

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE ENRÍQUEZ DE QUETZALTENANGO.



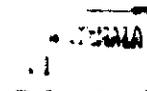
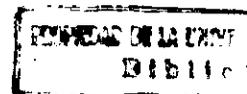
TESIS PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA  
FACULTAD DE ARQUITECTURA

POR

EDNA MILAGRO CHINCHILLA RAMÍREZ

AL CONFERIRSELE EL TÍTULO DE  
ARQUITECTA

GUATEMALA, OCTUBRE 1, 1993.



DL  
02  
T(596)

**JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE ARQUITECTURA**

Decano: Arq. Francisco Chavarria Smeaton  
Vocal 1o. Arq. Marco Antonio Rivera Mendoza  
Vocal 2o. Arq. Miguel Angel Zea  
Vocal 3o. Arq. Silvia Evangelina Morales C.  
Vocal 4o. Br. Estuardo Wong  
Vocal 5o. Profa. Irayda Ruiz Bode  
Secretario Arq. Sergio Véliz Rizzo

**TRIBUNAL QUE PRACTICO EL EXAMEN**

Decano Arq. Francisco Chavarria Smeaton  
Examinador Arq. Carlos Lemus  
Examinador Arq. Carlos Martini  
Examinador Arq. Héctor Castro Monterroso.  
Secretario Arq. Sergio Véliz Rizzo





Indice General	No. pag.
Introducción	I
Problema	II
Delimitación del tema	III
Objetivo	III
Antecedentes	
<b>CAPITULO I</b>	
1. Concepción y enfoque del tema	1
1.1 Conservación de lugares urbanos	1
1.2 Centro histórico	3
1.3 Bien cultural	5
2. Aspectos jurídicos de la conservación del patrimonio cultural	9
3. La renta urbana	14
4. Premisas generales	21
<b>CAPITULO II</b>	
1. Análisis y diagnóstico del municipio de Quetzaltenango.	29
1.1 Descripción general	29
1.2 Descripción urbana	33
1.3 Crecimiento urbano general del municipio	38
2. Aspectos históricos de la ciudad de Quetzaltenango	40
2.1 Historia del municipio	40
2.2 Traza urbana y evolución de la imagen urbana en el Centro Histórico de Quetzaltenango	42



### CAPITULO III

El Pasaje Enriquez de Quetzaltenango	
1. Historia	56
2. Evaluación del estado físico y funcional del edificio	60
3. Estudio del uso del suelo del edificio y uso del suelo de su entorno más cercano	88
4. Conclusión sobre la modalidad de intervención en el Pasaje Enriquez.	98

### CAPITULO IV

Proyecto de Revitalización del Pasaje Enriquez de Quetzaltenango	
1. Análisis de la vocación del suelo urbano y el inmueble	100
2. Propuesta de Revitalización	103
3. Concepción básica para la estructuración del programa de necesidades del proyecto	105
4. Programa de necesidades cuantitativas del proyecto	111
5. Diagramas	114
6. Partida de diseño	116
Plantas amuebladas de propuesta de diseño.	117
7. Estudio de viabilidad financiera para el proyecto de Revitalización del Pasaje Enriquez de Quetzaltenango.	124
CONCLUSIONES	128
RECOMENDACIONES	130
Bibliografía	132



<b>Indice de Gráficos</b>		<b>No. pag.</b>
Gráfico No. 1	Renta territorial	15
Gráfico No. 2	Renta diferencial	17
Gráfico No. 3	Situación respecto al entorno	19
Gráfico No. 4	Sitio	20
Gráfico No. 5 a 10	Premisas Generales y particulares	21 a 29
Gráfico No.11 a 14	Carta solar	70 a 73
Gráfico No.15	Determinación de demanda, según variable sexo	106

<b>Indice de Fotografías</b>		<b>No. pag.</b>
Fotografía No. 1	Lugar urbano	2
Fotografía No. 2	Centros históricos	4
Fotografía No. 3	Bien cultural	7
Fotografía No. 4	Patrimonio cultural	9
Fotografía No. 5	Protección de IDAEH	11
Fotografía No. 6,7 y 8	Imagen urbana	51 y 52
Fotografía No. 9 y 10	Antiguo edificio en el lugar que ocupa el Pasaje Enríquez	59
Fotografía No. 11 a 25	Descripción Arquitectónica	61 a 68
Fotografía No. 26 a 35	Deterioro actual	78 a 82

<b>Indice de Planos</b>		<b>No. pag.</b>
Plano No.1 y 2	Uso del suelo en el Centro histórico	24 y 25
Plano No.3	Zonalización del casco urbano	34
Plano No.4	Crecimiento urbano de la ciudad	39
Plano No.5 a 7	Evolución de la imagen urbana	43 a 46
Plano No.8	Conclusión de la traza de la ciudad	48
Plano No.9	Monumentos históricos	54
Plano No.10	Sistema vial en el Centro histórico	55
Plano No.11	Localización urbana del Pasaje Enríquez	60
Plano No.12 y 13	Análisis del estado estructural del edificio.	74 y 76
Plano No.14 y 15	Descripción del deterioro por sectores	83 y 85



Indice de planos			No. pag.
Plano	No.16, 17 y 18	Propiedad actual del edificio	89 a 91
Plano	No.19, 20 y 21	Uso actual del edificio	92 a 94
Plano	No.22	Muestra de uso de suelo y renta	97
Plano	No.23	Proyecto de revitalización nivel 1	117
Plano	No.24	Proyecto nivel intermedio	118
Plano	No.25	Proyecto segundo nivel	119
Plano	No.26	Apunte interior	120
Plano	No.27	Apunte interior	121

Indice de Cuadros			No. pag.
Cuadro	No. 1	Lectura de columnas interiores primer nivel	74
Cuadro	No. 2	Lectura de columnas perimetrales primer nivel	76
Cuadro	No. 3	Descripción del deterioro del inmueble por sectores	83
Cuadro	No. 4	idem segundo nivel	85
Cuadro	No. 5	Muestreo de renta y uso de suelo en el centro histórico	95
Cuadro	No. 6	Factores físicos de localización del edificio	101
Cuadro	No. 7	Factores sociales de localización	102
Cuadro	No. 8	Factores sociales de localización en el entorno	102
Cuadro	No. 9	Incidencia del proyecto en el entorno.	103
Cuadro	No.10	Concepción básica para la estructuración de necesidades	105
Cuadro	No.11	Determinación de las características económico-sociales de los usuarios	106
Cuadro	No.12	Características climáticas para las áreas del proyecto.	108
Cuadro	No.13	Matriz de conceptualización de necesidades y cualidades del proyecto	110
Cuadro	No.14	Costos y beneficios del proyecto para determinar el VAN, valor actual neto.	122



## INTRODUCCION

La ciudad de Quetzaltenango tiene un Centro Histórico rico en inmuebles de gran belleza arquitectónica, artística e histórica, pero lamentablemente dichos inmuebles se pierden poco a poco dentro de una ciudad que crece, se desarrolla, cambia y en ocasiones no logra integrar, adecuadamente, dichos objetos a su dinámica urbana actual, dejando así que éstos se deterioren y queden en el abandono, no dando lugar a que sean apreciados por las generaciones actuales y futuras, rompiendo el vínculo con el Patrimonio Cultural.

El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango, es un edificio que actualmente, no deja apreciar totalmente su riqueza arquitectónica y artística, es por ello, que se pretendió conocer el enorme potencial que posee para, luego, utilizarlo en la Revitalización del edificio y dar, así, un aporte a la Conservación del Patrimonio Cultural.

El presente trabajo se inicia dando los conceptos generales de Bienes culturales, Centro Histórico, legislación para la adecuada conservación y conceptos generales sobre Renta, los cuales sustentan la valoración y posibilidades de utilización del inmueble.

Luego, se hace en el capítulo 2, una descripción general del municipio, para conocer el contexto, las posibilidades y desenvolvimiento general del municipio.

En el capítulo 3, se presenta historia del Pasaje Enriquez, se analiza su riqueza arquitectónica, se estudian sus condiciones de respuesta al clima, su estado estructural, su deterioro, los usos actuales etc., con lo que se logra tener una idea bastante completa del estado general del edificio y, se presenta además un muestreo realizado en el Centro Histórico de Quetzaltenango de la rentabilidad del área comercial, el estado de sus locales y la incidencia de los bajos alquileres en el estado de deterioro.

El capítulo 4, es ya una síntesis de las condiciones del entorno del inmueble que se traducen luego en una propuesta arquitectónica de su uso, con el fin de aumentar los alquileres actuales y poder, así, invertir adecuadamente en la Conservación adecuada del Monumento.



## REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUEZ DE QUETZALTENANGO

### PROBLEMA

El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango, actualmente, presenta cierto grado de deterioro que no propicia la generación de rentas territoriales que dicho inmueble tiene internalizadas, situación que no se ha superado por la falta de iniciativas de inversión por parte de los propietarios.

Por otro lado, los propietarios desconocen procedimientos y criterios de restauración y conservación para este tipo de inmuebles por lo que se han pospuesto, indefinidamente, las reparaciones que requiere el edificio y con ello se acrecienta más su deterioro.

Ante tales hechos, el problema de la presente tesis se constituye en la búsqueda de opciones de uso para el Pasaje Enriquez de Quetzaltenango proponiendo las medidas arquitectónicas iniciales que requieren la revitalización de dicho inmueble, para que el mismo esté actualizado ante los retos que plantea la dinámica urbana donde se encuentra asentado, manteniendo en su esencia el mensaje histórico contenido en su arquitectura, estructura y tecnología en general.

### DELIMITACION DEL TEMA-PROBLEMA

De acuerdo con el concepto de Revitalización como un conjunto de operaciones técnicas, administrativas y jurídicas que en el marco de la planeación del desarrollo urbano están dirigidas a la reanimación de los inmuebles y espacios públicos, a través de obras de conservación, restauración, remodelación y rehabilitación con el fin de mantenerlos en la ciudad y aprovecharlos de acuerdo a las necesidades de la población y su significado cultural, este trabajo pretende abrir brecha, estudiando el estado y posibilidades actuales del inmueble, para plantear un uso adecuado a la conservación del inmueble y a todos los intereses de los propietarios para que, dejando una plataforma puedan intervenir las personas idóneas con el proyecto de conservación y restauración, con posibilidades de la inversión privada necesaria protegiendo así nuestro Patrimonio Cultural.

Específicamente, se presentarán los datos históricos existentes para conocer el contexto económico-social en que se construyó, identificando sus



características arquitectónicas y tecnológicas conociendo su enorme riqueza y se hará un estudio de la situación física y funcional en que actualmente se encuentra.

Un estudio del uso del suelo del inmueble nos permitirá conocer si el uso que actualmente se le da es el más adecuado o si debe considerarse uno mejor que haga elevar la rentabilidad del inmueble de acuerdo a la vocación que plantea la generación de rentas territoriales urbanas, explicando los nuevos usos con que se optimizará la generación de beneficios del Pasaje Enriquez para concluir con la presentación del anteproyecto arquitectónico y un estudio de viabilidad financiera que interese a los propietarios en la inversión para la conservación y restauración del inmueble ya que, se tiene como propósito que, luego de concluida la tesis, influir en el interés de los propietarios por invertir en la revitalización del mismo.

#### **OBJETIVO**

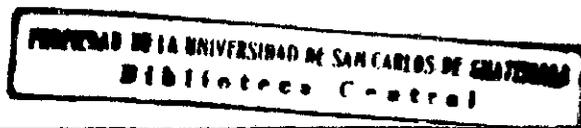
Conocer la "vocación del sitio" para que de acuerdo a su "situación" dentro del centro histórico de la ciudad, aproveche su valor histórico, económico y social en la generación de una renta atractiva a la inversión de los propietarios en la conservación y restauración del inmueble y, por consiguiente, en la conservación de nuestro patrimonio cultural.

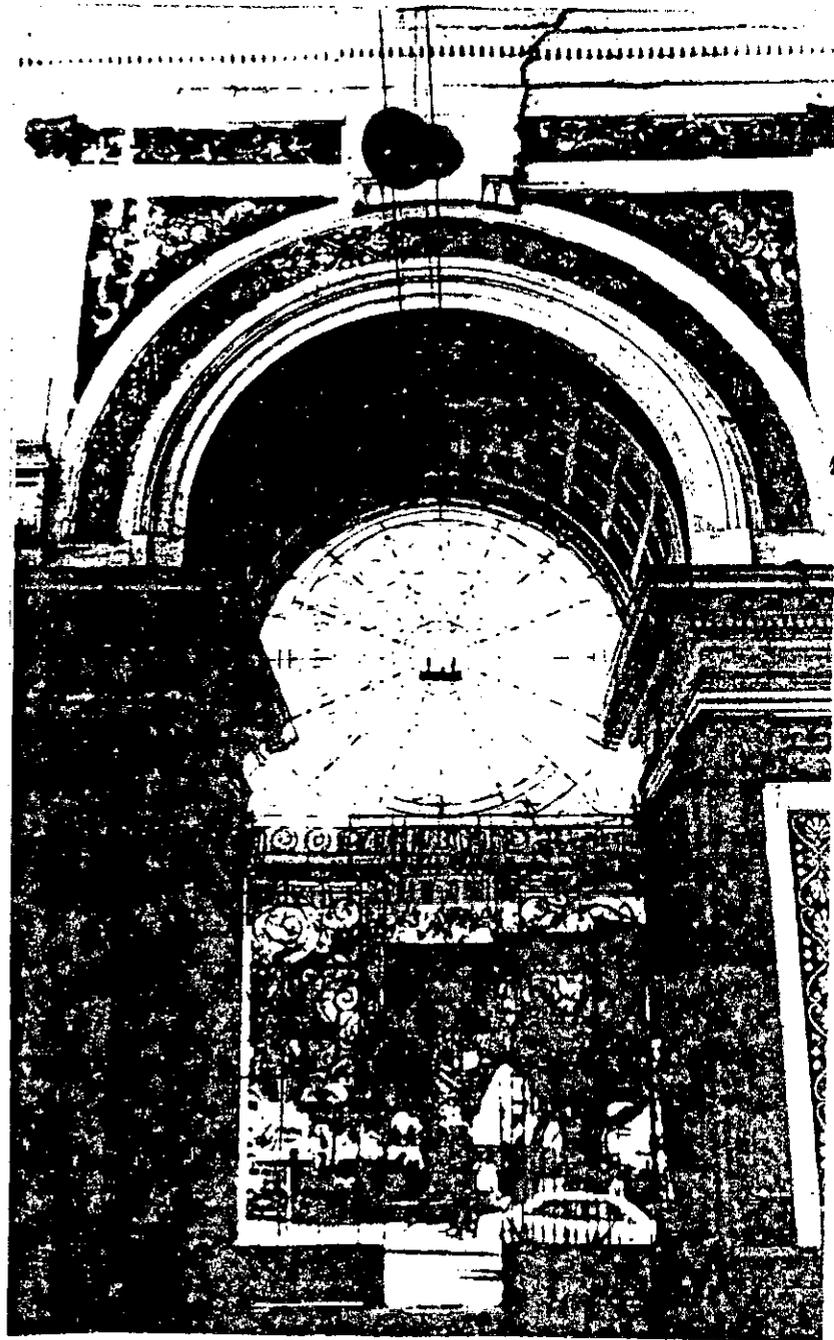
#### **ANTECEDENTES**

Durante el Ejercicio Profesional Supervisado realizado en la ciudad de Quetzaltenango durante el periodo 90-1, se realizó el trabajo de investigación "Caracterización de la Plaza Central y su entorno como parte del Patrimonio cultural.", trabajo que evidenció la riqueza que posee el centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango en construcciones de corte predominantemente neoclásico. Dicha característica ha sido valorizada y estudiada anteriormente por personas que conocen el valor histórico-social y arquitectónico de dichas edificaciones.

Debe mencionarse que se han tomado datos del trabajo de tesis de Eleázar Xicará "Conservación y restauración del antiguo edificio de Gobernación en el Centro Histórico de Quetzaltenango." USAC 1,990, en lo que se refiere a la evolución del centro histórico, así como datos de uso de suelo, localización de monumentos, etc, todo lo cual lleva claramente indicado la fuente.

Este trabajo es un aporte más a la valorización y rescate del patrimonio cultural que posee la ciudad de Quetzaltenango.





# CAPÍTULO I



## CAPITULO I

### 1. CONCEPCION Y ENFOQUE DEL TEMA

Este capítulo pretende definir los términos que se conjugan en la concepción y enfoque del presente trabajo que tiene como objetivo principal buscar el uso adecuado del Pasaje Enriquez de Quetzaltenango, logrando, así, percibir una renta que permita la inversión en su conservación como Monumento Histórico.

La definición de los lugares urbanos, los centros históricos y los bienes culturales permitirán conocer el valor e importancia de la conservación de los mismos como nexo entre las generaciones, dando a conocer la identidad cultural de un pueblo relacionado con su historia, sociedad, cultura, economía, etc., factores que se entrelazan para dar lugar a objetos que materializan el resultado de la interrelación de las actividades anteriores.

### 1.1 CONSERVACION DE LUGARES URBANOS

#### Introducción

El siglo XX se caracteriza por el desarrollo de sociedades cuya economía se basa en actividades que dan lugar a la formación de grandes centros urbanos. Este fenómeno presenta dos aspectos: la disminución progresiva de la población rural, acompañada a veces del abandono o de la pérdida de importancia de los pequeños centros urbanos, el desarrollo de grandes aglomeraciones urbanas a expensas del campo y de los centros de población adyacentes. Los factores económicos han conducido con frecuencia a la demolición progresiva de pequeños centros históricos preexistentes, que se han incorporado a las grandes ciudades, en virtud de proyectos de "renovación urbana". En muchos casos, los monumentos individuales de gran interés artístico o histórico pueden conservarse, como restos aislados, pero sus nuevos alrededores no hacen más que subrayar su supervivencia solitaria.<sup>1</sup>

Los programas de "modernización" rápida o de renovación urbana también han producido la desaparición de unidades sociales estables, tales como "la vecindad", "el barrio" etc. El hombre necesita raíces y vínculos no sólo con sus contemporáneos sino también con el pasado, para comprender el presente y tener una mejor visualización de cómo puede presentarse el futuro.

---

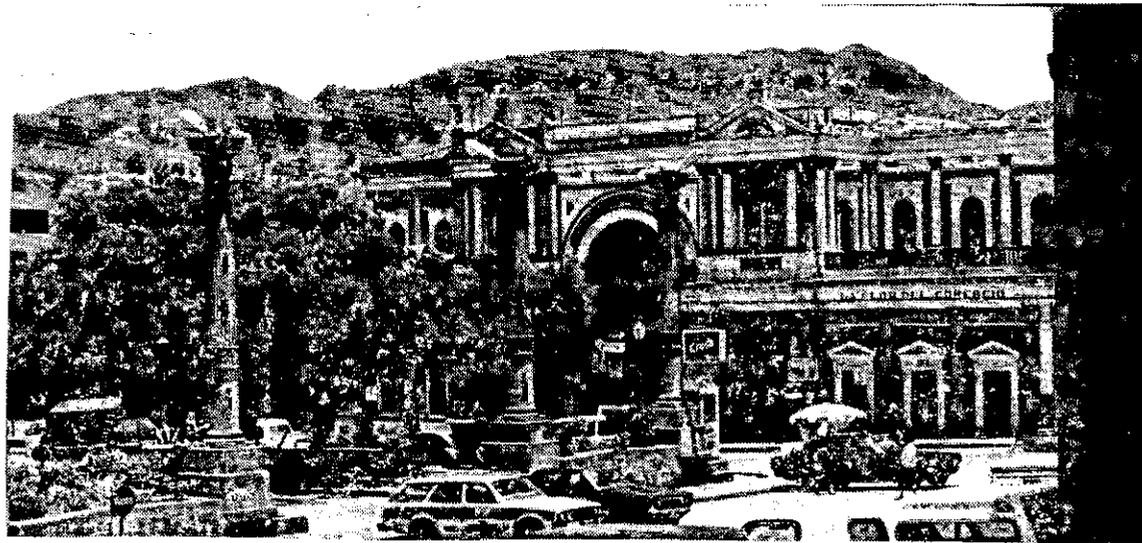
... extractado de UNESCO, CONSERVACION DE BIENES CULTURALES. 1,982. Conservación de lugares urbanos.



Conviene advertir que la conservación de la integridad de un lugar no significa, necesariamente, la preservación de todos los monumentos individuales que lo componen. Tal vez sea necesario sacrificar algo, pues, incluso, cuando la protección de cada una de las unidades arquitectónicas situadas dentro del perímetro puede parecer vital, el mantenimiento y la protección del paisaje debe ser el objetivo principal. La demolición de edificios secundarios puede, en ciertos casos, parecer justificada con el objeto de realzar la importancia de un monumento principal, pero, al examinar esas posibilidades, los responsables de la conservación del lugar pueden oponerse con razón a autorizar esa medida si, a su juicio, ésta es susceptible de destruir el equilibrio general o de falsear u oscurecer la significación histórica de la zona.

" Además de la importancia que pueda tener el centro urbano desde el punto de vista de la administración pública de un país o de una región, puede haber otras razones válidas para protegerlo. Por ejemplo puede tener un valor histórico excepcional y servir de vínculo con el pasado o ser, igualmente, importante desde el punto de vista de la arquitectura y su emplazamiento. Cualquiera que sea la razón para conservarlo, deben tomarse disposiciones para la preservación no sólo de los elementos individuales sino de las características originales de la zona." <sup>2</sup>

LUGAR  
URBANO



FOTOGRAFÍA No. 1.

<sup>2</sup> ... para mayor ampliación sobre el tema ver, " UNESCO, CONSERVACION DE BIENES CULTURALES. 1,982.



## 1.2 CENTRO HISTORICO

### Definición

Es un espacio físico relativamente homogéneo o un perímetro dentro del cual se haya una concentración de edificios construidos durante los periodos históricos arquitectónicos relevantes de la ciudad.<sup>3</sup>

### 1.2.1 Fundamentos de la conservación de los Centros Históricos

- 1.2.1.1 Preservar las formas de la cultura viviente, como actividades artesanales, recreativas y religiosas tradicionales.
- 1.2.1.2 La conservación física de los edificios.
- 1.2.1.3 Contribuir a la autoconciencia cultural que forma parte de la comunidad local y nacional.<sup>4</sup>

### 1.2.2 Criterios para la conservación de los Centros Históricos

- 1.2.2.1 Que continúen siendo centros de vida y trabajo para la población.
- 1.2.2.2 Mejoramiento económico del área como medio para garantizar la continuidad del funcionamiento urbano.
- 1.2.2.3 Racionalización del uso de los espacios del Centro Histórico en la escala del desarrollo del conjunto de la ciudad.
- 1.2.2.4 Combinar, adecuadamente, una refuncionalización de las construcciones y de los espacios urbanos con las adaptaciones necesarias para el mejoramiento de las condiciones de habitabilidad y uso.
- 1.2.2.5 La conservación de los Centros Históricos debe hacerse con la población que hoy los habita, idealmente.<sup>5</sup>

3 Hardoy, Jorge E. IMPACTO DE LA URBANIZACION EN LOS CENTROS HISTORICOS LATINOAMERICANOS.

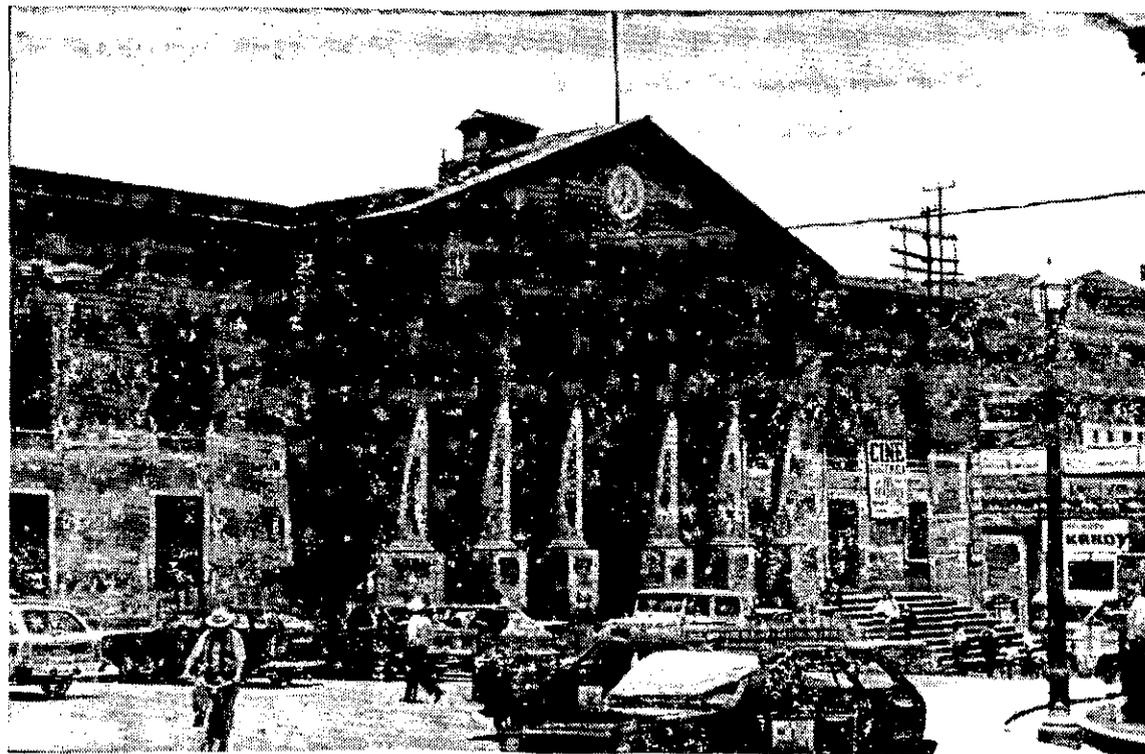
4 IDEM

5 Hardoy, Jorge E. IMPACTO DE LA URBANIZACION DE LOS CENTROS HISTORICOS LATINOAMERICANOS.



**1.2.3 Valores a obtener con la conservación de los Centros Históricos**

- 1.2.3.1 Mejoramiento de los niveles de calidad de vida, adecuados a la ciudad.
- 1.2.3.2 El sentido de identidad y pertenencia de la población con su habitat.
- 1.2.3.3 Manifestaciones de una escala comunitaria de vida.\*



CONSERVACIÓN DE CENTROS HISTÓRICOS  
FOTOGRAFÍA No. 2.

6 Hardoy, Jorge E. IMPACTO DE LA URBANIZACION EN LOS CENTROS HISTORICOS LATINDAMERICANOS.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



### 1.3 BIEN CULTURAL

Es una designación que incluye la mayor parte de los objetos materiales asociados a las tradiciones culturales.

#### 1.3.1 CLASIFICACION DE LOS BIENES CULTURALES

- A. Bienes muebles, ya sean obras de arte, libros, manuscritos u otros objetos de carácter artístico o arqueológico y, en particular, las colecciones científicas.
- B. Bienes inmuebles, tales como monumentos arquitectónicos, artísticos o históricos, lugares arqueológicos y edificios de interés histórico o artístico. 7

#### 1.3.2 VALORES ATRIBUIDOS A LOS BIENES CULTURALES

Las actitudes frente a los objetos incluidos en la denominación de bienes culturales pueden ser muy diferentes ya que un objeto considerado de gran valor por una persona o en una época determinada puede ser tenido más tarde por despreciable. Lo contrario sucede cuando ciertos objetos de uso común en una población son considerados como objetos raros y valiosos por otra población o por generaciones posteriores de la población original, pero, debe apreciarse en estos objetos la identidad cultural.

La civilización moderna debido a la rapidez del crecimiento macrocefálico de las capitales, la emigración del área rural, el crecimiento acelerado de una sociedad incide en que se pierdan estos valores. En los países latinoamericanos, ricos en identidad, pueden perderse muchos de los "elementos del pasado que han modelado la civilización contemporánea". Debido a los pocos recursos con que nuestros países cuentan, donde apenas se pueden atender las necesidades de salud y otras necesidades básicas y no se puede pretender una atención adecuada al Patrimonio Cultural. Sin embargo, la pérdida de tantos vestigios significa que las generaciones presentes y



futuras permanecerán ignorantes de muchos de los elementos que han formado el caudal de sus tradiciones por lo que se debe velar por la adecuada conservación de los mismos.<sup>2</sup>

#### 1.1.3.3 RELACION DEL HOMBRE CON LOS BIENES CULTURALES

La relación del hombre con los bienes culturales y el valor que a éstos se les atribuye son el resultado de la interacción de muchos factores ya que en el objeto hay raíces históricas materializadas (tecnología, materiales, arte, gustos, etc.) que ayudan a explicar la situación actual del desarrollo social, explican determinadas relaciones sociales, avances científicos, habilidades humanas, etc, que eran posibles en la sociedad en que fué producido el objeto.

Pero, una vez reconocido popular u oficialmente el valor de un bien cultural, cualquiera que sean las razones para ello, se adquiere la responsabilidad de preservar dicho objeto independientemente de que sea pequeño o grande.

Si bien no es conveniente salvar todos los objetos del pasado, es razonable esperar que los más importantes sean preservados en beneficio de la posteridad y que se intente reunir un muestrario adecuado de una amplia gama de bienes culturales. Por consiguiente, la elección es uno de los problemas principales que plantea el establecimiento de un programa razonable.

" Puede repetirse con Paul Coremans que la conservación tiene la prioridad sobre la restauración." Añade éste autor que "esto está tanto más justificado cuanto que los principios de la restauración varían en función de la naturaleza del objeto y de su estado de conservación...y todavía más, decisivamente, cuando es afectado el patrimonio cultural de un país en vías de desarrollo. "

---

• ... extractado de UNESCO, MUSEOS Y MONUMENTOS 1.969  
Conservación de Bienes culturales  
UNESCO, MUSEUM N. 54 1,982  
Conservación, un desafío a la profesión.

• Coremans, P. Training of technical personnel conservation. Informe presentado a la Séptima Conferencia General de CIM, Nueva York, 1,964.



Debe quedar clara la diferencia entre la Conservación la cual comprende un conjunto de actividades destinadas a salvaguardar y mantener un objeto cultural, mientras que la Restauración considerada como una operación especial de la conservación podemos definirla como la operación que se realiza físicamente sobre el objeto.



BIEN CULTURAL

FOTOGRAFÍA No.3

#### 1.3.4 CAUSAS DEL DETERIORO

La conservación de un lugar urbano es más complejo que el de un monumento individual, sin embargo, el mantenimiento de ambos cuesta dinero y cuando la economía se ha debilitado y la población local empobrecido, es posible que se descuiden, incluso, los requisitos mínimos de conservación, tan numerosos y variados que la omisión de uno de ellos puede traducirse inmediatamente en un deterioro general.

##### A. Tipo de construcción

Es determinante el tipo de materiales utilizados en la construcción del objeto ya que pueden encontrarse muchos materiales perecederos, los cuales sufren de un mayor deterioro. En el caso de los trazados urbanos su estructura tiende a modificarse de acuerdo a la evolución del centro urbano así como de su uso y los fines del mismo.



## **B. Agentes naturales que contribuyen a la desintegración.**

Los tres agentes característicos de las zonas tropicales son:

- B.1 La infiltración del agua de lluvia, ya que el encharcamiento y la erosión debilita los cimientos y la humedad favorece al ataque biológico de las estructuras de madera con el consiguiente debilitamiento y posible hundimiento del sistema estructural de los edificios y destruye el enlucido en las paredes interiores.
- B.2 La acción destructora de insectos, en particular, las termitas y hormigas.
- B.3 La vegetación tropical, notable por su rápido y exuberante desarrollo que atraviesa los techos y desintegra las paredes y socava los cimientos.

## **C. Negligencia**

Las estructuras que se han dejado deteriorar durante largo tiempo o se han abandonado, requieren, evidentemente, mayores reparaciones, pero la disminución de los recursos financieros de la población subsistente puede hacer esa reparación prácticamente imposible.

## **D. Modernización y reconstrucción**

En nombre del progreso se puede formar un caos que deteriora más que el tiempo y la negligencia, y, en ocasiones son las mismas autoridades quienes permiten que se tomen medidas de "modernización" sin considerar el daño que se le puede causar a un bien cultural o a un lugar urbano. Los rótulos luminosos, la instalación de una nueva red de energía eléctrica, la construcción de una nueva carretera sin considerar los efectos del aumento del tráfico y su impacto urbano, la rehabilitación de un lugar urbano, etc, son un ejemplo de causas del deterioro que sin toma de conciencia pueden hacer un daño irreversible a nuestro patrimonio.<sup>10</sup>



## 2. ASPECTOS JURIDICOS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

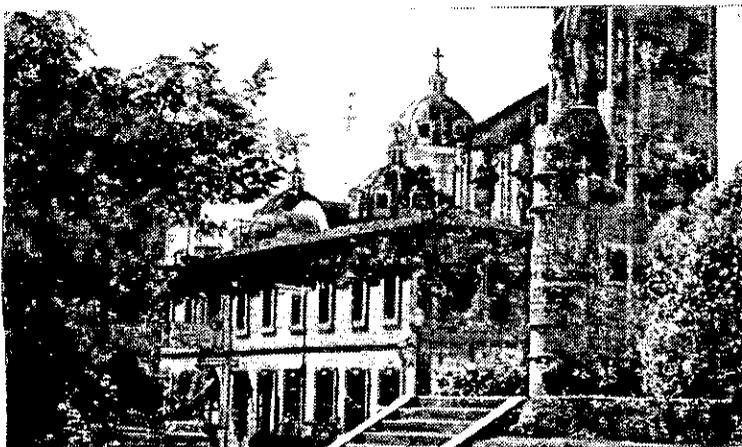
### 2.1 Constitución de la República

De la constitución de la República se aplican, a la protección y conservación del Pasaje Enríquez de la ciudad de Quetzaltenango, los artículos 60 y 61 que definen qué valores son catalogados como patrimonio cultural de la nación y la protección que reciben. Siendo el mencionado inmueble un valor histórico y artístico que debe recibir una atención especial del Estado.<sup>11</sup>

### 2.2 Código Civil

Según el Artículo 472 el Pasaje Enríquez de la ciudad de Quetzaltenango, debe catalogarse como un inmueble de propiedad privada que por tener un valor artístico, histórico, generalmente, reconocido, está sometido a leyes especiales.

Según el Artículo 460 en lo que respecta a su condición de propiedad privada de personas individuales y jurídicas está respaldado por los correspondientes títulos legales.<sup>12</sup>



PATRIMONIO CULTURAL

FOTOGRAFIA No. 4.

<sup>11</sup> ... para mayor ampliación. Constitución de la República de Guatemala. Patrimonio Cultural. Artículos 60, 61.

<sup>12</sup> ... Código Civil  
Artículo 472, Propiedad Privada Artículo 460.



## 2.3 Instituto de Antropología e Historia

El Pasaje Enríquez de la ciudad de Quetzaltenango en su calidad de bien inmueble con un valor histórico y artístico vinculado a la historia política social de la ciudad, en la que se encuentra situado, se vé afectado por las siguientes artículos de la Legislación para la Protección del Patrimonio Cultural de Guatemala.

### Capítulo 1

#### Artículo 1o.

Todos los monumentos, objetos arqueológicos, históricos y artísticos del país, existentes en el territorio de la República, sea quien fuere el dueño, se consideran parte del tesoro cultural de la Nación y están bajo la salvaguardia y protección del Estado.

#### Artículo 2o.

Para los efectos de esta ley son monumentos y objetos:

a) Históricos, los inmuebles o parte de ellos y los muebles no comprendidos dentro de la definición de monumentos arqueológicos, que estén directamente vinculados a la historia política o social de Centro América, Belice, inclusive.

b) Artísticos, los monumentos u objetos que, debido a su origen como producto de la inquietud del hombre, subyuguen el espíritu y constituyen verdadero prestigio del arte nacional, ya sea éste, plástico, pictórico, escrito, arquitectónico, etc.

#### Artículo 15o

Para que los muebles o inmuebles a que se refiere el Artículo 2o. sean sometidos a régimen especial, indispensablemente, a su protección y conservación, deben declararse monumentos históricos por el Ministerio de Educación, previo dictamen del Instituto de Antropología e Historia de Guatemala.

#### Artículo 16o.

El régimen especial de la propiedad de monumentos y objetos históricos comprende:

a. Declaración del Ministerio de Educación que otorga a dichos inmuebles ó muebles el carácter de monumentos u objetos históricos, la cual deberá ser notificada a las personas afectadas.



b. Su inscripción en el Registro de monumentos y objetos históricos y la anotación en el Registro general de la propiedad cuando se trate de inmuebles.<sup>13</sup>

Debe aclararse que respecto al Artículo 16o. El Pasaje Enriquez de Quetzaltenango aún no puede considerarse Monumento Histórico por no haber sido declarado, oficialmente, por el Ministerio de Educación ni encontrarse inscrito como le corresponde en el Registro General de la Propiedad.



FOTOGRAFÍA No. 5

PROTECCIÓN DE ANTROPOLOGÍA E HISTORIA.

<sup>13</sup>

...copiados textuales de Instituto de Antropología e Historia.  
Legislación para la Protección del Patrimonio Cultural de Guatemala. Lic. Miguel Alvarez. A.  
1,987.



## 2.4 Carta Internacional de Venecia, 1,964

Considerando que Guatemala está incluida en convenios internacionales de conservación de bienes culturales se hace la citación de la Carta de Venecia la que dá un fuerte respaldo a los criterios y objetivos del presente trabajo, ya que, en los artículos que a continuación se presentan se encuentran criterios válidos y objetivos para la conservación y restauración de monumentos.

### Objetivo

#### Artículo 3o.

"La restauración y conservación de monumentos tiene, como fin, salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico."

### Conservación

Artículo 4o." La conservación de los monumentos impone, en primer lugar, un cuidado permanente de los mismos."

Es por ello que se pretende encontrar un uso adecuado antes que proponer una restauración ya que se considera que el hecho de garantizar un uso adecuado del edificio dará las garantías de que se conservará en forma en forma correcta, de acuerdo a las acciones de reconstrucción y restauración que sean necesarias en el mismo para no caer de nuevo en un deterioro irreversible.

Se pretende, además, interesar a los propietarios para invertir en la revitalización del edificio argumentando un uso realmente rentable y adecuado que aproveche el valor de monopolio histórico y artístico del mismo, considerando que por ser propiedad privada tiene más posibilidad de ser conservado que un edificio estatal.

Artículo 5o." La conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a un fin útil a la sociedad; esta dedicación es, pues, deseable pero no puede ni debe alterar la disposición o la decoración de los edificios. Es dentro de los límites donde se deben concebir y se pueden autorizar los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres."<sup>14</sup>

Se pretende encontrar un uso o una serie de usos del inmueble que se adapten a las necesidades de la población actual, así como las exigencias del entorno y de la dinámica urbana que, actualmente, lo contiene sin alterar su integridad y su esencia.

<sup>14</sup> citas textuales...BERRIO, FERNANDEZ CONSERVACION DE MONUMENTOS Y ZONAS. Carta de Venecia.



Artículo 6." La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el entorno tradicional subsiste, éste será conservado y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudiera alterar las relaciones de los volúmenes y de los colores deben ser prohibidos."

Este artículo implica que deberá velarse por la conservación del entorno del edificio, siendo un marco a su escala por la monumentalidad de todos los demás edificios que rodean el parque Central de Quetzaltenango, los cuales son una muestra de masividad, arquitectura monumental que empequeñecen al peatón y siguen una línea predominantemente neoclásica con facetas eclécticas, como el Banco de Occidente, y no dejar que se pierda la visión como lo que respecta al Edificio del Banco de Guatemala.

Artículo 7. El monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo, y, también del medio en el que está situado. Por lo tanto, el desplazamiento de todo o parte de un monumento no puede ser tolerado más que cuando la salvaguardia del mismo lo exija o, bien, cuando razones de un gran interés nacional o internacional lo justifiquen.

Artículo 8. Los elementos de escultura, pintura o decoración que forman parte integrante del monumento no pueden ser separados del mismo, más que cuando esta medida sea la única capaz de asegurar su conservación.<sup>18</sup>

El Pasaje Enríquez de Quetzaltenango es parte integrante en todos los sentidos del Centro Histórico, del entorno del Parque Central de Quetzaltenango por estar ligado a los demás edificios por su temporalidad, estilo, historia, etc, por lo que esta característica lo hace inseparable de su medio; además, es rico en elementos, detalles, pinturas, etc. que no pueden ni deben ser separados de él, por lo que se debe cuidar el edificio en su totalidad.

Los artículos citados, anteriormente, fundamentan y respaldan el interés por el rescate y la revitalización del edificio, pues dejan ver el valor social y cultural que representa y su contemplación dentro de las leyes de nuestra sociedad.

<sup>18</sup>. Citas textuales... "BERRIO, FERNANDEZ CONSERVACION DE MONUMENTOS Y ZONAS". Carta de Venecia.



### 3. LA RENTA URBANA

Aquí se exponen fundamentos metodológicos que ayudarán a identificar, valorar y medir la renta urbana que, actualmente, se percibe a través del Pasaje Enriquez, así como las rentas incrementales que pueden obtenerse a raíz de una mejora y cambios de uso del edificio. Con ello se pretende identificar los flujos de ingresos y egresos futuros y, así, encontrar opciones óptimas a través de indicadores como el "valor actual de los beneficios netos VAN".

#### 3.1 ASPECTOS METODOLOGICOS SOBRE LA RENTA DEL SUELO

##### 3.1.1 Consideraciones generales sobre la renta del suelo.

###### a. Propiedad territorial

(particularidades históricas como factores para internalizar renta).

El estudio se basa en la opción teórica histórico-estructural, que parte de las premisas tales como la consideración de que el desarrollo social ha construido un sistema jurídico-político mediante el cual es posible que ciertas personas puedan acceder al monopolio de determinadas porciones del planeta como esferas privativas de su voluntad privada, con exclusión de todos los demás, con ello, se tiene la condición histórica de la propiedad privada sobre el suelo, mediante la cual es posible participar de la apropiación de parte de la riqueza producida.

Bajo estas premisas, el término RENTA es utilizado, en primer lugar, como un componente específico de la plusvalía mediante la cual se valoriza-realiza económicamente la propiedad territorial.

Para evitar errores de interpretación en el objeto de estudio dentro de éste enfoque, deben tenerse presentes las siguientes premisas básicas.

###### a.1 Renta territorial

Para nuestro objetivo el estudio de la renta territorial deberá observarse como un fenómeno histórico particular de apropiación de valor que se fundamenta en los atributos de la propiedad territorial. Estos atributos son, por un lado, el hecho de que el territorio constituye un soporte para



la actividad social, productiva y de toda índole, siendo en algunos casos un medio de producción, en tanto hay una capacidad productiva del suelo, como lo es el caso agrícola por ejemplo. Este hecho aunado a la posibilidad que tiene el territorio de ser monopolizado ante todo, en el marco del sistema capitalista y de no ser reproducible hacen, entre otros, que el territorio tenga la capacidad de internalizar un atributo muy especial, el de ser una condición para la existencia de la actividad social que puede ser susceptible de ser trasladada a terceros sin perder la relación de dominio sobre dicho bien, y por tanto, esta relación es la que permite al propietario de la tierra, cederla temporalmente a cambio de recibir parte del valor que se genera en la actividad productiva de la cual es soporte material.<sup>16</sup>

Como particularidad Histórica que presenta el Pasaje Enriquez de Quetzaltenango y que le permite internalizar posibilidades de renta, tenemos que: tiene un valor artístico, histórico, oficialmente reconocido, al encontrarse en el Centro Histórico de la ciudad, las posibilidades utilitarias de habitación, comercio, industria u otro y las posibilidades económicas y sociales conjugadas con la exterioridad de inmueble, de extraer renta.

## GRAFICO No. I RENTA TERRITORIAL



16

extractado de... Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy" Héctor Castro y Osmar Velasco. Usac. Inap. 1,991. pags. 29-35.



#### b. Renta del suelo <sup>17</sup>

Toda renta del suelo es plusvalía, producto del trabajo sobrante, así se trate de renta en trabajo, renta en producto, renta en dinero, renta en mejoras al inmueble, etc. Sobre este hecho, debe tenerse presente que el caso de la renta está enmarcado dentro de una formación social capitalista; bajo tales circunstancias, será la forma en dinero en que se supone, se va a encontrar la realización de renta de manera predominante.

En el caso de la vivienda, sobre todo, de gran lujo, la renta aparece escondida ya que la actividad que soporta el suelo es más bien de reproducción de los medios de vida del individuo y su grupo familiar y no tanto de actividades productivas donde la producción de plusvalía es en primera instancia evidente.

Contrario al uso comercial o similar, el capital inmobiliario caracteriza al sector urbano con rasgos urbanísticos de aislamiento, privacidad, seguridad, ornamentación y densidad de loteamiento.

Se observa que la plusvalía contenida en la renta, se esconde en la compleja trama de relaciones sociales a tal grado que de forma inmediata es casi imposible encontrarla bajo el enfoque metodológico para los casos en los cuales los inmuebles son soporte a la actividad productiva.

#### c. Valorización económica de la propiedad

La valorización económica de la propiedad territorial, -renta de suelo-, revela que su cuantía no depende en absoluto de la intervención personal de quien la percibe, sino, del desarrollo del trabajo social, independientemente de su acción y en el que él como propietario inmobiliario no tiene intervención alguna. Por todo ello, la renta no puede considerarse aislada de la sociedad, su existencia se da dentro de un determinado conjunto de relaciones sociales.

---

<sup>17</sup> Extractado de la Tesis Maestría en Planificación " Bases para la planificación de asentamientos humanos.", Oscar Velasco y Héctor Castro. Usac Inap 1,991.



### 3.2.2 La renta diferencial en el ámbito urbano

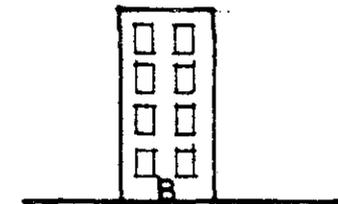
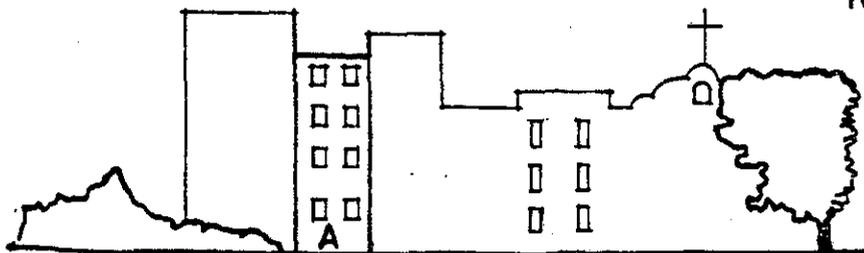
De manera general, la renta diferencial se refiere a la diferencia que existe entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y trabajo, las cuales pueden ser producidas por factores de localización, reparto de impuestos, desigual distribución de capital entre los arrendatarios de tierra, desiguales condiciones favorables que ofrece el ámbito urbano, generalmente, por compatibilidad de uso del suelo, dotación de servicios, valoración ideológica, etc.

En el caso urbano, la productividad del suelo está condicionada más bien por su aptitud para el desarrollo urbano, es decir, su aptitud para ser medio de producción para el desarrollo capitalista en el ámbito urbano, tanto en términos de sus condiciones físicas, condicionantes de sitio, tales como: de valor soporte, pendientes, vulnerabilidad a riesgos, entre otras, como en cuanto a las condiciones físico urbanizadas, condicionantes de entorno, como lo pueden ser, la compatibilidad de uso del suelo, la dotación de infraestructura: agua potable, drenajes, alumbrado público, telefonía, vialidad y se incluyen, también, las condicionantes de capacidad instalada del área urbana centro de población en su conjunto, para ofrecer el equipamiento y las redes de servicios y economías de escala que requiera determinada actividad productiva, todo ello se traduce en la vocación urbana de un sitio.

Se dirá, entonces, que para la ciudad, la productividad de un sitio en términos urbanos, está dada por su capacidad de internalizar renta, para ello son condicionantes los capitales invertidos en el sector urbano donde se encuentre el inmueble, así como la inversión en el sitio mismo.

Si se invierte de manera general en el acondicionamiento de todo un sector urbano y solamente en algunas partes de éste se podrán generar las mayores aglomeraciones, el uso intensivo del suelo y la mayor fricción del espacio que en el resto del área urbana y hace más atractivos esos puntos para la inversión de capital, que permitirá la apropiación privada que reportan esos beneficios.

#### RENDA DIFERENCIAL



INVERSIÓN EN A =  
INVERSIÓN EN B

EL ENTORNO DE 'A' PROPICIA MAYOR GENERACIÓN DE RENTA  
GRÁFICO No. 2.



### 3.2.2.1 Situación

Condicionantes del entorno, urbanizadas y naturales.

#### - Compatibilidad de uso

En este factor se toma en cuenta si el uso del inmueble es acorde al uso predominante en el sector urbano. Si es así, se asume que el inmueble está en una situación favorable para internalizar renta, en cuyo caso constituiría esto un factor positivo en su aplicación.

#### - Accesibilidad

Para el análisis del inmueble se considerará: a) el casco histórico, b) áreas de influencia inmediata y c) áreas periféricas que presenten su articulación a la vialidad principal como un factor de alta ponderación en la generación de rentas territoriales.

#### - Patrimonio histórico y cultural en el entorno

Se incluye en este factor, la presencia de patrimonio histórico cultural a inmediaciones de la localización del inmueble analizado, en virtud de considerar que dicha presencia constituye un soporte material a valores ideológicos de la sociedad que se cristalizan en la generación de rentas territoriales para sí mismo y para inmuebles aledaños. Debe considerarse que tener una localización cercana a un monumento, conlleva a veces tener un beneficio indirecto por el impacto de fricción del espacio que se genera en la afluencia de visitantes; esto es positivo, especialmente, para los usos comerciales.

#### - Localización en zona de aglomeración (para uso no residencial)

Se pondera como favorable, la localización en zonas de aglomeración, siendo la más evidente, la ubicada al poniente entre la Plaza Central y el Centro de Servicios.

#### - Localización en zonas con privacidad (para uso residencial)

Se deberán utilizar estrategias para lograr privacidad aún dentro de zonas de aglomeración.

#### - Dotación de servicios públicos

Tales como agua potable, drenajes, energía eléctrica y alumbrado público.

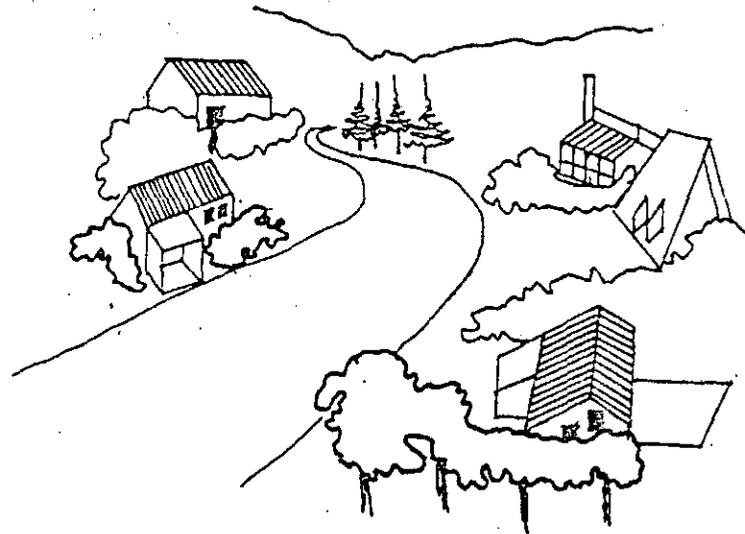
#### - Presencia de grupos sociales con altos ingresos

En este factor se toma en cuenta la localización del inmueble en estudio en un sector urbano donde predomine el asentamiento de



grupos sociales de altos ingresos. La presencia de estos grupos sociales en un sector urbano, "valoriza" el espacio desde la perspectiva ideológica, ya que convierte el lugar, en sede de los privilegiados de la sociedad. En este caso la renta tiene una dinámica específica que plantea una revisión de la formulación metodológica para que sea receptiva de dicho fenómeno, en virtud de que en este caso el contenido de la renta presenta un sustento más ideológico que estrictamente material.

- Vulnerabilidad a riesgos de entorno  
Se analizará en este factor la presencia de algunos accidentes de la naturaleza que representen riesgo para el asentamiento humano.



SITUACIÓN RESPECTO AL ENTORNO

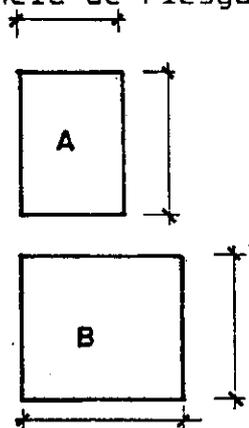
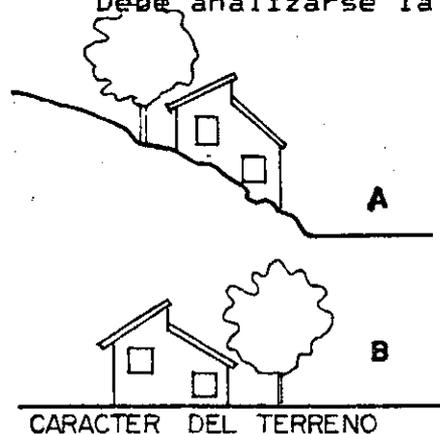
GRÁFICO No. 3

UNIVERSIDAD DE LA GUAYANITA  
Biblioteca Central



### 3.2.2.2 Sitio

- Tamaño del terreno  
En este factor se analiza el área absoluta del terreno.
- Aptitud territorial  
Se analiza, fundamentalmente, la compatibilidad de las condiciones materiales del sitio con el uso del suelo predominante en el sector.
- Actividad desarrollada en la edificación  
Se analiza las características de la actividad desarrollada, la procedencia y naturaleza de la renta particular.
- Patrimonio histórico y cultural del sitio  
Se analiza la presencia de patrimonio en el inmueble, como un factor absoluto de carácter positivo en la internalización de renta.
- Vulnerabilidad a riesgo en el sitio  
Debe analizarse la presencia de riesgos en el sitio.<sup>18</sup>



SITIO

GRÁFICO No. 4

DIMENSIONES

18

...mayor ampliación ver, Castro Héctor, Velasco Osvar "Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy." Tesis de Maestría. Usac. Inap 1,991. pags. 29-35.



## PREMISAS GENERALES

### Concepción y enfoque del tema

Es evidente la necesidad de conservación de los bienes culturales como el Pasaje Enriquez de la ciudad de Guetzaltenango que se encuentra inmerso en un centro urbano del cual no puede aislarse y debe, por lo tanto, responder a la dinámica que su entorno actual le plantea.

La importancia que le atribuye al inmueble el hecho de estar situado en el Centro Histórico de la ciudad, también lo hace formar parte de un conjunto urbano que tiene dentro de sí actividades sociales, político-administrativas, financieras, religiosas, educativas, comerciales, culturales, etc., a las cuales debe tener la posibilidad de integrarse haciendo uso de todo el potencial contenido en su forma, tecnología y riqueza arquitectónica e histórica. Debe tener, por lo tanto, un uso que mantenga la vida y trabajo para la población garantizando una función adecuada que incida en aumentar los beneficios del inmueble para su adecuada conservación.

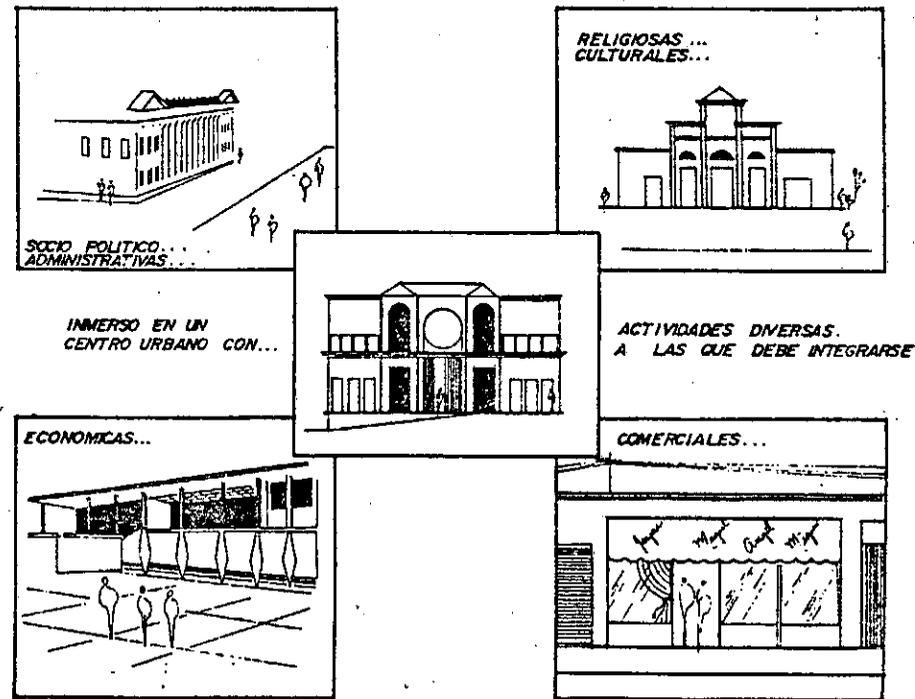


GRÁFICO No. 5



#### Aspectos jurídicos

a. El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango está, claramente, protegido como un valor histórico y artístico del cual no se permite la alteración, a excepción de que lo determine la ley.

b. El Código Civil le atribuye leyes especiales por ser un inmueble de interés histórico y artístico. Está catalogado como Propiedad Privada por título legal.

c. Está clasificado por sus características como Monumento Nacional, según el Instituto de Antropología e Historia, pero, no se ha notificado a los propietarios por medio del Ministerio de Educación, según lo estipula la Legislación para la Protección del Patrimonio Cultural de Guatemala, lo cual no hace legal su declaración como monumento nacional.

d. Basados en La Carta Internacional de Venecia vale la pena resaltar los artículos 3o., 4o. y 5o, principalmente, que para los fines de la sustentación de la tesis dice: "la conservación de los monumentos se beneficia siempre con la dedicación de éstos a un fin útil a la sociedad; esta dedicación es pues deseable, pero, no puede ni debe alterar la disposición o la decoración de los edificios. Esto dentro de los límites donde se deben concebir y se pueden autorizar los arreglos exigidos por la evolución de los usos y las costumbres."

Es por eso necesaria y justificada la búsqueda de una dedicación del edificio a un fin útil a la sociedad actual en la cual está inmerso, lo cual redunde en la conservación del mismo, ya que los usos actuales no producen la renta necesaria para la inversión en la adecuada conservación del inmueble.

e. La Carta Internacional de Venecia también da limitantes y premisas tecnológicas, morfológicas y espaciales generales de diseño en el problema de Revitalización que sustenta la presente tesis, las cuales se comentan a continuación.

En el Artículo 6o. "La conservación de un monumento implica la de un marco a su escala. Cuando el entorno tradicional subsiste, éste debe ser conservado y toda construcción nueva, toda destrucción y todo arreglo que pudiera alterar las relaciones de los volúmenes y de los colores deben ser prohibidas."

Se menciona en el Artículo 7o. que el monumento es inseparable de la historia de la cual es testigo y también del medio en el que está situado.

La propuesta que se pretende realizar en el Pasaje Enriquez será una muestra de la necesidad y posibilidad de conservar el edificio individualmente, pero, dejando notar la necesidad de rescatar los demás edificios que forman el entorno al Parque Central, que son todos ellos dueños de una gran riqueza formal, arquitectónica e histórica.

f. El Artículo 8o. trata de la protección de los elementos de escultura, pintura o decoración. Por lo tanto, no se permite la separación de todo ó parte del monumento, como por ejemplo de los detalles esculpidos en piedra o, quizá, la estructura de la cubierta de cristal o sus puertas originales de hierro forjado.



## Premisas sobre la Renta Urbana

a. El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango tiene una serie factores de localización, de características del entorno tanto físicas como funcionales en la captación de la Renta que puede percibir un inmueble y, luego, se denota, como la misma "renta que actualmente percibe" influye directamente en la inversión en mantenimiento y conservación del edificio.

b. El estudio del uso del suelo que actualmente presenta el Pasaje Enriquez y el aspecto de "situación" es una condicionante del entorno que propicia más o menos generación de Renta, nos hace pensar que el uso actual no es el más adecuado.

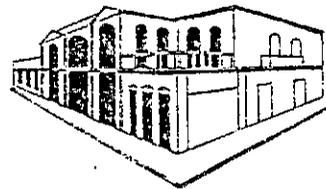
c. Conociendo los factores que hacen que la renta sea alta, como lo son el uso intensivo del suelo, se puede presumir que el uso comercial es el adecuado, pero, dirigido a otro sector de la población o a otro tipo de consumidor, el uso comercial le corresponde directamente al entorno del objeto de estudio (como puede observarse en el plano No. 1 y 2) así como la localización del sitio en un lugar donde aunque no se encuentra asentada población de altos ingresos, pero existe la condicionante de ser el "Centro" quien aún concentra la mayoría de actividades económicas y político-administrativas, flujo que se ve incrementado por la afluencia turística, factores que dan posibilidades de uso más rentables al edificio.

Debe mencionarse que en nuestro caso se presentan otros factores favorables como lo son la existencia de elementos valorativos de carácter ideológico en su entorno más cercano como lo son: la plaza central, monumentos históricos de interés, hotelería de diferentes categorías, etc., así como elementos de infraestructura que elevan el valor del sector.

d. Se debe determinar la "renta socialmente aceptable por metro cuadrado" del edificio; puede determinarse de acuerdo al valor integral del mismo y deben además encontrarse las modalidades de estructuración del espacio con las cuales se optimizará la rentabilidad del edificio y un uso que garantice un flujo positivo entre costos y beneficios.

## RENTA URBANA

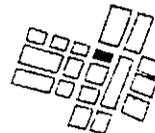
Renta del edificio



Valor Histórico oficial y su capacidad de internalizar renta

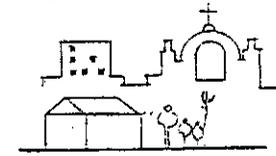
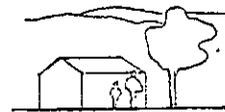


Sitio  
CONDICIONANTES DEL TERRENO



Situación  
CONDICIONANTES DEL ENTORNO

RENTA DIFERENCIAL

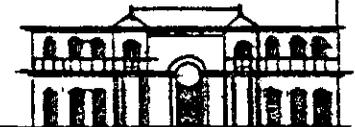


Situación

RENTA DIFERENCIAL: CUAL INVERSIÓN EN OBJETOS SIMILARES CON FACTORES DIFERENTES DE LOCALIZACIÓN SE OBTIENE DIFERENTE PRODUCTO.

GRÁFICO No. 6

UNIVERSIDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



# USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUETZALTENANGO



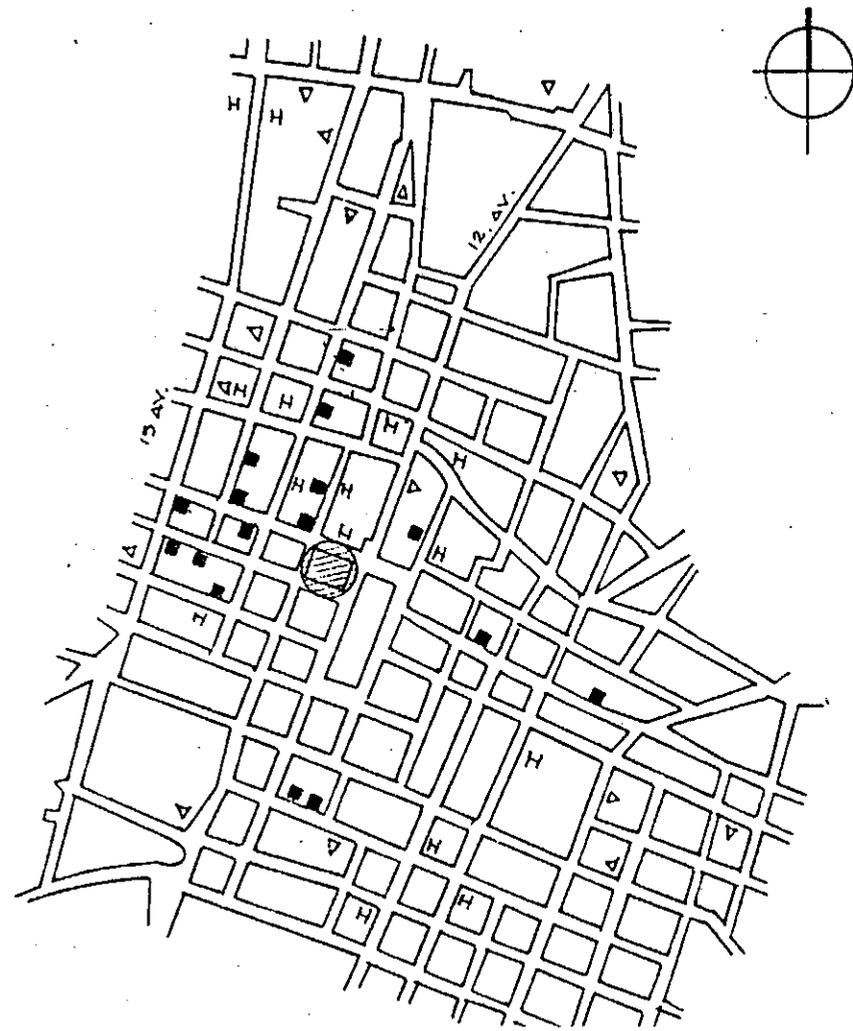
NOMENCLATURA	
●	COMERCIAL
+	RELIGIOSO
\$	BANCA
+	ÁREA VERDE
● (shaded)	PASAJE ENRIQUEZ



TEMA: USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO	OBSERVACIONES:	PLANO. No. 1
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: TESIS ELEAZAR XICARÁ	HOJA No. 24



# USO DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUETZALTENANGO



NOMENCLATURA	
H	HOTELES
△	CENTROS EDUCATIVOS
■	VIVIENDA ALTOS INGRESOS
◐	PASAJE ENRÍQUEZ



TEMA: USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 2	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: TESIS ELEAZAR XICARÁ	HOJA No. 25.	

### Premisas morfológicas

Estando definidas por la forma del edificio y, debido a sus características, se encuentran limitadas por la legislación específica, tenemos que:

a. Las dimensiones determinadas por la estructura original deben ser respetadas, las dos alas, tanto Norte como Sur en sus bloques longitudinales tienen bien definido lo original con lo agregado de acuerdo a la función que actualmente presentan.

b. El bloque central, con sus dimensiones originales y la cubierta de vidrio debe ser respetado.

c. Las puertas y ventanas existentes, tanto las habilitadas como las que se encuentran tapiadas, deben ser respetadas, siendo las puertas actualmente tapiadas sometidas a una evaluación de su estado complementado con el dictamen estructural del edificio, que permita respaldar la posibilidad de su habilitación, si así lo requieren las nuevas necesidades de función y confort ambiental del edificio.

d. Las puertas y ventanas exteriores que existen, estén o no deterioradas se trabajarán de la forma que más convenga de acuerdo a las normas y criterios de Conservación de Monumentos que dictan los expertos en la materia.

e. Deberá evaluarse la estructura de la cubierta y revisar el concepto por si fuera necesario algún cambio.

f. Deberá tomarse en cuenta en todo momento el estilo predominantemente neoclásico del inmueble y el fin comercial para el cual fué construido, adaptándose a los usos que más convenga.

### PREMISAS MORFOLOGICAS

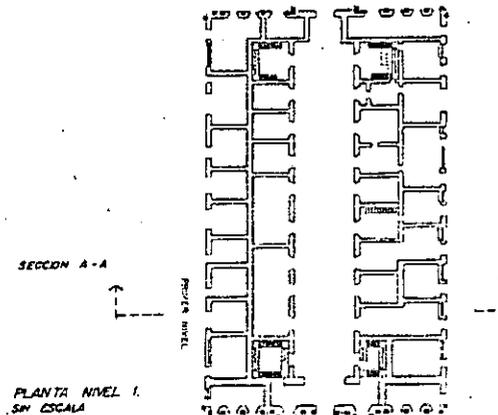
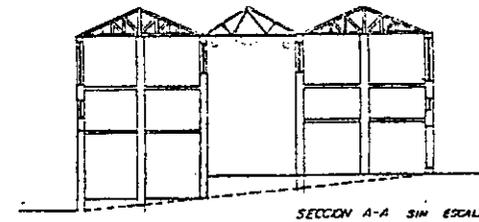
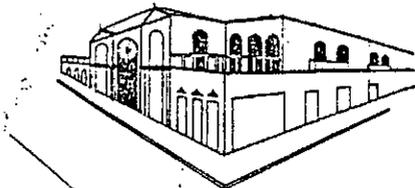
DEBERÁ RESPETARSE LA ESTRUCTURA ORIGINAL DEL EDIFICIO, LA CUAL ESTÁ DEFINIDA

SE EVALUARÁ HABILITAR PUERTAS SELLADAS

LA FUNCIÓN QUE SE DEFINA DEBERÁ ADAPTARSE EN LO POSIBLE RESPETANDO LA INTEGRIDAD DEL INMUEBLE EN SU CONFIGURACIÓN FORMAL

SE RESPETARÁ EL ESTILO NEOCLÁSICO DEL EDIFICIO Y LOS ELEMENTOS QUE LO DEFINEN.

### GRAFICO No. 7



## Premisas funcionales

Considerando el origen de los Pasajes que surgen en Holanda con las tiendas integradas en el interior de un gran patio, sobresaliendo por la elegancia en el interior de sus tiendas, puede deducirse la función comercial para la cual fueron diseñados.

a. El Pasaje Enriquez fué diseñado para un uso comercial, deberá tomarse muy en cuenta la disposición funcional del mismo, lo cual concuerda con el sector donde está situado.

b. De acuerdo al uso del suelo de su entorno más cercano al inmueble, el cual es predominantemente comercial de diversos tipos y para diversos estratos sociales y económicos, deberá considerarse un uso comercial que responda a las necesidades sociales del entorno.

c. El patio central del edificio, debido al tránsito que puede generar de una calle a otra, tiene posibilidades de funcionar como área de exhibición comercial y, a la vez, de exhibición de arte, destacando la riqueza artística del área y aprovechando la excelente iluminación de su cubierta de cristal.

d. El estrato social y económico al cual sirve, actualmente, deberá modificarse en el grado conveniente, considerando las posibilidades del edificio de acuerdo a su "situación" dentro del Centro Histórico de la ciudad, al uso del suelo en el entorno más cercano, población de altos ingresos, al turismo y a los elementos valorativos: hoteles, plaza central, edificios político-administrativos, religiosos, Bancos del sistema, etc. que determinan el acceso de población de mayores recursos adquisitivos.

## PREMISAS FUNCIONALES

### Posibilidades de uso?

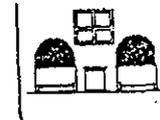


comercio.

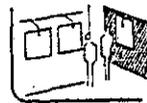
... DE ACUERDO AL  
FIN PARA QUE FUE  
CONSTRUIDO...



restaurante.

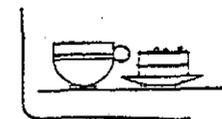


hotel.



galería.

... DE ACUERDO AL USO  
DEL SUELO DEL ENTORNO  
MÁS CERCAÑO...



cafetería.

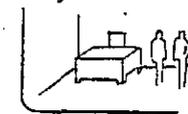


exhibiciones.



museo.

... DE ACUERDO AL ESTADO  
ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO.



oficinas.

... DE ACUERDO A LA RIQUEZA  
HISTÓRICA, ARTÍSTICA Y  
ARQUITECTÓNICA DEL  
INMUEBLE..

GRÁFICO No. 8



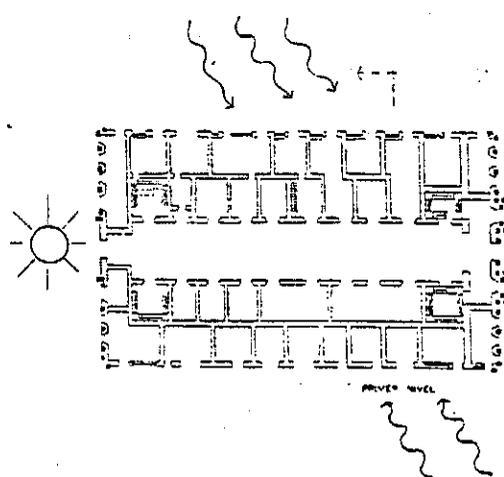
## Premisas ambientales

Tomando en cuenta el clima característico de la ciudad de Quetzaltenango que es predominantemente frío en 7 meses del año deberá considerarse el proporcionar algún tipo de confort de acuerdo a la función del edificio.

- La orientación del inmueble es Este- Oeste levemente girado azimut 342 grados (dato de brújula) lo cual da como resultado que toda su ventanería Norte queda expuesta a los vientos predominantes que son Nor-Este durante 7 meses del año.
- En lo que respecta a la lluvia deberán revisarse las estructuras de cubierta debido a que son tres tramos a dos aguas, revisando el sistema de bajada de agua, ya que la lluvia abarca según los datos casi la mitad del año. (pluviosidad promedio 68.7 m.a) <sup>1</sup>
- Debido a la orientación del edificio el soleamiento es predominante en el lado Este y el ala Norte, lo cual se complementará con el uso de la Carta Solar.
- Debido a que el material predominante del cual está construido el inmueble es piedra, cambia su temperatura lentamente, por lo que deberá utilizarse, adecuadamente, el soleamiento y el uso de materiales livianos y adecuados para lograr el confort adecuado de acuerdo al uso de las distintas áreas.

## GRÁFICO No. 9

### PREMISAS AMBIENTALES



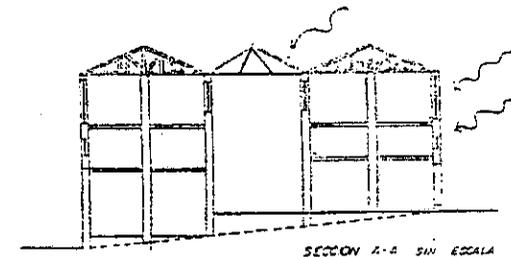
VIENTOS PREDOMINANTES NOR-ESTE EN LAS ALAS NORTE Y SUR DANDO OPCIONES DE BUENA VENTILACIÓN TAMBIÉN POR LA CUBIERTA CENTRAL ADEMÁS DE LA VENTANERÍA.

EL SOLEAMIENTO ES INTENSO Y DIRECTO EN LA MAÑANA EN LA FACHADA ESTE. DEBIDO AL ÁREA LIBRE DEL PARQUE.

LA FACHADA OESTE SUFRE MENOS SOLEAMIENTO POR LOS EDIFICIOS CERCANOS. DE IGUAL MANERA LAS ALAS NORTE Y SUR

DEBERÁN REVISARSE LAS BAJADAS DE AGUA PLUVIAL DEBIDO A LA ESTRUCTURA Y FORMA DE SUS CUBIERTAS.

DEBERÁ BUSCARSE EL CONFORT TÉRMICO DE ACUERDO A LOS USOS QUE SE LE ASIGNEN SIENDO UNA CONSTRUCCIÓN DE PIEDRA QUE GUARDA EL FRÍO, CON UN CAMBIO LENTO DE TEMPERATURA.



<sup>1</sup> Dato obtenido de Tesis Diseño Climático para el Altiplano Occidental. Hernán Gutiérrez, 1990. Usac  
pag. 39



### Premisas tecnológicas

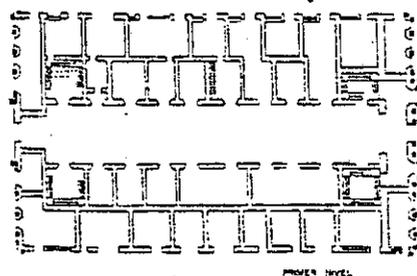
La siguiente descripción de los materiales usados en la construcción del edificio deben considerarse como premisa, pues, se realiza en base a la observación inicial, quedando pendiente la confirmación al realizar un estudio detallado, el cual se realizará durante el análisis del estado estructural.

El edificio está construido con los materiales de la época, los cuales son:

- a. Cimientos de piedra.<sup>2</sup>
- b. Muros predominantemente de piedra, con algunos elementos estructurales de madera, vigas de dinteles y algunos amarres presentan dicho material.
- c. Los entrepisos son de madera, actualmente con arena y cemento para colocar piso de cemento.
- d. Tiene columnas de piedra y otras de ladrillo formando amarres de un espesor de 0.50 y 0.75 m., dándoles una dimensión adecuada a la masividad de los muros.
- e. Los muros son de piedra, de un espesor de 0.75 y 0.50 m. existiendo actualmente rellenos de ladrillo y tienen un grueso y deteriorado alisado de cal y arena, que tiende a desprenderse fácilmente en algunas áreas, aunque en otras pocas está bien conservado, pero deberá considerarse la posibilidad de removerlo.
- f. Las cubiertas de las dos alas son tijeras de madera tipo Howe, bastante deterioradas. La cubierta central es de tijeras metálicas de diseño especial las cuales se ven fatigadas por lo que se debe revisar su funcionamiento estructural, por ello se ven con deformación en el cordón central inferior, lo que abre la posibilidad de sustituirlas por similares. deberá considerarse la posibilidad de sustituirlas. (ver dictamen estructural.)

GRÁFICO No. 10

### PREMISAS TECNOLÓGICAS



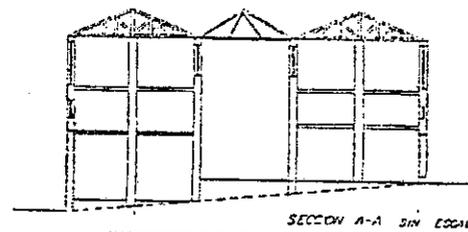
DEBIDO A LA LEGISLACIÓN QUE PROTEGE EL INMUEBLE SE RECOMIENDA EL USO DE MATERIALES UVIANOS PARA EL PROYECTO DE REVITALIZACIÓN.

EL ESTADO ESTRUCTURAL TAMBIÉN RECOMIENDA REFORZAR ENTREPISO, CUBIERTA.

DEBERÁ SUSTITUIRSE LA INSTALACIÓN ELÉCTRICA Y REVISAR LAS INSTALACIONES DE AGUA Y DRENAJES

PREDOMINANTEMENTE PIEDRA  
ENTREPISO DE MADERA  
ALGUNOS ELEMENTOS ESTRUCTURALES DE MADERA

ALGUNAS COLUMNAS Y MUROS DE LADRILLO DE BARRO COCIDO



CUBIERTAS TIJERAS DE MADERA TIPO HOWE Y LÁMINA DE ZINC.

TIJERA METÁLICA Y LÁMINA DE ZINC Y VIDRIO.

<sup>2</sup> La piedra utilizada es de origen volcánico, llamada Andecita, según datos proporcionados por la Arq. Esirna Barrientos que, actualmente, trabaja el Teatro Municipal de Quetzaltenango, para el I.D.A.E.H.



### Materiales y sistemas a usar en el proyecto de revitalización

- a. De acuerdo al estado estructural del edificio se determina el uso de materiales livianos que no alteren la integridad física del mismo, recomendándose el uso de: fibrolit, tablayeso, estructuras metálicas para reforzamiento de entrepiso, duroport, madera, etc.
- b. Deberá respetarse la integridad física del edificio por lo que no se usarán materiales que, de alguna manera, dañen el inmueble, pero se trabajarán las áreas deterioradas y elementos que no funcionan de acuerdo a las indicaciones y consideraciones del Instituto de Antropología, dando las sugerencias necesarias.
- c. Al habilitar puertas y ventanas, deberán considerarse los métodos adecuados establecidos de conservación de monumentos.
- d. Lo que se tenga que restaurar será de acuerdo a lo que plantean los métodos de restauración de monumentos ya establecidos.

### Premisa del trabajo de campo

En base a un estudio piloto de cinco casos elegidos de acuerdo a características similares en un universo de sesenta elementos definidos como: Construcciones de corte neoclásico o con elementos predominantes del estilo mencionado, ubicados en el Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango que actualmente presentan un uso de algún tipo comercial, se determinó una desviación estandard, la cual se utilizó para encontrar el tamaño adecuado de muestra para un estudio con un 90 % de confiabilidad, dando un número de 17 casos, los cuales darán un Error Medio de 4.

Los aspectos similares que se evaluaron para elegir los cinco casos del estudio piloto fueron:

- a. estado de la construcción,
- b. tipo de comercio,
- c. alquiler que percibe,
- d. área del inmueble.





## CAPITULO 2

REPUBLICA DE GUATEMALA  
UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



## CAPITULO II

### 1. ANALISIS Y DIAGNOSTICO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO. ADVERTENCIA

En el siguiente capítulo se pretende dar una visión general del municipio para conocer sus principales características sociales, culturales, económicas, etc., que son las que definirán el proyecto del presente trabajo de tesis.

Además, se presenta la evolución del casco urbano y especialmente la evolución histórica y física del Centro Histórico que es el entorno inmediato al edificio en estudio.

#### 1.1 Descripción general

Quetzaltenango es, actualmente, el centro de la región V a la cual pertenecen Quetzaltenango, Totonicapán, Sololá, Mazatenango y Retalhuleu. Goza de una gran importancia comercial, industrial. Es sede de instituciones públicas y privadas lo cual la hace importante en la prestación de servicios públicos, así como la existencia de las instituciones político-administrativas. En lo que respecta a educación, Quetzaltenango es centro de la región, ya que un número considerable de los estudiantes de sus instituciones son de otros departamentos.

En un tiempo fue considerada como la segunda ciudad de Guatemala por su importancia económica, pero esta característica ha sido superada por Escuintla y su movimiento económico debido a la producción azucarera.

##### 1.1.1 Población <sup>1</sup>

Según los censos levantados hasta la fecha:  
En el año de 1,940 se censaron 18,648 habitantes, en 1,950 - 27,672 habitantes, en 1964 -45,195 habitantes, en 1,973 - 65,426 y en 1,981 - 72,922 habitantes.

---

<sup>1</sup> Datos obtenidos durante el EPS periodo 90-1, recopilaciones de tesis similares, datos obtenidos en la Municipalidad de Quetzaltenango.



**Población del municipio:**

Area Urbana: 62,719 habitantes 86 %  
Area rural: 10,203 habitantes 14 %

**Grupo étnico del municipio:**

Indígena 36,704 habitantes 50.33 %  
No indígena 36,079 habitantes 49.47 %  
ignorado 139 habitantes 0.20 %

**Religión del municipio.**

Católica 75 %  
Protestante 20 %  
otras 5 %

**Alfabetismo del municipio**

Alfabeta 80 %  
Analfabeta 19 %  
ignorado 1 %

**Pirámide poblacional**

De una población estimada en 1,981 de 72,922 habitantes el 49.87 % son hombres y el 53.05% son mujeres y el 49.87% corresponde a la población menor de 15 años.

**Crecimiento demográfico**

A partir del año 1,940 aumenta el ritmo de crecimiento, lo cual permite pronosticar, tomando como base, la población del censo de 1,981 - 72,922 hab. pues Quetzaltenango duplicará su población en el año 2,000 con una población de 150,000 habitantes. <sup>2</sup>

Estos datos dan una idea de la importancia poblacional del municipio, así como de sus dimensiones y características cuantitativas sociales, culturales y económicas, las cuales son base en la definición del proyecto.

---

<sup>2</sup>Datos obtenidos durante el EPS periodo 90-1, recopilaciones de tesis similares, datos obtenidos en la municipalidad de Quetzaltenango y observación propia.



### 1.1.2 Aspectos Climáticos

Quetzaltenango es característico por su clima frío, el cual se acentúa durante los meses de noviembre a marzo, alcanzando temperaturas bajo 0 grados centígrados, con una temperatura media de 13.35 grados centígrados.

La ciudad de Quetzaltenango se encuentra situada a una altitud de 2,333.00 m. sobre el nivel del mar, Latitud 14 50 22" y una longitud de 91 31 10."

#### 1.1.2.1 Vientos predominantes:

NE ( 7 meses)

Velocidad máxima 9.8 Km./h.

Velocidad mínima 7.25 Km./h.

mayor velocidad en los meses de enero, febrero y marzo.

Humedad Relativa

Media 76.5% mayor en los meses de junio, julio, agosto, septiembre y octubre.

Totales mensuales de insolación 277.7-83.2 horas/mes con una insolación mayor en los meses de febrero, marzo, abril y diciembre.

Precipitación media:

Media mensual: 244.7-0.7 mm. siendo mayor en los meses de junio, julio, agosto y septiembre, lloviendo un promedio de 150 días al año.<sup>3</sup>

## 1.2 DESCRIPCION URBANA DEL MUNICIPIO

### 1.2.1 Descripción urbana general

La ciudad de Quetzaltenango está dividida en 10 zonas urbanas, las zonas centrales son las de trazo más antiguo, que se caracteriza por calles angostas y con pendientes bien marcadas.

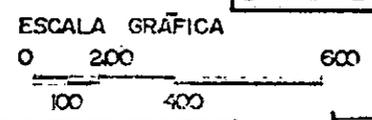
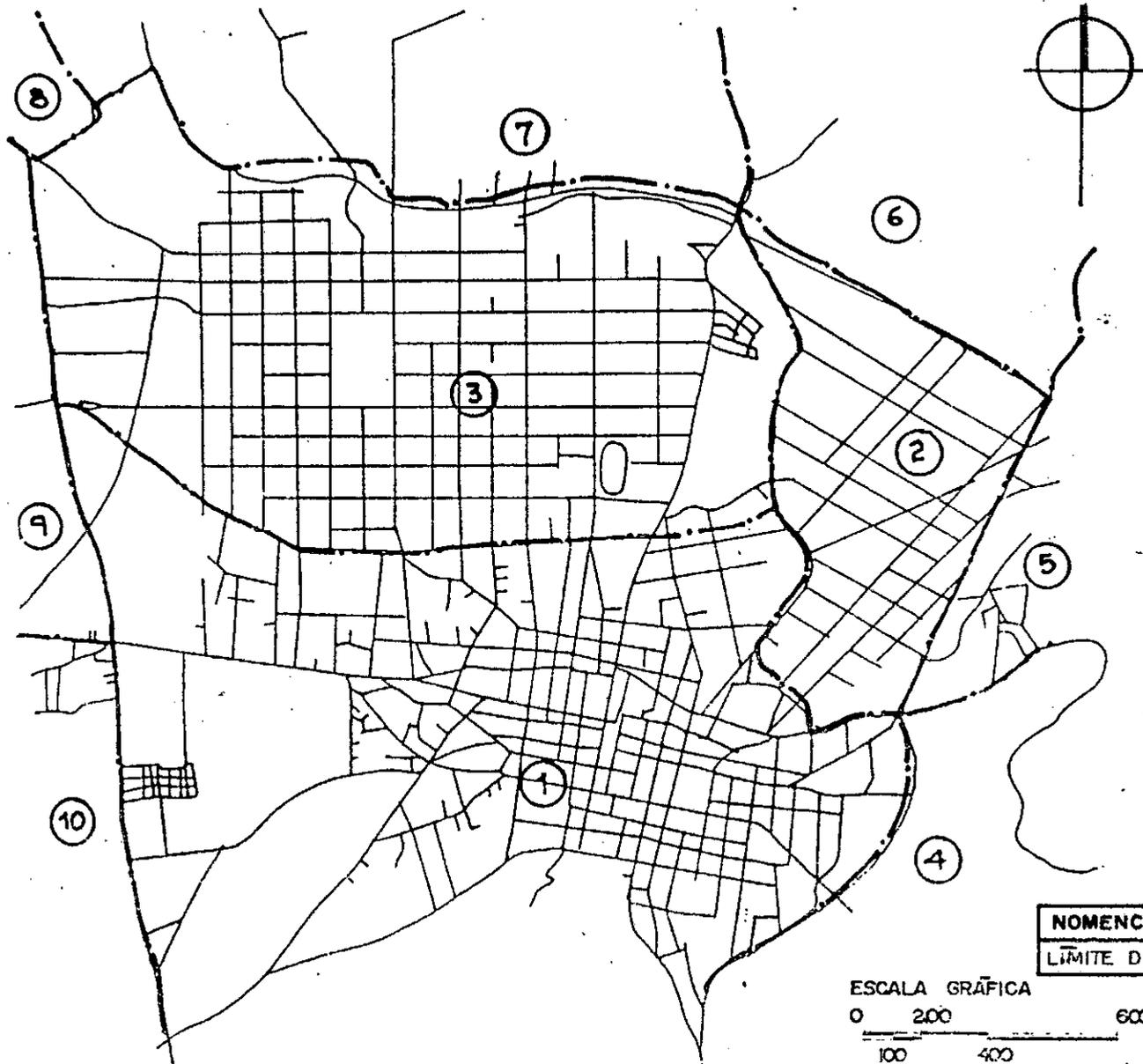
La zona Sur y Sur-Oriente comprende, las zonas colindantes con el volcán Santa María y cerro Quemado donde sus l mites son verdaderas barreras naturales.

Zona Nor-Oriente con un trazo del siglo XVIII y no ha adquirido desde ese tiempo, ninguna importancia urbana debido a las características del

<sup>3</sup> Fuente: INSTIVUMEN Estación Ovalle, Quetzaltenango.



# ZONALIZACIÓN DEL CASCO URBANO



<b>TEMA:</b> ZONALIZACION DEL CASCO URBANO QUETGO.	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 3	
<b>ESCALA:</b> SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS. ELEAZAR XICARA	HOJA No. 34	

suelo, cuya humedad y fangosidad no permite que se establezcan edificaciones en forma natural, existen, actualmente, algunas industrias y comercios. (zona 2)

Zona Nor-Poniente es la zona más adecuada para uso residencial, es actualmente la zona de más plusvalía después de la zona central, tiene un trazo rectilíneo y ordenado, calles anchas, pendientes suaves y gran belleza de paisaje.

La zona 1, donde se encuentra situado el Centro histórico de la ciudad de Quetzaltenango, está situada al Sur, y parte en el Sur-Oriente, tiene una reconocida plusvalía a pesar de su topografía.

(ver plano No. 3)

### 1.2.2 Actividades urbanas

#### a. Comercio

El comercio de la ciudad de Quetzaltenango está concentrado en la zona central y en La Democracia, zona 1 y zona 3 respectivamente, actualmente la zona 3 ha tenido un desarrollo considerable siendo la zona ideal para la construcción de centros comerciales de corte moderno, lo cual hace que sea notorio su movimiento económico.

La zona 1 tiene un gran número de locales comerciales en la 4a. calle, (Calle Real del Calvario) la 12 y 14 Avenidas, la 5a., 6a. y 7a. calles, concentran la mayor parte del comercio de la zona.

Debe mencionarse la zona 2 por la existencia de comercio e industria aunque a baja escala, debido a características del suelo, mencionadas anteriormente.

El Centro Histórico de Quetzaltenango tiene un considerable uso comercial, que, aún, extendiéndose la ciudad hacia el Norte y Nor-poniente predominantemente, conservando el movimiento, económico con las centrales de los bancos, administrativas con la concentración de las instituciones político-administrativas.

#### b. Servicios

Los servicios político-administrativos, se encuentran también en la zona 1, los bancos están situados aquí teniendo sucursales también en la zona 3.



c. Industrias

La industria de Quetzaltenango se ha desarrollado en los últimos años, produciendo gran cantidad de textiles, tejidos de punto, carrocerías, licores, aguas gaseosas, vidrio y otras de menor producción.

La mayoría se encuentra en la zona 3 y algunas en la zona 2.

d. Artesanías

Desde julio de 1,982 funciona en Quetzaltenango, el Mercado de Artesanías fundado por el entonces alcalde Enio Betancourt, con el propósito de fomentar el desarrollo de las artesanías.

Dicho mercado instalado en el parque Centroamérica de la cabecera departamental, funciona el primer domingo de cada mes, lleva años de labor ininterrumpida, durante los cuales su actividad comercial se ha incrementado con otras de carácter cultural con el fin de proporcionar distracción a quien visita Quetzaltenango.

En la actualidad el Mercado de Artesanías cuenta con más de 125 miembros de diferentes lugares de occidente, entre los que se cuenta con la participación de artesanos de San Juan Sacatepéquez, Sololá, San Antonio Aguas Calientes, Momostenango, Salcajá, Cantel, La Esperanza, San Juan Ostuncalco, Totonicapán, San Cristobal Totonicapán y Quetzaltenango.<sup>4</sup>

Existe una sala de ventas de artesanías, importante, en la 14 avenida 3-36 de la zona 1 de la ciudad, así como la mayoría de ventas típicas y de Artesanías en el Centro Comercial Municipal situado a un costado izquierdo de la Catedral Altense.

La afluencia de los habitantes y turistas al parque Centroamérica durante el Mercado de Artesanías da la posibilidad de la apreciación del Pasaje Enriquez situado a un costado del mencionado parque, por lo que debe aprovecharse dicho evento para situar elementos y actividades de interés en el inmueble con el fin de dar a conocer su belleza y riqueza histórica, siendo el edificio un objeto digno de apreciarse utilizado de manera adecuada.

<sup>4</sup> Datos propios recopilados durante el EPS período 90-1.

Datos tomados de la tesis; Xicará, Eleazar. "Conservación y Restauración del antiguo Edificio de Gobernación". USAC 1,990.



### 1.3 EQUIPAMIENTO URBANO DEL MUNICIPIO

#### a. Mercados

Quetzaltenango cuenta con cuatro mercados: La Democracia; La Terminal, en la terminal de buses, ambos en la zona 3; el Mercado del Centro Comercial Municipal, en la zona 1 y uno pequeño en el Calvario.

Los mercados funcionan todos los días, teniendo un mayor movimiento y pizo plaza los días lunes, miércoles, viernes y sábados.

El mercado La Democracia cuenta con un edificio construido para los fines de mercado, habiéndose quemado una vez en 1,976. Además cuenta con dos anexos, el predio Richter y un local arrendado por la municipalidad en la 7a. Calle, entre 15 y 14 Av. "A". el cual está en muy malas condiciones.

El Mercado La Terminal se encuentra ubicado en la zona Norponiente de la ciudad, abajo del Parque Zoológico Minerva, funciona en las instalaciones del antiguo hipódromo de Quetzaltenango, adecuándolo a la función de mercado.

El mercado del Centro Comercial Municipal, se encuentra en el primer piso del edificio, contando con los servicios necesarios, que sirven, principalmente, a los habitantes de las zonas 1, 2, 4 y 5.

La localización y descripción de los mercados del municipio de Quetzaltenango nos dá una idea de su movimiento comercial, puntualizando los movimientos comerciales y podemos ver que para beneficio de la localización del Mercado del Centro Comercial mantiene una afluencia considerable y adecuada al Centro Histórico lo cual implica un flujo de habitantes que pueden en determinado momento ser usuarios de los servicios que se presten en el Pasaje Enriquez

#### b. Educación

Quetzaltenango es considerado como el centro regional de educación, ya que, cuenta con instituciones públicas y privadas que reciben a estudiantes de todos los niveles provenientes de todos los departamentos de la República.



Presta servicios, pre escolares, primarios, secundarios y universitarios, ya que, cuenta con el CUNOC. extensión de la USAC, y además con una extensión de la Universidad Rafael Landívar. <sup>6</sup>

Dentro de los posibles usos del Pasaje Enriquez se ha considerado el de Galerías de Arte y/o Salas de exhibiciones, ya sea con destino turístico, escolar o general. Es por ello que se mencionan los niveles de educación del municipio para conocer los niveles de servicio que se pueden prestar.

#### 1.4 CRECIMIENTO URBANO GENERAL DEL MUNICIPIO DE QUETZALTENANGO

Como centro regional tiene un crecimiento acelerado, debido a la concentración de servicios que presta y a un considerable movimiento económico debido en gran parte al nivel de industria que posee, el cual está por encima de otros departamentos aledaños importantes.

Presenta ofertas de trabajo, que son menores en otros lugares, además de que como centro regional educativo presenta muchas posibilidades a la población occidental del país como pudo apreciarse en renglones expuestos anteriormente.

Se observa el crecimiento urbano general del municipio de Quetzaltenango para tener una idea de las tendencias de crecimiento, las cuales se dan hacia el Norte y Occidente del municipio, como lo son los municipios de La Esperanza, Olíntepaque, Salcajá, Llanos del pinal y el cantón Pacajá.

Es importante notar que el Centro Histórico puede considerarse como un centro de gravedad, que no sólo, físicamente, por distancias consideradas relativamente cortas y accesibles, sino por la concentración de servicios. Logra, por otro lado, la concentración y acceso de los habitantes de todo el municipio lo cual es importante para el uso que se asignará al Pasaje Enriquez como objeto del presente estudio. (Ver plano No. 4)

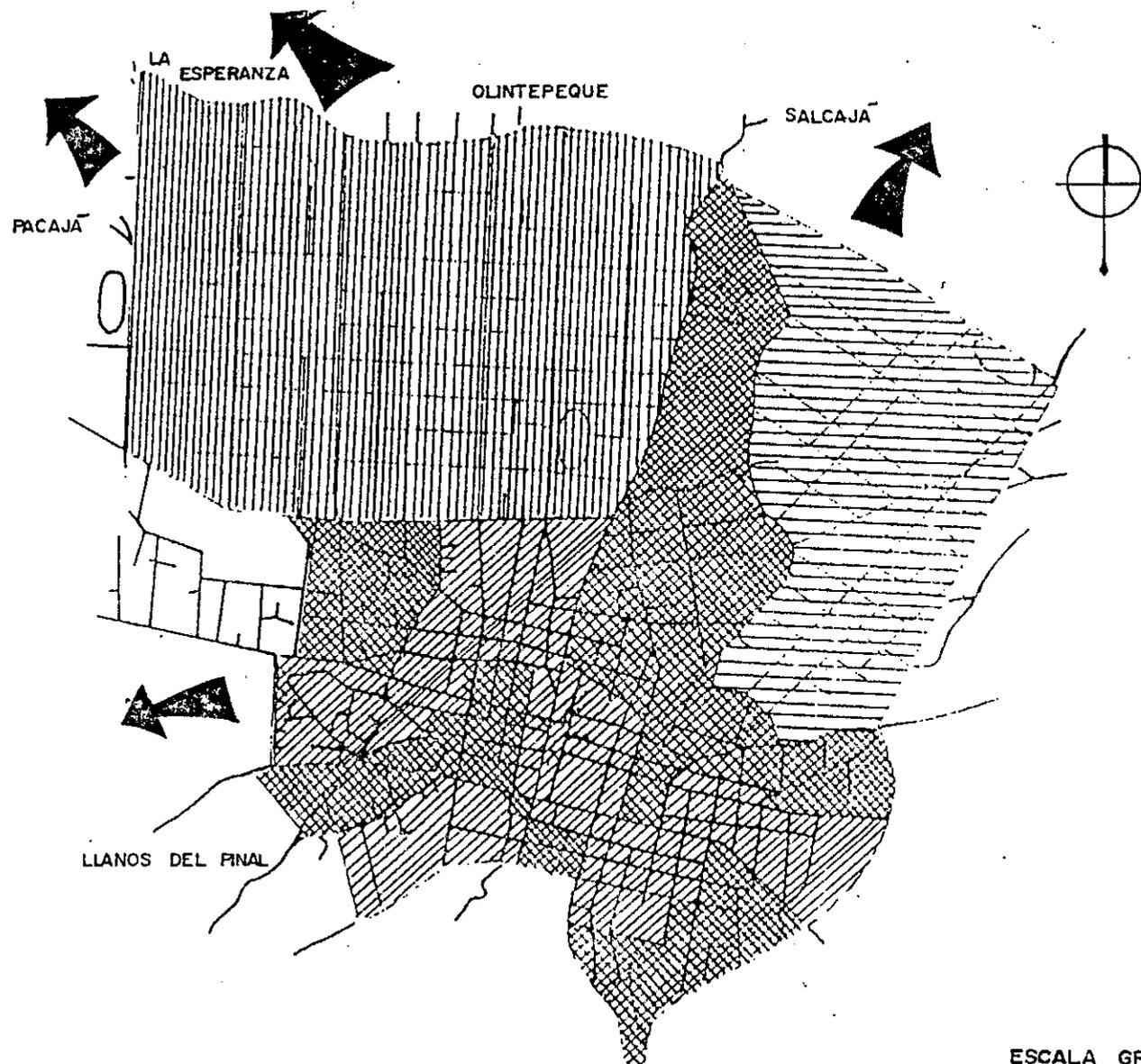
---

<sup>6</sup> Datos recavados por observación propia. EPS 90-1.

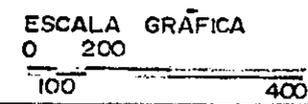
Xicará E. pag. 36 op. cit No. 4



# CRECIMIENTO URBANO



NOMENCLATURA	
	SIGLO XVI
	SIGLO XVII
	SIGLO XVIII
	SIGLO XIX
	SIGLO XX
	DIRECCIÓN DEL CRECIMIENTO.



TEMA: CRECIMIENTO URBANO DE LA CIUDAD DE QUETGO.	OBSERVACIONES:	PLANO No. 4
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: TESIS ELEAZAR XICARA	HOJA No 39



## 2. ASPECTOS HISTORICOS DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO

### 2.1 Historia del Municipio \*

#### a. Siglo XIX (1,800-1,900)

Quetzaltenango obtuvo la categoría de ciudad por decreto No. 65 el 29 de octubre de 1,825. La municipalidad de la ciudad de Quetzaltenango declara el 2 de febrero de 1,839 que los Departamentos de los Altos y Soconusco se segregaban de Guatemala para formar el Sexto Estado de los Altos, integrado por Quetzaltenango, Totonicapán y Sololá; comprendiendo Sololá a los departamentos de Huehuetenango, Suchitepéquez, Quiché, San Marcos y Retalhuleu. El Sexto Estado de los Altos quedó nuevamente incorporado al Estado de Guatemala, por decreto de la Asamblea Constituyente el 13 de agosto de 1,840. Quetzaltenango fué declarado como Departamento el 16 de septiembre de 1,845 por la Asamblea Constituyente.

" Quetzaltenango gozó durante este siglo de preeminencia económica, parte de su sociedad estuvo integrada por familias acomodadas que invertían sus capitales en el renglón cafetalero y esto se reflejaba en la existencia de mansiones de propiedad privada con características de estilo neoclásico, así como detalles tales como barandales, cielos de vestibulos, etc., realizados por arquitectos europeos que ejercían en la ciudad gracias a su apogeo económico." <sup>7</sup> A partir de 1,871 la arquitectura de orden colonial se vió sustituida por un orden Neoclásico marcado, ahora en edificaciones completas de piedra.

En ésta corriente neoclásica se vieron involucrados arquitectos italianos que trabajaron con artistas locales: talladores de piedra, logrando un trabajo sobresaliente.

---

\* Xicará E. pag. 36 op.cit No. 4

<sup>7</sup> Datos propios recopilados en el EPS 90-1



b. Siglo XX (1,900-1992)

"La corriente neoclásica prosiguió durante los primeros 25 años del actual siglo, especialmente, después del Terremoto de San Perfecto el 14 de febrero de 1,902, año en que en el mes de octubre se produjera la erupción del volcán Santa María. Durante la administración de Jorge Ubico, Quetzaltenango sufre variaciones debido al cambio en la forma de pensar en el gobierno, hasta la caída de Ubico el 20 de octubre de 1,944. Durante los gobiernos subsiguientes únicamente se hicieron obras a nivel nacional pero que no han sido notorias en el adelanto de la ciudad. En los últimos 52 años se ha producido un crecimiento acelerado y desequilibrado de la ciudad, la cual ha crecido, considerablemente, sin tomar en cuenta las autoridades la necesidad de ampliar la infraestructura, mejorarla y adecuarla a las exigencias de la sociedad quetzalteca actual." <sup>8</sup>

Existen edificaciones modernas que, situadas en el Centro histórico han roto el equilibrio de la imagen urbana como lo hacen el Banco de Guatemala y el actual edificio de la Administración de Rentas.

En otros sectores como La Democracia se han construido edificios de corte internacional, con estructuras de hormigón, no más de 5 niveles y de carácter comercial y recreativo que llenan las exigencias de un pueblo que día con día, avanza a su ritmo dentro de una realidad nacional de transculturización. <sup>9</sup>

---

<sup>8</sup> Xicará E. pag. 36 op. cit. No.4

<sup>9</sup> Datos propios recopilados EPS 90-1  
Investigación y observación propia.



## 2.2 TRAZA URBANA Y EVOLUCION DE LA IMAGEN URBANA DEL CENTRO HISTORICO DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO

El diseño urbano de Quetzaltenango, obedece al trazado de cuadrícula sobre un terreno plano y el trazo irregular en donde la topografía era variable.

Quetzaltenango alcanzó su esplendor a finales del siglo pasado en que se construyeron: el Palacio Municipal 1,898; el Instituto de Varones de Occidente, el Teatro Municipal 1,895, el Pasaje Enriquez 1,902; el Mercado Central, el Palacio Figueroa 1,900; el antiguo edificio de Derecho, Gobernación 1,891 y otras obras de igual riqueza artística.

El terremoto de San Perfecto, en febrero de 1,902 daña la ciudad, habiéndose destruido, considerablemente, la parte plana (baja) y salvándose sólo una parte de las construcciones en lo alto. Sumado a esto se produjo la erupción del volcán Santa María en octubre del mismo año.

Posterior al terremoto surge el "Nuevo Quetzaltenango" zona hoy conocida como La Democracia, con un rígido trazo geométrico, calles muy anchas y sobre un terreno plano en contraste con las calles estrechas y de fuerte pendiente.

### 2.2.1 Evolución de la imagen urbana 1,887 <sup>10</sup>

Se tomó como base de análisis la traza de 1,887 como referencia más antigua, ésta es representativa por su trazado en cuadrícula rectangular basándose en los trazos originales hechos por los españoles.

Se puede ver como centro de referencia la Plaza Mayor y la Catedral, que marcaba la primera construcción formal y el espacio dominante. La Plaza Mayor frente a la Catedral, enfrente, en uno de los costados, al Sur, la alcaldía; en el costado Norte, la Policía o el Cuartel, en la parte frontal o lateral los comercios.

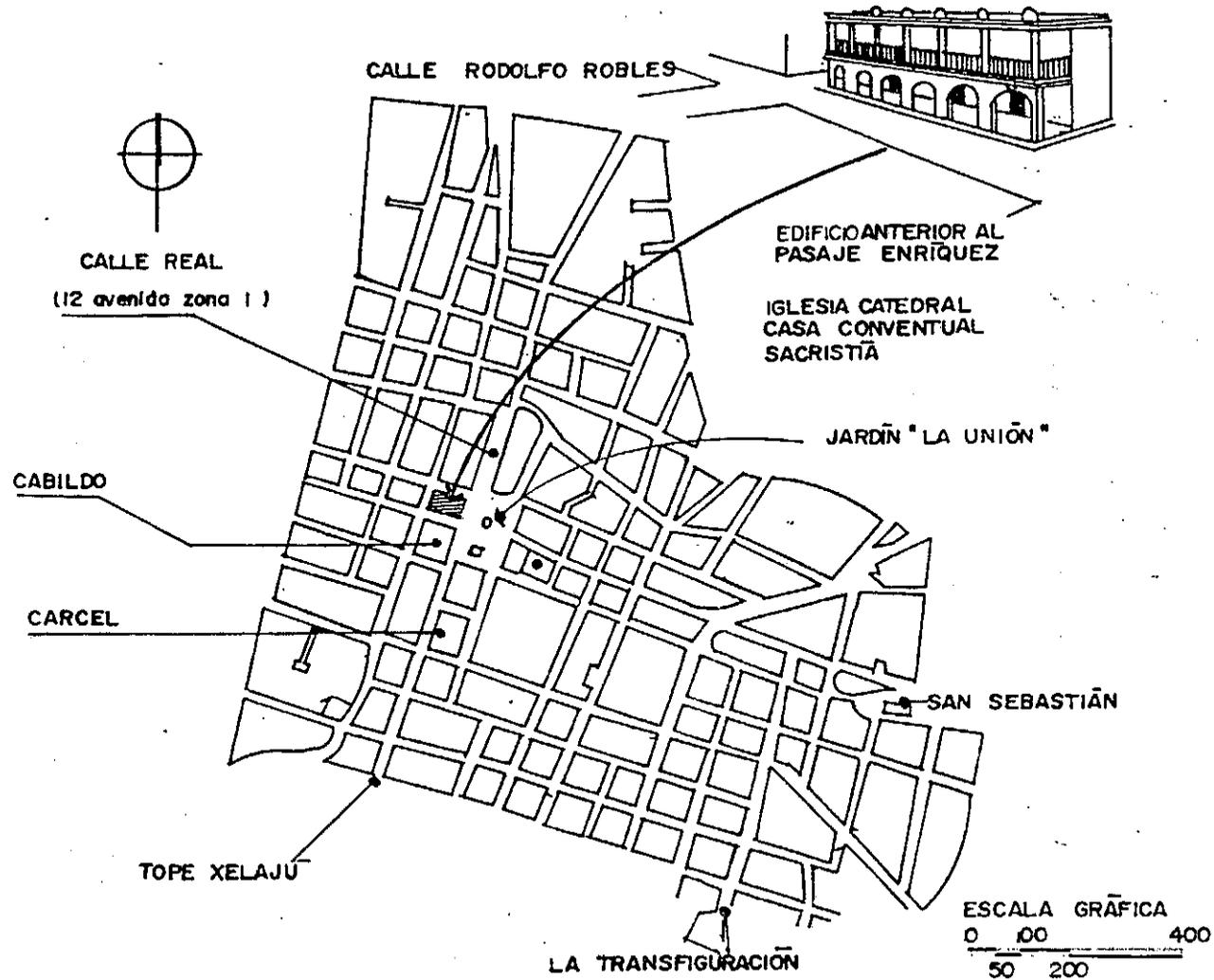
Alrededor de la plaza se desarrollaban las viviendas de los criollos y conforme se va extendiendo la ciudad aparecen las viviendas de los indígenas.

(Ver plano No. 5)

<sup>10</sup> ...sobre la evolución de la imagen urbana se hizo un extracto del estudio realizado por Eleazar Xicará en su tesis "Conservación y Restauración del antiguo edificio de Gobernación en el Centro Histórico de Quetzaltenango.



# EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA 1,887



<b>TEMA:</b> EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA 1,887	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 5
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: TESIS ELEAZAR XICARÁ	HOJA No. 43



### 2.2.2 Evolución de la imagen urbana, 1,920

Con el terremoto de San Perfecto en 1,902, la ciudad sufrió daños considerables, destruyéndose la parte plana baja o sea los alrededores de la Plaza Mayor y parte Sur.

La Plaza Mayor cambia su imagen por la de Parque Central con caminamientos, árboles, kiosko, vegetación y monumentos al centro.

La ciudad mantiene su trazo, las calles del sector central cambian de textura y la piedra es sustituida por la torta de concreto. La arquitectura colonial se sustituye por construcciones de piedra de estilo neoclásico.

La iglesia sigue dominando como elemento histórico, se construye el Palacio Municipal en 1,898 y se termina en 1,917. Se reconstruye el Pasaje Enríquez 1,900; al costado Norte del Parque Central se ubica el Banco de Occidente y al costado sur se encontraba la Penitenciaría Central. Todos éstos edificios se construyeron en piedra y con características del estilo Neoclásico. La traza urbana se conserva en lo que es el casco antiguo o zona central de entonces, dándose cambios únicamente en lo que es arquitectura.

(Ver plano No. 6)

### 2.2.3 Evolución de la imagen urbana, 1,989

La iglesia sigue dominando como elemento principal y la traza urbana se conserva en su mayor parte, pues, se han abierto calles en la 7a. calle entre 12 y 13 avenidas, 7a. calle entre 11 y 10 avenidas; 10 av. entre 6a. y 8a. calles. Se construye el Teatro al Aire Libre en lo que es la 11av. entre 7a. y 8a. calles a un costado de la Casa de la Cultura.

Se sustituye el empedrado de vías principales por concreto, adoquín y asfalto. Lo que antes era una calle estrecha y, empedrada típica de la ciudad, hoy día es una calle sin alineación, y con contrastes arquitectónicos.

Con cambios en la arquitectura y alteraciones de calles la traza continúa siendo la misma de 1,887. La arquitectura empieza a romper la armonía urbana, los edificios modernos, principalmente, públicos son elementos de contraste sin ningún estudio de integración y armonía con la ciudad.<sup>11</sup>

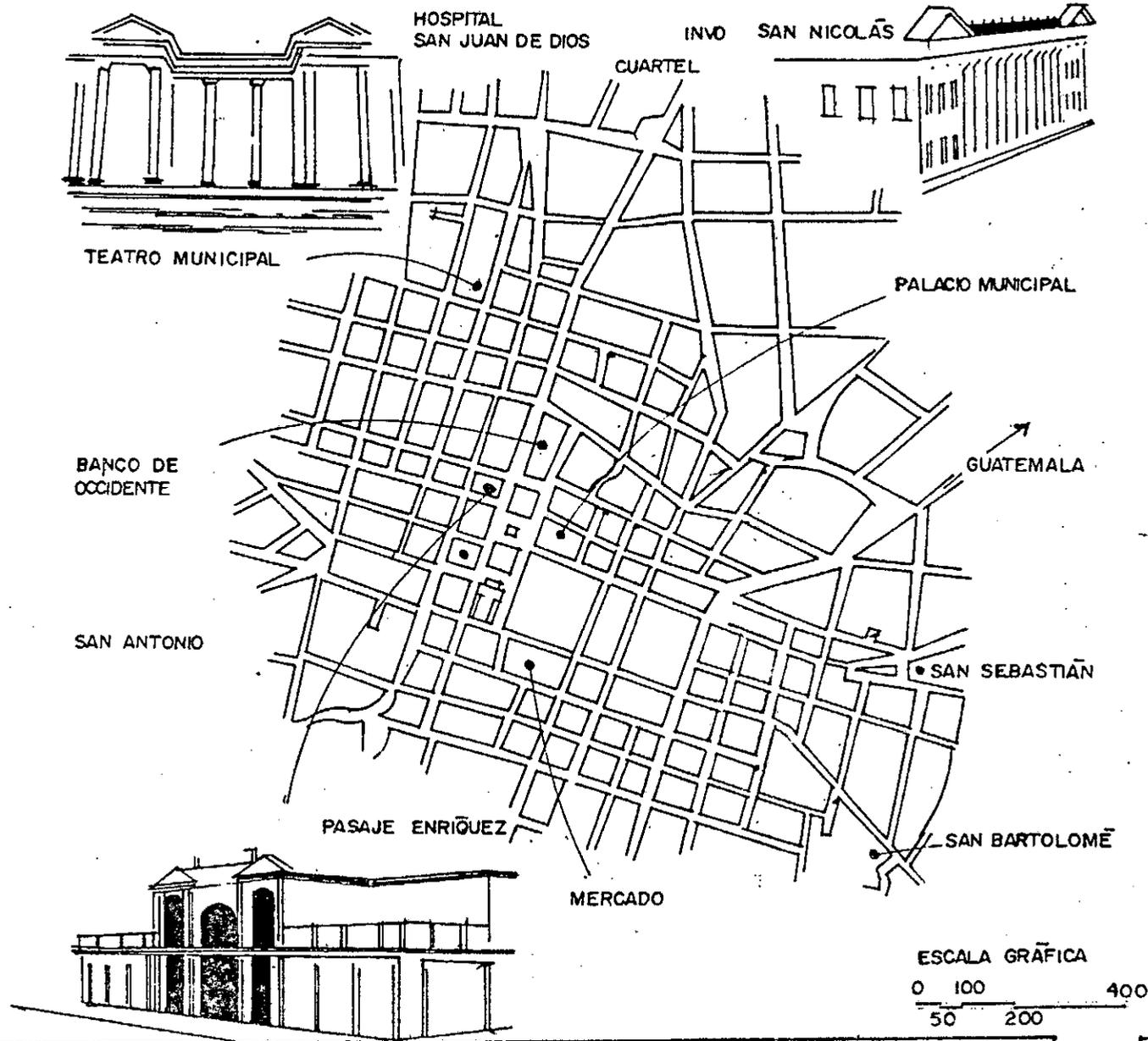
( Ver plano No. 7)

<sup>11</sup> op. cit No. 4 pag. 36



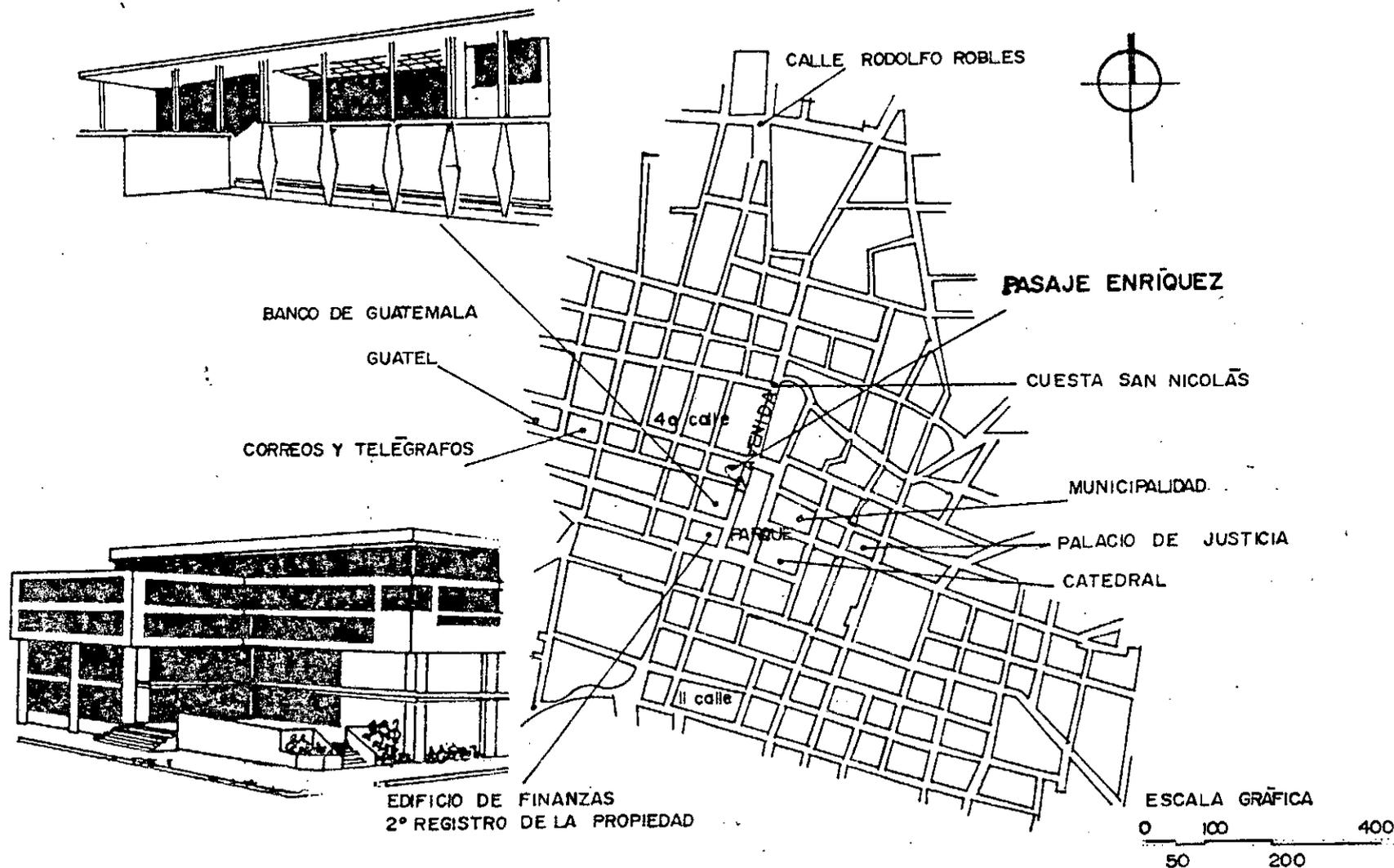
# EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA

1,920



<b>TEMA:</b> EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA 1,920	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 6	
<b>ESCALA:</b> SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS ELEAZAR XICARA	HOJA No. 45.	

# EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA 1,989



<b>TEMA:</b> EVOLUCIÓN DE LA IMAGEN URBANA 1,989	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 7	
<b>ESCALA:</b> SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS ELEAZAR XICARÁ	HOJA No. 46	

#### 2.2.4 Conclusión de la Traza. <sup>12</sup>

Las sucesivas fases de la evolución del trazado están, íntimamente, relacionadas con las causas que dieron origen al poblado, ya que en las diferentes etapas no existió, una función, edificio u obra pública que alterara o modificara, drásticamente, la estructura urbana original.

La inclusión de nuevos elementos a fines del siglo pasado o a principios del actual, como la estación del ferrocarril de los Altos y otras formas de equipamiento constituyeron impactos menores en el paisaje urbano que mantenía su homogeneidad.

Es fácil, entonces, interpretar las etapas analizando sus edificios donde coexisten edificios religiosos y cívicos y algunos elementos de arquitectura colonial con obras del siglo XIX, principalmente, del neoclásico y ejemplos del siglo XX.

No se puede pasar por alto la inserción de edificios modernos como El Banco de Guatemala y el edificio de La Administración de Rentas que han impactado la imagen urbana del Centro Histórico.

Puede decirse, entonces, que la traza original con sus calles estrechas y con pendientes pronunciadas quedaron definidas como una característica propia del Centro Histórico.

(Ver plano No. 7)

#### 2.2.5 Delimitación del Centro Histórico.

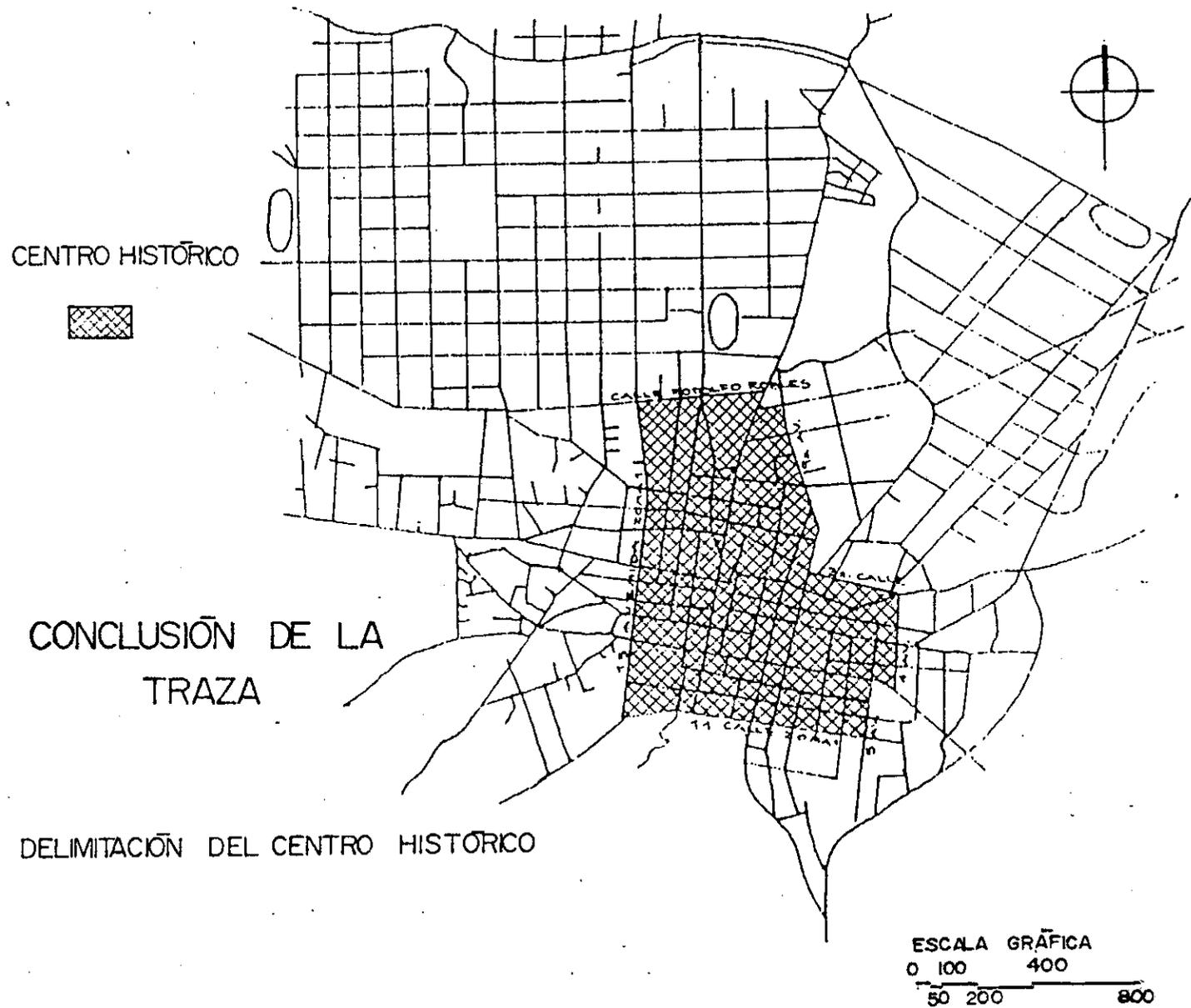
El análisis de la traza urbana nos permitió conocer la parte más antigua de la ciudad y, por consiguiente delimitar su Centro Histórico, que es entorno inmediato del Pasaje Enriquez y, así, conociendo su evolución se puede entender y valorizar las riquezas históricas materializadas en monumentos localizados en el mismo centro.

(Ver plano No. 8 )

---

<sup>12</sup> Datos sobre la traza del centro histórico, para mayor ampliación, Xicará, Eleazar, "Conservación y Restauración del Antiguo Edificio de Gobernación en el Centro Histórico de Quetzaltenango." USAC 1,990.





<b>TEMA:</b> CONCLUSIÓN DE LA TRAZA DE LA CIUDAD	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 8
ESCALA: SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS ELEAZAR XICARÁ.	HOJA No 48



### a. Imagen Urbana del Centro Histórico

#### Definición de Espacio Urbano <sup>13</sup>

La definición de los espacios exteriores depende de la diversa disposición de fachadas de las edificaciones que los conforman.

La calle y la plaza son los dos elementos básicos de los espacios exteriores.

a.1 La Plaza: resulta de la agrupación de casas alrededor de un espacio libre.

Dicha disposición permite que los residentes de las edificaciones colindantes tengan acceso directo al espacio exterior y que, éste aún permanezca accesible para el resto de la población. La plaza abre perspectiva para que la arquitectura de sus edificios pueda ser apreciada.

a.2 La calle: es el resultado del crecimiento en superficie de una localidad después de haber rodeado, densamente, la plaza central con edificaciones. La calle organiza la distribución de terrenos y comunica cada una de las parcelas tiene un carácter más utilitario que el de la plaza y dada su estructura crea por sí sola un ambiente de tránsito y rapidez. En la calle la arquitectura sólo se percibe de forma casual.

b. Descripción del entorno ambiental: el parque Centroamérica situado en el Centro Histórico de la ciudad, se encuentra rodeado de edificios de corte neoclásico que dan una continuidad que pone al alcance del usuario una riqueza de experiencias que relacionan lo antiguo con lo nuevo, sobre todo por la contrastante construcción del Banco de Guatemala y el Edificio de Rentas Internas, este último que sobresale atrás del edificio que alberga las instalaciones de GUATEL. El Centro Histórico de Quetzaltenango es rico en edificaciones monumentales con influencias europeas que son testimonio de la preeminencia económica que un día tuvo la sociedad quetzalteca.

---

<sup>13</sup> ...conceptos tomados de Jan Bazant S.  
Manual de Criterios de Diseño Urbano  
Editorial Trillas 1,988.



c. Análisis arquitectónico general del Centro Histórico de Quetzaltenango.<sup>14</sup>

c.1 Techos: predominó la teja con poca pendiente, colocada sobre artesonado de madera que, actualmente, ha sido sustituido por lámina de zinc, como el caso del Pasaje Enriquez, que en el centro tiene una estructura metálica y vidrio; actualmente, la mitad tiene lámina de zinc.

En este caso se encuentran también: el Banco de Occidente, La Municipalidad, la Casa de la Cultura.

Haciendo contraste con ello tenemos el Banco de Guatemala y el edificio de Rentas Internas con cubierta de losa fundida.

La catedral tiene bóveda de cañón corrido y cúpulas; el Edificio Rivera contaba con cubierta de teja pero tras sufrir un incendio fué sustituida por estructura metálica y lámina ondalita.

c.2 Muros: en la mayoría de edificios predomina la piedra, esto hace que los mismos se integren no sólo en estilo, sino, también, en textura y color. La mayoría de piedras fué traída de las canteras de la Pedrera <sup>15</sup>, cortadas y talladas "in situ" por hábiles maestros talladores, observándose únicamente ladrillo cocido en el Pasaje Enriquez, donde no rompe la armonía por la integración de sus elementos.

c.3 Puertas: se pueden apreciar puertas de madera monumentales, en proporción a la escala de sus edificios, talladas en madera con incrustaciones de bronce, tal es el caso del Banco de Occidente, el antiguo Edificio de Gobernación, la Casa de la Cultura y otras dentro del Centro Histórico.

Existen también puertas de hierro forjado, algunas con motivos vegetales propios del art nouveau<sup>16</sup>, como las del Pasaje Enriquez, la Municipalidad y otras casas particulares.

<sup>14</sup> Investigación propia realizada:EPSDA 90-1 "Caracterización de la entorno como Patrimonio Cultural."

Plaza Central y su

<sup>15</sup> ...lugar cercano al municipio de Quetzaltenango donde se extraía piedra.

<sup>16</sup> art nouveau, véase modernismo, corriente artística decorativa, con acercamiento a la forma orgánica, en arquitectura los primeros núcleos aparecieron en Bélgica. Diccionario Enciclopédico Ilustrado Océano Uno. Edición 1,991.



**c.4 Ventanas:** se puede observar que la mayoría de los vanos de ventanas de las edificaciones que rodean la plaza, guardan una proporción y se encuentra continuidad en su forma.

La mayoría de éstas presentan tímpanos, balcones de hierro forjado, marcos de madera y todas de forma rectangular. Entre los cambios se observa la sustitución de marcos de madera por aluminio u otros, adaptando los inmuebles a las actividades que actualmente en ellos se realizan.

**c.5 Pisos:** los pisos fueron, originalmente, de piedra y madera, los cuales han sido sustituidos por cemento líquido, granito y tortas de cemento.

**c.6 Calles:** las calles del Centro Histórico de la ciudad se encontraban, en su mayoría, revestidas de piedra, pero muchas han sido modificadas cambiándolas por adoquinadas y asfaltadas.

#### **c.7 Características Arquitectónicas del Centro Histórico**

Durante 1,887 existía una integración que se lograba con la armonía de sus techos de teja de barro, la mayor parte de muros de piedra y adobe y sus calles empedradas.

IMAGEN URBANA



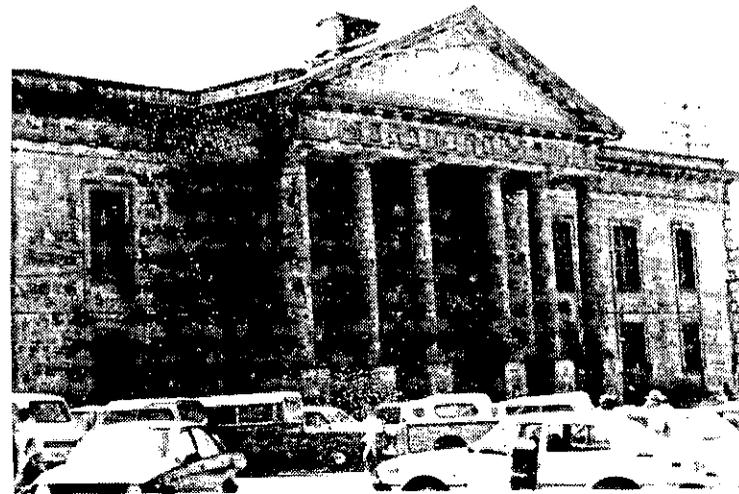
FOTOGRAFÍA No. 6



En 1,920 eran sobresalientes los edificios monumentales de piedra y con características del estilo neoclásico, ricos en detalles, barandales con un poco de art nouveau, pinturas murales y detalles de decoración de vestibulos.

Ya en 1,989 debe mencionarse que los edificios de corte neoclásico se conservan aunque, lamentablemente, con un notable deterioro y se contrastan con ello edificios de corte moderno, de hormigón y de varios niveles que rompen la belleza de la imagen urbana.

(ver fotografías 6, 7 y 8 )



FOTOGRAFIA No. 7

FOTOGRAFIA No. 8

El Pasaje Enriquez de Quetzaltenango guarda la mayoría de las características correspondientes al Centro Histórico, perteneciendo e integrándose plenamente a la Imagen Urbana del mismo; su monumentalidad se complementa con los demás edificios importantes, con los que guarda una misma línea con ligeras variaciones, es objeto arquitectónico que debe conservarse y resguardarse, adecuadamente, integrándolo a la dinámica que actualmente se desenvuelve en su entorno.



### 2.2.7 Comercio y Servicios localizados en el Centro Histórico.

La zona 1, centro de la ciudad tiene una considerable concentración del comercio, aunque debe mencionarse que en los últimos años ha sido superada por la zona de la Democracia.

Concentra la mayoría de servicios político-administrativos y en el sector económico es de gran importancia, por tener sucursales de casi todos los bancos del sistema, oficinas de servicios profesionales, importancia que comparte con la zona 3, la Democracia. <sup>17</sup>

(Ver planos No. 1 y 2 )

### 2.2.8 Monumentos Históricos localizados en el Centro Histórico.

El Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango, es muy rico en Monumentos Históricos reconocidos y otras edificaciones de gran valor artístico y arquitectónico. Aunque su mayoría no se encuentra en el mejor estado de conservación por circunstancias diversas como la falta de interés de los propietarios por invertir en ellos, desconociendo muchas veces la riqueza que los mismos poseen u otras circunstancias como la copropiedad de los inmuebles, los intestados, el desconocimiento del uso adecuado que puede dársele a dichos inmuebles con características tan especiales, etc. lo cual incide en la constante deterioración de los mismos, que se agrava día a día dando lugar a la pérdida de valores tan importantes para una ciudad como Quetzaltenango. (ver plano No. 9 )

### 2.2.8 Sistema vial en el Centro Histórico

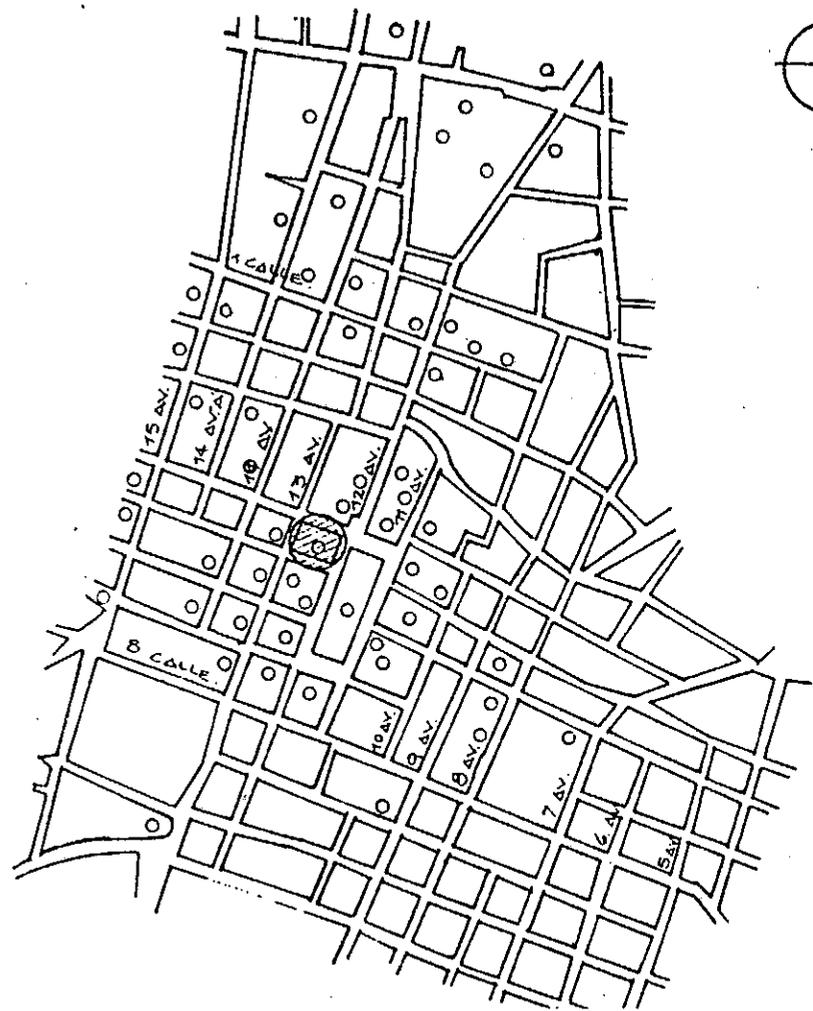
Es importante conocer el movimiento que se da en el entorno más cercano al edificio, para tener una visualización de las circulaciones que rodean al inmueble. (ver plano No. 10 )

---

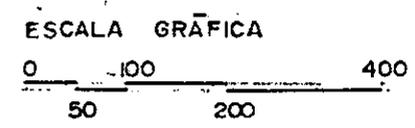
<sup>17</sup> Datos recopilados durante el EPS 90-1 Quetzaltenango.



# MONUMENTOS HISTÓRICOS LOCALIZADOS EN EL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE QUETZALTENANGO



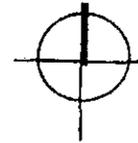
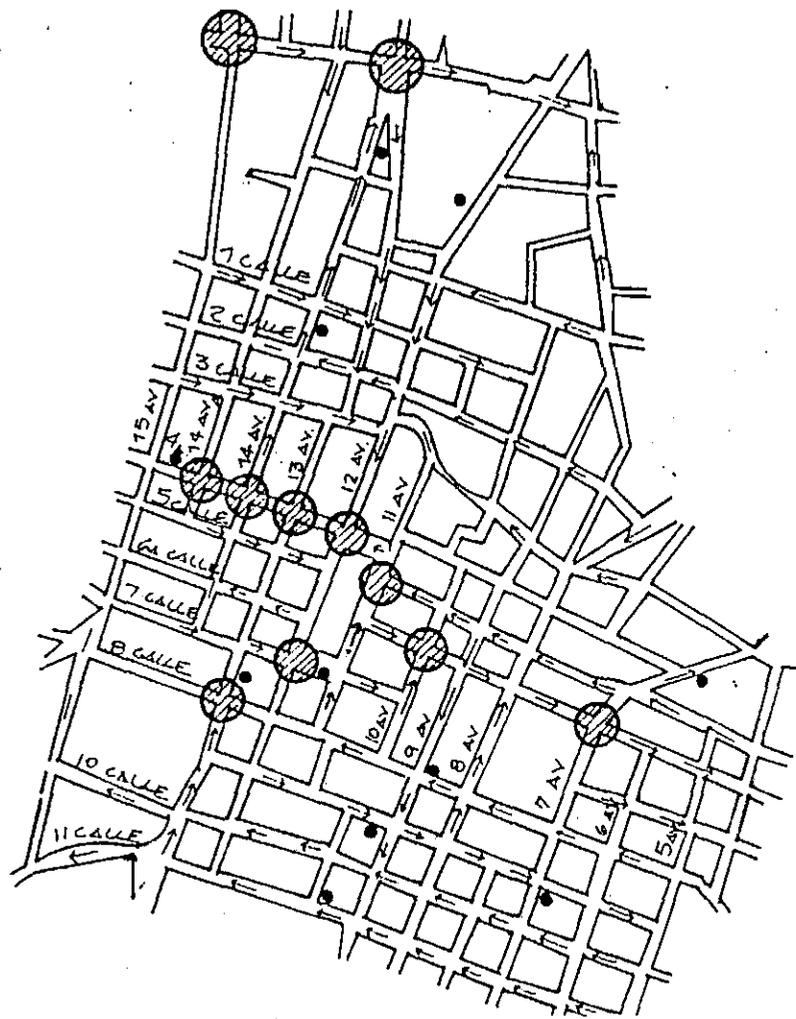
○ MONUMENTO HISTÓRICO  
 ● PASAJE ENRIQUEZ



<b>TEMA:</b> MONUMENTOS HISTÓRICOS	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 9
<b>ESCALA:</b> SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS ELEAZAR XICARA	HOJA No.

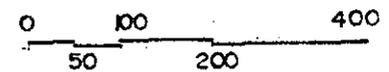


# SISTEMA VIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUETZALTENANGO



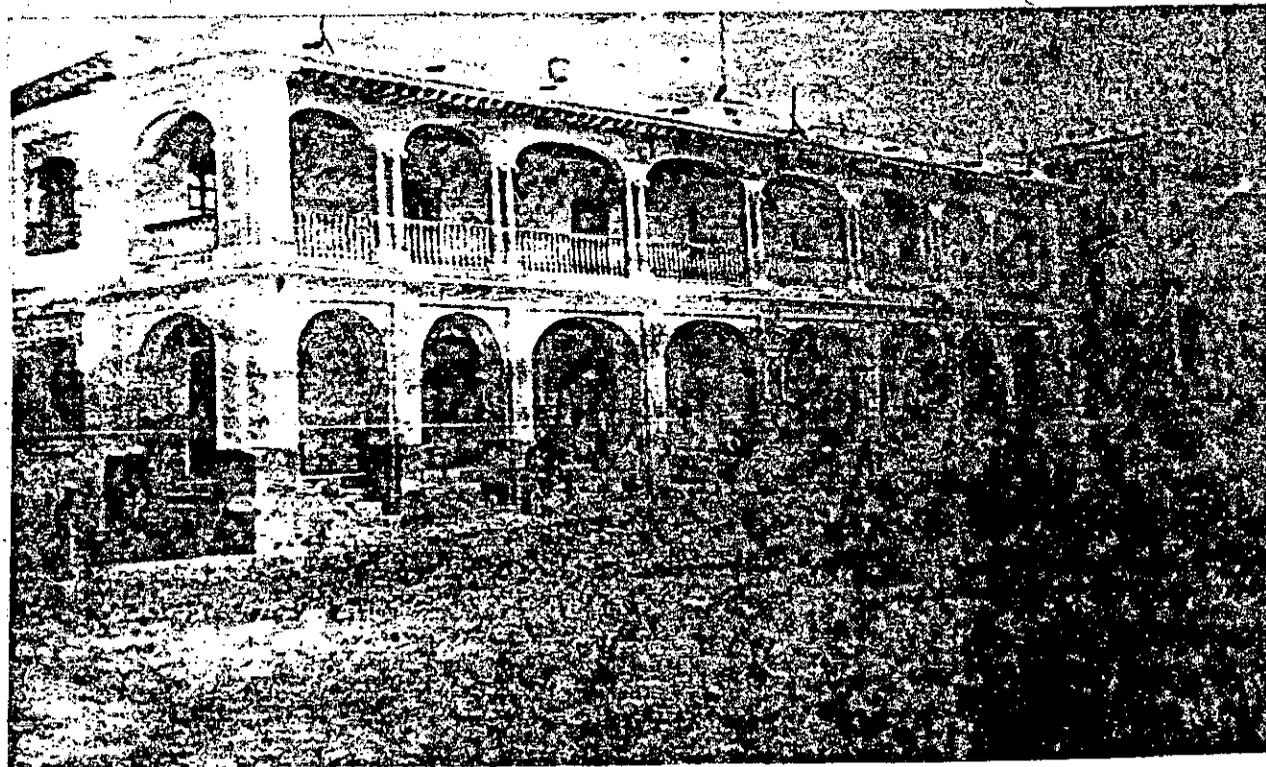
NOMENCLATURA	
SENTIDO DE LA VÍA	→
PUNTOS DE CONFLICTO VEHICULAR.	● (hatched)
PARADA DE BUS	● (solid)

ESCALA GRÁFICA



TEMA: SISTEMA VIAL EN EL CENTRO HISTÓRICO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 10	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: TESIS ELEÁZAR XICARÁ	HOJA No. 55.	

# CAPITULO 3



PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



## CAPITULO III

### 3. PASAJE ENRIQUEZ DE QUETZALTENANGO

#### 1. Historia

##### 1.1 Corriente neoclásica en arquitectura

" Representa la vuelta a la antigüedad clásica que nace en Francia en la segunda mitad del siglo XVII y tiene su apogeo en el siglo XVIII.

Se propaga en Europa en los países Inglaterra, Alemania, Rusia, España y Estados Unidos." <sup>1</sup>

" El arte neoclásico es un arte frío e intelectualizante, basado en el racionalismo, es un arte pensado no imaginado, saturado de ideas y de extraños símbolos alegóricos, cuya raíz deberá encontrarse por una parte en el arte griego y su secuela helenística y, por otra, en el nuevo gusto francés, sea éste clásico, rococó o romántico." <sup>2</sup>

" En Guatemala la fundación de la nueva capital coincide con la dominación del estilo Neoclásico; los países latinoamericanos, independizados políticamente de la corona española ingresaron a su nueva etapa en pleno decaimiento del Barroco y surgimiento del Neoclasicismo, propiciado en Europa por la burguesía triunfante y algunas monarquías ilustradas.

El neoclasicismo viene a ser la expresión de aquellas élites de poder que, a través de la ideología racionalista mecanicista de los cánones clásicos europeos, manifestaban su concepción acerca del destino económico y cultural de las sociedades latinoamericanas.

El neoclásico representó el lenguaje arquitectónico para expresar el proceso de laicización de la cultura, de las universidades y de la educación en general, que se iniciaba en el nuevo continente." <sup>3</sup>

---

1 Diccionario Enciclopédico Ilustrado UNO Editorial Océano 1,991.

2 Toledo P. Ricardo. LAS ARTES Y LAS IDEAS DE ARTE DURANTE LA INDEPENDENCIA. (1,794-1,821) Tipografía Nacional de Guatemala. 1,977 pp. 199

3 Mejía H. Juan Carlos "LA ARQUITECTURA ESTATAL DE LA EPOCA DE MANUEL ESTRADA CABRERA." (1,898-1,920) Tesis USAC 1,990.



## 1.2 Historia de los Pasajes

El origen de los pasajes surge en Holanda con las tiendas integradas alrededor y dentro de un gran patio, sobresaliendo la elegancia y la decoración en el interior de las mismas. Este tipo de tiendas se dieron en el resto de Europa, ornamentadas por el estilo de la época y por el gusto del constructor.

A inicios del siglo XVII surgió este tipo de pasajes en Inglaterra: "Aquellos años constituyen la época clásica de las galerías, Passages, como los llamaban los franceses, Passagen en Alemania, Gallerie en Italia." Las galerías son calles cubiertas para los peatones. Su origen está en Londres, donde la Exchange Royal (Real Bolsa) obra de Thomas Gresham, tenía puestos para alquiler o artesanos o tenderos.

El Passage Delorme, de 1808, conducía de una calle a otra "conducía de la Rue Rivoli a la Rue Saint Honoré, el techo tenía placas de cristal."

En Guatemala solamente existen tres pasajes con similares características arquitectónicas y diseñados con una función comercial y habitacional, siendo éstos el Pasaje Rubio, el Pasaje Aycinena en la ciudad capital y el Pasaje Enríquez en Quetzaltenango. Estos conducen de una forma rápida de una calle a otra; tienen tiendas en su fachada y en el interior de un gran patio central una cubierta transparente.

El Pasaje Aycinena es una obra con dos tipos de construcción, una de finales de siglo XIX que es su totalidad, y un arco en el ingreso de la 9a. calle, construido en el año 1,931. El uso comercial para el cual fue concebido, hasta la fecha se mantiene.

El Pasaje Rubio es una construcción de 1,920, con una corriente arquitectónica del Art-Deco o Internacional, con un diseño de planta en forma de "Y", con una función comercial y habitacional. Tiene tres ingresos y tres niveles, en el primero existen comercios alrededor de un patio central, con ventas de números de lotería, en el segundo nivel tiene oficinas y apartamentos. Su ingreso principal es en la 6a. av. lleva el rótulo con el nombre de "Pasaje Rubio" y la fecha de construcción 1,920, otros dos ingresos, uno al Portal del Comercio y otro a la 9a. calle.



### 1.3 Historia y evolución del Pasaje Enriquez.

Este edificio, originalmente, era la Comandancia de Armas, asiento del Jefe Político, aproximadamente, por el año 1,840. (ver fotografías 9 y 10 ).

Según Acta del Libro 87, artículo 10o. del 21 de abril de 1,899 en Sesión del Concejo Municipal, "... se autoriza al arquitecto Alberto Porta para la 'reconstrucción' <sup>5</sup> del edificio, situado frente al Jardín "La Unión".

" El edificio fué concluido en 1,902 por el Arq. Porta. Debe mencionarse que se conoció el acta del 5 de septiembre de 1,902, Libro 90, Artículo 10o. donde se presenta un escrito de Francisco Sterms como representante de Hércules Williams donde solicita licencia para dar funciones de cinematógrafo en el Pasaje Enriquez, pagando 10 pesos por cada función a la tesorería de los propios."

El 26 de junio de 1,906 sufre un incendio menor donde se habla de pérdida de herramienta y se menciona la falta de equipo para controlar el incendio en esa época.

El edificio se ha caracterizado por un uso comercial, incluyendo el interior que se encuentra alrededor del patio techado con la estructura metálica y placas de cristal.

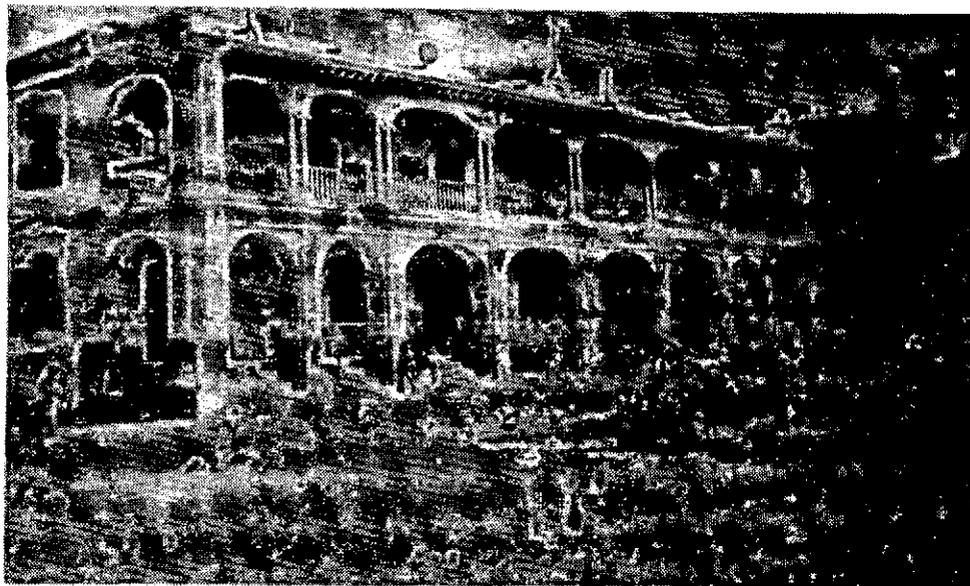
En los últimos 15 años se fueron sellando las puertas interiores y se dejan únicamente dos o tres comercios y el patio techado sin ningún uso más que el de comunicar una calle con otra, uso que, también se ha visto disminuido por la falta de iluminación adecuada lo cual ha incidido en que dicho espacio sea utilizado por personas sin educación y escrúpulos convirtiéndolo en servicio sanitario, en las áreas que se prestan para ello.<sup>6</sup>

---

5 copiado textual del acta original, Casa de la Cultura de Quetzaltenango.

6 Datos recopilados en Libros de Actas de la Casa de la Cultura de Quetzaltenango. Entrevista con el Director de Archivo Sr. Jorge Cajas Ovando. Observación propia.



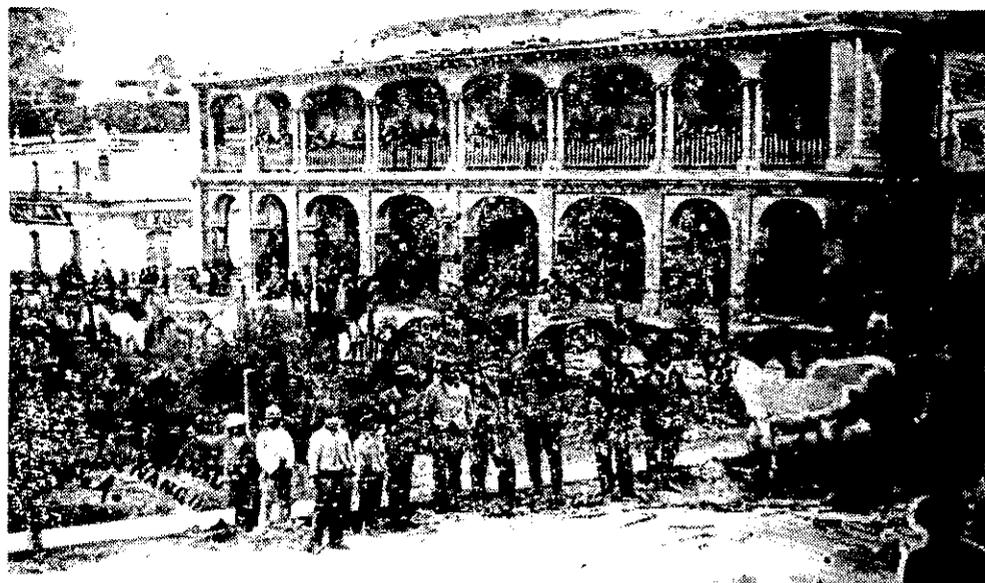


ANTIGUO EDIFICIO EN EL  
LUGAR QUE OCUPA EL  
PASAJE ENRÍQUEZ

FOTOGRAFÍA No. 9

COMANDANCIA DE ARMAS  
ASIENTO DEL JEFE POLÍTICO

(1,840)



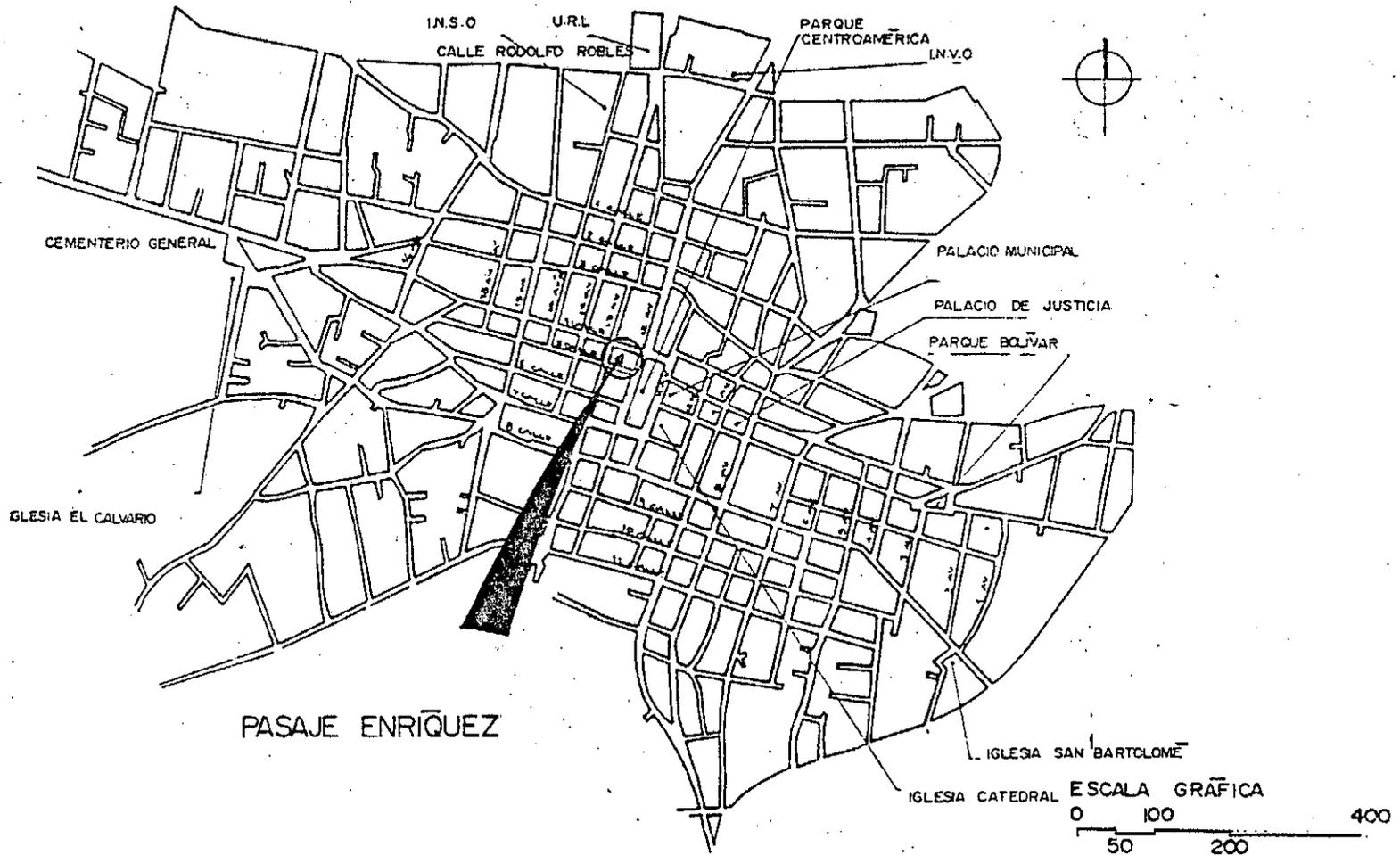
FOTOGRAFÍA No. 10

## 2. EVALUACION DEL ESTADO FISICO Y FUNCIONAL DEL MONUMENTO

### 2.1 Identificación y ubicación

El Pasaje Enríquez, construido en el año 1,903 por el Arq. Alberto Porta, de estilo neoclásico, se encuentra localizado en la ciudad de Guatemala, en la 12 av. Calle de San Nicolás y 4a. calle Calle Real del Calvario, frente al Parque de Centro América.

### LOCALIZACIÓN URBANA



<b>TEMA:</b> LOCALIZACIÓN URBANA DEL PASAJE ENRÍQUEZ	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. II	
<b>ESCALA:</b> SIN ESCALA	<b>FUENTE:</b> TESIS ELEÁZAR XICARÁ	HOJA No. 60	

## 2.2 Descripción arquitectónica del Pasaje Enriquez.



Tiene balaustrada neoclásica, interiores claros que corresponden a art-nouveau tiene en su fachada principal ocho columnas adosadas que van del primero al segundo nivel, con un pedestal de estilo Toscano. El cuerpo de la columna o fuste estilo Toscano y, finalmente, el capitel de estilo Corintio. (ver fotografías 11 y 12).

FOTOGRAFIA No. 11

### 2.2.1 Análisis formal: Estilo

Es un edificio que corresponde al estilo ecléctico con predominancia neoclásica, puede considerarse producto de una arquitectura racionalista

con características de art-nouveau y estilo renacentista, debido a la fachada rítmica y a escala humana, corredores simétricos y predomina la horizontalidad y solidez sin ser un volumen cerrado al exterior. (ver fotografía 11).



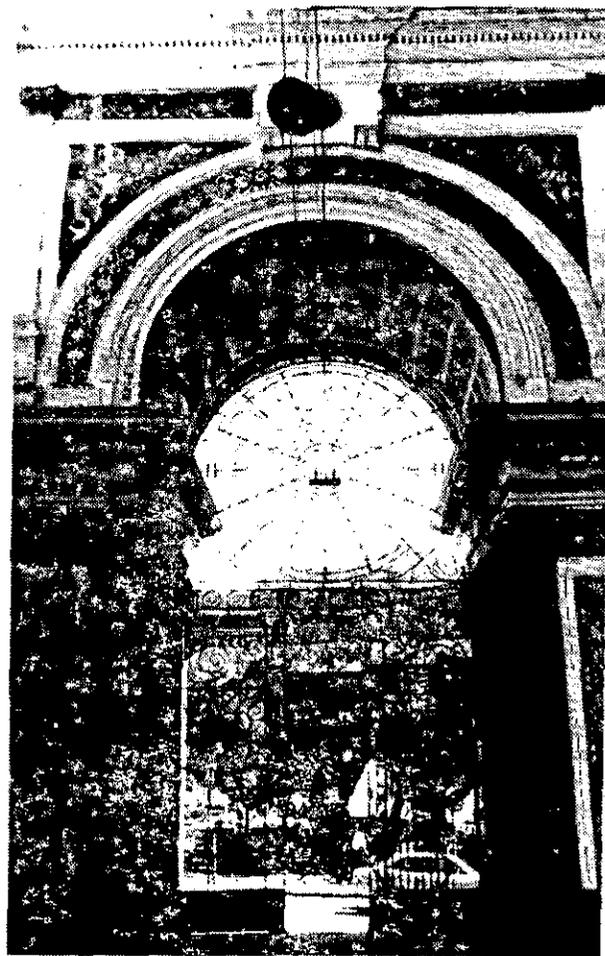
FOTOGRAFIA No. 12



FOTOGRAFIA No 13

El ingreso del frente se encuentra entre las columnas descritas anteriormente, la puerta frontal principal y la posterior tienen un arco de medio punto tipo toscano con pedestal en la parte superior, con decorados interiores en cuyo intrados o parte interior presenta decorados geométricos y vegetales en estuco. (ver fotografía 13 y 14.)

En la parte exterior del arco y las ornamentaciones del friso horizontal y las franjas verticales a los lados de la puerta presenta motivos vegetales curvilíneos enfatizando la línea de latigazo que nos hace pensar en un art-nouveau. (ver fotografía No. 14.)



FOTOGRAFIA No. 14

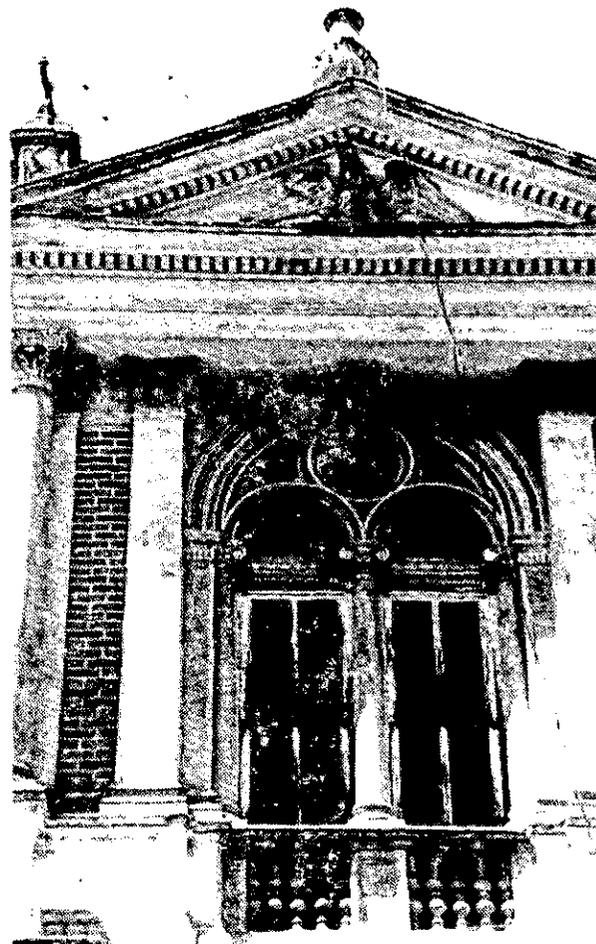


FOTOGRAFIA No. 15

Las ventanas frontales del primer nivel tienen un sobre marco y en su parte superior, un tímpano toscano que nos hace recordar el estilo renacentista. (ver fotografía 15.)

El primer nivel está rematado por una cornisa dentellada de tipo Jónico y un arquitrabe de franjas horizontales de tipo jónico que enfatizan la línea curva arquitrabe, tiene entre capiteles pinturas con motivos vegetales. Tiene, además, dos balcones con balaustradas mezcla de dórico y toscano. (ver fotografía 16.)

FOTOGRAFIA No. 16



Las dos ventanas geminadas frontales tienen una mezcla de románico italiano, con dinteles en arco lobulados y arcos con columnas de base y fuste toscano y capiteles corintio (dos de ellas) y capiteles jónicos (ver fotografía 16).



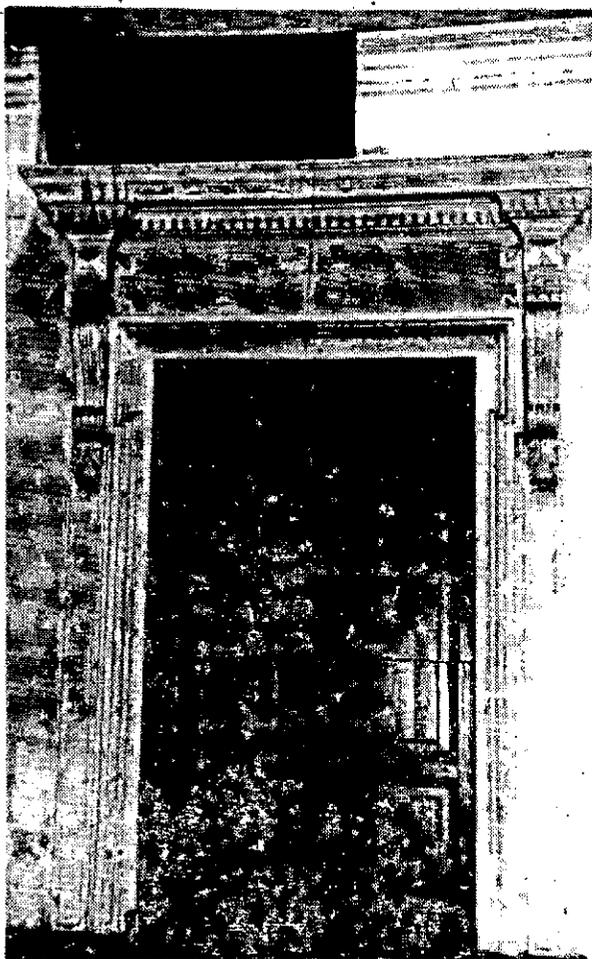
FOTOGRAFIA No. 17

Actualmente, la mayoría de las puertas laterales exteriores han sido cambiadas a excepción de una de estilo dórico con jambas y cornisamiento que se encuentra en el ala norte, las demás han sido sustituidas por puertas de metal. (ver fotografía 17.)

Las demás ventanas frontales y laterales del tercer nivel están reatadas en un arco y tienen cornisamiento y frontis, tienen además un balcones de hierro forjado con motivos vegetales. (ver fotografía 18.)



FOTOGRAFIA No. 18



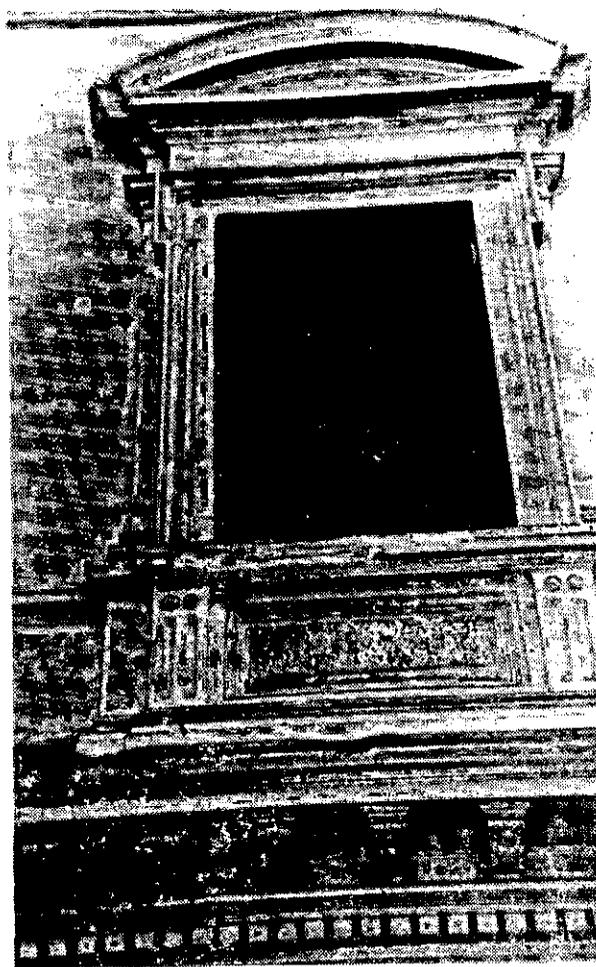
FOTOGRAFIA No. 19

Las puertas interiores del patio, han sido cerradas en su mayoría, pero se conservan ventanas con sobre marcos y sus cornisas las inferiores y sus timpanos circulares sobre un marco ortogonal.(ver fotografía 19.)

Las puertas interiores (patio central), en el primer nivel son de estilo dórico con jambas, dintel y remate toscano. Las ventanas del tercer nivel interior son dóricas y tienen además de dintel cornisa y frontis en arco. Por su ritmo y simetría recuerdan el estilo renacentista.(ver fotografía 19 y 20.)



FOTOGRAFIA No. 20



FOTOGRAFIA No. 21

Bajo la cornisa de la parte inferior de la ventana puede apreciarse estrias o canchales y en los lados de las cornisas van con elementos vegetales. (ver fotografia 21).

Debe observarse la cubierta central con estructura metálica y placas de vidrio que, actualmente, se ha sustituido en parte considerable por lámina de zinc. Estructura estilo art-nouveau y línea de latigazo (ver fotografia 22.)

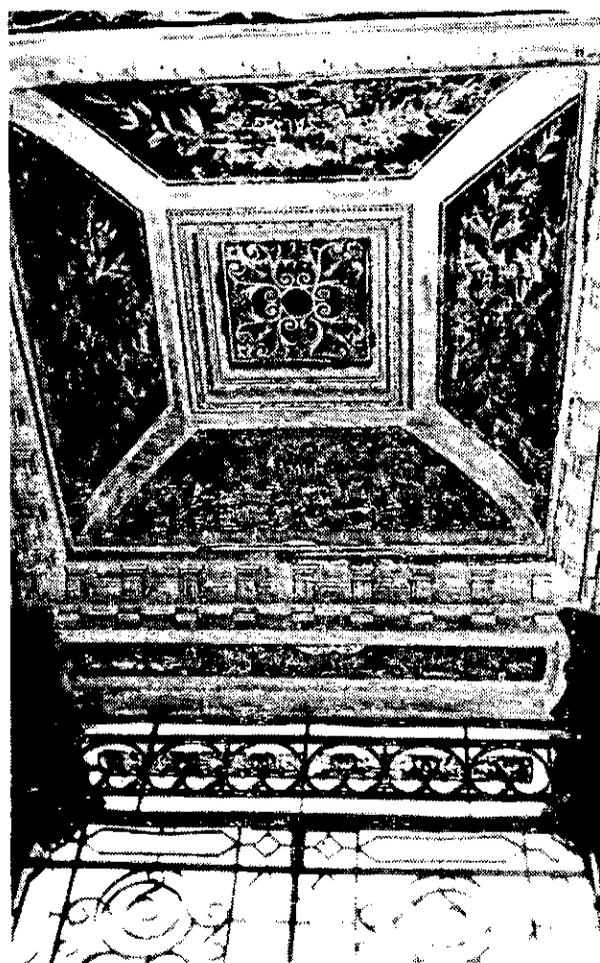


FOTOGRAFIA No. 22



FOTOGRAFIA No. 23

En las fachadas frontal y posterior presenta pinturas con motivos vegetales entre algunas columnas, así como en los vestibulos frontales que dan ingreso al tercer nivel (ver fotografías 23 y 24 .)



FOTOGRAFIA No. 24

## 2.2.1 Materiales y texturas

### 2.2.1.1 Materiales

El edificio está construido en su mayoría por bloques de piedra y en algunas áreas ladrillo de barro cocido los que se encuentran en muros y columnas (ver fotografía No. 25.)

Los entresijos son de madera, actualmente, algunos con piso de cemento líquido encima, elementos estructurales como vanos de ventanas y dinteles de puertas son de madera, un grueso alisado de cal y arena.

Las cubiertas de dos alas son tijeras de madera tipo Howe, la cubierta central es de tijeras metálicas y planchas de vidrio que en la actualidad en gran número han sido sustituidas por lámina de zinc.

### 2.2.1.2 Texturas

El edificio es un volumen pesado donde predomina en el exterior e interior del área central el alisado más pintura de hule, en su mayoría en colores claros que permite apreciar la riqueza de detalles de cornizas y tímpanos, (notándose la diferencia de pintura en la mitad longitudinal del edificio debido a la propiedad compartida del mismo.) las columnas en las fachadas frontal y posterior se aprecian de bloques de piedra desnuda que se rematan en capiteles bien definidos estilo corintio (ver fotografía 25.) Los grafitis se aprecian en las fachadas frontal y posterior, así como en los vestibulos frontales que dan ingreso a la pensión y a las oficinas profesionales, respectivamente.



FOTOGRAFÍA No. 25

### 2.3 Aspectos climáticos que afectan el edificio.

Como se indicó en el capítulo II las condiciones climáticas predominantes de clima de la ciudad de Quetzaltenango, son un clima frío y con un invierno lluvioso y húmedo.

#### USO DE LA CARTA SOLAR

De acuerdo con el uso de la Carta Solar, en base a un análisis realizado sobre la fachada Norte del edificio en la fecha 22 de junio y uno de la fachada sur con fecha 22 de diciembre se puede determinar lo siguiente:

- a. debido a la ubicación del edificio, la dimensión de sus puertas y ventanas, por el espesor de sus muros, el edificio recibe, relativamente, poco soleamiento interior;
- b. de acuerdo al análisis y recomendaciones climáticas para la ciudad de Quetzaltenango, el edificio tiene condiciones favorables en lo referente a confort climático, por ejemplo:
  - b.1 el edificio tiene una planificación compacta.
  - b.2 aberturas medianas 25 -40 % suficientes en los muros orientado al Norte y al Sur.
  - b.3 muros compactos exteriores e interiores.
  - b.4 cubiertas aisladas ligeras.
  - b.5 evitar luz directa del sol en las aberturas.
  - b.6 para movimiento del aire habitaciones en doble hilera.
  - b.7 permitir la entrada de sol durante las mañanas y/o por las tardes.

En lo que se refiere a la orientación del edificio se recomienda sobre el eje Este-Oeste lo cual no se cumple en nuestro edificio lo cual deberá ser solucionado de alguna otra forma.

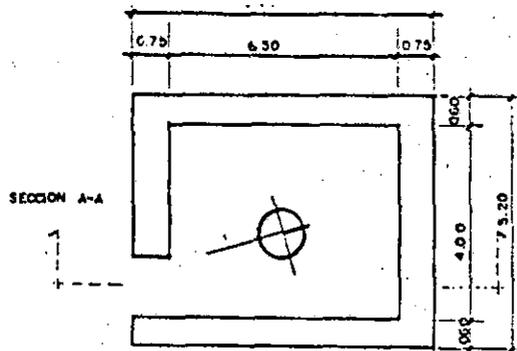
FACHADA NORTE  
22 JUNIO

HORA	AZIMUT	ALTITUD
6 30	68°	8°
8 00	72°	34°
10 00	70°	60°
12 00	180°	81°
14 00	292°	60°
16 00	280°	34°
18 00	294°	6°

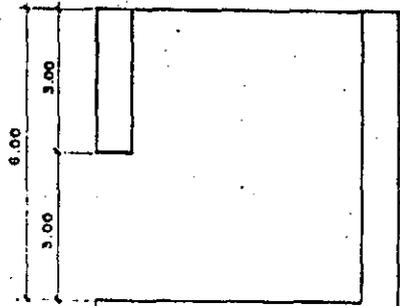
FACHADA SUR  
22 DICIEMBRE

HORA	AZIMUT	ALTITUD
6 30	115°	5°
8 00	122°	28°
10 00	141°	42°
12 00	180°	55°
14 00	218°	42°
16 00	238°	28°
18 00	0	5°

<sup>e</sup> Datos recopilados de la Tesis " Bases para el Diseño Climático en el Altiplano Occidental." Hernán Gutiérrez , 1,990 U.S.A.C

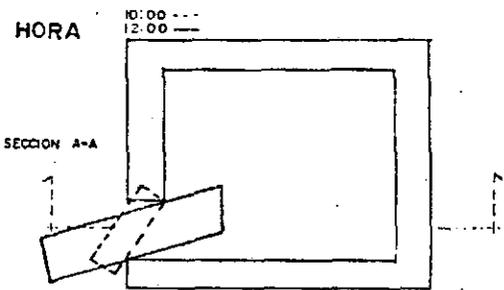


PLANTA ESC 1:75

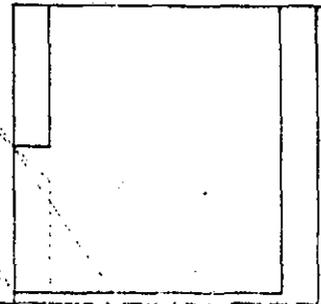


SECCION A-A

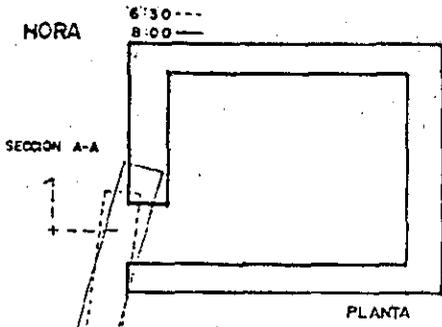
GRAFICO No. II



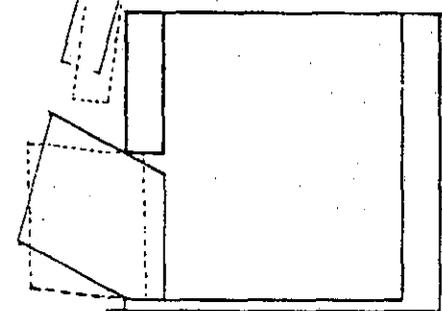
PLANTA



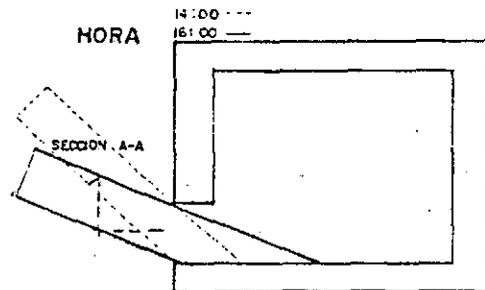
SECCION A-A



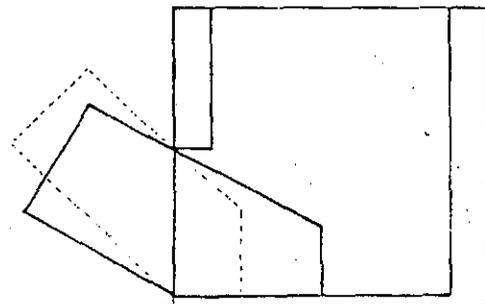
PLANTA



SECCION A-A



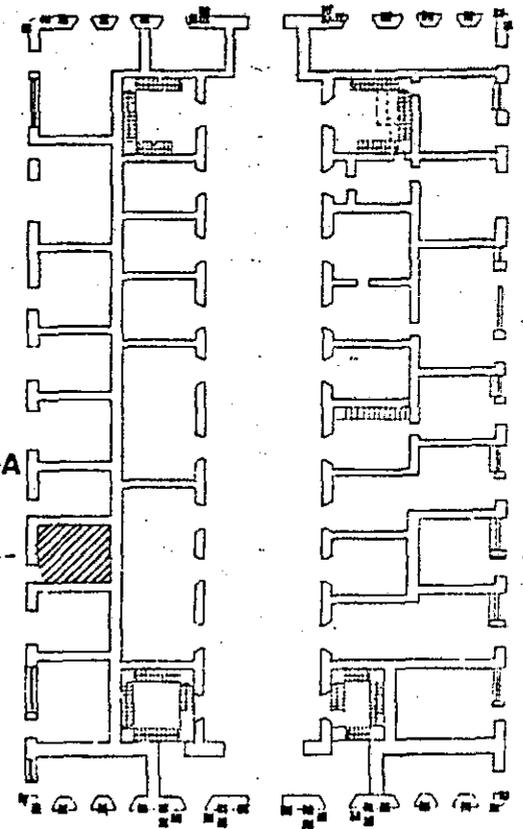
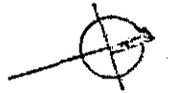
PLANTA



SECCION A-A

**CARTA SOLAR**  
ANALISIS 22 DE DICIEMBRE

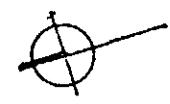
FACHADA SUR NIVEL I



PLANTA NIVEL I  
SIN ESCALA.

# CARTA SOLAR

ANALISIS 22 JUNIO



FACHADA NORTE NIVEL I

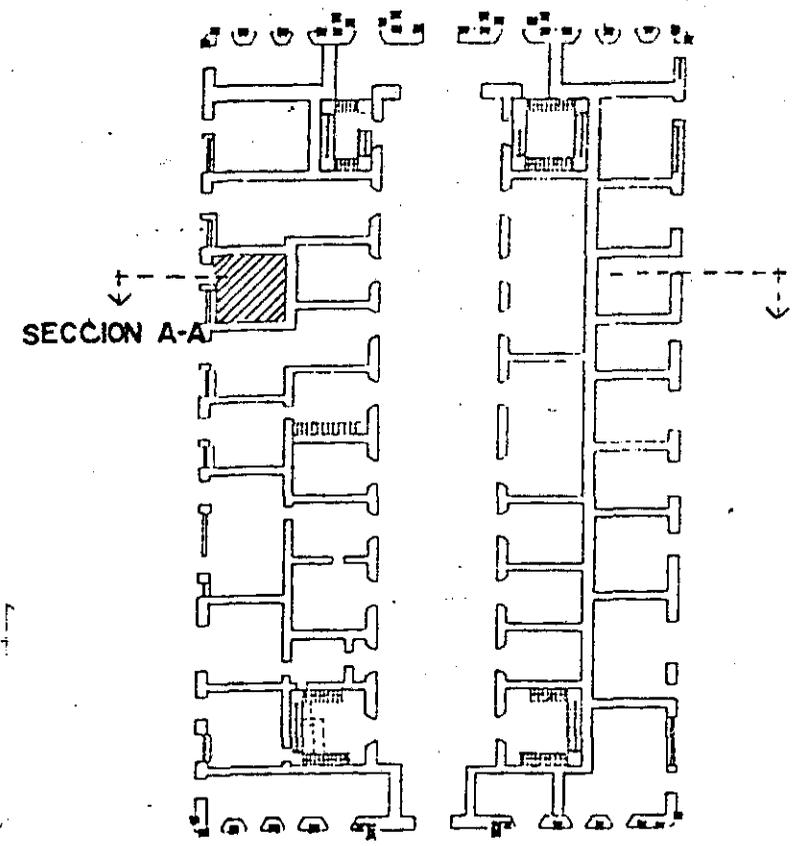
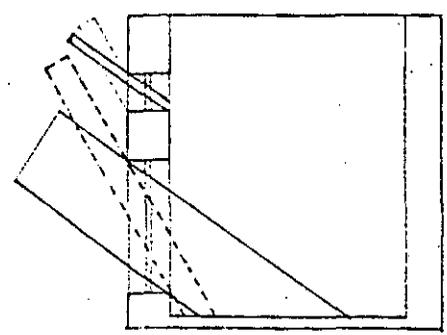
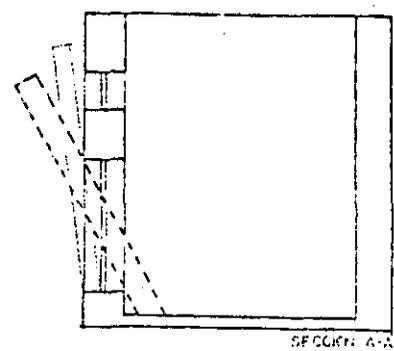
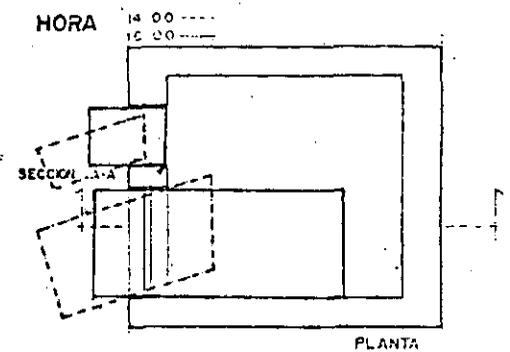
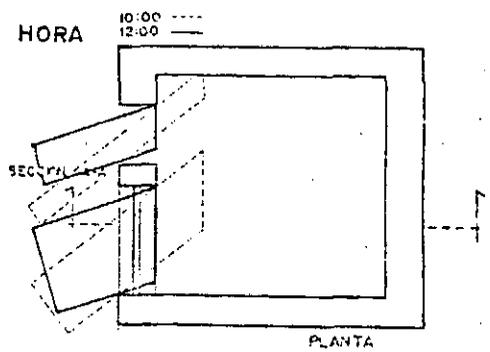
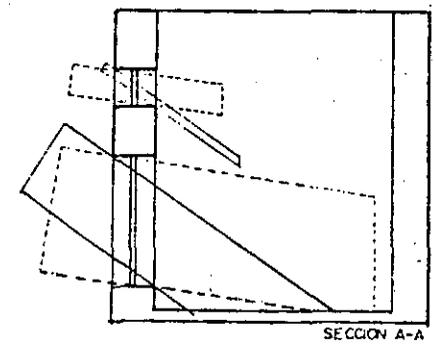
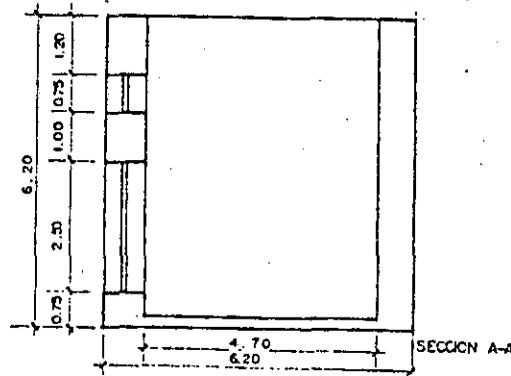
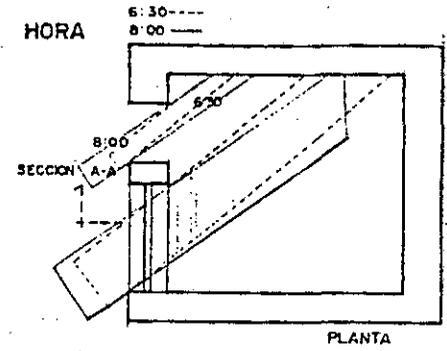
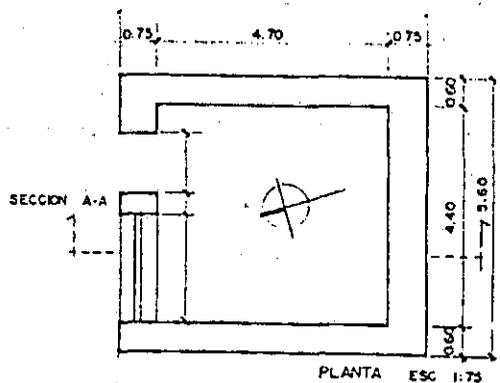


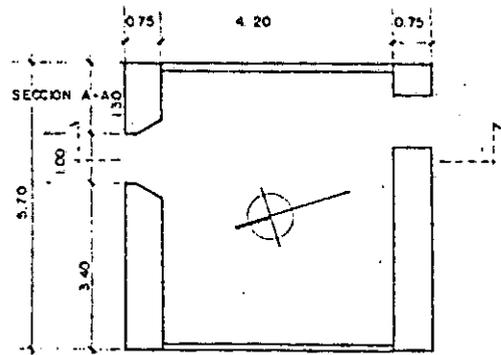
GRAFICO No. 12

PLANTA NIVEL I.  
SIN ESCALA

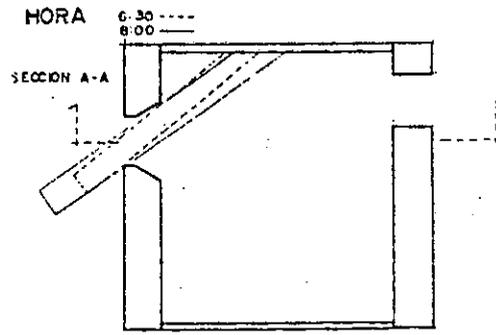
# CARTA SOLAR

ANALISIS 22 JUNIO

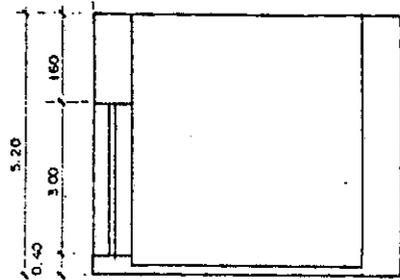
FACHADA NORTE NIVEL 3



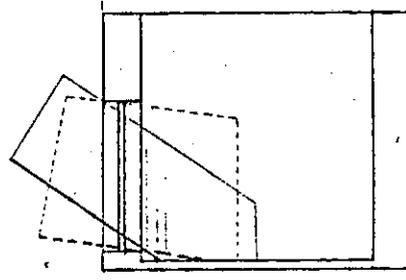
PLANTA ESC 1:75



PLANTA

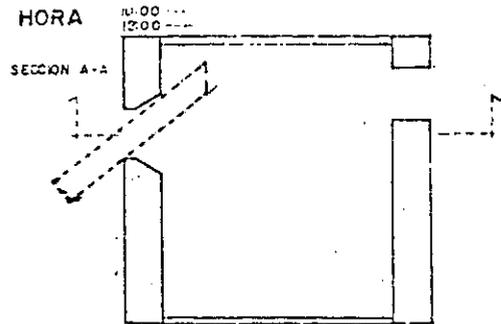


SECCION A-A

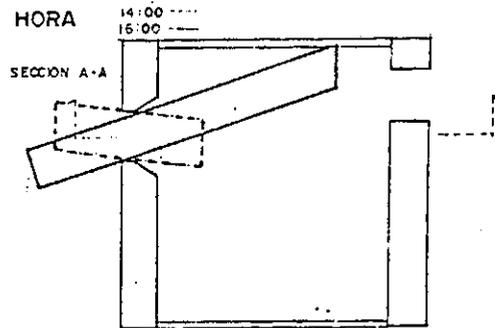


SECCION A-A

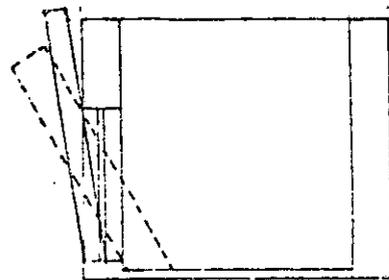
## GRAFICO No. 13



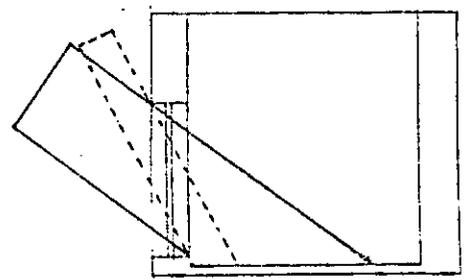
PLANTA



PLANTA

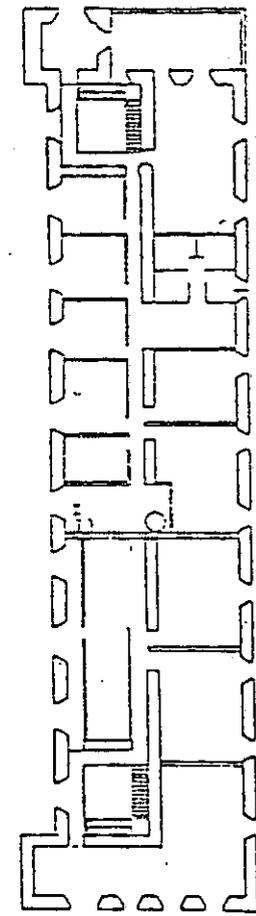
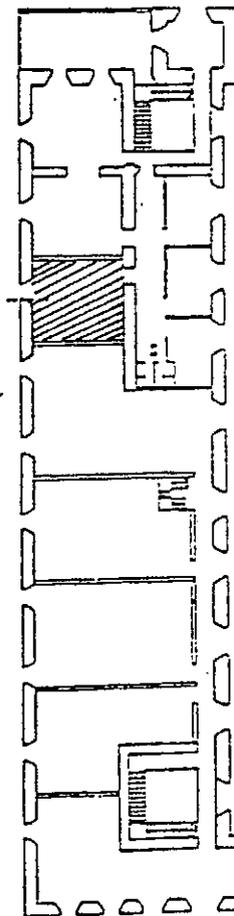


SECCION A-A



SECCION A-A

## SECCION A-A



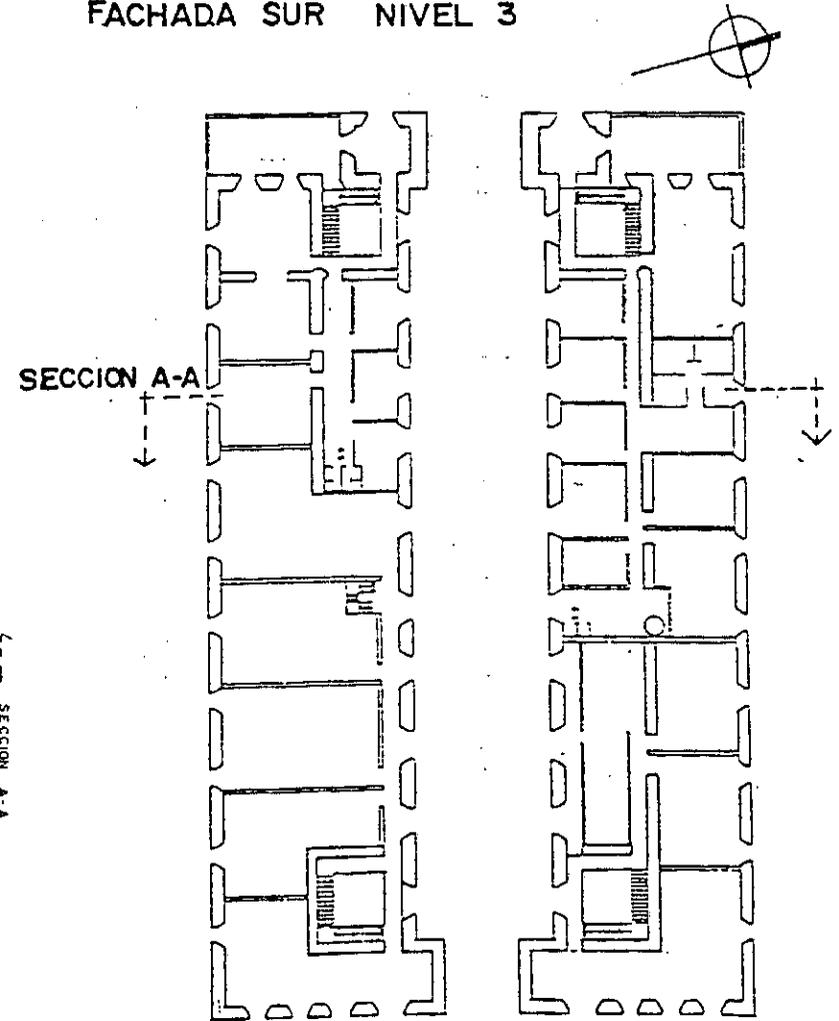
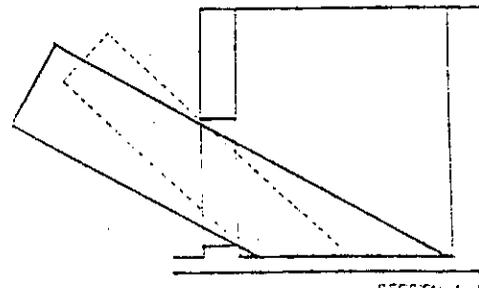
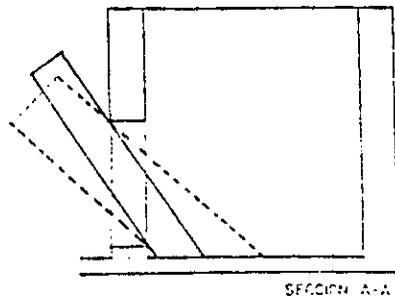
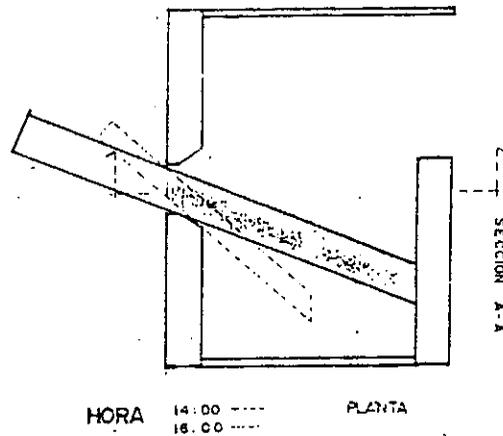
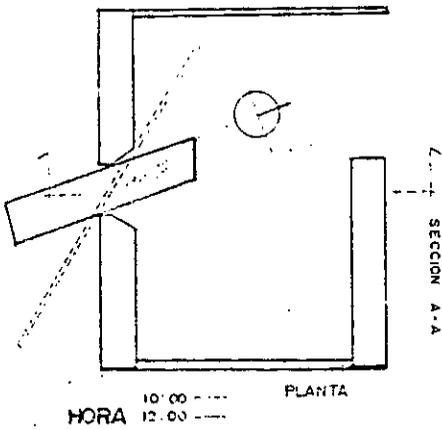
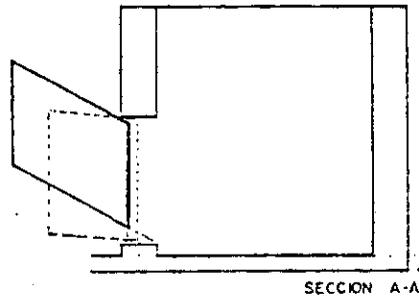
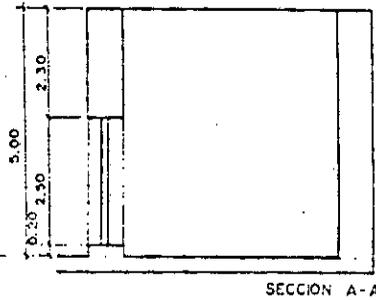
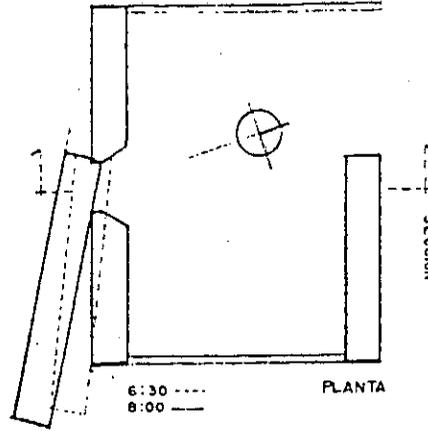
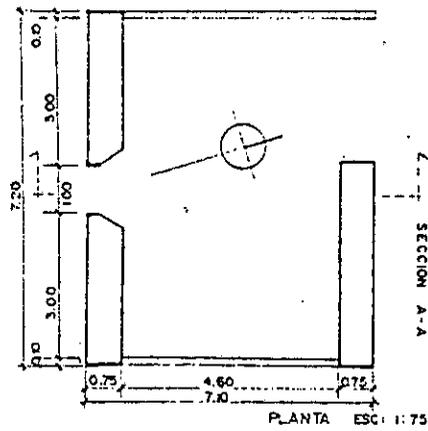
PLANTA NIVEL 3  
SIN ESCALA

# CARTA SOLAR

ANALISIS 22 DE DICIEMBRE

GRAFICO No. 14

FACHADA SUR NIVEL 3



PLANTA NIVEL 3  
SIN ESCALA

## 2.4 Estado Estructural

Debido a que en nuestro medio no se tienen al alcance técnicas adecuadas para determinar la resistencia actual de un edificio construido hace 91 años, se utilizó una técnica al alcance de nuestros medios y realidad, tratando de ser lo más apegados a la realidad para obtener datos lo más fiables posibles para conocer el estado estructural del inmueble en estudio.

De acuerdo a un muestreo tomado con la técnica del Martillo de Schaidt, que consiste en ensayos no destructivos para concreto, se tomó un número razonable de datos de muestra para poder tener una conclusión adecuada que puede adecuarse a las características del edificio que construido de piedra en su mayoría, debe ser evaluado en su resistencia estructural actual (antes de determinar un uso adecuado), dicho análisis debe realizarse sin que se actúe físicamente en él, debido no sólo a la conservación de la integridad del mismo, sino la necesidad de respetarlo como propiedad privada, y, porque de lo contrario hubiera sido necesaria ya la intervención e inversión de los propietarios al realizar alguna acción física sobre el mismo, además de la autorización e intervención del Instituto de Antropología e Historia.

Se considera que el estudio realizado es fiable ya que se tienen datos de resistencia de la totalidad de las columnas del primer nivel del inmueble y un muestreo del tercer nivel, así como de un buen número de muros, para detectar si eran de carga, sólidos o rellenos (ver plano No.12).

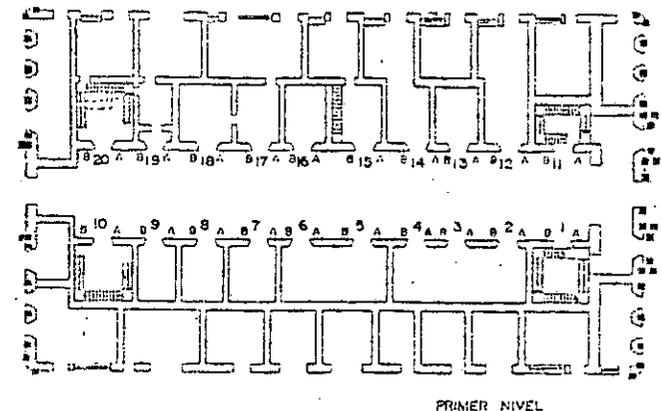
LECTURAS DE LAS COLUMNAS INTERIORES PRIMER NIVEL.  
CUADRO No. 1

No. Col.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10
A	1 24	25	32	18	25	42	20	18	27	14
	—	1,200 psi	3,150 psi	—	2,350 psi	4,650 psi	1,200 psi	—	2,150 psi	—
B	1 26	25	22	20	27	14	16	15	14	15
	1,200 psi	2,000 psi	1,250 psi	1,200 psi	3,250 psi	—	—	—	—	—

No. Col.	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
A	1 37	18	32	18	18	17	—	14	20	16
	3,150 psi	—	—	—	—	—	—	—	1,200 psi	—
B	1 27	16	16	18	15	16	—	16	16	23
	2,450 psi	—	—	—	—	—	—	—	—	1,500psi

LEVANTAMIENTO DE COLUMNAS INTERIORES



1 Lecturas del aparato Martillo de Schaidt, prosedios que se sacan de una gráfica de una Pecta de Mínimos cuadrados que se encuentra en el aparato.

TEMA: ESTADO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 12	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACION PROPIA	HOJA No. 74	

Basado en el muestreo realizado se presenta lo siguiente:

- a. las columnas interiores del primer nivel en el patio central, de un muestreo de 40 columnas, 18 mostraron una resistencia sobre los parámetros aceptables los cuales deben estar teóricamente sobre las 1,200.00 psi., 17 columnas oscilaban entre 800.00 y 1,000.00 psi., habiendo únicamente 3 lecturas más bajas.  
Del primer nivel tenemos como resultado promedio un esfuerzo a compresión de 245.82 kg/cm<sup>2</sup> el cual está por encima del mínimo  $f'c=218$ .

Nota

Sólo se convirtieron las lecturas mayores de 20, tomándose como lecturas aceptables.

#### RESULTADOS

A. El promedio de las lecturas es de 2,333.9 psi, que convertido a kg/cm<sup>2</sup> es igual 163. Resultado que es menor a 210 f'c resistencia mínima del concreto por lo que las columnas deben ser reforzadas.

B. El promedio de las columnas del frente y el fondo es de 3,503 -psi, que convertido a kg/cm<sup>2</sup>

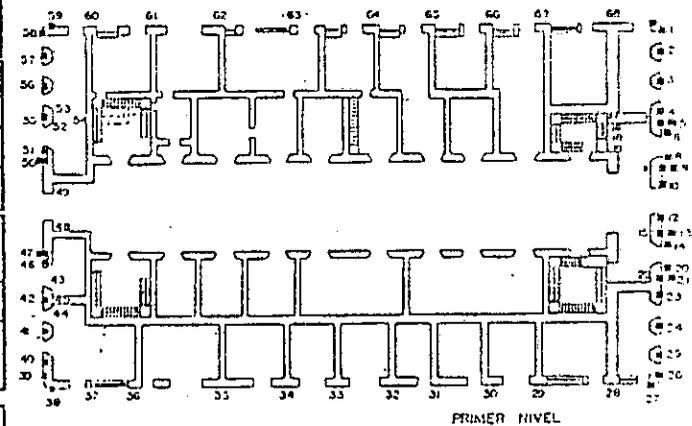
es igual a 245 kg/cm<sup>2</sup> que es mayor del mínimo aceptable de resistencia en concreto 210 f'c. por lo que las columnas se consideran aceptables.



**LECTURA DE COLUMNAS PERIMETRALES DEL PRIMER NIVEL  
CUADRO No. 2**

( Ver plano No. 13 )

No. Col.	1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12
Lectura	27	32	34	32	26	28	29	46	28	26	24	46
Psi	2,822.7	2,968.6	3,265.6	2,968.6	2,076.9	2,374.1	2,374.1	3,049.1	2,374.1	2,374.1	2,076.9	5,049.1
No. Col.	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24
Lectura	34	32	28	41	32	26	28	26	44	28	36	34
Psi	3,265.6	2,968.6	2,374.1	4,306.6	2,968.6	2,374.1	2,374.1	2,076.9	4,751.8	2,374.1	3,553.6	3,265.6
No. Col.	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36
Lectura	32	38	38	34	34	24	---	---	23	28	32	33
Psi	2,968.6	4,008.8	3,563.2	3,265.6	3,265.6	1,779.7	---	---	1,800.0	2,374.1	2,968.6	3,414.0
No. Col.	37	38	39	40	41	42	43	44	45	46	47	48
Lectura	---	36	24	36	33	33	29	32	32	32	33	26
Psi	---	3,563.0	1,779.7	3,563.0	3,414.1	3,414.1	2,374.1	2,968.6	2,968.6	2,968.6	3,414.0	2,374.1
No. Col.	49	50	51	52	53	54	55	56	57	58	59	60
Lectura	32	44	33	32	31	33	37	26	36	30	32	34
Psi	2,869.2	4,751.9	3,414.0	2,968.6	2,968.6	3,414.1	4,008.8	2,076.9	3,563.0	2,968.6	2,968.6	3,265.6
No. Col.	61	62	63	64	65	66	67	68				
Lectura	30	30	30	28	30	24	26	28				
Psi	2,968.6	2,968.6	2,968.6	2,374.1	2,968.6	1,779.7	2,076.9	2,374.1				



TEMA: ESTADO ESTRUCTURAL DEL EDIFICIO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 13	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACION PROPIA	HOJA No. 76	

b. En el exterior del edificio, todas sus columnas perimetrales del primer nivel tienen una lectura mayor de 1,800.00 psi. De un total de 68 columnas, se observaron resultados positivos distribuidos de la manera siguiente:

1,800.00 psi.	3
2,077.00 psi.	5
2,374.00 psi.	12
2,523.00 psi.	1
2,968.00 psi.	19
3,414.00 psi.	9
3,265.00 psi.	5
3,563.00 psi.	3
3,860.00 psi.	2
4,008.00 psi.	2
4,306.00 psi.	2
4,751.00 psi.	2
5,049.00 psi.	3

El promedio de las columnas perimetrales es de 3,050 psi = 214 kg/cm<sup>2</sup>, resultado que es mayor que 210 f'c resistencia aceptable del concreto por lo que se concluye que la resistencia de las columnas perimetrales del primer nivel es bastante aceptable, valiendo la comparación de la resistencia del concreto con la piedra.

**NOTA** Dado el estado del edificio, se hacen las siguientes recomendaciones generales por el Ingeniero Civil Alan Esgrid Sikahall Salamanca Colegiado No. 3,540 que realizó el muestreo de su estado estructural y su estado físico general:

1. se aconseja refuerzo total para los entrepisos.
2. reforzar las 23 columnas interiores que dan un resultado de resistencia más bajo de lo admisible.
3. cambiar la estructura de techo. (tijeras de madera) y revisar la metálica central.
4. repellar de nuevo siguiendo las formas existentes.
5. dar mayor iluminación y ventilación.
6. cambiar la estructura del patio central.
7. instalación eléctrica nueva.
8. cambiar instalaciones sanitarias.
9. revisar la evacuación pluvial.



## 2.5 Descripción del deterioro actual del Pasaje Enríquez.

El Pasaje Enríquez, actualmente, presenta cierto grado de deterioro, el cual se describe de la manera siguiente:

Así como el ladrillo que cubre dicha fachada, y, las pinturas murales anteriores a la cornisa están en muy mal estado, así como la cornisa misma. (ver fotografía 27).



FOTOGRAFIA No. 26

### a. Elementos, detalles y acabados.

Extremo oriente, fachada principal, se aprecia claramente un deterioro marcado en el ala sur, los tímpanos de las ventanas exteriores del extremo oriente se encuentran bastante deteriorada (ver fotografía 26).



FOTOGRAFIA No. 27



FOTOGRAFIA No. 28

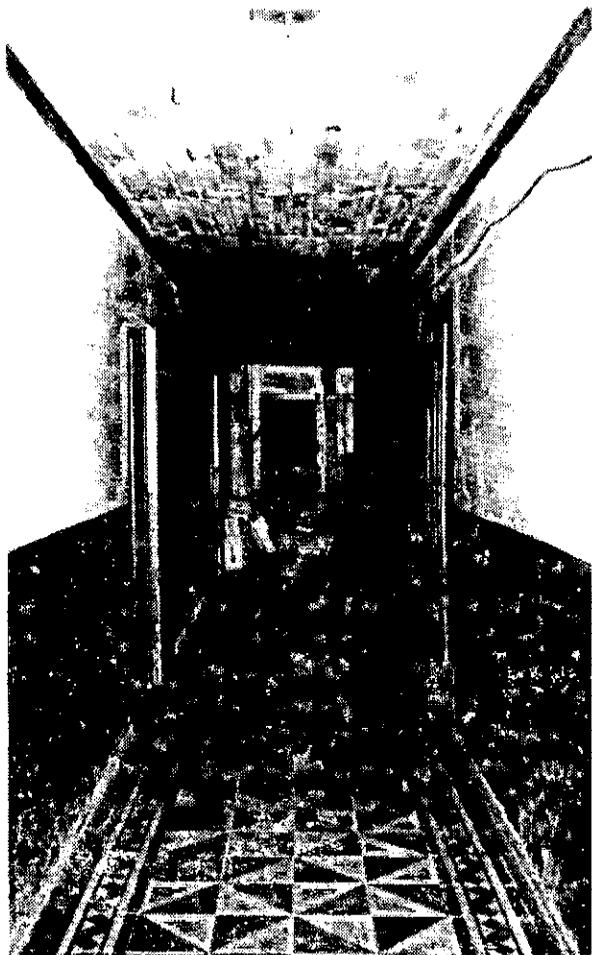
En el extremo Oeste, puede observarse la alteración de las dimensiones de puertas y ventanas y rotulos pintados que deterioran la imagen del inmueble.(ver fotografia 28).

Las ventanas superiores del ala Sur aunque aún se encuentran unos timpanos que no existen ya en el ala norte, se encuentran todas en muy mal estado de conservación, los balcones están deteriorados y rotos.(ver fotografia 26).

El ingreso a un restaurante en el extremo Este , muestra el deterioro y falta de mantenimiento que se le da al edificio.(ver fotografia 29.)



FOTOGRAFIA No. 29



FOTOGRAFIA No. 30

INTERIORES ALA SUR  
NIVEL

En su interior, el restaurante que funciona en el ala Sur se encuentra deteriorado, así como la pensión y los apartamentos. (ver fotografías 29, 30 y 31.)



FOTOGRAFIA No. 31



FOTOGRAFIA No. 32

El ala Norte se encuentra en mejores condiciones, aunque ha perdido elementos originales que eran parte de la riqueza del edificio, sus instalaciones y áreas se mantienen en buen estado, han sufrido remodelaciones por no dejar caer en deterioro el inmueble.

Se evidencia, sin embargo, la falta de una supervisión adecuada de personas idóneas para conservar elementos, detalles, pinturas murales, etc. que son la riqueza del edificio.(ver fotografías 32 y 33).



FOTOGRAFIA No. 33

## b. Instalaciones

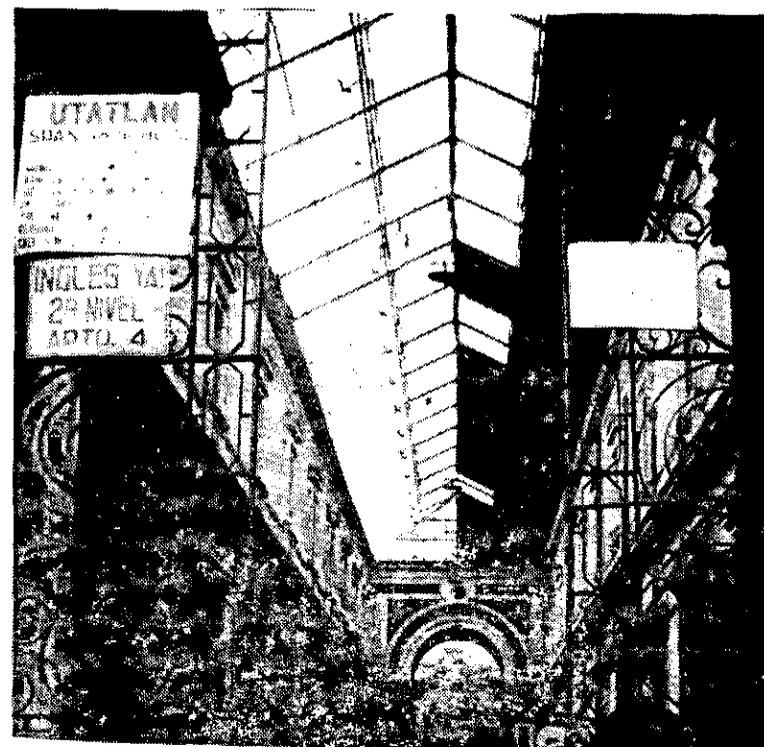
Las instalaciones eléctricas del ala Sur deben ser totalmente sustituidas por nuevas, así como la mayoría de las instalaciones hidráulicas.

En el ala Norte donde se han hecho remodelaciones más recientes se ha caabiado casi totalmente la instalación eléctrica e hidráulica de todo el nivel superior, en el primer nivel sólo se caabió la acometida de instalación eléctrica y se colocó un depósito subterráneo con su respectiva bomba en el lado oeste, ingreso de la escuela de inglés.

Deben observarse las instalaciones inadecuadas de la Empresa Eléctrica Municipal en el extremo oeste del inmueble.(ver fotografía 34.)



FOTOGRAFIA No. 34



c. Cubierta

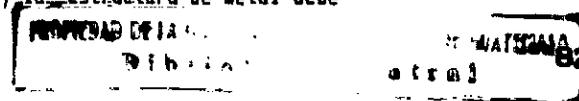
FOTOGRAFIA No. 35

En cubierta del ala norte se encontraron restos de una terraza española y también ya ha sido cambiada en parte considerable tanto la estructura de tijeras de madera y la lámina de zinc por nueva y en la estructura central, se han limpiado y pintado las estructuras metálicas y repuesto placas de vidrio, en esta ala queda un pequeño sector de teja en la cubierta superior del lado este.

En lo que respecta a la cubierta del ala Sur si deben mencionarse las tijeras de madera por un deterioro marcado.

En el área central lámina de zinc que sustituye la cubierta de cristal y la estructura de aetal debe ya revisarse.

(ver fotografía 35).



### 2.5.1 DESCRIPCION DEL DETERIORO DEL INMUEBLE POR SECTORES.

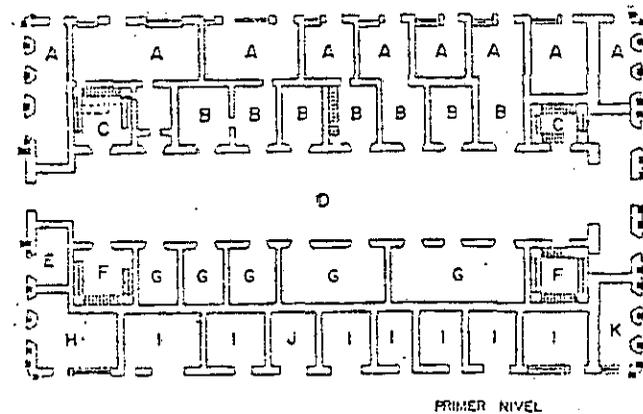
Nota: al mencionar la conservación del elemento, se trata del estado físico del mismo, aún cuando haya perdido sus elementos originales, lo cual si afecta la integridad del edificio como Monumento Histórico.

(Ver plano No. 14)

CUADRO No. 3

SECTOR	ELEMENTO	MATERIAL	ALTERACION Y OBSERVACIONES	ESTADO DE CONSERVACION
A	ALICATADO	PIEDRA	resilla + capillas nuevas y elementos de concreto reforzado, no original.	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se ha aplicado gresado en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	resillado por nuevo mortero de cemento + arena que se ha agregado	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se ha agregado mortero reforzado con alambres	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
B	ALICATADO	PIEDRA + resilla	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
C	ALICATADO	PIEDRA + resilla	en el lado este se resaca el resillado	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
D	ALICATADO	PIEDRA + resilla	se han hecho columnas de ladrillo	REGULAR
	ALICATADO	ladrillo c. macho	en algunos se ha resaca el resillado	REGULAR
	ALICATADO	ladrillo c. macho	en algunos se ha resaca el resillado	REGULAR
	ALICATADO	ladrillo c. macho	en algunos se ha resaca el resillado	REGULAR
	ALICATADO	ladrillo c. macho	en algunos se ha resaca el resillado	REGULAR
E	ALICATADO	PIEDRA + resilla	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	REGULAR
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO
	ALICATADO	ladrillo c. macho	se han aplicado morteros y morteros y se han colocado viguetas en el exterior	BUENO

DESCRIPCION DEL ESTADO DEL EDIFICIO POR SECTORES



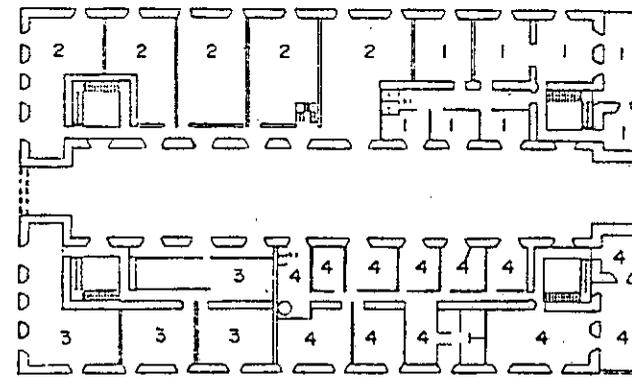
TEMA:	OBSERVACIONES:	PLANO No.	
ESTADO DEL EDIFICIO POR SECTORES.		14	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACION PROPIA	HOJA No.	



CUADRO No. 4

1	muros piso  acabados cielo falso ventanas puertas ventanas conservatorio exterior balcones	plera + machucbre + cemento lizado y machucbre repollo + cemento durcorit madera + vidrio madera madera cal y arena blanca  hierro forjado balustrada de piedra	picada y estucada en algunas áreas se picó machucbre y se agregó cemento lizado en el corredor de las escaleras. es nuevo se reempló y quedó piedra picada se quitó el machucbre se han cambiado y otras conservado se cambiaron por fabricaciones  se han conservado y retocado  se pintan y conservan se conservan lietas + enteros	bueno bueno bueno bueno bueno bueno bueno bueno bueno
2	muros acabados piso  cielo falso puertas ventanas  conservatorio balcones	piedra + repello  repollo + cemento machucbre + cemento lizado durcorit metal y madera madera + vidrio cal y arena blanca hierro forjado y balustrada de piedra tallada.	se han hecho fabricaciones de madera + muestaria se ha hecho nuevo se cambio machucbre y se agregó cemento lizado se quitó machucbre se colocaron de metal en fabricaciones. se han conservado se han conservado se han pintado los de metal y se han conservado los de piedra.	bueno bueno bueno bueno bueno bueno
3	muros piso  acabados cielo falso  ventanas puertas conservatorio balcones  escaleras barandales	piedra + repello machucbre + cemento lizado repollo + cemento machucbre  madera + vidrio madera cal y arena blanca hierro forjado  madera hierro forjado	no se ha recibido en antiguo  no se ha recibido no se ha recibido  antiguas antiguas no se han conservado no se han conservado  no se han conservado no se han conservado	regular regular  regular regular malo malo
4	muros acabados piso  cielo falso puertas balcones ventanas escaleras barandales conservatorio interior del patio	piedra + repello repollo + cemento machucbre + cemento lizado machucbre madera hierro forjado y piedra madera hierro forjado cal y arena blanca	no se ha recibido nada ha recibido se agregó piso cemento lizado  antigua antiguas no se han conservado no se han conservado antiguas no se han conservado no se ha conservado	regular regular regular regular malo regular malo malo

DESCRIPCION DEL ESTADO DEL EDIFICIO POR SECTORES



SEGUNDO NIVEL

TEMA: ESTADO DEL EDIFICIO POR SECTORES	OBSERVACIONES:	PLANO No. 15	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACION PROPIA	HOJA No.	

## 2.6 Causas del deterioro actual del Pasaje Enríquez

Las principales causas se pueden clasificar en intrínsecas y extrínsecas.

### a. Causas intrínsecas

Son aquellas que están dentro del monumento mismo, tales como la ubicación y las estructuras.

Dentro de éstas pueden mencionarse:

a.1 Debido a su ubicación, orientación y topografía.

a.2 Debido a su estructura, materiales y elementos.

### b. Causas extrínsecas

Son las que no dependen del monumento mismo, sino de fenómenos atmosféricos y la acción del hombre.

b.1 Agentes biológicos, como insectos, animales, flora diversa.

b.2 Agentes del medio ambiente natural, lluvia, vientos, temperatura, sismos, etc.

b.3 Agentes humanos, uso, impacto, demolición, modificación, desconocimiento, falta de mantenimiento, etc.<sup>7</sup>

Es sabido que la acción del tiempo incide en que las causas intrínsecas y extrínsecas hagan su efecto en el inmueble, pero se considera que la acción del hombre es determinante ya que es el agente que de manera directa ha podido y puede actualmente influir de manera positiva en la conservación y mantenimiento del edificio y protegerlo de los demás agentes que pueden afectarlo.

De acuerdo a lo que se plantea en el presente trabajo, este es uno de los renglones más importantes ya que es parte de la hipótesis que el inadecuado uso de suelo del edificio, incide directamente en la baja renta que percibe y esto es el factor determinante en la falta de interés de los propietarios por invertir en la conservación del inmueble, lo cual da como resultado el deterioro marcado que presenta el estado físico del mismo.

Siendo éste un edificio de 90 años, es evidente que los factores climáticos, sísmicos, usos diversos, cambios de propiedad, herencias familiares, propiedad compartida por propietarios de diferente nivel cultural y social, etc. han influido enormemente en el estado actual del edificio.

Para hacer una descripción más ilustrativa debe mencionarse específicamente que el ala Sur, que es la que presenta mayor deterioro tiene un uso habitacional y comercial de diferente categoría a los del ala Norte, esto se manifiesta en que el ala mencionada percibe una renta menor que la otra parte del edificio, a excepción de una cafetería en el extremo Oeste Sur que tiene otra categoría de negocio ó con destino al uso turístico.

---

<sup>7</sup> ...recopilación : Tesis Eleazar Xicará. Conservación del Antiguo Edificio Gobernación, en el Centro Histórico de Quetzaltenango.



## DIAGNOSTICO

El Pasaje Enriquez se encuentra situado en el Centro Histórico de Quetzaltenango, lo cual le atribuye cualidades especiales como un objeto arquitectónico con gran riqueza cultural, social, artística, etc., pero que no se integra, adecuadamente, con la dinámica urbana actual de una ciudad que se desarrolla y sufre los cambios del crecimiento urbano.

De acuerdo a los requerimientos climáticos para edificaciones en clima frío, se observa que el Pasaje Enriquez fué diseñado de manera adecuada, pues, llena todos los aspectos de sistemas constructivos y materiales utilizados, así como la disposición de los ambientes, está acorde a las recomendaciones generales para el clima frío de la ciudad de Quetzaltenango.

El estado estructural del edificio, de acuerdo al análisis se considera aceptable, ya que la resistencia de los elementos analizados, las columnas y muros del primer nivel presentan de acuerdo al muestreo una resistencia aceptable sin necesidad de intervenciones estructurales drásticas, aunque si se deberán revisar detenidamente e intervenir 23 columnas, sobre todo se toma en cuenta que no se considerará un uso que sobrecargue un inmueble de ya 91 años de vida útil y que se pretende brinde muchos años más con el uso y mantenimiento adecuado.

El deterioro del inmueble es marcado, sobre todo en unas áreas más que en otras, el ala Sur, que es la más deteriorada deberá cambiar toda su instalación eléctrica e hidráulica; en el ala Norte si se han realizado cambios y se ha dado cierto mantenimiento a las instalaciones. Las estructuras de madera de las cubiertas deberán revisarse detenidamente y evaluar el sustituir las por similares. La cubierta metálica central debe revisarse y cambiarse por similar y retomar el concepto de cubierta transparente y liviana.

El deterioro del inmueble no es crítico, este inmueble no tiene colapsos considerables, ni un mal estado general del edificio, hace falta un mantenimiento adecuado, con una buena asesoría y un interés adecuado por conservar el inmueble en su conjunto y cada una de las partes que lo forman, así como de sus detalles y elementos artísticos que posee.

---

♦ ... ampliación del tema.

Tesis Hernán Gutiérrez

Diseño Climático para el Altiplano Occidental.



### 3. Estudio del uso del suelo del edificio y su entorno más cercano.

#### 3.1 Situación legal actual de la propiedad del inmueble.

Actualmente, el edificio tiene dos propietarios mayoritarios, el ala Norte longitudinal pertenece completa a la Compañía Inmobiliaria Mercantil e Industrial S.A.

El ala Sur casi en su totalidad pertenece a un propietario y tiene fracciones de otros propietarios. ( Ver plano No. 17, 18, 19).

#### 3.2 Uso actual del Pasaje Enriquez.

Para facilitar la ubicación en las áreas del edificio, se dividirá en: ala Norte, ala Sur, extremo Este y extremo Oeste por la longitudinalidad del inmueble.

El ala Norte en su extremo Este tiene un ingreso principal a oficinas profesionales que se encuentran en el tercer nivel, hasta la mitad del ala mencionada, luego, la otra mitad con ingreso por el patio central en el extremo Oeste se encuentra una escuela de Inglés.

En el exterior del ala norte se encuentran comercios en su mayoría.

El ala sur en su extremo este, tiene en su ingreso principal, el ingreso a un restaurante, una vivienda y una pensión en muy malas condiciones en el tercer nivel. En el extremo oeste en el interior del patio central está el ingreso a siete apartamentos y a la escuela de Inglés, además, el ingreso al Bar Tecún y a una tienda donde se parquean bicicletas y una oficina de trámites.

En el exterior del ala sur se encuentran también comercios y cafeterías.

El único uso actual del patio central es el de parqueo de bicicletas ya mencionado y el poco uso de área de paso.

( Ver plano No. 20, 21, 22.)

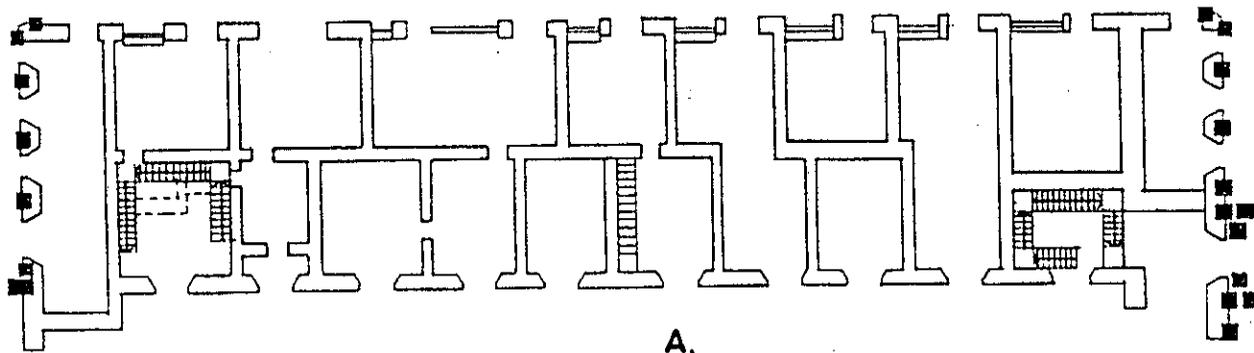
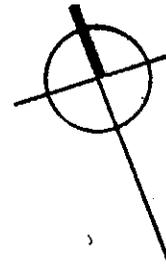
#### 3.3 Descripción del uso del suelo del entorno cercano al edificio.

El uso del suelo puede apreciarse, claramente, de acuerdo a los planos, donde es predominante un uso comercial y se observa la presencia y distribución de otras actividades.

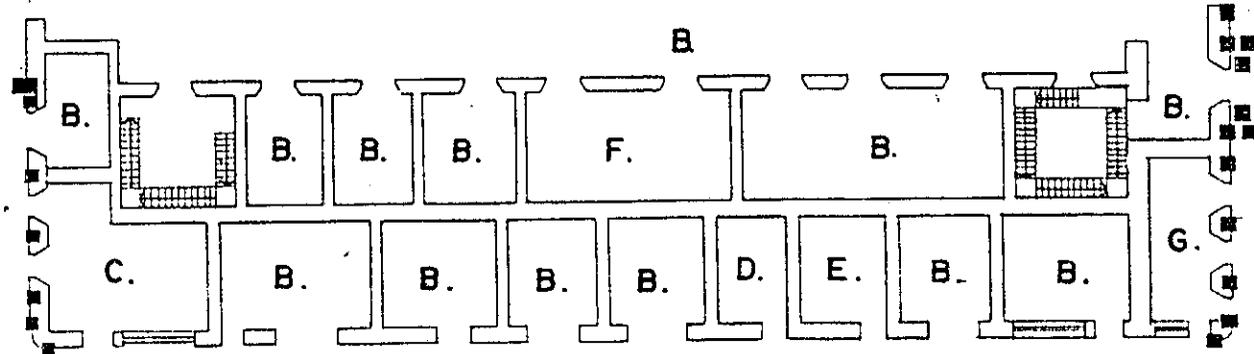
( Ver plano No. 1 y 2)



# PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO



A.



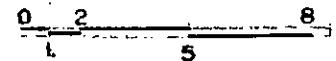
B.

PRIMER NIVEL

- 1. PROPIETARIO A. (EL ALA NORTE.)
- 2. PROPIETARIO B
- 3. PROPIETARIO C
- 4. PROPIETARIO D

- 5. PROPIETARIO E
- 6. PROPIETARIO F
- 7. PROPIETARIO G

ESCALA GRÁFICA



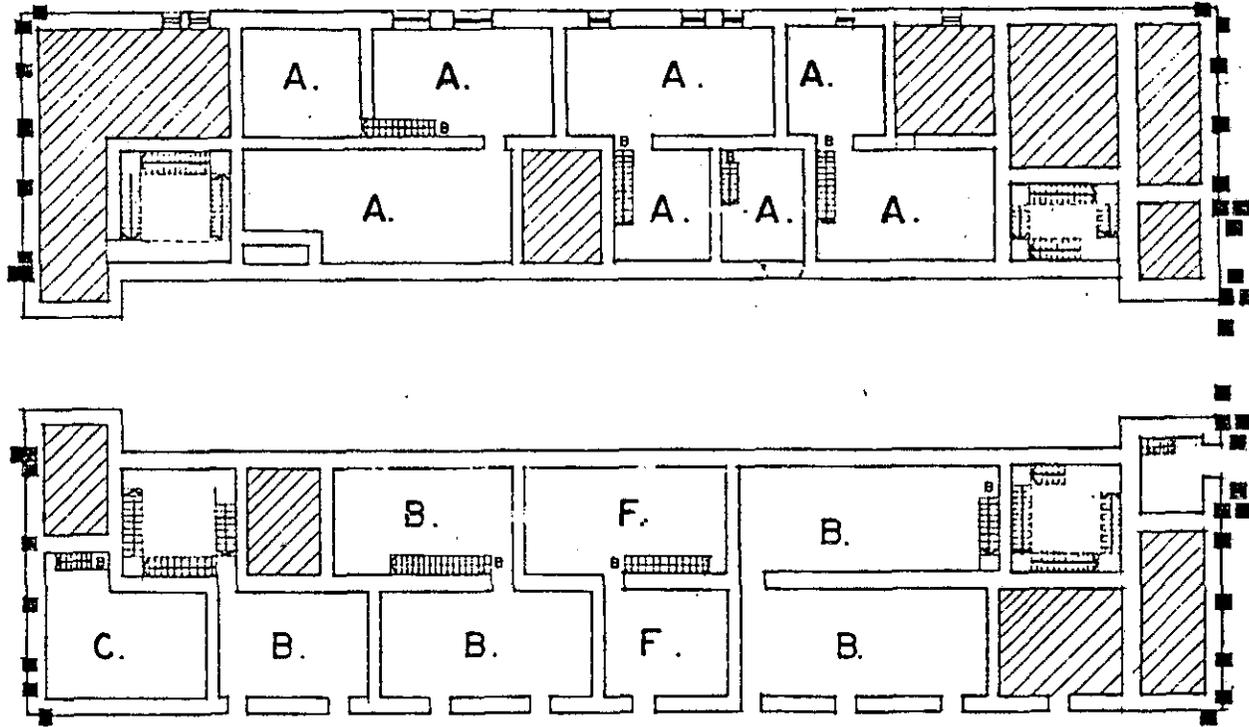
TEMA: PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 16
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 89



PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO

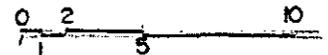
PROPIETARIO A.  
 PROPIETARIO B.  
 PROPIETARIO C.

PROPIETARIO F.

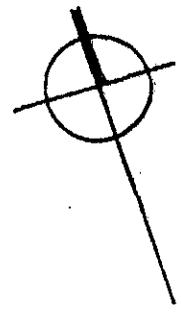


▨ NO UTILIZA ALTURA DE LOS AMBIENTES  
 □ AREAS INTERMEDIAS PARA BODEGAS

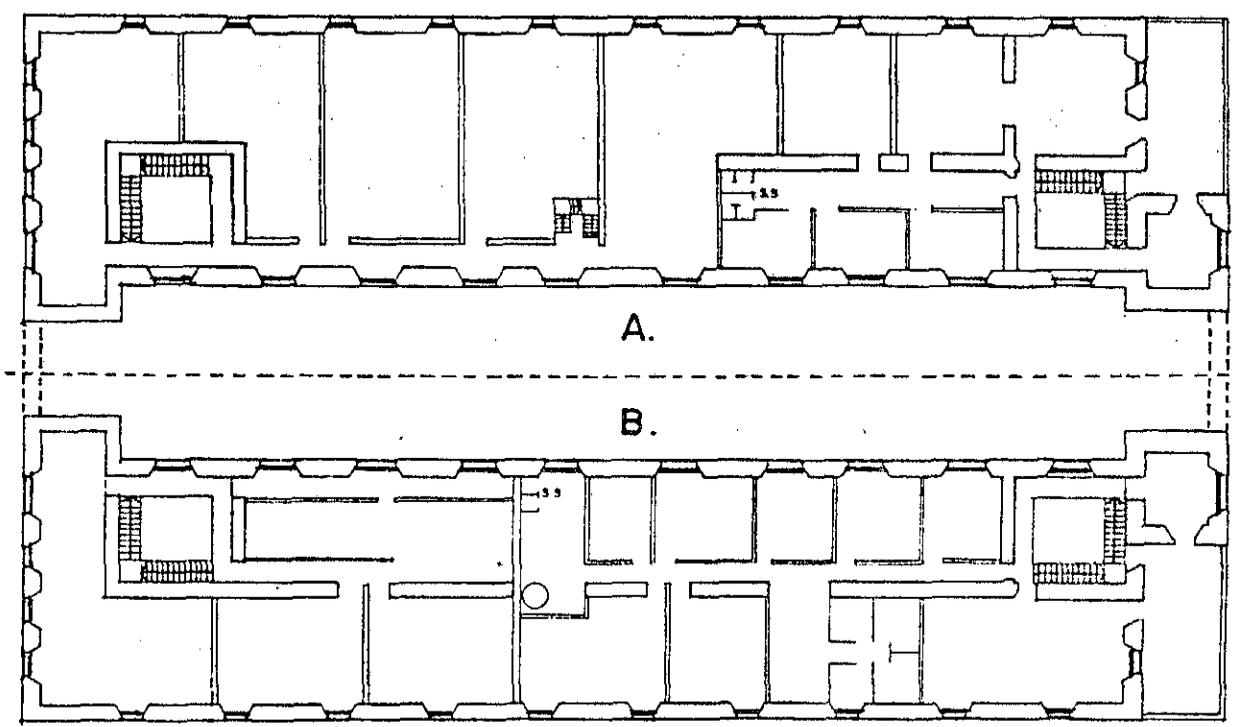
NIVEL INTERMEDIO ESCALA GRÁFICA



<p><b>TEMA:</b>                  PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO</p>	<p><b>OBSERVACIONES:</b></p>	<p>PLANO No. 17</p>	
<p>ESCALA: SIN ESCALA</p>	<p>FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA</p>	<p>HOJA No. 90</p>	



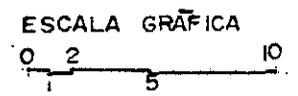
# PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO



SEGUNDO NIVEL

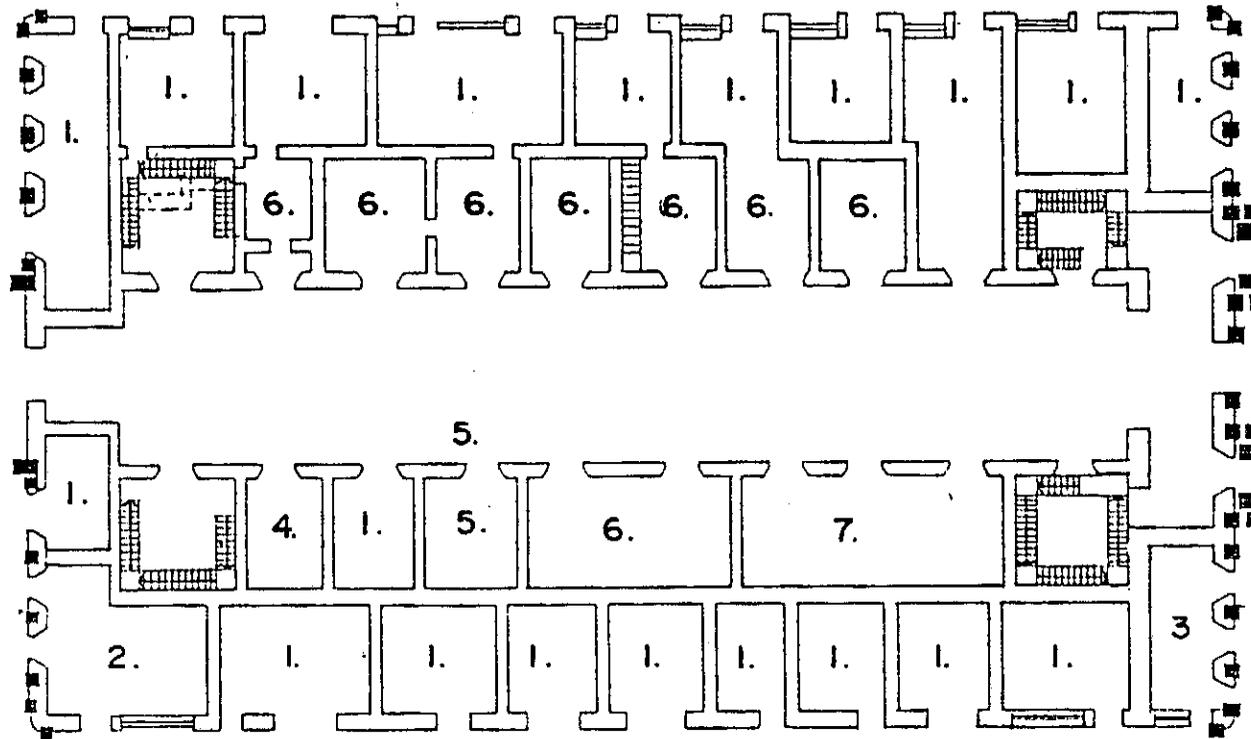
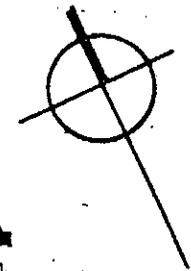
1. PROPIETARIO A. ALA NORTE

2. PROPIETARIO B. ALA SUR



TEMA: PROPIEDAD ACTUAL DEL EDIFICIO	OBSERVACIONES:	PLANO No. 18	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 91	

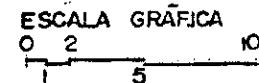
# USO ACTUAL DEL EDIFICIO



PRIMER NIVEL

- 1. COMERCIO
- 2. CAFETERÍA
- 3. RESTAURANTE
- 4. OFICINA DE TRÁMITES

- 5. PARQUEO DE BICICLETAS
- 6. BODEGA DE COMERCIO
- 7. BAR

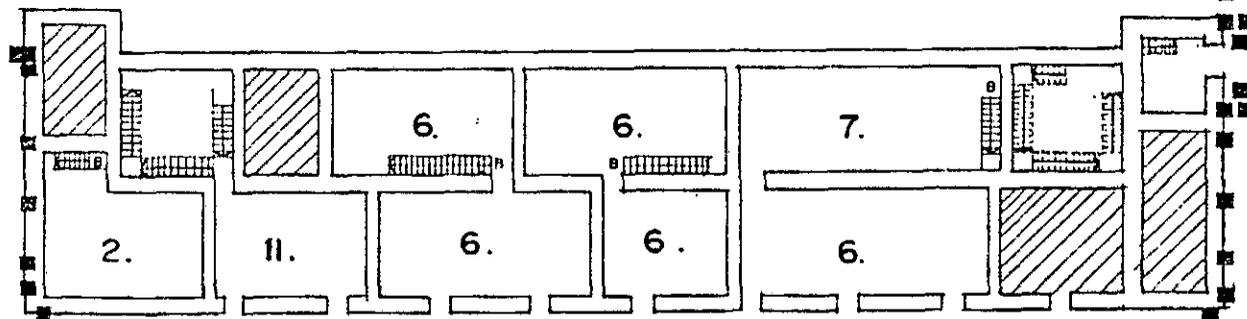
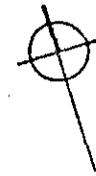
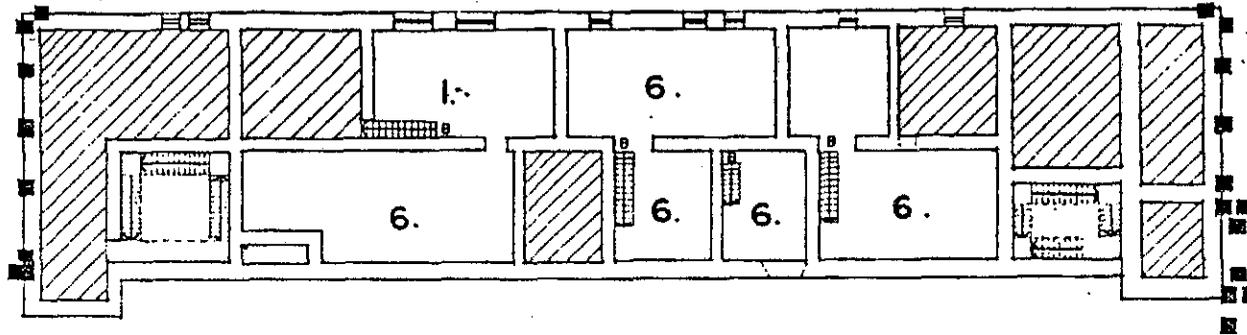


TEMA: USO ACTUAL DEL EDIFICIO	OBSERVACIONES: -	PLANO No. 19
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 92



# USO ACTUAL DEL EDIFICIO

- I. COMERCIO
- 2. CAFETERÍA
- 6. BODEGA
- 7. BAR
- II. APARTAMENTO



 NO UTILIZA ALTURA DE LOS AMBIENTES.  
 AREAS INTERMEDIAS PARA BODEGAS

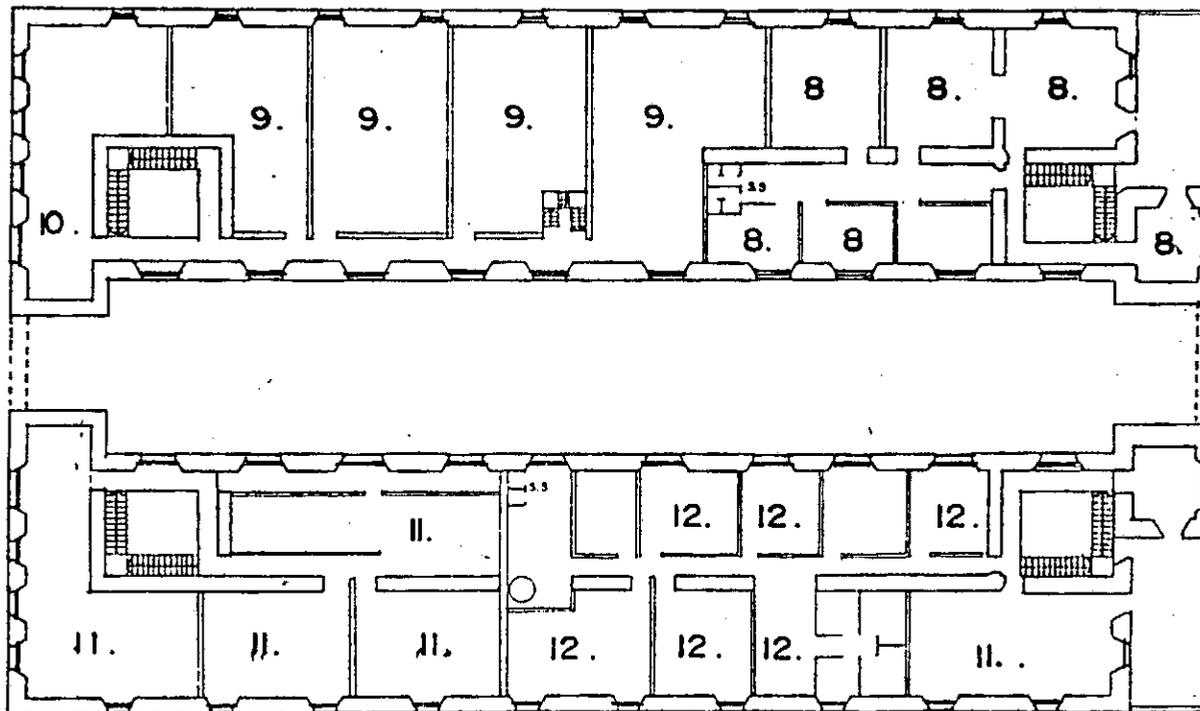
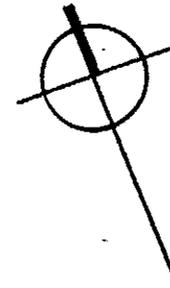
NIVEL INTERMEDIO.

ESCALA GRÁFICA



<b>TEMA:</b> USO ACTUAL DEL EDIFICIO	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 20	
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 93	

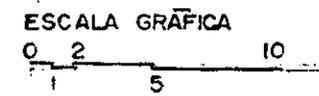
# USO ACTUAL DEL EDIFICIO



SEGUNDO NIVEL

- 8. OFICINAS PROFESIONALES.
- 9. ESCUELA DE INGLÉS
- 10. SALA DE PING PONG

- 11. APARTAMENTOS
- 12. PENSIÓN



<b>TEMA:</b> USO ACTUAL DEL EDIFICIO	<b>OBSERVACIONES:</b>	PLANO No. 21
ESCALA: SIN ESCALA	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 94



CUADRO No. 5

3.4 Muestreo del uso del suelo y renta que perciben actualmente inauables en el entorno cercano al edificio.

INMUEBLE	AREA METROS CUADRADOS	COSTO TOTAL	COSTO METRO CUADRADO	REPARACIONES.	MANTENIMIENTO.	IMPUESTOS	COSTO DE OPORTUNIDAD	ARRENDAMIENTO REAL	RENTA NETA TOTAL	RENTA UNITARIA	USO
1	705.00	500,000.0	709.00	3,800.00	1,000.00	-----	17,000.00	Propio	-----	-----	of.prof
2	300.00	200,000.0	666.66	2,000.00	1,000.00	1,260.00	6,800.00	18,000.00	15,000.00	50.00	of+viv.
3	225.00	185,000.0	822.22	12,000.00	9,600.00	-----	6,270.00	Propio	-----	-----	funeral.
4	300.00	200,000.0	666.66	840.00	360.00	504.00	6,800.00	7,200.00	6,000.00	24.00	coa+viv.
5	60.00	80,000.0	1,333.00	720.00	360.00	252.00	2,720.00	3,084.00	2,004.00	51.00	coa+joy
6	150.00	100,000.0	700.00	1,000.00	500.00	168.00	3,400.00	1,800.00	306.00	12.00	caf+viv
7	9,800.00	10 MILLS.	1,020.00	6,000.00	14,400.0	12,600.00	346,000.0	180,000.0	157,600.0	16.00	of+coa
8	300.00	93,600.00	312.00	600.00	300.0	504.00	3,182.40	7,200.00	6,300.0	24.00	caf+viv
9	1,225.00	500,000.0	408.16	4,800.00	3,600.0	-----	17,000.00	Propio	-----	-----	colegio
10	225.00	200,000.0	888.88	1,200.00	1,200.00	432.00	6,800.00	6,148.00	3,768.0	27.40	coa+of
11	1,225.00	800,000.0	653.06	12,000.00	6,000.00	2,016.000	27,200.00	25,800.00	10,800.0	23.50	of+clin
12	12.00	6,000.0	666.66	300.00	300.00	-----	272.00	Propio	-----	-----	optica
13	375.00	208,125.0	555.55	1,200.00	1,200.00	5,376.00	7,076.00	8,988.00	6,588.00	24.00	fotog.
14	1,050.00	450,000.0	428.57	4,800.00	3,600.00	1,008.00	15,300.00	14,400.00	6,000.00	13.70	coa+viv.
15	200.00	114,200.0	571.00	3,000.00	3,000.00	840.00	3,832.00	12,000.00	6,000.00	60.00	coa+viv.
16	50.00	17,850.0	357.00	480.00	360.00	336.00	606.90	4,800.00	3,960.00	96.00	taller
17	300.00	400,000.0	1,333.33	1,200.00	2,400.00	-----	13,600.00	Propio	-----	-----	of.prof.

TEMA:  
REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUEZ ...

ESCALA:

OBSERVACIONES:  
MUESTRA DE USO DE SUELO

FUENTE:  
ELABORACION PROPIA

CUADRO No. 5

HOJA No 95.



1E	3,500.00	2 M 500,000.0	700.00	5,000.00	6,000.00	2,940.00	95,000.0	42,000.00	30,000.00	12.00	com+viv.
19	40.00	32,000.0	937.50	600.00	1,200.00	2,940.00	1,272.0	4,020.00	2,220.00	100.00	comercio
20	100.00	60,000.0	600.00	160.00	160.00	360.00	2,040.0	5,100.00	4,780.00	51.00	comercio
21	60.00	30,000.0	500.00	300.00	300.00	105.00	1,020.0	Propio	—	—	educ.
22	1,000.00	750,000.0	750.00	2,400.00	1,800.00	3,780.00	25,500.0	54,000.00	49,800.00	54.00	comercio
23	450.00	500,000.0	1,111.00	800.00	1,800.00	840.00	17,000.0	12,000.00	10,120.00	26.70	clin.med
24	400.00	300,000.0	750.00	800.00	1,100.00	672.00	10,200.0	21,000.00	19,700.00	54.00	comercio
25	100.00	50,000.0	500.00	—	240.00	450.00	1,700.0	6,420.00	6,130.00	64.20	comercio
26	225.00	100,000.0	444.00	—	120.00	—	3,400.0	Propio	—	—	ab+viv.
27	1,000.00	700,000.0	700.00	1,200.00	3,600.00	840.00	23,800.0	12,000.00	7,200.00	12.00	colegio
28	100.00	625,000.0	625.00	1,200.00	1,200.00	252.00	21,250.0	3,852.00	1,452.00	32.50	com+viv
29	100.00	625,000.0	625.00	600.00	600.00	252.00	21,250.0	3,852.00	2,652.00	32.50	carriada
30	100.00	50,000.0	500.00	100.00	360.00	204.00	1,700.0	3,034.00	2,624.00	30.80	comercio
31	200.00	140,000.0	700.00	1,500.00	1,500.00	672.00	4,760.0	9,600.00	6,600.00	48.00	comercio
32	600.00	750,000.0	3,600.00	3,600.00	3,600.00	1,344.00	25,500.0	19,000.00	12,000.00	32.00	of+com+viv
33	200.00	140,000.0	700.00	600.00	600.00	252.00	4,760.0	3,500.00	2,400.00	16.00	edu+viv
34	800.00	400,000.0	500.00	300.00	300.00	—	13,600.0	Propio	—	—	of+com+viv
35	300.00	210,000.0	700.00	1,200.00	1,200.00	546.00	7,140.0	7,800.0	5,400.00	26.00	clin+of+comercio

com = comercio  
of-prof = oficina profesional  
viv = vivienda

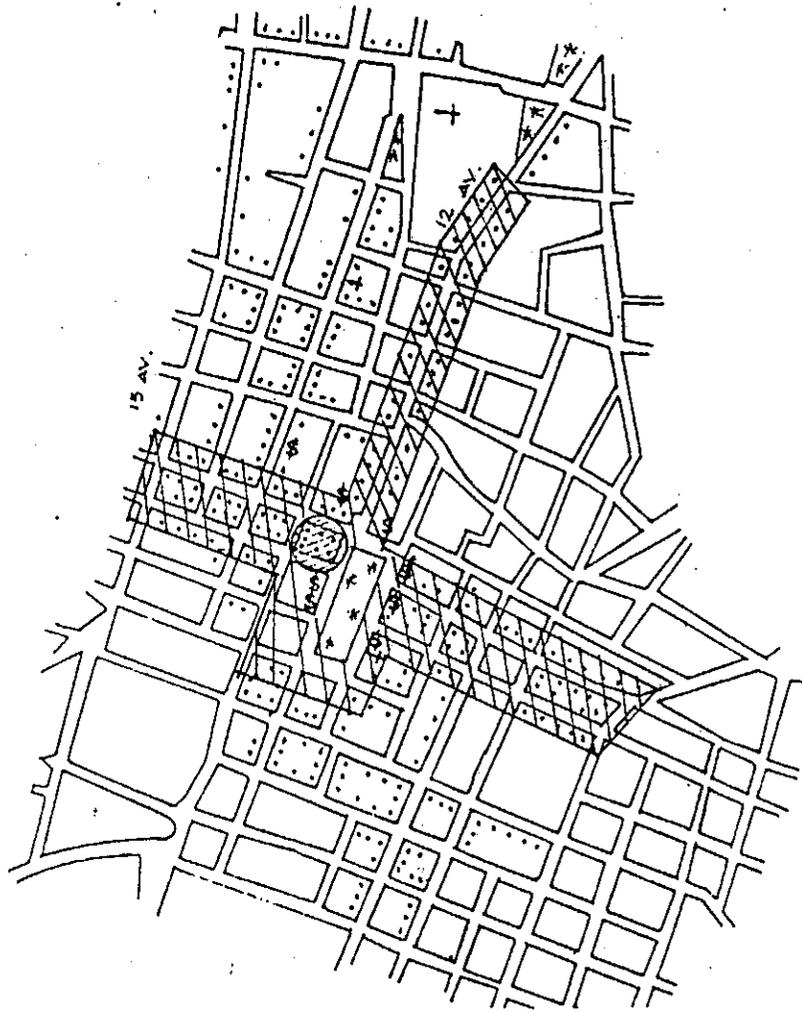
joy = joyeria  
clin = clinica medica  
educ = educacion

caf = cafeteria  
fotog = fotografia  
of = oficina  
ab = abarroteria

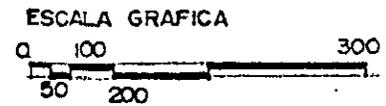
TEMA: REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUEZ	OBSERVACIONES: MUESTRA DE USO DE SUELO	CUADRO No. 5
ESCALA:	FUENTE: ELABORACION PROPIA	HOJA No. 96



USO DE SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO DE QUETZALTENANGO  
MUESTRA DE USO DE SUELO Y RENTA



NOMENCLATURA	
●	COMERCIAL
+	RELIGIOSO
\$	BANCA
+	ÁREA VERDE
● (shaded)	PASAJE ENRÍQUEZ
▨ (diagonal hatching)	ÁREA DE TOMA DE MUESTRA DE USO Y RENTA



TEMA: USO DEL SUELO EN EL CENTRO HISTÓRICO	OBSERVACIONES: MUESTREO DE USO Y RENTA	PLANO: No. 22	
ESCALA: ESCALA GRÁFICA.	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 97	

### 3.5 Renta aproximada que, actualmente, percibe el Pasaje Enriquez de Quetzaltenango.

La renta que percibe el Pasaje Enriquez de Quetzaltenango asciende a un aproximado de Q 8,959.00, según datos de noviembre de 1,992.

De acuerdo a las dimensiones del edificio y su valor de acuerdo a su situación como objeto arquitectónico, percibe una renta muy baja, lo cual es determinante para el estado de deterioro en que se encuentra.

### 3.6 Incidencia del uso actual del edificio en el deterioro del inmueble.

Como puede observarse, la renta que percibe el edificio es muy baja y se debe a que el uso predominante comercial que desempeña el edificio destinado en su mayoría, a excepción de algunos locales, a una clase social con un poder adquisitivo bajo, los comerciantes no invierten en la presentación de sus productos y no dan un mantenimiento adecuado al local.

Como consecuencia, el éxito comercial es relativamente limitado y los medios para pagar una mayor renta es negativa, lo cual ha creado un círculo vicioso donde los propietarios del edificio no invierten en la conservación adecuada del inmueble por percibir alquileres bajos, y los comerciantes no pueden pagar más debido a la categoría de su negocio.

Todo esto nos hace pensar que destinando el edificio a otros usos ó, a otro tipo de arrendatarios, podrían elevarse los alquileres, teniendo el edificio una mayor renta y poder invertir en el mantenimiento y conservación adecuada del edificio, pero, antes, los propietarios deberán ofrecer a los futuros usuarios un inmueble de calidad, enriquecido ya con sus valores históricos, culturales y artísticos, complementado con el enorme potencial que posee de acuerdo a su situación dentro del Centro Histórico de Quetzaltenango y las actividades que en él se realizan.

## DIAGNOSTICO

El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango, actualmente, es propiedad de siete propietarios, dos mayoritarios y cinco menores, lo cual incide en la falta de coordinación de intereses para el adecuado mantenimiento y conservación del inmueble, lo cual incide, claramente, en el deterioro del mismo. Este fenómeno se ve agravado por los alquileres bajos que percibe, debido a un círculo vicioso donde los usuarios comerciantes de los locales se resisten a pagar un mayor alquiler por el deficiente estado de



los locales, que carecen de mantenimiento y, por otro lado, los propietarios que no se deciden a invertir por los mismos alquileres que no les motivan a mejorar y conservar el inmueble.

De acuerdo al muestreo realizado en el entorno cercano al edificio se puede observar, claramente (ver plano No. de Uso del Suelo), la tendencia comercial predominante en el Centro Histórico a pesar de que el crecimiento de la ciudad se ha extendido hacia el Nor-Occidente y el comercio también se ha extendido en la misma dirección, así como la vivienda de población de altos ingresos. (ver plano No. de Tendencia de Crecimiento).

Se pudo detectar que el Centro Histórico de Quetzaltenango contiene una serie de actividades económicas, político-administrativas y religiosas que concentran, considerablemente, a la población local dando al Centro la importancia que le corresponde. Debe, además, tomarse en cuenta la afluencia turística que acude al Centro Histórico por la concentración Hotelera Importante y por la atracción de sus monumentos y demás sitios de interés. Todos éstos son elementos que dan un gran potencial al Pasaje Enriquez y le proporciona posibilidades de integrarse, adecuadamente, a la dinámica urbana que lo envuelve y ser apreciado como el Monumento Histórico que es.

#### 4. CONCLUSION RESPECTO DE LA MODALIDAD DE INTERVENCION EN EL PASAJE ENRIQUEZ.

Dado el enfoque que tiene el presente trabajo, se determina que la modalidad de intervención debe ser un proceso de REVITALIZACION, ya que darle un uso adecuado al inmueble y proyectarlo a una población que aprecie su valor integral incidirá, directamente, en el adecuado mantenimiento y conservación del Monumento, provocando un interés adecuado del propietario por conservar el valor que el edificio tiene.

El presente trabajo representa la plataforma para que las personas idóneas puedan realizar un trabajo de Conservación y Restauración, presentando el proyecto de Conservación, ya con la brecha abierta que los propietarios o alguna otra persona interesada en adquirir la totalidad del edificio, teniendo una visión clara de la enorme potencialidad y valor del mismo y tenga, como consecuencia, un interés genuino por invertir en el Pasaje Enriquez y conservarlo integrado a la dinámica urbana de la ciudad de Quetzaltenango.



# CAPITULO 4



## CAPITULO IV

### PROYECTO DE REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUEZ DE QUETZALTENANGO.

#### 1. Análisis de la vocación del suelo urbano y el inmueble.

##### INTRODUCCION

Siendo el Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango un edificio diseñado con fines, eminentemente, comerciales y, estando situado en el Centro Histórico de la ciudad, en un sector, predominantemente, comercial y administrativo y ubicado en un punto central de la mancha comercial de la zona 1 de la ciudad, se determina que por conveniencia de funcionamiento para el incremento de la renta del edificio y para integrarlo a la dinámica urbana que actualmente lo envuelve, debe conservar un uso comercial.

Además, no puede obviarse que en ningún momento ni por algún motivo de lucro se dejará de respetar la integridad física del edificio, en lo que respecta a su construcción original, por ejemplo, los muros que conserva y todos los demás elementos que habiendo realizado una adecuada evaluación no atentan contra la seguridad de los usuarios, para lo cual se contará con la asesoría de los profesionales en la materia de Conservación, Restauración, Estructuras, etc.

#### 1.1 Condicionantes del sitio

##### 1.1.1 Accesibilidad

Se considera el fácil acceso, ya sea vehicular o peatonal y estar cercano a rutas principales en la medida de las posibilidades.

##### 1.1.2 Vialidad Económica

Factibilidad de que pueda ser ejecutado en cuanto a ser un proyecto racional (economía constructiva) disposición de terreno.

##### 1.1.3 Confiabilidad de los sistemas de apoyo.

Dentro de este punto podemos mencionar: estación de bomberos, policía nacional, sistemas de abastecimiento de agua potable, electricidad y otros servicios.



#### 1.1.4 Infraestructura básica

La infraestructura básica necesaria en las inmediaciones del sitio deberá ser, agua potable, drenajes y electricidad.

#### 1.1.5 Infraestructura Complementaria

Como infraestructura complementaria podemos mencionar: alumbrado público, red de teléfonos, servicio de extracción de basura, etc.

### 1.2 Evaluación del sitio

Al evaluar el sitio se tomaron diferentes aspectos cualitativos.

- a) Incidencia del entorno en el proyecto.
- b) Factores sociales de localización
- c) Incidencia del proyecto al entorno.

#### 1.2.1 Factores Físicos de Localización

CUADRO NO. 6

Atribuciones	Tamaño	Topografía	Estructura del suelo	Visual del terreno.	Vegetación	Microclima			Paisaje	
						Orientación	Soleamiento	Vientos	Espacios	Vistas
Cualidades Reconocibles	60.00 X 43.00	Fendiente asimiliada.		Plano	Parque Central al frente.					
						Lado largo Norte-Sur.	Este-ocente lado corto	Nor-ocente max 9.8 min 7.25	Cerrados	Parque Central y edificios adyacentes.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Biblioteca Central



1.2.2 Factores sociales de localización.

CUADRO No. 7

Factores	Aspecto Legal	Sistemas de Apoyo			Accesibilidad	
		Agua	Drenajes	Elec.	Radio Acción	Vialidad
Dualidades Recomendables	Propiedad privada partida. dos prop. mayoritarias.	Tiene agua todo el tiempo pero necesita bomba para el nivel superior.	Tiene la red municipal, pero deben cambiarse sus instalaciones.	Pertenece a la red municipal.	Dentro del Centro Urbano.	Accesos primarios y secundarios.

1.2.2 Factores sociales de localización.

CUADRO No. 8

Uso del Suelo				Equipamiento Urbano						
Residencial		Industrial	Recreación	Calidad	Educación	Salud	Recreación	Vivienda	Cementerio	Comercio
Baja densidad	Poco uso	Lejano	Cercano, parques, hoteles y rest., museos, etc.	Clase de medianos ingresos y turismo.	Cercanos establecimientos.	alejado	cercana.	un radio cons. de vivienda de medianos ingresos	alejado	Predominantemente es un sector comercial.



1.2.3 Incidencia del proyecto sobre el entorno.  
Impacto Ambiental.

Cuadro No. 9

Atribuciones	Factores Naturales				Factores Sociales.		
Cualidades Recomendables	Aire	Agua	Suelo	Ruido	Congestionamiento Urbano	Poblaciones Integrales	Identidad Cultural.
	Vientos dominantes llevarán los olores a los edificios cercanos.	Tiene agua y el uso intensivo no afectará a los edificios cercanos.		El ruido que produzcan los nuevos usos no afectarán el entorno.	No ocasionará congestión debido a no tener una afluencia masiva. Aunque carecerá de Parqueo propio.	Possibilidad de atraer población externa a exposiciones.	El pueblo de Guetzaltenango tiene una identidad cultural que debe guardar por lo que se respetarán los patrones existentes.

**2. PROPUESTA DE REVITALIZACION  
DEFINICION, FUNCIONAMIENTO, DIMENSIONAMIENTO Y CUANTIFICACION DE LOS  
AMBIENTES.**

**2.1 Propuesta específica para el uso del inmueble de acuerdo a su vocación urbana.**

**2.1.1 Definición de áreas externas.**

Debido a la imposibilidad de alterar la construcción original del edificio, no se puede agrandar el área de parqueo correspondiente, por lo que se deberán seguir utilizando las calles aledañas que actualmente se utilizan, las cuales están ya establecidas dentro del centro de la ciudad y alrededor del Parque Central, otra opción es buscar un predio cercano adecuado que pueda prestar este servicio.



### 2.1.2 Definición de las operaciones internas del edificio.

De acuerdo a todo lo analizado, anteriormente, se ha llegado a las siguientes conclusiones:

A. El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango es un edificio rico en valores sociales, culturales y arquitectónicos que puede utilizarse de manera que se integre a las necesidades y actividades que, actualmente, se realizan en el Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango.

B. Siendo el uso del suelo del entorno predominantemente comercial, se concluye que el uso del edificio debe ser en su mayoría, locales comerciales, de acuerdo al muestreo realizado de la Renta y Uso de Suelo en el Centro Histórico se detectó que el comercio de ropa, joyería, aparatos y material eléctrico, oficinas profesionales, cafeterías y restaurantes, son los más abundantes y que tienen más posibilidades de pagar un alquiler mayor, pero para poder elevar su rentabilidad debe destinarse a un comercio dirigido a una población de más altos ingresos ó con destino turístico.

C. Siendo un edificio que posee gran belleza arquitectónica en su conjunto y en su infinidad de detalles es un marco adecuado para realizar exposiciones y salas de exhibición de objetos de arte, complementando de éste modo las actividades artístico-culturales de la ciudad y que puedan ofrecerse también a los turistas, obteniendo por ello ganancias aceptables para mantener el inmueble.

D. Teniendo actividades de comercio y de exhibición debe tener servicios complementarios de recreación y alimentación que además de complementar, sean un atractivo más que sirva para aumentar la afluencia de usuarios.

E. La distribución de los ambientes del edificio, debe respetarse y saber adecuarla a las necesidades que los nuevos usos planteen.

F. Se plantea mantener un bloque de 4 apartamentos, que tengan la cualidad de un mantenimiento en conjunto, sólo como dormitorios adecuados a agentes viajeros y turistas, con un arrendamiento de tiempo limitado.

G. Se plantean restaurantes o cafeterías en el área central del primer nivel y un restaurante completo donde hoy está la pensión, pudiéndose utilizar el balcon que dá al frente del edificio y tiene la vista al Parque Central, considerándose un recurso digno de aprovecharse.



H. Las oficinas profesionales representan un alquiler aceptable de acuerdo los objetivos de mejorar los ingresos del inmueble. Ofreciendo locales de mayor calidad se puede aspirar a alquileres mas altos.

### 3. CONCEPCION BASICA PARA LA ESTRUCTURACION DEL PROGRAMA DE NECESIDADES.

#### CUADRO NO. 10

#### 3.1 Determinación de la demanda de usuario

- a = uso frecuente
- b = uso alternativo
- c = no lo utiliza

Edades	0-7	7-14	14-21	21-41	41-61	61- +
Locales comerciales	b	a	a	a	a	a
Cafeteria	b	a	a	a	b	b
Restaurante	b	c	b	a	a	a
Oficinas profesionales	c	c	b	a	a	a
Galerias de Arte	c	b	a	a	b	b
Apartamentos	c	c	b	a	a	b
Módulos exhibición	a	a	a	a	a	a

#### CONCLUSION

La información del cuadro se verá reflejada en la distribución y ubicación de las áreas debido a la importancia de las necesidades de los distintos usuarios para definir los accesos, dimensiones y demás características de los ambientes.

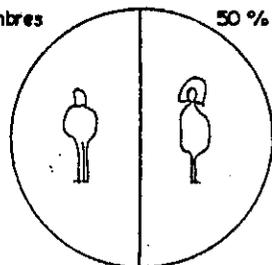


### 3.2 DETERMINACION DE LA DEMANDA DE USUARIOS DE ACUERDO A LA VARIABLE SEXO

De acuerdo con los datos del capítulo II el 49.87 % de la población son hombres y el 51.13 % son mujeres. por lo que siendo un edificio de uso comercial sin reglas establecidas que definan los porcentajes de usuarios hombres y mujeres para cada servicio, se asume que en todas las áreas se contará con el 50 % de usuarios hombres y el 50 % de usuarios mujeres.

También en lo referente a los agentes que prestarán los servicios en las distintas áreas, por indiscriminación de trabajos u oficios se determina el 50 % hombres y el 50 % mujeres.

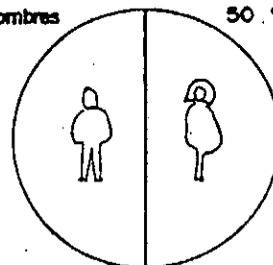
50 % hombres



50 % mujeres

Gráfica No. 1

50% hombres



50 % Mujeres

Gráfica No. 2

GRAFICO No. 15

### 3.3 DETERMINACION DE LAS CARACTERISTICAS DE LOS USUARIOS DEL PROYECTO.

CUADRO No. 11

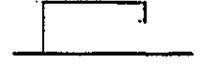
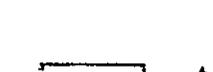
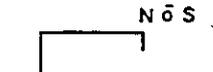
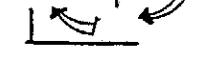
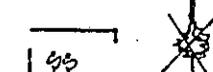
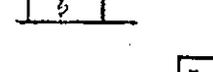
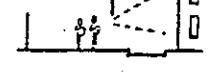
Características	Económicas	Sociales	Educativas	Culturales
Locales Comerciales	De acuerdo a los objetivos de aumentar los alquileres de los locales para una mayor generación de renta se pretende destinar el uso de los locales a un usuario de una capacidad adquisitiva alta.	A nivel de la sociedad a la cual prestará servicios el inmueble se considera a la sociedad local, regional e internacional (turismo) que tenga acceso económico a los servicios y productos de los locales comerciales.	Siendo locales donde se realizan únicamente operaciones comerciales tendrá acceso a ellos toda tipo de usuario, sin que éste aspecto sea determinante, como lo es el factor económico.	Esta característica es importante en cuanto al nivel de apreciación que el usuario tenga de los valores artísticos y estéticos de todo el edificio, así como de la presentación de los locales, y la presentación de los productos.
Oficinas Profesionales	Se destinará a empresas de capacidad adquisitiva alta, y por consiguiente serán servicios destinados a cierto sector de la población.	Destinado a la sociedad, regional, local o internacional que posea la capacidad adquisitiva adecuada.	Destinado a personas de cierto nivel educativo considerable, tanto en la prestación del servicio, como en el consumo del mismo. Aquí si se descartan ya cierto tipo de usuarios que no tengan ciertas características.	Destinado a usuarios de cierto nivel cultural, aunque puede ser sustituido por un nivel económico alto.



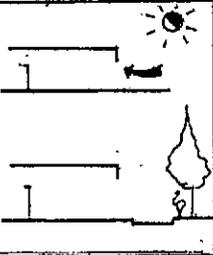
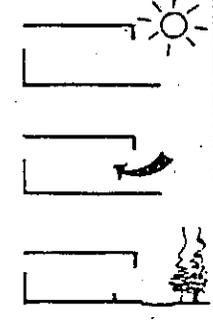
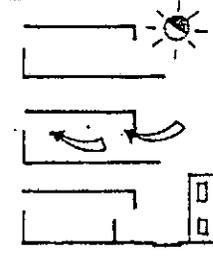
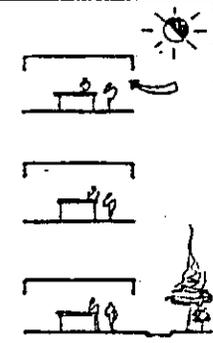
Cafetería	Se destinará el uso del espacio a un usuario de capacidad adquisitiva alta.	Destinado a la sociedad local, regional e internacional que tenga la capacidad adquisitiva.	Por ser una cafetería conceptualizada como "cocina rápida", tienen acceso a ella escolares, por lo que siendo Quetzaltenango un centro regional de educación, tendrá muchas posibilidades, aunque su destino no es únicamente escolar.	Se espera que los usuarios sean capaces de apreciar la riqueza artística y arquitectónica del envoltorio de la cafetería, así como la importancia de conservar monumentos, lo cual podrá esperarse de escolares en formación, turistas y otros usuarios de determinado nivel social.
Restaurante	Se destinará el uso del espacio a un usuario de capacidad adquisitiva alta.	Destinado a la sociedad local, regional e internacional que tenga la capacidad adquisitiva necesaria.	Destinado a un usuario de altos ingresos, cuyo nivel educativo no es determinante, como lo es el nivel económico. Pero debe aclararse que no frecuentemente será utilizado por escolares debido a las características del restaurante.	Se espera un adecuado nivel cultural, de una población de altos ingresos o turismo que aprecie la riqueza del envoltorio del espacio. Además de la apreciación adecuada del servicio completo que se prestará de acuerdo a la categoría del restaurante.
Galerías de Arte	Esta área tendrá un uso más amplio, aunque se pretende servir a usuarios que representen un ingreso atractivo para la perfecta conservación del área que se complementa con la riqueza del edificio.	Se destinará a población local, regional e internacional que tenga la capacidad de apreciar expresiones artísticas y estéticas.	Debido a la afluencia escolar a nivel regional y local de la ciudad de Quetzaltenango y aprovechando la riqueza artística que puede exhibirse, se pretende dar también un uso de temporadas escolares con cuotas de entrada al alcance de escolares. Esta área lógicamente está destinada a usuarios de determinado nivel educativo, con capacidad de apreciar las exhibiciones y la riqueza del edificio en su conjunto.	El nivel cultural en esta área está definido como un nivel alto de apreciación artística, tanto de las exhibiciones como del inmueble, ya que es necesario para la conservación e ingresos del área.
Apartamentos	Estas áreas están destinadas a usuarios con una aceptable capacidad adquisitiva, como agentes viajeros o turistas de capacidad adquisitiva adecuada.	Destinado a usuarios de la región o de la capital, así como turistas nacionales e internacionales.	Destinado a usuarios de cierto nivel educativo requerido por su trabajo o de acuerdo a su nivel de ingresos, que cuiden las instalaciones y el mobiliario correspondiente a los apartamentos.	Destinado a usuarios de un nivel cultural que tenga acceso por una capacidad adquisitiva adecuada, por profesión, trabajo, que conserven las instalaciones existentes.
Modulos	Destinado a una población de altos ingresos.	Destinado a una sociedad local, regional o internacional.	Destinado a todo tipo de población con el nivel de ingresos necesario para consumir lo exhibido.	Destinado a todo tipo de población con el nivel de ingresos necesario para consumir lo exhibido.

3.4 CARACTERÍSTICAS CLIMÁTICAS NECESARIAS PARA LAS DIFERENTES ÁREAS DEL PROYECTO

CUADRO No. 12

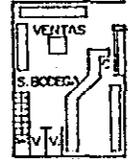
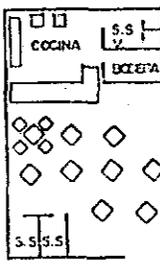
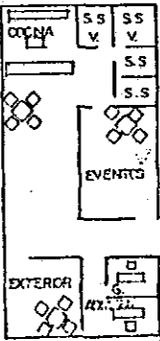
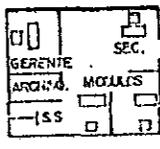
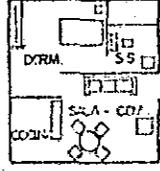
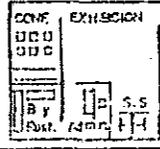
CARACTERÍSTICAS	MICROCLIMA			PAISAJE		
	Soleamiento	Vientos	Orientación	Espacios	Vistas	
Locales comerciales	Debido a la posible exposición de artículos al sol no deben idealmente colocarse locales en el lado Este del edificio, debido a la exposición al sol por el área libre del Parque Central.	Idealmente deberán situarse locales en el ala Norte por la ventilación adecuada.	Debido al soleamiento los locales deben situarse al Norte y al Sur para evitar soleamiento directo, y en lo referente a vientos la ventilación adecuada.	Por la función comercial de los espacios se consideran espacios cerrados por seguridad.	Siendo una actividad comercial y de exhibición de productos no es importante la apreciación de paisaje.	    
Galerías de Arte	Para la adecuada conservación de obras de arte deberá evitarse la directa exposición al sol, y el confort térmico no es prioritario por la estancia limitada de tiempo en el área. La iluminación natural no es indispensable	Debido a la cantidad de usuarios que puede concentrarse en determinado momento debe proporcionarse una ventilación adecuada.	Idealmente Norte o Sur.	De acuerdo a la actividad que en el área se realiza se considera un espacio cerrado para exhibiciones y control de las obras de arte.	Por ser un área de exhibición interior no tiene prioridad proporcionarle un paisaje exterior.	    
Apartamentos	El soleamiento es muy importante por ser áreas de uso permanente y nocturno debe buscarse un confort térmico adecuado por lo que se aconseja exposición directa al sol durante el día.	Se recomienda la ventilación adecuada, pero no la exposición directa a los vientos predominantes.	Sur, Este u Oeste.	Por ser de uso limitado, o individual, debe ser un espacio cerrado.	El paisaje no es prioritario pero sería un bonito detalle dejar una vista interesante.	    



Cafetería	No soleamiento directo, por ser de uso temporal, no es prioritario un confort térmico.	Para evacuación de olores y ventilación adecuada para una cantidad determinada de usuarios es prioritaria.	Norte o Sur	Puede ser un espacio relativamente abierto, definido por elementos varios.	Es recomendable un paisaje agradable, si pueden aprovecharse áreas adyacentes.	
Restaurante	soleamiento directo, por ser de usos más prolongados si deberá cuidarse más el confort térmico.	Los vientos son muy importantes para la evacuación de olores, calor de la cocina y la adecuada ventilación por estar destinado a grupos considerables de usuarios.	Norte o Sur	Por la concepción que se tiene del área puede ser un área cerrada con espacios exteriores integrados.	Debe considerarse la observación de alguna vista agradable que complemente las actividades de alimentación y esparcimiento del área.	
Oficinas profesionales	No soleamiento directo sobre áreas de trabajo pero si es necesario un confort térmico por ser área de trabajo.	Es necesaria una ventilación adecuada por ser un área de trabajo. No corrientes directas.	Norte, Este u Oeste.	Espacio cerrado como área de trabajo aislada, con espacios abiertos como módulos de trabajo.	Siendo área de trabajo el paisaje no es prioritario pero debe tener una vista agradable.	
Módulos	Debido a las dimensiones de los módulos, concebidos como exhibición abierta, no se aconseja un soleamiento directo, sino protección del mismo.	No se aconseja exposición a los vientos dominantes por las características de los módulos de exhibición abiertos.	Norte o Sur en un interior.	Espacio abierto dentro de un espacio cerrado.	Siendo módulos de exhibición no es necesaria la existencia de paisaje.	

CUADRO No. 13

3.3 MATRIZ DE CONCEPTUALIZACIÓN DE NECESIDADES Y CALIDADES DEL PROYECTO.

ASIENTOS	ACTIVIDAD	USO	MOBILIARIO	
Locales Comerciales 1	Exhibición, compra-venta, almacenar.	Donde se puedan exhibir, vender y comprar artículos varios.	mostradores, exhibidores, vitrinas, estantes, caja, servicio sanitario, etc.	
Locales Comerciales 2	Exhibición, compra-venta exhibición y venta, mostrarse de prendas de vestir, almacenar, etc.	Exhibir, vender, probar, comprar, almacenar artículos varios.	Mostradores, vitrinas, exhibidores, estantes, caja, vestidores, servicios sanitarios, etc.	
Cafetería	preparación de alimentos rápidos, servir alimentos, consumir alimentos, etc.	Satisfacer necesidades de alimentación, preparación de alimentos, satisfacer necesidades fisiológicas.	mostradores, estufa, refrigerador, preparación de alimentos, mesas, sillas, exhibidor de repostería, jarcineras, extractor de olores, inodoros, lavamanos, etc.	
Restaurante	Preparación de alimentos sofisticados, servicio completo de alimentos, realización de eventos, uso de sanitarios, almacenar alimentos especiales, lavado de vajillas, cambio de ropa y aseo de empleados, administración, manejo y planeamiento de eventos, etc.	Satisfacer necesidades de alimentación más exigentes, con un servicio completo de atención al público en alta cocina, atención de eventos especiales, bar, etc.	mostradores, mesas, estufas, sartén, refrigeradores, gabinetes, mueble de blancos, estantes, mesas y sillas para personales, lavatrastos, escurridores, inodoros, lavamanos, lockers, etc.	
Oficinas profesionales	dirección administrativa, secretaria, atención al público, trabajo de oficina.	Realización de actividades administrativas y de oficina en general, de acuerdo a la actividad específica de la empresa que alquile el local.	escritorios, sillas, archivos, sillones, mostradores, inodoros y lavamanos, etc.	
Apartamentos	comer, alimentación, aseo, uso de sanitario.	Para uso de agentes viajeros u otro tipo de huéspedes por temporadas cortas o limitadas, con uso de cocina ligera y servicio de limpieza y lavandería común por parte de una administración común.	casas, ceniceros pequeños, mesa, sillas, gabinetes pequeños, inodoro, lavamanos, línea de baño.	
Galerías de Arte	exhibición de obras de arte, actividades administrativas, restauraciones convencionales, impartir conferencias, almacenar material y obras de arte.	Exhibición de obras de arte y artesanías, alternando usuarios turísticos, escolares o usuarios locales, realizando restauraciones leves, y ofreciendo conferencias planificadas a los distintos tipos de usuarios, según la época.	mesas, sillas, pizarras, estantes, vitrinas, etc.	

Debido a las dimensiones de los locales existentes y por el tanto de respetar la distribución original del edificio se han clasificado dos tipos de locales aprovechando las dimensiones que ya algunos tienen definidas.

#### 4. PROGRAMA DE NECESIDADES CUANTITATIVAS DEL PROYECTO.

AMBIENTES	No. USUARIOS	AREA APROX. POR ACTIVIDAD. ( mts. 2 )	AREA APROX. AMBIENTE. ( mts. 2 )	VOLUMEN APROX. AMBIENTE ( mts. 3 )
<b>4.1 Locales Comerciales</b>				
<b>4.1.1 Locales Comerciales 1</b>				
- Area de exhibición	2 clientes	10.20		
- Area de ventas	2 dependientes	4.50		
- Servicio sanitario		1.70		
- Bodega		1.50		
- Caja		1.50		
			19.40	87.30
<b>4.1.2 Locales comerciales 2</b>				
- Area de exhibición	3 clientes	15.00		
- Area de exhibición y ventas	3 dependientes	6.00		
- Servicio sanitario		3.40		
- Caja		1.50		
- Vestidores		3.00		
- Bodega		9.00		
			37.90	170.60
<b>4.2 Cafeteria (snack-bar)</b>				
- Cocina	2 cocineros	16.00		
- Servicio sanitario hombres <sup>2</sup>	2 usuarios	3.40		
- servicio sanitario mujeres	2 usuarios	3.40		
- Servicio a comensales	aprox. 8 clientes permanentes. (capacidad 40)	5.80 30.00		
- bodega	1 cocinero o mesero	4.00		
- sanitario de servicio	1 usuario	1.70		
- Circulaciones	(mínima)	13.50		
			77.80	350.10

<sup>2</sup> Considerando el 50 % hombres y el 50 % mujeres y utilizando la fórmula  $2.278 + (0.028 \cdot N_{sd}/p)$  para cuantificación de inodoros.



### 4.3 Restaurante

- Cocina				
- oficio, recocina	1 cocinero	10.70		
- guisados, asados, sopas y verduras				
- fiambres, ensaladas, frutas, pescados, bebidas.	1 cocinero	10.70		
- Pastelería, confitería, fabricación de hielo y postres	1 cocinero	10.70		
- Fregaderos para vajilla y cubiertos.	1 persona	6.00		
- Cuarto frío				
- Bodega	( 1 eventual )	9.00		
- Bar	1 bar tender	6.00		
- Salón de banquetes y eventos	40 comensales y 2 meseros	37.10		
- Área de comensales	40 comensales y 3 meseros	40.00		
- Servicio sanitario hombres <sup>3</sup>		5.00		
- Servicio sanitario mujeres		5.00		
- Vestidores empleados H y M	10 empleados	12.00		
- Servicios sanitarios de empleados H y M	10 empleados	6.80		
- Gerencia	1 persona	9.00		
- Administración	1 persona	9.00	176.10	792.50

### 4.4 Oficinas Profesionales

- Areas de Trabajo (módulos)	3 personas	5.10		
- Archivo		9.00		
- Servicio sanitario	1 usuario	1.70		
- oficina principal	1 persona	30.10		
- secretaria (atención al público)	1 secretaria y 1 cliente	5.10	51.00	229.50

<sup>3</sup> Calculando el número de inodoros para 80 personas, considerando 50 % hombres y 50 % mujeres, con la fórmula  $(2.278 + (0.028 * N_{sd}/p)) = 3.4$  inodoros para cada uno.



#### 4.5 Apartamentos

- Dormitorio	1 ó 2 usuarios	10.00		
- Servicio sanitario	1 usuario	4.10		
- Sala-comedor	1 ó 2 usuarios	15.00		
- Cocina	1 usuario	6.00		
- Administración + bodega (blancos)	1 administrador	18.00		
- Conserjería + servicio	1 conserje + camarera	12.00	65.00	292.50

#### 4.6 Galerías de arte

- Administración	1 persona	9.00		
- Sala de exhibición	25 personas	180.00		
- taller de restauración	1 persona	12.00		
- Sala de conferencias	50 personas	144.00		
- Bodega	1 persona	16.00		
- Servicio sanitario H*	3 personas	5.10		
- servicio sanitario mujeres	3 personas	5.10	371.20	1,670.40

#### 4.7 Souvenirs

- módulos de exhibición (3 módulos)	1 dependiente y 1 cliente	4.00	12.00	30.00
-------------------------------------	---------------------------	------	-------	-------

\* De acuerdo a la fórmula se necesitan 3 inodoros pero debido a la necesidad de adecuarnos al edificio en un área que ha sido remodelada, se trata de no introducir muchas instalaciones y por criterio reducimos el número a dos unidades para cada servicio.

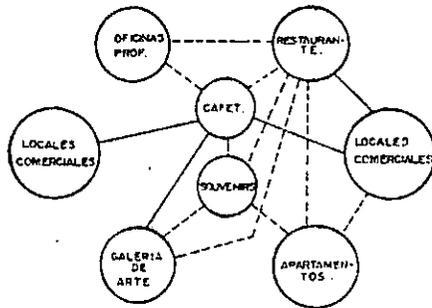


## 5. DIAGRAMAS

### 5.1 MATRIZ DE RELACIONES

1.	LOCALES COMERCIALES	D
2.	CAFETERIA	I D
3.	RESTAURANTE	I I D
4.	GALERIA DE ARTE	I I I D D
5.	APARTAMENTOS	I I I I D
6.	SOUVENIRS	I I I I I D
7.	OFICINAS PROFESIONALES.	I I I I I I D

DIAGRAMA DE RELACIONES



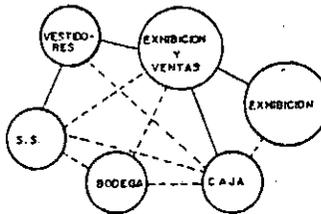
#### TIPO DE RELACION

D = DIRECTA ———  
 I = INDIRECTA - - -  
 N = NO TIENE RELACION

### 5.2 MATRIZ DE RELACIONES LOCALES COMERCIALES

1.	AREA DE EXHIBICION	D
2.	EXHIBICION Y VENTAS	I D
3.	BODEGA	I I D
4.	CAJA	I I I D
5.	VESTIDORES	I I I I D
6.	SERVICIO SANITARIO	D

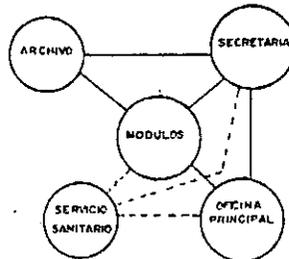
DIAGRAMA DE RELACIONES.



### 5.3 OFICINAS PROFESIONALES

1.	MODULOS	D
2.	ARCHIVO	I
3.	SERVICIO SANITARIO	I D
4.	OFICINA PRINCIPAL	I I D D
5.	SECRETARIA	D

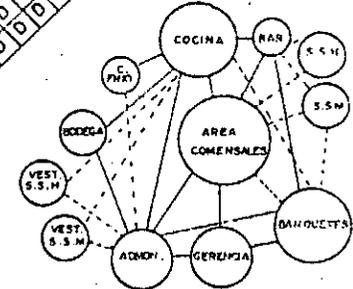
DIAGRAMA DE RELACIONES



### MATRIZ DE RELACIONES 5.4 RESTAURANTE.

1.	COCINA	D
2.	CUARTO FRIO	I D
3.	BODEGA	I I D
4.	BAR	I I I D
5.	SALON DE BANQUETES	I I I I D
6.	AREA DE COMENSALES	I I I I I D
7.	SERVICIO SANITARIO HOMBRES	I I I I I I D
8.	SERVICIO SANITARIO MUJERES	I I I I I I D
9.	VESTIDORES Y S.S. HOMBRES	I I I I I I I D
10.	VESTIDORES Y S.S. MUJERES	I I I I I I I D
11.	GERENCIA	D
12.	ADMINISTRACION	D

DIAGRAMA DE RELACIONES.



#### TIPO DE RELACION

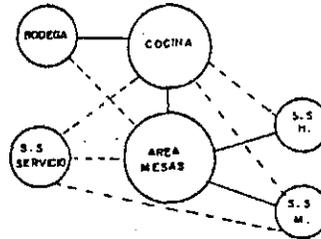
D DIRECTA ———  
 I INDIRECTA - - -  
 N NO TIENE RELACION

MATRIZ DE RELACIONES

5.5 CAFETERIA

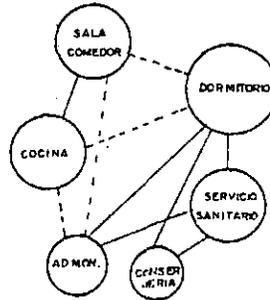
1. COCINA		D				
2. AREA DE COMENSALES		D	I			
3. SERVICIO SANITARIO H.		N	D	I		
4. SERVICIO SANITARIO M.		N	D	I		
5. BODEGA		I				
6. SANITARIO SERVICIO		I				

DIAGRAMA DE RELACIONES.



5.6 APARTAMENTOS

1. DORMITORIO		D				
2. SERVICIO SANITARIO		I				
3. SALA - COMEDOR		D	I		D	D
4. COCINA		I	I		D	D
5. ADMINISTRACION + BODEGA		D	D		D	D
6. CONSERJERIA + SERVICIO		D	D		D	D

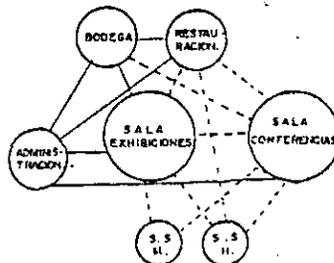


MATRIZ DE RELACIONES

5.7 GALERIA DE ARTE.

1. ADMINISTRACION		D				
2. SALA DE EXHIBICION		D				
3. TALLER DE RESTAURACION		I	D			
4. SALA DE CONFERENCIAS		I	D			
5. BODEGA		I	I			
6. S.S. HOMBRES		I	I			
7. S.S. MUJERES		I	I			

DIAGRAMA DE RELACIONES



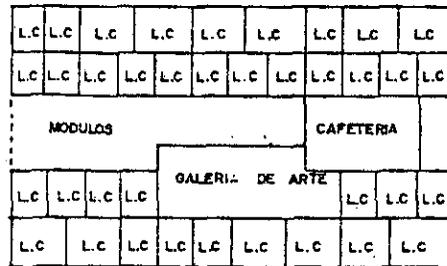
TIPO DE RELACION

D DIRECTA ———  
I INDIRECTA - - - -

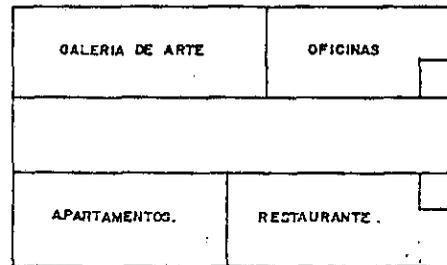
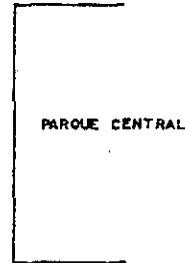
PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE S.A.P.  
Biblioteca

6. PARTIDA DE DISEÑO

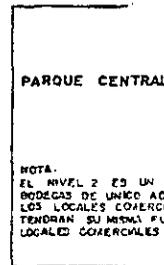
6.1 DIAGRAMA DE BLOQUES (DOS DIMENSIONES)



NIVEL 1.



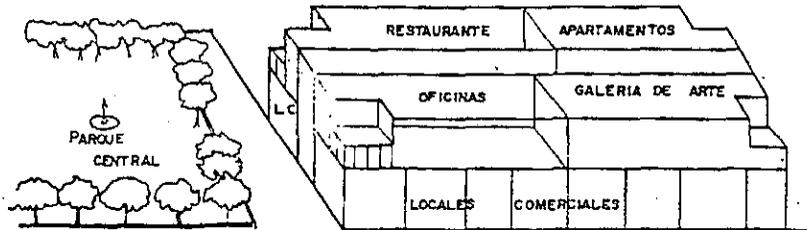
NIVEL 3.

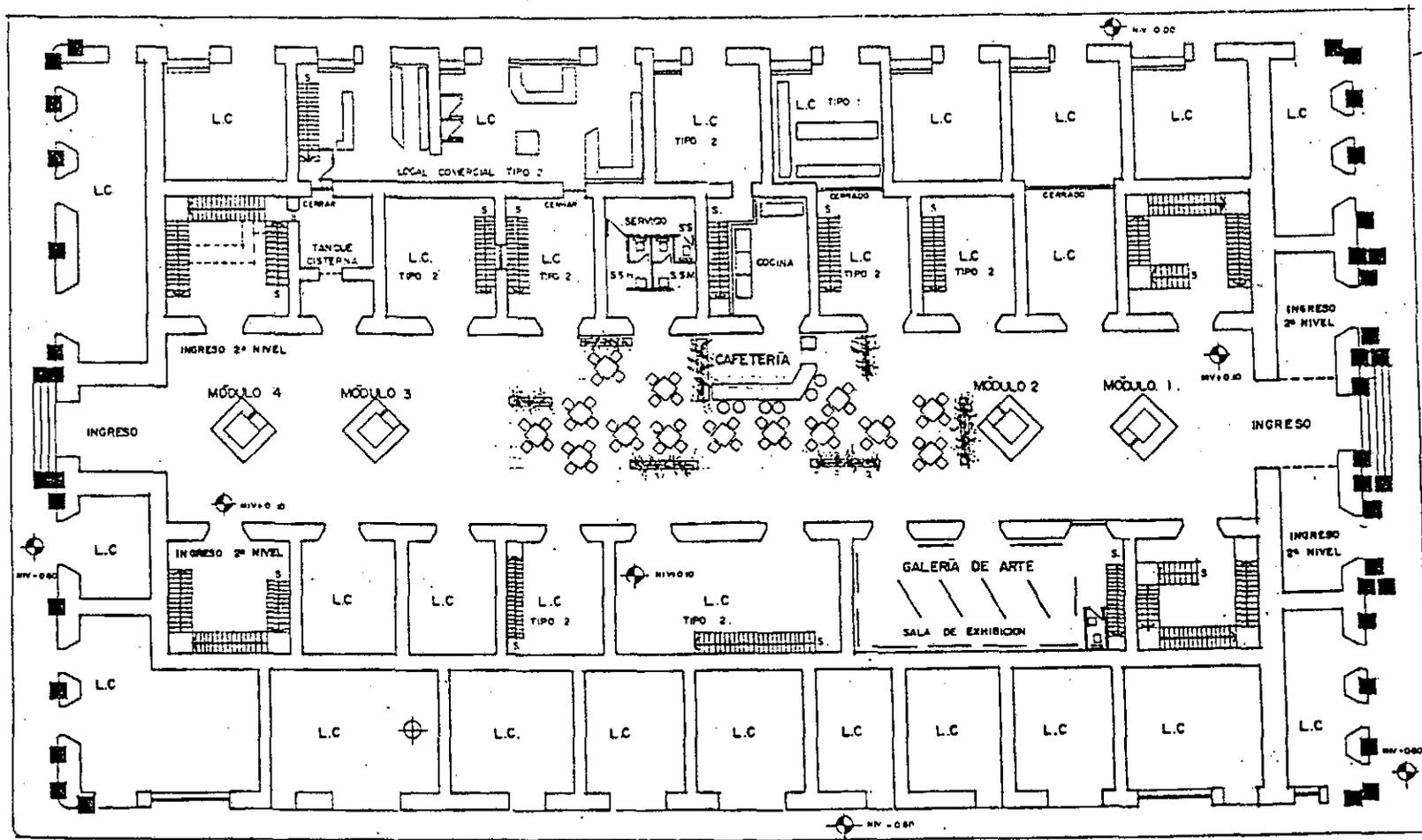


NOTA:  
EL NIVEL 2 ES UN NIVEL DE  
BODEGAS DE UNICO ACCESO POR  
LOS LOCALES COMERCIALES Y  
TENDRAN SU MISMA FUNCION O  
LOCALES COMERCIALES MAS AMPLIOS

ESC: 1:200

6.2 DIAGRAMA DE BLOQUES (3 DIMENSIONES)





PRIMER NIVEL ESCALA GRÁFICA  
 0 2 8  
 4

TEMA: REVITALIZACIÓN DEL PASAJE ENRIÑEZ  
 PLANTA PROYECTO DE REVITALIZACIÓN

OBSERVACIONES:

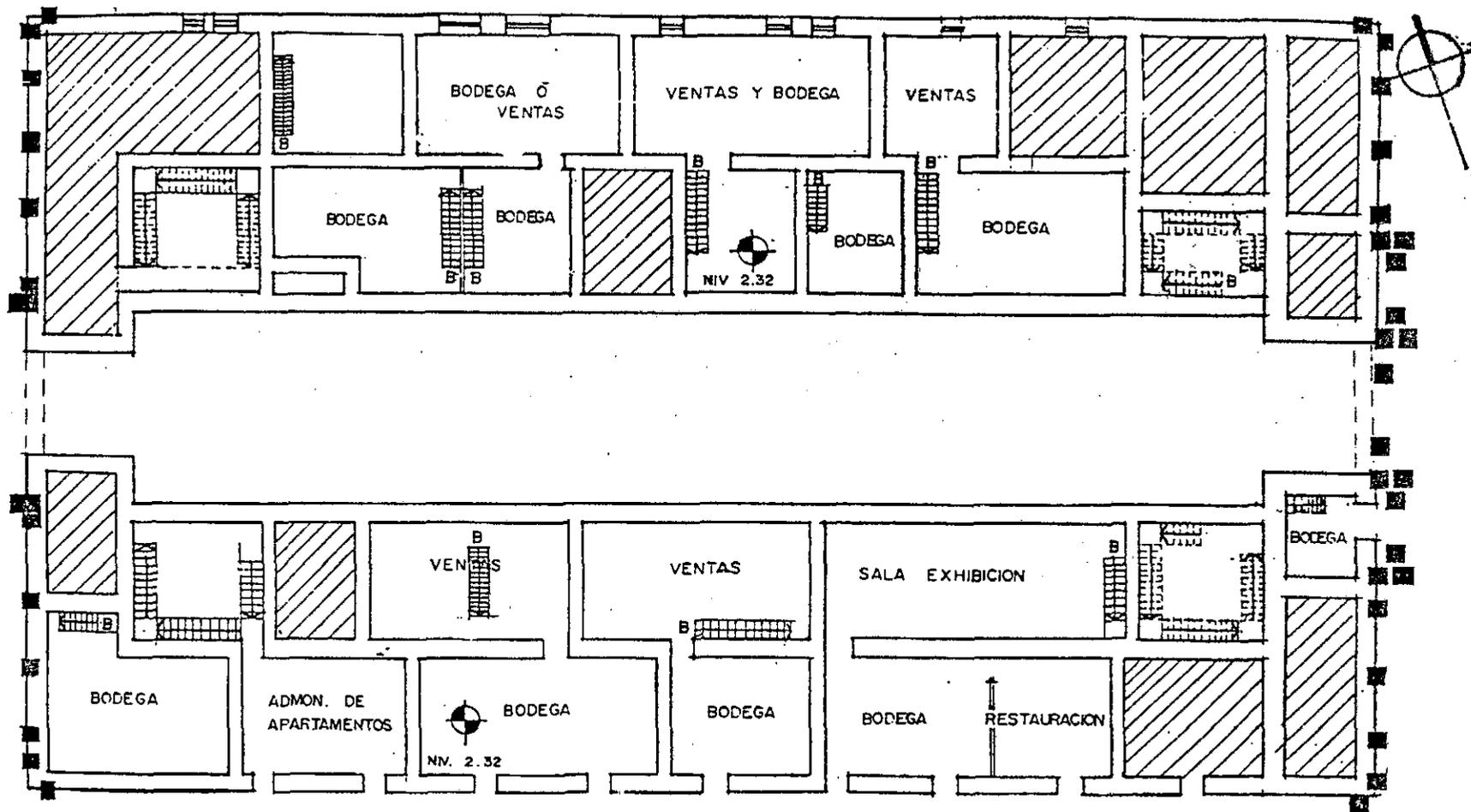
PLANO No. 23

ESCALA: SIN ESCALA (REDUCCIÓN)

FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA

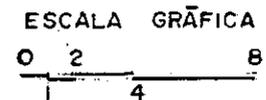
HOJA No. 117

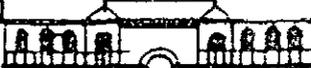


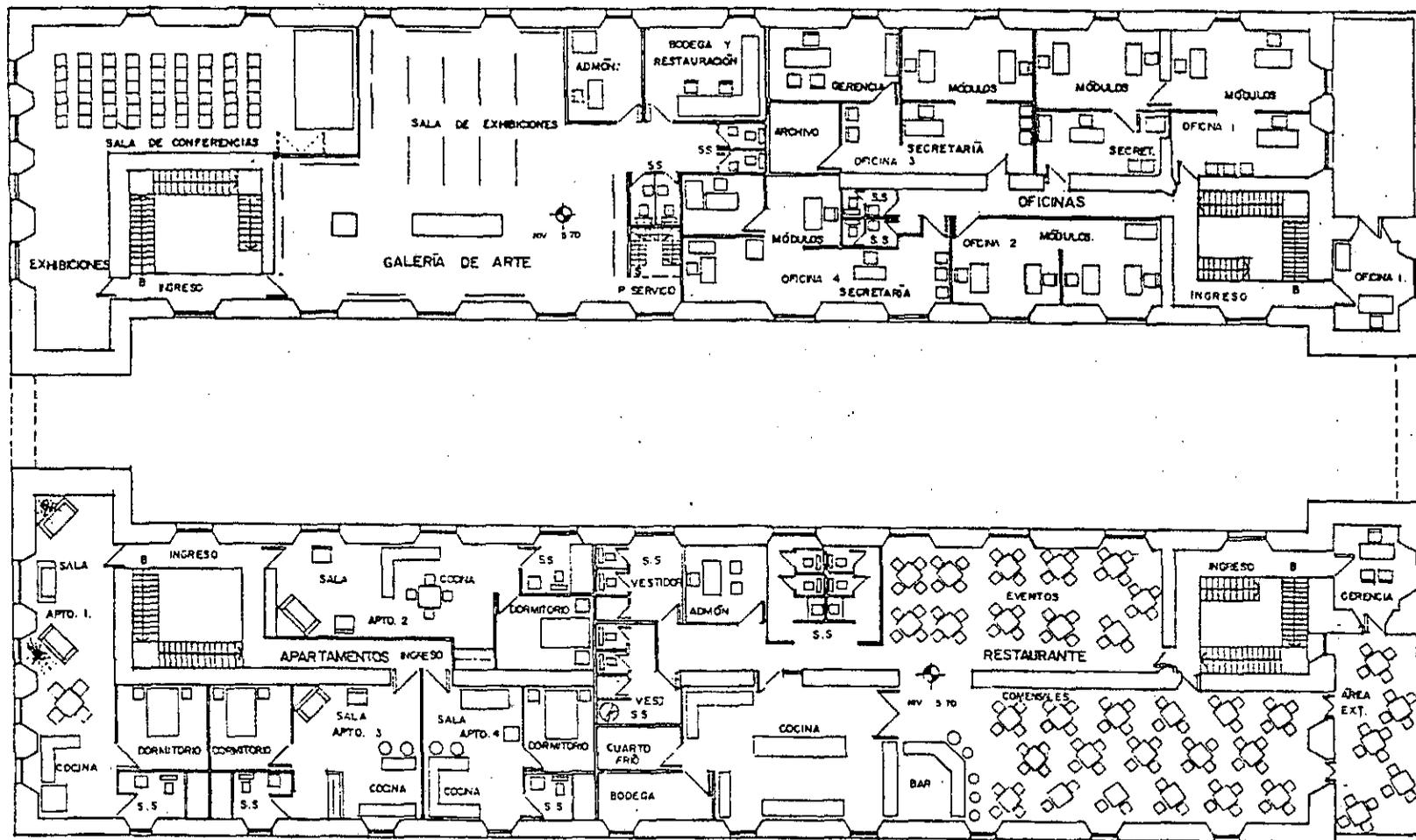


NIVEL INTERMEDIO

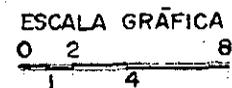
▨ NO UTILIZA ALTURA DE LOS AMBIENTES



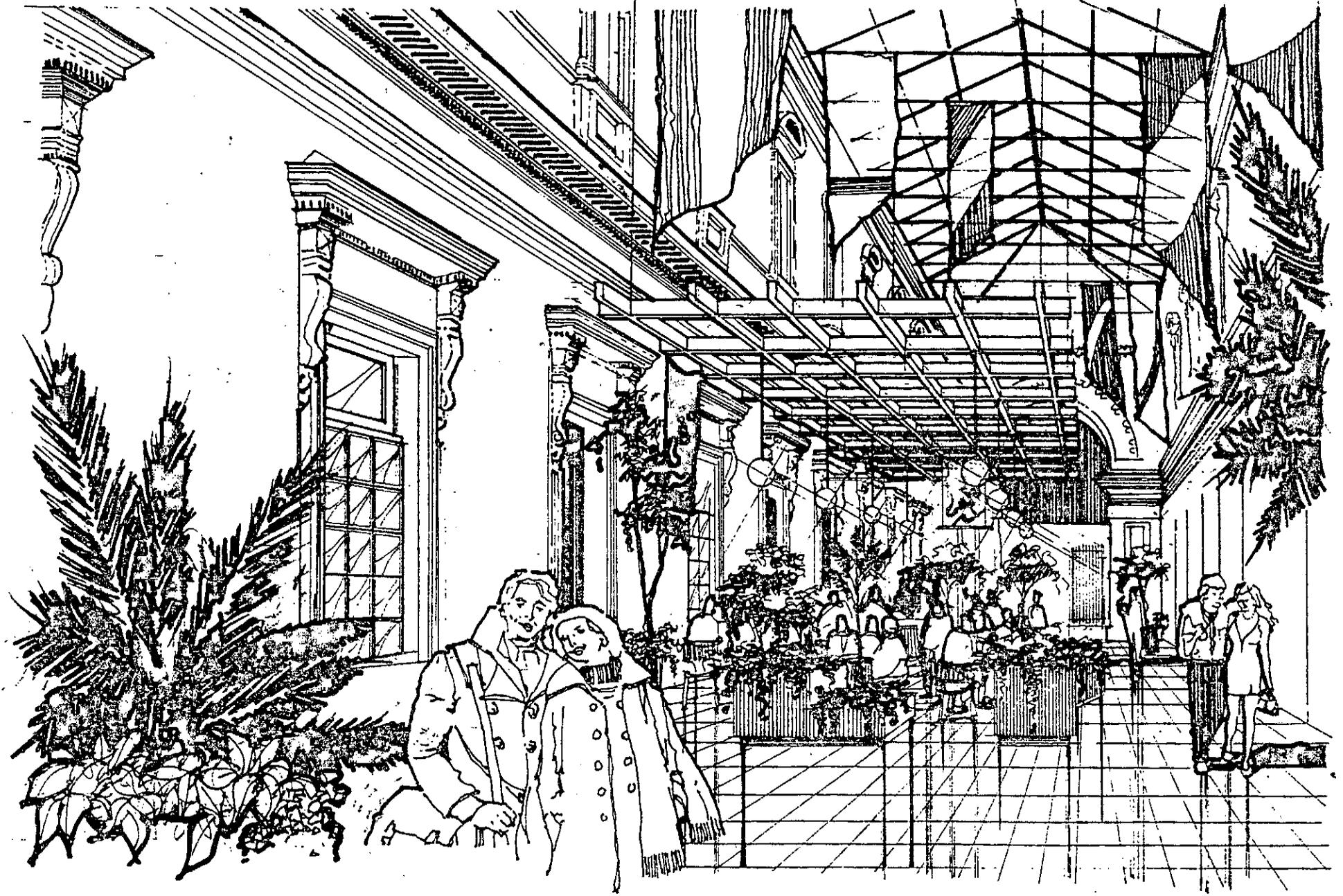
TEMA: REVITALIZACIÓN DEL PASAJE ENRÍQUEZ PLANTA PROYECTO DE REVITALIZACIÓN	OBSERVACIONES:	PLANO No. 24.	
ESCALA: SIN ESCALA (REDUCCIÓN)	FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA	HOJA No. 11B	



PLANTA AMUEBLADA SEGUNDO NIVEL



<p>TEMA: REVITALIZACIÓN DEL PASAJE ENRÍQUEZ          PLANTA PROYECTO DE REVITALIZACIÓN</p>	<p>OBSERVACIONES:</p>	<p>PLANO No. 25</p>	
<p>ESCALA: SIN ESCALA (REDUCCIÓN)</p>	<p>FUENTE: ELABORACIÓN PROPIA</p>	<p>HOJA No. 119</p>	



TEMA: APUNTE PERSPECTIVADO INTERIOR CAFETERIA PRIMER NIVEL, PATIO CENTRAL	OBSERVACIONES:	PLANO No. 26	
ESCALA :	FUENTE : DIBUJO ARQ. MA. DE LEÓN V.	HOJA No. 120	



TEMA: APUNTE PERSPECTIVADO INTERIOR LOCAL COMERCIAL TIPO 2.	OBSERVACIONES:	PLANO No. 27	
ESCALA:	FUENTE DIBUJO ARO. M.A. DE LEÓN	HOJA No 121	121.

REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUE  
DE QUETZALTENANGO  
EDNA MILAGRO CHINCHILLA RAMIREZ

CUADRO No. 14

ITEM	1,993	1,994	1,995	1,996	1,997	1,998	1,999	2,000	2,001
	0	1	2	3	4	5	6	7	8
<b>BENEFICIOS</b>									
Ingresos por arrendamiento		1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600
Ingresos varios									
Valor residual									
<b>Total de Ingresos</b>	<b>0.00</b>	<b>1,569,600</b>							
<b>INVERSION</b>									
Valor Residual del Inmueble	(2,500,000)								
Inversion Revitalizacion	(3,500,000)								
Maquinaria y equipo	(20,000)								
Capital de trabajo									
<b>Total de inversion</b>	<b>(6,020,000)</b>	<b>0.00</b>							
<b>COSTOS DE OPERACION</b>									
Gasto mat. primas e insumos									
Transporte+ publicidad+ imprevis.		(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)
Mantenimiento del edificio		(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)
Mantenimiento maq. y equipo		(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)
Salarios		(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)
<b>Total costos de operacion</b>	<b>0.00</b>	<b>(93,600)</b>							
<b>PRESTAMO</b>									
Prestamo bancario									
Pago en capital									
Pago intereses		(239,400)	(215,460)	(191,520)	(167,580)	(143,640)	(119,700)	(95,760)	(71,820)
<b>Total prestamo</b>	<b>0.00</b>	<b>(239,400)</b>	<b>(215,460)</b>	<b>(191,520)</b>	<b>(167,580)</b>	<b>(143,640)</b>	<b>(119,700)</b>	<b>(95,760)</b>	<b>(71,820)</b>
Utilidad antes de impuestos									
Depreciacion construcciones									
Depreciacion maq. y equipo									
Utilidad menos depreciaciones									
Impuestos	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)
<b>BENEFICIOS NETOS</b>	<b>(6,042,500)</b>	<b>1,214,700</b>	<b>1,238,040</b>	<b>1,251,980</b>	<b>1,285,920</b>	<b>1,309,860</b>	<b>1,333,800</b>	<b>1,357,740</b>	<b>1,381,680</b>
<b>Flujos actualizados</b>	<b>(6,042,500)</b>	<b>1,113,853</b>	<b>1,042,033</b>	<b>974,480</b>	<b>910,978</b>	<b>851,319</b>	<b>795,301</b>	<b>742,730</b>	<b>693,419</b>

Tasa de descuento pertinente	0.09000
Valor Actual Neto	7,254,308
Tasa Interna de Retorno (real)	21.58%
Beneficio/costo	1.572

0.17000 tasa nominal

0	1,440,000	1,321,101	1,212,019	1,111,944	1,020,132	935,901	858,625	787,729
(6,042,500)	(355,500)	(331,560)	(307,620)	(283,680)	(259,740)	(235,800)	(211,860)	(187,920)

2,002	2,003	2,004	2,005	2,006	2,007	2,008	2,009	2,010	2,011	2,012	2,013
9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20
1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600
											2,500,000
1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	1,569,600	4,069,600
											3,000,000
0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	0.00	3,000,000
(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)	(36,000)
(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)	(7,200)
(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)	(6,000)
(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)	(44,400)
(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)	(93,600)
(47,880)	(23,940)										
(47,880)	(23,940)	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)	(22,500)
1,405,520	1,429,560	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	1,453,500	6,953,580
647,186	603,862	563,279	516,770	474,101	434,955	399,041	366,093	335,865	308,133	282,691	1,240,719

722,687	663,016	608,272	558,047	511,970	469,697	430,915	395,335	362,692	332,745	305,271	1,172,220
(163,980)	(140,040)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)	(116,100)

**7. ESTUDIO DE VIABILIDAD FINANCIERA PARA EL PROYECTO DE REVITALIZACION DEL PASAJE ENRIQUEZ DE QUETZALTENANGO.**

**7.1 MEMORIA DE COSTOS Y BENEFICIOS CONSIGNADOS EN EL CUADRO No. 14**

Nota: todas las cantidades son promedios anuales.

**1. Ingresos por arrendamiento**

Después de definir el tipo de áreas y la cantidad posible que puede contener el inmueble, con alquileres asignados de acuerdo a comercios y locales similares, se asignó un total de ingresos por arrendamiento de Q 1,569,600.00 anual.

**2. Valor residual**

De acuerdo a datos proporcionados por uno de los propietarios mayoritarios de acuerdo a una valuación realizada en mayo de 1,990., se puede calcular un valor actual de acuerdo al cambio actual del dólar en Q 2,500,000.00.

**3. Valor residual del inmueble**

Se considera además un valor residual del inmueble para el año 20, donde se asume un incremento debido a la intensificación del uso del suelo y se ha incrementado su valor a Q 3,000,000.00.

**4. Inversión inicial en la revitalización**

De acuerdo a un cálculo realizado por el Ing. Civil que realizó la Evaluación de la estructura, y de acuerdo a sus recomendaciones, se considera una inversión de Q 3,500,000.00 para dejarlo en buenas condiciones para que cada inquilino trabaje su local. (repello, entrepiso, instalaciones, cubierta, etc.)

**5. Arrendamiento de maquinaria y equipo**

Por comparación con proyectos similares se estimó un aproximado de Q 20,000.00, si fuera necesario el movimiento de una cantidad grande de materiales o elementos de las estructuras de la cubierta u otras.



**6. Gastos de mantenimiento del edificio.**

Se pueden unir con materias primas e insumos, debido al tipo de proyecto, en el que se trata el mantenimiento del inmueble, estimándose Q 7,200.00

**7. Transporte y publicidad**

De acuerdo a entrevistas con propietarios de negocios similares, se calculó Q 36,000.00, que cubre los gastos correspondientes de transmisiones de radio, promociones, volantes, etc.

**8. Mantenimiento de maquinaria y equipo**

Se tomó un dato estimativo de Q 6,000.00 que incluye los gastos de equipo para un tanque cisterna que existe en el primer nivel del ala Norte, y otro que deberá considerarse su instalación en el ala Sur.

**9. Salarios**

De acuerdo a entrevistas de propietarios de negocios similares se estimó Q 44,400.00 que incluye pago de 2 operario para limpieza, 2 para mensajería y 2 para seguridad con un salario mínimo de Q 450.00 y el salario del contador estimado de Q 1000.00.

**10. Préstamo pago de intereses**

Se tomó un estimado de los intereses correspondientes a la cantidad de Inversión inicial de acuerdo al interés del 25 % establecido por los bancos. Para efectos de evaluación a ésta tasa se le restó el efecto inflacionario.

**11. Impuesto territorial**

De acuerdo a lo establecido por la tabla Del Impuesto Sobre Inmuebles a lo cual le corresponde el 0.009 (3 por millar) se calculó Q 22,500.00 anuales.



**7.2 Cálculo aproximado de alquileres percibidos de acuerdo a la cantidad y tipo de locales planteados en el proyecto.**

**A. LOCALES COMERCIALES**

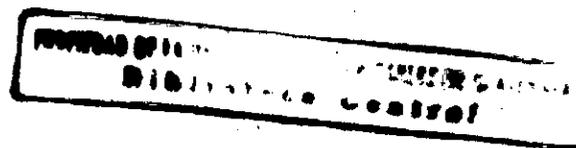
Las siguientes cantidades fueron calculadas de acuerdo a alquileres de locales comerciales situados en el Centro Histórico de Quetzaltenango con características similares a las que se plantean en el presente proyecto, y fueron la base para calcular el valor del mt.2 del edificio ya en perfectas condiciones, debe considerarse que en algún momento se encontrarán cantidades que no concuerdan con el aparente movimiento económico de la ciudad de Quetzaltenango, lo cual hace parecer imposible lograr alquilar el edificio por esos precios, pero, al colocar estas cantidades en el cuadro No. 14 se obtuvieron resultados positivos y el Valor Actual Neto del edificio es altamente positivo, por lo que podrán evaluarse, nuevamente, los costos de los alquileres al aprobar el proyecto.

1. Se plantean 20 locales comerciales tipo 1, con un alquiler aproximado de Q 2,000.00, obteniendo un alquiler mensual de Q 40,000.00
2. Se plantean 9 locales tipo 2, con un alquiler aproximado de Q 3,500.00, obteniendo un alquiler mensual de 31,500.00

Nota: de acuerdo a los datos anteriores de locales similares se calculó un precio promedio de Q 57.1 mt. 2

**B. GALERIAS DE ARTE**

1. La Galería del primer nivel pretende un alquiler de Q 12,000.00 mensuales.
2. La Galería del segundo nivel, por pretender atender, periódicamente, población escolar, tiene un alquiler menor de Q 8,000.00 mensuales.



**C. RESTAURANTE**

Tiene un alquiler aproximado de Q 15,000.00

**D. OFICINAS PROFESIONALES**

Cada una tiene un alquiler de Q 3,000.00

**E. CAFETERIA**

Tiene un alquiler de Q 4,000.00

**F. APARTAMENTOS**

Cada uno un alquiler mensual de Q 3,500.00, acomodándose al los tiempos cortos de alquiler de los mismos, ya que no se alquilará por temporadas prolongadas.

**G. MODULOS DE SOUVENIRS**

Cada uno Q.250.00 mensuales.



## CONCLUSIONES:

### Respecto al Patrimonio Cultural.

1. El Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango posee un gran número de inmuebles ricos en belleza arquitectónica, artística e histórica, los cuales se han deteriorado y desaparecido para dejar en su lugar edificios modernos que en ocasiones rompen, drásticamente, con la imagen urbana del lugar.

2. El Centro Histórico de la ciudad de Quetzaltenango goza de un movimiento considerable en la dinámica urbana de la ciudad, a pesar del crecimiento de ésta hacia el Nor-Oeste; ya que dicha área sigue concentrando la mayoría de servicios político-administrativos; actividades económicas, comerciales, religiosas, culturales y sociales en general.

Además, mantiene una afluencia turística considerable, pues, concentra la mayoría de hoteles de la región y guarda en su contexto muchos monumentos, calles y otros objetos de interés para los turistas que lo visitan.

3. El Pasaje Enríquez de la ciudad de Quetzaltenango, situado en el Centro Histórico de la ciudad, es un edificio de gran belleza que se ha mantenido a través del tiempo y actualmente presenta cierto grado de deterioro, ( más marcado en el ala Sur del inmueble) debido a diversas causas, tales como el fraccionamiento de la propiedad, el mal estado del edificio, la baja renta que actualmente percibe, dando lugar a la falta de iniciativa de inversión por parte de los propietarios.

### Aspectos tecnológicos

4. El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango, es un edificio diseñado de manera adecuada al clima de la región, ya que, después de hacer el análisis climático y considerar las recomendaciones para el diseño climático para el altiplano occidental <sup>2</sup>, se concluye que el edificio responde a las necesidades del clima frío por los materiales de que está construido, su distribución, el tipo de cubiertas, etc., por lo que se trató de sacar partido de sus características al hacer la distribución de los ambientes que se proponen en el proyecto.

---

<sup>2</sup> ... Diseño Climático para el Altiplano Occidental. Tesis  
1,991.



5. El estado estructural del edificio de acuerdo al análisis estructural se considera bastante aceptable, ya que la resistencia de los elementos analizados, columnas y muros del primer nivel presentan de acuerdo al muestreo una resistencia aceptable sin necesidad de intervenciones estructurales drásticas, aunque sí deberán revisarse detenidamente e intervenir 23 columnas localizadas en la parte interior. Debe mencionarse que de acuerdo a los usos planteados en el proyecto se consideró no sobrecargar la estructura del inmueble, pues, se pretende prolongar su vida útil y conservarlo de la manera adecuada.

#### Aspecto administrativo legal.

6.- El Pasaje Enriquez, actualmente, pertenece a siete propietarios, dos mayoritarios y cinco menores, lo cual ha influido en la falta de unificación de interés por la adecuada conservación del inmueble.

#### Aspecto Urbano

7. De acuerdo con el muestreo realizado en el Centro Histórico de la ciudad se detectó que el uso predominante del entorno cercano al inmueble es "comercial", por lo que se considera que el edificio debe seguirse destinando a usos comerciales, para lo cual fué diseñado, originalmente, con la variante de dirigirlo a otro tipo de consumidores, diferente a los actuales; planteando un comercio destinado a personas de altos ingresos y turistas.

8. EL Pasaje Enriquez es un edificio que debido a sus características propias, sumadas a la "situación" <sup>2</sup> en que se encuentra, como lo es el estar en el centro de gravedad del área comercial del Centro Histórico e inmerso dentro de una dinámica social, económica, administrativa, etc. tiene un gran potencial que se pierde, actualmente, en un inmueble que se deteriora día tras día y que no puede apreciarse debidamente por el deterioro que presenta, la falta e interés por utilizarlo, debido, también, a ciertos servicios que presta.

---

<sup>2</sup> ... entiéndase por "situación", como se ha planteado en el desarrollo del trabajo, "el lugar físico que ocupa dentro de un contexto urbano."



9. Se concluye que es factible Revitalizar el Pasaje Enriquez de Quetzaltenango preservando así un testimonio histórico y artístico que se construyó a principios de siglo.

#### RECOMENDACIONES:

1. Los inmuebles de importancia arquitectónica, artística, social e histórica situados en el Centro Histórico de Quetzaltenango deben ser conservados de la manera adecuada, dándoles un uso digno que permita apreciar la riqueza de su construcción y, en lo posible, siendo centros de vida y trabajo que se integren al contexto en que se encuentren situados, prolongando su vida útil dentro de una dinámica urbana.

2. El Pasaje Enriquez de la ciudad de Quetzaltenango es un edificio de gran riqueza, por lo que se le debe dar un uso adecuado, que dignifique y resalte su belleza y, además, genere una renta que permita invertir en su restauración adecuada, así como su conservación periódica que prolongue su vida útil como un elemento arquitectónico importante del Centro Histórico de la ciudad.

El uso que se plantea es un uso comercial, con destino a población de altos ingresos y turismo, para lograr alquileres que permitan la necesaria inversión periódica en la conservación del edificio.

3. Estando en una ciudad que alberga muchos objetos artísticos y artistas, se plantea la Galerías de Arte del segundo nivel, como complemento de la belleza del edificio, prestando un servicio a la población y en determinadas épocas a la población escolar que es considerable en el municipio como centro regional de educación.

La Galería de Arte del primer nivel, se plantea con objetos nacionales, típicos u otros de interés turístico que proporcionen las utilidades necesarias para cubrir un adecuado alquiler y dar la categoría que se pretende a la totalidad del edificio.



4. La Revitalización del Pasaje Enriquez de Metzaltenango es un incentivo para la cultura de la población en general, por lo que se recomienda tomar en cuenta el planteamiento de las Galerías de Arte, principalmente la destinada a un uso escolar, debido a la necesidad planteada por personas entrevistadas de tener un espacio para llevar a cabo exposiciones de fotografías antiguas y otros objetos de interés para la población, espacio del que carecen las autoridades municipales.

5. El Pasaje Enriquez debe ser declarado Monumento Histórico con todas las notificaciones correspondientes, así como muchos otros inmuebles del mencionado centro histórico y velar por que, realmente, se conserven en buen estado influyendo en el interés de los propietarios y proporcionándoles la asesoría adecuada considerando, en cada caso, el tipo de propietario, para que de acuerdo a los intereses y posibilidades del mismo plantear nuevas soluciones de integración del inmueble al contexto donde se encuentre, respetando su arquitectura, con el ánimo de ver el beneficio para todos los involucrados en la Conservación del Patrimonio cultural.

6. Todas las intervenciones a realizar en el Pasaje Enriquez deberán apegarse a los lineamientos existentes, dictados por las instituciones idóneas que garanticen su perpetuidad como monumento histórico.

7. El estado estructural del edificio es aceptable, pero, deberán revisarse e intervenir 23 columnas del patio interior central, por tener resultados de resistencia, de acuerdo al muestreo realizado abajo de la resistencia mínima aceptable, debiéndose mencionar que 85 columnas si responden e, incluso, sobrepasan la resistencia mínima requerida.

8. Se recomienda hacer los esfuerzos necesarios para realizar el estudio de prefactibilidad, estudio de mercadeo, intervención del edificio, la posibilidad de unificación de la propiedad y obtención del financiamiento necesario para la realización del proyecto.



## BIBLIOGRAFIA

### TESIS

1. Alvarez, Ana Patricia  
"Rehabilitación del Pasaje Aycinena".  
Tesis U.S.A.C 1,991
2. Castro Monterroso, Héctor Santiago  
Velasco López, Osmar Eleázar  
" Bases para la Planificación de Asentamientos Humanos en el Valle de Panchoy ".  
U.S.A.C I.N.A.P 1,991.
3. Butiérrez Puac, Domingo Hernán  
" Diseño Climático para el Altiplano Occidental del País."  
( Quetzaltenango y Totonicapán ) Tesis U.S.A.C  
septiembre, 1,990.
4. Monzón Ramírez, Morolo de Jesús  
Rivera Bustamante, Sandra Haydeé  
" Conservación del Centro Histórico de San Marcos."  
Tesis U.S.A.C 1,990.
5. Tenas Galindo, Sergio Orlando  
Velarde Espinoza, Erick Estuardo  
" Terminal de Buses y Mercado para Tecún Umán, San Marcos."  
Tesis U.S.A.C 1,991.
6. Xicará Chojolán, Eleázar Jonatan  
"Conservación y Restauración del Antiguo Edificio de Gobernación en el Centro Histórico de Quetzaltenango."  
Tesis U.S.A.C 1,990.

### LIBROS Y REVISTAS

7. Alvarez Arévalo, Miguel  
" Legislación para la Conservación del Patrimonio Cultural de Guatemala".  
Instituto de Antropología e Historia, 1,987.



8. Broadbent, G y otros autores  
"Diseño Arquitectónico".  
Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1,976.
9. Cantacuzino, Sherban  
"Nuevos Usos para edificios antiguos".  
Editorial Gustavo Gili, Barcelona 1,979.
10. Código Civil de Guatemala  
Constitución de la República de Guatemala.
11. Salvador, Díaz Berrío, Fernández  
"Conservación de Monumentos y Zonas."  
"Carta de Venecia".
12. Hardoy, Jorge E.  
"Impacto de la Urbanización en los Centros Históricos Latinoamericanos "
13. Puig Grau, Arnaldo  
"Síntesis de los Estilos Arquitectónicos".  
Buenos Aires 1,970.
14. Unesco  
"Conservación de Bienes Culturales."  
Roma, Italia 1,969.
15. Unesco, Museum No. 54 1,982  
"Conservación, un desafío a la profesión."
16. Vignola, J.B  
"Cinco órdenes de arquitectura."  
Editorial Construcción Sudamericana, Buenos Aires. 1,955.

