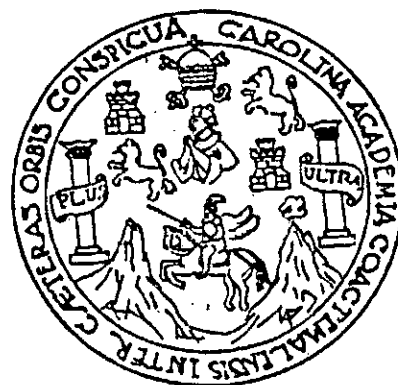


UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE ENRÍQUEZ DE QUETZALTENANGO.



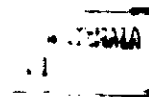
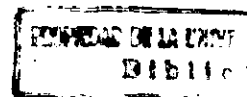
TESIS PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA
FACULTAD DE ARQUITECTURA

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



DEDICATORIA

A:	la Virgen del Rosario
mi madre	María Elena Ramírez González
mi esposo	Julio César Valenzuela Mora
mi hija	Gabriela María
mis abuelitos	Mariano Ramírez Piedrasanta Juventina González de Ramírez Roberto Chinchilla Molina Julia Jiménez de Chinchilla
mis tíos	
mi familia en general	
mis amigos y compañeros de la Facultad de Arquitectura.	

AGRADECIMIENTOS

A mi asesor	Al Arquitecto del Universo Arq. Héctor Castro Monterroso
A	Arq. Priscila Rojas de Castro



Indice General	No. pag.
Introducción	I
Problema	II
Delimitación del tema	III
Objetivo	III
Antecedentes	
CAPITULO I	
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
CAPITULO II	
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



Indice de Gráficos		No. pag.
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

Indice de Fotografías		No. pag.
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

Indice de Planos		No. pag.
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

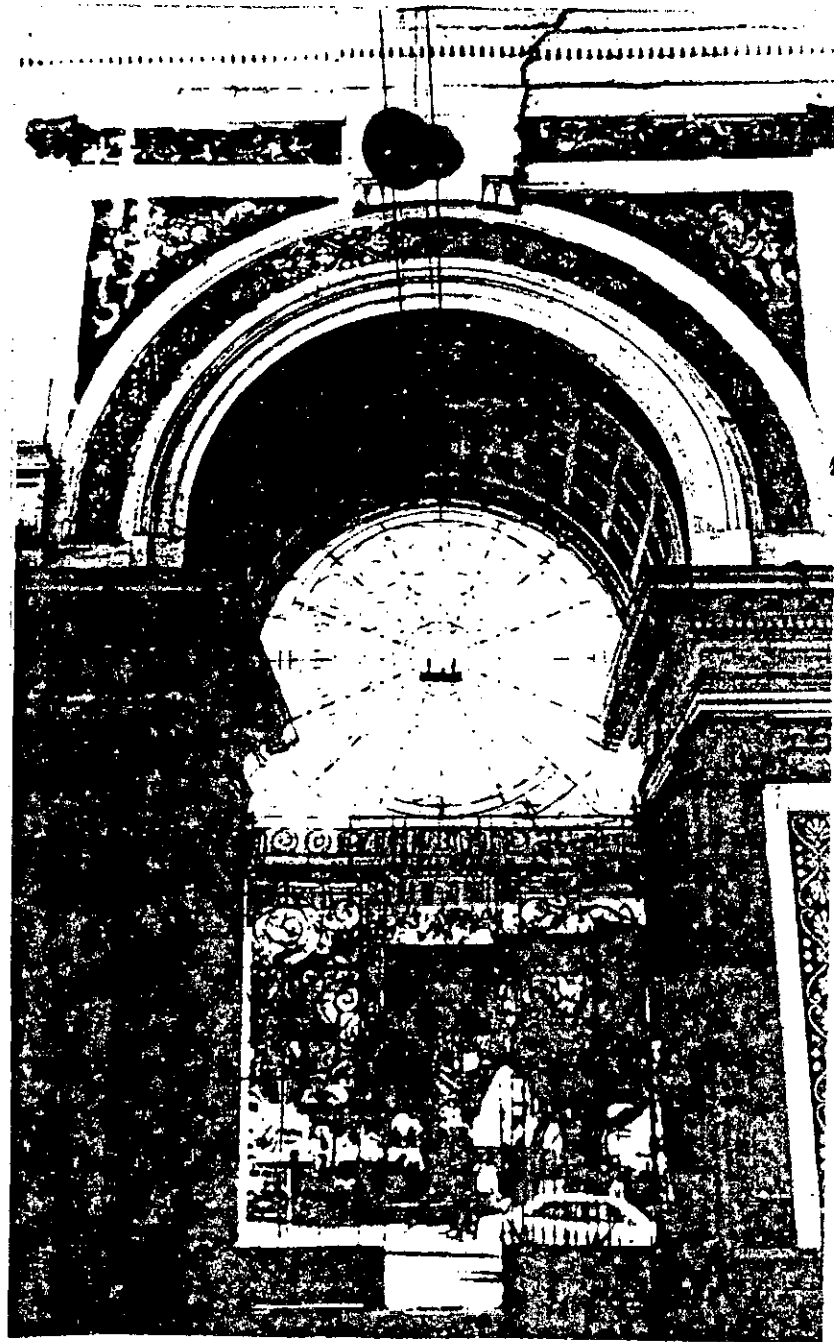
Durante el Ejercicio Profesional Supervisado realizado en la ciudad de Quetzaltenango durante el periodo 90-1, se realizó el trabajo de investigación "Caracterización de la Plaza Central y su entorno como parte del Patrimonio cultural.", trabajo que evidenció la riqueza que posee el centro Histórico 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.

PROPIEDAD DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
Biblioteca Central





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.¹

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.

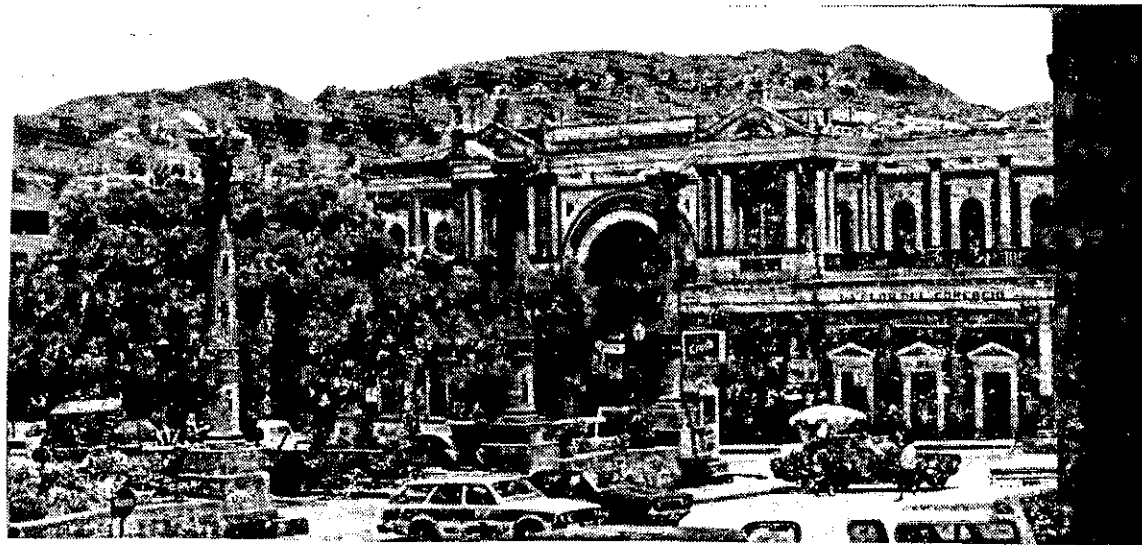
... extractado de UNESCO, CONSERVACION DE BIENES CULTURALES. 1,982. Conservación de lugares urbanos.



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." ²

LUGAR
URBANO



FOTOGRAFÍA No. 1.

² ... 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.³

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.⁴

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.⁵

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

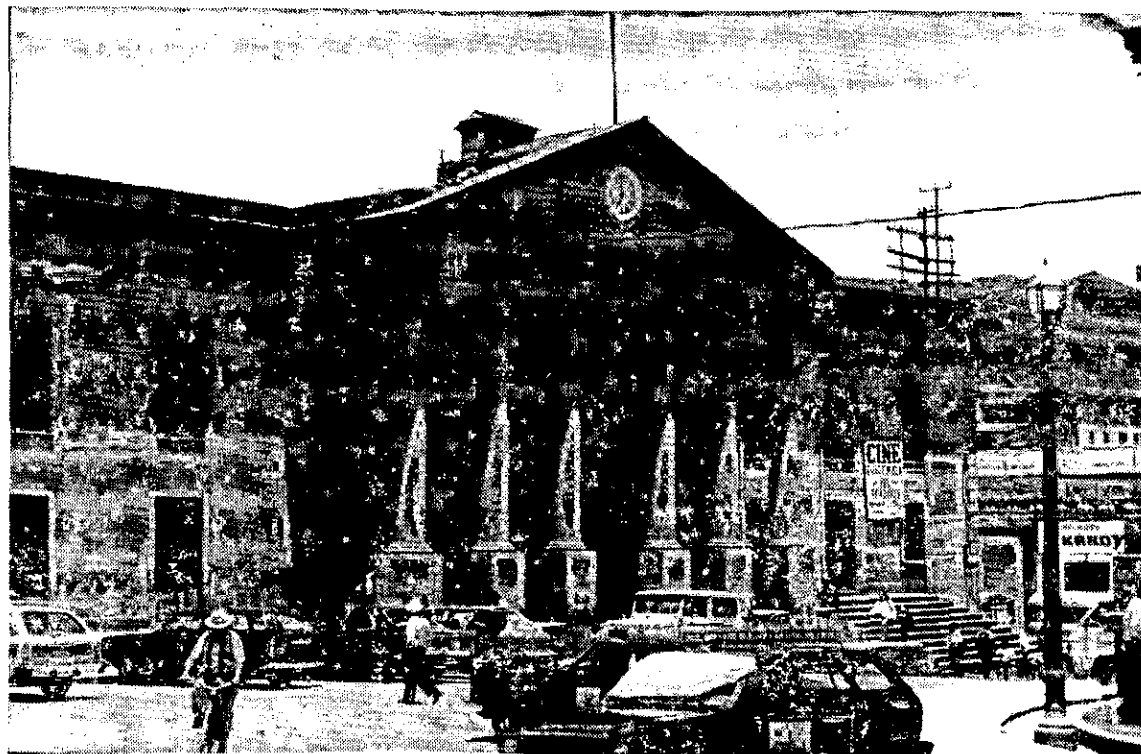
4 IDEM

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

7

Instituto de Antropología e Historia
LEGISLACION PARA LA PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL DE GUATEMALA. Lic.
Miguel Alvarez A. 1,987.



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.²

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.¹⁰



2. ASPECTOS JURIDICOS DE PROTECCION DEL PATRIMONIO CULTURAL

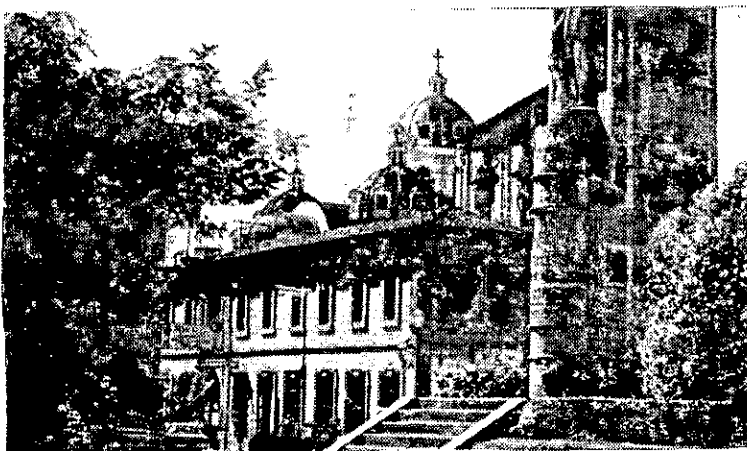
2.1 Constitución de la República

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.¹¹

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.¹²



PATRIMONIO CULTURAL

FOTOGRAFIA No. 4.

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

¹² ... 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.¹³

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.

¹³

...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."¹⁴

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.

¹⁴ 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.¹⁸

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.

¹⁸. 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

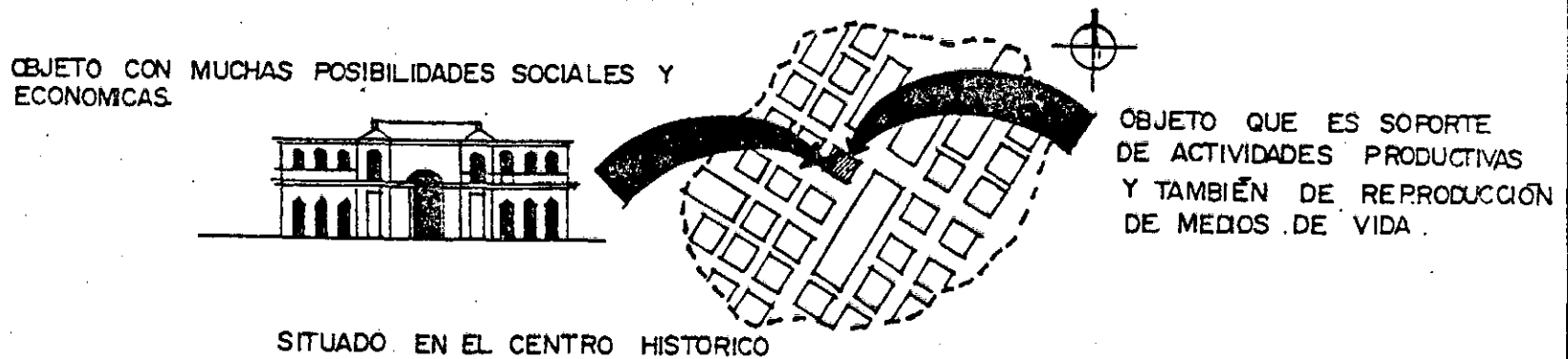
Para nuestro objetivo el estudio de la renta territorial deberá observarse como un fenómeno histórico particular de apropiación de valor que se fundamenta en los atributos de la propiedad territorial. Estos atributos son, por un lado, el hecho de que el territorio constituye un soporte para



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.¹⁶

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 ¹⁷

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.

¹⁷ 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

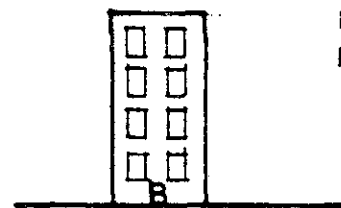
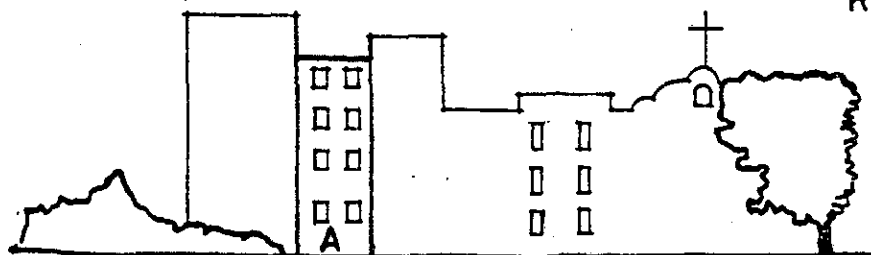
De manera general, la renta diferencial se refiere a la diferencia que existe entre el producto obtenido mediante el empleo de dos cantidades iguales de capital y trabajo, las cuales pueden ser producidas por factores de localización, reparto de impuestos, desigual distribución de capital entre los arrendatarios 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.

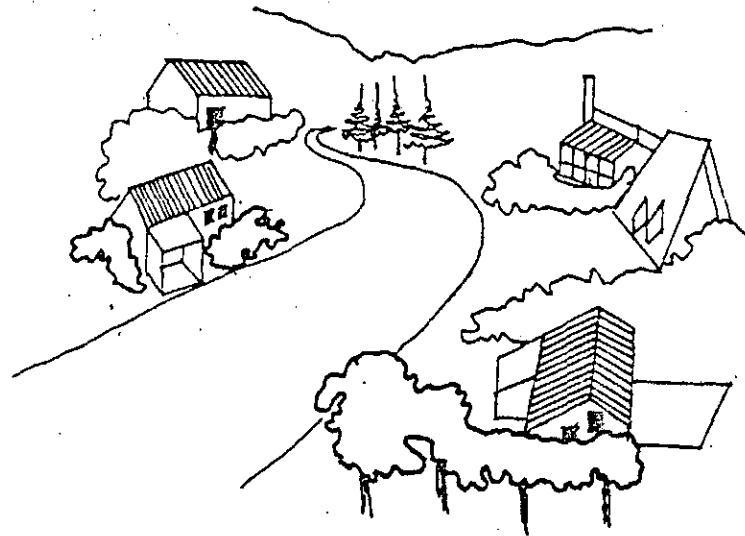
- Presencia de grupos sociales con altos ingresos

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

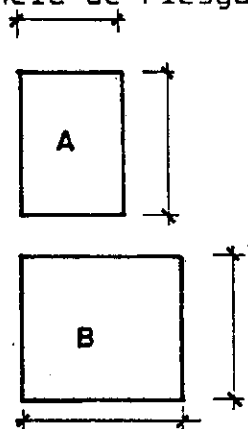
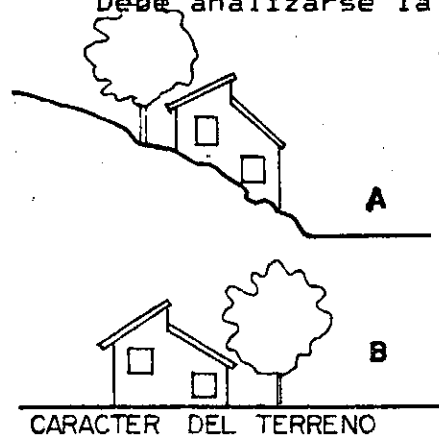
GRÁFICO No. 3

REPOSICIÓN DE LA UNIVERSIDAD DE CHAPARRA
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.¹⁸



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.

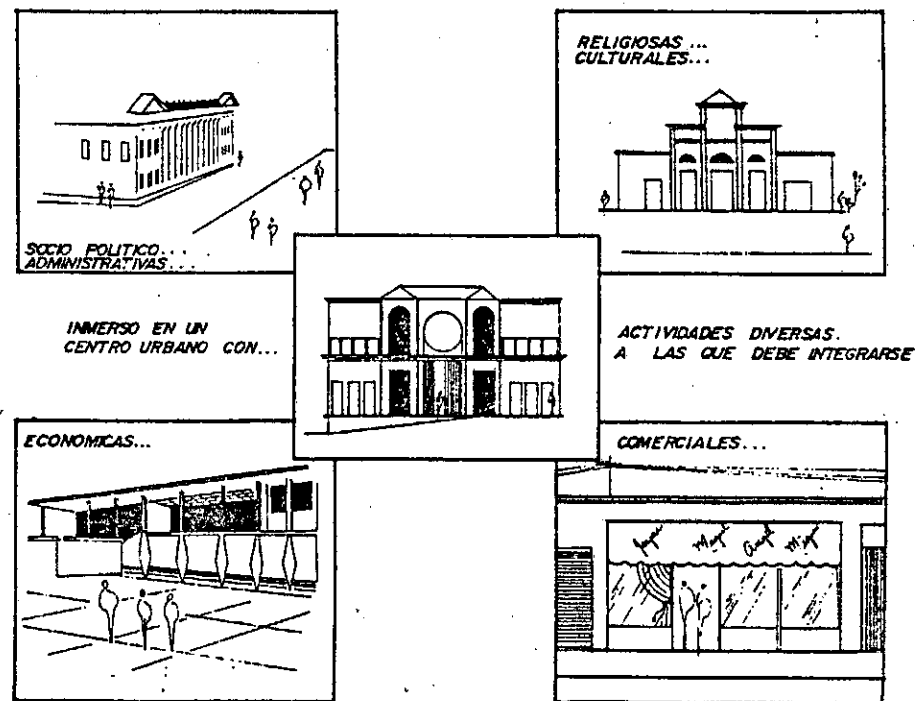


GRÁFICO No. 5



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 dá 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.

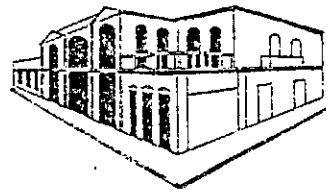
c. Conociendo los factores que hacen que la renta sea alta, como lo son el uso intensivo del suelo, se puede presumir que el uso comercial es el adecuado, pero, dirigido a otro sector de la población o a otro tipo de consumidor, el uso comercial le corresponde directamente al entorno del objeto de estudio (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

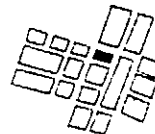
Renta del edificio



Valor Histórico oficial y su capacidad de internalizar renta

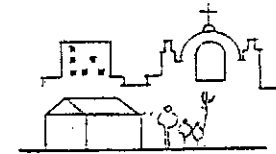
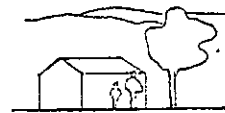


Sitio
CONDICIONANTES DEL TERRENO



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

