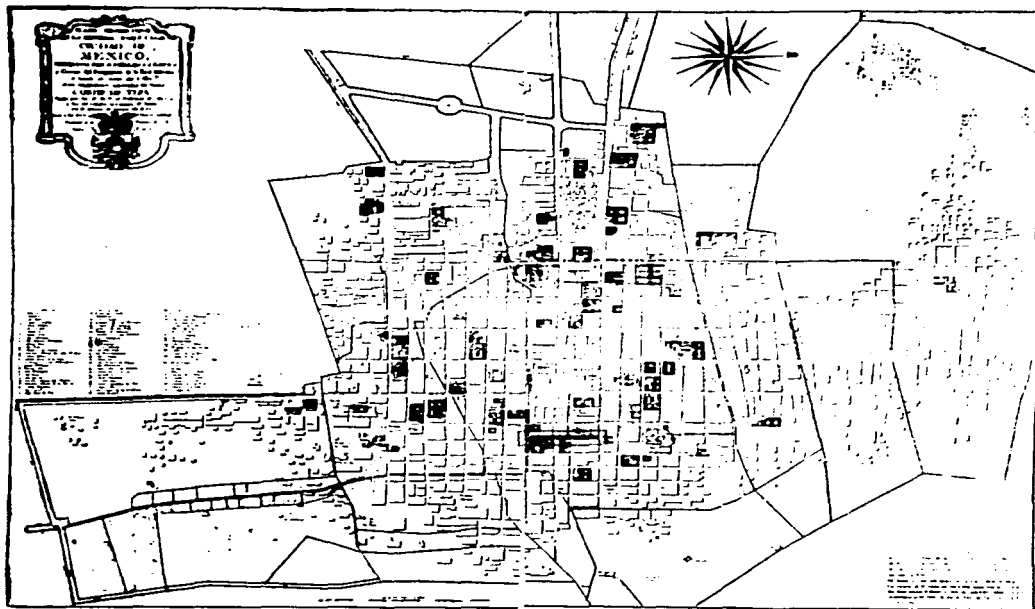
Plano de Antono de Villaseñor y Sánchez de 1753.



"Ciudad de México según el plano formado en 1772, por la comisión Francesa que observó el paso de Venus por el disco del sol adaptado al plano actual de la ciudad".

La placeta, con que contó la calle, de Francisco de Orduña, se tiene conocimiento de que existió hasta 1586, pues no se encuentran registros en planos de su supervivencia sino hasta esta fecha. La parte posterior del convento de Jesús María, aparece en planos, como a continuación se presenta, hasta el año de 1858, ya que para 1863 se pierde con la desamortización de los bienes del clero.

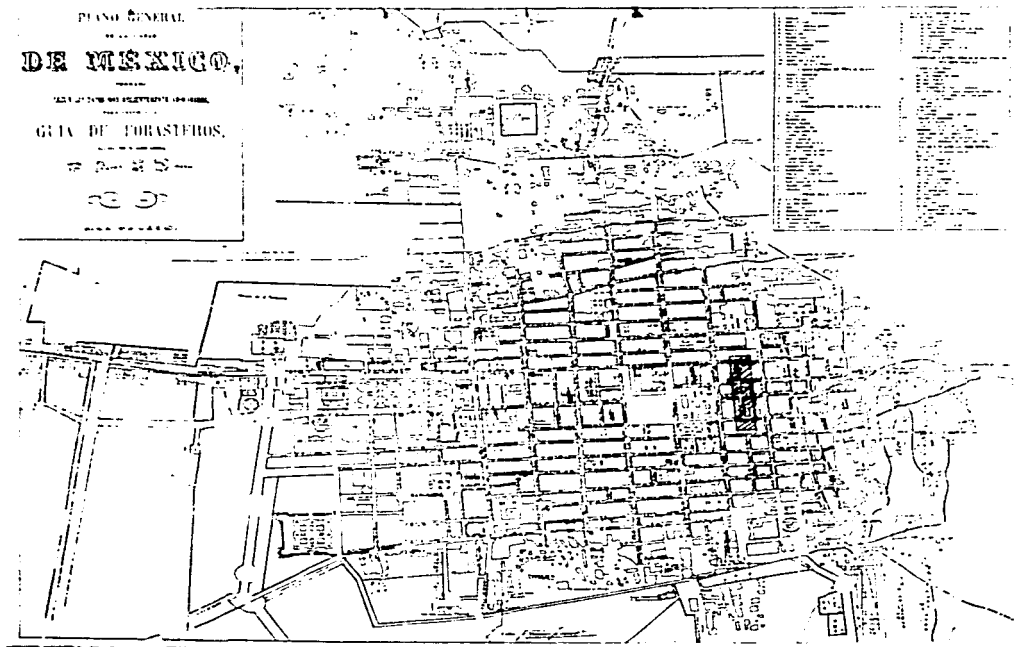
En el primer plano de Alonso García Bravo, se aprecia claramente el primer nombre que tuvo la calle de Academia: "Calle del Hospital de las Bubas"; también se le llamó, "calle que del Hospital de las Bubas va a San Pablo".



Plano de la Ciudad de México de 1775. Se observa la parte posterior del Real Monasterio de Jesús María que da hacia la calle de Academia



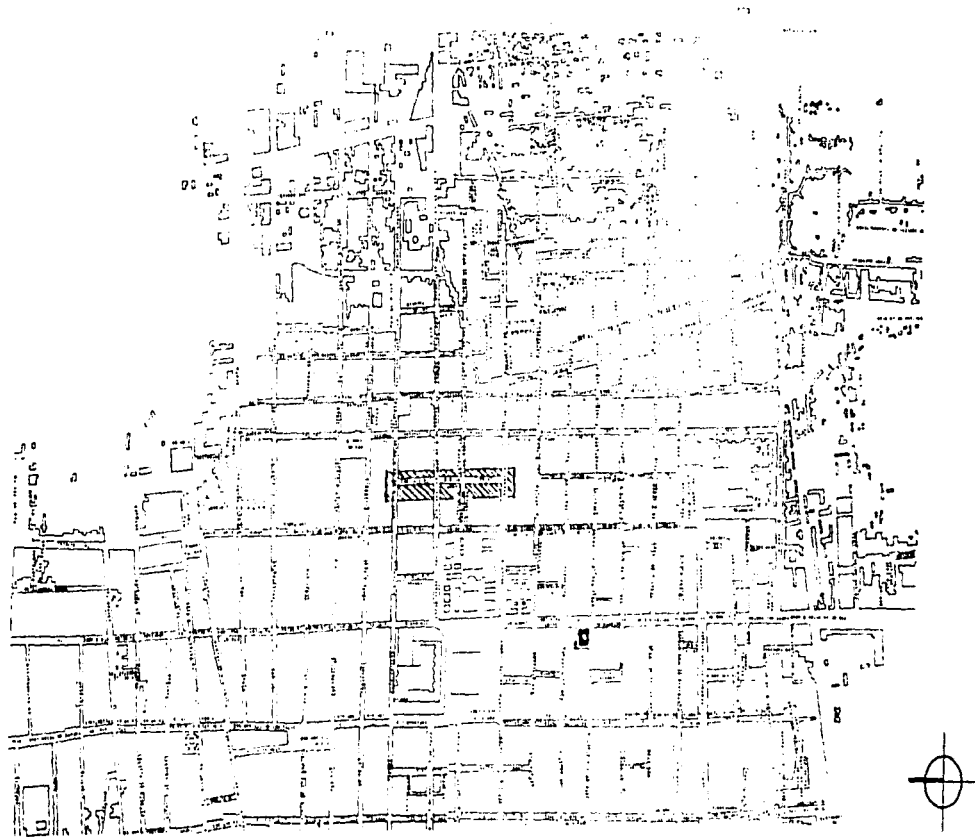
En este plano de siglo XVIII de Don Diego García Conde, se observa la calle de Chiquils y el callejón de Santa Inés con los conventos de Santa Inés y Jesús María.



Este plano para la Guía de Forasteros de 1853, enseña los nombres de las calles de la ciudad. En la de Academia se ve el nombre de Chiquis entre las actuales calles de Corregidora y Soledad, el Hospicio del Amor de Dios entre Soledad y Moneda-Zapata y callejón de Santa Inés para el frente que corresponde al Convento



En este plano de la nomenclatura de las calles de 1853 se observan los nombres de Chiquis, Hospicio del Amor de Dios y Callejón de Santa Inés, que corresponden a la actual calle de Academia.



En este plano de la nomenclatura de las calles de 1896 se observan los nombres de Chiquis, del Amor de Dios y Callejón de Santa Inés, que corresponden a la actual calle de Academia. El tramo correspondiente al Amor de Dios, es decir, entre las calles de Moneda-Zapata y Soledad se llamó Hospicio del Amor de Dios hasta 1889.



En este plano de la nomenclatura de las calles de 1970, ya se observa el nombre de Academia que se utilizó desde principios de siglo.

INMUEBLES IMPORTANTES

Academia de San Carlos: ex Hospital del Amor de Dios y Academia de las Nobles Artes de la Nueva España.

Como se mencionó, este Hospital creado por Zumárraga para el tratamiento de las bubas y enfermedades venéreas, fue consagrado bajo la advocación de San Cosme y Damián¹⁴. Contó con salas independientes para hombres y mujeres; de 50 camas con que comenzó, llegó a tener hasta 200, en el siglo XVIII, cuando las necesidades así lo requerían¹⁵. En esta centuria el Hospital contó con un médico, un cirujano mayor y uno segundo, enfermero mayor de hombres, enfermero segundo y tres ayudantes; enfermera mayor de mujeres con sus tres ayudantas, dos untadores para hombres y dos para mujeres (para las unciones mercuriales), un barbero y un jarabero¹⁶. En el siglo XVII tuvo una capilla donde se veneraba la Virgen de las Angustias. Ésta fue derribada cuando se instaló la actual Academia de San Carlos. En 1786 se suprime el Hospital, pasando a formar parte del nuevo Hospital de San Andrés, en el cual vino a ser solamente un departamento: el de sífilíticos. En 1791 se estableció la Real Academia de Bellas Artes de San Carlos, que venía de ocupar la Escuela de Grabado en la Casa de Moneda, donde se abrió provisionalmente el 4 de noviembre de 1785¹⁷. Esta institución se estableció para impartir enseñanza en las 3 nobles artes de Arquitectura, Escultura y Pintura con directrices artísticas clásico renacentistas; mismas que se conservan hasta este siglo cuando se adoptan nuevas tendencias. Con la guerra de Independencia la Academia se cierra por problemas de recursos, entre 1821 y 1824. Se volvió a abrir mediante unas donaciones, pero fue cerrada nuevamente al paso de 10 años.

■ 14 *Ibid.*, Vol. I, p. 313

■ 15 Muriel, Josefina. *Op cit.*, p. 158

■ 16 *Ibid.*, pp. 159 y 160.

■ 17 Marroquí, *La Ciudad de México...* *op cit.*, Vol. I, p. 157.

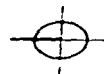
En 1843 se reorganiza y se compra el edificio, por el que se pagaba renta, y dos casas vecinas. Así, se adaptó la construcción para las necesidades de entonces.

La fachada principal es transformada por el arquitecto italiano Javier Cavallari en 1864. Su estilo clásico renacentista, cuenta con medallones de Rafael, Carlos III y IV, Miguel Angel, Mangino y Gil. También, una escultura en bronce réplica de San Jorge de Donatello, que se encuentra en el nicho. El interior está cambiado por alteraciones hechas en el siglo pasado. El claustro de dos plantas y cinco arcadas por lado, cuya techumbre es una bóveda de fierro y cristal, fue proyectada por el arquitecto Antonio Rivas Mercado. La fachada hacia la calle de Zapata, conserva aún su aspecto virreinal, construida con

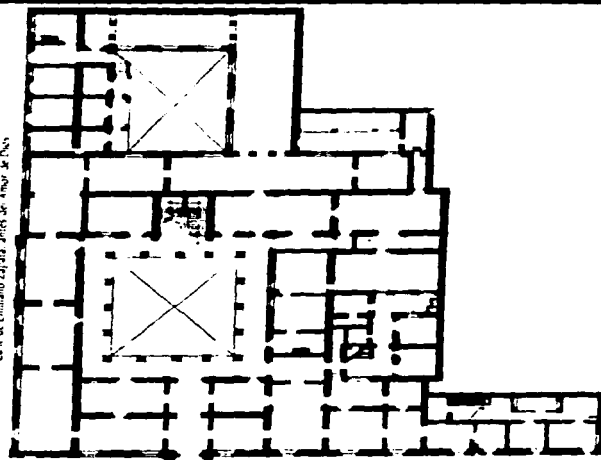
mampostería de tezontle y vanos en Chiluca. Presenta también arcos invertidos como vestigio del remate original. El segundo patio conserva su originalidad a pesar de sus transformaciones.



Fachada principal de la Academia de San Carlos, en que contrasta la del siglo XIX con la del XVII de la calle de Emiliano Zapata.

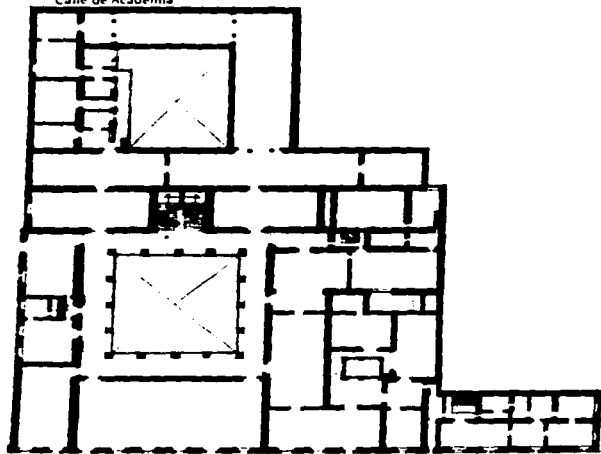


Calle de Milano España antes de ser de Dios

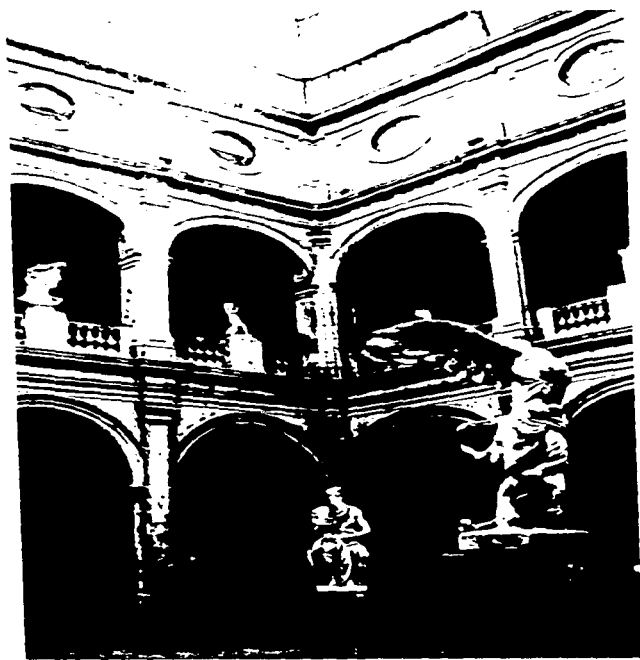


Calle de Academia

*Escuela Nacional de Bellas Artes
Planta Baja.*



*Escuela Nacional de Bellas Artes
Primer Piso.*



Vista interior de la Academia de San Carlos.

Museo José Luis Cuevas, ex convento de Santa Inés

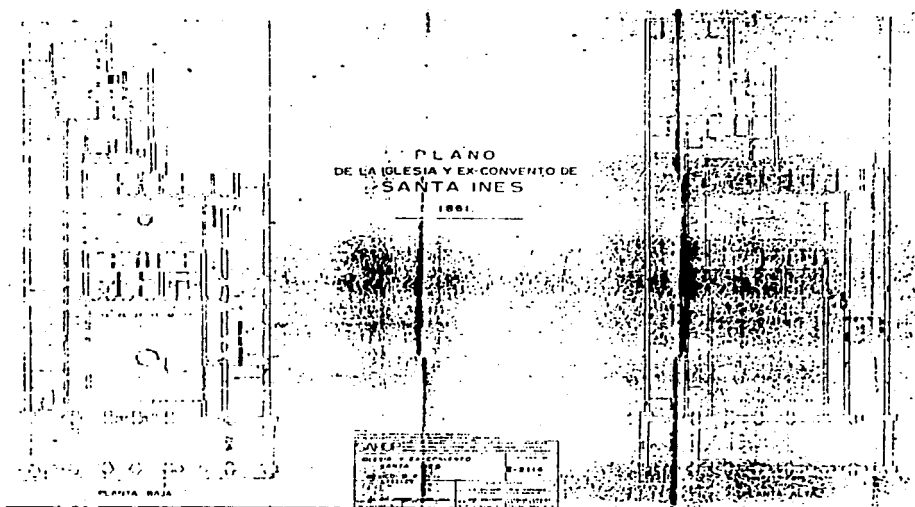
En 1596 se iniciaron los trámites para la fundación del convento de Sta. Inés por iniciativa de don Diego Caballero y su mujer Inés de Velasco, marqueses de la Cadena. Él, acudió a las autoridades para que le concedieran el permiso y obtuvo respuesta del Papa Clemente VIII que, mediante la bula del 23 de marzo de 1596, autorizó en todo el proyecto. El rey Felipe II, envió al virrey Gaspar de Zúñiga y Acevedo Conde de Monterrey, una cédula en la que permitía la fundación pero dejándolo en plena libertad de anular el permiso, después de que investigara los bienes de don Diego Caballero¹⁸. Éste no se espera a la investigación, y explica de donde saldrá perpetuamente el dinero, pero aún así el Virrey lo negó. Así, pasa el tiempo y don Diego, seguro de su triunfo comenzó la construcción del convento y del primer templo, pidiéndole permiso a las autoridades religiosas. Doña Inés, su esposa, fallece a finales de 1599 y él pide autorización del Virrey y el Arcebdiano de la Santa Iglesia de México, su Gobernador don Juan Cervantes, para que le permitieran enterrarla en la pequeña iglesia que ya tenía concluida¹⁹.

¹⁸ Muriel, Josefina
*Conventos de Monjas en
la Nueva España, México
1995, p. 113*

¹⁹ *Ibid.*, p. 114



Fotografía de la fachada del ex convento de Santa Inés, después de su última intervención.



*Plano más antiguo existente de la iglesia y el Convento.
en que su partido arquitectónico corresponde al último periodo de vida conventual.*



Vista interior del claustro del hoy Museo José Luis Cuevas

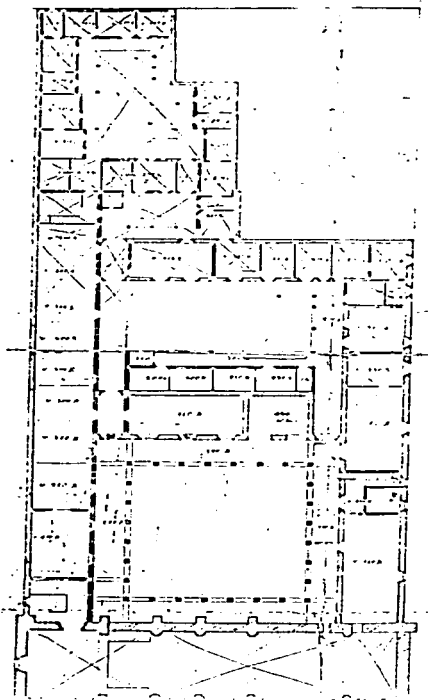
Con ocasión de la muerte de doña Inés se abre el testamento en el que los dos exponen ampliamente sus planes para el Convento. Este se abriría bajo la advocación de Sta. Inés y Santiago, en memoria de los fundadores. Se sujetaría a la regla de las concepcionistas, siguiendo la del convento de la Concepción de México, pues de allí saldrían las cuatro fundadoras, entre las que se contaba la madre Catalina de Sta. Inés, hermana de la esposa de don Diego²⁰. Dicho Convento, al igual que los demás, quedaría sujeto al Arzobispo y estaría integrado siempre por treinta y tres monjas, además de las fundadoras. Este número se estableció en virtud de los 33 años que vivió Cristo sobre la tierra. Además en el testamento se refleja la intención de que las mujeres humildes que no pudieran dar una dote, exigida en otros conventos, no se vieran privadas de la vida monástica, pues don Diego y doña Inés lo dotarían suficientemente para que nunca las monjas carecieran de lo necesario. Para ser esto posible y perdurable, le donan al Convento casi todos sus bienes²¹.

²⁰ AGNMI *Bienes Nacionales*, Vol. 78, exp. 55.

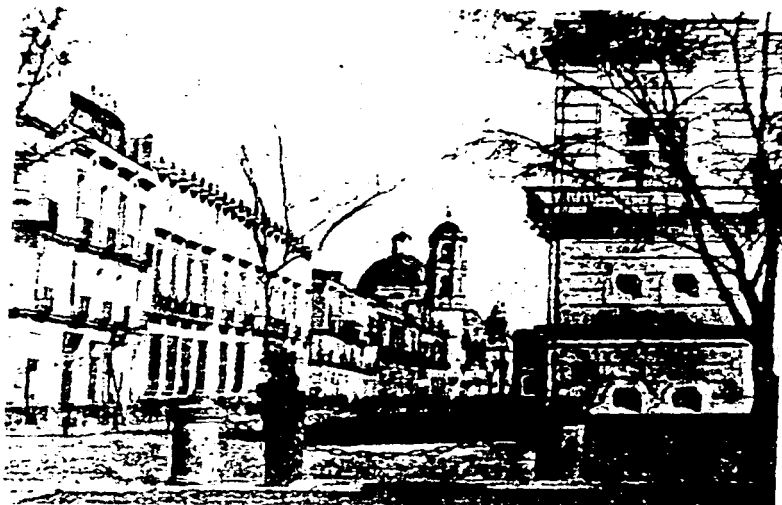
²¹ Acerca de los bienes que se le dejaron al Convento de Santa Inés se habla en el capítulo de los Antecedentes Históricos de la casa en el apartado de las rentas de dicho convento.

Este testamento se cumplió hasta junio de 1600, en que el Virrey otorga la licencia para que don Diego Caballero y su esposa difunta, establecieran el convento de Santa Inés en las "seis pares de casas" de la antigua plaza del Amor de Dios. Al mismo tiempo se ordenó que se agilizaran los trámites para la entrada de las monjas²².

■ 22 Instituto Nacional de Antropología e Historia (en adelante INAH). *Ficha Nacional de Catálogo de Bienes Inmuebles Históricos*. Dirección de Monumentos Históricos. México 1986. p. 10.



Plano del fraccionamiento de la planta alta del ex convento de Santa Inés (1861).



En esta fotografía de 1856 de la calle de Moneda se aprecia aun la torre de la iglesia de Santa Inés.

Las cuatro fundadoras fueron: Catalina de Santa Inés, abadesa; María de San Juan, vicaria y maestra de novicias; Luisa de Sanmiguel, tornera y portera; además, una novicia cuyo nombre se ignora²³. Éstas salen del convento de la Concepción, el primero de septiembre de 1600, comprometiéndose a dejarlo con las dotes que aportaron a su ingreso²⁴:

Por otra parte don Diego adquirió para él, su esposa y sus sucesores el derecho de ser patronos perpetuos y fundadores del Convento. Además, podrían colocar sus armas y blasones en la iglesia y convento; nombrar capellanes, a las jóvenes que ingresaran y hacer estatutos para el gobierno temporal del Convento²⁵. Las 33 jóvenes contraían la obligación de establecer hermandad espiritual de manera perpetua con los patronos, además de encomendarlos en sus oraciones una hora al día. Para el mes de septiembre de 1600 los trabajos para la creación del nuevo convento han sido concluidos, cerrándose la clausura, una vez entraron las fundadoras, el 17 de dicho mes.

²³ En el libro de Conventos de Monjas, en la Nueva España, de Josefina Muriel, edición de 1946 y 1995, p. 96 y p. 116, respectivamente dice que la tornera y portera fue Inés de San Nicolás, pero, en el Vol. 78, exp. 55 de Bienes Nacionales (AGNM) se expone que... se da licencia para que el monasterio de la Concepcion salgar las monjas que estan señaladas para fundadores del convento de Santa Inés, diciendo adeudo que señalase una monja que sirviese de Portera y nombra a la madre Luisa de Sanmiguel monja profesora de veinte años, para que haga oficio de portera.

²⁴ AGNM, Bienes Nacionales, Vol. 78, exp. 55.

²⁵ Muriel Josefina Conventos... op.cit. p. 117.

A los pocos años muere don Diego y rectifica su testamento dejando todos sus bienes al monasterio, con excepción de ciertas cantidades que se pagarían a sus acreedores. Como no estaba terminado el gran templo, ordena a sus albaceas todo lo preciso para su culminación que debería ser por el maestro Alfonso Martín, que fue quien lo comenzó.

*Fotografía de la puerta de la iglesia,
en la que se observa la escena de la decapitación
de Santa Inés.*



*Fotografía de la puerta de la iglesia,
en la que se aprecia el Apóstol Santiago,
a quien fue consagrado el templo junto
con Santa Inés.*

La muerte del patrón no afectó en nada la vida conventual, esta se desarrolla conforme a lo planeado. Se conservó la austeridad de vida, en que las monjas se dedicaron a la oración y las labores domesticas. Allí se fabricaban unas velas famosas que se bendecían ahí el día del Señor de San José y que llevaban su nombre²⁶. La iglesia era muy concurrida y poseía numerosas reliquias e indulgencias concedidas por los papas. En la iglesia de Santa Inés se establecieron dos cofradías, la del Santo nombre de Jesús y la de Nuestra Señora de la Luz. La primera se fundó en 1599, la cual veneraba una imagen napolitana que representaba al niño Jesús. La segunda se estableció a mediados del S. XVIII por Breve de Benedicto XIV²⁷.

■ 26 AGNM. *Bienes Nacionales*. Vol 262. exp. 6

■ 27 Muriel, Josefa. *Conventos*. , op.cit. p. 119

■ 28 INAH. *Ucha Nacional*. , op.cit. p. 11

En 1815 Manuel Tolsá realiza la reedificación del convento, quien para entonces se titulaba "Arquitecto del convento de Santa Inés y sus fincas urbanas". El convento se reedificó, pues Tolsá describe las pésimas condiciones en que se encontraba el edificio, y de éste informe, se deduce que las monjas no contaban ni con baño ni cocina común, sino que mantenían en vida aislada²⁸. Él, realiza la escalera principal, que no existía, y toda la reparación que sirvió para que lo habitara una generación más. La congregación permanece allí hasta 1861. Las religiosas abandonan el inmueble a causa de la desamortización de los bienes del clero. De allí pasan primero al convento de Santa Teresa la Nueva y posteriormente al de Santa Catalina de Siena.

■ 29 De la Maza, Francisco. *Arquitectura de los Coros de Monjas en México*. Instituto de Investigaciones Estéticas. UNAM México. 1983. p. 34.

■ 30 *Ibid.*

La iglesia actual fue terminada en 1770 sustituyendo la del S. XVII, edificada por Alonso Martín. Sus portadas gemelas (características de los conventos de monjas novohispanos), presenta relieves en sus puertas de madera, que nos narran la historia del apóstol Santiago, el martirio de Sta. Inés y las efigies de don Diego Caballero y su esposa²⁹. El interior del templo modificado neoclásico, conserva la disposición del coro original. Las rejas no existen pero sí los enmarcamientos de puerta y craticula, que fueron de los más solemnes de la Nueva España³⁰. En la craticula presenta un triángulo formado por los relieves de Santo Domingo de Guzmán, San Benito de Palermo y San Juan Nepomuceno. En las puertas de acceso al Coro se observan de un lado a San Francisco y del otro a San Diego de Alcalá y San Antonio. Aún muestran restos de policromía original. En su interior se sepultó el célebre pintor novohispano Miguel Cabrera, el 16 de mayo de 1768.

La torre de la iglesia se demolió en 1861, era de las más altas de la ciudad. En el expediente del Convento de Santa Inés, Inventario de Monumentos Históricos del INAH (Churubusco), se encontró la fachada del proyecto de reconstrucción de la torre del templo, elaborado y presentado para su aprobación por el Arq. Vicente Mendiola, el 23 de junio de 1958.

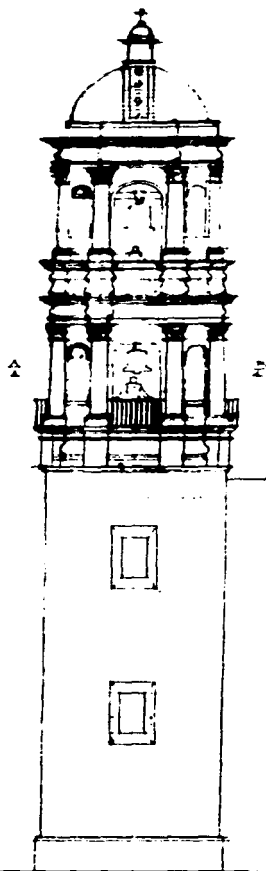
El antiguo claustro estaba adornado con pinturas de Ibarra. Presenta planta cuadrangular; las galerías de los niveles bajo y alto se componen a base de pilastras con capiteles y basamentos moldurados, apoyo de gruesas zapatas de madera y descanso del techo plano de viguería. La del nivel alto, tiene mayores dimensiones, que la del bajo, con pilastras más altas y esbeltas que vienen colocadas a eje con las del piso inferior. La escalera principal con doble arcada en su parte alta, es sostenida por pilastras tableradas con dos arcos de medio punto y un óculo central. La mayoría de los muros interiores son originales. Con la exclaustración, el convento fue fraccionado para su venta; su fachada e interior fueron transformados, en especial la primera con la apertura de puertas y balcones, cuando pasó a manos de particulares que lo destinaron al uso de vivienda. Posteriormente en 1967, pasa a ser recinto de bodegas y accesorias de retacería de tela.



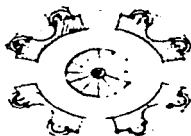
Demolición de la torre de Santa Inés, en marzo de 1861.

PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN
DE LA TORRE DEL TEMPLO DE
SANTA INÉS
EN MÉXICO D.F.

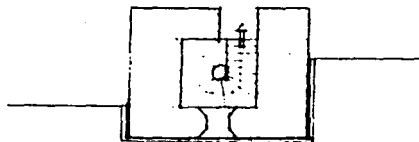
ELABORADO SEGÚN LOS DATOS DE LA
DIRECCIÓN DE MONUMENTOS COLONIALES Y S.P.F.
POR EL ARQUITECTO:
VICENTE MENDIOLA



SECCION A-B

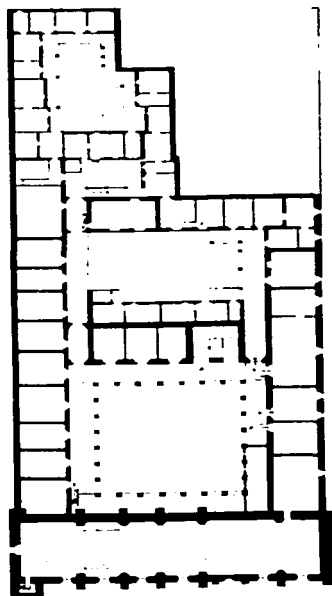
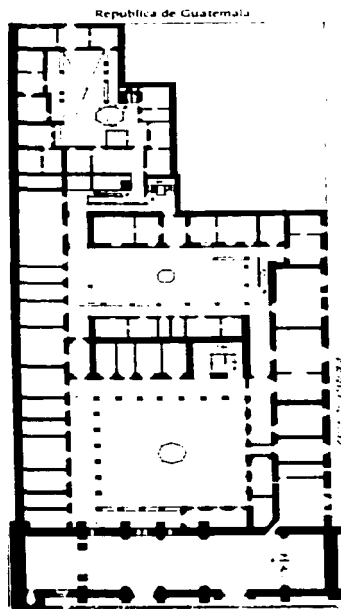


PLANTA



ALZADO

En 1985 el edificio es expropiado por el Gobierno y en 1987 es desalojado y cedido al Departamento del Distrito Federal, que asume la responsabilidad de restaurarlo y equiparlo. El inmueble se destina para el museo José Luis Cuevas, donde se expone su obra y la de otros artistas latinoamericanos contemporáneos. Al igual que la monumental escultura *La Giganta* del propio Cuevas, que reemplazó la fuente original del claustro, que se encontró durante las liberaciones de rellenos para el rescate del nivel original.



INSTITUTO NACIONAL DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA
FICHA NACIONAL DE CATALOGO DE BIENES INMUEBLES HISTORICOS

Num. de Clave 090052MH No. Ficha 0004

1 - LOCALIZACION

| | | | |
|---------------|------------------|--------------|---------------------|
| Entidad | Distrito Federal | Calle y Num. | Academica 13 18 |
| Designacion | Cultural | Región | B. Manzana 2 Lote 5 |
| Localidad | Centro Histórico | | |
| Cat. o Barrio | Centro | | |

2 - IDENTIFICACION

| | |
|-----------------|----------------------------|
| Nombre Edificio | Convento de Santa Inés |
| Uso Actual | Corritorio |
| Época Construc. | Comienzo Siglo XIX y XVIII |

3 - CARACTERISTICAS

Forma Principal
Muros
Entrepiso
Cubierta
Forma Entrepiso
Forma Cubierta

MATERIALES
PREDOMINANTES

Alisado, piedra Amarillo
Piedra
Viga, entablado
Viga, entablado
Placa
Placa

ESTADO DE
CONSERVACION

| | | |
|---|-----------------|------|
| R | Num. Revoques | 02 |
| R | Ancho Muros | 1.20 |
| R | Otros Elementos | |
| R | Escalera | |

4 - ASPECTOS LEGALES

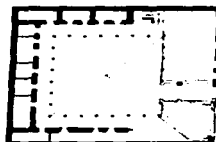
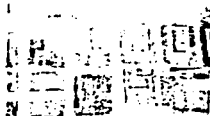
Régimen de Propiedad Privada

5 - CONTEXTO INMEDIATO

[Diagrama de contexto inmediato]

6 - OBSERVACIONES: En el patio y corredores se agregaron muros. En el interior se agregaron tres niveles (Ver fichas de Academia 1, 2, 8, 9 y Maná 28 nos. Académica)

REALIZO A: Sánchez M/A, Méndez R. CLASIFICACION A
FECHA 83/00/07



El Convento de Jesús María

Para hablar de este convento se debe recordar a don Carlos de Sigüenza y Góngora, que escribe basado en su profunda fe y sumisión a la Iglesia Católica acerca de las monjas y la institución. Puso a su obra el título de "Parayso Occidental", en la que expresa lo que ve, sabe y siente de ese paraíso que era para él, el Convento de Jesús María. Este escrito, a pesar de estar algo incompleto por tener muchos siglos su publicación, aporta, entre otros, datos importantes acerca de las biografías de las monjas y la fundación.

Por la segunda mitad del siglo XVI vivió un hombre llamado Pedro Tomás Denia, quien se preocupó por las jóvenes hijas de conquistadores, que no tenían dinero para casarse ni para el pago de dote si querían ingresar a un convento". Así pues preocupado por esta situación, fue su deseo crear un gran monasterio que albergara, sin pago de dote para su ingreso, a las hijas y nietas de los primeros pobladores. No teniendo el dinero para hacerlo, empezó a visitar destacadas personas y obtuvo de Gregorio Pezquera, que había sido Administrador del Colegio de Niñas y casa de Doncellas, la suma de \$4,000. Así, más personas se fueron entusiasmando con esta idea, hasta que logró reunir \$40,000". El Arzobispo don Pedro Moya de Contreras, se hace cargo del asunto y mediante Breve del 21 de enero de 1578, el Papa Gregorio III hizo la fundación estableciendo que éste fuera de la Orden Concepcionista y tuviese por titular a Jesús María". El Convento se estableció en unas casas cercanas a la iglesia de la Santa Veracruz, que fue posteriormente ofrecida para que fuera el templo de las hijas de los conquistadores. Las fundadoras fueron siete monjas que salieron del convento de la Concepción, nombradas por su Abadesa. Éstas inauguraron el Convento en 1580 en medio de grandes fiestas. Se dispuso que las jóvenes que ingresaran serían en número de acuerdo al dinero que los bienhechores aportaran".

Establecido el Convento, Pedro Tomás viaja a Europa donde quiere acudir al rey Felipe II para obtener su ayuda. Llevaba consigo una carta del Arzobispo. En enero de 1583 obtuvo una audiencia con el Rey en Lisboa". Éste parece no atenderle demasiado, hasta cuando lee la carta. Su respuesta fue la cédula del 1 de febrero de 1583, dirigida al virrey Conde de la Coruña, en que recibe al Convento en Real Patronato y lo dota con 20,000 ducados. En realidad esta carta hablaba de Micaela de los Angeles, hija ilegítima de Felipe II, que tuvo con la hermana del Arzobispo". Ella se encontraba en el convento de la Concepción y había pasado al de Jesús María, en compañía de la madre abadesa Isabel Bautista. Una casa real era necesaria para alojar la hija del Rey. Así lo entendió

■ 31 De Sigüenza y Góngora Carlos. *Parayso Occidental. Plantado y cultivado por la liberal benéfica mano de los muy católicos y poderosos reyes de España nuestros señores en su magnífico Real Convento de Jesús María de Mexico*. Facultad de Filosofía y Letras. UNAM. Centro de Estudios de Historia de Mexico. Condomex. Tercer tomo de la primera edición. Mexico 1684. Cap. II, p. 8 vuelta

■ 32 *Ibid.*, Cap. III pp. 8 y vuelta

■ 33 *Ibid.*, p. 8.

■ 34 Muriel, Josefina. *Conventos*. *op. cit.*, p. 82

■ 35 De Sigüenza, *op. cit.*, Cap. V, p. 15 vuelta

■ 36 *Ibid.*, p. 18.

Felipe II, y de lo contrario nada habría hecho por él, como no hizo por ninguno de los otros". De acuerdo con esta idea, dictó la cédula. Micaela padeció demencia y murió a la corta edad de 13 años.

■ 37 Marroquí.
*La ciudad de México ... op
cit.*, Vol. III, p. 47

Pedro Tomás regresó a la Nueva España en octubre de 1585, con la alegría de traer esta cédula en sus manos, en que el Rey había sido magníficamente generoso con el Convento. Ya en México, no encontró su obra, ésta se había cambiado a las lujosas casas de Lorenzo de Porcallo, donde hoy está, ubicadas en la esquina de "la calle de la Acequia", llamada después "Jesús María". Allí encontró muchas doncellas, algunas de ellas no eran hijas de conquistadores ni pobres, que habían pagado la dote. Enojado, se dirigió a la Audiencia, ante la que expresó la destrucción de su obra en contra de la orden del Rey y la aprobación del Papa. Les pide que las primeras monjas de su monasterio se regresen al sitio primitivo y que las nuevas se queden donde están para conformar un nuevo monasterio, como todos los concepcionistas. La Audiencia sentenció a su favor.

■ 38 *Ibid.*, p. 50.

Pero son las mismas monjas las que se quejan de la anterior localización del Convento, argumentando humedad, aislamiento y falta de concurrencia al lugar por encontrarse lejos de la ciudad. La Audiencia decidió revocar el primer fallo y el 17 de noviembre de 1587 declaró, que en ese nuevo lugar formarían el convento de Jesús María 15 capellanas reales, y que además, lo podrían integrar mujeres que pagaran la dote". El edificio se tituló "Real Convento de Jesús María"; se fueron adquiriendo las casas vecinas hasta llegar a ocupar casi toda la manzana, con excepción de una parte en su ángulo Suroeste". La construcción del Convento se inicia en 1597 bajo la dirección de Pedro Briceño, pero poco tiempo después fue suspendida por falta de dinero. Los muros sufrieron cuarteaduras por las inundaciones de 1604-1605, hasta que se caen en 1611 a causa de un terremoto. En 1615 el rey Felipe III, le dona una fuerte suma de dinero con el que se reinicia la obra, a cargo del Arq. Alonso Martín López. El monasterio se termina en 1621".

■ 39 Muriel, Josefina
Conventos... op cit.
p. 85

■ 40 Marroquí.
*La Ciudad de México...
op cit.*, p. 53.

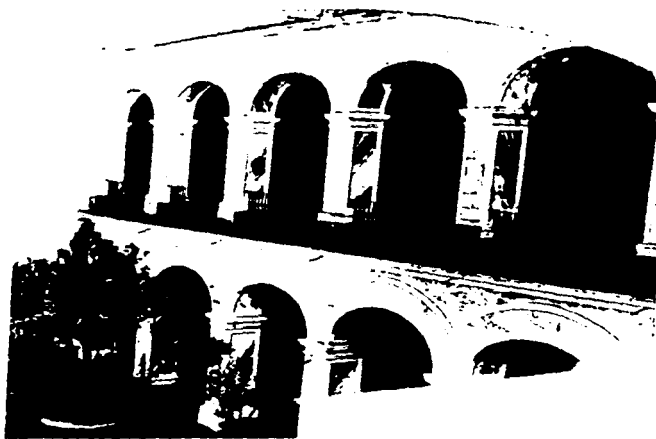
■ 41 De la Maza.
Op cit., p. 31

La vida del convento era igual a la de los demás concepcionistas ya que profesaban la misma regla, excepto por la introducción, hecha por Pedro Tomás, del Colegio de Nuestra señora del Rosario, anexo al monasterio.

Esta vida normal lo fue realmente en apariencia, pues este convento desde su fundación, tuvo fama de tener una verdadera relajación a causa de la introducción de una serie de vicios. Frecuente asistencia de las monjas a las rejías, el entrar y el salir de las criadas; y una serie de "modas" como el uso de

Del mismo convento nace la reforma, llevada a cabo por monjas insignes, de la cual surgiría más tarde el austero convento de San José o Santa Teresa la Antigua de carmelitas descalzas, ya que la lucha por el convento, fue basada en la doctrina de Sta. Teresa de Ávila. La madre Antonia de Santo Domingo, guatemalteca de grandes virtudes, corona la reforma iniciada por sus antecesoras, pues entendió que la causa de los males era la falta de oración mental que se había reemplazado por rezos vocables. Tuvo éxito, las monjas se quitaron los tocados curiosos, anillos, pulseras, etc., y la vida en Jesús María volvió a ser observante.

Jesús María



Fotografía del claustro de 1860.

*En el muro del fondo se aprecian pinturas murales del siglo XVIII con escenas guadalupanas.
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

Con el tiempo el número de capellanías reales se redujo a ocho y éstas se recibían por favoritismo, muy contrario a lo establecido por Pedro Tomás. En 1775 se presentó Isabel Sáenz Mazo a pedir la plaza de una capellanía vacante, pero la entrada le fue negada por la abadesa. Ella responde con una enérgica epístola, en la cual les hace saber que según la real cédula de fundación, la elección no se haría por negociación, sino que sería en favor de "hijas, nietas y descendientes de los descubridores y pobladores más antiguos de esta tierra". Doña Isabel consigue su ingreso y poco después el Marqués de Amarillas, Agustín Ahumada Villalón Mendoza y Narváez, ordena que se fijen anuncios en las partes públicas, emplazando a todas las descendientes de descubridores de la Nueva España, que quisieran ingresar al Convento de Jesús María. Esto creó una "guerra" de genealogía entre las más antiguas familias mexicanas, ya que las aspirantes a las plazas, no sólo debían demostrar "pureza de sangre" sino también someterse a las investigaciones genealógicas".

44 *Ibid.*, p. 90.



*Vista de un corredor del Convento de Jesús María que conducía a varias de las celdas (1861).
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.*

En este convento fueron famosas las delicias de su cocina, en especial los dulces de diversas clases, que imitaban toda tipo de guisados.

Entre las fiestas que se celebraban con mayor solemnidad, se encuentran las de "El niño entre los Doctores" o "El Niño Perdido", en que se invitaban predicadores para que con su palabra les dieran mayor importancia.

En 1775 se remodeló el claustro y se terminó el campanario. En 1799 se labraron las portadas y se hizo el ornato interior, obra del arquitecto neoclásico Antonio González Velázquez". A causa de la exclaustación, las monjas abandonaron el Convento en 1867; éste es fraccionado y vendido a particulares. En sus 200 años de permanencia en el Convento de Jesús María, profesaron 525 monjas.

El templo presenta portadas paradas en su fachada neoclásica. Marcos de vanos adintelados, flanqueados por columnas dórico-jónicas; frontones curvos integrados por carteles, un escudo, decoración vegetal y flámulas. El interior se cubre con bóvedas de luneto. La decoración de pinturas y retablos es también neoclásica. Este conjunto es de lo más completo, en cuanto a conventos de monjas, que se conserva en la actualidad". Aún se preserva la portada que daba acceso a la portería (Jesús María No. 49); por la actual calle de Corregidora se accede a la parte de lo que fue el patio del convento.


45 De la Maza.
Op. cit., p. 31.

46 Tovar de Teresa.
Op. cit., p. 91.

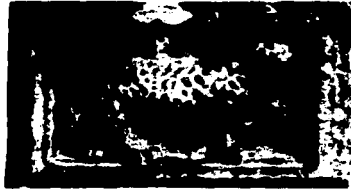


El claustro de Jesús María como tienda de artículos electrodomésticos.
Tomado de "La Ciudad de los Palacios" de Guillermo Tovar de Teresa.

El claustro se uso para el cine "Mundial", billares y vecindad; posteriormente albergó una tienda de muebles y artículos electrodomésticos. Hoy se encuentra sin ningún uso, deteriorado y en abandono. La iglesia fue ocupada como archivo de la Secretaría de Defensa; ya fue devuelta al culto.



Capítulo



tres

Antecedentes Históricos del Inmueble



El inmueble está ubicado en el No. 14 de la calle de Academia, antes No. 3 del Callejón de Santa Inés; entre las actuales calles de Emiliano Zapata y República de Guatemala. Pertenece a la región 06, manzana 4, lote 13; Código Postal 06060, colonia Centro o Guerrero. La cuenta predial y de aguas corresponde al número 006-004-13-000; su superficie total es de 503.65 m², construidos 406.34 y superficie de patios 97.31 m².

Colinda al norte con el No. 12 de la calle de Academia, antes 4, de la primera del mismo nombre, antes Callejón de Santa Inés. Al sur, con la casa No. 16, antes 2 de la misma calle; y No. 34 de Emiliano Zapata, antes No. 6 de la tercera calle de Moneda, antes del Amor de Dios. Al oriente con la misma casa No. 34 y al poniente por la calle de su ubicación¹.

La información que se encuentra editada acerca de esta casa es mínima. Desde el comienzo de la investigación fui advertido por los maestros del Posgrado a este respecto. Se encontraron breves descripciones en los catálogos del Instituto Nacional de Antropología e Historia y la Declaratoria de Monumento, de la oficina de Monumentos Coloniales de la República. En los dos, se hace la alusión de que presuntamente fue casa de renta del Convento de Santa Inés, por la presencia en el remate de la fachada de la cruz y el cordero; este último símbolo iconográfico de la Santa Mártir. Pero existía la duda, pues no estaba comprobado, que haya formado parte del Convento; ni como fue su relación con él.

■ Expediente de la casa de Academia No. 14
Archivo de Catastro del Distrito Federal

Varios ejemplos de este tipo de casas, no han sido suficientemente estudiadas en su aspecto histórico por falta de datos, y así se puede comprobar. Salvo algunas excepciones, no tuvieron mayor relevancia con el paso de los siglos. No fueron edificaciones de importancia en cuanto a su uso, que ha sido de habitación. Tampoco albergaron acontecimientos ni habitantes de trascendencia histórica, o por lo menos ésta no los registró.

Estos factores no le restan importancia en su valor al monumento, interesante ejemplo, conservado, de arquitectura y vivienda de la época virreinal.

El interés de encontrar los antecedentes de la casa, condujo a revisar en diferentes autores todo lo relacionado con la historia del convento de Santa Inés; pues si realmente fue casa de renta del Convento, tendría la mayor parte de su historia ligada a él. No se logró un avance concreto, pues se mencionan las rentas urbanas y rurales de las monjas, sin especificar ni dar datos que permitieran deducir en forma definitiva, que se tratara de una de las casas de renta. Así pues se vio la necesidad de ampliar las fronteras de esta investigación, revisando bienes eclesiásticos, rentas de los conventos de monjas y especialmente las de Santa Inés. Las últimas, para determinar el contexto que produjo el testimonio arquitectónico, como una respuesta social y espacial a una necesidad de vivienda plurifamiliar de la época virreinal. Se comenzó por el tipo de vivienda: vecindad, para determinar el nexo como casas de renta con los conventos. Posteriormente, los créditos y las riquezas eclesiásticas; siendo en este proceso de la investigación, en que después de la revisión de títulos y artículos, se llegó al Archivo General de la Nación. Allí se inspeccionaron de acuerdo a la base de datos, los Grupos Documentales en los que se revisaron los expedientes acerca de cuentas, compras, capitales, réditos, posesiones y entrega de estados de cuenta por parte de los mayordomos administradores del Convento de Santa Inés.

La investigación de los antecedentes históricos de la casa, se hizo alternamente en dos partes: la primera, se denomina El Inmueble Como Renta Eclesiástica y Propiedad del Convento de Santa Inés, corresponde a lo descrito anteriormente y tomando como inicio la época de construcción del Monumento hasta la desamortización. La segunda, se denomina Desamortización y Paso de Propiedad del Inmueble a la Sociedad Civil, se hizo a partir de la fecha actual, y en orden cronológico hacia atrás, hasta la época de la desamortización. Esta segunda parte se investigó así, por el seguimiento que se hizo del inmueble con las escrituras de propiedad, comenzando por el propietario actual hasta llegar al Convento.

Se mencionan algunas personas cuya ayuda y consejo fueron definitivos en la búsqueda de información, las más de las veces esquivas, para el desarrollo de esta parte del trabajo.

La Maestra Concepción Amerlinck, quien es la Subdirectora de Investigación, Documentación y Biblioteca, de la Coordinación Nacional de Monumentos Históricos del INAH., (ex Convento de Churubusco), quien posee una vasta información acerca del Convento de Santa Inés, con el propósito futuro de hacer una publicación. Se pudieron revisar algunos de los números de expedientes y volúmenes existentes, que fueron posteriormente inspeccionados en Bienes Nacionales del Archivo General de la Nación.

La Lic. Cristina Riestra, perteneciente a la Dirección del Museo José Luis Cuevas, quien permitió revisar una relación de la mayoría de los expedientes y volúmenes. Esta información fue solicitada al Archivo General de la Nación por parte de los directivos del Museo Cuevas, durante la restauración del ex convento de Santa Inés. Dicha relación contiene expedientes de los Ramos: Bienes Nacionales, Iglesias y Conventos, Capellanías, Tierras, Inquisición, Donativos y Préstamos, Consolidación y Reales Cédulas; de los cuales se inspeccionaron los referentes a nombramientos, renunciaciones, entrega de cuentas a sus sucesores hechas por los mayordomos administradores del Convento, censos, réditos, rentas, gastos, aprobación de gastos, padrones, cuentas, revisión de cuentas, aprobación de cuentas, hipoteca de fincas, reparaciones y aderezos en casas, exhibiciones juradas, memoria de fincas, rentas y capitales, declaraciones juradas de rentas hechas por las abadesas, fincas urbanas, litigios por posesiones y todo lo que permitiera detectar cualquier tipo de información acerca del nexo de la casa con Santa Inés.

La Dra. Josefina Muriel, Directora del Archivo Histórico del Colegio de las Vizcaínas, quien me aconsejó y me dio acceso a este valioso archivo para indagar acerca de algunas casas de vecindad en la calle de Chiquis, hoy Academia.

Al Dr. Mariano Monterrosa Prado, de la Dirección de Estudios Históricos del INAH., con quien se sostuvo varias pláticas sobre los conventos y sus casas de renta, además de prestar una gran ayuda en torno a la vida y símbolos iconográficos de Santa Inés; así como referencias bibliográficas para este estudio.



*Remate de la fachada de la casa de Academia No. 14 (1920).
Fototeca de Monumentos Históricos del INAH, ex convento agustino de Culhuacán.*

P A R T E A

**EL INMUEBLE COMO RENTA ECLESIASTICA Y PROPIEDAD DEL
CONVENTO DE SANTA INÉS**

En este apartado se comienza por un estudio, como contexto en un periodo histórico, de cómo y en qué consistían las Rentas Eclesiásticas, así como su tipo y uso; para determinar el contexto clerical, económico y social que dio como resultado este tipo de inmuebles con uso de vecindad.

Las rentas eclesíasticas

La mayoría de las instituciones eclesíasticas afrontaban gastos elevados. Debían asumir los costos del mantenimiento de su personal, la edificación y sostener el culto.

Las aportaciones hechas eran motivadas por varios factores. El primero de ellos, era cuestión de estatus, ya que las donaciones eran un estilo de vida impuesta por la sociedad a la clase dominante. El segundo de ellos, permitía que mediante la donación se favoreciera a algún miembro de la familia o dependiente, como niños, mujeres y enfermos. Finalmente, los motivos religiosos que posiblemente eran los más importantes. La sociedad novohispana era profundamente religiosa y una de sus preocupaciones primordiales era lo que pasara después de la muerte. Se trataba de asegurar que se rezara por sus almas y uno de los caminos seguros, era hacer contribuciones, especialmente, en obras pías y capellanías. Éstas consistían en una donación que beneficiaba a una persona o institución y ésta a su vez se comprometía a hacer sufragios por su alma.

Otras de las aportaciones que provenían de la sociedad civil eran básicamente de: diezmos, limosnas, contribuciones de los miembros, dotación de bienes de fundación, salarios burocráticos, pago de aranceles, administración de fundaciones e inversión productiva del dinero que se acumulaba².

■ Von Wobeser, Gisela.
2 *El Crédito Eclesiástico en
la Nueva España Siglo
XVIII*. México, 1994.
p. 14

Las rentas de los conventos de monjas

Los conventos eran responsables de su propia manutención material, teniendo muchas veces problemas económicos y operando con déficit. Desde el momento de su fundación cada uno de ellos contaba con un fondo para su sostenimiento. Además, muchos se mantenían mediante dotes o aportaciones de sus miembros. En la mayoría de los conventos femeninos, las novicias aportaban una dote cuando su deseo era profesar como monja; y así asegurar su futuro sostenimiento. El capital se invertía en alguna rama productiva, pues las aportaciones no eran regulares. La finalidad era rentista, no contribuía al desarrollo económico, se trataba de asegurar el capital al máximo con un mínimo de riesgo. Aunque los conventos eran esencialmente instituciones ubicados en la ciudad, hacían sus inversiones o adquirían por donación, propiedades rurales como ranchos y haciendas; y urbanas como casas de renta. Otras fuentes de ingreso consistían en donativos y legados testamentarios de sus fieles. Los conventos de prestigio recibían considerables aportaciones, por sus nexos con la alta sociedad.

Las casas de renta de los conventos

Como se comentó anteriormente, se adquirían por donación o por inversión. En algunos casos, se compraban o construían para arrendarlas y obtener ganancias de ellas, cobradas generalmente por mayordomos, que mantenían un contacto directo con el convento. Los inmuebles se localizaban generalmente cerca de los conventos, haciendo fácil su administración, lo que permitía a las monjas venderlos o repararlos a su gusto; lo que no sucedía con los ranchos y haciendas. Las edificaciones en la ciudad se empezaron a adquirir desde el siglo XVI. Esta postura se mantiene durante la época colonial. En la mayor parte del siglo XVII, los conventos de monjas no incrementaron sus propiedades urbanas, pues se compraban y vendían con facilidad. Posiblemente por el hecho de que la capital se vio sujeta a inundaciones, los inmuebles no garantizaban una buena inversión.

El incremento de adquisición de propiedades, comenzó en las dos últimas décadas del siglo XVII y principios del XVIII. Con la creciente urbanización de la capital y el desarrollo demográfico en este último período, las edificaciones urbanas se convierten en un atractivo de inversión. Llegan a representar el 60 por ciento del total de las inversiones conventuales³; aprovechando cualquier oportunidad para adquirir casas en la ciudad⁴. La fluctuación de la renta se ubicaba entre un 3 y 5 por ciento anual del valor del inmueble⁵.

■ 3 Lavrin. Asunción. *Cahiers des Amériques Latines*. La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII.

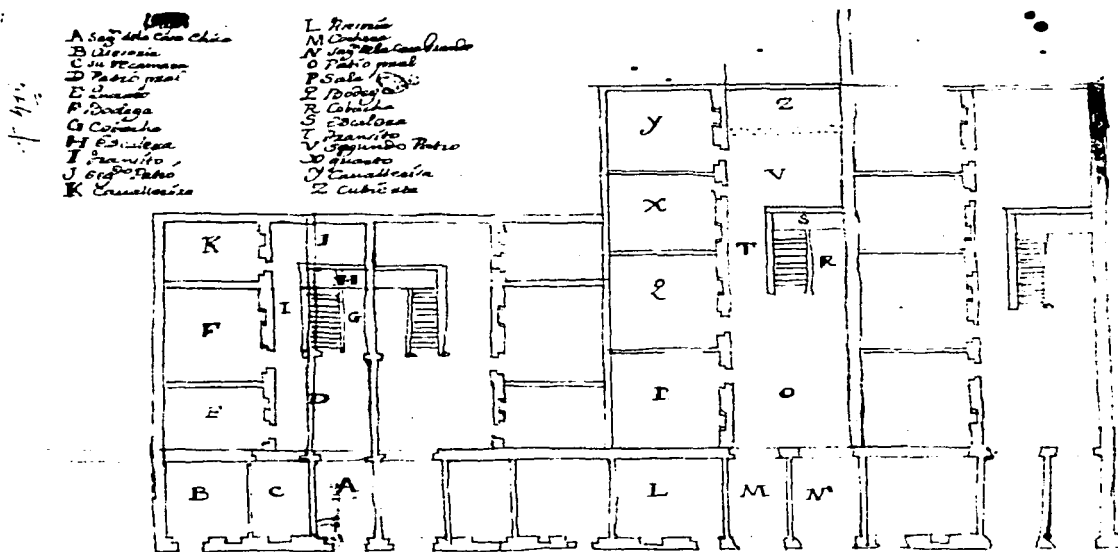
Vol. 8, 1973, p. 100. Quiero expresar mi gratitud a la Dra. Gisela Von Wobeser, directora del Instituto de Investigaciones Históricas de la Universidad Nacional Autónoma de México, por facilitarme este artículo difícil de conseguir que me fue de mucha ayuda en esta investigación, así como su acertado consejo en la búsqueda de datos.

■ 4 Von Wobeser. *op. cit.*, p. 70.

■ 5 *Ibid.*, p. 54.

Así en el siglo XVIII los conventos de la Concepción, Jesús María y la Encarnación poseían algunas de las mejores casas de la ciudad de México, siendo el de la Concepción el dueño del mayor número de ellas. En 1785, declara la posesión de 86 casas, 48 viviendas y entresuelos, 86 accesorias, 134 cuartos en casas de vecindad y 17 tiendas*.

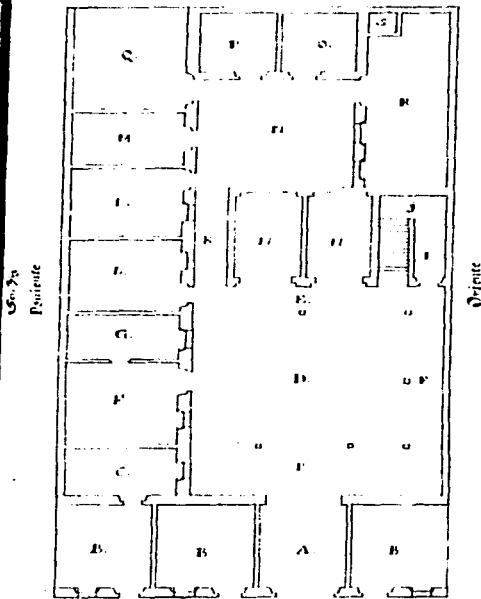
* Lavrin, op. cit., p. 109



Plano para las "medias casas" construidas por el arquitecto Lorenzo Rodríguez en 1760.
Archivo General de la Nación, Real Fisco Inquisición. Vol. 147, exp. 15, f. 476.

En las dos páginas siguientes: Programa arquitectónico de una vivienda del siglo XVIII,
realizado por el arquitecto Francisco Guerrero y Torres
Archivo General de la Nación, Vínculos. Vol. 266, exp. 4, fs. 46 y 47.

Plan de la Casa
Norte



Explicacion de este Plan
Topographico

- A Saquran
 - B Tres Accosuras
 - C Recamaras de una de ellas
 - D Bata pial
 - E Corredores
 - F Sala
 - G Recamaras
 - H Dos cocheros
 - I Alcala
 - J Escalera
 - K Planchales
 - L Dos quartos para mozas
 - M Quarto de quinqués
 - N Segundo patio
 - O Pajar
 - P Saldara
 - Q Caballeriza p^a caballos
 - R Dñia para mulas
 - S Cubo de los zapatos con el
- Regio. y Julio 4. de 1780.

Gr. 30
Poniente

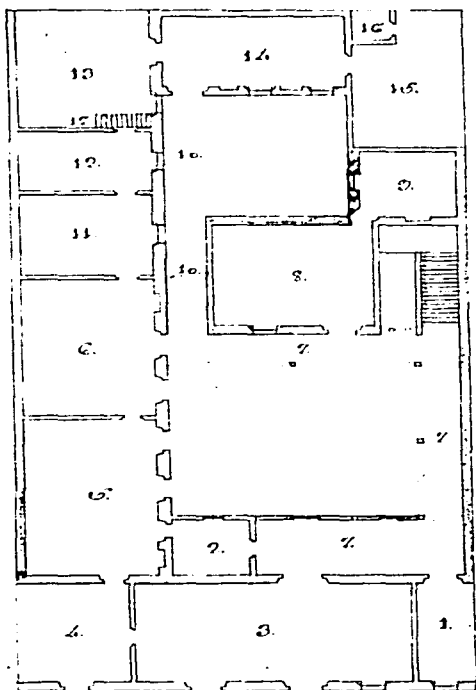
Oriente

5 1/2

Plan de la Casa Norte
Punto de vista como en el plano

Juan de Dios
J. de Dios

Plan de las Altas



Explicacion de este Plan

Isognaphico.

1. Oratorio.
2. Gavinetes.
3. Sala.
4. Recamara
5. Otro dho.
6. Asistencia.
7. Corredores
8. Sala de huéspedes.
9. Espensa.
10. Pasadizo.
11. Comedor
12. Quarto de mozas.
13. Otro dho.
14. Cocina
15. Azotehuela.
16. Lugares comunes.
17. Escalera á la azotea.

Las casas de vecindad

La mayoría de estas casas fueron de vecindad, vivienda plurifamiliar, que como muchas otras no pertenecientes a los conventos, dieron en parte solución a la constante necesidad de habitación de la población. Este tipo de vivienda aparece desde el siglo XVI para dar alojamiento a las autoridades provenientes de España y a los trabajadores que buscan lugares para establecer sus talleres y comercios. De esta forma se fue multiplicando hasta el siglo XIX, en que se puede afirmar que la mayoría de los habitantes de la ciudad vivían en edificaciones de vivienda plurifamiliar de diferente tipo, de acuerdo a la condición social y económica⁷.

Las casas de vecindad eran construcciones con múltiples habitaciones variando sus especificaciones de acuerdo a lo que quería el dueño y a la demanda de los inquilinos. De acuerdo a la categoría estaban constituidas por accesorias, viviendas principales, cuartos y jacales⁸; pudiendo estar todos ellos dentro de una misma vecindad.

Las accesorias, se denominaban así a los cuartos que se encontraban en la parte baja de las casas con puerta y ventana a la calle. De acuerdo a su servicio se dividían en habitacionales y comerciales, en su derivación de casas-tienda y casas-taller o accesorias de taza y plato⁹. Podían ser independientes del resto de la vecindad, convirtiéndose en casas y accesorias-muro, o bien, podían compartir servicios como excusados y lavaderos.

Las viviendas principales se ubicaban en el piso o pisos superiores, en el caso de que éstas fueran entresoladas. Contaban con "baños de placer" que tenían calentador de agua y además disfrutaban de las caballerizas y cocheras, para los carruajes de los inquilinos, que se ubicaban en la planta baja.

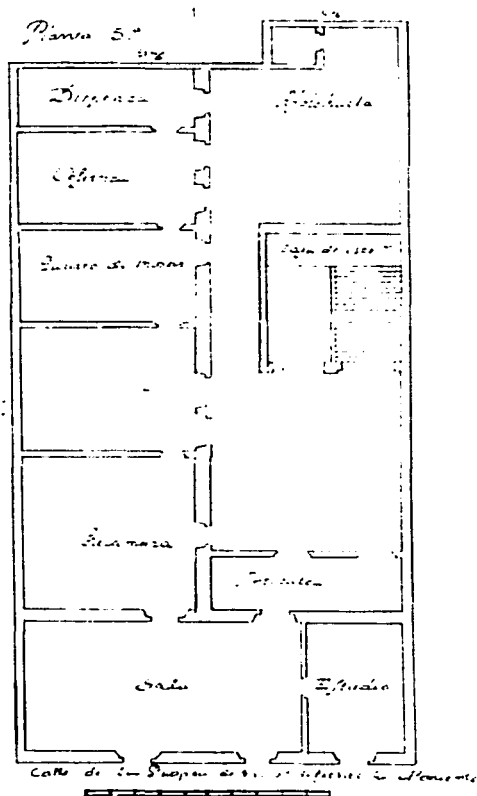
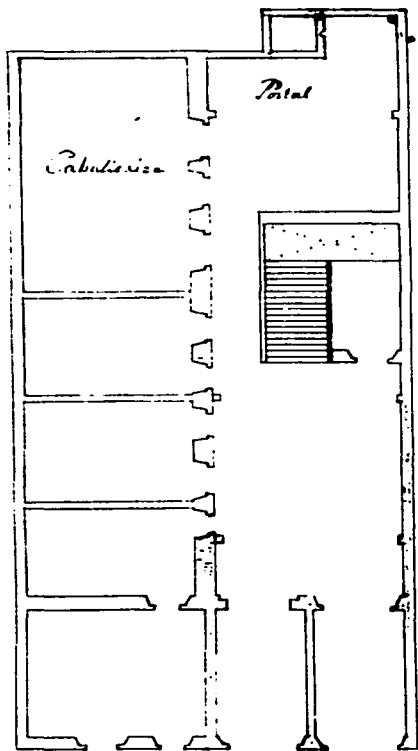
Los cuartos se hallaban en la parte inferior de la edificación, que junto con las viviendas principales, estaban en torno a patios rectangulares, cuyo número variaba de acuerdo al terreno. Éstos eran habitaciones de menor categoría compartiendo los lavaderos y los excusados, que se denominaban lugares comunes, localizándose al fondo del último patio.

Los jacales, en el fondo de la parte baja, eran construidos generalmente de madera o adobe con techos de paja. Eran sucios corrales sin ninguna condición higiénica, generalmente rentados por los indios. Debemos recordar que no se les permitía vivir dentro de la ciudad; pero así lo hacían con la complicidad de los rentistas.

■ 7 Muriel, Josefina. *La ciudad y el campo en la historia de México. Memoria de la XVII reunión de historiadores mexicanos y norteamericanos*. México, 1991. La habitación plurifamiliar en la ciudad de México. p. 281.

■ 8 *Ibid.*, p. 275.

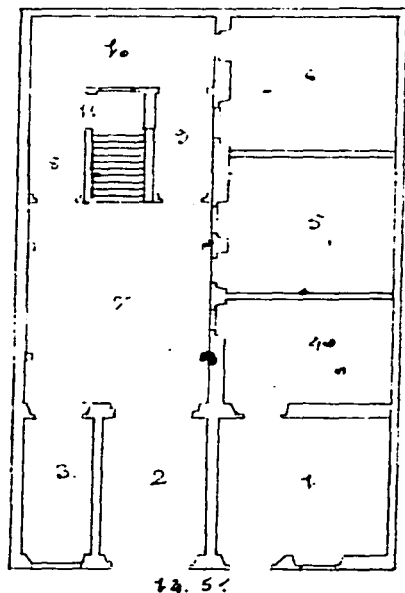
■ 9 *Ibid.*, p. 273.



En este ejemplo de vivienda, una casa de renta del Hospital de Jesús María, se observa en la Planta Baja el suguín y la cochera, la accesoria con su recámara, dos cuartos y caballeriza. En la Planta Alta la vivienda principal. Archivo General de la Nación, Hospital Jesús María. Vol. 388, exp. 55, fs. 15 y 16.

Las propiedades urbanas de los conventos eran habitadas por todas las clases sociales; dependiendo de su tamaño, ubicación y estado material. Las casas principales eran alquiladas por muchos nobles, ricos mercaderes y miembros del gobierno que al no poseer casa propia las rentaban. El Convento de la Encarnación, entre otros, contaba en 1776 en su lista de inquilinos al marqués de Rivascacho, pagando 1050 pesos de alquiler anual; al de Castaniza, 750 pesos; al relator de la Audiencia, Licenciado Álvaro de Ocio, 600 pesos y posiblemente un mercader, Pascual Jiménez que pagaba 900 pesos al año¹⁰.

10 Lavrin, *op. cit.*, p. 110.

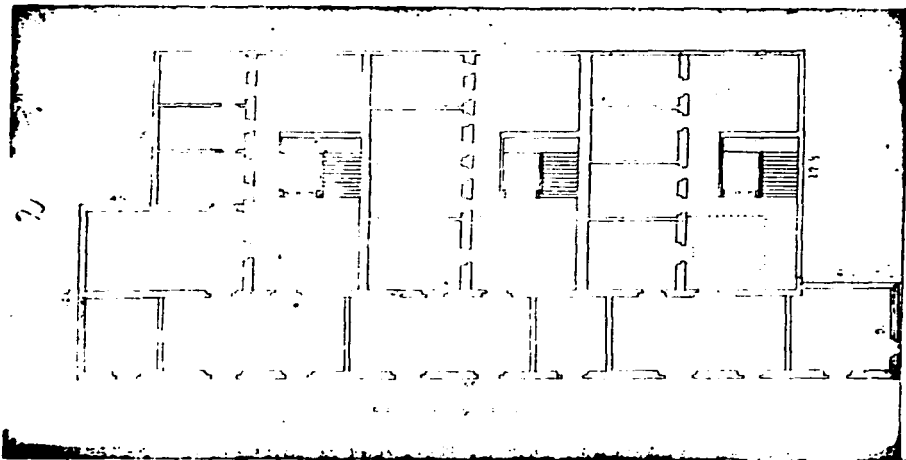


Bajos

- 4. 4. *Ajencia*
- 2 *cuchera*
- 3. *Saguam*
- 4. *Pacamara de la Ajencia*
- 5. *Podoga*
- 6. *Caballeriza*
- 7. *Patio principal*
- 8. *Alberca*
- 9. *Pajucizo*
- 10. *Segundo patio*
- 11. *Caja de Escalera*

Ejemplo de los Bajos de una vivienda perteneciente al Hospital de Jesús María.
Archivo General de la Nación. Hospital Jesús María. Vol. 388, exp. 55. f. 9.

Los de medianos recursos y la clase baja, habitaban las viviendas y vecindades con sus accesorias, cuartos, covachas y caballerizas. Los inquilinos de las casas más baratas y los cuartos, rentaban frecuentemente por poco tiempo; saliendo generalmente endeudados por la falta de recursos, constituyendo un gran problema para los mayordomos de los conventos. Éstos imponían como garantía, el adelanto de una pequeña suma de dinero para garantizar el pago del alquiler, aunque generalmente era inútil. La expulsión de inquilinos fue frecuente, teniendo en cuenta que se hacía en caso de que la deuda fuera crítica. Los mayordomos fueron muchas veces indulgentes con ellos, especialmente en épocas de hambre y epidemia, en vista de su imposibilidad de pagar.



*Este, al igual que los ejemplos anteriores encontrados en el Archivo General de la Nación, si bien son casas pertenecientes al Hospital de Jesús María, su tipología representa también el de inmuebles pertenecientes a las diferentes corporaciones eclesásticas.

Ejemplo de viviendas pertenecientes al Hospital de Jesús María.
Archivo General de la Nación, Hospital Jesús María. Vol. 388, exp. 55, fs. 5 vuelta.*

Las rentas del Convento de Santa Inés

Don Diego Caballero e Inés de Velasco poseían un enorme caudal que donaron, en su mayoría, para la fundación y mantenimiento del Convento. Su fin, era el de poder ayudar a numerosas mujeres que por falta de recursos no podían pagar la dote exigida para su ingreso. Así, las monjas estarían dotadas de lo necesario, para que nada les hiciera falta. Entre las riquezas de los fundadores que se donaron al Convento contaban: los ingenios azucareros más grandes de la Nueva España, como el de Amilpas en Cuautla, que molía 5,000 arrobas de caña al año". El ingenio de Ananalcó con todos sus esclavos, una estancia en las cercanías de la ciudad y propiedades urbanas. Del ingenio de Amilpas \$5,000 de oro común, que se destinarían en tres partidas al año. También contó para su fundación con la dote de doña Inés que era de \$30,000 y \$20,000 de oro común, que pasarían a manos del Convento cuando muriera don Diego.

Durante el siglo XVII tuvieron las monjas bonanza por la cantidad de riquezas dejadas por sus fundadores. En 1693 las cuentas del mayordomo Joseph de Medina Nunsibay, que se desempeñaba en el cargo desde 1685, da informe de 52,078 pesos, dos tomines y dos gramos; resultando el balance en favor del Convento. Hace un resumen de las rentas del Convento: el ingenio de azúcar arrendado en \$8,000 al año, la hacienda Chinameca en \$200 y las casas del convento que importaban un total de \$1,844 por año¹². Finalmente, hace una descripción detallada de todos los gastos¹³.

En el siglo XVIII comienza la decadencia económica del Convento, posiblemente por la pobre administración y el constante esfuerzo por ordenar sus cuentas. En 1704 la Abadesa del Convento, María de Santa Inés, presenta Relación Jurada de las rentas que gozan sus religiosas en común y en particular, y las dotaciones de su fundación¹⁴. La Vicaria María de San Francisco da cuenta de:

...el decaimiento grande del ingenio que este Convento tiene para su sustento. Ha padecido de tal calidad que no sólo no ha rentado cantidad alguna, sino que se ha perdido mucha parte de sus aperos y arruinándose sus fincas, hasta que lo recibió don Manuel de Rivera en arrendamiento por dos años, que le cumplirá en este presente y ha comenzado a correr la venta que es tan solamente de un mil y quinientos pesos¹⁵.

La precariedad económica se agudiza con el correr del siglo y así, para 1744, las Relaciones Juradas dan cuenta de que los trapiches no existen y las tierras se arrendaban por 1,010 pesos anuales¹⁶.

12 Murel, Josefina. *Conventos de monjas de la Nueva España*. México, 1946 p. 94.

13 Archivo General de la Nación México (en adelante AGNMI). *Bienes Nacionales*. Vol. 262. exp. 6.

14 *Ibid.*

15 AGNMI. *Bienes Nacionales*. Leg. 1025. exp. 7.

16 *Ibid.*

17 Sandoval B., Fernando. *La industria del azúcar en Nueva España*. México, 1951. p. 105.

En 1748 se hace una descripción detallada de todas las rentas del Convento, hechas por su mayordomo administrador señor don Joseph Velasco del Castillo, por mandato verbal de don Miguel Bentuza Gallo, ordinario del Santo Oficio de la Inquisición. Se da informe de rentas y gastos comenzando por las primeras, con un sumario general de la renta de \$6,975 compuesto de: arrendamiento de casas \$4,700, de piezas \$1,010 y réditos de censos \$1,275. En gasto suma \$9,046 y se conforma de: sustento de las Señoras Religiosas \$3,978, mesadas \$1,248, gasto anual \$710, rentas particulares \$780, pago de salarios \$750, misas de obligación del Convento \$318, gastos de cuaresma \$100, fiestas dotadas \$377, judiciales y extraordinarios \$490 y gastos de cera \$490 con cuatro reales¹⁷.

Como nos podemos dar cuenta para mediados del siglo XVIII, las finanzas del Convento ya se encontraban bastante deterioradas, teniendo más gastos que lo que percibían por concepto de sus rentas. Las monjas se vieron obligadas a pedir la dote, en contra de lo que habían pedido sus fundadores, a las que deseaban su ingreso. De todas formas las rentas se aminoran aún más para finales del siglo XVIII.

Para el año de 1814, la Abadesa Vicaría pide *...que se le sea exento al Convento de pagar el 5 % de impuesto nuevo a pagar sobre el producto líquido de sus fincas, en atención de muchas de las necesidades que padecemos*¹⁸.

Posteriormente el Virrey les pide cuentas de sus ingresos y ellas declaran tener: *15,108 pesos seis reales, que recibieron y se invirtieron once mil ochocientos pesos y un real, en cumplimiento de réditos y varias obras pías. Quedando en existencia 3,220 pesos y 5 reales*¹⁹. Quejándose además de sus enormes deudas.

Debemos tener en cuenta que de acuerdo a las cifras totales de inversión, el convento de Santa Inés fue uno de los cinco más pobres de la ciudad, junto con el de Santa Teresa la Antigua, Santa Teresa la Nueva, Capuchinas de San Felipe de Jesús y Corpus Christi de indias²⁰.

El Convento, por ser pobre, dependía de una manera importante de los ingresos de sus casas. Como se dijo, en el siglo XVIII las propiedades urbanas fueron un importante destinatario de las inversiones de los conventos y el de Santa Inés no fue la excepción.

■ 17 AGNM. Bienes Nacionales. Leg. 161, exp. 1, f. 93-101

■ 18 AGNM Bienes Nacionales. Vol. 91, exp. 22.

■ 19 *Ibid.*

■ 20 Lavrin, *op. cit.*, p. 95

Casas de rentas del Convento de Santa Inés

De acuerdo a las Investigaciones realizadas para asegurar que efectivamente fue la casa de Academia No. 14, renta del Convento de Santa Inés, se encontraron algunas referencias de inmuebles urbanos pertenecientes al Convento, que son de interés enunciar.

En el año de 1752 se hace una revisión de la primera cuenta presentada por el mayordomo administrador Juan José Vela del Castillo (cuentas de 1728 a 1752), en que hace relación de "las casas frente a la iglesia de Santa Inés", que constan de la siguiente forma:

Se compone de siete casas altas, 6 accesorias y 2 tiendas de esquina. La primera casa alta en la calle de la Paz. Accesoría en la calle del Parque. Segunda casa con segunda accesoría en la esquina que sirve de Botica. La tercera casa alta, primera de frente la iglesia de Santa Inés, gana 350 pesos y la habita don Felipe Fernández Pacheco. La cuarta casa alta, segunda de frente la iglesia de Santa Inés, 350 pesos, la ocupa doña Francisca Palacios que tiene satisfecho hasta el 25 de abril de este año de 1748. La quinta casa alta, tercera de frente de la iglesia, gana 350 y la habita don Joseph de Velasco. La cuarta accesoría gana cuatro pesos al mes y la habita doña Anastasia de Vargas, quien tiene pagado hasta el primero de abril del presente año de mil setecientos cuarenta y ocho. La sexta casa alta, primera de frente del Amor de Dios, 300 pesos al año y la habita don José Torres. La séptima y última casa en la calle de Palma; casa de vecindad con dos accesorias. Casa en la calle del Hospicio, también de vecindad. Casa en la esquina de la Santísima Trinidad. Casa frente al Real Hospicio de los Naturales²¹.

Aunque no hace mención de las otras cuatro casas ubicadas frente a la iglesia del Convento, que estarían localizadas en la calle de Santa Inés. Así se le llamaba a la cuadra que está justo en frente de la iglesia. Actualmente desde ésta hasta la Plaza de la Constitución, se llama calle de Moneda.

Si bien no menciona todas las casas, en los censos numera una a una haciendo una breve descripción de las reparaciones que se le deben hacer. *La escuela que está en la esquina sólo necesita de un ligero reparo en sus cnvigados. La casa primera ha menester en una sala baja, cinco vigas de su suelo, chapa y llave en dicha sala. La casa segunda tiene una quiebra en un tabique de la vivienda alta y varias cuartecaduras en la pared del patio interior²².*

■ 21 AGNM. Bienes Nacionales. Vol. 1238, exp. 1.

■ 22 *Ibid*

De la accesoría dice: necesita de un envigado nuevo, revoque, aplanado y blanqueo, demolerle el antepecho y formárselo de madera, sobre una viga nueva. La tercera casa necesita de cocerle una cuarteadura en el tabique de la cocina de alguna gravedad. Aderezar el enladrillado de la pieza antecedente y recorrer sus azoteas. Todo esto con otros pequeños arreglos. 149 pesos²¹.

23 ibid.

Casas frente a la Iglesia de Santa Inés del Convento de Santa Inés

| Número de las Casas | Valor | Costado | Resto | Suma | Excedente |
|---------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Casa N.º 1 de San Juan de C... | 02579 | 0133 | 0000 | 0124 | 0000 |
| Casa N.º 2 de San Juan de C... | 0172 | 0172 | 0000 | 0000 | 0000 |
| Casa N.º 3 de San Juan de C... | 0006 | 0006 | 0000 | 0000 | 0000 |
| Casa N.º 4 de San Juan de C... | 0222 | 0167 | 0000 | 0045 | 0000 |
| Casa N.º 5 de San Juan de C... | 0240 | 0720 | 0000 | 0339 | 0000 |
| Casa N.º 6 de San Juan de C... | 0254 | 0144 | 0000 | 0280 | 0000 |
| Casa N.º 7 de San Juan de C... | 0170 | 0102 | 0000 | 0240 | 0000 |
| Casa N.º 8 de San Juan de C... | 0258 | 0198 | 0000 | 0200 | 0000 |
| Casa N.º 9 de San Juan de C... | 0258 | 0216 | 0000 | 0420 | 0000 |
| Casa N.º 10 de San Juan de C... | 0060 | 0000 | 0000 | 0000 | 0000 |
| Casa N.º 11 de San Juan de C... | 0075 | 0950 | 0000 | 0125 | 0000 |
| Casa N.º 12 de San Juan de C... | 0142 | 0070 | 0000 | 0060 | 0000 |
| Total | 0220 | 8692 | 0222 | 1000 | 0000 |

Estado de cuentas de 1752 de las "Casas frente a la Iglesia de Santa Inés".
Archivo General de la Nación, Bienes Nacionales. Leg. 266, exp. 68, f. 3.

En 1779 se da cuenta de la compra de una casa, junto al barrio del Carmen, grabada con 3.500 pesos, el que pretendemos redimir con la dote de la novicia y los 500 pesos que quedan para el reparo de la casa de la Botica que está demasíadamente maltratada²⁴. La "Botica", estaba posiblemente ubicada en cercanía del Real Convento de Jesús María y conformaba la parte baja de la casa hacia la calle. El Convento ya contaba con este inmueble para 1713, en que el mayordomo don Antonio de Robles destina \$150 para ... el aderezo de esta casa ya que estaban muy maltratadas las piezas bajas y altas de que se compone²⁵.

24 AGNMI, Bienes Nacionales, Vol. 146, exp. 54.

25 AGNMI, Bienes Nacionales, Leg. 796, exp. 11.

N.º 4

Sumario de cuentas y gastos de la Casa de Santa Inés, Virgen y Mártir, en el mes de Mayo de 1785.
Casa en la Casa del Hospicio

Este mes se consumieron de renta de la casa que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 10.76c

Sumario general de lo que de renta de la casa

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir
 203.21c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 208.74c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 10.76c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 10.76c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 508.75c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
Deben pagar
 508.75c

Por la Casa de la Santa Inés, Virgen y Mártir, que gana ocho reales al mes en total de renta de la casa
 508.75c

N.º 5

En ésta y la siguiente página: estado general de cuentas del "Sagrado Convento de Religiosas de Santa Inés, Virgen y Mártir", que recibe el mayordomo administrador Don Juan Joseph del Castillo. "Hechas del mandato verbal del Señor Don Miguel Bentuza Gallo de Cárdenas, Ordinario del Santo

Locales de renta
por razón de
hueros y de
12.500

N. 6

Por el Sr. D. Juan de Dios...
La renta de los cuartos...
en el mes de mayo...
ante el Sr. D. Juan...
ven cada mes...
mi. como se trata...
viese a la vista...
en un papero...
con más...
que otros que en...
duran los otros...
con guasilla...
o de...

Bya de por
la quinta por
te

10175.8

Lo que queda
de renta de
ciudad de Casas

N. 7

Ponate renta de
de la ciudad de Casas...
fundamentos de
Casas la ciudad...
de cuatro...
terceros...
sección...

Renta total
de Casas

107

Azucamientos de
terras

| | |
|---|--------|
| Pasturas del Hospital... azucada en el presente por año | 107000 |
| Vin. Concilio en similes... fuenca... en similes... | 101500 |
| Las yerras de la... na en la... son... y a... este... | 102500 |

N. 8

Importan los...
damitas de...
un año en mil...

Rede de Casas

| | |
|---|--------|
| La renta... del... de Casas... militar... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... | 101500 |
| Pon... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... | 101500 |
| de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... de Casas... | 101500 |

26 AGNM. Bienes
Nacionales. Leg. 266,
exp. 68.

27 Ibid.

En 1784, *Posesión y entrega de las fincas propias y rentas del Sagrado Convento de Santa Inés, hecha a su mayordomo administrador Juan Bermúdez. Da cuenta de 7 casas en la calle al parque que da vuelta al hospital del Amor de Dios y las casas frente la portería al Convento*²⁶.

También da cuenta de las siguientes posesiones: una casa chica en la calle del Hospicio; casas de vecindad en las calles de Palma, del Carmen y de la Cervatana. Otra casa de vecindad en la plazuela de Catharina Mártir y tres en el Puente a la Leña, que se llamaban Santa Ana, San José y San Cristóbal. Finalmente habla también de los depósitos de las rentas²⁷.

Quarta Posesión
Calle del Hospicio, se compra una Casa Chica
que ocupa 2^{ta} Plaza, con una, por dove p. al
mes, y apuencas de unmo en h: iderronico
hadado quatro d. La Armonia de una Casa
la ocupa devalde el secundario de unmo. 2^{ta} d.
Thari

Quarta posesión en la calle del Hospicio. Conteo de rentas del Sagrado Convento de Santa Inés, hecho por el mayordomo administrador Juan Bermúdez en 1784. Archivo General de la Nación, Bienes Nacionales. Leg. 266, exp. 68, f. 3.

28 AGNM. Bienes
Nacionales. Vol. 230,
exp. 25.

Para el año de 1843 el mayordomo del Convento rinde cuentas por orden del Arzobispo, de las casas, cuentas, capitales y réditos. Declara la existencia de 23 casas y un corralón, cuyos arrendamientos produjeron en el año de 1842, \$12,858²⁸.

Como ya se dijo, a pesar de que las monjas exigían la dote a las novicias, no logran rehacer su capital. La exclaustración acaba con lo poco que les quedaba. Para entonces el avalúo de los bienes consta de 23 fincas valuadas en \$12,000, un capital activo de \$38,582 que le redituaban \$1,739 y uno pasivo de \$2,300*.

■ 29 Muriel Ioselna
Op. cit., p. 104

Casa en la Calle de la Palma

Esta casa se compone de un Juicio y una Casa de Seguridad.

La primera se llama Casa de San Juan y su renta es de cinco reales al año y de diez y siete reales de Congrua, que tiene satisfecho hasta por cinco de Mayo deste presente año de mil ochocientos cuarenta y ocho.

La segunda y primera de dicha Casa de Seguridad gana de cuenta y de renta y cinco reales al año y las paga el Superiorado Don

Fragmienta de las rentas de la casa de la calle de la Palma, hecha por el mayordomo administrador Juan Bermúdez en 1784. Archivo General de la Nación. Bienes Nacionales. Leg. 1238, exp. 68, f. 3.

Casas ubicadas en el Callejón de Santa Inés

En este último apartado se habla acerca de los inmuebles que se encontraron específicamente en esta Calle, lugar de ubicación de la casa de Academia No. 14. Se debe tener en cuenta que los predios no tenían ningún tipo de nomenclatura, lo que hace difícil su localización exacta. A las casas se les conocía por el propietario o la institución a la que pertenecían, y su ubicación de acuerdo al nombre de la calle. Esta situación, se mantuvo así desde la fundación española de la Ciudad de México, hasta finales del S. XVIII, en que se implementa la nomenclatura numérica para identificar cada predio³⁰.

■ 30 En 1790 durante su gobierno, el Virrey, conde Revilla Gigedo, transformo en todo el aspecto de la ciudad, entre muchos de los cambios estableció el alumbrado, la apertura de las atarjeas, la uniformidad de pavimentos, los baños públicos, nuevos paseos y fuentes de agua de uso común. Implementó además los números de las casas y las placas para los nombres de las calles.

González Obregón, Luis. *Las Calles de México, Clásicos Patria*. México, 1984. p. 181.

■ 31 AGNM. Bienes Nacionales. Vol. 202, exp. 6

■ 32 AGNM. Bienes Nacionales. Vol. 181, exp. 12.

Por este motivo cuando los mayordomos administradores del Convento ubican la casa, lo hacen con referencia a éste, y en especial, a una parte integrante del mismo, como es el caso de la Portería. La mayoría de las veces cuando hablan de inmuebles ubicados en frente, ya sea de la iglesia o del Convento, no se refieren únicamente a los que se encuentran pasando la calle, sino también, a los que estaban localizados una, dos o hasta cinco cuadras más, pero que estuvieran hacia el frente de dicha iglesia o del Convento. Así se pudo comprobar en los documentos.

Con respecto al Callejón de Santa Inés, los diferentes mayordomos hablan de cuatro casas:

La primera es una casa pequeña, que la mandó construir el mayordomo Joseph de Medina Nunsibay en 1693, con la ayuda del Arzobispo: *...y así mismo sacó junto la portería de dicho Convento otra casita, que gana 6 pesos cada mes*³¹. Esta "casita" fue ocupada por alguna de las religiosas, ya que en 1821 el Mayordomo se queja, en una "Reforma de Gastos del Convento de Santa Inés", que ésta podría producir 300 pesos al año, si no fuera porque "ellas" la utilizaban como parte de su habitación³².

Acerca de la siguiente posesión, en 1748 el mayordomo del Convento, Juan Joseph Velasco del Castillo determina su ubicación como: "Casa Frente la Portería de Santa Inez".

En cuanto a las rentas dice:

...se compone de una casa alta que está reducida a vecindad y su accesoría. Los altos de esta casa y el entresuelo que cae a la calle, gana todo veinte y siete pesos al mes y lo tiene de su cuenta el Albacea de Don Joseph

Velasco, que tiene satisfecho, hasta dos de mayo de este año de mil setecientos quarenta y ocho. El entresuelo interior gana ocho pesos al mes y lo habita Doña Rosa Blanco, quien tiene satisfecho hasta diez de abril de mil setecientos quarenta y ocho.

La accesoria y seis cuartos del patio gana todo catorce pesos al mes y lo tiene de su cuenta el actual mayordomo Bachiller, Don Juan Joseph Velasco del Castillo, quien tiene satisfecho hasta primero de mayo de mil setecientos quarenta y ocho años.

Otro cuarto entresuelo de dicha casa dos pesos al mes y actualmente se haya vacío".

Este último conteo de las rentas de una de las posesiones del Convento de Santa Inés, es el que más concuerda con la casa de Academia No. 14, por los espacios que describe. Nos habla de una vivienda alta en la planta principal, dos en el entresuelo y un cuarto en el mismo". La accesoria y los seis cuartos del patio (patio y segundo patio), coinciden con los de la casa, si se incluye el de la trastienda o recámara de accesoria. Además, hasta este año (1748) el Mayordomo, al igual que los anteriores, menciona una sola casa frente a la Portería del Convento, ya que como se verá más adelante, la otra casa "nueva" en frente de la Portería, la recibe para su administración en 1751. Se aclara, que el inmueble no está ubicado exactamente en frente de donde estaba la Portería, sino que se ubica, con respecto al Convento, justo en frente de uno de los Locutorios --hoy, acceso al museo José Luis Cuevas--. Si se presume que esta es la misma casa del conteo hecho por don José Velasco del Castillo, mayordomo del Convento, no se puede precisar por qué la ubicó en frente de la Portería y no del Locutorio. Lo que se puede conjeturar de acuerdo con el pensamiento de la época, de localizar los inmuebles con respecto al vecino o institución más importante de la calle: él, o alguno de los anteriores mayordomos, optó por ubicar la casa con respecto al espacio del Convento con que más se encontraba familiarizado y, que además, permitía establecer el contacto de las monjas con él y la vida exterior: la Portería. Se debe tener en cuenta que ésta, era la única parte a la que el mayordomo tenía acceso, al igual que todos los demás laicos: este espacio fue, para todos los que habitaban fuera del Convento, el más importante cuando se trataba de comunicarse con éste, y no se era familiar de alguna de las monjas, a las que se les visitaba en los locutorios. Además, como se mencionó, la ubicación no era exacta pues no había nomenclatura numérica para diferenciar los predios: bastaba con ubicarlos en frente o a espaldas, así fuera en disposición diagonal, de lo que era importante y de este modo facilitar su localización.

■ 3.3 AGNM: Bienes Nacionales. Leg. 1238, exp. 1, fs. 13 y vuelta.

■ 3.4 Como se verá en la Parte B de este capítulo en la escritura No. 133 del 17 de noviembre de 1878 otorgada por el notario Ignacio Cosío, v. de acuerdo con la descripción de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, el entresuelo se compone de dos partes, una vivienda de tres piezas con entrada independiente () y otra de cinco piezas, teniendo dos entradas () y un pequeño cuarto y lugares (ver en planos Propuesta del Programa Original).

Casa frente la Puente de Santa
Maz. 120

Esta Puente se compon. de una Osa alta que esta
reducida a Normada. y un Arco de
Ladrillos de esta Cara y el Contrabuto que cae a la
Calle que a todo lo que se ve por almes y lo ha
de ser de la Puente el Alcaide Don Joseph
Sotomayor quien tiene satisfecho hasta dos de Ma
yo de este año de mil setecientos quarenta y ocho
El Contrabuto que cae a la Puente que cae a la
Calle de la Puente de Santa Blanca que es de mil setecientos
y ocho hasta el día de Hoy de mil setecientos

quarenta y ocho años
 La Aguardia y sus quarenta del Sitio gan a todo
 catorce pesos al mes y lo tome de su cuenta el actual
 Mayordomo Basillien Don Juan Joseph de
 Velasco del Castillo quinientos y setenta y cinco hasta
 y media de suya de sus sesenta y quarenta
 y ocho años
 Otro quarto Catuero de esta Casa gana dos
 pesos al mes y actualmente se halla vacío

En ésta y la página anterior: casa frente a la portería de Santa Inés (1748).
 Archivo General de la Nación. Bienes Nacionales. Leg. 1238, exp. 68, f. 13.

El siguiente inmueble se ubica también enfrente de la Portería, es una
 casa que el mayordomo del Convento, don Juan Joseph Velasco del Castillo dice
 haberla recibido para su administración en principios de febrero de 1751³⁵. Esta
 casa se compone de dos viviendas, dos accesorias, cuatro cuartos, una
 caballeriza y una covacha³⁶.

■ 35 AGNM. Bienes Nacionales. Leg. 1238, exp. 5, f. 74.

■ 36 *Ibid.*, f. 75.

Segunda Posesion.

Callejón de Santa Inés, de compra a una Casa a Nueva-
Pamona situada, que ocupa, el día 8.º de Sep. de 1752
Tierras, por venderse p.º alms. solo un año a 20.º y hasta
20.º el mismo Julio, de ve cinco y cincuenta p.º = da
Cavallonra, la ocupa el mismo Tierras por dar en.º al
mes, solo un año a 12.º y hasta 12.º el mismo Julio
de ve. doze p.º = En esta, ay quatro quatro bafes de ocupa
dos 2.º y los otros contenidos a la 1.ª y una Cavacha
quedada a una mandadera = Cuarto n.º 1.º que ocupa
Aug.º el 1.º de Noviembre a 1.º de Julio, y los demas que v.º a 4.º
y 4.º Cavacha, estan ocupados en parte de los Comendados
a la 1.ª y 2.ª = Arrencia n.º 1.º que ocupa un año

*En algunas posesiones, algunas, vale cumplir a los 7
 hasta los 10 como debe de cumplir =
 Accesorio núm. 2, que ocupa D. Juan Qui-
 tamante, por dos ps. y hasta, vale cumplir a
 30 y hasta 31 de conveniencia, debe cumplir =*

La última posesión en el Callejón de Santa Inés, es una casa que llaman del "Pulpito" que se compone de:

Primera vivienda alta, que ocupa don Iph. Candarco por doce ps. cada mes, se le cumple en 8 y hasta el cumplido en 8, al corriente debe doscientos veinte y ocho ps. Entresuelo número 1, que ocupa doña Rosa Vergara por diez ps. al mes, y desde el cumplido en 5, al corriente. Entresuelo número 2, que ocupa don Iph. María Estrada por dos ps. al mes el que se cumple en 7, y hasta 7, del corriente debe seis ps. Entresuelo número 3, que ocupa el Padre sacristán de valde. Entresuelo número 4, que ocupa don Antonio Maqueda por tres ps. quatro rls. al mes, y tiene satisfecho el cumplido en 15 al pasado julio. Accesorio número 1, que ocupa Mariano el sacristán de valde. Cuarto número 1, que ocupa Gertrudis Castelano, paga catorce reales al mes, y hasta 15 del pasado julio debe dos ps. siete rls. Cuarto número 2, lo ocupa Manuel Basquiño por dos ps. al mes, y hasta 25 del último julio debe 9 ps. siete rls. Cuarto número 3, que ocupa la casera de valde. Cuarto número 4, sirve de bodega para trastos y materiales del Convento. Cuarto número 5, que ocupa Martina, por diez ps. al mes, el que se le cumple en 27 y hasta el 27 del último julio debe quatro ps. quatro rls. Un cuarto de tablas que ocupa Iph. Vescarra por seis rls. al mes, el que se le cumple en 30 y hasta 30 al pasado julio debe quince rls. La cochera que ocupa el Deán don Juan Joseph Juango, una por dos ps. al mes, quien tiene satisfecho hasta 14 del último julio".

Segunda Posesion en el
Callejon de Sta. Ines Ca:
sa de Vecindad q. Lla=
man del Pulpito =

La primera vivienda de esta Casa la
ocupa D. Jose Condoreo p. dose p.
a el mes y ha ocho del 10 de este
año de veí ciento, quarenta y seis p.
El primero en su suelo gana ocho p.

26

ademas lo ocupa D. Vincente Ca.
lante q. nombre pagado ha ve
re y uno de el 10 de este año.

El segundo en su suelo gana dos p.
a el mes lo ocupa D. Jose Barrena
q. nombre pagado ha die y tres de
el 10 de este año.

El tercero en su suelo gana tres p.
y uno de el 10 de este año de
de

El cuarto en su suelo gana tres p.
y uno de el mes lo ocupa D.
Jose Magueta q. nombre pagado
ha quatro de Julio de este año

El quinto en su suelo gana tres p.
y uno de el mes lo ocupa D. Jose
Calderon q. nombre pagado ha
die y tres de el 10 de este año.

El sexto en su suelo gana dose. Lo
ocupa D. Jose Calderon q. nombre
pagado ha die y tres de el 10 de este
año.

Seiscientos y quatro años.

El tercer quinto gana diez y siete
ocupas en Cuenca.

El quarto quinto gana diez y siete
ocupas en premia de Turques
unos.

El quinto quinto gana diez y siete
ocupas en el Suroccidente q^o viene
por el^o h^o de cinco q^o cinco de los^o de
este año.

La Cavallera gana diez y siete ocupas
El Domingo de Causano q^o viene
por el^o h^o de cinco de los^o de este año.

La Cavalleria gana un peso la ocupas
por el^o h^o de cinco de los^o de este año
re y siete de los^o de este año que
un p^o y un real.

Un cuarenta de Jaldca gana sus p^o
y lo ocupa Turca da de ocho de
los^o de este año y dos un real de
~~los^o~~

señales.

La Cavalleria gana diez y siete ocupas
El Domingo de Causano q^o viene
por el^o h^o de cinco de los^o de este
año.

Doscientos y tres años de este
por el^o h^o de cinco de los^o

Los Cuarenta y cinco gana diez y siete
por el^o h^o de cinco de los^o de este
año de los^o de este año de los^o
de este año.

Seiscientos y tres años de este
gana diez y siete de este año
una ocupas Casado q^o viene por
esta hora cinco de los^o de este
año.

Los veintidos de este año gana diez y
de este año de los^o de este año.
de Suroccidente q^o viene por el^o h^o
de los^o de este año de los^o
de este año de los^o

Casas frente la Porteria de Santa Inés.

| | | | | | | |
|-----|--|-------------|---------------|-------------|---------------|-------------|
| 171 | Albacon de Cruz y Cuacllaría | 0 5 76 c 3 | 0 3 72 c 3 | 0 0 0 0 c 0 | 0 2 0 0 c 3 | 0 0 0 0 c 0 |
| 172 | Casa de 1 ^a de San de S ² | 0 3 4 4 c 0 | 0 3 4 4 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 173 | Casa de 2 ^a de San de S ² | 0 0 8 6 c 0 | 0 0 4 6 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 174 | Casa de 3 ^a de San de S ² | 0 3 4 2 c 0 | 0 2 4 4 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 7 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 175 | Casa de 4 ^a de San de S ² | 0 0 8 5 c 0 | 0 0 5 4 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 2 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 176 | Casa de 5 ^a de San de S ² | 0 0 7 4 c 0 | 0 0 6 3 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 177 | Casa de 6 ^a de San de S ² | 0 0 8 6 c 0 | 0 0 7 6 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 178 | Casa de 7 ^a de San de S ² | 0 0 7 4 c 0 | 0 0 6 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 3 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 179 | Casa de 8 ^a de San de S ² | 0 0 7 6 c 4 | 0 0 3 5 c 4 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 6 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 180 | Casa de 9 ^a de San de S ² | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 181 | Casa de 10 ^a de San de S ² | 0 0 4 3 c 4 | 0 0 3 3 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 2 c 0 | 0 0 0 8 c 0 |
| 182 | Casa de 11 ^a de San de S ² | 0 2 0 0 c 0 | 0 2 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 183 | Casa de 12 ^a de San de S ² | 0 0 5 5 c 0 | 0 0 2 5 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 184 | Casa de 13 ^a de San de S ² | 0 0 2 6 c 2 | 0 0 1 7 c 4 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 3 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 185 | Casa de 14 ^a de San de S ² | 0 0 2 7 c 4 | 0 0 1 9 c 6 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 186 | Casa de 15 ^a de San de S ² | 0 0 2 7 c 4 | 0 0 0 7 c 6 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 4 | 0 0 0 0 c 0 |
| 187 | Casa de 16 ^a de San de S ² | 0 0 2 7 c 4 | 0 0 1 2 c 4 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 188 | Casa de 17 ^a de San de S ² | 0 0 2 2 c 2 | 0 0 1 2 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 189 | Casa de 18 ^a de San de S ² | 0 0 2 2 c 2 | 0 0 0 2 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 0 c 2 | 0 0 0 0 c 0 |
| 190 | Casa de 19 ^a de San de S ² | 0 0 1 3 c 0 | 0 0 0 6 c 2 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 1 2 c 4 | 0 0 0 0 c 0 |
| 191 | Casa de 20 ^a de San de S ² | 0 0 6 5 c 0 | 0 0 1 6 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 0 1 c 6 | 0 0 0 0 c 0 |
| 192 | Casa de la Calle de la Hoguera | 0 3 4 4 c 0 | 0 2 5 6 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 8 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| 193 | Casa de 21 ^a de San de S ² | 0 3 4 4 c 0 | 0 2 5 6 c 0 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 8 8 c 0 | 0 0 0 0 c 0 |
| | | 2 0 6 4 6 d | 1 0 7 6 0 c 6 | 0 0 0 0 c 0 | 0 0 7 7 0 c 6 | 0 0 0 0 c 0 |

PARTE B

DESAMORTIZACIÓN Y PASO DE PROPIEDAD DEL INMUEBLE
A LA SOCIEDAD CIVIL

Como se dijo anteriormente esta parte de la Investigación se desarrolló en un orden cronológico, partiendo de la actualidad hasta la Desamortización, por el seguimiento que se hizo del Inmueble, en cuanto a sus escrituras de propiedad. Se comenzó por el Inventario de Monumentos Históricos del INAH y el Archivo de Catastro del D. F.; en este último se obtuvo el antecedente de propiedad del Inmueble, cuya referencia (Secc. 4a, serie C, tomo 48, Vol. 2, foja 306, partida 608) se investigó en el Registro Público de la Propiedad. En éste, se encontró únicamente un avalúo de 1921 y cuyo monto es de 21,993.75; y el número del Folio Real 9541781^{ra}. Con este documento se obtuvo la información inicial de escrituras de propiedad, que permitieron obtener los datos iniciales para comenzar la búsqueda en el Archivo General de Notarías de la ciudad de México. Siendo en este último donde se encontró la mayor información específica acerca del Inmueble, haciendo el seguimiento escritura por escritura, hasta llegar al protocolo de 1857 de la notaría del escribano público Francisco Pérez de León. En éste se pudo determinar de forma definitiva, lo que fue de gran importancia para esta investigación, su pertenencia al Convento de Santa Inés.

■ 38 Se solicitó una copia de este documento que se anexa.

Si bien el seguimiento de los propietarios del Inmueble se hizo a partir de la actualidad, se ordena cronológicamente comenzando por la Desamortización hasta el presente. Se inicia con un estudio de los bienes nacionalizados y en lo que consistió la Ley Lerdo, relacionándolo con la casa, con la finalidad de entender este documento dentro de un contexto. Asimismo, su desarrollo paralelo a los acontecimientos que surgieron como producto de las transformaciones de dicha ley, en un periodo específico y significativo de la historia de los bienes eclesíásticos en México.

***E**n ésta y las siguientes dos páginas: Folio Real de la casa de Academia No. 14, en el que se observa su ubicación, linderos, rumbos y colindancias, la comunicación de la Declaratoria de Monumento y los números de escritura de cambio de propietario, correspondientes a los años de 1921 y 1991. En este documento, muy importante para esta investigación, se encontró el punto de partida con la escritura No. 6821 del 2º de agosto de 1921, para la búsqueda con esta fecha hacia atrás, de los cambios de propiedad del Inmueble en el Archivo General de Notarías de la Ciudad de México.*



DEPARTAMENTO DEL DISTRITO FEDERAL

9541781
REGISTRO PUBLICO
DE LA PROPIEDAD



folios

SE AUTORIZA EL PRESENTE FOLIO REAL PARA
LOS ASISTIDOS RELATIVOS A LA FINCA QUE A
CONTINUACION SE DESCRIBEN
FECHA: 11-08-92

EL DIRECTOR GENERAL
LIC. ESTEBAN SALAZAR
SILVERIO S.

ANTECEDENTES REGISTRALES

| | | |
|----------------|------------|----------|
| SECCION: 10a C | FOLIO: 18 | TOMO: 68 |
| FOJAS: 328 | AREA: 1600 | |

DATOS DE IDENTIFICACION

DESCRIPCION DEL INMUEBLE

UBICACION CASA No. 16 DE LA PRIMERA CALLE DE LA ACADEMIA CITE No. 3 DEL CALLEJON DE SANTA JUDE, UBICADO EN LA
MANZANA 4 ...

CERCA CENTRO.

SUPERFICIE IMP 620 M² CUADRADOS.

LINEAS RUMBOS Y DISTANCIAS

al NORTE, en 62 metros 50 cm. con la casa No. 16 del Callejon de Santa Jude, en línea horizontal, cubre
40 m. 3 tramos de 10 metros 27 cm. cada uno. Al SUR, en línea horizontal cubre
10 m. 2 de 10 metros 27 cm. cada uno. Al OESTE, en línea horizontal cubre de 3 tramos de
primero de 5 metros 27 cm. el segundo de 5 metros 10 centímetros tercero de 5 metros 27 cm. el
cuarto por la casa No. 16 del Callejon de Santa Jude, cubre de 10 metros 27 cm. cada uno.

FOLIO
DIGITALIZADO

DEPARTAMENTO DEL
DISTRITO FEDERAL
P.R. Y C. 1992
11/08/92

| NÚMERO DE ENTRADA | FECHA | | | CLAVE | NOMBRE REGISTRADOR | GRAVAMENOS, HIPOTECAS, DERECHOS REALES Y LIMITACIONES DE DOMINIO | FIRMA DEL REGISTRADOR |
|-------------------|-------|---|---|-------|--------------------|--|-----------------------|
| | D | M | A | | | | |
| | | | | | ROBERTS | <p>FOR OP. SIN NUMERO EXPEDIENTE 1811-10551011 (P. 8) SEC. TÉCNICA MESA DE TRABAJO DEL DEPARTAMENTO DE INSTRUMENTOS REGISTRARIOS A ESTA OFICINA EL DÍA 5 DE DICIEMBRE COMISIÓN BAJO EL No. 18106 DEL OFICIO DE OFICINA SE COMUNICÓ EN ESTA DIRECCIÓN POR EL SE DE FOLIO EN EL REGISTRO DE LA CASA 45 DE LA CALLE DE LA ACADEMIA. SEÑALÓ EL NÚMERO 1811-10551011</p> <p>FOLIO DIGITALIZADO</p> | <p>FOLIO</p> |

DEPARTAMENTO DEL
ISTMO FEDERAL
P.O. Y C. 1811
5 1811/18

NUMERO CATASTRAL INMUEBLES FOLIO REAL N° 95417N1

| ASIENTOS DE PRESENTACION | | | | | N.º DE LA CLAVE | N.º DE LA SOLERA DEL REGISTRADOR | DESCRIPCION DE PROPIEDAD | CANTIDAD DE FOLIOS |
|--------------------------|-------------|-------------|------------|-------------|--------------------|---|--|-----------------------|
| NUMERO DE ENTRADA | RECIBO D | RECIBO A | CLAVE A | REGISTRADOR | | | | |
| 33882 | 02 | 07 | 91 | C.V | | | Por Escritura No. 5961 de fecha 25-08-91, ante Not. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ y NOT. Sr. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ, inscrita en el Libro No. 114 de este oficio por adjudicacion a bienes por herencia en el tomo No. 114 de 10-91. Por Escritura No. 51917 de fecha 22-09-91, ante Not. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ y NOT. Sr. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ, inscrita en el Libro No. 114 de este oficio por adjudicacion a bienes por herencia en el tomo No. 114 de 10-91. Por Escritura No. 51917 de fecha 22-09-91, ante Not. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ y NOT. Sr. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ, inscrita en el Libro No. 114 de este oficio por adjudicacion a bienes por herencia en el tomo No. 114 de 10-91. Por Escritura No. 51917 de fecha 22-09-91, ante Not. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ y NOT. Sr. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ, inscrita en el Libro No. 114 de este oficio por adjudicacion a bienes por herencia en el tomo No. 114 de 10-91. Por Escritura No. 51917 de fecha 22-09-91, ante Not. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ y NOT. Sr. Sr. J. M. L. GARCIA MARTINEZ, inscrita en el Libro No. 114 de este oficio por adjudicacion a bienes por herencia en el tomo No. 114 de 10-91. | |

FOLIO
REAL N°

REGISTRAMENTO DEL
ESTADO FEDERAL
D.F. Y CLAYTON
6 de Mayo de 91

Bienes nacionalizados (1821-1855)

Al lograr México su Independencia en septiembre de 1821, heredó un déficit fiscal del Virreinato que se agravó durante el gobierno del general Iturbide. También recibió como herencia algunos bienes eclesiásticos nacionalizados ya anteriormente, como los de la Inquisición (abolida definitivamente en 1820), los del Fondo Piadoso de Californias y los bienes de las ordenes regulares suprimidas como jesuitas, benedictinos y hospitalarios de Belen, San Juan de Dios y San Hipólito. El valor de estos fondos se llamaron conjuntamente "temporalidades"³⁹.

El gobierno necesitaba dinero y pretendió dar estos bienes como garantía a un préstamo forzoso, que buscaba obtener de la Iglesia. Se escogieron para tal efecto los bienes de la Inquisición, mas no las "temporalidades", o sea, básicamente los bienes de los hospitalarios y lo que quedaba de los bienes de los jesuitas, ya que había una corriente de opinión pública en favor de su restablecimiento⁴⁰. Aún así se dispuso, el 8 de diciembre de 1821, que todos sus bienes se entregaran al Ayuntamiento para su administración.

La Iglesia reunió una quinta parte del dinero exigido por el gobierno (1.500.000), y entonces se procedió a la venta de las temporalidades, condicionándola a las entregas de dinero en efectivo por parte del clero. De esta forma se dio inicio al arma de la desamortización con el fin de obtener préstamos de la Iglesia.

Finalmente, las fincas no fueron vendidas en 1822, a pesar de haberse fijado su precio en 67% del valor real, ya que para ser un inmueble ex eclesiástico, el monto era considerado por los posibles compradores como muy elevado.

Después de la caída del Imperio de Iturbide, el nuevo gobierno llamado Supremo Poder Ejecutivo, establecido en 1823, hace un nuevo intento poniendo a la venta los bienes ex eclesiásticos. Se dieron concesiones mediante decreto a los posibles compradores, permitiendo su adquisición en un 42% del valor de cada inmueble⁴¹. Este decreto ordenó publicar para informar al público "un estado exacto y circunstanciado de todas las fincas y créditos"⁴². Aún así, no se realizó ninguna venta de bienes nacionalizados por falta de compradores.

No fue sino hasta 1829, durante el gobierno del presidente Vicente Guerrero, que se realizan las primeras ventas de las temporalidades ante el

■ 39 Bazant, Jan. *Los bienes de la Iglesia en México, 1856-1875: aspectos económicos y sociales de la revolución liberal* México, noviembre de 1995, p. 16.

■ 40 Alamán, *Historia*, t. V pp. 361-364.

■ 41 Bazant, *op. cit.*, p. 19.

■ 42 *Estado general que manifiesta todos los bienes y créditos que poseía el extinguido Tribunal de la Inquisición*, basado en los datos de 1820, y el *Estado de las fincas rústicas y urbanas respectivas a las temporalidades de los ex jesuitas y Ordenes Hospitalarias y Monacales suprimidas*. Ambus, en la Biblioteca Nacional. Colección Lafraña, t. 425.

aumento de los gastos militares, por el intento español de invadir México el 27 de julio de 1829, con el desembarque de Barradas cerca de Tampico". Los inmuebles se adquirieron a un tercio de su valor pagados a crédito.

Las anteriores ventas de 1829 se han tratado con algún detalle por representar a menor escala, las que se realizaron a mayor proporción de 1856-1863, teniendo que los mismos problemas estaban latentes treinta años antes.

La Ley Lerdo

El 20 de mayo de 1856 ocupó la cartera de Hacienda Miguel Lerdo Tejada, quien posiblemente estudió el proyecto de desamortización de Haro y Tamariz, que éste realizara como Secretario de Hacienda, para solventar las dificultades fiscales de 1846, al enfrentarse México con el ejército norteamericano. Esta ley que se proyectó, anticipó en muchos aspectos la llamada Ley Lerdo del 25 de junio de 1856. Por una ironía del destino, a Haro y Tamariz le correspondió combatirla.

El artículo 1 de esta ley dice que *...todas las fincas rústicas y urbanas de las corporaciones civiles o eclesíásticas de la República, se adjudicarán en propiedad a los que las tienen arrendadas, por el valor correspondiente a la renta que en la actualidad pagan, calculado como rédito al 6% anual.* Ahora, con respecto al artículo 3 dice que *...bajo el nombre de corporaciones se comprenden todas las comunidades religiosas de ambos sexos, cofradías y archicofradías, congregaciones, hermandades, parroquias, ayuntamientos, colegios y en general todo establecimiento o fundación que tenga el carácter de duración perpetua o indefinida.*

La Ley del 25 de junio de 1856, es sin duda alguna, el cambio más grande de propiedad en la historia de México del S. XIX. Dicha Ley había sido preparada por el decreto del 1 de febrero del mismo año, en que preveía que los ciudadanos extranjeros podían comprar bienes raíces fueran rústicos o urbanos.

Los bienes eclesíásticos en la Capital

Unos días después de la expedición del reglamento de la ley de desamortización, Lerdo suscribió el 9 de agosto de 1856, una circular a todos los gobiernos de los estados de la República, pidiéndoles publicar una lista completa de los inmuebles pertenecientes a las corporaciones. La hizo, con el

propósito de evitar ocultaciones e informar al público interesado. El resultado de esta orden en la capital fue la *Noticia de las fincas pertenecientes a corporaciones civiles y eclesíásticas del Distrito de México*, una publicación de 44 páginas*. La *Noticia* indica cada inmueble, el nombre a la corporación a que pertenece, su ubicación y su valor fiscal.

■ 44 *Ibid.*, p. 101.

VALOR DE LOS INMUEBLES CIVILES Y ECLESIASTICOS SITUADOS EN LOS PUEBLOS DEL DISTRITO

No se incluyen inmuebles clericales y comunales situados en los pueblos del Distrito, valuados en la *Noticia* en \$ 455,000

| Corporación | Fincas | Valor (pesos) | Fincas | Valor (pesos) |
|--------------------------------------|-------------|-------------------|-------------|-------------------------------|
| Conventos de monjas (20) | 1024 | 9,758,123 | - | - |
| Conventos de hombres (11) | 193 | 1,307,645 | - | - |
| Total | 1217 | 11,065,768 | | |
| Colegios (en parte de los conventos) | - | - | 122 | 809,836 |
| Congregaciones y cofradías | - | - | 157 | 1,231,984 |
| Hospitales | - | - | 96 | 1,067,076 |
| Obras pías | - | - | 57 | 376,287 |
| Clero secular | - | - | 169 | 1,322,839 |
| Diversos | - | - | 95 | 711,170 ^a |
| Total | - | - | 1913 | 16,584,960^a |

■ 45 *Ibid.*, p. 102.

La Desamortización

La Ley Lerdo fue producto de la doctrina liberal y se propuso desamortizar por igual inmuebles de las corporaciones eclesiásticas y civiles, con una clara actitud anticlerical. Entró en vigor en la Capital el 28 de junio de 1856.

Como una reacción a esta Ley, la mayoría de las corporaciones eclesiásticas trataron de boicotear su ejecución⁴⁶. Esta postura de la Iglesia fue prevista en el artículo 29, diciendo que las escrituras de venta serían otorgadas por un representante del gobierno, en caso de que las corporaciones se rehusaran a enajenar sus inmuebles; especificando que la autoridad política firmaría las escrituras en nombre de la corporación.

El 23 de diciembre de 1856, la Secretaría de Estado del Despacho de Hacienda y Crédito Público, envía una carta al Presidente pidiéndole:

...como es notorio que el ilustrísimo Arzobispo ha manifestado al Supremo Gobierno su inconformidad a cumplir con lo prevenido en dichas disposiciones, parece que esto es bastante para considerar con sobrado fundamento, que por parte de los representantes de las corporaciones eclesiásticas no había diferencia para el otorgamiento de los instrumentos públicos, por los remates de fincas que se hagan en esta capital por el Excelentísimo Sr. Gobernador del Distrito y como pueden verificarse algunos a nuestro favor. A Vuestra Excelencia pedimos y suplicamos se sirva declarar que puedan otorgarse las escrituras respectivas por el Excelentísimo Señor Gobernador del Distrito, sin la necesidad de la previa notificación o aviso público a que se refiere el artículo 29 de la ley del 25 de junio último y el 16 de la parte reglamentaria de la misma ley, expedido en 30 de junio del mismo año. Y habiendo acordado de conformidad el Excelentísimo Señor Presidente con lo que se pide; tengo el honor de decirlo a Vuestra Excelencia con los fines que son consiguientes⁴⁷.

La escritura de adjudicación por remate de la casa de Academia No. 14, al igual que todas las otorgadas ante el notario Francisco Pérez de León, fueron firmadas sin una sola excepción por Ignacio Ramírez y otros jueces, pero nunca por la corporación eclesiástica.

Otra forma de oposición eclesiástica fue prevista por los artículos 14 y 15 del reglamento de esta ley: la corporación debía entregar al comprador los

⁴⁶ AGNMI. *Templos y Conventos*. Vol. 59, exp. 24. fs. 422-480.

⁴⁷ Archivo General de Notarías de la Ciudad de México (en adelante ANMex). Notaría del escribano público Francisco Pérez de León. *Protocolo de 1857* V. I. p. 26.

títulos de propiedad de la finca desamortizada y el certificado de libertad o existencia de gravámenes, expedida por el "Oficio de Hipotecas" (hoy Registro Público de la Propiedad). En caso de que la corporación se negara a hacerlo, los propietarios no tenían la obligación de pagarle el rédito. Así sucedió con la casa de Academia No. 14 en que las monjas concepcionistas de Santa Inés, al igual que la mayor parte de las corporaciones, se condujeron como si la Ley Lerdo no existiera, por lo tanto no entregaron el título de propiedad.

A causa de esta actitud de la Iglesia, el gobierno trató de castigarla suprimiendo el 16 de septiembre de 1856 el grandioso convento de San Francisco de la Capital⁴⁸. En esta fecha el Ministro de Fomento Manuel Siliceo, mandó abrir una calle nueva a través de la enorme cuadra. Se justificó en el hecho de que la propiedad, en un principio pequeña, había ido abarcando las fincas vecinas; cortando así el Convento en dos. Ese mismo día se decretó su supresión, la nacionalización de sus bienes, venta de los mismos por el Ministerio de Fomento y se dio el inicio a los trabajos de apertura de la nueva calle. La Ley Lerdo exceptuaba de la desamortización a los edificios conventuales, según el artículo 8:

...los edificios destinados inmediata y directamente al servicio u objeto (...) de las corporaciones, aun cuando se arriende alguna parte no separado de ellos, como los conventos, palacios episcopales y municipales, colegios, hospitales, hospicios, mercados, casas de corrección y beneficencia. Como parte de cada uno de dichos edificios, podrá comprenderse en dicha excepción una casa que esté unida a ellos y la habiten por razón de oficio los que sirven al objeto de la institución, como las casas de los párrocos y de los capellanes de religiosas

Efectivamente los decretos del Ministerio de Fomento, con respecto al convento de San Francisco, contradecían la Ley. Aún así, representaron algo nuevo como anticipo de la confiscación decretada en Veracruz en 1859 y ejecutada en México en 1861; como se tratará más adelante.

Hasta el 31 de diciembre de 1856, fueron desamortizados en el Distrito de México (hoy Distrito Federal), los inmuebles por \$13,029,115.52; 2092 adjudicaciones por un valor de \$8,905,134 y 570 remates por \$4,123,981.12⁴⁹. Las adjudicaciones se realizaron en los meses de julio, agosto y septiembre de ese mismo año; los remates los tres últimos meses, de acuerdo al plazo que daba la Ley.

⁴⁸ Este convento no poseía bienes raíces aparte del convento mismo, pero era el más céntrico y extenso, y por tanto, el más valioso de la ciudad, pues ocupaba una gran parte de una cuadra limitada hoy día por las calles de Madero, Bolívar, Carranza y el Eje Central Lázaro Cárdenas, hoy dividida en cuatro manzanas. La propiedad incluía no sólo la iglesia, las capillas y los edificios, sino también una huerta y un cementerio.

⁴⁹ Bazant, *op. cit.*, p. 106.

La mayoría de las adjudicaciones se hacen --como se pudo comprobar en los protocolos de la notaría de Francisco Pérez de León-- a inquilinos únicos o principales. El valor de las casas dependía de la categoría económica y social del inquilino o el precio de venta era el resultado de la capitalización de la renta al 6%.

Muchas personas habían sido inquilinos de las propiedades eclesiásticas y así se adjudicaron la casa donde residían o tenían su negocio. Es el caso de Nathaniel Davidson, uno de los más ricos e influyentes de la Capital, tenía su despacho en la calle de Don Juan Manuel No. 3, propiedad del Convento de la Encarnación. Se la desamortizó en \$25,000⁰⁰. También, el mismo secretario de Hacienda se adjudicó la casa No. 5 de la elegante calle del Empedradillo, donde era inquilino; propiedad del Hospital de Jesús. La casa se había valuado en \$23,330, pero el precio de adjudicación fue de \$33,333.33, posiblemente el resultante de la capitalización de la renta de \$2,000 anuales al 6%.

La desamortización se convierte en el único camino para adquirir una casa propia; y muchos de los liberales prominentes, no sólo no se apenaban de adjudicarse los inmuebles, sino que lo hacían en público para guiar a los demás. Recordemos que la presión de la Iglesia fue grande, pues trató de influir hasta en la conciencia de los posibles compradores.

Si bien la Ley daba el derecho preferente de adjudicación al inquilino, y éste lo hacía para evitar que personas extrañas se quedaran con la propiedad, en algunos casos el derecho de habitación no concedió el de adjudicación, y en especial, cuando algún individuo que tenía derecho a vivir en algunas piezas de una casa, no poseía contrato de arrendamiento o subarrendamiento.

Casi una tercera parte del valor total de la desamortización en el Distrito de México en 1856 correspondió a los remates. Tuvieron lugar a partir del 3 de octubre hasta el 31 de diciembre del mismo año. La ley Lerdo concedió a los inquilinos tres meses de plazo para reclamar sus derechos; al terminar este plazo alrededor del 1 de octubre, las fincas debían rematarse en almoneda pública.

Entre un tercio y una mitad de los inquilinos de los bienes eclesiásticos se abstuvieron de adjudicarse la propiedad en que vivían, dejando que extraños la remataran y arriesgando así ser privados del inquilinato.

Se presentaron, tanto en las adjudicaciones como en los remates varias insubsistencias, pues algunas de las casas ya habían sido vendidas antes de la promulgación de la Ley Lerdo y aún así fueron adjudicadas a sus inquilinos.

También se presentaron casos en que pertenecían a particulares, por haber sido adjudicadas con anterioridad al inquilino principal. O por no existir con dicho número y por haber sufrido equivocación al rematarlas⁵¹.

En las adjudicaciones los compradores cambian de nombre, mientras que en los remates se presenta una sola persona o compañía comprando fincas de diferentes corporaciones. De esta forma 10 personas compraron, en 319 remates, casas por \$2,408,994, casi el 60% del valor total de los remates. En el caso de la compañía "Manuel Morales Puente", quien en 150 operaciones se quedó con fincas por \$986,997, casi una cuarta parte del valor total de los remates en el Distrito de México; adquiere entre muchas otras propiedades, la casa de este estudio.

Todos los remates encontrados en este documento provienen del mismo patrón, pues no hubo tiempo de variarlo debido a que tuvieron que asentarse en los libros en el menor tiempo posible. En las subastas no se presentaban otros postores, el único solía ser el que ofrecía un tanto por esa finca y se quedaba con ella por ese precio. En realidad, parece que entre los compradores hubo un acuerdo tácito de no competir en los remates, si es que no un acuerdo expreso sobre el reparto de las propiedades no adjudicadas. Los precios eran aproximadamente de dos tercios el valor real de los inmuebles, según el valor expresado en las escrituras o en la *Noticia*.

Los rematantes representaban también a una compañía como el caso citado de "Manuel Morales Puente", que se constituyó únicamente para adquirir los bienes del clero. La constitución de las sociedades se hacía por diferentes causas. En primer lugar el tiempo apremiaba, se acercaba el fin de año y Lerdo estaba decidido a terminar la desamortización. Si bien se prefería por parte de la Reforma que a los inquilinos se les fueran adjudicadas las casas, y de esta forma crear y consolidar una fuerte clase media⁵², se optó, por ser un mal menor, que una parte considerable de los inmuebles pasara a manos de unos pocos particulares, en lugar de que la Iglesia siguiera con sus propiedades⁵³. Así, era fácil hacer una operación grande con una Sociedad.

La Ley Lerdo y la compañía "Manuel Morales Puente" adjudicataria de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, hoy Academia No. 14

La sociedad "Manuel Morales Puente", conformada por Ignacio Muñoz Campuzano, Ramón Larrainzar, Manuel Morales Puente y los socios capitalistas

⁵¹ Este tipo de alegato se encontró en el Archivo General de Notarías, en el Protocolo del escribano público Pérez de León, con motivo de anulación de una de las escrituras otorgadas a la compañía "Manuel Morales Puente".

⁵² Se ha afirmado con frecuencia que la Ley Lerdo tuvo un efecto social adverso... el número de verdaderos propietarios no aumentó, algunos especuladores se aprovecharon de la ley para hacer negocios inmorales, algunos ricos aumentaron su fortuna y ningún pobre remedio su pobreza... y advirtió en la capital y otras ciudades por la reparación de algunas fincas, no se puede considerar siquiera como una débil compensación de las dificultades que aquella medida suscitó al gobierno... Anselmo de la Portilla, México en 1856 y 1857, Gobierno del general Comonfort, Nueva York, p. 70

⁵³ *Ibid.*, p. 119.



Fachada

■ 54 La Lonja era un club social cuyo propósito consistía en dignificar la actividad mercantil. Pertenecer a ella era un honor y sinónimo de opulencia. Para ser socio se tenía que ser aceptado por los que ya lo eran y pagar una acción cuyo valor era elevado, en vista del carácter exclusivo de la Lonja. Bazant, *op. cit.*, p. 96

Ignacio Loperena y Cayetano Rubio; se estableció para la adquisición de fincas eclesiásticas, en virtud de la ley de desamortización de 1856. Los socios capitalistas eran personas de conocida solvencia económica en la Capital, el industrial Cayetano Rubio, socio propietario de la Lonja** e Ignacio Loperena hombre de finanzas.

Todos los remates de esta compañía corresponden a los volúmenes I y II del Protocolo de la notaría de Francisco Pérez de León, que tuvieron lugar a fines de 1856. Éstos se registraron en la Memoria de 1857, ya que el otorgamiento de las escrituras se atrasó sin duda a causa de los trámites, como por ejemplo, el pago de impuestos (alcabala) y del simple trabajo de escribirlas.

La notaría de Francisco Pérez de León manejó proporcionalmente el mayor número de las operaciones de desamortización, otorgando 601 escrituras por casi 5 millones; de 3549 en total, por valor de 33.8 millones de pesos, según lo reveló la "Memoria de Hacienda de 1872-1873". Son tres protocolos correspondientes a 1856, más gruesos que los de cualquier otra notaría de ese mismo año. El primero va hasta el 26 de septiembre, el segundo a partir de esta fecha hasta el final del año y el tercero contiene los expedientes respectivos, solicitudes, recibos, etcétera.

La casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, no fue reclamada por ninguno de los inquilinos, debido tal vez a que éstos al igual que todos los demás habitantes, mantuvieron su lealtad hacia la Iglesia que atacó fuertemente a los compradores. Muchos rentistas obedecieron el mandato de la Iglesia, creyendo también en que el gobierno liberal no duraría mucho tiempo y que los conservadores devolverían las casas a las corporaciones y que éstas quizás premiarían su lealtad. Además, se descarta la posibilidad de que la Casa no hubiera estado arrendada y por lo tanto, ningún inquilino principal se la hubiera adjudicado: ya que en la escritura de la Casa no se cita el artículo 5, que disponía el remate de una casa no rentada.

La Casa se pone en subasta pública:

José María del Castillo Velasco, Secretario del Gobierno del Distrito de México certifico: que según consta por el acta levantada en esta secretaría el 21 de octubre del presente año (1856) para celebrar el remate de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, propiedad del convento del mismo nombre. Dicho remate flicó por la cantidad de \$11,770 en Don Manuel Morales Puente y Cía., a quienes abundaron Don Cayetano Rubio y Don Ignacio Loperena²².

Por orden del Gobernador del Distrito de México José María Arquidi, el oficial mayor Manuel Lombardín expidió una copia certificada del acta de remate, levantada por la secretaría del Gobierno del Distrito. Esta se envió al escribano público Francisco Pérez de León para que procediera al otorgamiento de la correspondiente escritura de adjudicación de la Casa. El Notario, en nombre del Gobernador y en ejercicio de su autoridad pública, otorgó el 2 de enero de 1857:

■ 55 ANMex. Protocolo de 1857. V. I. p. 17.

Que adjudica en clase de enajenación perpetua la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés con todo lo que le pertenece de hecho y de derecho, sin ninguna reservación, en la cantidad de 11,770, que fue por lo que fincó el remate al expresado Don Manuel Morales Puente para la compañía de que se ha hecho mención. A favor de quien cede, renuncia y transfiere, a nombre del convento de Santa Inés a que pertenecía la finca, el derecho, acción, dominio y señorío que a ella ha tenido^m.

■ 5o ANMex. Protocolo de
1857 V.I. p. 17.



Vistas generales de patio principal.

Además, la Compañía como propietaria de la Casa obtiene pleno derecho para entrar y tomar la real tenencia y posesión del inmueble, ya sea por su cuenta o judicialmente para que *...use y disponga de ella, como de casa propia habida y adquirida con legítimo y justo título, cual lo es esta escritura de que se le expedirá testimonio (...) debiendo advertirse que esta enajenación se verifica con todas las entradas y salidas de dicha finca (rentas), sus usos, costumbres, regalías y servidumbres*⁵⁷.

■ 57 *Ibid.*, p. 18.

Como se dijo anteriormente los propietarios exigían garantías para su inversión; y ésta, al igual que todos los otorgamientos de escrituras, se acompañaban de las declaraciones del Gobernador como ejecutor de la Ley, para mayor firmeza del contrato. En la escritura de la Casa se expresa que *...no obsta la falta de consentimiento expreso por parte de la corporación a que perteneció la finca, en virtud de emanar esta enajenación de una disposición legislativa obligatoria para toda la República (...) en cuanto dice: "todas aquellas que son del Señorío del hacedor de las leyes, sobre las que él pone son temidas de obedecerlas y guardarlas"*⁵⁸. También señala que el precio de la enajenación es justo y conforme al artículo 10 de la Ley. Acerca de su antiguo propietario, el Convento de Santa Inés, dice:

*La corporación queda obligada eficazmente a la evicción y sancamiento de esta venta y que en todo tiempo le será cierta y segura a la compañía adjudicataria, que nadie la inquietará ni le moverá pleito sobre su propiedad o posesión, y si se le pusiere algún embarazo sobre su disfrute, luego que llegue a noticias del anterior dueño, saldrá a favor y defensa del litigio que le fuese movido y a su contra lo seguirá hasta dejar a la compañía adjudicataria y sus sucesores, en quiete y pacífica posesión y en su defecto le devolverá las cantidades que haya desembolsado, con más los gastos, costos, intereses, daños y perjuicios que se le originen y el aumento de precio que por el tiempo a la industria hubiese adquirido la finca. Por todo lo cual se ha de poder ejecutar a dicha corporación o quien sus derechos represente, sólo en virtud de esta escritura y juramento del que la posea, en quien difiere su importe y releva de otra prueba*⁵⁹.

■ 58 De la parte entre comillas, se hace la interpretación del castellano antiguo "todas aquellas que son del Señorío del hacedor de las leyes sobre las que él pone, son temidas de las obedecer é guardar" ANMex. Protocolo de 1857. V. I. p. 18.

■ 59 ANMex. Protocolo de 1857. V. I. p. 19.

Por último, expresa que el Convento de Santa Inés queda obligado a la entrega de los títulos de propiedad, citando los artículos 14 y 15 del 30 de julio de 1856.

Por su parte Manuel Morales Punte, en nombre de la compañía que representa, acepta en todas sus partes la escritura, declarando además *...a nombre de ésta queda reservado el derecho de la designación de finca de cada socio a*

los señores socios Don Cayetano Rubio y Don Ignacio Loperena (...) que mientras no se haga ese reparto o designación, todos los que se rematen por la sociedad se tendrán por ella misma sin particularización alguna, pues el derecho especial lo tendrá cada socio cuando se haga tal designación⁶⁰. Se establece que se hará la correspondiente anotación cuando ésta y todas las demás fincas estén libres de todo adeudo. Además dice que cuando la Sociedad decida dividirse, no habrá obstáculo para que los otros socios Rubio y Loperena ...puedan verificar las fincas correspondientes a ellos mismos, las que se aplicarán en la parte que les corresponda con la anotación mencionada, no quedándoles a los repetidos señores Rubio y Loperena ninguna responsabilidad por su parte ni de evicción y saneamiento y obrando conforme al contrato de la misma compañía⁶¹.

⁶⁰ *Ibid.*, p. 20.

⁶¹ *Ibid.*

El Sr. Morales Punte se compromete a pagar la cantidad de \$11,770 precio de la enajenación, satisfaciendo el correspondiente crédito a razón de un 6% anual por mes vencido. Por último, establece que en caso de que el precio de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés sea mayor o menor al que fincó en el remate, sea en mucha o en poca cuantía ...*se hacen mutuamente gracia y donación irrevocable é inter-vivos con la insinuación necesaria, sobre la cual renuncia la ley de ordenamiento real hecha en Alcalá de Henares, que trata de las casas que compran o venden por más o menos el valor de la mitad de su justo precio⁶².*

⁶² *Ibid.*, p. 21.

Las personas que firman la escritura son el Notario, Manuel Morales Punte en nombre de la Compañía y tres testigos.

La sociedad Manuel Morales Punte se disuelve el 16 de marzo de 1857. Cayetano Rubio e Ignacio Loperena nombran a Ignacio Muñoz Campuzano y Ramón Larraínzar respectivamente, para que ...*de común acuerdo y consentimiento se haga la repartición de las fincas adquiridas en las cantidades y proporción que se expresan en las adjuntas listas⁶³.*

⁶³ ANMex. Protocolo de 1857. V. II. p. 624.

A Manuel Morales Punte le corresponden 36 casas, cuyo valor es de \$187,197, entre las que se destaca la No. 4 de la calle del Apartado que pertenece a Santa Inés. A Ignacio Muñoz Campuzano le corresponden 26 casas por valor de \$116,666⁶⁴.

⁶⁴ *Ibid.*, p. 895.

Cayetano Rubio cedió todos sus derechos de propiedad, que tenía sobre 12 casas por un valor de \$30,601, a Loperena⁶⁵. Esto lo hizo en virtud de que Ignacio Loperena le había pedido el favor de figurar con su nombre y ayudarlo en el negocio de las casas⁶⁶.

⁶⁵ *Ibid.*, p. 936.

⁶⁶ ANMex. Protocolo de 1857. V. I. p. 32.

Ramón Larrainzar había cedido sus derechos a la Compañía, mediante escritura de transacción. Las propiedades de Larrainzar, 32 casas por un valor de \$182.197, se dividieron en ambas partes (Morales Puente y Loperena), correspondiéndole al segundo la Casa de este estudio. El socio capitalista Loperena, pagó todos los derechos y gastos que los inmuebles causaron durante este tiempo*.

■
67 *ibid.* p. 17



Pasillo del entresuelo y cubo de la escalera.

*Triple arcada en el desembarque
de la escalera principal.*



Ignacio Loperena se quedó con 87 casas (entre ellas la No. 3 del Callejón de Santa Ines) por valor de \$583,317; que pertenecieron a los conventos del Carmen, Sta. Teresa la Antigua, Sta. Teresa la Nueva, Enseñanza, Antigua Enseñanza, San Lorenzo, Concepción, Sta. Ines, Encarnación, Sta. Catalina, San Bernardo, San José de Gracia, Merced, Merced de los Huertos, San Jerónimo, Regina, Sta. Clara, Jesús María, San Agustín y San Juan de la Penitencia; Colegios de San Pablo, San Miguel de Belén, del Seminario y Tepozotlán; Archicofradías de la Merced y de la Palma; Aniversario de Catedral, Cofradía de Santísimo Homobono, Oratorio de San Felipe Neri, Colegiata de Guadalupe, Hospital de San Andrés y Juzgado de Capellanías⁶⁸.

⁶⁸ ANMex. *Protocolo de 1857*. V. II, pp. 895-897.

Segunda escalera.



Cubo de la escalera principal, arco del entresuelo.

Anulación de la Ley Lerdo

La desamortización no estuvo destinada a perdurar en la forma de la Ley Lerdo. Los primeros síntomas de cambio se advirtieron tiempo después de la renuncia de Lerdo. El 17 de febrero de 1857 se dirige una petición al presidente Comonfort, firmada por muchas personas conocidas, para que volviera a abrir el convento de San Francisco. Dos días después, Comonfort restableció, por un decreto firmado por el ministro de Justicia José María Iglesias, el convento franciscano. Éstos regresaron a su Convento encontrándose con una calle nueva en su antigua propiedad.

Como producto de la reacción al gobierno de Comonfort, por medio de las armas tomó posesión como presidente el general Félix Zuloaga el 23 de enero de 1858. Su primer acto de gobierno fue declarar nula y sin efecto la Ley Lerdo, no sin antes recibir una promesa de la Iglesia de prestarle un millón y medio de pesos.

Al declarar nula la Ley, se quedaron sin piso todas las operaciones de desamortización de 1856. Las corporaciones tuvieron desde ese mismo instante plena propiedad de las fincas desamortizadas y se les permitió cobrar directamente las rentas a los inquilinos.

El decreto del 28 de enero de 1858 trató de borrar el año y medio que transcurrió entre la anulación y la expedición de la ley Lerdo. Según el artículo 5, todo adjudicatario o rematante estaba: *obligado a entregar a la respectiva comunidad o corporación los títulos de dominio que de ella hubieran recibido, juntamente con el testimonio de adjudicación o remate que se le expidió.*

En cuanto a las mejoras que se le hubieran hecho a los inmuebles decía: *las obras de reparación y conservación de las fincas serán abonadas a los adjudicatarios o rematantes de ellos, en su costo, previa justificación de él* (art. 11). El gobierno se comprometió también a devolver a los compradores el impuesto de traslación de dominio (la alcabala), en la misma especie en que había sido pagado. La parte en efectivo, correspondía a más de un millón en todo el país y el gobierno no tuvo como pagarlo; entonces prometió la emisión de "un papel" (art. 10).

Con las ventas convencionales, el gobierno conservador no supo que hacer durante mucho tiempo. Cuatro meses después de la cancelación de la ley Lerdo, Zuloaga declaró el 28 de junio nulas todas las ventas de las fincas clericales, incluyendo las ventas convencionales*. Obviamente, este decreto causó

descontento entre los muchos compradores, quienes habían adquirido su finca con la autoridad eclesiástica; y así no fue tomado en cuenta a causa de su poca eficacia y, por presión de la Iglesia, el gobierno resolvió cinco meses después, el 6 de diciembre que *...son válidas (...) todas las ventas convencionales de fincas rústicas y urbanas que antes o después de la ley del 25.VI.1856, o con ocasión de ella (...), hayan celebrado las corporaciones eclesiásticas con libre y deliberada voluntad.*

Según el artículo 3 del reglamento del 1 de marzo de 1858, los escribanos ante quienes se había otorgado las escrituras de adjudicación o remate, procederían dentro de 15 días a asentar en el protocolo, al margen de cada escritura, la nota siguiente: *A virtud de las disposiciones de la ley de 28 de enero del corriente año, queda nula y sin efecto esta adjudicación o este remate; y la finca a que ella se refiere, continúa en el dominio y posesión de tal corporación o comunidad.*

El siguiente artículo imponía fuertes castigos a los notarios que se negaran a cumplir con lo dispuesto en la cláusula anterior. En vista de que, al parecer, pocas personas acudieron a las notarías a cancelar las escrituras personalmente, los márgenes de los protocolos se llenaron de este tipo de anotaciones.

En la escritura de adjudicación por remate de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés se encontró esta anotación, escrita al margen y con letra apenas legible; así como en todas las demás adjudicaciones hechas a la compañía "Manuel Morales Puente".

Las devoluciones fueron considerables. Según informó un diplomático francés el 20 de febrero, los diarios estaban plenos de cartas dirigidas por los adjudicatarios, cuya intención era hacer penitencia de manera honorable y pública. A las casas que no habían sido adjudicadas a sus antiguos inquilinos y éstos aún las habitaban, se les pidió una renta mayor, la que podían pagar especialmente las personas adineradas. En realidad, no era esto lo que interesaba a Zuloaga, sino sólo que la Iglesia recobrara sus fincas, para poder ofrecerlas en hipoteca a los prestamistas.

Del préstamo prometido por la Iglesia (\$1.500.000), ésta entregó \$150.000, procediendo a la enajenación de algunas fincas eclesiásticas para cubrir el resto. Debido al bajo precio de los bienes, decide entregar letras por valor de \$976.200 y lo faltante fue absorbido por la firma "Barrón, Forbes y Cía.", con garantía de la Iglesia sobre sus bienes. Posteriormente se le pide a la Iglesia otro millón de pesos en calidad de préstamo.

De esta forma se volvió frecuente la recurrencia del gobierno al clero para que le solventara cuando le urgía dinero sin tener que reembolsarlo; o acudiendo a los ricos comerciantes y banqueros capitalinos, a quienes a la fuerza se les asignaba a cada uno una cantidad y una parte igual, como garantía, de la hipoteca de la Iglesia. Éstos se negaron y el gobierno acudió al crédito exterior, hipotecando a los prestamistas de las compañías extranjeras, en especial franceses e ingleses, los bienes de las corporaciones eclesiásticas. De un modo



Arco en el corredor de la planta principal.



Detalle de pilastras, jabacones y zapatas del corredor en el muro ciego de la planta principal.

70 México a través de los siglos. V. p. 378

u otro la Iglesia estaba perdiendo su riqueza en favor de los particulares. La irreversibilidad de este proceso iniciado por la Ley Lerdo, lo comprendió Miramón, quien en enero de 1859 sustituyó a Zuloaga como jefe del gobierno conservador. Él se declaró en favor de la anulación de la Ley Lerdo y protestó por su honor el más alto respeto y garantía a los intereses de la Iglesia⁷⁰; aún así, se continuó con la desamortización.

Imposta.



Enmarcamientos en cantera.

A mediados de 1860, la situación militar cambió decisivamente en favor de los ejércitos liberales y las fuentes de financiamiento del gobierno de Miramón se secaron. En primer lugar, los comerciantes no estaban dispuestos a hacerle préstamos a cambio de bienes clericales, en vista de que tales operaciones serían anuladas al triunfar el gobierno liberal. En segundo lugar, el comercio capitalino se veía afectado cada vez más por la proximidad de las operaciones militares.

Así las cosas, el 2 de agosto de 1860 el gobierno de Miramón decidió echar mano de la plata labrada contenida en las catedrales, en adornos y obras de arte, exceptuando los vasos sagrados. Estableció, con permiso del Arzobispo, una oficina encargada de recibirlos. La plata labrada debía enviarse a la Casa de Moneda para su acuñación; las alhajas, que incluía el oro, se empeñarían a las personas que le prestaran dinero al gobierno.

"A fines de 1860, la Iglesia no era precisamente pobre. Tanto a causa de las confiscaciones hechas por los liberales como a causa de los préstamos forzosos impuestos por los conservadores, la Iglesia perdió durante la guerra de tres años cerca de veinte millones de pesos".

■ 71 Bazant, *op. cit.*,
p. 191

La casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1861

Con las circunstancias anteriormente expuestas, uno de los principales hombres de finanzas capitalinos y socio de la compañía "Manuel Morales Puente" el Sr. Ignacio Loperena, a quien le correspondió la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, una vez que se disolvió dicha Sociedad, posiblemente pactó con el gobierno la propiedad de ésta y las demás fincas adquiridas durante la Ley Lerdo, a cambio de apoyarlo financieramente, dada su prestancia económica y social. Si bien el notario colocó el artículo citado de devolución del inmueble al Convento de Santa Inés, esto no se hizo sino de oficio, como se verá más adelante, pues la casa no pasó en forma real al Convento; al igual que las otras fincas a sus antiguos propietarios del clero.

El 22 de diciembre de 1860 Miramón perdió en Calpulalpan la batalla por la posesión de la Ciudad de México, y tres días después, el ejército liberal la ocupó. Este gobierno dio continuidad jurídica y por tanto vigencia ininterrumpida a la Ley Lerdo; derogada por los conservadores. Para tal efecto, la Secretaría de Hacienda organizó en los primeros días de enero de 1861 la *Oficina especial de desamortización del Distrito*; que se encargó de nacionalizar y

vender los bienes eclesiásticos en el Distrito de México. Ésta comenzó sus labores el 7 de enero y las cesó el 5 de diciembre de 1861, para continuarlas la Junta Superior de Hacienda. El gobierno trató de conciliar la Ley Lerdo con la derogación del 13 de julio de 1859; para este fin se expidió la ley reglamentaria del 5 de febrero de 1861. Estipulaba que los adjudicatarios legítimos, eran en primer lugar, "los que no devolvieron su escritura de adjudicación ni recogieron el certificado de devolución de alcabala". O sea a quienes no había sido devuelta la alcabala por el gobierno conservador en 1858. Esto fue remotamente posible, ya que dadas las circunstancias en aquella época, para no devolver la escritura se precisaba esconderse o abandonar la Capital, lo que con seguridad no hizo Loperena, quien posiblemente como ya se dijo, estableció un pacto con el gobierno.

En el protocolo del notario F. Pérez de León, se encontró el oficio de la "Oficina especial de desamortización del Distrito", según el cual el 12 de marzo de 1861 Morales Puente rescató a nombre y representación de Ignacio Loperena, la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés y 73 inmuebles más por valor total de \$505,477.25. Todas estas fincas las recuperó al mismo precio que se habían adquirido en los remates de 1856 y además obtuvo un descuento de \$50,000, o sea el 10% del valor total, en virtud, quizás, del pago en efectivo por \$60,000. *Habiendo comprobado en esta oficina de mi cargo Don Manuel Morales Puente y Don Ignacio Loperena, que no fueron canceladas sino de oficio las escrituras primitivas de adjudicación de las fincas que se remataron y a continuación se expresan conforme a la ley del 25 de junio de 1856; estando en el goce de sus derechos sobre dichas fincas, ha redimido el capital que representa la suma de sus valores en los términos siguientes⁷².*

Sumadas a estas propiedades, que en el documento se enlistan, hay otro de la Oficina de Desamortización, del 11 de mayo de 1861, según el cual Loperena adquirió más de veinte fincas, rematadas en 1857, por \$121,792. Por último, el 27 de septiembre de 1861 se rescataron más de veinte fincas, también rematadas originalmente en enero de 1857, por \$92,367. Al sumarse el valor de las tres operaciones, resulta la cantidad de \$719,636, igual a la que aparece en la *Memoria de 1862*, bajo el nombre de Ignacio Loperena.

Ahora bien, este hombre de finanzas tuvo en 1856 la mencionada Compañía rematadora de casas eclesiásticas con Manuel Morales Puente y los otros tres capitalistas mexicanos. Al liquidarse ésta en 1857, a Loperena le corresponden casas por valor de \$583,317; pero ahora en 1861, rescató bienes por la enorme cantidad de \$719,636. Al parecer, Loperena se unió nuevamente con sus antiguos socios con el propósito de rescatar las fincas que habían

72 ANMEX, Protocolo de
1857, V. I, P. 16.

rematado en 1856. Si es así, entonces en esta importante cantidad de \$719,636 participaron también otras personas. De esta forma se puede concluir que en 1861 se consolidó la desamortización de 1856.

Es en el año de 1861 cuando se empezó el fraccionamiento de los conventos capitalinos, masculinos y femeninos, de acuerdo con la ley del 13 de julio de 1859. La ley reglamentaria del 5 de febrero de 1861 dispuso que se podría suprimir una parte de los veinte conventos de mujeres de la Ciudad.



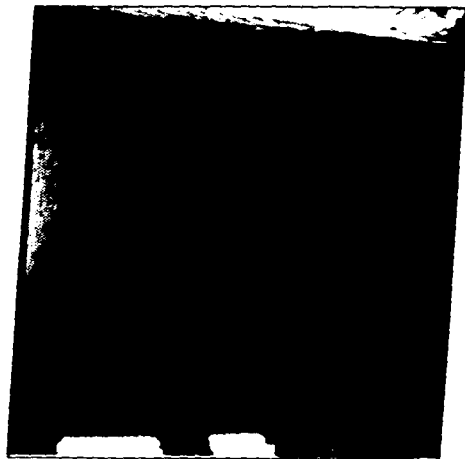
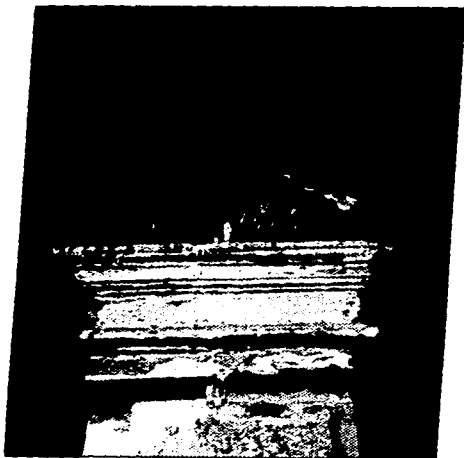
Herrería siglo XVIII, en balcones.



Herrería siglo XIX.

Pocos días después se resolvió cerrar la mitad de ellos y el 13 de febrero, las monjas fueron llevadas a los diez restantes. Con las necesidades fiscales se suprimieron otros cinco durante este año. El producto de los remates se destinaron, en parte, a la capitalización de montepíos, o sea, pensiones de las viudas o huérfanos de los empleados civiles y militares. Estos conventos, como ya se sabe desaparecerían todos y su gran mayoría fueron vendidos con propósitos fiscales.

Viguería original, cubo escalera principal.



Detalle enjuna triple arcada.

A causa de la emergencia nacional de 1862, en que el gobierno tuvo dificultades en la pacificación del país, y a partir del fin de 1861 tuvo que hacer frente a la invasión francesa; se decretó el 26 de febrero de 1863 la extinción de todas las comunidades de monjas en la República⁷³, exceptuando las Hermanas de la Caridad. Todos los conventos se deberían desocupar a los ocho días siguientes y el gobierno dispondría de los edificios.

■ 73 Bazant, *op. cit.*,
p. 232

El cambio de propiedad de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1865

El Sr. Ignacio Loperena viajó a España en los años de 1860 a 1862. Muere en Sevilla el 7 de febrero de 1863. Se casó con la Sra. Leontina Matilde Deschamps, con quien tuvo un hijo. Antes de morir, otorgó su testamento en Sevilla ante el notario Pablo María Plave, que se protocolizó ante el escribano Casimiro Fernández. Nombró a la señora Deschamps, su albacea testamentaria, curadora y tutora de su hijo, el menor Ignacio Loperena y Deschamps.

Posteriormente la Sra. Deschamps, viajó a la Ciudad de México en el mismo año de 1863, para hacerse cargo de la inmensa riqueza heredada de su esposo. Algunos de los bienes que éste había adquirido de la desamortización, los encontró en litigio por diferentes causas y así más tarde lo expresaría ante el escribano nacional y público Crescencio Landgrave, el 4 de enero de 1865, quien da fe:

...que después de emprender el largo viaje de Europa a este país, se enteró de los diferentes puntos que estaban pendientes de arreglo en la vía judicial y algunos otros fuera de ella, comprendió que las verdaderas conveniencias de la testamentaria, consistía en terminar todas las reclamaciones contra ella entabladas, de una manera amistosa sacándolo del terreno judicial, para evitar de ese modo los disgustos y gastos consiguientes a un gran número de litigios⁷⁴.

No es de extrañarse que esto sucediera ya que la inestabilidad motivada por las circunstancias políticas y sociales, en que se desarrolló la desamortización de los bienes del clero, produjo que éstos siempre estuvieran en litigio, debido a los cambios de gobierno entre liberales y conservadores y las distintas posturas que los dos tenían ante la desamortización. Esto no daba seguridad a los nuevos propietarios, ya que si un gobierno liberal oficializaba las pasadas adjudicaciones, el siguiente conservador las negaba. Así, muchos inquilinos se negaban a pagar la renta y muchos propietarios dejaron de liquidar los pagarés (vales de desamortización).

■ 74 ANMex. Notaría del escribano nacional y público Crescencio Landgrave. Escritura del 4 de enero de 1865 (sin número de escritura). Libro de escrituras del primer semestre de 1865, p. 3.

El 12 de junio de 1863, dos días después de su entrada a la capital de la República, el general Forey, comandante en jefe de las tropas invasoras, publicó un manifiesto, en el que básicamente reconoció la validez de la nacionalización y la venta de los bienes eclesiásticos; pero anunció una revisión de las operaciones. Ésta se hizo con el objeto de adquirir ingresos extraordinarios para pagar las enormes cantidades que México debía a Francia por sus gastos militares⁷⁵.

75 Bazant, *op cit.*,
p. 278

Los ocupantes reconocieron las leyes de Reforma, en parte por el grupo de presión que conformó la colonia francesa en México con otros extranjeros y capitalistas mexicanos, que habían adquirido muchos de estos bienes eclesiásticos. Esta medida favoreció a la Sra. Deschamps a conservar los bienes adquiridos por su esposo durante la leyes de desamortización de 1856 y 1857. Pero dada su poca experiencia y paciencia en este tipo de administración, argumentó ante el escribano Landgrave, parte de los motivos por los cuales vende las propiedades:

...que si bien es cierto que pude conseguir algunos arreglos, pagados en fincas que es en lo que consiste el haber hereditario, y que por ese medio quedaron concluidas algunas transacciones, lo es también que otros acreedores a quienes hay que satisfacer, no se conforman con recibir valores, y así por esta causa, como porque la administración de los bienes demanda un cuidado inmediato que ni la exponente por su sexo, ni el menor por su edad pueden presentarles personalmente, y teniendo que encomendarlo a personas extrañas se hace costosa esa administración y poco productivo sus intereses⁷⁶.

76 ANMex. Escritura del
4 de enero de 1865. Libro
del primer semestre,
p. 4.

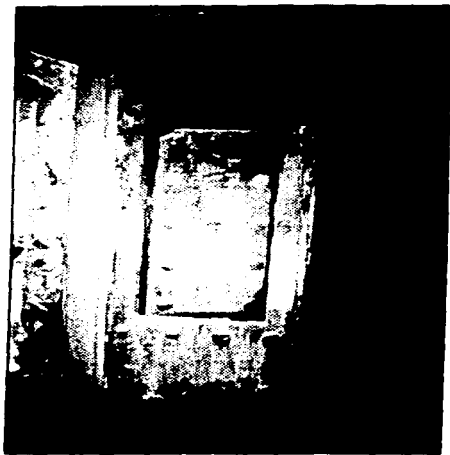
La Sra. Deschamps se vio obligada a vender algunas de las propiedades para cubrir los gastos de administración de las mismas; no obteniendo mayores resultados ya que era difícil su venta, dado su origen en la desamortización y la cuantía del valor de las fincas: *...pero merced al constante desempeño con que lo ha procurado consiguió un comprador que lo es el señor Don José de Teresa⁷⁷*. El contrato de venta a José de Teresa estipula que las fincas que posee la testamentaria en la capital, son todas de procedencia del clero y se encuentran localizadas en las calles de:

77 *Ibid.*, p. 4 vuelta.

13 de Chavarría, 3 del Callejón de las Ratas, 3 del Callejón de Santa Inés, 11 de segunda Aduana Vieja, 10, 11 y 12 de Celaya, 1 de la primera de Manzanares, 6 y 7 de la Alhóndiga, 3 del Callejón del Ave María, 5 de la misma, 4 de la plaza del Ave María, 5 de la Aduana Vieja, 12 de Cervatana, 2, 3 y 5 de la Estampa de la Merced, 2 y 3 puerta falsa de la misma, 6 de la primera de la Santísima, 3 de la segunda de la Santísima, 3

y 4 del Banco de la Santísima, 9 y 10 de Montepío Viejo, 5, 11 y 12 de las Inditas, 13 de San Felipe de Jesús, 3 de la primera de Manzanares, 6, 7 y 8 de Tabaqueros, 10 de la primera de Mesones, 1 de la Estampa de San Jerónimo, 7 del Montón, 6, 8 y 14 de la Pulquería de Palacio, 3, 5 y 6 del Callejón de la misma, 9 de Maravillas, 16 de Mora, 6 y 11 del Hospicio de San Nicolás, 10 de Nahuachuto, 2, 3, 5 y 8 de las Gallas, 12 del cuadrante de Santa Catalina, 3 de la Estampa de San Andrés, 1 del puente de Leguisamo, 1 y 2 del Callejón de Lecheras, 9 del puente de San Pedro y San Pablo, 7 de la plaza de Vizcainas, 1 del Callejón primero de Efigenia, 2 y 4 del Callejón de San José de Gracia, 12 del Corazón de Jesús, 8 del puente del Fierro, 3 del Callejón de Santa Efigenia, 11 de primera de Peralvillo?⁸.

⁸ 78 *ibid.*, p. 3



Puerta de ventana original.

Rodapié.



Todas las fincas descritas anteriormente tenían pago, a fin de 1864, la contribución por cuarto al millar de acuerdo a la administración General de Contribuciones Directas. El monto de la venta fue por la irrisoria suma de \$90,000. Teniendo en cuenta que se trataba de 06 propiedades y solamente la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés había sido vendida en 1856 por \$11,770. La cuantía de la venta de las propiedades sería pagada al contado, "en moneda de plata fuerte", por el comprador. Esta venta expresaba una cláusula en que la vendedora se libraba de toda responsabilidad de las leyes que se dictaran, dada la expectación pública que se encontraba pendiente de la resolución que recayera sobre la desamortización de los bienes eclesiásticos. Además declara expresamente: "que desde que las fincas son de la Casa Mortuoria no han sido hipotecadas, por su mando ni por ella ni por sus apoderados".

79 *Ibid.*, p. 4 vuelta



*Detalle pintura mural,
desembarque segunda escalera*

Vista interior entresuelo.



Anterior a la venta de las propiedades, la Sra. Deschamps se debía presentar ante una instancia judicial para cumplir con la prescripción legal, que obligaba al curador a someter los contratos de venta de los inmuebles de propiedad del menor (su hijo), para obtener su aprobación.

Leontina Matilde Deschamps se presenta el 28 de diciembre de 1864 ante el Juez Tercero de lo Civil, el señor José María Cordero, para exponerle las causas de la venta. Expresa nuevamente las reclamaciones y litigios que han obrado en su contra y le manifiesta que teme por el porvenir de su hijo, cuya ruina debe evitar. Dice que desde que abandonó España para trasladarse a esta capital, ha podido solucionar en parte algunos negocios pero que las reclamaciones hechas de algunas rentas ya habían sido contradichas por su difunto esposo, por ser imposible de satisfacerlas, y por ser fincas redimidas de acuerdo a las leyes de nacionalización de bienes eclesiásticos. Y que por esta causa no se presentaba comprador alguno. Además, se lamenta del hecho de que ella quiso hacerse cargo directamente de la administración de sus fincas para así obtener mayor producto de ellas:

...e visto lo inútil de mis esfuerzos y adquirido el convencimiento de no convenir de manera alguna a la testamentaria la conservación de dichas fincas (...) las fincas todas ellas de vecindad, los inquilinos que las ocupaban eran en general gente miserable y pobre que no podían pagar la renta cortísima y cuando lo hacían, era después de muchos pasos, cuyos gastos no se compensaban con los productos. De aquí también ha provenido que muchas de las fincas estén destruidas y algunas en total ruina, y que aunque yo las haya recibido así, no he podido restaurarlas, porque no contando más que con sus productos y siendo éstos tan cortos y apenas bastantes para el sostén y educación del menor (...) agréguese a esto los dispendiosos gastos de cobranza y demás que trac consigo la administración, tan laboriosa y complicada como lo es la de las casas de vecindad⁸⁰.

También argumenta que con los \$90,000 que recibirá del Sr. José de Teresa, pagará sus deudas y quedará un sobrante de consideración que podrá colocar en un banco europeo, "sin riesgo alguno y sin estar sujeto a contribuciones ni impuestos de ninguna clase". Y que se tenga en cuenta la consideración: *Como europea, mi salud no ha podido acostumbrarse a los climas tropicales, y tanto ésta, como los vínculos de familia reclaman mi vuelta a Europa⁸¹*. Por último dice que una vez realizada la venta, su hijo logrará adquirir una educación esmerada y su subsistencia y porvenir quedarán asegurados. Que de no ser así, "la ruina del menor será más segura y violenta".

⁸⁰ *Ibid.*, p. 5

⁸¹ *Ibid.*, p. 5 vuelta.

82 *Ibid.*, p. 5 vuelta.

En consecuencia la Sra. Deschamps solicita: *...que se sirva aprobar este contrato atendiendo a la urgencia del negocio, por tener que ausentarse el comprador violentamente de esta capital para Puebla en donde reside (...) y conceda la licencia necesaria para proceder a la enajenación de las fincas⁸².*

El juzgado Tercero de lo Civil contesta, el 2 de enero de 1865, que ha visto el contrato y petición de permiso de la Sra. Deschamps y que los abogados de esta instancia judicial agregan diversas consideraciones y sólidos fundamentos, para garantizar las ventajas que el menor obtiene en la venta de sus bienes. Agregan, que como estos bienes tienen su procedencia en las leyes de desamortización, están sujetos a contradicciones de partido o pueden ser objeto tal vez de Reforma Legislativa. Por lo tanto no tienen grande estimación en la plaza y los propietarios no han podido realizar hasta hoy su enajenación, por un valor no solo igual y ni siquiera aproximado a lo que representan. Que es ganancia no sólo el poderlos vender, sino realizar la operación en una proporción de 36 a 38% de su valor. Concluyen su dictamen aprobando el contrato de venta, salvo lo que el juez exprese.

El juez aprueba el contrato de venta entre la Sra. Deschamps y José de Teresa, celebrado el 21 de diciembre de 1864.

De Teresa da poder a Ignacio Vergara para que actualice la legalidad de los bienes adquiridos a la Sra. Deschamps, en conformidad con las disposiciones que se hicieron sobre los bienes del clero el 26 de febrero de 1865. En ese año, el presidente del Consejo de Estado de acuerdo con la Administración de Bienes Nacionalizados, ratifica la propiedad que sobre estos bienes adquiridos tiene José de Teresa. Esta nota se encontró en el remate de la casa de 1857, al igual que en todas las demás escrituras. En ella se declara: *...que debe substituir la adjudicación que por remate se hizo en 1857 en precio de \$11,770 a favor de Don Manuel Morales Puente.*

El cambio de propiedad de la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés en 1870

El Sr. José de Teresa era natural de Llanes, Asturias, España; se casó con Susana Pesado, el 28 de noviembre de 1866. Encontrándose gravemente enfermo, otorgó testamento el 17 de noviembre de 1870, ante el escribano público José Ignacio Cosío⁸³; es el testamento No. 133 en el cual expresa:

⁸³ ANMex. Notaría del escribano público Ignacio Cosío. *Escritura No. 133 del 17 de noviembre de 1870.* Libro del segundo semestre de 1870, p. 253.

En el nombre de Dios Todopoderoso yo Don Jose de Teresa, natural del pueblo de Llanes en Asturias, España y vecino de esta capital, mayor de edad, hijo legitimo de los Srs. Don Jose de Teresa Gonzalez y Doña Rita Sánchez Tamez, ya difuntos mis Padres y Señores que de paz goveni. Encontrándome enfermo del accidente que Dios Nuestro Señor se ha servido enviarme, más por su infinita misericordia, en mi entero acuerdo y sana razon de que doy a su Divina Majestad, las más reverentes gracias, he deliberado otorgar mi testamento y así lo verifico del modo que más haya lugar en derecho, bajo las cláusulas y declaraciones siguientes. Yo Declaro que soy casado y velado conforme a los Ritos del Sagrado Concilio de Trento con la Sra. Doña Susana Pesado de Teresa, de cuyo matrimonio hemos procreado por nuestras legítimas hijas a dos niñas que se llaman Susana y Elvira Teresa y Pesado, la primera de tres años y la segunda del uno de edad.

□ R4. Ibid.



Vista hacia el exterior desde la planta principal



En éste, nombra además a su esposa como albacea testamentario, fideicomisario, tenedor de sus bienes, contador y partidor de ellos. Y le otorga, el quinto líquido de sus propiedades, además de los gananciales, que conforme a la ley, le pudieran corresponder. Nombra como únicas y herederas universales a sus hijas *...para que gocen y hereden por iguales partes, con la bendición de Dios y la mía (...) el remanente de mis bienes, créditos derechos y acciones o futuras sucesiones que me correspondan*". De Teresa fallece el 30 de noviembre de 1870.

■ 85 *Ibid.*, p. 253 vuelta.

Posteriormente su esposa, a petición de José de Teresa, nombra a José María Roa Bárcena, como curador "ad hoc" en beneficio de los bienes de sus hijas: *...para que represente las personas, derechos y acciones de las referidas menores*". Éste, había firmado la escritura testamentaria a petición de José de Teresa, quien no pudo hacerlo a causa de su enfermedad.

■ 86 *Ibid.*, p. 258.

Vistas hacia el exterior.



En este testamento no se protocolizan los títulos de propiedad para el reconocimiento de bienes, con que el testador respalda las propiedades heredadas. Posiblemente, José de Teresa no los alcanzó a reunir, debido a su enfermedad, ya que ni siquiera le fue posible firmar el testamento. Su esposa tuvo que reunir los títulos de propiedad, ya que ella misma declaró no haber hecho seguimiento a ninguno de ellos cuando su esposo vivía, pues él como comerciante, llevaba estricta cuenta de todos ellos en sus libros personales, en los que incluía los balances anuales de sus negocios. Por esta causa, se remitió respecto a los bienes de José de Teresa, a los libros, apuntes, papeles y el conocimiento que de ellos tenía la misma Susana Pesado. En el Juzgado Tercero del Ramo Civil de la capital, se hacen los inventarios de estas "memorias simples y extrajudiciales", en que se acepta por parte del juzgado: *...en el balance general, practicado en las casas y negociaciones del Sr. de Teresa en fin de diciembre de 1866, para venir en conocimiento de la importancia de su caudal, y averiguar por ese medio si había habido o no gananciales durante la Sociedad Conyugal. Además expresa que ...ese pequeño número de tiempo a contar desde 28 de noviembre de 1866 (fecha del matrimonio) a 31 de diciembre, es la misma cantidad de bienes que se observa en los inventarios ahora practicados".*

El 31 de agosto de 1871 ante el notario Ignacio Burgoa, Susana Pesado de Teresa y José María Roa Barcena, realizaron la adjudicación de bienes a las dos menores.

A ellas se les adjudicó en dominio y propiedad, una tercera parte a cada una (la otra parte le corresponde a la madre), de los bienes heredados: acciones del Ferrocarril de Tlalpan por valor de \$133,500. Créditos activos por valor de \$19,691. Fábrica de hilados "Constancia", ubicada en Puebla. Esta última incluía además, las mantas de algodón existentes en Veracruz y la deuda por rentas suplidas, que totalizaban 22,211.74 2/3.

De las 66 casas que José de Teresa compró a la testamentaria de Ignacio Loperena, vendió en vida 22 de ellas; quedando 44 que se distribuyeron por igual entre sus dos hijas herederas.

Así, a Elvira Teresa y Pesado, la menor de las dos, le corresponde \$229,279.17 3/9; producto de la división por partes iguales de \$913,994.18. Para el pago de esta cantidad se le adjudica la tercera parte de los bienes mencionados y 22 fincas, que incluye la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés. En total hereda \$ 680,952.50⁰⁰.

87 ANMEX. Notaría del escribano público de la nación Ignacio Burgoa. Escritura No. 615 del 31 de agosto de 1871. V. 65. Libro del Segundo semestre de 1871. p. 286 vuelta.

88 Ibd., p. 278.

Antes de otorgar los bienes la Sra. de Teresa, pide al Ing. Ventura Alcerrea que reconozca, mida y valúe las fincas de las testamentarias. En la escritura se encuentra una descripción de cada una de las 44 fincas y en la que corresponde a la casa de este estudio, fue la única que se encontró y sirvió como una herramienta más, para la ejecución de la propuesta de Programa Arquitectónico Original del Proyecto.

Este valúo se hace el 14 de enero de 1871 y dice: *...la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés ocupa una superficie de 417 m², 04 centésimas y se compone en el piso bajo de un zaguán y patio enlozados, una vivienda de tres piezas, cocina y lugares con dos ventanas al exterior y comunicación por el patio; dos piezas tránsito, dos cuartos más, segundo patio, caballeriza y lugares; otro cuarto bajo la escalera y una de madera en el primer patio. Acerca del entresuelo dice que se compone de dos partes: ...una vivienda de tres piezas, cocina y lugares con entrada independiente; otra de cinco piezas, cocina y tránsito y un pequeño cuarto y lugares teniendo dos entradas, una por la escalera ya dicha y otra por la escalera principal. Esta se compone de dos tramos con gradas de losa y barandal de fierro. Y de la planta principal agrega: ...corredor de dos lados con barandal, una habitación compuesta de antesala, una recámara con gabinete, cuatro piezas más cocina, cuarto de criadas, baño de zotchueta y lugar común. Termina diciendo que está toda la casa en muy buen estado ...sus techos, pisos y puertas recientemente repuestos y de buena calidad. Hecho el cálculo por menor de su valor obedeciendo a su fábrica, situación y buen estado, encuentro que asciende a \$9840⁰⁰.*

■ 89 *Ibid.*, p. 256.

Como se observa el avalúo fue demasiado bajo pues en 1856 la casa había sido rematada por \$11,770, teniendo en cuenta que esta cantidad correspondió a casi una tercera parte de su valor real. Además, el mismo valuador expresa que está en muy buen estado y que ha tenido arreglos recientes; pero tal era el grado de los problemas que se presentaron, como se explicó anteriormente, que causaron la depreciación de los bienes del clero.

La sociedad "Viuda de J. de Teresa e hijas" de 1888 a 1894

El 13 de diciembre de 1888 el notario Agustín Roldán, otorga escritura con la cual se constituye una Sociedad Colectiva, cuya razón social se denomina "Viuda de J. de Teresa e hijas". Constituida por la Sra. Susana Pesado Vda. de Teresa y sus hijas: Susana Teresa y Pesado de Teresa, de 21 años y casada con Fernando de Teresa; Elvira Teresa y Pesado, de 19 años, soltera. Dicha Sociedad se estableció con el propósito de "compra y venta de fincas rústicas y urbanas, créditos de toda especie, diferentes compras y operaciones comerciales"⁹⁰.

■ 90 ANMEX. Notaría de Agustín Roldán. *Escritura No. 212 del 13 de diciembre de 1888*. V. 74. Libro del segundo semestre de 1888. p. 1321.

En esta sociedad se nombra como administradora y firmante a Susana Vda. de Teresa. El capital social lo constituyen \$600,000 de los cuales cada cual aporta \$200,000, que provienen de los bienes heredados. De acuerdo a la cláusula 14. las partes contratantes convienen que la sociedad durará 9 años a partir del 1 de enero de 1889 y que cualquiera de las socias se podrá separar, avisando con 4 meses de anticipación.

Como se mencionó, Elvira Teresa y Pesado, a quien le correspondió entre muchos otros bienes la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés, aporta esta propiedad en la que, al igual que las demás, se anotan en la escritura sus linderos, cuartel y manzana a la que corresponde". Los precios de las aportaciones son los mismos del avalúo de la adjudicación de los bienes heredados.

91 *Ibid.*, p. 1323.

Al parecer, la administración de Susana Vda. de Teresa es buena económicamente para la Sociedad, ya que durante ésta vende algunas propiedades para hacer inversiones. Adquiere Bonos Fundadores del Banco Nacional por \$3,600. Acciones de la misma institución financiera por \$52,800. Acciones en minas como la de Sta. Gertrudis y Cerro Colorado por \$10,064 y \$10,010 respectivamente. Acciones en Haciendas de Beneficio como la de Guadalupe y la Unión por \$6,520 y \$11,752. Acciones en el Ferrocarril del Distrito por \$54,634.25. Acciones en una compañía industrial manufacturera por \$105,695. Finalmente, activos de la hacienda de Cuautla por \$8,961.11, renta de las casas \$10,000 sobre un avalúo de todas ellas por \$403,570.72; y 28 propiedades más en su mayoría rústicas".

92 ANMex. Notario de Gil Mariano León. Escritura No. 127 del 13 de abril de 1894. Libro del primer semestre de 1894, p. 317 vuelta.

A petición de Susana Teresa y Pesado de Teresa, la mayor de las dos hijas, las tres interesadas deliberaron y decidieron dar por rescindido el contrato de dicha sociedad. El 13 de abril de 1894 se registra, ante el notario Gil Mariano León. "La Rescisión de Contrato de Sociedad Vda. de J. de Teresa e hijas", a los 5 años y 3 meses de haberse constituido. Para entonces la Sra. Susana Pesado Vda. de Teresa contaba con 54 años de edad, su hijas Susana y Elvira con 26 y 24 años".

93 *Ibid.*, p. 311.

La intención es separar la comunidad de intereses y declaran encontrarse a entera satisfacción de la administración de la Gerente: *...por cuya acertada dirección se han obtenido buenas ganancias; a la cual se le tributan sus más cumplidos agradecimientos por la lealtad y acierto con que ha desempeñado la gerencia".*

94 *Ibid.*, p. 313.

Esta Sociedad se disuelve con un total de activos por \$1,723,596.25; en que se hace el reparto de las propiedades y ganancias de la misma. Se dividen

46 fincas urbanas, entre los tres miembros. A Elvira de Teresa y Pesado le corresponde 18 inmuebles; parte de ellos los había aportado a la Sociedad. Entre éstos, se queda nuevamente con la casa No. 3 del Callejón de Santa Inés. Esta propiedad, al igual que las demás, aparece en la escritura con sus linderos, manzana, cuartel y la declaración de que no adeuda ningún tipo de contribución ordinaria, extraordinaria ni de agua; expedida por la Dirección de Contribuciones Directas del D.F., sección de correspondencia”.

■ 95 *Ibid.*, p. 312.



Vista general de azotea.

El cambio de propiedad de la casa de Academia No. 14 en 1921 y datos importantes hasta 1996

Elvira de Teresa y Pesado se casa con Francisco Icaza y Echave, aportando a la sociedad conyugal, todos los inmuebles que le correspondieron por la disolución de la sociedad "Vda. de J. de Teresa".

En el Protocolo 71 de la Notaría Pública 6, consta que el 29 de agosto de 1921 se heredó la casa mediante la sucesión del Sr. Francisco Icaza y Echave al heredero único y universal, el menor Miguel Icaza y Contreras, por medio de escritura pública No. 6861 de Adjudicación de Bienes, Derechos y Acciones; hecha ante el Notario 6, Lic. Manuel Martínez y Madero".

La escritura hace constancia de la liquidación de la Sociedad Conyugal, bajo cuyo régimen contrajeron matrimonio el Sr. Francisco Icaza y Echave y la Sra. Elvira de Teresa de Icaza. Debido a que Miguel Icaza y Contreras es menor de edad, es representado por la Sra. Carmen Contreras, en ejercicio de la Patria Potestad. Además, se nombra a su tía Dolores Icaza Vda. de Fernández, como albacea de la sucesión del heredero universal".

Francisco Icaza y Echave fallece en la hacienda de Villejé, municipalidad de Jocotitlán, Edo. de México, el 22 de julio de 1917. En la sucesión que hace en esta escritura le hereda a su hijo 82 casas, entre las cuales se encuentra la No. 14 de la primera calle de Academia, antes No. 3 del Callejón de Sta. Inés, valuada en \$21,993.75. Además, acciones y bonos de fundación del Banco de México, tres haciendas y créditos hipotecarios otorgados por valor de \$623,238.74.

En total hereda, \$11,721,144".

La referencia dada por el Notario de todos los títulos de propiedad de los inmuebles con que se respalda la escritura, se encontraron en el Apéndice 16 del Protocolo 71. En éste, se expresa la ubicación de todos los inmuebles de la Adjudicación.

El Apéndice ubica la casa No. 14 de la primera calle de Academia en la manzana No. 4 del cuartel No. 2; además de delimitarla".

En 1935, estando el inmueble en propiedad de Miguel Icaza Contreras, se establece el dictamen para fundar la Declaratoria de Monumento de la casa.

96 Estos títulos se inscribieron en los números impares del 741 al 793 de tomos 181 y 188 vuelta, del Volumen 1 tomo 24 de Propiedad Notaría de Gil Mariano Leon ANMex.

97 ANMex, Notario público No. 6 del D.F., Lic. Manuel Martínez y Madero, Protocolo 71 del 13 de julio al 25 de diciembre de 1921, p. 74.

98 *Ibid.*, p. 75.

99 *Ibid.*, p. 90.

100 ANMex, Notaria de Ignacio Burgoa, Apéndice 16 del Protocolo 71 del 13 de julio al 25 de diciembre de 1921, p. 44.

hecho por la oficina de Monumentos Coloniales de la República. En él, hace una breve reseña histórica del inmueble, en que habla de su posible nexo con el Convento de Santa Inés y data la construcción de la casa a finales de siglo XVII o principios del XVIII. También hace una breve descripción del inmueble, tanto de la fachada como del interior, destacando detalles ornamentales.

Finalmente dice: *con objeto de que este inmueble se conserve debidamente se propone que sea incluido en la lista de monumentos.* Firma el jefe de Oficina: Jorge Enciso, México 21 de febrero de 1935¹⁰¹.

La casa fue declarada Monumento Histórico por oficio de la SEP, el 15 de marzo de 1935, según consta en el Departamento de Registro Público en Zonas y Monumentos Históricos. Vol. 1, foja 123, No. 96.

En 1960 se pide al Director de Monumentos Coloniales, el permiso para ejecutar un revocado de mezcla de cal y arena en el muro sur, por valor de 200 pesos.

En 1967, el jefe del Departamento de Monumentos Nacionales, Luis Ortiz Macedo, demanda mediante un oficio al propietario de la casa Miguel Icaza Contreras, que realice el aplanado de la fachada de la misma, en un frente de 11 metros¹⁰². El Propietario responde a este oficio, pidiendo autorización para la ejecución del aplanado a base de cal y arena.

Durante todo este tiempo la casa mantiene su uso de vivienda como vecindad. En el Archivo de Catastro del D. F., se encontró en el Expediente del Inmueble diferentes contratos de arrendamiento, entre 1983 y 1987. Éstos celebrados entre el propietario y los inquilinos, cuyas rentas pactadas van de 350 a 8,000 viejos pesos.

La casa es vendida por el Sr. Miguel Icaza Contreras al Sr. Salvador Castillo Torres, según consta en la escritura No. 53433 del 22 de marzo de 1991, ante el notario 23 del D. F., Lic. Bernardo Pérez Fernández del Castillo.

Los inquilinos del inmueble continúan habitándolo, hasta que la casa se desocupa completamente en 1994, quedando en total abandono. En la actualidad, agosto de 1996, su actual propietario la tiene prestada a la Delegación, que la usa como bodega para elementos de limpieza, del programa de Recolección de Basuras del Centro Histórico "échale una manita al centro".

101 Una copia de este documento se encontró en el expediente de la casa, en el archivo del Inventario de Monumentos Históricos del INAH, ex Convento de Churubusco.

102 El Convento de Churubusco. Inventario de Monumentos Históricos del INAH, Archivo. Expediente de la casa de Academia No. 14.



*Fotografía de la fachada de la casa de 1944 (aprox.).
Aún se observa el inmueble de Academia No.12.
Fototeca de Monumentos Históricos del I.N.A.H., ex convento agustino de Culhuacán.*



*En esta fotografía de 1963, se observa la fachada sin el aplomado, motivo por el cual el Departamento de Monumentos Nacionales demanda que se realice el aplomado de la misma a base de cal y arena.
Fototeca de Monumentos Históricos del I.N.A.H. ex convento agustino de Culhuacán.*

Capítulo



cuatro

**Levantamientos, Deterioros y Análisis
de Materiales**

LEVANTAMIENTOS



Con el desarrollo del proyecto se obtuvo la mayor cantidad de información posible, para establecer una base que permitiera conocer cómo fue la concepción del inmueble desde su construcción y la evolución que ha tenido a través del tiempo. Para este análisis fueron de importancia los levantamientos arquitectónico, constructivo y de deterioros, con los cuales se analizaron los cambios espaciales, de elementos y de materiales, acordes con la etapa constructiva. Éstos contribuyen a reforzar la adopción de criterios para la propuesta de restauración del inmueble, su ejecución y el proyecto arquitectónico.

Una de las principales labores para el conocimiento y la intervención del inmueble, es la elaboración de los diferentes levantamientos. No se encontró ninguno de éstos acerca de la casa; solamente se contó con un croquis de la planta baja, en el Catálogo Nacional de Monumentos Históricos Inmuebles, Centro Histórico de la Ciudad de México. Así pues, se realizó uno completo con los materiales indicados: cinta de medir, plomada, escuadras, manguera de nivel y fotografías que ayudaron a agilizar el trabajo.

La casa de Academia No. 14 se encuentra actualmente desocupada, lo que facilitó el acceso a todos los espacios y el análisis de muchos de los materiales y sistemas de los diferentes elementos; ya que algunos, por el uso y el deterioro se encontraron expuestos.

Los tipos de levantamiento realizados fueron: arquitectónico, constructivo, de deterioros y fotográfico.

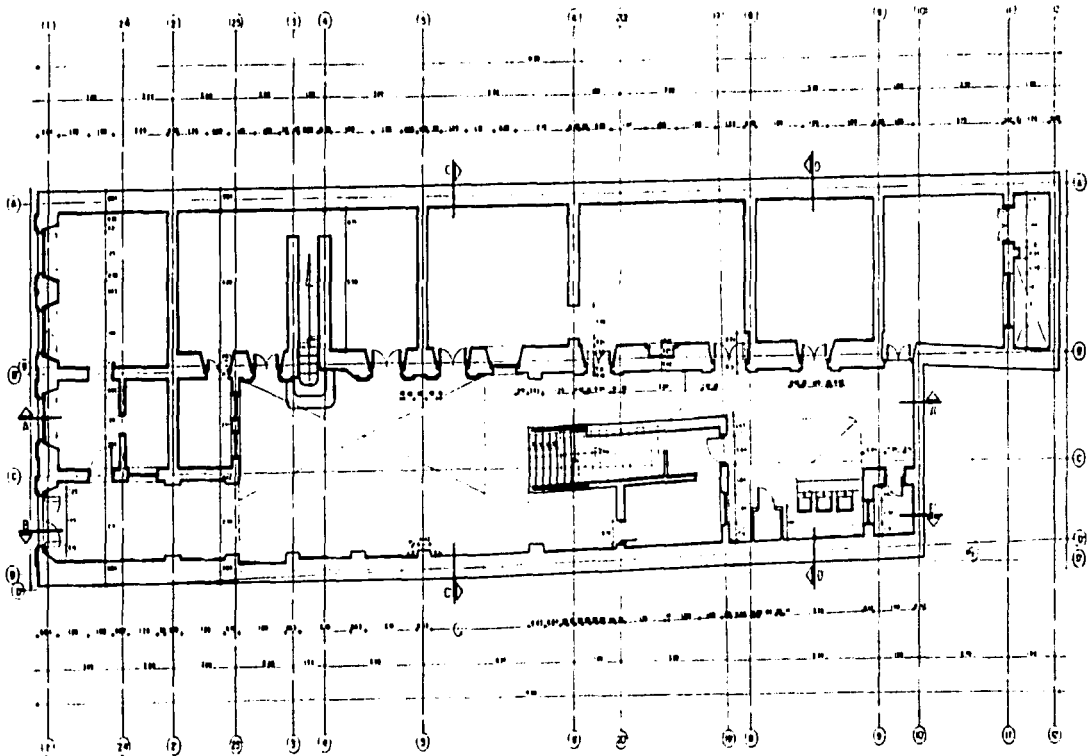
LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO



Este estudio permitió una relación más personal con el Monumento, la base para el conocimiento espacial, en sus medidas, trazo y proporción. Las modificaciones sucesivas que tuvo a lo largo de la historia, así como la ubicación de datos de los sistemas constructivos y de deterioros existentes en el mismo.

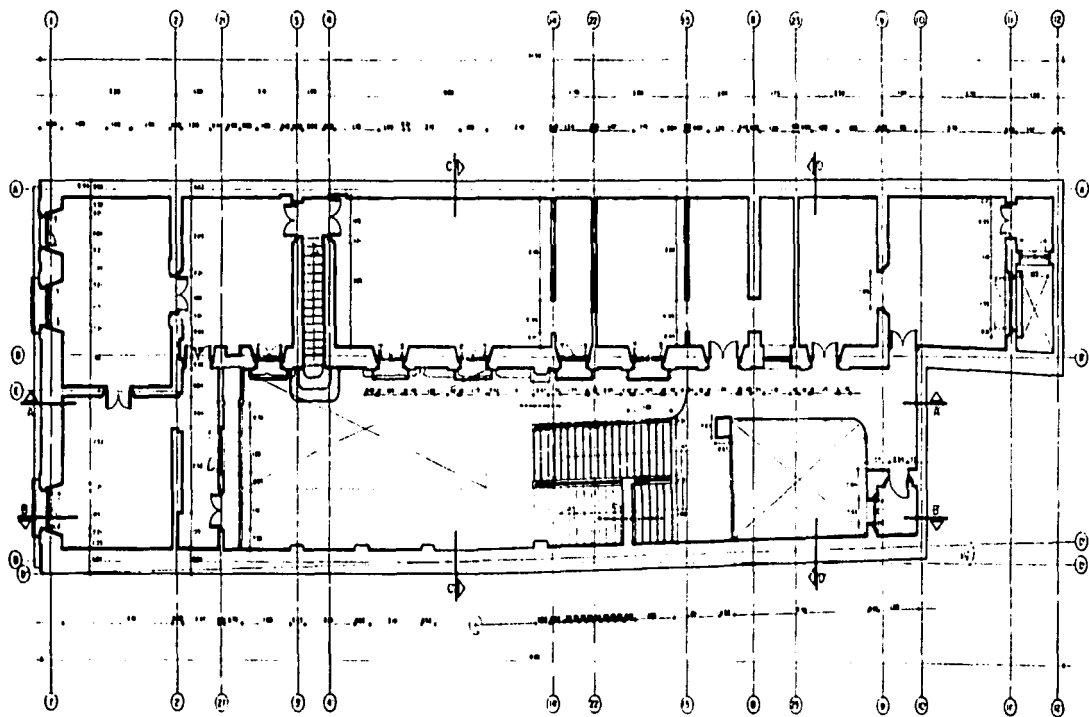
Para la recopilación de datos se hicieron croquis a mano alzada, generales y parciales en plantas, cortes y fachadas; haciendo detalles de elementos ornamentales y estructurales, así como de las escaleras, nichos, derrames, ventanas y puertas.

La medición general de la casa, se realizó en primera instancia, con el apoyo de una pareja de oficial y ayudante de albañilería. Se emplearon los utensilios comunes para tal efecto. En las mediciones de magnitud con varias medidas intermedias, se cuidó de medir primero un extremo a otro, y posteriormente tomar la medida de los tramos intermedios, para con su sumatoria, verificar que la misma fuera igual a la medida inicial entre los dos extremos. Todos los espacios se midieron a cinta corrida, iniciando en un punto de referencia específico, y de las diagonales a los puntos escogidos para la triangulación. Se hizo uso de la plomada para estudiar plomo y desplome de muros. Así mismo se realizaron tomas con el nivel de manguera. Fue necesario ir repetidas veces a verificar datos ya obtenidos, solucionar dudas, ampliar detalles y corregir errores.

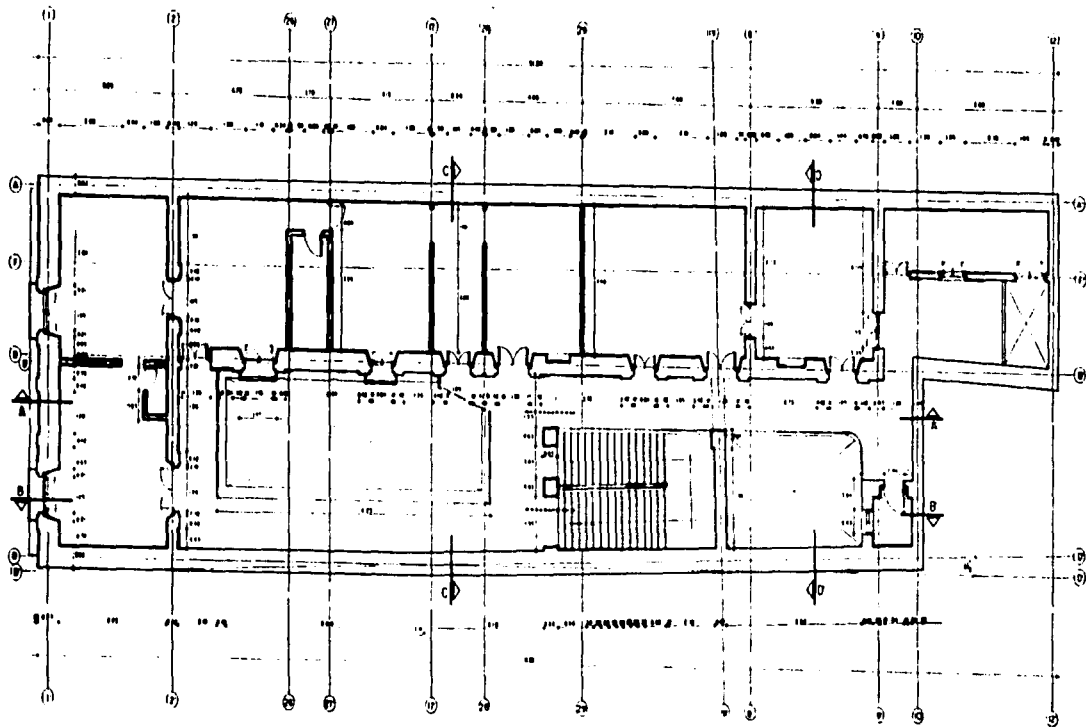
Una vez recopilados los datos se procedió a su ordenamiento y clasificación. Junto con una vasta documentación fotográfica a nivel general y de detalle, se inició el trabajo de taller con la ejecución de dibujos y propuestas de solución. Se escogió la escala 1:50 que facilitó el trabajo para lograr una mejor percepción espacial en el diseño, así como la representación de materiales y detalles constructivos, tanto en planta como en corte.



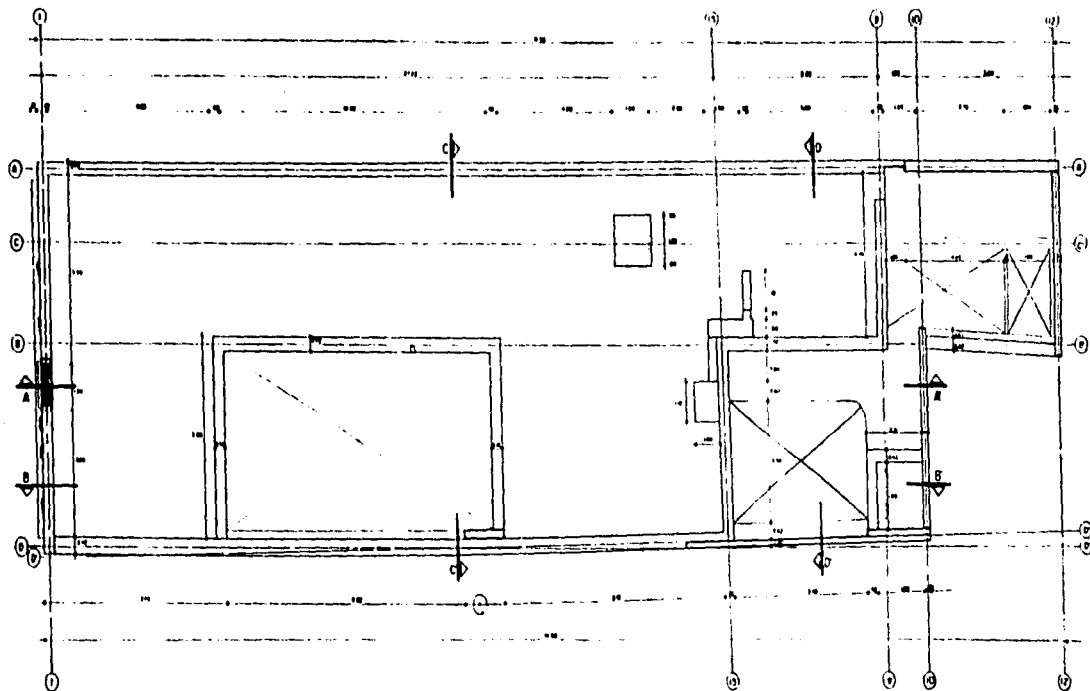
| | | |
|--|--|---|
|  UNIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEYUCO DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y PROYECTOS DEPARTAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN | Plan de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 Página No. 1 de 1 (de 1) |  UNIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEYUCO DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y PROYECTOS DEPARTAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN ENCARGADO INGENIERO ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ |
| | VIVIENDA | |
| | UNIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEYUCO DIRECCIÓN DE OBRAS PÚBLICAS DEPARTAMENTO DE PLANEACIÓN Y PROYECTOS DEPARTAMENTO DE DISEÑO Y CONSTRUCCIÓN ENCARGADO INGENIERO ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | |
| | Proyecto de Restauración | |
| | ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | |





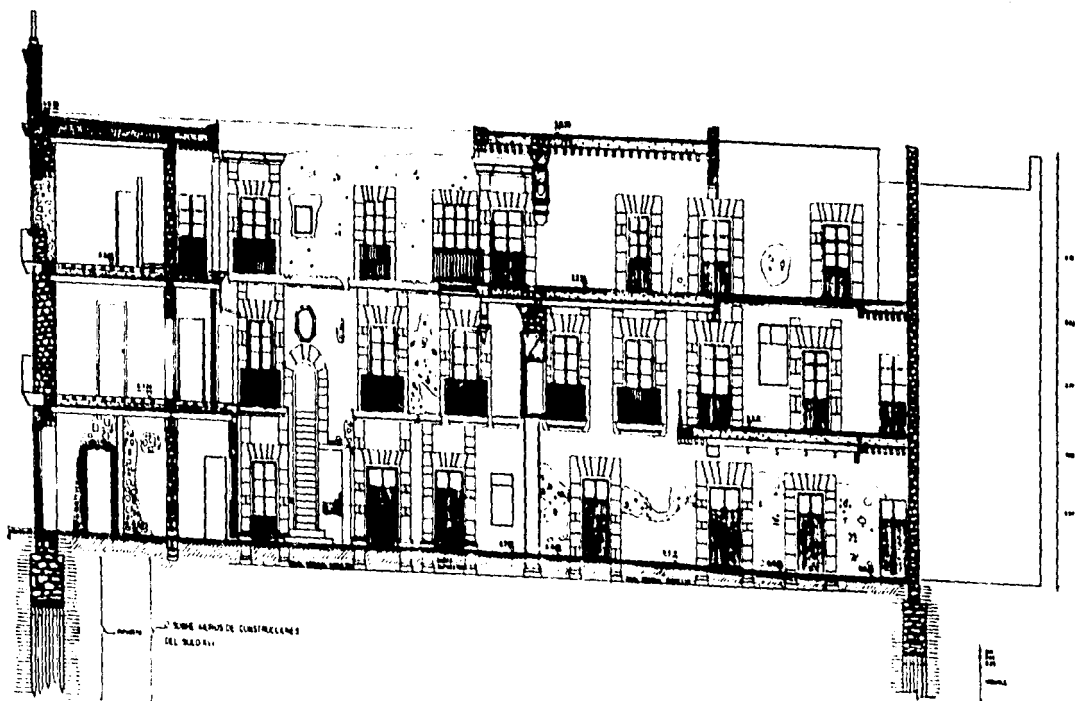
| | | |
|--|---|-------------------------------------|
| | Casa de Vivienda para Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Agosto de 1955 |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Ingeniería Instituto de Estudios de Ingeniería | |
| ESTADO ACTUAL ENTRESUELO EN CALZADA | | 1 2 3 4 5 6 7 8 9 10 11 12 |
| PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN ARQ. GONZALO LÓPEZ SÁNCHEZ | | |



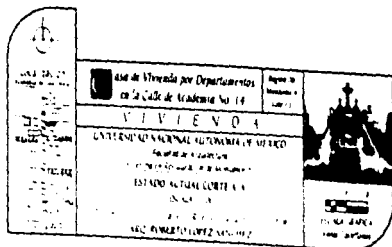
| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> | <p>Escuela de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14</p> | <p>Página No. Número 4 Lote 11</p> | |
| | <p>VIVIENDA</p> <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> <p>FACULTAD DE ARQUITECTURA</p> <p>MAESTRÍA EN INVESTIGACIÓN DE MONUMENTOS</p> <p>ESTADO ACTUAL PLANTA PRINCIPAL</p> <p>ENCUADRE</p> <p>Plano de Restauración de ARQ. ROBERTO LÓPEZ SALAZAR</p> | | |

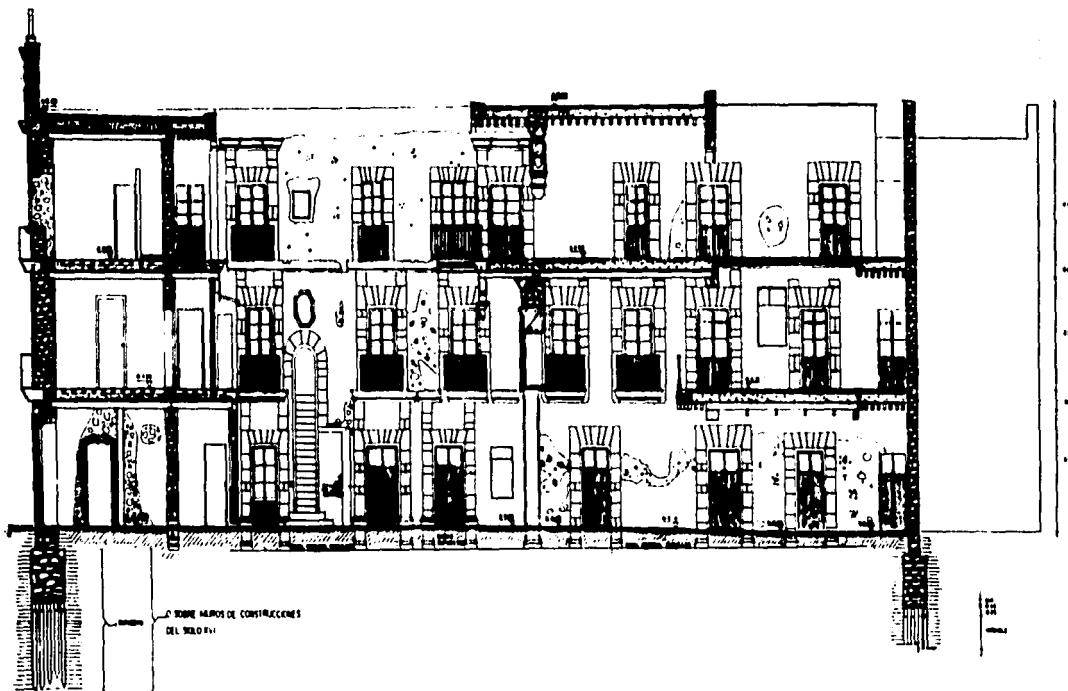


| | | | |
|---|---|-------------------------------|---|
|  LA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Urbanismo | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Según los planos No. 11 |  UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Urbanismo |
| | VIVIENDA | | |
| | UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Instituto de Investigaciones de Arquitectura y Urbanismo | | |
| | ESTADO ACTUAL PLANTA A VOTEA ESCALA 1:200 PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN ARQ. GUARIBERTO LÓPEZ SALAZAR | | |

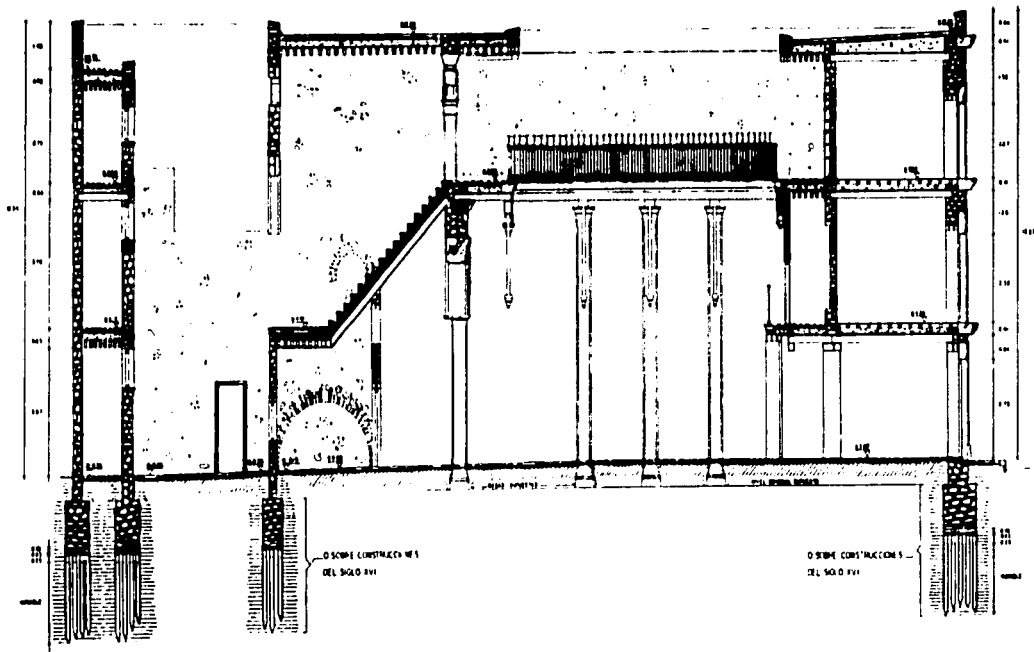


CONE LEVANTE CONSTRUCCIONES
 DEL BARRIO

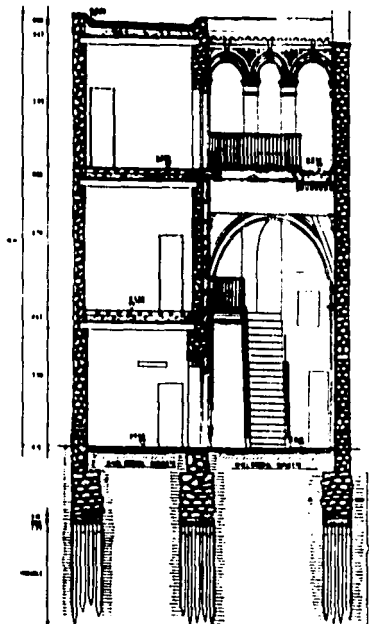




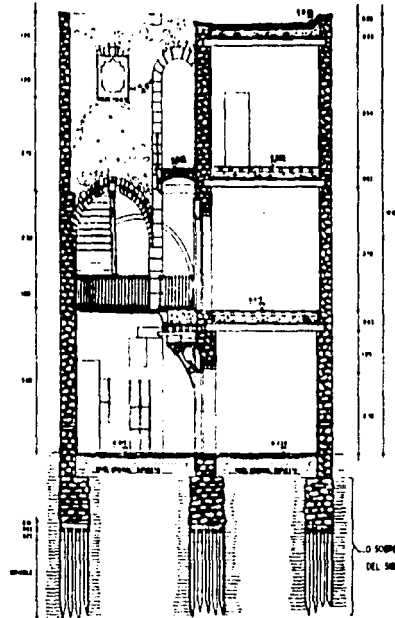
| | | |
|---|---|--------------------------------------|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 118 | Departamento de Arquitectura UNAM |
| | VIVIENDA | |
| | UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO | |
| | INSTITUTO TECNOLÓGICO DE ACADEMIA ESTADU ACUAL COMITIA A EN CAL 118 | |
| Dirección de Construcción y Mantenimiento C.C. PUNTO EMPLEO S.A. DE C.V. | | |



| | | | |
|---------------------------|--|-----------------------------------|--|
| LA PLANTA 1:50 1952 | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Expediente 1000/52 (Ley 12) | |
| | VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MEXICO Facultad de Arquitectura Seminario de Estudios de Arquitectura ESTADO ACTUAL CUARTO B ENERO 1952 DR. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ | | |



D. SOBRE
CONSTRUCCIONES
DEL SOLO EN



D. SOBRE CONSTRUCCIONES
DEL SOLO EN

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Asa de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

Agosto de
1960
Ley 11

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

CALLE DE ACADEMIA No. 14

MEXICO D.F.

ESTADO ACTUAL QUINTANA ROO

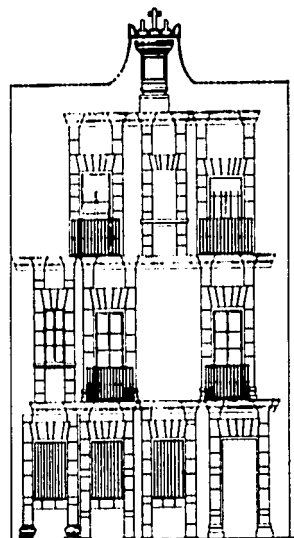
DONDE




PROYECTO DE EDIFICIO

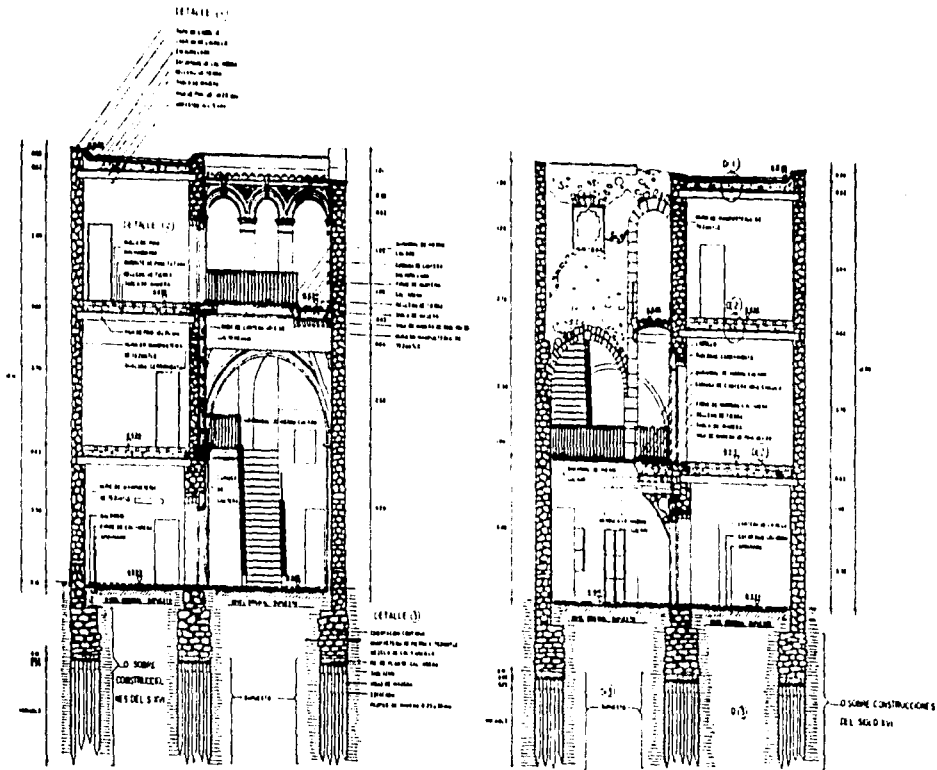
ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ

EN QUINTANA ROO

1960



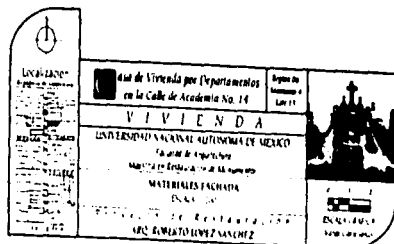
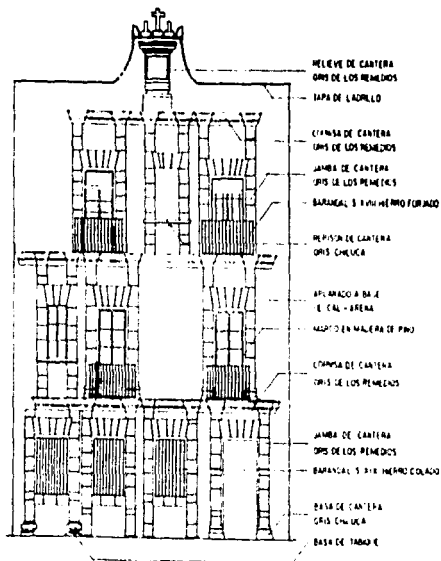
| | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|
|  Localización <small>Mapa de la zona</small> | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Académica No. 14 | Módulo de Vivienda 4 Lot 11 |  |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO <small>Facultad de Arquitectura</small> <small>Módulo de Vivienda por Departamentos</small> | | |
| ESTADO ACTUAL FACIADA EN CA - AD | | |  EN LA CIUDAD DE MEXICO |
| Proyecto de Restauración ARQ. ROBERTO LÓPEZ VÁZQUEZ | | | |



VIVIENDA
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MAR DEL PLATA
 Calle de la Academia No. 14
 MAR DEL PLATA

MATERIALES COMITÉS Y D.D.
 MAR DEL PLATA

LOS ALBERGUES Y SU SERVICIO



El levantamiento se hizo teniendo en cuenta la equivalencia entre las medidas antiguas y las actuales, principalmente la vara castellana y sus divisiones.

MIDIDAS LINEALES

| Nombres | Equivalencias | Metros |
|-------------------------------|------------------------|---------|
| Vara | 3 pies 4 palmos | 0.838 |
| Codo | 1/2 vara | 0.418 |
| Cordel | 10 varas | 8.38 |
| Pie | 12 pulgadas (16 dedos) | 0.279 |
| Palmo mayor o palmo romano | 12 dedos | 0.2218 |
| Palmo | 9 pulgadas | 0.209 |
| Pulgada | 12 líneas | 0.233 |
| Línea | 12 puntos | 0.00191 |

MIDIDAS DE SUPERFICIE

| Nombres | Equivalencias | Metros |
|------------------|--------------------------|---------|
| Vara cuadrada | 1.296 pulgadas cuadradas | 0.70 |
| Pie cuadrado | 144 pulgadas cuadradas | 0.0775 |
| Palmo cuadrado | 81 pulgadas cuadradas | 0.0437 |
| Pulgada cuadrada | 144 líneas cuadradas | 0.0111' |

LEVANTAMIENTO CONSTRUCTIVO

Una vez que se contó con el levantamiento arquitectónico y todos los esquemas elaborados desde un comienzo, se procedió a la toma y verificación de datos constructivos. Éstos se recopilaron por medio de la observación directa, se tomaron fotografías de detalles y se abundó en los esquemas de levantamiento. Posteriormente se realizó una clasificación de los materiales. Se vació en los planos con sus nombres correspondientes, en el sitio a que pertenecen en plantas, cortes y fachadas.

■ *Memorias de la
 Academia Mexicana de la
 Historia, México, D.F.,
 1967, t. XXVI, pp. 13 y
 15.*

El levantamiento constructivo se dividió en tres sistemas:

- **El bajo estructura:** que abarca la cimentación correspondiendo a un planteamiento hipotético de estacado o sobre muros de construcciones del S. XVI.
- **Estructura:** comprende los apoyos corridos y puntuales en muros y pilastras. La estructura de los vanos, que incluye jambas, dinteles y cerramientos.
- **Subestructura:** determinada por las techumbres y entrepisos de vigería, tablado y terrado, con sus lechos alto y bajo.

LEVANTAMIENTO DE DETERIOROS

El diagnóstico de detección de deterioros es tarea primaria y fundamental en la restauración de un inmueble. Se debe adquirir un profundo conocimiento del mismo, para poder determinar las causas que lo ocasionan y su prevención.

El inmueble se encuentra en buen estado de conservación, en cuanto a su partido arquitectónico original, elementos constructivos y ornamentales. Debido al uso que tuvo de vecindad con rentas congeladas, ocasionó varios deterioros a la edificación. Éstos se dieron en especial por la improvisación de instalaciones, que atraviesan cornisas y deterioran aplanados, lo que sumado al abandono por parte del propietario, permitió que se aumentaran y se hicieran más evidentes.

La casa se encuentra desocupada en este momento, y sin ningún tipo de mantenimiento, lo cual está acelerando su deterioro. Se han retirado aplanados originales, duelas y terrados; y ya presenta algunas filtraciones de agua que están deteriorando los sistemas de vigería y tablazón de los entrepisos. Con las frecuentes y últimas visitas hechas al inmueble, se ha sido testigo del incremento del deterioro por abandono, en especial a partir de mediados de 1995, lo que es una lástima dado el buen estado de conservación que tenía y aún tiene, pero que será menor, si no se toman medidas acertadas al respecto.

El terremoto ocurrido en septiembre de 1985, causó fisuras en muros de planta baja y agrietamientos severos en uno de ellos (en plano, eje 6). Este muro

se encuentra a punto de colapso. situación que provocó el sellamiento por parte de la Delegación de los dos espacios que media. El sello tiene mucho tiempo de haber sido violado.

El levantamiento se hizo con base en fotografías, croquis y datos tomados en campo, que se vertieron sobre los esquemas primarios. No fue posible realizar exploración arqueológica en el subsuelo, ni calas para encontrar el nivel original.

Estructura y cimentación

Sistema de muros portantes: los tres principales muros de carga longitudinales se encuentran en buen estado, presentando únicamente pequeñas humedades y fisuras ocasionadas por movimientos diferenciales leves. La zona más deteriorada es el cubo de luz, en la parte posterior, que se encuentra a la intemperie y carece totalmente de aplanado, presentando humedad con fisuras y desprendimientos.

Arcos y cerramientos: de cantera, se encuentran en buen estado por estar recubiertos de pintura, que les sirve de pátina protegiéndolos de la intemperización. Algunos de estos elementos presentan despostillamientos leves.

Cubierta

Techumbre de planta principal: el enladrillado en óptimas condiciones, recubierto en algunas partes por morteros de cemento como solución a filtraciones de agua por las juntas. Las pendientes funcionan, se perdieron las gárgolas y se instalaron bajadas de aguas pluviales provisionales.

Muros

Los muros capuchinos construidos en el siglo XIX están en mal estado por el uso que se les ha dado con el empotramiento de instalaciones hidráulicas y eléctricas que los han deteriorado, en parte por su esbeltez.

Los demás muros se encuentran en buenas condiciones; exceptuándose el de la planta baja, ya mencionado (en plano eje 6), presenta agrietamientos severos a causa del sismo de 1985.

Entrepisos

Los entrepisos utilizados en los diferentes espacios fueron construidos originalmente con vigería de madera, tabla, relleno de tierra y barrotes a los que se sujetaba la duela machihembrada como acabado del piso. Esta última se encuentra en regular estado por presentar rompimientos y pudrimientos, en especial, las de las zonas cercanas a las áreas de servicios, cuando fue vecindad.

Escaleras

Su estructura es a base de vigas de madera. La que comunica los tres niveles posee barandales de hierro colado y emplomados del siglo XIX. Éstos presentan síntomas de oxidación pero no de corrosión; perdieron los pasamanos de madera así como los remates; posiblemente esferas de latón. Las huellas de cantera están en buen estado, salvo algunas que presentan fisuras y despostilladuras leves.

Aplanados

El mayor deterioro del inmueble se presenta en los aplanados, perdidos en varios muros a causa de abombamientos, sismos, humedades por intemperización, falta de adherencia y de mantenimiento, que han causado su colapso. Este al igual que otros monumentos no se ha escapado a la pérdida de aplanados sin razón aparente. Muchos de éstos se encontraron en buen estado y así se registró en el levantamiento de deterioros. Con el desarrollo del proyecto se fue testigo de como la casa ha perdido muchos de sus aplanados, producto de las "obras previas", que el propietario ha realizado para posteriormente llevar a cabo su restauración.

Canteras

Los enmarcamientos de vanos de puertas y ventanas, así como arcos y pilastras se encuentran en buen estado; exceptuándose las cornisas del entresuelo y la planta principal, que se han deteriorado por el paso de instalaciones; especialmente las de la fachada interior norte y poniente que dan al patio. Estas cornisas presentan exfoliaciones, pérdida de piezas completas, y otras, se encuentran rotas. La cornisa del entresuelo de la fachada interior poniente ha perdido el filete, en la parte superior de la moldura.

Vigas

Las vigas presentan deterioros de putrefacción en las cabezas, debido a la humedad por filtraciones de agua. Hongos y bacterias que atacan la madera; en especial las localizadas en techumbres de pasillos exteriores. En el interior, la putrefacción es causada por instalaciones defectuosas. La vigería de algunos espacios interiores, en especial los que pertenecían a baños y cocinas, se encuentra recubierta de pintura de aceite a varias manos.

Pisos

Como ya se mencionó, la duela de pisos interiores se encuentra en regular estado. Los pisos de pasillos exteriores y zotehuela, que son de baldosín de mediados de siglo, se encuentran en regular estado por la exposición a la intemperie, maltrato y movimientos diferenciales leves. Estos agentes de deterioro han causado la fractura de algunos de ellos, produciendo rompimientos y faltantes cuya causa principal ha sido la falta de mantenimiento.

Instalaciones

La instalación sanitaria es improvisada, no responde al reglamento. Las bajadas de agua pluvial y aguas negras no son suficientes y han sido colocadas en las fachadas que dan a los patios, causando deterioro en aplanados y elementos de cantera.

La instalación hidráulica ha sido manejada con un criterio similar al anteriormente descrito, encontrándose en regular estado.

La instalación eléctrica es vieja y no funciona.

Acabados

Los acabados de lambrín de azulejo de los baños y cocinas colocados durante este siglo no son de buena fábrica y presentan faltantes y disgregaciones por abandono. La pintura en general está en mal estado.

Carpintería

La casa cuenta con dos puertas originales, localizadas en el acceso y en uno de los balcones de fachada exterior en el entresuelo. Los demás trabajos de carpintería requieren reposición de puertas, ventanas, zoclos, pasamanos y pisos. Muchos de ellos no son de buena calidad, encontrándose remendados por esta causa, además de su total abandono.

Herrería

La mayoría de estos elementos, como rejas de ventana y barandales presentan signos de oxidación, y los que se encuentran pintados, tienen varias capas que han deformado su originalidad, en especial, los emplomados decorativos del siglo XIX.

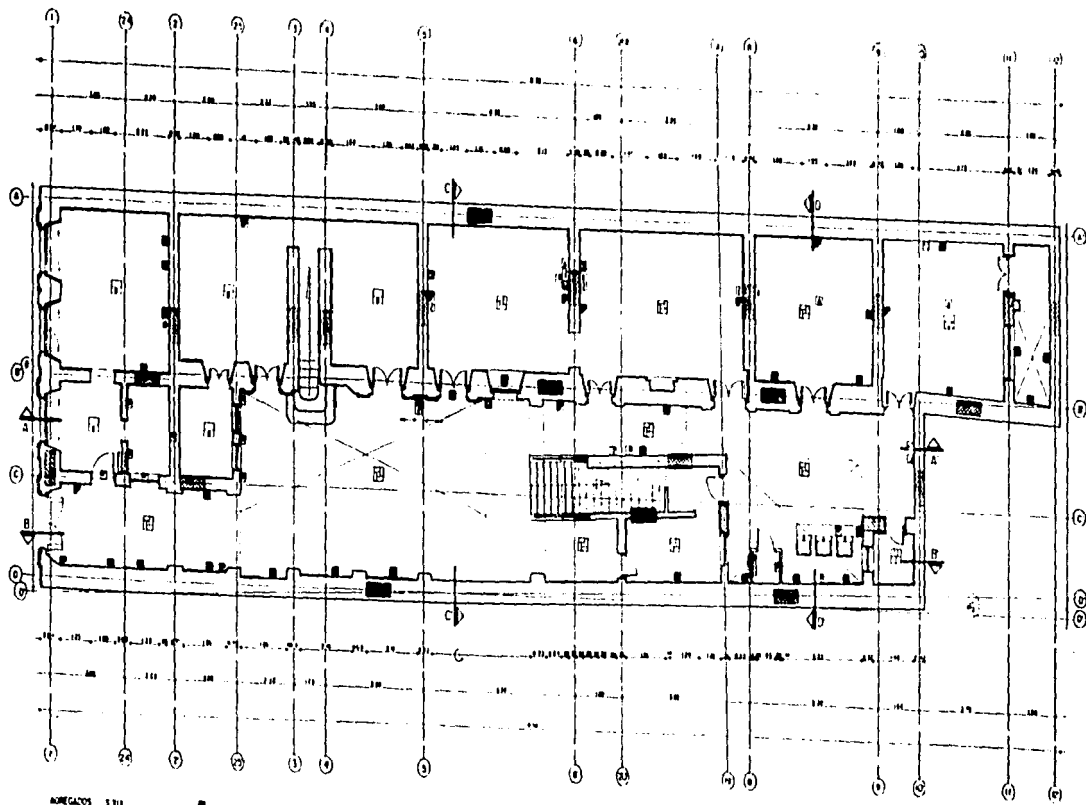
Deterioro espacial

Algunos de los muros construidos en el siglo XIX fueron hechos para baños y cocinas. Por su posición, alteran espacialmente la casa, además, algunos como los del entresuelo fueron encimados a los derrames de ventanas, haciéndoles perder su proporción como elemento arquitectónico. En el zaguán del acceso original se construyeron dos muros y un antepecho para convertir la puerta en ventana; se hizo con el objeto de proporcionar una bodega y un baño a la accesoria, al tapiar el vano que la comunicaba con su recámara o trastienda. Estos agregados alteran el espacio y la función de uso original.

En el segundo patio se hicieron unos lavaderos y un baño provisionales, durante los últimos meses que la casa estuvo habitada.

SIMBOLOGÍA DE DETERIOROS

Las principales causas que producen el deterioro de un inmueble son tres: la primera, las causas intrínsecas relacionadas con el origen del inmueble, como las relativas a la situación en que se construyó y las inherentes a su estructura por la aplicación de fuerzas internas y externas de mayor magnitud que las admisibles por la construcción en su conjunto; o bien por sus materiales. La



- | | | | |
|--------------------------|---|--------------------------------|---|
| ADORNADOS S III | ■ | APLANADOS DE CEMENTO | □ |
| ADORNADO S III | ■ | | |
| DETERMINO DE APLANADOS | ■ | PISO DE MADERA | ■ |
| RESTOS DE PINTURA NAUFAL | ■ | PISO DE CANCHA ROSA DE CAJILLA | ■ |
| DE PINTADO EN MARMOL | ■ | PISO DE MARMOL | ■ |
| *FALTA DE APLANADO | ■ | PISO DE CEMENTO PLEDO | ■ |
| CAJAS O FILAS | ■ | | |
| MANEJABLES | ■ | MURO DE MAMPONERIA DE TEJONTE | ■ |
| MURO DE PUERTA TABAQUE | ■ | MURO DE TABIQUE | ■ |
| *APAL DE MADERA | ■ | | |

Localización
Calle de la Academia No. 14

Mapa
Escala 1:500

Proyecto
VIVIENDA

Comisión de Vivienda por Departamentos
en la Calle de la Academia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DEarquitectura


MATERIA DE DISEÑO DE HABITACIONES

DEPARTAMENTO PLANTA Y BASA

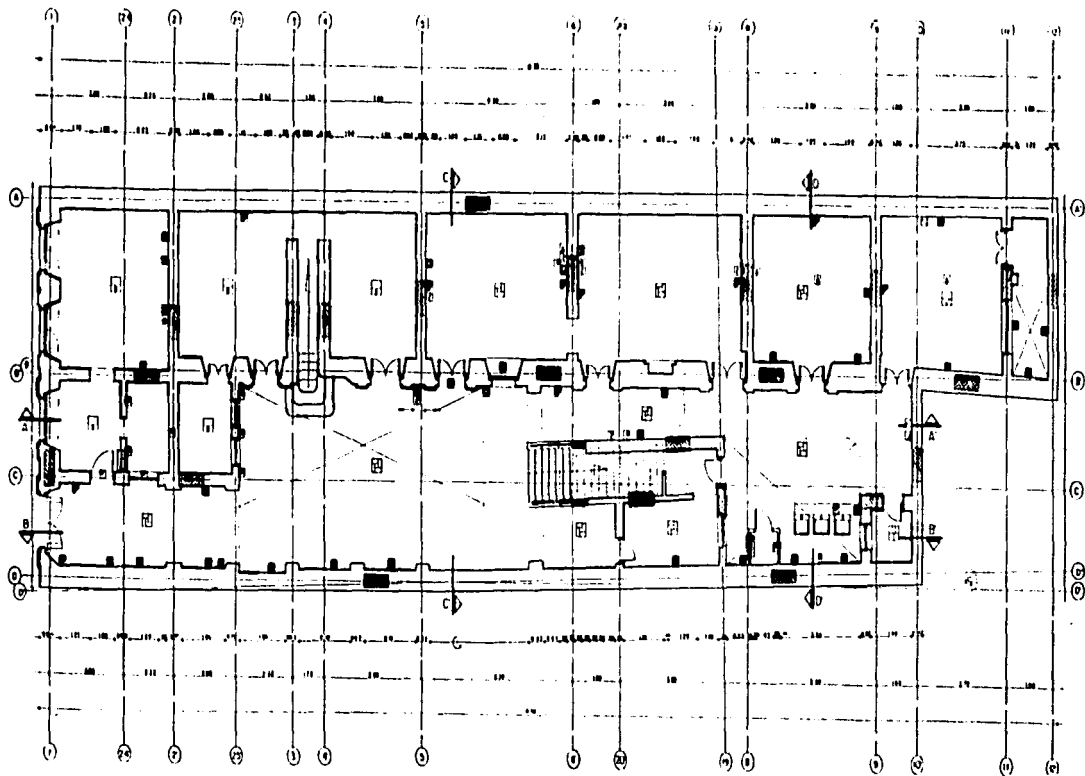
PROF. DR. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ

Figura No. 1

Lote 11



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



- | | | | |
|-----------------------------|---|---------------------------------|---|
| ACRÉSCOS SIN | ■ | APLANADO DE CEMENTO | ■ |
| ACRÉSCOS SIN | ■ | PISO DE MADERA | ■ |
| DETENCIÓN DE APARATOS | ■ | PISO DE CAHNERA MOSA DE LA VELA | ■ |
| RESTOS DE PINTURA MUNICIPAL | ■ | PISO DE MÓSLICO | ■ |
| DETENCIÓN EN NEUMOS | ■ | PISO DE CEMENTO PULIDO | ■ |
| FALTANTE DE APARATOS | ■ | MURO DE MAHISTERIA DE TEJONTE | ■ |
| QUÉNTAS DE FILAS | ■ | MURO DE TABIQUE | ■ |
| MANGACAS | ■ | | |
| VANO DE PUERTA TAPADO | ■ | | |
| TAPAL DE MADERA | ■ | | |

LA OFICINA
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

REVISADO POR
EL INGENIERO

FECHA

Asa de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE INGENIERÍA

MATERIA DE CONSTRUCCIÓN DE MATERIALES


INTERVENCIÓN PLANTA BAJA

EN LA 2ª

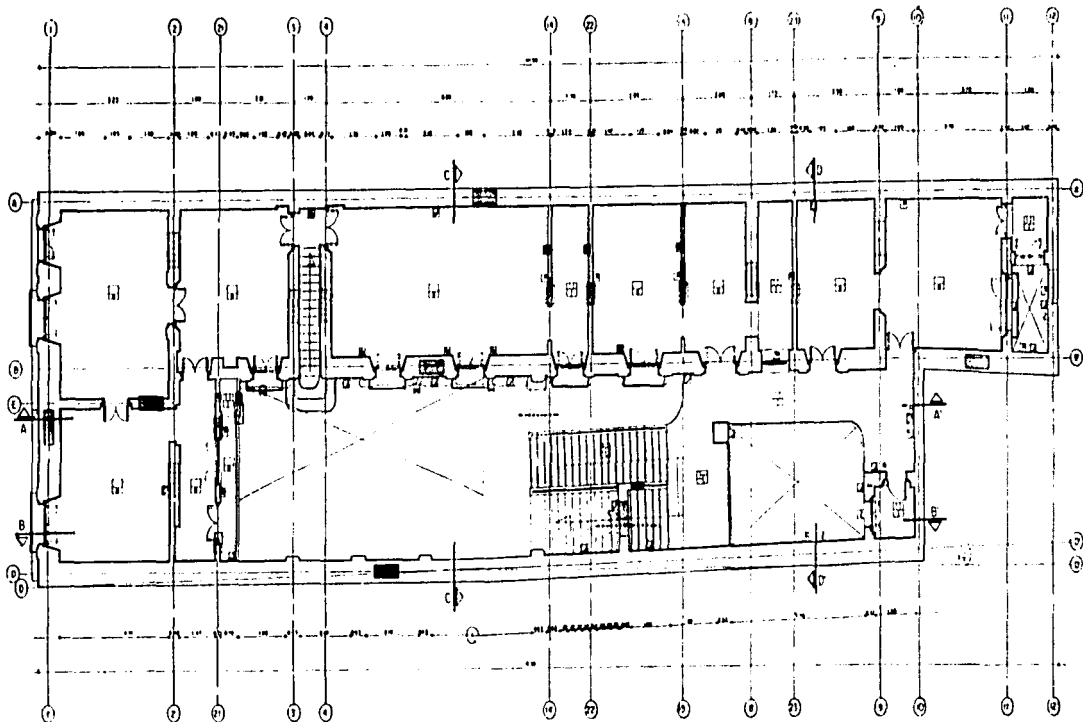
PROYECTO DE CONSTRUCCIÓN

ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ

Agencia de
Urbanismo y
Loteo (S)



EN UNO DE LOS
CARRILES



| | | | |
|----------------------------|---|----------------------------------|---|
| ACERADO S/11 | ■ | DE FERROPO EN CAPTEL | ■ |
| ACERADO S/11 | ■ | DE FERROPO EN COMISA | ■ |
| DE FERROPO DE APLANADOS | ■ | TAPAL DE MADERA | ■ |
| VESTIDOS DE PANTUFA MAJUAL | ■ | APLANADOS DE CEMENTO | ■ |
| DE FERROPO EN MUPOS | ■ | | |
| FALTAITE DE APLAVITO | ■ | PISO DE MADERA | ■ |
| CARREAS DE PUJARIAS | ■ | PISO DE CANTERANCHA DE LLA-VILLA | ■ |
| MAMCACHES | ■ | PISO DE MASACCO | ■ |
| LAMO DE PUERTA TAPIADO | ■ | | |
| LAMO DE VENTANA TAPIADO | ■ | MURO DE MACHOS (PILA DE TIZONTE) | ■ |
| FALTAITE DE ELEMENTO | ■ | MURO DE TAMBOR | ■ |

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE INVESTIGACIONES CIENTÍFICAS

Unidad de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Tercera Etapa de Vivienda

Manejo de Edificación de las Unidades

DEPARTAMENTO ENTRENAMIENTO

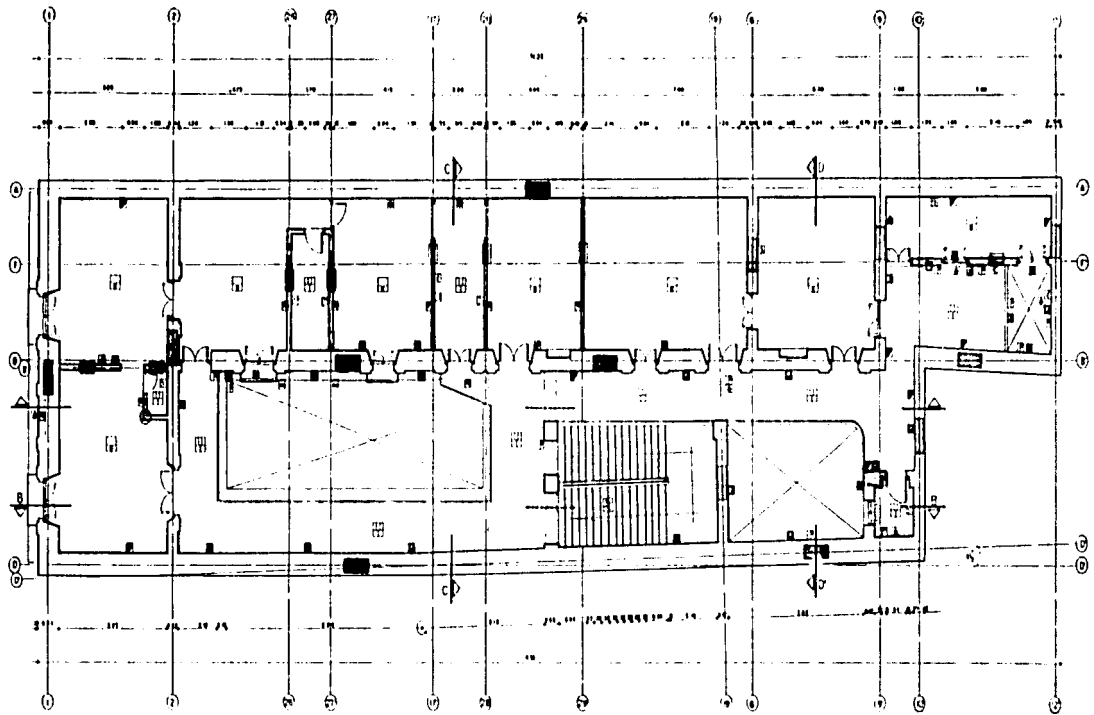
UNIDAD 28

Proyecto de Edificación

ING. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ

Hoja No. 1

Escala 1:100



- | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---|
| ● BOMBUCA 3/8" | ■ DETENERO EN COMISA | ■ |
| ○ APROMADO 5/8" | ■ TAPAL DE MADERA | ■ |
| ■ OBTENIDO DE APLANADOS | ■ AFERRADOS DE CEMENTO | ■ |
| ■ RESTOS DE PINTURA MURAL | ■ PISO DE MADERA | ■ |
| ■ DETENERO EN MARMOL | ■ PISO DE CANTERA ROSA DE LA VILLA | ■ |
| ■ FALTA DE APLANADO | ■ PISO DE MESAICO | ■ |
| ■ OJETAS O FRIGIAS | ■ PISO DE CEMENTO FILEADO | ■ |
| ■ HANDEDES | ■ MARMOL DE NAUPOZISTEMA DE TEZONTLE | ■ |
| ■ VANTO DE PUERTA TAPADO | ■ MARMOL DE TAPALA MOCA | ■ |
| ■ VANTO DE VENTANA TAPADO | ■ MARMOL DE TAPALOE | ■ |
| ■ FALTA DE ELEMENTO | | |
| ■ DETENERO EN CAJITEL | | |

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

Asa de Vivienda por Departamentos

en la Calle de Academia No. 19

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN Y ECONOMÍA

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE CULTURA Y ARTES

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE FERIA Y EXPOSICIONES

SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE FERIA Y EXPOSICIONES

SECRETARÍA DE PARTICIPACIÓN SOCIAL

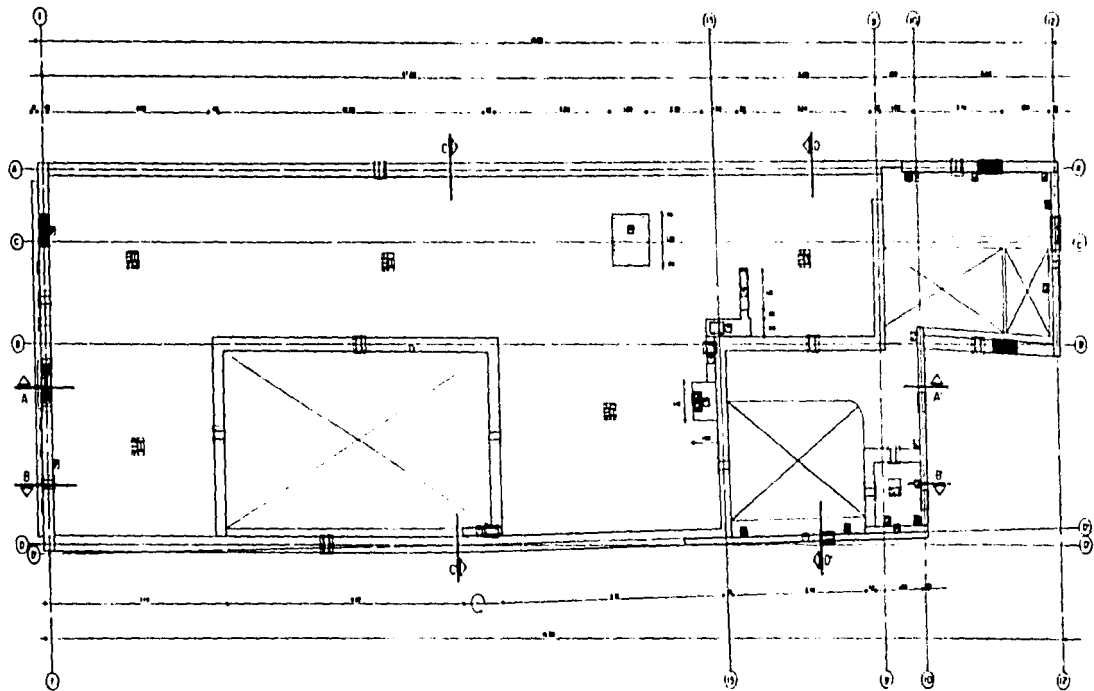
SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

Figura 27

SECCIONES 8

Esc. 1



- | | | | |
|---------------------|---|-------------------|---|
| ADOSADO S 1/2 | ■ | PISO DE ENLARCADO | ▨ |
| ADOSADO S 1/2 | ▤ | TAPA DE LACILLO | ▩ |
| DE FERRO DE APLAMTO | ▥ | PISO DE CEMENTO | ▧ |
| DE FERRO DE MURDO | ▦ | MURO DE MAESTRERA | ▨ |
| FALTA DE APLAMTO | ▧ | MURO DE TABIQUE | ▩ |
| APLAMTO DE CEMENTO | ▨ | | |

Localización
en el plano de la vivienda

Plano de la vivienda

Escala

Según el Reglamento de
Luz 11

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO


Facultad de Arquitectura

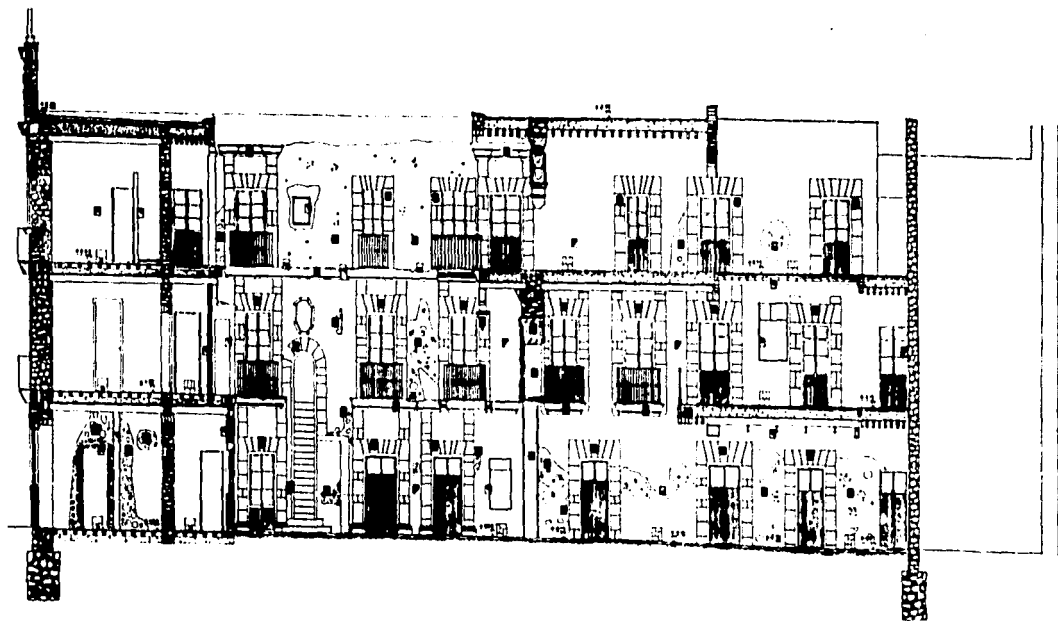
Departamento de Edificación y Rehabilitación

DETALLE DE PLANTA AZOTEA

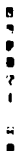
INSA

PROF. DR. ROBERTO LÓPEZ VÁSQUEZ





MOSAICO 5 1/2
 AJERADO 5 1/2
 DETORMO DE APILADOS
 FALANTE DE APILADOS
 ORENAS O PLUMAS
 VANDOS VENTANA TAPIZADO
 DETORMO POR INSTALACIONES
 DETORMO EN CORNISA
 TAPAL DE MADERA



PISO DE MADERA
 PISO DE CANTERA DE LA VILLA
 PISO DE MOSAICO



MARCO DE MARMOL PARA DE REJONTE
 MARCO DE TABORE



CORNISA EN TANGLE
 ELEMENTO EN CANTERA
 ELEMENTO EN MALLERA



UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE CULTURA Y FOLCLORE

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ENERGÍA

SECRETARÍA DE FOMENTO ECONÓMICO

SECRETARÍA DE GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

SECRETARÍA DE LABORES

SECRETARÍA DE MEDICINA Y PROTECCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ECONOMICA

SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES

SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE CULTURA Y FOLCLORE

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

SECRETARÍA DE ECONOMÍA

SECRETARÍA DE ENERGÍA

SECRETARÍA DE FOMENTO ECONÓMICO

SECRETARÍA DE GOBIERNO FEDERAL

SECRETARÍA DE HACIENDA Y CREDITO PÚBLICO

SECRETARÍA DE INDUSTRIA Y COMERCIO

SECRETARÍA DE LABORES

SECRETARÍA DE MEDICINA Y PROTECCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE PLANEACIÓN ECONOMICA

SECRETARÍA DE PROMOCIÓN SOCIAL

SECRETARÍA DE TURISMO

SECRETARÍA DE VIVIENDA Y OBRAS PÚBLICAS

SECRETARÍA DE TRANSPORTES Y COMUNICACIONES


SECRETARÍA DE TRABAJO Y PREVISIÓN SOCIAL

Casa de Vivienda por Departamentos
 en la Calle de Academia No. 14

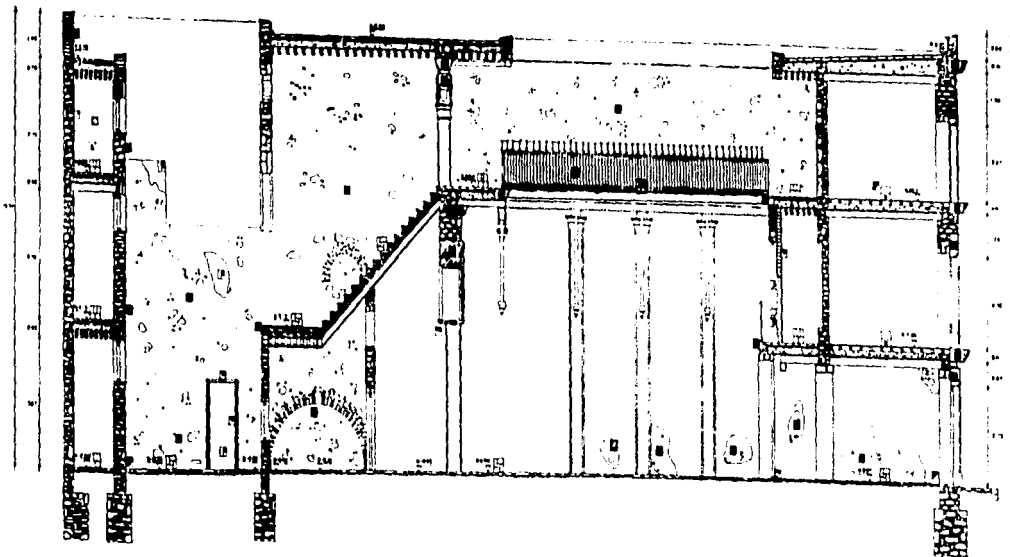
VIVIENDA
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 Facultad de Arquitectura
 México, D.F., México, México
 DISTRITO FEDERAL C.M.A.
 1964

ARQUITECTO: DR. JOSÉ ANTONIO
 ARQUITECTA: ROSA FLORES

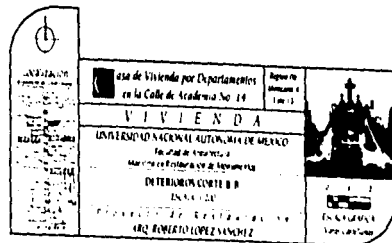
Según No.
 Matrícula 4
 Tomo 11

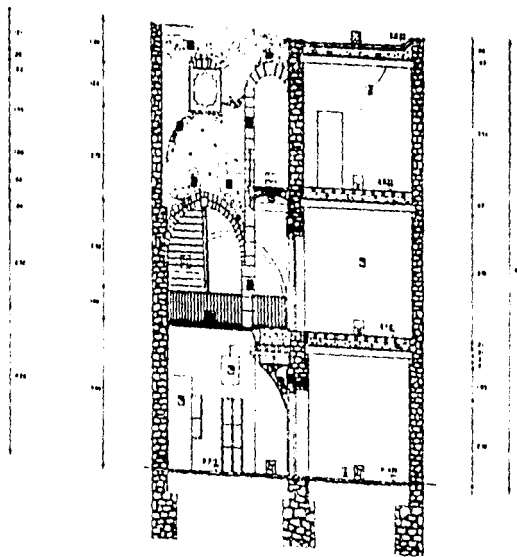
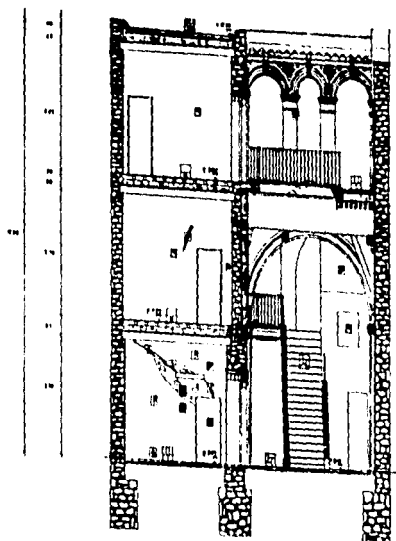


No. 12
 1964
 1964



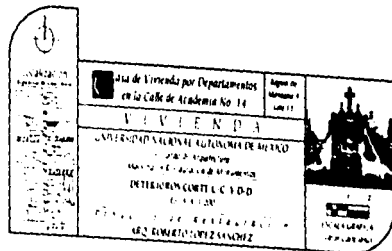
| | | | |
|---------------------|---|--------------------------------|---|
| AGREGADO S 02 | ■ | PISO DE MADERA | □ |
| AGREGADO S 01 | □ | PISO DE CANTERA "BAJE LAVEJA" | □ |
| DETALLE DE APILADOS | ■ | PISO DE MOSAICO | □ |
| FALTA DE APILADOS | ■ | MURO DE MAMPUESTRIA DE TEJUNTE | □ |
| DETALLE EN MURDO | ■ | MURO DE "ARQUE" | □ |
| MEDIDAS | ■ | CORONA EN TABOQUE | ■ |
| FALTA DE ELEMENTO | ■ | ELEMENTO EN CANTERA | □ |
| DETALLE EN CANTER | ■ | ELEMENTO EN MADERA | □ |
| ORILLAS O FIGURAS | ■ | | |
| APILADOS DE CEMENTO | ■ | | |

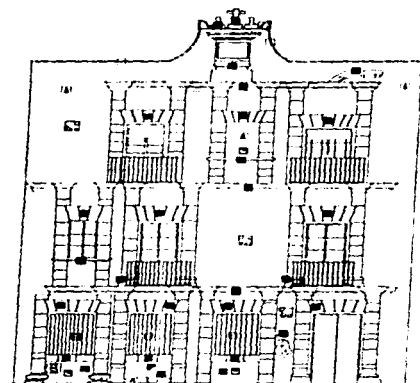




ADORNADO S 10
 ADORNADO S 12
 DETENIDO DE APILADOS
 PESTOS DE PINTURA MARAL
 FALTA DE APILADO
 IMPRESIONES
 HANEDACES
 UNO DE PIENTA TAPACI
 DE TERROPO POR INSTALACIONES
 CUBIERTA DE LAHOLLO

PISO DE MADERA
 PISO DE CARTERA PISA DE LA...
 PISO DE MANSACO
 ARMO DE MAMOSTERA DE TEZINILE
 ELEMENTO EN CARTERA
 ELEMENTO EN MADERA
 MEZCLA EN YESO





| | |
|----------------------------------|----|
| NUMERACION | 10 |
| NUMERACION | 11 |
| DETECTOR DE APUNTES | 12 |
| FALTA DE APUNTES | 13 |
| VANO DE VENTANA TAPADO | 14 |
| VANO DE PUERTA TAPADO | 15 |
| MURO DE MANTENIMIENTO DE TENDIDO | 16 |
| MURO DE TAPAJE | 17 |
| ELEMENTO EN CANTERA | 18 |
| TAPA DE LADRILLO | 19 |

Utilización

Mapa de México

Proyecto de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Maestría en Edificación y Rehabilitación

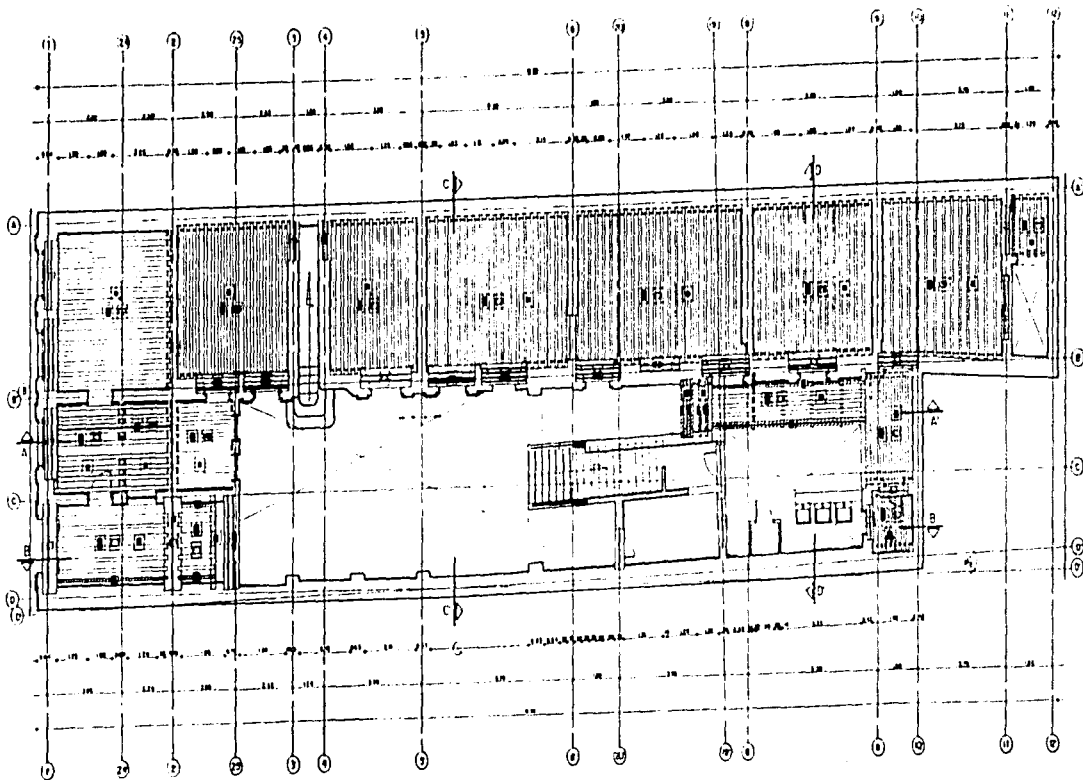
INTERIORES FACHADA

ENCARGADO

ARQ. ROBERTO LITZ NANCHEZ

UNAM

Escuela de Arquitectura



| | | | |
|------------------------|--|-----------------|--|
| RESERVA DE VENTAS | | VIGERIA S. 1971 | |
| EMPRESA DE VIGERIA | | VIGERIA S. 1971 | |
| TRAYECTORIA DE MAQUINA | | VIGERIA S. 1971 | |

Escuela de Arquitectura

Facultad de Arquitectura

Universidad Nacional Autónoma de México

Carretera México-Toluca, s/n

Ciudad de México

Tel. 562 22 11

1971

Plan de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Escuela de Arquitectura de México

ARGENTIA PLANTA PAIS

Escuela de Arquitectura

ARGENTIA PLANTA PAIS


Escuela de Arquitectura

ARGENTIA PLANTA PAIS

Página n.º

Escala 1:100

1971

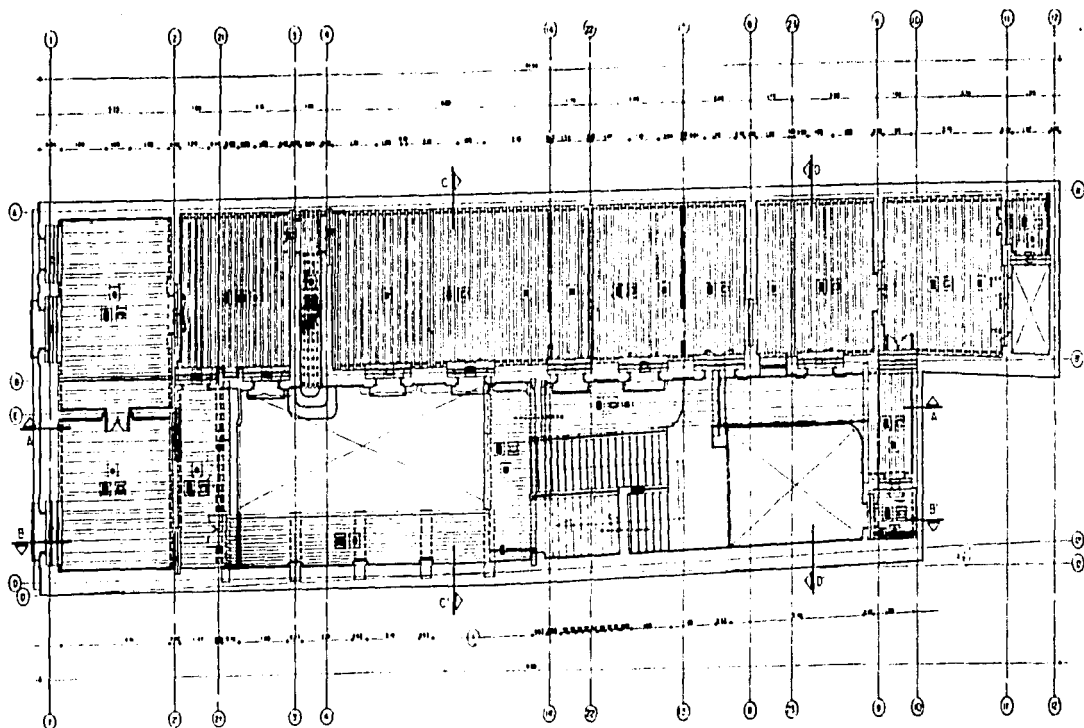


UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Escuela de Arquitectura

ARGENTIA PLANTA PAIS

Escuela de Arquitectura



| | | | |
|-----------------------|--|---------------|--|
| HEMIFRANJA DE VIGAS | | VIGERA 5.5x8 | |
| LAMPARAS VIGERA | | VIGERA 5.5x11 | |
| TRATAMIENTO DE MADERA | | VIGERA 5.5x12 | |

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
FACULTAD DE ARQUITECTURA
CARRERAS DE ARQUITECTURA Y DISEÑO

Asma de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

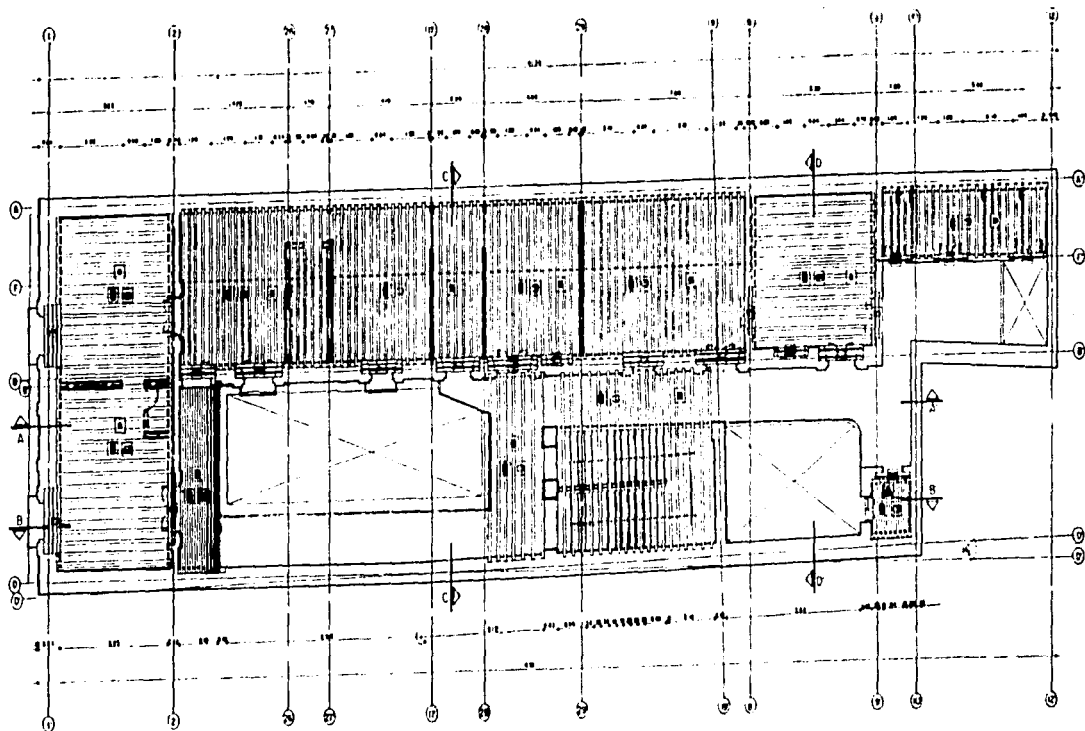
VIVIENDA







UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
Facultad de Arquitectura
Carreras de Arquitectura y Diseño



INGENIERO EN RESERVA
ROBERTO LÓPEZ SANJUANZ

Página No.
Número 1
Lote 13

EN LA CARA
Lote 13, Jardines



- PERFORACION DE VIGAS 
 LIMPIEZA DE VIGAS 
 TRATAMIENTO DE MADERA 
 VIGAS A 5 CM 
 VIGAS A 7 CM 
 VIGAS A 10 CM 

| | | | |
|--|---|-------------------------------------|---|
|  UNIDAD DE VIVIENDAS DEL INSTITUTO FEDERAL DE VIVIENDAS Y SERVICIOS URBANOS | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No 14 | Reglas de Construcción No. 14 |  |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Ingeniería Materia de Estructuras - II Semestre VIGARRIA PLANTA PRINCIPAL C.S.A. 24 Profesor Dr. Roberto L. Sánchez Ing. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ | | |

segunda, las naturales de acción prolongada por acciones químicas, eléctricas, físicas, variaciones térmicas, agentes biológicos, movimientos telúricos, inundaciones y deslaves. La tercera, las causas extrínsecas se originan en la naturaleza del hombre, como son todas aquellas provocadas por la inadecuada intervención del mismo, causando deterioro en la forma y dimensión. También el cambio del aspecto con el inadecuado uso del color y todos los daños que tienen que ver primordialmente con vandalismo y abandono.

Se escogió una simbología que sintetizara de una manera inmediata el tipo de deterioro y su localización al momento de la consulta de los planos. La simbología fue suministrada por el Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México, que de manera no oficial la recomienda, con el fin de facilitar el manejo de un mismo lenguaje para todos los proyectos allí estudiados.



Foto 1 - Entrada de academia.



Foto 2 - Callejón en academia.



Foto 3 - Ventana de academia.

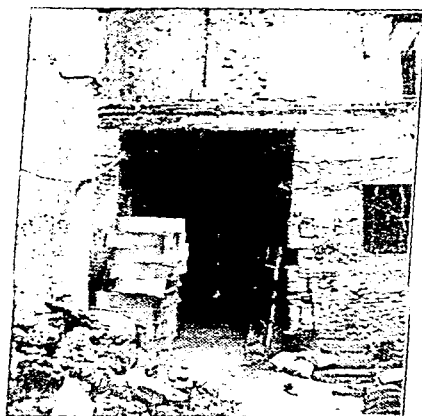


Foto 4 - Albergado.



Foto 5- Agregado.



Foto 6- Agregado en azteca.

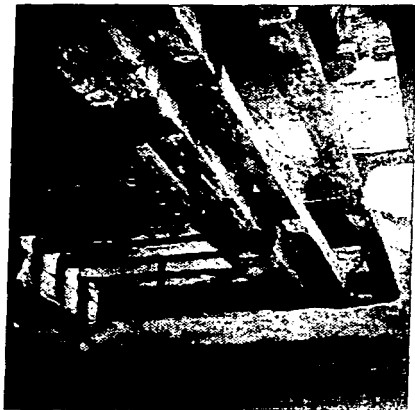


Foto 7 - Humedades

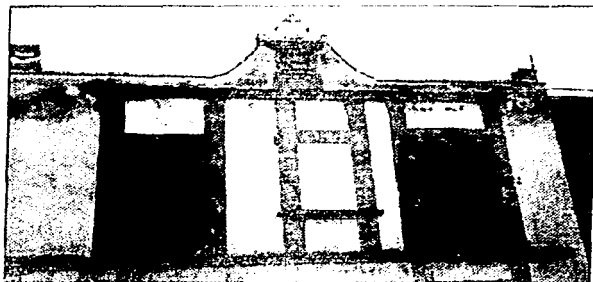


Foto 8 - Fachada



Foto 9 - Escalera de acceso



Foto 10- Disgregaciones.

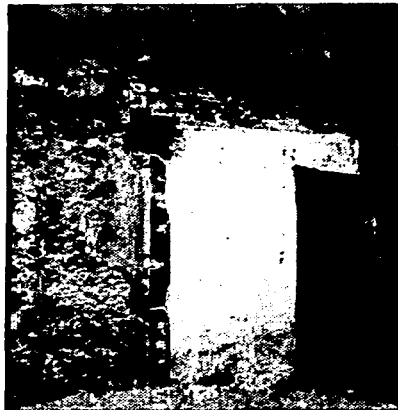


Foto 11- Disgregaciones.



Foto 12- Disgregaciones.



Foto 13- Agregado.

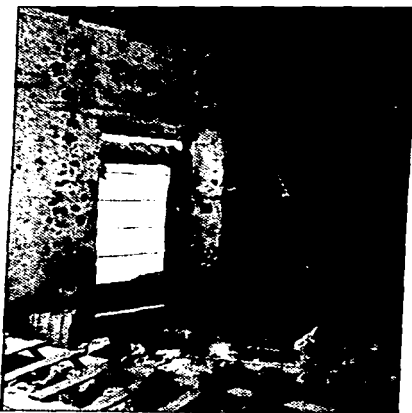


Foto 14 - Fallante de carpintería de Ventana



Foto 15 - Desgastaciones

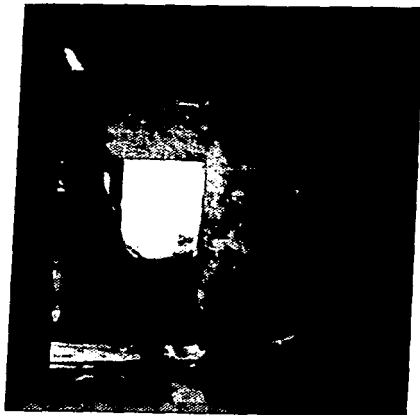


Foto 16 - Grietas



Foto 17 - Deterioro pintura mural



Foto 18 - Deterioro por instalaciones.



*Foto 19 - Deterioro en cornisa por
pase de instalaciones.*



Foto 20 - Deterioro por instalaciones.

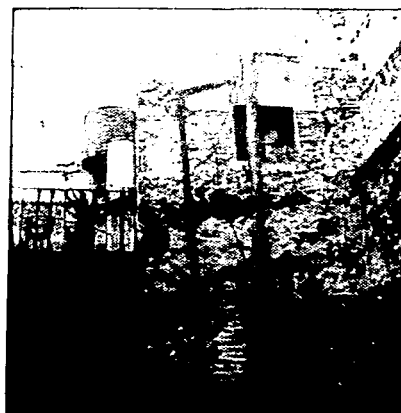


Foto 21 - Deterioro por instalaciones.



Foto 22 Detalle en exterior



Foto 23 Evoluciones de cantera



Foto 24 Cuidancia con Academia No. 12.

DETALLES DE SISTEMAS CONSTRUCTIVOS



Foto 25- Platabanda en el torreon de los comanes



Foto 26- Sistema de entrepiso.



Foto 27- Sistema de entrepiso.



Foto 28- Sistema de entrepiso.



Foto 29 - Arco de descarga.



Foto 30 - Boveda catalana.



Foto 31 - Muro de tabique siglo XIX.



Foto 32 - Viguera original seperte pretit.



Foto 33- Viguería original.



Foto 34- Viguería original.



Foto 35 Huella de muro capuchino (S.XIX). Se observan también las tres vigas juntas de soporte de muro.

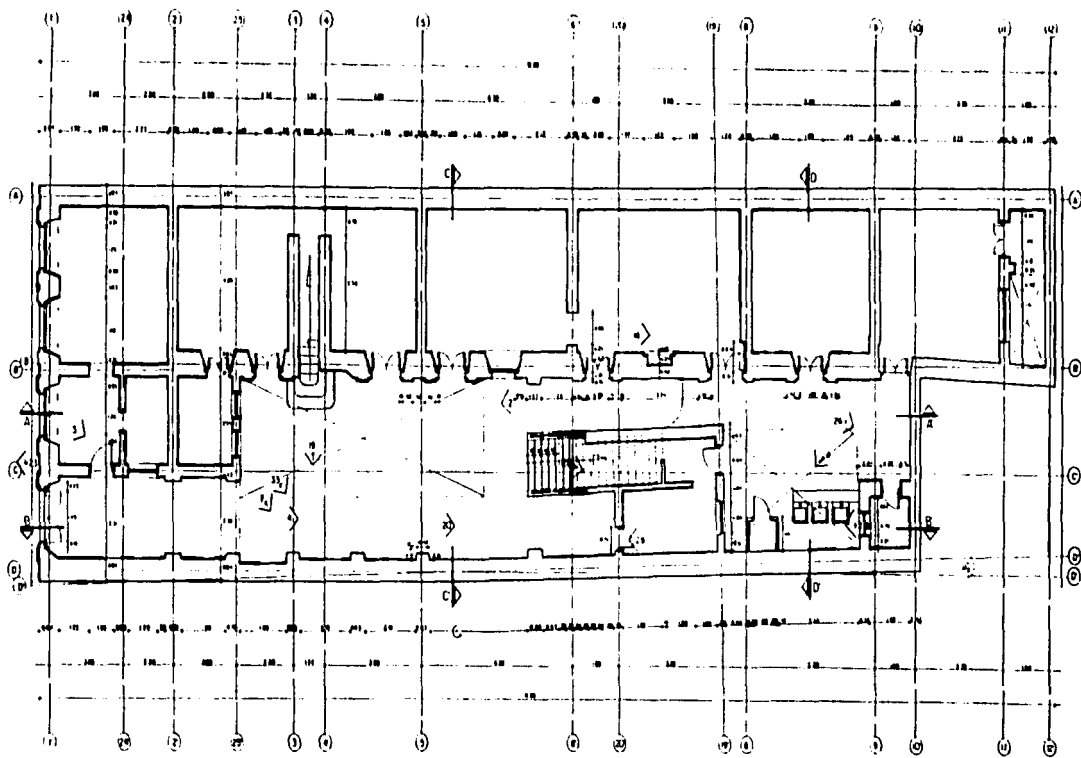
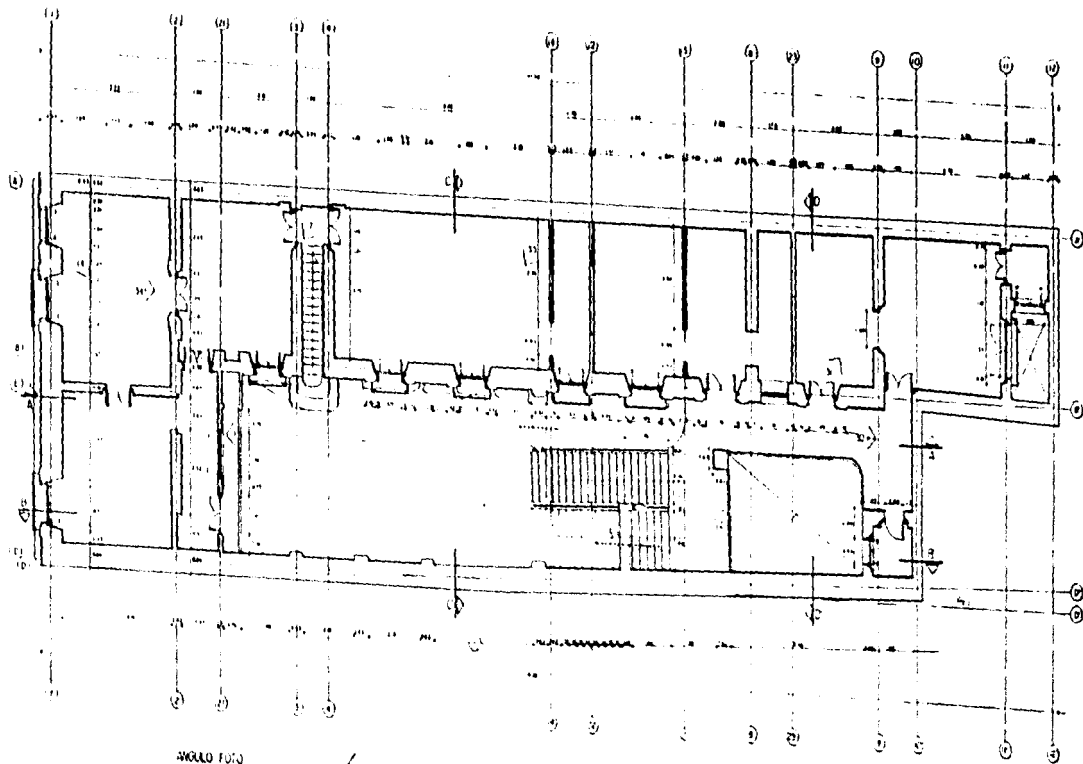


FOTO ANGULO <

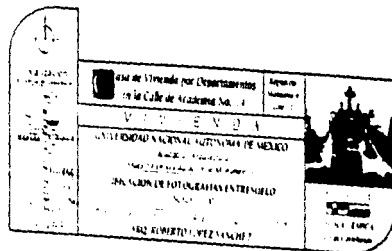
FOTO ANGULO HACIA ARRIBA <

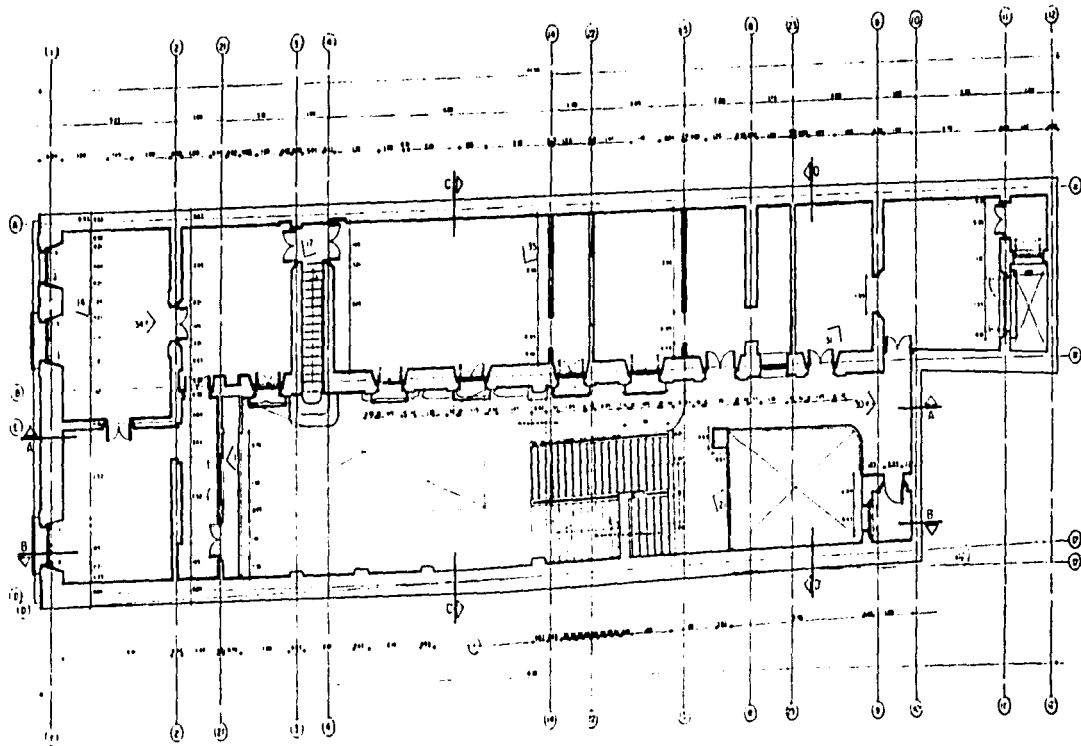
| | | | |
|--|--|-----------------------------------|--|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Reporte de Numero 1 Lote 11 | |
| | VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MEXICO Facultad de Arquitectura MEXICO - ESTADOS UNIDOS MEXICANOS LABORATORIO DE FOTOGRAFIAS PLANTA BAJA EN ESCALA 1:200 Proyecto de Edificación de ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ | | |



ANGULO FOTO <

ANGULO FOTO HACIA ARRIBA <





AVALLO FOTO
 AVALLO FOTO HACIA ARRIBA

| | | |
|---|--|--------------------------------------|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Sector de Ingeniería I Edif. 1 |
| | VIVIENDA | |
| | UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO | |
| | INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y DESARROLLO TECNOLÓGICO | |
| PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DEL BARRIO DE SANAGÜTES | | |

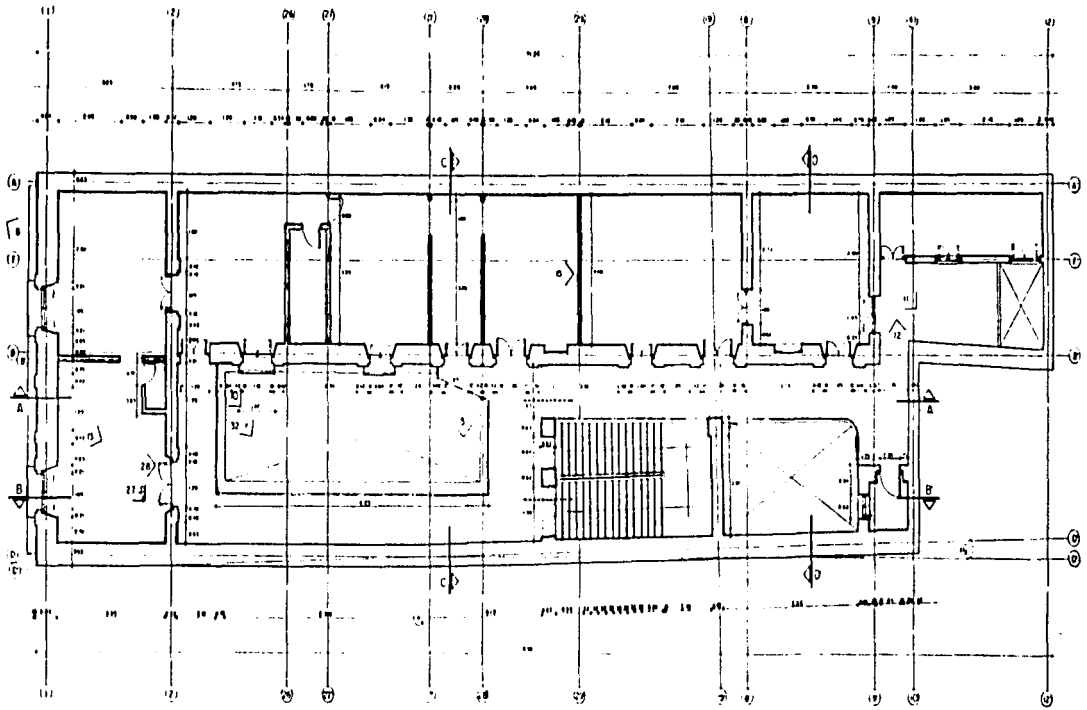


FOTO ANGLULO <

FOTO ANGLULO HACIA ARRIBA <

FOTO ANGLULO
HACIA ABAJO (DETALLE) <

| | | |
|-----------|---|--------------------------|
| | Unidad de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Expediente No. 100/11 |
| | VIVIENDA | |
| | UNIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Museo de Arte y Arquitectura de México | |
| | UBICACIÓN EN OTISGRANAS PLANTA PRINCIPAL DISEÑO: 1957 PROYECTO DE ARQUITECTURA: DR. ROBERTO LOPEZ VARELA | |
| P. 11 - 2 | | |

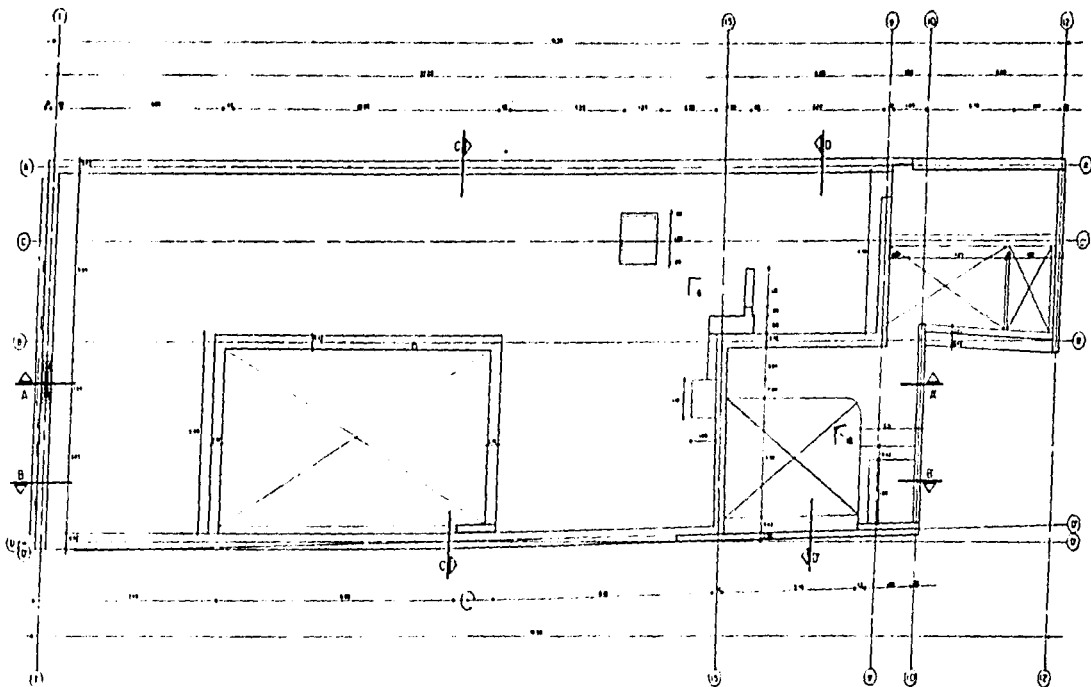




FOTO ANGULO <

FOTO ANGULO HACIA ABAJO <

| | | |
|---|---|--|
|  UNIV. NAC. AUTÓNOMA DE MÉXICO INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ENSEÑANZA EN ARQUITECTURA | Casa de Vivienda por Equipamientos en la Calle de Academia No. 14 Lote 12 | Hoja No. Número 1 Lote 12 |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Materia: Instalación de Abastecimientos | |
| ALBA GARCÍA DE FOTOGRAFÍAS PLANTA AZOTTA ESCALA: 1:200 PROYECTO DE ARQUITECTURA DR. ROBERTO LÓPEZ VÁSQUEZ | |  ESCALA: 1:200 1970 |

ANÁLISIS DE DETERIORO EN MATERIALES

El conocimiento de las características de materiales utilizados en la edificación, nos permite conocer los diferentes sistemas de su utilización.

El estudio particular de los materiales constructivos es necesario, ya que son portadores de las fallas, alteraciones y deterioros que junto con el análisis de sus causas, aportan información para restaurar un inmueble.

Se debe tener en cuenta que una edificación con deterioros presenta síntomas patentes, pero las causas pueden no serlo y así diagnosticar medidas de corrección erróneas, con sus respectivas consecuencias.

Una vez localizados los deterioros y su causa se diagnostica correctamente, se está en posibilidades de hacer una reparación conveniente al edificio, siempre y cuando se cuente con la mayor cantidad de datos posible.

DETERIORO EN MATERIALES

El inmueble de la calle de Academia No. 14 cuenta con una variedad de materiales, que conjugados, han permitido su conservación hasta la fecha. Por sus características y deterioros, varían desde la piedra hasta el acero, por lo que se dividen en materiales orgánicos e inorgánicos. Se describen algunas de sus propiedades: los síntomas de deterioro, las causas y el diagnóstico.

Aunque al final de este trabajo se habla de algunos procedimientos para la conservación y reutilización de materiales y sistemas constructivos, se dan algunas soluciones básicas en este capítulo.

Materiales Inorgánicos

De origen mineral, se dividen en pétreos y metálicos. Los primeros se subdividen en naturales, cuando su uso requiere sólo de extracción y corte; y artificiales cuando requieren de una manufactura determinada. En cuanto a los naturales, se debe tener en cuenta la facilidad para el labrado, que los agrupa en piedras duras y blandas.

I. Piedras Naturales

Comprenden la asociación de dos o más minerales sólidos de composición variada en la que intervienen elementos como: silicio, oxígeno, calcio, aluminio, sodio, potasio y otros, que asociados forman silicatos, carbonatos, óxidos, fosfatos y aluminio-silicatos.

Las rocas provienen de la composición del magma al enfriarse y de las condiciones físico-químicas, realizadas durante el enfriamiento. Creando características peculiares que las diferencian en su densidad, dureza, estructura, durabilidad y color.

La roca en la construcción se utiliza como elemento estructural, recubrimiento y ornamentación. Sus principales causas de deterioro son los agentes atmosféricos, manifestados en la acción química, mecánica u orgánica del material, la acción depredadora del hombre y el estiércol de animal, como el de la paloma.

Cantera (toba)

Es una roca ligera y porosa que es blanda al momento de su extracción lo que facilita su trabajo. Su peso es de 2000 kg/m³, su resistencia a la compresión es de 100-250 kg/cm². Sus lugares de extracción son: Chimalhuacán, Echegaray, Los Remedios y Santiaguillo, en el Estado de México; Tepeyac, en el D.F. y Puebla, Pue.

En la casa se encuentra en apoyos empotrados, amarres de esquina, molduras de rodapié y ornamentaciones.

Chiluca

Roca de tipo ígneo, su origen se debe a la formación de lava traquita con piedra pez, compuesta por feldespatos. Su estructura es compacta y granulosa; su color más común es el gris, variando de claro a oscuro con puntos negros. Su peso es de 2000-2600 kg/m³, su resistencia a la compresión es de 300-500 kg/cm². Sus lugares de extracción son: Echegaray, Chimalhuacán, Huixquilucan, Salazar, Otumba, Atizapán de Zaragoza y San Juan Teotihuacán, en el estado de México; La Villa y Ajusco en el D.F.; y Pachuca en Hidalgo.

En la casa se encuentra principalmente en enmarcamientos de vanos de puertas y ventanas.

Éstos dos tipos de piedra presentan deterioros por el paso de instalaciones, exfoliaciones, rupturas, erosiones y aparición de sales.

La exfoliación, consiste en el desprendimiento de placas en forma de laminillas de diferente espesor entre 3 y 25 mm. La ruptura, especialmente en cornisas, se trata de fisuras y faltantes de material. La erosión, consiste en el desgaste producido por el rozamiento de un agente natural o provocado. Las sales, se trata de manchas de diversas características, algunas blancuzcas en forma de pequeños cristales.

Causas:

Principalmente el intemperismo, lluvia, asoleamiento, viento y contaminación; humedad y vegetales parásitos. En el caso de las rupturas, han sido ocasionadas por golpes y sometimiento a cargas hechas por el hombre.

Alternativas de solución:

Se debe tener en cuenta el tratar la causa y no el efecto, para la eliminación efectiva del deterioro.

Cualquier tipo de limpieza hecha al material no debe degradar la superficie de la cantera. Ésto se apoya con lo establecido en el artículo 6 de la Carta Italiana de Restauración de 1972, que dice: *"la pátina de la piedra debe ser conservada por evidentes razones históricas y también técnicas"*. La pátina, es la capa formada sobre la superficie de la cantera, por la normal intemperización de sus componentes, dándole funciones protectivas y una coloración más oscura; se le conoce también como el envejecimiento del material. La casa de Academia No. 14 presenta este tipo de pátina denominada noble.

Se propone:

Limpieza y desinfección de elementos de cantera, restitución total o parcial de piezas dependiendo de la lesión; reintegración de faltantes y erradicación de la fuente de humedad.

La limpieza de la piedra se puede hacer en seco por aspiración y agua, en combinación con detergentes neutros.

Toda limpieza debe iniciarse de arriba hacia abajo, procediendo en seco a retirar basuras, excrementos y hojas secas, a base de cepillos de raíz y recogedores. Si se opta por hacer la limpieza con agua se debe evitar al máximo escurrimientos continuos de ésta, en especial si esta sucia, a las partes inferiores.

Recinto (basalto, variedad de la dolerita)

Piedra de color negro, compuesta por feldspatos y piroxena, estructura compacta y dura resistente al salitre y la intemperie. Las formadas en la parte superior de las corrientes de lava son vesiculares, por la presencia de pequeños orificios o vesículas hechas por el escape de los gases. Su peso es de 2.450-2.850 kg/m³ y su resistencia a la compresión es de 600 kg/cm².

En la casa se encuentra en rodapiés de muros exteriores e interiores.

Por sus propiedades es un material que presenta poco deterioro, consistente en erosión superficial por el desgaste y la ruptura de algunas piezas por el paso de instalaciones; en especial en los rodapiés de muros interiores. En cuanto a soluciones, se debe realizar limpieza con alguno de los métodos anteriormente descritos, la restitución de piezas rotas dependiendo de la lesión y la reintegración de faltantes con el mismo material.

Tezontle

Variedad de lava volcánica que proviene de una roca ígnea de tipo andésico y basáltico. Su apariencia es esponjosa y su color varía del rojo oscuro, rojo amarotado y café hasta el negro, debido a su composición a base de óxidos de aluminio, silicio y hierro. Posee una textura porosa, que la hace ligera sin perder su resistencia; es de buena adherencia, resistente al salitre y a la intemperie. Su peso es de 1315 kg/m³ y la resistencia a la compresión es de 45-75 kg/cm².

En la casa se encuentra en la mampostería de muros. Este material está en buen estado, en parte, por el recubrimiento del aplanado, y donde no lo tiene, se ha preservado por su resistencia a los agentes naturales de deterioro.

2. Piedras Artificiales

Se denominan así a todos aquellos materiales de origen mineral, en los que interviene el hombre en su elaboración como sustituto de las piedras naturales. Se subdividen en dos grupos: los manufacturados en frío, donde interviene el agua, que al contacto con el medio ambiente forma sólidos como el adobe. Los fabricados por cocción, a diferentes temperaturas, como el ladrillo, tabique, teja, vidrio y cemento.

En la casa se encuentran el ladrillo, el vidrio y el concreto.

Ladrillo

Se fabrica con arcillas que contienen ciertas proporciones de arenas, margas arcillosas, fangosas e incluso calcáreas. Se prefieren las arcillas que posean arena con cuarzo y sílice, se le agrega agua y se amasa con los pies desnudos, para posteriormente, ser secada al sol y cocida al fuego. De la calidad de la arcilla empleada depende su resistencia, que a la compresión es de 150-250 kg/cm². El material cuya arcilla es la apropiada y ha tenido buen secado, cocción y enfriamiento, debe ser homogéneo en su masa, color y textura; no presenta grietas, sonoro al golpe, con una absorción de 15-20% y su color rojo obscuro. La medida de los ladrillos y tabiques usados en la casa fluctúan entre 2-3 x 14-17 x 28-30 y 7-8 x 18-21 x 37-40, respectivamente; también se utilizaron cuñas de 6 x 15 x 26.

El ladrillo dependiendo de su uso se localiza en el inmueble en: arcos de descarga, platabandas, molduras de cornisa, contrahuellas, muros divisorios, pisos y chafanes de azotea.

Los síntomas de deterioro que presentan principalmente son: resquebrajamiento y disgregación por falta del aplanado como recubrimiento.

El resquebrajamiento se debe a rupturas por paso de instalaciones y golpes hechos con cincel, durante la demolición de algunos de los aplanados. La disgregación se debe a las causas antes señaladas, los agentes físicos naturales, la pérdida del mortero de pega y la falta de recubrimiento.

Alternativas de solución:

Se debe realizar limpieza liberándolo de instalaciones, material suelto y polvo. Posteriormente se harán las consolidaciones y restituciones del material según cada caso.

Concreto

Es la piedra artificial actualmente con enormes ventajas para todo tipo de elementos constructivos, con diferentes resistencias según la proporción de sus componentes: cemento, arena y grava.

En la casa de Academia No. 14 lo encontramos en traveses que soportan los pasillos del segundo patio. Este concreto armado no cuenta con ningún tipo de especificación ni norma. Presenta fisuras y resquebrajamiento debido, en algunos casos, a su mal armado contando con tres varillas sin estribos; y por los agentes físicos, puesto que las fisuras han permitido la filtración de agua produciendo el desplome, en especial de la parte inferior.

Alternativa de solución:

En el caso de resquebrajamiento y mal armado se debe rehacer por completo, apuntalando todo el pasillo, para luego demoler y hacer la reintegración.

Vidrio

Se obtiene de la fusión de una mezcla de arenas silicosas (72%), carbonato, sulfato de sodio (14%) y estabilizadores para darle resistencia. Es un cuerpo sólido, transparente y frágil, que en la casa, se encontraba en todos los elementos de carpintería de puertas y ventanas. Se requiere su total reintegración.

3. Materiales metálicos

De enorme ventaja por su durabilidad y resistencia, en la construcción se emplean los metales ferrosos como el hierro y los no ferrosos como el zinc, cobre, estaños y plomo.

Metales Ferrosos

Hierros

Se clasifican básicamente en tres grupos: hierro, acero y fundición.

- Hierro - hierro dulce.
- Acero - extra dulce.
- Fundición - fundición gris, fundición blanca.

- Hierro

Del latín *ferrum* se identifica por el signo químico Fe, presenta una proporción de carbono de 0.05 a 0.15%, que lo hace impuro por el procedimiento industrial. De textura granulenta, mientras más fina mejor es su calidad. El hierro es forjable, se puede soldar a sí mismo, es prácticamente infusible y no puede ser templado.

Hierro dulce (hierro forjado)

Presenta un contenido de carbono entre el 0.05 al 0.1%, se funde a más de 1500 grados centígrados. La proporción de materiales extraños es mínima. Este producto era de consistencia esponjosa por lo cual se martillaba para hacerlo más compacto. Tiene como propiedades la ductibilidad, maleabilidad, flexibilidad y tenacidad. Igual si está frío o caliente, y se quema con facilidad en la forja. El hierro dulce es forjable, soldable y fusible; de grano fino, compactado y de textura granulenta. Fibroso, cuando es laminado o martillado.

En la fragua se quema algunas veces volviéndose quebradizo, pero calentándolo a punto de soldar recobra sus propiedades. Los defectos que presenta son dobladuras, manchas, grietas, vetas, lunares y escamas.

En el inmueble se usa primordialmente en barandales, herrajes, rejas y utensilios.

- Acero

Es una aleación de hierro, carbono y partes de otros elementos. Su proporción de carbono es de 0.15 a 1.5%; funde entre los 1400 y 1500 grados centígrados. Endurece con el temple, se puede forjar, soldar y es fusible. El acero

se obtiene por los métodos de descarbonación parcial de la fundición, la carburación del hierro dulce en contacto con carbón a una temperatura elevada y la reacción del hierro dulce sobre la fundición.

Dentro de los varios tipos de acero, se encuentra el extra dulce, llamado también hierro acerado. Tiene una proporción de carbono de 0.15% y se puede soldar y doblar con facilidad.

Se usa en barrotos, remaches, viguetas, soleras, tornillos, alambres y clavos.

- **Fundición**

Es un hierro con mayor proporción de carbono, de 2.25 a 5.50%. No se forja ni se suelda; es fusible y se puede temprar. Se produce en dos tipos de fundición, la blanca y la gris, dependiendo de su contenido de carbono, que cuando es mayor, la fundición es más blanca.

Fundición gris: contiene de 2.25 a 4.50% de carbono, de color gris oscuro y de textura granulenta. Se puede martillar y limar sin romperse. Se utiliza en el moldeado de piezas.

Fundición blanca: de 3.75 a 5.80% de contenido de carbono, de color blanco de plata. Es dura, frágil y difícil de limar. Se usa en rejas, barandales y columnas.

Metales No Ferrosos

Los más usados en la construcción son: el zinc, cobre, estaño, plomo y sus aleaciones: latón, bronce y soldadura.

- **Zinc**

Se halla puro en la naturaleza, se obtiene tostando mineral de zinc en un horno de reverbero; posteriormente se calienta con carbono sin contacto con el aire. Es de color blanco de brillo azulado, soluble en ácidos. Se usa en la formación de aleaciones con otros metales, canalones, depósitos y bajadas de agua.

- Cobre

Tiene una densidad de 8.9 y su punto de fusión es de 1084 grados centígrados, poca veces se emplea en su estado puro, exceptuándose en aplicaciones eléctricas. De color rojo brillante, se pone verdoso a la Intemperie. Se usa en la fabricación de bronce, latón y material eléctrico.

- Estaño

Tiene una densidad de 7.3 y su punto de fusión es de 232 grados centígrados; se obtiene de la tostación de la caciterita. Es de color blanco brillante, muy dúctil y maleable. Se llegan a hacer láminas conocidas como papel de estaño de 0.25 mm de espesor. Se usa en la soldadura para bronce; y en aleación con el cobre produce el bronce.

- Plomo

Tiene un peso específico de 114 y su temperatura de fusión es de 327 grados centígrados. De color gris, dúctil y maleable. Se utilizó y se usa en tubería de conducción de agua, grapas para la unión de sillares, protección de techos, cornisas, zapatas y gualdras de madera; en emplomados de vidrio y metal. En combinación con el estaño produce diversas soldaduras.

Aleaciones

- Latón

Aleación de cobre y zinc; su color, entre amarillo y rojo, depende de la proporción de la mezcla. Es fácil de trabajar y económico, especialmente en obras doradas, que evita el uso de una gran cantidad de oro. Se usa mucho como soldadura en una aleación con alto contenido de zinc (40 a 50%), llaves, fontanería, herrajes, láminas, recubrimientos, oro falso, tornillería y alambre.

• **Bronce**


Aleación de cobre y estaño, según su destino se maneja en diferentes proporciones. De color amarillento rojizo, muy tenaz, sonoro y poco oxidable. Se usa en herrajes, jaladeras, goznes, clavazón, remates de barandales, cerrajería, astas, campanas, chapetones, cañones, campanas, iluminación y arbotantes.

En la casa de Academia No. 14 se encuentran elementos de acero, hierro colado, forjado, lámina de zinc y plomo.

El acero se presenta en viguetas I perfil rectangular (IPR), que se colocaron para soportar el pasillo del entresuelo del patio posterior. Se encuentran en buen estado; se retiran con el fin de reusarlas en el nuevo sistema de entresuelo propuesto. El hierro forjado y colado se encuentra en barandales y herrería; correspondiendo el primero a los barandales del siglo XVIII, que se encuentran en los balcones del entresuelo y la planta alta de la fachada y todos los del patio principal. El hierro colado del siglo XIX, se localiza en la herrería de los pasillos del entresuelo del segundo patio; el pasillo de la planta principal, en el primer patio y los barandales de la escalera. Éstos están en buen estado en general presentando únicamente oxidación, por el proceso de reacción de sus componentes con el oxígeno, pero no presentan ningún tipo de exfoliación; poseen también sucesivas capas de pintura, que se deben retirar. La lámina de zinc se encuentra como recubrimiento ornamental (lambrequín) de los entresuelos de pasillos y azotea en el patio principal, presenta un buen estado de conservación; necesitando únicamente limpieza. El plomo se utiliza en la ornamentación de los barandales del siglo XIX; presenta capas de pintura, que le han hecho perder su forma original y por lo tanto se deben remover.

Alternativas de solución:

En el caso de las oxidaciones, el hierro se debe limpiar con lija de agua para quitarle todo resto de óxido, pintura y polvo. Una vez limpio se frota con unto natural después de calentarse el hierro con soplete. Las capas de pintura se separan con removedor y espátula; teniendo el cuidado de hacerlo con suavidad. Posteriormente se deben retirar todos los residuos y limpiar con lija de agua. Antes de pintar se agregará una capa de zinc líquido.



Materiales orgánicos de origen vegetal

Se les considera así a todos aquellos en su estado natural. Existe gran variedad, dependiendo de la región y las características climatológicas. Son utilizados generalmente para desempeñar funciones decorativas y estructurales. Por la época constructiva de la casa de Academia No. 14, el material orgánico más utilizado fue la madera, que junto con la piedra, la cal y los agregados pétreos, fue uno de los elementos constantes en la construcción de la época virreinal y también del México independiente.

La Madera

Formada por moléculas de celulosa (50%), agregadas para formar largas unidades similares a cuerdas llamadas microfibrillas. Éstas se encuentran impregnadas de lignina y emicelulosa, además de contener materias gomosas, azúcares, almidón, sales orgánicas y minerales. La madera es la porción leñosa y rígida situada en el centro, constituyendo la masa principal de los árboles, y que está recubierta por la corteza. Es poco conductora del calor y la electricidad, lo que la hace aislante; su densidad varía según la especie, de 0.04 a 1.40. Las maderas son diferentes entre sí por su proceso metabólico, ya que es influenciado por las condiciones ambientales, tipo de suelo y clima, que determina también la forma y rapidez de su crecimiento.

La madera es en general un material de larga vida en condiciones favorables, ya sea en contacto con humedad o con el agua. Los cambios de humedad y sequía la afectan deteriorándola.

Los árboles de crecimiento rápido que pertenecen a la subdivisión de las gimnospermas, se les llama comúnmente "maderas blancas", cuya producción es de una madera poco densa. Dentro de este grupo, pertenecen la mayoría de las maderas utilizadas en la casa de Academia No. 14, entre las cuales tenemos:

- ***Cedro***

Es un árbol abietáceo de tronco grueso y ramas horizontales. Su madera es homogénea y de gran durabilidad; de color blanco y rojo, dependiendo de su tipo.

- *Oyamel*

Abeto de troncos largos y rectos cuya longitud va de 6 a 20 metros. Madera resistente, porosa, seca y de color medio blanco de la cual se obtiene morillos, cintillas, tejamanil y vigas; en árboles jóvenes de 15 a 20 años. Tablas, tabloneros y vigas; en árboles adultos de más de 20 años. Su masa volumétrica (peso) es de 600 a 800 kg/m³.

- Pino

De la familia de las abietáceas, es de gran uso en la construcción; crece a una altura de 800 a 3,900 msnm. Su color va de medio blanco, amarillo al rojizo. Su madera es resinosa y presenta anillos anuales de color rojo.

Uso de la madera

El uso de este material en la construcción es muy variado. De manera temporal, en cimbras y andamiajes. De manera permanente en elementos arquitectónicos funcionales y ornamentales en viguerías, cimentaciones, apoyos, techumbres, cancelería, portones, lambrines, pisos y recubrimientos.

En la casa de Academia No. 14, los tipos de deterioro que se encuentran son: agrietamientos, resecamientos y manchas a causa de humedad por intemperismo, astillamientos y disgregaciones.

El elemento de madera que presentan el mayor deterioro a causa de la humedad es la vigería. Ésta favorece la creación del hongo, que es el principal destructor de la madera ya que se alimenta de ella. Los hongos se presentan por dos factores importantes: la temperatura, pues se desarrollan muy bien entre los 18 y los 33 grados centígrados; y el agua, pues necesitan de una cantidad mínima de 18%. La humedad se localiza principalmente en cabezas o empotramientos en mechinales de vigas; y también, en lechos altos de aquellas que han estado en contacto con zonas húmedas como baños, cocinas y pasillos exteriores (en especial el pasillo del entresuelo del patio posterior). El deterioro se manifiesta con pequeñas grietas en sentido longitudinal, carcoma y resquebrajamiento.

Los pisos de duela manifiestan humedad en menor proporción, rupturas, faltantes y astillamientos, además de no presentar buen estado en general. La causa primordial es el abandono, por falta de mantenimiento de parte de los inquilinos y el propietario.

La carpintería de vanos de puertas y ventanas presenta el mismo tipo de deterioro y causa similar a lo descrito anteriormente. Su fábrica no es de buena calidad y tiene varios remiendos.

Los astillamientos y disgregaciones en general, son a causa de la humedad por filtraciones de aguas pluviales e instalaciones defectuosas, y maltrato hecho por el hombre.


Alternativas de solución:

Pueden ser múltiples, teniendo en cuenta que se debe eliminar primero las causas del deterioro y si los diferentes elementos se deben conservar por sus condiciones. Dependiendo del tratamiento de preservación, cuando éste ofrezca una mejor garantía, sometiendo el elemento a inmersión, será mejor en lo posible desmontar el material a tratar, o si no, aplicarlo con brocha. Primero, se deben secar las piezas ya sea natural o artificialmente por medio de hornos; una vez seca se procede a desinfectarla, envenenándola para que deje de ser un alimento para el hongo. Para esto hay varios procedimientos:

- **Pentaclorofenol:** buen fungicida e insecticida, muy peligroso por su toxicidad. Se vende en la actualidad en preparaciones muy diluidas con pentaclorofenol (6%), thinner (6%), diesel (85%) y aceite de linaza (3%). Se debe aplicar con guantes de hule, mascarilla, goggles para proteger los ojos y evitar la exposición constante a sus vapores, por lo cual se debe contar con una buena ventilación.
- **Sales CCA (cobre-cromo y arsénico):** disueltas en agua, se aplican en planta con sistemas de vacío o inyección.
- **Compuestos de estaño:** como el Butinox del producto llamado OZ, contiene Lindano que es un insecticida de buen rendimiento y menos tóxico que el pentaclorofenol; sin embargo, se debe manejar con cuidado. Se puede aplicar por aspersión o brocha.
- **El Foxtosin:** gas que se utiliza para fumigar maderas, pero debe usarse con muchas precauciones para evitar accidentes.
- **Crcosolita o Creosota:** Es la preparación que se usa para los durmientes de ferrocarril, engrasa y da un aspecto negruzco a la madera.

Se propone el cambio de muy pocas vigas (ver plano de vigerías), que presentan total deterioro, teniendo en cuenta que las nuevas, deben poseer de preferencia las mismas características de las existentes: especie vegetal, color y textura. Este nuevo material se le debe hacer el mismo tratamiento que al antiguo; teniendo cuidado de mantenerlo fuera de contacto con la madera contaminada y desinfectar todos los elementos de madera que estén en contacto con la nueva.

En el caso de que una vez se hallan liberado todos los terrados de los entresijos, se encuentren vigas con putrefacciones en sus cabezas, y el resto de su longitud en buenas condiciones, se procederá a realizar ensambles que se adapten a su anterior medida y característica.



Capítulo



cinco

**Propuesta de Restauración y
Proyecto de Adecuación**



Para establecer una propuesta de restauración de la casa de Academia No. 14, se tuvo en cuenta la recuperación total del inmueble. Se integraron todos sus espacios y liberaron todos los elementos que alteraran su estado original.

El uso propuesto, vivienda, se hizo teniendo la conciencia de que no se puede pensar en proyectos de restauración arquitectónica, sin tener en cuenta un uso para el cual se pretende el rescate del edificio. Éste es acorde con la función que siempre ha tenido la casa de acuerdo a sus antecedentes urbanos e históricos.

La adecuación propuesta rescata el espacio y la función, además de la presencia y representatividad de todos sus elementos arquitectónicos formales y ornamentales. En su conjunto, crean un testimonio histórico de la época y la evolución del inmueble.

Se tiene en cuenta que existe, como en cualquier otro proyecto, otras actividades a desarrollar no menos importantes, como la organización de la obra, el estudio administrativo y financiero, el propio control constructivo, etc. El hecho de incluirlas en el trabajo, no apoyarían de manera fundamental el objetivo buscado. No se pretende dar a entender que tales actividades no conformen la interrelación teórico-práctica; y de tener la oportunidad de llevar cada una de ellas a la obra, permitiría corroborar dicha interrelación de manera independiente.

CRITERIOS NORMATIVOS

Se manejan la descripción de las ideas que fundamentan el desarrollo del proyecto y la aplicación de las actividades principales de la restauración del inmueble. Estos criterios reemplazan lo que en un proyecto común se denomina memoria descriptiva.

El orden utilizado corresponde a la secuencia de actividades desarrolladas normalmente en un proyecto de restauración.

Liberaciones

Se liberan todos aquellos elementos que no corresponden al esquema original, ni son parte importante en cuanto a aportación al inmueble, en su evolución.

Se realizan trabajos de liberación de rellenos de entrepisos, pisos, vanos, recubrimientos y muros.

Liberaciones de rellenos de entrepisos

Se liberan todos los rellenos de tierra y se sustituyen por un sistema nuevo, con el fin de restarle peso a la edificación y aprovechar el espacio restante para el tendido de instalaciones. Con la liberación de los rellenos se podrá valorar mejor el estado de lechos altos en cabezas de vigas y tablazón; lecho bajo de duela, mechinales y la parte de muro que corresponde al entrepiso; asimismo, se facilita el desmontaje para el tratamiento de preservación de los elementos. En la azotea se corrigen pendientes. Las liberaciones se hacen conservando los lechos alto y bajo de los entrepisos.

Liberaciones en pisos

Se liberan los rellenos, tanto internos como externos, para recuperar el nivel o niveles originales y recobrar la proporción del espacio y las características arquitectónicas.



Liberación de vanos

En planta baja, se liberan los vanos correspondientes a la puerta entre la accesoria y la recámara de accesoria o trastienda (en plano eje 2); los de los muros que en plano corresponden a los ejes 5, 6 y 8. Estos últimos tienen vanos hechos posteriormente. Se encontraron testimonios suficientes para la ubicación y liberación de los originales, por haberse encontrado las gualdras de cerramiento y el tapiado.

En el entresuelo no se hacen liberaciones de vanos.

En la planta principal, se libera el vano del muro, eje 9, en el que al igual que los anteriores se encontraron la gualdra de cerramiento y el tapiado.

En la fachada hacia la calle de Academia, se libera el vano de ventana que se encuentra tapiado. Éste presenta jambas que se prolongan hasta la cornisa del entresuelo, quedando su antepecho. Esto, al igual que la ventana del entresuelo puede sugerir que hayan sido puertas de balcón como las demás. Esto no es posible, ya que el vano que se propone liberar, ha sido en parte físicamente liberado, encontrándose el antepecho y derrames con restos de pintura original. De igual forma se presentan en la ventana del entresuelo. En las dos, no se encontraron huellas de herrería de balcón, además, la proporción en su ancho no es semejante a las demás puertas de balcón, siendo los vanos de ventana más pequeños.

Se liberan también, algunos de los derrames que se encuentran en ángulo recto con respecto al muro, "cuadreados" con tabique, localizados en el entresuelo y la planta principal.

Con la liberación de estos vanos se recupera la estética, la proporción, la relación espacial, y por ende, la funcionalidad.

Liberaciones de recubrimientos

Se liberan aquellos que están sueltos, con disgregaciones y donde el muro ha sufrido también deterioro. Ésta se hace previa comprobación de que no existen vestigios de pictografía o acabados significativos. Las reintegraciones se hacen con materiales similares a los originales, haciendo un previo estudio para determinar sus componentes.

Liberaciones de muros

En los muros divisorios, en los casos indicados, se procede al retiro total de los mismos.

Los muros retirados en planta baja, son los levantados en el zaguán de acceso; el muro (en plano eje 6); debido a su severo agrietamiento al punto de colapso a causa del terremoto de 1985. En este muro, eje 6, se dejan de testigo mochetas en ambos lados, así como un pretil para indicar la ubicación de la puerta.

Los muros capuchinos hechos en el siglo XIX localizados en el entresuelo y planta principal, se retiran por presentar varios deterioros y para permitir la reintegración de muros originales perdidos. Entre los deterioros que presentan estos muros tenemos: empotramientos de instalaciones, algunos de ellos están encimados en los derrames de vanos haciéndoles perder su proporción, además, en parte fueron contruidos para alojar servicios como baños y cocinas. Estos elementos del siglo XIX cuya eliminación se respalda con el artículo 11 de la Carta de Venecia, no presentan mayor interés, pues no enriquecen los espacios interiores de la casa como conjunto, además de no constituir un testimonio de alto valor histórico ni estético.

Como actividad de liberación, se retiran los elementos agregados en el patio posterior, como un baño provisional y los lavaderos. Se retiran también los muebles sanitarios, todos de fábrica reciente y en mal estado; y por las causas ya mencionadas en el capítulo de deterioros, se retira la carpintería de las puertas y ventanas.

Consolidaciones

Se busca lograr homogeneidad y unidad mecánica de la casa. Se hace en muros, aplanados y puertas originales, como se expresa en el plano, teniendo en cuenta que se debe tener cuidado en el tipo de consolidante a elegir.

Reintegraciones

Se hacen en pisos, muros, elementos de cantera, recubrimientos y acabados. También se recuperan elementos ornamentales.

Pisos

La reintegración se respalda con los datos obtenidos en la Investigación física y de documentos. Duela para los pisos interiores y cantera para los exteriores.

Muros

Tanto de carga como divisorios, la reintegración en los existentes es mínima. Se hacen restituciones de materiales deteriorados, teniendo en cuenta que los nuevos tengan características semejantes a los originales y el uso de procedimientos similares en su colocación.

En cuanto a los muros originales no existentes en el entresuelo y la planta principal, se encontraron los datos suficientes para reintegrarlos, reemplazando los muros del XIX'. Como se dijo anteriormente, la casa ha perdido sus aplanados por deterioro natural y causa humana. Por estos motivos se pudo determinar la localización exacta de los muros originales, al observar en los portantes las huellas donde éstos empotraban, para hacer el amarre. Además, observando los sistemas de vigería de los entrepisos, se aprecian vigas agrupadas de dos o tres, según el espesor del muro, para soportar el peso del mismo. Estas vigas muro-portantes coinciden con la huella de los amarres mencionados. La reintegración del muro se hace con tabicón aligerado soportado por viguetas IPR, que replazan las originales, revestidas con láminas de madera para conservar la unidad con las demás vigas (ver planos de reestructuración en entrepisos). De esta forma se reintegra a la casa sus espacios iniciales, determinados para vivienda, que se ajustan perfectamente a los requerimientos espaciales para la misma vocación de uso propuesto.

■ Ver en planos de Propuesta Programa Arquitectónico Original los muros originales que se reintegran, que corresponden a los ejes 13, 14 y 15 para el entresuelo; 16, 17 y 18 para la planta principal

Elementos de cantera

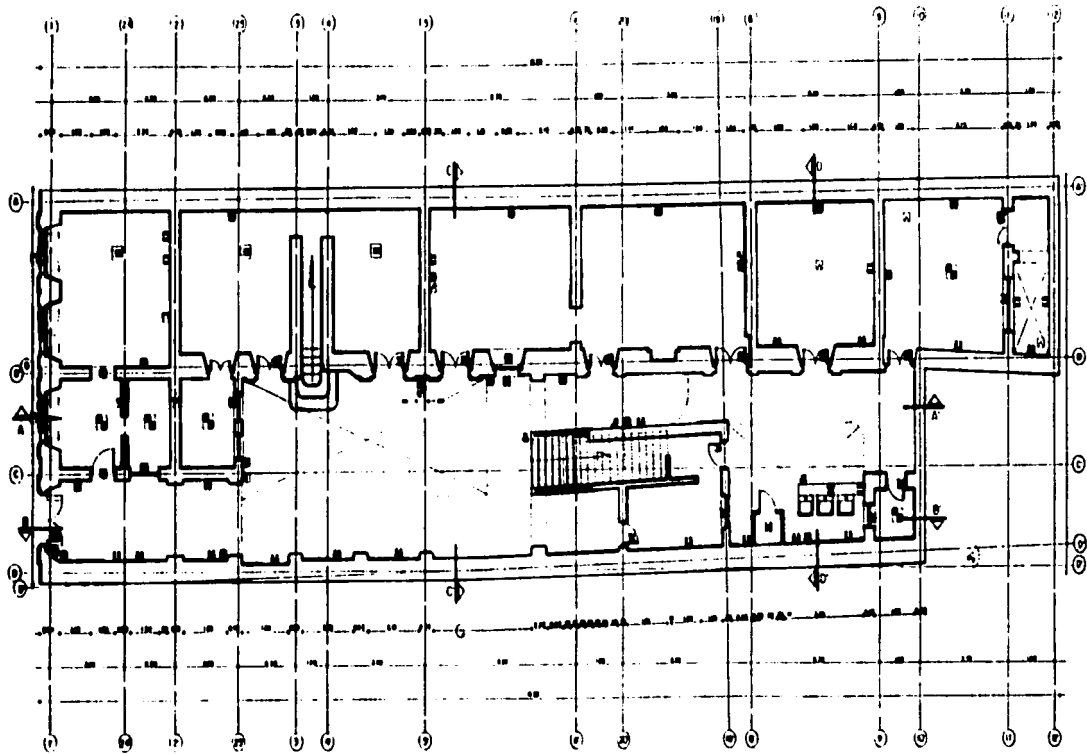
Se hace especialmente en cornisas de patio, como se marca en el plano. Se reintegra el mismo tipo de cantera (gris de los Remedios y Chiluca), en sillares de similar dimensión e igual moldura. El tramo de cornisa nuevo, se deja un centímetro remetido del paño con respecto al del original. Además, el cantero debe fechar las piezas para marcar la diferencia de tiempo.

Recubrimientos

Se reintegran aquellos que hayan sido liberados por deterioro, así como los faltantes. Se usa el mismo tipo de mortero, a base de cal-arena, con la finalidad de proporcionar al muro la protección necesaria.

Acabados

La reintegración se hace de acuerdo a los datos físicos encontrados. En muros interiores y exteriores, recubiertos con mortero de cal, se propone manejar colores que eviten el brillo. Las zonas de materiales pétreos aparentes se limpian. Los elementos de madera se tratan para su protección y apariencia, al igual que la herrería.



CALAS EN PISO
 CALAS EN Muros-PRIMERA MANO
 RETIRO DE ESCOBRO
 REMEDIACION DE ARIANOS CAL AREA
 CONSOLIDACION DE MUELOS POR INYECCION
 LIMPIEZA DE SALES
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CERRA
 INYECCION DE GRESAS EN MURIS
 REPOSICION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE HERRERA

| | | |
|----|--|----|
| 10 | RENTERACION DE MAMPUESTA | 11 |
| 11 | LIMPIEZA Y CONSOLIDACION DE PUERTAS Y VENTANAS | 12 |
| 12 | RESTITUCION Y/O LIMPIEZA DE PISOS DE MADERA | 13 |
| 13 | COLOCACION DE PISOS | 14 |
| 14 | LIBERACION DE PUERTA | 15 |
| 15 | LIBERACION DE AMPARADOS | 16 |

LOCACION

Plan de Vivienda por Departamentos
 en la Calle de Academias No. 14

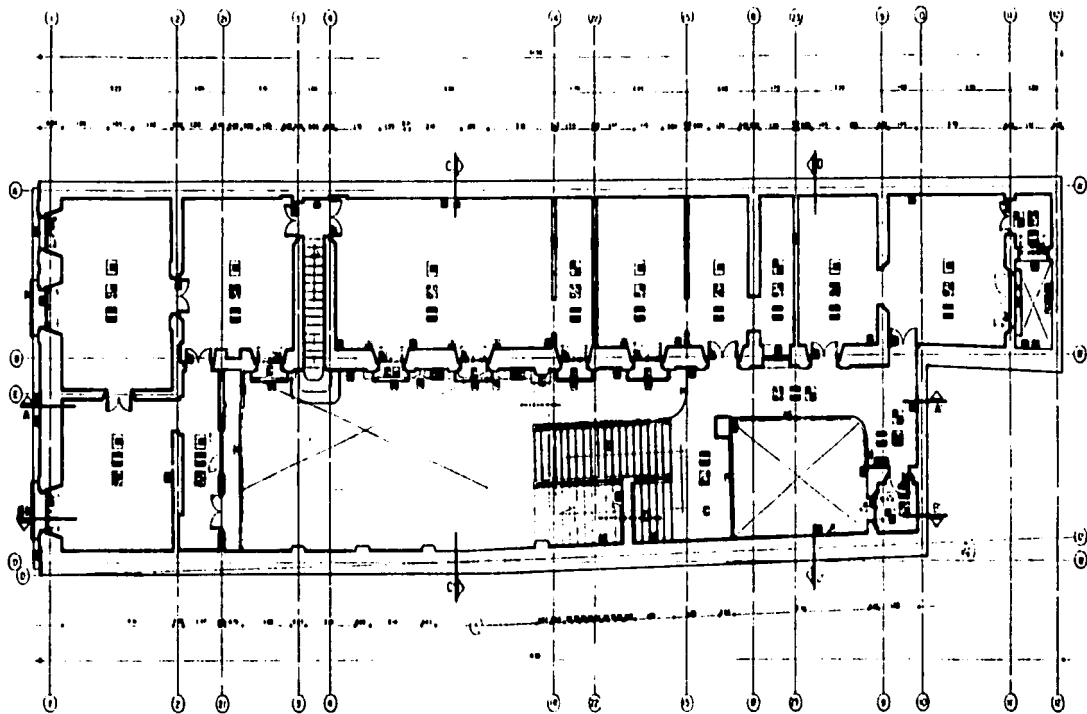
VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 FACULTAD DE INGENIERIA
 MATERIA DE INTERVENCION A EDIFICIOS

INTERVENCIONES PLANTAS BAS
 1962-1963

PROYECTO DE RECONSTRUCCION
 ARQ. ROBERTO TORRES VASQUEZ

Pagina no.
 1 de 11



CALAS EN MUROS - PINTURA MARRAL-
 RETIRO DE ESCOMBRO
 LIMPIEZA DE TERRAZOS
 PROTECTOR DE PINTURA MARRAL
 REINTEGRADOR DE APILAMIENTOS EN CEMENTO
 CONSOLIDACION DE APILAMIENTOS POR INYECCION
 ELIMINACION DE SALES
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA
 INYECCION DE GRIFAS EN MUROS
 REINTEGRACION DE CORNERA

REPARACION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 REPARACION DE ENTREPISOS
 CON SUSTITUCION DE SISTEMA
 LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE HERRERIA
 REINTEGRACION DE MASQUETERIA
 LIMPIEZA Y CONSOLIDACION DE PUERTAS Y VENTANAS
 REINTEGRACION Y LIMPIEZA DE PISOS DE MADERA
 COLOCACION DE PISOS
 LIMPIEZA DE MUROS

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Unidad de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Académico No. 14

Región de
Ingeniería y
Ley 11

VIVIENDA

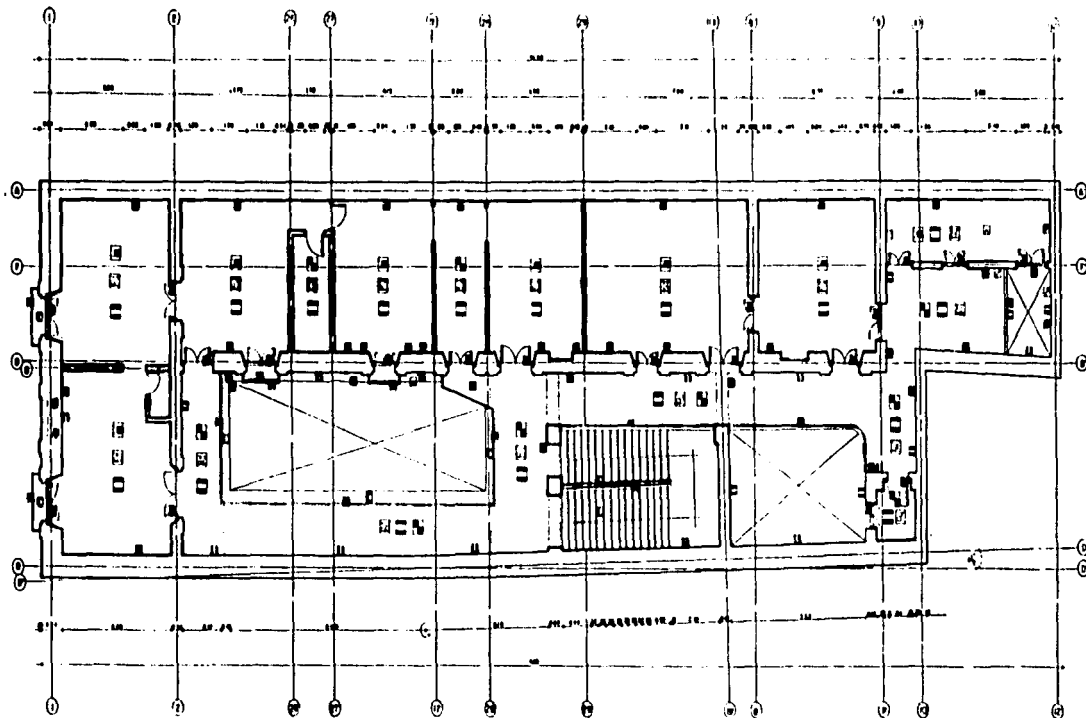
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Ingeniería
Módulo de Especialización de Alumnos
INTERVENCIONES ENTRENAMIENTO

EN LA UNAM

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

UNIDAD DE VIVIENDA POR DEPARTAMENTOS
EN LA UNAM



OJAS EN MUROS-FILTRO MARFIL-
 METRO DE ESCOMBRO
 LIBERACION DE TUBERIAS
 PROTECCION DE PINTURA MARFIL
 REFORZACION DE APILADOS CAL-AMBA
 CONSOLIDACION DE APILADOS POR PILEACION
 ELIMINACION DE SALES
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA
 RECOCCION DE ORIENTAS EN MUROS
 REPOSICION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 REFORZACION DE ENTREPIEDOS CON
 SUSTITUCION DE SISTEMA



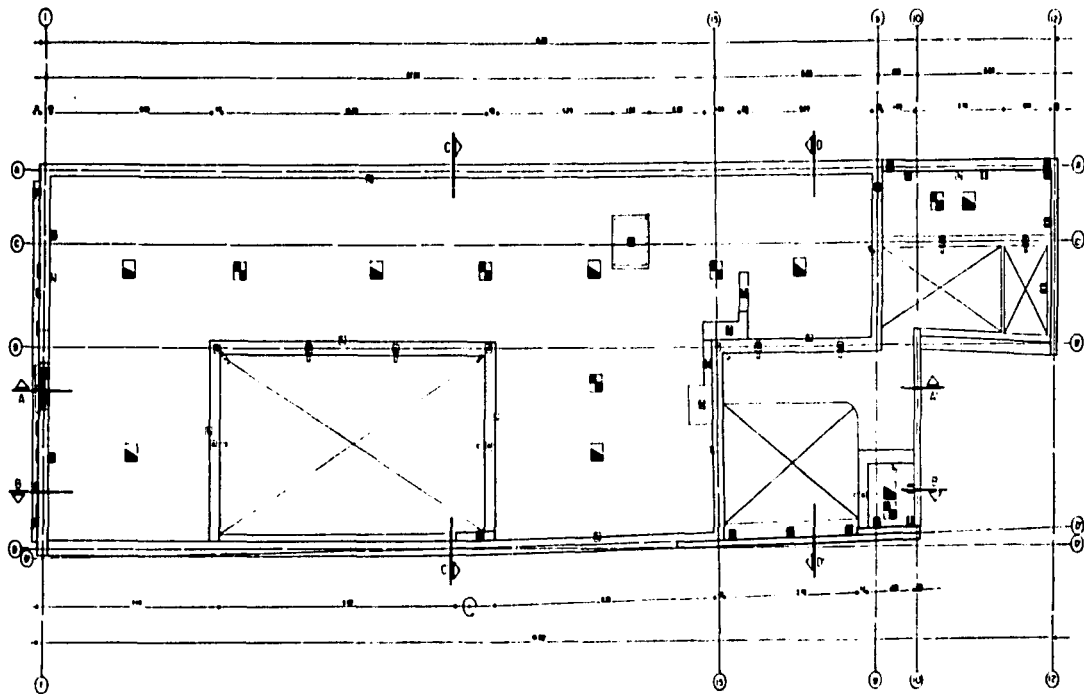
LIMPIEZA Y TRATAMIENTO
 DE HERRERIA
 REFORZACION DE MAMPUESTERA
 RESTITUCION Y O LIMPIEZA
 DE PISOS DE MADERA
 COLOCACION DE PISOS
 LIBERACION DE PUERTA
 LIBERACION DE VENTANA
 LIBERACION DE MUROS
 LIBERACION DE AGREGADOS



LA UNIÓN
 Unidad de Vivienda
 Unidad de Vivienda por Departamentos
 en la Calle de Academia No. 14
 Agosto de
 1960
 Lote 11

VIVIENDA
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
 Facultad de Ingeniería
 Instituto de Rehabilitación de Edificios
 INTERVENCIONES PLANTA PRINCIPAL
 EN A-23
 Proyecto de Restauración
 DR. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ

ESCUELA DE
 INGENIERIA



- | | | | |
|--|---|---------------------------------------|---|
| REINFORCACION DE APILAMIENTOS CAL-AMEN | ■ | RECTIFICACION DE PENDIENTES DE AZOTEA | ▣ |
| CONEXION DE APILAMIENTOS POR INYECCION | ■ | RECTIFICACION DE CHAPALES | ⌈ |
| ELIMINACION DE SALES | ■ | COLOCACION DE PISO IMPERMEABILIZADO | ▣ |
| LAMPARA DE ELEMENTOS DE CANTERA | ■ | REINFORCACION DE ELEMENTO | ⌈ |
| REINFORCACION DE MANOS DE OBRAS | ■ | | |
| LAMPARAS DE SOBREGUARDOS | ■ | | |

UNA ZONAS
de protección
de patrimonio

Mapa de Zonas
de Protección
de Patrimonio

mas de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Académia No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Departamento de Intervenciones de Monumentos


INTERVENCIONES PLANTA AZOTEA

EX-10-1-11

PROFESOR JUAN CARLOS GARCÍA

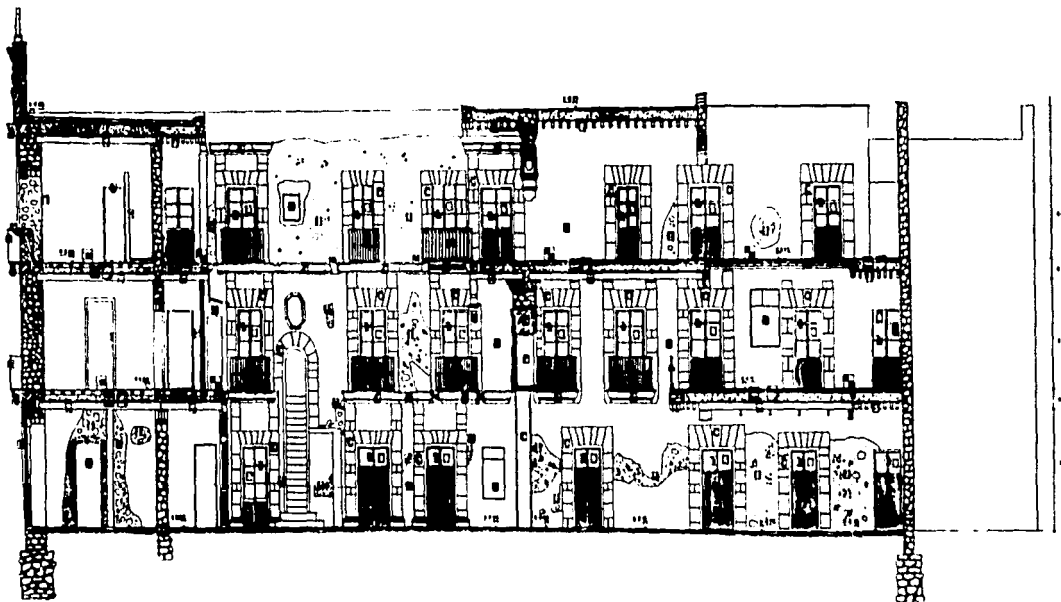
ING. RUBÉN LÓPEZ SANCHEZ

Según el
Decreto No. 1
del 11/11/71



ESTADO DE MÉXICO

1970



SERVICIO DE TERNOS
 PERFORACION DE ATORNILLOS DEL TIPO A
 PERFORACION DE ATORNILLOS PARA INIECCION
 ELIMINACION DE SALES
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA
 INIECCION DE HORMIGON EN MUROS
 REPARACION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 REPARACION DE MUEBLES
 TRATAMIENTO DE MADERA
 REPARACION DE CHIMNEA

B
 H
 I
 J
 K
 L
 M
 N
 O
 P
 Q
 R
 S
 T
 U
 V
 W
 X
 Y
 Z

PERFORACION EN TUBOS
 CON SUSTITUCION DE SISTEMA
 LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE HERRAMIENTAS
 PERFORACION DE CANTONERAS
 REPARACION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 LIMPIEZA DE PISOS DE MADERA
 LIMPIEZA DE PISOS
 LIMPIEZA DE VENTANAS
 LIMPIEZA DE ACEROS

A
 C
 D
 E
 F
 G
 I
 K
 L
 M
 N
 O
 P
 Q
 R
 S
 T
 U
 V
 W
 X
 Y
 Z

INVIENDA
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDAS

Casa de Vivienda por Departamentos
 en la Calle de Academia No. 18
 Eje 12

Eje 12
 Calle 12

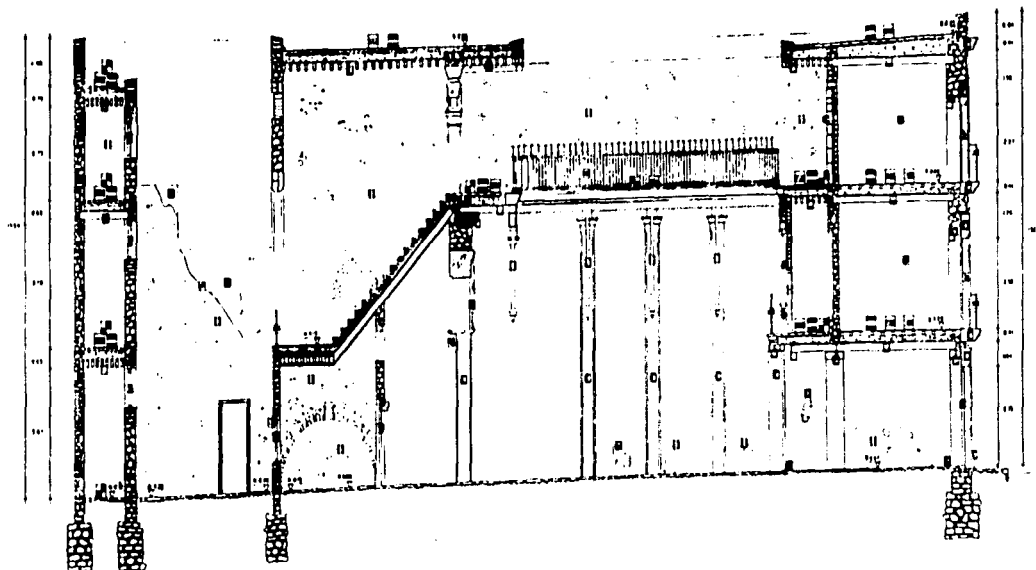
VIVIENDA

INSTITUTO NACIONAL AUTONOMO DE MEXICO

INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDAS
 MARCO DE REFERENCIA DE MEXICO, D.F.
 INTERVENCIONES CONE A 4
 C/100/100
 C/100/100
 C/100/100

C/100/100
 C/100/100
 C/100/100

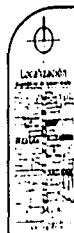
INSTITUTO NACIONAL DE VIVIENDAS
 MARCO DE REFERENCIA DE MEXICO, D.F.
 INTERVENCIONES CONE A 4
 C/100/100
 C/100/100
 C/100/100



CALAS EN MADERA-PUNTA BARRAL
 LIBERACION DE TERMINOS
 REINTEGRACION DE APUNTADES EN LAZARNA
 CORRECCION DE APUNTADES POR DIFERENCIA
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA
 DIFERENCIA DE CANTERAS EN MADERA
 REEMPLAZO DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 TRATAMIENTO DE MADERA
 REINTEGRACION DE ENTREPISAS
 CON SUSTITUCION DE SISTEMA



LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE MADERA
 REINTEGRACION DE MAMPUESTERIA
 LIMPIEZA Y CORRECCION DE PUERTAS Y VENTANAS
 SUSTITUCION Y LIMPIEZA DE PISOS DE MADERA
 COLOCACION DE PISOS
 LIBERACION ADORNOS
 REINTEGRACION DE CAPITELES
 REINTEGRACION DE ELEMENTO



Casa de Vivienda por Departamentos
 en la Calle de Académico No. 14

Distrito de
 México D.F.
 Lot 11

VIVIENDA

INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MEXICO

Facultad de Arquitectura

Escuela de Construcción de Monumentos

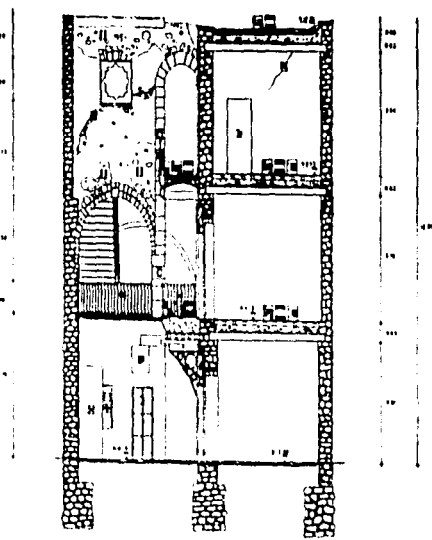
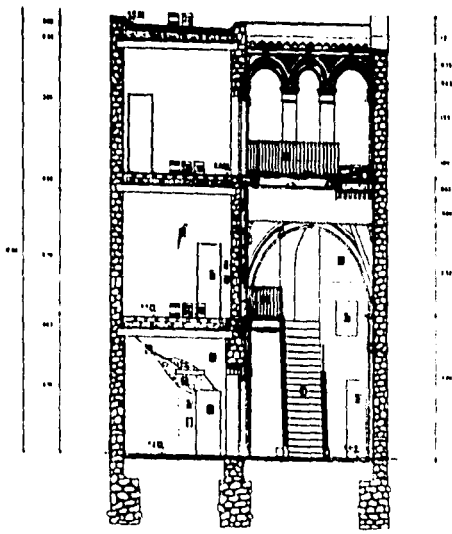
INTERVENCIONES CORTE B-B

EN MARZO

Proyecto de Construcción de

ARC. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ






CASAS EN PISO
 CASAS EN PISO - PANTALLA METAL
 LIMPIEZA DE TERMINOS
 PROTECCION DE PINTURA METAL
 REESTRUCTURACION DE APILADOS CAL-ARENA
 COMPLETACION DE APILADOS PARA INYECCION
 FLANDEADO DE SALES
 LIMPIEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA
 INYECCION DE GRESITAS EN MURAJOS
 REPOSICION DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA
 REPOSICION DE VIDIOS

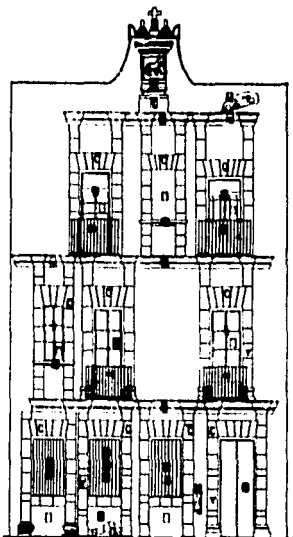
- () REESTRUCTURACION DE ENTUBOS CON REEMPLAZO DE SISTEMA
- (■) LIMPIEZA Y TRATAMIENTO DE HERRAJE
- (■) REESTRUCTURACION DE MANTOS DE PISA
- (■) REEMPLAZO Y/O LIMPIEZA DE PISO DE MADERA
- (■) COLOCACION DE PISO
- (■) LIBERACION DE PUERTA
- (■) LIBERACION DE APILADOS

CALLE DE LA ACADEMIA No. 14
 DEPARTAMENTO DE CIENCIAS Y LETRAS
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

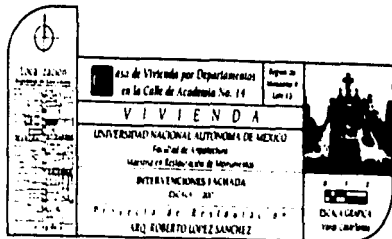
VIVIENDA
 UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO
 Facultad de Ingeniería
 Centro de Investigación de Materiales
 INTERVENIONES LONTEC Y D-D
 CALLE DE LA ACADEMIA
 PROYECTO DE REESTRUCTURACION
 DR. ROBERTO LÓPEZ SANJULIÁN

Agosto de 1984
 México D.F.
 1984





PINTURA DE AZULADO EN ARCA 11
 COMPLEMENTO DE AZULADO POR DISEÑO 12
 EMPUJÓN DE SALES 13
 LAMBEZA DE ELEMENTOS DE CANTERA 14
 REPOSICIÓN DE PUERTAS Y VENTANAS DE MADERA 15
 REPOSICIÓN DE VIDRIOS 16
 LAMBEZA Y TRATAMIENTO DE HERRAJES 17
 LAMBEZA Y COMPLEMENTO DE PUERTAS Y VENTANAS 18
 LIMPIEZA DE PIEDRA 19
 REPOSICIÓN DE VENTANA 20



PROYECTO DE ADECUACIÓN

Todo proyecto de restauración se realiza con un fin de uso determinado, asignándole a los espacios resultantes del proyecto de restauración nuevos usos, conservando el inmueble con la totalidad de sus elementos. Se hace una reflexión, de por qué se escogió la vivienda como alternativa de uso.

LA VIVIENDA: UNA ALTERNATIVA PARA LA CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

El Centro Histórico es una zona compleja y heterogénea, ya que ha sufrido diversas transformaciones, materializadas en la formación de áreas especializadas. Junto a esta concentración de actividades, el uso habitacional ha sido un elemento de gran tradición, por lo cual en muchos casos se han conservado varias obras arquitectónicas antiguas, como la casa de este estudio.

El desarrollo de los barrios y colonias no ha sido homogéneo en su infraestructura, conformación social, ni en la calidad de su arquitectura. El movimiento de las clases sociales generó que la mayoría de los inmuebles de buena o mala calidad cambiaran de propietarios y usuarios. Esta dinámica propició que muchas obras arquitectónicas se transformaran en vecindades, oficinas, comercios y uso combinado. El capital inmobiliario llegó a valorar el inmueble no en función de su origen, sino de su localización dentro de las áreas que se han especializado. Estas situaciones se han concretado en el deterioro progresivo, por un proceso continuo de cambio, en el que el Estado se vio en la necesidad de elaborar los mecanismos jurídicos de protección para las obras y espacios arquitectónicos construidos en el pasado.

Estas leyes han servido para controlar y orientar la transformación de la zona, aunque infortunadamente, la rigida selección de la arquitectura histórica, ha traído como consecuencia la destrucción de los inmuebles que no cumplen con los requisitos impuestos. Así, no se ha tenido en cuenta las relaciones que tiene cada construcción con el tejido urbano, que integra el conjunto de características heterogéneas que conforman la ciudad.

Esta selección ha dado como resultado que los monumentos históricos tradicionalmente restaurados por los organismos oficiales, sean las

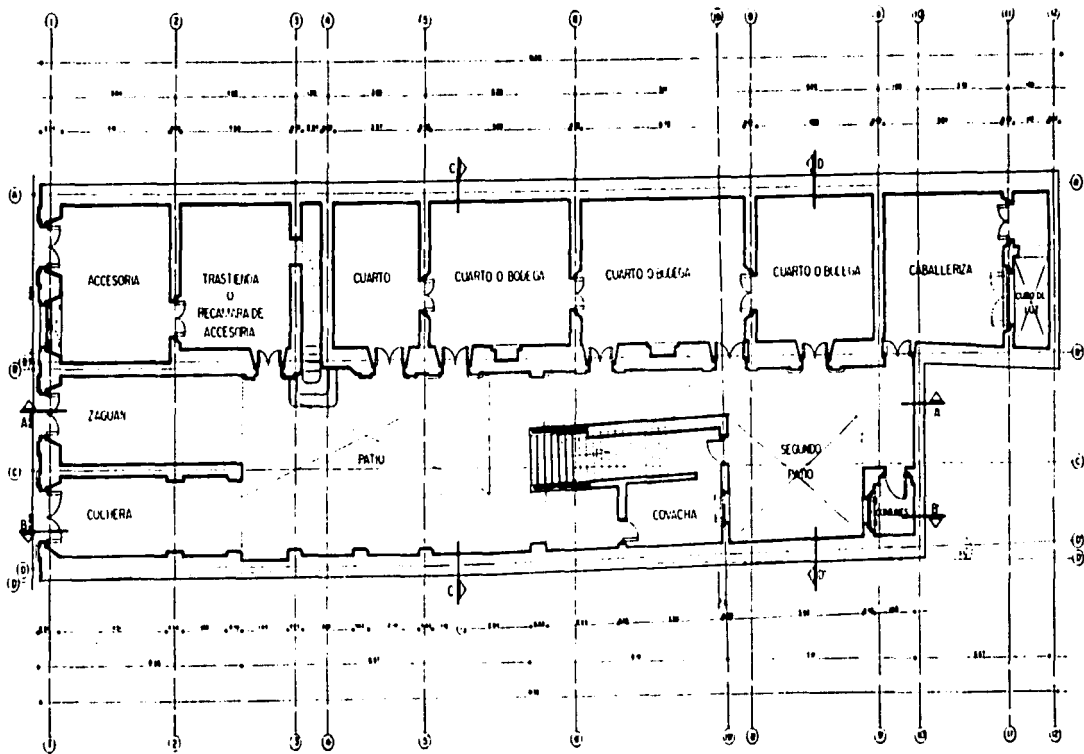
construcciones que representan por "su importancia", un gran valor. Se les ha dado un destino referido a algún motivo político-administrativo, cultural o dignidad de algo o de alguien. También grupos empresariales y comerciales, movidos por el lucro, han actuado sobre los monumentos; así las antiguas construcciones se convierten en hoteles, restaurantes y tiendas. Generalmente se han seleccionado las grandes obras, para lograr el cambio de una construcción histórica en museo, biblioteca, casa de cultura, hotel, banco o restaurante.

Un monumento como la casa de Academia No. 14, que "no tiene" el gran valor de otros, pensamiento al que se ha acostumbrado al sector social, es un inmueble que representa un ejemplo más de vivienda plurifamiliar y que perteneció como muchos a una corporación eclesiástica. Este tipo de edificación conforma el entorno del tejido histórico, del cual se olvidó la selección que salvó y protegió los ejemplos "relevantes". Es un Monumento que por no ser y no valorarse como obra mayor, ha sido abandonado a su propia suerte; y que el único valor que le reivindica la sociedad es el de haberse mantenido, a pesar de los embates, en relativo buen estado hasta hoy en día.

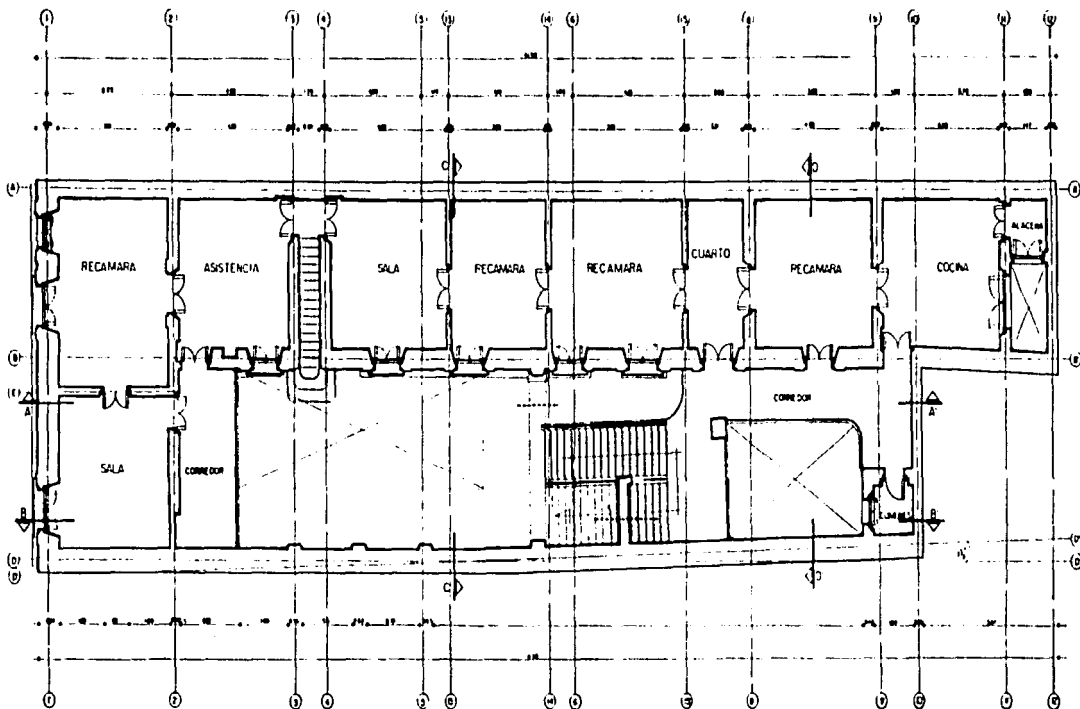
No se puede desconocer que la conservación de los monumentos y zonas históricas, son una parte importante del proyecto cultural, que unifica y refuerza la identidad nacional. Pero son también objeto de utilidad social, en el sentido de usar los monumentos no sólo ideológicamente, sino material y espacialmente. Si el Centro Histórico de la Ciudad de México ha perdido su fisonomía, no se debe a la desaparición de grandes monumentos, sino a la destrucción de la arquitectura histórica en su simple definición.

El proyecto de restaurar una casa como la de Academia No. 14, dándole un uso, es un ejemplo que contribuye a que con la intervención de este tipo de monumentos, que carecen de una historia escrita y de monumentalidad, se aporte una alternativa de revitalización dentro de la diversificación heterogénea que constituye el Centro Histórico.

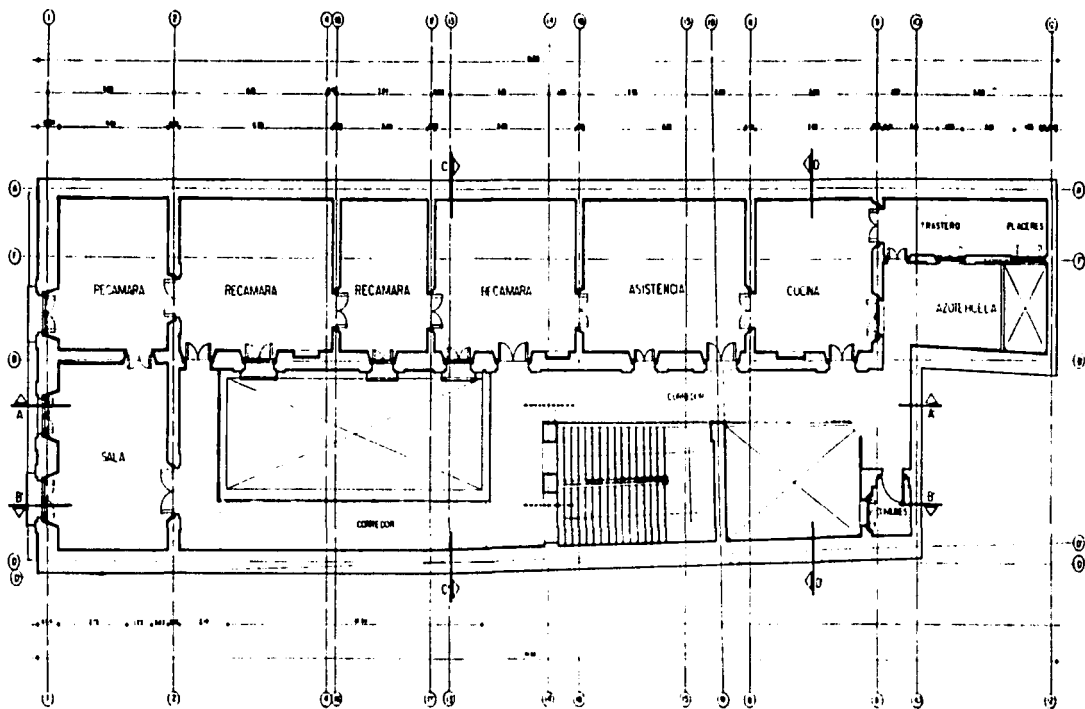
La función de vivienda que se propone, mantiene la vocación de uso de la casa, así como su arquitectura. Es una propuesta, que como ejemplo, no del monumento en sí sino en conjunto, pretende regresar la "habitabilidad" que ha perdido el Centro Histórico, volviéndolo a densificar y regresándole una parte importante de su tradición, con una función moderna. Es un uso que permite permanencia y desarrollo de sus habitantes, ayudando a evitar la desocupación, que transforma a la zona en horas de la noche, creándole inseguridad. Y así, regenerar un lugar que dentro del Centro Histórico no sea un espacio vacío, sino



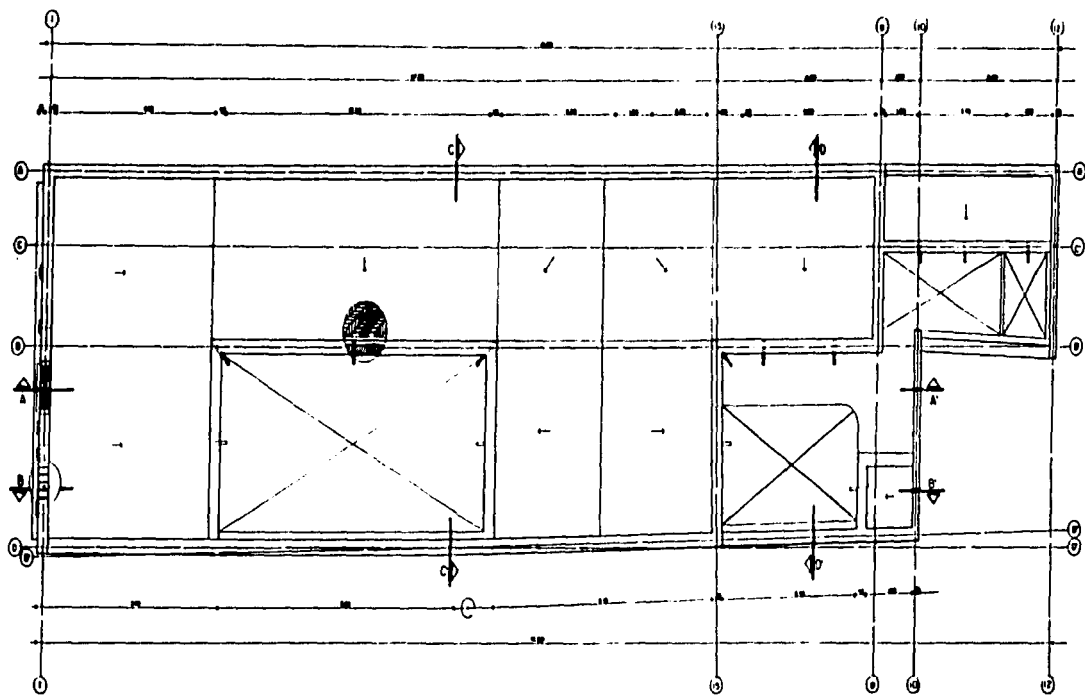
| | | | |
|--|---|-----------------------------|--|
| <p>Localización Proyecto de vivienda</p> | <p>Plan de Vivienda por Departamentos en la Calle de Accademia No. 10</p> | <p>Hoja No. 1 de 11</p> | |
| | <p>VIVIENDA</p> | | |
| | <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura MÉXICO D.F. 1952</p> | | |
| | <p>PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ORIGINAL PLANTA BAJA ESCALA 1/50 PROFESOR DR. CRISTÓBAL ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ</p> | | |






| | | |
|---|--|-----------------------------------|
| | Instalación de Vivienda por Departamentos en la Calle de Académica No. 14 | Página No. Número 4 Tomo 11 |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MEXICO Facultad de Arquitectura México, D.F. | |
| PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ORIGINAL ENTRESUELO DISEÑO Y D.T.M. PROFESOR DE INVESTIGACIÓN LIC. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | | |
| | | |



| | | | |
|--|---|--|--|
| <p>Localización en la Ciudad de México</p> | <p>casas de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No 14</p> | <p>Región de Proyectos 4 Lote 13</p> | |
| | <p>VIVIENDA</p> <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> <p>Facultad de Arquitectura</p> <p>Escuela de Estudios IV de la Facultad</p> <p>PROGRAMA ARQUITECTÓNICO ORIGINAL PLANTA PRINCIPAL</p> <p>ENCARGO 1957</p> <p>Proyecto de Restauración</p> <p>ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ</p> | | |



| | | | |
|--|---|--|--|
|  LOCALIZACIÓN <small>Indicador de terreno</small>  | Plan de Vivienda por Departamentos en la Calle de Académicos No. 14 | Folio de Volumen 1 Tomo 11 |  VIVIENDA INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MEXICO <small>Resultado de Investigación</small> Siempre en Beneficio de la Vivienda |
| | PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRELIMINAR PLANTA A LUJERA | | |
| | ESCALA 1:200 | | |
| | PROYECTO DE RESTAURACIÓN | | |
| | ARQ. ALBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | | |
| | | No. 11 EXCALIBUR <small>Venta de terrenos</small> | |

una forma contenida de condiciones que propician, en mayor o menor grado, la satisfacción de las necesidades de estar, comer, amar, trabajar, odiar, luchar, dentro de las relaciones en que, de persona a persona, y juntos, efectúan su historia personal y social.

PROPUESTA

Ésta se hace en su mayoría a partir del Partido Arquitectónico Original, teniendo en cuenta los elementos de aportación, como producto de la evolución del inmueble. Los espacios nuevos que tienen una función específica se integran a los existentes, para fusionarse y darle una función moderna al inmueble. Las intervenciones se hacen con total respeto al edificio, tratando en lo posible, de no restarle valor a los elementos originales, ni alterar el carácter arquitectónico del mismo.

Las adecuaciones para crear espacios nuevos, corresponden únicamente a las necesarias para los servicios de los departamentos como baños, manejo de basuras y cocinas; así como los requerimientos de instalaciones para su funcionamiento. Las intervenciones se hacen reversibles de tal forma que en un futuro, si así se desea, se puedan retirar.

Vitalización (integraciones)

Se crean los espacios adecuados para generar una función moderna de vivienda. Las áreas adecuadas son:

- En planta baja, un salón de uso múltiple dotado de los servicios de baños y bodegas; lavado y secado de ropas para los departamentos; y un medio baño para la accesoria.
- En el entresuelo se proyectan dos apartaestudios y un departamento.
- La planta principal se compone de dos departamentos; en todos, exceptuando el apartaestudio del entresuelo que da hacia la fachada, se agrupan la estancia, el comedor y la cocina en un mismo espacio. El manejo de las basuras se hace en lo que fue el torreón de los comunes, integrándole un ducto que atraviesa los dos entresuelos hasta la planta baja, donde éstas se desalojan. De igual forma se usa el torreón, en el entresuelo y planta principal, para servicio de aseo de las áreas exteriores de los departamentos.

• Las diferentes instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas, se hacen independientes para cada departamento, también la accesoría y las áreas comunes, de acuerdo al Régimen de Condominio del Distrito Federal.

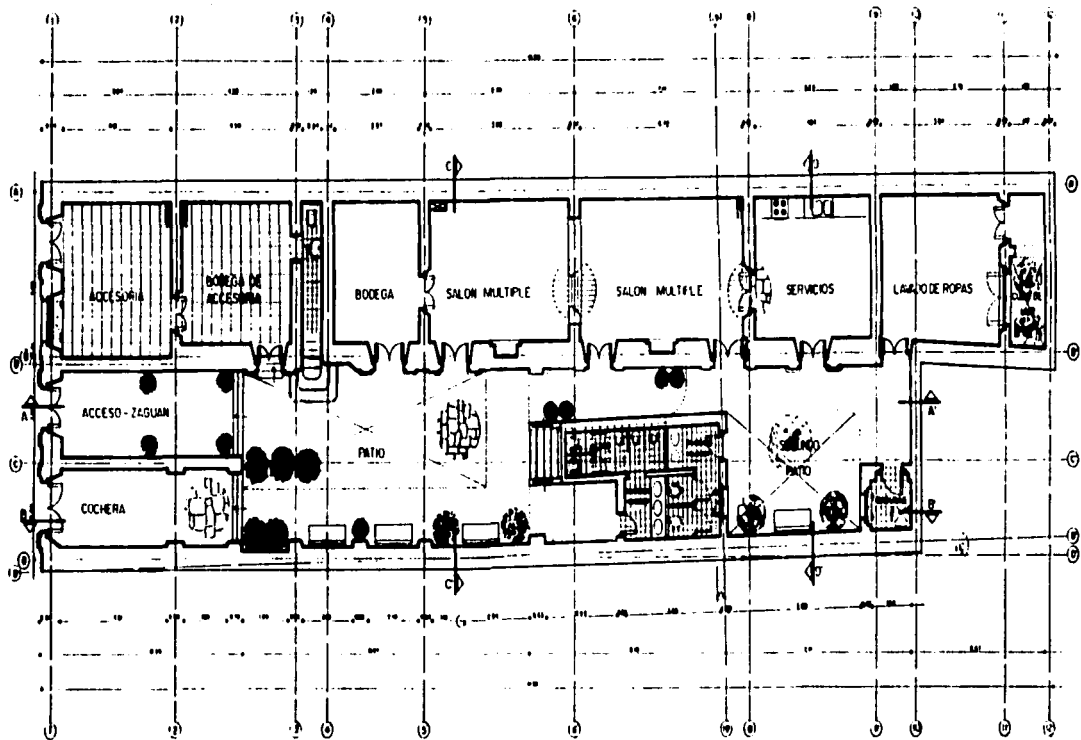
• Todas las instalaciones que corren horizontalmente se hacen en el entrepiso, entre el lecho bajo de la losacero y la duela del sistema de viguería, teniendo en cuenta para el diseño de las sanitarias, las pendientes de desagüe de acuerdo al desarrollo del tramo.

Cálculo de Materiales

Descripción: la casa comprende planta baja, entrepiso y planta principal.

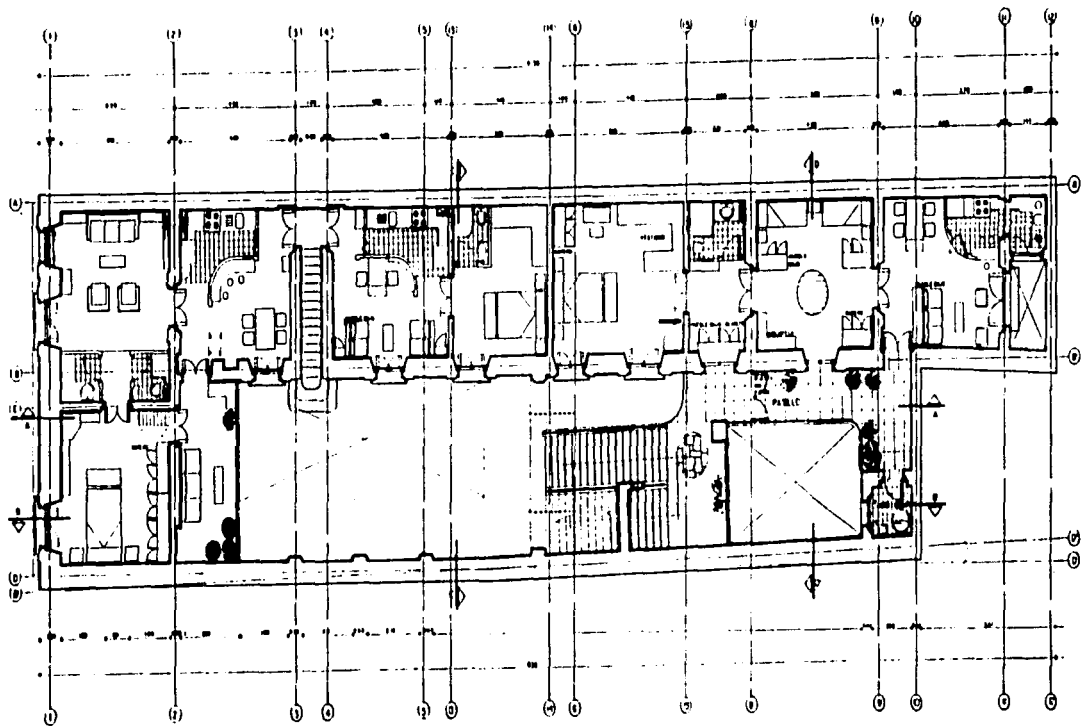
Cargas Muertas

| ALVADO | PISO |
|--|------------------------|
| Tezontle | 1000 kg/m ³ |
| Piedra Chiluca y Cantería | 2000 kg/m ³ |
| Tepetates | 1000 kg/m ³ |
| Mortero de cal y arena | 1400 kg/m ³ |
| Arena bien graduada | 1500 kg/m ³ |
| Arcilla del Valle de México en condición natural | 1200 kg/m ³ |
| Madera de pino | 800 kg/m ³ |
| Aplanado de cal y arena | 40 kg/m ³ |
| Enladrillado y firme en azotea | 120 Kg/m ³ |
| Concreto normal | 2400 kg/m ³ |
| Tabique rojo recocido | 1600 kg/m ³ |

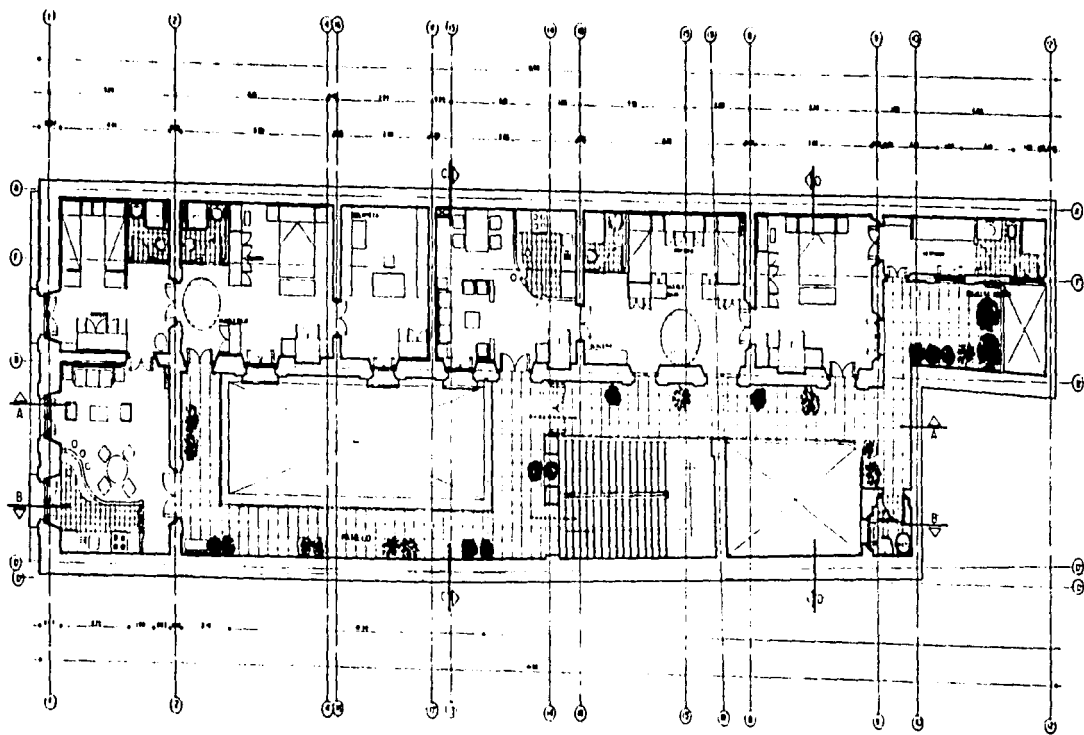


| | | |
|--|--|------------------------------|
| <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> | <p>Uso de Vivienda por Departamentos en la Calle de Acedera No. 14</p> | <p>Región de Estudios 11</p> |
| | <p>VIVIENDA</p> | |
| <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> <p>Facultad de Arquitectura</p> <p>INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ENSEÑANZA DE ARQUITECTURA</p> | | |
| <p>PROYECTO DE ASOCIACIÓN PLANTA BAJA</p> <p>EN EL N.º 14</p> | | |
| <p>Proyecto de Ejecución por</p> <p>ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ</p> | | |

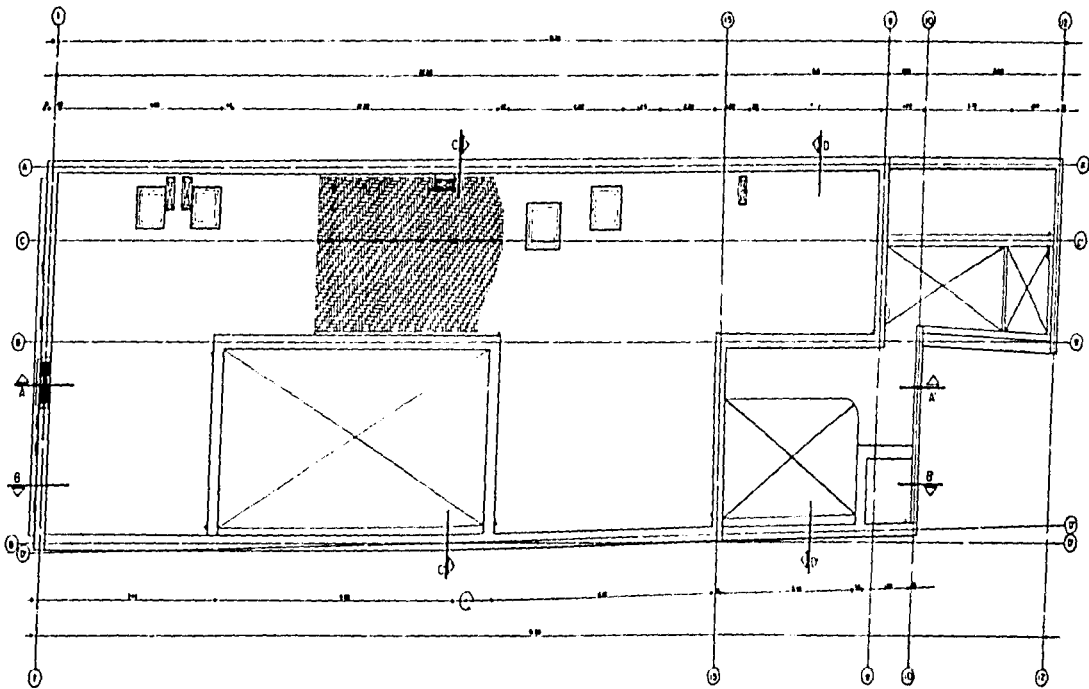
UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO



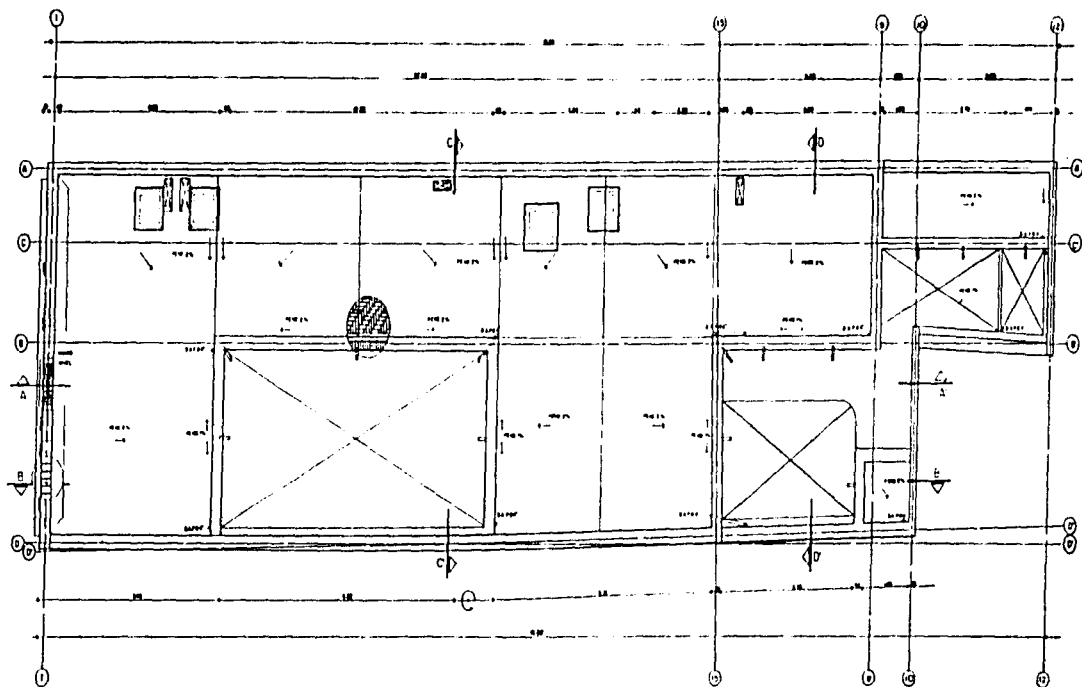
| | | | |
|--|---|---|--|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Según los Decretos de 1961 y 1962 | |
| | VIVIENDA | | |
| | INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MÉXICO Facultad de Arquitectura Dirección de Investigación de Vivienda | | |
| | PROPIETARIA DE ASOCIACIÓN ENTRESAULO S. de R. L. C. | | |
| | Proyecto de Restauración por ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANCHEZ | | |





| | | |
|---|--|--------------------------------|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Académicos No. 14 | según el croquis N.º 100 |
| | VIVIENDA | |
| UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura MEXICO Y EL CAMBIO DE AMBIENTE | | |
| PROYECTO DE ALIENACIÓN PLANTA PRINCIPAL D. N. A. - 25 | INSTITUTO DE INVESTIGACIONES Y ENSEÑANZA DE ARQUITECTURA | |
| PROYECTO DE ALIENACIÓN N.º 100 | ARQ. ROBERTO LUYE Y LANCHER | |

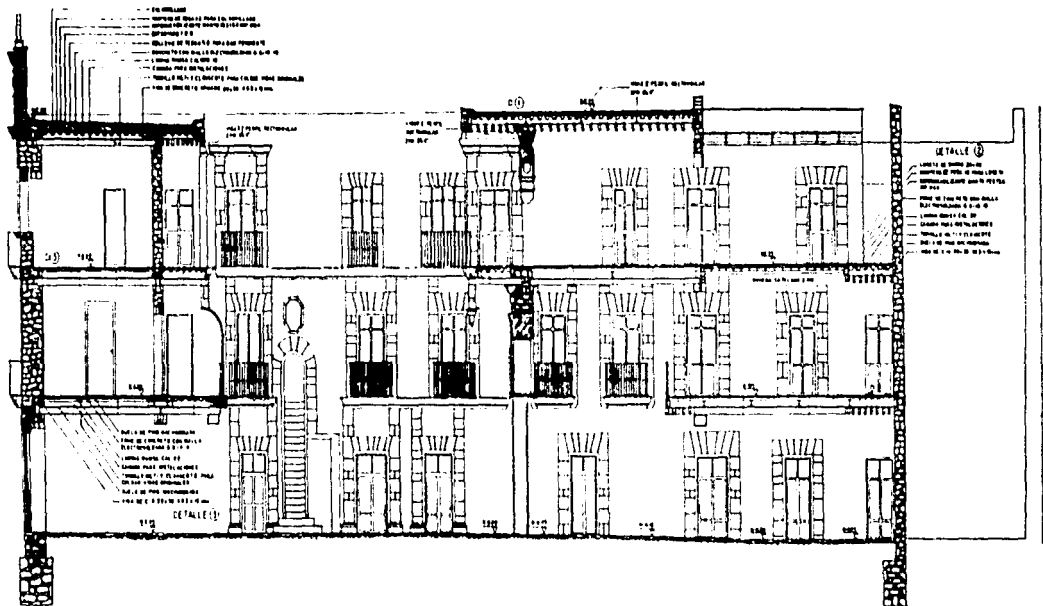


| | | | |
|---|--|--|---|
| <p>UNAM UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> | <p>Asa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14</p> | <p>Región de Luz y Luz 13</p> | <p>UNAM UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> |
| | <p>VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Fase del Departamento Módulo de Vivienda en la Calle de Academia No. 14</p> | | |
| <p>PROPUESTA DE APLICACION PLANTA AZTECA</p> | | <p>PROYECTO DE VIVIENDA EN LA CALLE DE ACADEMIA NO. 14</p> | |
| <p>ARQ. ROBERTO LÓPEZ SANJUAN</p> | | <p>EN CALAMBA</p> | |



| | | |
|---|--|---|
|  UNIV. NAC. AUTÓNOMA DE MÉXICO INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA INSTITUTO TECNOLÓGICO DE AGRICULTURA Y PESQUERÍA | Ley de Vivienda para Departamentos en la Calle de Academia No. 14 Expedido Octubre 4 1963 |  |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO Facultad de Arquitectura MARQUESE DE CALABAZA DE SAN FRANCISCO MANIPULACION DE PERMISOS PLANTA AZOTEA ESCALA 1:20 Proyecto de Estructura de ARQ. ALBERTO LÓPEZ SANCHO Z | |

DETALLE ①



DETALLE ②

- 1. EN CEMENTO
- 2. EN CEMENTO
- 3. EN CEMENTO
- 4. EN CEMENTO
- 5. EN CEMENTO
- 6. EN CEMENTO
- 7. EN CEMENTO
- 8. EN CEMENTO
- 9. EN CEMENTO
- 10. EN CEMENTO
- 11. EN CEMENTO
- 12. EN CEMENTO
- 13. EN CEMENTO
- 14. EN CEMENTO
- 15. EN CEMENTO
- 16. EN CEMENTO
- 17. EN CEMENTO
- 18. EN CEMENTO
- 19. EN CEMENTO
- 20. EN CEMENTO
- 21. EN CEMENTO
- 22. EN CEMENTO
- 23. EN CEMENTO
- 24. EN CEMENTO
- 25. EN CEMENTO
- 26. EN CEMENTO
- 27. EN CEMENTO
- 28. EN CEMENTO
- 29. EN CEMENTO
- 30. EN CEMENTO
- 31. EN CEMENTO
- 32. EN CEMENTO
- 33. EN CEMENTO
- 34. EN CEMENTO
- 35. EN CEMENTO
- 36. EN CEMENTO
- 37. EN CEMENTO
- 38. EN CEMENTO
- 39. EN CEMENTO
- 40. EN CEMENTO
- 41. EN CEMENTO
- 42. EN CEMENTO
- 43. EN CEMENTO
- 44. EN CEMENTO
- 45. EN CEMENTO
- 46. EN CEMENTO
- 47. EN CEMENTO
- 48. EN CEMENTO
- 49. EN CEMENTO
- 50. EN CEMENTO
- 51. EN CEMENTO
- 52. EN CEMENTO
- 53. EN CEMENTO
- 54. EN CEMENTO
- 55. EN CEMENTO
- 56. EN CEMENTO
- 57. EN CEMENTO
- 58. EN CEMENTO
- 59. EN CEMENTO
- 60. EN CEMENTO
- 61. EN CEMENTO
- 62. EN CEMENTO
- 63. EN CEMENTO
- 64. EN CEMENTO
- 65. EN CEMENTO
- 66. EN CEMENTO
- 67. EN CEMENTO
- 68. EN CEMENTO
- 69. EN CEMENTO
- 70. EN CEMENTO
- 71. EN CEMENTO
- 72. EN CEMENTO
- 73. EN CEMENTO
- 74. EN CEMENTO
- 75. EN CEMENTO
- 76. EN CEMENTO
- 77. EN CEMENTO
- 78. EN CEMENTO
- 79. EN CEMENTO
- 80. EN CEMENTO
- 81. EN CEMENTO
- 82. EN CEMENTO
- 83. EN CEMENTO
- 84. EN CEMENTO
- 85. EN CEMENTO
- 86. EN CEMENTO
- 87. EN CEMENTO
- 88. EN CEMENTO
- 89. EN CEMENTO
- 90. EN CEMENTO
- 91. EN CEMENTO
- 92. EN CEMENTO
- 93. EN CEMENTO
- 94. EN CEMENTO
- 95. EN CEMENTO
- 96. EN CEMENTO
- 97. EN CEMENTO
- 98. EN CEMENTO
- 99. EN CEMENTO
- 100. EN CEMENTO

DETALLE ③

- 1. EN CEMENTO
- 2. EN CEMENTO
- 3. EN CEMENTO
- 4. EN CEMENTO
- 5. EN CEMENTO
- 6. EN CEMENTO
- 7. EN CEMENTO
- 8. EN CEMENTO
- 9. EN CEMENTO
- 10. EN CEMENTO
- 11. EN CEMENTO
- 12. EN CEMENTO
- 13. EN CEMENTO
- 14. EN CEMENTO
- 15. EN CEMENTO
- 16. EN CEMENTO
- 17. EN CEMENTO
- 18. EN CEMENTO
- 19. EN CEMENTO
- 20. EN CEMENTO
- 21. EN CEMENTO
- 22. EN CEMENTO
- 23. EN CEMENTO
- 24. EN CEMENTO
- 25. EN CEMENTO
- 26. EN CEMENTO
- 27. EN CEMENTO
- 28. EN CEMENTO
- 29. EN CEMENTO
- 30. EN CEMENTO
- 31. EN CEMENTO
- 32. EN CEMENTO
- 33. EN CEMENTO
- 34. EN CEMENTO
- 35. EN CEMENTO
- 36. EN CEMENTO
- 37. EN CEMENTO
- 38. EN CEMENTO
- 39. EN CEMENTO
- 40. EN CEMENTO
- 41. EN CEMENTO
- 42. EN CEMENTO
- 43. EN CEMENTO
- 44. EN CEMENTO
- 45. EN CEMENTO
- 46. EN CEMENTO
- 47. EN CEMENTO
- 48. EN CEMENTO
- 49. EN CEMENTO
- 50. EN CEMENTO
- 51. EN CEMENTO
- 52. EN CEMENTO
- 53. EN CEMENTO
- 54. EN CEMENTO
- 55. EN CEMENTO
- 56. EN CEMENTO
- 57. EN CEMENTO
- 58. EN CEMENTO
- 59. EN CEMENTO
- 60. EN CEMENTO
- 61. EN CEMENTO
- 62. EN CEMENTO
- 63. EN CEMENTO
- 64. EN CEMENTO
- 65. EN CEMENTO
- 66. EN CEMENTO
- 67. EN CEMENTO
- 68. EN CEMENTO
- 69. EN CEMENTO
- 70. EN CEMENTO
- 71. EN CEMENTO
- 72. EN CEMENTO
- 73. EN CEMENTO
- 74. EN CEMENTO
- 75. EN CEMENTO
- 76. EN CEMENTO
- 77. EN CEMENTO
- 78. EN CEMENTO
- 79. EN CEMENTO
- 80. EN CEMENTO
- 81. EN CEMENTO
- 82. EN CEMENTO
- 83. EN CEMENTO
- 84. EN CEMENTO
- 85. EN CEMENTO
- 86. EN CEMENTO
- 87. EN CEMENTO
- 88. EN CEMENTO
- 89. EN CEMENTO
- 90. EN CEMENTO
- 91. EN CEMENTO
- 92. EN CEMENTO
- 93. EN CEMENTO
- 94. EN CEMENTO
- 95. EN CEMENTO
- 96. EN CEMENTO
- 97. EN CEMENTO
- 98. EN CEMENTO
- 99. EN CEMENTO
- 100. EN CEMENTO

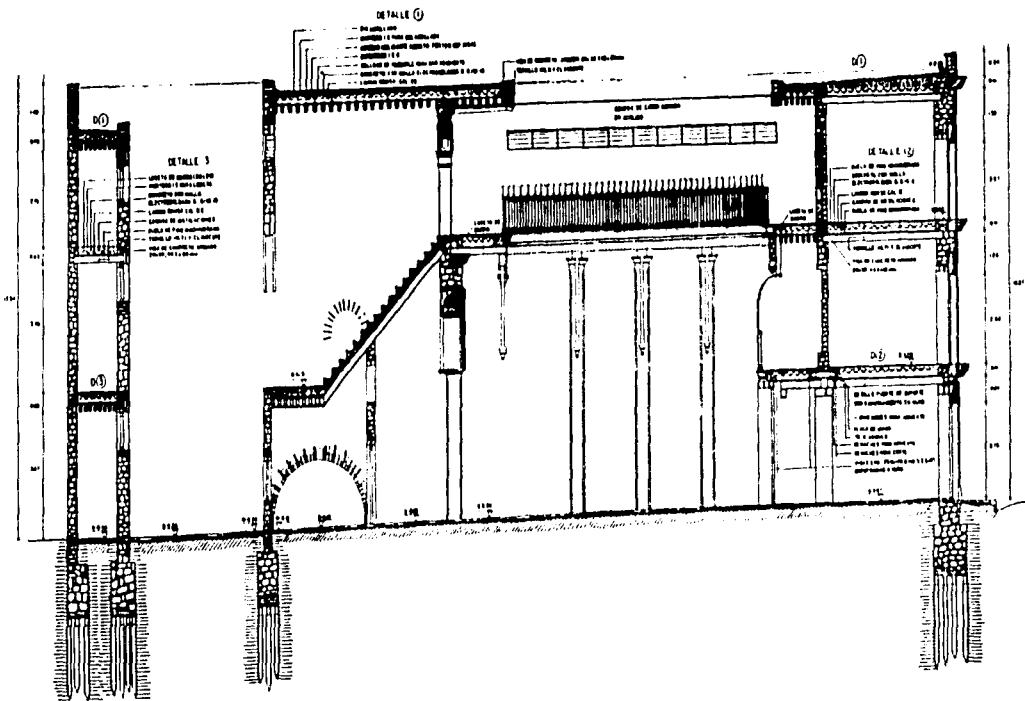
Asa de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No. 14

Agosto de
 1934
 No. 11

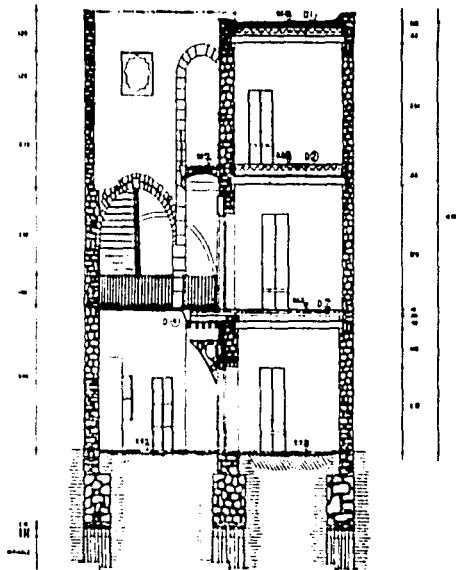
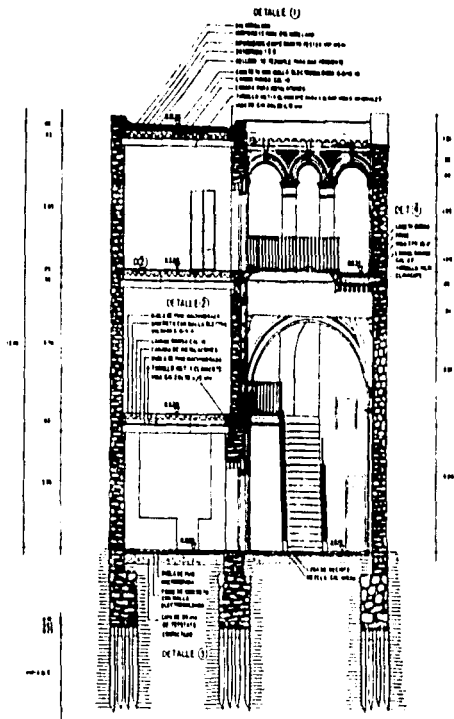
VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO
Facultad de Arquitectura
Unidad de Estudios de Arquitectura
PROPUESTA DE ANEXACIÓN CORTA A
EN 64.7.34
DR. RUBÉN LÓPEZ SANCHEZ

EN CALZADA
DE LA UNIV.



| | | | |
|--|--|----------------------------------|--|
| | Estado de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Agosto de 1950 | |
| | VIVIENDA | | |
| | INSTITUTO NACIONAL AUTÓNOMO DE MÉXICO Calle de Augustin Iturbide México, D. F. PROYECTO DE ADSCRIPCIÓN CORTES B No. 14-1-1950 Por el Sr. Arquitecto DR. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | | |
| | | EN CALIFICACIÓN No. 14-1-1950 | |



| | | | |
|---|--|-----------------------------------|--|
| <p>UNAM UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 16 | Tipo de Vivienda: 4 Lot: 11 | <p>FACULTAD DE ARQUITECTURA UNAM</p> |
| | VIVIENDA | | |
| | UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO | | |
| | FACULTAD DE ARQUITECTURA CALLE DE APLICACION C.C. Y D.D. No. 54 - 55 P.O. BOX 70700 - CDMX 06700 DR. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ | | |

Cálculo Estructural

Hipótesis fundamentales sobre las que se basa el cálculo de las estructuras:

- **Principio de superposición:** se pueden sumar los efectos debidos a causas diferentes, que actúan en momentos distintos.
- **Ley de Hooke:** en un cuerpo perfectamente elástico, las deformaciones varían en forma lineal con los esfuerzos.
- **Hipótesis de Bernoulli-Navier:** las secciones planas perpendiculares a la fibra neutra antes de la deformación, permanecen planas y perpendiculares a la fibra neutra después de la deformación.

Estudio de cargas para el diseño de las losas

El peso de los elementos que conforman las cargas muertas se basaron en el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, Capítulo IV, Art. 116.

Cálculo de cargas en la azotea:

| | |
|---|-------------------------------|
| Carga viva | = 100 kg/m ² |
| Carga muerta: | |
| Tezontle | = 52 kg/m ² |
| Entortado | = 30 kg/m ² |
| Vigas | = 50 kg/m ² |
| | ----- |
| Subtotal | = 132 kg/m² |
| | |
| Enladrillado | = 40 kg/m ² |
| Peso propio de la losa: | |
| Peso volumétrico de la losacero 2300 kg/m ³ , 0.10 (espesor) | = 230 kg/m ² |
| | ----- |
| Total | = 502 kg/m² |



Cálculo de cargas en el entresuelo:

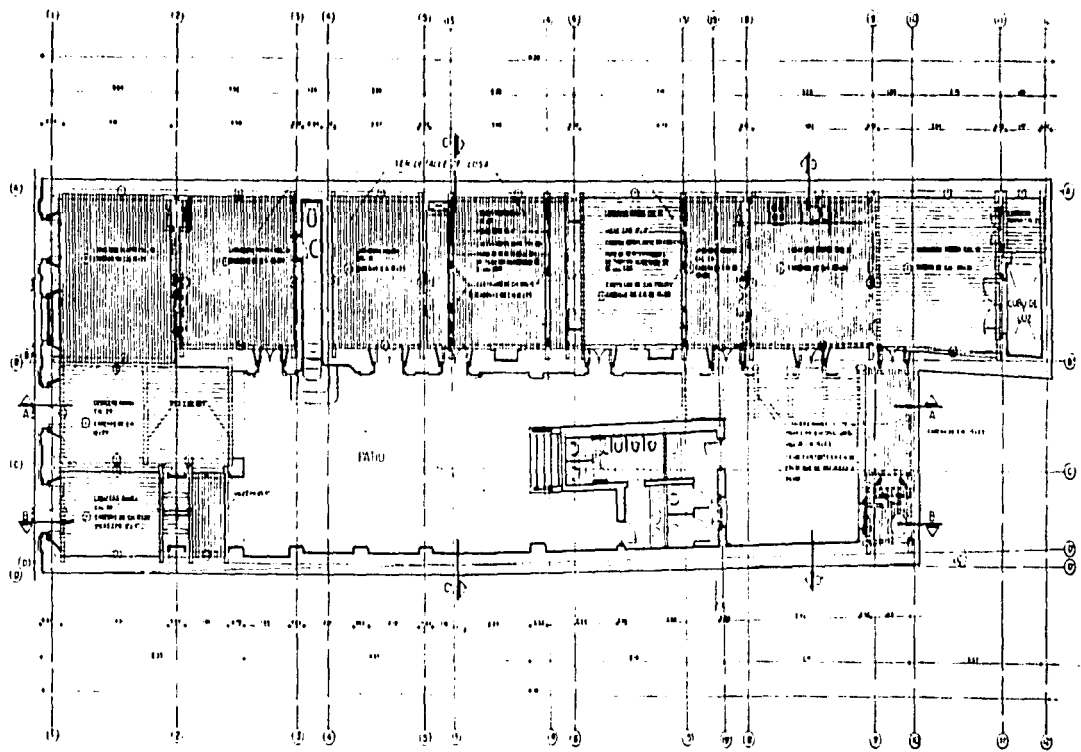
| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Carga viva | - 200 kg/m² |
| Carga muerta: | |
| Duela de piso | - 30 kg/m² |
| Vigas | - 50 kg/m² |
| Tablas | - 20 kg/m² |
| | ----- |
| Subtotal | - 100 kg/m² |
| Peso propio de la losa | - 230 kg/m² |
| | ----- |
| Total | - 530 kg/m² |

Cálculo de cargas en la planta principal:

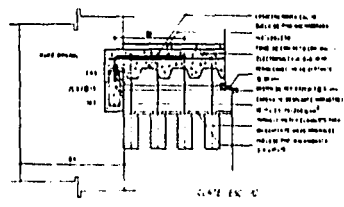
| | |
|-------------------------------|-------------------------------|
| Carga viva | - 200 kg/m² |
| Carga muerta: | |
| Duela, vigas y tablas | - 100 kg/m² |
| Peso propio de la losa | - 230 kg/m² |
| | ----- |
| Total | - 530 kg/m² |

Cálculo de cargas en losa con muro divisorio tipo "Panel W" (baños, cocinas y ductos):

| | |
|----------------------------------|---------------------------------|
| Carga viva | - 200 kg/m² |
| Carga muerta: | |
| Duela, vigas y tablas | - 100 kg/m² |
| Peso propio de la losa | - 230 kg/m² |
| Peso del Panel W: | |
| Sin mortero | - 5.5 kg/m² |
| 10 cms. espesor terminado | - 147.0 kg/m² |
| | ----- |
| Subtotal | - 152.5 kg/m² |
| | ----- |
| Total | - 682.5 kg/m² |



DETALLE DE LOSA



| NO. | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----|-------------|----------|--------|----------------|-------------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... |

| NO. | DESCRIPCIÓN | CANTIDAD | UNIDAD | VALOR UNITARIO | VALOR TOTAL |
|-----|-------------|----------|--------|----------------|-------------|
| 1 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 2 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 3 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 4 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 5 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 6 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 7 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 8 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 9 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 10 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 11 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 12 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 13 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 14 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 15 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 16 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 17 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 18 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 19 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 20 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 21 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 22 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 23 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 24 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 25 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 26 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 27 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 28 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 29 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 30 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 31 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 32 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 33 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 34 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 35 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 36 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 37 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 38 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 39 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 40 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 41 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 42 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 43 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 44 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 45 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 46 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 47 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 48 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 49 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 50 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 51 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 52 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 53 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 54 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 55 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 56 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 57 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 58 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 59 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 60 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 61 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 62 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 63 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 64 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 65 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 66 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 67 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 68 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 69 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 70 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 71 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 72 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 73 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 74 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 75 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 76 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 77 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 78 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 79 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 80 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 81 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 82 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 83 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 84 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 85 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 86 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 87 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 88 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 89 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 90 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 91 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 92 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 93 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 94 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 95 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 96 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 97 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 98 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 99 | ... | ... | ... | ... | ... |
| 100 | ... | ... | ... | ... | ... |

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

SECRETARÍA DE EDUCACIÓN PÚBLICA

INSTITUTO TECNOLÓGICO Y DE INVESTIGACIONES EN INGENIERÍA Y ARQUITECTURA

Estado de Veracruz por Departamentos

en la Calle de Académico No. 14

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Mapa para el Estado de Veracruz

RECONSTRUCCIÓN PLANTA BAJA

PLANTA 2da


PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN

ARQ. ROBERTO LÓPEZ SÁNCHEZ

Seguro de

Responsabilidad

Civil No. 1



INSTITUTO

VERACRUZ

VERACRUZ

Para baños se incrementan 10 kg/m² de peso del azulejo.

Total (baños) = 692.5 kg/m²

Cálculo de cargas en losa con muro divisorio tipo tablaroca:

Carga viva = 200 kg/m²

Carga muerta:

Duela, vigas y tabla: = 100 kg/m²

Peso propio de la losa: = 230 kg/m²

Peso tablaroca de 1.25 cm. de espesor = 8.5 kg/m²

Total = 538.5 kg/m²

Estudio de cargas para el diseño por sismo

Según el Reglamento de Construcciones para el Distrito Federal, la casa pertenece a la Zona III que corresponde a la Lacustre. Dentro de ésta, pertenece al Grupo B: "Construcciones comunes destinadas a vivienda, oficinas y locales comerciales"; y al Subgrupo B2 para construcciones con menos de 30 mts. de altura y 6000 m² de área total construida.

El coeficiente sísmico C, fuerza cortante horizontal, corresponde según la clasificación anterior a: C = 0.40.

De acuerdo a los totales del cálculo de cargas en las losas:

Cálculo de carga total en la azotea:

502 kg/m² x C = 200.8 kg/m²

502 kg/m² + 200.8 kg/m² = total = 702.8 kg/m²

Cálculo de carga total en el entresuelo:

530 kg/m² x C = 212 kg/m²

530 kg/m² + 212 kg/m² = total = 742 kg/m²

Cálculo de carga total en la planta principal:

$$\begin{aligned} 530 \text{ kg/m}^2 \times C &= 212 \text{ kg/m}^2 \\ 530 \text{ kg/m}^2 + 212 \text{ kg/m}^2 &= \text{total} = 742 \text{ kg/m}^2 \end{aligned}$$

Cálculo de carga total con muro divisorio tipo "Panel W":

$$\begin{aligned} 682 \text{ kg/m}^2 \times C &= 272.8 \text{ kg/m}^2 \\ 682 \text{ kg/m}^2 + 272.8 \text{ kg/m}^2 &= \text{total} = 954.8 \text{ kg/m}^2 \end{aligned}$$

Cálculo de carga total con muro divisorio tipo "Panel W" con azulejo en una cara:

$$\begin{aligned} 692 \text{ kg/m}^2 \times C &= 276.8 \text{ kg/m}^2 \\ 692 \text{ kg/m}^2 + 276.8 \text{ kg/m}^2 &= \text{total} = 968.8 \text{ kg/m}^2 \end{aligned}$$

Cálculo de carga total con muro divisorio de tablaroca:

$$\begin{aligned} 538.5 \text{ kg/m}^2 \times C &= 215.4 \text{ kg/m}^2 \\ 538.5 \text{ kg/m}^2 + 215.4 \text{ kg/m}^2 &= \text{total} = 753.9 \text{ kg/m}^2 \end{aligned}$$

Este cálculo de cargas se tuvo en cuenta para determinar el calibre de la lámina a utilizar, teniendo en cuenta la "Tabla de Sobrecargas, Claros y Espesores de Concreto" del catálogo de Losacero Romaa QL-99-M-62. De acuerdo con la Tabla, se determinaron sólo espesores de concreto de 10 y 12 cms., con un concreto f'c = 200 kg/m² y los diferentes claros, con un máximo de 5.8 mts. (ver planos de reestructuración).

Instalación hidráulica y sanitaria

Comprenden tuberías de succión, descarga y distribución, válvulas de control, válvulas de servicio, bomba, equipo de bombeo y generadores de agua caliente. Todos estos elementos necesarios para proporcionar agua fría y agua caliente, a los muebles sanitarios y demás servicios especiales de la edificación.

Todas las tuberías, uniones y piezas especiales están supeditadas a las normas establecidas por el código sanitario y el Reglamento de Construcciones del Distrito Federal.

La presión que se tiene de la red general de distribución para el abastecimiento de agua no es suficiente, por lo tanto, para que llegue a los muebles sanitarios más elevados, se proyecta una cisterna en el patio de la edificación. De ahí, por medio de un sistema auxiliar (bomba), se lleva a los tinacos ubicados en la azotea de la casa; a partir de éstos se realiza la distribución por gravedad a las diferentes salidas de agua.

La altura de la planta principal (3.55 mts.), facilita la ubicación del tinaco, que en su fondo debe estar como mínimo a 2.00 mts de la salida más alta (regadera), para que tenga una presión mínima requerida de 0.2 kg/cm², conforme a la norma². De esta forma la elevación del fondo de los tinacos con respecto al piso de la azotea es de 0.50 mts, obteniéndose de:

■ **2** Becerril L., Diego
 Onésimo. *Datos
 Prácticos de Instalaciones
 Hidráulicas y Sanitarias.*
 México, Cuarta Edición.
 p. 40.

| Altura | Metros |
|---------------------------------|-------------------------|
| Altura libre (planta principal) | 3.55 |
| Entrepiso | 0.63 |
| Murete estructura de tinacos | 0.50 |
| Total | 4.68 |
| | |
| Altura regadera | 2.10 |
| Diferencia | 2.58 |
| Presión | 0.26 kg/cm ² |

Cálculo de la cisterna

Se hace con base en las disposiciones sanitarias vigentes y de acuerdo con el diseño para un edificio de departamentos de Condominio Horizontal. Se toma como guía el manual: "Datos Prácticos de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias" del Ing. Becerril.

● El consumo diario en promedio por persona o "dotación" que se tiene en cuenta es de 180 Lt/persona día. Incluye la cantidad de agua necesaria para su aseo personal, alimentos y demás necesidades.



• De acuerdo al número de recámaras (9), se determina en forma aproximada la cantidad de personas (2 x recámara + 3); subtotal 21 personas. En las salidas de agua para la accesoria, el salón múltiple y demás servicios comunes se toma en cuenta para su consumo el equivalente a 6 personas. Éste se establece con el parámetro de que el uso del salón no es permanente y la accesoria cuenta únicamente con medio baño.

| | | |
|----------------------------------|----------|--------------------|
| Total personas | | 27 |
| Dotación lt/pers. | | 180 |
| Volumen requerido por día | = | 4860 litros |
| (180 x 27) | | |

• Si el volumen mínimo requerido por día es de 4860 litros, entonces:

• Gasto medio = Q_{medio}

$$Q_{\text{medio}} = \frac{\text{Volumen mínimo requerido por día}}{\text{No. de segundos/día}}$$

$$Q_{\text{medio}} = \frac{4860}{24 \times 60 \times 60} = \frac{4860}{86400} = 0.056 \text{ litros/seg.}$$

• Gasto máximo diario = $Q_{\text{máx. diario}}$

$$Q_{\text{máx. diario}} = Q_{\text{medio}} \times 1.2$$

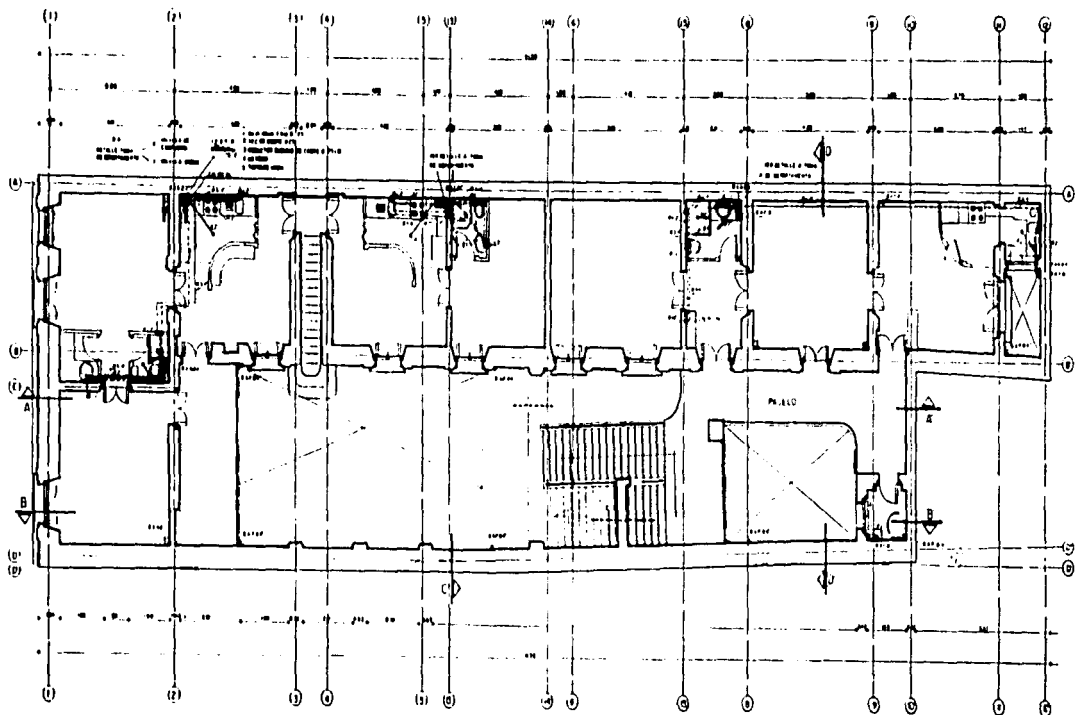
El coeficiente 1.2 de variación diaria afecta el gasto medio, pues se ha demostrado que de acuerdo a las estaciones del año, hay variaciones de consumo con un promedio de 1.2.

$$Q_{\text{máx. diario}} = 0.056 \times 1.2$$

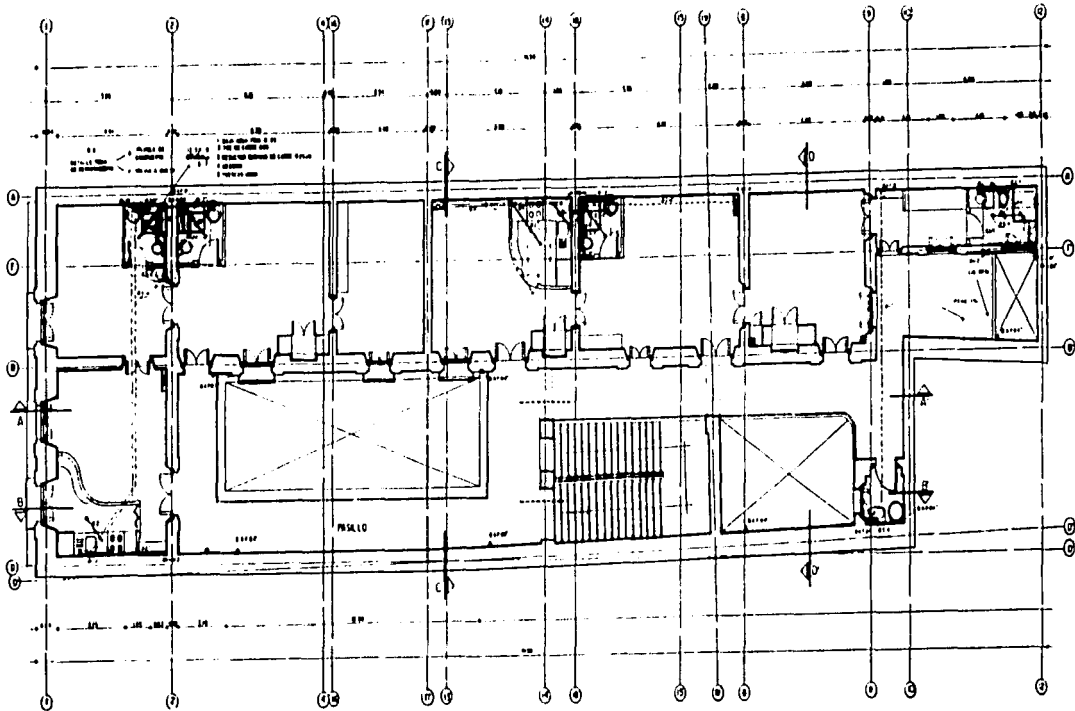
$$Q_{\text{máx. diario}} = 0.067 \text{ litros/seg.}$$

• Gasto máximo horario = $Q_{\text{máx. horario}}$

$$Q_{\text{máx. horario}} = Q_{\text{máx. diario}} \times 1.5$$



| | | |
|--|--|--|
| <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> | <p>Plan de Vivienda por Departamentos</p> <p>en la Calle de Tendamía No. 14</p> | <p>Región de Estudios 1</p> <p>Lote 11</p> |
| | <p>VIVIENDA</p> <p>UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO</p> <p>Calle de Tendamía No. 14</p> <p>México, D.F. - México</p> <p>PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE UNAS VIVIENDAS</p> <p>EN LA CALLE DE TENDAMÍA</p> <p>PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE UNAS VIVIENDAS</p> <p>ING. ROMUALDO LÓPEZ SANJUAN</p> | |



| | | |
|--|---|---|
| | Casa de Vivienda por Departamentos en la Calle de Academia No. 14 | Registro de Propiedad No. 1 Lot 13 |
| | VIVIENDA UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO Facultad de Arquitectura Instituto de Estudios de la Vivienda CENTRO NACIONAL DE INVESTIGACIONES Y SERVICIOS PLANTAS PRINCIPALES UNAM Facultad de Estudios Superiores ARQ. ROBERTO LÓPEZ VÁSQUEZ | |
| | | No. 1 EN CALIFORNIA 8 1000 200 2000 |

El coeficiente 1.5 se obtiene del resultado de considerar que durante el día existen horas de mayor consumo y que éste varía en aproximadamente 1.5 veces el consumo promedio durante las 24 horas del día.

$$Q_{\text{máx. horario}} = 0.067 \times 1.5$$

$$Q_{\text{máx. horario}} = 0.100 \text{ litros/seg.}$$

• Se considera el mayor consumo general, de las 6:00 a las 9:00, de las 13:00 a las 16:00 y de las 18:00 a las 21:00 horas.

Consumo máximo promedio /día

$$\text{Cons. máx. prom. /día} = Q_{\text{máx. horario}} \times \text{No. de seg/día}$$

$$\text{Cons. máx. prom. /día} = 0.100 \times 86400 = 8640 \text{ litros.}$$

• La reserva del consumo diario previendo fallas en el sistema de abastecimiento y considerando que se va a contar con un sistema contra incendio, debe ser como mínimo del 50% del consumo máximo promedio por día.

Consumo máximo promedio /día + reserva.

$$= 8640 \text{ L} + (50\%) 4320 = 12960, \text{ aproximando} = 13000 \text{ litros.}$$

• Se diseña la cisterna (ver plano planta baja Instalaciones hidráulicas y sanitarias), indicando medidas interiores y tomando en consideración piso y muros de concreto con doble armado, de 20 cms. de espesor. El cálculo del volumen requerido se hace de acuerdo al volumen de agua, teniendo en cuenta que se dejan 50 cms. entre el nivel libre del agua y el lecho bajo de la losa que la cubre, para la correcta operación y manejo de controles.

$$\text{Volumen requerido de agua} = 13000 \text{ litros} = 13 \text{ m}^3.$$

Medidas libres:

| | |
|------------------------|--|
| Largo | = 3.00 m. |
| Ancho | = 1.85 m. |
| Altura | = 2.85-0.50 (para operación y manejo de controles) |
| | = 2.35 |
| Largo x ancho x altura | = 13.04 m ³ . |

• La ubicación de la cisterna se hace de acuerdo a las distancias mínimas recomendables de lindero próximo, albañal y bajadas de aguas negras, teniendo en cuenta que la evacuación de las últimas se hace en tubo de fierro fundido.

Las aguas negras y pluviales se evacúan, en el interior de la casa, de manera independiente. La calle de Academia sólo cuenta con un colector general de aguas; pero de acuerdo a los requerimientos para el Centro Histórico se deben separar adentro de la edificación y hacer un registro a nivel de la banquetta para juntar aguas negras y pluviales. Esto se hace con el objeto de que en un futuro se puedan separar, cuando se cuente con los colectores independientes.

Todas las bajadas de aguas negras, acometidas y columnas de agua de los diferentes muebles sanitarios y de cocina, se hacen por los muros nuevos de servicio, para no ranurar los originales. De igual manera las bajadas de aguas negras y pluviales se hace por medio de ductos, cuando se trata de espacios interiores, y aparentes en los exteriores.


En planta baja, todos los registros encontrados en los espacios interiores se dejan ciegos, de acuerdo a la norma que dice: deben estar localizados cerca al codo donde finaliza la columna. Estos registros se hacen para poder desazolvar las bajadas en un momento determinado, pero, debido a que la tubería tiene de diámetro cuatro pulgadas, no es fácil que se llegue a tapar, por lo tanto se permite dejarlos ciegos.

El cálculo de los tinacos se hace de acuerdo al valor de la dotación asignada y al número de personas. Se estandariza en 1100 litros (tipo horizontal de asbesto), ya que su llenado será por el sistema de vasos comunicantes.

Instalación eléctrica

El proyecto de iluminación artificial busca la funcionalidad de la instalación y se cuida, al mismo tiempo, que las sombras provocadas no deformen el sentido arquitectónico del monumento. Esto se hace con el conocimiento que éste se podrá efectuar de mejor forma, haciendo ensayos en el sitio de manera no destructiva.

Los elementos que lo constituyen se hacen de acuerdo al Código y Reglamento de Obra e Instalaciones Eléctricas de México. Se representa la aplicación vista en las plantas (planos), de los diagramas de conexión de lámparas incandescentes, apagadores y contactos, en tensión de 127.5 voltios, conocida generalmente como de 110 voltios.



Los símbolos eléctricos de apagadores, contactos y lámparas incandescentes, se hacen de acuerdo a su lugar de fijación y en el caso de los apagadores, según el número de vías. Esta simbología, que es la más usual, se toma del "Manual de Instalaciones Eléctricas Prácticas", por el Ingeniero Diego Onésimo Becerril L.

En las áreas secas de los departamentos, los contactos se ubican en los muros nuevos a 30 y 50 cms. con respecto al nivel de piso terminado. Esto se hace con el objeto de ocultar extensiones de todo tipo de aparatos eléctricos. En los muros originales, los contactos se localizan en el piso junto a éstos.

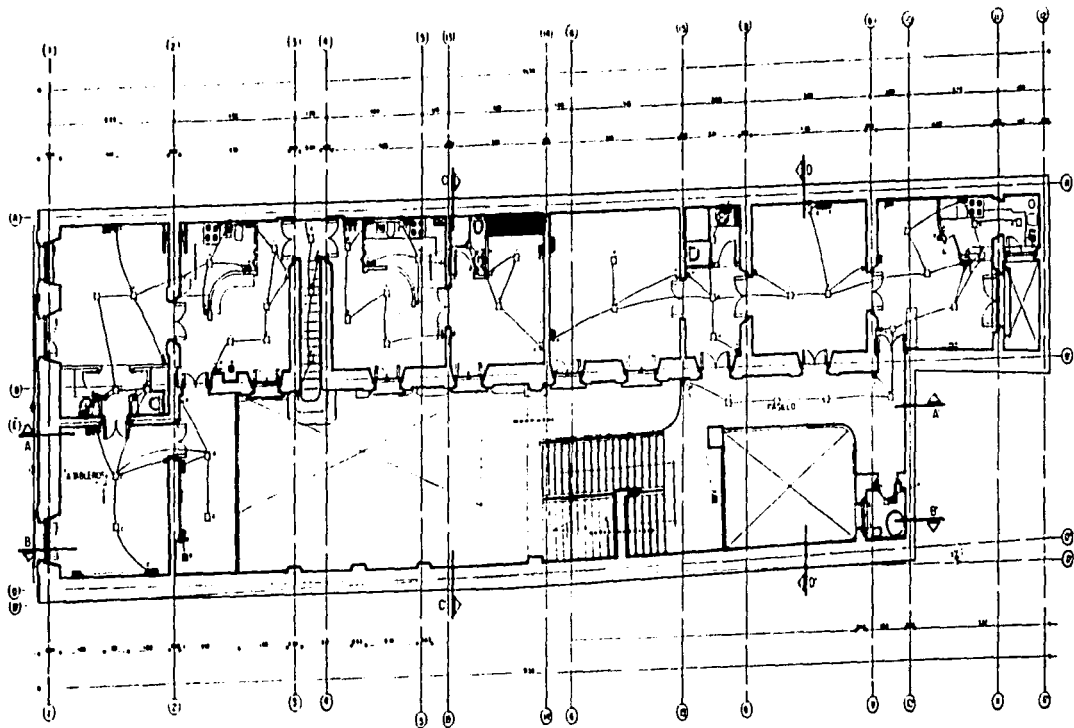
En zonas húmedas, en algunos casos donde los contactos no se pueden localizar en los muros nuevos, como sucede con los contactos elevados (1.00 m. sobre nivel de piso terminado) para lavabos de baño y cocinas integrales, la tubería se deja aparente ya que queda escondida atrás del mueble. Para estos muebles los contactos al igual que los apagadores se ubican a la misma altura con las mismas cajas de conexión cuando se de el caso.

Las canalizaciones de los apagadores se hacen embebidas en los muros nuevos y originales. Se tiene en cuenta que el tipo de tubería que se va a utilizar, es tipo conduit de acero galvanizado de 13 mm de diámetro, que no requiere de ranuras amplias; en los casos donde se reintegran aplanados, se dejan embebidas en el mismo. Si de acuerdo a las calas se detecta pintura original, las tuberías deben ser aparentes.

Las salidas incandescentes se manejan en las áreas exteriores de tipo "spot", tanto de centro como empotradas en piso. Se escoge este tipo, por ser de bajo voltaje y de iluminación dirigible a puntos, que por diseño se requieren destacar como arcos, pilastras, zapatas y elementos ornamentales de cantera. También se manejan arbotantes para iluminación de pasillos exteriores.

En los espacios interiores se ubican salidas incandescentes de centro; "spot" en piso para iluminación de nichos, y arbotantes en lavabos y muebles de cocina.

Todas las salidas incandescentes de centro, incluidas las de tipo "spot", se colgantean entre viga y viga; las de "spot" en piso, se protegen con un cristal de 1.5 cms. de espesor. En cuanto a las canalizaciones, se hacen por el sistema de entrepiso, exceptuándose la de arbotante, que en los pasillos, se deja aparente, pintada con el mismo color del acabado del muro.



LINEA POR MUROS Y LOSAS
 LINEA POR PISO
 TABLERO DISTRIBUCION DE FUELETA
 TELEFONO
 SALIDA INCANDESCENTE DE CENT'FC
 SALIDA A SPOT EN PISO
 INTERRUPTOR INCANDESCENTE INTENSA
 INTERRUPTOR INCANDESCENTE INTENSA
 SIBE TUBERIA
 BAJA TUBERIA

- ANILADOR SENCILLO
- ANILADOR DE 3 VOS O DE ESCALERA
- ANILADOR DE 4 VOS DE PISO
- CONTACTO SENCILLO EN MURO
- CONTACTO SENCILLO EN PISO
- TUBO CONCAT DE ACERO GALVANIZADO DE PARED GRUESA
- CAJAS DE CONEXION GALVANIZADAS
- CONDUCTORES DE CORRE SURTE CON AISLAMIENTO TIPO T-10

UNAM
Facultad de Ingeniería

Escuela de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Academia No 14

Según el
Decreto No 1
del 11

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MEXICO

Facultad de Ingeniería

Escuela de Vivienda por Departamentos

INSTALACIONES ELECTRICAS ENTREGABLE

DCNA 1-24

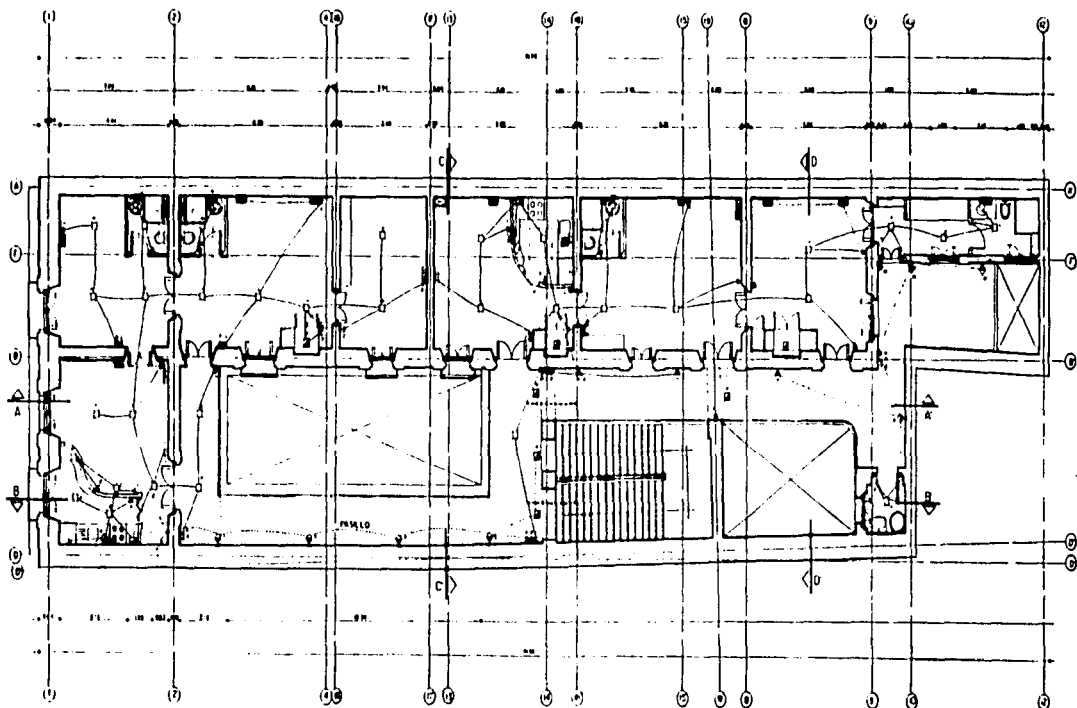
PROFESOR DE INVESTIGACION

ALFONSO LOPEZ SALCIEZ

INEGI

SECRETARIA DE ECONOMIA

INSTITUTO NACIONAL DE ESTADISTICA Y GEOGRAFIA



LINEA PARA VARIOS TIPOS

LINEA POR PISO

TABLERO DISTRIBUCION DE FUERZA

INTERPHONE

SALIDA INCANDESCENTE DE CENTRO

SALIDA A SPOT EN PISO

ADJUSTANTE INCANDESCENTE INTERPHONE

AMBIENTE INCANDESCENTE INTERFON

SANE TUBERIA

BAJA TUBERIA

APAGADOR SENCILLO

APAGADOR DE 3 VARS DE ESCALERA

APAGADOR DE 4 VARS DE PISO

CONTACTO SENCILLO EN MURO

CONTACTO SENCILLO EN PISO

TUBO CONDUIT DE HIERRO GALVANIZADO DE PARED BRUELAS

CAJAS DE CORRIER GALVANIZADAS

CONDUCCIONES DE TIPO JUMBO, CON AISLAMIENTO T.R.

•

•

•

•

•

•

•

•

•

Levatacion

Instalacion de Vivienda por Departamentos
en la Calle de Académica No. 14

Foja No.
Instalacion 1
Lote 13

VIVIENDA

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTÓNOMA DE MÉXICO

Facultad de Arquitectura

Instalaciones de Electricidad

INSTALACIONES ELECTRICAS PLANTA PRINCIPAL

EN LA 13

Proyecto de Restauración

ARQ. ALBERTO LOPEZ VANCEZ

Capítulo



seis



Especificaciones de Obra

ESPECIFICACIONES DE OBRA



Se trata en esta parte, de cómo se efectúan cada una de las actividades correspondientes al Proyecto, para lograr el rescate arquitectónico de la casa de Academia No. 14. Algunas de estas actividades ya han sido anteriormente especificadas, y se ampliarán aún más en el apartado del Manual (en especial en su procedimiento), al final de este trabajo. Las especificaciones de obra tienen como objeto complementar el Proyecto, estableciendo las técnicas a las que se sujetan los diferentes conceptos de trabajo, así como el desarrollo del mismo.

Se manejan dos tipos de especificaciones de obra: generales y particulares. Las primeras corresponden a las características comunes de las diferentes actividades, teniendo en cuenta el material y calidad del mismo, su tratamiento, herramientas y equipo. Las segundas corresponden a los trabajos de liberación, consolidación, reintegración y todas aquellas especificadas para el inmueble en particular.

ESPECIFICACIONES GENERALES

Limpieza general

Inicialmente se procederá a la realización de una limpieza general extrayendo material de escombros, basura alojada en el interior del inmueble y las azoteas. Estas actividades se deben ejecutar para despejar las áreas de trabajo, disponer de espacio para la estiba de los materiales requeridos, herramienta y equipo necesario; así como el almacenamiento del material reutilizable.

Durante el proceso de la obra, el contratista encargado estará obligado a proporcionar todo lo necesario para desempeñar las labores de limpieza de la misma. Al proceder a la remoción de escombros, se procurará no dañar ni manchar las obras y áreas circundantes al lugar de ejecución del mismo.

Acarreos

Todo el material producto de limpieza, liberaciones, demoliciones y excavaciones se retirará por medios manuales y mecánicos, se hará uso de maquinaria especial si es necesario. Todos los acarreos se dispondrán de tal manera que se proteja al inmueble. En caso de que se haga por medio mecánico, se delimitará minimizando al máximo el radio de acción de éste, y se advertirá al operario de tener cuidado y evitar cualquier contacto con algún elemento del edificio que inevitablemente quede en la ruta establecida.

Se seleccionará un espacio para depósito de material de desecho, que permita la medición del volumen, fácil acceso y próximo a la calle para facilitar su desalojo; teniendo la precaución de no obstruir zonas de trabajo o de paso.

Ubicación de bodegas

Se instalarán en lugares seguros y de fácil acceso para los proveedores. Se deberán diferenciar espacialmente, las bodegas para almacenar materiales de construcción, de aquellas donde deban depositarse temporalmente bienes muebles o elementos arquitectónicos, separados por cualquier causa del inmueble.

Ubicación de oficinas

Se situarán en sitios donde exista o sea fácil la Instalación de servicios eléctricos y telefónicos. Se colocarán letreros que indiquen la presencia de las oficinas y el modo de llegar a ellas.

Protección de elementos arquitectónicos originales

Una vez hecha la limpieza total del inmueble se procederá a la protección de cada uno de los elementos significativos y originales que se encuentran en buen estado. Esto se hace con objeto de que no sean dañados o degradados durante los trabajos de intervención y se garantice su permanencia sin ningún tipo de alteración.

• Material

Lienzos de polietileno, papel, cartón, láminas de nylon y madera.

Calas en pintura

Esta operación debe ser realizada directamente por personal especializado, en los puntos indicados en los planos. La restauración de la misma, como actividad posterior, seguirá los lineamientos y especificaciones que el especialista juzgue adecuados.

• Material

Bisturíes, lápices, algodón y brocha.

• Procedimiento

Se marcan suavemente con lápiz franjas verticales de 1.5 cm. de ancho en el perímetro del área por explorar, y en caso necesario otras intermedias, si así lo juzga conveniente el especialista.

Con un bisturí se cortan las orillas de estas franjas, teniendo el cuidado de no profundizar más de la capa de pintura superpuesta. Se continúa la operación en las costras que se hallen sueltas y en los lugares que la capa

superpuesta esté muy adherida. De esta forma se irán devastando cada una de las capas hasta llegar a la pintura original. Siempre se debe llevar a cabo un registro fotográfico de todo el proceso.

Calas en pisos

Estas calas tienen como objeto determinar niveles y materiales originales. Se hacen de acuerdo a puntos estratégicos, como se indica en plano, que se relacionan con elementos arquitectónicos; de acuerdo a la Ley debe contar con la supervisión del INAH.

- **Material**

Herramienta de albañil, bastidor cuadrado de un m², hilo de nivel, nivel, plomada, bisturí, brochas, bolsas para muestreo, etiquetas, papel milimétrico y equipo fotográfico.

- **Procedimiento**

La excavación será de sección horizontal y de una dimensión que permita la entrada de un operario. Los rellenos se retirarán, en lo posible, con el uso de una cuchara y no con pico y pala. Cada una de las etapas debe estar debidamente fotografiada y dibujada, con el fin de registrar tanto objetos como elementos arquitectónicos.

Obra falsa (preliminar)

Se refiere a los trabajos que se ejecutarán únicamente para el desarrollo de la obra. Tiene como objeto agilizar el desarrollo de las diferentes actividades, así como todos los movimientos que se generan para una intervención específica.

Todos los materiales que se vayan a emplear para andamiajes, apuntalamientos y cimbras deberán cumplir con las propiedades para la función que van a desarrollar, sea estructural o de movimiento y que no causen ningún daño al Monumento. El andamiaje se hará con andamios metálicos, tubulares y modulados; utilizando sus conectores adecuados. Las secciones que se empleen deberán mantener su escuadra y en los casos requeridos, se sustituirán las bases fijas por móviles. Los tabloncillos que se usen para plataformas, tendrán el

espesor adecuado y su sujeción se hará con alambre recocido trenzado, de manera que permita un rápido montaje y desmontaje. Para cimbras y apuntalamientos, se empleará madera por las ventajas de ajuste que tiene. Para las primeras, la madera de cimbra para colados, no se utilizará por más de 4 veces, a causa de su mismo deterioro en el uso y torceduras por la humedad que absorbe de la mezcla. Para los segundos se usará madera seca y sin parásitos; se empleará para recalzar o realizar trabajos de liberación, troqueles y codales. Cuando se requiera el soporte de algún elemento, se podrá utilizar gatos hidráulicos para evitar golpes directos.

ESPECIFICACIONES DE MATERIALES Y CALIDAD REQUERIDA

MATERIALES INORGÁNICOS

Piedras naturales

Deberán ser similares a las originales en cuanto a procedencia geológica, color dimensión y textura.

En obra se utilizarán piedras como: cantera gris de los Remedios, gris Chiluca, recinto y tezontle.

Debe estar limpia, no debe presentar gabarros en exceso, reliz, ni áreas con mucha porosidad. Color y textura uniforme y tono similar al existente.

Cantera gris Chiluca

Debe estar limpia, sin exceso de gabarros, porosidad, no tener reliz, fracturas y con tono y textura similar al existente.

Recinto

Se manejará con dimensiones similares a las existentes en los rodapiés.

Tezontle

Se utilizará en el mamposteo de faltantes de muros, así como rajuela para separar lo nuevo de lo original en la reintegración. Como los muros se recubren por el aplanado, el tezontle no necesariamente deberá presentar los mismos tonos del original; teniendo en cuenta que las dimensiones de las piezas deberán ser de aproximadamente 20 x 20 cm.

Materiales artificiales

En los muros de reintegración donde se encontraban los originales (en planos ejes 13, 14 y 15 para el entresuelo; 16, 17 y 18 para la planta principal), se utilizará tabicón aligerado, desechándose los que presenten disgregaciones y faltantes.

En azotea, chaffanes y tapas de pretil, se reutilizarán las mismas piezas de ladrillo. Las faltantes, se fabricarán a mano a base de arcilla plástica, mezclada con arena de río y sometidas a cocción. El ladrillo será de la variedad conocida como recocado, desechándose los anaranjados y recochos; su dimensión será de 2.5 x 14 x 28 cm.

Los muros nuevos de adecuación se harán de Tablaroca y "Panel W".

Este último se utilizará para baños, cocinas y ductos, construido con corazón de "Panel W" de estructura tridimensional de alambre electrosoldado y espuma de poliuretano, con aplanado en las dos caras. Los restantes se fabricarán con Tablaroca, teniendo en cuenta que los dos tipos de muro serán de 10 cms. de espesor.

En pasillos y azotehuela se colocará cuarterón de barro natural de 40 X 40 cms.

El azulejo será tipo "rústico contemporáneo" y se utilizará como recubrimiento en las áreas de servicio. Deberá ser de color uniforme y sin dibujo.

El vidrio utilizado en la ventanería será del común, sin color, con espesor de 6 mm., transparente y sin burbujas.

Los concretos que se emplearán serán utilizados para capa de compresión de los pisos (losacero) y cadenas de arrastre de los mismos. En muros de reintegración se usará el concreto en castillos, cadenas de desplante,

intermedias y de remate. Será armado en todos los casos, con una resistencia de $f'c = 200 \text{ kg/cm}^2$. Por las cantidades que se manejarán se permitirá el uso de revoladora y concreto premezclado. El cemento será Portland tipo I normal, con la proporción adecuada según especificación y norma. El $f'c$ requerido se hará en pruebas de laboratorio. Para el colado se deberá utilizar vibrador Interno para garantizar una mejor penetración de la mezcla y evitar oquedades. Todas las superficies se deberán hidratar a partir de las 3 a 5 horas de terminado el colado, y se procederá con el curado durante una semana aproximadamente.

■ A pesar de los múltiples beneficios que en la restauración tiene el uso de la cal apagada en obra, en la actualidad presenta problemas, por ser difícil la consecución de los "zoquites" (terrones o piedras de cal natural). El proceso de apagado es lento y peligroso, ya que la cal es muy caustica y puede producir quemaduras graves en la piel y los ojos. Además, este proceso requiere de artesas voluminosas, que son estorbosas y crean suciedad. Todo lo anterior aunado al hecho de que se haría en un inmueble urbano, sin suficiente capacidad de espacio, en obra, para este tipo de proceso. Se debe tener en cuenta también que los maestros y zoquiteros hábiles en el apagado de la cal son escasos. Aun así, si bien se recomienda la cal industrial, no se descarta de manera definitiva la posibilidad de hacerse con cal apagada en obra. Prado Núñez, Ricardo. *Procedimientos de Restauración y Tratamientos de Materiales*. Apuntes de clase de Maestría en Arquitectura, con especialidad en Restauración de Monumentos, UNAM, Mimeo México 1995.

Arenas y gravas

Su procedencia deberá ser de rocas duras; su granulometría variará de acuerdo al uso y deberá ser cúbica o esférica, mas no alargada o lajeada. Como agregado fino se utilizará el cernido en la malla del No. 4; como agregado grueso el que pase por la malla de 3.8 cm. La arena podrá ser de mina o de río, deberá probarse por decantación y cuidar que su contenido de limo y arcilla no sobrepase el 3%. La resistencia del grueso deberá ser similar a la del concreto que se vaya a utilizar. Los dos agregados y el tepetate deberán ser sanos, libres de toda presencia de materias orgánicas.

Aglutinantes

Se utilizarán cemento, cal, yeso y aditivos. Como se dijo anteriormente el cemento será tipo Portland I, con la proporción adecuada según el uso, cubriendo las normas y especificaciones (NOM-C2-1970).

Se utilizará cal industrial ya envasada'. Ésta no será hidráulica, ya que la hidráulica de la cal depende de su alto contenido de arcillas, sílices, aluminatos y óxidos que atacan los cementantes de la piedra.

Se empleará yeso calcinado para construcción, que satisfaga la NOM-C11-1974.

Los aditivos se emplearán para densificar, estabilizar, el control de fraguado, aumentar la elasticidad de la mezcla o sus propiedades aglutinantes.

• Para mezclas de cal-arena se usará baba de nopal o aditivos químicos. El primero es un aditivo orgánico que se integra a la mezcla. Se aconseja que sea de

nopal "macho", que es el que no da tunas, porque su jugo es más espeso y abundante. Se preparará abriendo las pencas y raspando los interiores para obtener una pulpa, la cual se depositará en un recipiente con agua, hasta obtener un 75% en proporción volumétrica de bagazo de nopal. El recipiente se hervirá hasta que su contenido obtenga viscosidad. Luego con una paleta o cuchara de madera, se tomará el líquido hasta que obtenga una consistencia continua de espesor de miel líquida. La baba de nopal se podrá substituir por vegetales que produzcan mucilagos semejantes. Algunos de los aditivos químicos que se podrán utilizar en reemplazo del orgánico son: el acetato de polivinilo, fácil de conseguir y usar; y los selladores vinílicos compuestos de este material.

• Para las mezclas a base de cemento se usarán aditivos químicos, en cuya fórmula no entre el hierro o sus compuestos.

Morteros y mezclas

Se manejarán de tres tipos: morteros de unión, simples, terciados y los morteros para aplanados. Los dos primeros serán para garantizar las uniones entre diferentes materiales; los morteros terciados se utilizarán también para cubrir muros y la adherencia de materiales con diferentes finalidades, ya sean de protección o de textura.

Los diferentes morteros se harán en una superficie limpia, libre de agentes contaminantes; se elaborará de acuerdo a los volúmenes requeridos y con las siguientes proporciones:

Proporción volumétrica

• **Aplanados (muros originales)**

| | | |
|--------|-----------|-----|
| Grueso | cal-arena | 1:3 |
| Fino | cal-arena | 1:1 |

• **Aplanados (muros de reintegración y muros de adecuación)**

| | | |
|--------|-------------------|-------|
| Grueso | cemento-cal-arena | 1:1:5 |
| Fino | cemento-cal-arena | 1:1:5 |

| | | | |
|--|--|-----------|--|
| • Juntas de piedra | | | |
| Cantera Gris de los Remedios | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 5 | |
| | polvo de cantera hasta igualar tono | | |
| Cantera Gris Chiluca | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 5 | |
| | polvo de cantera hasta igualar tono | | |
| Recinto | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 3 | |
| | colorante hasta igualar color | | |
| • Mampostería (muros originales) | | | |
| Mamposteo | cal-arena | 1 : 5 | |
| Rejunteo | cal-arena | 1 : 5 | |
| • Mampostería (muros de reintegración) | | | |
| Mortero de unión | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 5 | |
| • Acabados | | | |
| Colocación cuarterón de barro | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 5 | |
| Colocación azulejo | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 5 | |
| Colocación enladrillado | cemento-cal-arena | 1 : 1 : 8 | |
| • Consolidaciones | | | |
| Inyecciones en muros | cemento | 50 kg. | |
| | arena fina | 7 kg. | |
| | expansor "Sika C" | 500 gr. | |
| Consolidación de muros | cal-arena | 1 : 5 | |

- Los morteros de los aplanados en muros originales se harán en dos capas. Se humedecerá primero el paramento para posteriormente aplicar la primera, la cual se dejará el tiempo necesario para que reviente y posteriormente aplicar la segunda. El espesor máximo total será de 2 cm. La baba de nopal se adicionará en una cantidad de 2.5 kg. a la proporción volumétrica dada en la tabla anterior. Si se reemplaza por aditivos químicos, será en la proporción indicada por el fabricante. El repellado seguirá los reventones de los muros; nunca se pretendera corregir los errores de construcción y/o alabeos. El fino se aplicará con llana de madera hasta confinar todas las superficies y paramentos.

- Los aplanados en los muros de reintegración y muros de adecuación se aplicarán en las dos caras a una capa sobre el paramento. El aplanado será a plomo, no excederá los 2 cm. de espesor; la mezcla se reforzará con Fibermesh y se dejará el tiempo necesario para que reviente, para posteriormente aplicar el fino, como se indica en los aplanados de muros originales.

- Los morteros de unión deberán tener un espesor de 1.5 cm., para garantizar la unión entre las hiladas.

- Los bruñidos se harán con una pasta hecha a base de cal y agua.

Sales

La sal que se utilizará en la preparación de la pintura a la cal será el cloruro de sodio puro llamado sal de mar. De no poderse conseguir, se empleará sal de cocina.

Impermeabilizantes

- Para la impermeabilización de la azotea, azotehuela y pasillos exteriores, se aplicará sobre el entortado y el firme respectivamente, el manto prefabricado Fester MIP MS4, para recibir enladrillado.

- En la cara exterior de los muros de la cisterna se empleará impermeabilizante XYPEX L.P.U. de Fester, en proporción de acuerdo a fabricante. En el acabado del concreto de las caras interiores de los muros de la cisterna, así como el techo y el piso de la misma, se empleará EPOXINE 510 de Fester en la proporción especificada.

- Las cadenas de desplante de los muros de reintegración, así como la capa de compresión (Losacero) de baños y cocinas, se impermeabilizará con Impermeabilizante Integral, en proporción dada por el fabricante.

- Para el enladrillado se utilizará el alambre comercial, con jabón común neutro de pastilla. Primero se preparará por separado el jabón, en cantidad de 19 kg. con 100 litros de agua en disolución lenta. Igualmente se pondrá a calentar el alambre (8 kg.) con 100 litros de agua, sin llegar a ebullición. Posteriormente se mezclarán, estando el agua tibia y conservando dicha temperatura, se aplicará a saturación con un mínimo de tres manos, una sobre otra, en un periodo de 2 horas por cada una.

Metales

El acero de refuerzo deberá satisfacer los requisitos especificados en los reglamentos y normas, $f_s = 1265 \text{ kg/cm}^2$ y/o $f_y = 4200 \text{ kg/cm}^2$, habilitado y armado (en los muros de reintegración) para castillos, cadenas de desplante, intermedias y de remate. También los bastones de refuerzos para cortante, en la cadena de arrastre y capa de compresión (Losacero); y cualquier otro elemento de concreto reforzado.

En el momento del colado, el acero estará limpio y libre de todo agente contaminante, que pueda afectar la adherencia. Los dobleces se harán en frío y para los amarres se utilizará alambre recocido No. 18. El contratista será responsable del diseño y cálculo de la obra falsa; así como el suministro de todos los elementos necesarios para garantizar su fijación a la hora de colar.

Los materiales y métodos constructivos, serán de acuerdo a las especificaciones generales de construcción del A.I.S.C. y A.W. S., última edición.

El sistema Losacero QL-99-M-62, será en lámina de acero galvanizado, de diferentes calibres de acuerdo a especificación en planos, con una composición química según la norma ASTM A-619 y con propiedades físicas conforme a la norma ASTM A-446, grado A. Las unidades Losacero tendrán indentaciones y relieves para lograr la unión mecánica de acero y concreto. La malla electrosoldada será 6-6 / 10-10 y 6-6 / 4-4, conforme a planos; ASTM A-185, $f_y = 5000 \text{ kg/cm}^2$. Pernos con cabeza de alta resistencia ASTM A-325, de 16 y 19 mm. de diámetro, con una capacidad al cortante de 3.4 y 4.9 tons. respectivamente, con un concreto de $f'_c = 200 \text{ kg/cm}^2$. La soldadura de fusión en campo será de la serie E-70 XX ASTM A-233, y de taller C-60 XX ASTM A-233.

■ Como ya se dijo, se escogió esta medida por corresponder a la de las vigas originales, ya que se forrará con lamina de madera para integrarla en apariencia al sistema de viguería.

Las viguetas serán 1 Perfil Rectangular (IPR), de 8" x 4", 203.2 x 101.6 mm². Peso = 22.3 kg/m y área = 28.64 cm². Estos elementos estructurales deberán traer pintura anticorrosiva; la que se dañe durante el transporte y/o proceso de montaje, se deberá resanar.

Instalación hidráulica y sanitaria

Se utilizarán niples y juegos de conexiones de cobre tipo "M" de diferentes diámetros, en todos los casos de agua fría y caliente. Los tinacos serán horizontales de asbesto de 1100 litros de capacidad. Para las bajadas de aguas negras y pluviales, así como la tubería de toda la instalación sanitaria y juegos de conexiones en general, se utilizará tubo de fierro fundido de 2 y 4" de diámetro. Tubería galvanizada "cédula 40", para conectar coladeras de azotea a tuberías de fierro fundido de 4". De plomo para recibir desagües de excusados, en forma de casquillo o formando el codo completo. El material requerido para retacar tubos de fierro fundido será estopa alquitranada, trenza de PC4 y plomo 97% puro.

En planta baja, los albañales serán de tubería de cemento, únicamente para interconexión de registros.

Instalación eléctrica

Se empleará tubo de fierro galvanizado de diferentes diámetros según su uso. La tubería deberá ser de pared gruesa, que trae de fábrica cuerda en ambos extremos y puede hacerse en obra cuando así se requiera.

MATERIALES ORGÁNICOS

Madera

Es el único material orgánico que se empleará. Deberá ser madera de pino de primera calidad para las vigas de restitución, enduelado, puertas y ventanas. La calidad del material se juzgará tomando como base las NOM-C17 y C18-1946 para madera de pino. Se seleccionará de acuerdo a calidad, color y textura que sea similar a la original; rechazando las piezas que presenten muchos nudos o estén torcidas. Todas las piezas deberán estar razonablemente secas, no aceptándose las que tengan más del 18% de humedad. De todas formas se le dará el tratamiento adecuado antes de su colocación; las medidas de las piezas variarán de acuerdo al uso.

TRATAMIENTOS EN MATERIALES

Con las características especiales de la obra, es necesario que a algunos de los materiales mencionados se les de un tratamiento especial, con el objeto de prolongarle sus propiedades para una función más duradera.

A continuación se describen los más necesarios.

Desinfección y protección de la madera

El tratamiento tiene básicamente efectos insecticidas y fungicidas para preservar la madera en contra de ataques de hongos e insectos xilófagos. Se deberá aplicar por medio de inmersión, cuando sea factible desmontar el elemento; en caso contrario, se podrá hacer por aspersión o directamente con brocha de pelo. La madera que se vaya a tratar tendrá que estar en su presentación final, es decir, cortada, pulida y ensamblada; además de estar libre de residuo del trabajo como polvo, grasa u otro.

Formulación en proporción volumétrica

| | |
|-----------------|--------------|
| Pentaclorofenol | 6 % |
| Thinner | 6 % |
| Diesel | 85 % |
| Acete de linaza | 3 % |
| Total | 100 % |

La proporción de esta fórmula podrá variar dependiendo de varios factores, uno de los más importantes es el coeficiente de absorción de la madera. Por lo tanto se deberá observar la cantidad de grasa sobrante después del secado.

El tiempo de inmersión podrá variar entre media y una y media horas, dependiendo del estado de deshidratación de la madera. Una buena forma de medir el grado de absorción será sumergiendo un pedazo de barrote o tabla durante el tiempo planeado y después acerrarlo para observar la absorción. Posteriormente se dejará escurrir la pieza de madera, por un tiempo aproximado de 10 minutos y se pondrá a secar en un lugar bien ventilado.

El tratamiento se hará en un lugar aireado y se deberán tomar las suficientes precauciones, ya que el pentaclorofenol es sumamente tóxico, por lo cual los obreros deberán utilizar guantes de hule, mascarilla y goggles para proteger los ojos. Se evitará el contacto directo con la solución y los operarios se deberán relevar cada 2 horas.

Una vez terminado el tratamiento de la madera se dejará al natural, como acabado.

Limpieza y protección de la piedra

Antes de ejecutar cualquier operación de limpieza, se harán pruebas en pequeñas áreas para analizar el comportamiento del material.

Se realizará una vez se halla concluido la reintegración de las piezas faltantes. Se hará con agua limpia, exenta de sales, aplicada a muy baja presión en combinación con agua o detergente neutro y cepillo de ixtle o similar. Se podrá utilizar jabón neutro conocido como "pan", verificando su carencia de cáusticos; extracto de Aloe Vera diluido en agua; detergente no iónico, como Canasol o similar. También se podrán utilizar detergentes domésticos, que contengan sales cuaternarias de amonio o en su defecto yerba de Xi-xi.

- El lavado se realizará por tramos de arriba hacia abajo, evitando al máximo los escurrimientos constantes de agua sucia. Para esto se utilizarán delantales de materiales plásticos como el polietileno.
 - Se usará el agua en recipientes manuales de materiales plásticos, los cuales se llenarán con manguera una vez subidos a lo alto del andamiaje. Se utilizarán cubetas de 19 lt., ya sea para uso doméstico o de envases vacíos de pintura, verificando su absoluta limpieza.
 - Si se utiliza agua directa de la manguera, su presión no excederá 4 kg/cm²; se hará con boquilla de rocío, tanto para humectar como para enjuagar, evitando así la concentración excesiva de agua sobre la piedra, ya que de ser demasiado absorbente la superficie, puede causar eflorescencias de sales o decoloración.
 - Para remover manchas de grasa y pintura se podrá adicionar al agua, previa prueba, amoniaco entre el 7 y 10% en proporción volumétrica o peptizantes como el exametfosfato de sodio en proporción no mayor al 15%.
-

- Se enjuagará perfectamente con agua la superficie lavada, para no dejar residuos de ninguna sustancia ni jabón, que al secar le pueda causar deterioro.

- Una vez terminado el tratamiento se dejará secar la piedra de 15 a 20 días. Posteriormente se protegerá, impermeabilizándola con diferentes materiales como parafina, cera, aceite de linaza, alumbre o hidrofugantes. Siempre se deberá tener la superficie limpia.

Para aplicar la cera o la parafina, se hará calentando la superficie con un calentador portátil de los usuales para quemar pintura. Se aplicará de arriba hacia abajo frotando el material, que al fundirse al contacto con la piedra caliente penetrará en la misma.

También se podrá empapar la piedra con aceite secante de linaza, enjugando el sobrante de la superficie.

El procedimiento con alúmina se describió en el apartado de impermeabilizantes. Se agrega que el tratamiento se hará por tramos de arriba hacia abajo.

El hidrofugante aplicado deberá tener como característica primordial, que permita "respirar" a la piedra. Deberá estar fabricado a base de siliconas (siliconatos, resinas de siliconas, silanos, siloxanos oligoméricos): se aplicará por aspersión sobre la superficie limpia y seca de la cantera, disuelto en agua en la proporción volumétrica que especifique el fabricante.

La impregnación del hidrofugante deberá cumplir con las siguientes condiciones:

- Producir una alta reducción de la capacidad de absorción del agua (70%) del material tratado.
 - Permitir una alta difusión del vapor de agua.
 - Poseer una alta capacidad de penetración.
 - Mantener la efectividad durante un largo periodo de tiempo.
 - No producir brillos.
-

■ Tomado del folleto:
*Hidrofugantes de siliconas
en el campo de la
construcción* Wacker
Silicone, Munich,
agosto de 1990, p. 16.

- No presentar tonos amarillentos como consecuencia de la exposición a la intemperie.
- No permanecer pegajoso, o sea, no captar suciedad.
- Debe ser resistente a la radiación ultravioleta¹.

ESPECIFICACIONES PARTICULARES

LIBERACIONES

Erradicación de vegetales

Para la eliminación de la vegetación parásita del tipo de los musgos, los líquenes y los hongos, se limpiará la superficie con cepillo de raíz y una solución hecha a base de agua y ácido muriático al 5%, repitiendo la operación hasta la destrucción de la planta. Una vez que esté limpia, se procederá a lavar la superficie con agua limpia. Esta solución sólo se aplicará en muros y piezas de cantera en buen estado.

En el caso de los muros se procederá a consolidarlos de acuerdo con su material y especificación correspondiente: posteriormente se aplicará sellador de jabón de alúmina (ver apartado de impermeabilizantes). En la cantera se aplicará un biocida que impida por un buen tiempo el nuevo crecimiento de la vegetación. Para esto se empleará una solución a base de agua y cloro o bórax al 10% o agua oxigenada. Para la erradicación de la vegetación parásita superior, se arrancará a mano la raíz, incluidas las raicillas, cuidando de no destruir el área inmediata. Posteriormente se lavará la zona con solución de agua y ácido muriático al 5%, y se consolidarán las partes siguiendo las especificaciones correspondientes. Si las raíces son muy grandes se inyectará el tallo con un herbicida y pentaclorofenol: este procedimiento se hará por inyección directa o por compresas, una vez seca la raíz se extraerá.

Retiro de pisos y liberación de rellenos y terrados

En entrepisos

El retiro de la duela se hará de la manera que en obra se juzgue conveniente, teniendo el cuidado de no dañar paramentos de muros. Los terrados se quitarán con pala introducida en forma rasante, sin golpe. Una vez descubierta la tabla se limpiará con cepillo o escoba y se procederá al retiro de las mismas, colocando elementos transversales a las vigas. El desalojo de este material deberá ser inmediato para evitar acumulaciones y en caso contrario, se tendrá cuidado de no acumular grandes cantidades de tierra en un solo punto.

En el caso del retiro de las vigas, que por su deterioro se vayan a restituir y que por fácil maniobrabilidad se puedan quitar para su mejor impermeabilización, se hará teniendo en cuenta las siguientes recomendaciones:

- Los operarios no deberán pararse sobre el enladrado ni las vigas, sino sobre puentes que se pueden habilitar en la misma obra.
- Antes de que las vigas sean retiradas se numerarán sobre el muro; se desmontarán hacia arriba para evitar deterioro en la zona de empotre. También se deberán sujetar con lazo, amarrado en las dos puntas, para facilitar su desmontaje y evitar que se puedan caer.
- Por observación directa en el proceso de la obra, se determinará si es conveniente o no el previo apuntalamiento interno, para lo cual se podrá hacer como se describe en obra falsa, con las modificaciones necesarias para su correcto funcionamiento.

En planta baja

Una vez hechas las calas para determinar el nivel original, se procederá al retiro de las piezas de cantera de la villa para eliminar rellenos, utilizando pala y cuchara de albañil. Una vez se encuentre recuperado el nivel original se evaluará el tipo de material del acabado de piso, para determinar su estado. Dependiendo del grado de conservación se procederá a consolidar las piezas necesarias, a la reintegración de las faltantes y el cambio de las rotas; que deberán ser similares a las existentes. De no existir acabado de piso se procederá a la colocación de las mismas piezas de cantera, de acuerdo a especificación de integración de pisos.

En cubierta

El entortado se levantará cuidadosamente golpeando con el cincel sobre el canto, para liberar el ladrillo completo, para su reutilización. Posteriormente se hará el mismo procedimiento, en terrado, tabla y viguería como se describió en el entepiso; al igual que las recomendaciones. Se agrega: en caso de que el trabajo se realice en temporada de lluvias o éste se ejecute bajo amenaza de lluvia, se deberá proteger el área con mantas impermeables.

Retiro de puertas y ventanas de madera

De acuerdo a las indicaciones de los planos de liberaciones, se procederá al retiro cuidadoso de puertas y ventanas, procurando que los anclajes de dichos elementos sean descubiertos con taladro y broca de carborundum (broca para concreto), para evitar, en lo posible, la fragmentación de los materiales en que se encuentren empotrados y se cuidará, en caso de que se encuentre pintura original, que el retiro dañe lo mínimo posible.

Eliminación de muros divisorios y agregados

Se hará de acuerdo a planos de liberaciones, la demolición será con maceta y cincel teniendo el cuidado de no provocar daños por percusión, caída del producto de la demolición, o almacenamiento del desperdicio. En caso de que los muros estén trabados con los de carga, se demolerá la trabazón previendo no causar daños en las áreas inmediatas de muros originales. Posteriormente se examinarán las repercusiones que podrían presentarse una vez demolidos.

Liberación de vanos originales

De acuerdo a los casos señalados en los planos correspondientes, se procederá a hacer la liberación del centro hacia afuera, teniendo el cuidado de conservar el diseño original no golpeando aplanados de derrames, ni piezas de los marcos, ya sean jambas, cerramientos, dinteles, repisones y sardineles.

Liberación de instalaciones hidráulicas, sanitarias y eléctricas

Todas las instalaciones existentes se retirarán, comenzando la liberación en general por aquellas que estén fuera de servicio y que no tienen ninguna función como tal. Se juzgará en obra las que se deban dejar, provisionalmente, para los requerimientos de uso de la misma.

CONSOLIDACIONES

En apoyos corridos y muros divisorios

Tratamiento de grietas por inyección

Se retirará el material suelto que forma los labios y el interior de la grieta, así como todo resto de polvo. A continuación se lavará y restañará la ranura, reponiendo la cara del paramento con cimbra de mezcla de cal-arena en proporción 1:1, adlecionada con 2% de cemento; se irá rejoneando con pedacería de ladrillo. Simultáneamente se irán dejando incrustadas boquillas de tubos de plástico cada 30 cms. y con diámetro de 12 mm., dejando la longitud necesaria para igualar el ancho del sillar del paramento y sobresalir del paño 20 cms.

Una vez fraguada la cimbra, se inyectará aire a presión por las boquillas, empezando por la que se encuentre al nivel más bajo, hasta que no salga polvo. Se repetirá la operación con agua (siempre y cuando las mezclas no sean terciadas o de arcilla), manteniendo la operación hasta que escupa y se hará empezando por la boquilla más alta. Finalmente se inyectará la lechada por las boquillas, comenzando por la que se encuentra en el nivel más bajo, manteniendo esta inyección hasta la saturación de la misma, procediendo a taponear ésta, y continuar con la siguiente boquilla.

La proporción de la lechada de inyección será de 50 kg. de cemento, 7 kg. de arena fina y 500 gramos de estabilizador "Sika C".

La presión de la inyección no será mayor a 4 kg/cm², regulándose conforme a la dificultad para hacerla penetrar. Tal presión se obtendrá por gravedad, depositando la lechada en un tanque provisto de una manivela con aspas en la parte inferior, que se hará girar constantemente para evitar la **disgregación** de la mezcla, al cual se conectará el tubo de conducción que irá hasta la boquilla. Después de 14 días se probará una nueva inyección, hasta que

la grieta no admita lechadas; entonces las boquillas se cortarán al ras y se podrá iniciar la reposición de aplanados, para confinar superficies a paños originales.

Consolidación de muros y apoyos

Se conservarán las deformaciones que por efecto del tiempo o construcción tengan los paramentos del muro. Se limpiarán las juntas de toda mezcla que se haya disgregado, con cincel fino y sin golpear. Se trabajará en áreas pequeñas de abajo hacia arriba. Una vez limpia la junta se humedecerá la mampostería y se retacará con mezcla de cal-arena en proporción 1:5, insertando rajuelas de pedacera de tezontle, que se colocarán golpeándolas suavemente para que aprieten (recalce); una vez integradas al mortero servirán para consolidar el mamposteo.

Para la integración de piezas de mamposteo se hará con elementos similares al original, utilizando la misma proporción de mezcla que para el recalce. Una vez colocado el mortero se introducirán las piezas lo más posible, a base de golpe de maceta de manera que presione y ejerza empujes perimetrales.

Rejunteo de materiales pétreos

Las juntas de cantera se limpiarán perfectamente con gancho de alambre galvanizado o similar y se retirarán completamente los restos de polvo con perilla de hule. A continuación se inyectará agua limpia con jeringa de veterinario y se procederá de inmediato a retacar las juntas con mezcla a base de cal-arena en proporción 1:5, a la cual se le adherirá polvo de cantera y/o arcilla, en proporción necesaria para igualar color y textura similar a las demás juntas. También se agregará Sika Látex en proporción especificada por el fabricante. Se dejará la junta al mismo paño de la cantera.

Consolidación de aplanados

Para reconocer las áreas a inyectar, se golpearán suavemente los aplanados con los nudillos de la mano. Una vez determinadas, se protegerán empapelándolas con una capa de papel de arroz, usando como adhesivo resina acrílica específica y reversible.

Las inyecciones se harán a través de orificios hechos con taladro manual de volante y broca de carborundum de 3/16, aplicados suavemente. Se tratará de no afectar pintura original y si se encuentran motivos pictóricos se tratará de hacer los orificios en puntos que no afecten la composición de los mismos. La inyección se hará con jeringa de veterinario, ejecutando el trabajo de abajo hacia arriba. Nunca se hará en la zona más de una perforación, debiendo esperarse hasta que se haya terminado la inyección en el punto atacado, para volver a hacer un nuevo orificio. Al terminar de vaciar una jeringa, se esperará unos minutos y se determinará con golpe de nudillo si es necesario aplicar más líquido. Una vez se tenga la seguridad que está completamente llena la oquedad alrededor del taladro, se procederá a inyectar el siguiente punto, que se situará a unos 30 cms. del anterior.

La mezcla se hará con caceinato de calcio en la siguiente forma: agua destilada caliente 1.5 lt., caseína 200 grs., carbonato de amonio 66 grs., blanco de España 400 grs. y acetato de polivinilo 150 grs. Se mezclará perfectamente en caliente y se agregará un volumen igual al doble del obtenido de cal grasa cernida y convertida en polvo. La amalgama estará lista hasta que no haya grumo y se adherirán 3 grs. de fenol y un litro de agua destilada fría. Posteriormente se pasará por un cernidor de manta de cielo y se inyectará.

Transcurridas 24 horas de la inyección, se volverá a reconocer la zona, repitiendo el procedimiento si es necesario cada 24 horas, hasta que la prueba acústica descrita no acuse la presencia de oquedades.

REINTEGRACIONES

Reintegración de elementos pétreos

De acuerdo a como se marca en los planos, se abrirán cajas liberando los elementos de piedra que por su estado de degradación o su pérdida importante de volumen deberán ser substituidos. La caja se hará a la profundidad que la reintegración del sillar requiera; pero se deberá tomar en cuenta de no romper nunca más de lo debido y siempre se ajustará a la estereotomía o aparejo del elemento arquitectónico u ornamental en que se trabaje. Se deberá tener en cuenta el trabajo mecánico de la pieza que se está retirando, por lo cual se deberá substituir momentáneamente el faltante, por medio de cuñas metálicas o de madera y proceder a hacer la reintegración en el menor tiempo posible. Las piezas se fijarán con mortero a base de cal-arena en proporción 1:2, al cual se

añadirá adhesivo Sika Látex según especificación del fabricante. También se usará como medio de sujeción espigas de alambre o varilla de latón.

Para faltantes pequeños de piezas de cantera, la reintegración se hará con "moldeo". Éste se realizará con pasta hecha a base de arena muy fina, cernida, o polvo de la misma cantera, mezclada con cal en proporción 1:3. A esta pasta se le agregará un aditivo a base de acetato de polivinilo. En caso de que el tamaño del faltante lo permita, se colocará un alma de alambre de latón anclada a la piedra, con el fin de dar resistencia al moldeo.

Para faltantes en molduras cuyas dimensión no sea mayor a 30 cms., se harán injertos. En este caso la reintegración es más superficial y su caja menos profunda, tratando de buscar siempre la correspondencia con juntas o líneas de sombra producidas por angulos rectos. Su fijación se hará con una mezcla a base de cal-arena en proporción 1:2, a la cual se le añadirá adhesivo Sika Látex según especificación del fabricante; también se podrá utilizar pegamento epóxico. En cualquiera de los dos tipos de sujeción, se utilizarán espigas de alambre o varilla de latón como refuerzo.

En ninguno de los casos se dejarán introducidos varillas o elementos de hierro o acero de refuerzo dentro de la cantera; éstos se oxidan, degradando rápidamente el material. Por lo tanto, siempre se usarán alambres, cuñas o espigas hechas de latón.

Todos los tipos de reintegración anteriormente descritos, se pegarán o colarán con mezcla hecha a base de cal-arena. No se usará cemento; en caso especial de hacerse, se hará en proporción reducida y deberá ser del tipo II.

La corrección de pendientes en cornisas y balcones se hará con mezcla hecha a base de cal-arena en proporción 1:3, adicionándole Sika Látex según especificación del fabricante. Para evitar agrietamiento o desprendimiento del mortero, se le incorporará fibra de polipropileno de 1/2", 3/4" y 2", conocida con el nombre comercial de Fibermesh*.

Reintegración de cubierta

Se construirá una estructura portante (losacero), substituyendo el relleno y la función de soporte de la viguería. La losacero deberá quedar alojada dentro del espesor del casco original, respetando alturas, niveles y mecinales; previa

4 Anteriormente se reforzaba con malla de alambre tipo tela de gallinero, presentando problemas de oxidación; por lo tanto se propone este producto, dando buenos resultados en este tipo de morteros protectores.
Prado Núñez Op. cit. p. 14.

su consolidación. Se reintegrará la estructura original, que irá colgada del sistema losacero con tornillo Hilty y clavacote: tablado en el lecho bajo y en el alto, duela.

El enduelado será de madera de 1/2" x 8", machihembrada, previamente tratada, fajada con clavos de lanza, con cabeza plana y galvanizados.

Reintegración de acabados en cubierta y pendientes

Una vez fraguada la capa de compresión de la cubierta estructural, se procederá a colocar un agregado de granzón de tezontle, compactado en capas de 10 cms. Este relleno proporcionará y corregirá las pendientes necesarias, recuperando los niveles de las gárgolas, que se reemplazan en su función por las bajadas de aguas pluviales. Se deberá conservar la geometría de los elementos arquitectónicos originales

Una vez terminado el relleno, se procederá a colocar sobre la superficie, previamente humedecida, el entortado a base de mortero de cemento-cal-granzón de tezontle, en proporción 1:3:12, conservando y verificando las pendientes. Se tenderá la mezcla, extendiéndola con regla de madera y se terminará con plana. Cada tarea se protegerá, una vez concluida, con película de polietileno, hasta el momento de realizar la impermeabilización.

Sobre el enrás de mezcla de cal y arena, se procederá a colocar el manto impermeabilizante Fester MIP MS4, aplicado a base de calor con el equipo de trabajo necesario, personal especializado y de acuerdo a especificaciones del fabricante.

Sobre el manto impermeabilizante, se procederá a reintegrar el enladrillado de la siguiente forma:

- Se aguachinará el ladrillo durante 24 horas y antes de usarlo se dejará escurrir para que se encuentre completamente húmedo, pero no "llorando".
- Se extenderá, en aparejo de petatillo, en una cama formada por mezcla de cemento-cal-arena en proporción volumétrica 1:1:8. El espesor será de un máximo de 2.5 cms. y se ejecutará por tareas de aproximadamente 1 m².


- Se asentará el ladrillo golpeándolo suavemente por su "cara" con el mango de la cuchara. Las juntas serán de 5 a 7 mm.
- Se realizarán de igual forma los chaflanes en pretiles.
- Cuando pueda pisarse el ladrillo, lo que será en dos semanas aproximadamente, se recorrerá la superficie verificando la adherencia y vaciando las juntas con una punta de acero para no dejar restos de mezcla desintegrada. Posteriormente se humedecerán las juntas y se aplicará una lechada de cemento-cal-arena en proporción 1:1:8; se esperará unos minutos y cuando empiece a fraguar, se ejercerá presión sobre la lechada dentro de la junta, mediante un entallador de hierro o de hule. Una vez fraguada, se retirará el sobrante de mortero y se limpiará la superficie de polvo.
- Terminada la limpieza se procederá a impermeabilizar la superficie enladrillada, con el objeto de impedir filtraciones de agua que provoquen aflojamientos y/o levantamientos del ladrillo. Ésta se hará con jabón y alumbre, siguiendo lo indicado en la especificación correspondiente.

Reintegración de cerramientos de madera

En los casos en que estos elementos se encuentren seriamente deteriorados, se retirarán las piezas de la misma forma que se hace con las vigas; con la diferencia, que no se sacarán hacia arriba, sino que se liberará el recalte del tramo apoyado, para hacer la extracción parcialmente, evitando el apuntalamiento. Inmediatamente se sustituirán por piezas nuevas, previamente tratadas, teniendo en cuenta que mantendrán dimensiones y características similares a las piezas restituidas.

Reintegración de aplanados

Antes de aplanar se revisarán los paños para verificar que todas las juntas se hallen en buen estado o efectivamente consolidadas y que las grietas estén inyectadas; se dejarán aparentes todos los elementos de cantera labrada.



Se aguachinará el paramento, dejándolo escurrir y orear, para proceder a tender el repellado siguiendo los reventones del muro; su espesor no excederá los 2 cms.

Se dejará el tiempo necesario para que reviente y posteriormente se humedecerá la superficie del paramento para colocar el aplanado fino, cuyo espesor será de 5 mm. Éste se terminará con plana de madera.

En las zonas exteriores, conforme se terminen las tareas, se irá protegiendo el aplanado con polietileno, por un tiempo mínimo de dos semanas para un mejor curado y evitar posibles deslaves por lluvia.

Reintegración de Pisos

Ducla de pino

En planta baja se colocará sobre una base de tepetate de 20 cms. de espesor. La compactación se hará de acuerdo a nivel, incluidas deformaciones originales, en 2 capas de 10 cms. con equipo neumático (bailarina). Posteriormente se rociará con agua de cal y se verificarán niveles en el momento de su colocación.

Se colocarán listones de madera (ristreles) de 2" x 4", en el sentido más corto del claro y a cada 50 cms. Se nivelará, si es necesario, por medio de cuñas o calzas; posteriormente se clavarán las duelas directamente sobre los ristreles, colocando entarimado de friso, formado por tablas largas y se evitará que las juntas de cabeza estén alineadas. Las duelas de 1/2" x 8" serán colocadas perpendicularmente a los ristreles y su ensamble será de tipo machihembrado.

Terminada la colocación, se pulirá para emparejar la superficie del enduelado. Una vez que esté perfectamente limpio, se aplicará barniz claro transparente en dos capas. Toda la madera tendrá un previo tratamiento según especificación de protección y desinfección de la misma.

Reintegración de Acabados

Muros

Se realizarán dos tipos de reintegración: el primero, los paramentos de piedra labrada, los cuales se harán de acuerdo a las especificaciones dadas en el tratamiento de este material. El segundo se ejecutará en los paramentos recubiertos con mezcla o yeso, de la siguiente forma:

- La superficie estará perfectamente limpia de polvo; posteriormente se humedecerá cuando se trate de aplanado de mezcla y se dejará en seco si es de yeso.
- Se usará pintura en proporción de una parte de cal, una parte de agua, 100 grs. de alumbre x kg. de pasta y la cantidad necesaria de color mineral, según la muestra elegida. Se preparará la cantidad suficiente para cubrir toda la superficie, ya que se dificulta igualar los tonos si se prepara en varias operaciones.
- Para determinar la cantidad de color mineral, se aplicarán muestras en áreas de 1 m², y se esperará una semana para observar el cambio de tono con el tiempo.
- Se aplicará con brocha de ixtle o con chulo, a dos manos. En cualquiera de los dos casos, aplanado de mezcla o de yeso, la segunda mano se dará en dirección perpendicular a la que se siguió en la primera.

Herrería

Para la aplicación de la pintura, se protegerán las zonas colindantes, por medio de cartón, para evitar daños o deterioros por la caída de ésta en el área.

Habiéndose liberado las capas de pintura, de acuerdo al apartado correspondiente, se procederá a aplicar sellador (praimer) a las manos necesarias hasta cubrir totalmente la zona a intervenir.

Finalmente se aplicarán dos manos de pintura de esmalte negro mate.

INTEGRACIONES

Integración de cubierta estructural

En función de los requerimientos estructurales del inmueble, se optó por integrar una estructura portante, que esté ahogada dentro del casco anterior. Una vez colocada toda la vigería y el entablado, la ranura para la viga de arrastre y los trabajos requeridos para las instalaciones, se procederá a realizar el armado y colado del dado de concreto. Este se hará a su vez con el patín conector (IPR) de anclaje a la mampostería. La medida del conector equivaldrá a $L/10$, donde $L =$ a la longitud del claro. Posteriormente se procederá al montaje de los dobles montantes (para muros de reintegración y montante sencillo para refuerzo de la losacero), soldados (con 50-200) a las placas, en los dos extremos. Estas placas tendrán los agujeros y tornillos de alta resistencia, según detalle de especificación en plano de reestructuración, para garantizar la unión del patín conector con la vigueta. En el lecho alto se soldarán las varillas de la cadena de desplante del muro, dejando el espacio requerido para la sujeción de la losacero (de diferente calibre de acuerdo a diseño según claro), que se hará a base de perno con cabeza, como conector de cortante. A continuación se tenderá el armado para la capa de compresión (firme) a base de malla electrosoldada lista para recibir concreto de 200 kg/cm². Esta capa variará su espesor, dependiendo de la longitud del claro, en 8, 10 y 12 cms. El firme se terminará con llana de madera, y una vez curado y fraguado, se procederá a la colocación de la duela machihembrada en los entrepisos, según especificación: o, relleno, entortado, impermeabilizante y enladrillado en la azotea, de acuerdo a lo especificado.

La colocación de la vigería original y piezas de restitución conservarán la misma escuadra anterior a su retiro; deberán tener la misma posición y distribución, descansando las cabezas sobre los elementos de repartición de madera (viga de arrastre), sin empotrar en la mampostería. La vigería será colgada con tornillo de rosca, amarrado a la malla y ahogado en el firme; y clavacote como tapón. Todos los elementos de madera estarán previamente tratados de acuerdo a la especificación.

Las cadenas de arrastre, desplante y remate de muros, tendrán perno conector de cortante y bastón de refuerzo, intercalado, según detalle en plano de reestructuración.

Integración de pisos

Recinto

En el acceso (zaguán), patio principal y posterior se reintegrará el piso existente (cantera de la Villa), en caso de no encontrarse acabado de piso en el nivel original; las piezas faltantes serán de recinto. Para la colocación de cualquiera de los dos tipos, se preparará una base de 20 cms. compactado en capas de 10 cms., con equipo neumático (bailarina). La compactación se hará de acuerdo a reventones de nivel original, incluidas sus deformaciones. Posteriormente se rociará con agua de cal; las placas se colocarán sobre una capa de mortero a base de cemento-arena en proporción 1:5 y 4 cms de espesor. El junteo se hará con la misma proporción del mortero de pega, añadiéndole colorante mineral en cantidad necesaria para igualar color. Una vez terminado, se limpiará la superficie de todo sobrante, y si es necesario, se usará agua y ácido muriático al 10% para garantizar su total limpieza.

Cuarterón de barro

En los pasillos de los pisos superiores y azotehuela se integrarán los pisos de cuarterón de barro natural de 40 X 40 cms. Este material deberá tener uniformidad en su calidad y tono. Una vez colocado el manto impermeabilizante sobre la capa de compresión, se procederá a colocar el cuarterón de barro de la siguiente forma:

- Previamente a la colocación, se aguachinará durante 24 horas y antes de usarlo, se dejará escurrir hasta que esté completamente húmedo pero no "llorando".
- Se asentará, comenzando por el centro del ancho del pasillo para dejar ajustes en las orillas, sobre una cama de mortero de cemento-cal-arena en proporción 1:1:5; las piezas se colocarán a hueso y no se juntearán.
- Después de dos semanas se verificará la adherencia del material y posteriormente se limpiará toda la superficie para realizar la impermeabilización con jabón y alumbre, para evitar filtraciones de agua que produzcan aflojamiento y/o levantamientos del material. Esta impermeabilización se ejecutará de acuerdo a especificación correspondiente.

Integración de Instalaciones

Para estas instalaciones se han dado especificaciones y criterio de diseño en la sección de Especificaciones Generales y Propuesta Arquitectónica. En este apartado se agregan otras como complemento.

Instalación sanitaria

Esta instalación deberá estar apegada a las normas de Salubridad, Ingeniería Sanitaria del D. F., Industria y Comercio, etc.; teniendo en cuenta que la tubería no se empotrará (salvo los casos especificados), ni se ranurará cornisas y molduras.

El registro de banquetta y la conexión a la red municipal, se deberán ejecutar de tal forma que no molesten el flujo vehicular y peatonal, colocando listones como señalamiento para aislar áreas de trabajo por seguridad.

Los registros se construirán con tabique de 7 x 14 x 28 cms.; la cara interior del registro se aplanará añadiéndole a la mezcla impermeabilizante EPOXINE 510 de Fester, en la proporción que indique el fabricante; el acabado será pulido. Las tapas de los registros se harán con marco y contramarco de ángulo estructural de 2" x 2"; coladas con concreto $F'c = 200 \text{ kg/cm}^2$, reforzado con varilla, soldada al marco, # 3 @ 15 cms. en ambos sentidos. Sobre la tapa se colocará el material de piso del patio.

Instalación hidráulica

Bajo los mismos criterios de la instalación sanitaria y utilizando niples y conexiones de cobre y galvanizados, se instalarán de acuerdo a los planos correspondientes las tuberías hidráulicas. Se marcará en las uniones con pintura de color para diferenciar, si es agua caliente o fría.

Instalación eléctrica

Se manejará el cableado dentro de los tubos de fierro galvanizado de pared gruesa, tipo conduit. Se utilizarán también cajas de salida y registros de material galvanizado; los diámetros y dimensiones variarán de acuerdo a

función y capacidad conductiva. Estos criterios y materiales se implementarán para tendidos por piso, cubierta y canalizaciones verticales. La capacidad y calidad de los accesorios dependerá de las necesidades lumínicas por diseño y por corriente, las cuales varían dependiendo del espacio en el que se usan.

En el salón múltiple de planta baja, se manejarán "spots" de línea sobre riel, entre las vigas. Este tipo de iluminación permite ser dirigida de acuerdo a las necesidades.

Instalaciones especiales

Las instalaciones de teléfono, sistema contra incendios, de alarmas, de pararrayos, etc., se harán con los mismos criterios de las otras instalaciones.

Integración de muebles sanitarios, de cocina y accesorios

En los baños, de acuerdo al tipo de mueble representado en los planos, se colocarán lavabos chicos de pedestal y ovalín de bajo cubierta, para los que irán empotrados. Inodoro de una sola pieza en el medio baño de accesoria; taza y mingitorio para fluxómetro de manija, en los baños de servicio del salón múltiple en planta baja; e inodoro dúplex (de tanque elevado), en los departamentos.

En el cubo de servicio de aseo, se colocará una tarja multiusos de acero inoxidable, de recipiente amplio y profundo.

En las cocinas se utilizarán tarjas de sobreponer, de acero inoxidable, de recipiente amplio y profundo con separación hidrocómpatible.

Las regaderas serán con brazo, chapetón y regulador integrado de lluvia para controlar la intensidad. Las mezcladoras para cocina, lavabo y regadera de sanitarios serán con salida de monomando y regadera manual; esta última se exceptúa, en los lavabos de baño.

Integración de carpintería

En la fachada, se hará la puerta del acceso principal con cedro rojo de primera y con diseño similar al de la puerta original actual de acceso. Las

puerta-ventana se fabricarán con madera de pino al igual que la puerta biombo o contra-ventana; su diseño será igual a la única puerta-ventana original que se conserva en el entresuelo. Incluidos sus chapetones, que serán de bronce.

Todas las puertas interiores y puerta-ventana exteriores a patios, en vanos originales, serán de doble hoja. Se construirán con pino de primera, de bastidor sencillo con las piezas necesarias como marcos, montantes, cabecero, peanas, labios, travesaños, baquetillas y maineles.

Las puertas de los vanos nuevos de servicios en espacios interiores, se harán de una sola hoja, lisa y no tendrán bastidor superior.

Todas las piezas sin excepción serán tratadas, previamente a su colocación, según la especificación correspondiente. Posteriormente se le aplicará una mano de barniz marino, y una vez colocadas las diferentes piezas, se aplicarán dos manos más; esta aplicación se podrá hacer con brocha o por aspersión.

Integración de herrería

No se harán integraciones de herrería nueva, mas sí en su acabado; por estar en buenas condiciones y no presentar faltantes. Se realizará el tratamiento de limpieza, según especificación para las oxidaciones leves, y la pintura de acabado de acuerdo al apartado anteriormente descrito.

Integración de vidriería

Todo el vidrio sin excepción será del común medio doble, transparente, liso, de 6 mm. de espesor y sin ningún tipo de deformaciones ni burbujas. Para su colocación, se aplicará un cordón de mástique elástico, reblandecido con gasolina, que se colocará bajo el junquillo de madera. A continuación se asentará el vidrio sujetándolo con alfilerillos colocados en los dos lados, que se clavarán dejando espacios libres de 15 cms. Posteriormente se alisará el mástique con espátula.

Integración de cerrajería

Ésta tendrá el mecanismo oculto, quedando a la vista únicamente la chapa. Los herrajes, bisagras, manijas, pasadores y topes de puerta que se requieran, serán de fierro con acabado natural y de fácil adquisición en el mercado.

Integración de jardinería

Como parte integral del proyecto, se seleccionarán los tipos de plantas de sombra o de media luz para interiores; de intemperie para exteriores. Se colocarán en macetones con base en forma de plato de barro cocido; en los patios, pasillos y el cubo de luz.

CONCLUSIONES



El inmueble de la calle de Academia No. 14 se encuentra en buen estado en cuanto a sus sistemas constructivos, materiales y programa arquitectónico. Aun así, es un Monumento que requiere una rápida intervención ya que el uso de vecindad que ha tenido, su posterior desocupación y abandono en que se encuentra, lo está deteriorando aceleradamente.

Se debe tener presente que en cualquier tipo de intervención que se realice en un Monumento, se debe tener la seguridad de adoptar los criterios adecuados para realizar un trabajo que le permita mostrarse con dignidad, autosuficiencia y sin ningún tipo de desventajas frente a una modernidad mal concebida, que pretende "reemplazar" sin mayor valor de aportación.

En la elaboración de esta tesis se tuvo en cuenta la relación del uso con el momento histórico en que vivimos, sin dejar de lado su nexa con el contexto urbano y la sociedad. Contar con la Historia como un conjunto de hechos y sucesos que aportan una valiosa información, los cuales no son solamente una contribución que en conjunto, pretende dar a conocer la importancia de estos inmuebles que constituyen el ya escaso tejido histórico, en su simple definición, de la mayoría de nuestros centros históricos. Un respeto al Monumento en que éste se debe imponer, sin menospreciar acertados criterios de intervención y adecuación, y no la imposición de la arrogancia del que lo interviene en aras de la "modernidad".

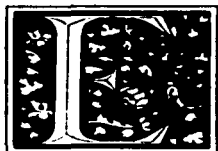
La propuesta de restauración se planteó con sistemas de consolidación cuya eficacia está totalmente comprobada, ya que sus especificaciones han sido utilizadas en varios proyectos de restauración. También se tuvo en cuenta los reglamentos, leyes y procedimientos que tiene el INAH para las intervenciones de monumentos y sitios históricos.

El proyecto de adecuación destinó al edificio la función que ha tenido desde su construcción adaptada a su arquitectura y a nuestro tiempo. Es una alternativa, que en conjunto, pretende regresar la habitabilidad que ha perdido esta zona de la Ciudad, como una propuesta de revitalización dentro de la diversificación heterogénea que constituye el Centro Histórico.

Los sistemas modernos que se utilizan para realizar esta adecuación quedan ocultos, respetando alturas y niveles, dejando a la vista los originales ya consolidados. Los elementos nuevos de integración repitan al Monumento marcando la diferencia del tiempo y su implementación se hace totalmente reversible.

La totalidad de este trabajo pretende dar una aportación que responde a las necesidades del momento histórico en que vivimos, rescatando un edificio antiguo para prolongar su existencia y el testimonio de lo que representa a las futuras generaciones.


MANUAL GRÁFICO DE PROCEDIMIENTOS EN LA RESTAURACIÓN



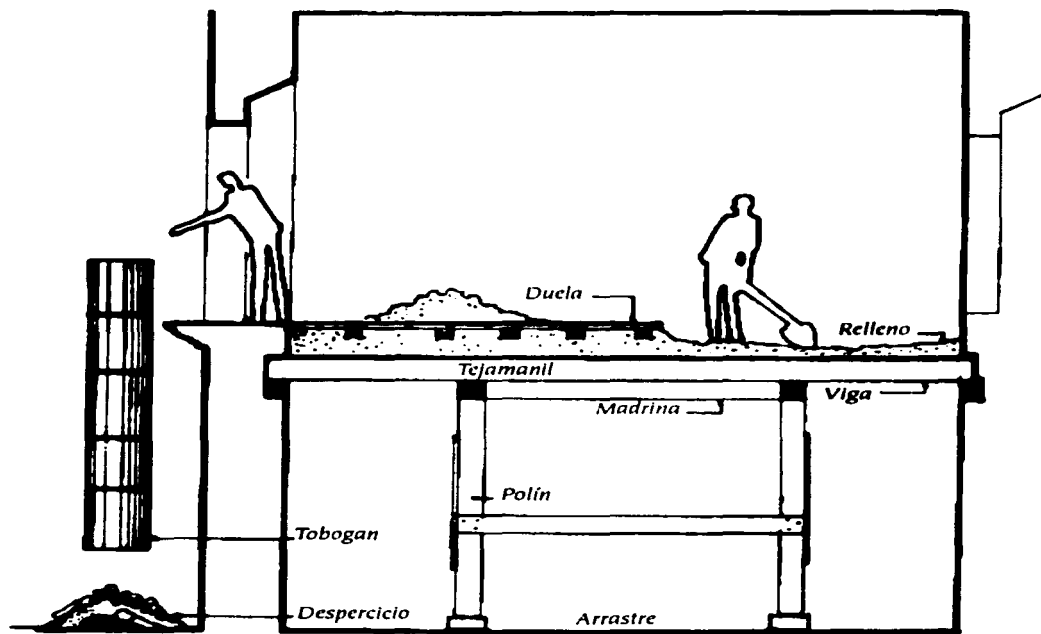
n este apartado se dan algunos conceptos y métodos necesarios para la restauración de la casa de Academia No. 14 y que pueden ser utilizados en la intervención de otro inmueble, previo un estudio profundo para determinar con certeza su utilización.

Todos los conceptos que se manejan han sido usados y está comprobada su capacidad tanto en reutilización como en construcción.

Este es un Manual que aporta una ayuda de consulta en la Restauración, aunque infortunadamente no está completo, por ser un tema extenso y la necesidad de poner un punto final a esta investigación para su entrega.



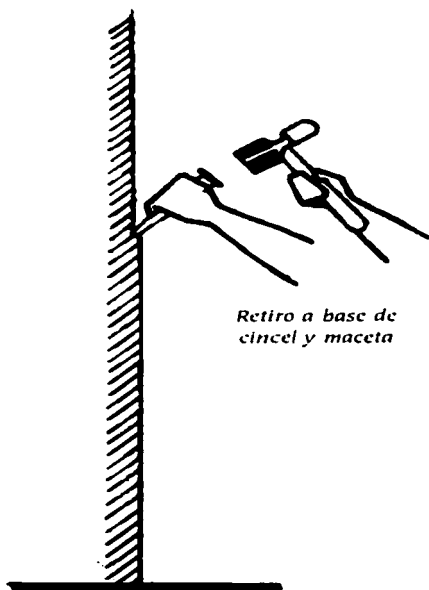
RESTITUCIÓN DE ENTREPISOS DE TABLA Y TERRADO



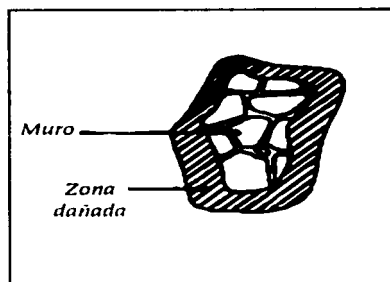
PROCEDIMIENTO:

1. Retiro de piso de duela y arrastres.
2. Eliminación de relleno (pala y cuchara).
3. Retiro de maderamen para su protección y restitución.

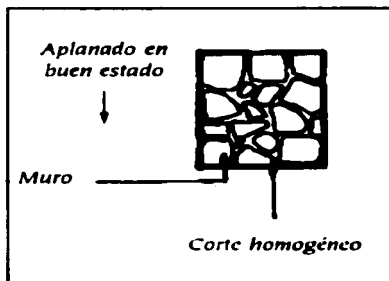
ELIMINACION DE APLANADOS EN MAL ESTADO



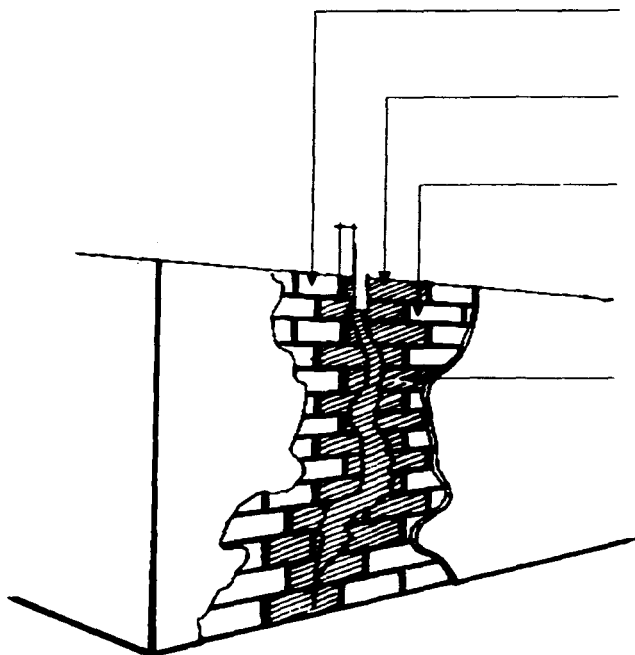
1. DETERMINAR ZONAS DAÑADAS



2. RETIRO DE APLANADO FLOJO



CONSOLIDACIÓN POR SUBSTITUCIÓN DE MATERIAL



Retirar aplastados a lo largo de la grieta para observar la magnitud de esta.

Retirar piezas sueltas o dañadas a todo lo largo de la grieta.

Dejar dentellones para asegurar que exista amarre entre el material existente y el de restitución.

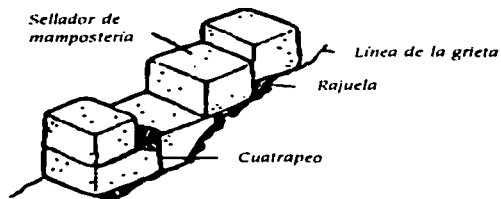
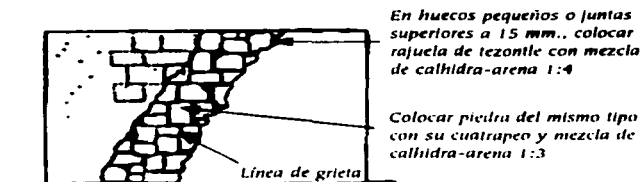
Restituir piezas de características iguales, similares a las existentes o en su defecto se usará ladrillo rojo común.

Para finalizar se restituirán los aplastados dándole su acabado original.

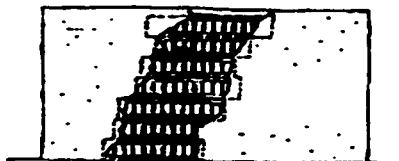
MURO DE ADOBE, TEPETATE O LADRILLO

FORMA DE CONSOLIDAR FRACTURAS EN MUROS

MUROS DE MAMPOSTERÍA DE PIEDRA

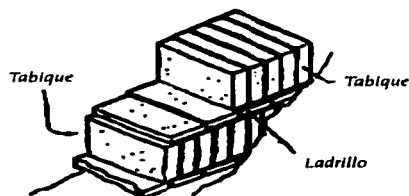


MUROS DE TEPETATE

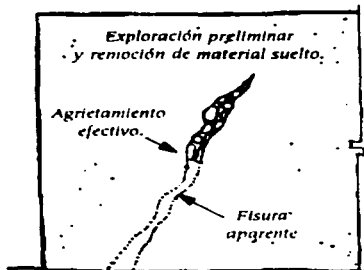


Colocación alternada de ladrillo y tabique

Mortero calhídra/arena 1:3



FORMA DE CONSOLIDAR GRIETAS EN MUROS DE PIEDRA



1. Quitar el aplanado y el material suelto.
2. Revocar la grieta en toda su longitud con rayuela de piedra brasa y cimbrado con mezcla de cemento y arena 1:3.

3. Colocar boquillas de poliducto de 1" de diámetro y 30 cm. de longitud en toda la extensión de la grieta.

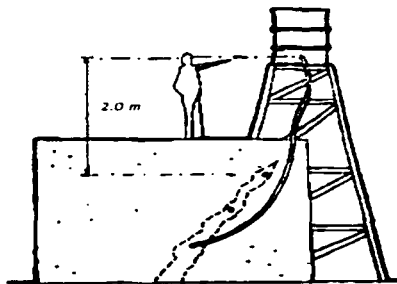
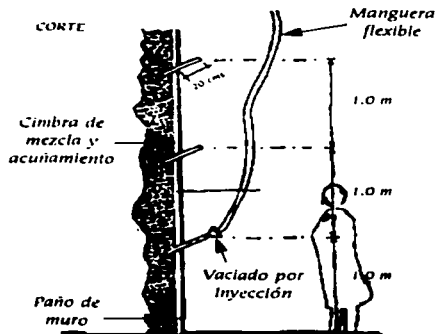
4. Mojar con una manguera todo el interior de la grieta.

5. Vaciar el mortero cemento / cal / arena / agua 1:1:2:2 más un aditivo expansor (200 grs. por cada 36 lbs. en seco de cemento / cal).

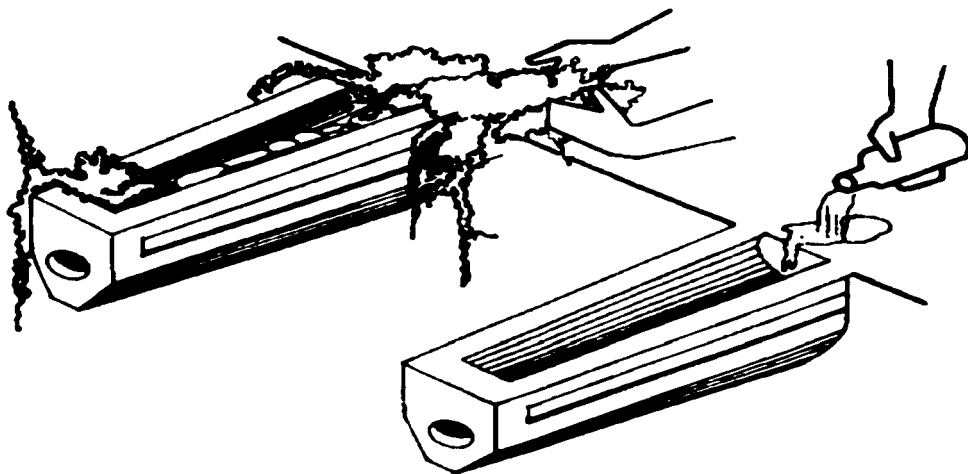
6. Vaciar el mortero en cada boquilla, de abajo hacia arriba.

El derrame de la lechada en la boquilla inmediata superior indicará si el tramo de la grieta ha sido saturado.

7. La mezcla del mortero se hará en un tambo de 200 lts., que deberá colocarse dos metros más de la máxima altura de la cuarteadura.



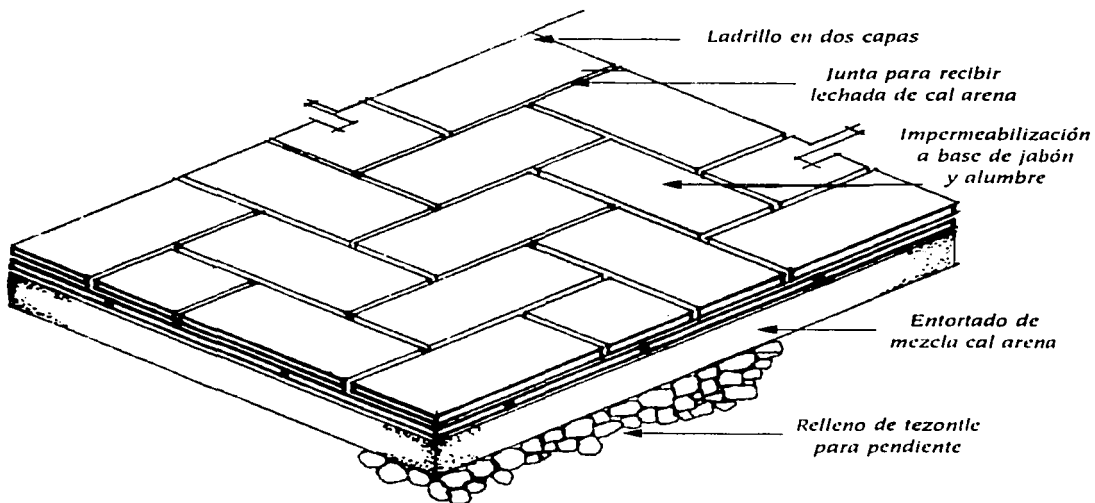
ERRADICACIÓN DE AGENTES PARÁSITOS



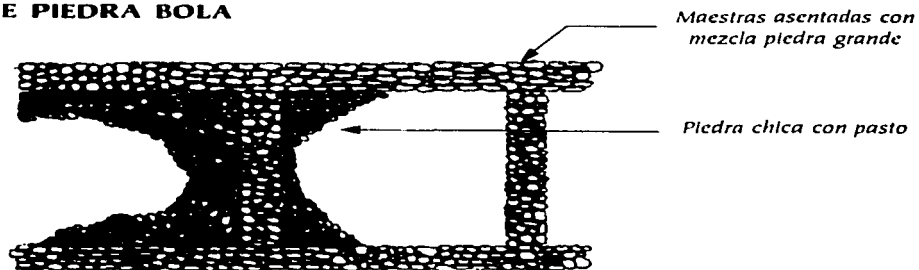
PROCEDIMIENTO:

1. Arrancar a mano hierbas parásitas.
 2. Aplicación de herbicida.
 3. Consolidar el área y restituir acabado original.
-

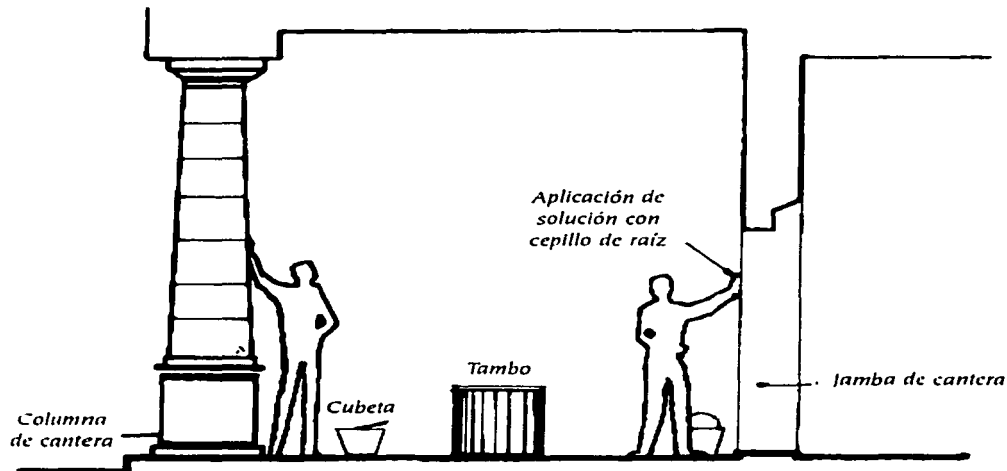
ENLADRILLADO AZOTEA



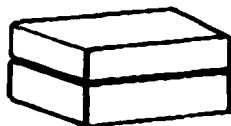
PISO DE PIEDRA BOLA



LIMPIEZA Y DESINFECCIÓN DE CANTERA



Tipo de solución



Pasta

Jabón neutro



Líquido



Chi-chi

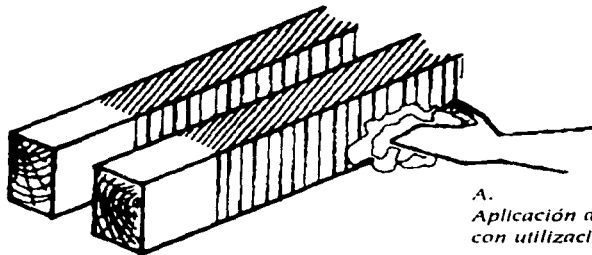


A G U A

La aplicación se hará con brocha de ixtle o cepillo de raíz.

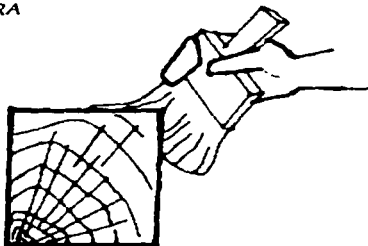
ELEMENTOS DE PIEDRA

LIMPIEZA, DESINFECCIÓN Y PROTECCIÓN EN MADERA



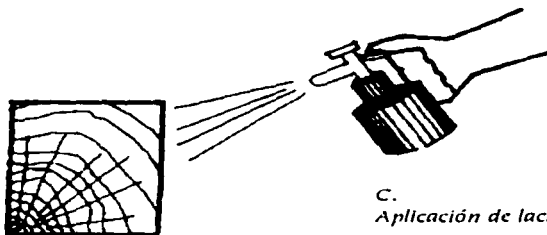
A.
*Aplicación de removedor
con utilización de cuña.*

VIGAS DE MADERA



B.
*Aplicación de aceite de linaza y
pentaclorofenol.*

SECCIÓN

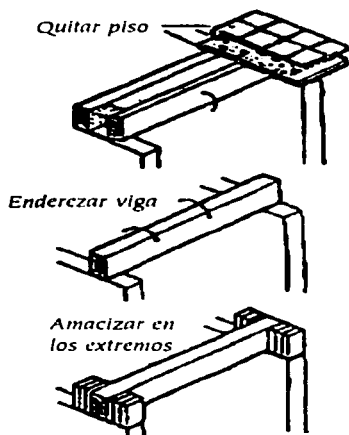


C.
Aplicación de laca mate.

SECCIÓN

ELEMENTOS DE MADERA

FORMA DE CONSOLIDAR VIGAS DE MADERA



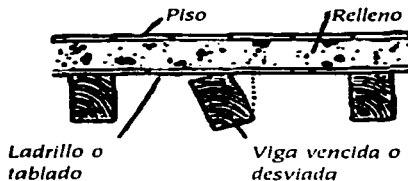
RECOMENDACIONES

Los trabajos deben hacerse en el nivel superior.

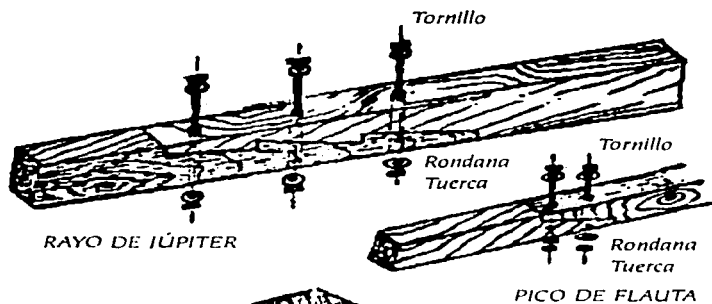
1. Levantar el piso.
2. Quitar el relleno.
3. Quitar el enladrillado o tablado.
4. Quitar los materiales de amarre en ambos extremos de la viga.
5. Enderezar o sustituir la viga hasta su nivel original.
6. Amacizar los extremos de la viga con tabique y mortero, calhidra-arena en proporción 1:4.
7. Colocar tablado o ladrillo.
8. Colocar relleno.
9. Colocar piso.

DAÑOS

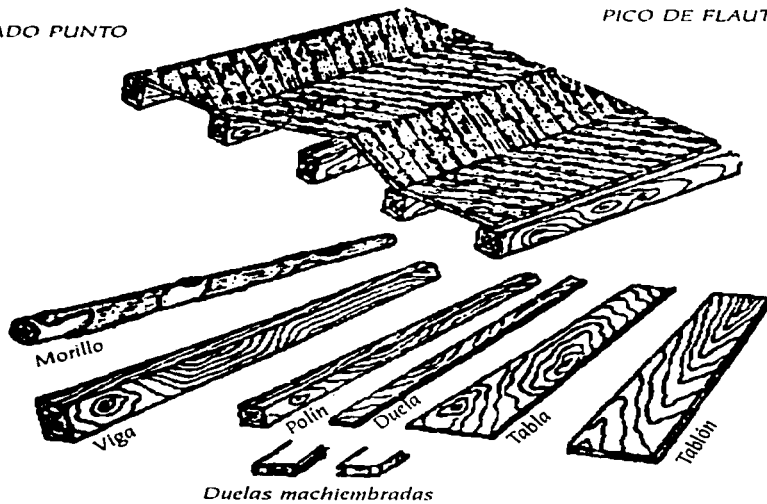
La viga se ha vencido o desviado de su posición original, provocando deterioros en el piso, en el relleno y en el tablado o bovedilla de ladrillo.



EMPALMES Y MADERAS

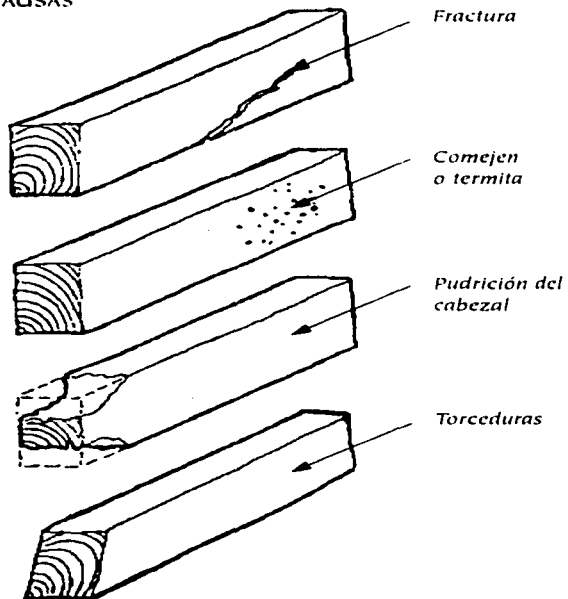


ENTARIMADO PUNTO E UNGRIA

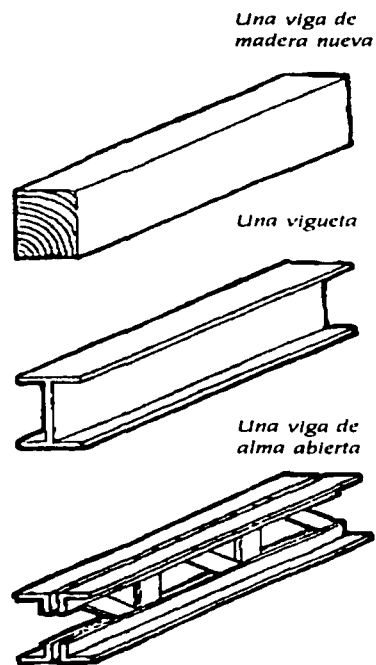


SUSTICIÓN DE VIGAS EN MAL ESTADO

CAUSAS

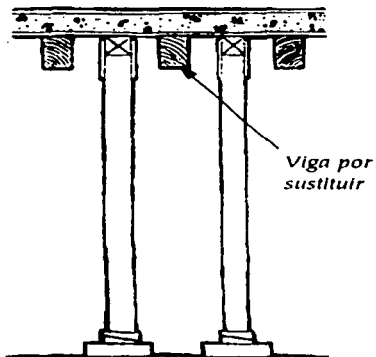


SUSTITUCIÓN

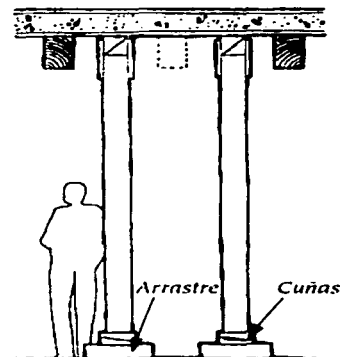


MÉTODO PARA SUSTITUIR UNA VIGA DE MADERA POR UN PERFIL METÁLICO

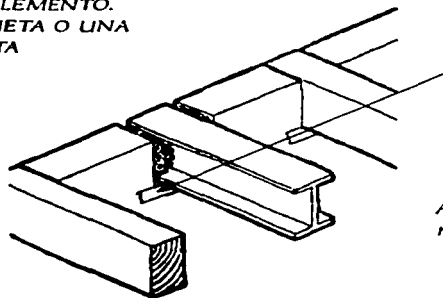
1. APUNTALAR



2. ASERRAR Y QUITAR LA VIGA POR PARTES



3. COLOCAR NUEVO ELEMENTO. PUEDE SER UNA VIGUETA O UNA VIGA DE ALMA ABIERTA

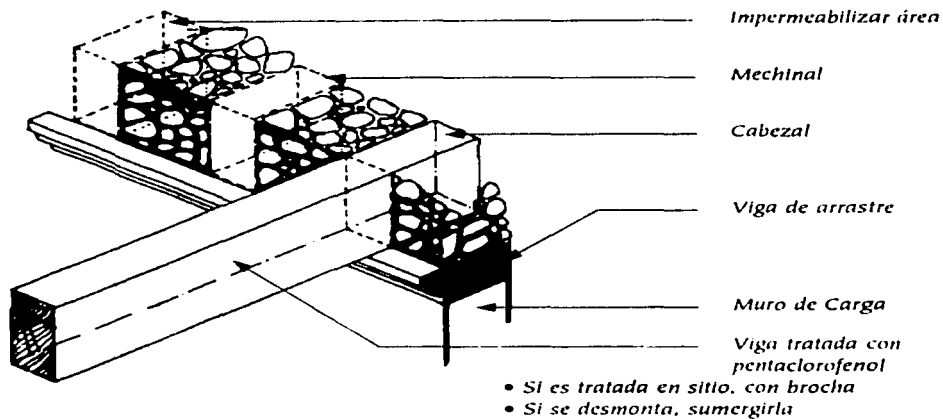


Enrasar con tabique o
madera

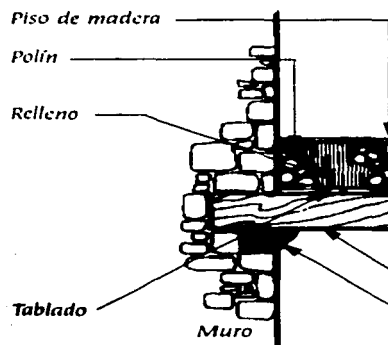
Asentar la viga con tezonle y
mezcla de calhidra-arena 1:3

• Pintar con anticorrosivo

RESTITUCIÓN DE VIGUERÍA DE MADERA Y TABLADO



CORTE ESTADO ACTUAL



SUSTITUCIÓN DE RELLENO POR PREFABRICADOS

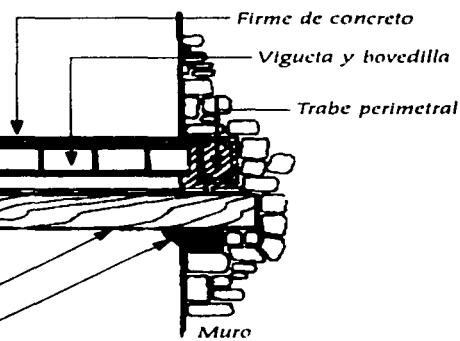
Conservar siempre
el nivel original:

Superior

Inferior

Viga de madera

Viga de arrastre



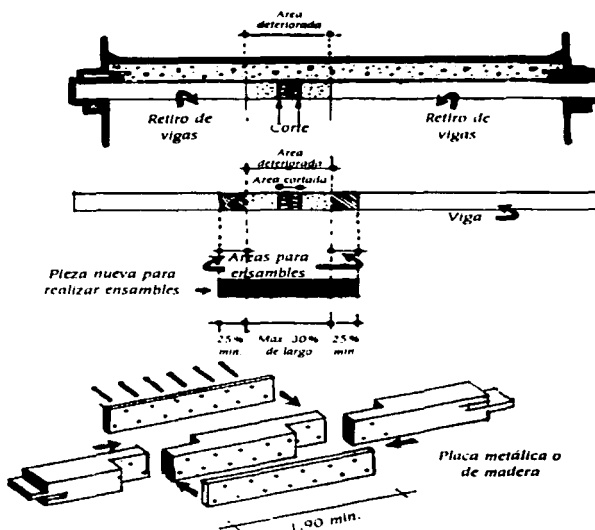
REPARACIÓN DE VIGAS

USANDO UNA COMBINACIÓN DE ENSAMBLES Y CACHETES

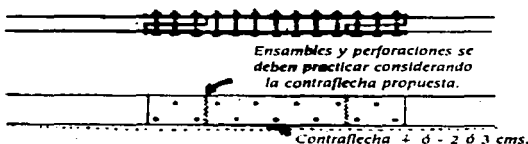
(En este caso los tramos de vigas se deben bajar)

Modo de colocación:

- Se retira la viga dañada, cortando si es necesario.
- Se analizan los tramos para determinar la extensión del deterioro, tras lo cual se hacen los cortes para ensamble.
- Se hacen los cortes correspondientes de ensamble en la pieza de madera nueva que reemplaza al tramo eliminado por deterioro, según lo indicado en el croquis.
- Se hacen las perforaciones en los puntos previamente practicados en las placas de cacheteo.
- Posteriormente, se desarma y se coloca en los mechinales, las placas y se atornilla firmemente.



PLACA METÁLICA



PLACA DE MADERA

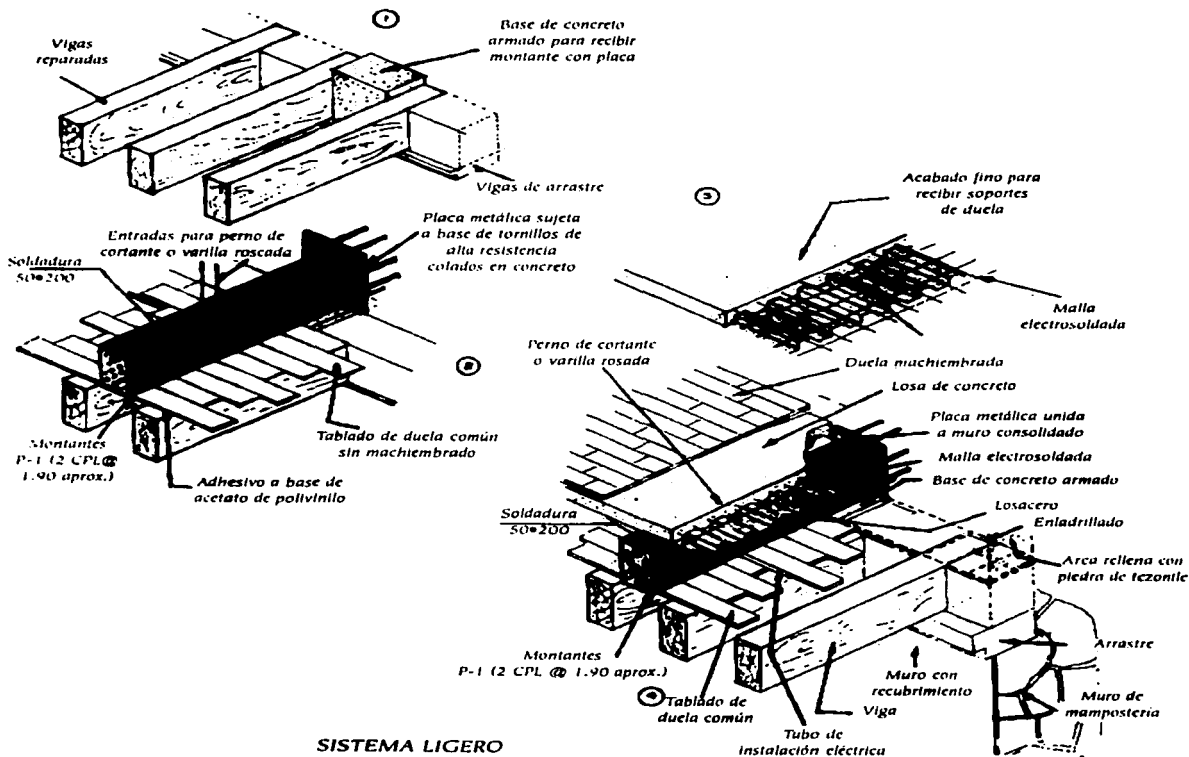


Notas:

- Las medidas de las placas (metal o madera) serán de acuerdo a cálculo.
- La madera debe en todos los casos ser de la misma especie y de grano similar.
- Las placas deben estar galvanizadas o pintadas con recubrimiento epóxico o similar para evitar oxidación.

ENTREPISOS Y CAMBIOS DE MATERIALES

PROPUUESTAS DE REESTRUCTURACIÓN

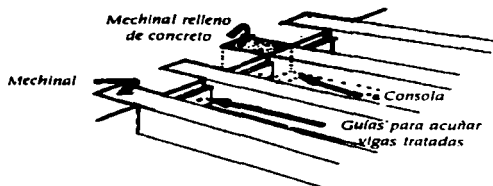
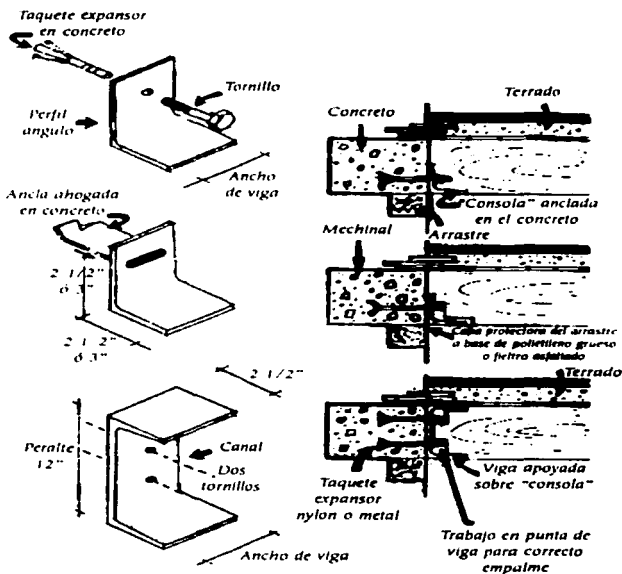


REPARACIÓN DE VIGAS

USANDO "CONSOLAS" DE ACERO ESTRUCTURAL, EN FORMA DE ÁNGULOS O CANALES.

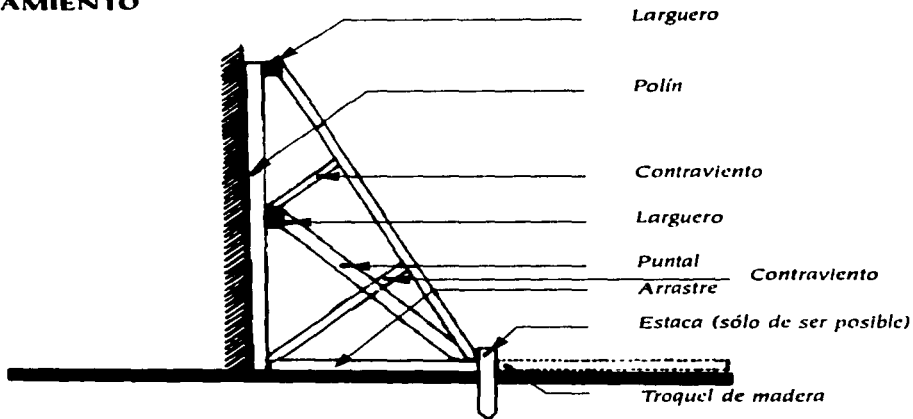
Modo de colocación:

- Se corta la viga al paño del muro, o se deja la porción deteriorada dentro del mechinal, según el caso o el deterioro.
- Se pica el interior del mechinal y se limpia perfectamente.
- Se cucla concreto en el mechinal hasta llenarlo completamente, sin dejar vacíos. En el proceso se ahogarán las anclas de la consola. En el caso de no usar anclas se deberá esperar hasta que el concreto haya endurecido para insertar taquetes por perforación con broca.
- Una vez fijada la consola, se procederá a insertar la viga en ella, tras lo cual se colocarán guías de madera, acuñadas entre la viga en cuestión y las de los lados, para evitar que la primera se desaloje de su apoyo (la causa de un sismo u otra).

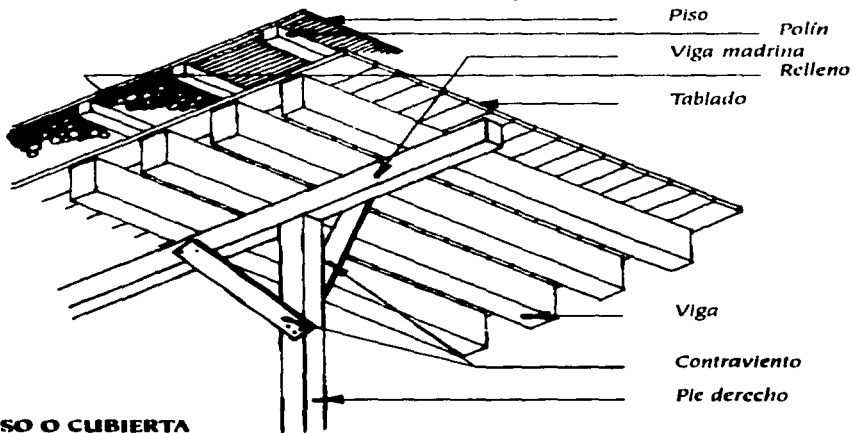


APUNTALAMIENTO

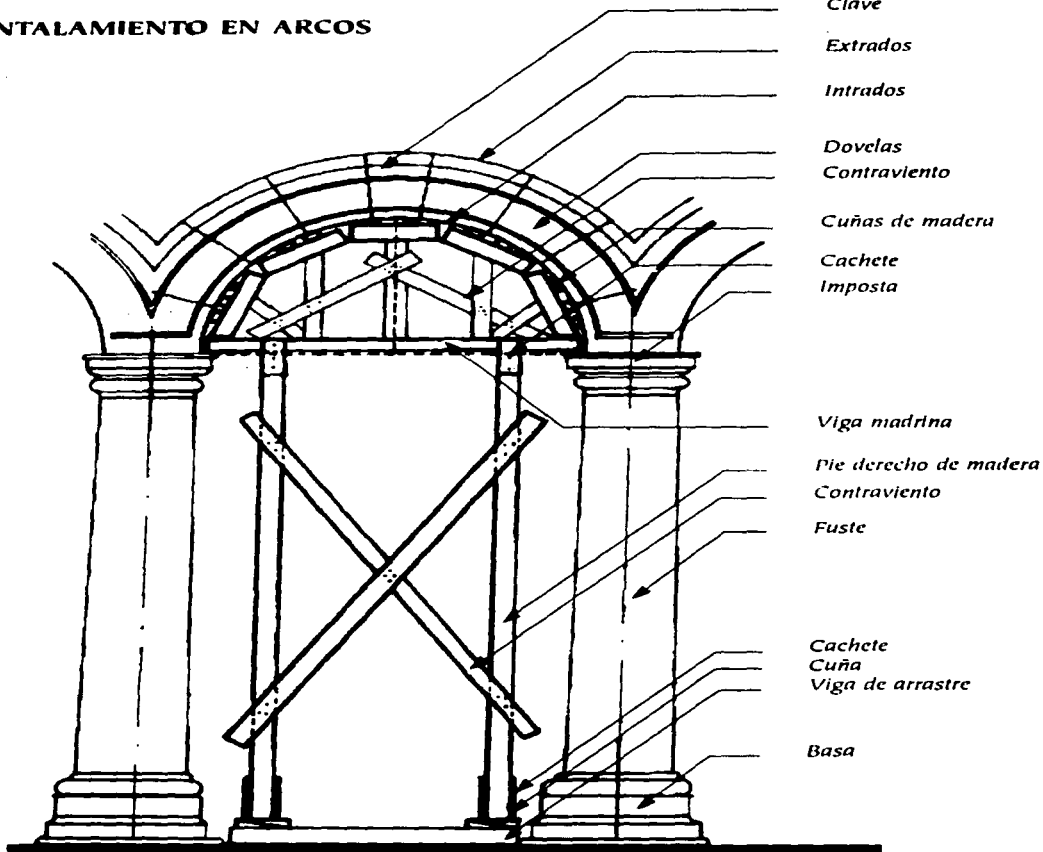
EN MURO



ENTREPISO O CUBIERTA

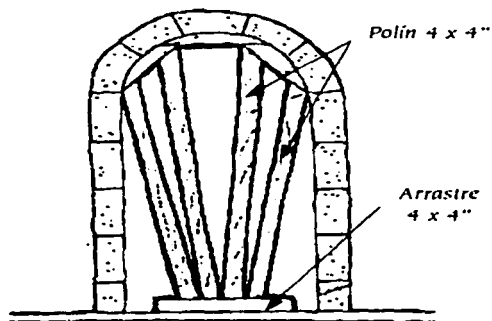
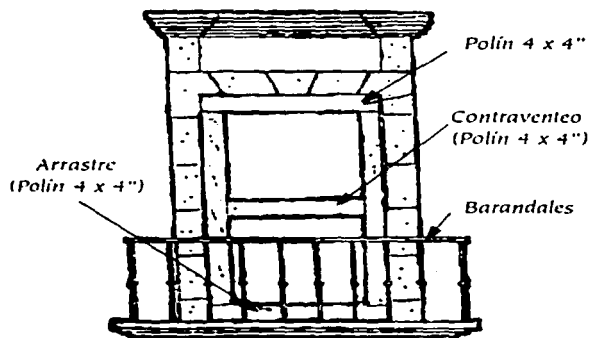
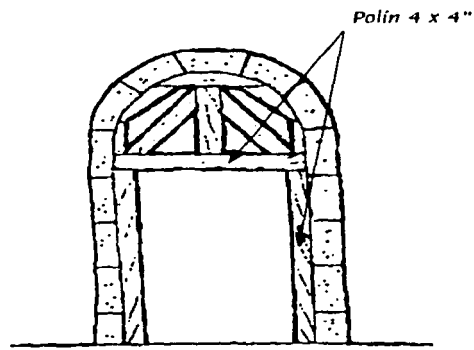
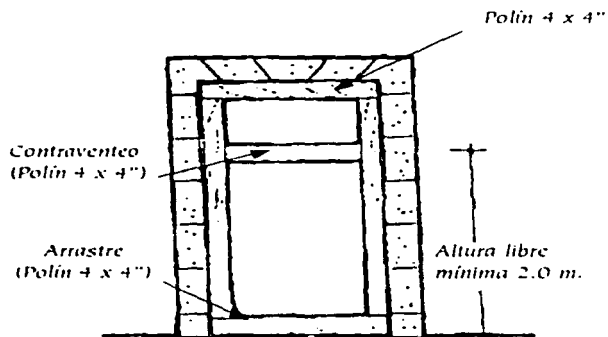


APUNTALAMIENTO EN ARCOS



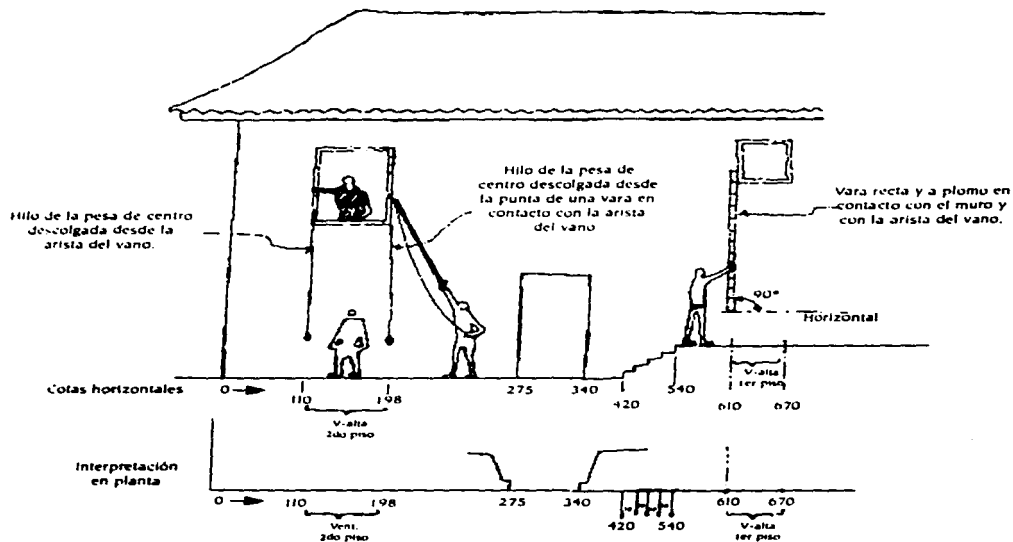
ALZADO DE ARCO DE MEDIO PUNTO

APUNTALAMIENTO DE PUERTAS, VENTANAS Y ARCOS

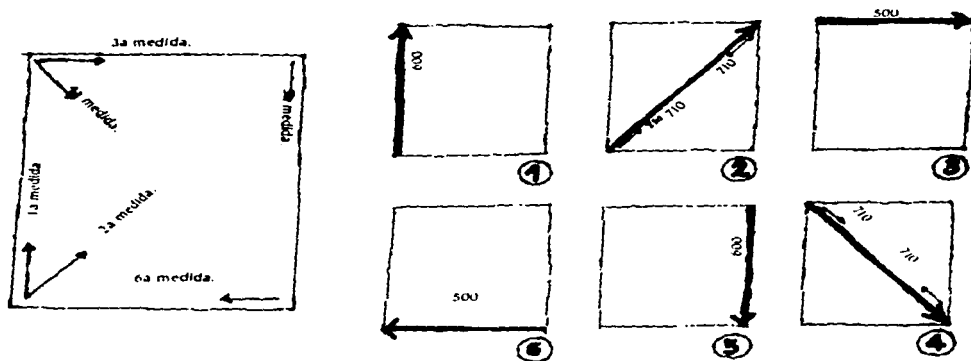


AYUDAS EN EL PROCESO DE LA REALIZACIÓN DE UN LEVANTAMIENTO ARQUITECTÓNICO

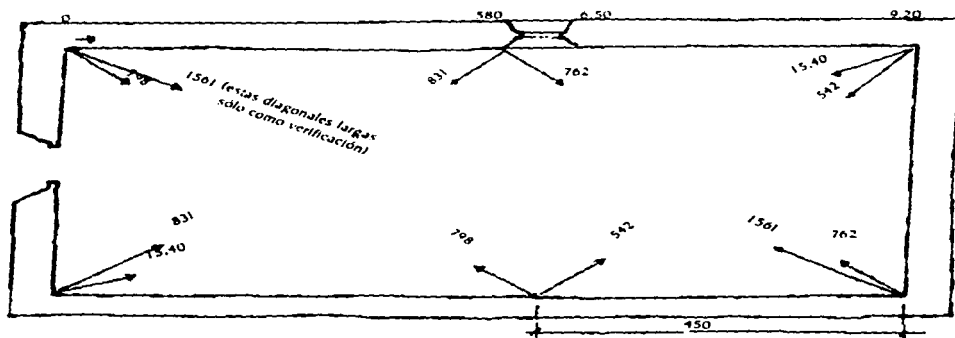
PROCEDIMIENTO PARA UBICAR LOS VANOS ALTOS SOBRE EL MURO BAJO Y EN PLANTA



RECORRIDO PARA LA MEDICIÓN Y TRIANGULACIÓN DE UN ESPACIO EN PLANTA.

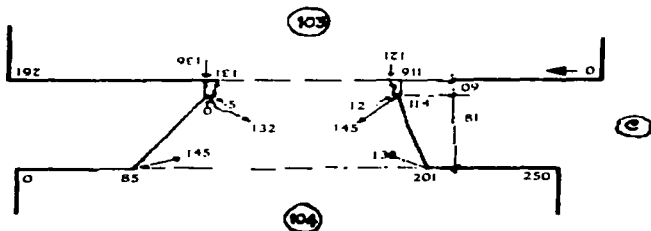
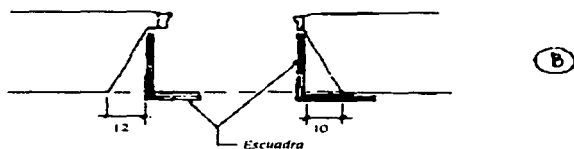
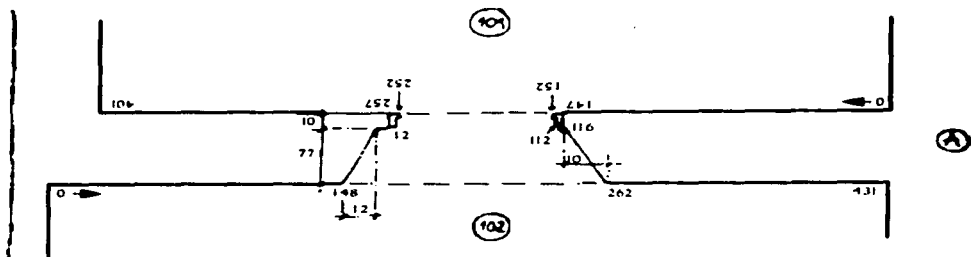


TRINGULACIÓN DE PLANTAS MUY RECTANGULARES.



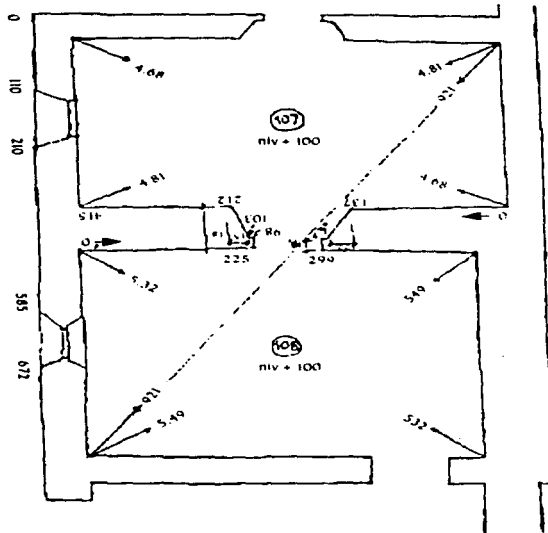
Es preferible evitar las diagonales 15.61 y 15.40 del dibujo y triangular hasta un punto intermedio del muro lasrgo (cota de 4.50 señalada sobre el muro), siempre que éste sea recto.

MEDICIÓN DE UN VANO CON DERRAMES, COMÚN A DOS ESPACIOS



•A y B' - empleo de escuadra. •C -por diagonales. Para el caso de vanos con derrames por ambos paramentos se procede igual por ambos lados.

DIAGONAL AUXILIAR ENTRE DOS ESPACIOS, CON VANO CENTRAL EN EL MURO COMÚN



Nótese que el muro derecho del espacio 108 es de mayor espesor que su prolongación en el espacio 107, lo cual exige una medición y ubicación exacta del vano de la puerta y sus derrames para obtener precisión en la localización de los dos espacios.

REQUISITOS INDISPENSABLES QUE SE DEBERÁN PRESENTAR
PARA OBTENER LA LICENCIA DE:

| | RESTAURACIÓN | REHABILITACIÓN | ADECUACIÓN | REPARACIÓN |
|---|--------------|----------------|------------|------------|
| 1 ALINEAMIENTO, NÚMERO OFICIAL Y USO DE SUELO | • | • | • | |
| 2 FORMA OFICIAL DE SOLICITUD. | • | • | • | • |
| 3 ÁLBUM FOTOGRAFICO. | • | • | • | • |
| 4 LEVANTAMIENTO. ESTADO ACTUAL. | • | • | • | |
| 5 LEVANTAMIENTO DEL ÁREA A INTERVENIR. | | | | • |
| 6 PROYECTO DE RESTAURACION | • | • | | |
| 7 PROPUESTA DE REPARACIÓN Y ESPECIFICACIONES | | | | • |
| 8 PROYECTO DE ADECUACION. | • | • | • | |
| 9 PROYECTO ESTRUCTURAL. | • | • | • | |
| 10 MEMORIA DE CÁLCULO ESTRUCTURAL. | • | • | • | |
| 11 PROYECTO DE INSTALACIONES HIDROSANITARIAS. | • | • | • | |
| 12 PROYECTO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS. | • | • | • | |
| 13 PROYECTO DE INSTALACIONES ESPECIALES. | • | • | • | |
| 14 ESPECIFICACIONES TÉCNICAS. | • | • | • | |
| 15 MEMORIA DESCRIPTIVA DE LA OBRA. | • | • | • | |
| 16 CÉDULA PROFESIONAL DE PERITO RESPONSABLE. | • | • | • | |

BIBLIOGRAFÍA

Esta es una bibliografía selecta de las obras citadas en el texto y las notas, y se refiere a las ediciones empleadas en esta investigación.

FUENTES MANUSCRITAS

-AGNM- Archivo General de la Nación (México)

Ramos: Bienes Nacionales
Templos y Conventos
Capellanías
Tierras
Inquisición
Donativos y Préstamos
Consolidación
Reales Cédulas
Censos

-ANMEX- Archivo General de Notarías de la Ciudad de México.

Escrituras: Notaría del escribano público Francisco Pérez de León.
Protocolo de 1857. V. I y V. II.

Notaría del escribano nacional y público Crescencio Landgrave.
Escritura del 4 de enero de 1865 (sin número de escritura). Libro de escrituras del primer semestre de 1865.

Notaría del escribano público Ignacio Cosío.
Escritura No. 133 del 17 de noviembre de 1870. Libro del segundo semestre de 1870.

Notaría del escribano público de la nación Ignacio Burgoa.
Escritura No. 615 del 31 de agosto de 1871. V. 65. Libro del Segundo Semestre de 1871.

Notaría de Agustín Roldán. *Escritura No. 212 del 13 de diciembre de 1888. V. 74. Libro del segundo semestre de 1888.*

Notaría de Gil Mariano León. *Escritura No. 127 del 13 de abril de 1894*. Libro del primer semestre de 1894 y Vol. I, tomo 24 de Propiedad.

Notario público No. 6 del D.F., Lic. Manuel Martínez y Madero. *Protocolo 71 del 13 de julio al 25 de diciembre de 1921*.

Notaría de Ignacio Burgoa.
Apéndice 16 del Protocolo 71 del 13 de julio al 25 de diciembre de 1921.

- AHCV- Archivo Histórico del Colegio de las Vizcainas
2-III-7. Vecindad de la calle de Chiquis. 1764
Vecindad de la calle de Zuleta. Las rentas de esta vecindad servían para dotar huérfanos.
5-V-8 Archicofradía del Santísimo Sacramento y Caridad.
Propiedades.

ARCHIVOS DE FUENTES NO MANUSCRITAS

- Archivo de Catastro del Distrito Federal, *Expediente de la casa de Academia No. 14*.
 - Archivo de la Dirección General de Sitios y Monumentos del Patrimonio Cultural. Secretaría de Educación Pública (SEP).
 - Archivo de la Biblioteca del Fideicomiso del Centro Histórico de la Ciudad de México.
 - Archivo Histórico del ex convento de Santa Inés. Museo José Luis Cuevas.
 - Fototeca de Monumentos Históricos del INAH., ex convento agustino de Culhuacán.
 - Inventario de Monumentos Históricos del INAH., Archivo. *Expediente de la casa de Academia No. 14*. Ex convento de Churubusco.
-

FUENTES IMPRESAS

- Alamán. *Historia*, t. V.
 - Álvarez Gasca, Dolores Elena. "La Ciencia de la Restauración". *Cuadernos de Arquitectura Virreinal*. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura. UNAM. México. Número 5, p. 24-27.
 - Amerlinck de Corsi, María Concepción. "Los Primeros Beaterios Novohispanos y el Origen del Convento de la Concepción". *Boletín de Monumentos Históricos*. Coordinación Nacional de Monumentos Históricos. INAH. México, Número 15, octubre-diciembre de 1991, p. 6-21.
 - Angulo, Diego. "Segundo Centenario de la Academia de San Carlos de Mexico. *Las Academias de Arte*. VII Coloquio Internacional en Guanajuato. Estudios de arte y estética 18. Instituto de Investigaciones Estéticas, Cincuenta Años 1935-1985, UNAM. México, noviembre de 1985, p. 17-30.
 - Anselmo de la Portilla. *México en 1856 y 1857. Gobierno del general Comonfort*. Nueva York.
 - Arancón, Ricardo y Artigas, Juan B. "La Arquitectura de México, Época Virreinal". Casa Habitación. *Cuadernos de Arquitectura Virreinal*. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura. UNAM. México. Número 13, p. 65-70.
 - Artigas, Juan B. "José Villagrán García, sept. 1901- junio 1982. *Cuadernos de Arquitectura Virreinal*. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura. UNAM. México. Número 8, p. 2-27.
 - *Atlas de la Ciudad de México*. México, 1987.
 - Batalla Quntana, Gerardo Ignacio. *Restauración de la casa de Guatemala No. 24. Centro Histórico de la Ciudad de México, D.F.* Tesis de Maestría en Arquitectura con especialidad en Restauración de Monumentos. México, 1995.
 - Bazant, Jan. *Los bienes de la Iglesia en México, 1856-1875: aspectos económicos y sociales de la revolución liberal*. México, Noviembre de 1995.
-

- Becerril L., Diego Onésimo. *Datos Prácticos de Instalaciones eléctricas*. México, cuarta edición.
 - Becerril L., Diego Onésimo. *Datos Prácticos de Instalaciones Hidráulicas y Sanitarias*. México, cuarta edición.
 - Chanfón Olmos, Carlos. *Fundamentos Teóricos de la Restauración*. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM. México, 1983.
 - Cruz Flores, Brenda María. *Capa de Protección para Bienes Culturales Metálicos, Criterios de Selección*. Colección textos básicos y Manuales. Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1992.
 - *Cuadernos de Arquitectura y Conservación del Patrimonio Artístico*. Manuel F. Alvarez, *Algunos Escritos*. Número 18-19, noviembre-diciembre de 1981, enero-febrero de 1982. Secretaría de Educación Pública e Instituto Nacional de Bellas Artes. México, 1982.
 - Cymet Lerer, David. "Metodología para la Integración de un Programa de Vivienda". *Conferencias del bicentenario de la fundación de la Escuela de Pintura, Escultura y Arquitectura*. Tomás García Salgado (Recop.). Facultad de Arquitectura, UNAM. Primera edición: México, 1984, p. 223-233.
 - Dabdoub, Claudio. *México, Estudio Socio - Económico 1521-1976*. Editorial Tradición, México, 1977.
 - De la Maza, Francisco. *Arquitectura de los Coros de Monjas en México*. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM. México, 1983.
 - De la Maza, Francisco. *La Ciudad de México en el Siglo XVII*. Lecturas 95 mexicanas. México, 1992.
 - De Sigüenza y Góngora Carlos. *Parayso Occidental. Plantado y cultivado por la liberal benéfica mano de los muy católicos y poderosos reyes de España nuestros señores en su magnífico Real Convento de Jesús María de México*. Facultad de Filosofía y Letras, UNAM; Centro de Estudios de Historia de México, Conдумex. Facsímile de la primera edición: México, 1684.
-

-
- Díaz-Berrio, Salvador. *Conservación de monumentos y zonas*. Colección Fuentes. Instituto Nacional de Antropología e Historia. Primera edición: México, 1985.
 - Documentos para la Historia de la Arquitectura en México. José Villagrán. Instituto Nacional de Bellas Artes. México, 1986.
 - Documentos para la Historia de la Arquitectura en México. *El Museo Nacional de Arquitectura*. Instituto Nacional de Bellas Artes. México, 1990.
 - *El Uso del Acero en la Construcción*. Manual. Altos Hornos de México, S.A de C.V. (AHMSA).
 - *Elementos Tipográficos del siglo XVIII*. Serie de Información Gráfica. Archivo General de la Nación. Primera edición: México, 1981.
 - *Especificaciones*. Manual. Dirección de Monumentos Históricos, Departamento de Proyectos y Obras.
 - *Especificaciones Generales de Restauración*. Secretaría de Desarrollo Urbano y Ecología (SEDUE), Subsecretaría de Desarrollo Urbano. Segunda edición: México, Junio de 1984.
 - *Estado general que manifiesta todos los bienes y créditos que poseía el extinguido Tribunal de la Inquisición*, basado en los datos de 1820, y el *Estado de las fincas rústicas y urbanas respectivas a las temporalidades de los ex jesuitas y Ordenes Hospitalarias y Monacales suprimidas*. Ambos, en la Biblioteca Nacional. Colección Lafragua. t. 425.
 - Fahmel Beyer, Bernard. "Waldemar Deonna: Su Concepto de Arte y Arquitectura". *Cuadernos de Arquitectura Virreinal*, S. XVI. División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM. México, Número 7, p. 72-78.
 - Fernández, Martha. *Artificios del Barroco, México y Puebla en el siglo XVII*. Colección de Arte 44. Coordinación de Humanidades, UNAM. Primera edición: México, 1990.
 - Fernández, Martha. *Ciudad rota, la ciudad de México después del sismo*. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM. Primera edición: México, 1990.
-

- *Francisco de la Maza. Obras escogidas.* Comité Organizador, "San Luis 400". Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM. México, noviembre de 1992.
 - *García Icazbalceta. Don Fray Juan de Zumárraga.* Lecturas Mexicanas. México, 1947.
 - *Garibay, Luis Torres. Análisis de los Arcos: Proporciones y Trazo.* Obra conmemorativa de los 450 años de la fundación de Valladolid de Michoacán, hoy Morelia. Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo. Primera edición: 1991.
 - *González Obregón, Luis. Las Calles de México.* Clásicos Patria. México, 1984.
 - *Hidrofugantes de siliconas en el campo de la construcción.* Wacker Silicone. Munich, agosto de 1990.
 - *Lavrín, Asunción. Cahiers des Ameriques Latines.* La riqueza de los conventos de monjas en Nueva España. Estructura y evolución durante el siglo XVIII. Vol. 8, 1973.
 - *Levantamientos Arquitectónicos Urbanos, Manual de Procedimiento.* Instituto Colombiano de Cultura (COLCULTURA). Subdirección de Patrimonio Cultural.
 - *Mangino Tazzer, Alejandro. La restauración arquitectónica: retrospectiva histórica en México.* Primera edición publicada por Editorial Trillas. México, 1991.
 - *Manual Técnico de Procedimientos para la Rehabilitación de Monumentos Históricos en el Distrito Federal.* Departamento del Distrito Federal., Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, Noviembre de 1988.
 - *Marroquí, José María. La Ciudad de México, el origen de los nombres de muchas de sus calles y plazas, del de varios establecimientos públicos y privados, y no pocas noticias curiosas y entretenidas.* México. D. F., 1969. III Vol.
 - *Memorias de la Academia Mexicana de la Historia, correspondiente de la Real de Madrid.* México D. F., 1967. T. XXVI.
 - *Medina, José Toribio. Historia del Tribunal del Santo Oficio de la Inquisición en México.* Consejo Nacional para la Cultura y las Artes. Primera edición en Cien de México: 1991.
-

-
- México a través de los siglos. t. V.
 - Mijares Mijares, José Manuel. "Casa Habitación del S. XVIII y su Plaza". *Conferencias del bicentenario de la fundación de la Escuela de Pintura, Escultura y Arquitectura*. Tomás García Salgado (Recop.). Facultad de Arquitectura, UNAM. Primera edición: México, 1984, p. 147-157.
 - Moreno Toscano, Alejandra. "Análisis Histórico del Desarrollo Urbano en México". *Conferencias del bicentenario de la fundación de la Escuela de Pintura, Escultura y Arquitectura*. Tomás García Salgado (Recop.). Facultad de Arquitectura, UNAM. Primera edición: México, 1984, p. 169-177.
 - Muriel, Josefina. *Conventos de monjas de la Nueva España*. México, 1946.
 - Muriel, Josefina. *Conventos de Monjas en la Nueva España*. México, 1995.
 - Muriel, Josefina. *Hospitales de la Nueva España, Fundaciones del Siglo XVI*. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM., Cruz Roja Mexicana, México, D.F.
 - Muriel, Josefina. "La Habitación Plurifamiliar en la Ciudad de México". *La ciudad y el campo en la historia de México. Memoria de la XVII reunión de historiadores mexicanos y norteamericanos*. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM. México, 1991, p. 267-282.
 - Muriel Josefina. *La Sociedad Novohispana y sus Colegios de Niñas*. Tomo I, Fundaciones del Siglo XVI. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM. Primera edición: México, 1995.
 - Olea, Oscar. "Espacio Urbano e Identidad Cultural en México-Tenochtitlan". *Arte. Historia e Identidad en América: Visiones Comparativas. XVII Coloquio Internacional de Historia del Arte*. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM. Primera edición: México, 1994. Vol. III, p. 693-700.
 - Ortiz Macedo, Luis. *Los Palacios Nobiliarios de la Nueva España*. Seminario de Cultura Mexicana. México, 1994.
 - Paz Arellano, Pedro (Coordinador). *La Rehabilitación de la Vivienda: una alternativa para la conservación de los centros históricos*. Colección Divulgación, Instituto Nacional de Antropología e Historia. México, 1988.
-

- Pineda Gómez, Fernando. "La Plaza de la Constitución y el Palacio Nacional". *Conferencias del bicentenario de la fundación de la Escuela de Pintura, Escultura y Arquitectura*. Tomás García Salgado (Recop.). Facultad de Arquitectura, UNAM. Primera edición: México, 1984, p. 135-146.
 - Porras Muñoz, Guillermo. *Personas y Lugares de la ciudad de México, S. XVI*. Instituto de Investigaciones Históricas, UNAM. Primera serie. México, D.F. 1988.
 - Prado Núñez, Ricardo. *Procedimientos de Restauración y Tratamientos de Materiales*. Apuntes de clase de Maestría en Arquitectura, con especialidad Restauración de Monumentos, UNAM. Mimeo. México, 1995.
 - Ramos Ramos, Luis Arturo. *Lesiones en Monumentos. Epoca: Virreinato*. Tesis de Doctorado. División de Estudios Superiores, Facultad de Arquitectura, UNAM.
 - *Restauración y Remodelación en la Arquitectura Mexicana*. Edición de "comex", con el apoyo de la Federación de Colegios de Arquitectos de la República Mexicana y del Colegio de Arquitectos de México. Primera edición: México, 1994.
 - Sandoval B., Fernando. *La industria del azúcar en Nueva España*. México, 1951.
 - Toussaint, Manuel. *Arte Colonial en México*. Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM. Quinta edición: México, 1990.
 - Tovar de Teresa, Guillermo. *La ciudad de los Palacios: crónica de un patrimonio perdido*. Tercera edición: México, 1992. II Vol.
 - Velázquez Thierry, Luz de Lourdes. "Terminología en restauración de Bienes Culturales". *Boletín de Monumentos Históricos*. Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, INAH. México, Número 14, julio-septiembre de 1991, p. 22-49.
 - Vera, Gloria. "Adhesivos y Consolidantes: Glosario". *Boletín de Monumentos Históricos*. Coordinación Nacional de Monumentos Históricos, INAH. México, Número 12, enero-marzo de 1991, p. 6-23.
-
- 

-
- **Vocabulario Arquitectónico Ilustrado.** Secretaría de Asentamientos Humanos y Obras Públicas, Gobierno del Estado de Michoacán de Ocampo. Cuarta edición: México, 1990.
 - **Villagrán García, José.** *Arquitectura y Restauración de Monumentos.* Segunda edición: México, 1977.
 - **Von Wobeser, Gisela.** *El Crédito Eclesiástico en la Nueva España Siglo XVIII.* Instituto de Investigaciones Históricas, Coordinación de Humanidades, UNAM. Primera edición: México, 1994.
 - **Ware, Dora y Beatty, Betty.** *Diccionario manual ilustrado de arquitectura, con los términos más comunes empleados en la construcción.* Ediciones G. Gili, S.A de C.V. México, 1993.
 - **Wright, David.** "Deben Pintarse los Monumentos Novohispanos". *Cuadernos de Arquitectura Virreinal.* División de Estudios de Posgrado, Facultad de Arquitectura, UNAM. México, Número 5, p. 28-35.
 - **Yhmoff Cabrera, Jesús.** *Los Impresos Mexicanos del Siglo XVI en la Biblioteca Nacional de México.* Instituto de Investigaciones Bibliográficas, Coordinación de Humanidades, UNAM. Primera edición: México, 1989.
 - **500 Planos de la Ciudad de México 1325-1933.** México, 1982.
-
- 