

E D I F I C I O V I C T O R I A



La vivienda *Art Déco* en el Centro Histórico de la Ciudad de México, 1925-1940

El Edificio Victoria en el barrio de San Juan



Edith Marvie Villaseñor Cardoso
Programa de Maestría y Doctorado en
A r q u i t e c t u r a
RESTAURACIÓN DE MONUMENTOS
C.U. México 2006



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.

Autorizo a la Dirección General de Bibliotecas de la
UNAM a difundir en formato electrónico e impreso el
contenido de mi trabajo recepcional.
NOMBRE: Edith Marvie
Villaseñor Cardoso
FECHA: 17 enero 2006
FIRMA: [Firma]

La vivienda Art Déco en el Centro Histórico de la Ciudad de México, 1925-1940

El Edificio Victoria en el barrio de San Juan

T E S I S

Que Para Obtener El Grado De:

MAESTRA EN ARQUITECTURA

P R E S E N T A:

EDITH MARVIE VILLASEÑOR CARDOSO

Programa de Maestría y Doctorado en
A r q u i t e c t u r a

RESTAURACION DE MONUMENTOS

C.U. México

2006

DIRECTOR DE TESIS:

Dr. LUIS ORTIZ MACEDO

S I N O D A L E S

Dra. Lourdes Cruz González Franco

M. en Arq. Carlos Darío Cejudo Crespo

Dra. Mónica Cejudo Collera

M. en Arq. José López Quintero

Índice

Introducción	1
Antecedentes urbano arquitectónicos	
◇ La nueva sociedad mexicana. Sueños y aspiraciones	3
◇ La expresión del <i>Art Déco</i> en México	6
◇ Factores que propiciaron la demanda de vivienda colectiva en la Ciudad de México	10
El deseo de modernización y el nuevo estilo de vida de la sociedad. La sociedad mexicana después de la revolución	11
El incremento de la población en la Ciudad de México que propició las nuevas urbanizaciones	13
Las disposiciones legales	15
◇ La aceptación del <i>Déco</i> en la Ciudad de México	18
◇ Los departamentos <i>Art Déco</i> y las influencias extranjeras	21
◇ Las características espaciales de los departamentos <i>Art Déco</i>	26
El exterior de los edificios	27
La "tradición" del patio	27
El uso mixto de los edificios de departamentos	29
La búsqueda espacial del departamento y la reducción del espacio habitable	30
◇ Características de los edificios de departamentos <i>Art Déco</i>	31
La estructuración de la planta arquitectónica	31
El <i>roof garden</i>	33
La segregación de la servidumbre	33
La modernidad del concreto	34
La expresión del <i>Déco</i> en fachadas	35
La diversidad de los materiales empleados	36
Los muebles en la composición de espacios	38
Arquitectura y artes decorativas	39

El caso del barrio de San Juan

◇ Transformaciones urbanas a través de la historia	42
Los grandes cambios en el barrio de San Juan, periodo 1760- 1850	43
La ciudad en el México Independiente	47
La ciudad del liberalismo	49
Transformaciones urbanas en el siglo XX	50
◇ La vivienda en la zona de estudio	54
◇ Características arquitectónicas de la vivienda	58
La calle de López	61

El Edificio Victoria

◇ Importancia del Edificio Victoria en el Centro Histórico	67
Antecedentes	67
Descripción del edificio	68
◇ Programa Arquitectónico	74
◇ Orígenes del Edificio Victoria	77
Fecha de construcción y autor	77
◇ Regeneración urbana del barrio de San Juan	83
Plan de salvaguarda	86
◇ Proyecto de Inversión para el Edificio Victoria	90
◇ Proyecto de restauración del Edificio Victoria	93
Liberaciones	93
Reintegraciones e Integraciones	94
Consolidaciones	95
Instalaciones	96

Conclusiones	97
---------------------	----

Bibliografía	101
---------------------	-----



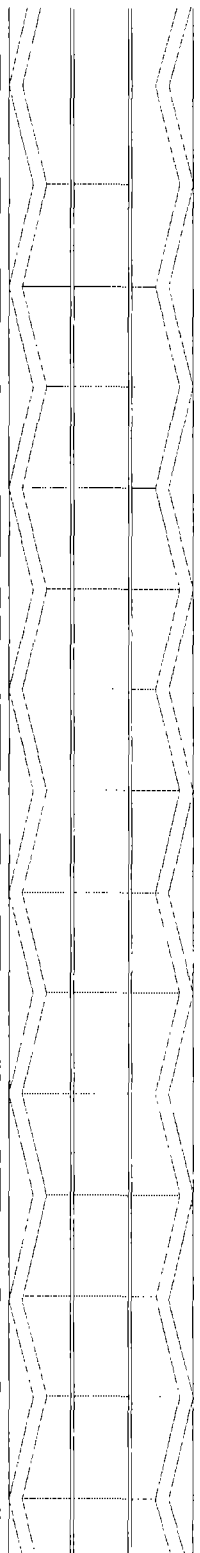
Introducción

La ciudad de México de los años veinte y treinta fue el escenario que vio surgir dentro de su traza, a un nuevo estilo arquitectónico: el *Art Déco*. La etapa posrevolucionaria fue un periodo de grandes cambios en la política, en la economía y principalmente en una sociedad deseosa de romper con su pasado inmediato para introducirse en la modernidad, sin que este hecho significara deshacerse de su identidad.

La introducción del *Déco* al país coincide con este ambiente de renovación, y es a partir de 1925 cuando el estilo es empleado en gran cantidad de géneros arquitectónicos, no sin antes fusionarse y reinterpretar la cultura mexicana para generar un estilo acorde con las exigencias de la sociedad. Estilo que aplicado al género arquitectónico de edificios de departamentos crea una obra que define puntualmente el espíritu del *Déco*. Sin embargo, el estilo *Déco* y los edificios de departamentos como producto de las influencias extranjeras, no son resultado espontáneo de una época específica, son producto de la evolución de la vivienda para obreros y para la clase media europea del siglo XIX, que junto con las influencias de las ideas de la modernidad, el maquinismo y los edificios altos contribuyeron a la definición del género arquitectónico.

En México el *Déco* coincide a su vez con ciertos factores que motivan la aceptación del estilo y de los edificios de departamentos, pues al terminar la revolución armada se vuelve prioritario el resolver las condiciones de vida de gran parte de la población, la cual no había tenido oportunidad de satisfacer las necesidades básicas, por lo tanto, se tenía que garantizar a la población, además de la salud y educación, la vivienda. Con el aumento en la población de la Ciudad de México, se demanda la construcción de vivienda colectiva en sus diferentes modalidades para satisfacerla, el gobierno por su parte realiza una serie de disposiciones legales para garantizar la producción masiva de habitaciones, que finalmente fueron factores que en conjunto sentaron la base para la construcción de edificios de departamentos. Por otra parte, el *Déco* era un estilo capaz de satisfacer espiritualmente a los usuarios al recurrir a la decoración, ya que el funcionalismo, que se manifestaba entonces, representaba una imagen aún difícil de aceptar, mientras que los estilos que aplicaban elementos arquitectónicos que evocaban formas del pasado, resultaban anticuados, así que el estilo capaz de satisfacer la modernidad y la identidad tan pretendida fue el *Déco*.

Comenzaba así la difusión y la expansión del *Déco* en la Ciudad de México y en el país, siendo en las nuevas colonias y fraccionamientos en donde se construyeron los mejores ejemplos, pero también en colonias establecidas y consolidadas en donde se insertan los edificios en el tejido urbano. Pero en la vivienda, el *Déco* encuentra la expresión máxima al emplear una serie de recursos que se repiten en varios edificios, y diferentes entre sí, gracias al ingenio de ingenieros y arquitectos. En consecuencia, es posible determinar una serie de características comunes que se encuentran en ellos, además de explicar la estructuración general del edificio y los espacios que lo componen, al mismo tiempo de exponer los elementos ornamentales que son la parte fundamental del *Déco* por la originalidad compositiva.



Con esta perspectiva, el Centro Histórico fue un lugar adecuado para la construcción de edificios de departamentos por la importancia de ser la capital de la ciudad y del país, en su traza existe preferencia por ubicarlos en zonas específicas como en el barrio de San Juan. Para poder explicar la construcción de vivienda en este sector es necesario estudiar las transformaciones que ha presentado a través de la historia y han motivado cambios en la arquitectura, en la traza urbana y en sus pobladores, hecho que repercute en la identidad del barrio. Resultado de ello, es la continuidad de las vialidades que la atraviesan y la ubicación estratégica dentro del Centro Histórico que la hacen un lugar codiciado para el desarrollo inmobiliario, provocando las numerosas transformaciones en los diversos periodos históricos, definiéndolo como un barrio con características propias diferente al resto del Centro.

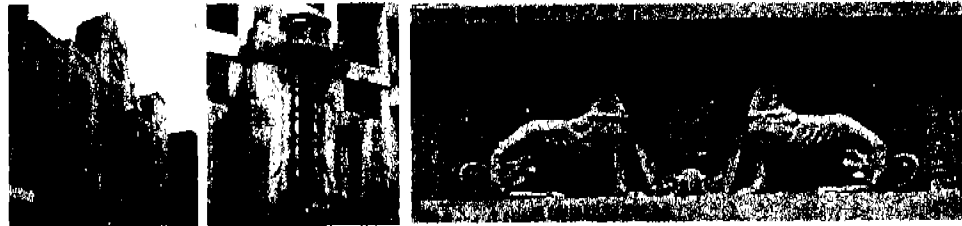
Esto propicia que en el periodo de los años veinte y treinta, la construcción de edificios de oficinas y de vivienda en vialidades importantes para la zona, a diferencia de otras zonas de la ciudad presentan ciertas características que los hacen diferentes de otros ejemplos situados en diferentes rumbos de la ciudad. Los edificios del barrio de San Juan no han sido estudiados en su arquitectura, pues se consideran ejemplos sin valor estético, prueba de ellos son los escasos ejemplos de edificios de vivienda *Déco* catalogados por alguna institución gubernamental, pero es importante analizarlos porque constituyen la imagen urbana típica que identifica al Barrio de San Juan y son testimonio de la arquitectura *Déco* en el Centro Histórico. Siendo el ejemplo más representativo la calle de López.

La calle muestra una continuidad de edificios de este periodo, que le da una uniformidad arquitectónica debido a la creación de la calle en el año de 1933, acontecimiento que provoca la construcción de edificios con características comunes, pero sobre todo, por que en la calle de López se encuentra el Edificio Victoria formando parte del contexto.

Edificio de gran calidad arquitectónica, que para su comprensión y análisis es necesario haber estudiado la historia del barrio y las características de los edificios de departamentos para esclarecer las peculiaridades de su solución arquitectónica y la importancia que representa para el barrio, sobresaliendo por su monumentalidad y por la solución arquitectónica.

Por último, se proponen acciones de restauración para el barrio por medio del análisis urbano de la zona y de sus componentes, que generen la revitalización y reactivación económica, la recuperación de los edificios para utilizarlos nuevamente como vivienda, repoblando el barrio y para garantizar la restauración del Edificio Victoria para devolverle el esplendor que ha perdido poco a poco a través de los años, como testimonio y ejemplo representativo del *Déco* aplicado a un edificio de departamentos en el característico barrio de San Juan.

E D I F I C I O V I C T O R I A



Antecedentes urbano arquitectónicos

La nueva sociedad mexicana Sueños y aspiraciones

Factores que propiciaron la demanda de vivienda colectiva en la Ciudad de México

La aceptación del *Déco* en la Ciudad de México

Los departamentos *Art Déco* y las influencias extranjeras

Las características espaciales de los departamentos *Art Déco*

Características de los edificios de departamentos *Art Déco*

La nueva sociedad mexicana. Sueños y aspiraciones

Una revolución es siempre la exaltación de los valores espirituales, la elevación de la personalidad humana en todos sus aspectos....

Vicente Lombardo Toledano

Las difíciles condiciones de vida para gran parte de la población durante el gobierno de Porfirio Díaz, provocaron la desigualdad en el desarrollo social de la población, que desembocó, una vez más, en una revolución; y al finalizar, la sociedad se percató que este cambio había sido desigual en las diversas regiones del país. Por otra parte, surgieron dos conceptos que serán el eje impulsor de la integración nacional: modernidad e identidad; dos conceptos que se tomarán como bandera para sacar adelante a un país con necesidad de renovarse.

La esperanza de cambio también se percibió en las artes, manifestándose en una ebullición espiritual que motivaba a los artistas a buscar nuevas formas de expresión, de llegar a toda la población, de experimentar y de modernizarse. Dentro de todas estas propuestas e Impetu artístico, se formaba paralelamente el otro gran concepto, la identidad nacional. Identidad que comienza a buscarse en las artes con diversos movimientos culturales, y en la arquitectura queda definido a lo que Katzman¹ llama "periodo de transición" o de búsqueda de una arquitectura acorde con los conceptos revolucionarios. Uno de los movimientos culturales más representativos para identificar el espíritu de estos años, es el estridentismo, caracterizado por ser una expresión con una visión juvenil y abierta hacia lo que llaman un futuro renovador, y cuyo propósito era reformar la acción artística desarrollada en México, proponiendo para tal fin, una serie de medidas encaminadas a la conformación del arte en el futuro inmediato.

En la literatura, se recurre frecuentemente al humor, la sorpresa y actitudes altisonantes, utilizando algunos emblemas de los tiempos modernos, como la tecnología, en una imagen poética de la locomotora, el aeroplano, los elevadores y demás avances producto del mundo en desarrollo. Otro recurso utilizado fue la ciudad, lugares como la calle o avenidas ilustraban un ambiente propicio para la literatura, pues la ciudad era un espacio en renovación, con cambios continuos en su estructura que se realizaban para dar paso a la prosperidad, de una ciudad que se quitaba las "viejas ropas anticuadas", para abrigarse en las "pieles" de la modernidad.

A su vez, dentro de la política comienza un proceso de inestabilidad por parte de algunos sectores militares que aún continuaban buscando el poder. Con los acontecimientos alrededor de la muerte del presidente Obregón se inicia la etapa de gran inestabilidad política y puede considerarse terminada sólo hacia finales de los años treinta.

¹ Katzman Israel. *Arquitectura Contemporánea Mexicana*. Memorias VIII INAH-SEP, México 1963, p. 99

La Revolución, por tanto, provocó un cambio en todos los aspectos, no sólo en lo político; los cambios se dieron en todos los ámbitos de la vida nacional; para mejorar las condiciones de vida de la sociedad, se trataba de romper con un pasado que ataba. Generando de esta manera, nuevos conceptos y estilos de vida para la sociedad.

Una consecuencia de la Revolución, fue el aumento de la población en la Ciudad de México en un 100 %, debido a las migraciones del campo a la ciudad, aunque también se mantuvieron los índices de natalidad muy elevados; la población se concentró en la parte central de la ciudad debido a la cercanía con las áreas de trabajo². La población que se asienta en la ciudad, experimenta nuevos conceptos indispensables para el desarrollo de una ciudad moderna, es una sociedad que busca la libertad, la justicia y un desarrollo económico para su bienestar.

Por lo tanto, con el fin de la Revolución, llegó un nuevo progreso, se realizan obras públicas, crecen las inversiones, y al mismo tiempo, las oportunidades llegan. Por consiguiente, "los gloriosos años veinte", se manifiestan en la actitud optimista de los capitalinos y en su afán de diversión, surgen los centros nocturnos, teatros, cines y fiestas de todo tipo.

Ante el progreso generalizado en la Ciudad de México, comienza a emerger la clase media, que con un nuevo poder adquisitivo, es blanco de los modelos extranjeros, los adopta para incorporarlos a su vida cotidiana y comienza a comprar en los grandes almacenes de tipo europeo. Tiene claro el concepto de modernidad, y sale a alcanzarla cambiando modos de vida, estilos, diversiones; busca espacios que le digan y demuestren lo que es vivir en una sociedad moderna, en fin, que construye ilusiones por lograr.

El cambio se estableció por la influencia de modelos extranjeros, publicidad y la tecnología, elaborando su propia idea de modernidad. Hubo cambios en el comportamiento femenino: utilizó el cabello corto, se lo onduló y acortó el largo de las faldas; los hombres adoptaron una imagen de *dandy*, con traje, corbata y sombrero a la *Murguer*. El cambio en el comportamiento al interior de las familias es evidente en los miembros más jóvenes, pues al recibir los modelos extranjeros, los adoptaban a su medio, provocando la exaltación y preocupación de los padres, pues sus hijos desafiaban con su actitud las buenas costumbres y reglas establecidas por los mayores, quienes se rehúsan a incorporarse al progreso, del vivir atarantado, frívolo, de prisa y revolucionario³. El comportamiento que tomaba la mujer en el noviazgo al tomar la iniciativa, lograba el sobresalto de los adultos.

La diversión como recompensa al esfuerzo en el trabajo, motivó las celebraciones y reuniones en los salones de baile, cine y teatros, y en la contraparte social, las cantinas, restaurantes, cafés,



Imágenes de la sociedad publicitada en revistas

² Vázquez Ramírez Esther Martina. *Organización y Resistencia Popular en la Ciudad de México durante la crisis de 1929-1932*. INERHM- Secretaría de Gobernación, México 1998. p. 35

³ Nava José. "La Vida en Broma. De Conferencia", en: *Excelsior Dominical*, México, 23 enero, 1928. p. 3

billares, circos, carpas y jacalones. Tal fue el ímpetu de los tiempos, que existía en el Ayuntamiento un departamento dedicado a regular e inspeccionar las actividades que se desarrollaban en la capital.

En 1926, los cines tuvieron tal importancia que existían veintisiete salones cinematográficos, encontrándose los más lujosos en el centro de la Ciudad; cines y corridas de toros generaban grandes aportaciones al Ayuntamiento, siendo la primera, una de las distracciones más recurridas por la sociedad. Para 1936, el aumento de esta diversión provocó que se creara una oficina de espectáculos que regulaba y supervisaba el contenido de cada película presentada en la capital. Al respecto del ambiente formado tanto en el exterior como al interior de los cines, se generaba toda una reunión social muy variada, tanto que "...en las tardes domingueras, en las salas que reflejan la farsa de Hollywood, se singularizan más por las películas de los espectadores, que por las sombras que se mueven por el marco plateado de la pantalla"⁴. De esta manera, existían salones de lujo -las Américas en Av. Insurgentes- para las clases sociales altas, y para los más humildes, existían los cines ambulantes que recorrían la ciudad y todo el país.



Por otra parte, las diferentes clases sociales contaban con sus respectivas zonas de esparcimiento, se distingue la existencia de las cantinas, bares, pulquerías, centros nocturnos y *cabarets*, que proporcionaban diversión, y a veces, problemas de drogas, prostitución y peleas que culminaban con algún muerto y con la preocupación de las autoridades. Las vacaciones fueron otro factor de diferencias, pues las clases altas podían disfrutar de estancias en lugares lejanos y de moda como Cuernavaca y Acapulco, mientras que para las clases más pobres no había más distracción que asistir a lugares dentro de la capital como Santa Anita, La Viga o Xochimilco, o bien, el tradicional Chapultepec.



El vivir rápido y agitado por querer alcanzar lo más pronto posible los ideales desatados por la Revolución, se evidenciaba en la publicidad de revistas y periódicos, con anuncios de belleza, medicamentos milagrosos, de lujosos carros, radios, productos para quitar lo moreno y ser como las estrellas de *Hollywood*; la influencia penetra en las casas mexicanas y se mezclan con la idiosincrasia, formando un concepto de modernidad e identidad propia, aunadas al descubrimiento de nuevas culturas, que dan un aspecto exótico a cuentos y novelas, además de los elementos de misterio y ocultismo recurrentes en la literatura. En los "años locos", se utiliza la imagen del ferrocarril, barcos, carros y el avión son vistos como símbolos de la modernidad.

Y a pesar del ambiente de diversión y ascenso vivido por gran parte de la población, otro sector no alcanzaba a tomar un poco del desarrollo prometido, y ve sus esperanzas caer después de la crisis de 1929, la cual continúa hasta 1932, periodo en el que prolifera la pobreza, la cual es preocupante

Imágenes de la vida en la Ciudad de México, 1930

⁴ s/ autor, "Zigzag Cinematográfico", en: *Revista de Revistas*, México, 17 Julio, 1927, p. 15

por parte de las autoridades, quedando de manifiesto el libro "El problema de la mendicidad de la Ciudad de México"⁵.

Y a pesar de los contrastes sociales, la idea que se tiene de este periodo se resume en su vida nocturna:

"Lleva nuestras pupilas a los horizontes frívolos y humildes, a las perspectivas de la vida que se recata en la penumbra de los cafés y en las esquinas de la ciudad, a los incendios luminosos, a los salones de baile, donde la epilepsia del jazz contorsiona los cuerpos juveniles. Las mariposas de la noche, danzan bajo los soles eléctricos en una sabaranda loca y quema sus alas en el placer del fox y del banjo. El transnochador que ambula por las rúas desiertas bajo las ondas frías del Valle, se detiene en el vía crucis humano, frente a las jaletinas coloreadas, para endulzar sus labios con la pasta olorosa a fresa y vainilla. El bohemlo rezagado que lleva aún la corbata y sombrero a la Murguer, vive un idilio al borde de la mesa en que humea una taza de café y recita versos de Espronceda y de Zorrilla a la meserita de sus sueños. Y un papelerero surge en la neblina del Zócalo y con voces roncadas y opacas ofrece a las viajeras del último rápido la extra de la tarde, en que se informan las proezas del aire y las coqueterías de nuestra señora la política".⁶

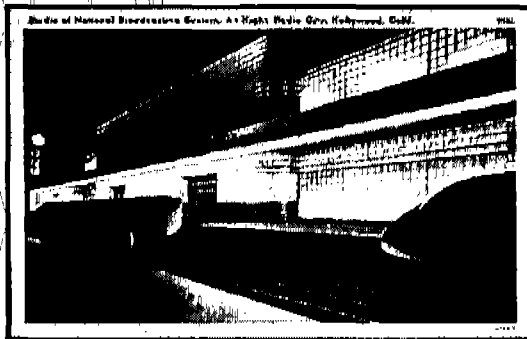
Es así como se vivía en la ciudad de México en la década de los veinte y treinta.



Pabellón de la Exposición de Paris,
René Lalique, 1931

La expresión del Art Déco en México

La sociedad vivía intensamente este periodo, con las tendencias culturales y tecnológicas, producía un modo de vivir vertiginoso que creaba nuevos lenguajes artísticos, algunos de ellos de importación, pero que se adaptaron al modo de vida en México. Ejemplo de ello es el Art Déco, de origen extranjero, que adaptado a la nueva situación cultural, propició un estilo nacional con identidad propia.



Influencia de la arquitectura estadounidense.
Radio City Hollywood, California.

El Art Déco tiene su origen en Francia, con la exposición internacional, la cual tenía la finalidad de presentar los productos franceses salidos de las casas de diseño, y de invitar a los países europeos para que mostraran sus adelantos en materia de diseño y decoración, además de productos industriales. La exposición de las Artes Decorativas de 1925, fue el frenesí de los productos, que junto con la arquitectura de los pabellones, marcó el punto de arranque para la difusión y exportación del Déco. Es a partir de dicha exposición cuando la convergencia de casas, tiendas, movimientos, diseñadores, arquitectos y países, mostraron lo que para ellos era lo más avanzado en artes decorativas, y a pesar de la gran diversidad, había algunos elementos en común, que en conjunto tendieron hacia ciertos elementos significativos, que sin ser comunes entre sí, tenían ciertas coincidencias o similitudes en su expresión, y dieron por resultado lo que más

⁵ Vázquez Ramírez Esther Martina. p. 44. El libro al que se hace referencia, fue publicado en el año de 1930 por el Departamento de Acción Educativa de la Beneficencia Pública a cargo del Licenciado Ramón Beteta.

⁶ s/ autor, "México de noche", en: *Revista de Revistas*, México, 16 Julio, 1927, p. 17

tarde se llamaría como *Art Déco*. De esta manera, las exposiciones Internacionales cobraron importancia, porque fueron el mejor escaparate para exponer los nuevos productos artísticos, artesanales e industriales, representantes de la vanguardia de los talleres y centros de producción artísticos e industriales.

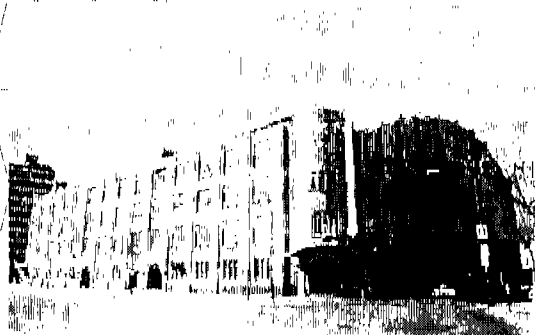
La difusión de la exposición de 1925, por parte de revistas dedicadas a la difusión del uso del concreto o de los suplementos de arquitectura de los periódicos, fueron de vital importancia para dar a conocer las nuevas formas que se aplicaban a una extensa cantidad de objetos; las imágenes de los pabellones de líneas verticales y la espectacularidad de las fuentes diseñadas por René Lalique, que con sus formas de cactus, irradiaban una ambiente de lujo a la exposición, produjeron gran impacto en la mente creativa de los arquitectos del mundo y de los mexicanos.

En México la exposición coincide con el periodo posrevolucionario, con los momentos en que se busca una identidad, además de la anhelada modernidad y la búsqueda de una nueva arquitectura. Algunos arquitectos como Alfonso Pallares, proponían a través de algunos artículos periodísticos, la necesidad de renovar la arquitectura mediante una serie de soluciones plásticas encaminadas a dar una mayor pureza a las formas, siguiendo las corrientes arquitectónicas que se daban en Europa, en donde se producían combinaciones volumétricas, asimetría y abstracción⁷. Aunado a estos ejemplos, la difusión del concreto como símbolo de modernidad, ofrecía grandes posibilidades plásticas que resultaba en el material idóneo para la concretización de las ideas⁸.

La conjunción de una arquitectura de vanguardia traída a México por la publicidad en los medios de comunicación, aunado a la búsqueda de la modernidad representados por los edificios construidos en Estados Unidos con el estilo, mostraron un progreso artístico y tecnológico que es adoptado en México por la asociación de las ideas provocadas por los nuevos tiempos, por la abundancia de recursos y la confianza plena en la tecnología.

Así, comienzan a construirse edificios con una composición basada en elementos decorativos diferentes a los conocidos anteriormente, los cuales rompen con un pasado arquitectónico basado en las formas tradicionales. El año de 1925 se toma como el inicio del *Déco* en México, encontrando el terreno propicio para su desarrollo debido a la afinidad de los ideales producto de la Revolución y de los cambios resultados de esta, posteriormente se mezcló con la cultura del país, produciendo obras con las características propias del estilo *Déco* mexicano.

México recibe el *Déco*, y después de un tiempo de emplearse, comenzó a reinterpretar algunos elementos culturales mexicanos e incorporarlos al estilo para ser un *Déco* con expresiones propias.



Frontón México, 1929. Tendencia geométrica.
Arq. Joaquín Capilla

⁷ De Anda Alanís Enrique. *Evolución de la Arquitectura en México*. Panorámica editorial, México 1987, pp. 179-180

⁸ De Anda Alanís Enrique. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*. IIE- UNAM, México 1990, pp. 161-162

Se reconocen varios tipos de *Déco*, de acuerdo a los recursos estilísticos empleados, Paul Maenz clasifica tres tipos: *Zigzag*, *Stream Line* y *Art Déco Aerodinámico*⁹. Mientras que esta clasificación en México no se adapta por las características regionales, De Anda establece cuatro tipos, de acuerdo a la utilización de recursos estilísticos: geometrista, de lenguaje lineal y abstracto; ecléctico- mayista, que se emparentó con los postulados del *Déco* europeo; plasticista, el cual emplea planos cerrados y la masividad; decorativista, el más utilizado y difundido, pues usaba los recursos y aplicaciones formales en los elementos decorativos del edificio.

De su terminación, De Anda lo sitúa en el periodo de 1925 a 1935¹⁰, al contrario, otros autores lo refieren en 1942 con el Edificio Basurto, el cual es visto como la última obra del *Déco*, pues se desarrolla cuando predominaba el funcionalismo. El presente estudio, lo sitúa en un inicio, con la difusión de las imágenes de la exposición de París, en 1925 y finalizando en 1940, cuando las obras de este estilo disminuyen y pierden toda intención decorativista para dar paso al funcionalismo imperante de la Ciudad de México.

A pesar de ser un estilo de importación, aquí se transformó con un lenguaje y expresiones del país. Katzman la define como "una arquitectura de transición, como una incertidumbre, más que una tendencia estética, pues por una parte no podía dejar del todo su pasado, ni tampoco llegar a la sencillez de los principios de la arquitectura modernista le corbusiana"¹¹. Pero fue un estilo de vanguardia que resolvió el concepto de modernidad e identidad y que compartió espacio urbano con otras expresiones como el Neocolonial¹², el Californiano¹³ y el Funcionalismo, cada una con sus propios recursos y lenguaje, imprimiendo su sello característico.

El *Déco* mexicano tuvo sus propios recursos para diferenciarse del producido en países europeos y latinoamericanos. De Europa y Estados Unidos vinieron los elementos necesarios para crear una nueva arquitectura, las formas y los principios, pero en México es donde, a partir de otro contexto cultural, los arquitectos crearon buenos ejemplos del *Déco*. Aquí puede aplicarse el concepto de una nueva arquitectura producto de la fusión de dos culturas, "pues es el mestizaje el responsable de dar nuevas expresiones, las aportaciones de dos culturas para crear una totalmente diferente, con características propias, las diferencias existentes entre países, son producto de las variables aplicadas a las influencias externas en territorios distintos, como es el tiempo, las personas y los ideales"¹⁴.

⁹ Maenz Paul. *Art Déco: 1920- 1940*. Gustavo Gilli, Barcelona 1974, p. 199

¹⁰ De Anda Alanís Enrique. *Evolución de la Arquitectura en México*. Panorámica editorial, México 1987, p. 180

¹¹ Katzman Israel. p. 100

¹² Toma como modelo ornamental el estilo barroco novohispánico de la arquitectura religiosa y residencial. De Anda Alanís Enrique. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*. IIE- UNAM, México 1990, p. 56

¹³ En la ornamentación utiliza piedra artificial o natural, paramentos blancos y lisos, columnas salomónicas, techumbres inclinadas y con teja, aspecto sencillo, cuentan con jardines y cochera. Sánchez Ruiz Gerardo. *La Ciudad de México en el periodo de las Regencias*. Universidad Autónoma Metropolitana- Gobierno de la Ciudad de México, México 1999, p. 83

¹⁴ Artigas Juan Benito. *Capillas abiertas aisladas de México*. Facultad de Arquitectura UNAM, México 1982, p. 12



Estación de Policía y Bomberos,
Vicente Mendiola, 1928.
Tendencia plasticista

El *Déco* utilizó esquemas tradicionales de distribución, es decir, no hubo una nueva reestructuración o reorganización de los espacios, conformándose con utilizar las mismas soluciones arquitectónicas conocidas¹⁵, pues su búsqueda se enfocó principalmente hacia el formalismo del edificio, en la composición externa y en los detalles decorativos interiores y exteriores, en donde la imaginación se desbordó en expresiones a veces profusas.

Un recurso utilizado en la decoración mexicana, fueron los elementos prehispánicos, que abstraídos y sintetizados en la composición general, resultaron en una reinterpretación del pasado histórico mesoamericano, pero al mismo tiempo, los elementos decorativos europeos, se fusionaron, y en conjunto mostraron un nuevo lenguaje arquitectónico, un eclecticismo, un mestizaje. Las composiciones, a veces, de temas tan oníricos, nos demuestran que... "la arquitectura no sólo es la posibilidad de desarrollar la práctica cotidiana de las actividades, sino un medio propicio para desencadenar los hilos tensos de la imaginación"¹⁶, pues los estilos no se crean, sino emanan, frase que explica las características del *Déco* mexicano al dejar fluir consciente o inconscientemente una identidad inconfundible, aplicando los recursos aportados por la vasta cultura mexicana.

Pero la postura de los arquitectos que aplicaban el *Déco* en sus proyectos y obras, ocasionó conflictos teóricos con otros arquitectos de tendencias extremas, como los funcionalistas. El periodo de búsqueda y de encuentros, de identidad y de modernidad, ocasionó en 1933, las *Pláticas sobre arquitectura*, que tenía como objetivo el definir conceptos y posturas sobre las nuevas tendencias. Se debatía sobre la arquitectura, el funcionalismo y la belleza. Basta leer las palabras de Juan O'Gorman, para ver a través de los ojos de este arquitecto, cómo se consideraba la arquitectura *Déco*, a la que criticaban por "...la libertad de expresiones de pseudo artistas al realizar obras en donde es evidente la inconciencia y la falsedad del arte anarquista, sin base de ninguna clase", postura atribuida a los arquitectos de la corriente *Déco*, los cuales, según O'Gorman se justificaban con la frase: "somos artistas y sentimos", pues satisfacían las necesidades espirituales, las cuales "pueden interpretarse de diferentes formas llevando a caminos tan endeble como la vanidad"¹⁷. Postura que todavía en nuestros días se utiliza para criticar al *Déco* como un estilo basado únicamente en el formalismo y carente de fundamento teórico.

En resumen, la decoración, los detalles elaborados y las composiciones de fachada en donde se utilizaron recursos varios, fueron su característica, siendo para algunos arquitectos elementos indispensables que satisfacían las necesidades espirituales. Enrique Del Moral lo explica de la



Edificio Anáhuac Francisco Serrano, 1935
Tendencia decorativista

¹⁵ Sin embargo no es posible generalizar, pues en el caso del Edificio Victoria se observa una solución arquitectónica diferente a este concepto de compartimentación de espacios, aunque no es común encontrar casos como este.

¹⁶ De Anda Alanís Enrique. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*. p. 142

¹⁷ *Pláticas sobre Arquitectura 1933*. raíces¹ Documentos para la historia de la arquitectura mexicana, UNAM-UAM, México 2001, pp. 53- 58

siguiente manera: "si le quitaban a la arquitectura toda intención de tipo artístico se convertirla en pura construcción"¹⁸.

El *Déco* en México, se caracteriza por la incorporación de símbolos nacionalistas que identifican a la cultura mexicana; la libre imaginación en las composiciones, junto con las expresiones artísticas, culturales y artesanales, fueron motivo de inspiración para que el *Déco* de importación se transformara en un estilo propiamente mexicano.

Factores que propiciaron la demanda de vivienda colectiva en la Ciudad de México

Para comenzar la construcción intensiva de vivienda con características *Déco*, fueron necesarias ciertas condiciones que favorecieran su desarrollo. Primeramente, la sociedad con una visión optimista hacia la modernidad y a la introducción del *Déco* en México, fueron parte de una serie de sucesos encaminados a la producción masiva de vivienda, faltaban a su vez, otros factores que en conjunto, sentaron las bases para iniciar la construcción de vivienda colectiva, coyuntura que el *Déco* aprovechó para ser ampliamente aceptado por la sociedad.

Al triunfar la Revolución Mexicana, se debían de concretar los ideales revolucionarios para el bienestar de la sociedad, así, la educación, salud y vivienda fueron los rubros primordiales para lograr el objetivo. En materia de vivienda, existieron varios factores importantes que propiciaron la creación de vivienda colectiva en la Ciudad de México, vivienda que debía solucionar la demanda, por tanto, se utilizó un determinado género arquitectónico que satisfacía la necesidad masiva y era aceptada ampliamente por sectores de población, desde los más humildes hasta la clase media.

Previamente, se debe entender el proceso para la construcción de vivienda colectiva y después exponer su aceptación en el gusto de la población, concretamente, los edificios de departamentos que se destinaron primordialmente para la clase media. Estos factores no solo generaron la construcción de edificios de departamentos en los nuevos fraccionamientos, también por toda la ciudad, pues es evidente que resolvieron en gran medida las necesidades sociales exigidas por una clase social en particular.

Los factores que propician la construcción de vivienda colectiva en sus diferentes modalidades son:

1. El deseo de modernización y el nuevo estilo de vida de la sociedad.
2. El incremento de la población en la ciudad de México que propició las nuevas urbanizaciones.
3. Las disposiciones legales que motivaron la construcción de vivienda.

¹⁸ ----- *Testimonio Vivo de 20 Arquitectos*. Cuadernos de arquitectura y Conservación 1781-1991, SEP-INBA, Número 15-16, México 1981, p. 70

1. El deseo de modernización y el nuevo estilo de vida de la sociedad. La sociedad mexicana después de la Revolución.

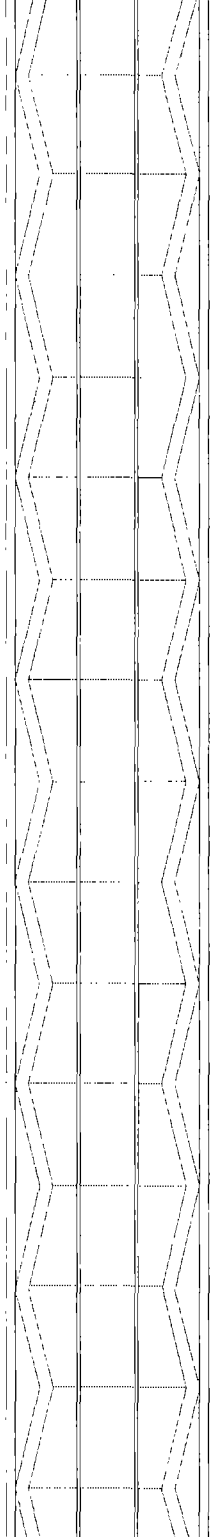
Como se observó anteriormente, la Revolución provocó un cambio en todos los aspectos de la sociedad, en las artes, arquitectura, política y principalmente fue la sociedad, quién dio la pauta para que los cambios se produjeran, pues sus demandas generaron nuevas soluciones arquitectónicas. Su relación con la arquitectura significó, en un principio, aceptar los cambios tecnológicos y las nuevas formas de vida e integrarlos a su cotidianidad. Incluso los nuevos materiales como el cemento y el acero, facilitaron nuevas posibilidades arquitectónicas.

Las ideas de progreso introdujeron la palabra modernidad y esta fue la promotora de los cambios, pues para tratar de alcanzarla, era necesario cumplir con una serie de condiciones establecidas por cada una de las clases sociales a la que se perteneciera. En arquitectura hubo una ruptura con el pasado; el progreso, la racionalidad, las nuevas tecnologías, la producción masiva y en serie, fueron los elementos indispensables para un nuevo tipo de vivienda. Pero no se podía romper inmediatamente con el pasado si se buscaba al mismo tiempo un identidad propia, para ello se tomaron ciertos elementos del indigenismo y mesoamericanos, para formar un reencuentro con la nueva cultura mexicana.

Precisamente, con la Revolución y con las nuevas oportunidades económicas, la clase media urbana se establece en los nuevos fraccionamientos (Anzures, Condesa o Las Lomas de Chapultepec). Es una sociedad que, como consecuencia de la demanda de servicios de una población creciente, aceptó el ingreso de capitales financieros, además de modelos de comportamiento social norteamericanos, lo que dio lugar a la construcción de otros ideales, provocados por la asimilación de modelos extranjeros y por la implantación de un nuevo gusto, convirtiéndose en cosmopolita. Se establecieron dos posturas a alcanzar, que podrían considerarse contrarias: la tendencia hacia una mirada nacionalista y el anhelo de la vanguardia.

En el periodo de 1920 a 1940, la población urbana vivía un proceso de prosperidad acelerada, se identificaba cada vez más con los mensajes publicitarios, con la tecnología, con los prototipos extranjeros, con la moda, y finalmente elaboró su propia idea y proyecto de modernidad. Fue una sociedad que se acostumbró al maquinismo de la vida cotidiana, representado por el automóvil y los electrodomésticos como el refrigerador, la radio, el cine. El *Déco* satisfizo a una población urbana, que como se explicó anteriormente, rompía con las costumbres tradicionales de los abuelos y padres, para vivir en una renovada sociedad.

La introducción del *Déco* en un periodo de cambios, significó materializar la idea de modernidad, transfiriéndola a los objetos que resolvieron dos temas directamente vinculados con los usuarios: los objetos que sirvieron como complemento en el uso de los espacios (herrería, mobiliario, textiles, adornos); y los objetos de uso personal del usuario (vestido, joyería, relojes). Elementos que



resolvieron para la sociedad, un problema en conjunto, pues no separaba artes mayores de menores. En los edificios de departamentos, el Déco complementó junto con los objetos la idea de modernidad ofrecida por los edificios, sirviéndose además, de la ambientación generada por el mobiliario y la luz. Así, la sociedad urbana prefirió vivir dentro de un ambiente que le garantizara imagen de actualidad además de confort. Los nuevos aparatos domésticos que aparecen en el mercado se incorporan a los espacios y los modifican, pues algunas veces sustitulan a los muebles tradicionales o se integraban a la arquitectura, como son los refrigeradores que sustituyeron a las refrigeradoras realizadas con piedra artificial con apariencia de mármol, objeto que todavía en 1929 se continuaba utilizando.

La publicidad utilizada para promover una nueva arquitectura, tuvo un papel muy importante, ya que era insertada en artículos de periódicos y revistas a fin de llegar al mayor número posible de personas. La fórmula para promover las habitaciones, era resaltando las características de higiene y modernidad que brindaban.

Dentro de este ambiente social, los arquitectos supieron aprovechar la propaganda en revistas y periódicos para dar a conocer el nuevo estilo de vida; como en 1924, cuando Federico Mariscal publica en diversas revistas una serie de artículos cuyos títulos eran: "La mujer y el progreso de la arquitectura de la casa", "La casa al gusto del dueño", "La lavandería en la casa es lo que más revela el progreso moderno", "La cocina debe ser el orgullo del ama de casa", en ellos, se comentaba las necesidades domésticas, el amoldamiento de la familia a las incomodidades impuestas por el arquitecto, el hecho de que la casa debe revelar las aficiones y mentalidad del dueño, el reemplazo del brasero por la estufa y el lavadero por la lavadora, etc.

Alfonso Pallares escribe en 1926 sobre los adelantos tecnológicos aplicados a la vida doméstica, los cuales deben de producir un cambio en el modo de vida de los usuarios "...que muestre las aficiones y mentalidad del dueño", Alfonso Pallares realiza, en consecuencia, una serie de artículos y comentarios en revistas, exaltando las bondades otorgadas por las casas realizadas de acuerdo al modelo americano, (Independencia y a la vez la cercanía del cuarto de servicio, la zonificación de la recepción y de las habitaciones) pues a pesar de no ser ejemplos imponentes, contaban con las comodidades que proporcionaban los avances tecnológicos, como las instalaciones sanitarias, la calefacción y la luz; en cuanto a los aparatos domésticos sobresale la descripción que Pallares hace de la casa de Rafael Quintanilla en Reforma 336 , la cual "...está dotada de un servicio constante de agua caliente por medio de un sistema automático de *boiler*, calentador y *switch* termostático de contactos de platino. La cocina tiene hornillas automáticas con corriente eléctrica. Todas las instalaciones son ocultas"¹⁹. Todos los artículos en revistas y periódicos estaban encaminados a convencer a la gente de que la tecnología aplicada a la arquitectura, significaba el nuevo estilo de vida tan pretendido.

¹⁹ Katzman Israel. p. 110

También se hace publicidad no sólo a la modernidad de la casa en sí, también de los materiales de construcción que ofrecen un pedazo de vanguardia, relacionando modernidad con material, teniendo como resultado, el uso del cemento o concreto armado.

En 1925 aparece en la revista *Cemento* "La casa de concreto"²⁰, en donde se expone que "...las personas cultas residen en casas que no desdican de su modo de ser. La morada de la gente fina es primero que todo, higiénica. Si usted es introducido a una casa limpia, ordenada y agradable, no podrá menos que formarse un alto concepto de la educación y costumbres de la señora de la casa. También es natural que desee que su casa sea un motivo de orgullo para usted. La casa higiénica y bella es la de concreto...", o bien, "La casa soñada"²¹ (1929), en la que se describe una casa ideal recorriendo sus espacios y terminando con la frase: "no era un sueño todo eso se podía construir con cemento Pórtland". Espacios que no solo satisfacen las necesidades del cuerpo, también las de la mente o las espirituales, espacios que, a su vez, mostraran el buen gusto y fueran motivo de orgullo por parte del propietario.

Por otra parte, los grupos sociales buscaban resolver dentro de sus posibilidades, las necesidades espaciales de modernidad, desde tener un techo hasta utilizar las construcciones como reivindicador de una clase.

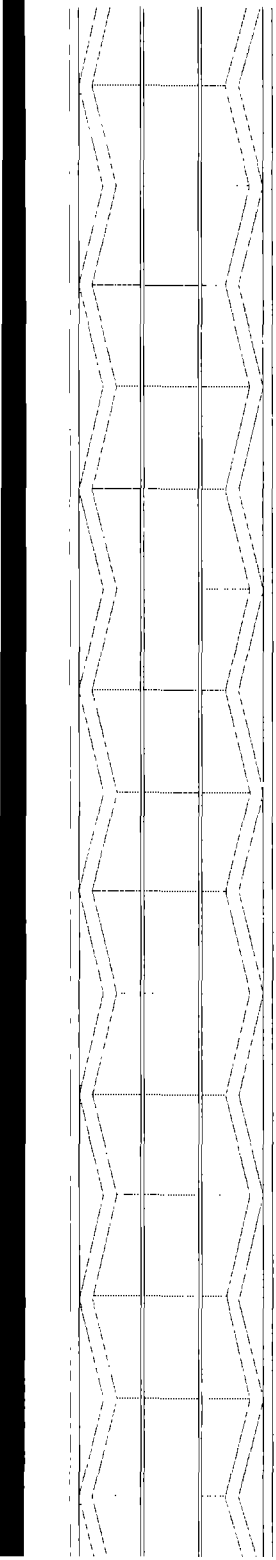
Se tienen por lo tanto, las necesidades a satisfacer para la sociedad mexicana en cuanto a espacios habitables, los cuales deben ser congruentes con los ideales prevalecientes y con el empleo de nuevos materiales que garanticen además de higiene, modernidad. Así, se unen dos conceptos: los ideales de la sociedad mexicana y el empleo de propaganda, para encaminar a la sociedad hacia un tipo de nueva arquitectura que satisfaga las exigencias de la nueva vida moderna.

2.El incremento de la población en la ciudad de México que propició las nuevas urbanizaciones.

Con la Revolución, una gran cantidad de gente emigró hacia la capital en busca de seguridad, algunos regresaron a sus lugares de origen, y a pesar de que los índices de población no se modificaron, las migraciones trajeron nuevos habitantes a la ciudad y junto con la población ya establecida, exigieron mejoras en la calidad de vida. Las presiones de la sociedad y principalmente de los más pobres, incitaron al gobierno posrevolucionario a cumplir con las promesas que llevaron a seguir la lucha armada, debiendo satisfacer primero las necesidades básicas de la sociedad (salud, educación y vivienda) para elevar el nivel de vida.

²⁰ Ozy. "La casa de concreto", en: *Cemento*, México, agosto, 1929, pp. 31-45

²¹ Arredondo Raúl. "La casa soñada", en: *Cemento*, México, No. 28, marzo, 1929, pp. 16-17



Con la poca producción de vivienda y los espacios disponibles insuficientes, la gente buscó por diferentes vías adquirir una habitación, ya fuera comprando algún terreno o una vivienda en los fraccionamientos, mientras que para los sectores populares, la opción era la invasión de terrenos. Así, se establecen dos formas de elaboración de vivienda: para los más pobres, una construcción con sentido social y para los de clase media y alta, aquella que reivindicara su posición social.

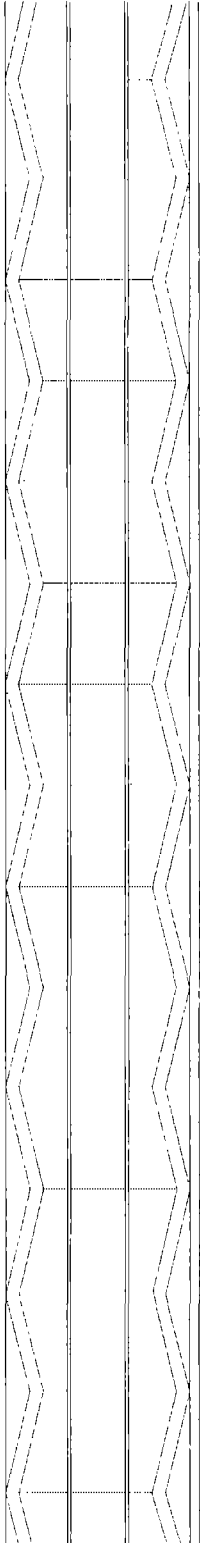
Con la migración hacia la ciudad de México, la población reclamó una serie de necesidades, entre las que se encontraba la vivienda. Las nuevas construcciones fueron realizadas principalmente para la clase media, siendo el caso más relevante la colonia Hipódromo-Condesa, por ser un ejemplo en la calidad de las urbanizaciones y en la arquitectura de los edificios. Comercialmente el fraccionamiento estuvo dirigido hacia un sector de la clase media integrado por jóvenes familias de profesionistas y burócratas.

Los créditos hipotecarios posibilitaban adquirir una vivienda, permitiendo no depender de la oferta inmobiliaria del Centro Histórico (cuyas viviendas resultaban reducidas para el nuevo tipo de aspiraciones), y por otra parte, integrarse a un nuevo *status* social, lo cual significaba la posibilidad de capitalizar sus ahorros y vivir en una zona moderna con una arquitectura diferente a la del centro de la ciudad. Urbanistas y arquitectos empiezan a considerar a la clase media como su mercado inmobiliario, realizando edificaciones en las que se tomaba en cuenta las necesidades de clase y tratando de obrar en concordancia con algunos de los ideales de la Revolución.

La mayor densidad de construcción de la vivienda *Déco* se fue dando casi siempre en los nuevos fraccionamientos, mientras que en la periferia los ejemplos van escaseando, sin embargo, se encuentran ejemplos en las colonias Juárez, San Rafael, Nápoles, Doctores, Del Valle y en general por toda la ciudad, con inserciones en colonias tradicionales como Santa María, e incluso en el Centro Histórico, con casos muy importantes, aunque también se vio restringido en otras colonias como las Lomas de Chapultepec, en donde predomina el estilo californiano como símbolo de *status*.

Así, la sociedad con deseos de superarse aceptaba los fraccionamientos, y a su vez, estos contribuían a la modernización de la capital.

Pero este panorama no era generalizado en toda la ciudad, pues existían sectores de la sociedad que demandaban una vivienda digna. Con la exención de pago de impuestos, se favorece el crecimiento urbano hacia las colonias periféricas, pero las compañías fraccionadoras al darse cuenta del gran negocio que esto constituía, comenzaron a lucrar, y las anomalías y problemas en los fraccionamientos se generalizaron. En ocasiones no se les dotaba de servicios, otros, sólo se limitaron a fraccionar utilizando los conceptos básicos del urbanismo.



Ante la carencia de servicios y la problemática de dotarlos, el gobierno intentó regular esta actividad, al exigir en la reglamentación que los fraccionamientos quedaran dotados de servicios, y a pesar de las disposiciones establecidas en el Reglamento de 1921, las condiciones no eran las más favorables. No se aplicaba el reglamento por la falta de vigilancia de las autoridades y por las presiones sociales, lo que desembocaba en el problema antes expuesto, la prosperidad del mercado inmobiliario fomentó la demolición de antiguos edificios para la construcción de nueva vivienda colectiva. El caos en la vivienda, también era evidente en las condiciones de insalubridad en las casas de alquiler y vecindades, situación que fue causante de los problemas inquilinarios presentados en los años veinte y treinta.

Debido al auge de los fraccionamientos, surgen gran cantidad de compañías dedicadas a esta actividad. Aparece en 1925 la sociedad Construcciones Modernas, la cual construía obras con los últimos adelantos tecnológicos. Sus accionistas eran personas interesadas en el ramo de la construcción, desde ingenieros y arquitectos de reconocida fama, contratistas y materialistas, hasta humildes maestros de obras, carpinteros y albañiles. Se crearon otras sociedades, como Industrias y Comercios, Bienes Raíces, SCPA etc., dedicadas todas ellas a la construcción de vivienda privada y pequeñas casas particulares, generalmente para la clase media. De esta manera el *Déco* se dispersó por toda la ciudad, al otorgar la posibilidad de poder vivir en el confort y con la imagen que correspondía a la modernidad.

A la vez, se inicia el proceso de formación de un modelo habitacional en vertical. Ante la ausencia de una tradición tipológica colectiva para la pequeña burguesía, se presentan como una novedad los modelos de departamentos, cuya concepción arquitectónica rompe con la tradicional manera de convivir "entre vecinos" que "en un principio debió de parecer ajeno a las costumbres de los mexicanos". En el interior, los valores de la cultura de la casa se transforman, desaparecen antiguas normas y surgen nuevos criterios para habitar.

El crecimiento de la ciudad y los problemas que trajo consigo se reflejó de alguna manera, a pequeña escala en la célula de departamento, como se verá más adelante.

3. Las disposiciones legales

La presión ocasionada por el aumento de la población y las exigencias de vivienda, provocaron que el gobierno diera seguimiento y asegurara que la población alcanzara los beneficios del proceso revolucionario. La vivienda era un problema a resolver, por lo que fue un gran logro dejar plasmados esta preocupación en el documento constitucional, pero faltaba concretizar puntualmente las demandas.

Otro de los factores que propiciaron la vivienda colectiva, fueron los esfuerzos del gobierno federal que preocupado por satisfacer la demanda de vivienda, establece las primeras disposiciones

legales en la Constitución de México de 1917. La Constitución es la expresión materializada de los anhelos y demandas de la sociedad, y principalmente de las clases más humildes para tener la posibilidad de aspirar a una vida más satisfactoria. En cuanto a la vivienda, el Artículo 123 inciso XII obligaba a las industrias que requirieran de mano de obra, a otorgar a sus empleados viviendas dotadas de equipamiento, "cómodas e higiénicas", cobrando rentas "que no excedieran del medio por ciento mensual del valor catastral de las fincas"²². Por otra parte, se establece en el inciso XXX del mismo artículo constitucional²³, que para satisfacer la demanda de vivienda, era indispensable construir un número significativo de éstas, en consecuencia, se consideraba de utilidad social las sociedades cooperativas para la construcción de casas baratas e higiénicas, destinadas a ser adquiridas en propiedad por los trabajadores en plazos determinados, pero la proliferación de dichas sociedades desembocaron en problemas.

Las medidas adoptadas, tuvieron su antecedente en los preceptos establecidos. Alberto J. Pani al explicar en 1916 en un artículo titulado "La salubridad pública en la ciudad de México"²⁴, la preocupación de contar con las mejores condiciones higiénicas en la ciudad, y sobre todo, en la vivienda, proponiendo que el saneamiento de las habitaciones fuera la parte más importante de la higiene urbana. Determinando que la limpieza absoluta de la casa no solo depende de las costumbres de aseo de los habitantes, también de ciertas disposiciones constructivas y sanitarias que facilitaran o posibilitaran dicho estado de limpieza, desechando de su construcción materiales y formas que no sean fácilmente limpiables. Así, Pani planteó el panorama: cuando se les ofrecieran casas funcionales a la gente, modernas, de volúmenes simples, sin recovecos, sin sitios oscuros, la conciencia social las vería bellas, hermosas, estéticas; de esta manera, el gusto social se vería preparado para recibir la arquitectura moderna de México mucho antes de que fuera realizada por arquitectos o ingenieros.

Las disposiciones legales establecidas en la Ciudad de México para la construcción de vivienda para clase media, de bajos recursos y de vivienda de renta baja, obedeció también a la expedición de una ley de exención de impuestos emitida el 21 de junio de 1921, dirigida principalmente a los propietarios de fincas para la construcción de vivienda, pues era evidente que la construcción de habitaciones había quedado detenida y las rentas de alquiler habían aumentado. La exención de pagos no solo se refirió al pago del impuesto predial, también hacía referencia al pavimento, atarjeas, agua, salubridad y licencias de construcciones. Con los ideales revolucionarios lo más urgente era detener, en primer lugar, el deterioro en las condiciones de vida y luego promover la construcción de espacios habitables. Puesto que la situación de la vivienda era precaria, no existía una producción de habitaciones, ya que las rentas era el medio para allegarse de una vivienda. El

²² Sánchez Ruiz Gerardo. *Planificación y Urbanismo de la Revolución Mexicana*. Universidad Autónoma Metropolitana-Asamblea Legislativa, México 2002, p. 46

²³ Sánchez Ruiz Gerardo. *Planificación y Urbanismo de la Revolución Mexicana*. p. 46

²⁴ ----- . *Apuntes para la Historia y crítica de la arquitectura mexicana del siglo XX: 1900-1980*. SEP-INBA, vol. 1, Num. 20-21, México 1982, p. 88

costo de las rentas en departamentos variaba en la ciudad, siendo de 25 a 40 pesos en San Jacinto, San Ángel; en el Centro era de 50 y 60 pesos y en la colonia Del Valle de 80 pesos²⁵.

Un decreto promulgado en 1922 establecía una exención a la renta cobrada por los propietarios de las casas, con el fin de excluir de pago a las de bajo alquiler, decisión que desembocó en una protesta por parte de los dueños de pequeñas propiedades y de los fraccionadores, movimiento que finaliza con una huelga.

En 1924 se expide otro decreto que complementando al emitido en 1921, convocaba a constructores, capitalistas, empresas particulares y sindicatos de capitalistas a construir nuevas casas en donde las condiciones de comodidad, ventilación e higiene, fueran las más favorables, a fin de favorecer la construcción masiva de fraccionamientos con las mejores condiciones de habitabilidad.

Con el estímulo por parte del gobierno para la construcción de vivienda, el punto de partida para el diseño de muchos edificios era su productividad, y la habitación popular empezó a ser tema de preocupación para los arquitectos, por ejemplo, Bernardo Calderón escribió en 1925 sobre la falta de habitación popular en México²⁶. Con la Ley Orgánica del Distrito Federal y de los Territorios Federales de 1928, se hace una referencia a las casas destinadas a la clase humilde, o para resolver el problema de las habitaciones baratas, mismas que ya habían sido establecidas anteriormente en la Constitución. Las disposiciones legales ayudaron a contener las demandas de vivienda.

Como resultado, se sientan los principios legales y requerimientos sanitarios y espaciales; las bases ya estaban presentes y solo habría que retomarlas y reinterpretarlas arquitectónicamente. De esta manera, al relacionarse los diferentes factores, los sueños de la sociedad y su nuevo concepto de vida, el fomento de la vivienda, la expansión urbana y poblacional, surge la modalidad de vivienda colectiva que resuelve las grandes necesidades.

Respecto a los edificios de departamentos construidos en los fraccionamientos, hubo disposiciones legales que mejoraban las condiciones deplorables en los que se ofrecían. Y a pesar de las medidas legales y de los decretos que se enfocaron principalmente a la vivienda de clase baja, las disposiciones legales sirvieron para reactivar la construcción de vivienda a todos los niveles sociales y en todos los géneros arquitectónicos, y que los edificios de departamentos supieron aprovechar.

²⁵ ----- . *Apuntes para la Historia y crítica de la arquitectura mexicana del siglo XX: 1900-1980*. p. 76

²⁶ Katzman Israel. p. 110

La aceptación del *Déco* en la Ciudad de México

Para satisfacer la demanda de vivienda se construye vivienda colectiva, en la cual se aplican los diversos estilos de la época, y de acuerdo a las posibilidades económicas de los usuarios, la calidad del proyecto y la imagen final del inmueble mostraron claras diferencias, aunque ciertos grupos sociales de la clase media y alta prefirieron determinado estilo para expresar el *status* social. En el periodo de estudio, convivieron varios estilos arquitectónicos como el *Déco*, Californiano, Neocolonial y Funcionalismo.

El *Déco* se empleó ampliamente en edificios de usos diversos, desde casas habitación hasta los rascacielos mexicanos, pasando por un sin número de géneros arquitectónicos. El estilo utilizó el repertorio estilístico que el *Déco* mexicano dispuso, plasmándolo en los edificios, desde los más modestos hasta los más lujosos.

A pesar de existir otros estilos arquitectónicos, no fueron utilizados tan extensamente como el *Déco*, ya que podía satisfacer necesidades que otras arquitecturas no podían resolver en cuanto a conceptos arquitectónicos y su relación con las ideas de renovación.

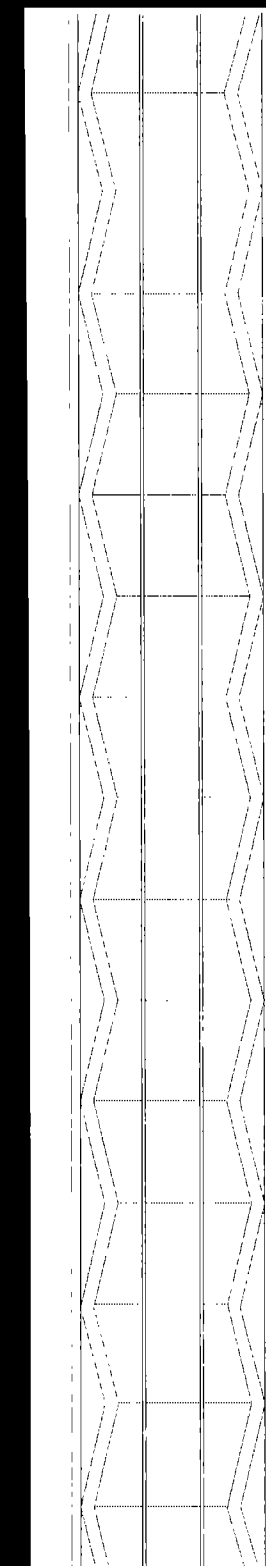
Como se comentó anteriormente, dos de los conceptos utilizados por la sociedad y que enarbolaban los ideales del momento histórico fueron la modernidad y la identidad, ambos debían estar presentes en las expresiones artísticas y en general en la vida cotidiana del país, necesidades a satisfacer para poder ser ampliamente aceptado.

El Californiano y el Neocolonial no fueron suficientes para convertirse en una arquitectura poseedora de una verdadera identidad, pues al utilizar formas del pasado no resultaba compatible con los ideales antes mencionados; existía una contradicción evidente, entre el tiempo y los elementos arquitectónicos empleados, a lo que se preguntaba: "¿Qué será el no sé qué de nuestra arquitectura que nos hace sentir un vacío en el espíritu al contemplar nuestras modernas construcciones? ¿será tan solo la falta de la pátina del tiempo o será la falta de armonía con la época?"²⁷. Como bien lo explica O'Gorman en una frase: "vivir de los muertos aunque matemos a los vivos"²⁸.

Como puede entenderse, lo sucedido con los dos estilos, es que en su afán de utilizar un simbolismo mexicano, tomaron elementos tradicionales del pasado virreinal, los estilizaron sutilmente y los fusionaron con nuevos elementos para tratar de modernizarlos, pero el resultado obtenido era una obra con una imagen tradicional barroca, lo cual provocaba el rechazo, pues nunca solucionaron el tema esencial de la modernidad, situación definida por Fernández Cox como

³ Katzman Israel. p. 99

²⁸ *Pláticas sobre Arquitectura 1933*, tomos 1. p. 59



un neofolclorismo²⁹. Contradijo el concepto de modernidad, pues repitió formas y no tuvo una aportación novedosa. Para ello, se define a la modernidad como lo nuevo, que implica progreso y superación de lo anterior. Ambas corrientes, por tanto, empleadas en colonias específicas, no compitieron realmente con el *Déco*.

Al mismo tiempo, el *Déco* comparte espacio con el Funcionalismo, el cual tuvo poca aceptación en una primera etapa, debido al desconocimiento del nuevo lenguaje de líneas puras y desprovisto de ornamentación.

La aceptación del *Déco*, de influencia extranjera, se debe además del lenguaje moderno de vanguardia, porque supo combinar el estilo con las condiciones físicas y culturales del país, siendo producto de una síntesis arquitectónica entre el espíritu del lugar y el espíritu de la época³⁰.

El nuevo lenguaje era signo de una arquitectura mexicana de vanguardia, la cual tomaba elementos de su idiosincrasia, la mezclaba con la modernidad y producía obras con expresiones propias, novedosas y que al mismo tiempo guardaban cierta relación con las líneas de la arquitectura extranjera, que eran conocidas a través de los medios de comunicación.

Pero no fue el único factor para su aceptación, faltaba todavía un concepto más que determinó en una primera etapa su aceptación sobre los otros estilos, y es donde sale a la luz nuevamente el concepto de la ornamentación y la belleza y lo que implicaban.

Los argumentos para descalificar al *Déco*, o al Funcionalismo, giraban entorno al tema de la belleza, la decoración, y la ornamentación utilizada en las obras arquitectónicas. La decoración fue el recurso del *Déco*, así se mostraba hacia la ciudad y fue la imagen de sus fachadas el recurso utilizado para competir con otros estilos.

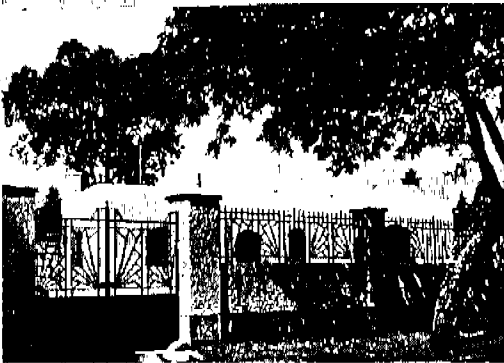
Vicente Mendiola mencionaba que la necesidad en la arquitectura se compone de dos factores: la belleza, utilizada en su repertorio basto o una necesidad espiritual; y el segundo, relacionado únicamente a lo que son resultado de la "pura necesidad"³¹. Las necesidades espirituales vistas como los recursos para individualizar un edificio y diferenciarse del resto³². "En un edificio sin ornamentación hace falta la huella del ser humano en donde muestre su ingenio, pues la arquitectura es una creación humana, es la conjugación de la técnica y la belleza, por tanto, en él

²⁹ Fernández Cox Cristian et al. *Modernidad y Posmodernidad en América Latina*. Escala, Bogotá, s/f, p. 21

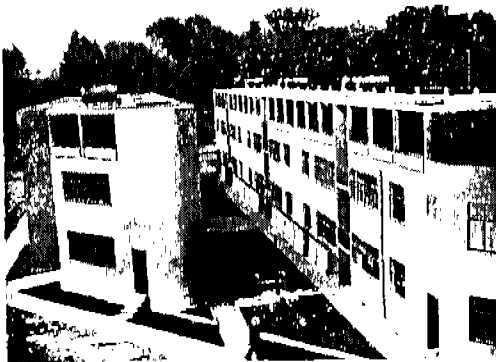
³⁰ Fernández Cox Cristian et al. pp. 26-27

³¹ ----- *Testimonio Vivo de 20 Arquitectos*. p. 34

³² O' Gorman llamaba a estas necesidades espirituales una vanidad que llevaba a excesos en la ornamentación de los edificios.



Casa de estilo californiano en Mixcoac.
Ing. José Ambrosi, 1932



Casa de Departamentos de estilo funcionalista.
Arq. Enrique Yáñez, 1934

debe verse y sentirse la vida física y espiritualmente. En fin, la utilización del arte para hacerlo más grato utilizando la decoración y la ornamentación³³”.

Pero el *Déco* fue utilizado como una propaganda por parte de los constructores para asegurar su inserción y aceptación en el mercado. El *Déco* aportaba ideas de modernidad, un nuevo estilo de vida al interior de sus espacios, y el estrato social que más la aceptó fue la clase media.

Con el auge de la construcción de vivienda, se edificaban muchos inmuebles de mala calidad, el *Art Déco*, dentro de los fraccionamientos, permitía tener una estandarización en la calidad de las construcciones. Así, el *Déco* era un estilo con distinción congruente con los conceptos manejados por los fraccionadores, en cuanto a calidad constructiva e imagen de modernidad solicitada por la clase media.

Hubo quienes aplicaron y reinterpretaron la decoración aplicada en los edificios modernos, y por el contrario, quienes consideraban innecesario recurrir a la ornamentación por considerarla una vanidad, no acorde con el momento moderno. Incluso la ornamentación aplicada tan profusamente puede relacionarse con el barroco en el sentido de que con sus elementos transmiten una emoción para conmover y subyugar sentimientos que provoquen un estado apasionado a la contemplación de la obra.

La necesidad de decoración en los edificios como emblema del *Déco* se explica de la siguiente manera:

“La belleza de ese papel blanco, que nada dice, que es solo papel blanco, no satisface sino a ciertos espíritus; la tranquilidad del silencio nocturno solo place al que nunca oyó cantar al ruiseñor, el cielo azul transparente, diáfano, infinito, es para espíritus que han conocido la agitación de la tormenta de ayer, pero la hará más grata el volar de la mariposa que al decir del poeta, es joya, flor y ave.” (Domingo García Ramos³⁴,)

En resumen, el *Déco* supo reinterpretar el lenguaje tradicional en una expresión moderna de la arquitectura, aspecto que no aportaba el funcionalismo pues provocaba cierta desconfianza por la nueva expresión. El *Déco* respondía satisfactoriamente a las exigencias impuestas por la sociedad, por eso se aceptó y se aplicó ampliamente durante un determinado tiempo, hasta que es superado por otra corriente capaz de satisfacer los nuevos requerimientos sociales.

³³ Fernández Gómez Margarita y Aranda Navarro Fernando. *Arquitectura y ornamento*. Universidad Politécnica de Valencia, 1989, p. 5

³⁴ García Ramos Domingo. *Arquitectura y artes decorativas*. Facultad de Arquitectura, UNAM, México 1966, p. 1



Los departamentos *Art Déco* y las influencias extranjeras

Dos de las principales causas para el surgimiento de edificios de departamentos son la demanda de vivienda por parte de la población y el espacio insuficiente para desarrollarla; y cuando los pocos espacios son rentados, se produce un incremento en el precio del suelo, teniendo como consecuencia que se recurra a la verticalización para obtener mayores ganancias del área útil.

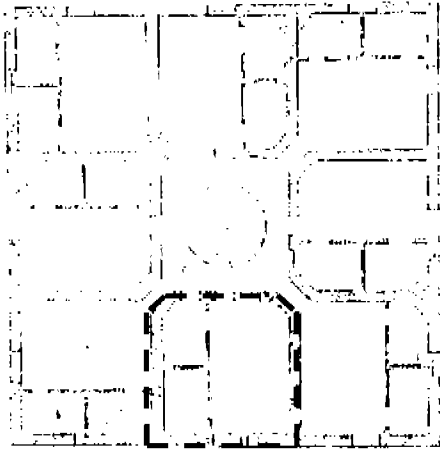
La Ciudad de México no tiene una tradición de en la construcción de edificios de departamentos, pues es considerada como un género sin historia, por lo que es indispensable conocer los antecedentes lejanos y su implantación en México.

Los primeros ejemplos de vivienda colectiva son producto de los cambios generados por la Revolución Industrial traducidos a los modos de vida, es decir, la industria necesitaba de mano de obra para mantener los niveles de producción en las fábricas, requiriendo de obreros de las zonas rurales, los cuales necesitaban de espacios para su alojamiento, por lo que se establecieron viviendas de arrendamiento, y posteriormente, se utilizan las casa de vecindad estructuradas en forma de "U" con patio central, modelo que se usará posteriormente para las casas en renta. Sin embargo, cuando el negocio de la renta prosperó, las casas no fueron suficientes y con el afán de obtener mayores ganancias, surge otra nueva modalidad arquitectónica.

Los departamentos para obreros eran edificios integrados por una sucesión de viviendas alineadas, los cuales tenían escaleras y vestíbulos comunes, cuatro departamentos por planta y un máximo de cinco niveles. Posteriormente el prototipo de departamentos para obreros amplió su rango social para ser aceptada por la pequeña burguesía, solteros o parejas sin hijos, o para quienes no podían solventar el servicio de servidumbre, algo parecido al *apart-hotel* estadounidense; para cada caso había múltiples variantes de acuerdo a los estratos sociales y al número de integrantes. Mientras que en Inglaterra este género no fue del todo aceptado, en la Europa continental fueron bien recibidos por la burguesía, contando con destacados ejemplos en la ciudad de París.

En los ejemplos de edificios de vivienda colectiva y en los antecedentes de los edificios de departamentos, es posible apreciar vivienda colectiva para obreros, los cuales se desarrollan en torno a un patio central, y a falta de este, las circulaciones verticales toman el espacio principal y de la composición general. Los servicios sanitarios son de uso colectivo, concentrándose cercanos a las escaleras. Los departamentos son de reducidas dimensiones contando con dos o tres habitaciones. En los ejemplos de vivienda colectiva pueden encontrarse cuatro departamentos para los ejemplos 3, 4 y 5; y ocho departamentos para los ejemplos 1 y 2. Por otra parte, el ejemplo 4 es un edificio de departamentos parisino para clase media, que se distribuye en torno a un patio posterior, los departamentos tienen sanitarios, esquema similar respecto a los ejemplos para obreros y semejante a los ejemplos mexicanos de principios del siglo XX.

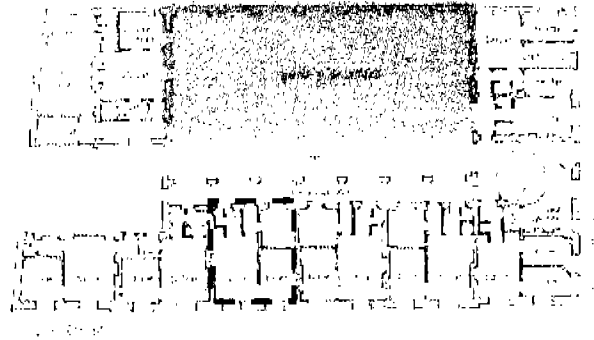
Ejemplos de edificios de vivienda colectiva en Europa y Estados Unidos



1- Casa de alquiler, Londres , 1843
(Gobbi Steiner Cambi)

▣ Patio

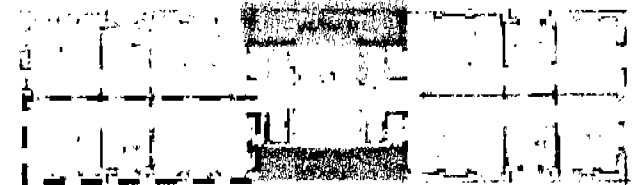
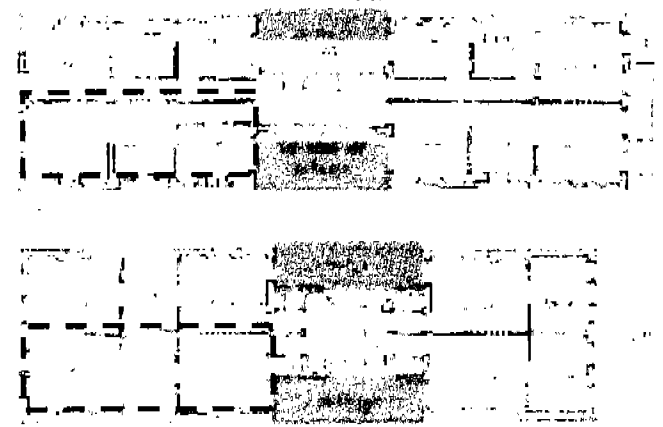
▣ Servicios



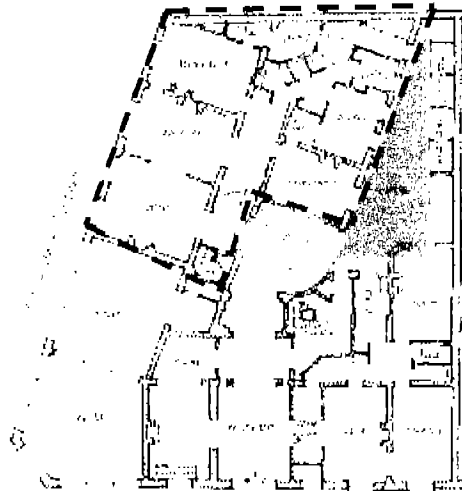
2- Londres, 1855. Casas para familias
(Schoenauer Norbert)

▣ Escalera

▣ Área de departamento



3- Nueva York, siglo XIX
(Schoenauer Norbert)

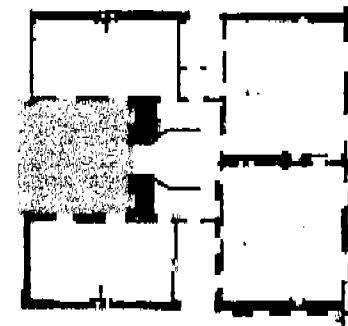


Planta baja

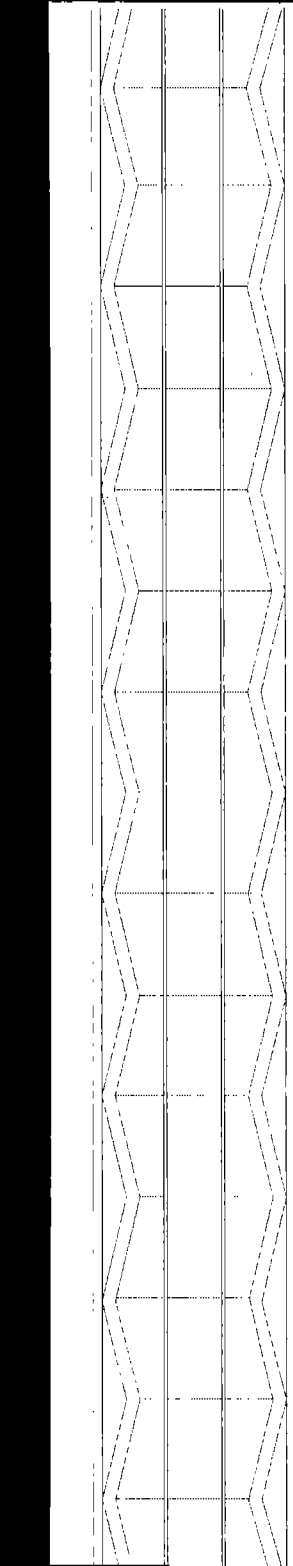
4- Apartamentos, Paris s. XIX
(Schoenauer Norbert)



Planta alta



5- Habitación barata, Paris, 1884
(Gobbi Steiner Cambi)



En este género pronto se establecen zonas diferenciadas en vertical en los diferentes niveles del edificio de departamentos de acuerdo al uso específico: la planta baja para los comercios; los niveles intermedios para departamentos y el ático en el último nivel. En cada departamento se reconocían varios espacios, los salones principales que daban a la calle, un pasillo paralelo a las salas, dormitorios, cocina y salas de baño, estos dos últimos locales con ventilación hacia el patio interior (ver ejemplo 4 de Ejemplos de edificios de vivienda colectiva).

El edificio de departamentos con sus diversos usos y las ventajas arquitectónicas que producía la distribución de los espacios a partir de un patio central, son soluciones empleadas en los modelos extranjeros europeos, conceptos que tienen semejanza en México pero con algunas variantes.

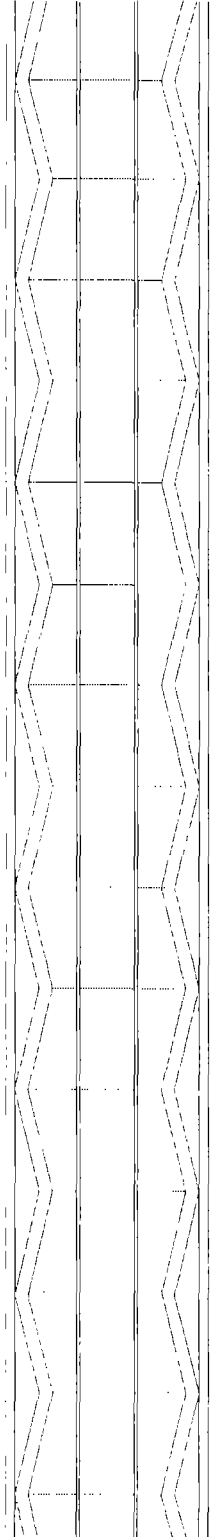
En nuestro país, los primeros ejemplos de vivienda colectiva (edificios de departamentos), se ubican a finales del siglo XVIII con la vivienda de las Casas de la Enseñanza, pero este tipo de vivienda no se desarrolla en su momento, reapareciendo un siglo después³⁵.

Con el régimen de Porfirio Díaz, el mejoramiento de las condiciones de vida en la ciudad a través de las obras de infraestructura, permitieron que el abastecimiento de agua potable por gravedad llegara con presión adecuada a edificios de hasta 25 m de altura, por otra parte, los sistemas constructivos como el acero y en menor proporción el concreto, se aplicaron a la construcción de edificios, logrando producir claros más amplios capaces de resistir mayores cargas. Los dos factores fueron determinantes en el surgimiento de una nueva arquitectura.

A su vez, en las ciudades, el problema de vivienda para las clases sociales bajas quedaba satisfecha por la vivienda para obreros o las vecindades, en el mejor de los casos; para las clases medias los departamentos son una solución a sus exigencias de clase, es claro que prefirieron siempre la casa sola como muestra de *status* social, no obstante, las clases medias con limitados recursos prefirieron los departamentos, los cuales podían ofrecer cierta distinción conforme a su nivel social.

Los espacios habitacionales de los departamentos se estructuran alrededor de un patio, siendo este espacio el eje de distribución y composición del proyecto, las circulaciones verticales se encuentran, a su vez, formando parte del patio. En cada uno de los departamentos se dispone de cocina, baño, dos o tres recámaras, sala y comedor, además de estar dotados de todos los servicios de infraestructura. Salvo algunas excepciones, algunos edificios de departamentos no contaban con patio debido a las limitaciones de espacio, prescindiendo de este recurso de distribución pero sustituyéndolo con patios de iluminación y ventilación.

³⁵ Ayala Alonso Enrique. *La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones*. CONACULTA, México 1996, p.70



Al explicar la distribución de los ejemplos extranjeros y mexicanos, se puede apreciar una relación de la distribución entre ambos casos, pues la influencia llega directamente a México gracias a la importación de la cultura francesa durante el gobierno porfirista, y su aplicación en los edificios de las grandes ciudades, pues el modo de vida francés se consideraba lo más refinado. Además la importación francesa se efectuó en el territorio mexicano por la formación académica de los arquitectos mexicanos con ejemplos y teóricos franceses³⁶. En arquitectura, las clases medias y bajas copiaban los estilos arquitectónicos importados, haciendo los ajustes pertinentes para incorporarlos a sus viviendas. Pero no únicamente fue la importación de la cultura francesa, también de la inglesa, aunque en menor medida. Así, la característica de la vivienda francesa se distingue por la simetría y la relación del acceso con el hall.

Esta perspectiva, explica la presencia de las influencias extranjeras en la distribución de la vivienda colectiva y su posterior desarrollo en México, por lo que es posible hacer una comparación entre geografías distintas y encontrar alguna relación en la distribución de espacios, usos y funciones, incluso remitirnos a los antecedentes inmediatos no de la ciudad de México, sino en Europa o Estados Unidos. La introducción de este género arquitectónico, sin antecedentes en el país, cuyos orígenes, no pueden venir directamente el proceso evolutivo de algún tipo de vivienda de manufactura nacional, sino de la introducción y la influencia extranjera. Aunque puede haber semejanzas en la distribución de espacios en la vivienda colectiva mexicana, pero la forma en que se viven es diferente, ejemplo de ello es el patio.

Primeramente, se tiene que establecer que en los países europeos como Inglaterra, comienza a construirse vivienda para satisfacer la demanda de los obreros que arriban a las ciudades industriales, las casas en renta son comúnmente aceptadas, y más adelante las residencias urbanas de la clase media se subdividen. Ante este provechoso método de vivienda, se comienzan a construir edificios que generen mayores utilidades económicas a sus propietarios. Por lo tanto, las viviendas comienzan a crecer cada vez más hacia arriba, alcanzando la verticalización como un sistema que soluciona los problemas de vivienda.

Pero esta verticalización en los edificios no es particular de la vivienda, con la Escuela de Chicago, los primeros ejemplos son los edificios para oficinas, en los cuales se multiplica el espacio rentable para obtener mayores beneficios económicos. Con ello, a finales del siglo XIX y principios del XX, el interés por el estudio y los proyectos de edificios altos por parte de los arquitectos, presagian una nueva arquitectura, solo basta recordar la torre que propone Saint' Elia en 1914. La obras de Saint' Elia serán, por tanto, la inspiración para que Federico Mariscal escriba el artículo "La arquitectura futurista"³⁷.

³⁶ Juan Segura afirma que "...todo estaba influenciado por la arquitectura francesa, porque en la biblioteca había puros libros franceses, puro europeo, pero más franceses y nunca de la herencia del virreinato." *Testimonio vivo de 20 arquitectos 1781-1991*. SEP - INBA Cuadernos de arquitectura y conservación Num. 15-16, México 1981, p. 17

³⁷ Katzman Israel. p. 100



Proyecto de edificios alto, París, 1922



Proyecto de edificio alto, Saint Eillá, 1914

El concepto de edificio alto provino directamente de los Estados Unidos, lugar en el que además de haber iniciado este movimiento, la construcción de edificios altos era prolífica. Y a partir de los años veinte el interés va en aumento, gracias a los ideales de cambio y progreso que se suscitan en el mundo industrializado.

En este periodo, el interés de los edificios altos desembocó en la convocatoria y organización del Congreso de la CIAM³⁸, el cual reunió a varios arquitectos del movimiento moderno para estudiar y pronunciarse en torno a este tema, y a su vez, dar propuestas para aprovechar la verticalización del edificio.

Destaca el III encuentro realizado en 1930 en Bruselas, del cual emanaron varios conceptos que definieron el movimiento y sus objetivos; en primer lugar la definición de edificio alto y lo que ello significa. "El edificio alto es el producto de la nueva tecnología, del triunfo de la estética de la máquina, por lo que representa un movimiento de la nueva era"³⁹. Ideales que estuvieron vigentes en el ambiente de los años veinte y fueron aplicados en casi cualquier país del mundo, y que se buscó alcanzarlos o estar inmersos en estos conceptos.

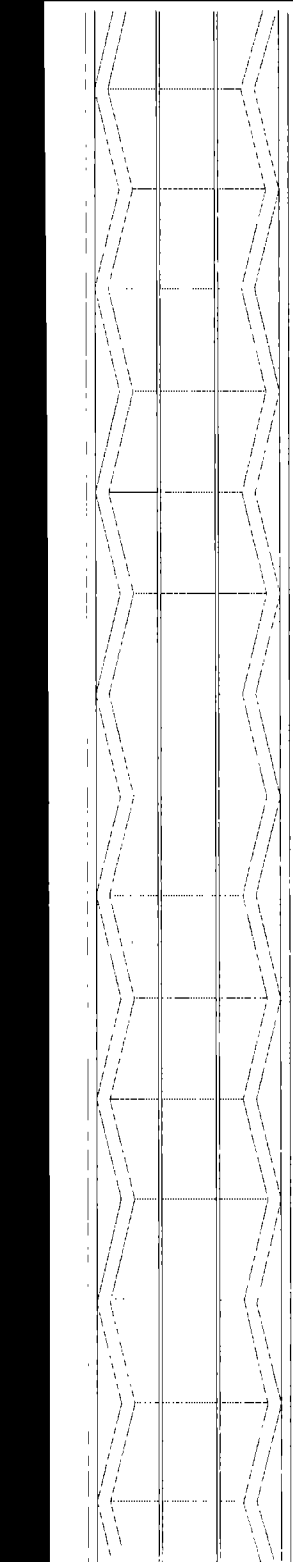
Por otra parte, un edificio alto no sólo era símbolo de los tiempos modernos, tenía connotaciones más profundas, social y políticamente, porque era capaz de resolver problemas de habitación para amplios sectores de la población si se aplicaba a la vivienda.

Precisamente, en las pláticas de la CIAM se exponen las ventajas de los edificios altos en la vivienda, pues se consideraba que la verticalización resolvía condiciones de higiene, iluminación y ventilación a los locales, y por otra parte, al emplear sistemas constructivos racionales como el acero y el concreto, permitían la construcción de edificios altos con las características antes mencionadas, y por último, la relación con el contexto y la ciudad, que desembocaban en teorías urbanísticas.

Dentro del urbanismo, los edificios altos tenían un punto interesante a tratar, la inserción en el tejido urbano le daba una expresión diferente a la ciudad si se insertaban en un contexto horizontal, resaltaba, pudiendo ser visto desde lejos para constituirse como un hito en el barrio, incluso desplazando la imagen de las torres de iglesias y catedrales. La sustitución de símbolos antiguos con los nuevos, demuestra una vez más, el sentido de renovación en la arquitectura y el urbanismo que rompen con el pasado para llegar a la modernidad.

³⁸ Congreso Internacional de Arquitectura Moderna, el cual convoca en 1930 en Bruselas, al congreso denominado "Métodos constructivos racionales, casas bajas, medias y altas", en el que discuten las ventajas que ofrecen. *La vivienda racional. Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930*. Gustavo Gill, Barcelona 1973

³⁹ Gobbi Steiner Cambi. *Vivienda en bloques aislados*. Gustavo Gill, Barcelona 1992, p. 12



Es indudable que el concepto de edificio alto y su relación con la vivienda, dieron como resultado los edificios de departamentos, logrando revitalizar el concepto, pues los edificios son considerados como vanguardistas mientras más altos son. Pero en la ciudad de México, el concepto surge esencialmente de un interés económico para satisfacer las demandas de una población que ha aumentado en número, si analizamos el Centro Histórico como centro urbano de la capital, resulta evidente de que así sea, pues la ciudad, al estar consolidada desde siglos atrás, disponía de pocos espacios para la construcción de edificios nuevos. Por lo tanto, la solución era aprovechar al máximo el espacio tan cotizado, teniendo la ventaja que los edificios altos resaltaban de su contexto inmediato virreinal; aunque también hubo construcciones de altura media, que mantenían el perfil horizontal de la calle, sobresaliendo tímidamente, pero con una imagen de vanguardia.

La situación en los fraccionamientos en la ciudad de México respondían también al afán de obtener mayores ingresos en un negocio considerado altamente lucrativo, igualmente se recurrió a la solución de utilizar edificios de departamentos, los cuales no pudieron crecer más allá de seis a ocho pisos debido a las limitaciones tecnológicas de la época y a la inestabilidad del suelo del Centro Histórico y de la mayor parte de la ciudad, permaneciendo bajos en comparación con los *apartments* estadounidenses que podían ser hasta de 15 niveles.

Con estas consideraciones, la aportación de la verticalización en los edificios de departamentos proviene principalmente de los Estados Unidos. La influencia llegó a México por medio de la publicidad en revistas de arquitectura, a las cuales tenían acceso los arquitectos, como puede ser *Architectural Record*. O bien, por los viajes de los arquitectos realizados a otros países, permitiendo estar en contacto con las obras y movimientos arquitectónicos de vanguardia. Incluso por las películas de manufactura estadounidense proyectadas en los diversos cines de la ciudad, se pudo acceder a esta información, adaptándolos después a la realidad nacional.

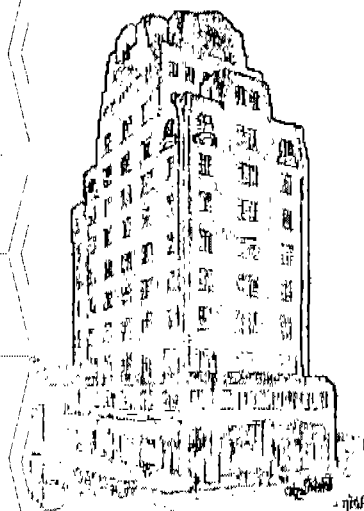
El deseo de tener un edificio alto, como emblema de la ciudad moderna, se explica con el edificio de La Nacional (Bernardo Calderón, 1932) y el edificio Ermita (Juan Segura, 1930), considerados los más altos de la ciudad a principios de la década de los treinta, a pesar de ser ejemplos tardíos en comparación con el movimiento internacional, el cual había iniciado a principios del siglo XX.

En 1927 se publica en el periódico Excelsior el proyecto para un edificio alto, obra del arquitecto José Luís Cuevas, el cual estaría ubicado en la Avenida Juárez esquina con López., edificio que formalmente sigue el estilo de los rascacielos estadounidenses, pero el proyecto sólo contemplaba doce niveles. Lo fundamental era la ofrecer un símbolo de los nuevos tiempos para la ciudad, sobresaliendo de la horizontalidad de la ciudad aplastada para romper con la horizontalidad de una ciudad con tradición virreinal.

Por lo tanto, en México el concepto de edificio alto aplicado a los modelos habitacionales fueron la solución a la vivienda, pero al mismo tiempo fueron una solución novedosa y moderna, congruente



Proyecto de edificio alto, Tejada 1926



Proyecto de edificio alto, José Luis Cuevas, 1927

con los tiempos y los ideales posrevolucionarios. Aunque su altura no se considerara suficientemente alta como para sobresalir del paisaje urbano, la altura proporcionada por ciertos elementos arquitectónicos compensaban esta carencia, eran altos para la época, en cuanto a los recursos y a los sistemas constructivos disponibles, eran altos para el género arquitectónico de edificios de departamentos, y para la ciudad eran lo suficientemente altos como para ser utilizados como símbolos de la modernidad. Cumpliendo con cada una de las exigencias de la sociedad para renovar la ciudad.

Las aportaciones extranjeras de distribución y modelos de vivienda, así como la verticalización, "la técnica, la función y los significados atribuidos a ese objeto, propician la aparición, o en su caso, la aceptación de nuevos tipos" o elementos arquitectónicos de procedencia extranjera, "pero esas nuevas soluciones son producto de experiencias acumuladas, no son espontáneas, estos nuevos tipos están en los deseos de una sociedad"⁴⁰.

Un estilo moderno como el *Déco* con un lenguaje diferente a lo conocido, con una nueva forma de vivienda colectiva y la aportación otorgada por la verticalidad, además de los diferentes factores que hacen posible su desarrollo, en conjunto, se obtiene un edificio que es la respuesta a las exigencias de modernidad e identidad.

Las características espaciales de los departamentos *Déco*

La sociedad posrevolucionaria tenía claro el objetivo a conseguir y satisfacer en la vivienda, exigencias que el gobierno concretizó de cierta manera en disposiciones legales y por consiguiente, en la construcción masiva de vivienda para los diferentes estratos de la sociedad mexicana, cada una escogiendo la tendencia más conveniente para su clase, cada una de ellas con características propias.

Los estilos aplicados en cada solución o sector, evidenciaban el nivel social, aunque también había diferencias de acuerdo al rumbo de la ciudad en el que se construyera. Los estilos sirvieron además para dar una imagen a los edificios de gobierno, en donde era necesaria una carga simbólica para el nuevo Estado mexicano que mostrara la estabilidad y la modernidad sin perder los rasgos de una identidad propia. A su vez, coinciden una variedad de formas, materiales y recursos estilísticos ornamentales y conceptos arquitectónicos de influencia europea y estadounidense, los cuales se regionalizan.

El cemento en combinación con el acero ofrecía múltiples aplicaciones plásticas al ser fácilmente moldeable, cualidad que fue aprovechada en la ornamentación de las casas económicas que lo

⁴⁰ González Díaz- Y Recasens. *Recurrencia y herencia del patio en el Movimiento Moderno*. Universidad de Sevilla- Conserjería de Obras Públicas y Transportes, Sevilla 1992, p. 32



aplicaron en sus fachadas, lo que permitió reducir los costos de construcción al poder producir en serie ciertos elementos decorativos. El *Déco* supo expresarse a través de la variedad de los materiales teniendo una expresión y simbolismo propio y nacional.

Urbanísticamente, el *Déco* fue el estilo que tuvo una mayor aportación a la ciudad, por medio del mobiliario urbano que enriquecía y complementaba el espacio urbano y porque los edificios se insertaban armoniosamente en el contexto urbano al que pertenecían.

◇ **El exterior de los edificios**

En cuanto a la vivienda, los diferentes estilos existentes se adaptaban a las necesidades de los usuarios, y dependiendo de su estrato social, género arquitectónico y colonia de la ciudad, utilizaban determinado estilo, y a veces, lo fusionaban con otros, combinando generalmente elementos del *Déco* con el Californiano o con el Neocolonial. Pero en la mayoría de los casos, los mejores ejemplos y la más pura aplicación del estilo *Déco* se observa en la vivienda para la clase media y alta, en los edificios de departamentos y casas habitación.

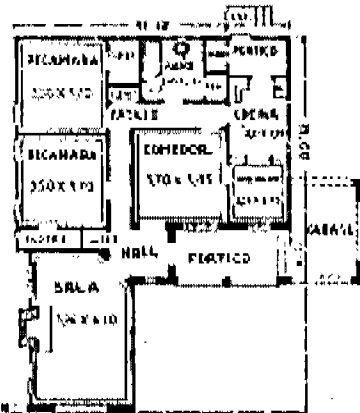
Con la diversidad de los ropajes estilísticos, el interior de los edificios no variaba, la disposición y arreglo espacial de los espacios interiores no cambió, siguiendo con la misma solución arquitectónica en los locales domésticos, continuando con el mismo esquema de distribución, resolviendo y separando las actividades domésticas en espacios exclusivos para cada actividad desarrollada (espacios compartimentados), pero los espacios ya cuentan con los adelantos tecnológicos domésticos.

Con la construcción de edificios de departamentos es notorio que existen conceptos arquitectónicos utilizados que son característicos e inherentes a ellos. Los cuales son considerados como los principios en la composición en los edificios de departamentos, siendo los ejes rectores de la ordenación espacial. Estos son la generalización de ejemplos observados, pero puede haber excepciones.

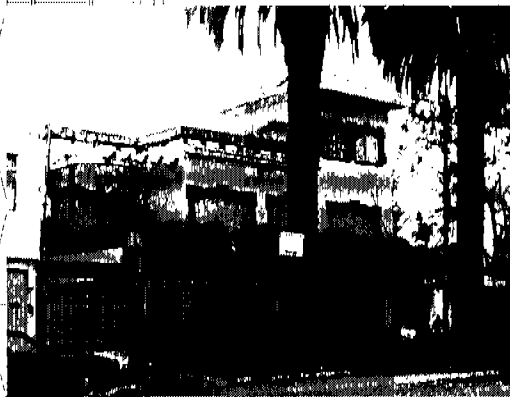
- El patio
- El uso mixto en edificios
- La búsqueda espacial en los departamentos

◇ **La "tradición" del patio**

El esquema de distribución en los edificios de departamentos, es novedosa en cuanto a un nuevo concepto de distribución espacial y nuevas formas de vida y convivencia no antes planteada en México.



Modelo de casa estilo californiano promovida en la revista, *Cemento Blanco Portland*, 1935



Casa de estilo californiano, Colonia La Villa



La distribución se realizará en torno a lo que se le llamo *hall* o vestíbulo, como espacio de distribución, concepto que permitía tener una cercanía física y una distancia social entre los usuarios. Pero esta introducción puede marcar el génesis de un nuevo espacio, pues su empleo en la arquitectura mexicana y su aplicación en la vivienda tiene sus primeros usos a principio de los años veinte en casas habitación.

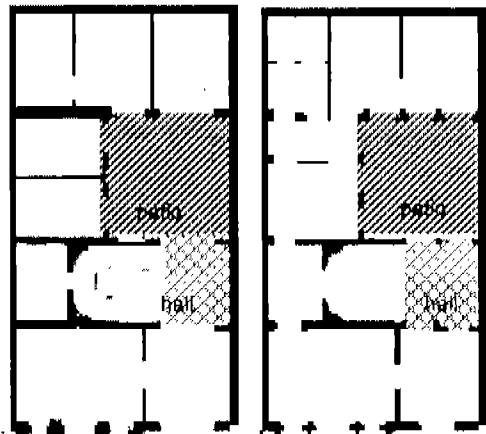
Su introducción como tal, proviene de modelos y ejemplos extranjeros, la distribución se estructuraba a través de un espacio central, y entorno al cual se distribuían los demás locales. El vestíbulo o *hall*, era empleado por los arquitectos porfirianos en casas, mientras que para la vivienda colectiva se empleó el patio, como un espacio central que permitía articular la agrupación de las viviendas. Pero en este punto debe hacerse una distinción entre los espacios y finalmente establecer cuál de los dos predominó.

En sí, el vestíbulo en casa habitación fue una solución que cambió la estructuración al distribuir mejor los locales alrededor de él, dicha solución se aplicó a los edificios de departamentos por las ventajas ofrecidas y se le denominó patio.

El patio mexicano y el patio utilizado en los edificios de departamentos, son conceptos diferentes, puesto que el uso y la manera de vivir el espacio y su relación con el edificio, hacen que el concepto de patio mexicano no se aplique. Pero no es posible asegurar que el patio no sea compatible con el patio mexicano como el punto de la vida colectiva del edificio, ambos ofrecen un espacio al aire libre, indispensable en la cultura mexicana, aunque el uso no sea tan intensivo como el tradicional patio, puesto que en algunos edificios de departamentos *Déco*, la vida colectiva se desplaza hacia otros puntos del edificio como en el *roof garden*.

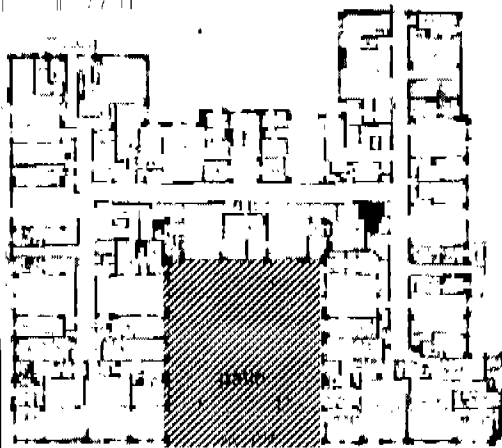
Para los edificios más modestos, en donde el aprovechamiento del espacio es primordial, no se emplea el patio, pero existen los pozos de iluminación y ventilación. Pero la aceptación y compatibilidad del patio por parte de los usuarios se debe a que "...con las nuevas formas de vida, junto con las nuevas técnicas, no hacen posible que las formas del pasado sean inalterables, por lo que al final incorporan los deseos y tensiones del momento".⁴¹ Pero no hay que olvidar la influencia de la tradición francesa a la que estaban expuestos los arquitectos en su formación académica, en donde el patio en los edificios de departamentos es recurrente y se adapta en los departamentos mexicanos, resultando en una mejor distribución del espacio interno y designándola, a veces, con el término francés de *cour* o patio.

Finalmente, el patio o vestíbulo en los edificios de departamentos, fue un espacio que de acuerdo con el vivir de la sociedad mexicana, fue asimilado fácilmente pues no fue del todo ajeno a la tradición del patio mexicano como un espacio central y abierto, que proporcionaba luz y



Casa habitación, 1901, México D.F., en donde se observa el uso del hall.

▨ Patio ▨ hall



Edificio de departamentos, Chicago, S XIX., con patio central

⁴¹ González Díaz- Y Recasens. p. 19

ventilación, y a pesar de ser la introducción de un modelo extranjero y de no ser un espacio de la vida colectiva y social del edificio, sirvió como el esquema idóneo para la distribución de los espacios en los departamentos.

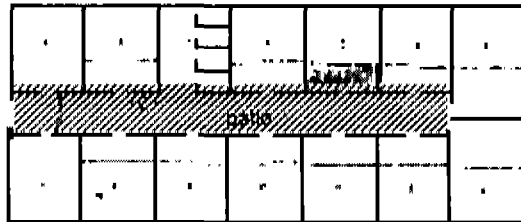
◇ El uso mixto de los edificios de departamentos

Con la aplicación del concreto armado, las posibilidades ofrecidas por la estructura permitía la experimentación de nuevas soluciones arquitectónicas, en donde era posible la multiplicación del espacio rentable en vertical, aunque dentro de la búsqueda de una mayor rentabilidad de los espacios, se comenzaron a combinar diferentes usos en un mismo edificio, siendo el más utilizado la mezcla de vivienda y comercio, aunque también los hubo de vivienda, comercio y oficinas⁴², y otras más audaces como en el edificio Ermita.

Verticalmente, los edificios de departamentos tienen usos diferenciados en los niveles que lo componen, presentando tres secciones definidas, coincidentes con el modelo francés de los edificios de departamentos del siglo XIX y semejantes con las propuestas en México: comercio en planta baja para aprovechar el paso peatonal; departamentos en la parte media; y en la parte superior no se dedica a un uso establecido, pudiendo variar de acuerdo a las propias necesidades del edificio, estos pueden ser espacios para servicios generales, para servidumbre o *roof garden*.

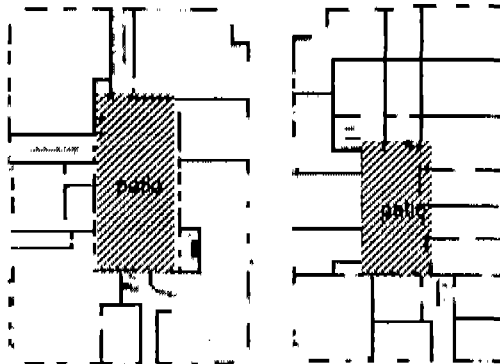
El empleo de edificios con usos mixtos es conocido en México desde tiempos virreinales (casas de taza y plato que combinan el espacio de habitación con talleres y comercios), por lo que no se puede decir que el uso mixto en los edificios sea una aportación extranjera, sino es la continuación de una tradición ancestral, pero la integración de más usos en los edificios de departamentos se debe más a un interés económico para la obtención de mayores recursos por la renta de los espacios disponibles; sin embargo, no hay que descartar la existencia de edificios con un uso exclusivamente habitacional como el edificio San Martín (Ernesto Buenrostro, 1931) o el edificio Anáhuac (Ing. Francisco Serrano, 1935), ambos en la colonia Hipódromo.

Un edificio que es ejemplo de la combinación de varios usos y que a primera vista pueden ser incompatibles con la vivienda, es el edificio Ermita (Juan Segura, 1930), en el que se reconoce el cine, vivienda y comercios. El edificio de la fundación Mier y Pesado tenía el interés de obtener un incremento de las rentas, ante lo cual se tenía que desarrollar un esquema que permitiera la integración de varias actividades, aprovechando la flexibilidad multiplicadora del espacio vertical que daban las estructuras del concreto armado⁴³. En general los edificios de departamentos



Vecindad de la Ciudad de México

▨ Patio ■ vestibulo

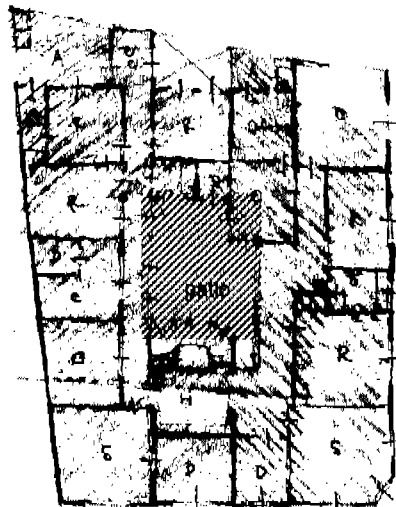


Edificio de departamentos Alcorta, México D.F., 1908

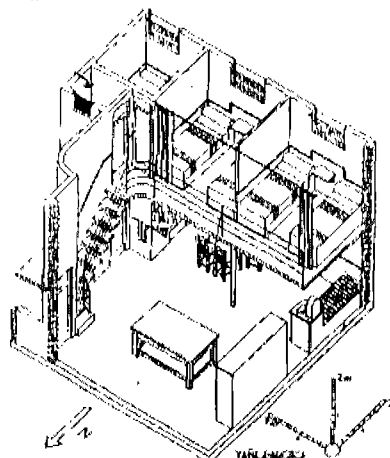


⁴² La Obra del Arquitecto Carlos Obregón Santacilia, propuesto en 1935, el cual contaba con cinco niveles en los que se distribuía comercios, despachos y vivienda, ver ilustración en esta página. Pérez Duarte Fernández. Agosto 2003, Nacimiento del modelo de apartamento en la Ciudad de México 1925-1954. Lectura del archivo de un arquitecto, Scripta Nova Revista Electrónica de geografía y Ciencias Sociales. Vol VII, No. 146. [http://ub.es/geocri/vn/vn-146\(034\).htm](http://ub.es/geocri/vn/vn-146(034).htm)

⁴³ De Anda Alanís Enrique. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*. p. 119



Edificio de Departamentos con usos de oficinas y departamentos. Carlos Obregón Santacilia, 1929



31. Parapequeña económica

Casa obrera mínima, Arq Juan Legarreta, 1932

combinaron diferentes usos con la finalidad de obtener mayores aportaciones económicas producto de la renta de espacios.

◊ La búsqueda espacial del departamento y la reducción del espacio habitable

La etapa posrevolucionaria marcó una época en donde la dotación de habitaciones a gran parte de la población fue una preocupación del gobierno, el cual emite una serie de medidas legales para activar la construcción de vivienda. Pero ante la enorme necesidad, las constructoras tienen que economizar produciendo más con menos, comenzando así con la reducción de la superficie útil en la vivienda. Para las constructoras significaba mínimo costo y máxima rentabilidad, en consecuencia, comenzó la búsqueda de novedosas propuestas arquitectónicas para otorgar confort dentro de las áreas reducidas.

Fue una etapa en donde la búsqueda de nuevos esquemas de distribución en áreas mínimas, es objeto de estudios, análisis y propuestas en México y en varios países⁴⁴.

En México, los departamentos tenían la influencia teórica de arquitectos extranjeros como Le Corbusier, con sus propuestas de departamentos de reducidas dimensiones⁴⁵, además de los ejemplos de vivienda reducida de los proyectos de principios de los años treinta, producto del concurso de la "Casa obrera mínima", y aún antes, con la tesis de Juan Legarreta, quien proponía una vivienda de costo reducido, conformando células de habitación mínima. Los ganadores de los proyectos tuvieron un impacto para la época y las propuestas se tomaron como el principio para el desarrollo de vivienda colectiva de años posteriores.

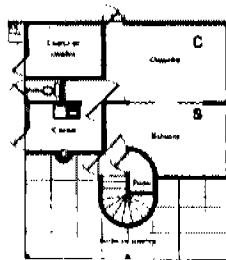
Ante la reducción del área habitable, los arquitectos trataron de compensar esta limitación a través de soluciones arquitectónicas que permitieran ampliar el espacio visualmente, suprimiendo muros para lograr la fusión de espacios.

Ante el área mínima disponible y dentro de los locales fusionados, se buscó flexibilizar el espacio interior por medio de muros divisorios móviles, establecer lugares específicos para el mobiliario y aprovechar el área disponible en los espacios fusionados; las propuestas se dirigieron a solucionar de la mejor manera el problema para cada caso en específico, pero teniendo como objetivo alcanzar amplitud y fusión del espacio.

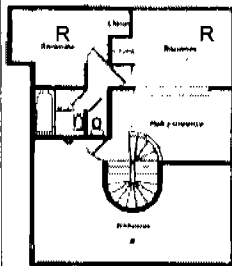
Sin embargo, las propuestas de vivienda mínima para obtener un aprovechamiento del espacio, no fueron retomadas al pie de la letra por el Déco, la única solución adoptada consistió en la reducción del área habitable, pero utilizando los espacios compartimentados. La reducción del espacio se

⁴⁴ En el Congreso de Arquitectura Moderna, CIAM, de 1929, el tema a tratar era: "La vivienda para el mínimo nivel de vida".

⁴⁵ La vivienda racional. Ponencias de los Congresos CIAM 1929-1930. Gustavo Gili, Barcelona 1973, p. 128

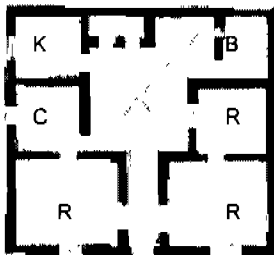


Planta baja



Planta alta

Vivienda mínima, Juan O' Gorman



Casa para obreros trabajadores de La Castañeda, Mixcoac 1910,

asemejó más al modelo de vivienda transitoria del *apartment-studio*, como el Edificio Ermita, el cual fue concebido para grupos definidos de parejas sin hijos o solteros.

El antecedente en México, en donde se aplicó la reducción del espacio, fue en las casas para obreros durante el porfirismo, que de acuerdo a las condiciones ofrecidas podían tener de una a tres habitaciones, algunas de ellas contaban con servicios, por lo que la reducción de espacios no es ajena al país, pero es en los años veinte y treinta es cuando se incursiona completamente en esta materia.

Si bien no se puede establecer una relación e influencia de la vivienda mínima para obreros en la estructuración del espacio en los departamentos, sí se relaciona con el modelo para vivienda de la pequeña burguesía, puesto que es clara la separación de accesos y circulaciones para uso exclusivo del servicio, en donde existe un acceso para el departamento y otro secundario para acceso a la cocina. Esquema que es una imitación del modo de vida de la pequeña burguesía, y a pesar de presentar un área reducida en los departamentos, el lujo y la ambientación son de una gran calidad. Con ellos se establece que los edificios de departamentos, aunque reducidos, fueron bien aceptados por la clase media de la capital mexicana.

Características de los edificios de departamentos *Art Déco*

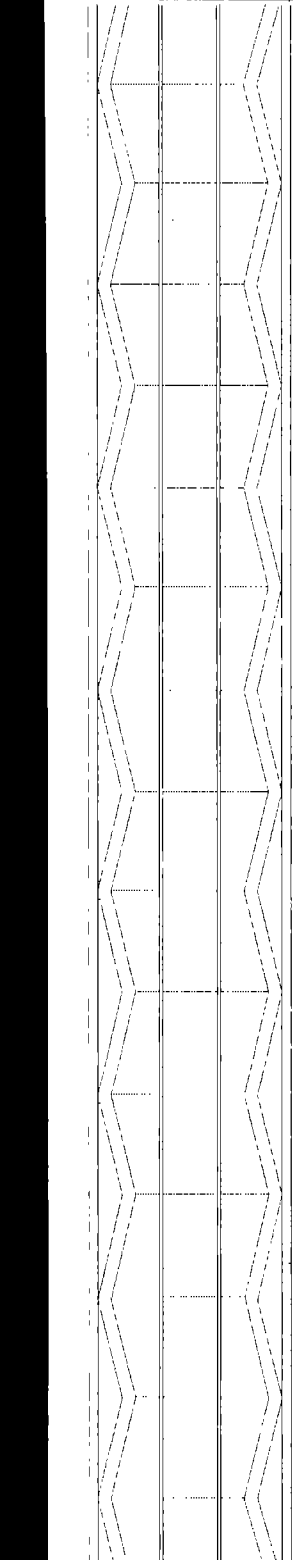
El repertorio del *Déco* mexicano, recurrió a una serie de elementos que estuvieron presentes en la mayoría de las obras arquitectónicas. Algunos elementos característicos del *Déco* pueden estar presentes o no en las obras, pero en cualquier caso, nunca se pierde el espíritu del *Déco*. A diferencia de las características espaciales, se trata en este caso, de cómo se constituyen los espacios, de su relación con el entorno y de aquellos elementos que le dan carácter como edificio de departamentos *Déco*.

◊ La estructuración de la planta arquitectónica

La expresión de la planta arquitectónica y la fachada, es consecuencia del tiempo y del lugar geográfico en que se desarrollan, la articulación entre ambas definirá al edificio.

La configuración de la planta arquitectónica va cambiando progresivamente a medida que avanza el siglo XX, debido las ideas de vanguardia, la tecnología y a las aspiraciones de la sociedad para crear un nuevo momento histórico. Los cambios introducidos por las nuevas ideas motivan una búsqueda en el aprovechamiento y distribución del espacio.

Mientras se daba el movimiento de vivienda mínima a nivel internacional, se proponían también nuevas modificaciones a los espacios habitables, por medio de la fusión de locales para producir espacios unitarios; el *Déco* continuó aplicando los espacios relacionados entre sí por medio de



vanos, que mantenían cierta independencia, aunque solo se limitó a la fusión sala-comedor. Pero la mayor aportación del *Déco* fue el ambiente generado en los espacios interiores de la vivienda, que con la ayuda de ciertos elementos (mobiliario, la iluminación y la decoración) completaban el ambiente de modernidad y confort, creando espacios vanguardistas.

Los edificios tuvieron uso mixto, en los que se reconocen tres usos distribuidos verticalmente en tres secciones definidas: planta baja para comercio, departamentos en tres o cuatro niveles, y el último nivel se dedicaba a usos diferentes a los mencionados, aunque predominaban los servicios o de recreación colectiva. Por otra parte, en los edificios más modestos se resolvían en dos o tres niveles, además de la planta baja.

La planta se estructura alrededor del patio central abierto, a su alrededor se distribuyen los departamentos, y las circulaciones verticales al centro, formando parte de la composición del patio.

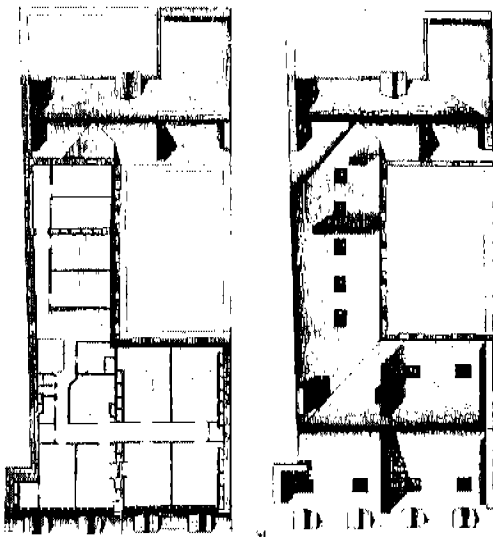
Cada departamento contaba con cocina que se ventilaba hacia el exterior por medio de pozos de luz o hacia las circulaciones; sala – comedor; una o dos habitaciones con closet; y un baño con tina y regadera. El área en donde se desarrolla cada departamento es mínima. La vivienda contaba en ocasiones con balcones forjados de tabique y rematado, a veces, con herrería o granito artificial, en algunos casos tiene uno o dos extremos redondeados, solución utilizada ampliamente en la década de los treinta.

En los edificios de departamentos es poco frecuente el empleo de la cochera en planta baja, por lo tanto, nunca fueron una exigencia en el programa arquitectónico, por lo que la planta baja se dedicó a otros usos, como el comercio

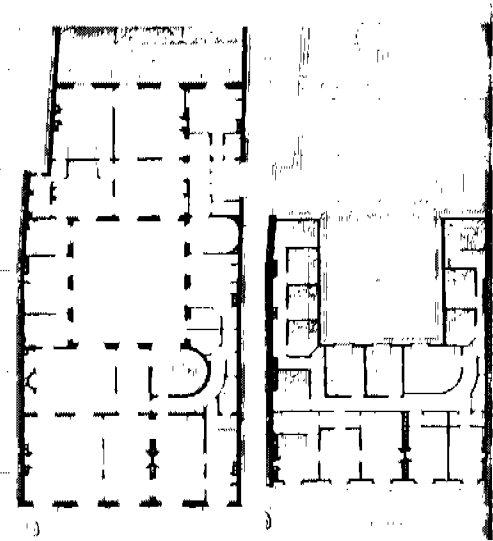
La iluminación y ventilación cobraron mayor importancia en la vivienda para garantizar las condiciones óptimas de habitabilidad e higiene requeridos por el gobierno en los reglamentos. Por tanto, son espacios bien ventilados y con iluminación suficiente; los vanos sirvieron, a su vez, para crear composiciones rítmicas en la fachada.

Al ser un espacio colectivo, las áreas comunes eran de gran importancia para la convivencia entre usuarios. Por lo tanto, fueron tratadas con majestuosidad, las escaleras principales, patio, elevadores, *roof garden* y vestíbulo, siendo este último en donde la imaginación y el esplendor se desbordaba y mostraba en una primera estancia, la riqueza compositiva del edificio.

Los vestíbulos servían como sala de espera, eran amplios, contaban con jardineras y bancas forjadas en distintos materiales adosadas a los muros laterales. El vestíbulo comunicaba con las circulaciones verticales, siendo las escaleras principales, con su herrería y sus vitrales, parte del ornato y remate del vestíbulo. El ambiente se completaba con el diseño de lámparas y pisos coloridos.



Habitación de servidumbre en mansarda. Paris s 1823



Habitación de servidumbre en mansarda. Paris s XIX

◇ El roof garden

El *roof garden* en los edificios de departamentos es influencia de las teorías de Le Corbusier, como lo afirma el ingeniero Francisco Serrano, al admitir la lectura de sus ideas y la realización de su primer *roof garden* en el año de 1928, en el Edificio Jardines⁴⁶ y posteriormente en el edificio Basurto en 1942.

Era un elemento que junto con los jardines y fuentes enriquecían el proyecto, además de servir para la convivencia y disfrute de los usuarios, pues era utilizado para eventos sociales o para el disfrute y el esparcimiento. Para Le Corbusier, era tener una relación con la naturaleza en los edificios. El *roof garden* recreaba una parte de la naturaleza, y al situarse en la parte alta de los edificios, creaba un contraste con su entorno y el horizonte. Comparado con la vitalidad de la plaza, retomaba este concepto para trasladarlo a los techos, manteniendo la vida y convivencia, "una plaza animada por formas, plantas y arquitectura que darían al mismo tiempo, luz y sombra, vida y escala"⁴⁷, resultando en el espacio social de importancia para el edificio.

El *roof garden* cuenta con un local cerrado para la recreación a cubierto, desde el cual se observan las áreas libres. Al exterior, los pisos son de colores, se encuentran bancas forjadas en materiales resistentes a la intemperie, como azulejos; la iluminación es perimetral, con lámparas de diseño propio, áreas destinadas a la vegetación, y finalmente la característica zona pergolada, todos los elementos lograban un ambiente de tranquilidad.

◇ La segregación de la servidumbre

La clase media surgida del periodo posrevolucionario, debía mostrar el *status* social. Un medio era contar con servidumbre, la cual contribuía a mantener su nivel de vida y a manifestar su clase social. La servidumbre no sólo tuvo un lugar en las casas habitación, también en los edificios de departamentos, en donde la pequeña burguesía la requería para su atención cotidiana.

El modelo empleado en la ciudad, fue básicamente de procedencia francesa, donde la tradición del uso de la servidumbre era común en casas y departamentos, en donde se acondicionaban los espacios para su alojamiento en los techos o mansardas, separando las circulaciones para los señores y para la servidumbre. Aunque, si el terreno lo permitía, era posible utilizar otro tipo de distribución, situados al fondo de la vivienda.

Las circulaciones son autónomas, haciendo una clara diferencia de dos mundos compartiendo el mismo espacio, pero manteniendo una distancia social resuelta por la arquitectura. Esta solución

⁴⁶ Testimonio vivo de 20 arquitectos 1781-1991. p. 58

⁴⁷ Blake Meter. *Maestros de la arquitectura*. Victor Leru SRL, Buenos Aires, 1960, p. 40



vino a modificar la distribución, pues se necesitaban circulaciones que excluyeran e ignoraran plástica y socialmente⁴⁸. Tanto las circulaciones y las viviendas en el techo, formaban un grupo, creando un microcosmos segregado para la clase social servicial.

La segregación arquitectónica fue utilizada en la vivienda de clase alta del porfirismo, para una sociedad que aludía una aristocratización y modelos de vida franceses. Este modelo porfiriano, se adaptó casi inalterado en concepto a los edificios de departamentos *Déco*: puerta de acceso de servicio directo a la calle; escalera de servicio oculta a la vista de los usuarios; doble acceso en los departamentos, uno para acceso al departamento y otra de servicio para la cocina; nivel exclusivo para las habitaciones de la servidumbre, para quienes se destinaba una habitación de área reducida, los baños eran colectivos; cercana a las habitaciones de la servidumbre se encuentra la zona de tendido, oculta a la vista de los señores. El cambio introducido en los edificios de departamentos para los espacios de la servidumbre, fueron los materiales, que permitían la higiene en las habitaciones, pero realmente no mejoraron sustancialmente las condiciones de vida.

Tomando el esquema tradicional porfiriano, el *Déco* lo trasladó a su momento histórico, esta es una contradicción de concepto en los departamentos, pues al tratar de alcanzar la vanguardia y mostrar la modernidad y el nivel social, recurrió a una solución arquitectónica tradicional, a pesar de que no fuera perceptible arquitectónicamente.

◇ La modernidad del concreto

Un edificio de departamentos *Art Déco*, para ser realmente moderno, tenía que construirse con concreto.

Los edificios de departamentos, ya sea monumentales o modestos, se construyeron con concreto armado de su estructura, y en combinación con otros materiales y aplicaciones, lograron efectos diferentes en pisos, fachadas o acabados en general. La versatilidad en la aplicación del cemento para diversos fines, fue aprovechado por los productores de cemento para ampliar el mercado, promoviendo en revistas especializadas las nuevas técnicas y aplicaciones. Se explicaba por medio de imágenes, artículos y propaganda, las múltiples aplicaciones del cemento. Esto motivó la aparición de revistas como *Cemento*, *Tolteca*, *Cemento Blanco Pórtland*, así como diversos artículos en revistas y periódicos no especializados.

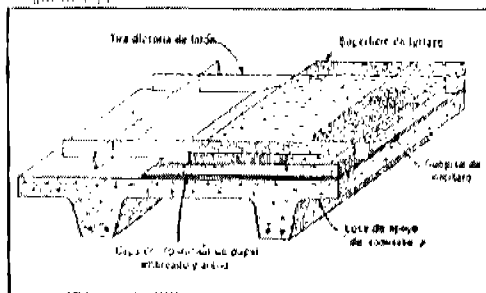
La mercadotecnia utilizaba frases que incidían directamente en los ideales del momento, pues al usar cemento se garantizaba que las construcciones por sí solas adquirirían cualidades de una arquitectura de vanguardia. Es notorio en los anuncios publicitarios frases como "utilizar concreto es para siempre"⁴⁹, o bien, resaltar las cualidades higiénicas de una casa construida con este



Portada de la revista *Cemento*

⁴⁸ Loyer François. *Paris del siècle XIX. L'inmeuble et la rue*. Hazan, Paris 1994, p. 219

⁴⁹ s/autor. "El concreto es para siempre", en: *Cemento*, México, No. 2, enero, 1925, p. 13



Piso marmoleado o de granito artificial

Se requiere un buen cimiento o apoyo, mampostería de concreto o ladrillo.

Se construyen en dos capas.

Revolturas. Una vez lista la losa se coloca una capa de arena de 6 mm, cubriéndola con papel alquitranado, ya nivelado, se vacía la revoltura de la base la cual es mortero prop. 1:4 con espesor de 2 ½ cm, se apisona y nivela dejando un acabado ligeramente rugoso. Antes de endurecerse se vacía la capa del acabado, aunque no existe una proporción adecuada porque depende del acabado, sin embargo puede ser de 1 cm, puro o con pigmentos minerales por tres partes de astillas, empleando la menor cantidad de agua posible. Es conveniente usar cemento blanco.

Figuras decorativas- se inserta en la capa de mortero de la base, primera capa, tiras metálicas de latón de 1 mm de grueso y 35 mm de ancho.

Aplicación de la capa superficial- la revoltura de la capa final se hace por lo menos de 18 mm de espesor, extendiéndola y empujándola y apisonándola con un rodillo, luego se esparce el mármol y se pasa nuevamente el rodillo, pues esta clase de pisos llevan en la superficie el 85 % de astillas de mármol y es difícil obtener alta proporción al hacer la mezcla.

Acabado- cuando haya endurecido se pule con máquina eléctrica o a mano usando carborundo y mucha agua.

Cura- es conveniente curarlo por siete días. Después se pule. Para obtener brillo se lava con jabón blanco y agua y se nota hasta varias semanas después de estar en uso.

Cemento Blanco, Vol II, sep 1934, num 8, 1935

material. Los encabezados de algunos artículos sugirieron esta estrategia: "El concreto es eterno"⁶⁰, "El polvo mágico"⁵¹ e incluso "Piezas de concreto ornamental"⁵² podía materializarse en concreto. Con el cemento no solo se abrieron nuevas posibilidades arquitectónicas, se aseguraba adquirir en la construcción de los edificios un poco de modernidad.

◊ La expresión del Déco en fachadas

"La morfología, sobre todo en los edificios de departamentales, dio lugar a un modelo que en sí mismo se convirtió en esquema de significación: fachadas con amplios paños, ventanería rectangular, accesos remetidos y con sombreado provocado por una marquesina; en interiores un ambiente de elegancia logrado con pisos de mosaico formando dibujos geométricos; aplicaciones de herrería con diseños lineales, iluminación eléctrica proveniente de lámparas y de focos en cornisas, mobiliario con soportes tubulares cromados, revestimiento de tela afelpada y trabajos en madera con un cuidadosos tratamiento de vetas y tonalidades"⁵³.

Las fachadas pueden definir su volumetría a través de los elementos arquitectónicos, además de la simplificación geométrica y esquemática; que en conjunto, resalta la línea recta y ángulos agudos, es como lo llama Carlos Obregón Santacilla: "...la claridad del volumen sólido"⁵⁴.

En la composición de las fachas, por lo general, predomina la simetría: el eje vertical coincide con el acceso central y con la torreta, la cual enfatiza la verticalidad. Por otra parte, la simetría permitía dar una imagen de volumen sólido al conjunto. Y a pesar de este recurso, es posible observar asimetría en edificios ubicados en el cruce de dos calles, la asimetría permitía utilizar elementos verticales que enfatizaran la esquina, en altura y materiales, con un volumen diferente e interesante.

La fachada se segmenta por medio de franjas lisas, formando cintas verticales que suben por los muros; los remetimientos o sobreposición de planos hacen suponer la yuxtaposición de varios volúmenes que componen la fachada; predomina la línea recta en vertical u horizontal, o bien, en forma sucesiva formando estrías.

La decoración es la parte fundamental en las fachadas, en el Déco su empleo fue sinónimo de estética, a los muros se les adosaba placas rectangulares con motivos geométricos, temas zoomorfos y fitomorfos de gran variedad, o líneas zigzagueantes. A veces, la ornamentación es escasa, ante lo cual se recurre al juego de volúmenes, los cuales producen sombras marcadas en

⁵⁰ s/autor. "El concreto es eterno", en: *Cemento*, México, No. 21, enero, 1928, p. 7.

⁵¹ Sánchez Fogarty, "El polvo mágico", en: *Cemento*, México, enero, 1928, pp. 30,31,45.

⁵² s/autor. "El cemento en los jardines", en: *Cemento*, México, No. 19, noviembre, 1926, pp. 27- 32.

⁵³ *Art déco, un país nacionalista un México cosmopolita*. INBA, México 1997 p. 74

⁵⁴ De Garay Arellano Graciela. *La obra de Carlos Obregón Santacilla*. Cuadernos de Conservación del Patrimonio. No 6, SEP- INBA, México 1979, pp. 66-67

la fachada. En fachadas sin volumetría, la ornamentación consiste únicamente en el adosamiento de pequeñas placas con relieves de motivos sencillos, solución que necesitaban los edificios para personalizarlos y tener un poco del estilo moderno.



Es característico que se trate de verticalizar la imagen de un edificio por medio de volúmenes que se elevan por encima del edificio, elementos que pueden ser torretas o la prolongación de lienzos, con ellos los edificios rompen la horizontalidad y masividad predominante de la fachada.

Dentro de las formas empleadas por *Déco*, el ochavado aplicado en vanos de puertas fue muy recurrente, Katzman⁵⁵ lo identifica como el conflicto entre arco y dintel, aunque más bien, fue sólo una expresión formal. El ochavado se empleó en otros elementos como pilastras, ventanas, escalones, jardineras y demás elementos arquitectónicos.

El escalonamiento en los remates superiores de muro o en volúmenes es muy común, decoración basada en la arquitectura maya y ampliamente difundida por su aplicación en la torre Tikal, la cual fue publicada en la revista *Cemento*.

Los balcones no solo servían para la ventilación y el esparcimiento a los usuarios, proporcionaban un volumen que producían sombras, formando agrupaciones volumétricas o uniéndose por medio de macizos, lienzos o estrías verticales.

La textura aplicada a los edificios fue motivo de extensos artículos en las revistas especializadas, explicando con texto e imágenes, la amplitud de acabados y las técnicas de aplicación, para obtener estriados, salpicados, radiales o en combinación con otros materiales como azulejo o ladrillo.

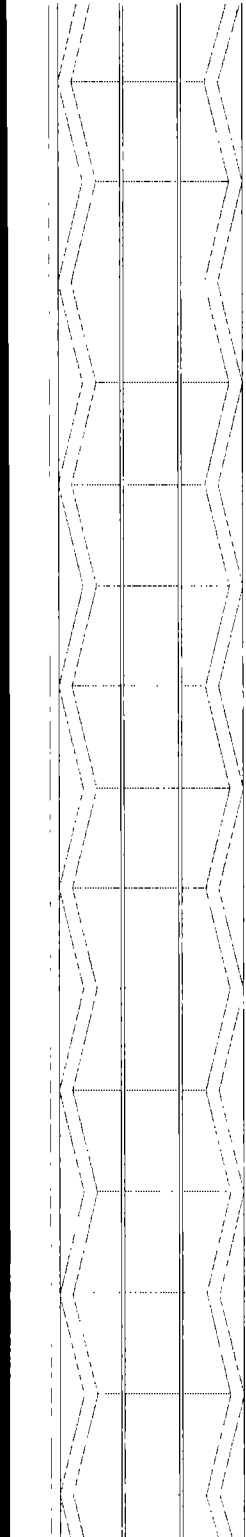
El acceso se enfatizaba por medio de remetimientos y escalonamiento para acceder al edificio, además de la utilización de marquesinas en el acceso o rodeando perimetralmente al edificio, diferenciando o separando la planta baja del resto del cuerpo del edificio.

◇ La diversidad de los materiales empleados

Los materiales empleados forman una lista restringida que se repiten de un edificio a otro, y de acuerdo la clase social a la que se destine, se determinará la calidad de los acabados. Pero con la habilidad y creatividad que haya tenido el autor, es posible encontrar elementos decorativos únicos y diferentes. Los materiales utilizados por el *Déco* en los edificios de departamentos pueden variar en color, texturas o calidad.



⁵⁵ Katzman Israel. p. 103



Los edificios recurrieron a materiales locales para lograr nuevas expresiones decorativas. Los azulejos de colores intensos dieron fuerza y viveza a las composiciones, aplicados en frisos o molduras, o simplemente en composiciones libres en los paramentos lisos del edificio. El ladrillo se empleó también en las fachadas, en rodapiés o guardapolvo. En los rodapiés es frecuente encontrar granito negro, debido a su dureza y resistencia, además de aplicaciones en escaleras, jardineras, protecciones, recubrimiento de muros y pisos.

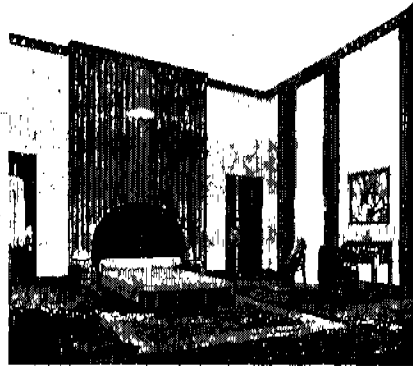
Para conseguir efectos de iluminación y de luz al interior de los espacios, se utilizaba block de vidrio o cristales esmerilados, con texturas o lisos; por lo tanto, los vitrales eran un elemento decorativo importante en la composición del edificio, sirviendo de telón a la escalera principal, con diseños abstractos, geométricos, en composiciones monocromáticas con inserciones esporádicas de vidrios en tonos contrastantes. Se utilizaba metales cromados o cuadrado de hierro o soleras, pero siempre en composiciones abstractas.

El material empleado expresaba además de la calidad de los mismos, el nivel económico de sus ocupantes, y de acuerdo a su poder adquisitivo, era posible encontrar materiales de moda tanto al interior como al exterior, como cristales esmerilados o biselados, acero, aluminio, latón y bronce.

Las escaleras principales al estar ubicadas dentro de unas de las visuales más importantes del edificio, tenían que mostrarse en todo su esplendor, el diseño monumental, con detalles en pasamanos, barandales y el vitral.

Al interior de los departamentos la expresión de los materiales era fundamental para lograr el efecto de modernidad, todo formando parte de un sólo ambiente. Los pavimentos, el colorido, los muros lisos haciendo contraste con el piso. El aplanado de yeso de los muros, formaban un gran lienzo terso que se rompía con molduraciones en el perímetro del plafón, mientras que el piso, si era para la clase media, se empleaba madera listonada, que hacía el contraste con las superficies lisas del departamento. Si no se podía colocar piso de madera se colocaba piso de mosaico de pasta en diversas tonalidades y diseños, generando composiciones geométricas creativas que le daban un toque de distinción al espacio. Se utilizaban en piezas de 20 x 20 cm., para superficies mayores y diseños únicos, se realizaban en el sitio con la técnica de piso marmoleado. Se empleaba este tipo de superficie porque permitía el fácil mantenimiento y versatilidad de diseños, por lo tanto, se utilizó en vestíbulos para los diseños en edificios de géneros distintos al habitacional. Con el mosaico de pasta y el marmoleado se obtenían acabados de excepcional belleza, cualidad que influyó en su gran popularidad. Incursionando en una variedad de diseños.

Dentro del repertorio de colores los más aplicados fueron los colores en tonos pálidos, al exterior la gama abarca desde el terracota pálido, ocre, pasando por el naranja, tostados y blanco, siendo este último el más admitido. Al interior, el blanco y negro predominan, pero en las cocinas y baños, los lambrines de azulejo blanco se combinan con cenefas de colores brillantes, como el café



Diseño de recámara, Rulhman 1927-1928



Hall salón, Paris, 1925

tabaco, azul marino, azul cobalto, verde botella, amatista oscuro, carmesí, tostado, etc., todos ellos de importación.

Para los que no tenían la posibilidad de adquirir estos materiales, se utilizan piedras artificiales imitando granito en rodapiés, en colores negro y rojo. Al interior, los pisos de los departamentos tienen que utilizar mosaico de pasta. En general los materiales empleados para edificios más modestos son limitados y de menor calidad, pero siempre con el espíritu de búsqueda de modernidad y confort que los edificios más lujosos aseguraban fácilmente.

◇ Los muebles en la composición de espacios

Los muebles fueron los componentes imprescindibles de los espacios del *Art Déco* para cualquier género arquitectónico, pero en los departamentos, además de ser elementos de modernidad y vanguardia, fueron un recurso importante en los espacios, pues ayudaron a dar mayor comodidad a los usuarios, creando el ambiente característico del *Déco* y de la época, de lujo y distinción. En el mobiliario *Déco* predominaban las líneas cubista de los muebles europeos, los materiales empleados eran de diferente calidad, desde los más lujosos, realizados con materiales exóticos, hasta las imitaciones producidas en serie.

Los modernos muebles fueron aceptados por la sociedad mexicana con la finalidad sustituir los grandes muebles arcaicos por nuevos objetos útiles y bellos que se integraban al ambiente. El nuevo mobiliario evidenciaba lo moderno y la tecnología, que junto con la arquitectura, eran muestras de la nueva forma de vida. El mobiliario, además, era capaz de incidir en el comportamiento de los usuarios al facilitar las labores domésticas, acercándolos de esta forma, al modelo de vida americano, el cual era tomado como sinónimo de modernidad.

En los arquitectos, el cambio se dio en la manera de pensar los espacios, concibiendo diversos objetos indispensables en uno sólo, a fin de reordenar el espacio una vez sintetizados, es decir, la cocina fue integrando sus componentes para facilitar el trabajo doméstico, en los baños no se desterraron las tinas aunque agregaron la regadera.

Pero uno de los espacios que revoluciona el modo de vida en los usuarios y de la arquitectura es el closet, su utilización significará tomarlo en cuenta en la distribución de los espacios para confinarlo en lugares específicos, liberando área útil en las habitaciones ante la política de reducir la superficie habitable.

Con la reducción de área útil en los departamentos, los arquitectos compensaron esta limitación con el diseño de los muebles, o bien, permitiendo embonarlo eficientemente en los espacios reducidos. Esquema que se utilizó en edificios en los que se requería de gran rentabilidad como en los edificios Ermita y el Edificio Jardines.



Mobiliario



Venta de departamentos amueblado,
Edificio Jardines, 1929

El mobiliario que complementaba el ideal del *Déco* fueron: estufas automáticas eléctricas, refrigeradores eléctricos, servicio de agua caliente día y noche, elevador automático " lo más moderno, marca Otis", los cuales se volvían de uso común en los edificios de departamentos para la clase media. Esta perspectiva de los muebles además de complementar el ideal de modernidad otorgaba al mismo tiempo comodidad en los espacios.

◇ Arquitectura y artes decorativas

El arte decorativo se aplica a las artes menores, pero es en la arquitectura en donde encuentra una mayor expresividad, así en los espacios la suma de objetos construyen una decoración total. Para lograr los efectos emotivos, se toman modelos de formas conocidas y se estilizan, simplificando líneas y rasgos característicos para hacerlos más estéticos, recurriendo a la geometrización y a la abstracción, guardando alguna relación con la forma y uso a la que se destinará. En las artes menores, el diseño se basó en las líneas rectas y curvas, la expresión pura de la geometría formando elementales diseños, hasta otras mucho más elaboradas.

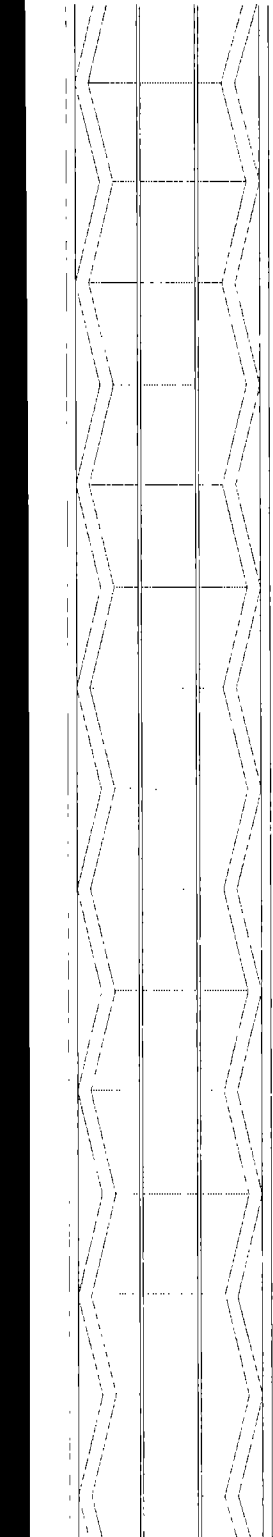
Con la arquitectura, el diseño de interiores y la artesanía, unida al diseño industrial, la moda, muebles y ornamento forman un todo, siendo el gran logro y característica del *Déco*, el reunir varias expresiones artísticas consiguiendo una expresión más fuerte y directa. Al integrarlos al edificio fueron accesorios que realzaron la belleza de la construcción.

Los relieves, los vitrales, el tratamiento de las maderas, la herrería, la yesería, cada una conformando un diseño rector, formando parte de un amplio repertorio, ante lo cual, el edificio dejaba de ser un volumen, para ser la suma de diseños particulares que enriquecían el conjunto.

La creatividad se desbordó en el diseño de la herrería: con puertas de hierro en combinación con el latón, aluminio o madera; en líneas rectas, diagonales, círculos; mientras que el diseño de ventanas solo se limitó a la combinación elemental de rectángulos en horizontal, vertical o diagonal.

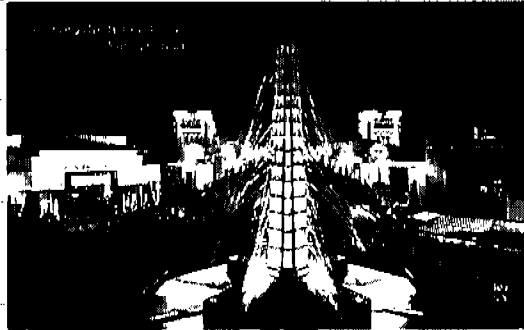
Existen ciertos elementos decorativos que son comunes encontrar en los edificios de departamentos, la clasificación decorativa que se menciona a continuación es la proporcionada por Enrique De Anda Alanís, por ser una de las más completas, en algunos puntos se mencionan brevemente las especificaciones de los elementos y en otras definiciones, sólo se explican con base a los elementos contenidos en el Edificio Victoria:

- **Relieves.** Son trabajos realizados a base de moldeados en pastas suaves o labrados en el material de la placa. Algunos de los diseños eran ideados por los arquitectos, pero existía la modalidad de poder escoger entre varios diseños establecidos por talleres dedicados a producir estas piezas en serie, razón por la cual es posible



identificar un diseño similar entre algunos edificios ubicados en diversos rumbos de la ciudad, siendo los más empleados los motivos fitomorfos, pues son fácilmente estilizables geoméricamente, motivo por el cual es fácil encontrarlos en gran cantidad de edificios por diversos rumbos de la ciudad. La inspiración proviene de los tallos, los cactus, las flores, que provocan una composición exuberante. Los relieves se colocaban en placas rectangulares superpuestos a los muros o como frisos para decorar algunos elementos. Los motivos zoomorfos aunque menos frecuentes, utilizan ciertos ejemplares que por su línea suave y estética son fácilmente estilizables como: galgos, gacelas, garzas, peces, águilas y palomas.

- Pintura decorativa. En el periodo posrevolucionario, las artes toman gran importancia, basta mencionar a los muralistas, con la integración de la pintura mural a los edificios gubernamentales, pero también la pintura se reservó para decorar edificios privados, aunque no es frecuente; consistió en aplicarlas en ciertas partes como cenefas o para completar un ambiente en los espacios representativos como es el vestíbulo, para dar el efecto de lujo y majestuosidad, ejemplo de ello es el vestíbulo del Edificio Victoria.
- Vanos de acceso. Marcan la transición del espacio público hacia el interior de la modernidad por lo que se destaca y jerarquiza por medio de marquesinas o abocinamiento recto, curvo o escalonado.
- Herrería en puertas de acceso. Cada una es una composición única, los diseños responden al diseño de elementos del edificio para formar una gran composición. Las líneas rectas prevalecen aunque es recurrente el uso de círculos. Este elemento es la presentación y el primer acercamiento al edificio por lo que en algunas ocasiones son diseños elaborados, incluso en edificios modestos se pone especial interés en la composición de la herrería de la puerta.
- Letreros y lámparas. Cada elemento al interior se diseñaba, y no podían faltar las lámparas que iluminaban los espacios comunes, existiendo varios tipos, de acuerdo a su ubicación y al espacio al que sirve, los diseños más exclusivos son los colocados en vestíbulos o en el acceso, escaleras principales, jardines, espacios que muestran la calidad del edificio. Los letreros mostraban el nombre del edificio haciendo uso de letras con diseño sencillo, geométrico, de tamaño evidente y grosor exagerado.
- Fuentes y bancas. Dentro de los elementos decorativos que identifican al *Déco*, la fuente es un elemento que se presenta en México, basta recordar la exposición de Artes Decorativas de 1925, en donde las fuentes son al mismo tiempo, esculturas y despliegue de electricidad y tecnología, caso concreto la fuente de René Lalique. La fuente utilizada para decorar jardines de casas y departamentos, ciudad como mobiliario urbano en



Fuente diseñada por René Lalique para la Exposición de las Artes Decorativas, 1925



Fuente de Leonardo Noriega en Mixcoac

glorietas y parques. Se construyen de concreto por su resistencia, solidez, plasticidad, maleabilidad y belleza, cualidades para aplicaciones en escultura, arquitectura y artes similares⁵⁶. En arquitectura la fuente sirve para completar el ambiente de juventud y belleza de flores y prados.

Las fuentes en glorietas o jardines públicos son elementos predominantes de la visual de la ciudad, es el punto de referencia para la ciudad o la zona en la que se sitúa.

"El agua que sirve de reflejo al cielo y de espejo a los árboles, acentúa la sensación de frescura y de vida de las plantas. Completan la fuente los peces y los vegetales acuáticos y el gris y virilidad del concreto ofrecen un contraste muy agradable al verdor y la frondosidad de la naturaleza⁵⁷."

- Elevador. Elemento de modernidad y confort, pueden presentarse en edificios de departamentos para clase media. Las puertas están decoradas por medio de pinturas o trabajo de herrería.
- Pavimentos y lambrines. La variedad en color y diseño en pisos empleando el mosaico de pasta o para grandes extensiones la técnica del marmoleado. En muros es común emplear el uso de piedras naturales o artificiales o el azulejo en colores intensos.
- Vitrales. Decorando principalmente las escaleras principales.
- Rodapiés y jardineras. Como decoración de espacios exteriores o jardines o en el acceso de los edificios.

⁵⁶ Arredondo Raúl. "Las posibilidades del concreto", en: *Cemento*, México, No. 25, agosto, 1928, pp. 27-33

⁵⁷ s/ autor, "Fuentes de concreto" en: *Tolteca*, México, No. 22, marzo, 1932, p. 323

U N I V E R S I D A D D E V I C T O R I A



El caso del barrio de San Juan

Transformaciones urbanas a través de la historia

La vivienda en la zona de estudio

Características arquitectónicas de la vivienda

Transformaciones urbanas a través de la historia

En sus orígenes, el barrio se encontraba dentro de los límites de una de las cuatro parcialidades en las que se dividía la ciudad prehispánica de Tenochtitlán. Se le conocía como Moyotlán, que con sus 21 barrios contaba con su propio centro ceremonial, político y administrativo.

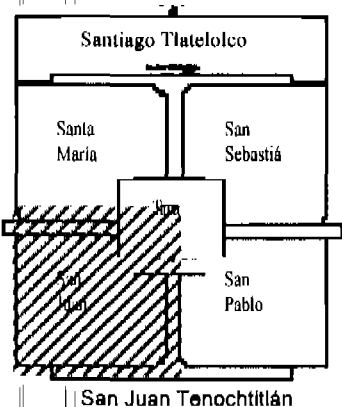
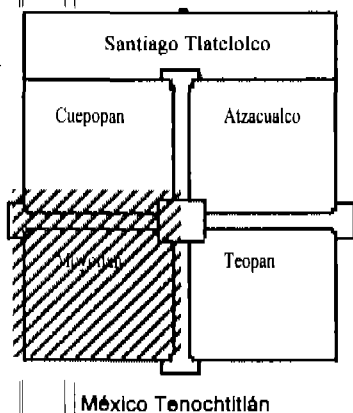
Esta forma de organización prehispánica, sirvió de base para la conformación de la nueva ciudad española sobre la que se levantaría la ciudad virreinal. La organización indígena de los barrios se conservó con algunas variantes, pues al centro se insertó la ciudad española de traza renacentista y a su alrededor, los cuatro barrios de la ciudad de indios. La sociedad también tuvo una nueva organización social, basada en la segregación, pues la ciudad quedó dividida en dos espacios sociales, cada una con sus propios modos de organización político, económico y religioso.

Las primeras transformaciones del barrio, consistieron en mezclar el nombre español con el indígena, en la sustitución de religión y la fusión de la organización indígena con la española. Surge así, dentro de los conceptos de la ciudad española, el nuevo nombre: San Juan Moyotlán, barrio indígena de gran importancia, el cual contaba hacia la parte sur- oriente con el Tecpan de San Juan.

Por otra parte, los calpullis pertenecientes a la zona se desestructuran, dando como resultado una configuración espacial irregular, aunque en algunas partes conservaron la traza indígena de retícula. Hacia 1769, la zona estaba constituida por catorce barrios: Huehuecalco, Teocaltitlán, Atlampa, Aztacoalco, Tlacocomulco, Tecuicaltitlán, Tlaxilpa, Tecpancaltitlán, Yopico, Cihuatecaltitlán, Amanalco, Tepetitlán y Atizapán.

Una de las primeras imágenes que se tiene de la zona, muestra un lugar semi poblado surcado por acequias, en donde había callejones sin salida hacia la parte nor oriente, que era el sector que contaba con más densidad de construcciones; había terrenos eriazos y potreros. Por otra parte, los edificios religiosos construidos fueron las iglesias de Santa Isabel, San Diego, Santa Brígida, Corpus Christi y San Juan de la Penitencia, los colegios de San Juan de Belén, el Hospital Real de los Naturales y el Tecpan de San Juan. Destacaban además, las numerosas capillas diseminadas por todo el sector. Otro tipo de construcciones localizados en el la periferia del barrio fueron los acueductos de San Cosme y el de Belén.

Después de esta primera definición, la configuración espacial urbana permaneció casi intacta durante largo tiempo, sin cambios notables ni transformaciones que hayan alterado la imagen y traza urbana, los cambios se presentarán solo hacia finales del virreinato, cuando las transformaciones urbanas marcarán el inicio de la integración de la zona indígena con la ciudad española y repercutirán posteriormente en los futuros proyectos urbanos en los años posteriores.



Configuración urbana de la ciudad indígena y la ciudad española.

■ Barrio de San Juan

◇ Los grandes cambios en el barrio de San Juan, periodo 1760- 1850

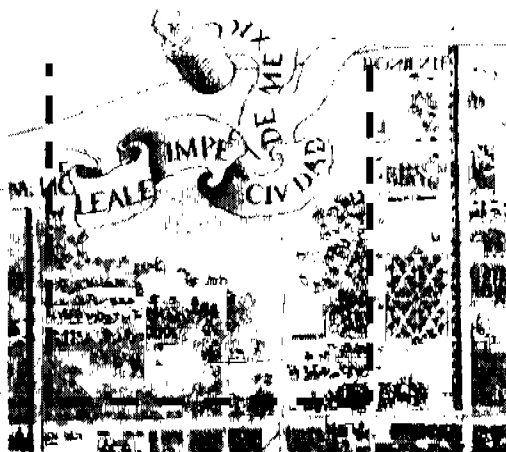
Dentro del estudio de la zona, este periodo es muy importante porque marca el inicio de los grandes cambios que posteriormente se traducirán en la incorporación del barrio con la ciudad y su posterior desarrollo urbano estratégico para el Centro. Las nuevas ideas de urbanismo que van surgiendo, se aplicarán en la Ciudad de México, principalmente hacia la parte sur poniente, cambios que van a influir en las múltiples temporalidades del barrio.

Las grandes transformaciones se produjeron hacia la segunda mitad del siglo XVIII, cuando surgieron las nuevas ideas producto de la ilustración que se desarrollaban en Europa, principalmente de países como Francia e incluso en España. Las teorías de urbanismo clásico llegaron a la Nueva España, las cuales se aplicaron en México con el fin de ordenar las ciudades que presentaban un desorden en su traza y concepción.

El objetivo en arquitectura y el urbanismo, era alcanzar el modelo de ciudad ideal, ya sea construyendo o reestructurándolas, pero siempre aplicando los principios de racionalidad del orden natural, la moral utilitaria y el pragmatismo. Con estos conceptos se buscaba una ciudad acorde con las exigencias del momento histórico reinante, que se manifestaban en todos los aspectos de la vida cotidiana, así, que en el urbanismo neoclásico, también se tomaban en cuenta conceptos sociales, los cuales influían en la arquitectura y el urbanismo.

Se tomaban los conceptos del urbanismo para reestructurar la ciudad y lograr una organización ideal que resolviera los problemas de origen, es decir, corregir las deficiencias de una planeación insuficiente. De esta manera, los conceptos utilizados en los proyectos de planificación, se apoyaban en ciertos criterios que ayudaron a ordenar la ciudad, como era la simetría, el orden y la regularidad. También incorporaban otros factores de carácter social, pues las actividades desarrolladas por el hombre al interior de las ciudades estaban estrechamente ligadas con la calidad y las condiciones físicas y morales en que la ciudad se encontraba. Por consiguiente, al reestructurar la ciudad, la sociedad mejoraba sus condiciones de vida, permitiendo su desarrollo.

Con las teorías surgen diversos ensayos, los cuales establecían una relación existente entre los efectos que produce la circulación del aire en las ciudades sobre el estado físico del cuerpo humano, conjeturas que vinculaban los efectos de la circulación del aire con la mortalidad, morbilidad y el medio ambiente. Se establece que para expulsar lo insalubre, era necesario el movimiento del aire, dado que su estancamiento propiciaría la incubación y propagación de los males y demás efectos nocivos que afectaban a la sociedad. En consecuencia, la arquitectura, el urbanismo y la sociedad fueron elementos ligados y dependientes uno del otro, pues las condiciones en las que se encontrara cada uno repercutiría en los demás componentes.



Vista de la zona en el siglo XVI

A su vez, al reestructurar la ciudad capital del virreinato, se generaba otro concepto, significaba mostrar el poder y un medio de control social. Para alcanzar este objetivo, el gobierno buscó mejorar las condiciones de higiene por medio de las obras de infraestructura, pues se relacionaban igualmente con las condiciones de higiene de la población. Las obras se enfocaron principalmente a la regularización de la traza en los lugares en donde se necesitara, delimitar las áreas libres, volver a trazar o mejorar los paseos públicos, organizar los servicios y reglamentar las edificaciones. En cuanto a obras de infraestructura, consistieron en obras hidráulicas, empedrados y sanidad.

De esta forma, al tratar de aplicar los conceptos antes mencionados, era notorio observar dos estructuras urbanas distintas producto de dos concepciones de ciudad, una central de traza regular y los barrios de indios que habían crecido sin orden alguno, teniendo como resultado, que en los barrios indígenas existieran callejones, calles torcidas y angostas, calles que no podían existir en una ciudad en donde se buscaba exactamente lo contrario.

Para resolver los conflictos que ocasionaba la traza irregular, se propusieron gran cantidad de proyectos diferentes, todos ellos encaminados a mejorar y ordenar el espacio urbano para conferirle a la ciudad la importancia económica, política y económica que debía representar.

Para comenzar las obras, se definió antes que nada el concepto de calle, por ser el elemento básico del urbanismo para transformarse y amoldarse, logrando alcanzar el ideal de ciudad planteado. De esta manera, al intervenir una calle para transformarla, se conseguiría ese modelo, pues la ordenación se traducirá en una comunicación fácil y cómoda, ya que "una calle tortuosa y estrecha dificultaba la circulación de vehículos, por lo tanto, debería enderezarse"¹. Tomando como referencia el concepto social, las calles y callejuelas retorcidas, mostraban las malas costumbres y las condiciones deplorables en las que se encontraban sus habitantes.

Con los ideales establecidos y el concepto de calle por lograr, la ciudad debía de tomarse en cuenta ahora como una sola unidad, los nuevos proyectos de planificación, incorporaron por primera vez a los barrios indígenas que circundaba la ciudad española, permitiendo prolongar la traza hacia la periferia a través de los barrios indios, terminado así con el principio de segregación.

De los proyectos propuestos para la Ciudad de México, el de Castera fue el que pudo llevarse a cabo parcialmente. Tomando los lineamientos del urbanismo clásico, pretende ordenar la irregularidad que había prevalecido en los barrios indígenas; así, las acciones emprendidas se basaron en la corrección de algunas calles, aunque estas pasaran por en medio de conventos como el de Santa Brígida y Corpus Christi; pero finalmente por diversas circunstancias el proyecto no se realizó, aunque algunas calles se abrieron posteriormente. Una calle que se modificó dentro

¹ Hernández Franyuti Regina. *La Ciudad de México en la primera mitad del siglo XIX. Economía y estructura urbana*. Instituto Mora, México 1994, p. 163

TRANSFORMACIONES URBANAS
BARRIO DE SAN JUAN
 1829



ORIGEN:
 PLAZA MAYOR

ZONA DE ESTUDIO



- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA
- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA (ORIGEN-CENTRO DE VALOR)
- APERTURA DE CALLES
- TRAZA URBANA EN EL AÑO DE 1829
- TRAZA URBANA ACTUAL



de los límites del Barrio de San Juan, fue el Callejón de Chiquihuitas (Buen Tono); trabajos que marcarían el inicio de las grandes obras de transformación en la zona.

La razón de transformar los barrios indígenas se debió a la diferencia entre el barrio central y la periferia; en la ciudad española, las condiciones eran aceptables para el urbanismo neoclásico, por lo tanto, no varió su traza, sin embargo, las mayores transformaciones se dieron hacia los barrios indígenas, en mayor medida se enfocaron hacia el sector sur y sur poniente. Uno de los principales motivos para la realización de la mayor parte de las obras de ampliaciones y prolongación de calles específicamente en este sector, se debió a que se encontraba mejor situado, próximo al centro y hacia donde la ciudad tenía que crecer naturalmente ya que los terrenos del poniente contaban con las mejores condiciones físicas, por lo que la continuidad hacia sur poniente de la ciudad a través de sus terrenos, era de vital importancia.

La intervención en la traza del barrio se enfocó en la apertura de calles dispuestas de oriente a poniente, como fueron la de Carlos (Independencia), prolongación de Zuleta (Artículo 123); Victoria, del tramo que comprende desde la Plaza de Vizcaínas a la Fábrica de Tabaco (Delicias y Márques Sterling). Las calles orientadas de norte a sur: un tramo de Revillagigedo y un sector de la calle Ancha (Luis Moya). Además de la ampliación del callejón de Chiquihuitas (Buen Tono).

A pesar de las medidas tomadas para transformar la ciudad, resultaban insuficientes para revitalizar y mejorar las condiciones de vida en este sector, se necesitaba también la construcción de nuevos edificios que estimularan la ordenación de las vialidades a su alrededor y propiciaran el asentamiento de casas. En ese entonces los límites del barrio abarcaban hasta el Paseo Bucareli, Alameda, San Juan de Letrán y San Antonio Abad.

Entre las calles que se modificaron o prolongaron en el barrio de San Juan, se encuentran las siguientes:

- En 1798 se amplió la entrada del paseo de Bucareli por el oriente, prolongando la calle de Victoria hacia el poniente, para formar tres nuevas calles: la del Sapo y la primera y segunda del Paseo Nuevo. Las dos calles del Paseo (Victoria) atravesaron el barrio indígena de Santiago Tlaxilpa, pasando cerca de la capilla del mismo nombre.
- En 1793 se amplió y alineó la calle de Victoria, al igual que el callejón de Tesquilcatitlan. La acequia existente se cegó entre 1805 y 1807, vendiéndose tres tramos de ella para evitar que sirvieran de abrigo a maleantes.
- Uno de los cambios más importantes que se realizó en la traza del plano, de acuerdo con el proyecto de Castera, fue la prolongación de la calle de Zuleta (Artículo

123), la apertura de la de Carlos (Independencia), y el alineamiento de Puente de Santísimo (Dolores).

- En 1793 se inicia la construcción de una atarjea a continuación de la calle de Zuleta. Para ello, se requería demoler diversas construcciones, permitiendo al mismo tiempo realizar la apertura y prolongación de estas calles. La de Zuleta se prolongó hasta el Hospicio de Pobres.
- Al norte, se abrieron las calles de Carlos, que eran dos y conducían desde la plazuela de Tarasquillo al Hospicio de Pobres.
- En 1797, se pensó continuar la calle de Revillagigedo hacia el sur por lo que se tuvo que demoler la capilla de los Reyes, que pertenecía a la parcialidad de San Juan y dependía de la parroquia de San José, hecho que inició la destrucción de capillas y la apropiación de terrenos indígenas.
- La ampliación hacia el sur organizó también la traza circundante. Implicó cerrar las calles de Luisa y la continuación de la calle de Alconedo (último tramo de Artículo 123, entre Balderas y Luis Moya), por donde iba la atarjea que ahora pasaría por debajo del edificio. Asimismo, dio origen a la formación de una calle entre Acordada y el Hospicio (Balderas); al demarcarse el terreno de la nueva construcción, se alineó con la calle de Victoria, quedando perfeccionada la segunda calle del paseo Nuevo.
- Otras calles del sector en las que intervino Castera para su apertura, fueron la calle Ancha (Luis Moya), el Callejón de Chiquihuitas (Buen Tono) y la que iba de Vizcaínas a la Fábrica de Tabaco (Delicias y Márquez Sterling). En 1801, se abrió la calle Ancha desde Arcos de Belén hasta la calles del Sapo. Los propietarios que eran indios no fueron indemnizados de inmediato y entre 1806 y 1810 reclamaban todavía el pago del terreno.

Dentro de los edificios que se construyeron para propiciar nuevos asentamientos hacia el poniente de la ciudad, se encuentran la Fábrica de Tabaco, que además serviría para embellecer el paseo Bucareli, por consiguiente, tanto el Paseo Bucareli y la Fábrica de Tabaco, constituirían dos de los principales edificios detonantes del desarrollo de la zona.

Un ejemplo de los beneficios que traía consigo la construcción de inmuebles, es la Fábrica de Tabaco, pues su construcción significó la apertura de la calle que iniciaba en la Plaza de las Vizcaínas y se prolonga hasta la Fábrica (Delicias y Márquez Sterling).

Dentro de los edificios religiosos se construyeron la nueva parroquia de San José, de estilo neoclásico, la cual sustituye en el año de 1790 a la capilla de San José de los Naturales.

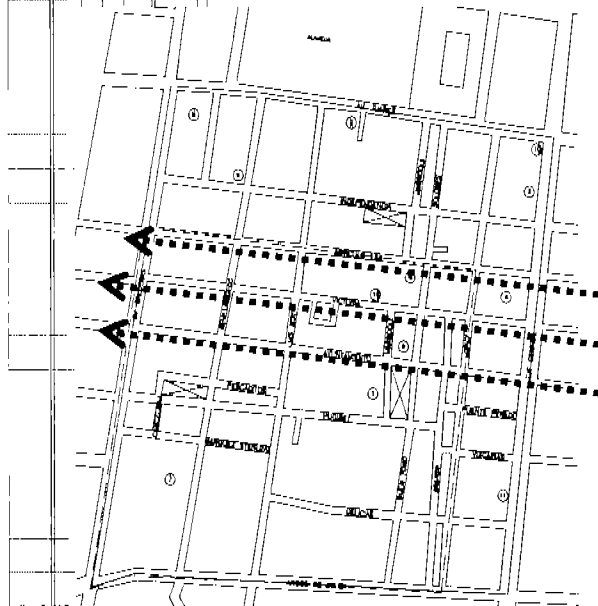
Otro factor determinante para el futuro desarrollo del barrio fue la apertura y prolongación de las calles de Artículo 123, Victoria y Ayuntamiento, las cuales servirían para comunicar la ciudad central con el paseo Bucareli. La importancia de estas calles para la zona radica en que son las únicas que dan una continuidad vial de oriente a poniente con el centro de la ciudad.

Los cambios generados a partir de la continuación de las calles céntricas hacia la periferia, fue la transformación del ambiente urbano, pues las obras de infraestructura llevaron el orden, la higiene y la libre circulación. La construcción de nuevos asentamientos por parte de civiles motivó la sustitución de la población indígena, que poco a poco perdía sus tierras por la apertura de calles, teniendo una transformación del barrio indígena por uno español o extranjero.

◇ La ciudad en el México Independiente

El cambio producido por el movimiento de Independencia no influyó en los conceptos urbanísticos empleados anteriormente, por lo que se continuaron aplicando las teorías del periodo anterior, prosiguiendo con la ampliación de la traza hacia la periferia. Siendo nuevamente el sector sur poniente el que sufre las mayores transformaciones:

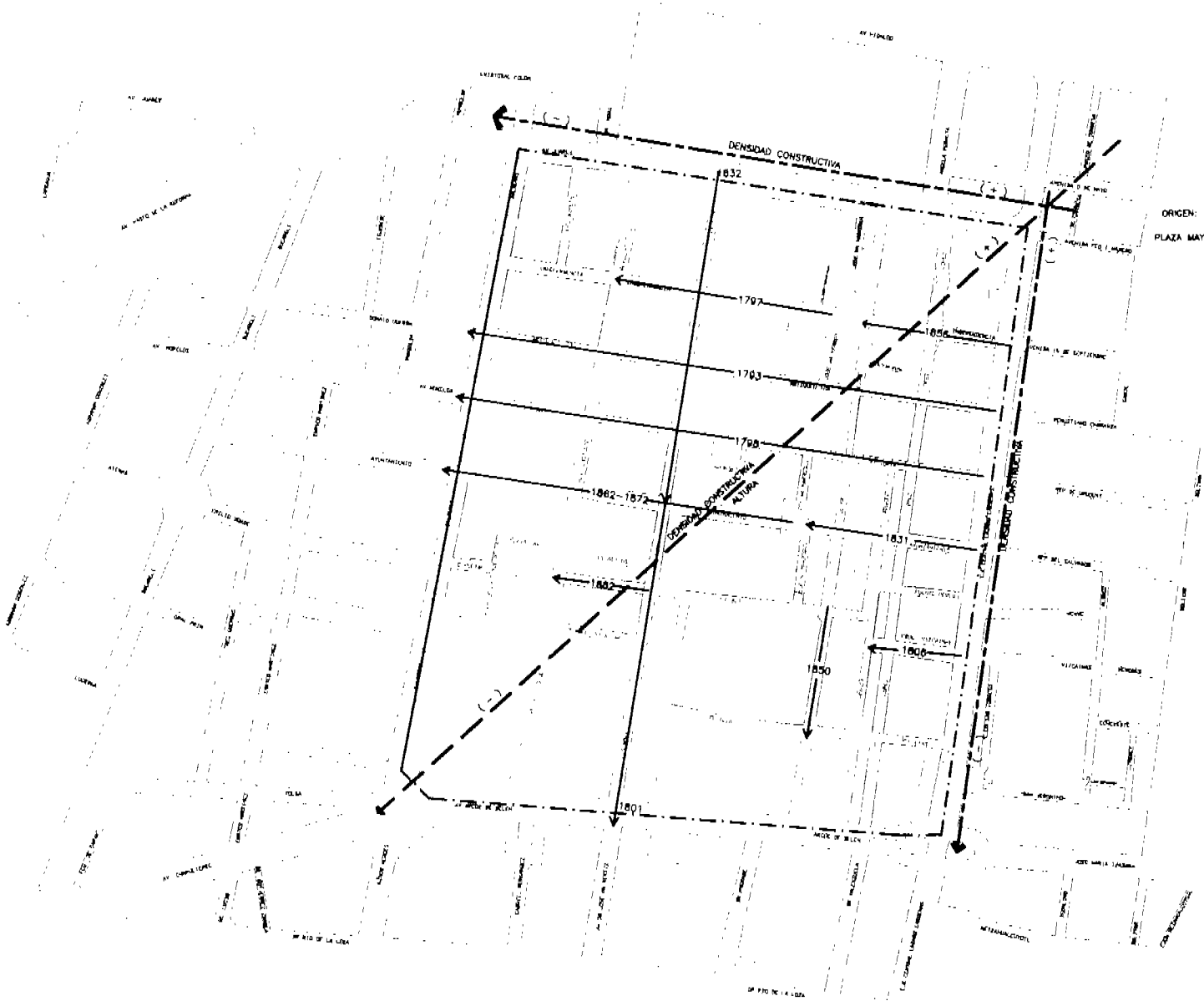
- En 1841 se suprimió la plaza del Puente del Santísimo (Dolores) al construirse el teatro de Nuevo México en la calle del mismo nombre (hoy Artículo 123). El teatro era la propiedad del ingeniero italiano José Besozzi y se convirtió en el favorito de la gente joven.
- Las calles de Revillagigedo se hallaban en el más completo abandono. El 30 de diciembre de 1843 se ordenó la apertura de la calle de Santa Anna (Artículo 123) que prolongaba la de Rebeldes y Nuevo México. Evitando con estas obras, la irregularidad en las fachadas.
- En 1832 vecinos del cuartel 31 tenían la idea de abrir la calle Ancha (Luís Moya), desde Corpus Christi (Juárez) a la calle del Sapo. En 1831, el ayuntamiento realizó la apertura de la calle de la Escondida (Ayuntamiento) que prolongó la del Puente Quebrado (República del Salvador), hasta la Plaza de San Juan y la comunicó con la parroquia de San José.
- Por decreto, en 1841, se señaló la plazuela de San Juan de la Penitenciaría como una de las cuatro destinadas a mercados. Coincidiendo con el inicio de la construcción del nuevo mercado de San Juan en 1848. Cayetano Basave hizo en ese mismo año un croquis del barrio Nuevo México, ubicado entre las calles de Nuevo México (Artículo 123), San Juan, Salto del Agua y Bucarelli, con el nuevo barrio se proponía la regularización de la traza y la alineación de las calles de la zona.



Las tres calles que se ampliaron para comunicar a Bucareli, Artículo 123, Victoria y Ayuntamiento

TRANSFORMACIONES URBANAS

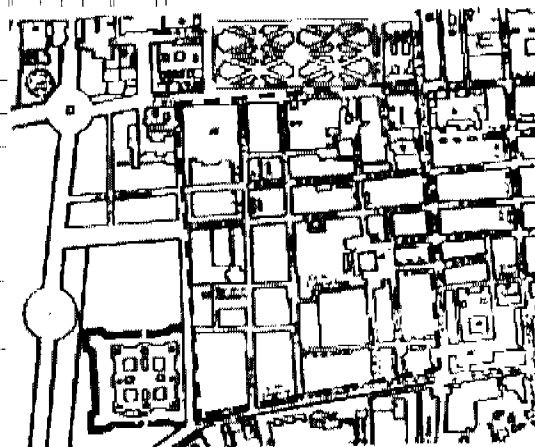
BARRIO DE SAN JUAN
1858



ORIGEN:
PLAZA MAYOR

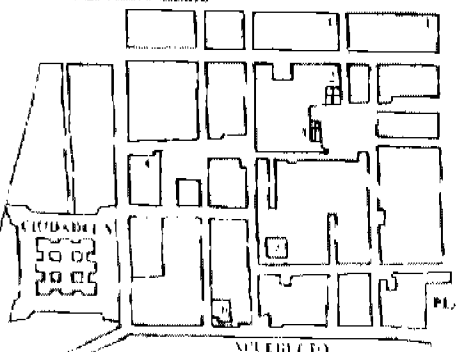


- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA
- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA (ORIGEN: CENTRO DE VALOR)
- APERTURA DE CALLES
- TRAZA URBANA EN EL AÑO DE 1858
- TRAZA URBANA ACTUAL



El barrio de San Juan en el siglo XIX

Barrio de Nuevo México



Plano del barrio de Nuevo México (suavizado) y Barrio de San Juan (después de la ampliación). México 1977, p. 477

Barrio de Nuevo México

1. Hospital Real
2. Parroquia de San José
3. Convento de San Juan de la Penitencia
4. Capilla de Nuestra Señora de la Candelaria
5. Teatro de Nuevo México
6. Baño del Sol
7. Baño de las Delicias

En el mismo periodo se presentó una de las transformaciones más significativas para el barrio, pues hacia 1842 se había formado la colonia francesa cercana a la Ciudadela, en los terrenos que se conocían con el nombre de Laison², y anterior a esta, en 1842, se comienzan a construir casas en lo que fue el barrio de Nuevo México con una población mayoritariamente francesa, los cuales eran dueños o empleados de varios talleres de carpintería y herrería. La mayor parte vivía en las calles de Puente de San Francisco (Juárez), San Juan, Rebeldes (Artículo 123), López, Corpus Christi (Juárez), Calle Ancha (Luis Moya), Pelota (Independencia) y Revillagigedo. La colonia trajo consigo una arquitectura diferente a la de otras zonas de la ciudad, además de construir en sus inmediaciones el teatro de Nuevo México.

Con las transformaciones urbanas, hubo un nuevo cambio en los residentes, conformándose por población extranjera, los cuales arribaron con ideas y conceptos propios que aplicaron a la arquitectura. Así, comenzaba a caer en el olvido el nombre del barrio de San Juan Moyotlán.

Continuando con las obras en el barrio, se propone además la construcción de cuatro mercados en la ciudad, uno de ellos abastecería al barrio, que se encontraba apartado del mercado central³, escogiendo para tal fin la plaza de San Juan, situado frente al convento de San Juan de la Penitencia. Para realizar el proyecto se contrató al francés Enrique Griffon. Para 1850, el mercado quedó formalmente abierto al público, lo que significó además la organización de las vialidades a su alrededor para permitir un fácil acceso. Se abrieron varios callejones, como el de Chiquihuiteras (Buen Tono) y se amplió el callejón de San Antonio (Ernesto Pugibet), las obras permitirían el acceso desde la calle de Tumbaburros, Arcos de Belén y Delicias.

Todos los proyectos propuestos tenían como objetivo el organizar y modificar la parte sur poniente, puesto que la ciudad crecía hacia esa zona. Pero finalmente, las dos propuestas mencionadas no se llevaron a cabo, realizándose sólo parte el proyecto de Ortiz para el barrio de Nuevo México, pues la inestabilidad política era cada vez más evidente.

En cuanto a la vivienda, el asentamiento de la población francesa en el barrio indígena, trajo consigo nuevas formas arquitectónicas, novedosas para la época y para la ciudad. Las casas o quintas con sus zonas arboladas entre finca y finca, las separaciones entre ellas y el no alineamiento sobre el paramento de la calle, hacían un contraste en una ciudad en donde las construcciones son una sucesión de paramentos continuos, presentando una imagen diferente, desligada de cualquier tradición arquitectónica de origen virreinal. La arquitectura de tipo francés fue efímera ante los constantes cambios de la zona y de los cuales no queda algún vestigio, pero si su descripción por parte de Guillermo Prieto.

² Rivera Cambas Manuel. *México Pintoresco, Artístico y Monumental*. Tomo II, Del Valle de México, México s/f, p. 270

³ Rivera Cambas Manuel. p. 274

Los indígenas, por su parte, vivían cada vez más en condiciones precarias, resultado de la expulsión del espacio urbano, pero siguieron utilizando ciertas calles y callejones de la ciudad para poder vivir, teniendo gran renombre los intrincados callejones en la ciudad por su mala fama y sus condiciones insalubres. Son conocidos en el barrio de San Juan los callejones de la parte nor-oriental de la zona, como Dolores, Salsipuedes, Coajomulco, Tarasquillo, López, entre otros. En donde la vida de las callejuelas, giraba entorno a los prostíbulos y los baños públicos⁴.

◇ La ciudad del liberalismo

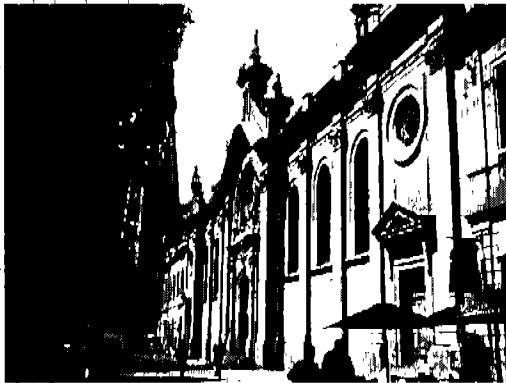
Al terminar el movimiento de independencia, no se presentaron cambios en la estructura social y política. Puede pensarse que las mayores transformaciones para el barrio son consecuencia de la Ley de Desamortización de los Bienes, debido a que la zona contaba con edificios religiosos. Pero no fue así, fue un periodo para el barrio en donde no pareció haber grandes intervenciones en la traza urbana.

Las leyes de Lerdo de Tejada fomentaron la actitud de fraccionamiento y venta de los terrenos de la iglesia, logrando proseguir con el cambio en la estructuración de la ciudad al quedar liberada de vastas extensiones de tierras ociosas que tienen que aprovecharse de alguna manera, los terrenos al poniente de la ciudad ofrecían las mejores condiciones al estar a un nivel más alto que el resto de la ciudad, y por lo tanto, con menos probabilidades de inundación. En cuanto a la población de la ciudad, existe una nueva redistribución de acuerdo a las clases sociales.

Un suceso político-urbano relevante para la modificación urbana en la zona, es la prolongación de la calle de Independencia que fraccionó el Convento de San Francisco, acto en represalia por la conspiración contra el gobierno por la Ley de Desamortización. Dicha calle se prolongó hasta Revillagigedo formando la plaza de Santos Degollado.

También se derribaron las capillas de Corpus Christi, y a la calle se le nombra Avenida Juárez. Entre 1867 y 1872 se abre la calle de Ayuntamiento, entre Dolores y Balderas.

Otras transformaciones en los años de 1882 y 1904, es la ordenación vial entorno a la Fábrica de Tabaco, en donde se pretendía lograr una mejor comunicación con los nuevos fraccionamientos que se realizaban, para ello se prolongaron las calles de Ayuntamiento y Enrico Martínez. Independencia y Ernesto Pugibet se continúan hasta Balderas.



Iglesia de Nuestra Señora de Guadalupe
construida en los terrenos del convento de San
Juan de la Penitencia



Fábrica de cigarrillos El Buen Tono

⁴ De Valle-Arízpe Artemio. *Calle vieja y calle nueva*. Editorial Diana - Departamento del Distrito Federal. México 1997. pp.446, 480, 481

◇ Transformaciones urbanas en el siglo XX

En el régimen de Porfirio Díaz, uno de los edificios más importantes construidos en la zona, fue la fábrica de cigarros El Buen Tono, sociedad económica dirigida por el francés Ernesto Pugibet. La fábrica se instaló frente a la Plaza de San Juan en el lugar que ocupó el convento e iglesia de San Juan de la Penitencia, construyendo en su lugar la iglesia de El Buen Tono de estilo ecléctico. El edificio ocupaba toda la manzana, lo que permitió tener acceso por cada una de las calles circundantes.

En términos de urbanización y transformación urbana, durante el porfirismo no se hicieron nuevas ampliaciones en las calles de la zona, pero sí hay una preocupación por mejorar la infraestructura, vialidades y el transporte; es así, que por las calles de Artículo 123, Revillagigedo y Luís Moya cruzaba el tranvía y el ferrocarril, y la mayor parte de sus calles estaban pavimentadas. Las mejoras se debieron a la cercanía con el Zócalo, ya que las obras públicas se comenzaban siempre del centro hacia la periferia, favoreciendo de esta manera al barrio. Se construyeron además, diversos edificios de tipo habitacional para los diferentes sectores, desde las viviendas más modestas, hasta las grandes residencias, pasando por los departamentos; además se mezclaban distintos usos acordes con la vivienda, como el comercio y los servicios; en conjunto, se consolidaba un barrio.

De esta manera, la zona estaba ya definida, lista para su siguiente transformación; había quedado delimitada por avenidas importantes para la ciudad; crecía y se desarrollaba hacia el interior, incubando una nueva identidad.

En el periodo posrevolucionario, los ideales de modernidad e identidad fueron las palabras que englobaban el sentir de los mexicanos, los cuales se verán plasmados en las teorías urbanas de la época que se aplicarían posteriormente a la ciudad.

En cuanto al urbanismo, la ciudad pierde poco a poco el ambiente provinciano heredado por el porfirismo, para convertirse en una ciudad moderna. El centro de la ciudad, siguió siendo el lugar más importante para el desarrollo de las actividades económicas y políticas del país y de la capital. Para la zona, significaría ser un lugar codiciado por los arquitectos por las ventajas que ofrecía al estar cercano al centro y bien comunicado, por lo que el espacio urbano es aprovechado al máximo, reciclando inmuebles para construir los nuevos edificios de la modernidad.

Los nuevos edificios con estilos de la época se construyeron en lugares representativos y visibles, en 1932 se construye La Nacional, el Banco de México y el Edificio Guardiola, todos dentro del mismo perímetro; en la avenida Juárez se construyen los edificios más importantes para la época, pues esta vialidad era en tiempos del porfirismo una avenida importante, y lo seguía siendo en los años veinte y treinta, convirtiendo a la avenida Juárez en el corredor comercial y administrativo de



Ferrocarriles urbanos. 1892

la época. Los edificios tan contrastantes de su entorno en materiales y altura, muestran la especulación de la tierra y la falta de control del ordenamiento urbano.

Los usos de suelo se reestructuran, observando que en las zonas habitacionales del centro sucede un despoblamiento por el desplazamiento de usos más rentables. En la zona de estudio, esto no fue notorio, puesto que hacia la periferia, colindantes con las principales avenidas (av. Juárez y San Juan de Letrán) los usos de suelo predominantes fueron el comercio y los servicios, y al interior ambos se mezclaban con el habitacional.

El aumento de la población y de su prosperidad económica, motivaron el aumento en el número de vehículos para el transporte, que para una ciudad en constante modernización, necesitaba de un transporte más eficiente y para ello era urgente proporcionar mejores vialidades. Una de las primeras acciones para garantizar la circulación continua en el barrio de San Juan, consistió en continuar, en 1925, la calle de Independencia, derribando casas en lo que fue el Hospital de Pobres, esfuerzo máximo al derribar, según la crónica, de muros de 1.2 m de espesor.

A finales de la década de los veinte surge un interés por la planificación y el urbanismo de la ciudad. La Ciudad de México se había extendido por acción de los fraccionamientos, y entre 1931 y 1933, se apoya decididamente el urbanismo para beneficio de la ciudad, requiriendo de una serie de obras encaminadas a corregir la traza y permitir el fácil y libre tránsito de vehículos; los trabajos consistieron en desarrollar un plan de regulación por medio de la ampliación y prolongación de calles en sectores en donde la ciudad lo requiriera, principalmente en el centro de la ciudad, por ser el núcleo y capital del país.

A partir de ese momento, se produjeron nuevos cambios en la fisonomía del barrio debido a las obras de ensanchamiento y apertura de calles o avenidas, como en San Juan de Letrán y López, obras que trajeron consigo la sustitución de inmuebles deteriorados y la especulación inmobiliaria, la cual era generada "por pertenecer a los límites del centro de la Ciudad de México y de su proceso de terciarización"⁵, fenómenos que fomentaron la construcción de nuevos edificios. Circunstancias que generaron la construcción de inmuebles con los estilos predominantes de la época como el *Art Déco*, siendo además en la zona, en donde se encontraban algunos de los más representativos, como la Central Victoria, el edificio de Bomberos, el Cine Teresa; pero esta influencia también permeó a los edificios de habitación, que si bien no son muy representativos, en conjunto, forman un contexto homogéneo, único y diferente.

Las avenidas que se ampliaron dentro de la zona, fueron consecuencia de un nuevo concepto que se generaba: la planeación. Por ello, para 1931, se tenía contemplado mejorar la traza urbana del



La Nacional, 1932



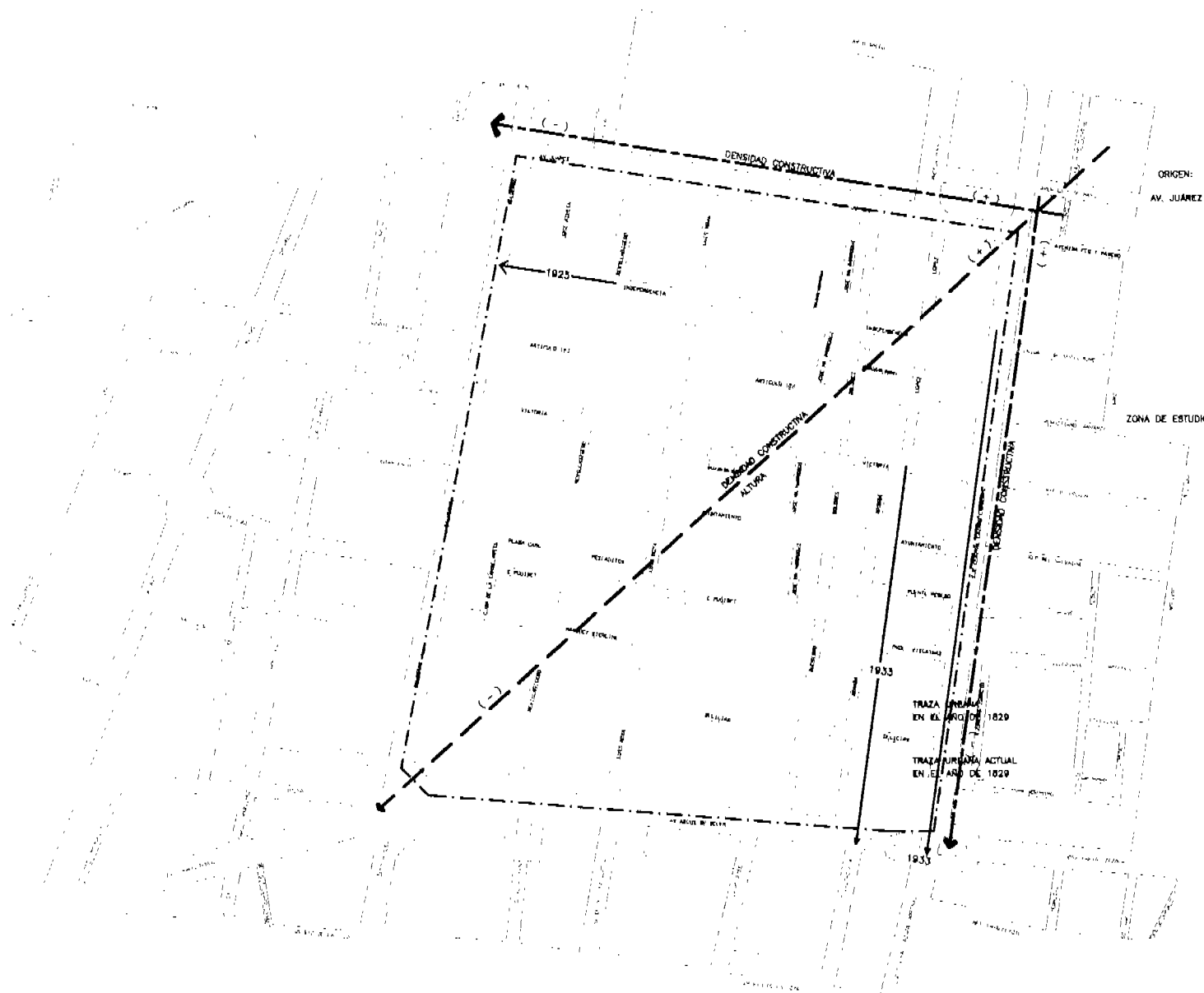
San Juan de Letrán antes de 1933, vista desde Avenida Juárez

⁵ *Arquitectura urbana: caso de estudio, La regeneración urbana de la zona sur de la Alameda Central.* Universidad Autónoma Metropolitana, México 1993, p. 36

TRANSFORMACIONES URBANAS
BARRIO DE SAN JUAN

1933

ORIGEN:
AV. JUÁREZ Y SAN JUAN DE LETRAN



- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA
- ZONA DE MAYOR A MENOR DENSIDAD CONSTRUCTIVA (ORIGEN: CENTRO DE VALOR)
- APERTURA DE CALLES
- TRAZA URBANA EN EL AÑO DE 1933
- TRAZA URBANA ACTUAL



Ampliación de las calles de López totalmente terminada, 1934-1935



Obras de ampliación en San Juan de Letrán, 1934



Iluminación de la calle de López, 1934

centro de la ciudad. Para iniciar las obras de planificación se tomaron en cuenta las necesidades del tránsito, comerciales y de estética de las zonas a modificar. Nuevamente la calle tenía un significado para la ciudad moderna, puesto que... "las calles angostas y monótonas no responden a las necesidades que se exigen de rapidez y comodidad en el transporte, variedad en su aspecto, fácil movimiento comercial y que reclaman una mejor adaptación entre el interior de los edificios y el exterior, dándoles al mismo tiempo más luz, temperatura adecuada y buscando higiene y bella presentación en las casas y comercios", en lo que respecta a la sustitución de los edificios, el gobierno lo justifica de la siguiente manera: "el plan no pretende devastar todo lo viejo, la tendencia es respetar el sello y carácter de la ciudad, buscando la adaptación de lo que es susceptible y respetando la historia y el arte de los monumentos, la ciudad necesita una franca y definitiva restauración de su organismo anémico originado por las ideas de los siglos anteriores"⁶.

En consecuencia, la apertura de calles generaría un aumento en el valor de las construcciones cercanas a ella y disminuiría conforme se aleja, lo que determinará que en la zona, las construcciones cercanas a las calles de San Juan de Letrán y avenida Juárez cuenten de cuatro a cinco niveles y descendan a dos o tres niveles en el cruce de Balderas y Arcos de Belén. Mientras que en el primer cuadro, la altura de los edificios era de dos a cinco niveles; sobre la avenida Juárez, frente a la Alameda y Paseo de la Reforma, eran de seis a ocho niveles. Fuera de estos tres lugares, las alturas de las construcciones disminuían a un piso, formando el perfil horizontal en donde esporádicamente se encontraban edificios de dos o tres niveles.

Por consiguiente, la modernidad y el auge económico, determinó la imagen urbana de la zona, los nuevos edificios de los años treinta eliminaron a los edificios virreinales y del México independiente, de ellos ya no se tiene memoria, su pérdida pasó inadvertida.

Al aumentar el costo del suelo sobre las avenidas importantes, se construyeron edificios de oficinas, y al interior del barrio, predominaban los edificios de departamentos de diferentes calidades, desde los modestos hasta los más lujosos, que utilizaban en sus acabados materiales pétreos naturales como el granito, mármol y cantera. Igualmente, con el aumento de la población, se requería de vivienda; la zona atrajo la atención de habitantes y por lo tanto de arquitectos, que aprovecharon los espacios urbanos disponibles para crear edificaciones de vivienda que necesitaba la población.

La zona fue elegida como lugar propicio para el establecimiento de vivienda, pero también para cines y oficinas. Era una zona importante por su cercanía al centro de la ciudad, por la delimitación de grandes avenidas, por su facilidad de comunicación, convirtiéndose en una zona con demanda, con un valor de suelo en aumento y en renovación. La transformación eliminó de la memoria a los viejos edificios, y con la justificación que otorga la palabra modernidad, las construcciones

⁶ Memoria del DDF, 1934. México, 1934, Planificación, p. 83. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

porfirianas y del siglo XIX, pertenecientes al barrio de Nuevo México, fueron destruidas y sus terrenos fueron ocupados por edificios con los estilos predominantes.

Así, la transformación urbana estuvo nuevamente presente en la zona, evolucionando de acuerdo a los intereses colectivos del momento histórico, dejando atrás la arquitectura de siglos pasados, esa que parecía molesta a la nueva ciudad que se pretendía alcanzar. Y a pesar de la planeación urbana aplicada en el siglo XIX, en el siglo XX no eran suficientes para mejorar la ciudad. El Plano Regulador del Distrito Federal realizado en 1933, pretendía dar solución definitiva a la problemática urbana de la ciudad, pues tomaba en cuenta el transporte, el comercio y todas las exigencias de la prosperidad urbana. Siendo los nuevos objetivos para el barrio de San Juan, la prolongación de la calle de Independencia y López.

Se prolongó la calle de López para dar continuidad a las vías de comunicación y a los proyectos relacionados con el Teatro Nacional, propiciando que la antigua calle de Aranda quedara olvidada e inservible, además de demoler edificios virreinales al ampliar San Juan de Letrán para modernizar la ciudad y ser servible a las nuevas exigencias. Y también es importante recordar que la mayor destrucción de edificios virreinales en la zona no se presentó con la Ley de Desamortización, esos edificios alcanzaron a ver el siglo veinte, teniendo su último respiro en la década de los años treinta.

Con las nuevas calles y los nuevos espacios disponibles, se construyeron edificios que dieron identidad al barrio. La sustitución de edificios, la destrucción de otros tantos y las nuevas calles, fueron las acciones que condicionaron el cambio en el barrio. Mientras que en el centro los edificios de estilo *Déco* se insertaban esporádicamente en el tejido urbano, en el antiguo barrio de San Juan formaban una continuidad urbana. La zona mutaba nuevamente para dar lugar a un barrio que olvidaba su nombre, pero con una fisonomía predominante de los años treinta y cuarenta principalmente.

Transformaciones que seguirán presentándose, debido a la ubicación estratégica y por su cercanía al centro, además por el crecimiento de la ciudad hacia esta zona. La modernidad será, por tanto, el motor de las transformaciones del barrio en cualquier etapa de su historia, de esta manera, las obras tuvieron importancia por ser de gran relevancia para la ciudad y para el barrio. Ejemplo de este sentir, es la utilización de la palabra modernidad en cualquier periodo analizado, pero en los años posrevolucionarios las obras eran indispensables ya que...", su utilidad es manifiesta, su trascendencia es indiscutible, pues implica uno de los más legítimos anhelos del pueblo"⁷. Para éste periodo significa cumplir con las reivindicaciones sociales emprendidas por el gobierno.



Aspecto de Avenida Juárez en 1932



Vista del aspecto de la calle de Aranda en el barrio de San Juan en la década de los treinta

⁷ Memoria del Ayuntamiento, 1925. México, 1925, Obras públicas, p. 83. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

La vivienda en la zona de estudio

Como se estableció anteriormente, el barrio de San Juan se ha consolidado como una zona con características propias dentro de la antigua ciudad. El área de estudio a analizar, conserva en sus límites el carácter o fisonomía particular, formada por la combinación de edificios construidos en el siglo XIX, y más predominantemente, por los edificios realizados en el siglo XX. En conjunto, formaron un barrio totalmente diferenciado de la imagen del resto del Centro Histórico, debido a que en sus calles y en la arquitectura "...se refleja el modo de vivir, manifestado en forma e historia propia, individualizándose por la profundización de estas características"⁸.

Y a pesar de ser un barrio con identidad propia, los edificios que lo conforman son diferentes entre sí, ya sea por la época de construcción, morfología, materiales, sistemas constructivos, época de construcción, agrupación de edificios similares, o bien, por la tendencia estilística aplicada. En este aspecto, los edificios *Déco* de la zona se mezclan indistintamente con edificios del siglo XIX y principios del XX, con funcionalistas, y en el menor de los casos, con construcciones de reciente manufactura. Así, con esta primera referencia, se observa en el barrio una primera distribución de edificios en cuanto al periodo de construcción, presentando dos zonas (ver plano de zonificación), hacia la parte oriente con una mayor concentración de edificios del siglo XX; el poniente con edificios del siglo XIX, a pesar de que estos hoy en día sean pocos, zona que coincide con la ubicación en donde se asentó el barrio de Nuevo México. La zonificación antes mencionada responde más que nada, a la existencia de los pocos edificios eclécticos o porfirianos que se conservan en el barrio.

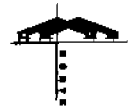
El Centro Histórico fue un lugar en donde se construyó vivienda *Déco*, prueba de ello se tiene en el barrio de San Juan.

Si analizamos la vivienda *Déco* y su distribución en el barrio concuerda, a su vez, con el desarrollo urbano y el mejoramiento de la infraestructura urbana. Si comparamos la ubicación de la vivienda, coincide con las vialidades principales de la zona, como son de oriente a poniente Artículo 123, Victoria y Ayuntamiento; y de norte a sur, Revillagigedo, Luis Moya y López, calles en donde el transporte público, la infraestructura y los servicios eran lo suficientemente aceptables para asegurar la rentabilidad de los edificios que se construyeran sobre estas vialidades.

Con este antecedente, y para analizar la vivienda en el barrio de San Juan, se especifican las características a considerar en los edificios para incluirlos en la clasificación de vivienda *Déco*, siendo el primer requisito, los inmuebles construidos entre 1925 y 1940; con el fin de poder clasificar la vivienda y realizar el inventario, deben presentar alguna característica *Déco*, las cuales se establecen en el primer capítulo. La vivienda debe tener una o más de las características antes mencionadas, no importando la magnitud constructiva, ni la calidad los elementos arquitectónicos,

⁸ Rossi Aldo. *La arquitectura de la ciudad*. Gustavo Gill, Barcelona 1971, p. 141

UBICACIÓN DE LA VIVIENDA DÉCO
BARRIO DE SAN JUAN
ESTADO ACTUAL



- INMUEBLE ART DÉCO
- VIVIENDA ART DÉCO
- TRAZA URBANA ACTUAL

los materiales, ni la expresión artística en su conjunto, puesto que los valores estéticos de apreciación de la obra arquitectónica, no se tomarán como referencia o factor determinante para su inclusión al inventario. Las viviendas tienen características diversas, pues responden a las necesidades de programa arquitectónico y urbanas específicas, como es la ubicación en la zona y su relación con el valor de uso del suelo, el nivel económico de los inquilinos y /o para la clase social a la que fue destinada, además de la habilidad del arquitecto para resolver el programa con sus limitantes.

Con el inventario, se analiza la distribución de la vivienda en el barrio, observando que existe una evidente concentración en determinadas calles, Artículo 123, Independencia y López, siendo en esta última en donde existe una mayor cantidad de vivienda, así como en las calles que convergen hacia la parte oriente de López. También, en la zona poniente del barrio existe otra concentración de edificios, al centro del área de estudio, es notorio un "vacío" de edificios *Déco* en las manzanas, en donde los hay pocos y dispersos.

Por otra parte, los edificios para la recreación como cines y oficinas, aunque en menor cantidad, son muy representativos dentro del estilo *Déco* de la ciudad, ubicándose en las calles de Independencia (Central de Bomberos), Eje Central (La Nacional y Cine Teresa), Victoria (Central Victoria y las oficinas en Victoria 90), Luís Moya (Cine Alfa Omega que data de finales de los años treinta).

El establecimiento de oficinas o de entretenimiento con sus características monumentales, al ubicarse dentro de la zona, demuestran la importancia que tuvo el barrio, la cual era considerada como un lugar rentable para la construcción de edificios de diversos usos, lo cual es fácilmente previsible, ya que se encuentra delimitada por avenidas importantes, siendo las principales por su flujo de circulación vehicular y por su antigüedad la avenida Juárez y San Juan de Letrán, avenidas en donde se establece preferentemente el comercio y las oficinas, otorgándole a las avenidas la vivacidad y el ambiente cosmopolita de los tiempos modernos. La avenida Juárez, con su ubicación privilegiada y alto valor comercial, era la vialidad en donde se encontraban los edificios más altos de la ciudad.

En cuanto a las comunicaciones, las vías del ferrocarril urbano cruzaban las calles de la zona en el siglo XIX, sirviendo después para el funcionamiento del tranvía, algunas de aquéllas vías férreas se conservaron hasta la primera mitad del siglo XX. Las vías principiaban cercanas a la Plaza Mayor, continuando hacia el poniente por Independencia o Artículo 123, para girar hacia el sur en la calle de Luís Moya y Revillagigedo, incorporándose después a Arcos de Belén. Así, tanto el cruce del ferrocarril y la continuidad de las principales vialidades que atraviesan de oriente a poniente comunicando la ciudad céntrica con el Paseo Bucareli, favorecieron el establecimiento de vivienda y oficinas en las principales calles, además de otros usos, ejemplo de ello es la calle de Victoria con tan importantes edificios como la Central Telefónica Victoria, Edificio Victoria, Edificio de

Desplazamiento del Centro de Valor

Centro Histórico, México D.F.



CENTROS DE VALOR:

- 1 - Plaza Mayor
- 2 - Avenida Juárez y San Juan de Letrán
- 3 - Reforma

PERIODOS:

Siglo XVI - Siglo XX

1900 1932

1950

(-) ← (+)

valor económico de mayor a menor

Limites del barrio de San Juan

Av. principal.:

s. XVI m - s. XIX

1900 - 1932

Oficinas de Victoria 90 y en la prolongación de esta calle hacia el poniente, el edificio de la Asociación Cristiana Femenina en avenida Morelos. Si se comparan los planos de tranvía y la localización de edificios, existe una correspondencia entre las vías del ferrocarril y el asentamiento de vivienda en determinadas calles, con excepción de López que responde a una apertura.

Por lo tanto, el auge económico y la ubicación estratégica dentro del conjunto urbano del Centro Histórico, provocaron el aumento en el valor del suelo, haciendo del barrio, el blanco perfecto para el desarrollo inmobiliario; sumado a esto, se encuentra la situación que se padecía en la ciudad con la demanda de habitaciones, desencadenando la construcción de edificios para vivienda colectiva en el barrio de San Juan, y recurriendo a los edificios de departamentos como el género arquitectónico más idóneo para la recuperación de la inversión, por la alta rentabilidad que ofrecía para la zona.

El auge económico padecido en el barrio en la década de los treinta, se debe al desplazamiento del Centro de Valor, a partir del cual se marca el costo más alto en el uso del suelo y en un radio hacia toda la ciudad disminuye conforme se aleja. El Centro de Valor se mantuvo alrededor de la Plaza de la Constitución hasta 1932, (ver plano Desplazamiento del Centro de Valor) cuando se desplaza a la esquina de avenida Juárez y San Juan de Letrán, sitio que marca el punto más alto del valor económico, pues en él se construye el edificio de La Nacional. El centro de valor, determinará la altura y las características de la vivienda en el barrio.

La altura de los edificios en las calles de la zona de estudio, varían de acuerdo al Centro de Valor (años treinta); hacia San Juan de Letrán los edificios cuentan de cuatro a cinco niveles, al igual que en las calles de Artículo 123 e Independencia; en el extremo opuesto (sur oriente), los niveles de los edificios descienden de dos a tres pisos, existiendo departamentos con menor densidad de vivienda por edificio (ver plano de Transformaciones urbanas 1933), mientras que al nor oriente la densidad de vivienda es mayor por edificio. Con esto se concluye que el valor de suelo determina el género de edificio, la densidad constructiva y calidad arquitectónica, motivo por el cual no existen en la zona casas habitación y solo edificios de departamentos.

En consecuencia, la zona de más demanda, con mayor valor de suelo, y por lo tanto, la más importante, se estableció en la parte norte y nor oriente, cercanas a las avenidas primordiales para la ciudad, avenida Juárez y San Juan de Letrán; en el cruce de estas avenidas se construyó el primer rascacielos y el edificio más importante para la ciudad, marcando un hito en todos los aspectos. Mientras que la zona de menor valor de suelo estaba hacia la parte sur y sur poniente, con vivienda más modesta de escasos niveles. La Nacional marcó, por tanto, el centro de valor en los años treinta, a partir del cual descendía hacia toda la ciudad, pero, en los años cincuenta se desplazaría hacia Reforma saliendo del centro de la ciudad⁹. (ver plano Desplazamiento del centro de valor)

⁹ De Anda Alanís Enrique. *La Arquitectura de la Revolución Mexicana*. IIE, UNAM, México 1990, p. 88

El por qué se propició la construcción de edificios de los años veinte a los cuarenta en el barrio de San Juan y no en otras regiones del Centro Histórico, se debe a que hacia el sur poniente de la ciudad siempre se han tenido los terrenos con las condiciones físicas más favorables, lo que propicia el crecimiento de la ciudad hacia el poniente, además de situarse cercano al centro cívico, gubernativo y comercial de la Ciudad de México y de contar con vialidades que cruzan y comunican hacia otras poblaciones de la ciudad.

El mayor número de edificios de departamentos en la calle de López en el barrio, es resultado de su historia, ubicando su origen en el periodo virreinal cuando formaba parte del conjunto de callejones que componían Dolores y sus derivaciones, del Espíritu Santo y Coajomulco. En el siglo XIX se trata de ordenar esta parte de la zona, teniendo como resultado la calle de Independencia y que el callejón de López fuera ampliado en su sección. La calle de López iniciaba en la avenida Juárez hasta Artículo 123, en donde se interrumpía por la manzana que ocupaba el Hospital Real de Indios.

En el siglo XX, en 1933, se decide dar continuidad a la calle de López prolongándola hasta Arcos de Belén, y servir de acceso al Teatro Nacional¹⁰, por lo que se hace necesario dividir las manzanas de la calle de Victoria, Ayuntamiento, Puente Peredo, Vizcalinas y Delicias. Por esta razón, existen pequeñas manzanas de dimensiones reducidas, con edificios con accesos por la calle de López y Aranda.

La apertura de la calle propició que se construyeran edificios en los años veinte y treinta con estilo *Déco* o funcionalistas, confiriéndole una imagen urbana de época a la calle, con edificios "nuevos y modernos" que la identifican. Esto explica el por qué la calle presenta la mayor cantidad de edificios *Déco* de la zona a ambos lados de la sección.

Se compone de edificios de viviendas de tres a cinco niveles, además de la planta baja, con estructuras de concreto armado y de calidades arquitectónicas variadas que serán analizadas a continuación.



Vista desde el Monumento a la Revolución, hacia el oriente de la ciudad, 1934

⁹ Sánchez Ruiz Gerardo. *Planificación y urbanismo de la Revolución Mexicana*. Universidad Autónoma Metropolitana-Asamblea Legislativa, México 2002, pp. 386-387

Características arquitectónicas de la vivienda

La calidad y la altura de los edificios en el barrio, están determinados por el valor del uso del suelo, ubicando el valor más alto en la intersección de San Juan de Letrán y avenida Juárez, por lo tanto, la vivienda ubicada en el norte y poniente son de mayor calidad arquitectónica que en su extremo opuesto, en donde los edificios son más sencillos en cuanto a la calidad de materiales y recursos arquitectónicos. En vivienda, solo existen edificios de departamentos y no casas habitación, contando con un solo ejemplo de conjunto habitacional desarrollado en torno a una calle central. (Conjunto Carlos Pacheco, Plaza Carlos Pacheco No.15)



Conjunto Carlos Pacheco, en la plaza del mismo nombre al poniente del barrio

La vivienda presente en el barrio, muestra diferente morfología de acuerdo al programa de necesidades que resuelve para cada caso particular. La altura varía de acuerdo a la ubicación en la que se encuentre, como se mencionó anteriormente. Las viviendas de la parte oriente presentan mayor altura, el número de niveles es de tres a cinco, con una altura promedio de 25 m. Mientras que las viviendas situadas en la parte sur oriente, las edificaciones son de dos a tres niveles con 10 m. de altura. La Nacional, por lo tanto establece la altura máxima, mientras que en la contraparte de la zona, desciende hasta dos niveles.

Gran parte de las viviendas tienen alguna característica *Déco*, aunque son edificios modestos y austeros en cuanto a elementos decorativos y morfología. A pesar de contar con elementos que los clasifican dentro del *Déco*, la calidad requerida en ellos para clasificarlos como monumentales por parte de alguna institución gubernamental, no es suficiente para catalogarlos como edificios artísticos.

En los materiales empleados en muros interiores y fachadas, prevalecen los aplanados de mortero; los materiales pétreos artificiales, aparentando granito en color negro y rojo, son utilizados en escalones de acceso, como guardapolvo en fachadas y para enmarcar la puerta principal. Aunque se utilizan piedras artificiales, únicamente en dos edificios se emplean el mármol y granito natural, en López 44 se revisten las fachadas de planta baja con mármol rojo y en López 34 con mármol negro vetado; el granito negro natural es poco utilizado en escalones y muros. En menor medida se emplea el azulejo para enmarcar ciertos elementos o salpicando el paramento para romper con la monotonía de la superficie lisa.

Los pisos, al interior del edificio, son de mosaico de pasta de 20*20 cm. con agregado medio de granito.

Si bien, los edificios cuentan con pocos elementos decorativos, se observa que la herrería toma gran importancia. En la mayoría de los casos, la calidad de los edificios es pobre, pero se puso especial atención en el diseño de la herrería de las puertas de acceso, que muestran los más variados diseños, predominando las líneas rectas y diagonales, en motivos geométricos o



Edificio con relieves en la calle de López

combinación con líneas ondulantes, hasta el empleo de grandes círculos. Las puertas se realizan en su mayoría con cuadrado de fierro y solera, utilizando también la lámina de fierro en la periferia a modo de ribete o en los tableros inferiores de la puerta como protección. En algunos casos, los accesos se jerarquizan por medio del remetimiento de la puerta, lo cual produce sombras pronunciadas.

La volumetría de los edificios *Déco* fue un recurso importante en la composición de la fachada, en contraste, el barrio se distingue por ser una sucesión de edificios con superficie lisa, con pocas salientes, pero la horizontalidad continua se rompe al emplear estrías verticales que se prolongan hacia arriba, creando pequeñas salientes que producen ligeras sombras en vertical. Los balcones son otro recurso de la volumetría, en algunos edificios se utilizan balcones en voladizo con sus esquinas redondeadas. Los edificios presentan en su mayoría una composición simétrica, con el acceso principal al centro, y en ocasiones, puede presentar dos o tres accesos que se ubican de acuerdo a la composición de la fachada, pero casi siempre localizados en los extremos. Predomina el macizo sobre el vano, por lo que los edificios se perciben como volúmenes sólidos, perforados por ventanas, las cuales se ubican rítmicamente en la composición, formando algunas veces agrupaciones de dos o tres elementos de ventanas y balcones.

La planta baja de los edificios, tienen un tratamiento diferente, se separa del resto del edificio por medio de una marquesina o una saliente que corre perimetralmente al cuerpo superior del edificio, y a falta de este elemento arquitectónico, se utiliza tratamiento de materiales y texturas contrastantes. La marquesina es un elemento característico del barrio, pues se emplea para diferenciar los usos en el edificio, además de enfatizar el acceso, ya sea interrumpiendo la continuidad de la marquesina o elevándola en el tramo de la puerta principal (ver acceso en Artículo 123 No. 25). Al formar parte de la composición de la fachada, la marquesina se decoraba por medio de relieves de cemento con formas geométricas, la ménsula puede presentar anillos de fierro u ochavados.

Los relieves están presentes en la zona en edificios como en la estación de Bomberos, Central Victoria y el edificio del Ingeniero Robles, en Victoria 90, todos ellos de motivos diversos, pero en la vivienda es poco frecuente. Algunos tienen la característica de adornar las fachadas de edificios, que a primera vista tienen poco interés estético y volumétrico, pero al ser edificios modestos y austeros, cuentan con relieves ubicados en la parte superior del vano de las ventanas a modo de remate, aunque también entre los espacios entre vanos de diferentes niveles, reforzando la imagen de elementos como puertas o torretas, relieves que tienen la intención de personalizar al edificio, o bien, para embellecerlo de alguna manera con estos relieves que proporcionaba el *Déco*. Los materiales en los cuales se realizaban son la cantera y moldeados en cemento, que son la mayoría; los motivos empleados son en general los fitomorfos, y en menor medida los zoomorfos, no obstante, también existen diseños geométricos sencillos, los cuales se componen de una



Remetimiento de puerta de acceso.
Artículo 123 No. 25



Utilización de marquesina y ménsula decorada en
la calle de Luis Moya

Relieves

Barrio de San Juan



5



2



4



6



Victoria 90
esq. Revillagigedo

1



López 28
esq. Artículo 123

2



López 27

3



Balderas 60
esq. Independencia

4



Eje Central 51

5



López 34
esq. Artículo 123

6



3



1



Victoria 25
Cuadrado, solera y lámina de fierro.



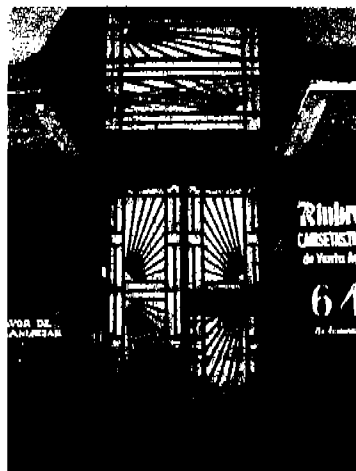
Balderas 60, esq. Independencia 8
Cuadrado de fierro.



Victoria 90
Cuadrado y solera de fierro.
Enmarcado en jambas de cantera, con
rodaple de granito artificial en color
negro

Herrería en Puertas

Barrio de San Juan



Independencia 85

Cuadrado, solera y lámina de fierro.
Enmarcado en granito artificial negro.



Márquez Sterling 33 esq. Candelaria

Solera de fierro y lámina. Jambas de granito artificial negro.



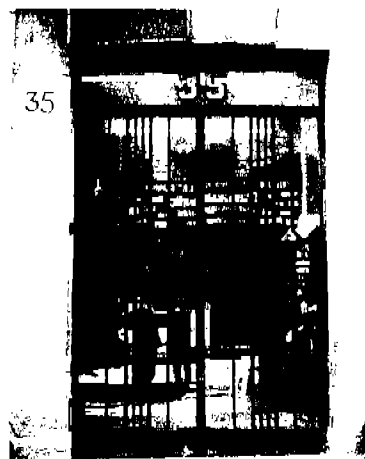
López 61

Cuadrado de fierro y lámina perimetral.
Enmarcado en granito artificial color negro.



Victoria 11

Cuadrado y solera de fierro. Enmarcado en granito artificial color negro.



López 35

Cuadrado de fierro. Enmarcado en cantera.



López 34 esq. Art. 123

Cuadrado y lámina de fierro.
Enmarcado en mármol negro vetado

sucesión de líneas verticales. Es posible observar relieves en el barrio en edificios como Balderas 50 esquina Independencia, López 27, Eje Central 51, López 44, López 34 y López 28.

Los materiales empleados en fachada, son la cantera, perfiles de hierro en puertas y ventanas, aplanados de mortero o pasta, granito artificial o natural, mármol, mosaico de pasta en piso y azulejo.

Las características mencionadas, resultan comunes en los edificios de departamentos, no ofreciendo interés relevante alguno, y por lo tanto, no se consideran representantes dignos del *Déco*, puesto que las características decorativas no son tan refinadas en comparación con otros ejemplos de la ciudad. Debido, tal vez, a la influencia ejercida por el contexto, puesto que las obras realizadas en los nuevos fraccionamientos, tenían la posibilidad de proponer proyectos más audaces que mostrasen la modernidad; por otra parte, el Centro Histórico, poseía un contexto consolidado y sobrio, por lo que las obras son más conservadoras. Aunado a esto, las modificaciones a las que han sido objeto a través del tiempo, ha dado como resultado que se pierda la fisonomía y las características que tuvo en un principio y que en la actualidad se perciba como un contexto en donde resaltan edificios heterogéneos y sin ningún valor estético.

Estudiar el barrio y su desarrollo, es entender qué propició el surgimiento de la vivienda *Déco*, en especial el Edificio Victoria. El barrio fue motivo de especial interés para los arquitectos que vieron en ella el espacio para la creación, inversión y vivienda. Aprovecharon los espacios urbanos para crear edificaciones de vivienda que necesitaba la población en su crecimiento.

Hay que recordar que la imagen de la zona ha sido de deterioro constante por efecto del comercio establecido y la especulación inmobiliaria, pero observando atentamente lo que permanece, es posible imaginar el esplendor que tuvo durante el periodo posrevolucionario, pues es la única zona del Centro Histórico que puede considerarse lo más representativo del *Art Déco*, no sólo por los edificios conocidos, también por la arquitectura habitacional considerada sin valor estético dentro del Centro Histórico, pues es la arquitectura virreinal la más representativa y la que identifica al Centro, pero en el barrio de San Juan, son otro tipo de edificios con características diferentes quienes le imprimen el carácter e imagen representativa, formando una parte autónoma del Centro.

Su característica radica en la presencia de una densidad de construcciones pertenecientes al periodo posrevolucionario y no solo por inserciones esporádicas en el tejido urbano.

La calle de López, perteneciente al barrio de San Juan, es un ejemplo de la materialización de los anhelos de una sociedad en transformación y del espíritu del *Déco*; en ella se aplicaron las ideas del urbanismo, que junto con las condiciones ofrecidas por el Centro, dieron a los edificios de viviendas del barrio una imagen diferente, teniendo como resultado, la creación de un contexto distinto al resto de la ciudad.



Calle de López lado oriente



Combinación de ventanas y balcones en López 34



Ritmo y disposición de ventanas y balcones en López 28

◇ La calle de López

En la calle, a diferencia de otras localizadas en el barrio, los edificios forman una secuencia que forma una imagen continua dentro del plano horizontal. La calle se percibe como una sucesión interminable de edificios construidos en los años treinta y principio de los cuarenta, la agrupación produce una imagen de continuidad arquitectónica, resultado de la similitud de estilos, materiales, morfología, sistemas constructivos y la época de construcción, por otra parte, la estrechez de la calle en relación con la altura promedio de los edificios, provoca que la perspectiva se perciba como una prolongación interminable del punto de fuga hacia los extremos de la calle, pues lleva la mirada hacia la profundidad.

A pesar de que la calle de López no se define por el establecimiento de una sola actividad comercial, sí se puede identificar como tal, por la variedad de productos ofrecidos en planta baja.

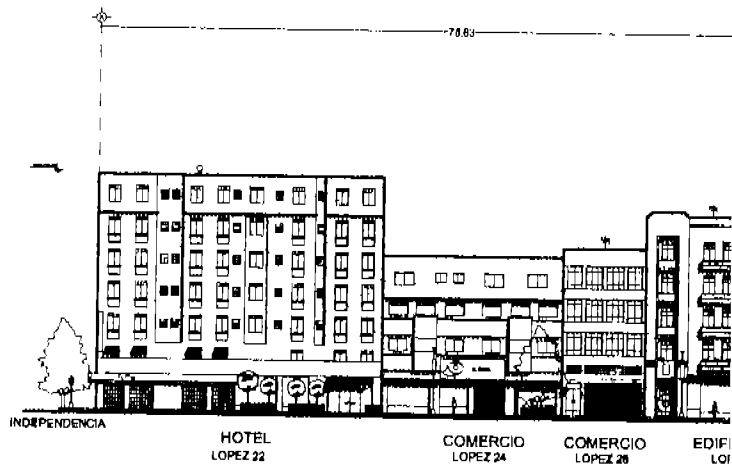
Los edificios tienen características diferentes, pero existen ciertos elementos en común presentes entre ellos, los cuales adquieren cierta variación de un edificio a otro, unificando las desigualdades en el contexto en cuanto a alturas, morfología y materiales, con la consecuencia de que la calle de López presente una imagen urbana propia. Otro concepto que influye en esta uniformidad es la época de construcción de los inmuebles, pues la apertura de la calle de López corresponde al periodo de construcción de los edificios, entre 1933 y 1940, por lo que el lenguaje estilístico en fachada es similar, pues se utilizan recursos y elementos dictados por la época, pero un dato importante es que en los años de 1932 y 1933 existe una preocupación para conseguir que las construcciones que se realizaban tuvieran un "...aspecto decoroso para formar un conjunto arquitectónico digno de la capital de la república"¹¹ y se crea por tanto, el 17 de febrero de 1932, el Consejo de Arquitectura, el cual calificaba y estudiaba los proyectos de construcción. Por lo tanto, las obras de Planificación consistentes en la ampliación y apertura de calles, fueron aplicadas a la calle de López entre 1933 a 1939, quedando los nuevos proyectos bajo la supervisión del Consejo de Arquitectura, lo que permitió una unidad estética en la calle, de ahí el equilibrio del conjunto. Estos conceptos de uniformidad hacen que la lectura de los edificios y su contexto resulten de fácil percepción¹² para el observador, pues existe cierto orden, el cual se ha visto alterado en los últimos años por el efecto negativo del comercio.

Estado actual

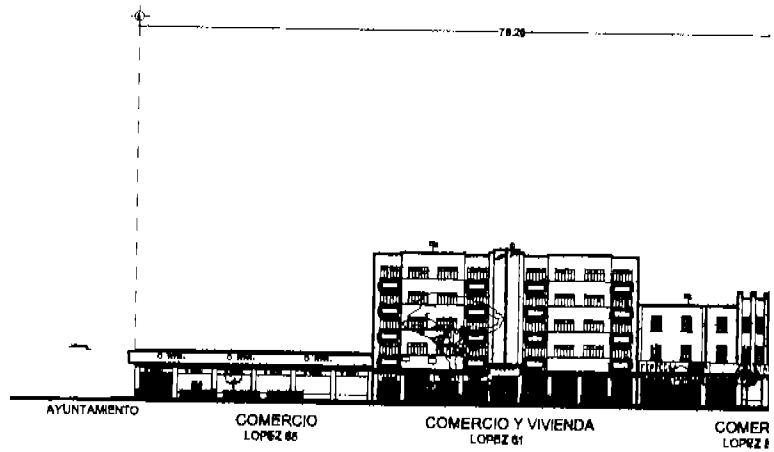
El estudio de la calle se delimita hacia una manzana a cada lado de donde se encuentra el objeto de estudio, abarcando las manzanas comprendidas entre las calles de Artículo 123, Victoria y Ayuntamiento en sus lados oriente y poniente. La unidad arquitectónica establecida se compone en

¹¹ Memoria del DDF, 1932-1933. México, 1932-1933, Planificación, p. 122. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

¹² Norberg Schulz Christian. *Intenciones en Arquitectura*. Gustavo Gili, Barcelona 1979, p. 128



INDEPENDENCIA HOTEL LOPEZ 22 COMERCIO LOPEZ 24 COMERCIO LOPEZ 26 EDIFI LOI



AYUNTAMIENTO COMERCIO LOPEZ 65 COMERCIO Y VIVIENDA LOPEZ 61 COMER LOPEZ 6



Disposición de las ventanas y balcones en López 61



Combinación de ventanas, balcones y torreta en la esquina de Artículo 123 y López

su mayoría por edificaciones contemporáneas al Edificio Victoria, quedando integrada el área de estudio por 20 edificios.

Imagen urbana

Cuando los edificios son semejantes y están cerca unos de otros se nos aparecen visualmente agrupados y solo si están bien individualizados destacan en el paisaje¹³.

El uso de suelo predominante en la zona es el comercio y el habitacional, aunque existen otros usos como servicios, oficinas y estacionamiento. En los edificios para vivienda se reconocen en vertical, dos zonas diferenciadas, en planta baja se ubican los locales comerciales y los niveles superiores se destinan principalmente para vivienda y oficinas, aunque el uso permitido es habitacional con comercio de dos a cinco niveles. En planta baja, los vanos para comercio son amplios y responden evidentemente a los apoyos verticales de la estructura del edificio. La planta baja es abierta, en donde predomina el vano de dimensiones variables, siendo en promedio de tres metros de claro con una altura de dos y medio metros a tres metros, separados entre ellos por columnas de 60- 80 cm., pudiendo encontrarse combinaciones de columnas y/o muros para formar un macizo, a veces de más de 1.2 m de largo. Para diferenciar la zona comercial se emplean marquesinas en trece de los veinte edificios que componen el tramo de estudio, la marquesina tiene la función de separar la planta baja del resto del edificio, creando una continuidad visual que se prolonga por la calle, a su vez, delimita el uso comercial de la calle con el cuerpo del edificio, sirviendo como desplante del edificio otorgándole jerarquía y presencia dentro de la calle.

En los niveles superiores hay una mayor libertad de juego de los volúmenes, aunque prevalecen las superficies planas con pequeñas salientes, el juego de volúmenes se limita a emplear los balcones, sobresaliendo no más de 60 cm. del paramento del edificio.

Las alturas varían dependiendo del lado de la calle. En el lado oriente, las alturas son mayores que en su contraparte poniente, variando desde 15 a 25 m, mientras que en el lado poniente las alturas descienden a los 5 y 15 m, provocando un perfil heterogéneo entre si, con edificios de un piso colindando con otros de cinco niveles, inclusive, pudiendo encontrar intercalados en el contexto, edificios altos y bajos, ofreciendo una percepción descompensada por la diferencia de alturas.

Un recurso empleado en los edificios ubicados en esquina, es el tratamiento de este ángulo como parte de la integración al contexto urbano de la calle. El tratamiento consiste en el empleo de material y volumetría diferente a la utilizada en el resto del inmueble, de manera que resalta como un volumen sólido y más alto que el cuerpo del edificio, esta solución arquitectónica "enfatisa la

¹³ Martínez Caro Carlos, Ruiz de las Rivas Juan. *Arquitectura urbana. Elementos de teoría y diseño*. Librería Editorial Obelisco, Madrid 1985, p. 75

intersección de la calle y subdivide la profundidad¹⁴ tan acentuada de la calle de López. Los remates en los edificios, proporcionan cierto ritmo, rompiendo con la profundidad de la perspectiva.

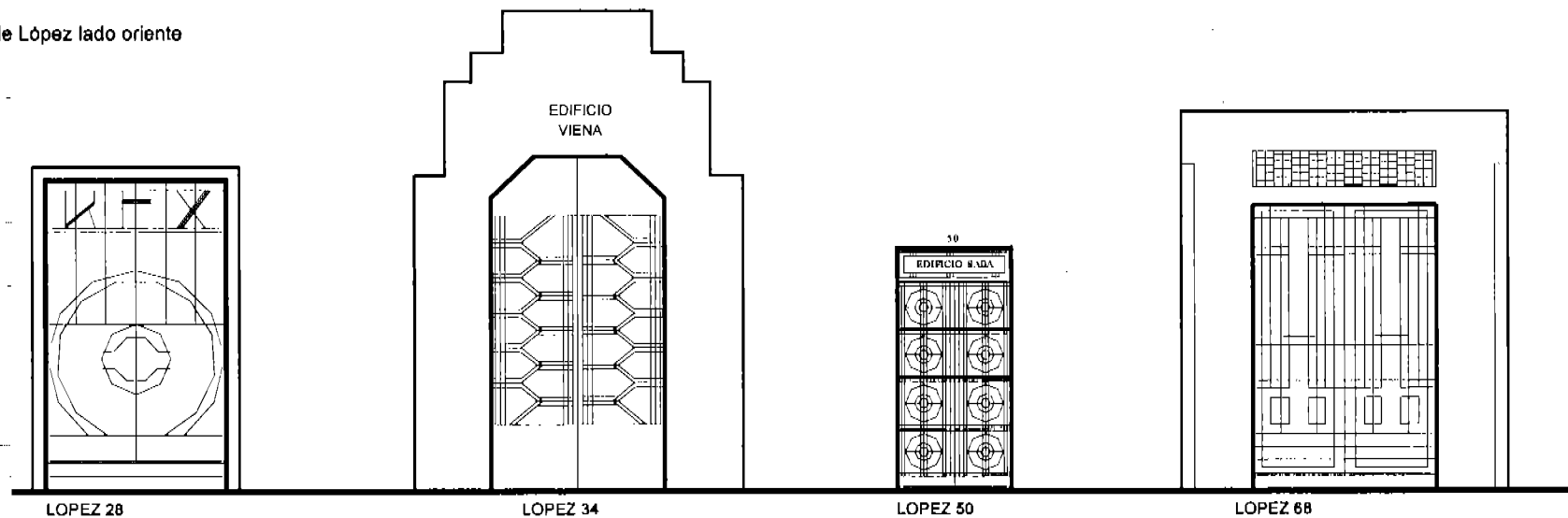
Dentro de la imagen urbana resaltan los edificios que no se integran al contexto, pues utilizan elementos compositivos ajenos a calle, es decir, no siguen los lineamientos y el lenguaje característicos, que son los siguientes:

- Relación de vanos con proporción 1:2 ó 1:1.5
- Se enfatizan la verticalidad con ciertos elementos, que se prolongan por encima de la altura del edificio, remates, escalonamientos o estrías; la esquina se resalta por medio de torretas u otros elementos que sobresalen por encima de la altura del cuerpo del edificio.
- Uso de marquesinas con un volado no mayor al 1.20 m
- Terrazas o balcones que sobresalen del paramento no más de 60 cm., utilizándose como bloques simétricos en la composición de la fachada.
- Jerarquización del acceso principal utilizando granito artificial, o en su caso, mármol, los cuales enmarcan la puerta principal; empleo de remates sobre el acceso como letreros, prolongación del recubrimiento por encima de la marquesina, remetimiento de la puerta, marquesinas a una altura mayor que el del resto del edificio interrumpiéndolas sobre éste.
- Ritmo en la disposición de las ventanas, agrupándolas en el macizo, en secuencias de dos o tres, centradas en los espacios de los grandes lienzos del macizo. Aportando mayor riqueza en las soluciones y en la percepción visual del edificio.
- Uso de diseño en la herrería de puertas de acceso principal, empleando líneas rectas para formar motivos geométricos sencillos, o combinándolos con círculos insertados en la composición, (López 43, 50 y un ejemplo destacado, en López 28 con un gran círculo).
- Empleo de materiales diferentes al del resto del edificio para recubrir muros en planta baja, abarcando desde el nivel de piso hasta el lecho bajo de las marquesina, o como guardapolvo; los materiales empleados son el granito artificial en color negro o coral, existiendo dos casos en donde se utiliza piedra natural como el mármol rojo y negro, además de la cantera.
- La asimetría predomina sobre la simetría
- Altura promedio de 18 m.

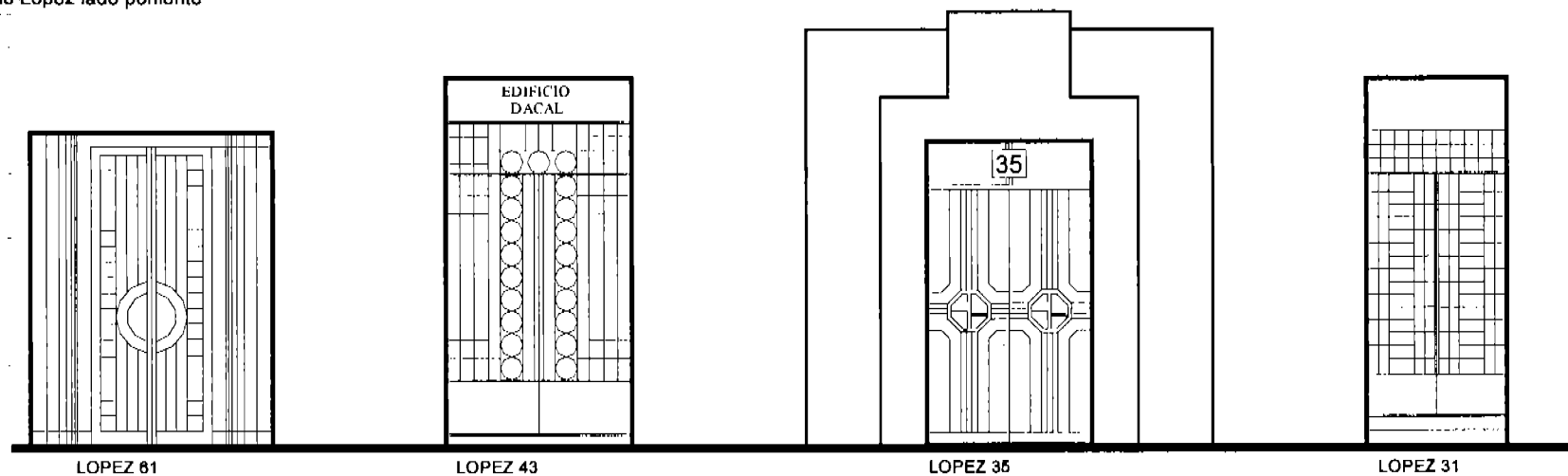
¹⁴ Martínez Caro Carlos y Ruiz De las Rivas Juan. p. 68

Detalles de accesos en la calle de López, en donde la herrería de cuadrado y solera, forman composiciones geométricas.

Calle de López lado oriente



Calle de López lado poniente



Problemática urbana

La calle de López al ser una calle comercial, ha sufrido un deterioro constante, lo cual se ha visto agravado por la apropiación de sus aceras por parte del comercio ambulante, devaluando la calidad del ambiente urbano. Al igual que en otras calles del barrio, en donde el comercio especializado identifica a ciertas calles, en López en su tramo entre Artículo 123 y Victoria se dedica predominantemente a la venta de artículos para iluminación, actividad por la que es conocida, pero el comercio es la principal fuente generadora de problemas urbanos y la causa de la destrucción y alteración de los edificios, ya que el comercio modifica el interior de los inmuebles, coloca anuncios de diferentes tipos y dimensiones sujetos a los edificios, propiciando un caos en el contexto, influyendo negativamente en la percepción de las personas.

Además, el exterior de los edificios se modifica por la intervención de los propietarios de los locales comerciales al mejorar el aspecto de los negocios, de esta manera, un solo edificio puede presentar varios colores en su fachada, utilizando tipografía diversa en la diversidad de anuncios comerciales, aplicando de pintura acrílica sobre materiales como el granito artificial o cantera.

A su vez, el comercio ha desplazado al uso habitacional, reutilizando los espacios desocupados como bodegas u oficinas. Por lo que la zona va perdiendo poco a poco el carácter habitacional original, principalmente en esta calle.

La misma heterogeneidad está presente en el mobiliario urbano. Pues se utilizan tres tipos diferentes de jardineras, las cuales se construyen en herrería, o en combinación con mampostería presentando diversos acabados. Las señalizaciones de tránsito como semáforos, emplea dos tipos, postes y semáforos colgantes. Para estos no existe alguna ordenación en su colocación en la vía pública.

Los grandes árboles son escasos, mientras que los existentes son pinos y eucaliptos; los *ficus* jóvenes de una altura no mayor a tres metros, de copa media, predominan en las jardineras junto con los arbustos.

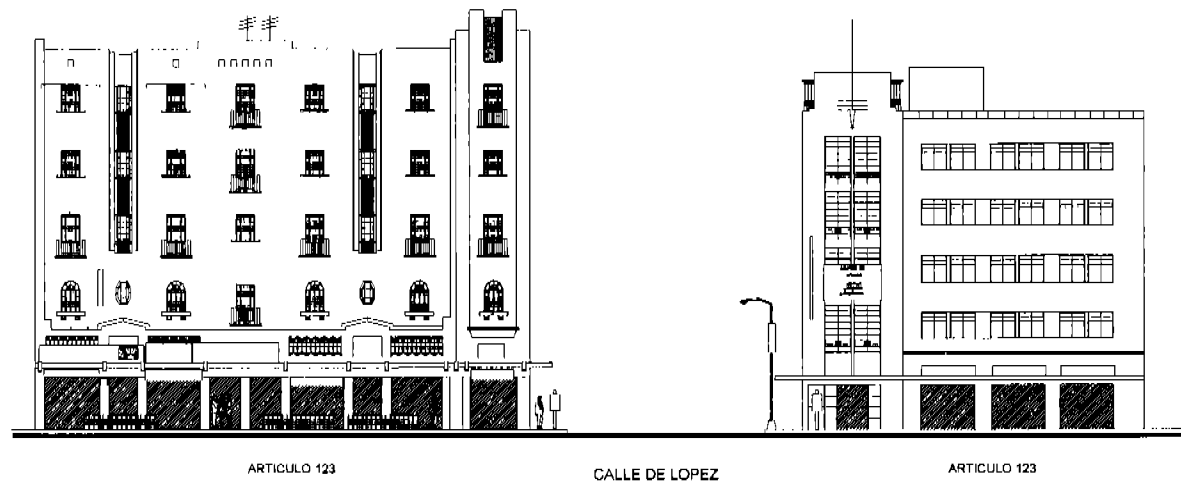
Junto con la problemática que ocasiona el comercio, otro de los principales causantes del deterioro urbano es la falta de mantenimiento en los edificios, que ha generado que los aplanados sufran desprendimientos, oxidación de la herrería en ventanas y balcones, presencia de microflora en cantera, desprendimiento de concreto y de relieves en marquesinas. Además de la colocación de antenas de televisión y de comunicación en los últimos niveles. En azotea también podemos encontrar en dos casos, la construcción de pequeños locales utilizados como almacén o para instalaciones, y por otra parte la construcción de vivienda precaria.

El deterioro es visible en la irregularidad del pavimento en las banquetas, que varía de una sección a otra, en color y materiales, pero en general el estado de conservación es regular.

En cuanto a vialidades, también se aprecia una saturación de vehículos de la zona debido al comercio ambulante que dificulta la circulación ágil de vehículos, situación que empeora por la estrechez de las vialidades y la nula planificación vial.

Actualmente se utilizan, tres vialidades que comunican de poniente a oriente, Artículo 123, Ayuntamiento e Independencia, éstas dos últimas con una mayor sección de arroyo de tres a cuatro carriles, mientras que Artículo 123 es de tres. Esto permite tener un mayor flujo vial, en contraste con la calle de Victoria, que comunica de oriente a poniente con una sección que le permite alojar tres carriles, aunque dos de ellos se utilizan como estacionamiento, además de que por ella circula el transporte público, propiciando un caos vial en la calle, lo cual provoca ruido y contaminación, deteriorando el ambiente urbano de la calle de López.

Situación que puede aplicarse para otras calles del barrio, provocando la devaluación de la vida cotidiana de la zona y de sus habitantes, problemática que tiene que revertirse para recuperar el barrio y ser nuevamente una zona importante para el Centro Histórico y de la ciudad, con todos sus elementos característicos y así poder identificarlo nuevamente como el Barrio de San Juan.



Sección transversal de la calle de López, en la intersección de la calle de Artículo 123

EDIFICIO VICTORIA



El Edificio Victoria

Importancia del Edificio Victoria en el Centro Histórico

Programa arquitectónico

Orígenes del Edificio Victoria

Regeneración urbana del barrio de San Juan

Proyecto de inversión para el Edificio Victoria

Proyecto de restauración del Edificio Victoria

La importancia del Edificio Victoria en el Centro Histórico

La expresión de sus elementos, materiales y acabados, demuestran la elegancia y el lujo del edificio. Cada parte es diseñada, los elementos decorativos son únicos, el espíritu del *Déco* vive y permanece en la pintura de colores brillantes en el plafond del vestíbulo, en el diseño de lámparas de las circulaciones interiores y exteriores, en el diseño de la herrería, en el *roof-garden*, y en cada una de las partes que lo componen.

◇ Antecedentes

El Edificio Victoria se ubica en la calle de López 44 esquina con Victoria, en el perímetro B del Centro Histórico. Se desplanta en un terreno cuadrangular, cuyas dimensiones son de sur a norte de 28.0 m, y de oriente a poniente de 22.0 m., con una superficie total de 614 m²; siendo los usos en función, el habitacional y el comercial.

En los años posteriores a su construcción mantuvo los usos originales. En la década de los setenta, la inestabilidad estructural producto de la geometría de semicírculo aplicada en los balcones de la esquina sur poniente, provoca agrietamientos en la fachada, pero es en el año de 1985 cuando se vio afectado por los sismos, y en consecuencia, el edificio comienza a sufrir algunas modificaciones.

Con los sismos, los dos elevadores dejaron de funcionar debido a las fallas mecánicas, y sólo uno se ha podido rehabilitar. La caldera que servía al edificio resultó obsoleta, por lo que fue reemplazada por calentadores instalados dentro de los baños de los departamentos, y en consecuencia, el cuarto de máquinas de la caldera localizado en planta baja es abandonando. Los baños de los departamentos cambiaron los viejos muebles, las tinas de hierro colado y cubierta porcelanizada fueron sustituidas por regaderas, y el wc se cambia por modelos más modernos.

Las filtraciones de agua en los departamentos motivó la impermeabilización asfáltica sobre el piso de mosaico de las terrazas, modificando del ambiente que se percibía. En el quinto nivel se aprovechó el espacio ubicado entre los cuartos de máquinas de los elevadores para almacén; se construyó un baño para uso del *roof garden* en el área pergolada de la terraza sur; se adaptó un departamento en la parte sur oriente del cuarto nivel. Sin embargo, los deterioros más evidentes se encuentran en los elementos arquitectónicos expuestos a la intemperie, en los cuales se observa desprendimientos de aplanados; pero el abandono y el descuido que ha padecido a lo largo de los años han agravado las condiciones del edificio.



Fachada secundaria calle de Victoria
(XG, IIE-UNAM, 1979)

◇ Descripción del edificio

El edificio resalta por la masividad del volumen, del predominio del macizo sobre el vano. En la volumetría se reconocen tres cuerpos desplantados sobre una base, la cual diferencia el uso de la planta baja y el habitacional, por medio de una altura mayor a la utilizada en los niveles de departamentos, consiguiendo desplantar dignamente del nivel de calle el cuerpo superior. El mismo concepto se logra también por medio de los vanos, los cuales predominan sobre el macizo, en comparación con el cuerpo superior, en donde predomina la masividad; las texturas y el color de los materiales también marcan diferencias, pues el mármol rojo recubre totalmente los muros de la fachada de planta baja, contrastando con el cuerpo superior de textura rugosa y de color más tenue.

La fachada es simétrica, compuesta de tres elementos, dos volúmenes que sobresalen del cuerpo del edificio, ambos separados por un cuerpo central vertical que se prolonga hacia arriba para romper con la horizontalidad. Los dos primeros cuerpos están constituidos por los balcones de los departamentos y sobresalen del alineamiento del edificio en un volado de 50 cm., el volumen queda constituido como cuerpo monolítico simétrico de bordes redondeados. Al centro de los balcones se ubican los pares de ventanas de los baños, y rematando a cada extremo inferior y superior, se encuentran dos tableros decorativos; el tablero superior se compone de líneas verticales en relieve, la parte inferior el tablero contiene un relieve con motivos zoomorfos, dos galgos estilizados en suaves líneas ondulantes custodiando un escudo, y a cada extremo, cuernos de la abundancia (ver imagen 1). Uno de los volúmenes de los balcones, al quedar en esquina de las calles de López y Victoria, envuelve la esquina para continuar y formar parte de uno de los dos cuerpos salientes de la fachada de Victoria.

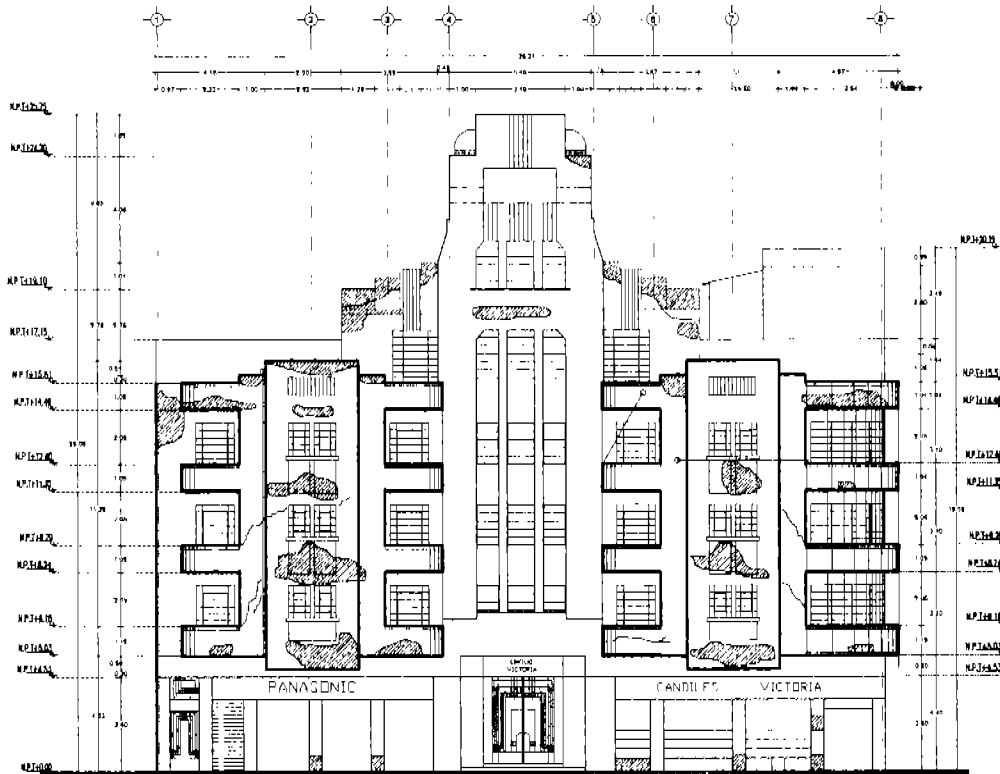


Fuente del patio

Al centro de la composición y separando los dos volúmenes de las terrazas, se localiza la torreta, la cual es un elemento distintivo del *Déco* que rompe con la horizontalidad del edificio, un elemento vertical que se prolonga varios metros y remata en una serie de elementos decorativos. La torreta es coronada por una serie de relieves fitomorfos que forman parte de un relieve principal, el cual evoca al escudo mexicano por contener un maguey con dos águilas o cóndores a ambos lados (ver imagen 3 y 4). El elemento vertical da un efecto visual de intersección de volúmenes, y su vez, ayuda a enfatizar el acceso al edificio que coincide con el eje de la composición; el acceso presenta remetimiento de la puerta y abocinamiento recto, los escalones conducen a la puerta monumental, la cual se realizó con placa y solera de fierro para formar una composición sencilla realizada con líneas rectas que se entrecruzan.

La fachada sur, contiene también dos volúmenes que sobresalen del paramento y un cuerpo central vertical que no sobrepasa la altura de la torreta y remata en un "frontón", mismo que se encuentra decorado en la parte central con relieves fitomorfos, representando una cactácea o maguey y cenefas de motivos vegetales.

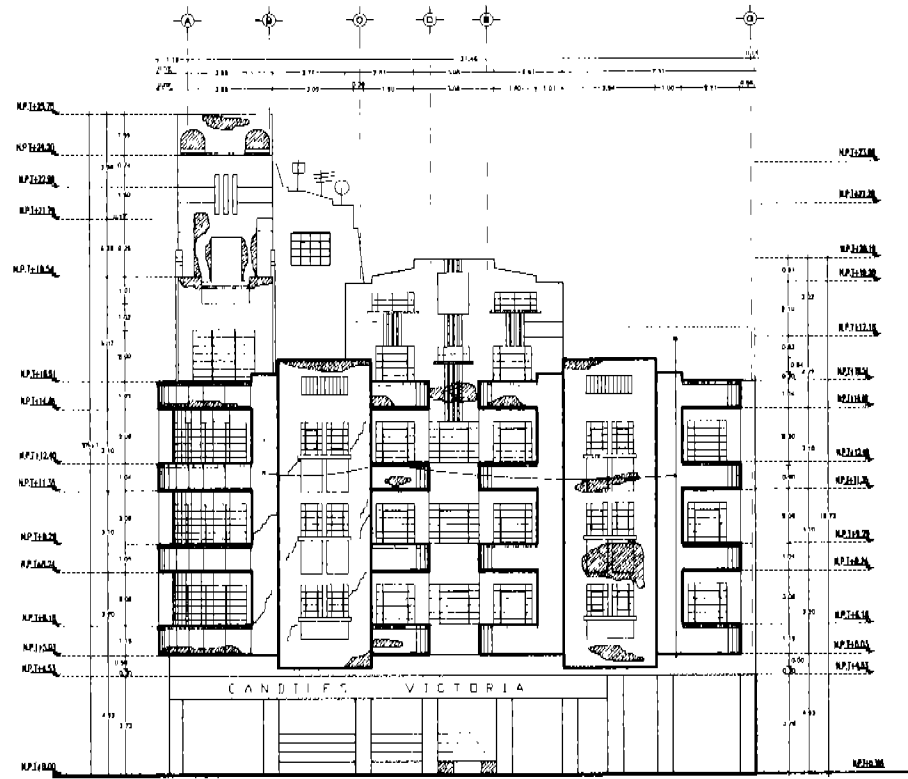
EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
FACHADA PONIENTE



FACHADA PONIENTE
EDIFICIO VICTORIA

VAF02 ESCALA 1:50

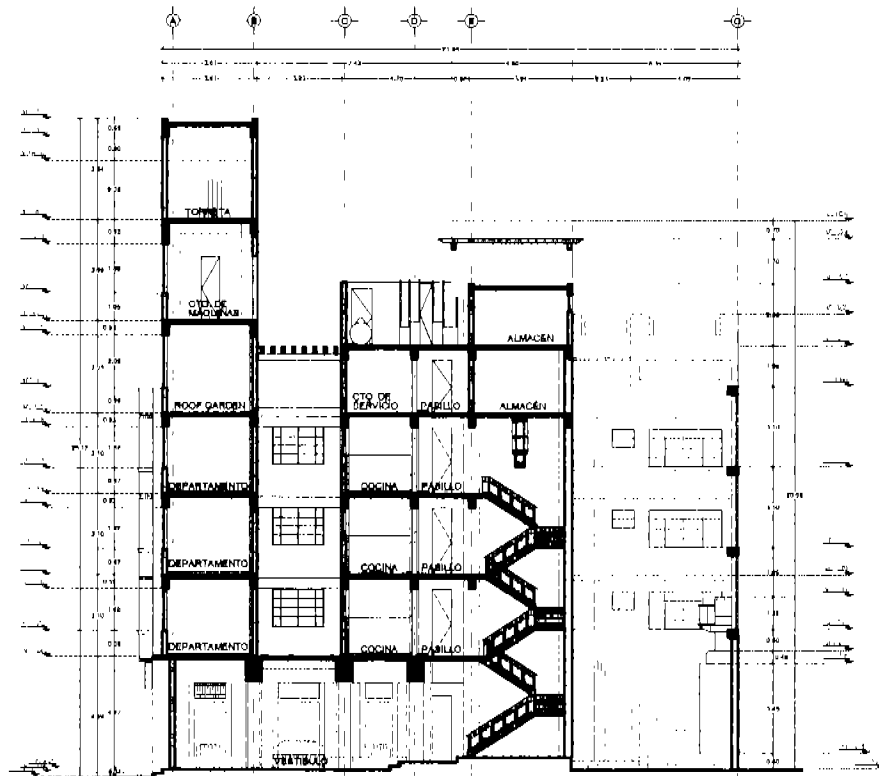
EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
FACHADA SUR



FACHADA SUR
EDIFICIO VICTORIA

VAF02 ESCALA 1:50

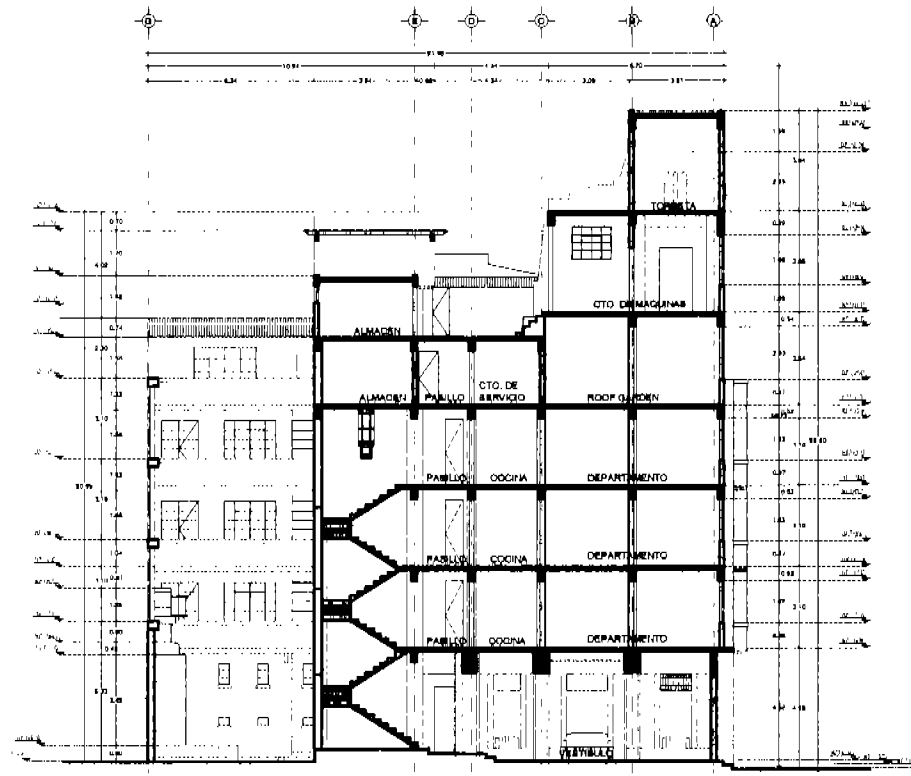
EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
CORTE A-A'



VAC01 escala 1:100

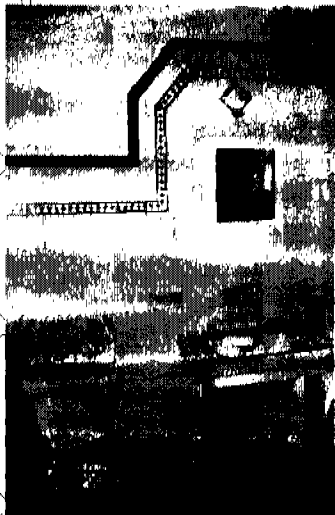
CORTE A-A'
 EDIFICIO VICTORIA

EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
PLANTA BAJA



VA01 escala 1:100

CORTE B-B'
 EDIFICIO VICTORIA



Estado actual del baño de departamneto



Aspecto del baño, en el que se observa la tina (XG, IIE-UNAM, 1979)

Plantas Arquitectónicas

La planta se resuelve simétricamente siguiendo los lineamientos de estructuración del espacio en torno al patio central. La planta baja se dedica principalmente para los locales comerciales; al centro de la composición sobre la calle de López y siguiendo el eje oriente poniente se encuentra el vestíbulo, el cual muestra los lujosos acabados y su diseño elaborado. El mármol recubre los muros y trabes entre los ejes B, C y 4, 5. El decorado del vestíbulo, se logra creando formas geométricas con las placas de mármol rojo; adosadas a los muros sur y norte, las bancas de mármol, el plafón decorado con pintura mural de colores brillantes como el amarillo, rojo y verde, en líneas zigzagueantes interesecadas en las esquinas con cuadrados, y completando la decoración, se ilumina el gran vestíbulo con lámparas en cada uno de los entre ejes de los muros, de las seis existentes, sólo dos son originales. El vestíbulo muestra la elegancia y majestuosidad del edificio.

Continuando con el eje de composición y como remate del vestíbulo, se llega a la zona de circulaciones verticales, los levadores escoltan la escalera principal, la cual se ilumina con un vitral monocromático de motivos geométricos; coincidiendo con el eje de composición norte sur se encuentra la circulación horizontal que dirige al usuario hacia los dos accesos que llevan al patio interior, y a las escaleras de servicio. En la parte nor oriente se localizan dos departamentos, uno de los cuales se utiliza como bodega.

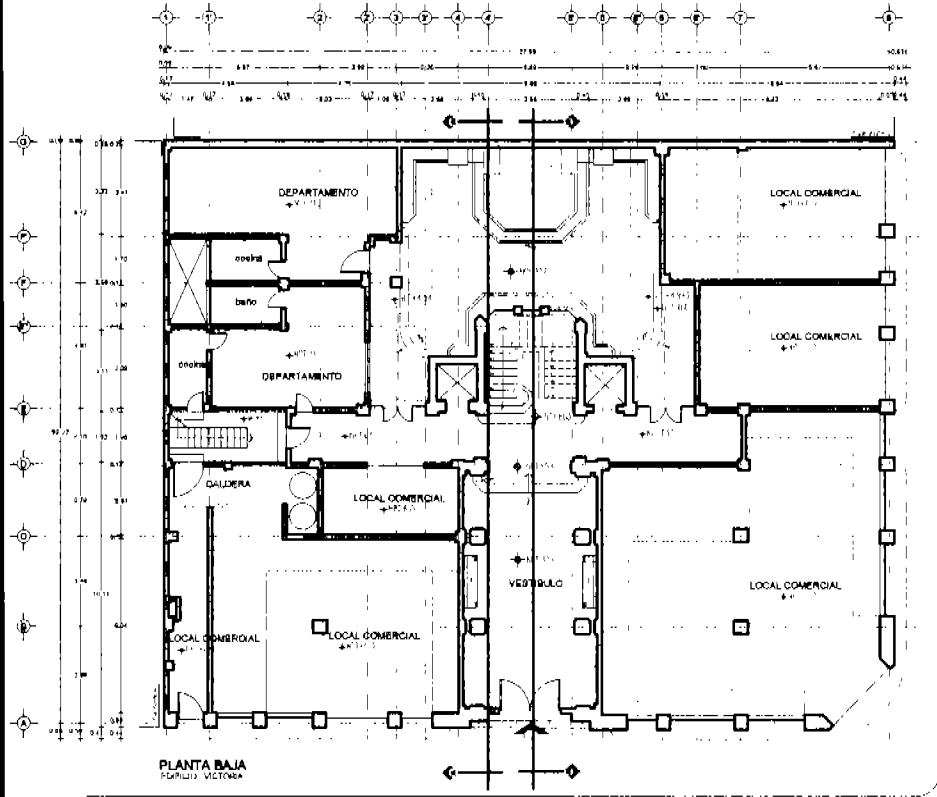
El patio interior se ubica a un nivel de -30 cm, y tiene como elemento central de composición a la fuente monumental, la cual se conforma de volúmenes geométricos que remata en la parte superior con una lámpara. La parte inferior del vaso es ochavado y se recubre con azulejos de colores intensos como el verde botella y azul, que junto con el piso de mosaico de pasta de colores tenues en verde, amarillo y café, crean un contraste cromático; las jardineras son una prolongación de la fuente que envuelven y delimitan el espacio; y por último, los relieves de motivos fitomorfos custodian a la fuente, que en combinación con los marcos de herrería sirven de fondo a la composición para crear un todo decorativo.

Planta Tipo (primer, segundo y tercer nivel)

La planta tipo se repite en los tres niveles siguientes, sin variaciones en la disposición espacial de los departamentos. Cada nivel se compone de 8 departamentos y siete prototipos, los cuales se clasifican de acuerdo al área útil, pues responden a la solución más adecuada para conseguir las mismas condiciones espaciales entre ellos, por lo tanto, las áreas quedan comprendidas entre 84.0 m² para el ubicado en la parte nor oriente y hasta los 45.0 m² del departamento ubicado al centro de la planta.

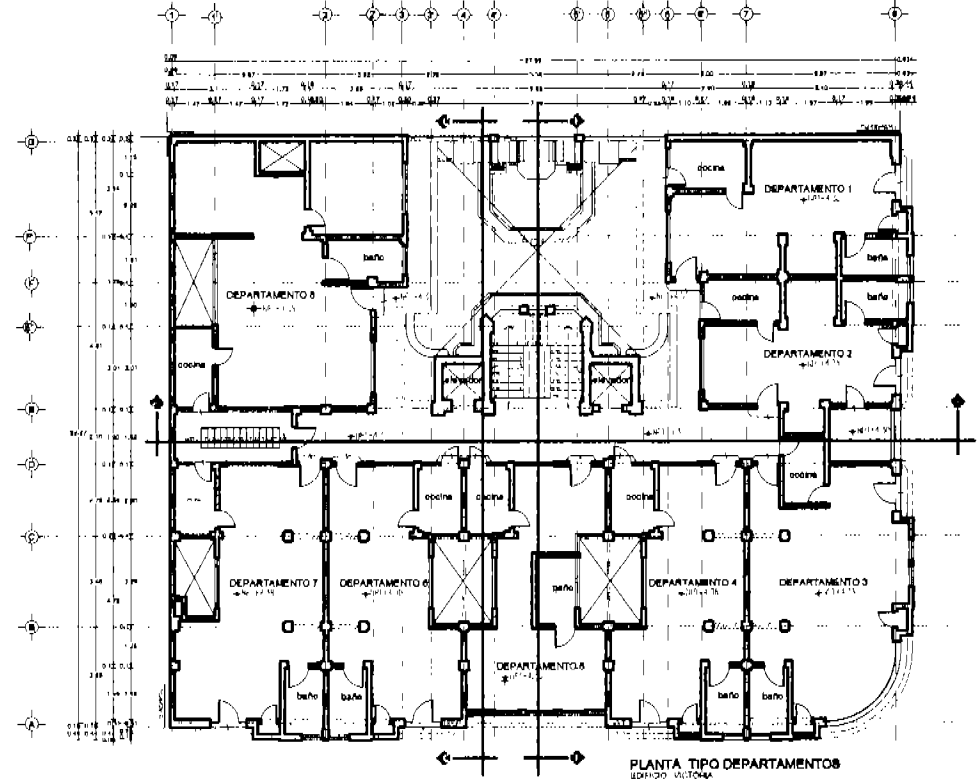


EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
PLANTA BAJA



PVA01 EPM 1:100

EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
PLANTA TIPO

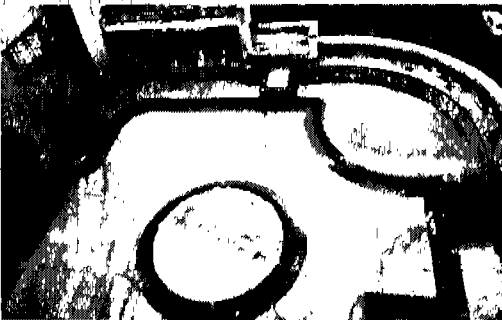


VA02 EPM 1:100

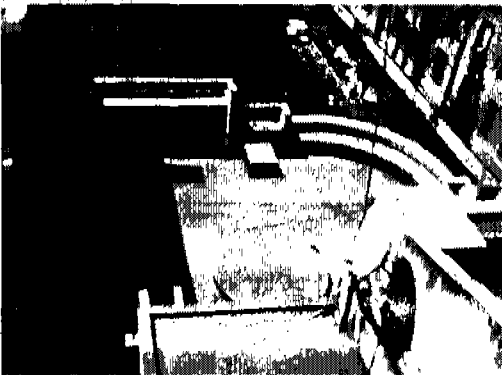




Pasillo en nivel de departamentos



Aspecto de la terraza en 1979, (XG, IIE -UNAM, 1979)



Vista de la terraza, estado actual



Una de las características espaciales en los departamentos, es el espacio fusionado en una sola habitación. Pues al ser de reducidas dimensiones se eliminaron muros intermedios para permitir mayor área habitable en un solo local. Solución que es poco frecuente en los edificios de departamentos *Déco*, pues aplicaba el modelo de compartimentación. En el Edificio Victoria se recurrió a esta solución para tener un número mayor de departamentos para renta, de ahí el número tan elevado de viviendas y el área reducida.

Los departamentos a pesar de tener variaciones, guardan ciertas características en común. La vivienda al interior tiene un espacio único que se "compartimenta" con pilastras, las cuales, visualmente, dividen el espacio; los locales que lo complementan son el baño hacia la parte posterior; el modernísimo y diminuto closet; la terraza y cocina. Por otra parte, el departamento central no sigue las características de los anteriores, pues al quedar confinado entre los patios de iluminación se desplaza el baño hacia el centro del departamento, dividiéndolo en dos zonas y reduciendo el área de uso.

El modelo de segregación para la servidumbre se utiliza en el edificio. La cocina tiene acceso directo desde la escalera de servicio, permitiendo un acceso discreto de la servidumbre que atendía a los departamentos.

La circulación general de cada nivel sigue el eje de composición horizontal norte sur, pero cuenta con una circulación secundaria perimetral que circunda los departamentos. En cada nivel se utilizan las escaleras principal y de servicio además del elevador.

Planta Cuarto Nivel

Este nivel es el más interesante y muestra el modo de vida que se buscaba alcanzar la clase media en la década de los años veinte y treinta, en donde la diversión se toma como parte importante de la vida en la sociedad, y en la arquitectura, se diseñan lugares de reunión y esparcimiento para los inquilinos de los edificios de departamentos, integrando el *roof garden* en el programa arquitectónico.

El cuarto nivel se divide en dos secciones para uso de cada una de las clases sociales que convivían, los usuarios y la servidumbre. Hacia la parte nor oriente se establecen los espacios para uso de la servidumbre, y la parte poniente para el *roof garden*; ambas zonas contrastan por el tratamiento arquitectónico aplicado, diferencia de altura y separación de circulaciones.

El área de lavado se ubica en la parte nor oriente y se caracteriza por ser un espacio techado abierto con un almacén que se utiliza para el guardado de enseres. Los dormitorios para el servicio se localizan hacia el poniente, sobre la circulación general, y se caracterizan por ser de reducidas

dimensiones y ventanas diminutas, los servicios sanitarios eran comunes y se ubicaban en el patio de las escaleras de servicio, lo que demuestra la segregación impuesta por la clase media.

Ocupando la zona poniente se localiza el *roof garden*, que se integra por un vestíbulo que dirige al salón, el cual se encuentra dispuesto perpendicularmente respecto al vestíbulo, orientación que permite tener acceso a las terrazas sur y norte. El salón del *roof garden* muestra su importancia al contar con mayor altura que la empleada en el resto de la planta, altura requerida para dar jerarquía a los espacios. Como decoración del *roof garden*, no podían faltar en las terrazas las bancas recubiertas de azulejo en color verde botella, además de las dos zonas pergoladas ubicadas junto a los patios de iluminación. Las terrazas fueron impermeabilizadas con carpeta asfáltica, lo cual borró todo vestigio de los pavimentos, además de modificar el ambiente y acabados que presentaban en 1979, fecha del último registro fotográfico.

Las circulaciones verticales que sirven al *roof garden* son los elevadores, puesto que las escaleras principales solo dan servicio hasta el tercer nivel de departamentos, sin embargo, para uso de la servidumbre están las escaleras de servicio.

Planta Quinto Nivel

El cuarto de máquinas se encuentra al centro de la composición, a un nivel de +80 cm., la puerta de acceso se encuentra flanqueada por dos "contrafuertes", inmediatamente se ingresa al vestíbulo que lleva al cuarto de "maquinas", el cual es ocupado por los tinacos que abastecen al edificio de agua potable. Siguiendo con la simetría, y a cada lado del cuarto de máquinas se encuentran dos terrazas que sirven como elementos de composición para la fachada principal.

Se ubica igualmente en la planta hacia la parte sur, un espacio que servía antiguamente como departamento para el intendente a cargo del mantenimiento del edificio. Este departamento con piso de duela, se divide en tres pequeñas habitaciones, tiene un agregado con techo de lámina que sirve de vestíbulo y también como zona de lavado, hay que mencionar que el departamento no cuenta con baño, el cual se ubica cercano a la escalera de servicio.

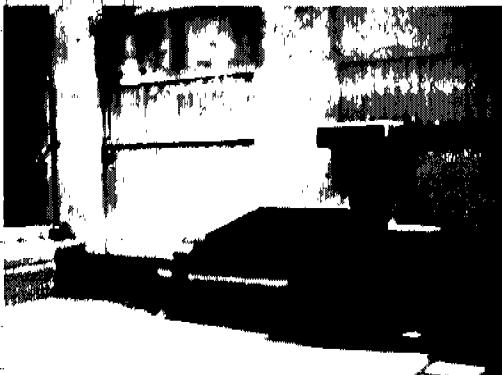
Al cuarto de máquinas de los elevadores se accede por medio de una escalera marina, puesto que se ubican a +1.7 m del nivel de piso. Otro espacio ubicado en este nivel son los dos agregados que sirven de almacén situados entre el cuarto de máquinas de los elevadores.

Planta Sexto Nivel

Para acceder al sexto nivel se utiliza la escalera marina, la planta se compone de una terraza que comunica a la torreta, espacio que no tiene una función específica, únicamente sirve como elemento compositivo para la fachada poniente del edificio.

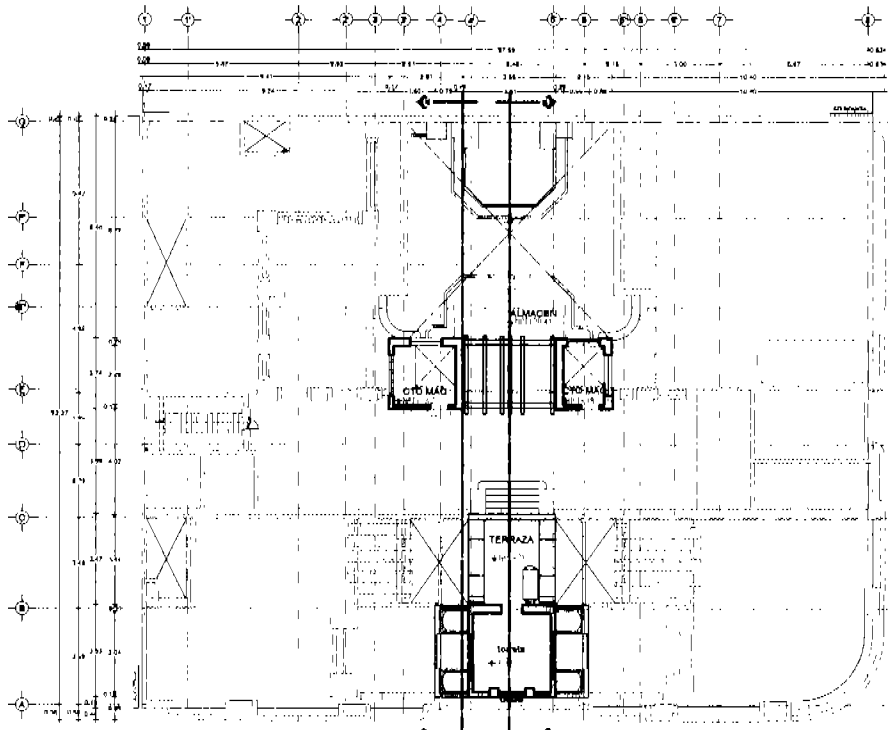


Salón del *roof garden*



Banca de la terraza norte

EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
SEXTO NIVEL

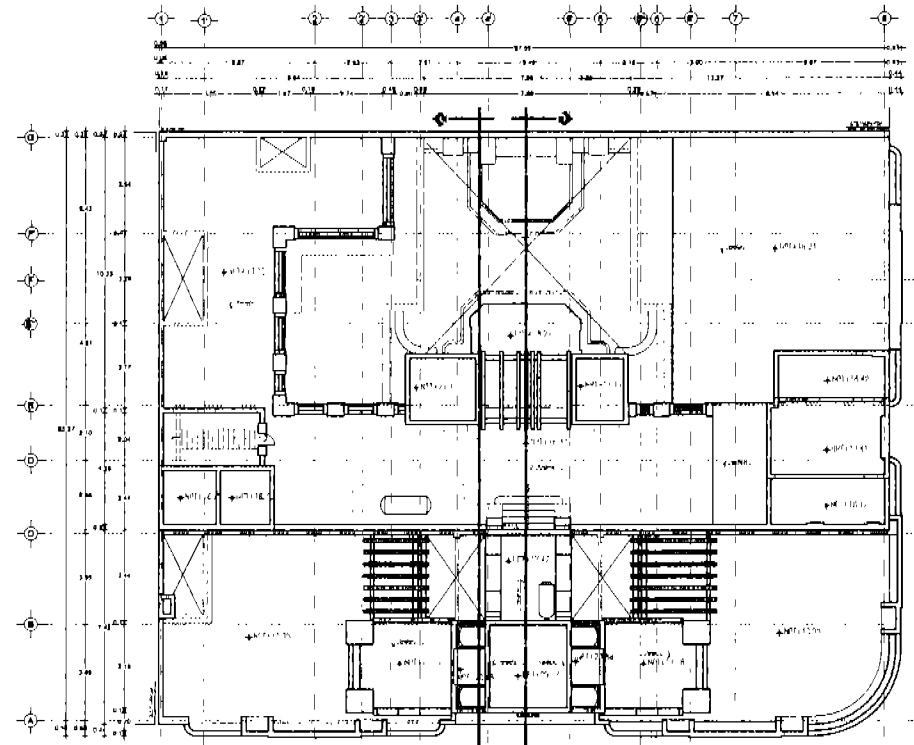


PLANTA SEXTO NIVEL
 EDIFICIO VICTORIA

VA06 PAGINA 1/10



EDIFICIO VICTORIA
PLANTA ARQUITECTONICA
NIVEL AZOTEA



NIVEL AZOTEA
 EDIFICIO VICTORIA

VA07 PAGINA 1/10



Fábricas

Los materiales empleados en el Edificio Victoria van desde los más sencillos como el mosaico de pasta, hasta los más lujosos como el mármol rojo y el granito. De la misma manera, materiales y detalles decorativos se utilizaron para dar confort y lujo a los ambientes interiores y al exterior. En planta baja existe una gran cantidad de fábricas en los locales comerciales, debido a las modificaciones por parte de los arrendatarios. En los niveles superiores las modificaciones y el empleo de fábricas diferentes a las originales, ha sido en menor proporción, siendo en los baños en donde frecuentemente se sustituyen los muebles sanitarios y las tuberías deterioradas, al igual que los pisos de mosaico, los cuales son cambiados por azulejo de 20*20 cm.

Los materiales empleados en el Edificio Victoria son los siguientes:

Pisos

Mosaico de pasta de 20* 20 cm. en colores verde, amarillo, café, blanco y negro.
Piso marmoleado en vestíbulo en color rojo, negro y verde
Granito negro de 2.5 cm. de espesor en escalones.
Azulejo en colores azul, verde, amarillo y blanco de 15 * 15 cm. en baños y patio interior.
Solera y ángulos de fierro en escaleras de servicio.
Granito negro de 2.5 cm. de espesor en rodaplé.
Duela de madera de encino listonada en departamentos.

Muros

Aplanado de yeso en departamentos.
Aplanado de mortero y pintura vinílica en pasillos.
Granito negro laminado de 2.5 cm. de espesor en muros exteriores de elevadores.
Mármol rojo laminado de 2.5 cm. de espesor en vestíbulo.
Lambrín de azulejo de 15*15 cm. en baños y cocinas.

Aplanado de cemento con agregado fino de mármol en exteriores e interiores.
Vital monocromático con cañuela de plomo.
Repisón de granito negro en ventanas.
Repisón de loseta cerámica en ventanas de servidumbre.
Relieves de cemento moldeado.

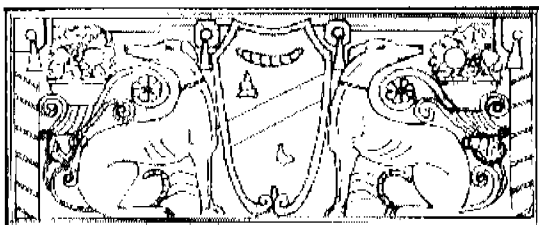
Plafond

Pintura decorativa con motivos geométricos en vestíbulo.
Mármol rojo laminado de 2.5 cm. en vestíbulo.
Aplanado de yeso con molduras en departamentos.

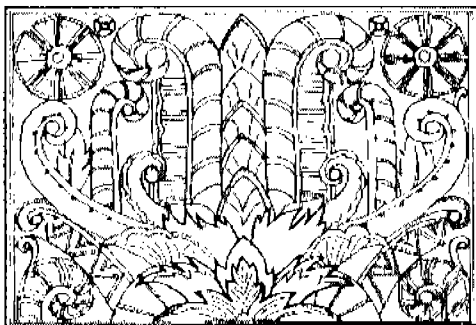
Otros elementos

Herrería con perfil de ángulos de fierro y solera en ventanas y marcos de patio.
Lámina decorada de aluminio en puertas de elevador.
Puertas Madera de pino con herrería de fierro.

La descripción nos lleva a determinar las características más importantes empleadas para el Edificio Victoria, que son también parte del repertorio empleado por el *Déco* y que coinciden con las establecidas en el primer capítulo, por tanto, se agrupan de acuerdo a las características espaciales, características de los departamentos *Déco* y decorativas.



1- Relieve de galgos situados en la parte inferior de ventanas del baño



2- Relieve situado a ambos lados de la fuente



3- Detalle de relieve de torreta



4- Relieve de torreta

Características espaciales

- Uso mixto del edificio, siendo la planta baja de comercio, los niveles intermedios de departamentos y el último nivel de servidumbre y *roof garden*, esquema que evoca al modelo francés del siglo XIX.
- Distribución espacial de los locales del edificio en torno al patio.
- Espacio fusionado en los departamentos como respuesta ante la reducción del espacio de los años veinte y treinta.

Características de los departamentos *Art Déco*

- Composición geométrica de la fachada.
- Elementos verticalizantes como la torreta que rompen con la horizontalidad de la fachada.
- Vestíbulo monumental, con su pintura decorativa en plafón, el piso de diseño geométrico, las bancas de mármol rojo, las lámparas en muros y como remate la escalera y los vitrales.
- Segregación de la servidumbre por medio de acceso y escalera de servicio diferenciados, además de las habitaciones agrupadas en el cuarto nivel, esquema utilizado por la pequeña burguesía aplicado a los edificios de departamentos.
- *Roof garden*, espacio actualmente alterado, pero que en sus primeros años mostraba el ambiente apacible de las terrazas.

Artes decorativas

- Relieves fitomorfos de tres tipos: representando vegetación endémica del país lo cual es representativo del *Déco* mexicano. Motivos zoomorfos que utilizan la figura estilizada de galgos y águilas.
- Torreta utilizada como elemento decorativo y compositivo de la fachada, la cual rompe con la horizontalidad.
- La fuente como elemento ornamental y elemento focal del patio central.
- El diseño geométrico a base de herrería de la gran puerta principal.
- Los elevadores como símbolos de la modernidad.
- Cuatro tipos de lámparas para iluminación y ornamentación de espacios abiertos y áreas comunes.
- Pintura decorativa en plafón de vestíbulo de líneas zigzagueantes y colores intensos.
- Puerta de acceso jerarquizada por la torreta y por el abocinamiento lineal.
- Uso de mármol para recubrir el exterior de la planta baja del edificio, signo característico de la calle de López.

Las características antes mencionadas ponen de manifiesto la calidad arquitectónica del Edificio Victoria, y por lo tanto, la relevancia para el barrio de San Juan, ya que es un ejemplo del *Déco* de la zona aplicado en un edificio de departamentos, por tal motivo, su permanencia y conservación es necesaria para mantener un ejemplo representativo en el Centro Histórico.

**PROGRAMA ARQUITECTÓNICO
EDIFICIO VICTORIA**

Superficie construida 3077.56 m²

ESPACIO	M ²	MATERIALES	CARACTERISTICA
DEPARTAMENTO			
Cocina	3.71	Aplanado de yeso Lambrín de azulejo blanco con cenefa perimetral Piso de mosaico de pasta	Cuenta con mueble fijo original de cubierta metálica y acabado porcelnizado. Instalaciones necesarias: hidráulica (fría y caliente), eléctrica, de gas, sanitaria.
Sala/Comedor Recámara	45.63	Aplanado de yeso Duela de madera de encino listonada. Plafón aplanado de yeso	Espacio adaptable a las necesidades de cada usuario. Instalaciones necesarias: eléctrica, telefónica. Moldura perimetral en plafón. Pilastras adosadas en muros norte o sur.
Recámara	5.61	Aplanado de yeso Piso mosaico de pasta Plafón aplanado de yeso	Espacio de reducidas dimensiones, no siempre presente en departamentos tipo 2. Instalaciones necesarias: eléctrica, telefónica
Terraza	0.92	Aplanado de pasta con agregado fino mármol, Piso mosaicos, repisón de granito artificial	Lugar abierto techado, muro de 0.85 m. de altura
Closet	0.44	Puertas y repisas de madera	Se encuentra adosado al edificio
Baño	4.28	Aplanado de yeso Lambrín de azulejo y cenefa perimetral. Piso de mosaico de pasta	Al interior se encuentra visible la estructura, la cual se decora con relieves. Instalaciones necesarias: eléctrica, hidráulica (fría y caliente), sanitaria. De los muebles originales se conserva únicamente el lavabo.
LOCALES COMERCIALES			
Local comercial	variable	Aplanado de yeso Piso de mosaico de pasta.	Instalaciones necesarias: hidráulica, eléctrica, sanitaria, telefónica. No se conservan acabados originales.
Sanitario	variable	Aplanado de yeso Piso de mosaico de pasta	Instalaciones necesarias: eléctrica, hidráulica, sanitaria. No se conservan acabados ni muebles originales.
ROOF GARDEN			196.79
Ante Vestíbulo	2.0	Aplanado de yeso Piso de mosaico Plafón aplanado de yeso	Espacio con una altura menor al Vestíbulo y salón. Instalaciones necesarias: eléctrica, telefónica.
Vestíbulo	4.41	Aplanado de yeso Piso de mosaico Plafón aplanado de yeso	Espacio con una altura mayor al resto de la planta. Instalaciones necesarias: eléctrica, telefónica. Iluminación y ventilación natural hacia el patio de iluminación
Roof Garden	56.44	Aplanado de yeso Piso mosaico de pasta	Espacio con una altura mayor al resto de la planta, con comunicación hacia las terrazas. Instalaciones necesarias: eléctrica, telefónica
Terraza	71.33 59.28	Aplanado de pasta con agregado fino de mármol. Piso recubierto con impermeabilizante asfáltico, repisón de granito.	Espacio abierto sin techar. Con zona pergolada. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria. El piso original de mosaico de pasta fue cubierto con una capa de impermeabilizante asfáltico.
Sanitario	5.33	Aplanado de yeso Piso de mosaico de pasta	Local de reciente construcción el cual ocupa la zona pergolada sur. Instalaciones necesarias: eléctrica, hidráulica, sanitaria.

CUARTO NIVEL			
Zona de lavado	26.49	Aplanado de pasta con agregado fino de mármol Piso de mosaico de pasta.	Espacio techado abierto. Instalaciones necesarias: hidráulica, sanitaria, eléctrica.
Zona de tendido	75.98	Aplanado de pasta con agregado fino mármol Piso de mosaico de pasta.	Espacio abierto ocupado por un departamento provisional. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria.
Dormitorios de servidumbre	102.81	Piso de mosaico Aplanado de yeso	Local de área reducida. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria.
Almacén	34.22	Piso de mosaico Aplanado de yeso	Espacio sin ventilación. Instalaciones necesarias: eléctrica.

QUINTO NIVEL			
Mantenimiento	31.66	Aplanado de yeso Duela de madera de enclino llstonado Plafón aplanado de yeso	Espacio para el mantenimiento del edificio dividido en tres locales. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria, telefónica.
Cuarto de máquinas de instalación hidráulica	62.86	Aplanado de mortero Piso de mosaico Plafón aplanado mortero	Lugar en el que se encuentran los tinacos que abastecen al edificio. Espacio con relación a terrazas. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria.
Cuarto de máquinas de elevadores	8.06	Aplanado de mortero Piso mosaico de pasta perimetral. Plafón aplanado mortero	Espacio a una altura de 1.8 m del NPT. Se accede por medio de escalera marina Instalaciones necesarias: eléctrica.
Baño	2.15	Aplanado de mortero Lambrín de azulejo Piso mosaico de pasta	Espacio cercano a escaleras de servicio. Conserva mueble wc. Original. Instalaciones necesarias: eléctrica, sanitaria, hidráulica.

SEXTO NIVEL			
Torreja	11.47	Aplanado de mortero Piso de mosaico de pasta	Se ilumina por medio de tres líneas de ventanas que decoran la torreja. Instalaciones necesarias: eléctrica.

AREAS COMUNES			
Vestibulo principal	47.93	Mármol rojo veteado en muros Piso pasta de mosaico Plafón: yeso decorado y mármol rojo en vigas	Ubicado en planta baja. Espacio decorado en muros y plafón. Cuenta con bancas realizadas en mármol rojo veteado. Se conservan lámparas originales en muros y plafón. Instalaciones necesarias: eléctrica.
Patio interior	54.92	Piso de mosaico. Aplanado de pasta con agregado fino de mármol. Marcos de herrería realizados con ángulos y solera de fierro	Cuenta con fuente al centro, se utiliza azulejo y aplanado de pasta con agregado fino de mármol. Se decora con relieves de motivos fitomorfos a ambos lados. Se conservan lámparas originales en fuente y patio. Instalaciones: eléctrica, hidráulica, sanitaria.

CIRCULACIONES			
Escalera principal	17.07	Aplanado de mortero Escalones de granito artificial	Iluminación natural por medio del vitral. El barandal es de motivos geométricos de cuadrado de fierro. Se conserva la lámpara original suspendida en el tercer nivel.
Escalera de servicio	8.80	Escalera forjada en soleras de fierro	Sin techar, sin iluminación.
Elevadores	8.06	Elevador marca Otis	Elevador original en sus componentes. Puerta de metal decorada con motivos geométricos.

▪ LISTA DE LOCALES, RESUMEN

PLANTA BAJA 614.45 M² PLANTA QUINTO NIVEL 149.01 M²

▪ Locales comerciales (6)	328.38 m ²	▪ Vestíbulo	12.81
▪ Departamento (2)	84.86	▪ Cto de máquinas	20.74
▪ Vestíbulo	47.96	▪ Terraza (2)	29.31
▪ Patio	54.92	▪ Departamentos	41.45
▪ Fuente	15.24	▪ Sala (3)	31.66
▪ Escalera	17.07	▪ Vestíbulo	9.79
▪ Escalera de servicio	8.80	▪ Almacén (3)	22.45
▪ Elevadores (2)	8.06	▪ Baño	5.39
▪ Circulación	49.16	▪ Escalera de servicio	8.80
		▪ Elevadores (2)	8.06

PLANTA TIPO 579.05 M² PLANTA SEXTO NIVEL 36.58 M²

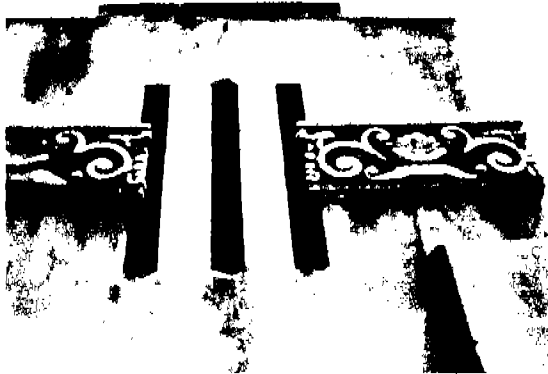
▪ Departamento (8)	482.87	▪ Cto. Maq. Elevadores	13.7
▪ Cocina	3.71	▪ Torreta	11.64
▪ Baño	4.26	▪ Terraza	11.47
▪ Terraza	0.918		
▪ Closet	0.44		
▪ Escalera	17.07		
▪ Escalera de servicio	8.80		
▪ Elevadores	8.06		
▪ Circulación	62.25		

PLANTA CUARTO NIVEL 540.37 M²

▪ Roof Garden	196.79
▪ Vestíbulo	4.41
▪ Salón	56.44
▪ Terraza (2)	71.33
▪ Baño	59.28
▪ Baño	5.33
▪ Cto de servicio (17)	102.81
▪ Departamento	86.44
▪ Recamara (2)	75.98
▪ Terraza	10.46
▪ Área de lavado (2)	26.49
▪ Almacén (2)	34.22
▪ Escalera de servicio	8.80
▪ Elevadores (2)	8.06
▪ Circulación	76.76

AREA SUPERFICIE. DE TERRENO
) TOTAL CONSTRUIDA

614.43 M²
3077.56 M²



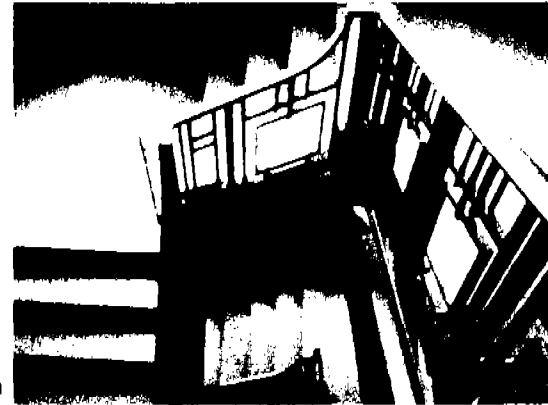
Detalle de torreta



Lámpara de vestíbulo



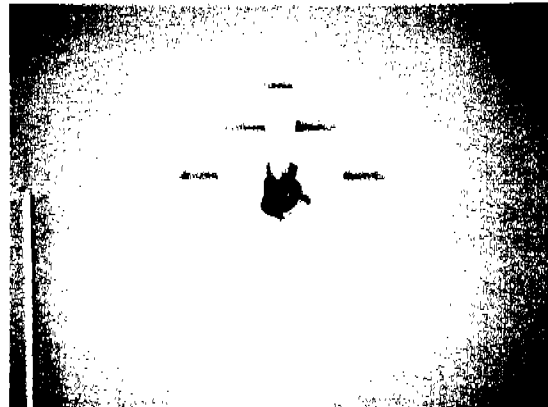
Fuente



Escalera principal



Vitral



Salida de luminaria en depto.



torreta



torreta



detalle de remate de escalera



vitales de escalera



Ampliación de la calle de López, en donde se observa la continuación de la calle en el tramo de Ayuntamiento



Manzana en donde se encuentra el Edificio Victoria y que anteriormente ocupaba el Hospital Real de Indios, 1905

Orígenes del Edificio Victoria.

Del Edificio Victoria no se conocen datos precisos acerca del autor ni de la fecha de construcción, ante lo cual, los datos históricos, urbanos y arquitectónicos, servirán como referentes para ubicar al edificio dentro de un periodo de tiempo, y conocer el origen de una obra tan significativa para el barrio.

Los datos urbanos producto de la planificación de 1933, nos aproximarán a una fecha de construcción, por otra parte, las características arquitectónicas y la semejanza con otras obras, son conceptos que por sí solos no podrán dirigirnos contundentemente hacia un autor, pero mostrarán las influencias que tuvo. Datos que finalmente, nos ayudarán a conocer algo más sobre el edificio.

◊ Fecha de construcción y autor

El lugar que hoy ocupa el Edificio Victoria, era ocupado hasta el siglo XX, por el Hospital Real de Indios, construido hacia el siglo XVII, contaba con una extensión de aproximadamente 246 con 89 varas en la parte oriente y 71 varas hacia la parte poniente. El edificio sobrevivió a las Leyes de Desamortización, pasando la mayor parte del inmueble a ser propiedad del empresario Ignacio Cumplido, quien lo utilizó como vivienda hasta el año de 1880.

El Hospital Real fue demolido en su parte oriente, según datos aportados por Rafael Tovar y de Teresa¹, al comenzar las obras de ampliación de San Juan de Letrán en el año de 1933; la parte poniente del inmueble y colindando con la calle de López, se demuele para prolongar la calle.

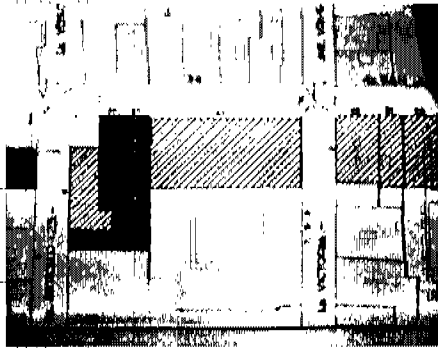
Con estos datos, es posible afirmar que las obras de ampliación y prolongación en los dos tramos, en la calle de López y en San Juan de Letrán, se realizaron casi simultáneamente, siendo en este último en donde los trabajos se iniciaron de la parte norte hacia el sur, por lo tanto, el actual Cine Teresa es una obra de finales de la década de los treinta (1934-1936), pues se ubica en el último tramo de San Juan de Letrán.

Las obras en la calle de López comienzan en 1933, y para 1935 están terminadas las secciones 1ª a 3ª por lo que se continuaron los trabajos hacia el sur, haciendo las respectivas indemnizaciones². En 1936 la prolongación de calles hacia el sur había continuado con regularidad y se anunciaba la apertura del tramo comprendido entre las calles de Victoria y Ayuntamiento³. Como consecuencia, los edificios situados en el tramo antes mencionado datan de la última etapa de las obras, entre

¹ Tovar y De Teresa Guillermo. *La ciudad de los Palacios. Crónica de un patrimonio perdido*. Vuelta, México 1992, p.165.

² Memoria del DDF, 1935. México, 1935, Planificación, p. 42. Archivo Histórico de la Ciudad de México.

³ Memoria del DDF, 1936. México, 1936, Planificación, p. 160. Archivo Histórico de la Ciudad de México.



Ampliación de San Juan de Letrán en donde se observa el terreno que ocupó el Hospital Real de Indios. El área achurada indica la compra de la propiedad por parte del gobierno..

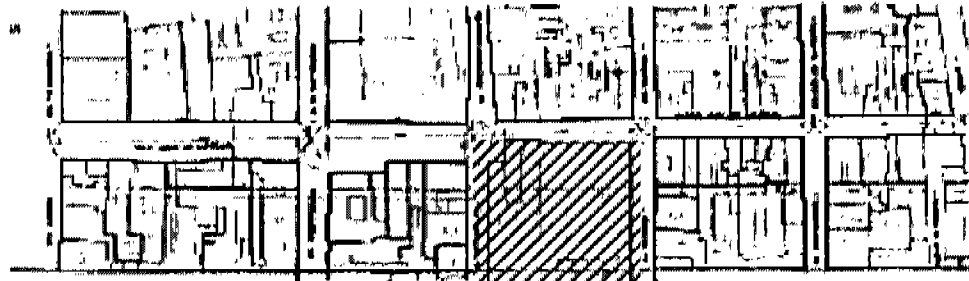


López 35 esquina Artículo 123. Edificio de oficinas construido en 1935.

1936 y 1940, por lo tanto, se tienen edificios con el estilo que comenzaba a predominar, el funcionalismo, pero que presentan elementos *Déco*, pero la semejanza de estilos y de época dan como resultando una imagen urbana homogénea. Continuando con el mismo informe oficial, se expone que las obras en San Juan de Letrán presentaban un atraso debido a "diversas causas" que no son especificadas oficialmente.

El primer tramo, que incluye la manzana en donde se encontraba el Hospital Real de Indios y que ocuparía el Edificio Victoria, se encontraba íntegro en su parte poniente el 21 de marzo de 1933, como puede apreciarse en el plano de la ampliación de San Juan de Letrán; por lo que la fecha de construcción del Edificio Victoria se puede ubicar posterior a este dato. Otra fecha que puede reforzar esta afirmación, es el estudio de ciertos elementos arquitectónicos en los edificios que componen el tramo entre Victoria y Artículo 123, como es el redondeo de una o dos de las esquinas de los balcones y la imagen sobria del estilo *Déco* utilizado en la década de los treinta.⁴

Si comparamos la fecha de construcción de edificios colindantes, se tiene el ejemplo del edificio con el número 35 de la calle de López, el cual se construye en el año de 1935; por tal motivo, la fecha de construcción para el Edificio Victoria queda comprendida entre 1933, el año en el que comienzan las obras en la calle de López, y 1936 al término de estas, y en donde las ejecución de las obras se inician en la parte norte de la calle, en el tramo que ocupa el edificio.



Ampliación de la calle de San Juan de Letrán en donde se aprecia el Hospital Real de Indios, marzo 1933

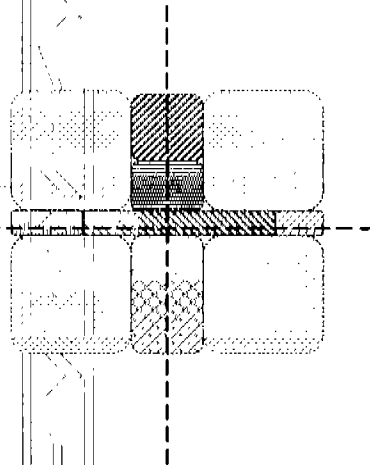
En el libro *Art Déco*, retrato de una época de Xavier Esqueda, se menciona como autor del edificio a los Buenrostro, conclusión a la que llega haciendo una comparación formal con el edificio Roxy ubicado en la colonia Hipódromo, dato que en el Archivo Fotográfico del Instituto de Investigaciones Estéticas de la UNAM, lo corrobora bajo el nombre de estos arquitectos, pero tal información es cuestionable, pues el catálogo de obras realizadas por estos autores no la registra. De acuerdo a ciertas características y similitudes con el Edificio Jardines (1930), es probable

⁴ _____ *Art déco: un país nacionalista un México cosmopolita*. INBA, México 1997, p. 81.

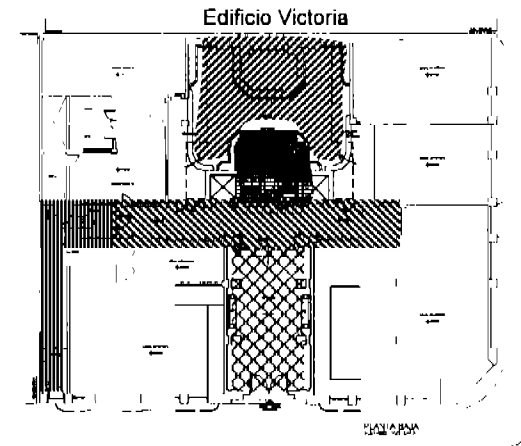
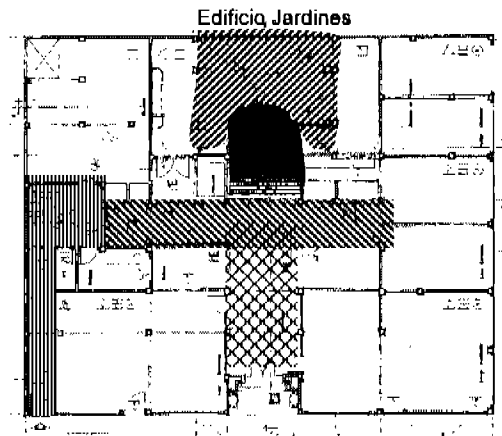
que el edificio sea obra del ingeniero Francisco Serrano. Esta afirmación se basa en la semejanza del concepto y desarrollo del partido arquitectónico, pero con una propuesta formal diferente. Parece ser que una misma solución funcionó para un proyecto y se aplicó al otro, pero adaptándolo a las condiciones propias del edificio, en materiales, decoración y el juego de volúmenes, por lo que a primera vista pueden parecer dos edificios totalmente diferentes. Las semejanzas hacen pensar que los edificios fueron realizados por el mismo autor por tener características en común.

Ambos se sitúan en esquina, ya que la solución se aplicó exitosamente para resolver la particularidad ofrecida por el terreno. El partido se estructura por medio de dos ejes compositivos perpendiculares que recorren el terreno longitudinal y transversalmente, estos delimitan las distintas zonas que componen las plantas. En planta baja se reconocen cuatro zonas diferenciadas que se repiten en los niveles de departamentos, cuatro zonas en cada cuadrante del terreno; al centro, el vestíbulo coincide con un eje de composición oriente poniente, el cual remata con las escaleras y elevadores, continuando con este eje se ubica el patio en la parte posterior. Las circulaciones verticales se centralizan y comunican con las circulaciones horizontales que siguen el eje de composición norte sur. El acceso y las escaleras de servicio se ubican a la izquierda del acceso principal.

Zonificación
Planta baja

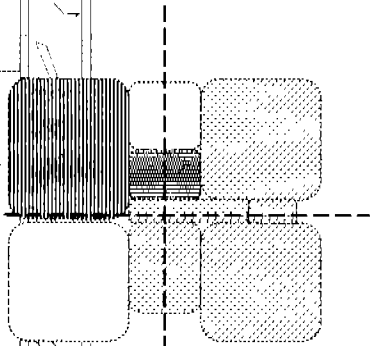


Patio
Vestíbulo
Circulaciones verticales
Circulación
Zonas de distribución
Servicios



La estructura para ambos se resuelve de manera similar. Los apoyos verticales siguen los ejes establecidos y estos continúan regularmente en la parte anterior, la estructuración cambia de modulación hacia la parte posterior para articular los espacios hacia esta zona utilizando ejes secundarios, configuración que puede interpretarse como dos sistemas estructurales, pero finalmente, la solución estructural heterogénea se adapta mejor a las necesidades particulares del proyecto, y es un sistema estructural, pues no existen evidencias que demuestren lo contrario.

Zonificación
Cuarto nivel



Circulaciones verticales
Roof garden
Servicios/ servidumbre

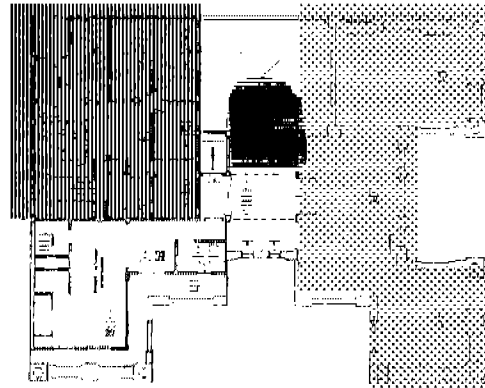
Zonificación
Quinto nivel



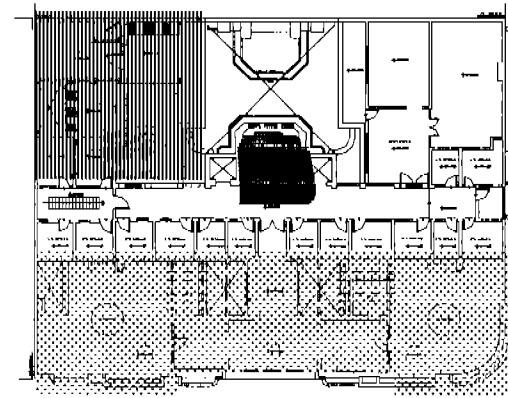
Circulaciones verticales
Mantenimiento
Escaleras de servicio

El cuarto nivel se divide en dos secciones, el *roof garden* hacia el frente y/o lateral, mientras que los servicios se localizan hacia la parte posterior en uno de los extremos del terreno, ocultos a la vista. En cada edificio se resuelve de manera distinta, pero el concepto es similar. En este nivel, la planta se estructura de tal manera que se produzca un distanciamiento social, evitando el cruce de circulaciones utilizados por la servidumbre y para los señores del edificio, quienes disfrutan de la mayor parte del piso.

Edificio Jardines

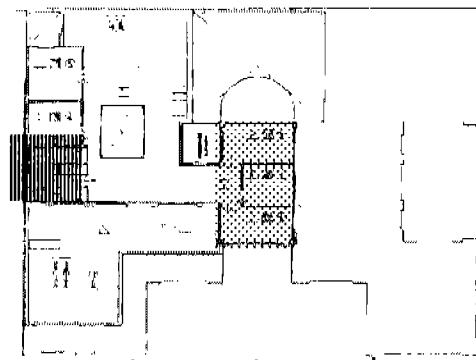


Edificio Victoria

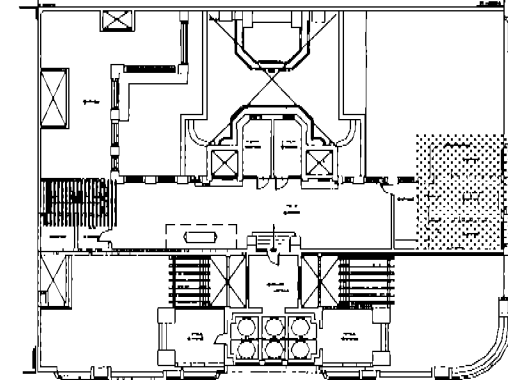


En el último nivel se ubica lo que se podría llamar los locales de mantenimiento, espacio que se compone de tres locales comunicados entre sí y forman un volumen que hacia el exterior se utiliza para resaltar la verticalidad de la fachada secundaria. Otra semejanza, es la forma de los vanos de las ventanas, pues en ambos casos se emplean dos pequeñas ventanas horizontales en cada extremo.

Edificio Jardines

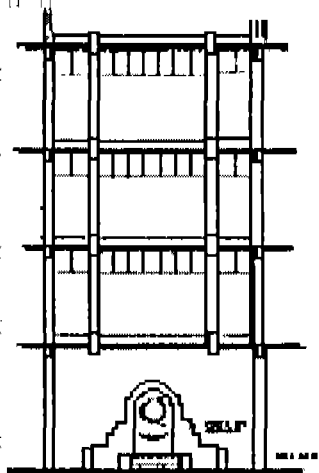


Edificio Victoria

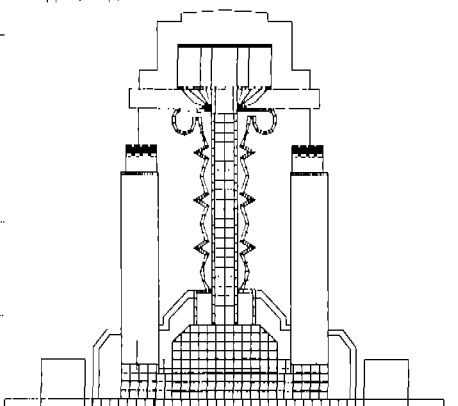


PLANTA QUINTO NIVEL





Fuente del edificio Jardines, como elemento principal del patio



FACHADA NORTE
Fuente del Edificio Victoria en el patio central

En el patio, la fuente es el elemento central, el punto focal de las visuales al interior del edificio; para cualquier caso, el diseño de cada uno es diferente, siendo más sencilla la fuente del Edificio Jardines. Dentro de la composición del patio destacan los marcos de herrería que ocupan los espacios producidos por el marco de la estructura, diseños que además de enriquecer el ambiente sirven de telón a la fuente.

Por otra parte, es importante señalar varios aspectos que caracterizan la obra de Francisco Serrano: "logró que sus fachadas se comportaran como un todo conseguido por la relación de los volúmenes o por el tratamiento de los materiales. Tiene un dominio de la geometría lo que le permitió combinar formas curvas y rectas que producen una volumetría rica en juego de luz y sombras"⁵, en este aspecto, tuvo un gusto por la decoración, que se observa en los relieves de motivos fitomorfos de líneas curvas ondulantes, relieves que en ambos edificios se realizaron de manera profusa.

En los departamentos, en los dos ejemplos, el piso es de duela en habitaciones y recámaras, para cocina y baño se emplea el piso de mosaico de pasta y lambrín de azulejo en color blanco rematando con una cenefa; el plafón cuenta con aplanado de yeso con molduraciones perimetrales.

Los materiales en fachada, son las placas de piedra natural para el recubrimiento de muros en planta baja, material que cambia por aplanado de pasta en la parte superior, que en el caso del Edificio Jardines es texturizado, a diferencia de la superficie uniforme del Edificio Victoria.

La composición de la fachada responde al juego de volúmenes, siendo la característica en común el énfasis de la verticalidad por medio de torretas centrales en la fachada principal, las cuales rompen con la horizontalidad, solución que se aplica también en la fachada secundaria.

Una coincidencia más, para atribuir la posible autoría o influencia de Francisco Serrano, es la existencia de un anteproyecto de rascacielos que casualmente se llama Edificio Victoria, el cual se pretendía construir en el año de 1935 en la esquina de San Juan de Letrán y Tacuba. De gran sobriedad y elegancia, superaría al edificio de La Nacional. "Es un edificio equilibrado, con rematamientos de volúmenes y una torreta en la parte central; tanto el basamento como el resto del edificio tienen diferentes tratamientos en materiales con el propósito de jerarquizar y desplantar dignamente el edificio"⁶. Descripción que también se adapta y define al mismo tiempo al Edificio Victoria de la calle de López.

Con este planteamiento, se podría concluir que el edificio efectivamente es obra de Francisco Serrano, pero existen ciertos factores que pueden cuestionar tal afirmación, pues en el listado de

⁵ Cruz González Franco Lourdes. *Francisco Serrano, ingeniero civil y arquitecto*. UNAM, México 1998, p. 81.

⁶ Cruz González Franco Lourdes, p. 134.

sus obras no menciona al edificio de departamento llamado también Edificio Victoria, a pesar de este detalle, existe otro que también se debe considerar, pues este puede esclarecer la duda.

En el Edificio Victoria, cada departamento, soluciona el espacio eliminando muros y fusionando los espacios en uno, excluyendo por supuesto la cocina y el baño. Si analizamos la obra de Francisco Serrano, aún la de años posteriores a los treinta, los espacios con los que resuelve los departamentos, siguen invariablemente la solución de compartimentación, aplicándola en sus obras posteriores, fusionando únicamente la sala y el comedor. Si no desarrolló o aplicó la fusión de espacios en proyectos posteriores, se debe a que no es el autor.

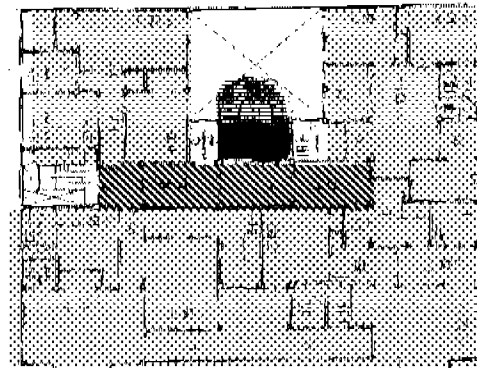
Zonificación
Ubicación de departamentos

Circulaciones verticales
Departamento
Circulación- pasillo



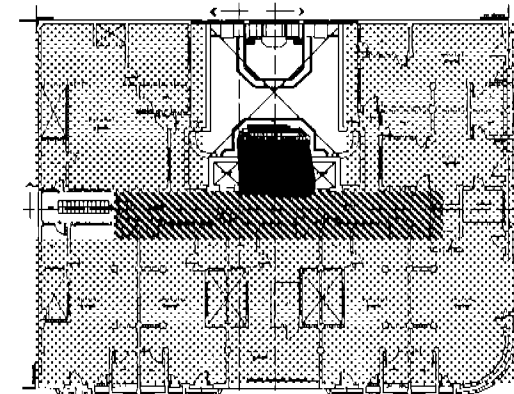
Proyecto del Edificio Victoria, 1935,
Francisco Serrano. Con volumetría
semejante al Edificio Victoria

Edificio Jardines



4 departamentos por nivel

Edificio Victoria

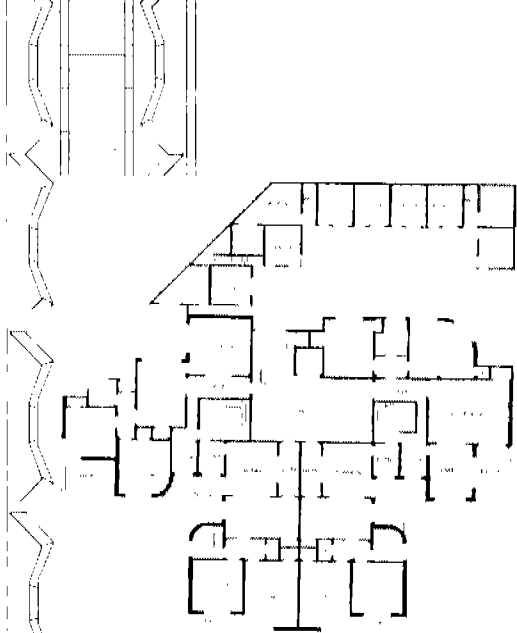


8 departamentos por nivel

Pero existe en el edificio una influencia de Francisco Serrano, pues hay que recordar que era común que los grandes arquitectos requirieron de personal para trabajar en sus despachos. Si tomamos la fecha probable de construcción del Edificio Victoria entre 1933 y 1935 y tomamos como punto de comparación al Edificio Jardines que se construye en el periodo de 1928 a 1930, tenemos el periodo de 1927 a 1935, en los cuales el número de obras que Francisco Serrano desarrolla en estos años, es de 48 proyectos, entre las que destacan las casas habitación y los edificios de departamentos, siendo los años de mayor trabajo de 1927 a 1932 con siete obras, 1932 con ocho obras y 1935 con 12, por lo que es evidente que ante el volumen de trabajo, requiriera de ayuda para realizar los proyectos.

Si Francisco Serrano no registra el Edificio Victoria fue porque no realizó el proyecto, las similitudes y coincidencias entre las obras, se debe al conocimiento de sus obras y conceptos arquitectónicos,





Edificio Acro, 1937 Francisco Serrano en donde no aplica el concepto de fusión de espacios



Edificio de departamentos en la calle de Abraham González, Centro Histórico, el cual toma como modelo al Edificio Victoria

por lo que tal vez, el autor del Edificio Victoria trabajó⁷ en el despacho del ingeniero Serrano. Pues a pesar de ser similar el concepto arquitectónico, no lo emplea rigurosamente, existe una aportación del autor para solucionar los espacios en base a su capacidad y resolver las condiciones propias del proyecto para el Centro Histórico.

Finalmente, son estos dos factores los que determinan la invalidez de la afirmación de la autoría de Francisco Serrano, no lo registra en su listado de obras realizadas o de anteproyecto, además de no desarrollar o retomar el concepto de espacio fusionado en obras posteriores como se observa en el Edificio Acro (1937), en el cual utiliza espacios compartimentados.

Por último, hay que mencionar que inclusive existe una "copia" del Edificio Victoria en la calle de Abraham González, con los mismos elementos compositivos de la fachada, pero es notorio que se trató de adaptar la imagen a un edificio a otro más modesto y de menores proporciones, el interior no corresponde al concepto del Edificio Victoria.

Regeneración urbana del barrio de San Juan

Delimitación de la zona

El área de estudio representa una parte importante de la ciudad gracias a su ubicación y a sus vialidades (delimitada por las avenidas Eje Central, Avenida Juárez, Arcos de Belén y Balderas, quienes le otorgan un lugar estratégico dentro del Centro Histórico.

Para poder realizar las acciones que revitalicen la zona, es necesario conocer las partes que la componen y su distribución, estableciendo la importancia y relevancia que representan para el barrio, determinando de esta forma, las acciones correspondientes.

Dentro de la zona cruzan cuatro vialidades principales, las cuales son las únicas dentro del barrio que son continuas; tienen su origen en el corazón de la ciudad y cruzan por el barrio de San Juan para culminar en el Paseo Bucareli. En el sentido norte sur las calles continuas son Revillagigedo, Luís Moya y López, vialidades que influyen en el establecimiento de las zonas diferenciadas del barrio.

El objetivo del rescate urbano a realizar en la zona pretende detener la degradación y destrucción del patrimonio edificado al permitir que los edificios representativos (con valor arquitectónico relevante y alterado) y los inmuebles con valor patrimonial ambiental se conserven, ya que al ser parte de la identidad del barrio deben incorporarse al desarrollo económico de la zona. La

⁷ Ignacio Marquina declara que llamó a pasantes de arquitectura para poder realizar un proyecto. *Testimonio vivo de 20 arquitectos, 1781-1991*. SEP- INBA, Cuadernos de arquitectura y conservación Num. 15-16, México 1981, p. 28.

regeneración urbana tendrá como consecuencia el mejorar el ambiente urbano con una serie de acciones que ayuden a ordenar la circulación vehicular, estrategias que en conjunto elevarán la calidad urbana de la zona permitiendo el desarrollo económico del sector, teniendo como resultado destacar al barrio de San Juan.

Preliminares

Para iniciar la conformación del plan de salvaguarda, es necesario retomar algunos conceptos establecidos en el Plan de Desarrollo Urbano Centro Alameda, para hacerlos compatibles y congruentes con las disposiciones legales y lograr una reactivación real de la zona. El Plan pretende satisfacer primeramente las necesidades de la población en cuanto a vivienda, seguridad, empleo y equipamiento, restituyendo funciones urbanas de la zona para construir una nueva centralidad en la Ciudad de México. Para alcanzar los objetivos, es necesario realizar acciones inmediatas que frenen y reviertan el deterioro urbano, como es el repoblamiento de la zona, conservación de monumentos y estructura urbana, y mejoramiento de los servicios.

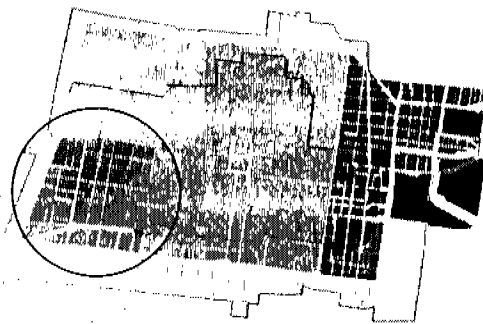
Pero la localización dentro de la ciudad virreinal, la hace blanco del plan del Centro Histórico, pues se ubica entre el corredor Paseo de la Reforma y el Centro, ante lo cual, se le llama "la puerta de entrada", ubicación que ha motivado las transformaciones a través de la historia.

Se plantean algunas estrategias entre los que se encuentran la revitalización de la base económica del barrio y la recuperación de las ramas motrices que perdieron su localización en la zona: turismo, instituciones, oficinas, recreación, cultura etc.⁸

Entre las acciones inmediatas se contemplan las siguientes:

- Jerarquización de calles y mejoramiento vial.
- Detener la destrucción de la vivienda, prohibiendo la conversión de estas en bodega y motivar la recuperación del uso original.
- Rescate y recuperación de inmuebles para uso de la comunidad.
- Entre los proyectos urbanos destaca el permitir la mezcla de usos con comercio en planta baja, si son ofrecidos en una primera instancia a la comunidad.

Aunque dentro de los programas urbanos específicos se tienen proyectos urbanos para motivar que motiven la realización de otros, no se especifican cuáles son, pues únicamente se mencionan los lugares o edificios que sirven como puntos de atracción, como son el mercado de Artesanías y el mercado de San Juan, Museo de las Culturas y las estaciones Juárez, San Juan y Balderas del transporte metro.



Programas parciales de desarrollo urbano en el Centro Histórico. Correspondiendo el barrio de San Juan al Programa Centro- Alameda.

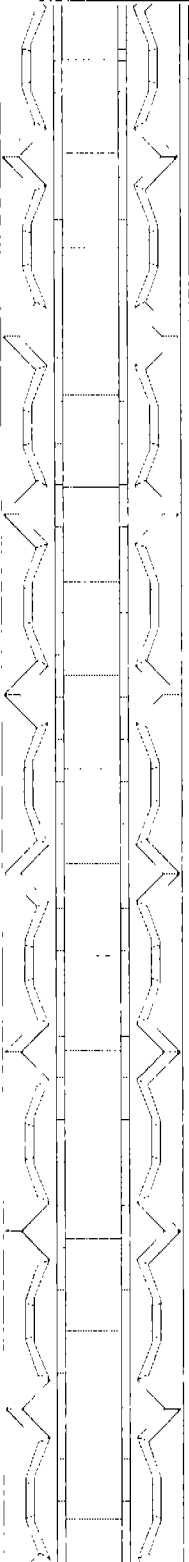
⁸ Programa Parcial de Desarrollo Urbano Centro Alameda. Gaceta Oficial de Distrito Federal, No. 163, 15/IX/00.

**USOS DEL SUELO
E INMUEBLES PATRIMONIALES
BARRIO DE SAN JUAN**



ZONA DE ESTUDIO

- HAB. CON COMERCIO
8-10 NIVELES
- HAB. CON OFICINAS
10-12 NIVELES
- HAB. MIXTO
12- 18 NIVELES
- HAB. MIXTO
18- 20 NIVELES
- ESPACIOS ABIERTOS
- INMUEBLES PATRIMONIALES



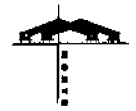
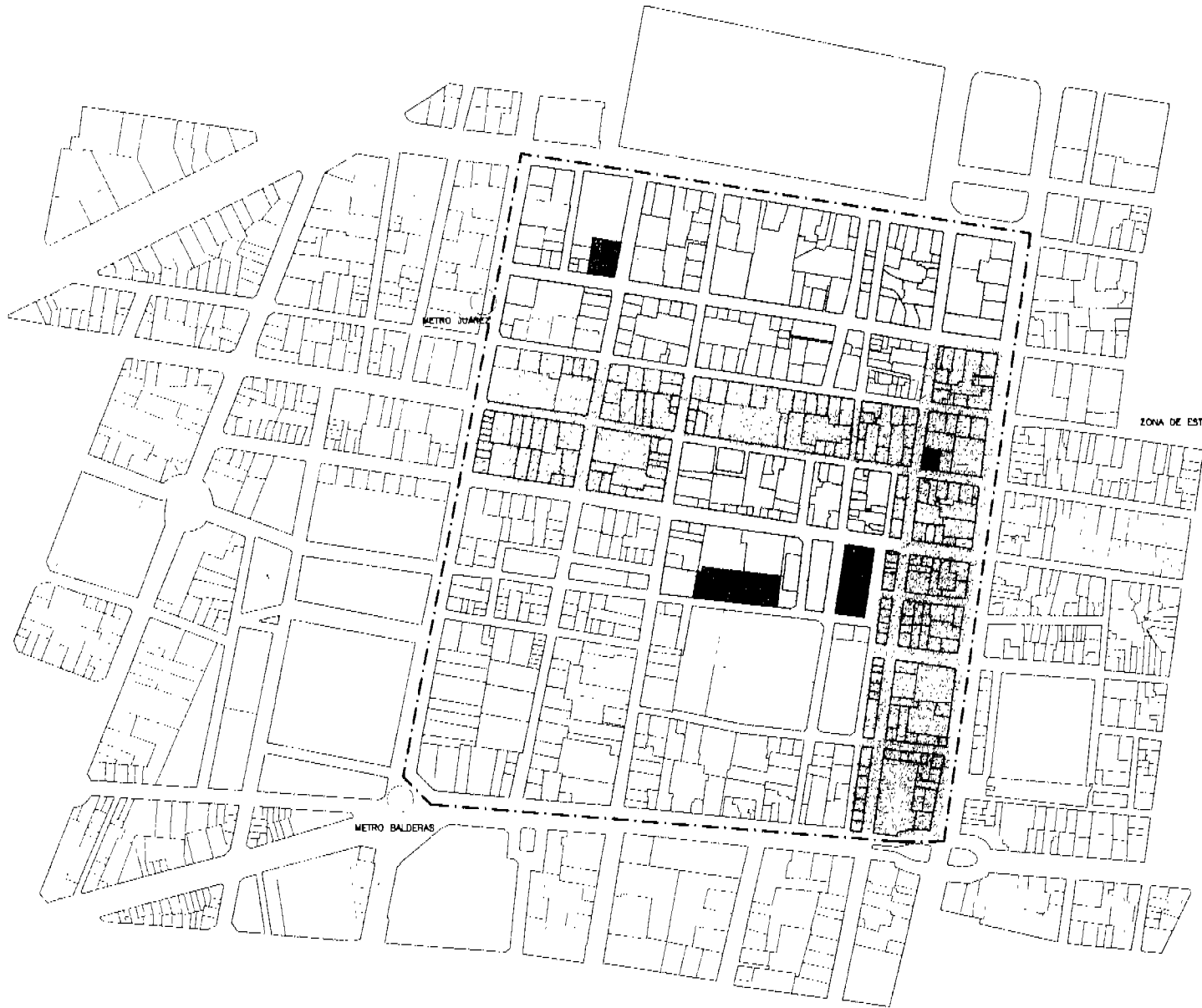
El análisis para la propuesta de regeneración urbana comienza con el reconocimiento de los usos de suelo (ver plano usos del suelo). Habitacional con comercio de dos a tres niveles en el centro y oriente, circundado por el uso de suelo habitacional con oficinas de 10 a 12 niveles. En el norte se encuentran los usos habitacional mixto de 12 a 18 niveles y de 18 a 20 en la parte colindante con la Alameda, zona en donde se desarrollan los proyectos urbanos específicos más ambiciosos, pues es paso obligado de los corredores turísticos y económicos Reforma y Centro Histórico; la distribución muestra el centro del barrio con menor densidad constructiva, la cual aumenta hacia las avenidas importantes de la zona, Juárez y Eje Central.









Con el uso de suelo se determinan los planes de reactivación y regeneración del barrio, para ello el estudio de campo, permite diferenciar zonas específicas de acuerdo a la actividad económica o a los monumentos representativos (ver plano Zonas Diferenciadas). Ante lo cual, se reconocen cinco zonas: en la parte norte, el desarrollo del proyecto Plaza Juárez; cercano a éste, el Barrio Chino en la calle de Dolores; una zona comercial con calles especializadas en la venta de productos específicos, abarcan las calles de Artículo 123, Victoria, Ayuntamiento, López y Aranda, coincidentemente son calles que atraviesan el barrio, permitiendo que la continuidad vial y de transporte público beneficie la comercialización de sus productos; la zona turística al centro, con la presencia de edificios históricos y comerciales de artesanías; y la zona habitacional en la parte sur poniente, en la cual, aún queda un uso mayoritariamente habitacional.

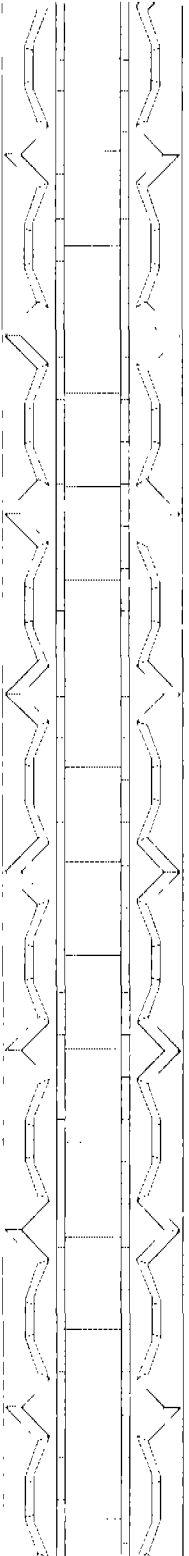
Primeramente, al pertenecer a una zona de monumentos, los edificios patrimoniales que lo componen indicarán el número y la distribución, estableciendo las zonas de interés arquitectónico. En el plano de Inmuebles patrimoniales, se tiene un total de 139 edificios catalogados por alguna institución, con mayor presencia de inmuebles artísticos. No tiene una distribución definida, pero los existentes se concentran hacia la parte norte y una ausencia en la parte sur. En la calle de López los edificios catalogados por alguna institución, no coinciden con los edificios de departamentos considerados para realizar el estudio de vivienda del capítulo anterior; en la calle de López calle se tienen catalogados ocho, localizándose principalmente hacia la zona de la Alameda.

Las acciones a proponer buscan reactivar la economía del barrio, logrando el repoblamiento del sector con la recuperación de inmuebles, pero además por ser punto de atracción turística y cultural. Por lo tanto, el centro del barrio donde se desarrollarán las acciones de revitalización, se localizan en la plaza de San Juan y sus alrededores, por ser el conjunto urbano arquitectónico que ha estado presente en la historia del barrio, y son por tanto, los más representativos para la zona porque las plazas y edificios conservan el nombre antiguo otorgado desde la época virreinal, tanto nombres y edificios servirán para restituir nuevamente la identidad perdida durante el proceso histórico. Los edificios y plazas que lo conforman son el conjunto del Buen Tono, la parroquia de San José, la Plaza de San Juan, y en menor relevancia pero importante para el desarrollo de la zona, los dos mercados, de alimentos y de artesanías. El conjunto urbano arquitectónico en torno a la Plaza de San Juan actúa como un punto estratégico, un punto hacia donde se va, pues es un

ZONAS DIFERENCIADAS
BARRIO DE SAN JUAN



-  PROYECTOS ESPECÍFICOS
-  UBICACIÓN DEL METRO
-  CENTRO DE BARRIO
-  PROJ. PLAZA JUÁREZ
-  BARRIO CHINO
-  ZONA COMERCIAL
-  ZONA TURÍSTICA
-  ZONA HABITACIONAL



sitio donde existen concentraciones de gente, es un lugar de reunión⁹. Es un espacio urbano rodeado de edificios históricos importantes, centralizado en el barrio y cercano a una de las calles principales de la zona (Ayuntamiento), es el foco o centro de atención del barrio debido a los atractivos que ofrece, y por lo tanto, es la zona turística.

Otra zona identificada es el Barrio Chino, el cual conserva los restos de los famosos e intrincados callejones que lo formaban. La imagen se compone de la alternancia de edificios catalogados del siglo XIX y otros sin calidad arquitectónica, resultando en una expresión formal característica e inherente al barrio; pero sobre todo, por ser la expresión de la cultura oriental, rica en tradiciones, lo que permite ser un barrio dentro de otro barrio. Los comercios establecidos ponen de manifiesto el potencial económico de esta población específica para el desarrollo del barrio de San Juan, pues su prosperidad económica ha motivado su dispersión para buscar espacios para el comercio hacia calles cercanas y hacia la calle de López, haciendo posible pensar en una reubicación hacia el sur de la calle de Dolores, conservando así una continuidad temática del barrio Chino que se pueda ligar hacia otras zonas de desarrollo.

La actividad comercial prevalece en la zona e identifica al barrio de San Juan, los productos especializados se concentran en calles específicas como Ayuntamiento, reconocida por la venta de refacciones, reparaciones y venta de artículos electrodomésticos; la calle de Victoria por la venta de artículos de iluminación y bombas; la calle de Ayuntamiento por la venta de pisos y muebles para baño y cocinas, además de ferreterías; Aranda con la venta de pollo al mayoreo y anuncios luminosos; y por último, la calle de López con artículos varios.

La zona habitacional donde la presencia del comercio es nula o escasa, conserva una mayor vegetación en la vía pública, y el flujo vial disminuye en las calles de la zona, caracterizándose por un ambiente más despejado que las calles de la zona comercial.

Por último, el Proyecto Plaza Juárez, se desarrolla hacia la Alameda y calle de Independencia, este se considera el proyecto más importante para la zona. Pero el proyecto no se relaciona con la parte sur del barrio, desligándose completamente de desarrollos menores propuestos para la zona.

◇ Plan de salvaguarda

Con las consideraciones antes expuestas, el plan pretende preservar los estratos históricos presentes en la zona, desde el más antiguo, como es la parroquia de San José, hasta los catalogados de los años treinta. Los estratos históricos caracterizan la imagen urbana de ciertas calles o espacios urbanos, ejemplo de ello es la calle de López, en donde predominan edificios construidos en los años treinta; la plaza de San Juan y alrededores con edificios porfiristas; y el

⁹ Lynch Kevin. *La imagen de la ciudad*. Gustavo Gill, Barcelona 1994, p. 63



Barrio Chino con la traza urbana de la época virreinal, conserva parte de la traza e inmuebles del siglo XIX y principio del XX.

Con la determinación de los estratos históricos en el barrio, se establecen seis épocas constructivas para la clasificación de los inmuebles; comenzando con la más antigua correspondiente al siglo XVII; el período porfirista, dividido en dos fases históricas: la etapa perteneciente al siglo XIX y la etapa desarrollada en el siglo XX. Posteriormente, se clasifican los edificios pertenecientes al siglo XX, abarcando desde la etapa posrevolucionaria hasta los años cincuenta, cuando los ideales surgidos por la lucha armada llegan a su fin, en arquitectura significa el inicio de una nueva expresión. Por último, la clasificación que abarca desde los años cincuenta hasta las construcciones nuevas del siglo XXI.

Por otra parte, especificar el uso de suelo original del inmueble y el que actualmente tiene, nos permitirá conocer los usos de suelo predominantes y cómo se pueden reutilizar los inmuebles a las nuevas exigencias.

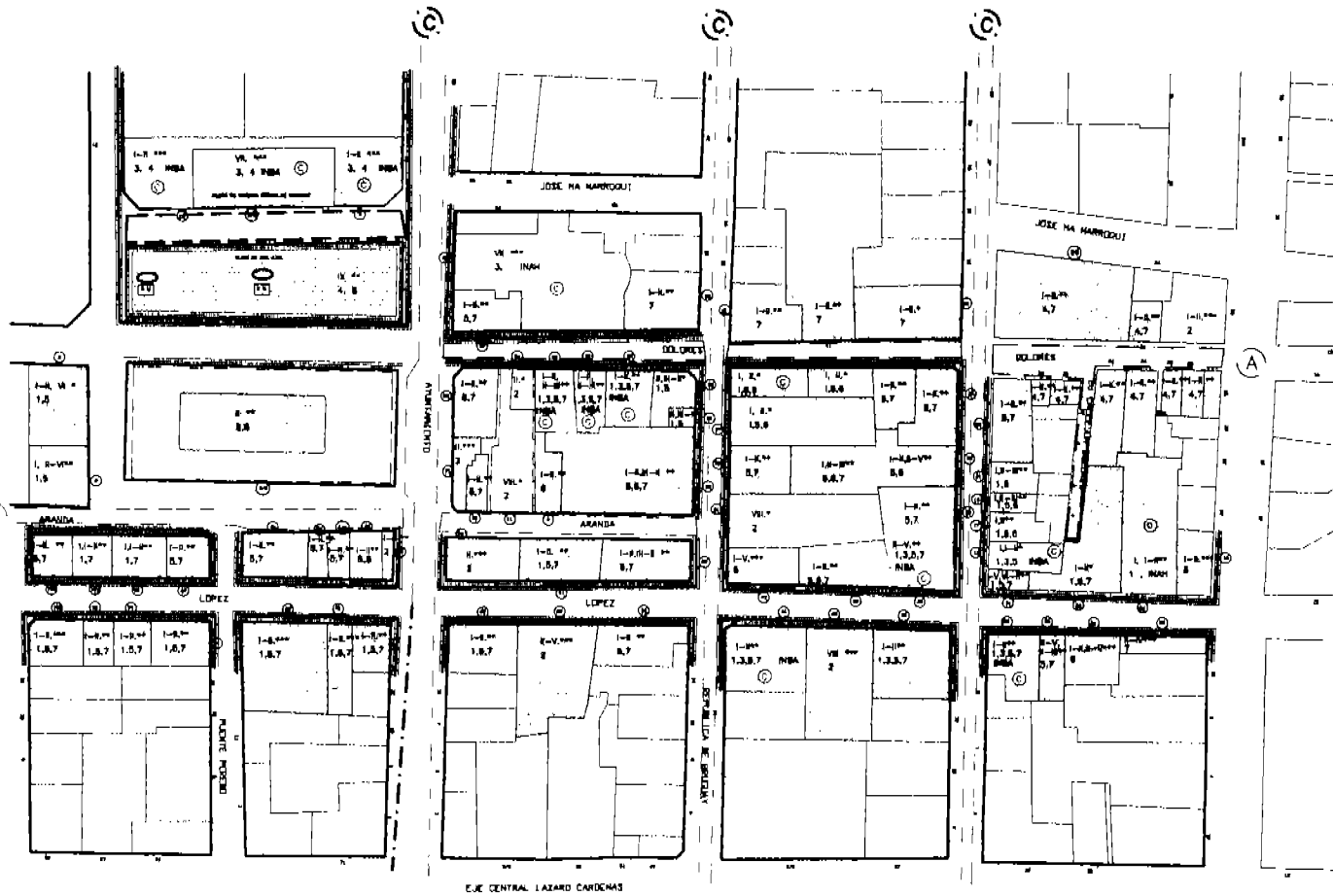
Con el análisis de los edificios, los estratos históricos y los usos de suelo, así como de las actividades económicas desarrolladas en el barrio, se proponen y definen cuatro acciones de restauración que se realizarán en las diferentes zonas detectadas, las cuales tienen el objetivo de impulsar la rehabilitación y el desarrollo urbano, además de la integración al Centro Histórico. Las acciones se denominarán con las primeras letras del abecedario y tendrán como objetivo revitalizar el barrio desarrollando impulsando actividades económicas y aprovechando las que ahí se realizan.

El sector más importante en el barrio es la Plaza de San Juan, por ser el lugar en donde se encuentra el estrato histórico más antiguo y en donde se aún se conserva el nombre del barrio en la Plaza y en los mercados. Por lo tanto, será el núcleo o centro de desarrollo.

Las acciones de restauración por zonas, pretenden realizar dos corredores urbanos con carácter comercial y cultural, ya que cada una cuenta con una actividad específica que la define y la reconoce dentro del barrio. Las zonas, "A" y "B" (el Barrio Chino y la zona de San Juan), surgen de zonas que tienen carácter propio e interés relevante; las acciones de revitalización "C" abarcan acciones complementaria que servirá para comunicar la parte del Centro Histórico con Bucareli, rehabilitando las tres vialidades continuas del barrio; "D" es el corredor cultural localizado hacia la parte poniente, el cual aprovecha el transporte público y la red del metro localizados en Avenida Balderas para comunicar a los edificios dedicados a la actividad cultura.

De esta manera, las acciones ayudarán a revitalizar la zona, aprovechando el corredor Alameda. Igualmente, se proponen dentro de las acciones el incentivar la vivienda, retomando los espacios de vivienda apropiados por el comercio en planta baja y en los niveles superiores de los edificios.

PLANO DE SALVAGUARDA
BARRIO DE SAN JUAN



DATACION DEL INMUEBLE	SIMBOLOGIA
SOLO XVI	[Symbol]
PORTAFRANCA SOLO XIX	[Symbol]
PORTAFRANCA SOLO XX	[Symbol]
SOLO XX (1920-1980)	[Symbol]
SOLO XX (1980-1999)	[Symbol]
SOLO XXI	[Symbol]
JARDIN	[Symbol]

USO DEL SUELO	
HABITACIONAL	I
COMERCIO	II
BOGOTA	III
HOTEL	IV
OFICINAS	V
DESAMBITADO	VI
RELIGIOSO	VII
ESTACIONAMIENTO	VIII
PLAZA PUBLICA	IX
JARDIN PUBLICO	X



ACCIONES GENERALES DE RESTAURACION

1. EDIFICIO CUYA RESTAURACION ES INDISPENSABLE
2. EDIFICIO DE CONSTRUCCION RECIENTE QUE PUEDE SER RECUPERADO
3. CONSTRUCCIONES SOMETIDAS A UNA PROTECCION ESPECIAL O BAJO LA RESPONSABILIDAD DE ALGUNA INSTITUCION
4. CONSTRUCCIONES DE UN INTERES HISTORICO Y/O CULTURAL ESPECIAL
5. EDIFICIO NO CATALOGADO QUE ES NECESARIO CONSERVAR PARA MANTENER EL CONTEXTO
6. EDIFICIO ORIGINAL ALTERADO QUE PUEDE SER RECUPERADO
7. EDIFICIO CUYA MANTENIMIENTO ES INDISPENSABLE
8. ESPACIO PUBLICO QUE DEBE REHABILITARSE
9. EDIFICIO QUE MERECE SER CATALOGADO

NUMERO OFICIAL	
13	[Symbol]

ESTADO DE CONSERVACION	
BUENO	***
REGULAR	**
MALO	*

CATALOGACION DEPENDENCIA	SIMBOLOGIA
MAM	[Symbol]
NBA	[Symbol]

ACCIONES DE RECUPERACION URBANA

- [Symbol] AREAS VERDES QUE DEBEN CONSERVARSE
- [Symbol] PASADAJO A CONSERVARSE (AREA PEATONAL)
- [Symbol] ALINEAMIENTO QUE DEBE CONSERVARSE
- [Symbol] HITO VISUAL
- [Symbol] MOBILIARIO URBANO DE INTERES HISTORICO/ARTISTICO QUE DEBE CONSERVARSE
- [Symbol] CALLE QUE PUEDE RECUPERARSE COMO PEATONAL
- [Symbol] MOBILIARIO URBANO QUE REQUIERE RESTAURACION
- [Symbol] REDUCTOR DE VELOCIDAD (PASEO PEATONAL)

(A) REVITALIZACION DEL BARRIO CHINO

CONFORMAR UN CORREDOR COMERCIAL-CULTURAL DEL BARRIO CHINO Y APROVECHAR LA EXPANSION COMERCIAL DE ESTE SECTOR HACIA EL SUR QUE PERMITA UN DESARROLLO EN LA ZONA

1. RECONSTRUCCION DEL COMERCIO EN PLANTA BAJA DE EDIFICIOS Y REABILITACION DE ESTOS ESPACIOS
2. MANTENIMIENTO INTEGRAL Y MEJORAMIENTO DE EDIFICIOS PERTENECIENTES A LA SEGUNDA MITAD DEL SOLO XX PARA FORTALECER LA VIVIENDA EN ESTA ZONA
3. TRANSFORMACION A CALLE PEATONAL EXCLUSIVAMENTE DE LOS TRES TRAMOS DEL CORREDOR COMERCIAL DE DOLORES AGUIRRE UNIR POR MEDIO DE UN PASADAJO QUE COMIENZE CON ARBOL DESARROLLADO
4. CONTINUACION DE COMERCIO HACIA LA PARTE SUR DE LA CALLE DE DOLORES PARA FORMAR UN CORREDOR COMERCIAL-CULTURAL
5. CONTINUACION DE COMERCIO HACIA LA PARTE SUR DE LA CALLE DE DOLORES
6. CAMBIO DE PAVIMENTOS EN CORREDOR, EN LOS TRES TRAMOS DE DOLORES
7. HABILITACION DE VIVIENDA EN NIVELES SUPERIORES DE EDIFICIOS QUE CONFORMAN EL CORREDOR

(B) REVITALIZACION DE PLAZA Y MERCADO DE SAN JUAN

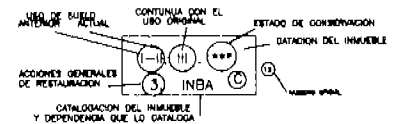
REVITALIZACION DE LA ZONA DE LA PLAZA Y MERCADO DE SAN JUAN QUE SIRVA COMO DETERMINANTE DEL DESARROLLO COMERCIAL Y CULTURAL DE LA ZONA JUNTO CON EL CORREDOR DEL BARRIO CHINO

1. CONFORMAR UN ESPACIO PUBLICO INTEGRADO POR EDIFICIOS HISTORICOS Y ARTISTICOS EL CUAL SERA EL CENTRO DE DESARROLLO CENTRAL DE LA ZONA
2. REORDENAMIENTO DE COMERCIO EXTERIOR A ESTE ESPACIO
3. MEJORAMIENTO Y MODERNIZACION DEL MERCADO DE SAN JUAN Y DE ESPACIOS EXTERIORES QUE RODEAN AL EDIFICIO
4. AMPLIACION DE LA SECCION DE BANQUETA ORIENTE DE LA CALLE DE ARANDA Y PLANTACION DE ARBOLES PARA CREAR UN EQUILIBRIO VISUAL CON EL JARDIN DE LA PLAZA DE SAN JUAN QUE FAVOREZCA LA MARCHA URBANA
5. EL TRAMO NORTE DE LA CALLE DE ARANDA SERA PEATONAL Y COMUNICARA CON EL CORREDOR DEL BARRIO CHINO POR MEDIO DE UN PASADAJO COMERCIAL UTILIZANDO UN TENDIDO BALIZADO UNiendo AMBAS CALLES PEATONALES
6. REVITALIZACION Y MEJORAMIENTO DE LA PLAZA DE SAN JUAN Y EDIFICIOS ARTISTICOS E HISTORICOS IMPORTANTES QUE LO RODEAN

(C) REVITALIZACION DEL BARRIO CHINO

DAR MUY BUENA CUENTA DE LA IMPORTANCIA DE LAS CALLES QUE ANTIGUAMENTE SE PROLONGARON PARA COMUNICAR CON EL PASADAJO BUCARELI Y ESTO CONTINUA CON EL DESARROLLO DE LA ZONA

1. LAS CALLES DE ARTICULO 123, VICTORIA Y AYUNTAMIENTO SON LAS PRINCIPALES VALDIADES QUE COMUNICAN EL CENTRO DE LA CIUDAD CON LA PARTE ORIENTE DE LA CIUDAD Y DEL PASADAJO BUCARELI
2. ESTAS VIAS PERMITIRAN EL DESARROLLO DE LA ZONA
3. MEJORAMIENTO DEL ARROYO VAL
4. MEJORAMIENTO DE ACERAS Y REFORZACION EN ESTAS CALLES PARA TRANSFORMARLOS EN PASADAJOS
5. MEJORAMIENTO DE CIRCULACION VAL EN LA ZONA A FIN DE EVITAR CONDICIONANTES VALDES EN LA ZONA
6. AL SER MAS DE COMUNICACION QUE RECOPEN LA ZONA DE ORIENTE A PONIENTE PERMITA EL DESARROLLO Y COMUNICACION DE LA PROPUESTA PARA LA ZONA



Las acciones sugeridas para la revitalización del barrio son las siguientes:

A – Revitalización del Barrio Chino.

Objetivo: conformar un corredor comercial- cultural, el cual aprovecha la expansión comercial hacia el sur del barrio, permitiendo el desarrollo de la zona, y la integración de la Plaza de San Juan.

1. Reordenación del comercio en la planta baja de los edificios y remodelación de los locales comerciales para ofrecerlos en renta.
2. Mantenimiento integral y mejoramiento de edificios pertenecientes a la segunda mitad del siglo XX para recuperación de vivienda.
3. Transformación a calle peatonal de los tres tramos del corredor de Dolores, uniendo por medio de un pasaje comercial con el corredor propuesto para la Plaza de San Juan.
4. Extender el comercio hacia la parte sur de la calle de Dolores para formar un corredor cultural –comercial temático del Barrio Chino.
5. Cambio de pavimentos en aceras.

B – Revitalización de la Plaza y el Mercado de San Juan.

Objetivo: revitalización de la Plaza, el Mercado de Artesanías y Mercado de San Juan, que sirva como detonante comercial y cultural de la zona, y que junto con el corredor del Barrio Chino identificarán al barrio de San Juan.

1. Conformar un espacio público urbano integrado por edificios históricos y artísticos, conformando el núcleo de desarrollo para la zona.
2. Reordenación del comercio entorno a este espacio.
3. Mejoramiento y modernización de los mercados de San Juan y espacio urbano colindante a los edificios.
4. Ampliación de la sección de banqueta oriente de la calle de Aranda y creación de una plaza lateral al mercado que permita la eliminación del estacionamiento exterior adjunto. Reforestación en la parte oriente al edificio para crear un equilibrio visual con el jardín de la Plaza de San Juan y favorecer la imagen urbana.
5. El tramo norte de la calle de Aranda será peatonal y comunicará con el Barrio Chino por medio de un pasaje comercial, que tendrá el objetivo de unir ambas calles peatonales, utilizando para tal fin, el predio ocupado por un estacionamiento.
6. Revitalización y mejoramiento de la Plaza de San Juan y restauración de edificios que la delimitan.
7. Reubicación de la base de transporte público en la Plaza de San Juan, hacia Avenida Balderas.

C- Vialidades

Objetivo: otorgarle nuevamente la importancia urbana a las calles que antiguamente se prolongaron para comunicar al paseo Bucareli, además de contribuir al desarrollo y ordenación vial de la zona.

1. Las calles de Artículo 123, Ayuntamiento y Victoria serán las principales vialidades que comuniquen la parte oriente del Centro Histórico y el Paseo Bucareli, contribuyendo con el desarrollo de la zona.
2. Mejoramiento y mantenimiento del arroyo vial.
3. Mejoramiento de banquetas y reforestación en las calles para transformarlas en Paseos.
4. Cambio de sentido vehicular en las calles de Victoria e Independencia para agilizar la circulación vehicular.

D- Corredor cultural

Objetivo: Establecer una calle que comunique a los edificios destinados a la cultura y recreación ubicados en la parte poniente del barrio, el corredor aprovechará las vialidades y el transporte disponible para el fácil acceso y comunicación a los edificios.

1. Unir los recintos dedicados a la cultura y recreación ubicados en la calle de Revillagigedo para crear el corredor cultural.
2. Mejorar las condiciones de infraestructura de las vialidades de Revillagigedo y Balderas para crear el corredor cultural.
3. Mejoramiento de los accesos al transporte metro de las estaciones Juárez y Balderas para el fácil acceso a las opciones ofrecidas.

Financiación

Las mismas acciones de revitalización de los corredores comerciales - culturales servirán para la ejecución de las obras de restauración, es decir, con la renta de los locales comerciales propuestos en planta baja y la vivienda en edificios, así como la generación de ingresos aportados por los mercados de San Juan, se realizarán las principales obras para la financiación del sector. El mejoramiento progresivo de la zona atraerá cada vez más inversión, la cual fomentará, a su vez, el ingreso de capitales para el barrio. Garantizando, de esta forma, la permanencia de los inmuebles, los cuales ofrecerán los espacios que se necesitarán para llevar a cabo el desarrollo económico del barrio de San Juan.

Proyecto de Inversión para el Edificio Victoria

La regeneración urbana atraerá la inversión y cambios en el valor del uso del suelo, por consiguiente, los edificios que pretendan ingresar en el mercado inmobiliario para obtener mayores ingresos producto de la explotación económica, deberán ser restaurados. Siguiendo el concepto mencionado, el Edificio Victoria podrá justificar un incremento en sus rentas si se mejoran las condiciones físicas del edificio y su contexto, asegurando al mismo tiempo su permanencia.

Si bien, los ingresos productos de las rentas son constantes y parte de estos son destinados al mantenimiento, no son suficientes para conservar en estado favorable al edificio, lo que ha provocado deterioros que influyen en la menor percepción de las rentas.

La intención del proyecto consiste en mantener el uso habitacional y comercial, para evitar modificaciones que generen un mayor costo en los trabajos a realizar y un aumento en los tiempos de ejecución de las obras. El edificio se encuentra hacia la zona oriente del barrio, con un uso HC, que permite continuar rentando la planta baja para locales comerciales, quienes constituyen las mayores aportaciones económicas y los ingresos fijos. Además de utilizar el *roof garden*, que actualmente se encuentra sin uso, para convertirlo en *pent house*. La recuperación de los usos originales es compatible con las disposiciones establecidas por el Plan de Desarrollo para la zona Centro Alameda.

La idea es aprovechar los espacios ya existentes y restaurarlos para obtener o aumentar las ganancias en las rentas, aplicando el concepto de mínimas modificaciones. Junto con la regeneración urbana del Plan Alameda y las propuestas de revitalización para el Barrio de San Juan, se generará una reactivación económica que impulse la demanda de vivienda y el comercio. Planes urbanos que provocarán la restauración del edificio, y a su vez, el aumento de las rentas. La restauración elevará la calidad de los espacios y la condición del edificio para justificar el aumento de las rentas, y por lo tanto, de las ganancias para el propietario.

El proyecto se divide en cinco etapas, con una duración cada una de dos años, etapa que corresponde a la intervención de cada nivel del edificio: planta baja; tres niveles de departamentos tipo; *roof garden* y áreas de servicio en una etapa. El proceso tendrá una duración de diez años, tiempo que se puede considerar demasiado largo, en cuanto a la realización de la restauración total del edificio y recuperación de la inversión, pero la determinación de llevarlo en diez años se debe a la insuficiente aportación económica por parte del propietario, es decir, no se puede proponer una grande inversión en un tiempo reducido sin perjudicar los intereses del dueño del inmueble.

El proceso comienza en establecer el costo total de la restauración determinado en \$6'583,100. 00, de los cuales el propietario aportará el 50% del costo, mientras que el restante se cubrirá por medio

Edificio Victoria

DEPTO	RENTA	CANTIDAD	TOTAL	AÑOS	VACIOS	TOTAL
DEPTO 1	2500	21.00	52,500.00			
DEPTO 2	3500	4.00	14,000.00			
ACCESORIA	9000	5.00	45,000.00			
DESPACHO	12000	1.00	12,000.00	10	5	
		31.00	123,500.00			
		Año	1,482,000.00			14,820,000.00 100.00%

UNIDAD	CANTIDAD	IMPORTE	TOTAL	
FACTIBILIDAD TECNICA ESTUDIO	1	5,000.00	5,000.00	0.56%
FACTIBILIDAD ECONOMICA ESTUDIO	1	2,000.00	2,000.00	
CERT Y USO SUELO DOC	1	0.00	0.00	
FACTIBILIDADES HR	4	500.00	2,000.00	
LEGAL HR	8	2,000.00	16,000.00	
ADMINISTRATIVOS HR	2	100.00	200.00	
ANTEPROYECTO %	1	0.00	0.00	
PROYECTO EJECUTIVO ESTUDIO	1	56,947.38	56,947.38	
FIRMA DRO ESTUDIO	1	0.00	0.00	
FIRMA CORRESPONSABLE ESTUDIO	1	0.00	0.00	

UNIDAD	CANTIDAD	IMPORTE	TOTAL	
ALINEAMIENTO Y NO. OF. LOTE	0	0.00	0.00	0.07%
LICENCIA DE DEMOLICION M2	50	13	650.00	
LICENCIA DE CONSTRUCCION M2	0	0.00	0.00	
DERECHOS D3COH M2	0	0.00	0.00	
LICENCIA DE OPERACION M2	0	0.00	0.00	
AVISO DE TERMINACION M2	0	0.00	0.00	
VO BO INBA INAH LOTE	0	0.00	0.00	
GESTORIA DEPTO	31.00	300	9,300.00	

UNIDAD	CANTIDAD	IMPORTE	TOTAL	
VACIOS	4.00%	25.00	25,000.00	2.02%
PREDIAL ANUAL	310.00	300	93,000.00	
ISR MENS	310.00	42	13,020.00	
MANTENIMIENTO ANUAL	10	10000	100,000.00	
ADMINISTRACION	5.00%	10	61,750.00	
SEGUROS	0.50%	10	617.50	

UNIDAD	CANTIDAD	IMPORTE	TOTAL	
DEMOLICION M2	80	80	6,583,100.00	44.42%
EDIFICACION DEPTO 1 M2	2135	3000	6,405,000.00	
OBRAS EXTERIORES M2	233	100	23,300.00	
DESPACHO M2		200	0.00	
ELEVADOR PZA	1	150000	150,000.00	

			7,845,857.62	62.84%
--	--	--	--------------	--------

Edificio Victoria

	TIEMPO EN AÑO											
	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10		
	Ene-04	Ene-05	Ene-06	Ene-07	Ene-08	Ene-09	Ene-10	Ene-11	Ene-12	Ene-13		
RENTA POR AÑO	1338000		1230000		1368000		1434000		1566000			
DEMANDA DEL SERVICIO	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
FACTOR DE ESCALACION	10.00%	1.0000	1.1000	1.2100	1.3310	1.4641	1.6105	1.7716	1.9487	2.1436		
PRECIO DE SERVICIO ESCALADO	1,338,000.00	1,471,800.00	1,488,300.00	1,837,130.00	2,002,888.80	2,203,177.68	2,540,418.47	2,794,460.32	3,356,860.08	3,692,546.08		
INGRESO ANUAL	1,338,000	1,471,800	1,488,300	1,637,130	2,002,889	2,203,178	2,540,418	2,794,460	3,356,860	3,692,546		
INGRESO ACUMULADO	1,338,000	2,809,800	4,298,100	5,935,230	7,938,119	10,141,296	12,681,715	15,476,175	18,833,035	22,525,581		
	Ene-04	100.00%										
	Ene-05	100.00%	100.00%									
	Ene-06	100.00%		100.00%								
	Ene-07	100.00%			100.00%							
	Ene-08	100.00%				100.00%						
	Ene-09	100.00%					100.00%					
	Ene-10	100.00%						100.00%				
	Ene-11	100.00%							100.00%			
	Ene-12	100.00%								100.00%		
	Ene-13	100.00%									100.00%	
	Jul-03	1,338,000	1,338,000	-	-	-	-	-	-	-		
	Jul-04	1,471,800		1,471,800	-	-	-	-	-	-		
	Jul-05	1,488,300			1,488,300	-	-	-	-	-		
	Jul-06	1,637,130				1,637,130	-	-	-	-		
	Jul-07	2,002,889					2,002,889	-	-	-		
	Jul-08	2,203,178						2,203,178	-	-		
	Jul-09	2,540,418							2,540,418	-		
	Jul-10	2,794,460								2,794,460		
	Jul-11	3,356,860									3,356,860	
	Jul-12	3,692,546										3,692,546
		22,525,581	1,338,000	1,471,800	1,488,300	1,637,130	2,002,889	2,203,178	2,540,418	2,794,460	3,356,860	3,692,546
		1,338,000	2,809,800	4,298,100	5,935,230	7,938,119	10,141,296	12,681,715	15,476,175	18,833,035	22,525,581	

Edificio Victoria

		1	1	1	1	1	1	1	1	1	1
	AÑO	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
		Ene-04	Ene-05	Ene-06	Ene-07	Ene-08	Ene-09	Ene-10	Ene-11	Ene-12	Ene-13
FACTIBILIDAD TECNICA	100.00%	100.00%									
FACTIBILIDAD ECONOMICA	100.00%	100.00%									
CERT Y USO SUELO	100.00%	100.00%									
FACTIBILIDADES LEGAL	100.00%	100.00%									
ADMINISTRATIVOS	100.00%	100.00%									
ANTEPROYECTO	100.00%	100.00%									
PROYECTO EJECUTIVO	100.00%	50.00%	25.00%	25.00%							
FIRMA DRO	100.00%	100.00%									
FIRMA CORRESPONSABLES	100.00%	100.00%									
ALINEAMIENTO Y NO. OFICIAL	100.00%	100.00%									
LICENCIA DE DEMOLICION	100.00%	100.00%									
LICENCIA DE CONSTRUCCION	100.00%	100.00%									
DERECHOS DGCOH	100.00%	100.00%									
LICENCIA DE OPERACIÓN	100.00%	100.00%									
AVISO DE TERMINACION	100.00%	100.00%									
VO.BO INBA INAH	100.00%	100.00%									
GESTORIA	100.00%	100.00%									
VACIOS	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
PREDIAL	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ISR	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
MANTENIMIENTO	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
ADMINISTRACION	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
SEGUROS	100.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
DEMOLICION	100.00%	100.00%									
EDIFICACION DEPTO 1	100.00%	20.00%		20.00%		20.00%		20.00%		20.00%	
OBRAS EXTERIORES	100.00%	50.00%	50.00%								
DESPACHO	100.00%	100.00%									
ELEVADOR	100.00%		100.00%								
INFLACION ANUAL	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%	10.00%
FACTOR DE ESCALACION		1.0000	1.1000	1.2100	1.3310	1.4641	1.6105	1.7716	1.9487	2.1436	2.3579

de un préstamo bancario. En cada una de las cinco etapas requerirá de un 20 % del costo total de la restauración, siendo \$1'281,000.00 para utilizarse en dos años, tiempo que dura cada etapa. El proyecto comienza así con realizar un estudio de inversión y determinar si la restauración generará ingresos suficientes.

En la **tabla 1**, se efectúa una **Evaluación de la Inversión** a 10 años. En el primer apartado se estudian los ingresos productos de las rentas, estableciendo, de acuerdo a las áreas, dos clases de departamentos; se analiza además los locales comerciales y el *roof garden*, fijando las rentas para cada caso. Los ingresos generados al año son diferenciados, pues a medida en que se ejecutan los trabajos en cada nivel, los espacios dejan de producir ingresos, los cuales en la siguiente etapa se darán en renta pero con las nuevas tarifas, por lo que los ingresos varían en cada etapa. (ver cuadro de rentas).

También existen gastos producto de la manutención, restauración y trámites que se tienen que realizar. Destinando para el proyecto preliminar \$82, 147.38; para permisos y licencias un total de \$9,950.00; en gastos de operación (mantenimiento del edificio) \$326,545.00; y por último, la restauración requerirá de \$ 6'583,100. 00 que representa el 44.42 % del total de ingresos por rentas en 10 años. Y lo más importante, las utilidades a obtener serán de \$7'845,857.62.

Pero las rentas no son fijas a lo largo de los diez años, estas van aumentando de acuerdo a la inflación, como se demuestra en la **tabla 2, Ingresos por rentas**.

Si se establece una inflación del 10 %, las rentas aumentarán de \$1'338,000.00 en el primer año a \$3'692,546.08 al año diez, generando un total acumulado de \$ 2'478,270.

En la **tabla 3, Flujo de Egresos** por porcentaje, se observa cómo se van a repartir los egresos que requerirán los trabajos de restauración expuestos en la primera tabla.

Los conceptos preliminares se tendrán que liquidar en el primer año, ya que sin estos estudios no se puede comenzar la obra. Los conceptos referentes a permisos y licencias también se liquidan en el primer año por las razones anteriores. Los gastos de operación, son aquellos que se tienen que realizar a lo largo de los diez años para dar mantenimiento constante al edificio, representan el 10% de los ingresos al año. En construcción, los conceptos de liberación, edificación y *pent house* se pagan en el primer año; en obras exteriores los pagos se hacen en los primeros dos años y el elevador (actualmente no se encuentra en funcionamiento) se reparará hasta el segundo año por el alto costo que representa y por la gran cantidad de egresos en la primera etapa.

En la **tabla 4, Flujo de Egresos Efectivo**, las cifras representan los porcentajes de la **tabla 3**, en la parte baja de la tabla se encuentran los totales de egresos para cada año y se aprecia que en los primeros dos años, se tiene los más altos egresos debido a la restauración.

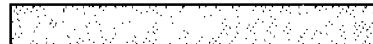
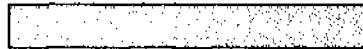
Edificio Victoria

Proyecto de Inversión

	BIMESTRE											
		1 Ene-04	2 Ene-05	3 Ene-06	4 Ene-07	5 Ene-08	6 Ene-09	7 Ene-10	8 Ene-11	9 Ene-12	10 Ene-13	
	NOMINATIVO REAL											
FACTIBILIDAD TECNICA	5,000.00	5,000.00	5,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FACTIBILIDAD ECONOMICA	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
CERT Y USO SUELO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FACTIBILIDADES	2,000.00	2,000.00	2,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LEGAL	16,000.00	16,000.00	16,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ADMINISTRATIVOS	200.00	200.00	200.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ANTEPROYECTO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
PROYECTO EJECUTIVO	58,947.38	58,947.38	28,473.89	14,236.85	14,236.85	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FIRMA DRO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
FIRMA CORRESPONSABLES	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ALINEAMIENTO Y NO. OFICIAL	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LICENCIA DE DEMOLICION	650.00	650.00	650.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LICENCIA DE CONSTRUCCION	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DERECHOS DGCOH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
LICENCIA DE OPERACIÓN	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
AVISO DE TERMINACION	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VO.BO INBA INAH	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
GESTORIA	9,300.00	9,300.00	9,300.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
VACÍOS	25,000.00	25,000.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00	2,500.00
PREDIAL	93,000.00	93,000.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00	9,300.00
ISR	13,020.00	13,020.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00	1,302.00
MANTENIMIENTO	100,000.00	100,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00	10,000.00
ADMINISTRACION	61,750.00	61,750.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00	6,175.00
SEGUROS	6,175.00	6,175.00	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50	617.50
DEMOLICION	4,800.00	4,800.00	4,800.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
EDIFICACION DEPTO 1	6,405,000.00	6,405,000.00	1,281,000.00	0.00	1,281,000.00	0.00	1,281,000.00	0.00	1,281,000.00	0.00	1,281,000.00	0.00
OBRAS EXTERIORES	23,300.00	23,300.00	11,650.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
DESPACHO	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
ELEVADOR	150,000.00	150,000.00	0.00	150,000.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00
			1,390,968	205,781	1,325,131	29,895	1,310,895	29,895	1,310,895	29,895	1,310,895	29,895
			1,390,968	1,696,760	2,921,881	2,951,775	4,262,670	4,292,564	5,603,459	5,633,353	6,944,248	6,974,142

Edificio Victoria

Proyecto de Inversión



PROYECTO DE INVERSION

			1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
			Ene-04	Ene-05	Ene-06	Ene-07	Ene-08	Ene-09	Ene-10	Ene-11	Ene-12	Ene-13
INGRESOS			1,338,000	1,471,800	1,488,300	1,637,130	2,002,889	2,203,178	2,540,418	2,794,460	3,356,860	3,682,548
EGRESOS			1,390,968	205,781	1,325,131	29,895	1,310,895	29,895	1,310,895	29,895	1,310,895	29,895
FLUJO ANUAL			-52,968	1,266,019	163,169	1,607,236	691,994	2,173,283	1,229,524	2,764,566	2,045,966	3,662,652
FLUJO ACUMULADO			-52,968	1,213,050	1,376,219	2,983,455	3,675,449	5,848,732	7,078,256	9,842,822	11,888,787	15,551,439
TIR	2308.28%	2308.28%	23083%									
CREDITO												
LIMITE CREDITO	100.00%	4,350,000.00										
COMISION POR APERTURA	2.00%	87,000.00										
INTERESES												
TASA ANUAL	14.00%											
TASA MENSUAL	1.17%											
DISPOSICIONES	100.00%		100.00%									
DISPOSICIONES		4,350,000	4,350,000									
APORTACIONES		8,202,053	20,000	1,000,000	1,000,000	2,500,000	1,682,053					
FLUJO ANUAL			-4,936,000	-3,936,200	-3,487,200	-1,475,486	-0	-1	-1	-1	-1	-1
INTERESES ANUALES			-606,260	-551,069	-486,218	-306,569	-0	-0	-0	-0	0	-0
SALDO ACUMULADO			-4,936,260	-4,487,269	-3,975,486	-1,682,053	-1	-1	-1	-1	-1	-1
FLUJO PROYECTO DC												
FLUJO ANUAL			4,277,032	266,019	-636,831	-892,785	990,069	2,173,283	1,229,524	2,764,566	2,045,966	3,662,652
FLUJO ACUMULADO			4,277,032	4,543,050	3,706,219	2,813,455	1,823,366	3,996,679	5,226,203	7,990,769	10,036,734	13,699,386
APORTACION MAXIMA	1,823,366											
TIR DEL INVERSIONISTA	#I NUMI	#I NUMI										
BANCO	8.00%		1,823,366	145,872	157,541	170,145	183,756	188,457	214,333	231,480	249,998	269,998
			1,823,366	1,969,268	2,126,809	2,296,954	2,480,710	2,679,167	2,893,500	3,124,980	3,374,979	3,644,977

EDIFICIO COMO ESTA	4.00%		53,420									
				2,137	2,222	2,311	2,404	2,500	2,600	2,704	2,812	2,924
			53,420	55,557	57,779	60,090	62,494	64,994	67,593	70,297	73,109	76,033
			53,420	108,977	166,756	228,848	289,340	354,334	421,927	492,224	565,333	641,368

Por último, en la **tabla 5, Flujo de Caja**, se hace una diferencia de ingresos contra egresos que se vera reflejado en números positivos o negativos (cuando se trate del faltante de dinero). En la primera parte, se muestran los comparativos que expresan los números negativos, los cuales están presentes hasta el primer año. Para poder cubrir con la restauración se recurre a un préstamo bancario de \$4'350,000. 00.

Se observa también, que los números negativos predominan en el primer año, y a partir del cuarto comienza la recuperación, con ganancias superiores a los años anteriores, pues se continúa pagando el préstamo bancario hasta el cuarto año. Los últimos cinco años se tienen ingresos que generan una utilidad total acumulada de \$ **15'551,439. 00** al año diez. Concluyendo que la restauración es rentable; en contraste, en la parte final de la tabla, se estudian los ingresos del edificio si se dejara tal como está en estos momentos, obteniendo ingresos acumulados en diez años con un total de **\$641,366**.

Si se toma en cuenta que las aportaciones reales o el dinero invertido para esta restauración fueron de \$ 6'583,100. 00 y se obtuvo una ganancia de \$ 15'551,439. 00, duplicando la inversión inicial, se concluye que es rentable y conveniente una restauración para el Edificio Victoria.

Resumiendo, con la propuesta se logra satisfacer cada uno de los cuatro puntos a considerar:

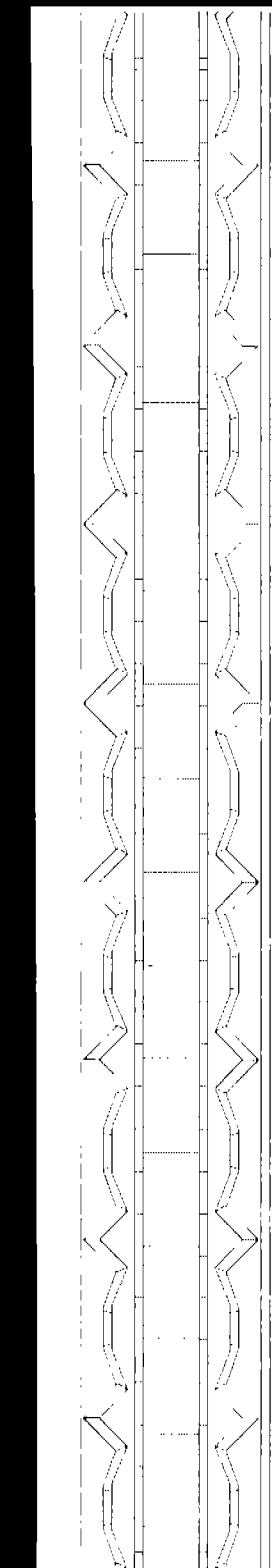
objetivo – restaurar el edificio conservando los usos actuales y proponer nuevos, evitando grandes modificaciones que generen mayores gastos.

meta - elevar la calidad de los espacios, aumentando de esta manera las rentas para generar mayores ingresos.

aportaciones – los trabajos se realizaran con una aportación inicial de propletarlo y el restante con un préstamo bancario.

resultados – se logra la restauración del edificio, logrando al mismo tiempo, que la intervención sea el sustento de los ingresos económicos generados por y para el inmueble.

De este estudio, se deduce que el valor de las rentas depende directamente del estado físico del edificio, es decir, que si el edificio se encuentra deteriorado, las rentas serán más bajas; y un edificio restaurado generará ingresos más elevados, de esta manera, el edificio asegurará su permanencia. Para lograrlo, se necesita de una restauración que signifique la mínima intervención para evitar grandes gastos. Esto se ve reflejado en los espacios, los cuales no se modifican, conservando el uso original vigente y controlando la calidad de los acabados en cada departamento y en los exteriores. En cuanto a los locales comerciales en planta baja, estos sufren pequeñas modificaciones al hacerse una redistribución en los espacios y el retiro de anuncios luminosos en fachada que alteran la imagen del edificio.



Con un préstamo bancario se realizarán las obras necesarias para restaurar el edificio, terminándose de pagar a los cuatro años y en los años posteriores se verán los ingresos íntegros producto de las rentas. Otro factor a tomar en consideración, es el impacto que generará el proyecto Alameda y cómo se verá reflejado en las tarifas de las rentas. Por último, el estudio demuestra que las condiciones del edificio inciden en el ingreso de las rentas.

Proyecto de restauración del Edificio Victoria

La restauración del Edificio Victoria tiene por objetivo general, el mostrar el esplendor arquitectónico del edificio, devolviéndole la unidad estilística para permitir la rentabilidad del edificio e integrarlo al mercado inmobiliario. Acciones que tendrán como finalidad última, hacer del Edificio Victoria un ejemplo representativo del género de edificio de departamentos *Art Déco* del Centro Histórico y del barrio de San Juan.

Las acciones de restauración se dividen en tres categorías: de liberación, eliminando añadidos no originales; reintegración de las piezas o elementos perdidos de acuerdo a los procedimientos y características de elementos originales; y la consolidación de los materiales que han permanecido, acciones que devolverán la unidad arquitectónica y el esplendor, asegurando así mismo, su permanencia y aprovechamiento económico.

◇ Liberaciones

El Edificio Victoria no ha sufrido de grandes alteraciones en la configuración de los espacios, los cuales se han conservado, sin embargo, las áreas libres fueron aprovechadas para construir nuevos locales. A pesar de haber mantenido casi en su totalidad los espacios y usos originales, los materiales han sido sustituidos por piezas que no guardan semejanza alguna con los reemplazados. Esto ha provocado que la calidad del edificio se vea afectada y no se perciba como un edificio con características *Art Déco*. Por lo tanto, el criterio empleado en las liberaciones, es de retirar todos aquellos elementos no originales y no acordes con el concepto *Déco* en espacios, elementos decorativos y acabados.

Las liberaciones, en general, se realizarán principalmente en muros y pisos de planta baja, en donde el comercio ha alterado los acabados originales y en donde se presentan mayores deterioros.

Retiro de aplanados que han sufrido los efectos del medio ambiente, los cuales se ubican en los últimos niveles. En departamentos, el piso de duela de encino americano ha sido reparado con tabloncillos de madera de pino, en otro caso, se han deteriorado partes específicas por el efecto de la humedad.

EDIFICIO VICTORIA

LIBERACIONES
PLANTA BAJA

ACCIONES DE RESTAURACION

TABLA DE LIBERACIONES

MUROS



- LM1. LIBERACION DE LOSETA CERAMICA DE 20*20 CM CON CINCEL Y MACETA LIGERA A GOLPES RASANTES
- LM2. ELIMINACION DE MICROFLORA EN APLANADOS APLICANDO UNA SOLUCION DE CLORO Y BORAX O UN BODICO DE AGUA Y AGUA OXIGENADA DE NUEVE ATMOSFERAS
- LM3. RETIRO DE APLANADO TEXTURIZADO DE 1-1.5 CM DE ESPESOR , EN MUROS DE TABIQUE ROJO RECOCIDO A BASE DE CINCEL Y MACETA A GOLPES RASANTES
- LM4. RETIRO DE LAMINA GALVANIZADA, CORTANDO LOS ANCLAJES DE ALAMBRE RECOCIDO CON PINZAS.
- LM5. RETIRO Y ELIMINACION DE FLORA PARASITA, LAS CUALES SE ARRANCARAN DESDE LA RAIZ Y SE INECTARA UN HERBICIDA O GASOLINA EN EL AREA
A) SE CONSOLIDARA LA SUPERFICIE AFECTADA CON UN REJUNTADO A BASE DE MORTERO CEMENTO-ARENA PROP. 1:4
- LM6. LIBERACION DE MUROS DE TABLORCA DESMONTANDO SUS COMPONENTES Y ANCLAJES, EN MUROS DE TABIQUE ROJO RECOCIDO.
- LM7. ELIMINACION DE DE PINTURA EN MUROS, UTILIZANDO REMOVEDOR DE PINTURA MARCA SOMEX Y CURA. EN SUPERFICIES RUGOSAS SE USARA CEBILLO DE ALAMBRE.
- LM8. LIMPIEZA DE FACHADA CON CEPILLO DE RAIZ, AGUA Y JABON NEUTRO.
- LM9. LIBERACION DE MUROS DE TABIQUE ROJO NO ORIGINAL REJUNTADO CON MORTERO PROP. 1:4, A BASE DE CINCEL Y MARRO A GOLPE SUAVE.
- LM10. RETIRO DE APLANADO DE PASTA CON AGREGADO FINO DE MARFIL A BASE DE CINCEL Y MARTILLO A GOLPE SUAVE
- LM11. RETIRO DE PIEZAS DE AZULEJO DE 15*15 CM Y 0.5 CM DE ESPESOR A BASE DE CINCEL Y MARTILLO.
- LM12. RETIRO DE MERGOLAS DE CONCRETO ARMADO DE 12*15 CM A BASE DE CINCEL Y MACETA.

PISO



- LP1. RETIRO DE LOSETA CERAMICA DE 30*30 NO ORIGINAL SIN RECUPERACION DE MATERIAL, UTILIZANDO CINCEL Y MACETA A GOLPE SUAVE.
A) REINTEGRACION DE PISO DE MOSAICO DE PASTA DE 20* 20 CM Y 2 CM DE ESP., SEGUN MUESTRA O IGUAL AL EXISTENTE, UTILIZANDO UNA MEZCLA DE MORTERO CEMENTO- ARENA PROP. 1:5.
- LP2. LIBERACION DE DUELA DE ENGRINO NO ORIGINAL Y EN MAL ESTADO, DESMONTANDO LAS TIRAS DE LOS POLINES.
- LP3. LIBERACION DE FIRME DE CONCRETO NO ORIGINAL DE 5 CM DE ESP. APROX., CON CINCEL Y MARRO DE 2 LB. A GOLPE RASANTE.
SE CONSIDERARA COMO ACCION PREVIA LA INYECCION DE CRIETAS DE 2-3 MM DE ESP CON RESINA PLASTICA Y DESPUES SE IMPERMEABILIZARA.
A) REINTEGRACION DE PISO DE MOSAICO DE PASTA DE 20* 20 CM Y 2 CM DE ESP., SEGUN MUESTRA O IGUAL AL EXISTENTE, UTILIZANDO UNA MEZCLA DE MORTERO CEMENTO- ARENA PROP. 1:5.
- LP3. LIBERACION DE PISO DE MOSAICO DE PASTA DE 15*15, Y 2 CM ESPESOR , SIN RECUPERACION DE MATERIAL, A BASE DE CINCEL Y MACETA A GOLPE LIGERO.

PLAFON

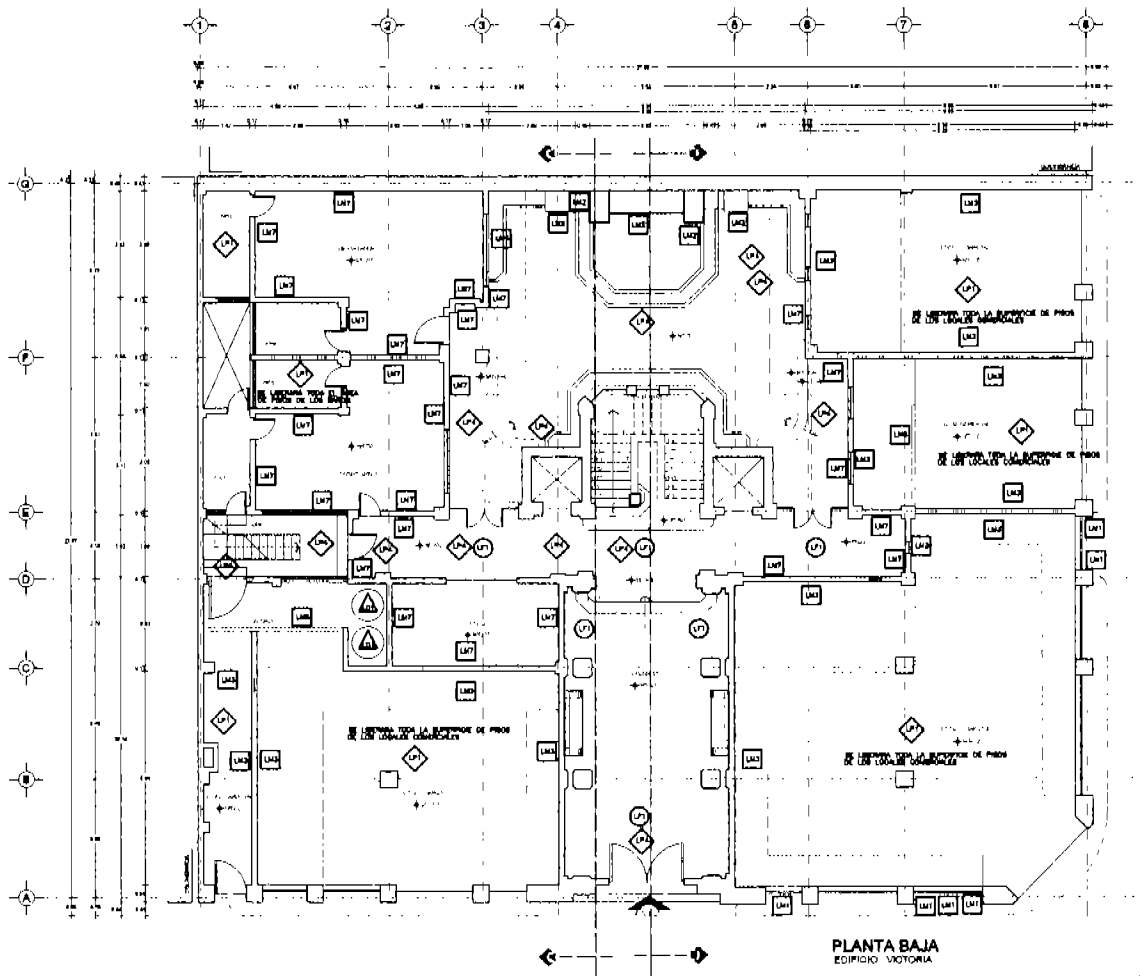


- LF1. LIMPIEZA MECANICA DE PINTURA DECORATIVA EN PLAFON

OTROS ELEMENTOS



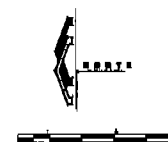
- LD1. LIBERACION DE INSTALACIONES APARENTES QUE DARIEN AL INMUEBLE, DESMONTANDOSLOS O DESATORNILLANDOSLOS
- LD2. LIBERACION DE ANUNCIOS PUBLICITARIOS QUE DARIEN AL INMUEBLE, DESMONTANDOSLOS O DESATORNILLANDOSLOS
- LD3. RETIRO DE PUERTA NO ORIGINAL, FABRICADA A BASE DE LAMINA Y ANGULO DE FIERRO, USANDO CINCEL Y MARTILLO A GOLPE SUAVE.

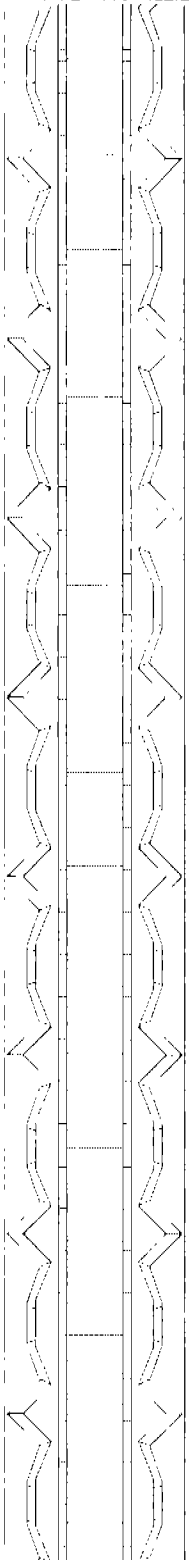


LAVA01 Hoja 1 de 1

CALLE DE LOPEZ

PLANTA BAJA
EDIFICIO VICTORIA





La corrosión en las pérgolas en el cuarto nivel, ha ocasionado el desprendimiento del concreto, quedando expuesta la armadura de acero, la cual presenta oxidación, por lo que se retirarán íntegramente. Otro tipo de liberación es la eliminación de microflora en áreas específicas de los últimos niveles.

El retiro de aquellos elementos que se han sobrepuesto o sustituidos por los originales, como pueden ser las láminas galvanizadas en marcos de herrería del patio central. También se retirarán los anuncios publicitarios colocados en planta baja de locales comerciales, además de las antenas de televisión que se encuentran en el sexto nivel.

Por último, se realizará una limpieza de toda la superficie de las fachadas (las cuales presentan suciedad por la contaminación generada por el flujo vehicular), acción que servirá para descubrir zonas que presenten grietas.

◊ **Reintegraciones e Integraciones**

Las reintegraciones tienen como objetivo el volver a colocar ciertos elementos en aquellos sitios en donde se han perdido, estos serán similares, con las características de material y apariencia físicas de las piezas originales existentes, las cuales servirán como muestra. La reintegración tiene la finalidad de mantener el mismo lenguaje estilístico *Art Déco*.

Los materiales a requerir son: mosaico de pasta de 20 x 20 cm con agregado medio de mármol en colores blanco, negro, amarillo y verde claro. Otras piezas son el azulejo de 15 x 15 cm. en color blanco para lambrines de cocinas y baños, azul cobalto y verde botella para piezas de la fuente.

Los materiales pétreos a restituir son los siguientes: mármol rojo vetado en placas de 2.5 cm de espesor, para el vestíbulo y exterior de la fachada en planta baja; granito negro absoluto que se utilizarán para piezas de rodapié en pasillos.

Otro grupo de reintegraciones son los aplanados: aplanados de yeso en algunos muros de departamentos y en locales comerciales. El aplanado de pasta con agregado fino de mármol se aplicará en las áreas específicas en fachadas exteriores y al interior en las superficies expuestas en quinto y sexto nivel.

Finalmente, se encuentran aquellos elementos que por la acción del hombre y las ideas de modernidad y renovación, han reemplazado los elementos originales por otros nuevos de características diferentes, teniendo como consecuencia, que el edificio pierda los elementos decorativos diseñados especialmente para embellecerlo, como las puertas de marco de madera con herrería de cuadrado de fierro y vidrio, en los departamentos, así como la puerta doble en *roof garden*.

EDIFICIO VICTORIA

REINTEGRACIONES
INTEGRACIONES
PLANTA BAJA

ACCIONES DE RESTAURACION

TABLA DE REINTEGRACIONES

MUROS



- RM1. REINTEGRACION DE APLANADO DE PASTA DE 0.8-1.0 CM ESP. DE MEZCLA DE ADEGADO FINO DE MARMOL DE SILEX INORGANICOS Y AGLUTINANTE LACTICO EMULSIFICADO CON AGUA SE HACE UN PRESECCADO PARA NEUTRALIZAR LA SUCCION Y ASEGURAR EL ANCLAJE AL MURO. LA PASTA SE APLICA CON EQUIPO PNEUMATICO ESPECIALIZADO. Y POR ULTIMO SE APLICA EL SELLO PROTECTOR CON RODILLO O BRICHO.
- RM2. REINTEGRACION DE PLACA DE MARMOL ROJO VETADO DE 2.5 CM ESP. IGUAL AL EXISTENTE EN COLOR Y TEXTURA. LAS PIEZAS SE ASENTARAN CON UNA MEZCLA DE MORTERO CEMENTO-ARENA PROP. 1:5 ADEGANDO ADITIVO "ADHECON".
- RM3. REINTEGRACION DE PLACA DE GRANITO NEGRO ABSOLUTO DE 2.5 CM ESP. IGUAL AL EXISTENTE EN COLOR Y TEXTURA. LAS PIEZAS SE ASENTARAN CON UNA MEZCLA DE MORTERO CEMENTO-ARENA PROP. 1:5 ADEGANDO ADITIVO "ADHECON".
- RM4. REINTEGRACION DE AZULEJO DE 18x18 CM IGUAL AL EXISTENTE EN COLOR Y TEXTURA. SE ASENTARAN LAS PIEZAS CON MEZCLA DE "PEGAZULEJO".
- RM5. REINTEGRACION DE APLANADO DE YESO DE 1-1.5 CM DE ESP. APLICANDO LA MEZCLA CON TALOCHA Y DESPUES ALSANDOLA CON LLAMA METALICA.
- RM6. REINTEGRACION DE PIEZAS DE VIDRIO EN VITRAL REALIZANDO PALIERTOS EN LAS PIEZAS ROTAS O FALTANTES UTILIZANDO VIDRIOS IGUALES A LOS EXISTENTES EN COLOR Y TEXTURA.
- RM7. REINTEGRACION DE LAMPARAS DE ALUMINIO Y ACRILICO SEGUN ESPECIFICACIONES SEÑALADAS EN EL PLANO DTH.
- RM8. REINTEGRACION DE PUERTA DE MARCO MADERNA Y HERRERIA SEGUN ESPECIFICACIONES SEÑALADAS EN EL PLANO DTH.
- RM9. REINTEGRACION DE PEROLAS DE CONCRETO ARMADO DE 12"x15 CM Y 3.0 M DE LONGITUD, UTILIZANDO CONCRETO F'c 250 KG/CM2 Y UN ARMADO DE 4 VARILLAS DEL #3 Y ESTRIBO DEL # 2 @ 15 CM.
- RM10. RESTITUCION DE RECUBRIMIENTO EN MUROS DE TARIQUE ROJO RECOCIDO A BASE DE MEZCLA DE MORTERO Y ARENA PROP. 1:5, APLICADO CON TALOCHA Y LLAMA.

PISO



- RP1. REINTEGRACION DE PISO DE MARMOL DE PASTA DE 1.5x15 CM IGUAL AL EXISTENTE CON MEZCLA DE MORTERO CEMENTO-ARENA PROP. 1:1 ADEGANDOSE CON MORTERO ARENA PROP. 1:1.
- RP2. REINTEGRACION DE AZULEJO DE 18x18 CM IGUAL AL EXISTENTE EN COLOR Y TEXTURA. SE ASENTARAN LAS PIEZAS CON MEZCLA DE "PEGAZULEJO".
- RP3. REINTEGRACION DE CHAFLAN DE CONCRETO FORJADO UN PRIMA TRIANGULAR DE BORDE REDONDEADO A BASE DE MEZCLA DE MORTERO CEMENTO-ARENA PROP. 1:1 Y ADITIVO.
- RP4. REINTEGRACION DE PISO DE DUELA DE ENCINO AMERICANO DE 2" ANCHO Y 1" ESP. FLAJADA SOBRE CAMA DE PINO DE 20.

PLAFON



- RF1. REINTEGRACION DE APLANADO DE YESO DE 1-1.0 CM DE ESP. APLICANDO LA MEZCLA CON TALOCHA Y DESPUES ALSANDOLA CON LLAMA METALICA.

OTROS ELEMENTOS



- RD1. REINTEGRACION DE PUERTA SEGUN ESPECIFICACION SEÑALADA EN EL PLANO DTH.

TABLA DE INTEGRACIONES

MUROS

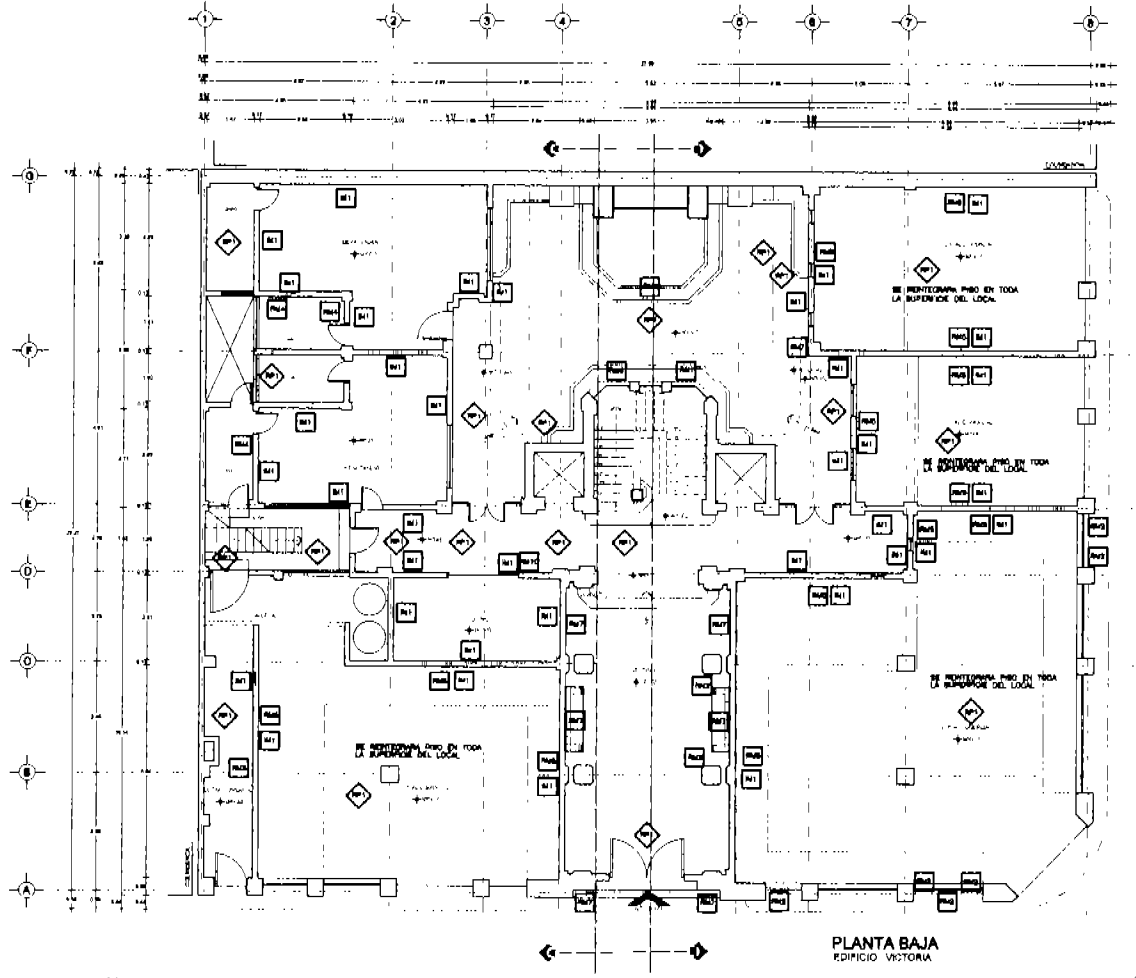


- RM1. INTEGRACION DE PINTURA VINILICA MATE. EL COLOR SE SELECCIONARA SEGUN PRUEBA EN OBRA.

PLAFON

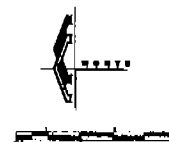


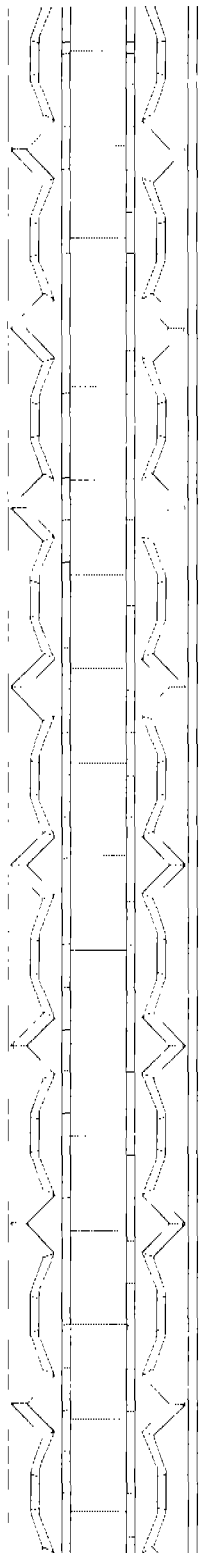
- RF1. INTEGRACION DE PINTURA VINILICA MATE. EL COLOR SE SELECCIONARA SEGUN PRUEBA EN OBRA.



RAVA01 ESCALA 1:100

CALLE DE LOPEZ





En el vestíbulo es necesario conservar el esplendor del espacio, reintegrando dos tipos de lámparas empotradas en los muros y el acceso principal, las cuales se realizaron con aluminio, mamparas de acrílico y cancelería de fierro en el marco perimetral.

◇ **Consolidaciones**

Las consolidaciones se realizarán en elementos originales que han permanecido y es necesario garantizar su permanencia en las mejores condiciones físicas. Pues los materiales y elementos originales son el testimonio de la época de los veinte y treinta y del estilo *Art Déco*, además de ser propios del Edificio Victoria.

Dentro de un primer grupo se encuentran las consolidaciones a los materiales pétreos como mármol y granito, las acciones se realizarán a las piezas faltantes o rotas de muros o pisos, según el caso, utilizando empastes con resina acrílica y carga de polvo del material a intervenir, además de la limpieza de las piezas en buen estado.

La herrería en los edificios *Déco* es de gran importancia, por tanto, tiene que protegerse para conservarlas. En el edificio, se consolidarán la herrería en escaleras de servicio o principal, marcos de patio central y en toda la herrería empleada en cancelería de ventanas y puertas del edificio, que presenten oxidación.

El mosaico original que exista se limpiará para devolverle sus cualidades físicas originales. Otro material al que se le tiene que devolver sus propiedades físicas es el azulejo, que se encuentra en cocinas, baños y en especial en la fuente con sus piezas de colores llamativos.

Cada departamento tiene piso de duela de encino americano, y en cada departamento las condiciones en la que se encuentra son diversas, pero en general, la excelente calidad del material, hace posible seguir utilizando este acabado, para ello se lijará la superficie y se protegerá con funguicida para barnizarla posteriormente.

En algunas partes de la fachada existen grietas (localizadas entre los ejes A-B y 5-8) de 2- 5 mm. de espesor en los muros de tabique rojo recocido. La acción de restauración consistirá en una inyección de resina epóxica para devolverle el trabajo mecánico. Utilizándose también en las terrazas para consolidar el entrepiso de concreto armado, el cual presenta grietas y filtraciones, además de la consolidación de las vigas de concreto armado en cubos de iluminación para asegurar la continuidad y estabilidad estructural.

Se revisarán los componentes de la lámpara decorativa de la escalera principal, y de ser necesario, se cambiarán las partes o elementos que se encuentren en mal estado. Otro elemento es el elevador, uno de los cuales no está en funcionamiento, ambos se revisarán y se cambiarán los

EDIFICIO VICTORIA
CONSOLIDACIONES
PLANTA BAJA

ACCIONES DE RESTAURACION

TABLA DE CONSOLIDACIONES

MUROS

CM

- CM1. CONSOLIDACION DE MURO POR INYECCION USANDO LECHADA DE CAL HERRATAZA, CEMENTO, ARENA, AGUA Y ADITIVO EXPANSIVO EN ORIFITOS DE 1-3 MM DE ANCHO
- CM2. CONSOLIDACION DE REPISON DE GRANITO NEGRO ABSOLUTO ESTRELLADO O CON FALTANTES USANDO UN EMPASTE DE RESINA ACRILICA Y CARGA DE POLVO DE GRANITO Y COLOR APLICANDO CON ESPATULA
EL BRILLADO DE LAS PIZ. SERA CON PASTA "BONDO".
- CM3. CONSOLIDACION DE PLACA DE MARMOL ROJO VETEADO DE 2.5 CM ESP. CON FALTANTES USANDO UN EMPASTE DE RESINA ACRILICA CARGA DE POLVO DE MARMOL Y COLOR APLICADO CON ESPATULA.
EL BRILLADO DE LAS PIZ. SERA CON PASTA "BONDO".
- CM4. CONSOLIDACION DE HERRERIA LAVANDOLA CON AGUA DESTILADA CALIENTE Y DETERGENTE SUAVE Y CEPILLO DE RAIZ. LA ESTABILIZACION SE HARA CON BENZOTIAZOL. HASTA EL 3% EN ALCOHOL O 2% DE AGUA DESTILADA APLICADO CON BROCHA LA PROTECCION SERA CON CAPA ANTICORROSIONA O LACA BICAPA SI LA HERRERIA ESTA PINTADA SE LIMPIARA CON REMOVEDOR DE PINTURA.
- CM5. REPARACION DE VIGAS DE CONCRETO ARMADO, EN LA CUAL SE ELIMINARA LA SUPERFICIE DESPRENDIDA, DEJANDO AL DESCUBIERTO EL ARMADO DE ACERO, UTILIZANDO CINCIL Y MARTILLO OANDO GOLPES SUAVES, Y LIMPIANDO CON CEPILLO METALICO.
SE REALIZARA UN ENCOFRADO DE MADERA AL QUE SE LE VERTIRA CONCRETO HIDRAULICO Y ADITIVO.
- CM6. LIMPIEZA DE AZULEJOS DE 15x15 CM CON ACIDO MURIATICO DIBUELO EN AGUA PROP. 1:5 APLICADO CON ESPONJA

PISO

CP

- CP1. CONSOLIDACION DE DUELA DE ENGIC AMERICANO DE 2" x 1" USANDO LA SUPERFICIE Y RESANANDO LA DUELA SE PROTEGERA CON UN FUNGICIDA LA MANCA OZ Y CON APLICA BARNIZ POLIPOR SEMIATE A TRES CAPAS.
- CP2. CONSOLIDACION DE ENTREPISO DE CONCRETO ARMADO POR INYECCION, SELLANDO FISURAS DE 2-4 MM. CON RESINA EPOXICA HYBOL
- CP3. CONSOLIDACION DE HERRERIA LAVANDOLA CON AGUA DESTILADA CALIENTE Y DETERGENTE SUAVE Y CEPILLO DE RAIZ. LA ESTABILIZACION SE HARA CON BENZOTIAZOL. HASTA EL 3% EN ALCOHOL O 2% DE AGUA DESTILADA APLICADO CON BROCHA LA PROTECCION SERA CON CAPA ANTICORROSIONA O LACA BICAPA SI LA HERRERIA ESTA PINTADA SE LIMPIARA CON REMOVEDOR DE PINTURA.
- CP4. CONSOLIDACION DE ESCALON DE GRANITO NEGRO ABSOLUTO ESTRELLADO O CON FALTANTES USANDO UN EMPASTE DE RESINA ACRILICA Y CARGA DE POLVO DE GRANITO Y COLOR APLICADO CON ESPATULA
- CP5. LIMPIEZA DE PISO DE MOSAICO DE PASTA QUE SE LAVARA CON CEPILLO DE RAIZ Y JABON NEUTRO, SECANDO LA SUPERFICIE SE DARA ABRILLANTADO CON MAQUINA PILORONA USANDO DISCO FORMADO DE FRANELA.

PLAFON

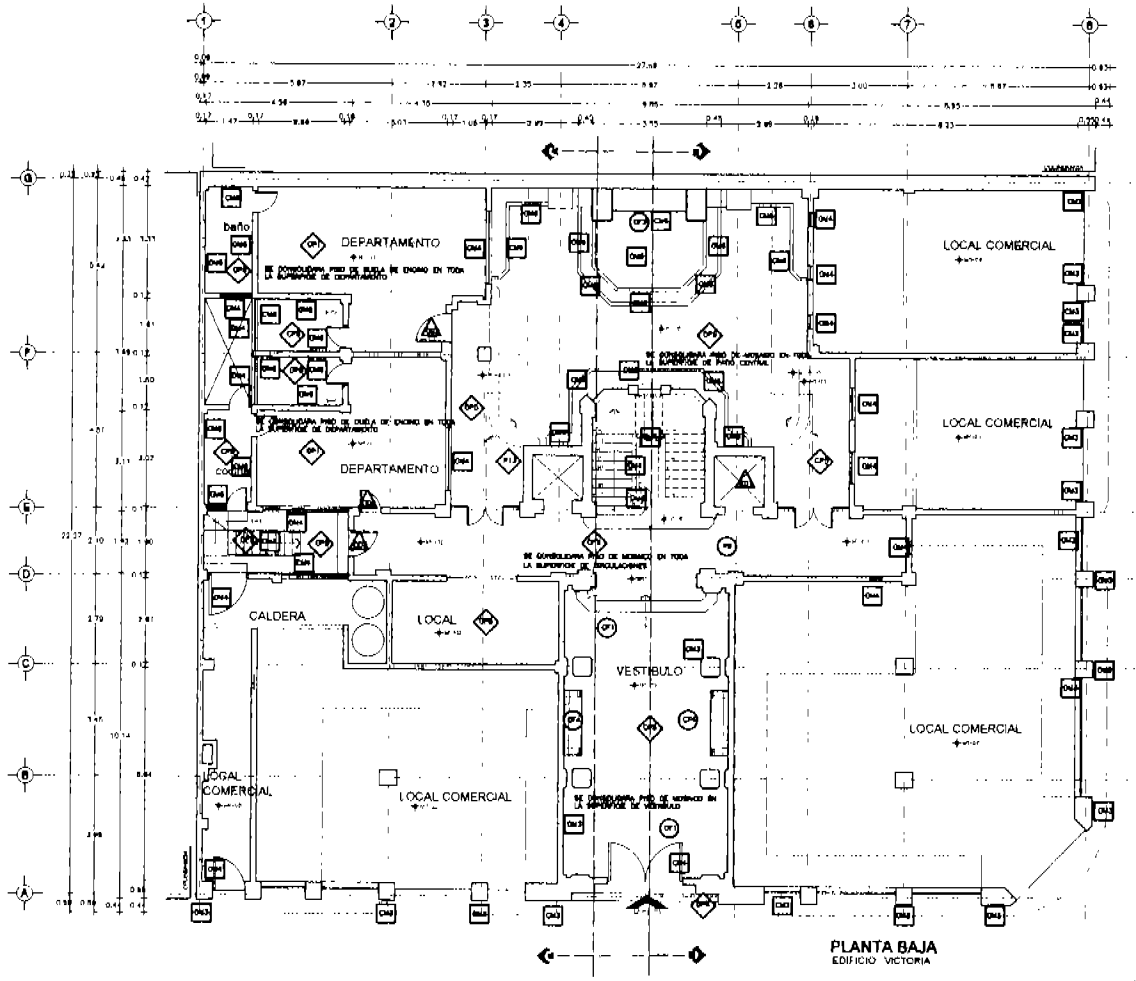
CF

- CF1. SE CONSOLIDARA LA PINTURA DECORATIVA REALIZANDO UNA LIMPIEZA EN SECO CON ASPIRADORA CON PLATA DE CEPILLO, CUIDANDO DE NO DAÑAR LA PINTURA. APLICAR PRIMAL AC-33 POR ASPERSION SOBRE LA PICTOGRAFIA.
- CF2. CONSOLIDACION DE ENTREPISO DE CONCRETO ARMADO POR INYECCION, SELLANDO FISURAS DE 2-4 MM. CON RESINA EPOXICA HYBOL
- CF3. SE REVISARAN LA LAMPARA DE PLAFON DESMONTANDOLA PARA REVISAR SUS COMPONENTES, CONEXIONES Y ALIMENTACION ELECTRICA. REVISAR LOS ELEMENTOS DE ILLUMINACION Y FIJACION REPARANDO 1/3 REEMPLAZANDO LOS ELEMENTOS QUE SE ENCUENTREN EN MAL ESTADO.
- CF4. CONSOLIDACION DE PLACA DE MARMOL ROJO VETEADO DE 2.5 CM ESP. CON FALTANTES USANDO UN EMPASTE DE RESINA ACRILICA Y CARGA DE POLVO DE MARMOL Y COLOR APLICADO CON ESPATULA.
EL BRILLADO DE LAS PIZ. SERA CON PASTA "BONDO".
- CF5. CONSOLIDACION DE ENTREPISO POR INYECCION DE FISURAS DE 2-4 MM. CON INYECCION DE RESINA EPOXICA HYBOL.

OTROS ELEMENTOS

CD

- CD1. REHABILITACION DE ELEVADOR CON CAMBIO DE TABLERO DE CONTROL, BOTONES DE CONTROL DE LA CARRERA, MOTOR DE CORRIENTE ALTERNIA Y SE REVISARAN LOS DEMAS COMPONENTES Y SISTEMAS DE SEGURIDAD EN GENERAL.
- CD2. LIMPIEZA DE PUERTAS DE MADERA DE PINO Y HERRERIA DE CUADRADO DE FIERRO LIMPIANDO LA HERRERIA DE ACUMULO AL PROCEDIMIENTO CM4. LA MADERA SE LUJARA Y APLICARA FUNGICIDA OZ Y BARNIZ NATURAL A TRES CAPAS.

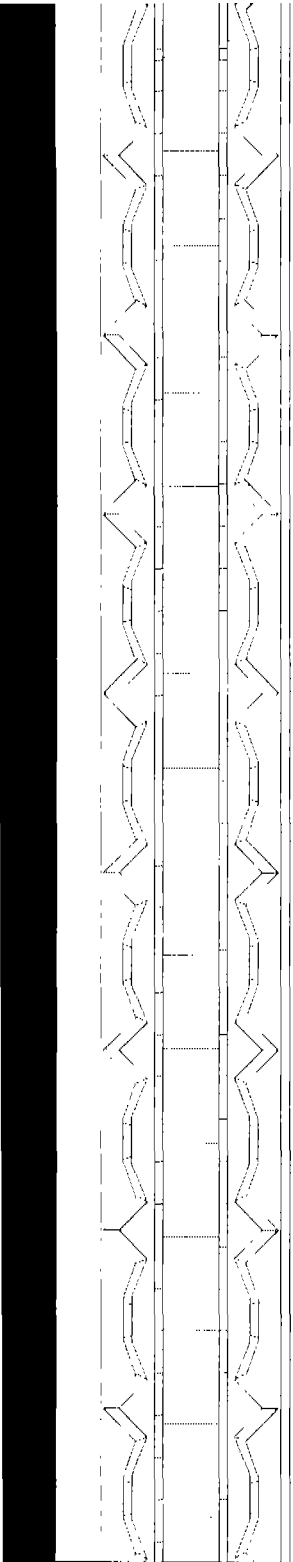


CAVA01 ESCALA 1:100

CALLE DE LOPEZ

PLANTA BAJA
EDIFICIO VICTORIA





elementos necesarios para que funcionen de manera segura. En todo caso, se conservarán los componentes originales que forman la cabina para mantener los elementos decorativos.

◇ **Instalaciones**

Instalación hidráulica

Las instalaciones se introducen al edificio por el acceso de servicio hasta el hidroneumático en el cuarto de máquinas, conduciendo la alimentación hasta los tinacos localizados en el quinto nivel, el abastecimiento dotará a una población de 50 personas, requiriendo de un total de 7775 lts/día.

Del cuarto de máquinas se distribuye por tuberías independientes a cada departamento, a cocinas y baños, utilizando los cubos de iluminación para alojar las instalaciones. Los departamentos de la parte oriente no cuentan con estos cubos de iluminación, por lo tanto, descienden hacia ellos por la terraza de tendido y de ahí directamente hacia abajo para abastecer a los locales que lo requieran. En cada departamento, la tubería baja directamente a la cocina y por nivel de piso de distribuye también al baño de cada departamento.

La tubería de agua caliente, sigue el mismo criterio que el abastecimiento de agua fría. Por la ubicación de la caldera en planta baja, la tubería se distribuye hacia los puntos en donde se localizan las cocinas para subirlas directamente a cada departamento.

Instalación sanitaria

Las cocinas y los baños tienen la bajada de aguas negras directamente hacia los niveles inferiores, la tubería de las bajadas son de fierro fundido con un diámetro de 100 y se encuentran ocultas en muros. En la zona de lavaderos las bajadas se hacen por el cubo de ventilación, sirviendo para desalojar las aguas negras de esta parte del edificio. En cocinas se utilizará también el cubo de ventilación para el paso de instalaciones que recogerán las aguas servidas desde el cuarto nivel hasta la planta baja. El mismo criterio se sigue para la zona de baños de los departamentos. En planta baja, las aguas negras se captan inmediatamente en registros de 40 * 60 cm., los ubicados dentro de los locales comerciales, y tendrán doble tapa para evitar olores. Se tienen un total de diez bajadas de aguas negras que se concentran hacia los puntos de recolección.

En planta baja se recolectan las aguas negras en dos ramales, en un eje oriente poniente que sirve a las bajadas de aguas negras de la zona oriente del edificio y que comienza en el patio central. Otro ramal, norte-sur, se intersecta al centro con el eje oriente poniente generando un solo ramal que continua a través del vestíbulo. El último registro capta las aguas que provienen de los baños y sale con un diámetro de 150 cm, los registros en planta baja, existen actualmente como parte de la instalación original del edificio, y no se afecta el piso marmoleado del vestíbulo, del piso del patio central o circulaciones.

A R T I C L O S V I C T O R I A



Conclusiones

Conclusiones

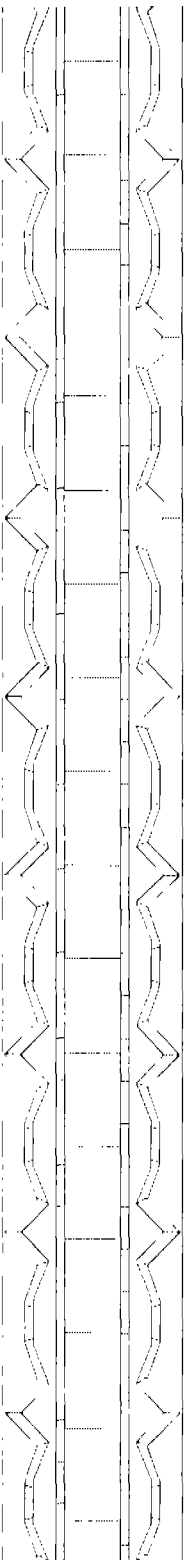
El *Déco* en México es de influencia extranjera que se acepta por las condiciones gestadas al término de la revolución armada, etapa identificada también como un periodo de cambios y de renovación de la sociedad que rompe con su pasado para dirigirse hacia el futuro, que exige mejorar las condiciones de vida enarbolando dos conceptos básicos: la modernidad y la identidad. Dos palabras que se aplicaron también a la arquitectura para que las nuevas construcciones respondieran a estas exigencias.

El *Déco* llega a México coincidiendo con este ambiente y fue visto como un estilo capaz de satisfacer los requerimientos de la sociedad al dar respuesta a los dos conceptos antes mencionados; al mismo tiempo convive con otros estilos que evocaban formas pasadas o tenían un lenguaje ultramoderno de líneas puras y desprovisto de ornamentación. El *Déco* fue aceptado ampliamente porque la gente necesitaba de la decoración para satisfacer su necesidad espiritual, y por utilizar un lenguaje de vanguardia que retomaba y reinterpretaba elementos mexicanos, como los elementos prehispánicos para crear una arquitectura moderna acorde a las exigencias de la sociedad. Así, con el *Déco* se construyeron edificios de todo género, siendo los edificios de departamentos los ejemplos más representativos del estilo, pues tenían un lenguaje moderno que se combinó con la cultura local para ser una síntesis arquitectónica del lugar y de la época.

Antes de iniciar la construcción de edificios de departamentos se necesitaron de una serie de factores que ayudaron a desarrollar el género arquitectónico, los cuales fueron determinantes en la producción masiva de vivienda, factores que el *Déco* aprovechó para construir edificios de departamentos por toda la ciudad. Primeramente, la demanda se produce por el deseo de modernización de la sociedad que busca un nuevo estilo de vida; después, el incremento de la población que propició las nuevas urbanizaciones; y por último, las disposiciones legales que fomentaron la construcción de vivienda. Sin estos tres factores coyunturales no hubiera sido posible la proliferación de edificios de departamentos *Art Déco*.

Los edificios de departamentos representaban un ejemplo de la modernidad, pero su concepto original fue producto de la evolución de los tipos de vivienda colectiva para obreros en el siglo XIX en Europa y Estados Unidos; en México el género arquitectónico se conoció y se aplicó gracias al conocimiento y a la importación de la arquitectura francesa durante el régimen de Porfirio Díaz, siendo aceptada principalmente por la pequeña burguesía. Con este antecedente, es posible observar similitudes entre el modelo de distribución francés y en los edificios de departamentos de la Ciudad de México. Pero no era suficiente la aplicación de un esquema de distribución surgido en el siglo XIX, el concepto tenía que modernizarse.

Con las ideas de modernidad y de la tecnología de principios del siglo XX, resurgió el concepto de edificio alto que resuelve el problema del espacio y de rentabilidad y que al aplicarse a la vivienda, además de resolver la rentabilidad y mejorar las condiciones de habitabilidad en los edificios, representaba un símbolo de los nuevos tiempos. Por lo tanto, los edificios de departamentos al incorporar el concepto de edificio alto resultaban modernos.



Pero en México, el concepto de edificio alto se conformaba con sólo seis pisos en edificios de departamentos debido a las limitaciones tecnológicas y la inestabilidad del suelo de la ciudad, y a pesar de contar con pocos niveles, no dejaban de ser un símbolo de la vanguardia y de la tecnología. En el Centro Histórico, y en general en toda la ciudad, la utilización de edificios altos respondía en mayor proporción, a la búsqueda de mayor rentabilidad en el edificio. Así, al conjuntar el esquema de distribución de la vivienda colectiva del siglo XIX y las ventajas ofrecidas por el concepto de edificio alto, en habitabilidad y mayor rentabilidad, se renueva el concepto de edificios de departamentos, y que el *Déco*, con su expresión arquitectónica, utilizó para satisfacer las dos exigencias, modernidad e identidad.

Una vez definido el género, se comenzaron a utilizar ciertos esquemas en la estructuración espacial, los cuales resolvieron satisfactoriamente las condiciones de habitabilidad, distribución y rentabilidad. Los espacios se distribuyeron alrededor del patio central. El uso mixto en el edificio, que se aplicaba para lograr mayor rentabilidad y la reducción del espacio habitable en los departamentos.

Así, los edificios de departamentos se estructuraron espacialmente por medio del patio como elemento centralizador y distribuidor y que a diferencia del patio tradicional mexicano como el lugar de la vida colectiva del edificio, en los departamentos se desplaza hacia otros espacios dentro del edificio, como es el *roof-garden*.

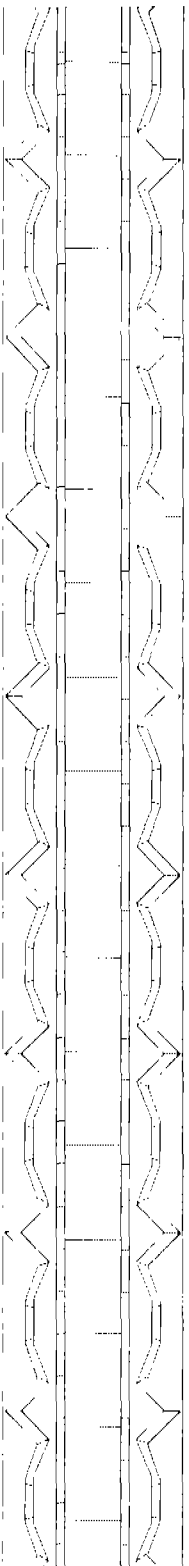
La búsqueda espacial en los edificios de departamentos del *Déco* no fue desarrollada por el estilo para compensar la reducción del espacio habitable, conformándose con reducir el área de la vivienda, compartimentados los espacios; teniendo como una excepción al Edificio Victoria, en donde aplica la fusión de espacios.

Actualmente, la problemática que enfrentan los edificios de departamentos *Déco*, se debe a que el Centro Histórico se identifica con la arquitectura virreinal, hecho que ha relegado a la arquitectura surgida en la segunda década del siglo XX, condenándola al olvido, al deterioro y la desaparición callada e imperceptible.

El desconocimiento de los edificios de departamentos *Art Déco* en el Centro de la ciudad ha permitido la alteración y destrucción de estos en ciertas zonas. Sus características tal vez no sean de tipo monumental para poder catalogarlas, pero su importancia radica en que forman conjuntos arquitectónicos que identifican una zona, lugar o barrio. Tal es el caso del barrio de San Juan, en donde la gran cantidad de edificios con alguna característica *Déco* le han dado una imagen que lo identifica y diferencia dentro del Centro Histórico.

El barrio de San Juan ha sufrido transformaciones urbanas a lo largo de su historia, pues su ubicación estratégica, cercano al centro de la ciudad, ha provocado que su traza se modifique, al igual que la arquitectura y la población, pero en cada época, pasada y presente, las transformaciones han sido producto de los ideales de la modernidad. En lo que se refiere al periodo de estudio, la transformación urbana presentada en la década de los treinta influyó en las características de la vivienda *Déco*.

Las características de la vivienda *Déco* estuvo determinada por el valor del uso del suelo de los años treinta, cuyo centro de valor se ubicó en San Juan de Letrán y Avenida Juárez; para el barrio significó que la vivienda



próxima a este punto contara con mayores alturas, así como una mayor calidad arquitectónica en los edificios y en los materiales constructivos, mientras que en su contraparte, hacia Balderas, la vivienda tuvo una imagen arquitectónica más modesta, en altura, calidad y materiales.

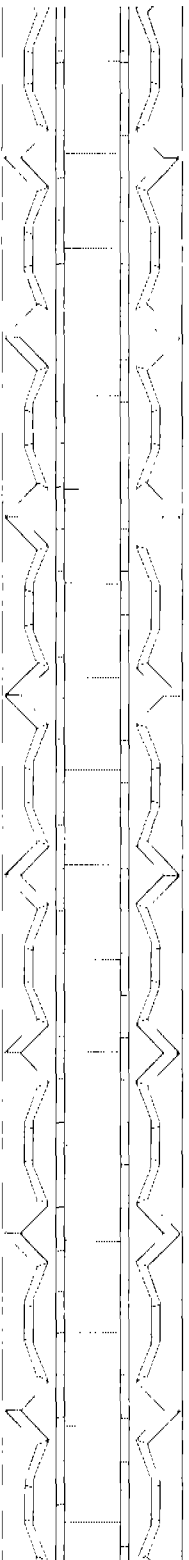
El establecimiento de la vivienda se situó preferentemente en aquellas vialidades que tuvieron gran importancia para la zona y son las que tiene una continuidad vial de norte a sur o de oriente a poniente (Victoria, Artículo 123, Ayuntamiento, Revillagigedo, Luis Moya y López), vialidades que fueron prolongadas y planeadas urbanísticamente siglos atrás, y que facilitaron el establecimiento de la vivienda *Déco* en ciertas calles en este periodo. Así, que para entender la situación del barrio de San Juan en el periodo de 1925 a 1940, es necesario conocer su historia y cada uno de los hechos urbanos que actuaron (y actúan) en ella y la relación urbana que guarda con el Centro Histórico.

Dentro de la Planificación y las transformaciones urbanas que sufrió el barrio en la década de los treinta se tiene la ampliación de San Juan de Letrán y la apertura de calle de López hacia el sur. La prolongación no benefició en gran medida la circulación vial de la zona, pero vista a una mayor escala se realizó por la necesidad de tener un acceso directo con el Teatro Nacional (Bellas Artes). La apertura motivó la construcción de edificios de departamentos y oficinas en la nueva calle, los cuales fueron evaluados por el Comité de Arquitectura con la finalidad de mejorar la imagen de la capital.

Las medidas adoptadas tuvieron como resultado que la calle de López fuera una secuencia urbana con unidad arquitectónica en materiales, sistemas constructivos y morfología, característica que tuvo como resultado que la calle de López fuera la más representativa del *Déco* en el barrio, además de ser muestra concreta de los deseos y aspiraciones de la sociedad de este periodo reflejada en la arquitectura y en el urbanismo. Por lo tanto, en los edificios es posible encontrar elementos arquitectónicos característicos que dan unidad al conjunto, mismos que tienen que mantenerse para preservar la imagen urbana de la calle, como son los vanos, marquesinas, elementos verticalizantes, balcones, jerarquización del acceso principal, herrería en puertas, asimetría y alturas. Pero la calle también es importante porque es el lugar en donde se encuentra el Edificio Victoria.

Del edificio no se precisan datos exactos sobre su origen, pero es posible determinar un periodo aproximado de construcción por medio de la historia urbanística del barrio, en específico, con la ampliación de la calle de López en 1933 en donde los trabajos se iniciaron hacia el sur comenzando en la manzana que ocupa el edificio y finalizando en el año de 1936. Otro dato aportado que ayuda a confirmar la etapa de construcción es el análisis de algunos elementos arquitectónicos como el redondeo de los balcones, cuya solución es típica de la década de los treinta, ambos datos nos indican el periodo de construcción entre los años de 1933 a 1936.

En cuanto a la autoría del edificio Victoria, no se tienen datos precisos sobre el autor, pero las similitudes de concepto arquitectónico que guarda con el Edificio Jardines (1930) y del aspecto formal del anteproyecto llamado también como Edificio Victoria, demuestran la influencia de las obras del ingeniero Francisco Serrano y no la autoría, pues algunos conceptos como la fusión espacial utilizada en el Edificio Victoria no es desarrollada por este ingeniero en proyectos posteriores.



En consecuencia, el barrio de San Juan es una zona en donde se construyó vivienda *Déco*, por lo tanto, para conservar el contexto y frenar el deterioro urbano y arquitectónico se propone una regeneración urbana. Con el análisis previo se detectan cinco zonas diferenciadas, cada una con actividades específicas: la Plaza Juárez, el Barrio Chino, la Zona Comercial, Zona Turística y Zona Habitacional. Haciendo una evaluación de las zonas diferenciadas se propone a la Zona Turística como el eje central de la revitalización, porque es el lugar que ha estado presente en la historia del barrio, contando con los edificios más antiguos y representativos.

Con este primer análisis se propone el Plan de Salvaguarda, en el cual, una vez determinados los puntos característicos de la zona, se aprovecharan las actividades que se realicen, proponiendo acciones que permitan su desarrollo económico, fomentando incluso, la repoblación del barrio y la ocupación de los edificios de vivienda. Las cinco acciones de revitalización son la Revitalización del Barrio Chino; Revitalización de la Plaza Juárez y mercado de San Juan; Vialidades y el Corredor Cultural; con ello, las cinco acciones tienen como objetivo el reactivar la economía del barrio y ser punto de atracción turística y cultural.

Al mejorar las condiciones urbanas del barrio por medio de la revitalización urbana se puede proponer una restauración del Edificio Victoria que garantice su permanencia, solo así se logrará el éxito de la intervención y de los usos propuestos.

Antes de iniciar con la restauración, es necesario realizar un proyecto de inversión que muestre la viabilidad económica de la restauración para este caso en específico, pues actualmente el edificio genera ingresos constantes que no son reinvertidos en el mantenimiento del edificio, lo cual ha provocado un deterioro constante. Con el proyecto de inversión se pretende realizar una restauración, la cual permitirá elevar la calidad de los espacios permitiendo aumentar las rentas para generar mayores ingresos al propietario. Las obras de restauración se regirán con el concepto de mínima intervención, lo cual permitirá conservar espacios y usos, evitando grandes modificaciones que generen mayores costos en las obras. De esta manera se logrará la restauración del edificio misma que será el sustento de los ingresos económicos que genere el inmueble para asegurar su permanencia.

Las acciones de restauración tendrán como objetivo el mostrar el esplendor arquitectónico del edificio, devolviéndole la unidad estilística para permitir la rentabilidad del edificio e integrarlo al mercado inmobiliario. Acciones que tendrán como finalidad última, hacer del Edificio Victoria un ejemplo representativo del género de edificio de departamentos *Art Déco* en el barrio de San Juan.

El estudio muestra, por tanto, la importancia que tiene el barrio como ejemplo de la vivienda y de la arquitectura *Déco* en el Centro Histórico, teniendo como el ejemplo más destacado al Edificio Victoria.

Bibliografía

- Alfaro Salazar Francisco Haroldo y Ochoa Vega Alejandro. **Espacios distantes aún vivos. Las salas cinematográficas en la Ciudad de México.**
Universidad Autónoma de México, México 1997
- Alva Martínez Ernesto. **Vivienda en edificios de apartamentos y conjuntos horizontales de arquitectos en México.**
Comex, México 1999
- Artigas Juan Benito. **Capillas abiertas aisladas de México.**
Facultad de arquitectura, UNAM. México 1982
- _____ **Apuntes para la historia y crítica de la arquitectura mexicana del s. XX: 1900-1980.**
SEP-INBA vol 1, num 20-21, México 1982
- _____ **Arquitectura urbana: caso de estudio, la regeneración urbana de la zona sur de la Alameda Central.**
Universidad Autónoma Metropolitana, México 1993
- _____ **Arquitectura mexicana del siglo XX.**
CONACULTA, México 1994
- _____ **Art déco: un país nacionalista un México cosmopolita.**
INBA, México 1997
- Ayala Alonso Enrique. **La casa de la ciudad de México. Evolución y transformaciones.**
CONACULTA, México 1996
- Blake Meter. **Maestros de la arquitectura.**
Víctor Leru SRL, Buenos Aires, 1960
- Caniggia Gianfranco, Maffei Gian Luigi. **Tipología de la edificación. Estructura del espacio antrópico.**
Celeste ediciones, Madrid 1995
- Cruz González Franco Lourdes. **Francisco Serrano, Ingeniero civil y arquitecto.**
Facultad de Arquitectura-Facultad de Ingeniería, UNAM. México 1998
- De Anda Alanís Enrique. **Evolución de la arquitectura en México.**
Panorámica editorial, México 1987
- De Anda Alanís Enrique X. **La arquitectura de la revolución mexicana.**
IIE, UNAM, México 1990
- De Valle -Arizpe Artemio. **Calle vieja y calle nueva.**
Editorial Diana - Departamento del Distrito Federal, México 1997
- De Garay Arellano Graciela. **La obra de Carlos Obregón Santacilla.**
Cuadernos de Conservación del Patrimonio. No 6, SEP- INBA, México 1979
- Espinosa López Enrique. **Ciudad de México. Compendio cronológico de su desarrollo urbano 1521- 1980.**
México 1991.
- Esqueda Xavier. **Art Déco, retrato de una época.**
UNAM - Centro de Investigaciones y Estudios Museológicos. México 1986
- Fernández Cox Cristian, et al. **Modernidad y Posmodernidad en América Latina.**
Escala, Bogotá s/f

- Fernández Gómez Margarita, Aranda Navarro Fernando. **Arquitectura y Ornamento.**
Universidad Politécnica de Valencia, 1989
- Gans Deborah. **Le Corbusier.**
Gustavo Gili, Barcelona, 1988
- García Ramos Domingo. **Arquitectura y artes decorativas.**
Facultad de Arquitectura UNAM, México 1966
- Gobbi Steiner Cambi. **Vivienda en bloques aislados.**
Gustavo Gili, Barcelona 1992
- González Cruz Lourdes. **Francisco Serrano, ingeniero civil y arquitecto.**
Facultad de Arquitectura-Facultad de Ingeniería, UNAM. México 1998
- González Díaz- Y Recasens. **Recurrencia y herencia del patio en el Movimiento Moderno.**
Universidad de Sevilla - Conserjería de Obras Públicas y Transportes, Sevilla 1992
- Hernández Franyuti Regina. **La ciudad de México en la primera mitad del siglo XIX. Economía y estructura urbana.**
Instituto Mora, México 1994
- Herrera Moreno Ethel y De Ita Martínez Concepción. **500 planos de la Ciudad de México, 1325 -1933.**
SAHOP, México 1982
- Hira de Gortari Rabiela, Hernández Franyuti, Regina. **Memoria y encuentros: la Ciudad de México y el Distrito Federal (1824-1928).**
DDF - Instituto de Investigaciones Dr. José María Luís Mora, México 1988
- _____ **Historia de la arquitectura y el urbanismo en México.**
Fondo de Cultura Económica- UNAM, México 1999
- Katzman Israel. **Arquitectura contemporánea Mexicana.**
Memorias VIII INAH-SEP, México 1963
- Kenneth Frampton. **Historia crítica de la arquitectura moderna.**
Gustavo Gili, Barcelona 1998
- _____ **La pintura mural de la Revolución Mexicana.**
Fondo de Cultura Económica, México 1960
- _____ **La vivienda racional. Ponencias de los Congresos CIAM 1929- 1930.**
Gustavo Gili, Barcelona 1973
- López Rosado Diego G. **Los servicios públicos de la Ciudad de México.**
Porrúa, México 19
- Loyer François. **Paris XIX^e siècle. L'inmeuble et la rue.**
Hazan , Paris 1994
- Lynch Kevin. **La imagen de la ciudad.**
Gustavo Gili, Barcelona 1994
- Martín Hernández Vicente. **Arquitectura doméstica de la ciudad de México (1890-1925).**
UNAM, México 1981
- Maenz Paul. **Art Déco: 1920- 1940.**
Gustavo Gilli, Barcelona 1974
- Martínez de la Macorra Cecilia y Juárez Galeana Luís Gabriel. **La Lotería Nacional y su ámbito urbano, la puerta al México moderno.**
Facultad de Arquitectura, UNAM, México, 1994
- Martínez Caro Carlos, Ruiz De las Rivas Juan. **Arquitectura urbana. Elementos de teoría y diseño.**
Librería Editorial Bellisco, Madrid 1985

- _____ ***Nacimiento del modelo de apartamento en la ciudad de México 1925- 1954***
Scripta Nova Vol. VII Num. 146 (034), 1 agosto 2003) [http://ub.es/geocrit/sn/sn-146\(034\). htm](http://ub.es/geocrit/sn/sn-146(034).htm)
- Norberg - Schulz Christian. ***Intenciones en arquitectura***.
Gustavo Gili, Barcelona 1979
- Ortiz Gaitán Julieta. ***Imágenes del deseo. Arte y publicidad en la prensa ilustrada mexicana (1894-1939)***.
UNAM, México 2003
- _____ ***Pláticas sobre Arquitectura 1933***.
raíces¹. Documentos para la historia de la arquitectura mexicana. UNAM-UAM, México 2001
- Rivera Cambas Manuel. ***México Pintoresco, Artístico y Monumental***.
Tomo II, Del Valle de México, s/f
- Rossi Aldo. ***La arquitectura de la ciudad***.
Gustavo Gili, Barcelona 1971
- Sánchez Ruiz Gerardo. ***Planificación y urbanismo de la Revolución Mexicana***.
Universidad Autónoma Metropolitana - Asamblea Legislativa, México 2002
- Sánchez Ruiz Gerardo. ***La ciudad de México en el periodo de las regencias***.
Universidad Autónoma Metropolitana - Gobierno de la Ciudad de México, México 1999
- Santa María González Rodolfo. ***Inventario de edificios del siglo XX***.
INAH, México 1997
- Schoenauer Norbert. ***6000 años de hábitat***.
Gustavo Gili, Barcelona 1984
- Symmes Marilyn. ***Fountain splash and spectacle***.
Thames & Hudson Cooper- Hewitt, 1998
- _____ ***Testimonio vivo de 20 arquitectos 1781-1991***.
SEP- INBA Cuadernos de arquitectura y conservación Num. 15-16, México 1981
- Tovar de Arechederra. ***Macrópolis mexicana***.
Departamento del Distrito Federal - Universidad Iberoamericana, CONACULTA, México 1994
- Tovar y De Teresa Guillermo. ***La ciudad de los palacios. Crónica de un patrimonio perdido***.
Vuelta, México 1992
- _____ ***Una puerta al Art déco***.
UNAM-Galería Universitaria Aristos, México 1980
- Vázquez Ramírez Esther Martina. ***Organización y resistencia popular en la ciudad de México durante la crisis de 1929-1932***.
INEHRM - Secretaría de Gobernación, México 1998
- Yáñez Enrique. ***Del Funcionalismo al Post- racionalismo. Ensayo sobre la arquitectura contemporánea en México***.
Universidad Autónoma Metropolitana - Limusa, México 1990

Hemerografía

- ***Memoria del Departamento del Distrito Federal, 1930- 1935***
- ***Informe del Departamento del Distrito Federal, 1934***
- ***Memoria del Ayuntamiento, 1925, 1927***

- *Revista Cemento*, 1925- 1930
- *Revista Cemento Blanco Portland*, 1935
- *Revista Tolteca*, 1932-1938
- *Revista de Revistas*, 1925-1930
- *Semanario dominical*, Excelsior, 1928
- *El Arquitecto*, 1932

Tesis

- Gallegos y Sánchez Silvia Patricia, *El Edificio Jardines: su restauración. Vivienda temporal o transitoria en el México de la década de los años 20's*, Tesis de Maestría, Facultad de Arquitectura, UNAM, 1996
- Reynoso Blancas Liliana, *El monumento en busca de carlño: Cine Hipódromo*
Tesis de Maestría, Facultad de Arquitectura, UNAM, 2003

Archivos

- Archivo Fotográfico "Manuel Toussaint", Instituto de Investigaciones Estéticas, UNAM
- Archivo Histórico del Distrito Federal
- *Programa Parcial de Desarrollo Urbano, Centro Alameda* Gaceta Oficial del Distrito Federal. No. 163, 15/IX/00