

UNIVERSIDAD NACIONAL AUTONOMA DE MÉXICO

FACULTAD DE ARQUITECTURA

TALLER FEDERICO MARISCAL Y PIÑA

Tesis que para obtener el Título de Arquitecta presenta

Nelly Alcántara Rosas

La Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”

en el Centro Histórico de Veracruz

y su rehabilitación para un uso contemporáneo

Sinodales

M. en Arq. Reynaldo Esperanza Castro

Arq. Jesús Enrique Salazar Valenzuela

Arq. Fernando Rivas Ladrón de Guevara





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.

La Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”  
en el Centro Histórico de Veracruz, México  
y su rehabilitación para un uso  
contemporáneo

Nelly Alcántara Rosas

<b>CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN</b>	<b>4</b>
Introducción	5
Objetivo	7
Justificación	7
<b>CAPÍTULO II: SITIO</b>	<b>8</b>
<i>Antecedentes históricos del Puerto de Veracruz</i>	<b>9</b>
<i>Antecedentes históricos de la Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”</i>	<b>11</b>
<i>Fachadas de colindancia</i>	<b>14</b>
<i>Hitos</i>	<b>20</b>
<i>Infraestructura vial</i>	<b>21</b>
<i>Infraestructura urbana</i>	<b>22</b>
<i>Tipología de vivienda</i>	<b>23</b>
Vivienda: censo INEGI 2007	23
Vivienda censo INEGI 2010	23
<i>Clasificación de tipos de casas</i>	<b>25</b>
<i>Inmueble a intervenir</i>	<b>28</b>
Plano de construcción	32
Análisis de recorrido solar y vientos dominantes	33
Levantamiento fotográfico interior	37
<b>CAPÍTULO III: NORMATIVIDAD</b>	<b>43</b>
Protección y Conservación del Patrimonio en el Puerto de Veracruz	44
<i>Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz-Llave.</i>	<b>44</b>
<i>Ley que regula las construcciones públicas y privadas del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.</i>	<b>44</b>
<i>Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz</i>	<b>45</b>
<i>Reglamento del Centro Histórico de Veracruz</i>	<b>48</b>
Plan de Revitalización del Centro Histórico de Veracruz	50
<i>Proyecto Estructurador 9: Corredor Cultural Degollado</i>	<b>50</b>
La Estrategia Inmobiliaria: Propuesta de vivienda	51
<b>CAPÍTULO IV: ANALOGÍAS</b>	<b>52</b>
<i>Antigua Fábrica de Harina Can Gli Nou</i>	<b>53</b>

<i>Antigua Compañía de Industrias Agrícolas</i>	<b>55</b>
CH139-REURBANO/ CADAVAL & SOLÁ-MORALES	<b>56</b>
<b>CAPÍTULO V: ANTEPROYECTO</b>	<b>57</b>
<i>Croquis</i>	<b>60</b>
<i>Zonificación</i>	<b>62</b>
<b>CAPÍTULO VI: PROYECTO ARQUITECTÓNICO</b>	<b>70</b>
<b>CAPÍTULO VII: COSTOS PARAMÉTRICOS</b>	<b>86</b>
<b>FUENTES DE INFORMACIÓN</b>	<b>91</b>

## **CAPÍTULO I: INTRODUCCIÓN**

---

## Introducción

Algo que siempre me ha apasionado es la historia de la arquitectura, al momento de entrar a la carrera y conocer más a fondo sobre esta, me hizo reflexionar y valorar más estos recintos, que como dice el historiador José Manuel Chávez Gómez “los edificios tienen vida y son el alma de muchos pueblos”, son el antecedente de toda una cultura, son marcadores de tiempo, pero sobre todo son portadores de la belleza arquitectónica que predominó en una época y ahí están ellos para contarnos y mostrarnos como sucedió.

Al presentar esta tesis, mi propósito principal es ayudar a su conservación para que generaciones futuras puedan visitarlos, conocerlos y además hacerles saber que es parte de nuestro patrimonio y que, aunque no trabajemos en alguna de estas instituciones que se encargan de su cuidado y conservación también somos parte y podemos contribuir no dañándolos.



*Ilustración 1 Fotografía de La Antigua Fábrica de Puros "La Prueba". Desconocido. (01 de marzo de 2019) e- Consulta. Veracruz, México. Recuperado de <http://www.e-veracruz.mx>*

**“Los edificios tienen vida y son el alma de muchos pueblos”**

José Manuel Chávez Gómez.

## Objetivo

1. Adaptar la vivienda como factor de rehabilitación para el Centro Histórico de Veracruz mediante el patrimonio edificado.
2. Revitalizar el espacio abandonado como uso habitacional para dar un impulso a la industria inmobiliaria en zonas patrimoniales y así refuerce el atractivo turístico y residencial de la zona.
3. Recuperar el patrimonio arquitectónico del puerto de Veracruz.
4. Mejorar la imagen urbana del Centro Histórico de Veracruz.
5. Cambiar el uso del inmueble para su aprovechamiento, así como comenzar a generar una importante derrama económica.
6. Mejorar la seguridad gracias al aumento de la población residente.

## Justificación

El Centro Histórico de Veracruz presentó por casi 20 años, un fenómeno urbano caracterizado por el acelerado crecimiento del despoblamiento, construcciones en estado ruinoso y el abandono del Patrimonio Histórico que han provocado, entre otras cosas:

- Deterioro de las condiciones de vida de la población (delincuencia e inseguridad)
- Baja competitividad urbana y comercial
- Deficiencia en los servicios básicos de infraestructura y equipamiento
- Espacios públicos y edificios sin mantenimiento
- Imagen urbana poco atractiva para el turismo

De esta manera el gobierno municipal y el INAH se encuentran colaborando para el rescate de estos monumentos históricos, y así lograr la reactivación del Centro Histórico del Puerto de Veracruz. “El funcionario local Ruiz Falcón expresó: el INAH está abierto a apoyar con la restauración de los edificios, no serán demolidos, aunque es lo que muchas empresas están esperando. Una estructura de más pisos se puede hacer en cualquier otra parte de la ciudad, no podemos darnos el lujo de perder la identidad que nos queda” (Manuel, 2011).

La recuperación de este comenzó en 2010, y cuentan con un plan de rehabilitación para el Centro Histórico de Veracruz que da trabajo hasta para 2030, por lo que muchas estructuras aún son rescatables y aunque existe una propuesta general, es indispensable una propuesta individual que resuelva la problemática en cada edificio que se necesita recupera.

## **CAPÍTULO II: SITIO**

---

## Antecedentes históricos del Puerto de Veracruz



*Ilustración 2 Pintura aérea de la Ciudad amurallada de la Vera Cruz, [Fotografía de Casimiro Castro]. (Veracruz. 1850)  
Archivo de mapoteca Orozco y Berra. Veracruz, México.*

“Por su excelente ubicación se convirtió en un punto estratégico y seguro para la llegada de las embarcaciones españolas, posteriormente en 1519 con la llegada de Hernán Cortés en los arenales frente a Ulúa, fundó la Villa Rica de la Vera Cruz.

En gran parte del siglo XVII esta ciudad no tuvo otra protección más que la fortaleza de San Juan de Ulúa y una muralla. Su traza corresponde a las Ordenanzas de Descubrimiento y Población de Felipe II para ciudades costeras, el cual se organiza con una plaza al centro, a su alrededor el cabildo, la iglesia y posteriormente el comercio y vivienda” (Casarin, 2015).

“Obtuvo el rango de ciudad en 1615, pero fue hasta 1750 que se levantaron las principales construcciones religiosas y tiempo después se convirtió en una de las ciudades más prósperas de la Nueva España pues era el único puerto comercial para la entrada y salida de las mercancías.

Actualmente el centro histórico corresponde a lo en que su momento pertenecía a la ciudad amurallada” (Aguilar, 2011).

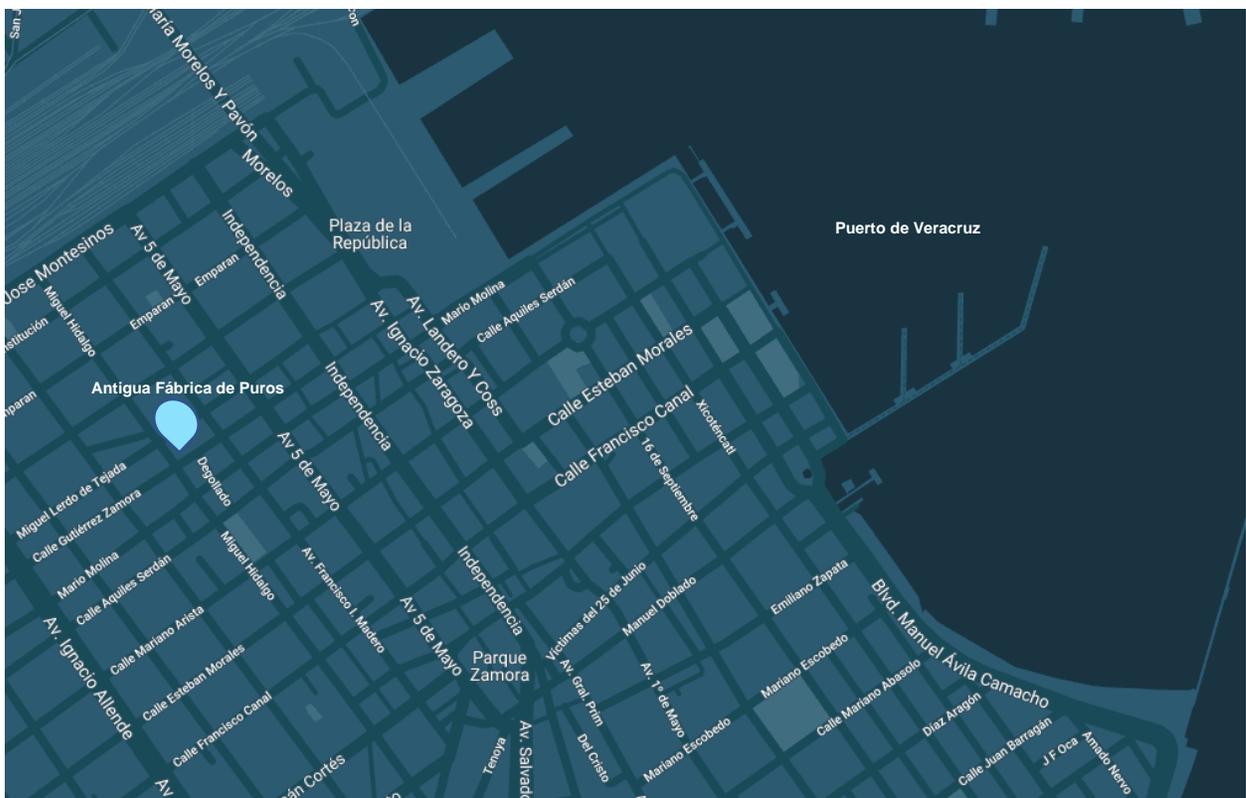


Ilustración 3 Plano de localización. Alcántara N. 2019. Copiado de <https://ezmap.co/?page=5>.

## Antecedentes históricos de la Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”



**LA PRUEBA**  
FABRICA DE TABACOS Y CIGARROS  
— DE —  
**BALSA y H<sup>no</sup> — Veracruz**  
FUNDADA EN 1869  
ALMACEN DE TABACO EN RAMA  
Marcas de tabacos: La Prueba, Flor de Balsa, Glorias de Colón

En la elaboración de estas marcas, se emplean los mejores materiales que se cosechan en las principales vegas del país, entre las cuales figuran, en primer término, las del **VALLE NACIONAL**, punto en el que tiene esta casa terreno y plantaciones de su propiedad.

MARCA DE CIGARROS:  
**LA MERCANTIL**

Cigarros estilo habano, elaborados con el mejor papel catalán, de algodón, de berros, de anacahuita, de orozuz y de trigo, y con excelentes materiales, entre los que, por su fino aroma, buen gusto y buen arder, sobresalen los que producen los terrenos tabacaleros que pertenecen á la Compañía Colonizadora de la costa oriental de Yucatán.

Ilustración 4 Antiguo anuncio de productos de la Fábrica de tabacos y cigarrillos "La Prueba". Bermi J.A. (20 de febrero de 2019) Coleccionistas de Vitolas de puros. Recuperado de <http://www.jaberni-coleccionismo-vitolas.com>

La industria tabacalera tuvo sus mayores años de apogeo en el estado de Veracruz y fue la industria más importante para la economía del estado, incluso su calidad fue reconocida a nivel mundial.

“Una de las fábricas que más resaltó entre la época de 1800 y 1910 en México, sin duda fue la tabacalera “Balsa Hermanos” propiedad de Ramón Balsa. De origen español, Ramón vivió un tiempo en Cuba, posteriormente emigra a México, siendo el Puerto de Veracruz su lugar de llegada y en 1864 fue cuando fundó su empresa y establece su fábrica de puros La Prueba.

La producción se dividía en dos áreas: Agropecuaria y Fabricación. Para la primera viajaron hasta San Juan Bautista Valle Nacional en el estado de Oaxaca, ya que en esas tierras el sabor y propiedades de la semilla (la cual era traída desde Cuba) adquiere un toque incomparable en el producto final, así que se establecieron en la región obteniendo 6 mil hectáreas para el cultivo y 12 haciendas para el control de todo el producto que finalmente se empacaba y transportaba al Puerto de Veracruz.

La fábrica contaba con 500 operarios y la producción del puro era destinado para mercado interno, Inglaterra y Centro América. De 1910 a 1914 la fábrica comenzó a diversificar su producto, convirtiéndose en una fábrica mixta, realizando puros y cigarrillos.

Con el aumento del precio en la materia prima y por obvias razones el aumento del precio en el tabaco, la producción de la fábrica comenzó a ir en declive. Los problemas de liquidez financiera continuaban hasta llegar al punto de que los empleados dejaran de recibir sus pagos y que ellos entraran en huelga, posteriormente para 1994 cerró sus puertas.

En cuanto a la distribución estructural y espacial de la fábrica se pueden apreciar 2 pisos: la planta baja era destinada a oficinas, almacenes y el área de empaque y en el segundo piso se llevaba a cabo las operaciones de la industria.

En planta baja se ubicaba la oficina, departamento de empaque y almacenes para el tabaco en ramo. En el primer nivel se encontraba la manipulación de la empresa: dos grandes salones llamadas galerías, con más de 350 tabaqueros, un salón para el rezagado, otro para el despallado, otro amplio para el fileteado y el último destinado a la selección de los puros. Se consideraba que elaboraba diariamente 50 mil puros.

En el año de 2016 aún se podían encontrar a un pequeño grupo de trabajadores ex empleados de dicha fábrica trabajando por su propia cuenta en la elaboración de puros artesanales. Pudieron continuar con el negocio gracias a que fueron liquidados con parte de la maquinaria que usaban en la fábrica, cosa que les ayudó a seguir trabajando” (Zamorano, 2016).



*Ilustración 5 Vista del acceso principal de la Fábrica de Puros “La Prueba” y frente a esta una camioneta repartidora de la fábrica de 1918. [Fotografía de Fotografías históricas de Veracruz] (Veracruz. 2018) Escenas cotidianas. Veracruz, México.*

## Fachadas de colindancia



Calle Benito Juárez (entre Av. 5 de Mayo y Av. Miguel Hidalgo) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.2002017,-96.1407477,3a,75y,155.06h,90t>

Los inmuebles catalogados como históricos ya no conservan su fachada clásica y presentan alteraciones en la misma, como la apertura de nuevos vanos, protección de herrería y manguitería de aluminio. Por otra parte, el Parque Ciriaco Vázquez ha tenido varias remodelaciones.

Por último, el inmueble ubicado en la esquina de la calle Benito Juárez y Av. Miguel Hidalgo se considera de valor arquitectónico ya que la sociedad es quien se lo ha otorgado.

En el resto de los inmuebles se mantiene la altura de seis metros, algunos de dos niveles con doble altura en planta baja y otros de 3 niveles. Los materiales que predominan son pintura sobre aplanado.

Todos mantienen un uso de suelo mixto (en planta baja comercio y en los siguientes niveles habitacional).

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 1 poste de teléfono y 1 poste de semáforo.



Calle Benito Juárez (entre Av. Miguel Hidalgo y Av. Nicolás Bravo) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.2002017,-96.1407477,3a,75y,155.06h,90t>

Los inmuebles catalogados como monumentos históricos tienen las siguientes características:

1. Inmueble de un nivel de doble altura. La fachada presenta dos vanos de iluminación con arco apuntado y sobre estos una cornisa y un pretel liso.

2. Inmueble de un nivel de doble altura. Presenta cuatro vanos de arco apuntado; ubicándolos de izquierda a derecha los primeros dos están tapiados, el siguiente funciona como acceso y el último como vano de iluminación, cuentan con protección de barrotes de madera. El inmueble está en venta y la fachada, presenta desprendimiento de acabados y crecimiento de maleza a causa de la falta de mantenimiento.

En el resto de los inmuebles se mantiene la altura de seis metros, algunos de 2 niveles y otros de 1 solo nivel con doble altura. Los materiales que predominan son pintura sobre aplanado.

En su mayoría presentan uso habitacional, a excepción de uno que es habitacional/mixto y otro ubicado en la esquina de Av. Nicolás Bravo que es de uso comercial y está en venta.

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 1 poste de luz, 1 poste de luminaria, 1 poste de teléfono y 6 elementos vegetales.





Calle Miguel Lerdo de Tejada(entre Av. Nicolás Bravo y Av. Miguel Hidalgo) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1981154,-96.1422831,3a,75y,30.19h,90t>

En la esquina de Av. Nicolás Bravo se encuentra un inmueble de uso mixto puesto en venta el cual se encuentra en muy malas condiciones, colindando con este se ubica la Universidad privada Jean Piaget.

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. La Universidad se compone por un edificio contemporáneo de cuatro niveles que está conectado al interior a otro inmueble del S.XX catalogado que es de un solo nivel de doble altura, este último tiene una fachada horizontal con guardapolvos, cinco vanos y un pretil calado. Ubicados los vanos de izquierda a derecha, el primero funciona como vano de iluminación, el siguiente como acceso, el tercero como vano de iluminación y los últimos dos como balcones, todos cuentan con un reborde liso.
2. El siguiente inmueble catalogado como histórico es de un solo nivel de doble altura. Presenta una fachada de proporción horizontal con cinco vanos de arco apuntado y con reborde; ubicados de izquierda a derecha el primero funciona como acceso, los siguientes dos como vanos de iluminación, el cuarto como acceso y el último como vano de iluminación. Remata con una cornisa.
3. Inmueble de un solo nivel de doble altura. La fachada de proporción horizontal muestra siete vanos de arco apuntado, ubicados de izquierda a derecha el primero funciona como acceso, el siguiente como vano de iluminación, el tercero como acceso, los siguientes tres como vano de iluminación y cuentan con una cortina metálica. El último vano funciona como acceso y presenta de igual manera una cortina metálica. Remata con un pretil calado y en la esquina una pequeña torre que funciona como nicho. La fachada se encuentra en muy mal estado, presenta desprendimiento en acabados y humedad. A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 1 poste de teléfono, 3 postes de luz, 1 elemento vegetal y 1 poste de luminaria.



Calle Miguel Lerdo de Tejada(entre Av. Francisco I. Madero y Av. 5 de Mayo) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1981154,-96.1422831,3a,75y,30.19h,90t>

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. El primer inmueble presenta dos niveles y en planta baja doble altura. En la parte que da hacia la Av. Francisco I. Madero muestra una arquería de medio punto. En planta baja se observan locales comerciales y los arcos de la fachada están tapiados, además sobre estos se ubica una cornisa. En planta alta se observan dos vanos con reborde liso y balcón, sobre estos un parasol y posteriormente una cornisa y remata con un pretil macizo.
2. Inmueble de dos niveles. En planta baja presenta dos vanos rectangulares, a la izquierda se ubica el acceso y a un costado de este un vano de iluminación con herrería de protección. En planta alta un balcón con dos vanos rectangulares que sirven de iluminación, sobre estos se observa un parasol y remata con un friso mixtilíneo.
3. Se observa una fachada de proporción vertical de dos niveles. En planta baja de lado izquierdo un vano de iluminación y a un costado el acceso, ambos tienen un reborde liso. En planta alta un balcón y sobre este un parasol, posteriormente un pretil calado.
4. Se observa un inmueble de dos niveles, la planta baja es de doble altura y muestra tres vanos que funcionan como acceso. Sobre estos un balcón con dos vanos rectangulares de iluminación que tienen un parasol en cada uno. Remata con una cornisa y un pretil macizo.

5. Uso: Hotel. Presenta dos niveles. En planta baja un vano de acceso de proporción vertical y junto a este otro vano de proporción 1:1, ambos cuentan con reborde liso. En planta alta un balcón con dos vanos de iluminación. Posteriormente una cornisa y remata con un pretil calado.
  6. Presenta dos niveles. En planta baja un vano de proporción 1:1 y junto a este un vano de acceso de proporción vertical. En planta alta un balcón con dos vanos de iluminación, posteriormente sobresale una techumbre inclinada con teja, en esta misma se observa tubo de pvc.
  7. La fachada presenta dos niveles. En planta baja tres vanos de acceso, sobre estos un balcón que muestra dos vanos de iluminación rectangulares con reborde liso y sobre estos un parasol. Remata con un Pretil macizo, del cual sobresale un tubo de pvc.
  8. La fachada de proporción horizontal presenta dos niveles. En planta baja muestra dos vanos de acceso y tres de iluminación rectangulares con reborde liso. Sobre estos un balcón que se extiende a la fachada que dobla la esquina, presenta tres vanos de iluminación con reborde liso y un parasol sobre estos. Remata con una cornisa y un pretil macizo.
- A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 7 parquímetros y 2 casetas telefónicas.



Calle Miguel Lerdo de Tejada(entre Av. 5 de Mayo y Av. Francisco I. Madero) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1994936,-96.1401475,3a,75y,144.56h,97.24t>

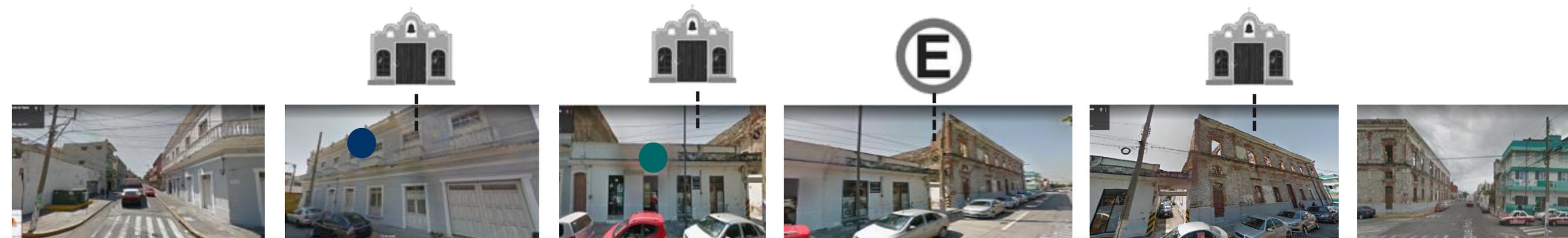
Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

- 1.La fachada de proporción vertical presenta en planta baja un vano rectangular de acceso y junto a este un vano proporción de 1:1, ambos con un reborde liso y proyecta dos jambas que se extienden. Posteriormente se observa un parasol y en segundo nivel dos vanos rectangulares.

El resto de los inmuebles presenta una variación de alturas, algunos de dos niveles, otros de tres y algunos de uno. Todos presentan en planta baja comercio y los que cuentan con más niveles mantienen el uso Habitacional. En el predio casi colindante a la Av. 5 de mayo se usa como estacionamiento, aunque en el plan de uso de suelo se indica como habitacional.

Algunos inmuebles parece que al momento de la construcción quisieron copiar el estilo arquitectónico de las construcciones del otro lado de la calle colocando vanos de arco de medio punto o remates mixtilíneos ya que estos son inmuebles históricos.

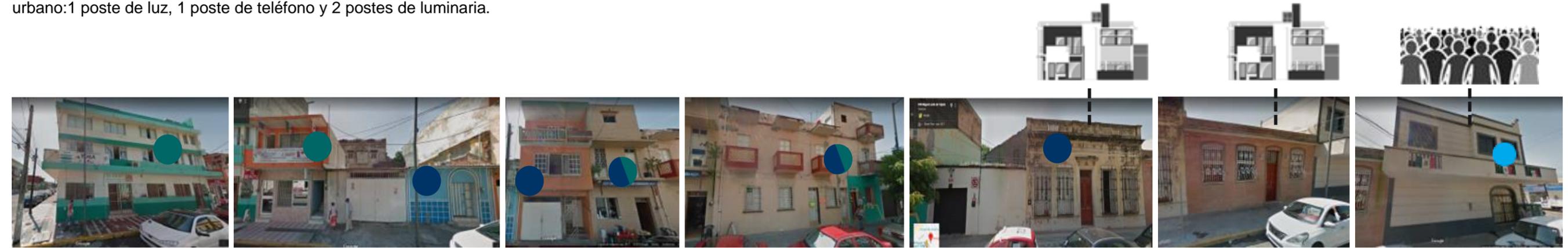
A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 2 señalizaciones de NO ESTACIONARSE, 2 postes de teléfono, 1 poste de luminaria y 1 poste de semáforo.



Calle Miguel Lerdo de Tejada(Av. Francisco I. Madero y Av. Miguel Hidalgo) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1994936,-96.1401475,3a,75y,144.56h,97.24t>

Los inmuebles catalogados como monumentos históricos tienen las siguientes características:

1. Presenta una fachada horizontal. En planta baja ubicándolos de izquierda a derecha el primer vano corresponde a un acceso, el siguiente se encuentra tapiado, los siguientes dos igual son accesos, seguido de un vano de iluminación y un último de proporción cuadrangular que funciona como acceso; todos presentan un reborde liso. Sobre los vanos un friso liso y una cornisa, posteriormente siete vanos de iluminación con balcón y sobre estos un friso liso y una cornisa. Remata con un pretil calado con jarrones.
2. La fachada de un solo nivel, presenta un vano de arco escarzano y los siguientes cuatro de forma rectangular, remata con una cornisa y un pretil macizo. A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 1 poste de luz, 1 poste de teléfono y 2 postes de luminaria.



Calle Miguel Lerdo de Tejada (entre Av. 5 de Mayo y Av. Francisco I. Madero) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1985534,-96.1415996,3a,75y,307.32h,99.06t>

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. El inmueble es de una sola planta de doble altura. La fachada presenta cinco vanos rectangulares, situándose en el eje central el acceso y sobre este una cornisa, se observa sobre estas decoraciones que simulan un arco escarzano y las ventanas cuentan con herrería como protección. Remata con una cornisa y un pretil macizo. La falta de mantenimiento a la fachada es evidente pues se nota desprendimiento de acabados y humedad.
2. El inmueble es de una sola planta de doble altura. La fachada presenta dos vanos rectangulares de iluminación, posteriormente el acceso y por último otro vano de iluminación se observa sobre estas decoraciones que simulan un arco escarzano. Remata con una cornisa y un pretil macizo.

El inmueble ubicado en la esquina de Av. Francisco I. Madero se identifica como otro campus de la Universidad privada Jean Piaget, por lo que la sociedad le ha otorgado cierto valor al edificio a pesar de ser Contemporáneo. Se observa que se trató de incorporar el estilo arquitectónico predominante de la zona centro a este inmueble. En esta sección es donde se observan más inmuebles que sobrepasan los 6m de altura. A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 1 poste de teléfono, 1 poste de luz, 1 elemento vegetal y 3 postes de luminaria.



Av. Francisco I. Madero (entre calle Mario Molina y calle Benito Juárez) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1982416,-96.1401356,3a,75y,309.38h,85.72t>

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. La fachada cuenta con planta baja (uso comercial) y dos niveles (uso habitacional). En planta baja presenta dos vanos de acceso y sobre este un balcón que continua hasta la fachada en la calle Manuel Gutiérrez Zamora, muestra cuatro vanos rectangulares de ventilación. En el siguiente nivel se repite lo mismo que en el anterior. Remata con una cornisa y un pretil macizo.
  2. En planta baja se observa un vano rectangular de acceso y junto a este otro vano cuadrangular con una cortina metálica. Sobre estos un balcón con dos vanos de arco escarzano que fue modificado para convertirlo en dos vanos rectangulares de proporción más pequeña. Remata con una cornisa un pretil calado.
  3. La fachada de proporción horizontal presenta en planta baja seis vanos rectangulares, de los cuales solo uno funcionaba de iluminación y el resto para acceso. En planta alta muestra cinco vanos de iluminación. Cada uno con su respectiva sección de balcón, de los cuales los últimos dos, el balcón continua a la siguiente fachada. Remata con una cornisa y un pretil calado con jarrones.
- En esta sección es donde el cambio de alturas es muy radical ya que la mayoría tiene de tres a cuatro (contando planta baja como el primer nivel), además de presentar diferentes estilos arquitectónicos, resaltando Algunos de los considerados como monumentos.

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 3 postes de luminaria, 1 señalización de NO ESTACIONARSE, 1 poste de semáforo y 1 elemento vegetal.



Av. Francisco I. Madero (entre calle Benito Juárez y calle Manuel Gutiérrez Zamora) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1997854,-96.1412976,3a,75y,145.43h,90t>

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. La fachada de proporción horizontal cuenta con una arquería de medio punto. En planta baja se localiza una serie de vanos rectangulares que funcionan como acceso a los locales. En planta alta se muestran siete vanos rectangulares con reborde liso y cada uno cuenta con un balcón. Sobre estos una cornisa y remata con un pretil macizo.
2. La fachada muestra una doble altura al interior y de una sola planta con guardapolvo. Ubicándolo de izquierda a derecha se observa un vano de proporción rectangular que funciona como acceso y posteriormente un vano iluminación, sobre estos una cornisa. Remata con un pretil calado.
3. El inmueble ubicado en la esquina termina en pancoupe donde se ubica en planta alta y baja un vano con arco escarzano. Cuenta con guardapolvo, seguido de cinco vanos en arco escarzano con reborde liso que funcionan como acceso y aparadores. En planta alta cinco vanos con las mismas características que los anteriores y sobre estos se ubica una cornisa. Remata con un pretil calado.

Las alturas en esta sección van de 8 a 10m, todos presentan dos niveles a excepción de uno que cuenta con tres. En planta baja todos presentan comercio y en los siguientes niveles habitacional.

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 5 poste de luz, 1 poste de luminaria y 3 señalizaciones de NO ESTACIONARSE.



Av. Miguel Hidalgo (entre calle Benito Juárez y calle Mario Molino) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1997854,-96.1412976,3a,75y,145.43h,90t>

Los inmuebles catalogados históricos son el Parque Ciriaco Vázquez y La Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”

En esta sección se identifican inmuebles con dos niveles de 5m de altura. En planta baja todos presentan comercio y en los siguientes niveles uso habitacional, de igual manera en este tramo es donde se nota más la falta de integración de las fachadas con el contexto histórico arquitectónico del centro.

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 3 postes de luz, 1 poste de teléfono, 8 postes de luminaria, 7 parquímetros, 1 señalización de NO ESTACIONARSE, 1 poste de semáforo y 3 elementos vegetales.



Av. Miguel Hidalgo (entre calle Mario Molino y calle Benito Juárez) Google. (s.f.) [ Toma Street view de Veracruz, México en Google maps] Recuperado el día 13 de marzo de 2019 de <https://www.google.com/maps/@19.1991685,-96.1421094,3a,75y,279.33h,90.4t>

Los inmuebles catalogados tienen las siguientes características:

1. Inmueble de un solo nivel de doble altura. La fachada de proporción horizontal muestra dos vanos rectangulares y tres de arco apuntado. Ubicándolos de izquierda a derecha el primero funciona como acceso, el siguiente como vano de iluminación y el resto como balcones, entre los últimos mencionados una pilastra adosada. Remata con una cornisa y un pretil calado, en cada esquina del inmueble una pequeña torre que funciona como nicho. La fachada se encuentra en muy mal estado, presenta desprendimiento en acabados y humedad.

2. Se observa un solo nivel de doble altura. El inmueble ubicado en la esquina termina en pancoupe en donde se ubica un vano con arco de medio punto que funciona como acceso. Se observa un guardapolvo. Ubicando los vanos de izquierda a derecha, los primeros dos presentan un reborde liso resaltando de estos la clave y situándose entre cada uno una pilastra adosada.

En la siguiente sección de la fachada cada vano cuenta con un balcón y en el reborde de estos presenta losetas decorativas de aproximadamente 5x5cm, remata con un friso liso que mantiene el mismo material de los rebordes. La fachada remata con una cornisa y un pretil calado.

3. Inmueble de un solo nivel de doble altura. La fachada de proporción horizontal muestra tres vanos de arco de medio punto con reborde liso y resaltando de este la clave, los primeros dos funcionan como vanos de iluminación y el tercero como acceso.

En la siguiente sección de la fachada se liberaron dos vanos para hacer más grande el acceso vehicular, el último vano funciona como acceso. La fachada remata con un guardapolvo y remata con una cornisa y un pretil calado.

En la esquina de la calle Mario Molina se observa un edificio que supera la altura de toda la zona (contando con tres niveles y planta baja). El resto de los inmuebles mantiene su altura en los 5/6m, la mayoría de un solo nivel y con doble altura.

A lo largo de esta sección se contabilizó el siguiente mobiliario urbano: 5 poste de luz, 1 poste de luminaria y 3 postes de teléfono, 2 casetas telefónicas, 2 elementos vegetales y 1 señalización de PARADA DE AUTOBÚS.

**CONCLUSIÓN:**

En general presenta una falta de integración del paisaje urbano, la deformación es consecuencia de la falta de ordenamiento en cuanto a tipología, diseño, colores, señalamientos, etc.

No existe ningún tipo de publicidad o señalamientos que estorben en la banqueta, pero si cierta infraestructura como: postes de luz y postes de teléfono.

En algunas secciones es evidente la ausencia de mobiliario urbano como casetas telefónicas, bancas, basureros, luminarias y paradas de autobús. El único lugar bien equipado con los antes mencionados es el Parque Ciriaco Vázquez el cual presenta un excedente de ellos, que bien pudiesen distribuirse de forma uniforme en la zona.

Existe muy poca vegetación que proporcione sombra y frescura a lo largo de los tramos estudiados, el único lugar con suficiente vegetación es de nuevo el Parque Ciriaco Vázquez. La vegetación existente (inducida) en la zona son palmas de coco, almendros, mangos, laureles y palo mulato.

# Hitos



Ilustración 6 Plano de localización de hitos. Alcántara N. 2019. Copiado de plano de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz.

1H. Fotografía del callejón líbranos señor. Desconocido. (01 de marzo de 2019) Documentos históricos del Sotavento Veracruzano. Veracruz, México. Recuperado de <https://aguapasada.wordpress.com>

2H. Fotografía de La Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”. Desconocido. (01 de marzo de 2019) e- Consulta. Veracruz, México. Recuperado de <http://www.e-veracruz.mx>

3H. Fotografía de Universidad Jean Paget. Jesús P. (01 de marzo de 2019) Foursquare city guide. Veracruz, México. Recuperado de <https://es.foursquare.com>

4H. Fotografía del Parque Ciriaco Vázquez. Desconocido. (01 de marzo de 2019) e- Consulta. Veracruz, México. Recuperado de <http://www.e-veracruz.mx>

5H. Fotografía de Universidad Jean Paget. Betsy C. (01 de marzo de 2019) Foursquare city guide. Veracruz, México. Recuperado de <https://es.foursquare.com>

# Infraestructura vial

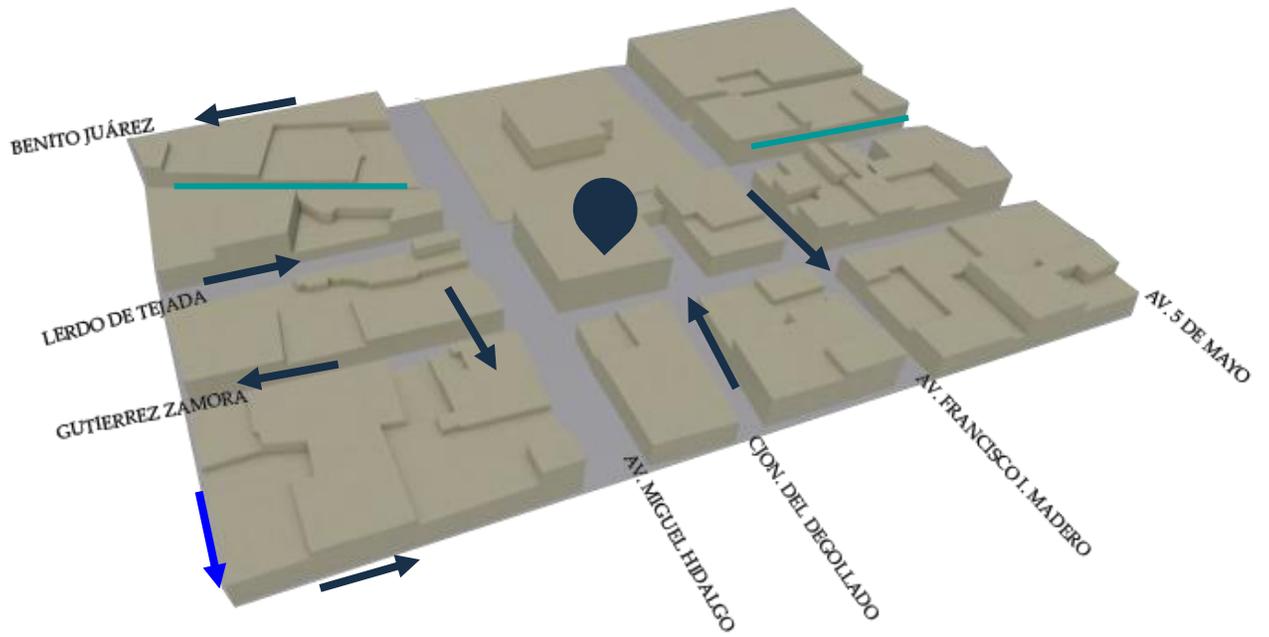
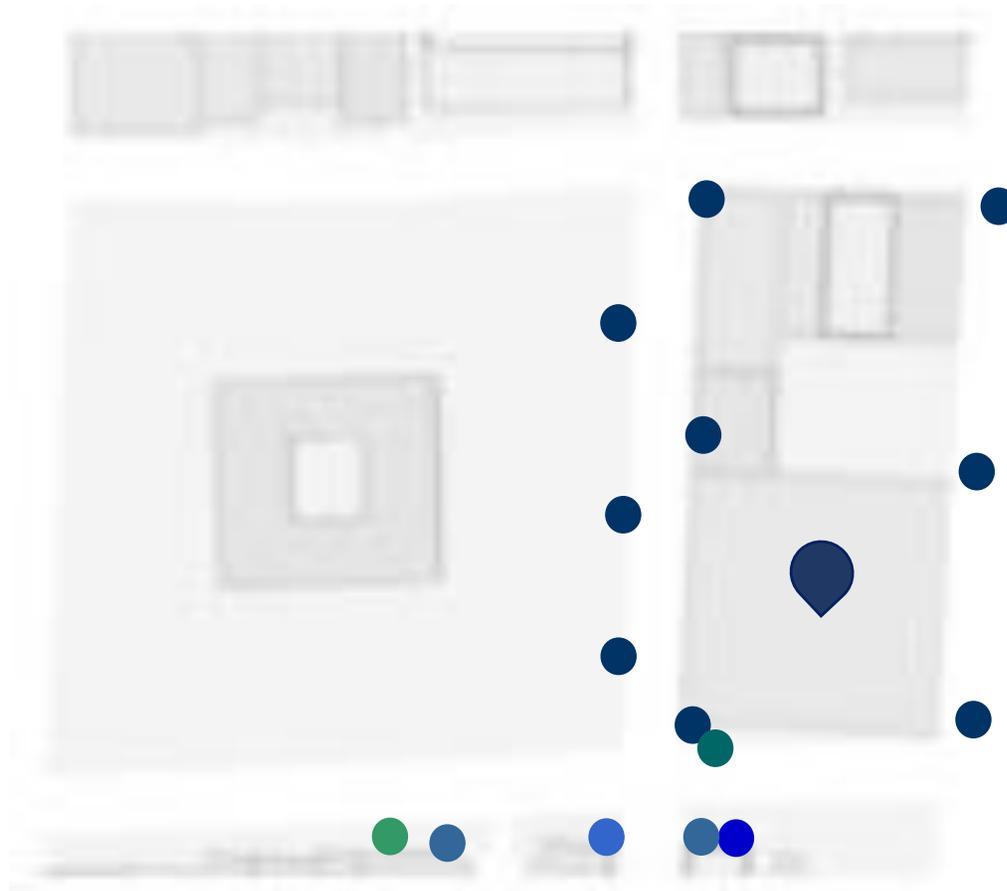


Ilustración 7 Plano de localización. Alcántara N. 2019. Copiado de plano de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz.

-  Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”
-  Vialidad de mediano tránsito vehicular
-  Vialidad de alto tránsito vehicular
-  Andador peatonal

## Infraestructura urbana



*Ilustración 8 Plano de localización de hitos. Alcántara N. 2019. Copiado de plano de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz.*

- Registro de alumbrado
- Luminaria
- Poste de teléfono
- Registro de agua potable
- Registro de aguas negras
- Parada de autobús
- Antigua Fábrica de Puros

## Tipología de vivienda

Vivienda: censo INEGI 2007



En 2007 el censo realizado por la INEGI en el estado de Veracruz y con ayuda del Plan de Revitalización del Centro Histórico de Veracruz se pudo obtener el plano que se muestra.

Este sector al ser el más cercano al borde del perímetro A de la zona de monumentos históricos, muestra más diversificación en el tipo de vivienda y nivel económico, presentando un cambio bastante marcado entre un edificio y otro.

*Ilustración 9 Plano de localización de hitos. Alcántara N. 2019. Copiado de plano de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz.*

Sin embargo, esta información no es muy útil ya que al haber pasado tantos años, la situación sea diferente, aun así, esto sirve para poder tener un registro de lo sucedido.

## Vivienda censo INEGI 2010

En el censo de vivienda y población realizado en 2010 y el reporte realizado por el Gobierno del Estado de Veracruz, no se encontró información específica de la colonia Centro Histórico, que es donde se ubica el lugar de estudio.

Se desconoce por qué no existe información por cada colonia en el Puerto de Veracruz, lo único que se encontró fueron datos sobre la región en general (Puerto Veracruz), pero no seccionado por colonias.

En la siguiente imagen aparece dicha información, en la cual sólo desglosa el nombre de la región, la población y el grado de marginación.

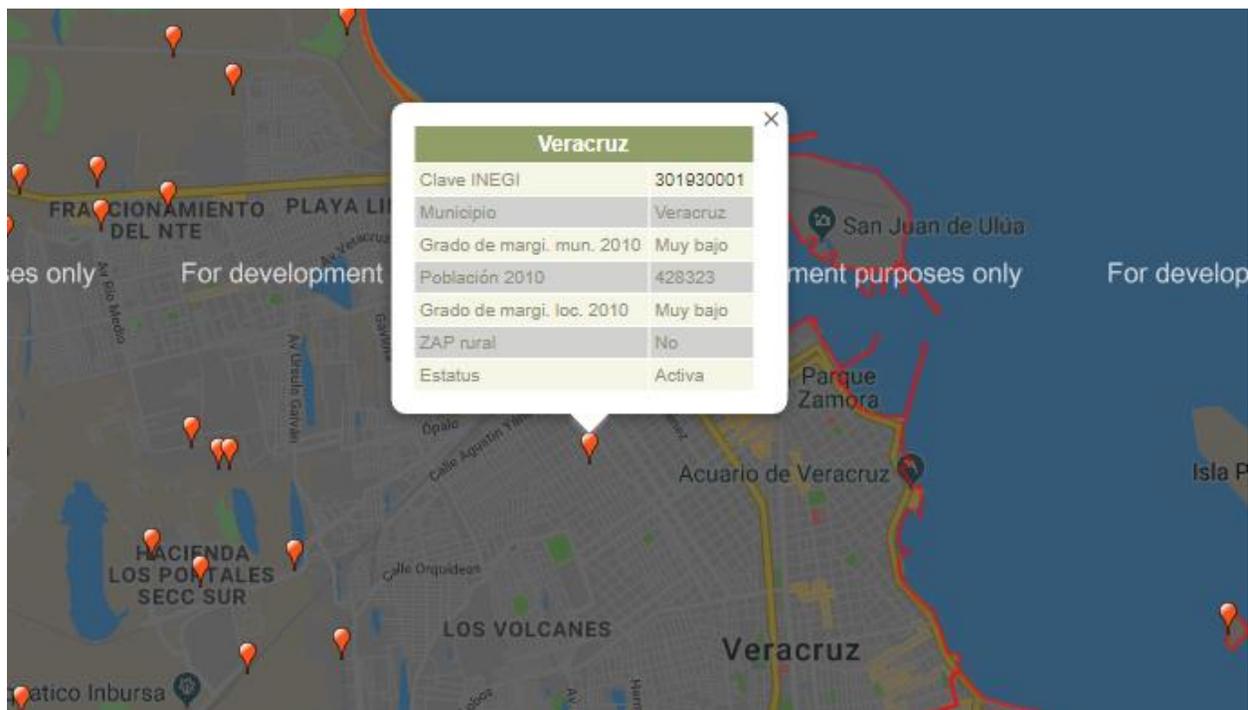


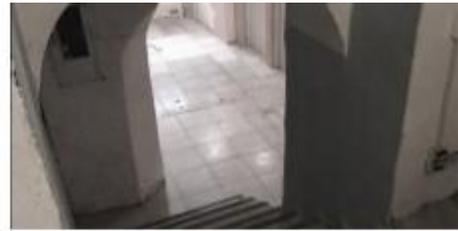
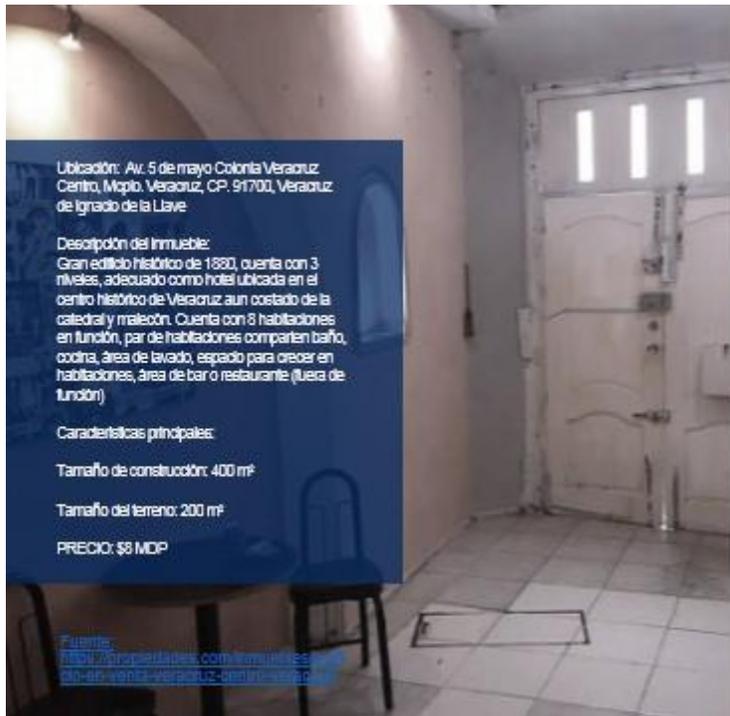
Ilustración 10 Censo de Vivienda y población de 2010, INEGI. Desconocido. (12 de marzo de 2019) Catálogo de localidades. Veracruz, México. SEDESOL: Secretaría de Desarrollo Social. Recuperado de <http://www.microrregiones.gob.mx/catloc/contenido.aspx?refnac=300280037>

## Clasificación de tipos de casas

Ya que la información sobre vivienda en el estado de Veracruz es muy poca, se buscaron varios inmuebles en venta, que se hallaban en buenas condiciones y se escogieron cinco, tomando en cuenta su costo y condiciones el objetivo es encontrar un precio promedio para definir el tipo de vivienda que se puede establecer en la zona.

“En el rubro de Interés Social, la vivienda económica tiene un valor de hasta 205 mil 977 pesos; la popular va de 205 mil 978 pesos a 349 mil 114 pesos; mientras que la tradicional oscila entre los 349 mil 115 pesos a los 610 mil 949 pesos. La vivienda Media se encuentra dentro del rango de entre 610 mil 950 pesos y 1 millón 309 mil 176 pesos, mientras que la residencial va de 1 millón 309 mil 177 a dos millones 618 mil 352 pesos. El último segmento pertenece a casa residencial plus, cuyo valor va de los dos millones 618 mil 353 pesos en adelante.” (Market, 2019)







Ubicación: Calle y Paso y Troncoso, Veracruz Centro, Veracruz

Descripción de Inmueble: Inmueble histórico de un solo nivel, cuenta con espacio disponible como local comercial que puede usarse como beneficio personal o rentarlo. Consta de una altura de 5 metros lo cual le da un toque espacioso. Tiene sala-comedor, cocina, 2 recámaras, baño y patio con chapoteadero.

Tamaño del inmueble: 180 m<sup>2</sup>

Precio: \$2.5 MDP



Ubicación: Juárez #5/n, Veracruz, Veracruz

Descripción de inmueble:

Cuenta con 3 habitaciones, dos de ellas con closets, un baño completo, sala, comedor, cocina y patio de lavado. Incluye agua.

Características principales:

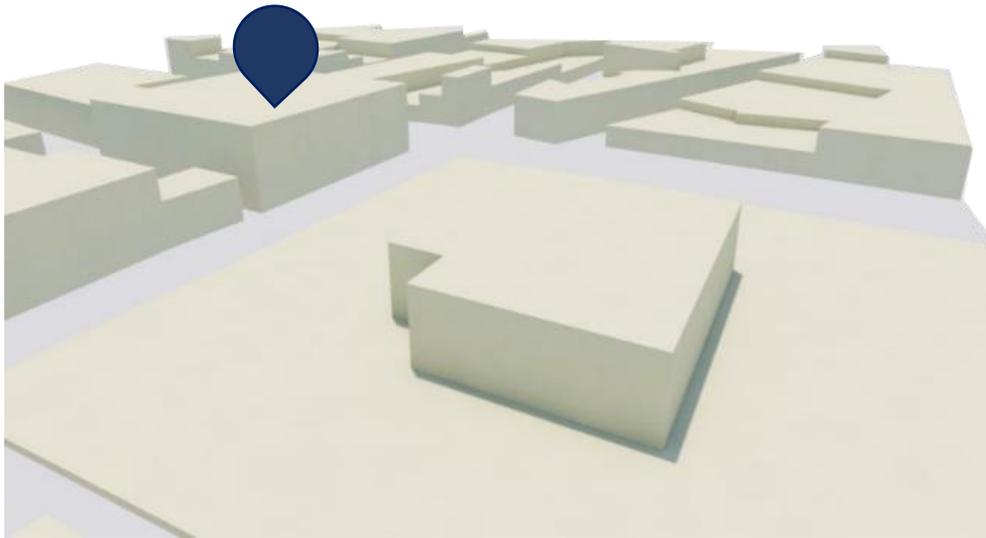
Tamaño de departamento: 60 m<sup>2</sup>

Precio: \$200,000 MN

Fuente: <https://www.inmuebles24.com/propiedades/departamento-en-renta-en-av-juarez-centro-historico>

Tomando en cuenta las fichas anteriores, en la zona del Centro Histórico de Veracruz el mercado inmobiliario oscila entre: (el más caros) \$8MDP y (el más barato) \$200,000. El promedio se encuentra entre: \$900,000/ \$1' 150,000.00, por lo que en la antigua clasificación citada al inicio puede ubicarse como una zona de vivienda mediana.

## Inmueble a intervenir



*Ilustración 11 Ubicación del inmueble a intervenir.*

Como ya se mencionó antes, esta construcción se abandonó en 1994 y desde entonces no ha recibido mantenimiento ni cuidado alguno para asegurar la vida del inmueble.

Los daños generales que presenta son:

- Crecimiento de maleza
- Desprendimiento de acabado
- Colapso de losa de entrepiso, así como de la cubierta, además del colapso de algunos muros interiores

A pesar de que aún conserva parte de la estructura de entrepiso (vigas de madera), por la exposición a diversos agentes naturales, estas se encuentran en muy malas condiciones.



*Ilustración 12 Fachada norte sobre calle Gutiérrez Zamora. Alcántara N. (2019) Fábrica de Puros “La Prueba”*

La fachada de proporción horizontal presenta dos niveles. En planta baja se observa una doble altura, presenta un guardapolvo y tres vanos de arco de medio punto con reborde liso que funcionan como acceso. A lo largo de la fachada hay ocho pilastras adosadas de estilo clásico y sobre estas una cornisa mixtilínea.

En planta alta presenta siete vanos de arco escarzano con reborde liso y sobrejambas que rematan con una moldura cada uno, entre cada vano se ubica una pilastra adosada que sigue el mismo eje que las de planta baja. La fachada remata con un friso y una cornisa.



*Ilustración 13 Fachada sur sobre Av. Miguel Hidalgo.*

La fachada de proporción horizontal muestra una doble altura en planta baja. Presenta un guardapolvo y nueve vanos de arco escarzano, de los cuales el que se ubica en el eje central es el acceso y los demás son de iluminación. Sobre cada uno se encuentra una moldura seguido de otro vano de proporción 2:1, posteriormente una cornisa.

La planta alta cuenta con nueve vanos de iluminación de arco escarzano, sobre cada uno se ubica una moldura y la fachada remata con una cornisa.



*Ilustración 14 Fachada oeste sobre calle Lerdo de Tejada.*

Se observa una fachada de proporción horizontal de dos niveles. En planta baja muestra un guardapolvo y tres accesos de arco escarzano ubicándose uno al centro y los otros dos en cada extremo de la fachada. Entre los accesos presenta una pilastra adosada y junto a estos, dos vanos de iluminación de arco escarzano. Todos los vanos presentan un reborde. Sobre estos se ubica una moldura seguido de otro vano de proporción 2:1, posteriormente una cornisa.

La planta alta cuenta con siete vanos de iluminación de arco escarzano con reborde, sobre cada uno se ubica una moldura y la fachada remata con una cornisa.

# Plano de construcción

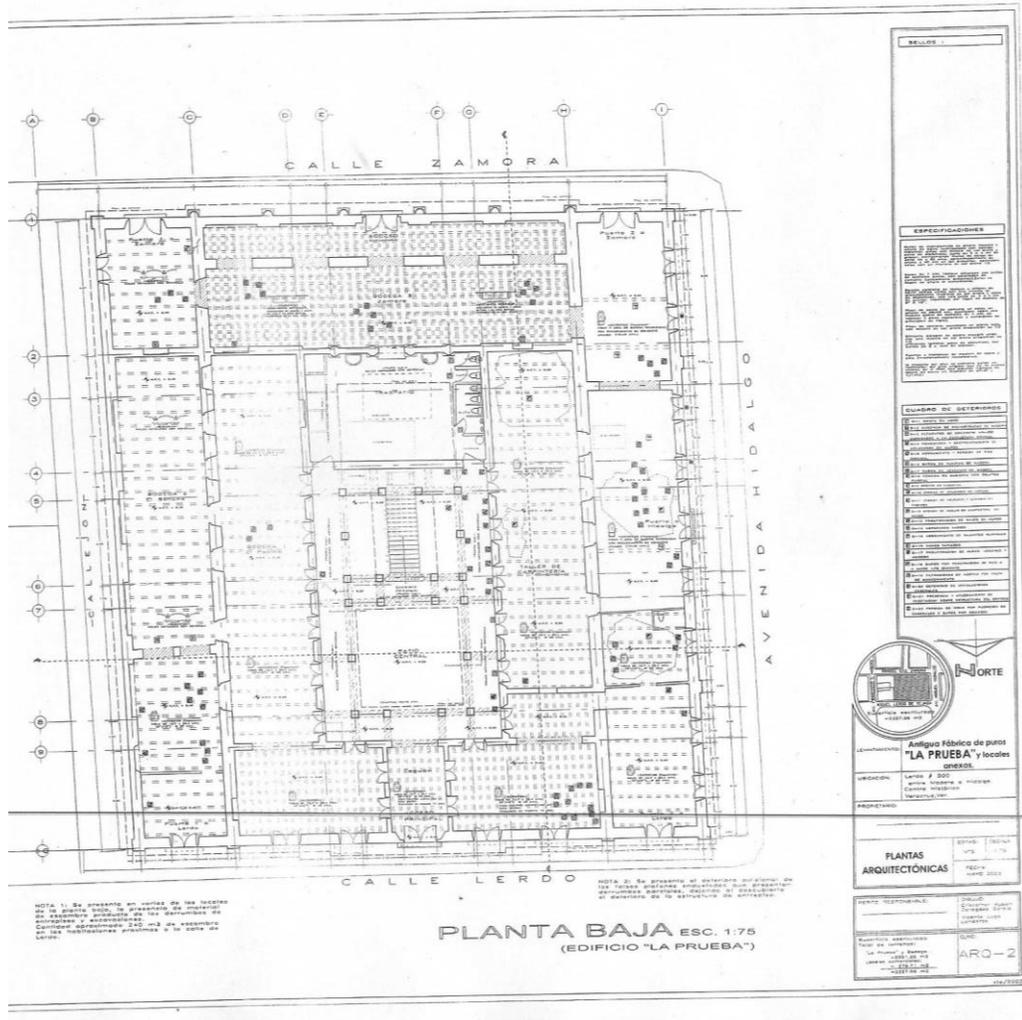


Ilustración 15 Plano de la Antigua Fábrica de Puros. Dibujo de Zaragoza C. y Lugo V. Recuperado de: Historia de la fábrica de puros "la Prueba" de Marta García de Benaglio

Con base a este plano del año 2003 y la visita al sitio, se logró hacer un nuevo levantamiento del estado actual de la fábrica, ya que el deterioro que ha presentado en estos años ha modificado el interior.

## Análisis de recorrido solar y vientos dominantes



Ilustración 16 Recorrido solar. Desconocido. (10 de abril de 2019) Sun earth tools. Ciudad de Veracruz, Veracruz. Recuperado de [https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos\\_sun.php](https://www.sunearthtools.com/dp/tools/pos_sun.php)

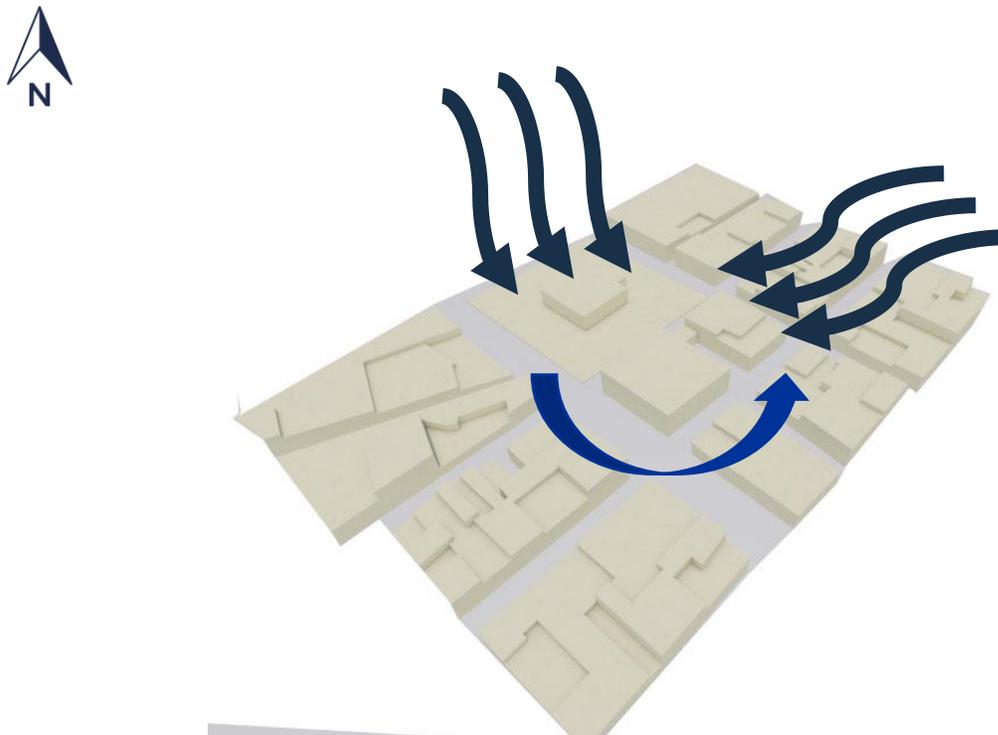


Ilustración 17 Analisis bioclimático (recorrido solar y vientos dominantes) Alcantara N. (2019) Copiado de plano de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz.

## Comparativa fotográfica



Esta fotografía fue tomada desde Av. Miguel Hidalgo, en dirección a la calle Miguel Lerdo de Tejada que es donde se ubica la Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”. En ella puede observarse que la proporción de la fachada, así como número de vanos y altura, sigue intacto, a pesar de presentar en algunas partes desprendimiento de recubrimientos, se mantiene fiel a pesar de 114 años de diferencia



*Ilustración 18 Desconocido (28 de febrero de 2019) Veracruz Antiguo. Ciudad de Veracruz, México. Documentos históricos del Sotavento Veracruzano. Recuperado de <https://aguapasada.wordpress.com/page/62/?iframe>*

Esta fotografía fue tomada desde calle Miguel Lerdo de Tejada en dirección a la Av. Francisco I. Madero. La primera fotografía fue tomada en el año 1930 y la segunda en el año 2017, teniendo 87 años de diferencia la misma fábrica sigue sin tener cambios, el único cambio que se observa es en la altura de sus colindancias pues presenta nuevas edificaciones. Además de las remodelaciones hechas al Parque Ciriaco Vázquez.

*Ilustración 19 Arellano F. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10153505063228515&set=bc>.*





Esta fotografía fue tomada al interior de la fábrica, en el vestíbulo frente a las escaleras que conducían al segundo nivel.

La primera fotografía fue tomada en el año 1950 y la segunda en el año 2017, teniendo 67 años de diferencia, sólo presenta en algunas partes desprendimiento de recubrimientos y la exposición a la intemperie de parte de la estructura, de hecho aún se observan los barandales de madera, a pesar de que esta ya está podrida y en mal estado aún siguen de pie.

*Ilustración 20 Arellano F. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10156016199903515&set=bc>.*

Esta fotografía fue tomada al interior de la fábrica, en el segundo nivel, espacio que pertenecía a las llamadas “galeras”

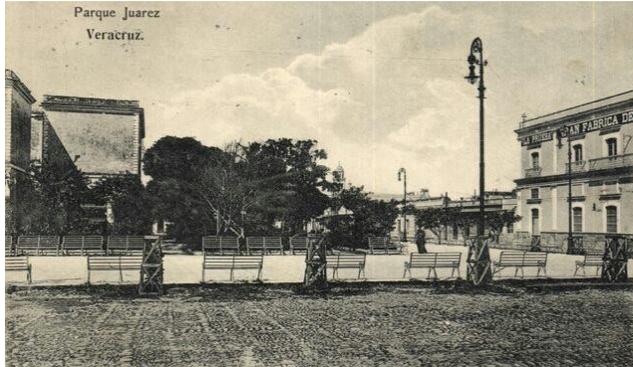
Se desconoce el año de la primera toma, pero la segunda pertenece a 2017. Aquí son más evidente los cambios que presenta, pues esta ya no cuenta con losa de entepiso y losa cubierta, además de presentar en algunas partes desprendimiento de recubrimientos y la exposición a la intemperie de parte de la estructura (muros, columnas y viguería de madera de soporte de losas).



*Ilustración 22 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=10156016199903515&set=bc>.*

*Ilustración 21 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*





Esta fotografía fue tomada desde Av. Miguel Hidalgo, en dirección a la calle Miguel Lerdo de Tejada, mostrando parte del Parque Ciriaco Vázquez.

Se desconoce el año de las dos tomas. Se puede apreciar el cambio que ha tenido dicho parque, en cuanto a mobiliario urbano y elementos vegetales, así como el cambio de pavimento en la circulación vehicular.

*Ilustración 24 Arellano F. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/search/?q=antigua%20fabrica%20de%20puros%20la%20prueba&searchtype=top&epa>*



*Ilustración 23 Arellano F. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/search/?q=antigua%20fabrica%20de%20puros%20la%20prueba&searchtype=top&epa>*

## Levantamiento fotográfico interior



Vista del vestíbulo hacia las escaleras que llevan al primer nivel, las cuales están enmarcadas por una arquería de medio punto.

Puede notarse el desprendimiento de los acabados y parte del material de la estructura de los arcos y las columnas que es tabique rojo. También puede observarse la presencia de humedad.

En primer plano de la fotografía se observa una máquina de pelado y reserva de tabaco de los años 90's.

*Ilustración 25 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*

Se observa un arco de medio punto, de aproximadamente 5 metros de altura. Presenta desprendimiento de los acabados, humedad y crecimiento de naturaleza en su interior.

Al igual muestra parte de la estructura de vigas de madera que sostenían la losa de entpiso. Dichas vigas presentan humedad y algunas están podridas.

*Ilustración 26 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*





Vista lateral de las escaleras del vestíbulo. La protección de madera que presenta se encuentra en muy malas condiciones como putrefacción del material, humedad y crecimiento de naturaleza, debido a que se encuentra a la intemperie.

La estructura de los escalones presenta desprendimiento del recubrimiento.

*Ilustración 27 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*

Vista de la crujía sur la cual pertenece al acceso principal y dirige hacia el vestíbulo. Se observa parte de la estructura de vigas de madera que sostenían la losa de entrepiso.

*Ilustración 28 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*



Vista de la puerta del acceso principal desde dentro de la fábrica.

Es de arco de medio puntos, construida con tabique rojo.

El material de la puerta se observa en buenas condiciones.

*Ilustración 29 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*



Vista lateral del vestíbulo y parte de las escaleras. En esta toma puede observarse de una mejor manera como este espacio está rodeado por la arquería de doble altura.

El desprendimiento de acabados en ciertas zonas es menos que en otras. Las columnas de estilo clásico, tiene expuesto el material estructural (tabique rojo) hasta la mitad del fuste de abajo hacia arriba.

*Ilustración 30 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*



Vista de la crujía noroeste (fachada que se encuentra hacia la calle Manuel Gutiérrez Zamora)

Se observan varios vanos rectangulares. Los muros muestran desprendimiento de acabados y en algunos partes tabique rojo. En esta zona la presencia de naturaleza invasiva es más notoria.

También puede notarse que en esta parte de la crujía existían planta baja, mezanie y planta alta, debido a las vigas de madera ya que estas eran el soporte de la losa de entrepiso.

*Ilustración 31 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*



Vista desde el descanso de la escalera hacia el primer nivel. Aquí se logra ver parte de los dos niveles, en planta baja la arquería y el vestíbulo y en planta alta se logra ver la estructura de los galerones.

La protección de madera de las escaleras está completa a pesar de sus malas condiciones. Se observa la presencia de naturaleza invasiva y el tabique rojo que presentan las columnas.

*Ilustración 32 Desconocido. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*

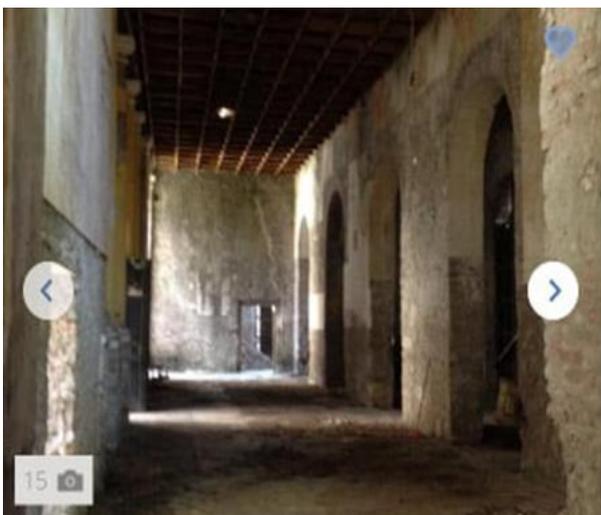
Vista desde planta alta, hacia la fachada norte del inmueble. En esta sección son muy pocas las vigas de madera que aun que dan en pie. Las columnas de tabique rojo muestran desprendimiento de este material y como en las imágenes anteriores es notable la presencia de naturaleza invasiva.

*Ilustración 33 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*



Se desconoce la ubicación de esta zona. Se observa parte de la cubierta con un entramado de vigas de madera. En esta sección los muros aun presentan el recubrimiento en su mayoría.

*Ilustración 34 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*





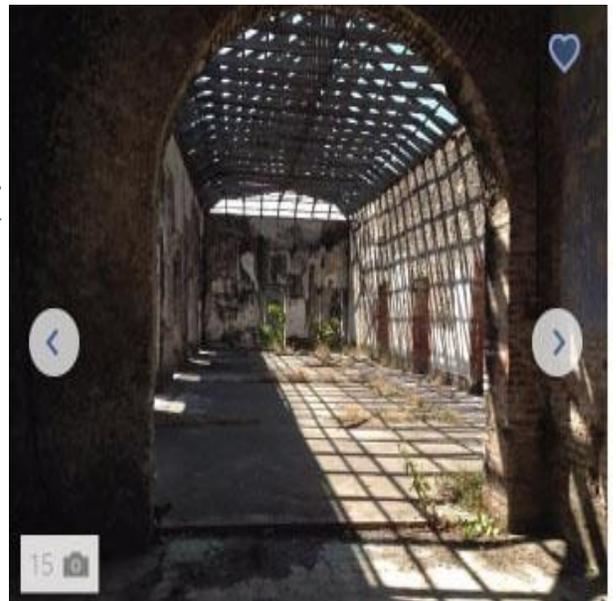
Vista aérea del patio y planta alta del inmueble.

Se observa la estructura y parte de la cubierta con un entramado de vigas de madera. En esta sección los muros ya no cuentan con el acabado.

*Ilustración 35 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*

Esta es una de las pocas secciones que aún conserva la estructura de cubierta. Las vigas de madera están acomodadas a modo de ser una cubierta a dos aguas, por lo cual, no existía otro piso sobre esta.

*Ilustración 36 Desconocido. (28 de febrero de 2019) icasas. Ciudad de Veracruz, México. Recuperado de [https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver\\_98411](https://www.icasas.mx/venta/edificios-veracruz-veracruz/edificio-venta-col-centro-veracruz-ver_98411)*



Detalle de la estructura a dos aguas.

*Ilustración 37 Valenzuela V. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*





Vista desde el descanso de la escalera en primer nivel hacia planta baja.

En el muro de la izquierda se observa el desprendimiento del tabique rojo, además la protección de madera de las escaleras se ve más deteriorada en esta sección.

*Ilustración 38 Valenzuela V. (28 de febrero de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/groups/133940819971788/>*

Vista desde la puerta de acceso hacia el vestíbulo.

Se observan los vanos rectangulares de lado y lado que aún conservan parte del marco de madera de sus puertas.

*Ilustración 39 Moreno G. (11 de abril de 2019) Veracruz a través del tiempo. Ciudad de Veracruz, México. Facebook. Recuperado de <https://www.facebook.com/photo.php?fbid=1720107061343197&set=pcb.1884032831629236&type=3&theater>*



# **CAPÍTULO III: NORMATIVIDAD**

---

## Protección y Conservación del Patrimonio en el Puerto de Veracruz

Para la intervención en cualquier monumento histórico en el país, existen varios lineamientos que se deben respetar para garantizar en todo momento la autenticidad del inmueble, además de ser un apoyo para encontrar y aplicar las soluciones adecuadas. De esta manera se logrará saber que especificaciones hay que tomar en cuenta para la ejecución de la rehabilitación de la Antigua Fábrica de Puros “La Prueba”.

### Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, en el municipio de Veracruz, estado de Veracruz-Llave.

“ARTÍCULO 1o.- Se declara una zona de monumentos históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, municipio de Veracruz, estado de Veracruz-Llave, con el perímetro y características a que se refiere este Decreto.

ARTÍCULO 2o.- La zona de monumentos históricos materia de este Decreto, de acuerdo con el plano de delimitación realizada por el Instituto Nacional de Antropología e Historia, comprende un área de 1.5 kilómetros cuadrados y tiene los siguientes linderos:

PERÍMETRO “A”: Calle Miguel Lerdo de Tejada n°500, 466 Col. Centro C.P. 91700” (Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, 2004)

### Ley que regula las construcciones públicas y privadas del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave.

#### “TÍTULO PRIMERO

#### CAPÍTULO I

#### DISPOSICIONES GENERALES

II. La correcta integración de las edificaciones a su contexto y la imagen urbana, conservando las características de los centros de población, el patrimonio arquitectónico, histórico y artístico.

#### TÍTULO NOVENO

De las Ampliaciones y Obras de Mejoramiento

## CAPÍTULO ÚNICO

De las Ampliaciones

Artículo 117. Las obras de ampliación podrán ser autorizadas si el Programa de Desarrollo Urbano respectivo permite el nuevo uso, así como la densidad e intensidad de ocupación del suelo.

Artículo 118. Las obras de ampliación, cuales quiera que sea su tipo, deberán cumplir con los requerimientos de habitabilidad, funcionamiento, seguridad, higiene, protección al medio ambiente e integración al contexto e imagen urbanas, establecidos en el presente ordenamiento para obras nuevas.” (Ley que regula las construcciones públicas y privadas del estado de Veracruz de Ignacio de la Llave., 2018)

## Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz

### “4.9 Niveles de Protección a Monumentos

En este apartado se elabora el tema relacionado con la acción de salvaguarda y conservación del patrimonio arquitectónico del centro histórico, con la finalidad de refrendar su trascendencia.

Su simple presencia ha bastado hasta el día de hoy para considerarlos dentro del patrimonio de la ciudad por su importancia histórica, estilística o constructiva. Sin embargo, el abandono, del que son objetos varios, de estos edificios es el principal agente destructivo de este legado, junto con el uso inadecuado que muchos de ellos tienen en la actualidad. Tal es el caso del Ex convento de Santo Domingo, utilizado hoy en día como estacionamiento público y del Ex convento de San Agustín empleado como bodega de una cervecería. Por tal motivo es necesario inducir usos compatibles como destino a fin de promover una mayor participación de la comunidad local y visitante. Esta participación hallará su medida en la congruencia del uso asignado con la idea de otorgar un valor adicional al inmueble compatible con su carácter histórico y por lo tanto testimonio cultural.

#### 4.9.1 Acciones de Niveles de Protección a Monumentos al Corto, Mediano y Largo Plazos

A continuación, se señalan algunos puntos principales de la estrategia para la protección de los edificios, así como los niveles de protección asignados a cada uno de ellos y los criterios de intervención por niveles de protección.

\*Ampliar el actual perímetro de protección, considerando una zona de transición que se estima como borde de protección, y que se fundamenta en la necesidad de preservar la imagen coherente del Centro Histórico y la continuidad de éste con las áreas incluidas, por su carácter e imagen.

\*Rescatar edificios de alto valor histórico o social que en estos momentos se encuentran en alto estado de deterioro o con usos inadecuados; entre estos edificios están:

\*Templo del antiguo convento de San Agustín, usado actualmente como bodega.

\*Templo del antiguo convento de Santo Domingo, usado actualmente como estacionamiento.

**\*Edificio de la tabacalera “La Prueba”, abandonado.**

\*Edificio de la Lonja Mercantil, actualmente en mal estado y con usos inadecuados.

\*Incluir los edificios del siglo XX con valor histórico o social, que deben ser protegidos.

\*Incluir entre los edificios protegidos algunos de los ejemplos de vivienda popular existente en La Huaca y Californias, particularmente los que corresponden a las tipologías de “patios” de vecindad y viviendas “en serie”, tanto de madera como de mampostería.

#### 4.9.2 Niveles de Protección a Monumentos

Los niveles de protección a monumentos desempeñan un papel clave en la definición de las políticas y soluciones específicas de las acciones para la rehabilitación del patrimonio histórico. Estos grados se definen generalmente de acuerdo con los valores y el nivel de conservación de los componentes auténticos de los bienes patrimoniales.

El factor más importante de estos niveles de protección es la relación que se establece entre valores y grados de protección, pues estos tienen como función salvaguardar los valores del patrimonio edificado, al regular, según los valores que arroje el estudio de un bien patrimonial, las posibilidades de actuación y las intervenciones permitidas según los grados de protección establecidos. Ese grado de protección debe aparecer en los componentes del patrimonio edificado. A partir de lo anterior se recomiendan algunos criterios de intervención para cada uno de los niveles de protección.

Nivel 2

Arquitectura patrimonial relevante que ha sufrido algún tipo de alteraciones, que pertenecen al período o forman parte del conjunto y que por su estado de conservación son susceptibles de transformaciones importantes con algunas restricciones.

### 5.3 Mejoramiento de Imagen Urbana

#### 5.3.1 Mejoramiento y Conservación de Fachadas

El patrimonio edificado del Centro Histórico de Veracruz se distingue por sus valores históricos, arquitectónicos y estéticos, por eso es necesario recuperar y preservar la imagen original de sus fachadas, las cuales han sido drásticamente alteradas, especialmente en las avenidas principales de la ciudad, que son las que concentran el mayor número de inmuebles de valor histórico.

#### 5.3.2 Estado actual de Fachadas

\*Al analizar las fachadas del Centro Histórico de Veracruz se encontró que el mal estado y el deterioro de la imagen de éstas y del contexto se deben principalmente a las siguientes causas:

\*Pérdida de elementos: molduras, cenefas, guardapolvos, balaustradas, balcones, cancelería y cualquier otro elemento arquitectónico o decorativo original.

\*Agregado de elementos: principalmente aleros, faldones y pretilas que alteran la fisonomía original de las fachadas.

\*Intervenciones: tales como apertura o ensanchamiento de vanos o demolición parcial o total de las fachadas correspondientes a plantas bajas con la consecuente mutilación o pérdida de elementos arquitectónicos o decorativos que alteran la composición, ritmo y proporción entre vanos y macizos tanto de las fachadas como del contexto.

\*Falta de mantenimiento: desprendimiento de aplanado, aparición de grietas, falta de pintura, etc.

\*Mal uso del color: subdivisión de fachadas con diferentes colores o combinaciones inapropiadas.

\*Contaminación visual: dibujos, letreros, mantas, anuncios, marquesinas e instalaciones aparentes que cubren los vanos u ocultan elementos decorativos, así como espectaculares en las azoteas de los edificios.” (Programa de ordenamiento, 2007)

**Cuadro No. 106.- Colores según calas en Inmuebles Catalogados en el Siglo XIX en Veracruz**

Muro completo	Muro de mampostería o tabique	Muro de madera
		
		
		
<b>Medio muro</b>		
		
		
<b>Guarda polvo o rodapié</b>		
		
<b>Color en carpinterías</b>		
		
		

*Ilustración 40 Colores permitidos para las fachas de inmuebles catalogados como históricos y/o colindancias. [Fotografía de Programa de ordenamiento, mejoramiento y revitalización del Centro Histórico de Veracruz] (Veracruz. 2010)*

## Reglamento del Centro Histórico de Veracruz

“Que la pérdida de ese patrimonio afectará irremediablemente la fisonomía del Centro Histórico de la Ciudad y Puerto de Veracruz, sus características socioculturales y su medio ambiente.

XXXVI. Rehabilitación: Es un aspecto fundamental de la conservación que se aplica a cualquier monumento histórico, pero que lleva de manera implícita un fuerte componente funcional, que permita establecer la equivalencia entre el funcionamiento y la eficiencia.

XXXVII. Reintegración: Es la restitución, en su sitio y forma original de partes desmembradas del monumento histórico con la finalidad de asegurar su conservación.

XXXVIII. Reparación: Es la operación que se realiza físicamente en un inmueble con el objeto de conservarlo.

XXXIX. Restauración: Es la actividad u operación que se realiza físicamente en un monumento histórico, destinada a salvaguardarla, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro.

XL. Reutilización: A la aplicación de modalidades de uso en un Monumento Histórico, sin alterar su estructura y su entorno.

## CAPÍTULO 3

### DIRECCIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y PATRONATO

IV. En los casos de inmuebles históricos, artísticos o típicos de donde exista abandono extremo o en los que los propietarios se nieguen a realizar su restauración, podrán solicitar a las autoridades competentes el proceso de expropiación, con el objeto de salvaguardar y proceder al rescate del Patrimonio Edificado.

## CAPÍTULO 4

### PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

#### SECCIÓN II

#### DE LAS INTERVENCIONES

Artículo 23. Se conservarán los elementos arquitectónicos existentes en los inmuebles descritos en el artículo 20 de este Reglamento e inventariados en su anexo. Las intervenciones se ajustarán a:

I. En las intervenciones se podrán usar nuevos materiales, siempre y cuando sean compatibles al sistema constructivo predominante histórico, sin causar problemas, estructurales ni deterioros a la estructura original.

II. En caso de integraciones se deberán respetar las formas y disposiciones que marcan los grupos tipológicos, estipulados en el artículo 20 de este reglamento.

III. En intervenciones, se colocarán materiales de las mismas o similares características formales, de textura, de color con la misma capacidad de carga y trabajo para no alterar la estructura del inmueble.

Artículo 29. No se autorizará la construcción de fachadas, portales, o elementos decorativos que se superpongan o desvirtúen la composición o el carácter de edificios de valor histórico; ni se permitirán los revestimientos de materiales cerámicos, vidriados, metálicos de cemento o plásticos, ni pastas texturizadas, de piedra laminada u otros materiales incompatibles con el carácter histórico del área.

Artículo 35. Se respetarán las formas y sistemas constructivos de las cubiertas de los edificios históricos. Cuando su reparación sea necesaria, se emitirá dictamen sobre los elementos de refuerzo adecuados que no dañen su estructura y sean compatibles con ésta, previo dictamen del

INAH.

Artículo 36. En las azoteas de los edificios históricos no se autorizarán construcciones de ningún tipo, las instalaciones para tanque de gas, antenas, jaulas para tendederos, O cualquier otro

elemento que altere el perfil de las fachadas se ubicarán en lugares que no sean visibles desde la calle, se sujetará a lo autorizado en el proyecto.

Artículo 49. En los edificios de valor histórico no se autorizará, la modificación, ampliación o apertura de nuevos vanos para ser utilizados como accesos, cocheras, aparadores o vitrinas. El uso de rejas o cortinas metálicas no se autorizarán en edificios de gran valor histórico.

Artículo 55. Con base a las proporciones entre vanos y macizos y las relaciones entre escala, ritmo, volúmenes, colores, relieves y claroscuros, las texturas y materiales en el Centro Histórico y específicamente en el marco arquitectónico en la que se inscriba la nueva construcción, deberá

Elaborarse un proyecto armónicamente compuesto que integre la obra nueva al contexto urbano y no compita con el contexto histórico de la Zona de Monumentos.

Artículo 56. Las nuevas construcciones deberán sujetarse a las alturas existentes, cuando los edificios colindantes sean Históricos y/o Artísticos, se realizarán construcciones cubiertas a partir de esos alineamientos, conservando el paño a todo lo largo de la fachada.

Artículo 69. Los nuevos usos en inmuebles patrimoniales estarán determinados por las características físicas, formales y funcionales del inmueble siempre y cuando no perjudiquen su estabilidad ni vayan en detrimento de su valor histórico, y de acuerdo al Programa de Ordenamiento para el Centro Histórico del municipio y del uso del suelo vigente.

Artículo 117. Corresponde a la Dirección del Centro Histórico, otorgar las licencias y permisos de construcción, remodelación, regularización, ampliación, rehabilitación, adecuación, restauración, demoliciones, obras de reparaciones menores y mantenimiento, anuncios y toldos, alineamientos y números oficiales, uso de suelo y permisos de vía pública dentro del perímetro del Centro Histórico, previa autorización del INAH.” (Reglamento del Centro Histórico de Veracruz., 2007)

## Plan de Revitalización del Centro Histórico de Veracruz

### Proyecto Estructurador 9: Corredor Cultural Degollado

“El corredor pretende integrar el espacio conformado, en un extremo, por el Parque Ciriaco Vázquez, y en el otro extremo, por el antiguo Hospital Militar, y tendrá en su corazón el Callejón Degollado y la antigua Fábrica de Puros. Con estos cuatro elementos urbanos con características diversificadas pueden generarse una masa crítica de varios atractores dentro de 400 m lineales. La idea es generar un Corredor Cultural Contemporáneo en el corazón del sector

Californias, a fin de atraer la población joven y creativa, tratando de dar un giro hacia la modernidad en esta zona.” (Plan de revitalización del Centro Histórico de Veracruz., 2010)

A pesar de que este plan fue proyectado para tener un trabajo continuo hasta 2030, en este momento 9 años después, la propuesta para crear un corredor cultural en esta zona ya no resulta tan viable como lo parecía en 2010. Es por eso que presenta una segunda propuesta: vivienda, la cual consideran ser la mejor opción para continuar con la repoblación de ciertas áreas del centro histórico, sobre todo en los bordes que son los que aun presentan más problemas.

### La Estrategia Inmobiliaria: Propuesta de vivienda

“Hay dos factores que determinan si se presenta un redesarrollo generalizado y se reinicia el ciclo, o bien, si el barrio entra en una situación de desvalorización y deterioro profundo.

El primer factor comprende las condiciones de la localización y el entorno en el contexto de los procesos de reestructuración urbana, además de las posibilidades para elevar el valor de los inmuebles.

El segundo factor es la incertidumbre que existe respecto a la reinversión

inmobiliaria. Cuando no hay mucha claridad en las nuevas expectativas, habrá mucha incertidumbre entre los inversionistas y nadie querrá ser el

primero en invertir, por lo que se requeriría desarrollar algunos proyectos exitosos para reducir la incertidumbre y dar lugar a un proceso generalizado de reinversión intensa. Si las inversiones iniciales no se presentan, la desvalorización puede llegar a extremos en los que el deterioro y la degradación son tan profundos y provocaría que el mercado sea incapaz de recuperarse.

En el caso de Veracruz, si observamos el polígono es su totalidad, la mezcla de

vivienda debe cambiar radicalmente, aunque de manera gradual a lo largo de las

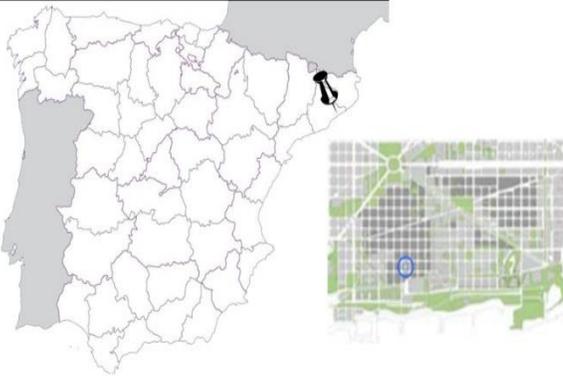
etapas del proyecto la mezcla debe pasar de una muy alta presencia y dispersión de vivienda social y popular a una con mayor presencia de vivienda media, residencial y temporal (para estudiantes, turística, etc.).

Para esto una de las zonas que cuentan con un buen perfil para desarrollo inmobiliario son las zonas que se consolidaron a partir del derribe de la muralla (La Antigua Fábrica de puros es uno de los inmuebles que forma parte de estos límites), este sector tradicionalmente ha albergado vivienda media y recientemente servicios. Se presta para viviendas de nivel medio con algo de comercios, servicios y espacios educativos y culturales”. (Plan de revitalización del Centro Histórico de Veracruz., 2010)

# CAPÍTULO IV: ANALOGÍAS

---

## Antigua Fábrica de Harina Can Gli Nou



“El proyecto de renovación de la antigua fábrica de harina Can Pili Nou, construida entre 1877 y 1880, permite rehabilitar sus espacios de interés histórico y arquitectónico por viviendas.

El edificio que alberga a los departamentos tipo loft, cuenta con un solo acceso por la parte delantera, y el acceso a cada loft se distribuye a lo largo, conectándose por medio de pasillos.” (Carrizo, 2017)

Ilustración 41 Fernández C.A. (20 de febrero de 2019)

DocPlayer. Desconocido. Recuperado de <https://docplayer.es/29329452-Viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes.html>

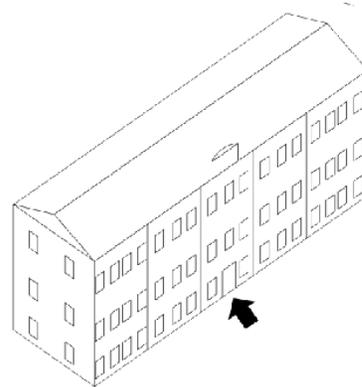
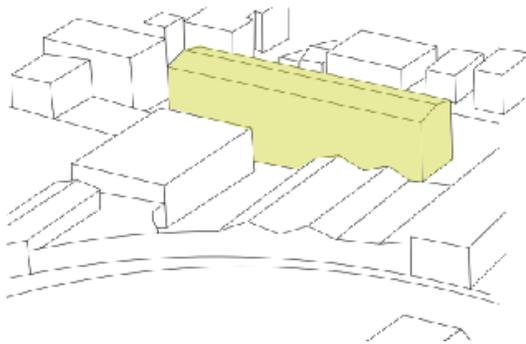


Ilustración 43 Alcántara N. (2019) Copiado de <https://docplayer.es/29329452-Viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes.html>

Ilustración 42 Alcántara N. (2019) Copiado de <https://docplayer.es/29329452-Viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes.html>



Ilustración 44 Ilustración 40 Alcántara N. (2019) Copiado de <https://docplayer.es/29329452-Viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes.html>

“La planta inferior cuenta con una amplia sala de estar y una cocina/comedor totalmente equipada. En la planta superior, bajo cubierta, hay 2 habitaciones dobles y un estudio abierto susceptible de convertirse en habitación. Además, cuenta con dos baños completos (uno con ducha y uno con bañera) y dos terrazas longitudinales a ambos lados de esta planta, una de 30 y otra de 20 m2.” (Advisors, Desconocido)

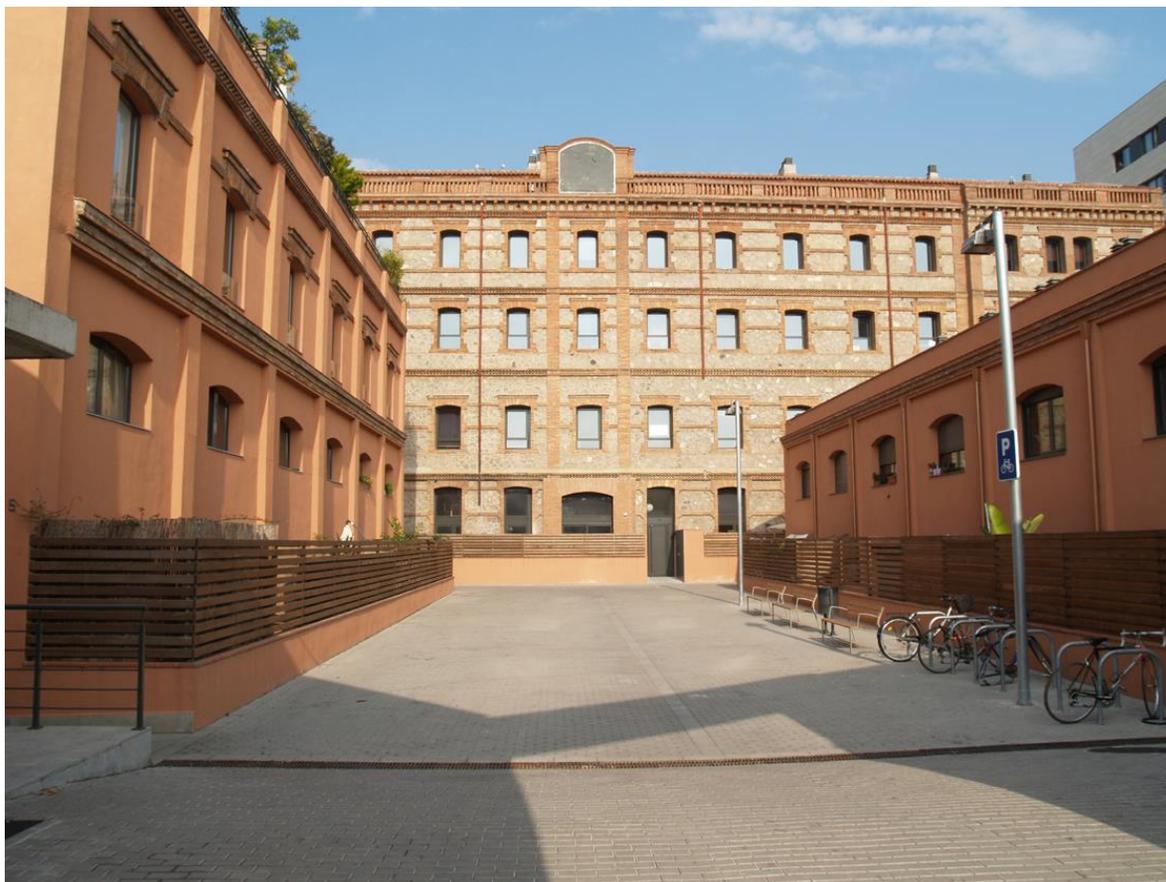


Ilustración 45 Desconocido. (20 de febrero de 2019) Barcelona Film Comission. Barcelona, España. Generalitat de Catalunya. Recuperado de <http://www.bcnatfilmcommission.com/es/location/distrito-de-sant-marti-poblenou>

## Antigua Compañía de Industrias Agrícolas

“Esta antigua compañía de Industrias agrícolas fundada en 1906, se ubica en Barcelona. En 2003 se comenzó la rehabilitación de este inmueble histórico para 30 viviendas que responden a la tipología de lofts.

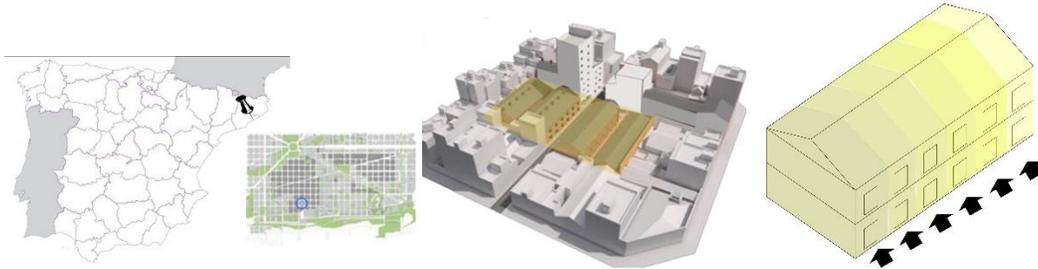
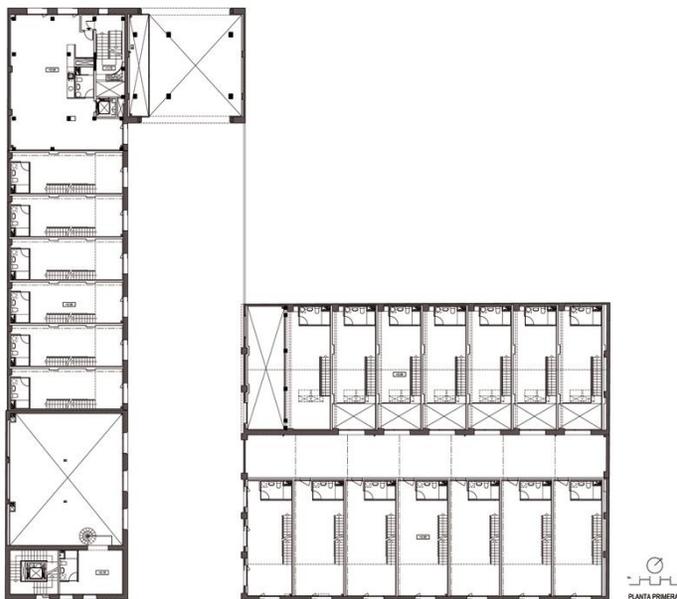


Ilustración 46 Fernández C.A. (20 de febrero de 2019) DocPlayer. Desconocido. Recuperado de <https://docplayer.es/29329452-Viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes.html>



Cada Vivienda tiene su acceso independiente y el conjunto se conecta por medio de andadores. Cada uno cuenta con sala, cocina y comedor en planta baja, posteriormente en primer nivel se ubica otra sala, baño y estudio. Finalmente, en un tapanco la habitación.

Por la zonificación del espacio solo pueden vivir dos personas, pero existe la posibilidad de crear una habitación más en primer nivel.” (Carrizo, 2017)

Ilustración 47 Garcés J. (20 de febrero de 2019) ON Diseño. Barcelona, España. Recuperado de <http://www.ondiseno.com/proyecto.php?id=2274>



Ilustración 48 Garcés J. (20 de febrero de 2019) ON Diseño. Barcelona, España. Recuperado de <http://www.ondiseno.com/proyecto.php?id=2274>

## CH139-REURBANO/ CADAVAL & SOLÁ-MORALES

“El proyecto busca respetar al máximo la edificación existente, la propuesta intenta ampliar la estrategia de conservación del patrimonio y apuesta por una propuesta que respete los parámetros internacionales, en donde no solo se preserve la fachada o la primera crujía de la edificación, sino prácticamente la totalidad de la construcción principal preservando su esencia”.  
(Garza, 2016)



Ilustración 49 Google. (s.f.). [ Mapa de ubicación, México en Google maps]  
Recuperado el día 20 de febrero de 2019  
de <https://www.google.com.mx/maps/place/Plaza+Loreto>



Ilustración 50 De la Garza A.B. (20 de febrero de 2019) MXCITY guía insiders,  
Ciudad de México, México. Recuperado de <https://mxcity.mx/2019/04/>



Ilustración 51 Desconocido (20 de febrero de 2019) Wikipedia. Ciudad de México, México. Recuperado de  
<https://www.archdaily.mx/mx/797884/ch-reurbano-cadaval-and-sola-morales>

**CAPÍTULO V: ANTEPROYECTO**

---

## Programa

	m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE OCUPACIÓN DEL SUELO	1452.00 m <sup>2</sup>
A) Zona Publica	79.28 m <sup>2</sup>
B) Zona <u>Semi-publica</u>	393.78 m <sup>2</sup>
C) Zona Privada	2141.16 m <sup>2</sup>
AREA TOTAL DE UTILIZACIÓN DEL SUELO	2613.72 m <sup>2</sup>

### A) ZONA PUBLICA

A.1 Cafetería	79.28 m <sup>2</sup>
---------------	----------------------

### B) ZONA SEMI-PUBLICA

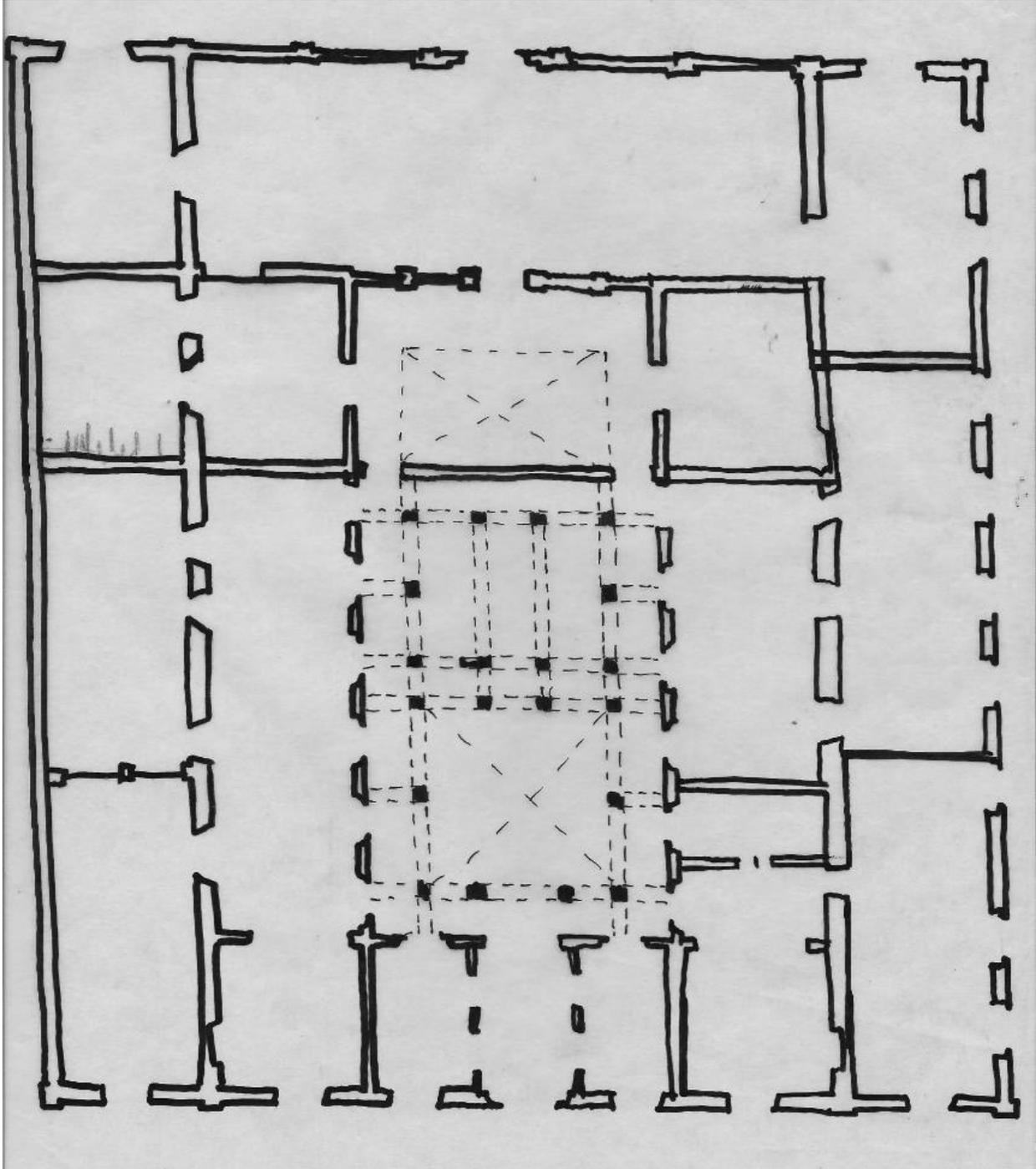
		MEZANIE
B.1 Caseta de Vigilancia	17.63 m <sup>2</sup>	8.68 m <sup>2</sup>
B.2 Vestíbulo	21.63 m <sup>2</sup>	
B.3 Cuarto de máquinas	16.70 m <sup>2</sup>	
B.4 Patio 1	46.14 m <sup>2</sup>	
B.5 Patio 2	39.57 m <sup>2</sup>	
B.6 Lavandería	71.95 m <sup>2</sup>	
B.7 Pasillos y escaleras	188.18 m <sup>2</sup>	
Total:	401.80 m <sup>2</sup>	+ 8.68 m <sup>2</sup> =410.48 m <sup>2</sup>

<b>C) ZONA PRIVADA</b>		<b>MEZANIE</b>	<b>PATIO</b>
C.1 Depto. 1	56.51 m <sup>2</sup>	27.42 m <sup>2</sup>	
C.2 Depto. 2	111.05 m <sup>2</sup>	59.87 m <sup>2</sup>	
C.3 Depto. 3	54.94 m <sup>2</sup>	25.74 m <sup>2</sup>	
C.4 Depto. 4	57.87 m <sup>2</sup>	32.94 m <sup>2</sup>	
C.5 Depto. 5	56.13 m <sup>2</sup>	27.74 m <sup>2</sup>	
C.6 Depto. 6	104.16 m <sup>2</sup>	58.61 m <sup>2</sup>	34.52 m <sup>2</sup>
C.7 Depto. 7	49.03 m <sup>2</sup>	27.99 m <sup>2</sup>	16.94 m <sup>2</sup>
C.8 Depto. 8	48.82 m <sup>2</sup>	28.28 m <sup>2</sup>	16.85 m <sup>2</sup>
C.9 Depto. 9	58.22 m <sup>2</sup>	34.24 m <sup>2</sup>	20.27 m <sup>2</sup>
C.10 Depto. 10	103.31 m <sup>2</sup>	32.28 m <sup>2</sup>	
C.11 Depto. 11	53.73 m <sup>2</sup>	24.57 m <sup>2</sup>	
C.12 Depto. 12	100.00 m <sup>2</sup>	42.95 m <sup>2</sup>	
C.13 Depto. 13	76.58 m <sup>2</sup>		
C.14 Depto. 14	67.81 m <sup>2</sup>		

<b>C) ZONA PRIVADA</b>		<b>MEZANIE</b>	<b>PATIO</b>
C.15 Depto. 15	71.29 m <sup>2</sup>		
C.16 Depto. 16	120.94 m <sup>2</sup>		
C.17 Depto. 17	85.64 m <sup>2</sup>		
C.18 Depto. 18	97.18 m <sup>2</sup>		
C.19 Depto. 19	52.73 m <sup>2</sup>		
C.20 Depto. 20	54.00 m <sup>2</sup>		
C.21 Depto. 21	59.89 m <sup>2</sup>		
C.22 Depto. 22	104.20 m <sup>2</sup>	44.50 m <sup>2</sup>	
Total:	1644.03 m <sup>2</sup>	+ 408.55 m <sup>2</sup>	+ 88.58 m <sup>2</sup> = 2141.16 m <sup>2</sup>

## Croquis

Con esta actualización de los planos de la fábrica, se comenzó a hacer una zonificación.



*Ilustración 52 Estado actual de la Antigua Fábrica de Puros (planta baja). 2019*

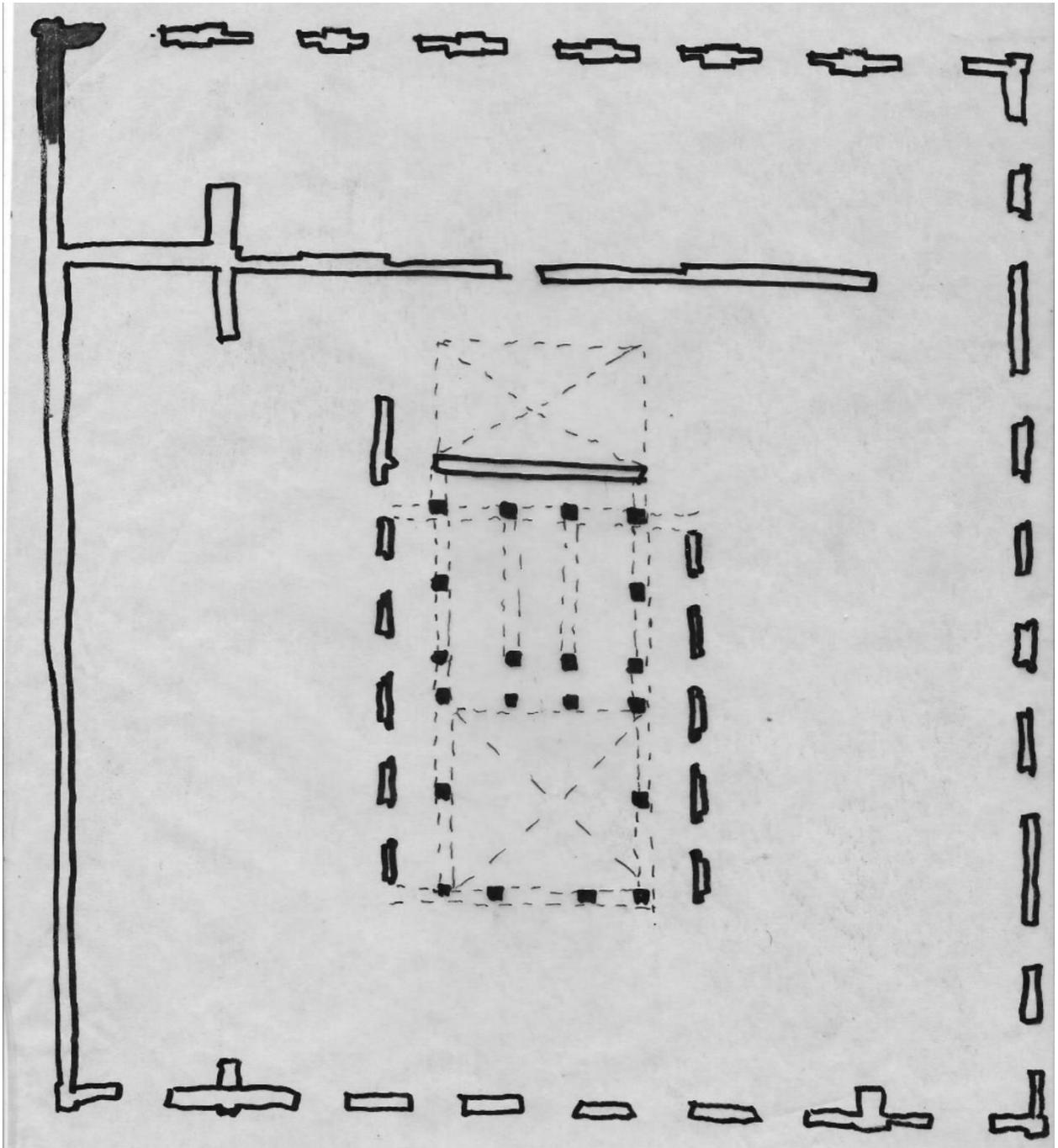


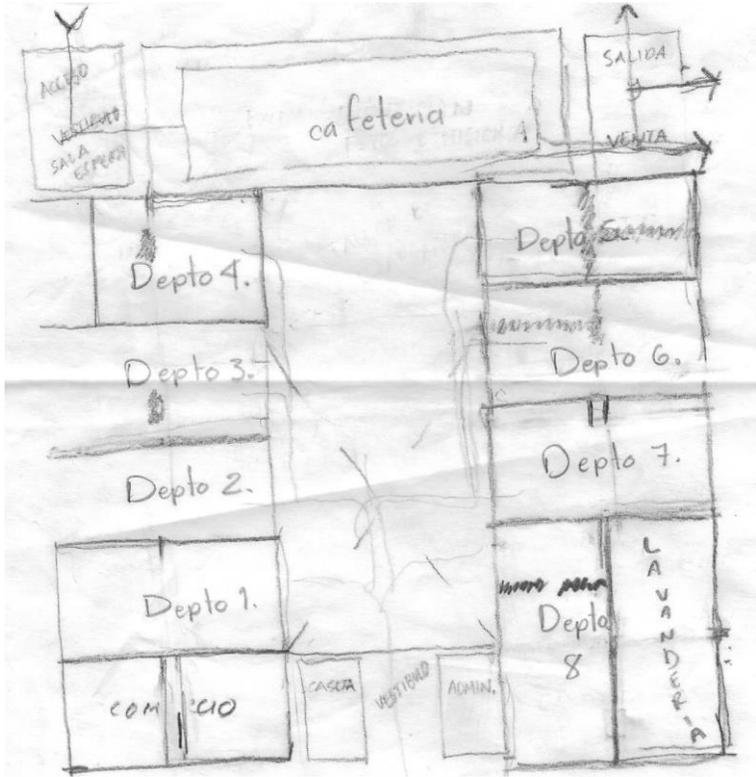
Ilustración 53 Estado actual de la Antigua Fábrica de Puros (planta alta). 2019

Zonificación

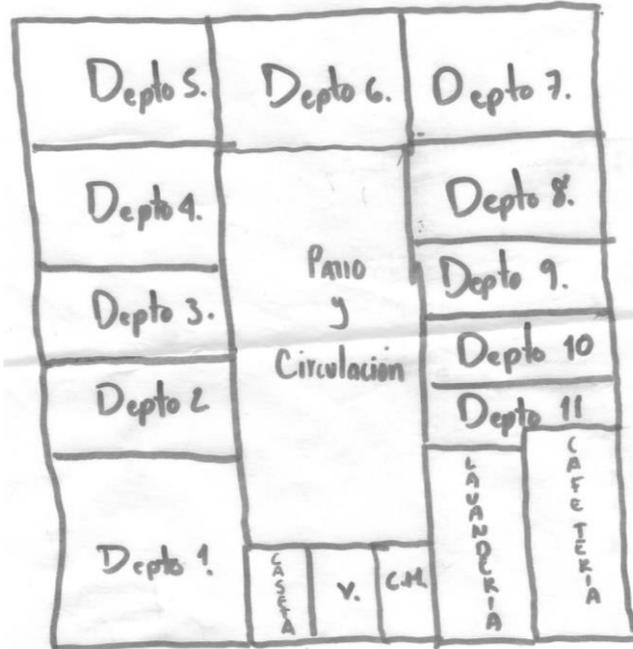
Primer propuesta de zonificación



Segunda propuesta de zonificación



Tercera propuesta de zonificación



Ultima zonificación y propuesta de amueblado en los departamentos

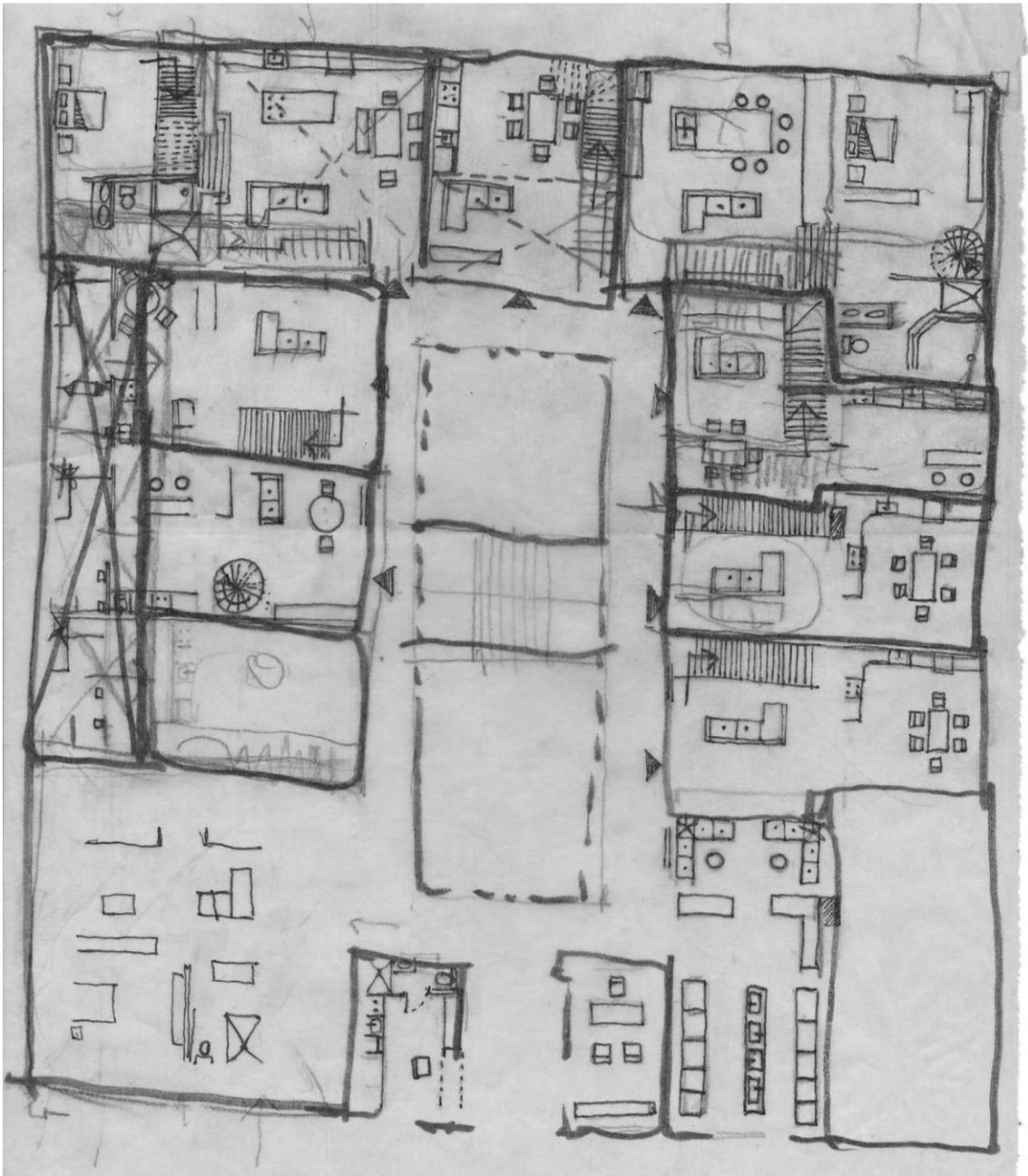
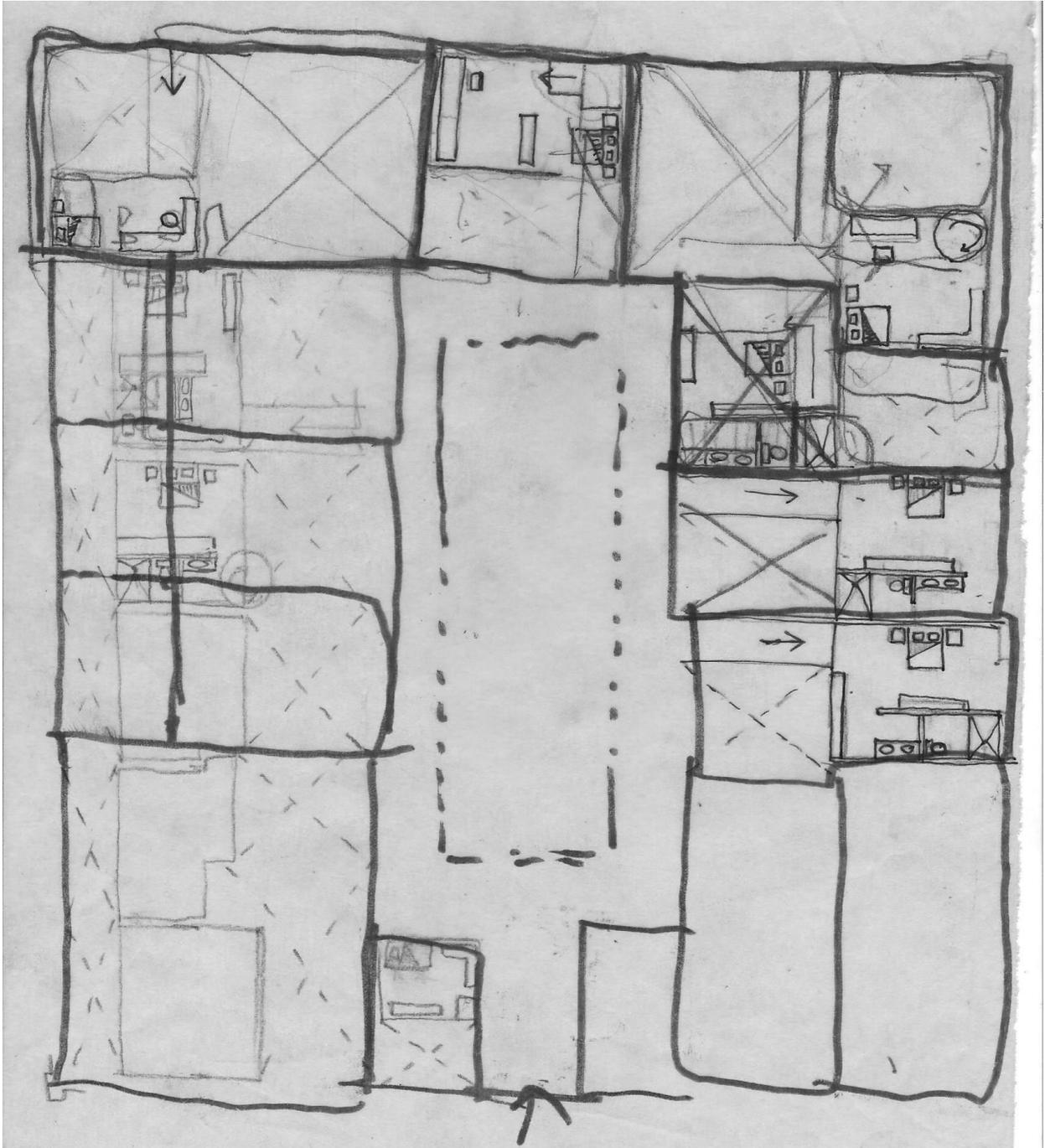


Ilustración 54 Amueblado primeras ideas (Planta baja)



*Ilustración 55 Amueblado primeras ideas (Mezanie)*

Ultima propuesta de amueblado

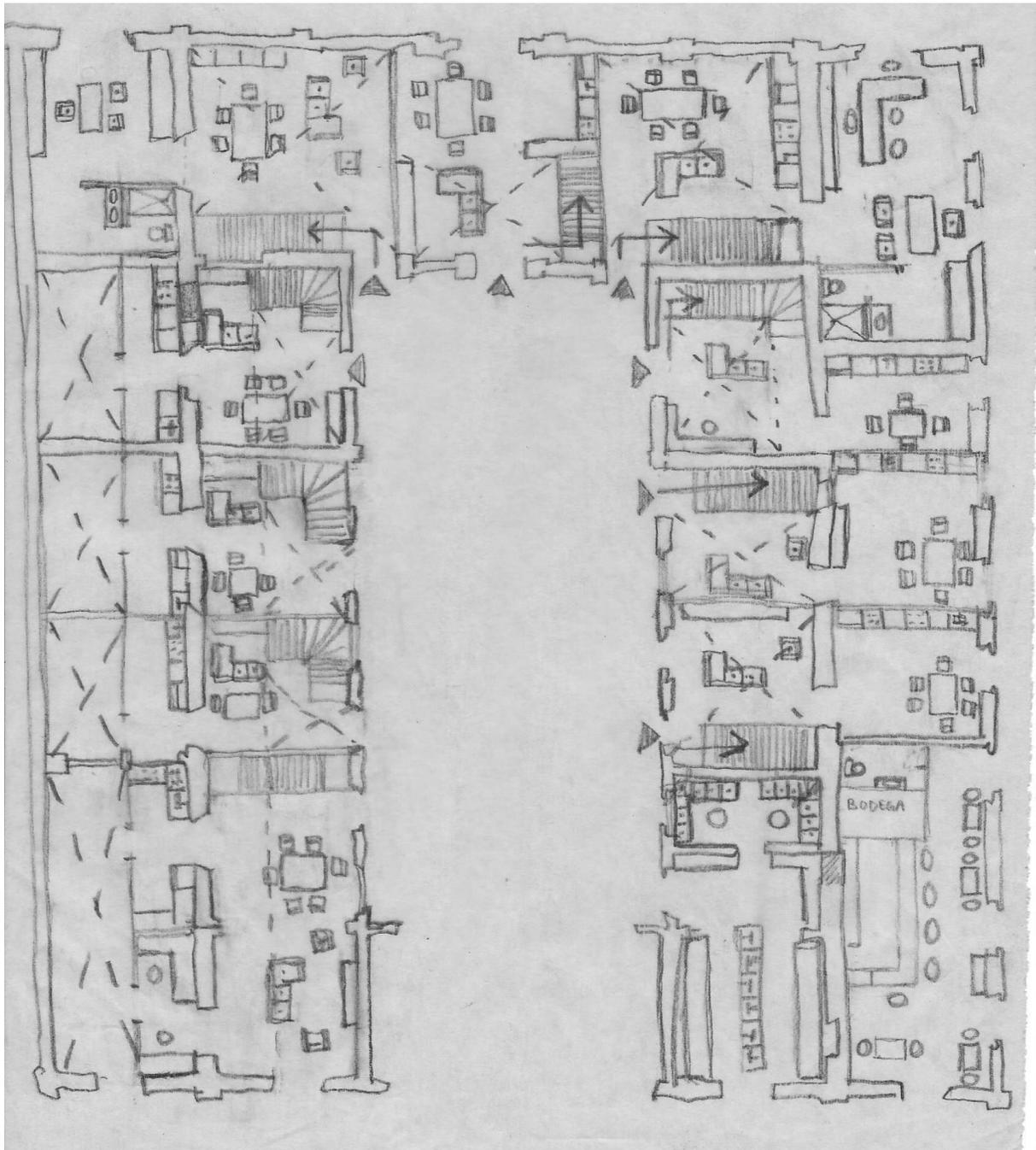


Ilustración 56 Amueblado (planta baja)

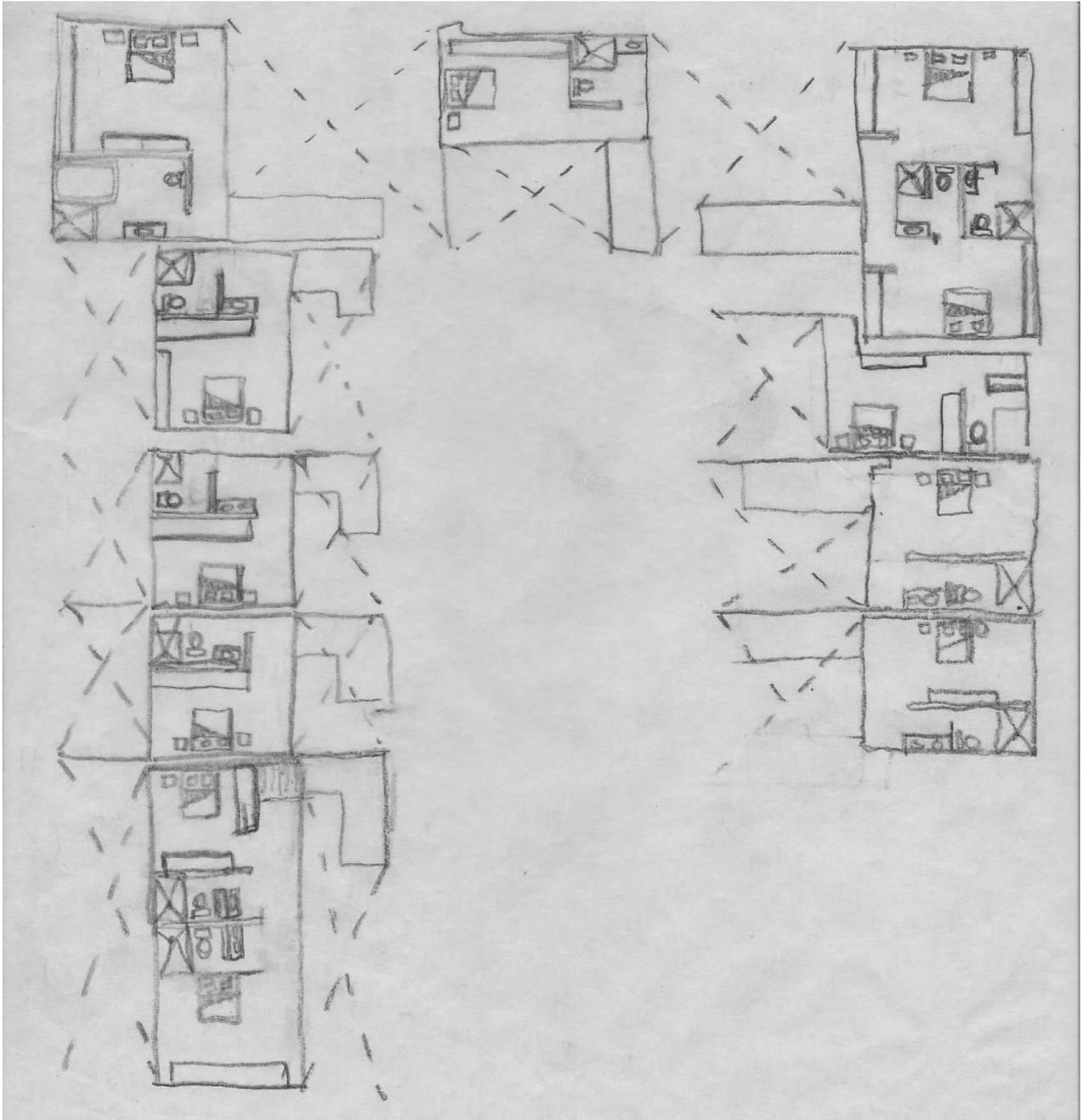
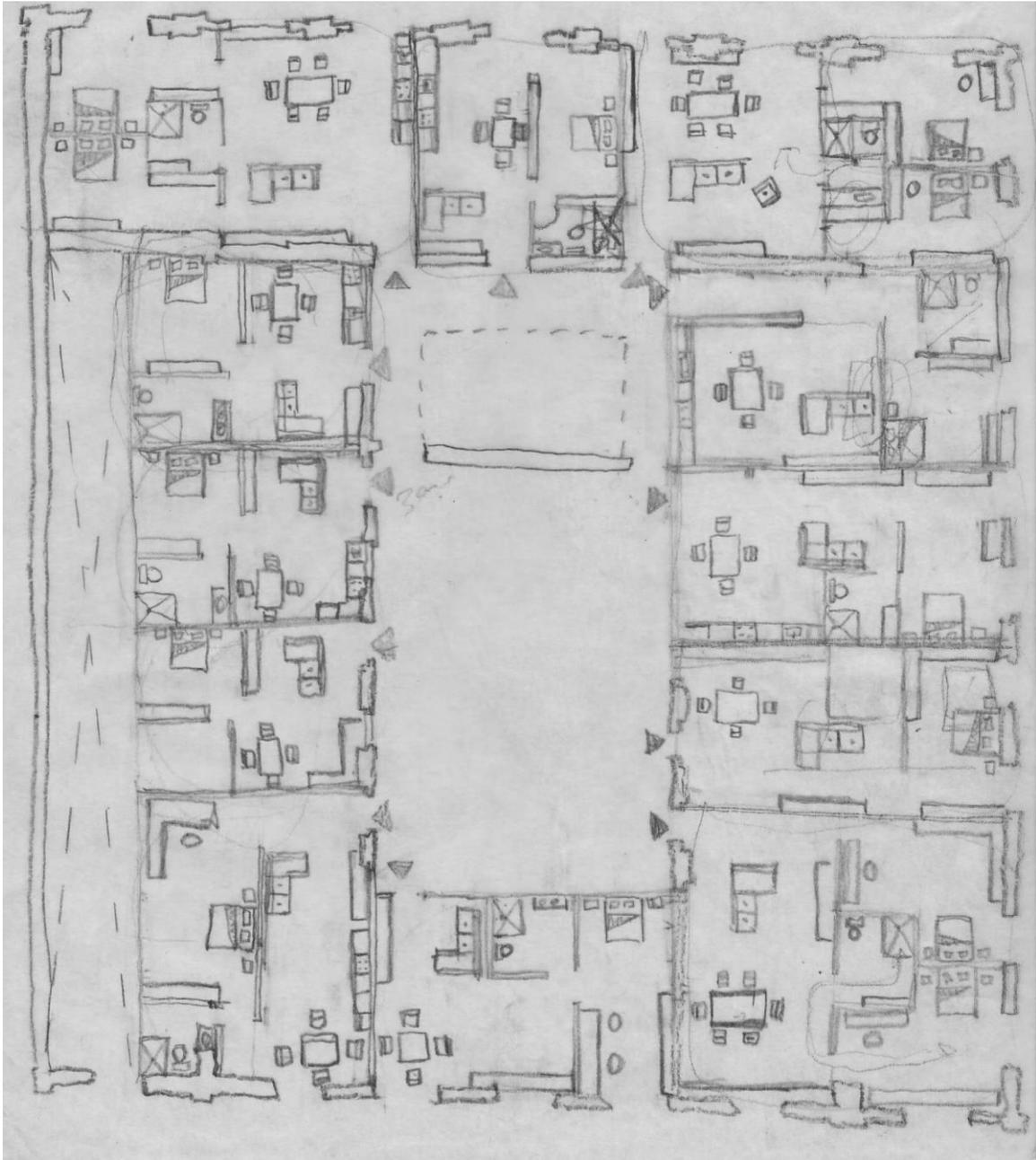
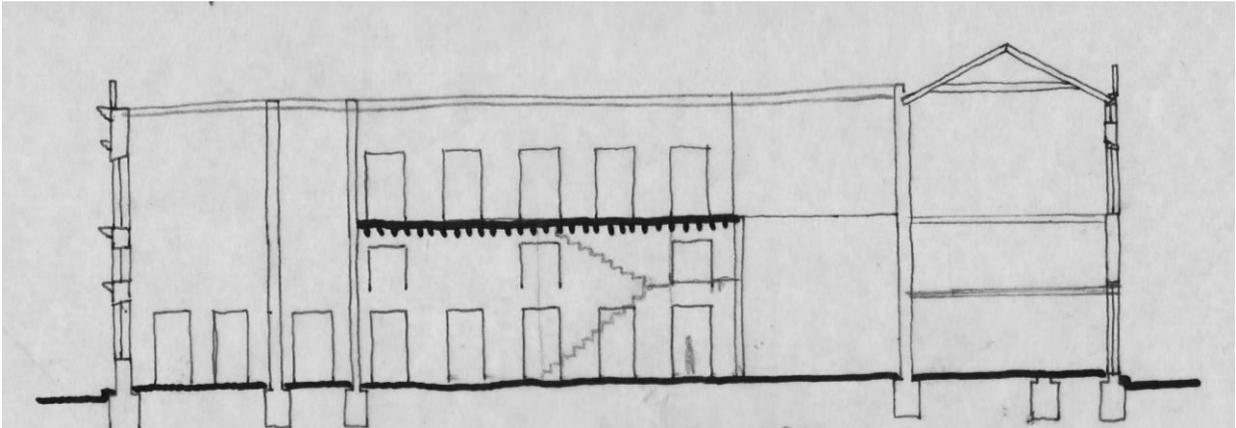


Ilustración 57 Amueblado (planta mezanie)

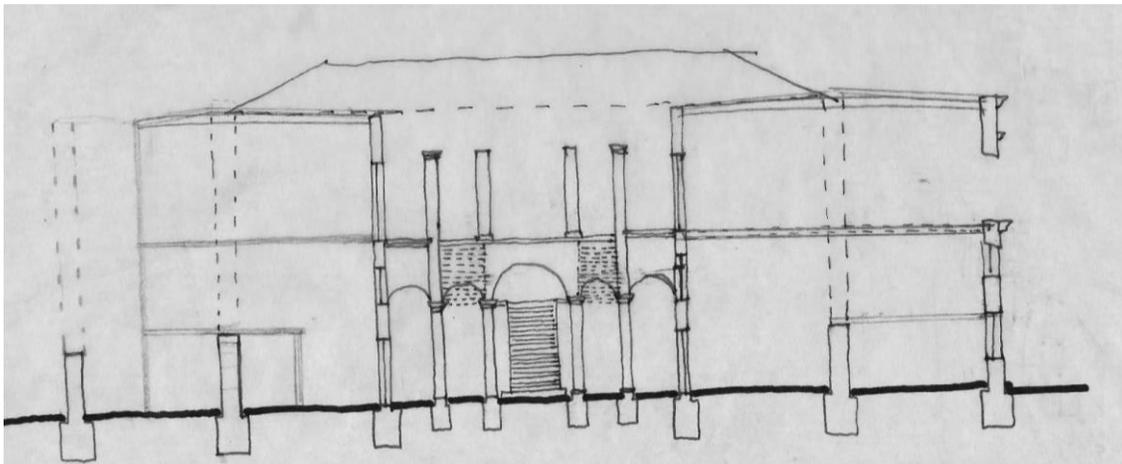


*Ilustración 58 Amueblado (planta alta)*

Propuesta en cortes para entresijos



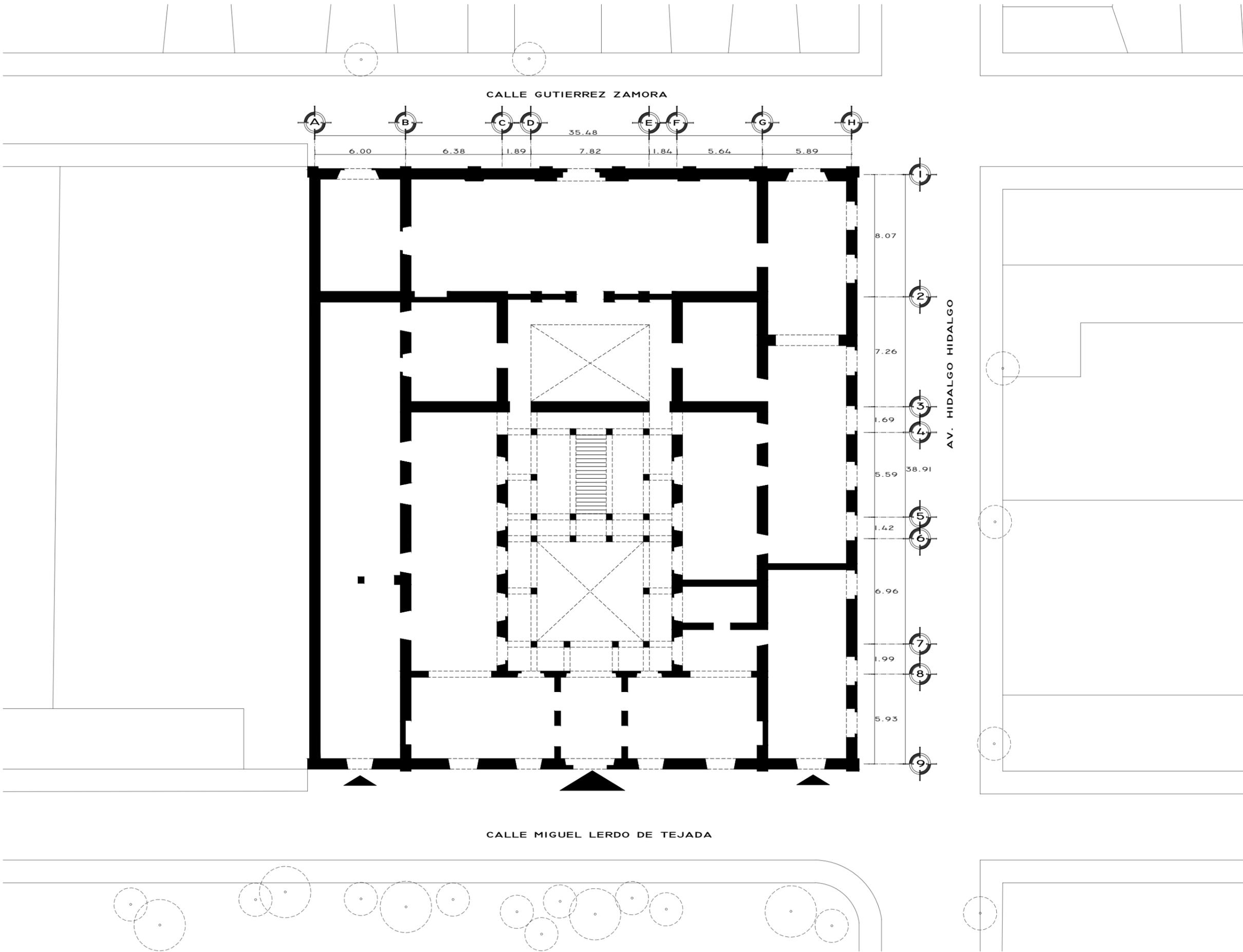
*Ilustración 59 Corte transversal*



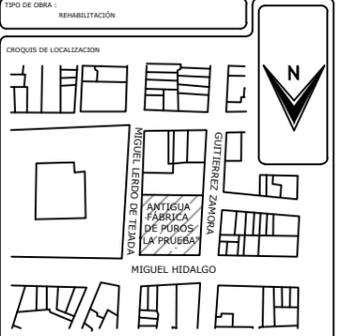
*Ilustración 60 Corte longitudinal*

**CAPÍTULO VI: PROYECTO ARQUITECTÓNICO**

---



**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



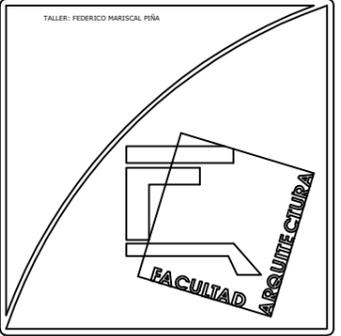
**SIMBOLOGÍA**

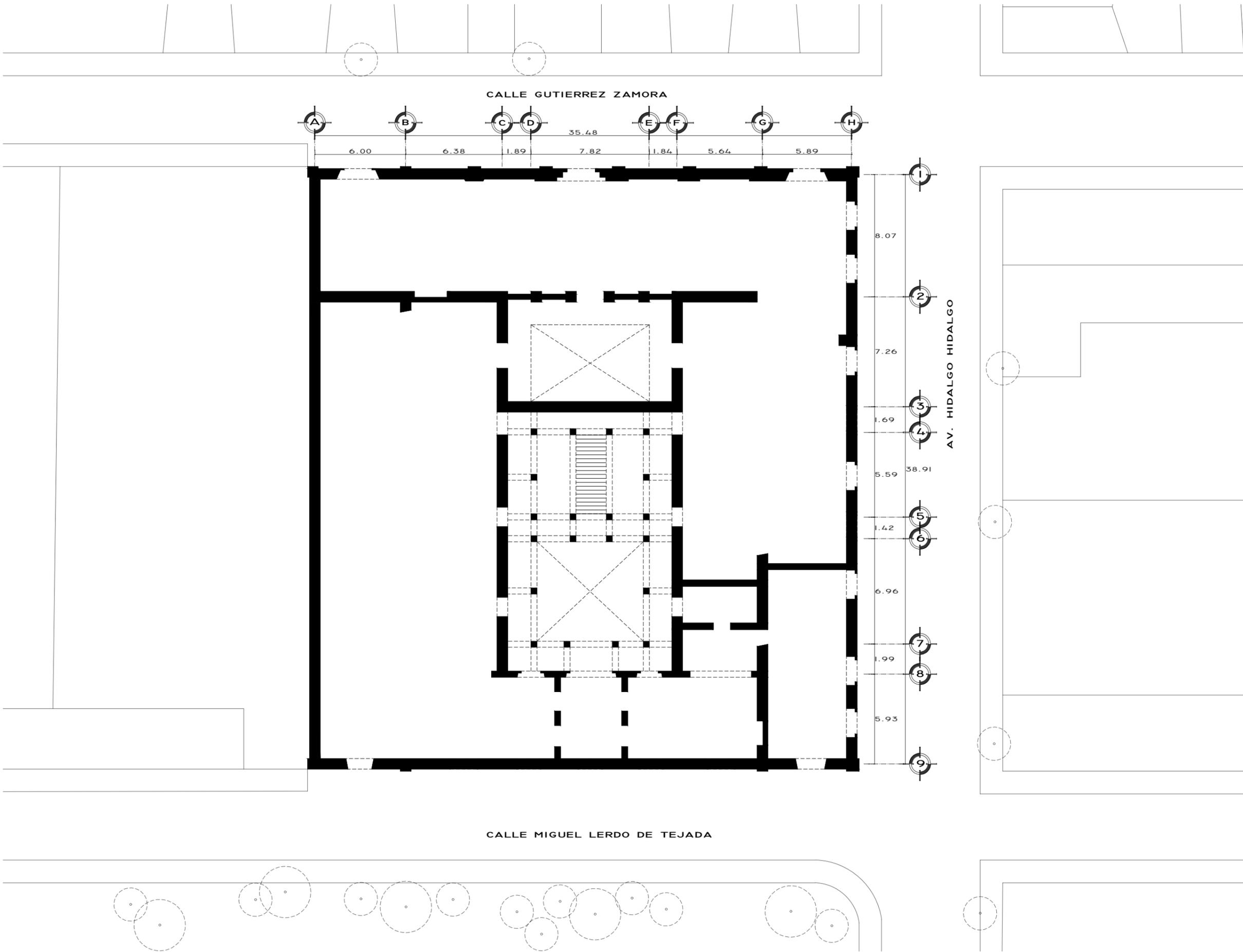
	EJES
	ACCESO
	PROYECCIONES

<p>PROYECTO:</p> <p>REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO</p>	<p>TALLER:</p> <p>FEDERICO MARISCAL PINA</p> <p>SEMINARIO DE TITULACIÓN</p> <p>CIUDAD:</p> <p>VERACRUZ, CENTRO</p> <p>METROS CONSTRUIDOS:</p> <p>1452m2</p>
---	---

**PLANO ESTADO ACTUAL PLANTA BAJA**

ELABORÓ:  
ALCÁNTARA ROSAS NELLY





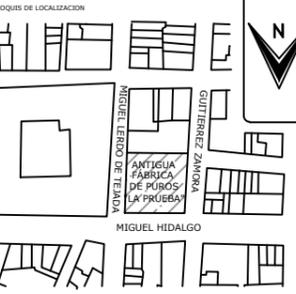


**UNAM**

PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA: REHABILITACIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



**SIMBOLOGÍA**

-  EJES
-  ACCESO
-  PROYECCIONES

PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO	TALLER: FEDERICO MARISCAL PÍÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ	CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

**PLANO ESTADO ACTUAL MEZANIE**

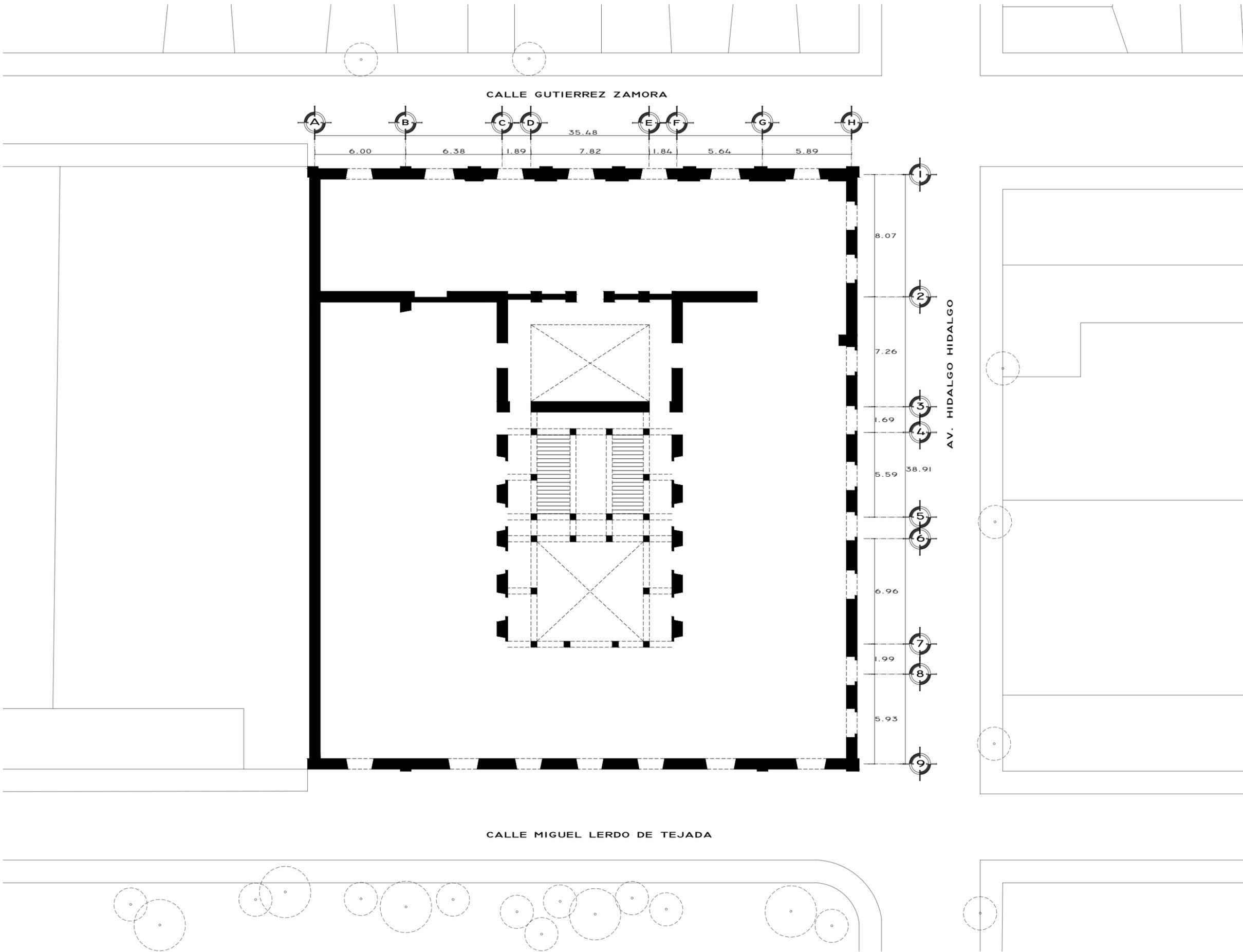
ELABORÓ:  
ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER: FEDERICO MARISCAL PÍÑA

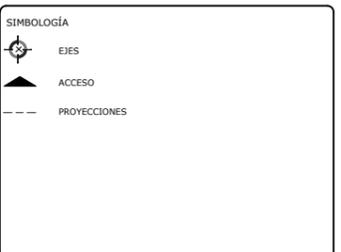
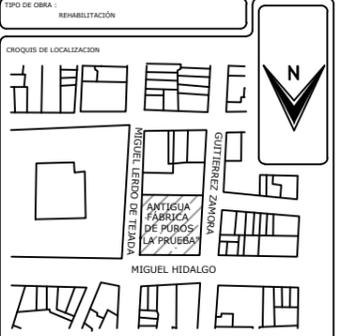


ESCALA GRAFICA





**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER: FEDERICO MARISCAL PÍÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN

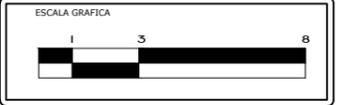
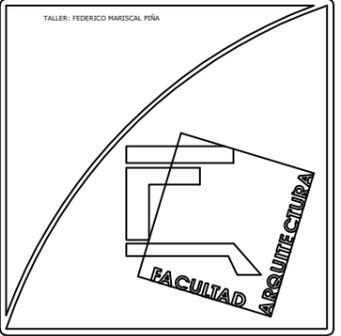
CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO

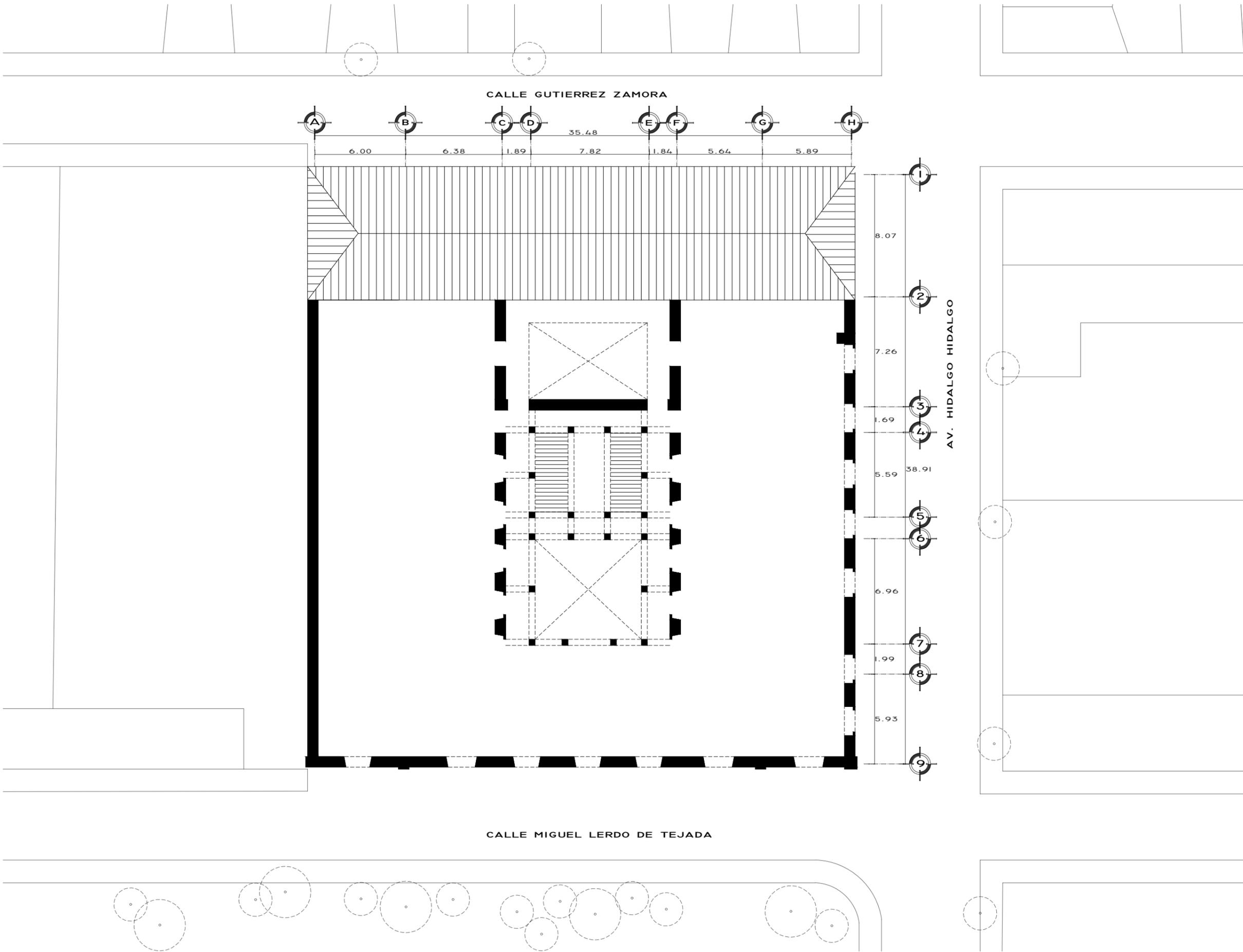
METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

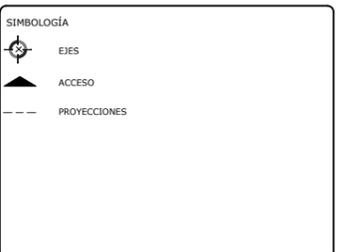
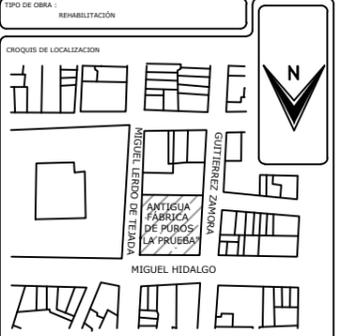
**PLANO ESTADO ACTUAL PLANTA ALTA**

ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY





**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER: FEDERICO MARISCAL PÍÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN

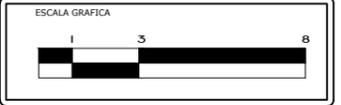
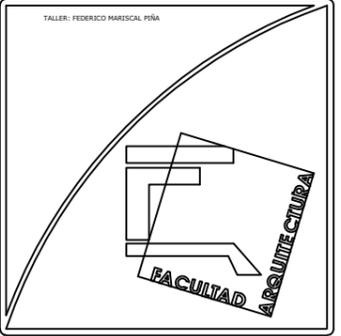
CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO

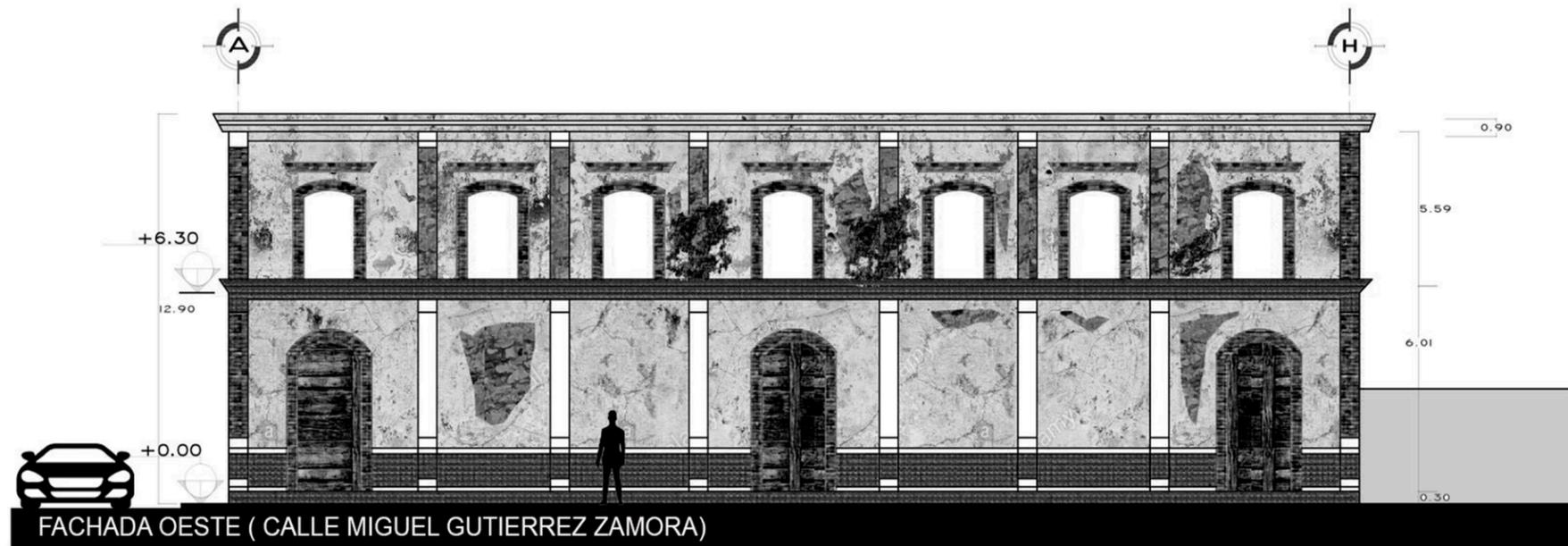
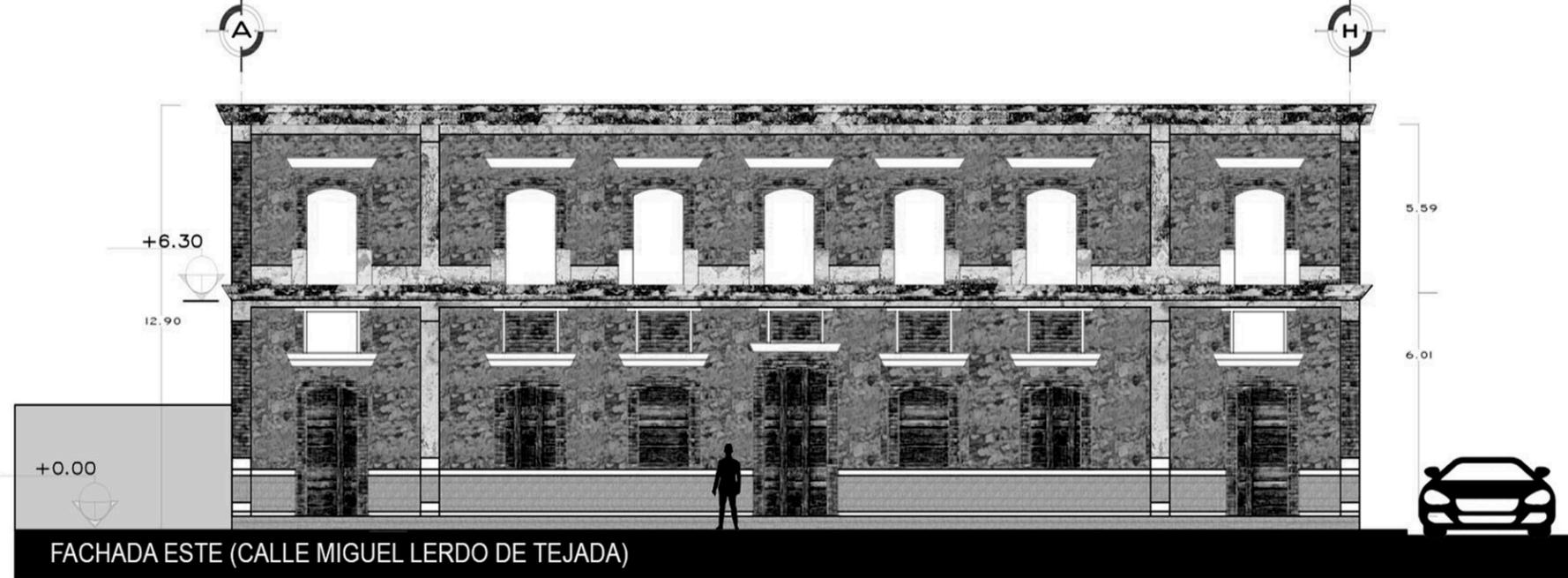
METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

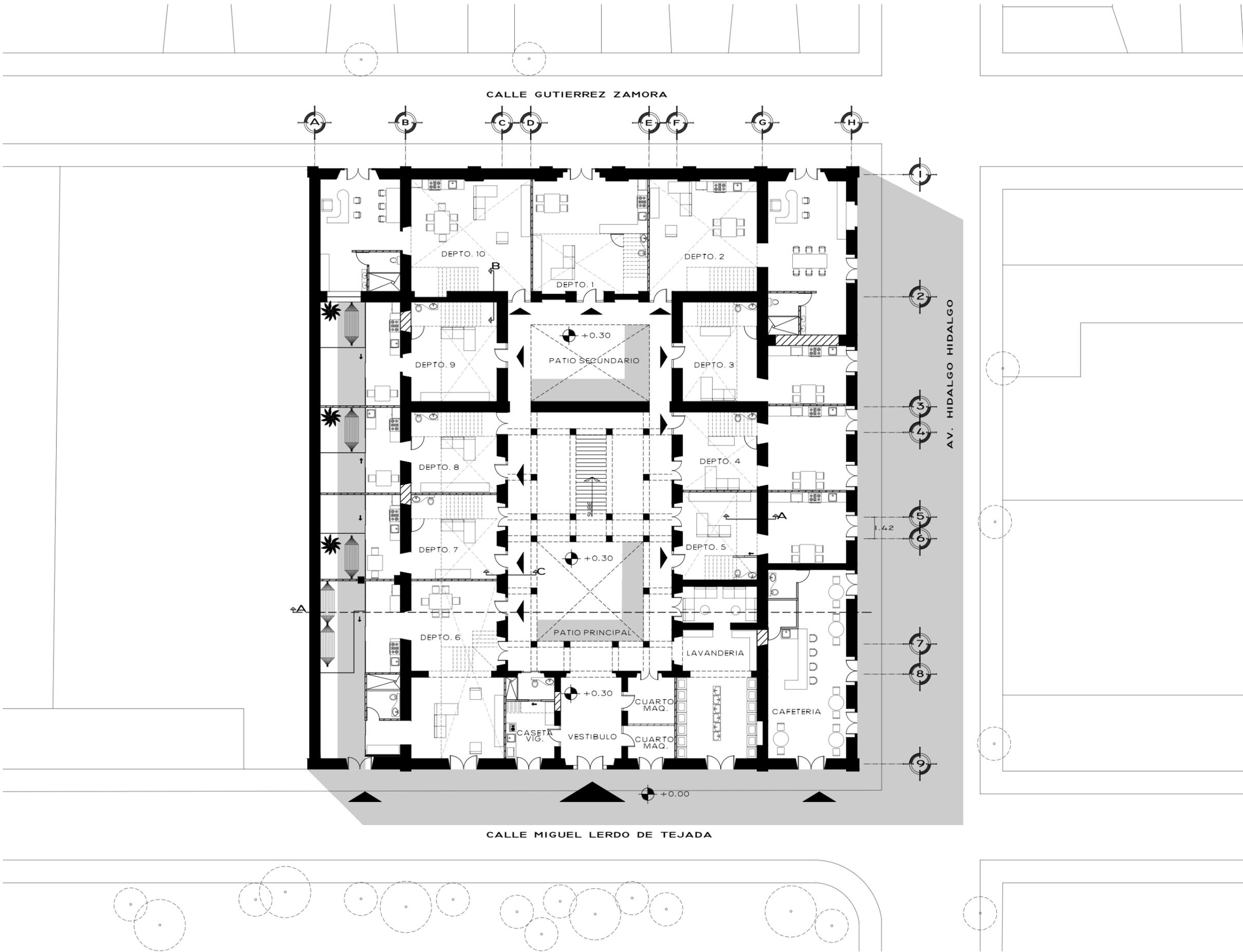
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

**PLANO ESTADO ACTUAL AZOTEA**

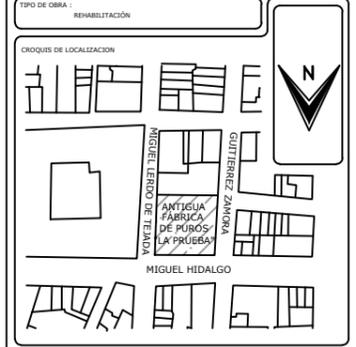
ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY







**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



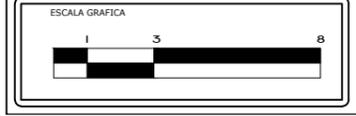
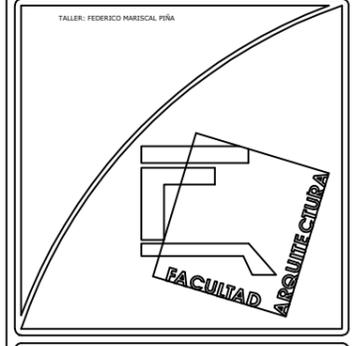
**SIMBOLOGÍA**

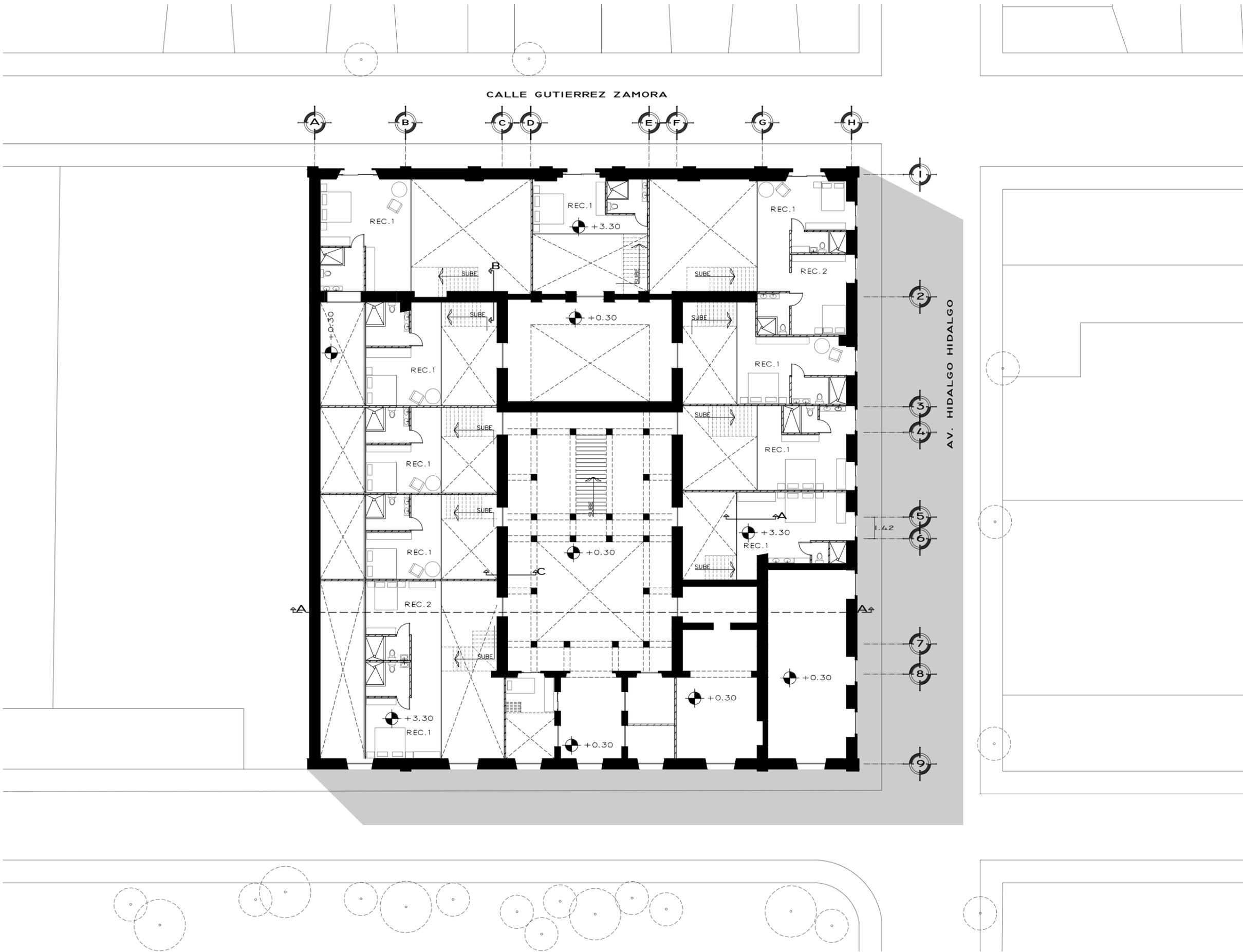
	EJES
	ACCESO
	PROYECCIONES

<p>PROYECTO:</p> <p>REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO</p>	<p>TALLER:</p> <p>FEDERICO MARISCAL PIÑA</p> <p>SEMINARIO DE TITULACIÓN</p> <p>CIUDAD:</p> <p>VERACRUZ, CENTRO</p> <p>METROS CONSTRUIDOS:</p> <p>1452m2</p>
---	---

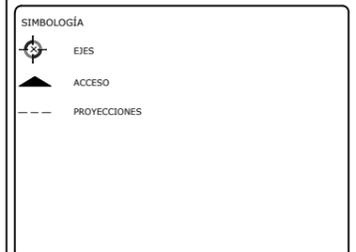
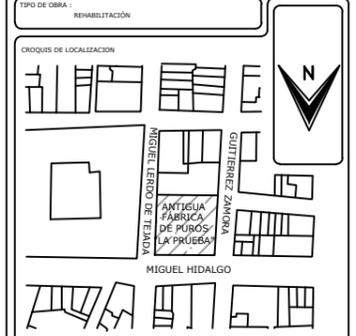
**PLANO AMUEBLADO PLANTA BAJA**

ELABORÓ:  
ALCÁNTARA ROSAS NELLY





**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN

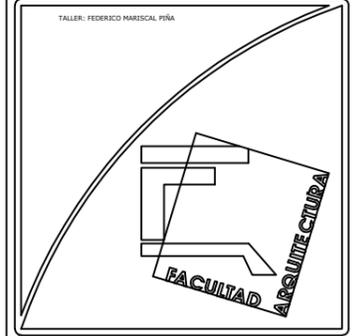
CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO

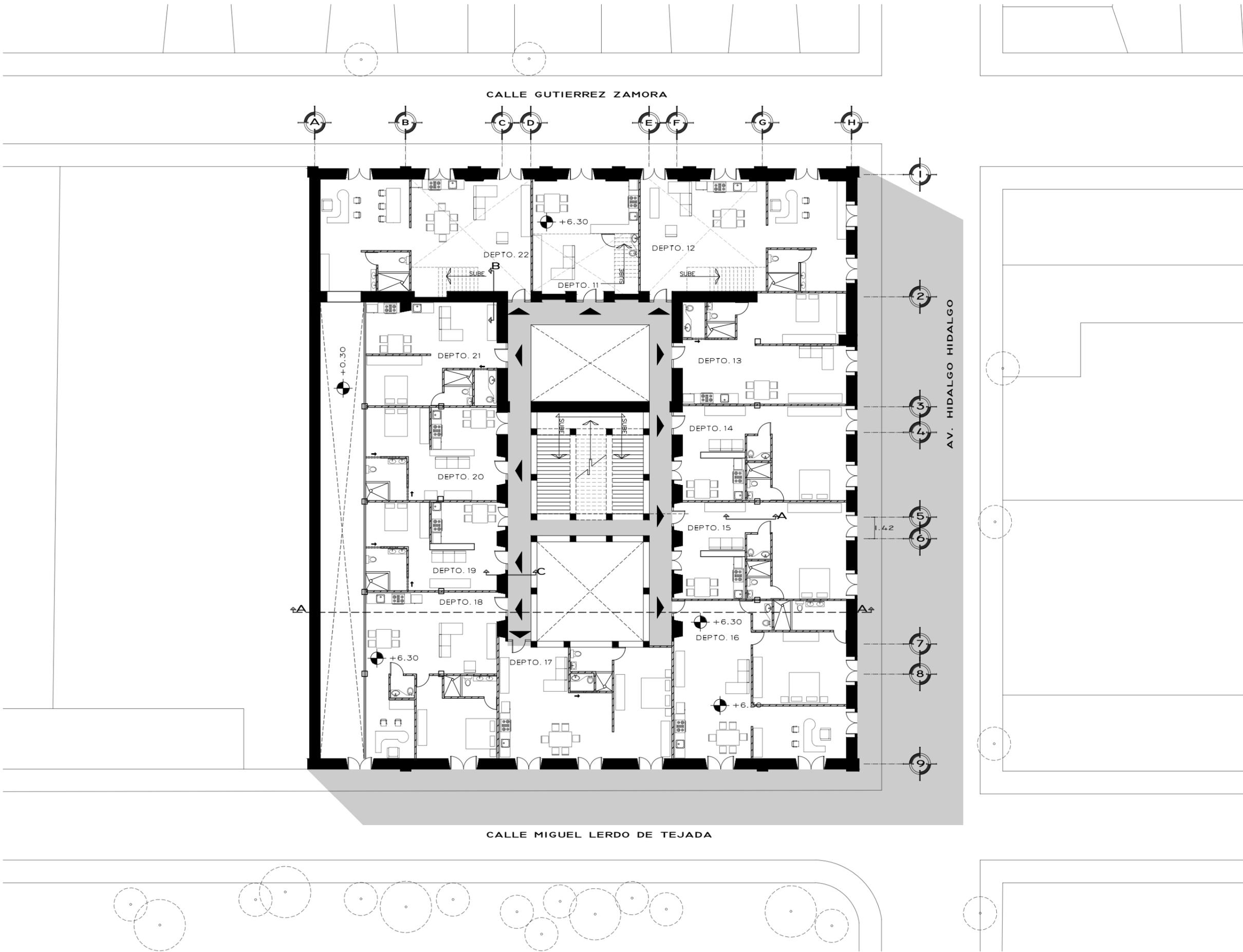
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

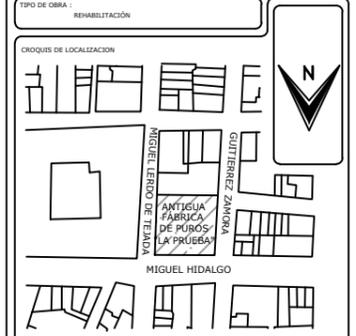
**PLANO AMUEBLADO MEZANIE**

ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY





**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



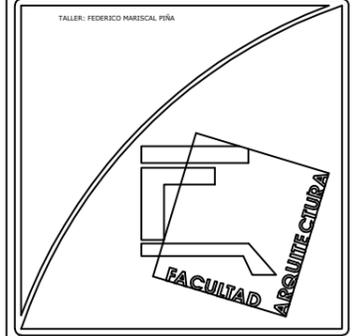
**SIMBOLOGÍA**

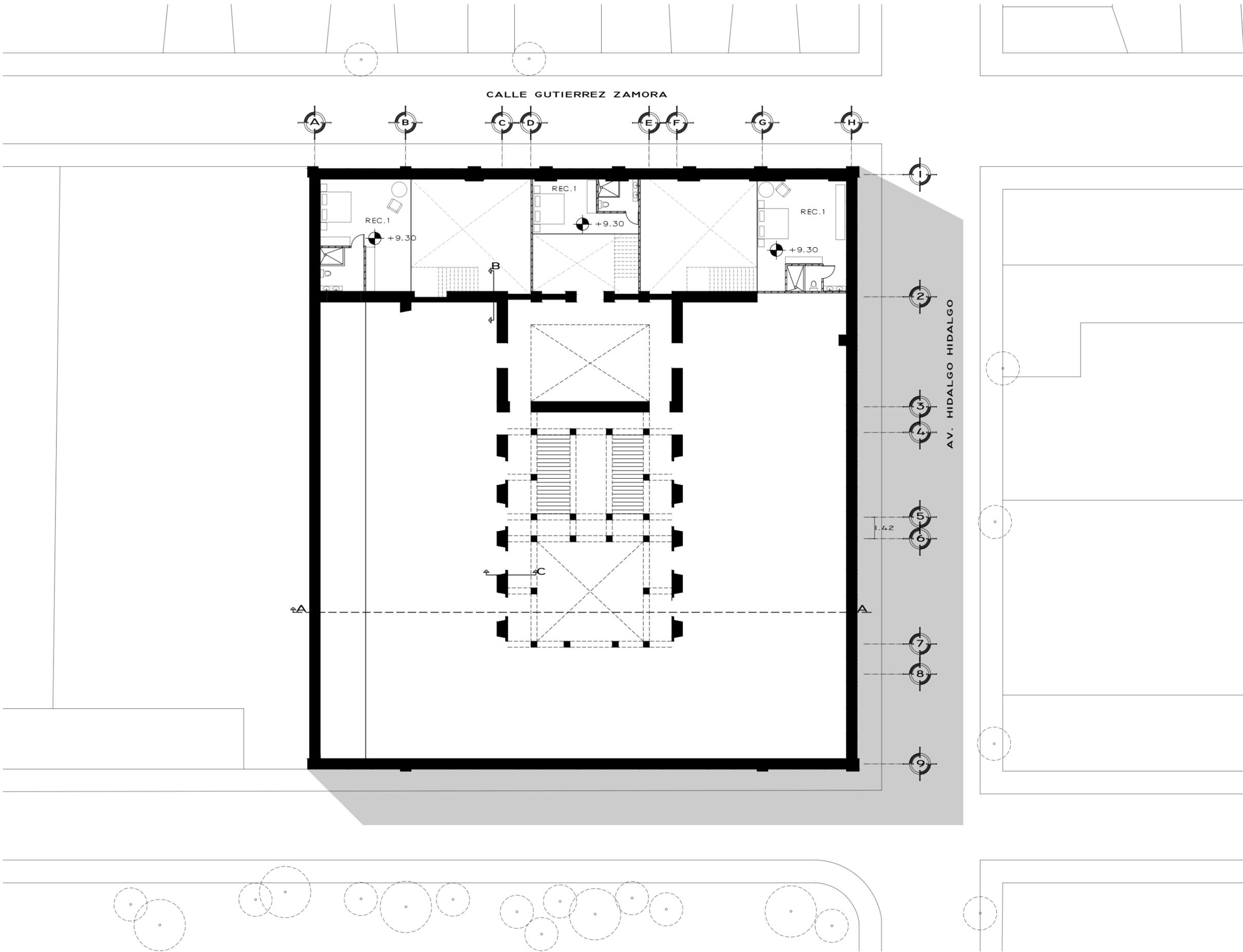
- EJES
- ACCESO
- PROYECCIONES

<p>PROYECTO:</p> <p>REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO</p>	<p>TALLER:</p> <p>FEDERICO MARISCAL PIÑA</p> <p>SEMINARIO DE TITULACIÓN</p> <p>CIUDAD:</p> <p>VERACRUZ, CENTRO</p> <p>METROS CONSTRUIDOS:</p> <p>1452m2</p>
---	---

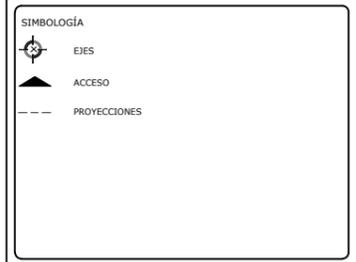
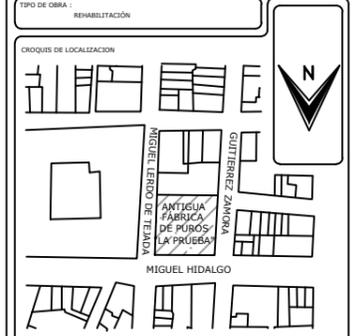
**PLANO AMUEBLADO PLANTA ALTA**

ELABORÓ:  
ALCÁNTARA ROSAS NELLY





**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN



PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PURROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN

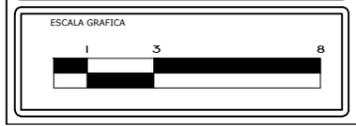
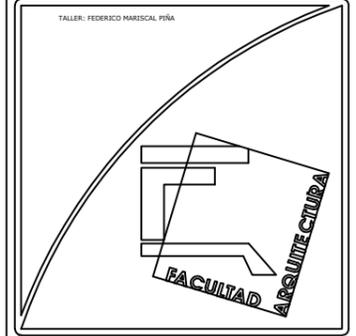
CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO

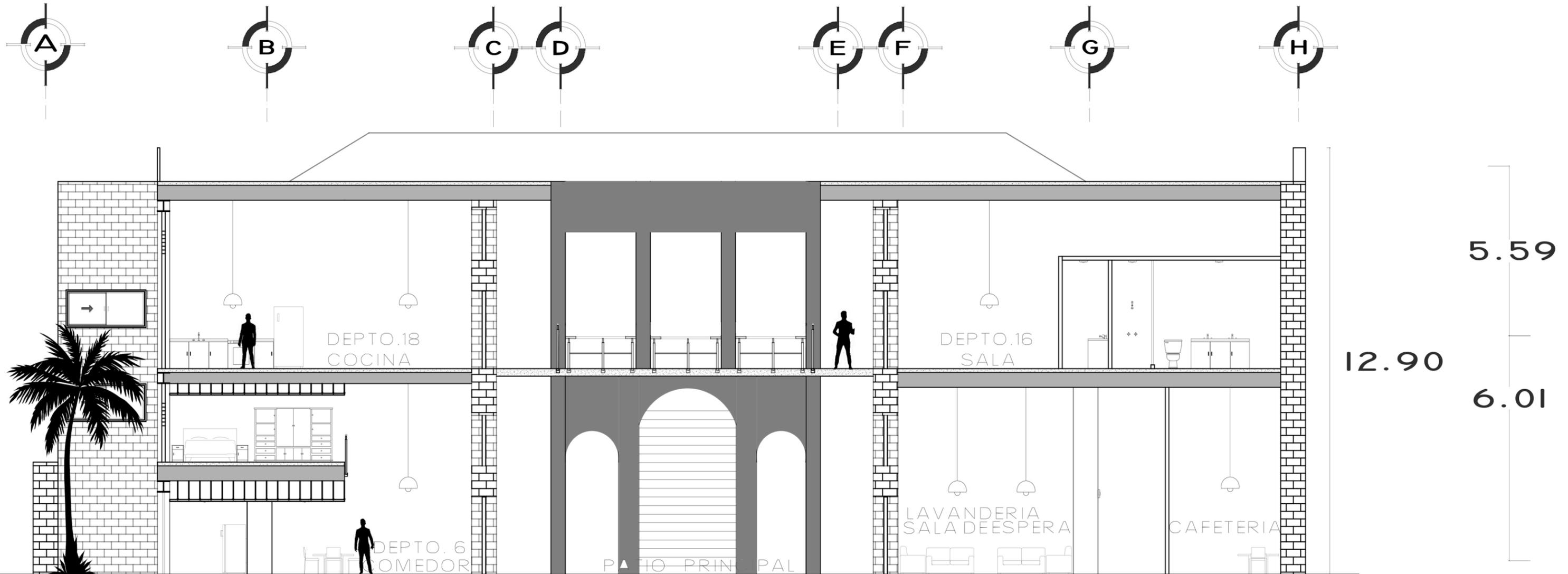
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

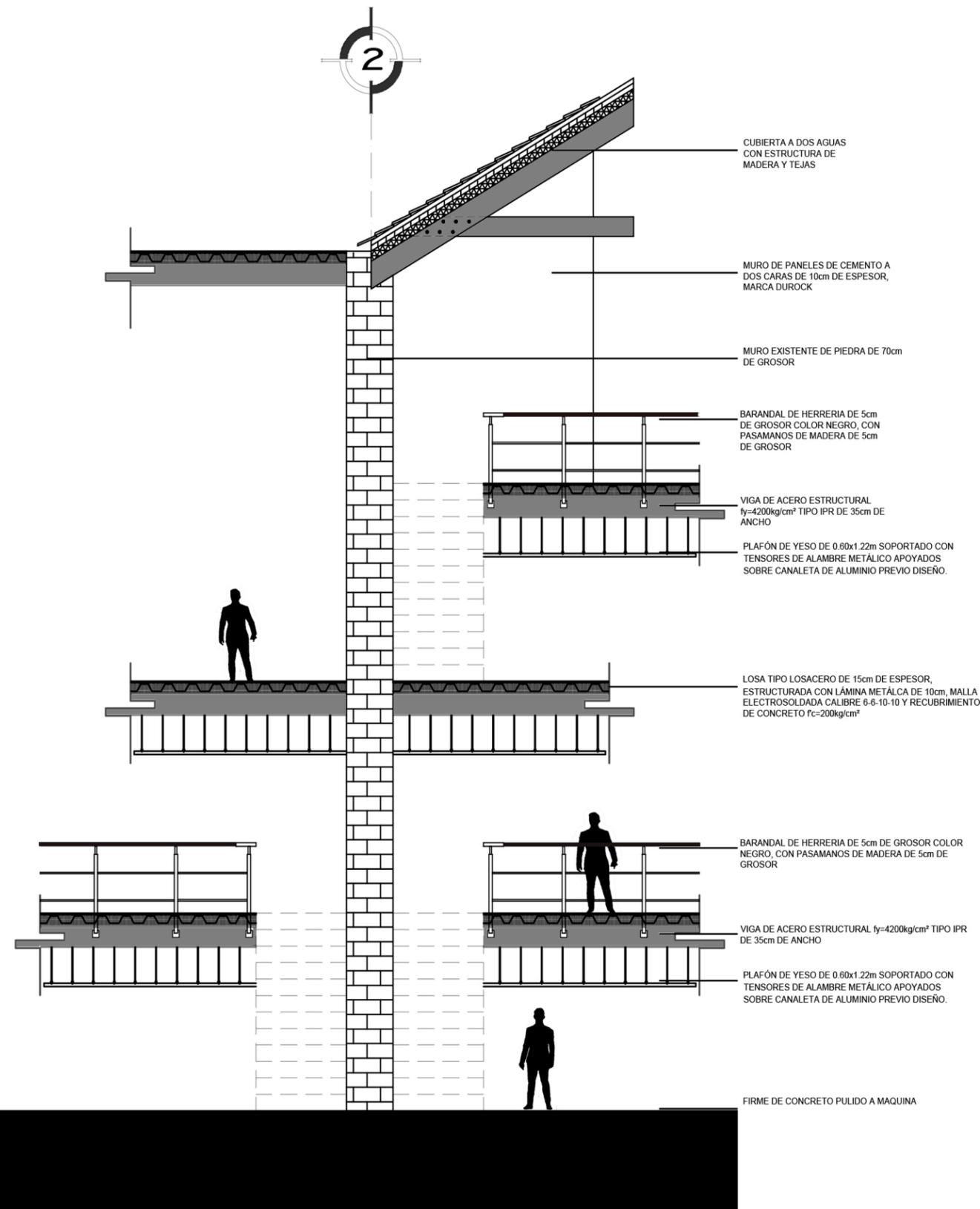
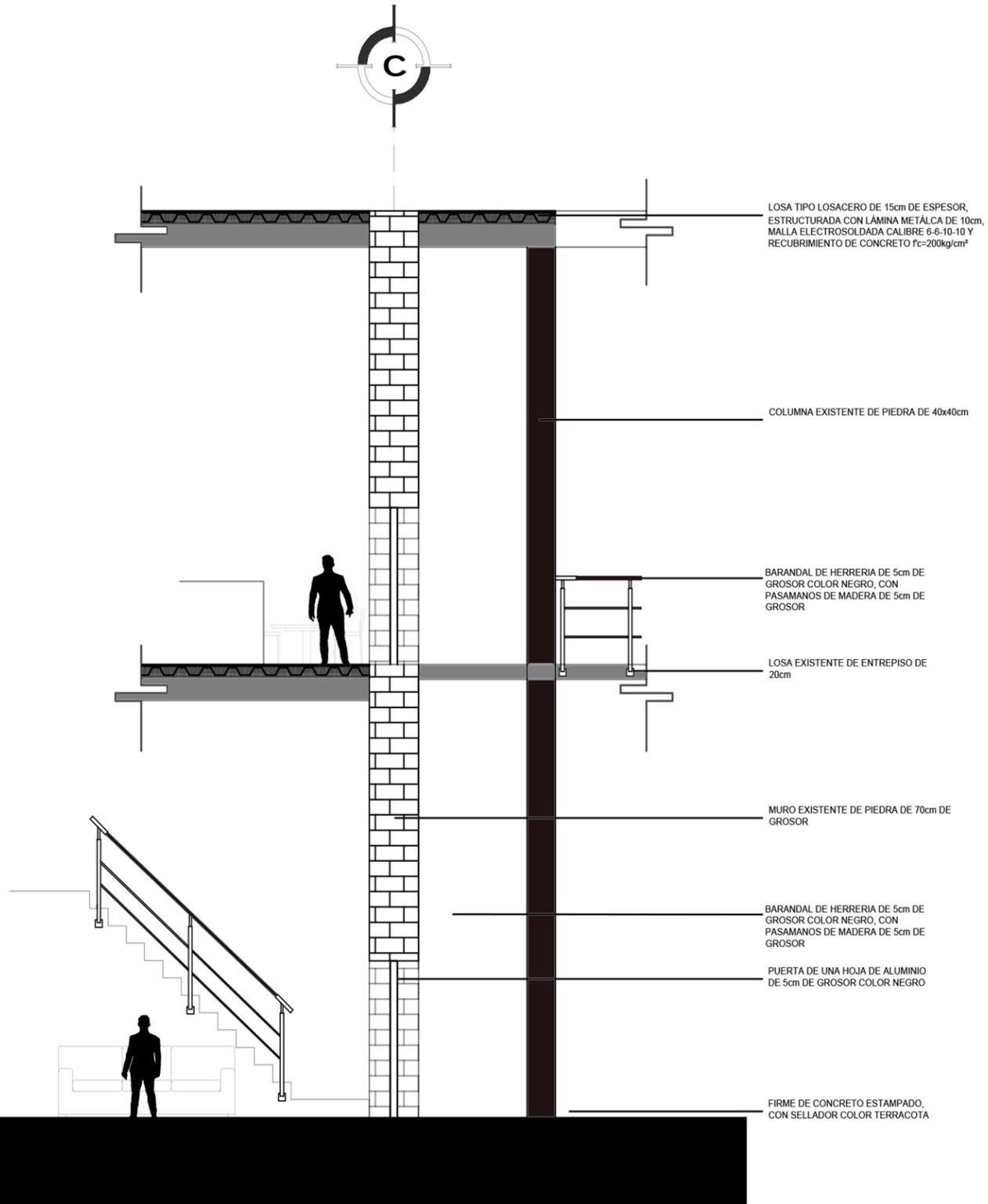
**PLANO AMUEBLADO PLANTA ALTA MEZANIE**

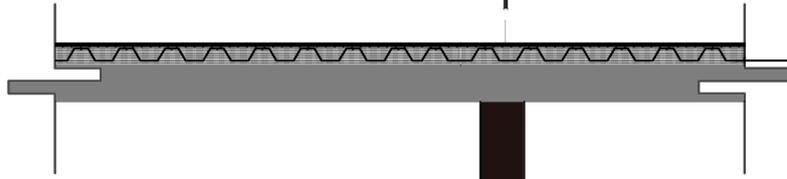
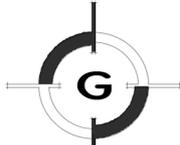
ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY





CORTE A-A'

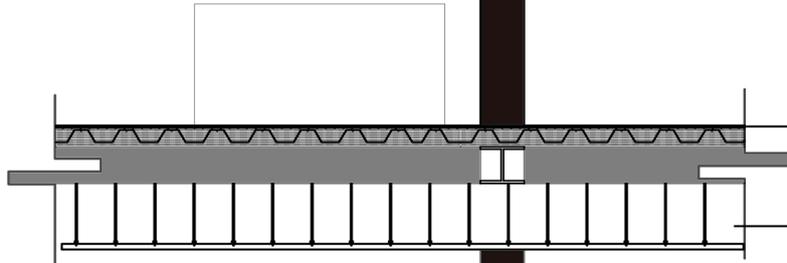




LOSA TIPO LOSACERO DE 15cm DE ESPESOR, ESTRUCTURADA CON LÁMINA METÁLICA DE 10cm, MALLA ELECTROSOLDADA CALIBRE 6-6-10-10 Y RECUBRIMIENTO DE CONCRETO  $f_c=200\text{kg/cm}^2$

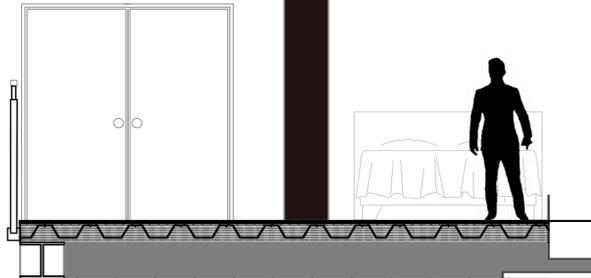


COLUMNA DE ACERO ESTRUCTURAL  $f_y=4200\text{kg/cm}^2$  TIPO IPR DE 35cm DE ANCHO

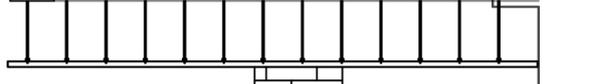


FIRME DE CONCRETO PULIDO A MAQUINA

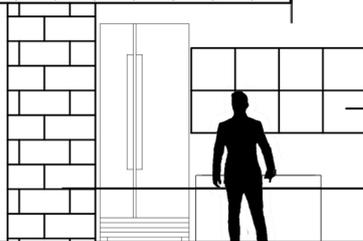
PLAFÓN DE YESO DE 0.60x1.22m SOPORTADO CON TENSORES DE ALAMBRE METÁLICO APOYADOS SOBRE CANALETA DE ALUMINIO PREVIO DISEÑO.



FIRME DE CONCRETO PULIDO A MAQUINA

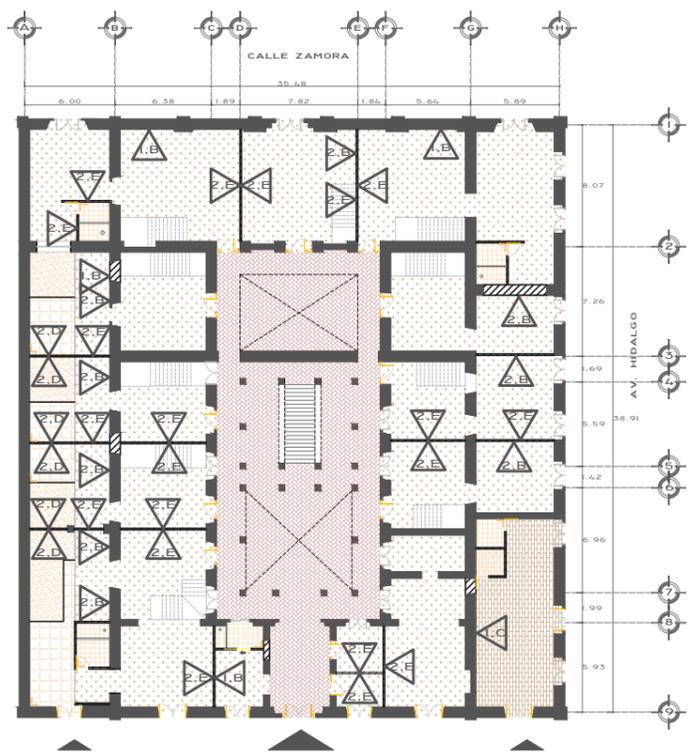


LOSETA CERAMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO ACADIA TREMONT BROW DE 33x35 cm ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA, JUNTAS DE 2mm COLOCADA A PARTIR DE 90cm DE ALTURA HASTA 170 cm DE ALTURA

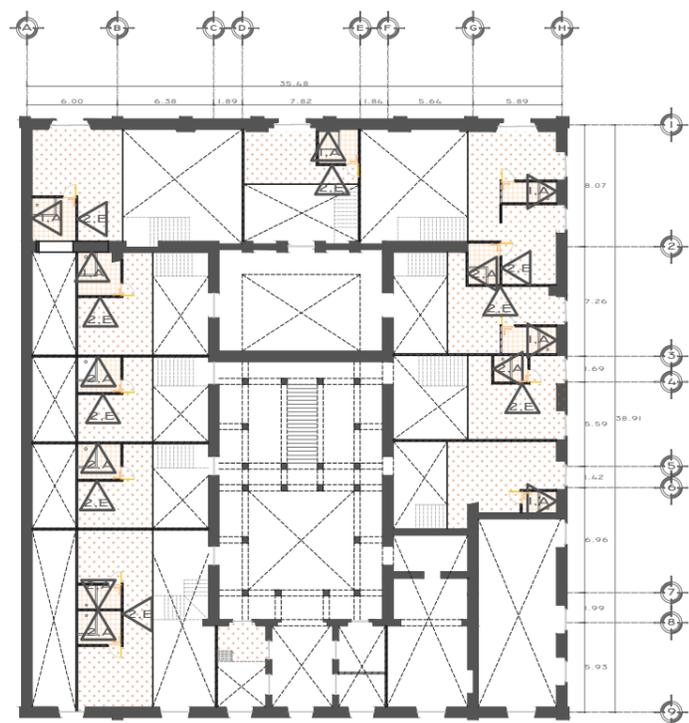


MURO EXISTENTE DE PIEDRA DE 70cm DE GROSOR

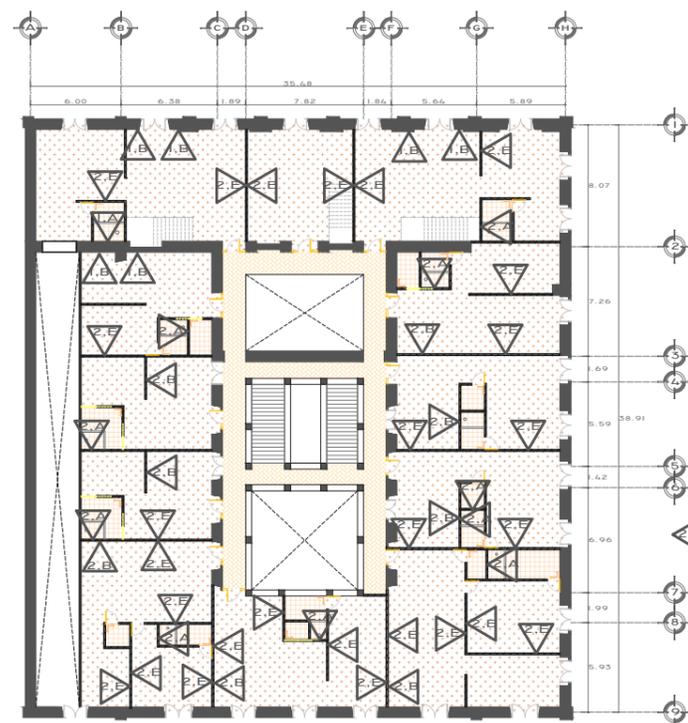




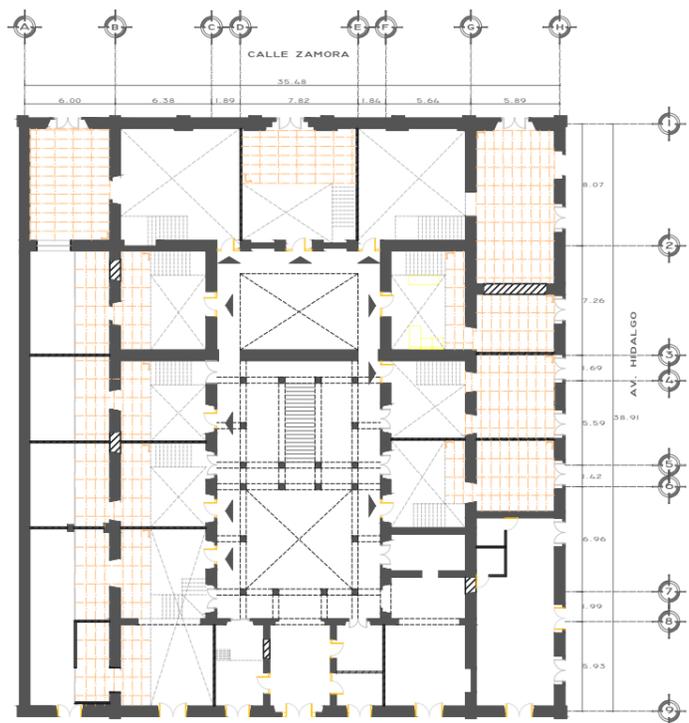
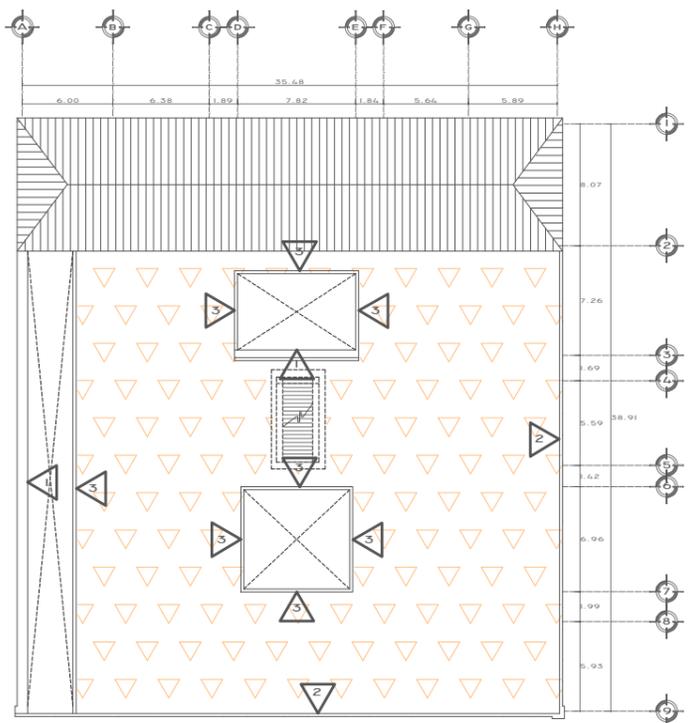
PLANTA BAJA



MEZANIE



PLANTA ALTA



PISOS	
CONCEPTO	
	FIRME DE CONCRETO PULIDO CON UN ESPESOR DE 10 CH, ACABADO PULIDO A MÁQUINA, CONCRETO F' C/A 200kg/cm <sup>2</sup> , REFORZADO CON MALLA ELECTROSOLDADA
	FIRME DE CONCRETO ESTARADO CON UN ESPESOR DE 10 CH, CONCRETO F' C/A 200kg/cm <sup>2</sup> , REFORZADO CON MALLA ELECTROSOLDADA, SELLADOR DE COLOR TERRACOTA
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO GENOVA BLANCO O EQUIVALENTE DE 40 X 40 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO FORESTER BARRA O EQUIVALENTE DE 7.5 X 9' CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO AMALFI STONE O EQUIVALENTE DE 40 X 40 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	PASTO NATURAL EN TAPETE, MARCA PASTO EN ROLL, MODELO KIRUYO (PENNISETUM-CLANDESTINUM) DE 52.5 X 4.0 CH
MUROS	
CONCEPTO	
	MURO EXISTENTE DE PIEDRA, ESPESOR DE 70CH (PREVIAMENTE TRATAMIENTO APLICADO)
	MURO DE PANELES DE CEMENTO A DOS CARAS DE 10CH DE ESPESOR, MARCA DUROCK O EQUIVALENTE, COLOCADO SOBRE ESTRUCTURA POSTES Y CANALES DE LÁMINA POSTES COLOCADOS SOBRE AISLANTE TERMOACÚSTICO DE FIBRA DE VIDRIO DE 2MM DE ESPESOR
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO EPIKA CLASSIC LIGHT MIX O EQUIVALENTE DE 20 X 20 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO ACADIA WINTER WHITE O EQUIVALENTE DE 33 X 33 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM, COLOCADA A PARTIR DE ALTURA 90 CH HASTA ALTURA 170 CH
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO ATELIER SQUARE O EQUIVALENTE DE 45 X 90 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	LOSETA CERÁMICA MARCA INTERCERAMIC MODELO ACADIA WINTER WHITE O EQUIVALENTE DE 33 X 33 CH ASENTADO CON PEGAZULEJO DE LA MISMA MARCA O SIMILAR, JUNTAS DE 2MM
	PINTURA VINÍLICA MARCA COMEX O SIMILAR, COLOR GRISETO, APLICADA A DOS MANOS, BASE PREVIA DE SELLADOR DE LA MISMA MARCA, APLICACIÓN CON BROCHA

PLAFONES	
CONCEPTO	
	PLAFÓN MARCA AMSTRONG O SIMILAR, DE FIBRA DE VIDRIO, COLOR BLANCO, MEDIDAS DE 61 X 122 CH, SISTEMA DE SUSPENSIÓN PHELORI COLOCADA SEGÚN LA FICHA TÉCNICA

**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA: REHABILITACIÓN

CRUCES DE LOCALIZACIÓN:

SIMBOLOGÍA

- EJES
- ACCESO
- PROYECCIONES

PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER: FEDERICO MARISCAL PINA

SEMINARIO DE TITULACIÓN

CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO

METROS CONSTRUIDOS: 1452m<sup>2</sup>

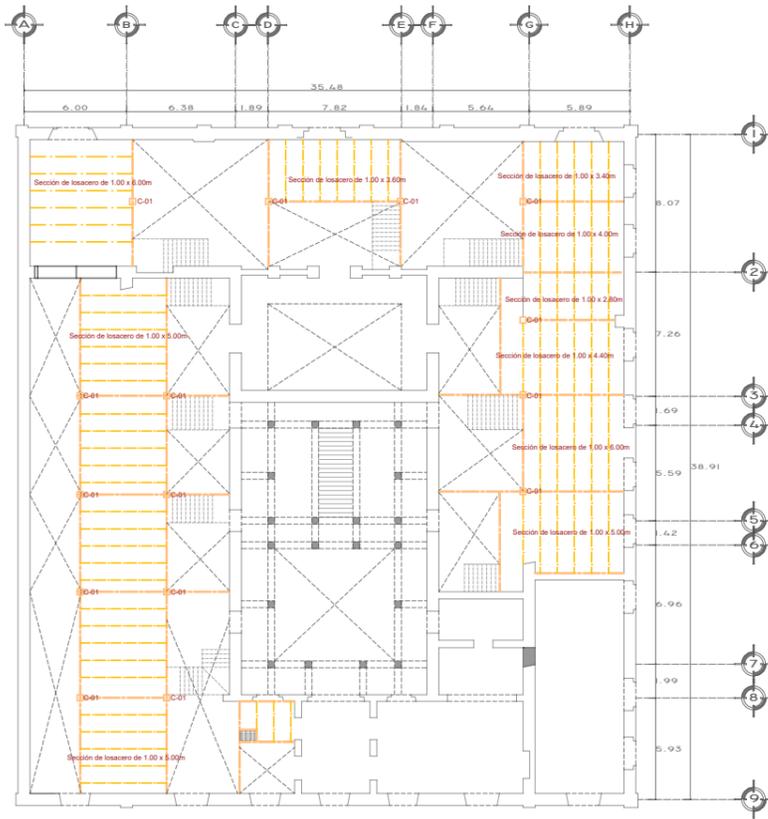
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

## PLANO ACABADOS

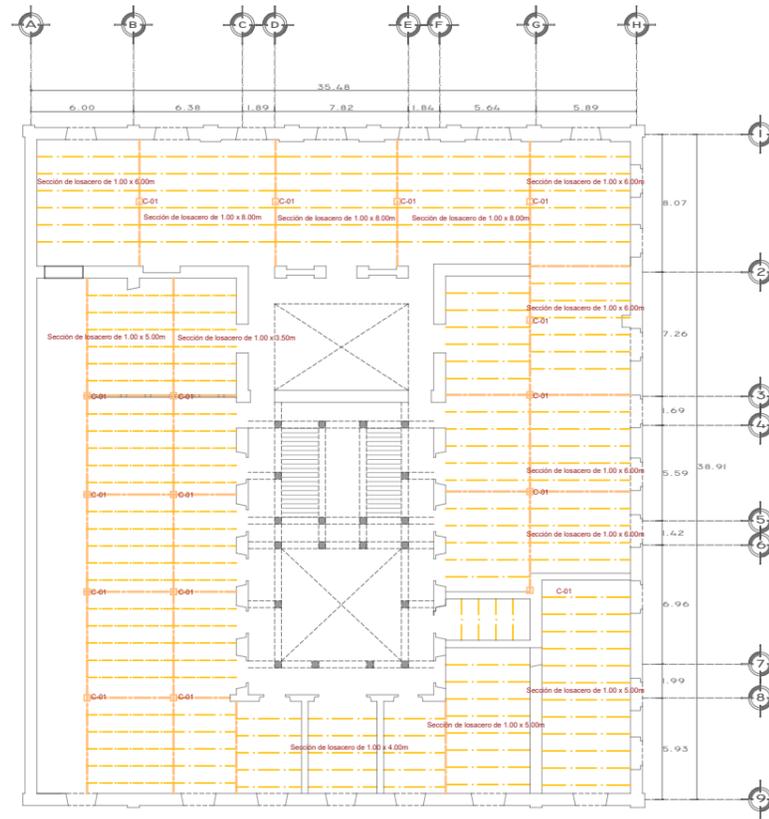
ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER: FEDERICO MARISCAL PINA

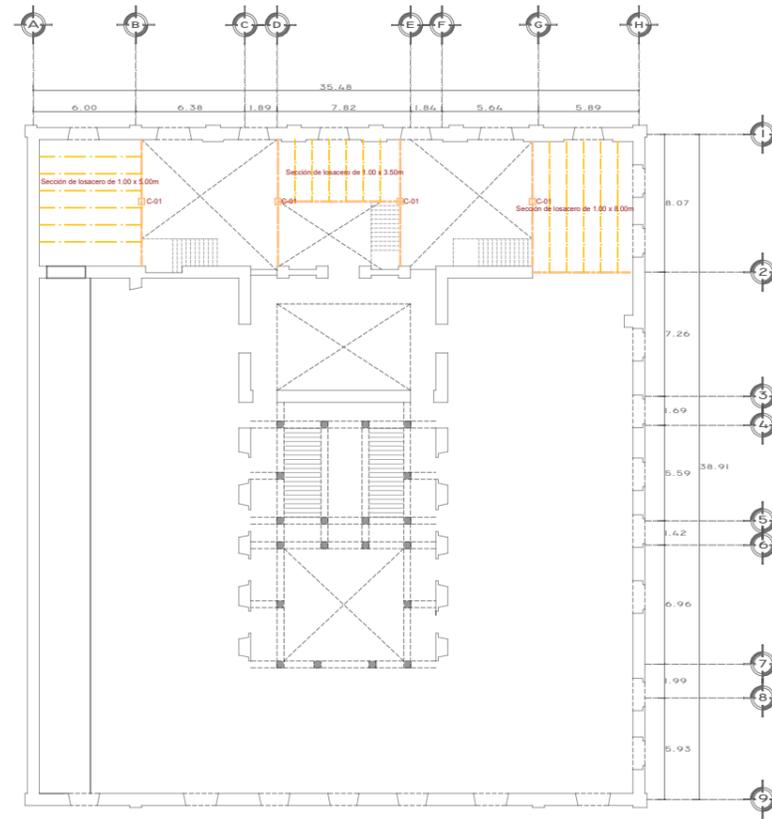
ESCALA GRÁFICA



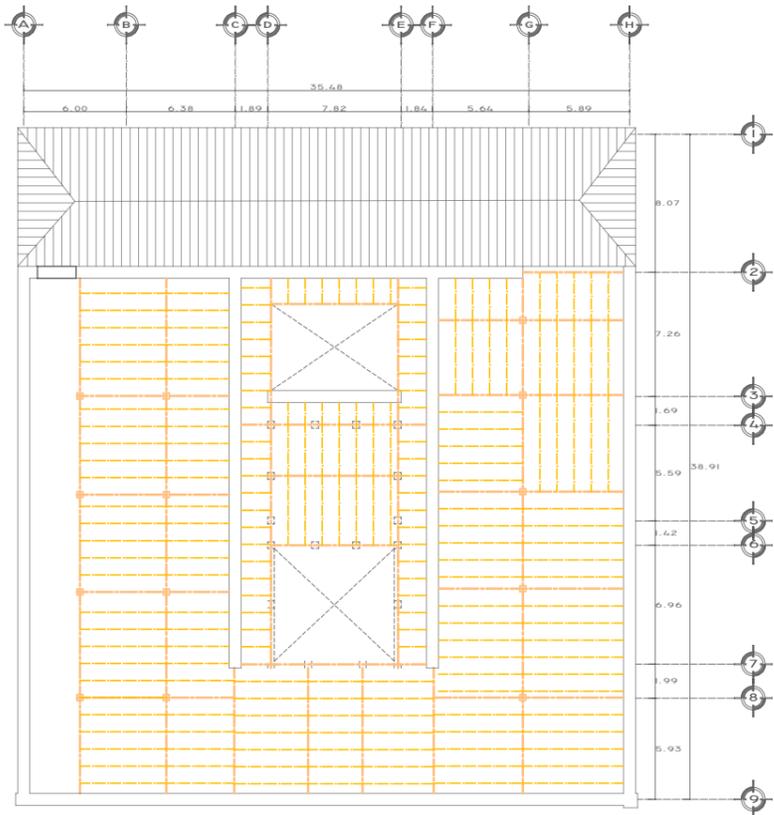
MEZANIE



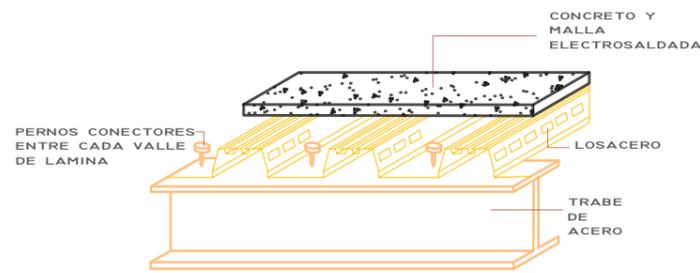
PLANTA ALTA



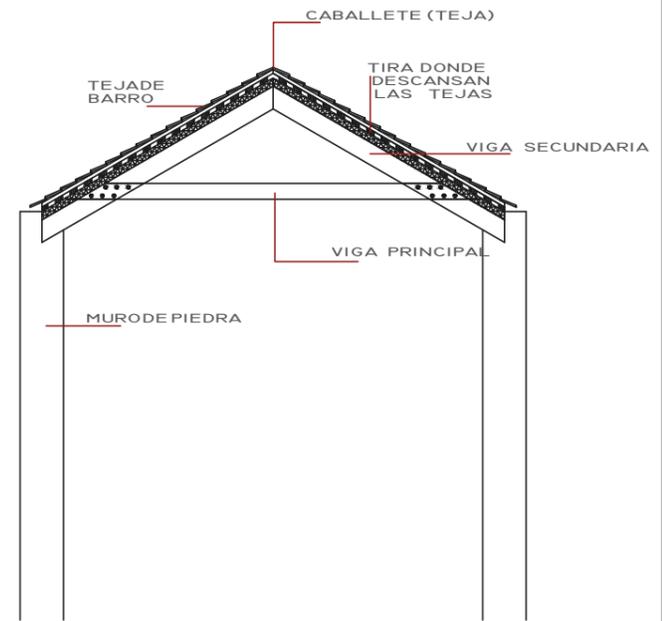
PLANTA ALTA MEZANIE



AZOTEA



DETALLE I



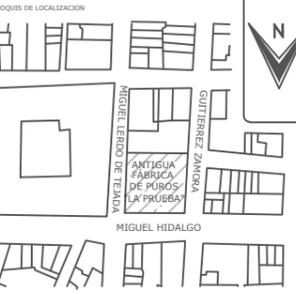
DETALLE 2



**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA: REHABILITACIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



MIGUEL HIDALGO

**SIMBOLOGÍA**

- EJES
- ACCESO
- PROYECCIONES
- SECCIONES DE LAMINA DE LOSACERO
- VIGA DE ACERO
- COLUMNA DE ACERO

<p>PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO</p> <p>DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ</p>	<p>TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN</p> <p>CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO</p> <p>METROS CONSTRUIDOS: 1452m2</p>
---	---

**PLANO ESTRUCTURAL**

ELABORÓ: ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA

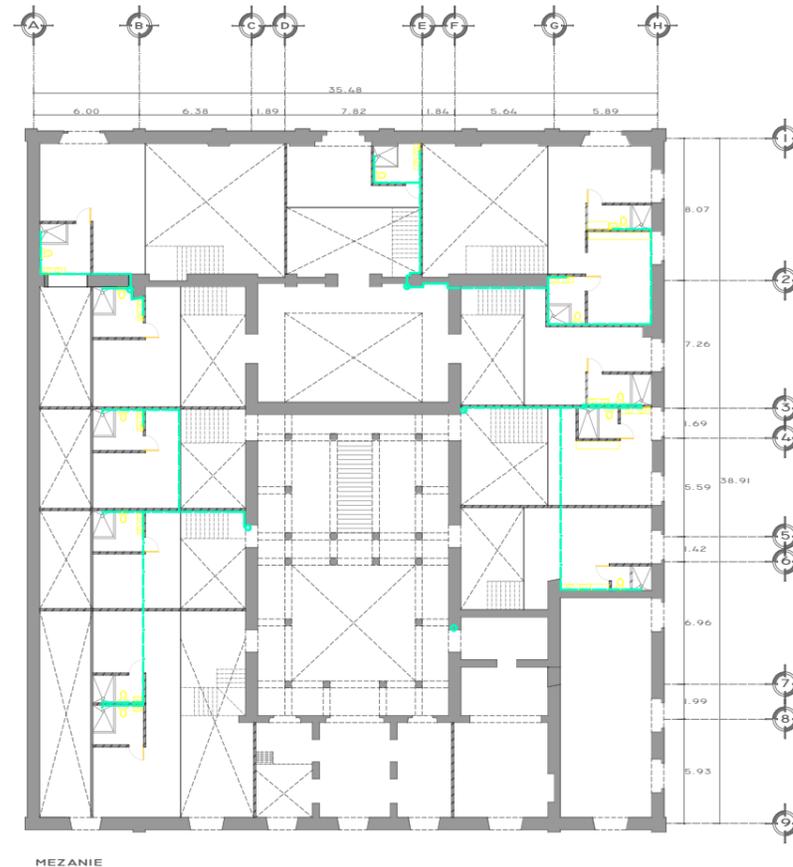


ESCALA GRÁFICA

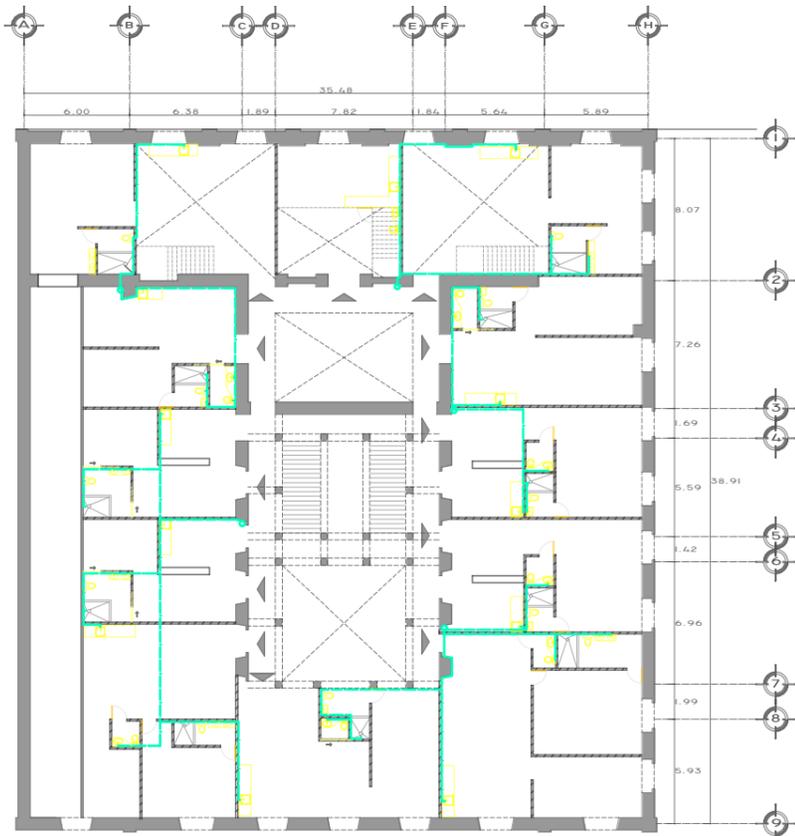




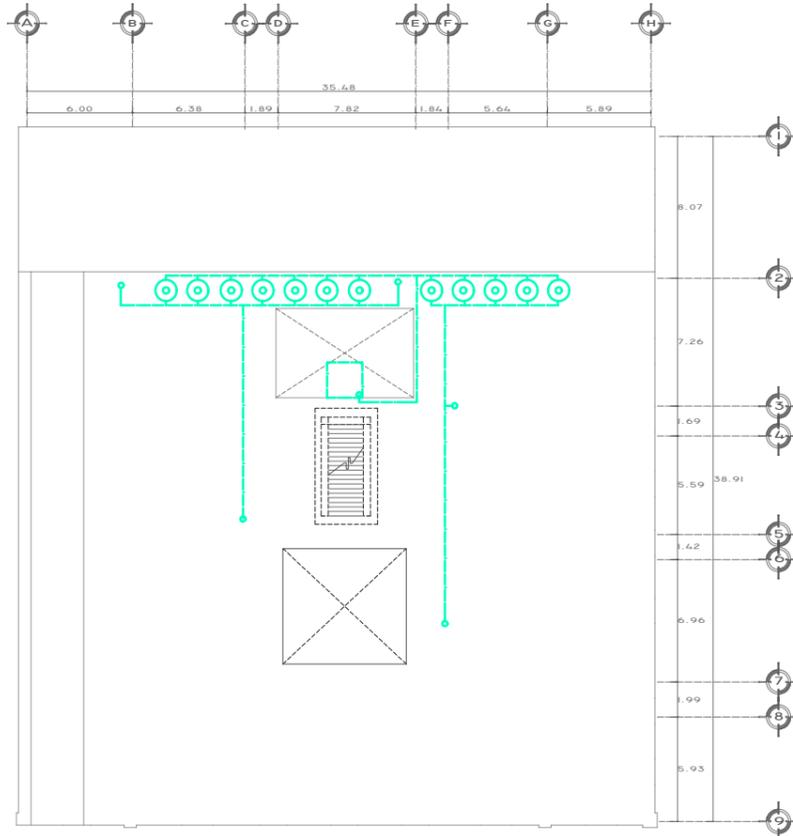
PLANTA BAJA



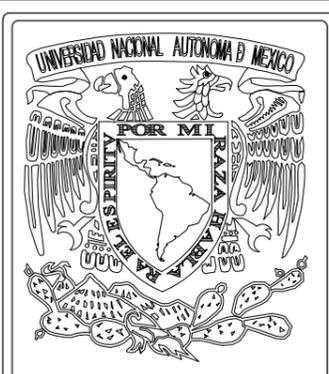
MEZANIE



PLANTA ALTA



PLANTA ALTA MEZANIE

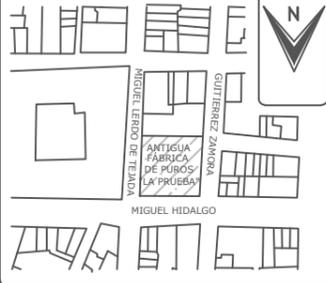


UNAM

PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA : REHABILITACIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



SIMBOLOGÍA

- EJES
- ACCESO
- PROYECCIONES
- INSTALACIÓN HIDRAULICA
- REGISTRO HIDRAULICO
- CISTERNA

PROYECTO : REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO

TALLER : FEDERICO MARISCAL PIÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN

DIRECCIÓN : CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

CIUDAD : VERACRUZ, CENTRO METROS CONSTRUIDOS: 1452m2

## PLANO I. HIDRAÚLICA

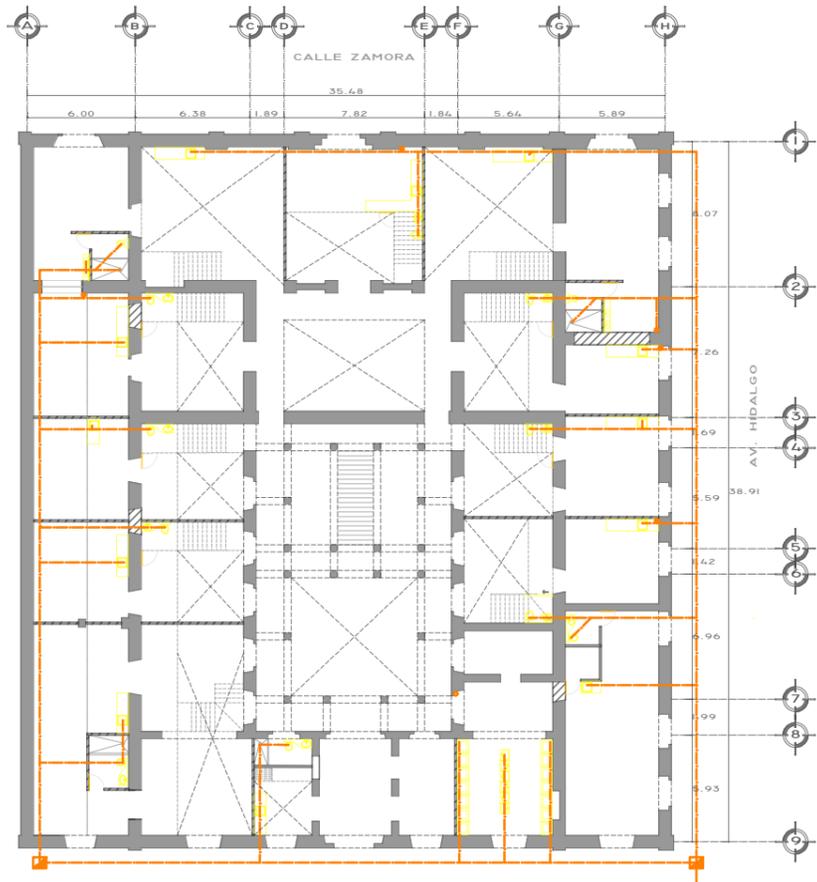
ELABORÓ : ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER : FEDERICO MARISCAL PIÑA

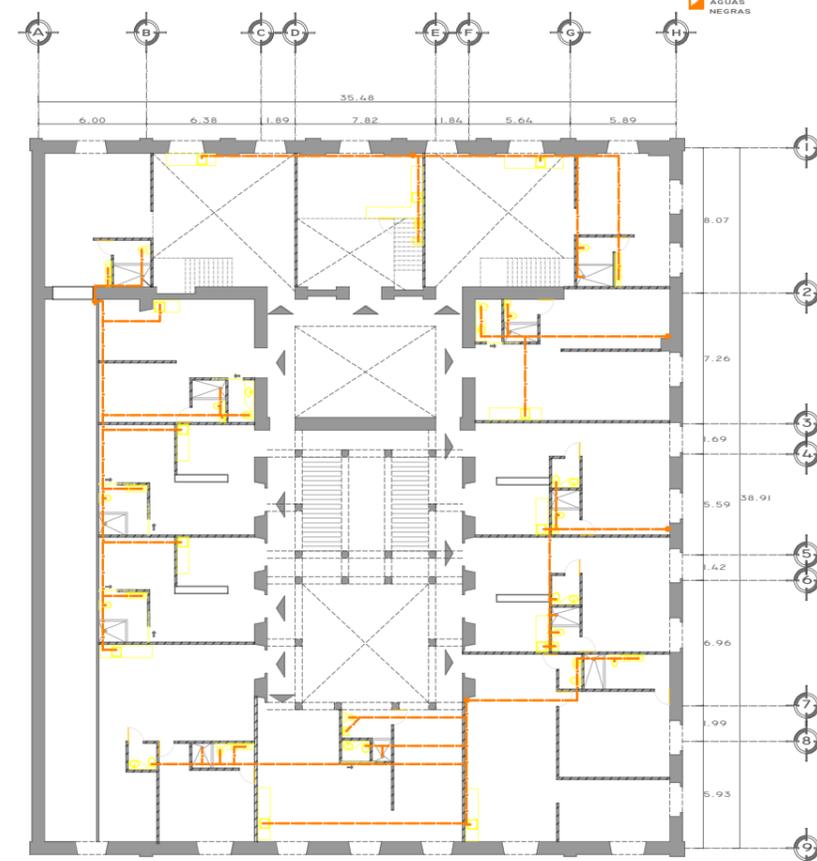


ESCALA GRAFICA

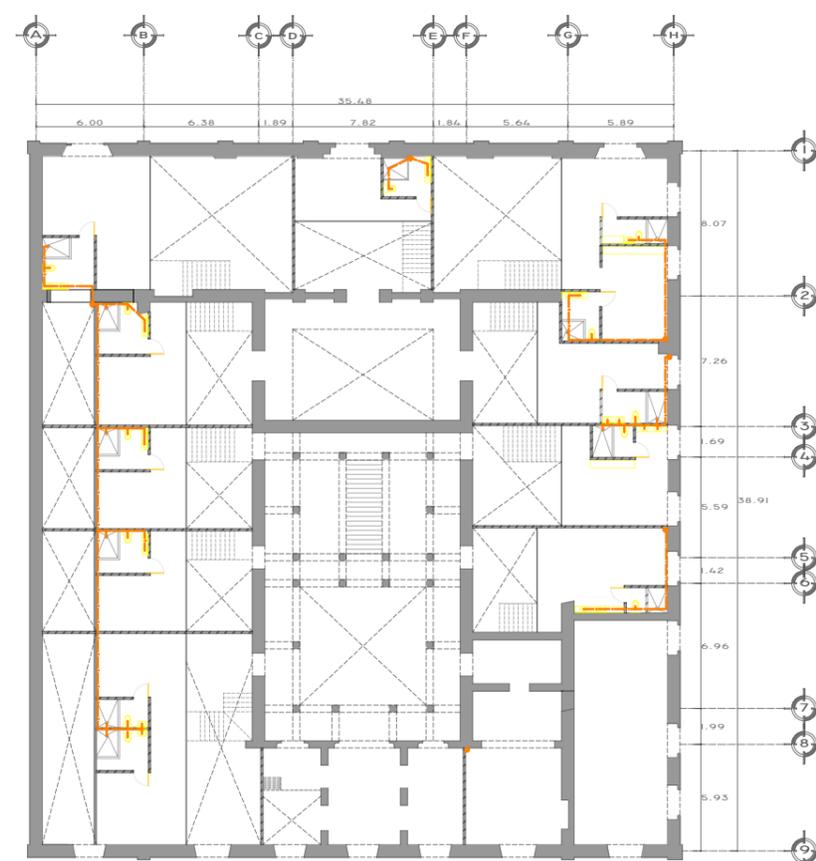




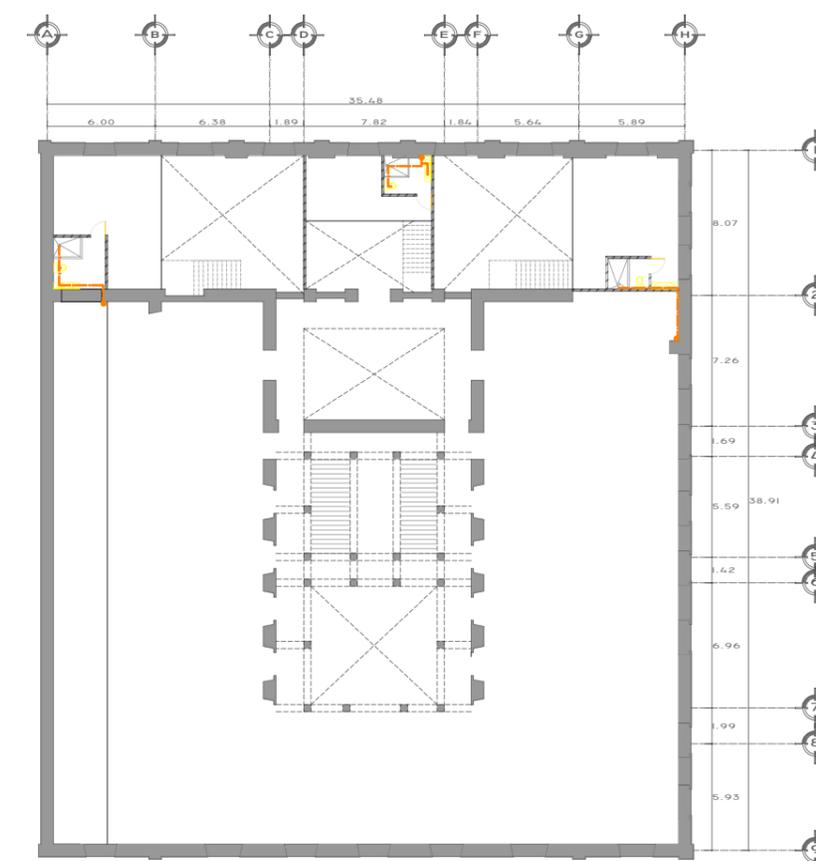
PLANTA BAJA



PLANTA ALTA



MEZANIE



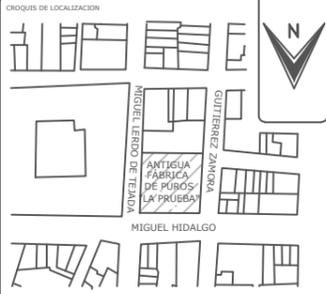
PLANTA ALTA MEZANIE



**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA: REHABILITACIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



MIGUEL HIDALGO

SIMBOLOGÍA

-  EJES
-  ACCESO
-  PROYECCIONES
-  INSTALACIÓN SANITARIA
-  REGISTRO SANITARIO

PROYECTO: REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO	TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA SEMINARIO DE TITULACIÓN
DIRECCIÓN: CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469 CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ	CIUDAD: VERACRUZ, CENTRO
METROS CONSTRUIDOS: 1452m2	

## PLANO I. SANITARIA

ELABORÓ:  
ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER: FEDERICO MARISCAL PIÑA



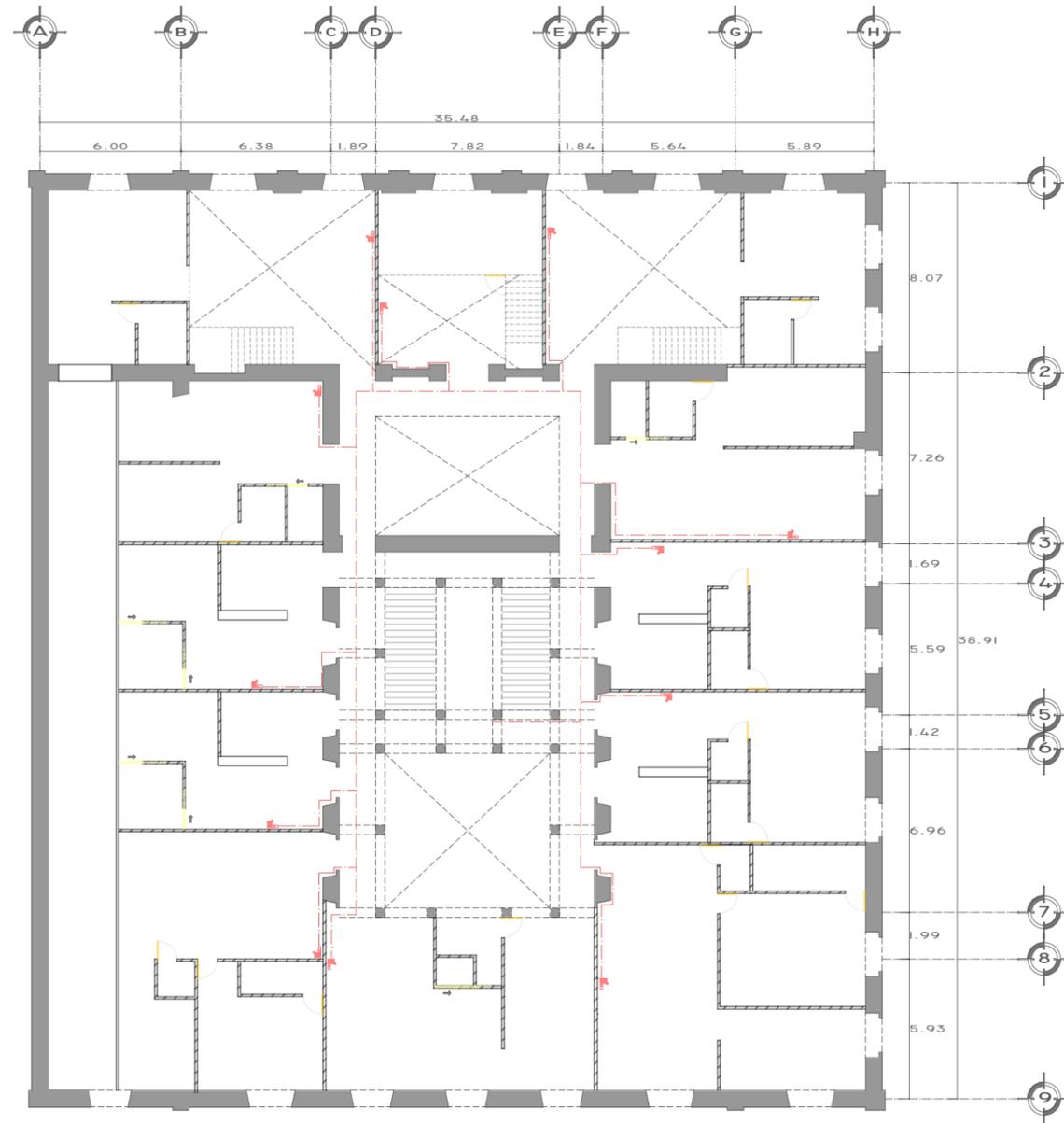
FACULTAD ARQUITECTURA

ESCALA GRAFICA





PLANTA BAJA



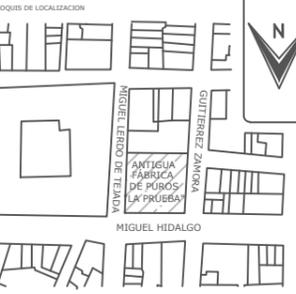
PLANTA ALTA



**UNAM** PROYECTO DE TITULACIÓN

TIPO DE OBRA: REHABILITACIÓN

CROQUIS DE LOCALIZACIÓN



MIGUEL HIDALGO

SIMBOLOGÍA

- INSTALACIÓN DE VOZ Y DATOS
- ☒ SITE
- ☎ TELEFONO Y MODEM

<p>PROYECTO:</p> <p>REHABILITACIÓN DE LA ANTIGUA FÁBRICA DE PUROS "LA PRUEBA" PARA UN NUEVO USO</p>	<p>TALLER:</p> <p>FEDERICO MARISCAL PÉÑA</p> <p>SEMINARIO DE TITULACIÓN</p> <p>CIUDAD:</p> <p>VERACRUZ, CENTRO</p> <p>METROS CONSTRUIDOS:</p> <p>1452m2</p>
---	---

DIRECCIÓN:

CALLE GUTIERREZ ZAMORA N° 469  
CENTRO, C.P. 91700, VERACRUZ

**PLANO**  
**I. VOZ Y DATOS**

ELABORÓ:

ALCÁNTARA ROSAS NELLY

TALLER: FEDERICO MARISCAL PÉÑA



FACULTAD DE ARQUITECTURA

ESCALA GRAFICA

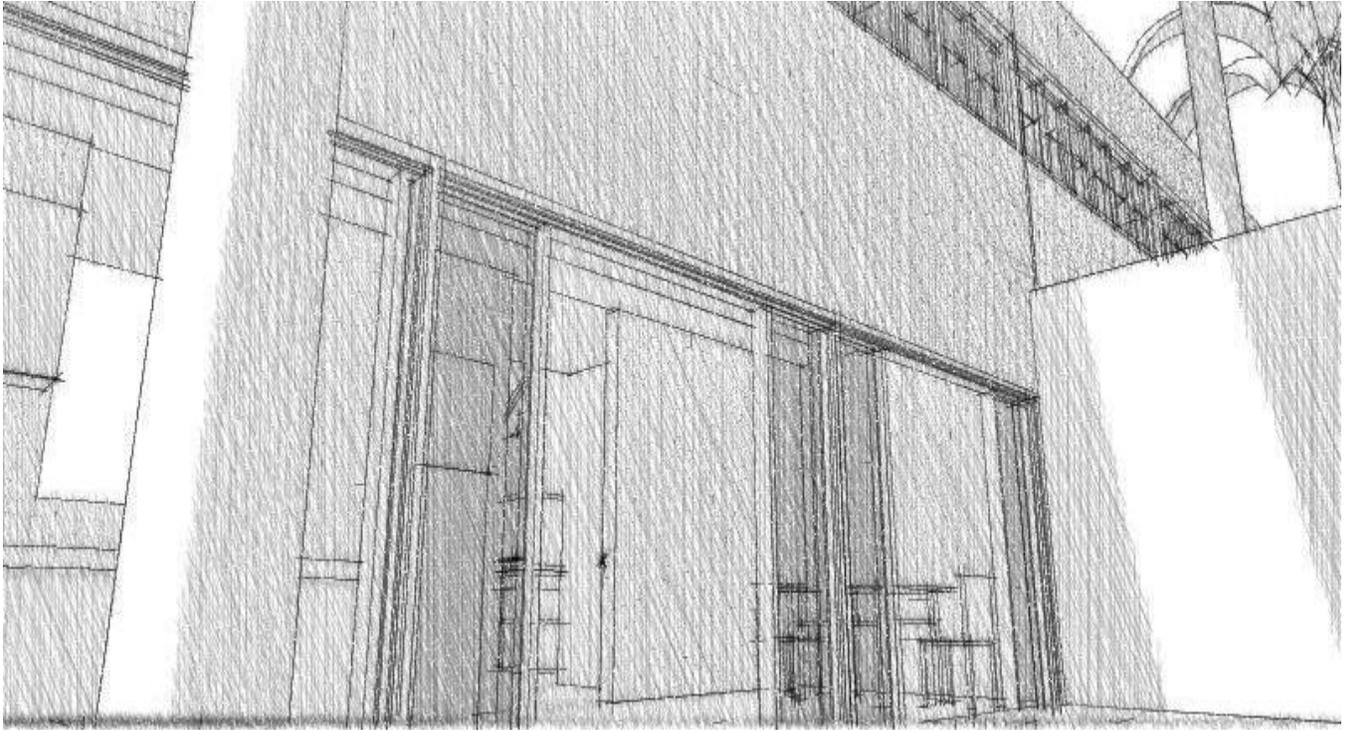




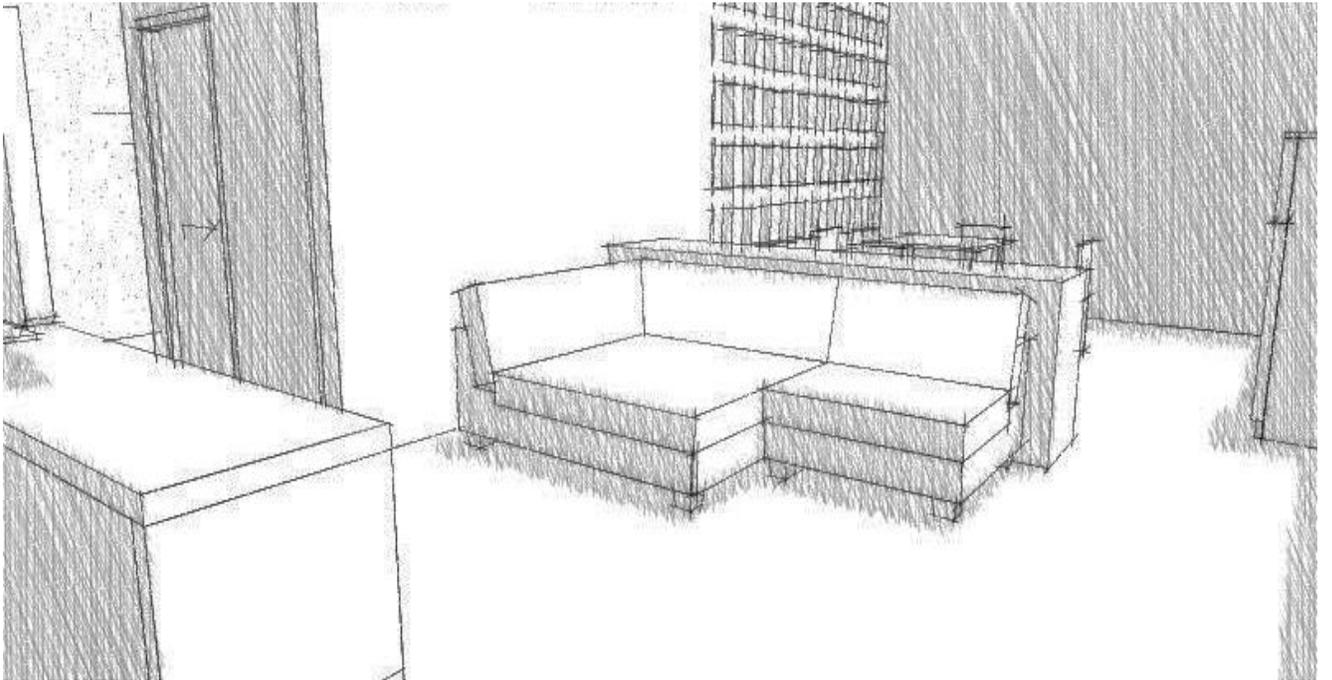
*Ilustración 61 Boceto de vista depto. 6*



*Ilustración 62 Boceto de vista depto. 6*



*Ilustración 63 Boceto de vista depto. 7*



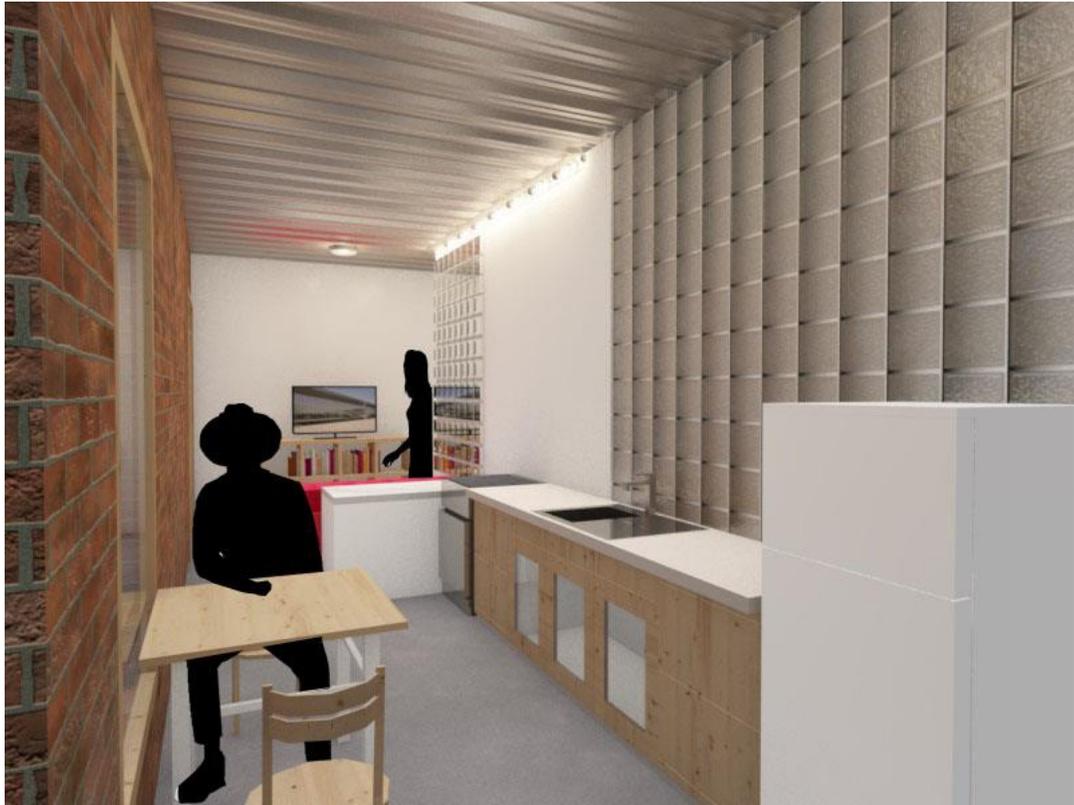
*Ilustración 64 Boceto de vista depto. 14*



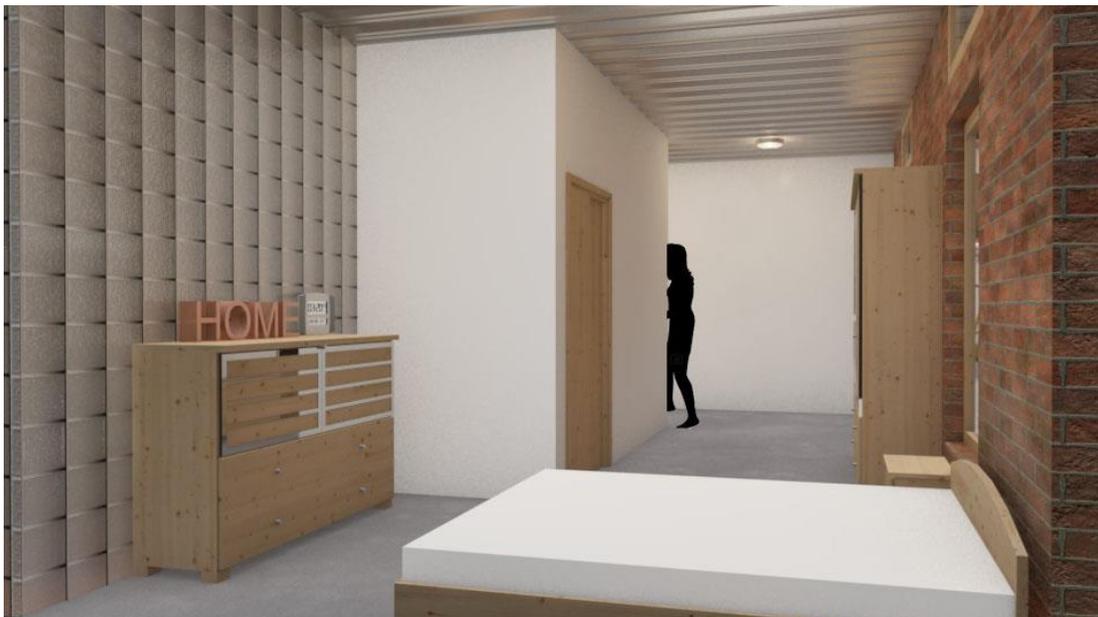
*Ilustración 65 Render de vista de Depto. 3*



*Ilustración 66 Render de vista Depto.6*



*Ilustración 67 Render de vista Depto. 15*



*Ilustración 68 Render de vista Depto. 15*

## **CAPÍTULO VII: COSTOS PARAMÉTRICOS**

---

Con la finalidad de tener un marco de referencia financiero, el siguiente presupuesto paramétrico, se realizó basándose en neodata actualizado en octubre de 2019, además de incluir un cálculo de honorarios basado en el manual de Aranceles.

PARTIDA	DESCRIPCIÓN	\$/M <sup>2</sup>	TOTAL M <sup>2</sup>	\$/ COSTO
01	TRABAJOS PRELIMINARES: LIMPIEZA DE TERRENO APUNTALAMIENTO	18.91	1452 m <sup>2</sup>	27,457.32
02	MUROS: LIBERACIONES CONSOLIDACIÓN	63.94	50.76 m <sup>2</sup>	3,245.59
03	ESTRUCTURA DE ACERO (VIGAS IPR Y LOSACERO)	1976.65	2313.30 m <sup>2</sup>	4'572,584.44
04	ALBAÑILERIA (MUROS DIVISORIOS, APLANADOS)	2416.94	48.86 m <sup>2</sup>	118,091.68
	ACABADOS	3132.67	4367.23 m <sup>2</sup>	13,681,090.40
05	HERRERIA	193.98	14.00 m <sup>2</sup>	2,715.72
06	CANCELERIA Y CRISTAL	694.84	15.60 m <sup>2</sup>	10,839.50
07	CARPINTERIA	1471.20	21.00 m <sup>2</sup>	30,895.20
08	MUEBLES DE BAÑO	798.78	48.75 m <sup>2</sup>	38,940.52
09	INST. HIDROSANITARIA	423.49	873 m <sup>2</sup>	369,706.77
10	INST. ELECTRICA	1302.63	646 m <sup>2</sup>	841,498.98
11	LUMINARIAS	344.25	453 m <sup>2</sup>	155,945.24
11	JARDINERIA	11.43	84.76 m <sup>2</sup>	968.80
12	LIMPIEZA	122.83	1452 m <sup>2</sup>	178,349.16
13	COCINA INTEGRAL	146.10	44.00 m <sup>2</sup>	6,428.4

	\$20'038,758.32
IVA 16%	\$3'206,201.33
<b>TOTAL</b>	<b>\$23'244,959.65</b>

## Cálculo de honorarios por diseño

H= Honorarios

CO= Valor estimado de obra

$$H = CO \times FS \times FR / 100$$

FS= Factor de superficie

FR= Factor Regional (Colegio de Arquitectos

$$CO = S \times CBM \times FC$$

Del Puerto de Veracruz: 0.95)

S= m<sup>2</sup> de proyecto (1452 m<sup>2</sup>)

$$FS = 15 - (2.5 \times \text{Log}S)$$

CBM= Costo base por m<sup>2</sup> (\$4635.00 mxn)

FC= Factor de ajuste al costo base (1.49: Edificio

De apartamento)

LogS= 3.16

$$CO = 1452 \times 4635 \times 1.49$$

$$CO = 10'027, 729.80$$

$$FS = 15 - (2.5 \times 3.16)$$

$$FS = 7.1$$

$$H = 10027729.8 \times 7.1 \times (0.95/100)$$

$$H = \$676, 370. 37 \text{ mxn}$$



- BCN Advisors*. (24 de Octubre de 2019). Obtenido de BCN Advisors: <http://www.bcn-advisors.com/content/impresionante-duplex-en-poble-nou>
- Benaglio, M. G. (2019). *Historia de la fábrica de puros "La Prueba"*. Veracruz: Marta Garcia.
- Carrizo, A. F. (2017). *DocPalyer*. Obtenido de DocPalyer: <http://docplayer.es/29329452-viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes>
- Catalogo Havells*. (16 de Diciembre de 2019). Obtenido de Catalogo Havells: <http://catalogo-havellsiluminacion>
- Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, e. e.-L. (2004). Veracruz.
- Dragon*. (16 de Diciembre de 2019). Obtenido de Dragon: <http://www.dragon.com.mx/dragon-101/>
- Garza, B. d. (2016). *MX City Guia insider*. Obtenido de MX City Guia insider: <http://mxcity.mx/2016/12/la-historia-de-dos-fabricas>
- HomeDeppot*. (13 de Diciembre de 2019). Obtenido de HomeDeppot: <https://www.homedepot.com.mx/electrico/>
- Interceramic*. (13 de Diciembre de 2019). Obtenido de Interceramic: <https://interceramic.com/mx/>
- Juan, A. S. (2011). *Historia General de Veracruz*. Veracruz: Secretaria de Educación del Estado de Veracruz.
- Llave., L. q. (2018). Veracruz.
- Manuel, P. (11 de Septiembre de 2011). *La Jornada Veracruz*. Obtenido de La Jornada Veracruz: [http://www.jornadaveracruz.com.mx/Post.aspx?id=110911\\_133246\\_346](http://www.jornadaveracruz.com.mx/Post.aspx?id=110911_133246_346)
- Market, R. S. (01 de 03 de 2019). *Real State Market*. Obtenido de Real State Market: <http://realstatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario>
- Mexicana, F. d. (16 de Diciembre de 2019). *FCARM*. Obtenido de FCARM: <http://www.fcarm.org.mx/aranceles/>
- Neodata*. (13 de Diciembre de 2019). Obtenido de Neodata: <https://neodata.mx/>
- Oxical*. (13 de Diciembre de 2019). Obtenido de Oxical: <https://oxical.mx/index.html#restauracion>
- Programa de ordenamiento, m. y. (2007). Veracruz.
- Raúl, Z. (Dirección). (2016). *La Prueba* [Película].
- Sika Center México*. (16 de Diciembre de 2019). Obtenido de Sika Center México: <http://www.sikacentermexico.com>

- Susana, C. P. (2015). *Ciudad y puerto de Veracruz: Zona de Monumentos Históricos*. Ciudad de México: CONACULTA.
- VERACRUZ, P. D. (2010). Veracruz.
- Veracruz, R. d. (2007). Veracruz.
- Advisors, B. (Desconocido). *BCN Advisors*. Obtenido de BCN Advisors: <http://www.bcn-advisors.com/content/impresionante-duplex-en-poble-nou>
- Carrizo, A. F. (2017). *DocPalyer*. Obtenido de DocPalyer: <http://docplayer.es/29329452-viviendas-no-convencionales-en-edificios-industriales-de-interes>
- Decreto por el que se declara una Zona de Monumentos Históricos en la Ciudad y Puerto de Veracruz, e. e.-L. (2004). Veracruz.
- Garza, B. d. (2016). *MX City Guia insider*. Obtenido de MX City Guia insider: <http://mxcity.mx/2016/12/la-historia-de-dos-fabricas>
- Juan, A. S. (2011). *Historia General de Veracruz*. Veracruz: Secretaria de Educación del Estado de Veracruz.
- Llave., L. q. (2018). Veracruz.
- Manuel, P. (11 de Septiembre de 2011). *La Jornada Veracruz*. Obtenido de La Jornada Veracruz: [http://www.jornadaveracruz.com.mx/Post.aspx?id=110911\\_133246\\_346](http://www.jornadaveracruz.com.mx/Post.aspx?id=110911_133246_346)
- Market, R. S. (01 de 03 de 2019). *Real State Market*. Obtenido de Real State Market: <http://realstatemarket.com.mx/noticias/mercado-inmobiliario>
- Programa de ordenamiento, m. y. (2007). Veracruz.
- Raúl, Z. (Dirección). (2016). *La Prueba* [Película].
- Susana, C. P. (2015). *Ciudad y puerto de Veracruz: Zona de Monumentos Históricos*. Ciudad de México: CONACULTA.
- VERACRUZ, P. D. (2010). Veracruz.
- Veracruz, R. d. (2007). Veracruz.