

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA
FACULTAD DE ARQUITECTURA**

**REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO,
CENTRO HISTÓRICO, CIUDAD DE GUATEMALA**

**TESIS PRESENTADA A LA JUNTA DIRECTIVA DE LA FACULTAD DE
ARQUITECTURA POR**

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

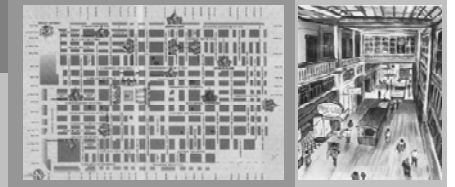
**PREVIO A CONFERÍRSELE EL TÍTULO DE
ARQUITECTO**

EN EL GRADO DE LICENCIADO

GUATEMALA, SEPTIEMBRE DE 2007

CONVENIO FARUSAC—DEPTO. DEL CENTRO HISTÓRICO

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



JUNTA DIRECTIVA FACULTAD DE ARQUITECTURA

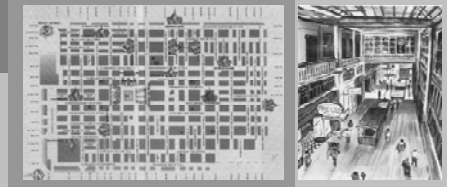
Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo	Decano
Arq. Jorge Arturo González Peñate	Vocal I
Arq. Raúl Estuardo Monterroso Juárez	Vocal II
Arq. Carlos Enrique Martini Herrera	Vocal III
Br. Javier Alberto Girón Díaz	Vocal IV
Br. Omar Alexander Serrano De La Vega	Vocal V
Arq. Alejandro Muñoz Calderón	Secretario

TERNA EXAMINADORA

Dr. en Arq. Mario Ceballos Espigares
Arq. Werner Leonel Meza Valladares
Arq. Luís Enrique Kohön Ortiz

ASESOR

Arq. Werner Leonel Meza Valladares



DEDICATORIA

A DIOS Y A LA VIRGEN MARÍA

POR DARME TANTAS BENDICIONES EN TODOS LOS MOMENTOS DE
MI VIDA

A MIS PAPÁS

IVÁN PÉREZ BARRIOS Y CARMEN DEL VALLE RODRÍGUEZ
POR ESTAR SIEMPRE A MI LADO BRINDÁNDOME SU APOYO
INCONDICIONAL, POR SER LO MEJOR QUE TENGO

A MI ABUELITA

OFELIA RODRÍGUEZ ESCOBAR †
POR TODO SU AMOR Y SU EJEMPLO, POR SER MI SEGUNDA MADRE

A MI TIO

HUGO ARMANDO DEL VALLE RODRÍGUEZ
POR SUS CONSEJOS Y ENSEÑANZAS, POR SER MI SEGUNDO PAPÁ

A MIS HERMANOS

IVÁN ADOLFO Y CARLOS DAVID PÉREZ DEL VALLE
POR LA UNIÓN TAN GRANDE QUE EXISTE ENTRE NOSOTROS

A MI FAMILIA EN GENERAL

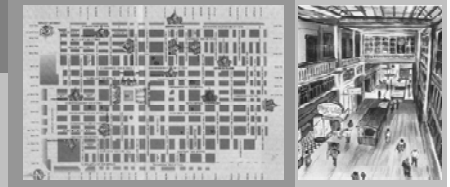
A ANA CECILIA QUIÑÓNEZ JIMÉNEZ
POR SU AMOR, POR ESTAR CONMIGO EN TODO MOMENTO

A FAMILIA QUIÑÓNEZ CORONADO
POR BRINDARME SU APOYO Y SU AMISTAD

A ARQ. WERNER LEONEL MEZA VALLADARES, ARQ. LUÍS ENRIQUE
KOHÖN ORTIZ Y DR. MARIO CEBALLOS ESPIGARES
POR SU VALIOSA ASESORÍA PARA LA REALIZACIÓN DE ESTE
TRABAJO

A MIS AMIGOS

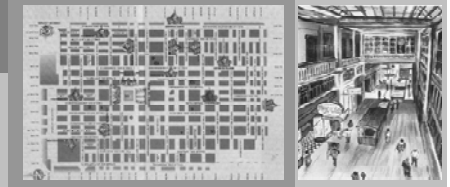
JESSICA, CLAUDIA, JENNY, LUISA, KARLA Y HUMBERTO
POR TODOS LOS MOMENTOS QUE HEMOS COMPARTIDO



ÍNDICE GENERAL

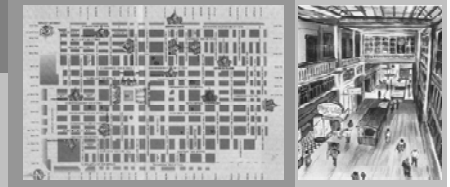
CONTENIDO	PÁGINA	CONTENIDO	PÁGINA
1. GENERALIDADES		3. MARCO LEGAL	
INTRODUCCIÓN.....	1	3.1 LEGISLACIÓN NACIONAL.....	17
1.1 ANTECEDENTES.....	3	3.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA.....	17
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA.....	3	3.1.2 LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN, CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA.....	17
1.3 JUSTIFICACIONES.....	4	3.1.3 ESTATUTOS UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA... ..	18
1.4 OBJETIVOS.....	5	3.1.4 DECLARATORIA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA EMITIDO POR EL MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES.....	18
1.5 HIPÓTESIS.....	6	3.1.5 REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y CONJUNTOS HISTÓRICOS EMITIDO POR EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.....	19
1.6 DELIMITACIÓN DEL TEMA.....	6	3.1.6 MARCO REGULATORIO DE MANEJO Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.....	19
1.7 METODOLOGÍA.....	7	3.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL.....	20
2. MARCO TEÓRICO		3.2.1 CARTA DE ATENAS.....	20
2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA RESTAURACIÓN.....	9	3.2.2 CARTA DE VENECIA.....	20
2.2 FUNDAMENTO TEÓRICO.....	12	3.2.3 CARTA DE VERACRUZ.....	21
2.2.1 CULTURA.....	12	3.2.4 CARTA DE CRACOVIA.....	21
2.2.2 IDENTIDAD CULTURAL.....	12	3.2.5 NORMAS DE QUITO.....	22
2.2.3 PATRIMONIO CULTURAL.....	13	CONCLUSIONES.....	23
2.2.4 CENTRO HISTÓRICO.....	13	4. CONTEXTO GENERAL DEL OBJETO DE ESTUDIO	
2.2.5 MONUMENTO.....	13	4.1 CONTEXTO GENERAL DEL OBJETO DE ESTUDIO.....	25
2.2.6 RESTAURACIÓN.....	13		
2.2.7 CONSERVACIÓN.....	14		
2.2.8 LIBERACIÓN.....	14		
2.2.9 CONSOLIDACIÓN.....	14		
2.2.10 INTEGRACIÓN.....	14		
2.2.11 REINTEGRACIÓN.....	14		
2.2.12 REVITALIZACIÓN.....	14		
CONCLUSIONES.....	15		

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



CONTENIDO	PÁGINA	CONTENIDO	PÁGINA
4.1.1 ASPECTOS GEOGRÁFICOS CIUDAD DE GUATEMALA.....	25	5.3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA CENTRAL.....	38
4.1.2 ASPECTOS FÍSICOS CIUDAD DE GUATEMALA.....	25	5.3.1 USO DEL SUELO.....	38
4.2 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.....	27	5.3.2 ALTURAS PERMITIDAS PARA INMUEBLES CATEGORÍAS C Y D EN LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA CENTRAL.....	38
4.2.1 GRUPO ETÁREO.....	27	5.3.3 CONDICIONES DE UNIDAD Y CONCORDANCIA URBANÍSTICA EN INMUEBLES CATEGORÍAS C Y D.....	39
4.2.2 COMPOSICIÓN ÉTNICA.....	27	5.3.4 ALTURA HOMOGÉNEA DE LA CUADRA.....	40
4.2.3 EDUCACIÓN.....	28	5.3.5 COLOR DE LAS FACHADAS.....	40
4.2.4 POBLACIÓN ECONOMICAMENTE ACTIVA.....	28	5.3.6 PUBLICIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO.....	40
4.2.5 VIVIENDA.....	28	5.4 ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	41
4.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.....	29	5.4.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	41
4.3.1 LA NUEVA GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN.....	29	5.4.2 EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	41
4.3.2 LA TRAZA.....	29	5.4.3 USO DEL SUELO ACTUAL EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	43
4.3.3 ÉPOCA COLONIAL 1773-1821.....	30	5.4.4 VIALIDAD Y FLUJOS PEATONALES EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	44
4.3.4 ÉPOCA REPUBLICANA 1821-1871.....	31	5.4.5 CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	44
4.3.5 ÉPOCA LIBERAL 1871-1944.....	31	5.4.6 ANÁLISIS ESTILÍSTICO.....	47
4.3.6 ÉPOCA CONTEMPORÁNEA 1944-2006.....	32	5.4.7 IMAGEN URBANA DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	50
CONCLUSIONES.....	33	CONCLUSIONES.....	62
<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>5. ESTRATEGIA PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO</p> </div>		<div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 20px;"> <p>6. ANÁLISIS DEL PASAJE RUBIO</p> </div>	
5.1 ESTRATEGIA GENERAL PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO.....	35	6.1 ORIGEN DE LOS PASAJES.....	64
5.1.1 ESTRATEGIA URBANO ARQUITECTÓNICA.....	35	6.2 LOS PASAJES EN GUATEMALA.....	69
5.1.2 UNIDADES DE GESTIÓN URBANA.....	36		
5.1.3 NÚCLEOS DE GESTIÓN URBANA.....	36		
5.1.4 PROYECTOS PUNTUALES.....	37		
5.2 DEFINICIÓN DE OBJETO A INTERVENIR.....	37		

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



CONTENIDO	PÁGINA
6.2.1 PASAJE AYCINENA.....	69
6.2.2 PASAJE ENRÍQUEZ.....	71
6.2.3 PASAJE SAN JORGE.....	72
6.3 PASAJE RUBIO.....	73
6.3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PASAJE RUBIO.....	73
6.3.1.1 Autor del Pasaje Rubio.....	83
6.3.2 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA.....	84
6.3.2.1 Primer Piso.....	84
6.3.2.2 Segundo Piso.....	85
6.3.2.3 Tercer Piso.....	85
6.3.2.4 Cuarto Piso.....	85
6.3.2.5 Iluminación del Pasaje Central.....	85
6.3.2.6 Fachadas.....	86
6.3.2.6.1 Fachada de la Octava Calle.....	86
6.3.2.6.2 Fachada de la Sexta Avenida.....	86
6.3.2.6.3 Fachada de la Novena Calle.....	86
6.3.2.7 Fachadas Interiores.....	87
6.3.2.7.1 Fachada Corredor 6ª Avenida.....	87
6.3.2.7.2 Fachada Corredor 8ª Calle.....	88
6.3.2.7.3 Fachada Corredor 9ª Calle.....	88
6.3.3 SISTEMA CONSTRUCTIVO DEL EDIFICIO DEL PASAJE RUBIO....	102
6.3.3.1 Antecedentes Históricos.....	102
6.3.3.2 Descripción del Sistema Constructivo.....	103
6.3.3.2.1 Cimentación.....	103
6.3.3.2.2 Sistema Estructural.....	103
6.3.3.2.3 Muros.....	103
6.3.3.2.4 Losas.....	104
6.3.3.2.5 Cubiertas.....	104
6.3.3.2.6 Pisos.....	104
6.3.3.2.7 Puertas.....	104
6.3.3.2.8 Ventanas.....	105
6.3.3.2.9 Vitrinas.....	105

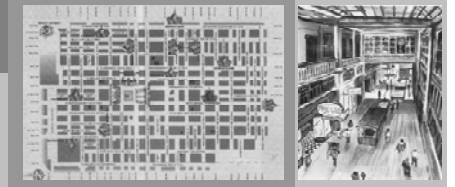
CONTENIDO	PÁGINA
6.3.3.2.10 Instalaciones.....	105
6.3.3.2.11 Elementos Decorativos.....	105
6.3.4 ANÁLISIS FÍSICO.....	119
6.3.4.1 Registro de Deterioros.....	119
6.3.4.1.1 Deterioros Físicos.....	119
6.3.4.1.2 Deterioros Espaciales.....	119
6.3.4.1.3 Deterioros Conceptuales.....	120
6.3.5 ANÁLISIS FORMAL.....	147
6.3.6 ANÁLISIS ESTILÍSTICO.....	150
CONCLUSIONES.....	152

7. PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN

7.1 REVITALIZACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	154
7.2 PROYECTO DE RESTAURACIÓN.....	160
7.3 PROYECTO ARQUITECTÓNICO.....	180
7.4 PRESUPUESTO.....	200
7.5 ACTUALIZACIÓN DE TRABAJOS DE REVITALIZACIÓN EN ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO.....	202

8. CONSIDERACIONES FINALES

8.1 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS.....	203
8.2 CONCLUSIONES.....	204
8.3 RECOMENDACIONES.....	204
8.4 APORTES.....	205
BIBLIOGRAFÍA.....	206
ANEXO.....	210
RECOMENDACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO....	211



INTRODUCCIÓN

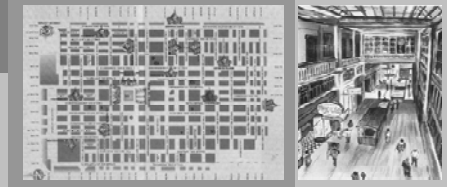
El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala concentra gran cantidad de riqueza patrimonial. En él se encuentran un sin número de edificaciones de enorme valor histórico, estético y cultural; así como ricas tradiciones y costumbres que son parte de la identidad de los guatemaltecos.

Desde mediados del siglo XX, el Centro Histórico ha sufrido un proceso de degradación en el nivel económico y social, que ha provocado el deterioro de los inmuebles e infraestructura que lo conforman, así como el surgimiento de profundos problemas sociales como: la delincuencia, la vagancia, la drogadicción y la prostitución. Actualmente, esta parte de la ciudad -que en algún momento fue el área de mayor jerarquía e importancia del país- es un espacio decadente, caótico, desordenado y peligroso.

Es en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala en donde se encuentra ubicado el edificio del Pasaje Rubio, considerado Patrimonio Cultural de la Nación atendiendo a su gran valor histórico, arquitectónico y cultural. Este inmueble, ha sido absorbido por la problemática que afecta a esta parte de la ciudad pues presenta un avanzado estado de deterioro en toda su conformación, así como una serie de problemas que pueden ocasionar su pérdida irreparable.

Es a partir de esta situación, que se genera la necesidad de realizar un estudio del estado actual que presenta este edificio y de las causas que han propiciado su tendencia al deterioro, así como las medidas que se pueden tomar para su rescate.

El presente trabajo de tesis titulado “Revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, Centro Histórico, Ciudad de Guatemala” está encaminado a analizar los antecedentes históricos, constructivos y arquitectónicos del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, así como los deterioros y alteraciones que presentan actualmente; para así, formular un proyecto de revitalización que comprenderá una propuesta de reordenamiento en el nivel de imagen urbana para su entorno inmediato, una propuesta de restauración y una propuesta arquitectónica para el edificio del Pasaje Rubio; que en conjunto van dirigidas a que este inmueble recobre el brillo y la importancia que tenía en el pasado; para que de este modo, forme parte de un Centro Histórico agradable, seguro, confortable, digno de todos los guatemaltecos.



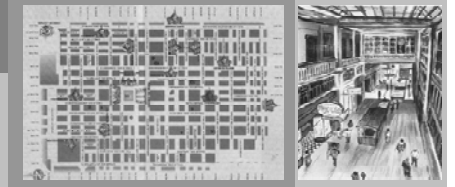
CAPÍTULO I

GENERALIDADES



En este capítulo se presentan los elementos básicos que respaldan la elaboración de este trabajo de tesis, como: los antecedentes del objeto de estudio, el planteamiento del problema, la justificación, los objetivos que se pretenden cumplir y la metodología de trabajo a emplear.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



1.1 ANTECEDENTES

El objeto de estudio del presente trabajo es el edificio del Pasaje Rubio, el cual se encuentra ubicado en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, específicamente en la manzana comprendida entre la Novena y Octava Calles y la Sexta y Séptima Avenidas. Este inmueble, es uno de los pasajes que existen en Guatemala y representa el auge que alcanzó la arquitectura particular en la década de 1920; además, es considerado de mucha importancia para el desarrollo de la arquitectura en el país ya que su construcción introdujo grandes aportes.

El Pasaje Rubio se ubica en una de las manzanas con mayor potencial del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala; en la misma se encuentran edificios de gran relevancia como el Pasaje Aycinena, el Portal del Comercio y el edificio La Perla. Estos inmuebles han sido analizados de forma aislada en diversos estudios que se citan a continuación:

- *Rehabilitación del Pasaje Aycinena, USAC, 1991.*
- *Lineamientos generales de conservación para el edificio del Portal del Comercio, USAC, 1999.*
- *Puesta en valor de la Plaza de Armas, USAC, 2000.*
- *Revalorización del Portal del Comercio y el Pasaje Rubio, URL, 1994.*

En estos estudios se hace mención del Pasaje Rubio como parte del entorno inmediato de los inmuebles que son el tema central de dichos trabajos, pero no se hace ningún análisis en particular del mismo. Actualmente, no existe ninguna investigación en la que se haga un estudio histórico, estilístico, formal, funcional y físico de este edificio.

La falta de estudios sobre el Pasaje Rubio y otros inmuebles importantes del casco antiguo de la ciudad, motivaron a la Municipalidad de la ciudad de Guatemala, a través de su Departamento del Centro Histórico, a suscribir un proyecto de cooperación inter-institucional con la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, en donde se solicitó la realización de un proyecto de revitalización para el edificio del Pasaje Rubio, como parte del plan para el rescate del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.

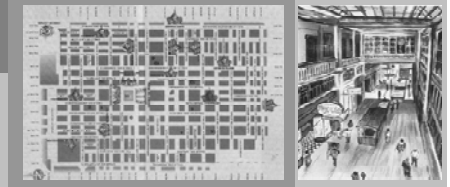
1.2 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

Gran parte de los inmuebles declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, que forman parte del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, padecen serios deterioros y alteraciones, este es el caso del edificio del Pasaje Rubio.

Uno de los mayores problemas que posee este inmueble, es el hecho de contar con varios propietarios. Esta situación ha propiciado que no exista un criterio en común en cuanto al mantenimiento, al uso y a la conservación del edificio, pues cada propietario ha intervenido su parte de acuerdo con sus necesidades e intereses. Como consecuencia, se ha provocado pérdida de uniformidad en el edificio, así como múltiples deterioros y alteraciones, que en algunos casos son irreversibles.

El cambio de uso del suelo es otro de los principales problemas que enfrenta este inmueble, ya que algunos de sus apartamentos están siendo empleados como bodegas por el comercio informal, que ha invadido gran parte del entorno inmediato del edificio; asimismo, el tipo de comercio que se ubica en sus instalaciones ha pasado de ser de primera, como en su época inicial, a ser de segunda y tercera categoría.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Los kioscos de venta situados en el centro del pasaje central de este inmueble, son otro de los grandes problemas que lo afectan seriamente. Estos elementos no son parte de su diseño original y representan un gran obstáculo para la libre circulación; son agentes contaminantes a nivel espacial pues impiden que el visitante tenga una percepción completa de la configuración del pasaje; además, ocultan los detalles arquitectónicos y la volumetría del edificio.

Además de los deterioros antes mencionados, en el interior del Pasaje Rubio existen problemas de tipo social, como: la delincuencia, la vagancia y la drogadicción. Esto genera un ambiente inseguro que ha contribuido a que la gente evite transitar por el lugar y no desee vivir en el mismo.

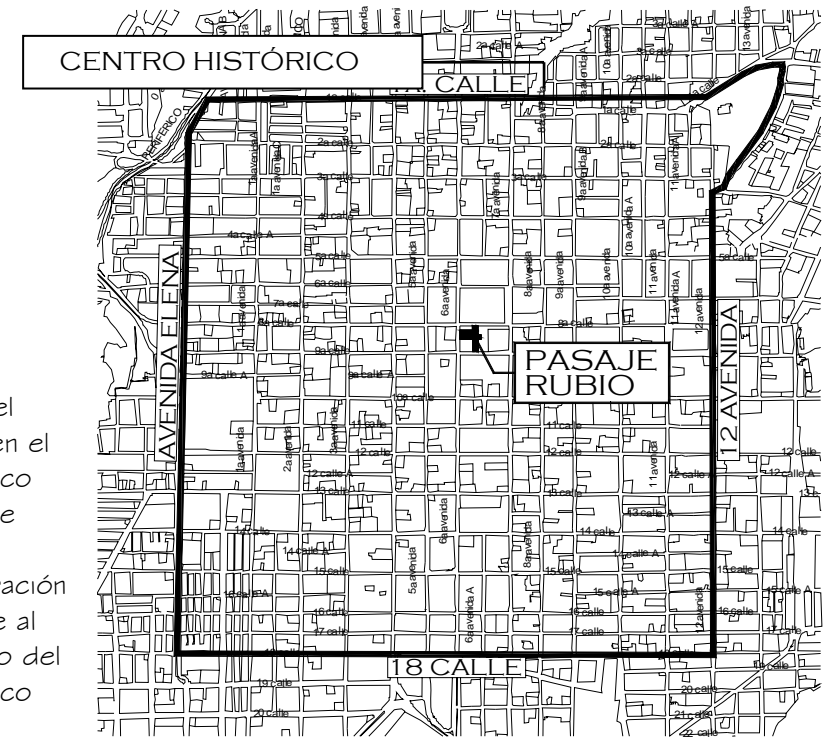
El entorno inmediato de este edificio también se ve afectado por diversos problemas: el comercio informal, la delincuencia, la indigencia, la contaminación ambiental y el desorden en cuanto a la imagen urbana; lo que ocasiona una atmósfera caótica, marcada por la inseguridad y la incomodidad.



Foto No. 1
Comercio informal en el entorno inmediato del Pasaje Rubio
Fuente: fotografía tomada por el autor.

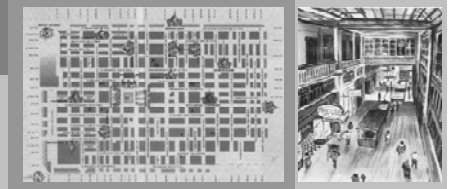
1.3 JUSTIFICACIONES

El Pasaje Rubio se encuentra ubicado dentro de los límites del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala (ver gráfica no. 1), por lo que está protegido por el *Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y Conjuntos Históricos de la ciudad de Guatemala*, que establece, en su artículo primero, que se debe proteger, rescatar y preservar la riqueza patrimonial, arquitectónica y estética de esta parte de la ciudad. Además, el Pasaje Rubio es catalogado como monumento categoría A en la *Declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala*, atendiendo a su gran valor histórico, arquitectónico, artístico y tecnológico, por lo que se justifica ampliamente su revitalización.



Gráfica No. 1
Localización del Pasaje Rubio en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala
Fuente: Elaboración propia en base al Plan de Manejo del Centro Histórico

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



El Pasaje Rubio ha sido una pieza importante para el desarrollo de la arquitectura en Guatemala, la construcción del mismo introdujo grandes aportes para la modernización de esta disciplina: fue uno de los primeros edificios en utilizar concreto reforzado para sus elementos de carga vertical y horizontal; introdujo un concepto diferente para la solución de espacios comerciales: locales en serie dispuestos a lo largo de un pasaje central techado; introdujo el uso mixto del espacio al concentrar en su interior actividades comerciales y de vivienda; se proyectó como un elemento de enlace peatonal para tres arterias principales: la 8va. Calle, la 9ª. Calle y la 6ta Avenida. Lo anterior lo hace un edificio de gran valor, pues no existe en otro punto del Centro Histórico y, posiblemente, de la ciudad otro inmueble con estas características.

Desde el momento de su creación, hasta la presente fecha el Pasaje Rubio ha sido un punto de reunión y esparcimiento para las familias guatemaltecas: no es extraño ver a grupos de amigos o familiares ir a escuchar marimba en uno de los establecimientos más antiguos de este pasaje; también, este edificio ha sido escenario de diversas actividades culturales como: exposiciones de arte, recitales, actividades religiosas, entre otros.

Debido al gran potencial de este inmueble se hace necesaria su revitalización, la cual estará encaminada a devolverle la importancia y el valor que con el pasar de los años ha perdido.

1.4 OBJETIVOS

GENERAL

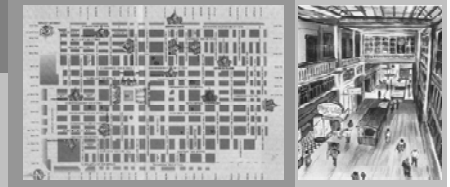
El objetivo general del presente trabajo de tesis es realizar una propuesta para la revitalización del edificio del Pasaje Rubio y su entorno inmediato con el fin de rescatar este valioso inmueble y crear en el mismo y

sus alrededores las condiciones apropiadas para la realización de actividades culturales, comerciales y de vivienda; contribuyendo de esta forma a la conservación del Patrimonio Cultural de la Nación.

PARTICULARES

- Desarrollar una investigación histórica del edificio del Pasaje Rubio y de su entorno inmediato a fin de conocer la evolución que han tenido con el pasar del tiempo.
- Desarrollar un análisis físico del objeto de estudio y de su entorno inmediato para determinar el estado actual en que se encuentran.
- Efectuar un estudio formal del edificio del Pasaje Rubio, atendiendo las proporciones con que fue concebido y la relación que guarda respecto a los edificios que conforman su entorno inmediato.
- Realizar un análisis estilístico del objeto de estudio y de los edificios que se encuentran en su entorno inmediato para determinar la corriente arquitectónica a la que pertenecen.
- Plantear un proyecto arquitectónico de revitalización para el edificio del Pasaje Rubio y su entorno inmediato con el que se logren las condiciones adecuadas para la reanimación de este inmueble y sus alrededores.
- Establecer los lineamientos arquitectónicos a seguir en el futuro en cuanto al uso y conservación de este espacio.
- Proporcionar el proyecto realizado al *Departamento del Centro Histórico de la Municipalidad de Guatemala* con el fin de que sirva de guía en el momento en que se lleve a cabo el proyecto de revitalización del Pasaje Rubio.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



1.5 HIPÓTESIS

- Mientras no se apliquen los requerimientos establecidos en el Plan de Manejo y Marco Regulatorio del Centro Histórico para el ordenamiento urbano del entorno inmediato del Pasaje Rubio, mayores serán los daños que se produzcan en el paisaje urbano del lugar, pudiendo ser irreversibles.
- De no repararse de forma inmediata los deterioros y alteraciones que afectan al Pasaje Rubio, se ocasionará la pérdida irreparable de este monumento que es Patrimonio Cultural de la Nación.
- Entre más rápido se elabore y se ponga en marcha un proyecto de revitalización para el Pasaje Rubio, en esa misma medida desaparecerá su tendencia al deterioro.
- Al recuperar la riqueza Patrimonial del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, se convertirá en un motor para el desarrollo del sector pues promoverá actividades como el turismo, la cultura, el comercio y la vivienda.

1.6 DELIMITACIÓN DEL TEMA

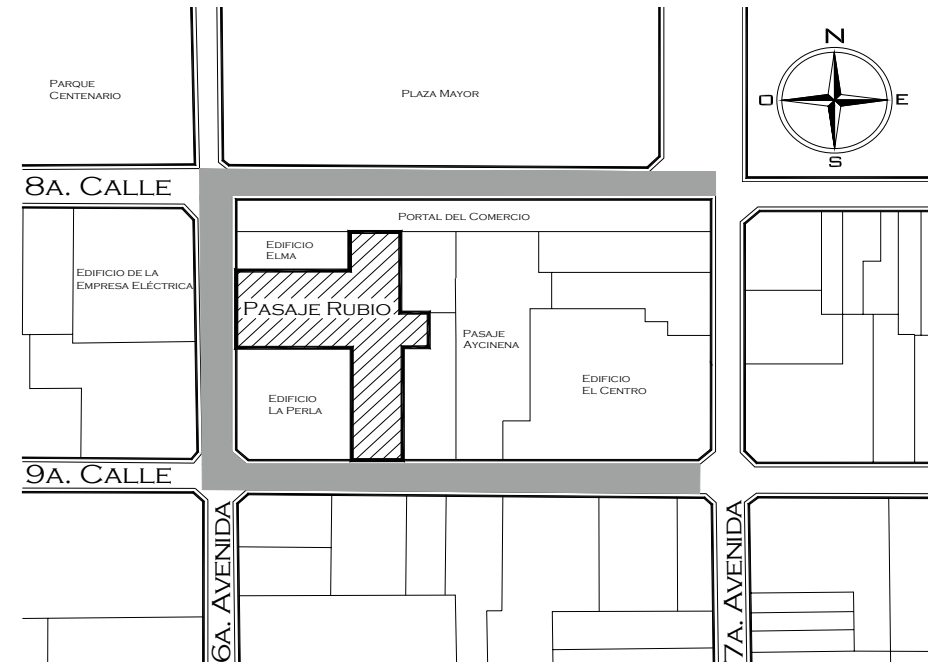
CONCEPTUAL

Se definirá la planificación de un anteproyecto arquitectónico apoyándose en los criterios y técnicas de intervención que la restauración de monumentos requiere, en donde se plantearán los lineamientos para la revitalización del Pasaje Rubio.

ESPACIAL

Se analizará el entorno inmediato del Pasaje Rubio el cual comprende: en el Norte el Portal del Comercio y la Octava Calle, en el Sur la Novena Calle y en el Oeste la Sexta Avenida. (Ver gráfica 2)

El lugar en donde más énfasis se hará es el Pasaje Rubio, el cual comprende una parte comercial y una habitacional.

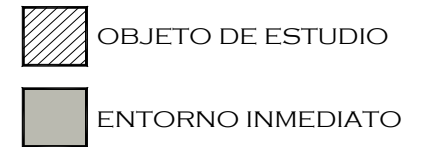


Gráfica 2

Delimitación de entorno inmediato del

Pasaje Rubio

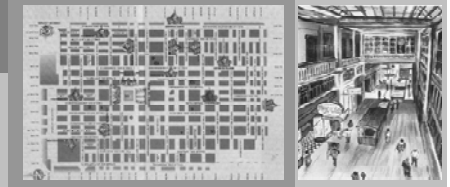
Fuente: Elaboración propia



TEMPORAL

Se estudiará este edificio desde su conformación inicial hasta la presente fecha.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



1.7 METODOLOGÍA

En el desarrollo del presente trabajo se empleará el Método Científico, el cual consiste en abordar el tema de estudio de lo general a lo particular, por lo que se analizará primeramente el contexto: la ciudad de Guatemala, para luego analizar el objeto principal de este estudio: el Pasaje Rubio.

Seguidamente, se presentará un Marco Teórico que enumerará los elementos teóricos generales y particulares, así como los conceptos básicos que respaldarán el estudio, para ello se llevará a cabo una investigación bibliográfica.

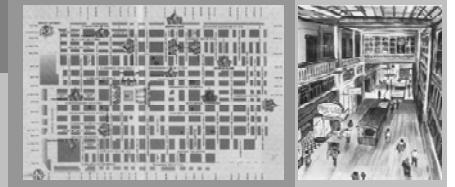
Dentro del Marco Legal se incluirá el fundamento legal que respalda el proyecto, presentando las leyes, reglamentos, decretos y cartas nacionales e internacionales que promueven la restauración, revitalización y conservación de los Centros Históricos.

Luego se recopilarán datos del objeto de estudio y su contexto para realizar el diagnóstico del edificio del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, tomando en consideración sus antecedentes históricos, sociales y culturales. Para recopilar los datos antes mencionados se recurrirá a investigar en fuentes primarias ubicadas en diferentes instituciones públicas y privadas.

El trabajo de campo ayudará a determinar el estado actual del área de estudio. Este trabajo de campo incluye la observación, levantamiento y análisis arquitectónico, de materiales constructivos, de deterioros, levantamiento y análisis fotográfico y entrevistas.

Con toda la información recopilada y tomando en cuenta las políticas que tiene el Plan de Manejo para la Revitalización del Centro Histórico se llevará a cabo la propuesta final. (Ver resumen en tabla siguiente)

OBJETIVO (¿Qué?)	INSTRUMENTO (¿Con qué?)	INDICADOR (¿Para qué?)
➤ Analizar el aspecto histórico del Pasaje Rubio y su entorno inmediato.	Investigación en fuentes primarias en instituciones públicas y privadas	Determinar las condiciones en que fue concebido el proyecto y conocer la evolución que ha tenido con el paso del tiempo
➤ Desarrollar un análisis físico del objeto de estudio y de su entorno inmediato.	Levantamientos y análisis arquitectónicos, fotográficos, de materiales constructivos del objeto de estudio y su entorno inmediato.	Determinar el estado actual en que se encuentran por medio de un diagnóstico.
➤ Efectuar un estudio formal del edificio del Pasaje Rubio.	Análisis de fachadas, aplicando el método de la proporción del rectángulo áureo.	Comprender las proporciones con que fue concebido y la relación que guarda respecto a los edificios que conforman su entorno inmediato.
➤ Realizar un análisis estilístico del objeto de estudio.	Análisis del levantamiento fotográfico de fachadas y comparación con las características de cada estilo arquitectónico existente en la época de su construcción.	Determinar la corriente arquitectónica a la que pertenece el Pasaje Rubio y los edificios más importantes de su entorno.
➤ Realizar una propuesta de revitalización para el Pasaje Rubio y su entorno inmediato.	Basado en el análisis obtenido en los ítems anteriores, respetando las normas nacionales e internacionales en materia de conservación y restauración.	Para promover el rescate integral del Pasaje Rubio y sus alrededores.
➤ Establecer los lineamientos arquitectónicos a seguir en cuanto al uso y conservación de este espacio.	Desarrollar un programa de mantenimiento del Pasaje Rubio.	Asegurar la continuidad y el buen uso de las instalaciones del edificio.
➤ Proporcionar la propuesta de revitalización al Departamento del Centro Histórico.	Entregar el presente documento finalizado.	Para que sirva de guía a dicha dependencia al momento de realizar cualquier intervención en el monumento.



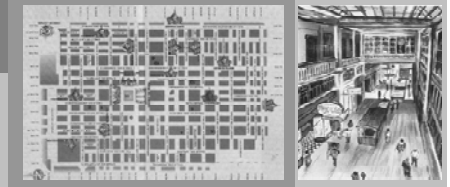
CAPÍTULO II

MARCO TEÓRICO



En este capítulo se exponen los fundamentos teóricos y conceptuales que servirán como base a la propuesta de revitalización del Pasaje Rubio.

Se inicia con una síntesis de la evolución histórica de la restauración de monumentos, se continúa con la definición de los conceptos relacionados con el objeto de estudio y el tipo de intervención que se aplicará en el mismo.



2.1 EVOLUCIÓN HISTÓRICA DE LA RESTAURACIÓN

La restauración de monumentos ha sufrido una notable evolución desde sus inicios hasta la época actual. Hoy en día, existen cartas, normas y tratados, en materia de restauración, que respaldan la práctica de esta disciplina; además, se cuenta con las posibilidades que ofrece la tecnología como apoyo a cualquier intervención en el patrimonio. Para comprender el nivel de desarrollo en que se encuentra actualmente la restauración, se hace necesario conocer su evolución, desde el momento en que se dieron los primeros intentos por preservar el patrimonio hasta que surgieron las bases de la teoría que se maneja actualmente.

Los primeros registros de actividades de restauración datan de la Roma Republicana, en donde ya había una preocupación por conservar y proteger las obras de arte conquistadas en las guerras, más que por su valor estético, por su carácter de monumento conmemorativo del triunfo de las armas romanas.¹

Posteriormente, se preserva el patrimonio de las ciudades con fines utilitarios y no por su valor patrimonial:

“Los edificios que llegan al siglo XVIII es porque se usan, se mantienen con fines utilitarios mas no patrimoniales”²

Esta tendencia se marca hasta el siglo XIX en donde ya se empieza a considerar el gran valor del patrimonio. Es en este período en donde surgen dos figuras que proporcionarían las bases de la teoría de la restauración que se maneja actualmente:

- El arquitecto e investigador francés **Viollet Le-duc** y
- el escritor inglés **John Ruskin**

¹ Bono, Thomas; Generalidades sobre conservación de sitios y monumentos; p. 5

² Solana, Enrique; Curso “Procesos de degradación del patrimonio y criterios de conservación”

Las teorías de Le-duc, expresadas a través de su obra, se encaminaban hacia la **intervención activa** de los monumentos:

“restaurar un edificio no es mantenerlo, repararlo o rehacerlo, es restablecerlo en un estado completo que puede no haber existido nunca”³

El arquitecto francés proponía que como punto de partida de cualquier trabajo de restauración se debía de contar con una sólida fundamentación histórica-crítica acerca del monumento:

“Es por lo tanto esencial, antes de todo trabajo de restauración, constatar exactamente la edad y el carácter de cada parte, de formar una especie de expediente apoyado en documentos gráficos.....de comprender la estructura interna del edificio, su lógica arquitectónica e introducir con coherencia cualquier novedad”⁴

Planteaba que la forma más viable de actuar cuando un monumento presentaba vacíos o lagunas era la **reconstrucción**, basada en motivos análogos del mismo edificio o de edificios del mismo tiempo.⁵ En su obra buscó incesantemente restablecer la **unidad de estilo** de los monumentos, lo cual lo llevó a eliminar todos los elementos que correspondían a épocas posteriores de la creación de los mismos.⁶

Simultáneamente a las teorías de restauración generadas por Viollet Le-duc, surge en Inglaterra una doctrina considerada la antítesis de la del arquitecto francés, que tuvo como máximo exponente al crítico y literato inglés **John Ruskin**.

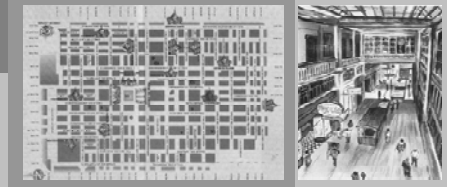
³ Chanfón Olmos; Fundamentos teóricos de la Restauración; p. 20

⁴ Martín Manuel; Curso “La intervención en el Patrimonio y el planeamiento”

⁵ Bono, Thomas; Generalidades sobre conservación de sitios y monumentos; p. 10

⁶ Villagrán García, José; Teoría de la Arquitectura; p. 91

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



La posición de Ruskin frente a la obra de arte se traducía en “mística contemplación suscitadora de emociones trascendentales”.⁷ Afirmaba que nadie tenía derecho a tocar los monumentos, pues pertenecían únicamente a su creador:

“el alma que constituye la vida del conjunto, que sólo puede infundir las manos y los ojos del artífice, jamás puede restituirse. Otra época podrá darle otra alma, mas esto será hacer un nuevo edificio. No podrá evocarse el espíritu de un artista muerto para que anime otras manos, otro pensamiento.”⁸

Ruskin condenaba como un engaño toda restauración o reconstrucción⁹ pero aceptaba los esfuerzos para salvar alguna parte del monumento, pues consideraba como un deber fundamental el preservar la arquitectura de épocas pasadas.

“Vigilad un viejo edificio.... (si posee algún desperfecto) más vale una muleta que la pérdida de un miembro... no os preocupéis por la fealdad del recurso, haced esto con ternura, con respeto, con vigilancia incesante.”¹⁰

Posteriormente, surge en Italia la figura de **Camilo Boito** quien retoma los principios proporcionados por Le-duc y Ruskin y plantea en 1,883 la que puede considerarse como la primera carta en materia de restauración, este documento se basa en siete principios:¹¹

- I. Los monumentos deberían ser consolidados antes que reparados, reparados antes que restaurados, evitando agregados y renovaciones.

⁷ Bono, Thomas; Generalidades sobre conservación de sitios y monumentos; p. 12

⁸ Bonfil, Ramón; Restauración de Monumentos; p. 55

⁹ Villagrán García, José; Teoría de la Arquitectura; p. 95

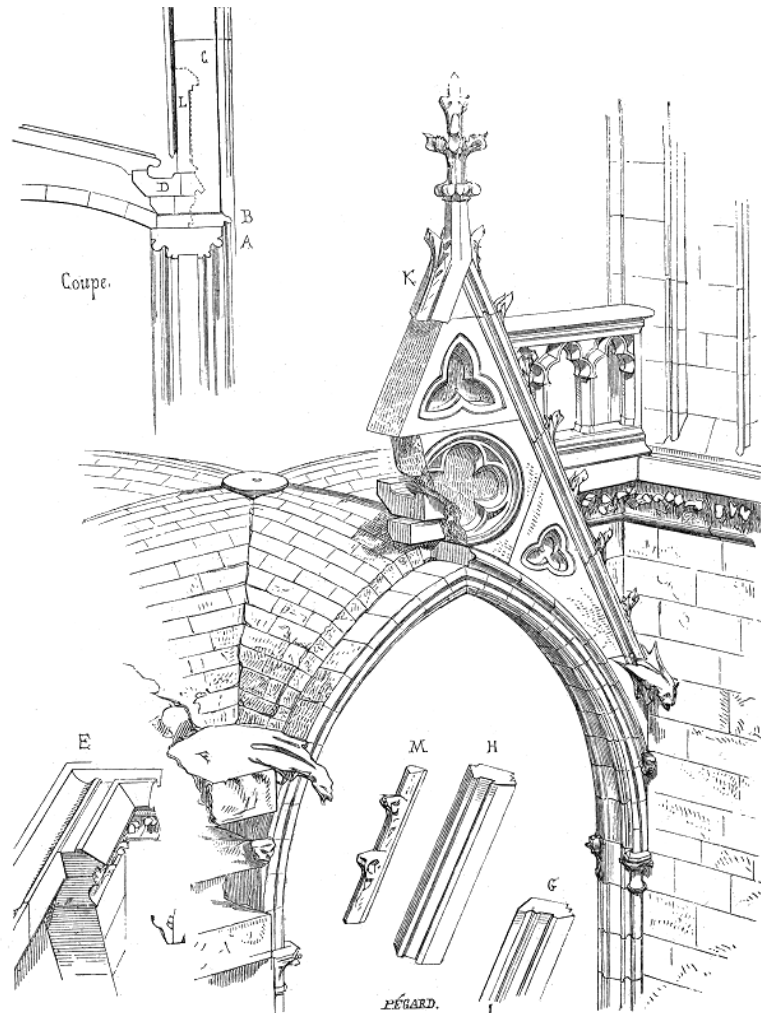
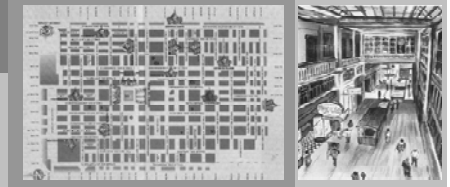
¹⁰ Villagrán García, José; Op. Cit.; p. 89

¹¹ Bono, Thomas; Generalidades sobre conservación de sitios y monumentos; p. 14

- II. Las renovaciones que sean indispensables, deben completar con carácter diverso el monumento, cuidando que las nuevas formas no contrasten el conjunto artístico
- III. Al completar cosas destruidas o no completadas, las piezas agregadas, aunque asumiendo la forma primitiva deberán de ser de un material evidentemente diferente al monumento
- IV. Las obras de consolidación deben reducirse al mínimo indispensable
- V. Serán considerados monumentos aquellos agregados que se hicieron en el edificio primitivo, excepto que oculten una parte del mismo será aconsejable su remoción.
- VI. Deberán hacerse fotografías del monumento antes, durante y al final del trabajo
- VII. Una placa en el edificio recordará la fecha y las principales obras de restauración

Estos siete puntos han sido considerados como base primordial de la restauración moderna. A partir de estos se generan una serie de documentos y cartas internacionales en donde se expresa una metodología clara en materia de restauración. Entre los más importantes se pueden mencionar:

- La Carta de Atenas 1,931
- La Carta de Venecia 1,964
- La Carta de Veracruz 1,992
- La Carta de Cracovia 2,000
- Normas de Quito
- Otros



Gráfica No. 1
Dibujos de restauraciones de Leduc
Fuente: Leduc, Viollet;
Diccionario razonado de la Arquitectura

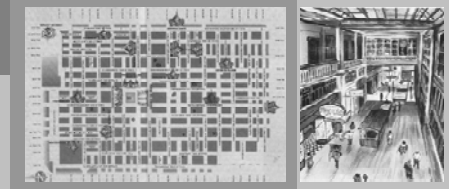
La posición de Leduc se encaminaba hacia la intervención activa del monumento: se debía comprender la estructura interna del edificio, su lógica arquitectónica e introducir con coherencia cualquier novedad



Gráfica No. 2
Ruinas del Castillo de los Moros
Fuente: www.esicomos.org

La posición de Ruskin frente a la obra de arte se traducía en *mística contemplación suscitadora de emociones trascendentales*. Para el inglés el monumento recibía a través de su proceso de ruina un carácter sublime

POSICIONES DE LEDUC Y RUSKIN FRENTE AL MONUMENTO



2.2 FUNDAMENTO TEÓRICO

Al ser el presente trabajo un estudio enmarcado en el campo de la restauración de monumentos, existen algunos términos que es necesario definir. La interpretación que se les dé a los mismos será el sustento teórico del presente trabajo.

2.2.1 CULTURA

Existen varias definiciones que explican ampliamente este concepto. A continuación se presentan las que mejor se adaptan al objeto de estudio:

- La cultura se concreta como la obra más relevante de un grupo humano durante un periodo definido, se considera cultura únicamente las creaciones de seres humanos dotados de una capacidad excepcional (corriente tradicionalista).¹²
- La cultura abarca todas las actividades del hombre en sociedad para adaptarse a su medio ambiente. Se considera la actividad humana ordinaria y común de modo que una sociedad queda identificada a través de todos sus rasgos característicos (corriente antropologista)¹³
- “En su sentido más amplio, cultura puede considerarse como el conjunto de los rasgos distintivos espirituales y materiales, intelectuales y afectivos que caracterizan una sociedad o un grupo social. Ella engloba, además de las artes y las letras, los modos de vida, los derechos fundamentales del ser humano, los sistemas de valores, las tradiciones y las creencias”.¹⁴

¹² Chanfón Olmos; Fundamentos Teóricos de la Restauración; p. 46

¹³ Chanfón Olmos; Op Cit.; p. 47

¹⁴ Chanfón Olmos; Op. Cit.; p. 49

El Pasaje Rubio, objeto de estudio del presente trabajo, es una obra de gran valor estético, que representa el grado de desarrollo que alcanzó la arquitectura en Guatemala a principios del siglo XX. El mismo es un vehículo para conocer los modos de vida y las características propias y distintivas de la sociedad guatemalteca.

2.2.2 IDENTIDAD CULTURAL

En la Conferencia Mundial sobre Políticas Culturales, celebrada en México en 1,982 se define la identidad cultural como:¹⁵

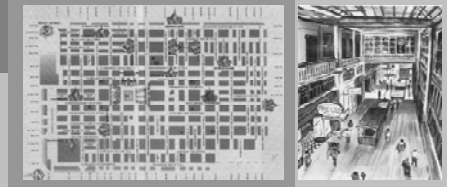
“Una riqueza que dinamiza las posibilidades de realización de la especie humana, al movilizar a cada pueblo y a cada grupo a nutrirse de su pasado y acoger los aportes externos compatibles con su idiosincrasia y continuar así el proceso de su propia creación”

Actualmente, la sociedad guatemalteca se caracteriza por tener un endeble concepto de identidad cultural, pues la gran mayoría de la población muestra un alto grado de indiferencia por su historia. Como prueba de lo anterior se tiene el lamentable estado de abandono en que se encuentra el Centro Histórico de la ciudad.

Con el rescate del edificio del Pasaje Rubio se busca fortalecer el concepto de **Identidad Cultural** del guatemalteco pues se le impulsará a asimilar, entender y valorar su pasado mediante el conocimiento de su patrimonio representado por esta importante obra.

¹⁵ Chanfón Olmos; Fundamentos Teóricos de la Restauración; p. 127

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



2.2.3 PATRIMONIO CULTURAL

El Pasaje Rubio posee una notable expresión arquitectónica y un gran valor histórico, es un inmueble único, legado de nuestros antepasados con el cual se identifican todos los guatemaltecos. Ante tal importancia, fue declarado Patrimonio Cultural de la Nación, lo cual compromete al pueblo de Guatemala a conservarlo y acrecentarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones.

2.2.4 CENTRO HISTÓRICO

El centro de una ciudad representa la parte más importante de su estructura urbana, donde se desempeñan funciones de interés general para toda la población. Comprende el área donde se localizan los principales edificios públicos que alojan las instituciones de mayor jerarquía gubernamental, administrativa, financiera, cultural, religiosa y comercial.¹⁶

En cuanto al centro histórico en su aspecto físico, se puede decir que es la zona de una ciudad que comprende los espacios urbanos y los inmuebles históricos relevantes, y se caracterizan por la homogeneidad, por los detalles y volumetría de sus edificios y los sistemas y materiales de construcción utilizados, así como también el diseño y trazo de sus calles y espacios públicos.¹⁷

El Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala alguna vez representó la parte más importante de su estructura urbana. Por lo tanto, es parte de la identidad de los guatemaltecos identificar a este lugar de la ciudad como el eje del funcionamiento de la misma. Al volver a darle al Centro Histórico la

importancia que tenía en el pasado –mediante el rescate de su riqueza patrimonial- se le estará devolviendo el carácter que originalmente le pertenece.

2.2.5 MONUMENTO

Es todo aquello que puede representar valor para el conocimiento de la cultura del pasado histórico. Es producto de una cultura y por medio de él podemos conocer parte de esa cultura. Posee valor de autenticidad y actúa como instrumento para conocer la verdad. El valor del monumento crece con su antigüedad por cuanto se hace más escaso el testimonio de la época.

El Pasaje Rubio se identifica como un monumento, pues representa un instrumento único y preciso para el conocimiento de la cultura del pasado.

2.2.6 RESTAURACIÓN

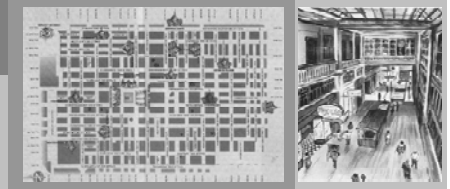
Este monumento presenta en su configuración serios deterioros y alteraciones, por lo que deberá ser sometido a trabajos de restauración, lo cual implica un conjunto de acciones y obras cuyo objetivo es reparar los elementos arquitectónicos o urbanos con alto valor histórico y artístico, los cuales han sido alterados o deteriorados. El criterio de la restauración se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas.¹⁸

¹⁶ Ceballos y To; El Complejo Arquitectónico de la Recolección de la Antigua Guatemala; Glosario.

¹⁷ Ceballos y To; Op. Cit.; Glosario

¹⁸ Ceballos y To; El Complejo Arquitectónico de la Recolección de la Antigua Guatemala; Glosario

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



2.2.7 CONSERVACIÓN

Debido al carácter de monumento que posee el Pasaje Rubio, objeto de estudio del presente trabajo, debe ser sometido a cuidados específicos para su protección. Es aquí en donde se hace necesaria la conservación, la cual comprende un conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro.¹⁹

2.2.8 LIBERACIÓN

El Pasaje Rubio fue concebido originalmente como un proyecto que se caracterizaba por la homogeneidad de su espacio. Lamentablemente, con el pasar de los años se rompe esa homogeneidad cuando se adicionan al mismo elementos ajenos a su diseño original. Por tal razón, tendrá que efectuarse la operación de liberación, la cual consiste en la supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que afecten a la conservación o impidan el conocimiento del objeto.

2.2.9 CONSOLIDACIÓN

El edificio del Pasaje Rubio presenta ciertos elementos en proceso de deterioro, la operación de consolidación consistirá en detener ese proceso de deterioro y dar solidez a los elementos.²⁰

2.2.10 INTEGRACIÓN

Lamentablemente el Pasaje Rubio ha perdido muchos elementos que eran parte de su diseño original, por lo que se hace necesario realizar la operación de integración. Esta operación está destinada a restablecer la

unidad original del objeto arquitectónico. Debe limitarse solamente al desarrollo de las sugerencias implícitas en los mismos fragmentos o en testimonios del estado original de la obra, se trata de un elemento nuevo que se une a la obra.²¹

2.2.11 REINTEGRACIÓN

Como parte de los daños del Pasaje Rubio se registran elementos que no se encuentran en el sitio que les corresponde, la operación de reintegración comprende la restitución, en su sitio original, de partes desmembradas del objeto arquitectónico para asegurar su conservación.²²

2.2.12 REVITALIZACIÓN

El Pasaje Rubio aún cumple con su función original (comercio y vivienda) pero no lo hace con el potencial que tuvo al momento de su creación. Con la revitalización del mismo se pretende abarcar una serie de actividades que de manera conjunta contribuyan a que este inmueble adquiriera nuevamente el valor y la importancia que tuvo en un momento dado.

Para reforzar este concepto se cita la siguiente definición de revitalización:

“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 restauración, renovación, remodelación y rehabilitación, con el fin de mantenerlos integrados a la ciudad y de aprovecharlos de acuerdo a las necesidades de la población y a su significado cultural”²³

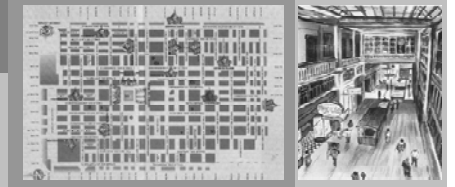
¹⁹ Ceballos, Mario; Conservación de Monumentos; p. 83

²⁰ Ceballos y To; El Complejo Arquitectónico de la Recolección de la Antigua Guatemala; Glosario

²¹ Ceballos, Mario; Conservación de Monumentos; p. 84

²² Ceballos, Mario; Op. Cit.; p. 84

²³ Meza, Werner; Revitalización de Alameda del Calvario, p. 8

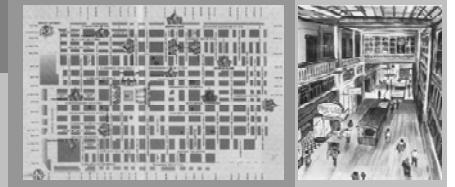


CONCLUSIONES

Al conocer las bases que generaron la teoría de la restauración, se entenderá de mejor manera el grado de desarrollo que ha alcanzado esta disciplina en cuanto a la gran cantidad de tratados, criterios y normas que existen actualmente.

Con relación a los conceptos que constituyen el fundamento teórico del presente trabajo se concluye:

- El Pasaje Rubio es una obra de carácter irreplicable, con la cual se identifican todos los guatemaltecos por ser un medio preciso para el conocimiento de la cultura del pasado.
- La revitalización del Pasaje Rubio estará encaminada a devolverle a este inmueble la importancia y jerarquía que con los años ha perdido mediante múltiples acciones que incluyen trabajos de restauración, remodelación y rehabilitación.



CAPÍTULO III

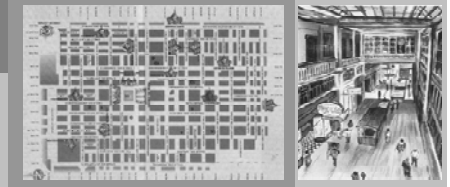
MARCO LEGAL



En este capítulo se exponen los fundamentos legales para llevar a cabo la propuesta de revitalización del Pasaje Rubio; éstos comprenden las leyes, códigos, decretos y reglamentos de Guatemala que protegen los centros históricos y edificaciones que constituyen el patrimonio Cultural de la Nación.

Asimismo, se citan leyes, cartas y tratados internacionales que tratan sobre la recuperación y protección de los centros históricos del mundo, entre éstas se puede mencionar: Carta de Atenas, Carta de Veracruz, Carta de Cracovia, entre otras.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



3.1 LEGISLACIÓN NACIONAL

El Pasaje Rubio al constituirse como una obra arquitectónica de carácter irreplicable, de un gran valor histórico, artístico y cultural; está protegido por ciertas instituciones y leyes específicas de Guatemala. El conocimiento de estas leyes es indispensable al momento de plantear un proyecto de revitalización para este inmueble.

3.1.1 CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA (1985)

La Constitución Política de la República establece en sus artículos 59, 60, 61 y 121 consideraciones acerca del Patrimonio Histórico Cultural de la Nación.

- **ARTÍCULO 59** Es obligación primordial del Estado proteger, fomentar y divulgar la cultura nacional, emitir leyes y disposiciones que tiendan a su enriquecimiento, restauración, preservación y recuperación; promover y reglamentar su investigación científica, así como la creación y aplicación de tecnología apropiada.
- **ARTÍCULO 60** Patrimonio Cultural. Forman el patrimonio cultural de la Nación los bienes y valores paleontológicos, arqueológicos, históricos y artísticos del país y están bajo la protección del Estado. Se prohíbe su enajenación, exportación o alteración, salvo los casos que determine la ley.
- **ARTÍCULO 61** Protección al Patrimonio Cultural. Los sitios arqueológicos, conjuntos monumentales y el Centro Cultural del Guatemala, recibirán atención especial del Estado, con el propósito de preservar sus características y resguardar su valor histórico y bienes culturales.

- **ARTÍCULO 121** Son bienes del estado:
 - f) Los monumentos y reliquias arqueológicas.

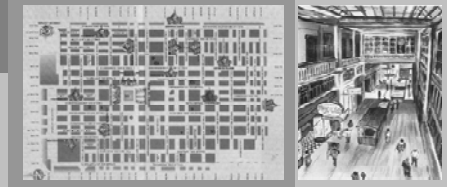
De lo anterior se puede concluir que el edificio del Pasaje Rubio es un monumento que forma parte del Patrimonio Cultural de la Nación al ser un bien que representa una época (valor histórico), una corriente arquitectónica (valor artístico) y un medio preciso para el conocimiento de la cultura guatemalteca del pasado (valor cultural). Es por eso que el Estado prohíbe su destrucción o alteración y promueve su restauración, preservación y enriquecimiento.

3.1.2 LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN, CONGRESO DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

- **DECRETO NO. 26-97 Y SUS REFORMAS 81-98** Esta ley fue creada ante la necesidad de impulsar legalmente el recate, investigación, salvamento, recuperación, conservación y valorización de los bienes que integran el Patrimonio Cultural de la Nación, correspondiendo al Estado cumplir con estas funciones por medio del Ministerio de Cultura y Deportes. Quedando afectos a esta ley bienes culturales tangibles (bienes culturales muebles e inmuebles) e intangibles (costumbres, tradiciones, creencias, etc.) que teniendo más de cincuenta años de antigüedad a partir del momento de su construcción o creación representen un valor histórico o artístico.

El Pasaje Rubio, además de contar con más de 75 años de antigüedad, posee valores de carácter intangible; el mismo ha sido escenario de hechos históricos, costumbres y tradiciones que identifican a la sociedad guatemalteca. Entre estos se pueden mencionar conciertos, eventos religiosos, exposiciones de arte, entre otros.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



3.1.3 ESTATUTOS UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

- **ARTÍCULO 168** La Universidad de San Carlos de Guatemala cooperará con el Estado para la conservación de los monumentos históricos, museos y otros centros que tengan relación con la investigación científica y artística, cuyo desarrollo le están encomendados.

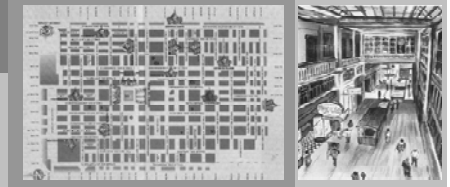
3.1.4 DECLARATORIA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA EMITIDO POR EL MINISTERIO DE CULTURA Y DEPORTES

➤ ACUERDO MINISTERIAL NÚMERO 328-98.

- **ARTÍCULO I.** Se especifica que el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala está conformado por la parte central del casco urbano, desde la Avenida Elena hasta la 12 Avenida y desde la Primera a la Dieciocho Calle de la zona 1, además el Cerro del Carmen y tres áreas de amortiguamiento que son el Barrio de Candelaria, el Centro Cívico Metropolitano y el Barrio de Jocotenango de la zona dos.
- **ARTÍCULO II.** Se declara como Conjuntos Históricos los que datan de la época prehispánica, colonial y previa al traslado de la ciudad al Valle de la Ermita.
- **ARTÍCULO III** Se determina y especifica las cuatro clasificaciones de los bienes inmuebles que conforman El Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la ciudad de Guatemala:

- **CATEGORÍA A:** Casas, edificios y otras obras de arquitectura e ingeniería, declarados Patrimonio Cultural de la Nación, por su valor histórico, arquitectónico, artístico o tecnológico.
- **CATEGORÍA B:** Casas, edificios, y otras obras de arquitectura e ingeniería, así como espacios abiertos tales como: atrios, plazas, parques y jardines característicos o tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo, declarados Patrimonio Cultural de la Nación.
- **CATEGORÍA C:** Casas y edificios que, sin corresponder a las categorías anteriores, reúnen características externas que contribuyen al carácter y paisaje tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo.
- **CATEGORÍA D:** Todos los inmuebles situados dentro de los perímetros del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos que no corresponden a las categorías A, B, y C.
- **ARTÍCULO III** Los inmuebles que se encuentran ubicados dentro del perímetro del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala descritos y clasificados por categoría deberán mantener y respetar la unidad e integridad de sus características arquitectónicas, inclusive su forma, volumen, textura, decoraciones y color. Además, conforme a su categoría, quedarán sujetos en su manejo a las siguientes condiciones:
 - Los inmuebles Categoría A deberán ser conservados y restaurados. No se permitirá alteraciones a su arquitectura original.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Los inmuebles categoría B deberán ser restaurados o revitalizados, conservando los elementos básicos y características de su arquitectura e ingeniería original. No se permitirá en ellos obra nueva o edificación que altere tales elementos y características.
- Los inmuebles Categoría C deberán ser tratados para conservar las características de su arquitectura que contribuyan a la definición del carácter del sector urbano respectivo, lo que incluye la conservación de vanos y macizos de elementos arquitectónicos y estilísticos en sus fachadas o interiores.

Según esta Ley, el edificio del Pasaje Rubio está clasificado como un inmueble categoría A. Además de poseer valor histórico, arquitectónico y artístico este inmueble posee un **valor tecnológico** ya que es uno de los primeros edificios en que se empleó concreto armado para su edificación.

3.1.5 REGLAMENTO PARA LA PROTECCIÓN Y CONSERVACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y CONJUNTOS HISTÓRICOS EMITIDO POR EL CONSEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

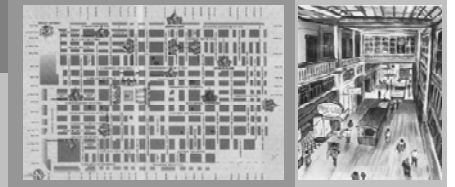
- **ARTÍCULO I.** La Municipalidad de Guatemala tiene como objeto velar y contribuir a:
 - La protección y conservación del Centro Histórico, sus áreas de amortiguamiento y los conjuntos históricos de la ciudad de Guatemala.

- Rescatar y preservar la traza, su fisonomía, así como resguardar la riqueza patrimonial, arquitectónica y estética del Centro Histórico, sus áreas de amortiguamiento y los conjuntos históricos de la ciudad de Guatemala.
- Rescatar y mantener su valor urbanístico, la actividad económica y cultural como base de identidad nacional.

3.1.6 MARCO REGULATORIO DEL MANEJO Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

El objeto de este Marco Regulatorio es establecer las normas, incentivos e instrumentos para el manejo y la revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala. A continuación se hace mención de los artículos que se aplican al objeto de estudio:

- **CAPÍTULO 4: USO DEL SUELO.** Divide al Centro Histórico en Unidades de Gestión y define los usos del suelo permitidos a cada unidad. Los usos del suelo prioritarios son la residencia, los servicios culturales y profesionales.
- **CAPÍTULO 5: UNIDAD Y CONCORDANCIA URBANÍSTICA.** Establece criterios de diseño, con el propósito de integrar las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones con los inmuebles patrimoniales.



3.2 LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

Al momento de plantear un proyecto de revitalización de un monumento como el Pasaje Rubio es necesario tomar en cuenta las consideraciones que se hacen en cartas y tratados internacionales en materia de restauración. A continuación, se presenta un análisis de las teorías más relevantes contenidas en dichos tratados que se relacionan con el objeto de estudio.

3.2.1 CARTA DE ATENAS

Creada en 1931, su objetivo es la protección del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad, plantea una serie de recomendaciones para su conservación.

En relación a los conjuntos históricos, se dice que constituyen un patrimonio universal insustituible, cuya salvaguarda e integración a la vida colectiva de nuestra época deberían ser una obligación para los gobiernos y para los ciudadanos de los estados en cuyos territorios se encuentran.

La Carta de Atenas en relación a la conservación de un monumento plantea que se debe mantener cuanto sea posible, **la ocupación del mismo para poder asegurarle su continuidad vital.**

Uno de los principales problemas que afronta el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala es el abandono que han sufrido sus inmuebles por parte de sus propietarios. Al no resultarles atractiva la idea de vivir en ellos, los dan en alquiler para actividades comerciales que no corresponden a su diseño original y que les causan serios deterioros. Además, el comercio genera gran movimiento de personas en el día pero ausencia total en la noche, con lo que se generan las condiciones propicias para que problemas sociales como la vagancia, la drogadicción y la prostitución se den en el lugar.

Por lo tanto, con el rescate del Centro Histórico, se debe procurar que a la gente se le haga atractiva la idea de ocupar permanentemente los inmuebles que lo conforman, pues de esta forma se les dará un constante mantenimiento que les asegure su preservación.

3.2.2 CARTA DE VENECIA

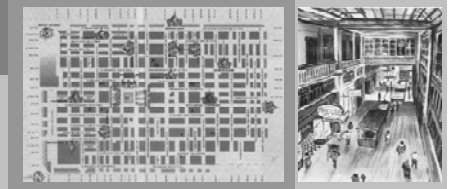
La Carta de Venecia fue creada en 1964, tomando como base la Carta de Atenas (1931). En este documento se exponen principios que deben asumirse cuando se aborda un problema de restauración.

Respecto a la conservación de monumentos, este documento indica que tal actividad implica primeramente la constancia en su mantenimiento, pues no se puede pretender que un monumento permanezca en buen estado si no se le da un cuidado constante.

Esta Carta plantea que cuando un monumento presente añadidos que no respeten sus partes interesantes, su trazado tradicional, el equilibrio de su composición y sus relaciones con el medio ambiente, se justifica ampliamente su eliminación. En el caso específico del Pasaje Rubio, sus instalaciones están colmadas por elementos que no son parte de su diseño original y que ocultan su riqueza arquitectónica. Basándose en este documento, la supresión de estos elementos será imprescindible para el rescate de este inmueble.

En la parte final de la carta se señala que para todo monumento a restaurar se deberá crear una documentación precisa, que consigne con claridad todas las actividades realizadas y deje constancia del estado en que se encontró el monumento previo a la intervención.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



3.2.3 CARTA DE VERACRUZ

Creada en 1992, es uno de los tratados en materia de restauración que más se ajusta a la situación de los países de América Latina en relación a su patrimonio cultural.

En su parte introductoria, especifica su postura respecto a los centros históricos en Latinoamérica: “Entendemos como Centro Histórico un conjunto urbano de carácter irreplicable en el que van marcando su huella los distintos momentos de la vida de un pueblo, formando la base en la que se asientan sus señas de identidad y su memoria social.... Los centros históricos son bienes que es obligatorio conservar y transmitir al futuro, para que un pueblo sepa quien es, donde esta y a donde va”. Con esto se recalca el carácter único e irreplicable del Centro Histórico y el vínculo tan estrecho que este tiene con la identidad de un pueblo. Representa el medio para que los ciudadanos se alimenten de su pasado, se acepten a sí mismos y comprendan la importancia de su nacionalidad.

En relación a la situación actual de los centros históricos en Latinoamérica, este documento plantea que “han pasado a convertirse en las áreas donde se localizan el mayor número de edificios en ruina y una población con profundos problemas sociales”. Señala que ante esta realidad la única forma viable de actuar sobre el patrimonio es “convertirlo en un instrumento socialmente útil y rentable, entendiendo por rentable aquello que redunde en bien de la colectividad”.

El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, sigue el mismo modelo del resto de países de Latinoamérica, ya que presenta serios deterioros físicos e innumerables problemas sociales. Irónicamente, Guatemala es uno de los países más ricos en cuanto a patrimonio histórico se refiere, pero tristemente desaprovecha la oportunidad de explotar los recursos con que cuenta. Muchos inmuebles del Centro Histórico de Guatemala son sub-utilizados, desperdiciando su enorme potencial.

La revitalización del Pasaje Rubio debe estar orientada a convertirlo en un proyecto que además de reunir las condiciones adecuadas para su uso, sea un elemento capaz de generar su propio capital. No sólo se debe considerar su enorme valor cultural, sino también su **potencial económico** como un elemento productivo generador de desarrollo.

“Con la obtención de unas dignas y adecuadas condiciones de habitabilidad, convivencia social y trabajo, no sólo es la única garantía para su supervivencia y transmisión al futuro, sino prioritariamente la forma de obtener del patrimonio histórico un beneficio tangible para la comunidad”.

Una vez que este edificio reúna las condiciones adecuadas para su uso se debe lograr que la sociedad guatemalteca se interese en visitarlo. A la par de su atractivo comercial se deben hacer actividades que motiven la participación de la comunidad. Se tienen registros que en este edificio se realizaban exposiciones de arte, exposiciones de imágenes en Semana Santa, conciertos de marimba, en fin, actividades para que la comunidad vuelva, utilice y conozca esta importante obra.

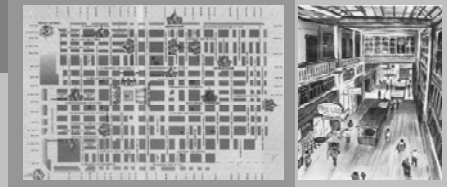
3.2.4 CARTA DE CRACOVIA

La Carta de Cracovia fue creada en el año 2000 y plantea una serie de principios para la conservación y restauración del patrimonio edificado.

Establece que todo proyecto de restauración debe basarse en el conocimiento profundo del edificio y de su emplazamiento. Propone que cualquier intervención que afecte al patrimonio debe estar estrictamente relacionada con su entorno, territorio y paisaje.

Por lo tanto, al momento de plantear el proyecto de revitalización del Pasaje Rubio se deberá incluir a los edificios que conforman su entorno, pues

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



éstos son parte integral del mismo, ya que en conjunto conforman la perspectiva urbana de este sector de la ciudad.

Se deberá mantener la autenticidad e integridad de los monumentos, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original. En el caso del Pasaje Rubio posee muchos elementos que son parte de su decoración original: vitrinas, estantes, mostradores, mesas, sillas y otros. Estos elementos le otorgan identidad al monumento por lo que, en la medida de lo posible, se deberá procurar su conservación.

Plantea que si es necesario para el adecuado uso del edificio, la incorporación de partes espaciales y funcionales, deberá reflejarse en ellas un lenguaje de arquitectura actual. En relación a la propuesta que se realice para la revitalización del Pasaje Rubio, deberá de ser con materiales y tecnología contemporánea, sin que ésta prevalezca sobre el monumento y sus detalles.

Por último, indica que el mantenimiento y la reparación son parte fundamental del proceso de conservación del patrimonio. Hay que informar y prever el posible deterioro y tomar las adecuadas medidas preventivas.

3.2.5 NORMAS DE QUITO

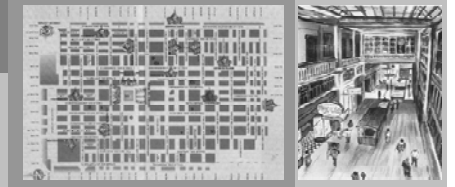
Las Normas de Quito se encaminan hacia la **conservación y la utilización del patrimonio monumental**. Señalan que una forma de dar un nuevo impulso al desarrollo del Continente americano es aceptar que los bienes del patrimonio cultural representan un valor económico y son susceptibles de erigirse en instrumentos de progreso.

Indica que se deberá promover la revalorización de los bienes patrimoniales en función del desarrollo económico-social, pasándolos del dominio de las minorías eruditas al conocimiento y disfrute de mayorías populares. Este es el caso particular del Pasaje Rubio, ya que mediante su revitalización se pretende que se consolide como un instrumento

económicamente productivo, generador de fuentes de trabajo y de sus propios ingresos; y que a la vez tenga una proyección social, para que de esta manera la población en general conozca y utilice este importante monumento.

El rescate de un monumento ejerce una beneficiosa acción que se refleja sobre el perímetro urbano ya que se aumenta la plusvalía del área. Si existe diversidad de monumentos y edificaciones de destacado interés histórico y artístico ubicados dentro de un núcleo en particular, se relacionan entre sí y ejercen un efecto multiplicador positivo sobre el resto del área.

Este es el caso del Pasaje Rubio y los proyectos puntuales que forman parte del Núcleo Central del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala (Pasaje Aycinena, Portal del Comercio, Edificio La Perla). Al momento de revitalizarse, se consolidarán como elementos promotores de desarrollo económico social que motivarán el interés y la inversión en esta área, logrando de esa forma, aumentar la plusvalía del lugar y que más núcleos se sumen al rescate de sus edificaciones patrimoniales.

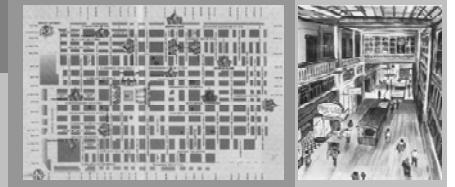


CONCLUSIONES

Del análisis de la Legislación Nacional se concluye que el Pasaje Rubio forma parte del patrimonio cultural de la Nación atendiendo su valor histórico, artístico, tecnológico y cultural; por tal razón el Estado de Guatemala promueve su restauración, preservación y enriquecimiento. Asimismo, el edificio del Pasaje Rubio se encuentra catalogado como monumento categoría A por lo que no se permitirán alteraciones a su arquitectura original.

Respecto a la Legislación Internacional se concluye:

- Para asegurar la vida de los monumentos se deberá mantener el uso y la ocupación del mismo.
- El mantenimiento constante y continuo es una herramienta clave para la conservación de los monumentos
- Al presentar los monumentos elementos que no respeten sus partes interesantes, su trazado, el equilibrio de su composición se justifica ampliamente su eliminación
- No sólo se debe considerar el valor cultural de los monumentos sino su potencial a nivel económico como elementos generadores de progreso y desarrollo
- No se debe plantear el rescate de un monumento de forma aislada sino que deberá incluirse al entorno inmediato en el proceso de recuperación.



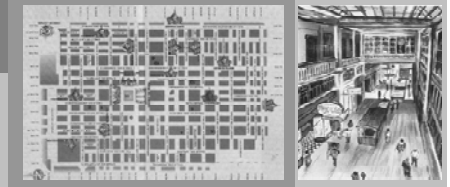
CAPÍTULO IV

CONTEXTO GENERAL DEL OBJETO DE ESTUDIO



La descripción del contexto general del edificio del Pasaje Rubio se encuentra dividida en tres aspectos:

- **Aspecto Geográfico:**
Se describen las características geográficas, físicas y climáticas de la ciudad de Guatemala
- **Aspecto Demográfico:**
Se describen las características de la población que habita en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.
- **Aspecto Histórico:**
Se presenta una síntesis de la historia de la ciudad de Guatemala, desde su traslado a su actual ubicación hasta la presente fecha.



4.1 CONTEXTO GENERAL DEL OBJETO DE ESTUDIO

El edificio del Pasaje Rubio se encuentra ubicado en el **Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala**; por lo que a continuación, se presentan aspectos geográficos, físicos, demográficos e históricos de este lugar.

4.1.1 ASPECTOS GEOGRÁFICOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

- **UBICACIÓN:** La Ciudad de Guatemala se encuentra ubicada en la Región Uno o Metropolitana, la cual es conformada únicamente por el Departamento de Guatemala. (ver gráfica 1)
- **LÍMITES:** La ciudad de Guatemala limita en el Norte con los municipios de Chinautla y San Pedro Ayampuc; en el Este con Palencia; en el Sur con Santa Catarina Pinula, San José Pinula, Villa Canales, Petapa y Villanueva y en el Oeste con Mixco. (ver gráfica 1)



Gráfica No. 1

República de Guatemala y sus regiones

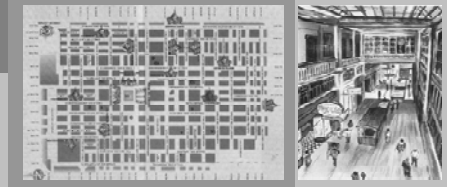
Fuente: Elaboración propia en base a datos proporcionados por IGN

4.1.2 ASPECTOS FÍSICOS DE LA CIUDAD DE GUATEMALA¹

- **LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA:** La Ciudad de Guatemala se encuentra localizada en las latitudes Norte 14°40'167'' y 14°30' y longitudes Oeste de 90° 40' y 90° 25''.
- **ALTITUD:** Según datos proporcionados por el IGN (Instituto Geográfico Nacional), la Ciudad de Guatemala tiene una elevación de 1502.32 metros sobre el nivel del mar.
- **CLIMA:** El clima es templado y presenta una temperatura media anual de 18.20 grados centígrados, promediando una máxima de 24.80°C y una mínima de 13.90°C.
- **HUMEDAD RELATIVA:** La Ciudad de Guatemala posee una humedad relativa del 79%.
- **PRECIPITACIÓN PLUVIAL:** La precipitación pluvial promedio es de 2936.50 mm. con 119 días de lluvia al año.
- **VIENTOS:** La dirección predominante de los vientos es de Noreste a Sureste y alcanzan una velocidad de 12 km/h.
- **TOPOGRAFÍA:** En general, la topografía del valle presenta leves variaciones; conforme a datos del Instituto Geográfico Nacional las pendientes oscilan entre 0% y 25%.
- **OROGRAFÍA:** En las áreas Sur y Sudoeste del departamento se encuentran los volcanes de Pacaya y de Agua. Además se encuentran los cerros de la Minas, El Calvario, El Crespón, El Chato, El Chile, El Pito, El Pulte, El Tigre, La Estancia, Las Pacayas, Los Gavilanes, Los

¹ Instituto Geográfico Nacional

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Hernández, Menocal, Monterrey, Quejuta, Santa Rosalía, Vivo y Zaragoza.

- **HIDROGRAFÍA:** En el departamento de Guatemala existen 11 ríos, los más importantes son el Pixcayá, Motagua y las Vacas. Ninguno de éstos es navegable. El río Pixcayá se origina en el Departamento de Chimaltenango y desemboca en el río Motagua. (ver gráfica 2).

El área Metropolitana de Guatemala se divide en dos grandes vertientes:

- Norte: cuencas que drenan hacia el océano Atlántico.
- Sur: cuencas que drenan hacia el océano Pacífico.



Gráfica No. 2
Hidrografía del Departamento de Guatemala
Fuente: Elaboración propia en base a datos proporcionados por IGN

➤ **SISMOLOGÍA**

• **Aspecto histórico:**

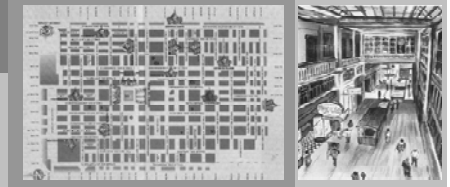
La actividad sísmica ha sido parte de la vida de los habitantes de la ciudad de Guatemala, fue ésta la que provocó el traslado a su actual ubicación y ha sido la promotora de cambios en su estructura urbana. Se puede considerar a los terremotos de 1917-1918 y 1976, como los más devastadores para la ciudad de Guatemala.

- o **Terremotos de 1,917 y 1,918:** Causaron serios daños a la infraestructura de la ciudad de Guatemala. De acuerdo a la historiadora y urbanista Gisella Gellert, éstos fenómenos naturales propiciaron cambios en la estructura urbana de la ciudad, ya que se retornó a las construcciones de 1 piso y se introdujo el uso de la lámina de zinc en lugar de la teja como elemento para cubierta, “eliminando de esa forma otro elemento colonial en la fisonomía de la Ciudad.”
- o **Terremoto de 1,976:** Generado por un deslizamiento lateral de la falla del Motagua, es considerado el terremoto más destructor en la historia de Guatemala. Según estudios en relación a los efectos producidos por este fenómeno, casi la tercera parte de la población de la ciudad se quedó sin vivienda.



Gráfica No. 3
Destrozos causados por el terremoto de febrero de 1976
Fuente: Nuestro Diario, 3 de febrero 2007

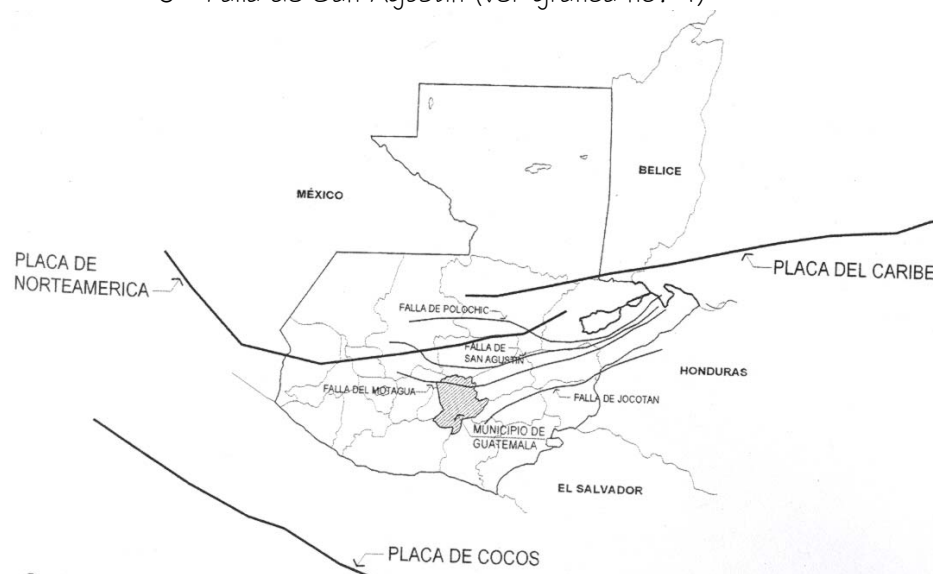
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



• SITUACIÓN ACTUAL:

Guatemala está localizada en una zona sísmica de alto riesgo debido a que en su territorio convergen tres placas tectónicas: La placa de Norteamérica en el Norte, la placa de Cocos en el Océano Pacífico y la placa del Caribe en el Océano Atlántico. Estas a su vez originan otras fallas geológicas más pequeñas, las cuales son las que han tenido mayor incidencia en los sismos que han sucedido en el país a lo largo de su historia, tales fallas son:

- o Falla del Motagua
- o Falla de Chixoy o Polochic
- o Falla de Jocotán
- o Falla de San Agustín (ver gráfica no. 4)



Gráfica No. 4

Fallas Geológicas de Guatemala

Fuente: Elaboración propia en base a datos proporcionados por INSIVUMEH

4.2 ASPECTOS DEMOGRÁFICOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

Los datos que a continuación se presentan corresponden al XI Censo de Habitación y VI de Población, realizado por el Instituto Nacional de Estadística (INE) en el año 2,002.

4.2.1 GRUPO ETÁREO

Según los datos del último censo, el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala cuenta con una población total de 67,489 habitantes. La gran mayoría de la población (64%) pertenece al rango de 15 a 64 años, esta población está en etapa de formación académica y dedicada a actividades productivas.

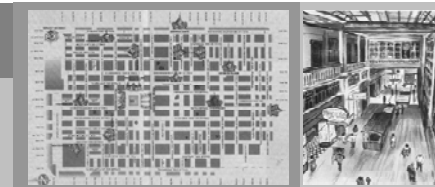
Población Ciudad de Guatemala por Grupos Etáreos, Año 2002

INTERVALO EDAD	No. HABITANTES	% DE POBLACIÓN
0-6	8,375	12.41
7-14	9,838	14.57
15-64	43,198	64.00
65- +	6,078	9.00

4.2.2 COMPOSICIÓN ÉTNICA

La composición étnica de la población del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, comprende dos grandes grupos: indígenas y no indígenas. La gran mayoría de los habitantes de este lugar pertenecen al

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



grupo no indígena (87.71%) y solamente un 12.28% pertenecen al grupo indígena.

Población Ciudad de Guatemala por Grupos Étnicos, Año 2002

GRUPO ÉTNICO	No. HABITANTES	% DE POBLACIÓN
No indígena	59,200	87.71
Indígena	8,289	12.28

4.2.3 EDUCACIÓN

La mayor parte de la población del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala es alfabeta (81.16%). El 6.42% de la población no sabe leer ni escribir.

Educación en la Ciudad de Guatemala, Año 2002

NIVEL EDUCATIVO	No. HABITANTES	% DE POBLACIÓN
Alfabetos	54,778	81.16
Analfabetos	4,336	6.42
Sin datos	8,375	12.40

4.2.4 POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA

La población económicamente activa (PEA) del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala está constituida por 17,410 hombres y 13,149 mujeres, cuya sumatoria equivale al 45.27% de la población total.

Economía en la Ciudad de Guatemala, Año 2002

GÉNERO	No. HABITANTES	% DE POBLACIÓN ECONÓMICAMENTE ACTIVA
Masculino	17,410	56.397
Femenino	13,149	43.02
Total	30,559	45.27

4.2.5 VIVIENDA

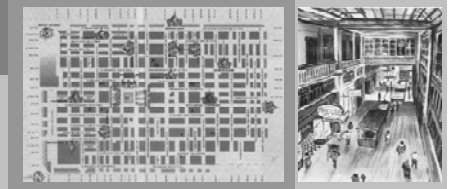
El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala cuenta con 18,110 viviendas. Lamentablemente, la crisis económica en que se encuentra el país ha propiciado que no todas las familias dispongan de un local adecuado para vivir, generando de esta manera un crecimiento importante de las construcciones informales e improvisadas.

En la siguiente tabla se presenta una clasificación de las viviendas de la población según su tipo de local.

Vivienda en la Ciudad de Guatemala, Año 2002

TIPO DE LOCAL	CANTIDAD	PORCENTAJE
Casa Formal	14,247	78.66
Apartamento	2,383	13.15
Palomar	873	4.82
Rancho	1	0.005
Improvisado	450	1.00
Otro	156	0.86

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



4.3 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA ^{2, 3}

El Centro Histórico de la ciudad de Guatemala ha sufrido una serie de transformaciones desde su traslado al Valle de la Ermita (actual ubicación) hasta la época actual. A continuación, se presenta una breve descripción de las etapas que han marcado la evolución de la ciudad, haciendo énfasis en el desarrollo del sector en que se encuentra el Pasaje Rubio

4.3.1 LA NUEVA GUATEMALA DE LA ASUNCIÓN

Debido a los daños causados a la Ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala (actualmente Antigua Guatemala) por los terremotos de Santa Marta en 1773, se decide su traslado a una nueva ubicación. Después de una exhaustiva búsqueda, se determina que el Valle de la Ermita o de las Vacas presentaba las condiciones más favorables para el asentamiento de la nueva ciudad, tomando en cuenta la mejor protección contra catástrofes naturales en virtud de una mayor distancia a los volcanes. Por lo que, el 21 de junio de 1775 se autoriza el traslado de la ciudad al Valle de la Ermita quedando asentada con el título de “Nueva Guatemala de la Asunción”.

4.3.2 LA TRAZA

La ciudad fue delineada originalmente por el Ingeniero militar y arquitecto Luís Diez de Navarro. El proyecto presentaba las siguientes características:

- Se conformó una parrilla octagonal de 10 bloques en el sentido Norte Sur y Este-Oeste; a partir de una plaza mayor, tal como lo establecían las ordenanzas de la época.

- La concepción original de la conformación urbana estaba definida a partir de una plaza de armas central y cuatro plazas más localizadas en los alrededores de éstas.
- La conformación urbana estableció un marcado declive del centro a la periferia, como parte de la definición del estatus social de ese entonces.
- El trazo de la ciudad respondía al estilo renacentista.

El diseño de la traza original de Don Luís Diez de Navarro fue sometido a la consideración del Arquitecto Mayor de la Corte, Francisco Sabatini, quien le hizo algunas correcciones por parecerle que el proyecto carecía de modernismo. Sabatini, propuso que Marcos Ibáñez fuera el encargado de modificar dicho proyecto, considerando los siguientes criterios:

- Un mayor espacio a la plaza principal, siendo dos veces mayor a la de la Antigua Guatemala; plaza que debía ser abierta y delimitada por portales que dieran coherencia y unidad. Los portales presentaban en su decoración elementos renacentistas, neoclásicos y barrocos.

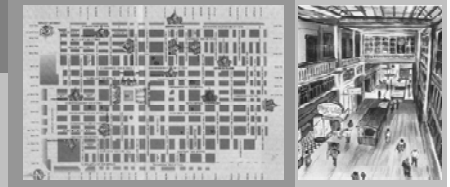


Gráfica No. 5
Detalle de Antiguo Portal del Comercio que delimitaba la Plaza Mayor
Fuente: Quevedo, Hugo; Lineamientos de conservación para Portal del Comercio; p70

² Hernández, Mábel, Evolución Histórica y Arquitectónica del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, Estudios de Base para el Reconocimiento del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala –Primera Fase-, Tomo I

³ Lemus, Carlos; Restauración y valorización de la antigua sede de la lotería nacional; p. 37-41

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

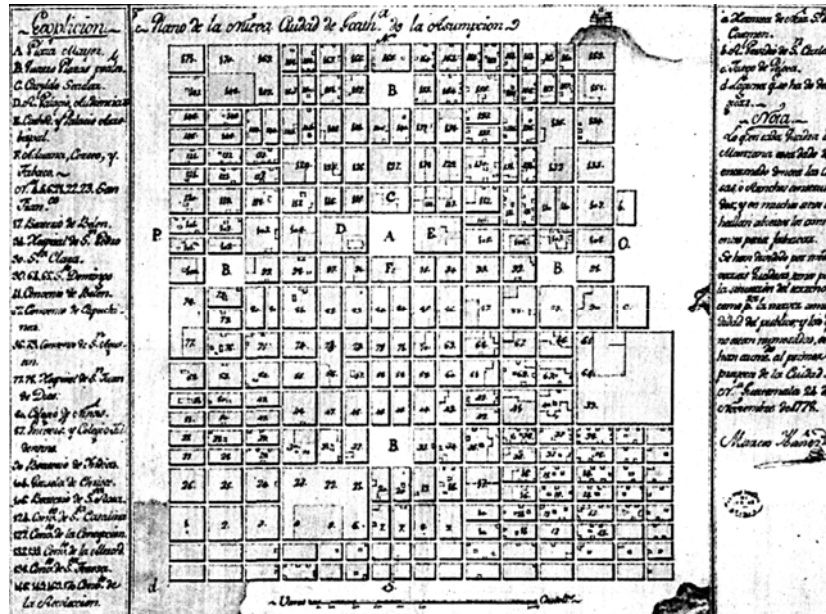


- Se cambiarían las cuatro plazas secundarias, y se dividirían los terrenos en manzanas y solares
- Las viviendas serían de un solo piso y con patio interior.
- La ciudad debía ser construida con características neoclásicas.

pero solamente se construyó la aduana y como privilegio único, las autoridades permitieron la ocupación de la mayor parte de esa cuadra al Marqués de Aycinena e Irigoyen. En dicha cuadra posteriormente se construiría el **Pasaje Rubio**. (ver gráfica 7)

Debido a la falta de fondos y al peligro permanente de que ocurrieran movimientos sísmicos, se construyeron edificios uniformes de sólo un piso, cuyo único ornamento eran los portales con forma de arcada en sus frentes.

Como espacios comerciales funcionaban el mercado central en la Plaza Mayor y las tiendas del Portal del Comercio en el lado sur de la misma, pertenecientes a la casa de Aycinena. Los edificios públicos y eclesiásticos se erigieron bajo la influencia neoclásica y no con el barroco colonial que se había dado en la ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala.



Gráfica No. 6
Plano de la Ciudad de Guatemala trazado por Marcos Ibáñez
Fuente: Museo de Historia de Guatemala

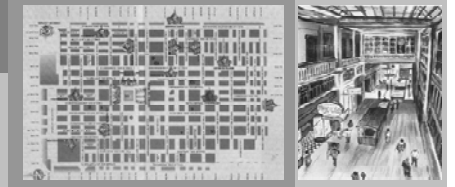
4.3.3 LA ÉPOCA COLONIAL | 1773-1821

Los edificios de los poderes seculares y eclesiásticos se levantaron alrededor de la Plaza Mayor: en el lado Norte el Ayuntamiento, en el Poniente el Palacio Real, en el Oriente la Catedral con el palacio arzobispal y en el Sur se planearon los edificios del correo y administraciones del tabaco y aduana,



Gráfica No. 7
Distribución de los Inmuebles alrededor de la Plaza Mayor
Fuente: Elaboración propia en base a planos de Marcos Ibáñez

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



4.3.4 ÉPOCA REPUBLICANA 1821-1871

La ciudad sólo consistía en el actual Centro Histórico con algunos suburbios y pueblos cercanos que la abastecían, manteniendo el paisaje urbano colonial con su traza en cuadrícula o damero.

El comercio se encontraba tan poco desarrollado alrededor de 1860, que los escasos negocios se concentraban cerca de la Plaza Central en la Calle Real (hoy Gta. Avenida Sur) y el Portal del Comercio; solamente trabajaban con mercancía importada, principalmente de Inglaterra.

La construcción del muelle en el Puerto de San José, en el Océano Pacífico (1869), activó la economía y el tráfico comercial en la ciudad, a partir de entonces se observó un crecimiento hacia el sur de la misma.

4.3.5 ÉPOCA LIBERAL 1871-1944

En este período la distribución espacial de la población se seguía manteniendo con la centralidad de estatus social, existiendo poca motivación para salir hacia la periferia hacia nuevas áreas urbanizadas (actualmente zonas 9 y 10). La clase alta se extendió dentro del sector central, obligando a los estratos medios y bajos a asentarse en lugares periféricos.

Para el comercio se manifiesta la misma tendencia: expansión dentro del sector central, ante todo hacia el Sur y el Este, con mantenimiento del orden central-periférico respecto al prestigio del establecimiento. El sector del Mercado, el Portal del Comercio y el Pasaje Aycinena formaban el área comercial de la ciudad.

Debe destacarse que es en esta época en que se construye el edificio del Pasaje Rubio (1,929), el cual fue edificado en una porción de terreno que ocupó la Real Aduana. Su ubicación respondía al lugar más exclusivo de la ciudad: el centro.



Gráfica No. 8

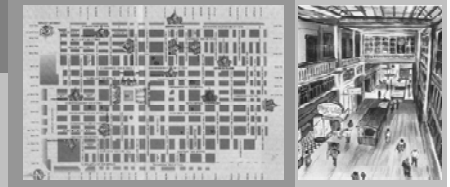
Vista aérea de la Ciudad de Guatemala, década de 1,950

Fuente: Colección Museo de Historia

PASAJE RUBIO

Se observan cambios en espacios abiertos que fueron jardinizados para modificar el paisaje urbano y la vida cotidiana de los habitantes de la ciudad. Se rompe la hegemonía de las construcciones eclesiásticas, al construir nuevos edificios públicos y residenciales de la élite de clase alta.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Se inician los trabajos de expansión física-urbana, al plantarse nuevas trazas para las áreas de crecimiento y la ampliación de los ejes principales hacia el Sur y Norte principalmente.

Debe mencionarse que para ello influyó la destrucción que padeció la ciudad en los años 1917 y 1918 a raíz de los terremotos, que provocaron su expansión más acelerada, con barrios y campamentos provisionales.

4.3.6 ÉPOCA CONTEMPORÁNEA 1944-2006

En el período 1948-1952 se desborda totalmente la centralidad de la ciudad, con la construcción de la Ciudad Olímpica en el gobierno de Arévalo, seguida por obras como el Estadio Revolución, el Palacio de los Deportes y el gran proyecto urbano del Centro Cívico; donde hubo la necesidad de efectuar prolongaciones de los ejes viales, orientándose el crecimiento con una arquitectura modernista y transformándose por completo la imagen de la ciudad.

A partir de esta época la ciudad de Guatemala fue tomando el carácter de metrópoli y su Centro Histórico inició un proceso de transformación que trajo consigo la destrucción de las edificaciones originales, la adopción de nuevos patrones estilísticos arquitectónicos, cambios en el uso del suelo y el surgimiento de innumerables problemas de tipo social.

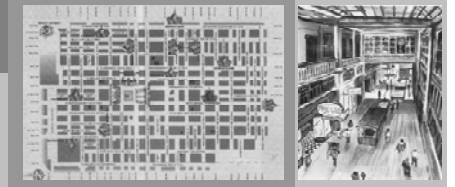
Si bien no se alteró la traza original del Centro Histórico, se provocó su pérdida de identidad, al suplantarse las construcciones originales por una arquitectura moderna fuera de contexto.



Gráfica No. 9

Vista aérea Ciudad de Guatemala, década de 2,000

Fuente: www.inquat.com




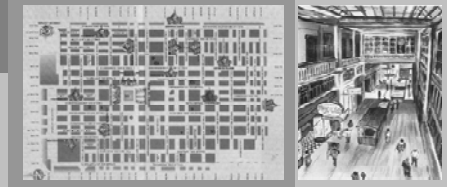
CONCLUSIONES

El conocimiento de factores físicos, socioeconómicos e históricos del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala es de gran utilidad para entender la situación actual que se vive en el Pasaje Rubio.

Respecto a los agentes físicos que posee la ciudad se concluye que ciertos factores como la humedad han generado algunos deterioros en el Pasaje Rubio. Asimismo, se concluye que la ciudad de Guatemala no presenta condiciones climáticas extremas, lo cual lo hace un lugar muy agradable para vivir.

Con relación al aspecto demográfico se concluye que la población del Centro Histórico de la ciudad tiene gran cantidad de problemas. El tema de la vivienda es preocupante ya que son muchas familias que no cuentan con un local adecuado y tienen que hacer construcciones improvisadas para vivir.

De los antecedentes históricos se concluye que el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala pasó de ser el área más importante de la ciudad –en donde se concentraba el poder administrativo, religioso, comercial- a ser un lugar decadente, que presenta gran cantidad de edificios en avanzado estado de deterioro y grandes problemas de tipo social.

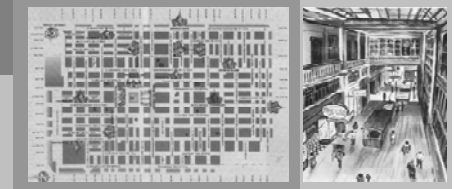


CAPÍTULO V

ESTRATEGIA PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO Y ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO

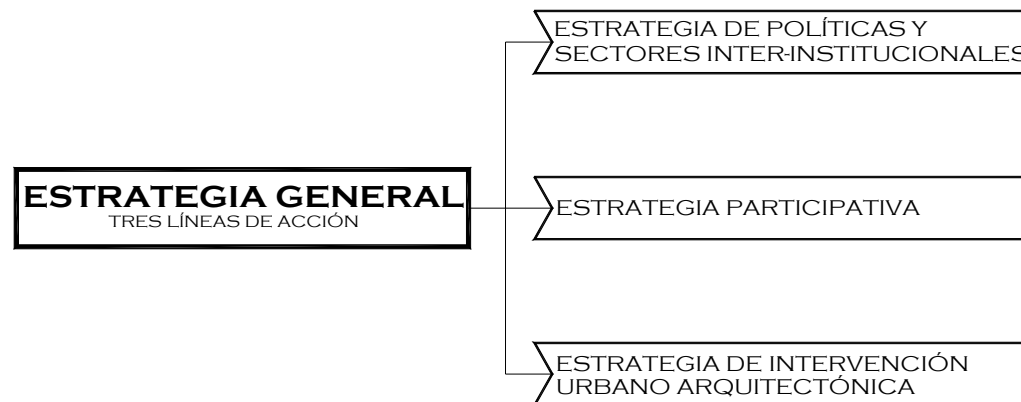
En su parte inicial, este capítulo presenta una síntesis de las estrategias contenidas en el “Plan de Manejo del Centro Histórico”, las cuales han sido propuestas por la Municipalidad de Guatemala, para realizar la revitalización integral del Centro Histórico de esta ciudad. De estas estrategias, surge el planteamiento de la revitalización del Pasaje Rubio como un Proyecto Puntual que complementará el rescate de esta área.

Posteriormente a establecer los lineamientos generales de intervención propuestos para esta área del Centro Histórico, se procede a desarrollar un análisis del entorno inmediato del Pasaje Rubio; el cual incluye: la evolución del uso del suelo, la identificación de vialidades y flujos peatonales, la categorización de inmuebles y el análisis estilístico y de imagen urbana del sector.



5.1 ESTRATEGIA GENERAL PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO ¹

La Municipalidad de Guatemala tiene como propósito revitalizar integralmente el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala. Para esto se ha creado una **Estrategia General de Intervención** que comprende un plan de acción diseñado para que actúe en tres vías simultáneas, directamente relacionadas entre sí, teniendo una programación y táctica para cada una de ellas. (Ver gráfica No. 1).



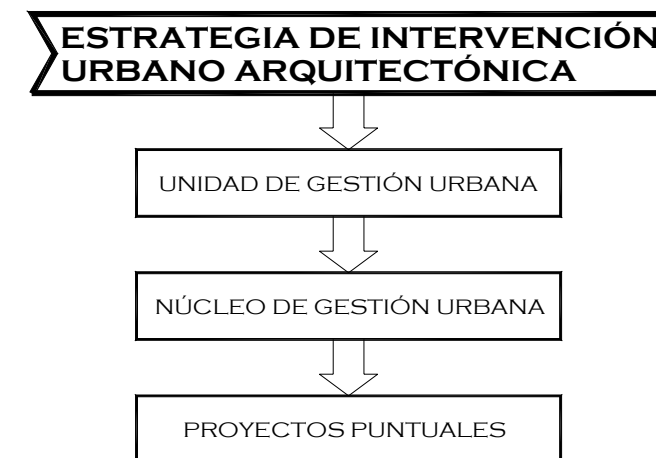
Gráfica No. 1
Estrategia General para Revitalizar el Centro Histórico
Fuente: Elaboración propia en base a Plan de Manejo del Centro Histórico

5.1.1 ESTRATEGIA URBANO ARQUITECTÓNICA

La estrategia urbano arquitectónica plantea proyectos e intervenciones en el espacio urbano, en edificaciones y/o monumentos que se encuentren dentro de los límites del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.

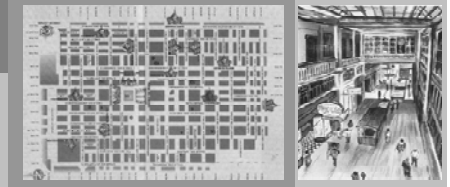
Propone la identificación de barrios, complejos arquitectónicos estratégicos, proyectos y edificaciones puntuales de mucha importancia (cultural, artística, histórica, funcional) para promover su rescate e integración a la dinámica de la ciudad. Para ello, este Plan establece los siguientes conceptos:

- Las Unidades de Manejo
- Los Núcleos de Gestión Urbana
- Los Proyectos Puntuales



Gráfica No. 2
Estrategia de Intervención Urbano Arquitectónica
Fuente: Elaboración propia en base a Plan de Manejo del Centro Histórico

¹ Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico

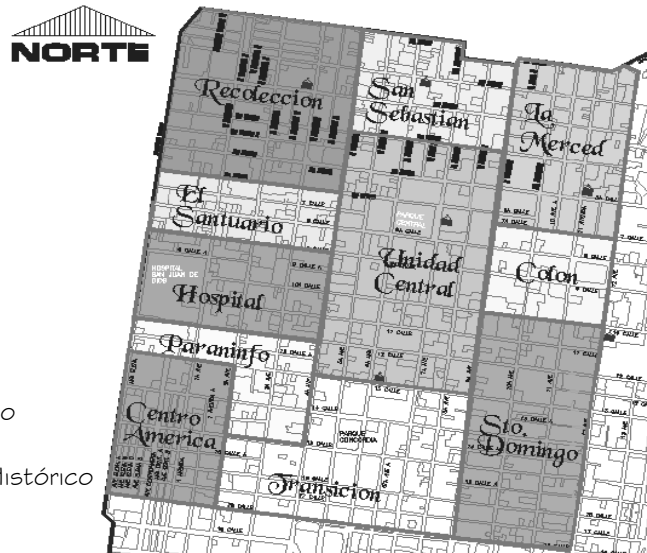


5.1.2 UNIDADES DE GESTIÓN URBANA

Esta categoría es la más amplia de las que conforman el Programa de Intervenciones Arquitectónicas para el rescate del Centro Histórico. Su objetivo es fortalecer la identidad e individualidad que caracterizan a diversas áreas tales como barrios, sectores comerciales y otros que conforman el Centro Histórico.

Estas áreas han sido definidas considerando varios factores, como: valor y riqueza patrimonial, cualidades ambientales arquitectónicas, vocación, identidad, memoria y grado de deterioro. En la mayoría de estas áreas todavía subyacen vestigios de las estructuras de barrio que existían en la antigua ciudad y por ello poseen identidad propia y contienen acervo, riqueza cultural y patrimonio intangible.

El edificio del Pasaje Rubio, se encuentra ubicado en la Unidad de Gestión Urbana Central, la cual está definida por la Quinta Calle, Octava Avenida, Quince Calle y Cuarta Avenida.

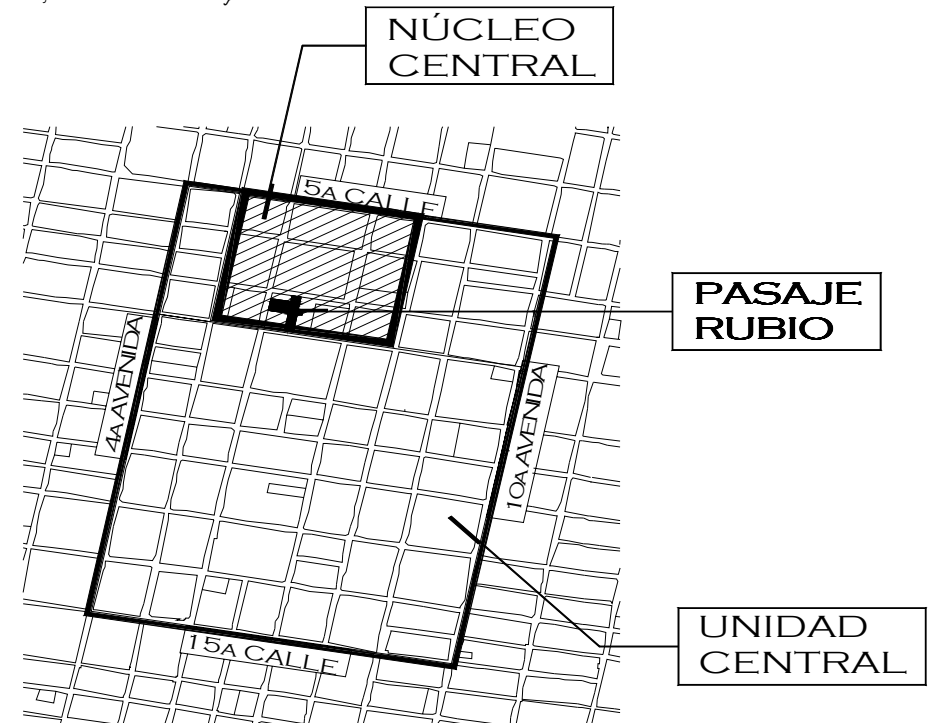


Gráfica No. 3
Unidades de Gestión Urbana en el Centro Histórico
Fuente: Plan de Manejo del Centro Histórico

5.1.3 NÚCLEOS DE GESTIÓN URBANA

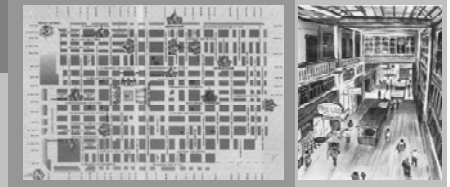
Son conjuntos o elementos urbanos específicos que por sus características especiales, históricas, patrimoniales y funcionales, así como por su posición estratégica dentro de las Unidades de Gestión Urbana, los convierte en objetivos prioritarios de revitalización.

El Pasaje Rubio, se localiza en el Núcleo de Gestión Urbana Central de la Unidad Central. Este núcleo está delimitado por la Novena Calle, Octava Avenida, Cuarta Calle y Quinta Avenida.



Gráfica No. 4
Núcleo de Gestión Urbana Central
Fuente: Elaboración propia en base a Plan de Manejo del Centro Histórico

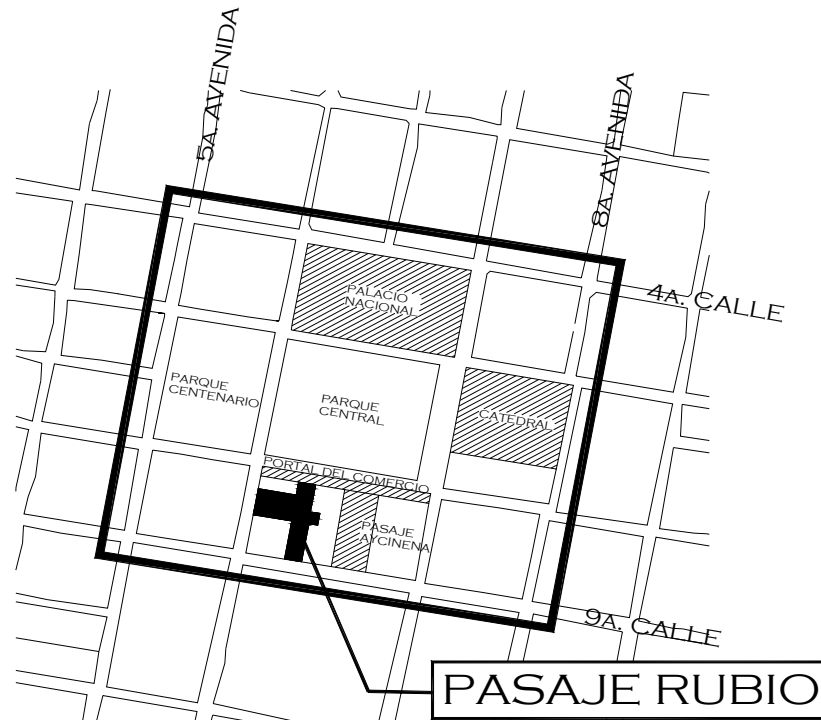
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



5.1.4 PROYECTOS PUNTALES

Están conformados por todas aquellas intervenciones, que por sus características y especialmente por su contenido, tienen validez y especificidad para la unidad de manejo en cuestión. Los proyectos puntuales son identificados y preliminarmente definidos por sectores.

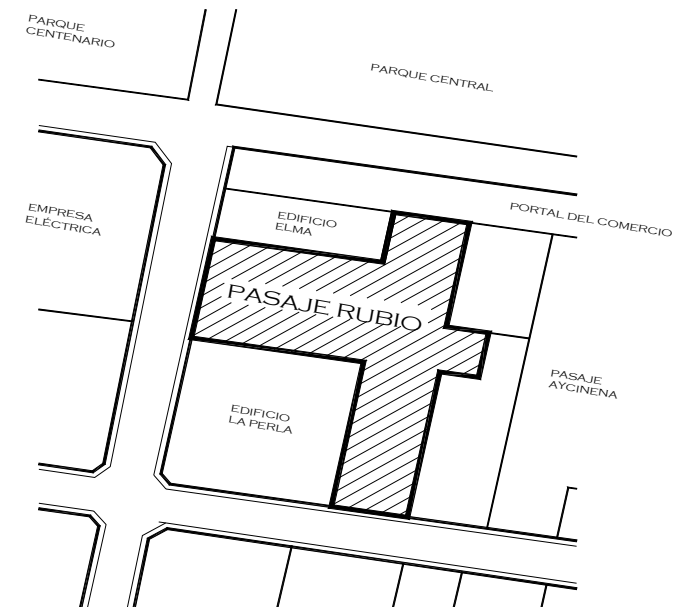
Dentro del Núcleo Central se han identificado cinco proyectos puntuales: El Palacio Nacional, la Catedral Metropolitana, el Portal del Comercio, el Pasaje Aycinena y el Pasaje Rubio.



Gráfica No. 5
Proyectos Puntuales en el Núcleo de Gestión Urbana Central
Fuente: Elaboración propia en base a Plan de Manejo del Centro Histórico

5.2 DEFINICIÓN DE OBJETO A INTERVENIR

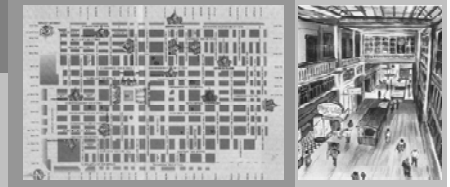
El objeto de estudio del presente trabajo será el edificio del Pasaje Rubio, el cual es uno de los proyectos puntuales que forman parte del Núcleo Central de la Unidad Central del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala. Este inmueble ha sido elegido por el Departamento del Centro Histórico como instrumento importante para la revitalización de este sector, atendiendo sus características arquitectónicas, funcionales y el valor patrimonial del mismo.



Gráfica No. 6
Definición de Objeto a Intervenir
Fuente: Elaboración propia

El presente trabajo comprenderá un análisis del edificio del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, para lo cual se hace necesario conocer los lineamientos generales para la intervención de esta Unidad de Gestión Urbana en particular.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



5.3 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN PARA LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA CENTRAL ²

5.3.1 USO DEL SUELO

Para esta Unidad de Gestión Urbana se han planteado ciertos usos del suelo como parte de su proceso de revitalización. Se establecieron usos prioritarios, usos permitidos, usos condicionados y usos no permitidos. Los usos prioritarios se consideran estratégicos para consolidar el proceso de revitalización de esta Unidad de Gestión.

TABLA DE CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO Y OTROS USOS EN LA UNIDAD CENTRAL		
PR: Prioritario		P: Permitido
C: Condicionado		N: No permitido
Grupo	Tipo Establecimiento	Categoría
Turismo	Servicios Turísticos	PR
Cultura	Galerías y Museos	PR
	Servicios Culturales / Cafés	PR
Servicios	Oficinas de Servicios, incluyendo financieros	PR
	Especializados	Profesionales
Industria	Artesanía	PR
	Espectáculos	Teatro
		Cines
Comercio Barrial	Varios	P
Servicios	Médico Hospitalarios	P
Especializados	Gobierno	P
Comercio	Venta de Servicios y productos	P
	Escuelas Privadas y Públicas	P
Centros Educativos	Escuelas especializadas de idiomas	P
	o de baja intensidad poblacional	P
Expendio y Consumo de Comidas	Comedores y restaurantes	P
Residencial	Unifamiliar	P
	Multifamiliar	P

Gráfica No. 7

Criterios de localización de establecimientos en la Unidad Central
Fuente: Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico

² Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico

TABLA DE CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO Y OTROS USOS EN LA UNIDAD CENTRAL		
PR: Prioritario		P: Permitido
C: Condicionado		N: No permitido
Grupo	Tipo de Establecimiento	Categoría
Industrias	Bodega	C
Consumo de Licores	Bares, Discotecas	C
	Comedores y restaurantes /bar	C
Higiene y Arreglo personal	Centros de belleza integrados	C
	Gimnasios	C
Turismo	Hoteles y Hospedajes	N
Comercio	Barra Show	N
Sexual	Prostibulos y similares	N
Industrias	Talleres industriales	N
Servicios	Talleres Mecánicos	N
Vehículos	Lavado de carros	N
Espectáculos	Juegos pasivos	N
Expendio de productos	Gas propano	N
	Pólvora	N

Gráfica No. 8

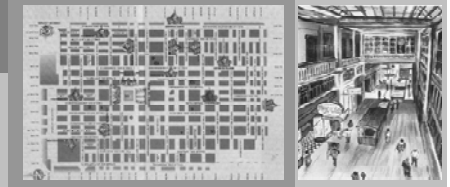
Criterios de localización de establecimientos en la Unidad Central
Fuente: Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico

5.3.2 ALTURAS PERMITIDAS PARA INMUEBLES CATEGORÍAS C Y D EN LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA CENTRAL ³

Las alturas máximas permitidas en esta Unidad de Gestión Urbana son para la primera crujía de 2 a 4 pisos y para la segunda crujía de 4 a 6 pisos; entendiéndose por crujía el espacio construido entre la calle y un patio o una modulación del edificio.

³ Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico; pág. 11

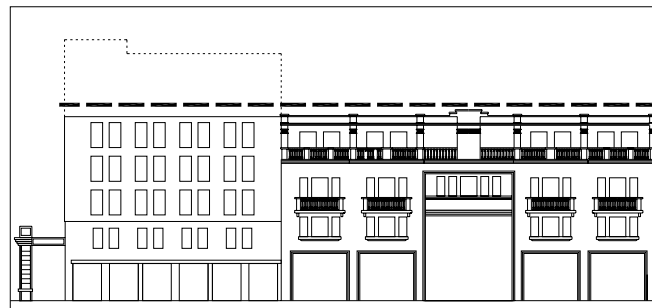
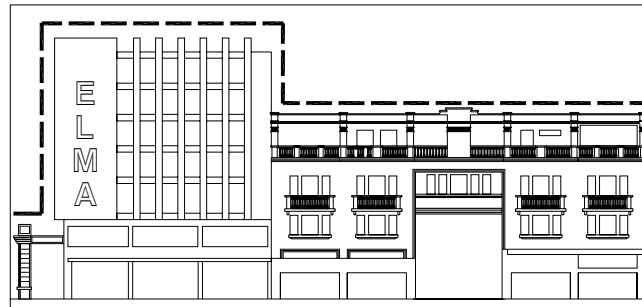
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



5.3.3 CONDICIONES DE UNIDAD Y CONCORDANCIA URBANÍSTICA EN INMUEBLES CATEGORÍAS C Y D

➤ **Alineación:** La línea de fachada deberá coincidir con el trazo original de la Unidad de Gestión Urbana, no permitiendo salientes excepto los balcones a partir del 2do piso, siempre que estén en concordancia con las edificaciones categorías A o B de la cuadra.

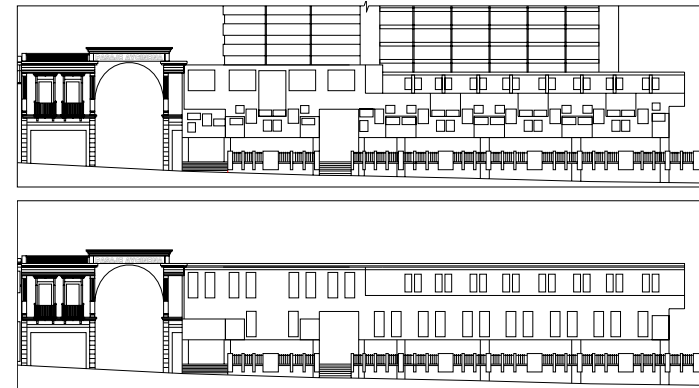
➤ **Perfil:** Desde la perspectiva urbana, la parte superior de las edificaciones debe verse en forma horizontal, de manera que armonice con el paisaje tradicional del Centro Histórico.



Gráfica No. 9
Perfil actual e idóneo en el entorno inmediato al Pasaje Rubio
Fuente: elaboración propia en base al Marco Regulatorio del Centro Histórico

➤ **Ritmo de vanos, macizos y continuidad de las líneas horizontales:** Las fachadas deberán guardar congruencia con las edificaciones categorías A o B de la cuadra, que sirven de marco a estas, las cuales deberán armonizar con el trazo de los vanos y macizos, y las líneas horizontales

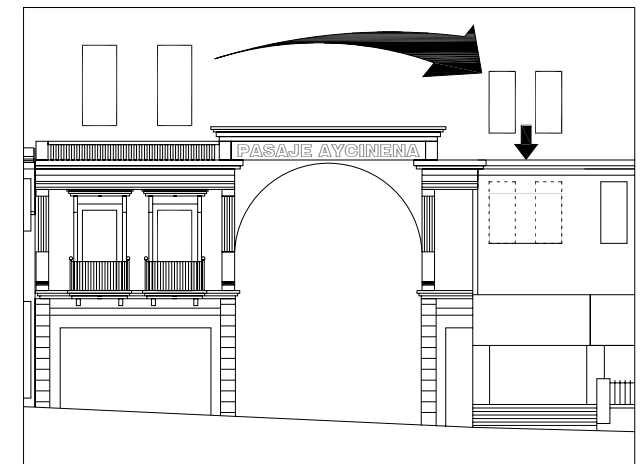
guardarán congruencia con las de las cornisas, zócalos, dinteles, molduras y demás elementos arquitectónicos o estilísticos horizontales.



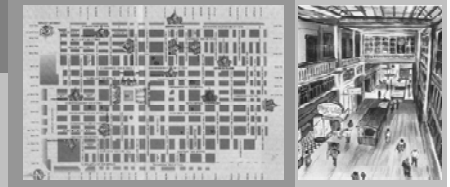
Gráfica No. 10
Ritmo de vanos, macizos y continuidad en las líneas horizontales en el entorno inmediato
Fuente: elaboración propia

➤ **Proporción de vanos y macizos:** Deberán guardar congruencia con las proporciones de los vanos y macizos de las fachadas de los inmuebles A o B, tanto con la proporción y composición de las ventanas, así como la predominancia del macizo sobre los vanos.

Gráfica No. 11
Aplicación de las proporciones de vanos de edificaciones categoría A o B, en inmuebles categoría C y D.
Fuente: Elaboración propia en base al Marco Regulatorio del Centro Histórico



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



5.3.4 ALTURA HOMOGÉNEA DE LA CUADRA

El criterio para definir la altura de los perfiles superiores de las fachadas, para las nuevas construcciones, remodelaciones o ampliaciones en una misma cuadra, es que el conjunto de edificaciones genere una altura homogénea y en el caso de existir alturas diferentes, se referirá a los inmuebles de la categoría A o B más altos, siempre y cuando no supere las alturas establecidas en el Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico

5.3.5 COLOR DE LAS FACHADAS

La aplicación de colores en las fachadas de los inmuebles del Centro Histórico deberá de cumplir con los siguientes criterios:

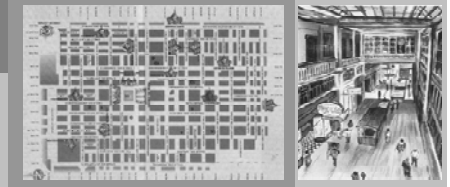
- Para las edificaciones categoría A y B, cumplir con la paleta de colores aprobada por el Consejo Consultivo del Centro Histórico y la Dirección General del Patrimonio Cultural y Natural, según el estilo arquitectónico. En esos casos los criterios que privarán serán los siguientes:
 - Determinación del color original por medio de una cala
 - De no encontrarse por medio de este procedimiento, se referirá a la paleta antes mencionada.
- Para las edificaciones categoría C y D los colores de las fachadas deberán concordar con la paleta del estilo predominante en la cuadra.
- Los inmuebles que constituyen una unidad patrimonial, independientemente que esté fraccionada en diferentes usos o propietarios, deberán guardar unidad en el color.
- En ningún caso se podrá utilizar pintura de aceite brillante.

- Tendrá que aplicarse pintura a base de cal en cualquier inmueble cuyo sistema constructivo sea de mampostería de adobe.

5.3.6 PUBLICIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO

Aunque dentro del entorno inmediato del Pasaje Rubio no existen rótulos colgantes que obstaculicen y saturen la visual en las calles -ya que desde hace algunos años esto está prohibido por la ley- sí existen afiches, letreros y rótulos publicitarios pegados o pintados en los muros de los edificios, no importando si estos son antiguos o modernos. Es por esta situación que en el Plan de Manejo del Centro Histórico declara que está prohibida la colocación de afiches, carteles u otros medios de publicidad comercial en las fachadas y cubiertas de los inmuebles declarados patrimonio histórico.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



5.4 ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

Al conocer los criterios de intervención para la Unidad de Gestión Urbana Central se analizará el entorno urbano inmediato del objeto a intervenir: Pasaje Rubio, teniendo en cuenta los siguientes aspectos:

- Ubicación y delimitación del entorno inmediato al monumento.
- Evolución del uso del suelo de este lugar.
- Identificación del uso actual del suelo.
- Identificación de la vialidad y flujos peatonales.
- Categorización de inmuebles ubicados en el entorno inmediato al Pasaje Rubio.
- Definición estilística de los inmuebles que conforman este sector.
- Análisis de la imagen urbana del sector, por medio de un levantamiento fotográfico de fachadas.

5.4.1 UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

El edificio del Pasaje Rubio se ubica en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, en la manzana comprendida entre la Octava y Novena Calles y la Sexta y Séptima Avenidas.

Su entorno urbano inmediato quedará delimitado por la Octava y Novena Calles entre Sexta y Séptima Avenidas y por la Sexta Avenida entre Octava y Novena Calles. Todas las edificaciones que se encuentren en esta área serán consideradas como parte del entorno inmediato al Pasaje Rubio. (Ver plano 1)

5.4.2 EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

PERÍODO DE 1,800 A 1,890

La manzana en que actualmente se ubica el edificio del Pasaje Rubio no sufrió ningún cambio en el período comprendido entre 1,800 y 1,890. Se conservaron los edificios que fueron parte del trazo original de la ciudad de Guatemala, los cuales son:

- La Real Aduana
- La Casa del Marqués de Aycinena
- El Portal del Comercio.

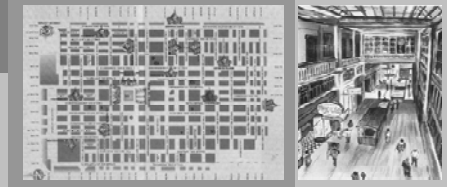


Foto No. 1

Grabado de la Plaza Central, siglo XIX

Fuente: Departamento del C. H.; Puesta en valor de la plaza de armas; p. 11

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PERÍODO DE 1,890 A 1,925

La primera modificación importante en este sector se realizó entre 1,891 y 1,894. Se construye el edificio del Pasaje Aycinena en una porción del predio que ocupaba la Casa del Marqués Juan Fermín de Aycinena, siendo este el primer pasaje en Guatemala.

Los terremotos de 1,917 y 1,918 causaron serios daños a varias edificaciones de la ciudad y de este sector. Deterioraron gravemente al Pasaje Aycinena y destruyeron por completo el Portal del Comercio, por lo que, en el año de 1,924 se dio paso a la construcción de un nuevo portal, quedando finalizado para 1, 925.



Foto No. 2
Antiguo Portal del Comercio
Fuente: Museo de Historia

PERÍODO DE 1,925 A 1,960

En esta época se inicia el proceso de reconstrucción de la Ciudad de Guatemala después de los terremotos de 1917 y 1918, con la edificación de importantes obras, entre las que se destacan el edificio La Perla y el Pasaje Rubio que se emplazaron en el lugar que alguna vez fue ocupado por la Real Aduana.

Entre 1,950 y 1,960 se construye el edificio Elma en una parte del predio que ocupó la Real Aduana. Este inmueble, con sus 8 pisos de altura y su arquitectura contemporánea, rompe con la horizontalidad y armonía del paisaje tradicional del Centro Histórico de la ciudad.

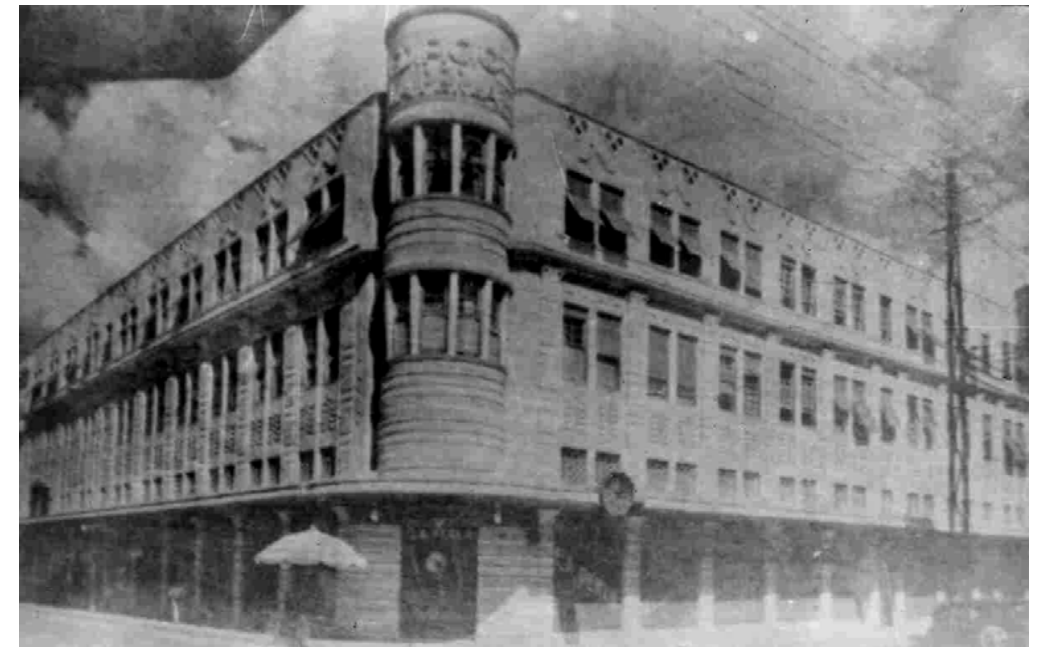
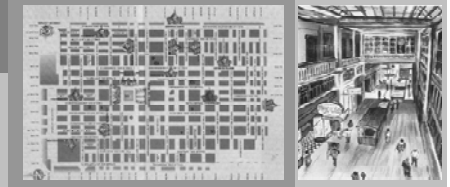


Foto No. 3
Edificio La Perla, década de 1,920
Fuente: Museo de Historia

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PERÍODO DE 1,960 A 2,007

La última modificación importante en esta manzana sucedió entre 1,963 y 1,965, cuando se demuele la Casa del Marqués de Aycinena para dar paso a la construcción del moderno edificio el Centro, el cual consta de 17 pisos. Con la construcción de este inmueble se acentúa el problema de la horizontalidad del paisaje urbano del Centro Histórico, pues se constituye como uno de los agentes contaminantes más dramáticos del lugar.



Foto No. 4
Pasaje Aycinena y edificio El Centro
Fuente: Fotografía tomada por autor

5.4.3 USO DEL SUELO ACTUAL EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO⁴

El mayor porcentaje del uso del suelo de este sector lo abarca la actividad comercial (70.02%) dividiéndose en dos grandes grupos:

⁴ Departamento de Catastro de la Municipalidad de la Ciudad de Guatemala

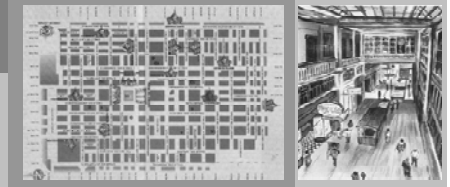
- **Comercio Formal:** Cuenta con infraestructura en inmuebles para su funcionamiento (local comercial establecido).
- **Comercio Informal:** Se coloca en las banquetas pues carece de un local definido. Este tipo de comercio se da en la Sexta Avenida, la Novena Calle y el Portal del Comercio.



Foto No. 5
Comercio formal e informal en entorno inmediato al Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

El uso mixto (comercio y vivienda) representa un 20.04% del uso del suelo de este sector, generalmente los comercios se colocan en el primer piso de las edificaciones y los pisos restantes son destinados a la vivienda, este es el caso del edificio del Pasaje Rubio y el edificio El Centro.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



El 6.45% del espacio es utilizado para servicios especializados, entre los que se encuentran servicios profesionales (edificio Elma) y oficinas de servicios (Empresa Eléctrica).

El 1.74% del espacio de este sector es destinado para estacionamiento de vehículos y el 1.43% para negocios de expendio y consumo de comida.

Los servicios especializados son un uso prioritario para esta Unidad de Gestión Urbana según el Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización de Centro Histórico. El uso del suelo para comercio, vivienda y negocios de expendio y consumo de comida es permitido para esta Unidad de Manejo. El comercio informal y los estacionamientos no son permitidos en este lugar, por lo que al momento de desarrollarse el proyecto de revitalización deberán de ser eliminados.

5.4.4 VIALIDAD Y FLUJOS PEATONALES EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

En relación con la circulación vehicular, la vialidad de este sector queda determinada de la siguiente manera:

- **Sexta Avenida:** Presenta circulación de Norte a Sur. Cuenta con espacio para dos carriles. Circulan en la misma transporte liviano y pesado.
- **Octava Calle:** Los vehículos se desplazan de Oriente a Poniente. Cuenta con espacio para tres carriles y es empleada como estacionamiento de siete a doce de la noche. Circulan en la misma transporte liviano y pesado.

- **Novena Calle:** Presenta circulación de Poniente a Oriente. Cuenta con espacio para dos carriles.

La Sexta Avenida presenta el mayor índice de circulación vehicular seguida por la Octava Calle y la Novena Calle.

En cuanto a la circulación peatonal, el mayor índice de circulación lo presenta la Octava Calle debido a que la gente se desplaza a lo largo del Portal del Comercio y del Parque Central. La Sexta Avenida también presenta un alto índice de circulación peatonal la cual se ve obstaculizada por las ventas callejeras que ocupan parte de las banquetas. La Novena Calle presenta el índice mas bajo de circulación peatonal.(ver plano 4)

5.4.5 CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES UBICADOS EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO⁵

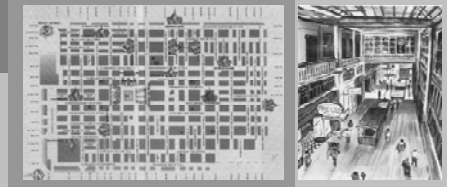
En el área delimitada como entorno inmediato del Pasaje Rubio, se encuentran ubicados inmuebles declarados como Patrimonio Cultural de la Nación, los cuales han sido clasificados en categorías, establecidas por la Legislación del Centro Histórico.

A continuación se presentan los inmuebles categorizados en este sector:

- **Inmuebles Categoría “A”:**
Obras de arquitectura e ingeniería declaradas Patrimonio Cultural de la Nación, por su valor histórico, arquitectónico, artístico o tecnológico. Este sector cuenta con 5 inmuebles categoría A incluyendo el edificio del Pasaje Rubio, los cuales se describen a continuación:

⁵ Reglamento para la protección y conservación del Centro Histórico ciudad de Guatemala

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Edificio del Portal del Comercio; ubicado sobre la 8ª Calle, entre 6ª y 7ª Avenidas.



Foto No. 6
Portal del Comercio
Fuente: Fotografía tomada por autor

- Edificio de la Empresa Eléctrica de Guatemala; ubicado en la esquina de la 8ª Calle y 6ª Avenida.



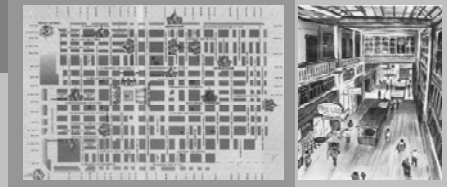
Foto No. 7
Edificio Empresa Eléctrica
Fuente: Fotografía tomada por autor

- Edificio del Pasaje Rubio, tema central de esta tesis; ubicado entre la 8ª Calle, 6ª Avenida y 9ª Calle.



Foto No. 8
Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Edificio La Perla; ubicado en la esquina de la 6ª Avenida y 9ª Calle.



Foto No. 9

Edificio La Perla

Fuente: Fotografía tomada por autor

- Edificio del Pasaje Aycinena; ubicado sobre la 9ª Calle entre 6ª y 7ª Avenidas.



Foto No. 10

Pasaje Aycinena

Fuente: Fotografía tomada por autor

➤ Inmuebles Categoría “B”:

Son casas, edificios y otras obras de arquitectura e ingeniería, característicos o tradicionales del Centro Histórico, declarados Patrimonio Cultural de la Nación. En este sector se encuentra un solo edificio con esta categoría:

- Edificio de Uso Mixto; ubicado entre la 6ª Avenida y 9ª Calle.



Foto No. 11

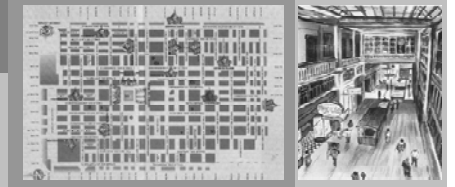
Edificio de Uso Mixto

Fuente: Fotografía tomada por autor

➤ Inmuebles Categoría “C”:

Son casas y edificios que, sin corresponder a las categorías anteriores, reúnen características externas que contribuyen al carácter y paisaje tradicionales del Centro o del Conjunto Histórico respectivo. Solamente una edificación posee esta categoría en el entorno inmediato al objeto de estudio:

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- **Edificio de Uso Comercial**, ubicado sobre la 9ª Calle entre 6ª y 7ª Avenida



Foto No. 12

Edificio Comercial

Fuente: Fotografía tomada por autor

- **Inmuebles categoría D:** Todos los inmuebles situados dentro de los perímetros del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos, que no corresponden a las categorías A, B, y C.

5.4.6 ANÁLISIS ESTILÍSTICO⁶

Los inmuebles que componen el entorno inmediato al objeto de estudio se identifican con un estilo arquitectónico en particular, de acuerdo a la época y a las circunstancias con que fueron creados. A continuación, se presentan las características de cada estilo y los inmuebles que pertenecen a los mismos.

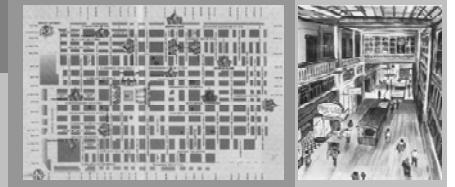
ART DECO

Los edificios Art Deco presentan las siguientes características en la composición de sus fachadas.

- Sustitución de la ornamentación neoclásica, por los decorados geométricos, simplificados, abstractos o sintetizados (temas abstractos o mayas).
- Búsqueda de la volumetría y/o tercera dimensión, a través del juego de las sombras debidas al aprovechamiento de los efectos de la luz solar.
- Muros lisos y planos a excepción de los decorados en relieve o de los volúmenes sobresaltados.
- Tendencia a la disminución o desaparición de todo tipo de decorado y ornamento.
- Desplazamiento de formas y volúmenes.
- Búsqueda de la verticalidad de las edificaciones mediante el uso de estrías adosadas o abultadas, ranuradas o zanjeadas sobre muros o columnas.
- Presencia de la línea curva (ángulos rectos pero curvados).
- Sensación de movimiento y dinamismo en las fachadas.
- Remate y enmarcamiento del ingreso principal de la edificación.
- Incrustaciones o adosamientos de elementos decorativos, muros y otras partes de la edificación.
- Planos bien definidos en la composición de la fachada.
- Alturas variables en las edificaciones de acuerdo a los patrones usos espaciales y demandas requeridas.

⁶ Manual para el Reconocimiento del Centro Histórico; Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala (CIFA)

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



El inmueble que se identifica con este estilo es el edificio “La Perla”, pues presenta en su fachada las características descritas anteriormente.



Se pueden apreciar los detalles geométricos simplificados y abstractos que van incrustados en los muros de la fachada, la búsqueda de la verticalidad en las ventanas y columnas, entre otros detalles art-deco.

Foto No. 13
Detalle de fachada de edificio La Perla
Fuente: Fotografía tomada por autor

NEOCLÁSICO

Los edificios Neoclásicos presentan las siguientes características en la composición de sus fachadas.

- Columnas adosadas o como elemento estructural de cualesquiera de los siguientes órdenes: Toscano (capitel simple, fuste sin estrías y sin base), dórico (capitel simple, fuste con estrías y base), jónico (capitel con volutas y decorados, fuste con estrías y base), corintio (capitel con decorados naturalistas, hojas de acanto) y compuesto (capitel con volutas, decorados geométricos y naturalistas, fuste con estrías y base).

- Frontones y tímpanos curvos o triangulares.
- Cornisas como remate de los muros y balaustradas.
- Balaustradas como barandas en balcones de ventanas y terrazas o como pasamanos en escaleras.
- Bajos relieves en tímpanos.
- Detalles ornamentales naturalistas o geométricos.

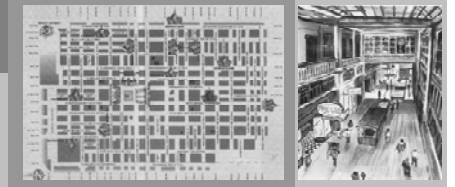
Los edificios que poseen las características del estilo neoclásico son: el Portal del Comercio y el Pasaje Aycinena.



Nótese las columnas adosadas a los muros, el uso de balaustradas y las cornisas que rematan la fachada del Pasaje Aycinena.

Foto No. 14
Detalle de fachada de edificio Pasaje Aycinena
Fuente: Fotografía tomada por autor

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



En la fachada del Portal del Comercio nótese el uso de tímpanos triangulares, de columnas de orden toscano y jónico como elementos estructurales, el uso de balaustradas y cornisas que rematan la fachada, la utilización de detalles ornamentales naturalistas.

Foto No. 15

Detalle de fachada de edificio del Portal del Comercio

Fuente: Fotografía tomada por autor

- Predominio del equilibrio, uniformidad, simetría, proporción, geometría y de la línea horizontal (esta última como respuesta de equilibrio y seguridad económica).
- Incorporación de la perspectiva.
- Uso de los elementos de la Arquitectura Clásica (Grecia y Roma).
- Uso de la piedra en forma rústica (almohadillados).
- Apariencia masiva y de pesantez por el tipo de materiales utilizados.

El edificio comercial situado en la Sexta Avenida y Novena Calle se identifica con las características de este estilo arquitectónico.



Se aprecia el uso de almohadillados en las columnas del primer piso, una apariencia masiva y pesada, la incorporación de la perspectiva en la fachada, el uso de elementos clásicos en forma abstracta.

Foto No. 16

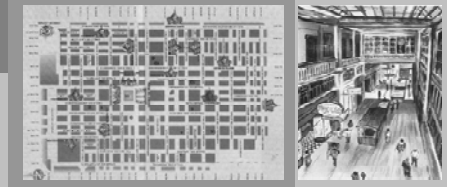
Detalle de fachada de edificio Comercial Sexta Avenida

Fuente: Fotografía tomada por autor

NEO-RENACENTISTA

Los inmuebles renacentistas presentan las siguientes características en sus fachadas:

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ECLECTICISMOS

Los inmuebles eclécticos presentan características de varios estilos arquitectónicos, son el resultado de una fusión de estilos que se fueron incorporando al edificio.

El edificio de la Empresa Eléctrica presenta algunas características del estilo Neoclásico:

- Cornisas como remate de los muros.
- Predominio del muro sobre el vano.
- Detalles ornamentales naturalistas o geométricos.

Asimismo, presenta algunas características del estilo Art Deco:

- Sustitución de la ornamentación neoclásica, por los decorados geométricos, simplificados, abstractos o sintetizados.
- Muros lisos y planos a excepción de los decorados en relieve o de los volúmenes sobresaltados.
- Tendencia a la disminución o desaparición de todo tipo de decorado y ornamento.
- Incrustaciones o adosamientos de elementos decorativos en muros y otras partes de la edificación.
- Planos bien definidos en la composición de la fachada.



Nótese las cornisas como remate de los muros, el predominio del muro sobre el vano y los detalles ornamentales naturalistas; estas características por parte del estilo neoclásico. Los detalles Art Deco son: muros lisos y planos, tendencia a la disminución de todo tipo de decorado y ornamento, planos bien definidos en la fachada, incrustaciones de elementos decorativistas en muros y otras partes de la fachada.

Foto No. 17

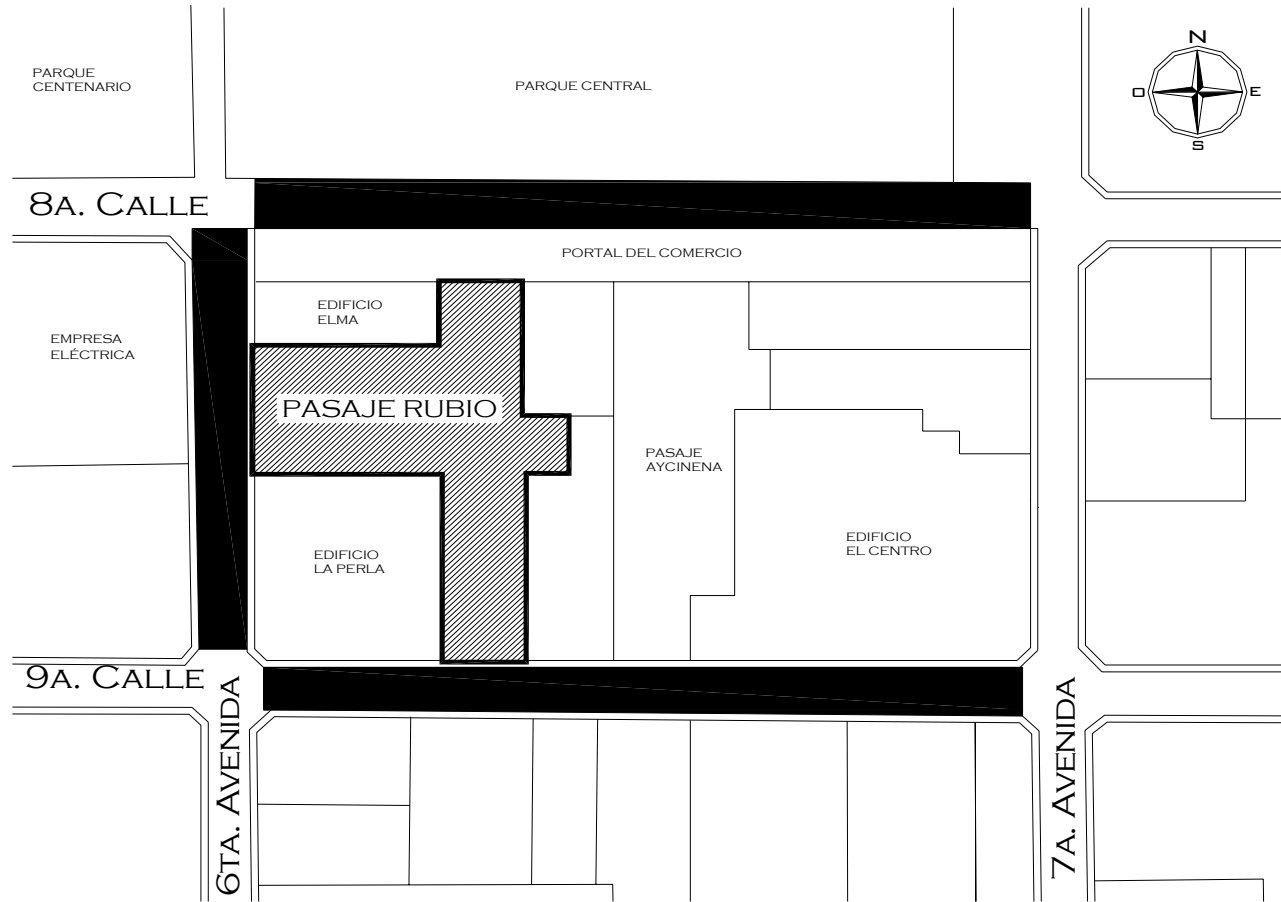
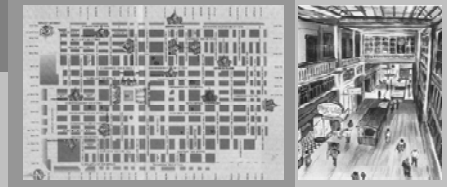
Detalle de fachada de edificio de la Empresa Eléctrica
Fuente: Fotografía tomada por autor

El estilo arquitectónico del edificio del Pasaje Rubio será definido en el capítulo posterior en donde se estudiará de manera aislada.

5.4.7 IMAGEN URBANA DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

En el análisis de la imagen urbana del entorno inmediato del Pasaje Rubio se realiza un registro de los deterioros que presenta en los niveles físico, conceptual y espacial. Así mismo, se realiza un análisis en el nivel de imagen urbana de las edificaciones que lo conforman tomando como base los criterios planteados por el Marco Regulatorio del Centro Histórico.

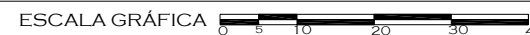
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



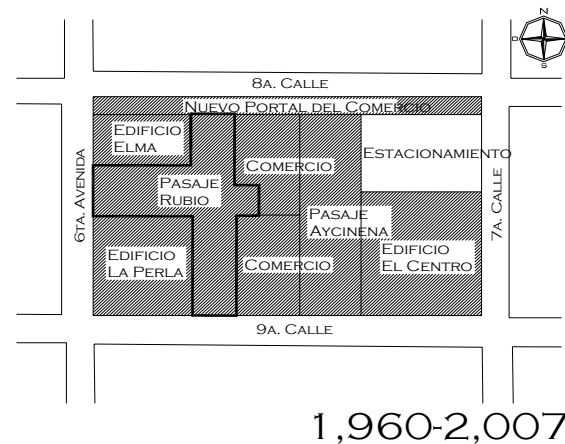
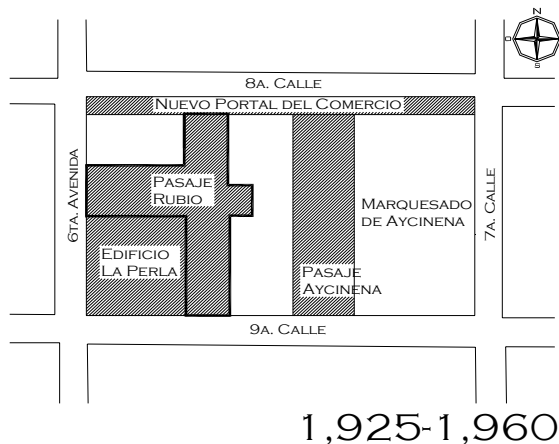
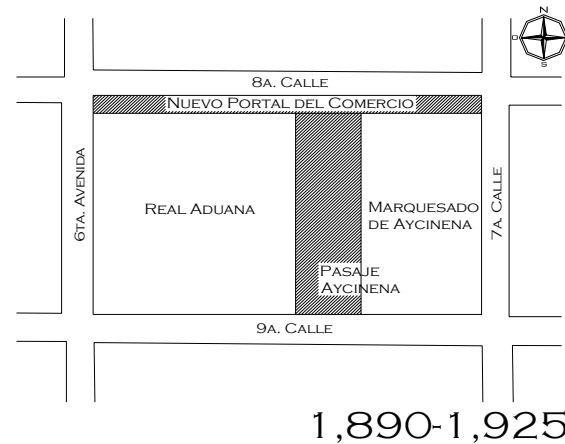
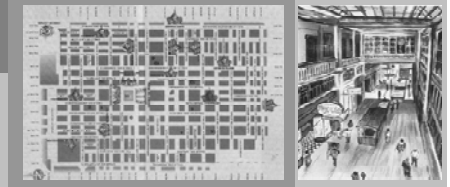
EL ENTORNO URBANO INMEDIATO DEL PASAJE RUBIO QUEDA DELIMITADO POR LA OCTAVA CALLE ENTRE ENTRE SEXTA Y SÉPTIMA AVENIDAS, POR LA SEXTA AVENIDA ENTRE OCTAVA Y NOVENA CALLES Y POR LA NOVENA CALLE ENTRE SEXTA Y SÉPTIMA AVENIDAS.

SIMBOLOGÍA	
	OBJETO DE ESTUDIO
	ENTORNO INMEDIATO
	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA:	ENERO 2007
ESCALA:	INDICADA
CONTENIDO:	PLANTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO
HOJA:	1

PLANTA DE DELIMITACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL ENTORNO INMEDIATO DEL PASAJE RUBIO

1,800 – 1,890

SE MANTIENEN LOS EDIFICIOS QUE FUERON PARTE DEL TRAZO ORIGINAL DE LA CIUDAD DE GUATEMALA: LA REAL ADUANA, LA CASA DE AYCINENA Y EL PORTAL DEL COMERCIO.

1,890 – 1,925

ENTRE 1,891 Y 1,894 SE CONSTRUYE EL EDIFICIO DEL PASAJE AYCINENA EN UNA PORCIÓN DE LA CASA DEL MARQUÉS DE AYCINENA.

LOS TERREMOTOS DE 1,917 Y 1,918 DESTRUYEN POR COMPLETO EL PORTAL DEL COMERCIO. POR LO QUE SE CONSTRUYE UN NUEVO PORTAL, QUEDANDO FINALIZADO PARA 1,925.

1,925 – 1,960

A FINALES DE LA DÉCADA DE 1,920 SE CONSTRUYE EL PASAJE RUBIO Y EL EDIFICIO LA PERLA, EN UNA PORCIÓN DEL TERRENO QUE OCUPÓ LA REAL ADUANA.

1,960 – 2,007

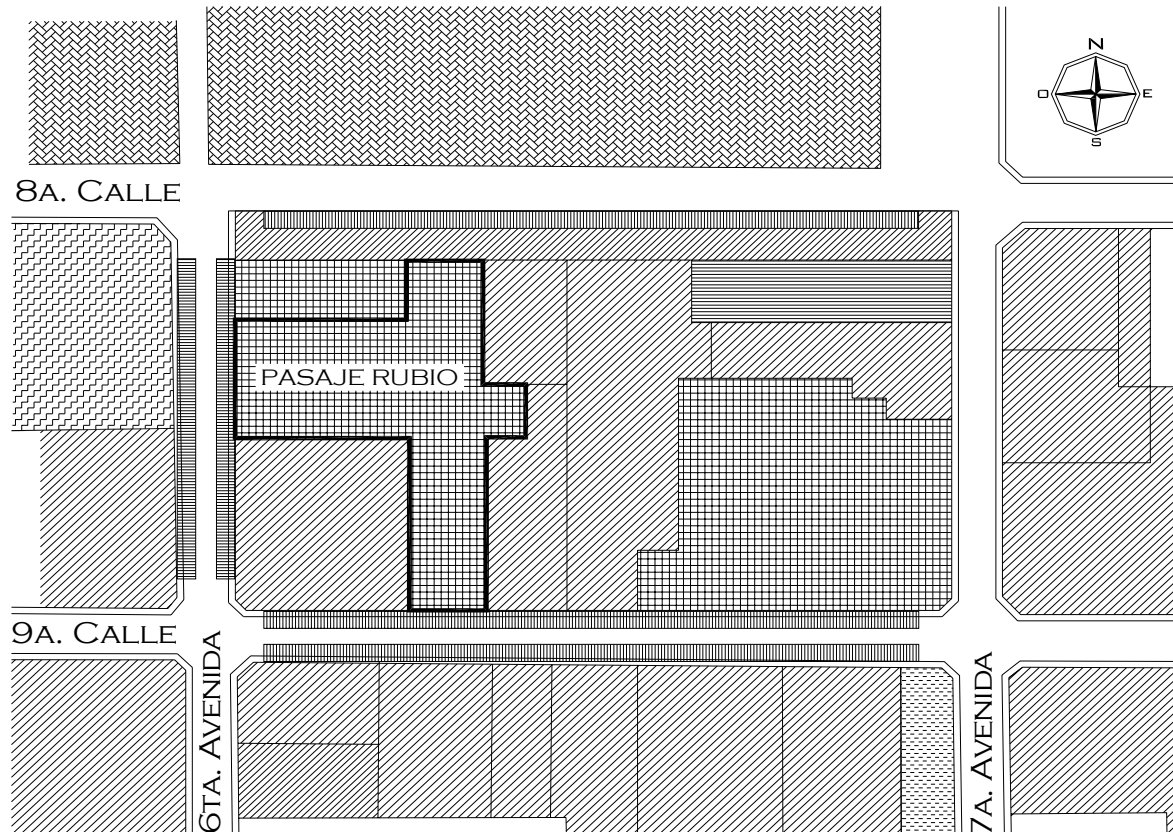
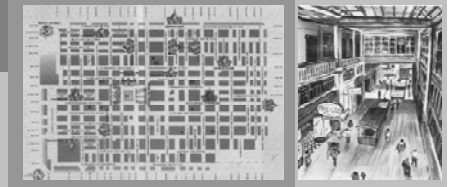
LA ÚLTIMA MODIFICACIÓN IMPORTANTE EN ESTA MANZANA SUCEDIÓ ENTRE 1,963 Y 1,965, CUANDO SE DEMUELE LA CASA DE AYCINENA PARA DAR PASO A LA CONSTRUCCIÓN DEL EDIFICIO EL CENTRO.

EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

ESCALA 1-250

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PLANTA DE EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO	HOJA: 2

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



EL MAYOR PORCENTAJE DE USO DEL SUELO EN ESTE SECTOR LO ABARCA LA ACTIVIDAD COMERCIAL, DIVIDIDA EN DOS GRUPOS: COMERCIO FORMAL Y COMERCIO INFORMAL

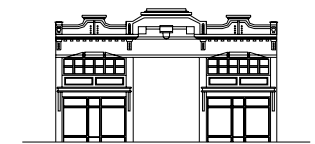
EL USO MIXTO SE CONSTITUYE COMO EL SEGUNDO EN IMPORTANCIA, LOS EDIFICIOS DEL PASAJE RUBIO Y EL CENTRO PRESENTAN USO MIXTO.

UN MÍNIMO PORCENTAJE DEL SUELO ES UTILIZADO PARA SERVICIOS ESPECIALIZADOS: EL EDIFICIO DE LA EMPRESA ELÉCTRICA Y EL EDIFICIO ELMA.

OTRA PEQUEÑA PORCIÓN DE ESTE SECTOR ES UTILIZADA PARA ESTACIONAMIENTO DE VEHÍCULOS Y PARA NEGOCIOS DE VENTA DE COMIDA.

SIMBOLOGÍA

-  USO COMERCIAL 70.02%
-  COMERCIO INFORMAL
-  USO MIXTO (COMERCIO Y VIVIENDA) 20.04%
-  SERVICIOS ESPECIALIZADOS 6.45%
-  ESTACIONAMIENTO 1.74%
-  EXPENDIO Y CONSUMO DE COMIDA 1.43%
-  USO PÚBLICO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

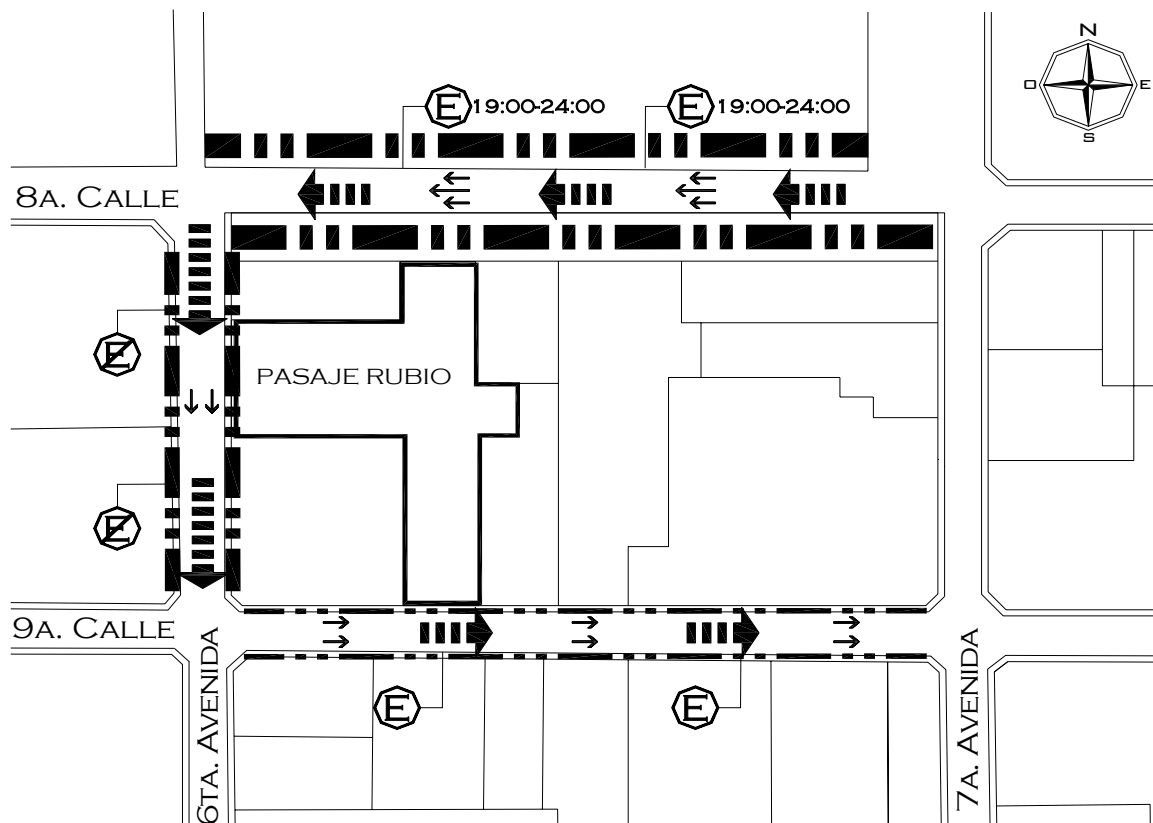
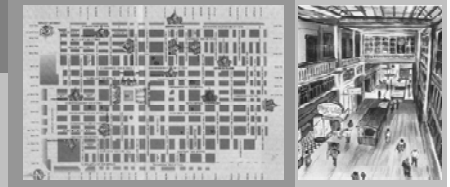
CONTENIDO:
PLANTA DE USO DEL SUELO DEL ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO

HOJA:
3

PLANTA DE USO DEL SUELO ENTORNO INMEDIATO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 5 10 20 30 40

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



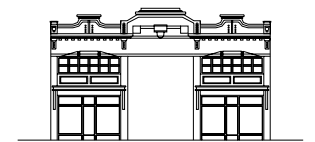
LA SEXTA AVENIDA PRESENTA EL MAYOR PORCENTAJE DE CIRCULACIÓN VEHICULAR, SEGUIDO POR LA OCTAVA CALLE Y LA NOVENA CALLE.

EL MAYOR ÍNDICE DE CIRCULACIÓN PEATONAL LO PRESENTA LA OCTAVA CALLE YA QUE LAS PERSONAS SE DESPLAZAN POR EL PORTAL DEL COMERCIO Y EL PARQUE CENTRAL. LA SEXTA AVENIDA PRESENTA UN ALTO ÍNDICE DE CIRCULACIÓN PEATONAL MIENTRAS QUE LA NOVENA CALLE PRESENTA EL MENOR PORCENTAJE.

LA CIRCULACIÓN PEATONAL SE VE INTERRUPTIDA POR EL COMERCIO INFORMAL QUE SE INSTALA EN LAS BANQUETAS, ESTE DEJA MUY POCO ESPACIO PARA LA CIRCULACIÓN Y OBLIGA AL PEATÓN A UTILIZAR EL ÁREA DE RODADURA DEL VEHÍCULO.

SIMBOLOGÍA

- ALTO PORCENTAJE TRÁFICO VEHICULAR
- MEDIANO PORCENTAJE TRÁFICO VEHICULAR
- ESTACIONAMIENTO CONDICIONADO 19:00-24:00
- ESTACIONAMIENTO PROHIBIDO
- ESPACIO PARA DOS CARRILES
- ESPACIO PARA TRES CARRILES
- ALTO ÍNDICE CIRCULACIÓN PEATONAL
- MEDIANO ÍNDICE CIRCULACIÓN PEATONAL
- BAJO ÍNDICE CIRCULACIÓN PEATONAL



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

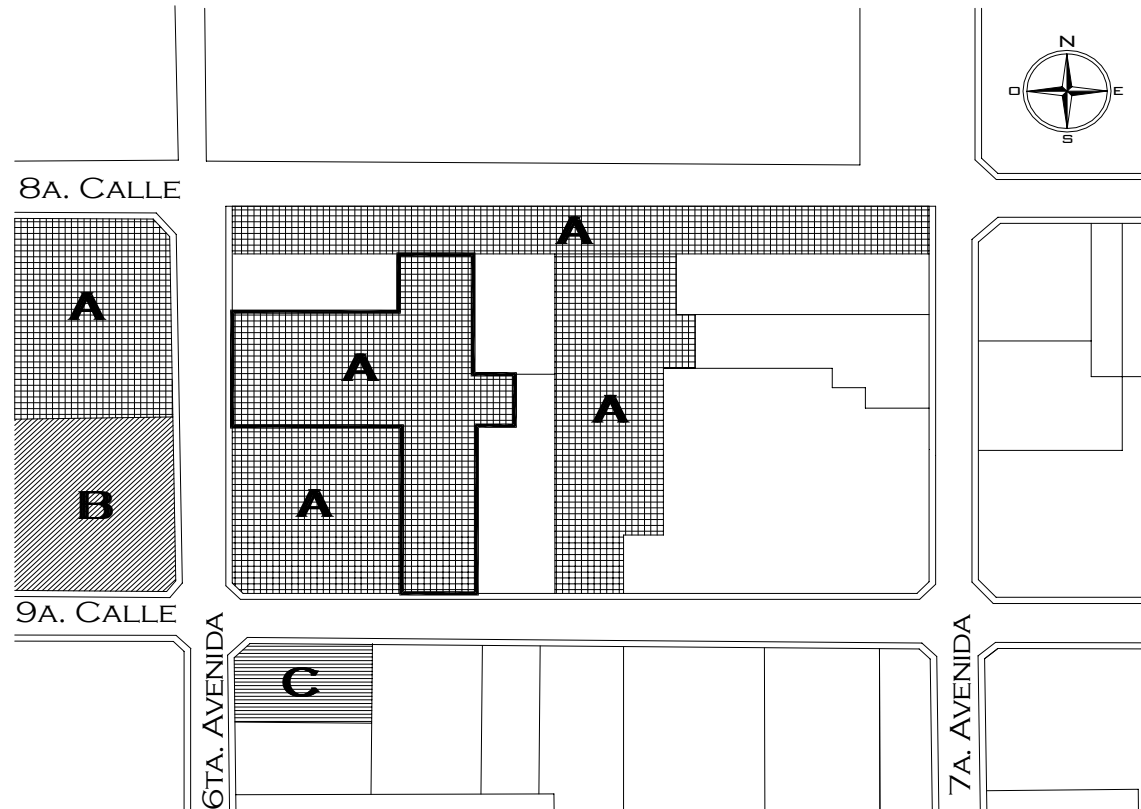
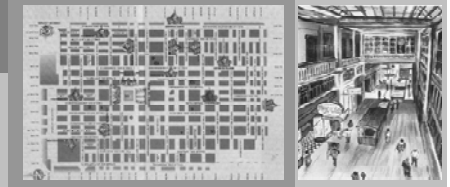
CONTENIDO: PLANTA DE VIALIDAD DEL ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO

HOJA: 4

PLANTA DE CIRCULACIÓN PEATONAL Y VEHICULAR DE ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 5 10 20 30 40

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ESTE MANZANA PRESENTA UN ALTO GRADO DE HOMOGENEIDAD, EN CUANTO A QUE LA MAYORÍA DE LOS INMUEBLES QUE LA CONFORMAN SON CATEGORIZADOS COMO MONUMENTOS A Y B.

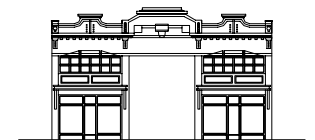
LA CUADRA DE LA OCTAVA CALLE -EN DONDE SE ENCUENTRA EL PORTAL DEL COMERCIO, CATEGORÍA A- SE HA CONSEVADO TAL Y COMO FUE CONCEBIDA EN EL AÑO DE 1,925.

LA CUADRA DE LA SEXTA AVENIDA PRESENTA TRES EDIFICACIONES CATEGORÍA A -PASAJE RUBIO, LA PERLA Y LA EMPRESA ELÉCTRICA- Y UNA CATEGORÍA B -EDIFICIO COMERCIAL- SÓLAMENTE EL EDIFICIO ELMA ES CATEGORÍA "D".

LA CUADRA DE LA NOVENA CALLE PRESENTA TRES INMUEBLES CATEGORÍA A -LA PERLA, PASAJE RUBIO Y PASAJE AYCINENA- Y UNO CATEGORÍA C -EDIFICIO COMERCIAL-. LAS DEMÁS EDIFICACIONES PRESENTAN CATEGORÍA "D", POR LO QUE CUANDO SEAN INTERVENIDAS DEBERÁN SEGUIR EL RITMO, PROPORCIÓN DE VANOS Y ALTURAS DE LOS EDIFICIOS CON CATEGORÍA A Y B.

SIMBOLOGÍA

-  EDIFICIO CATEGORÍA "A"
-  EDIFICIO CATEGORÍA "B"
-  EDIFICIO CATEGORÍA "C"
-  EDIFICIO CATEGORÍA "D"



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

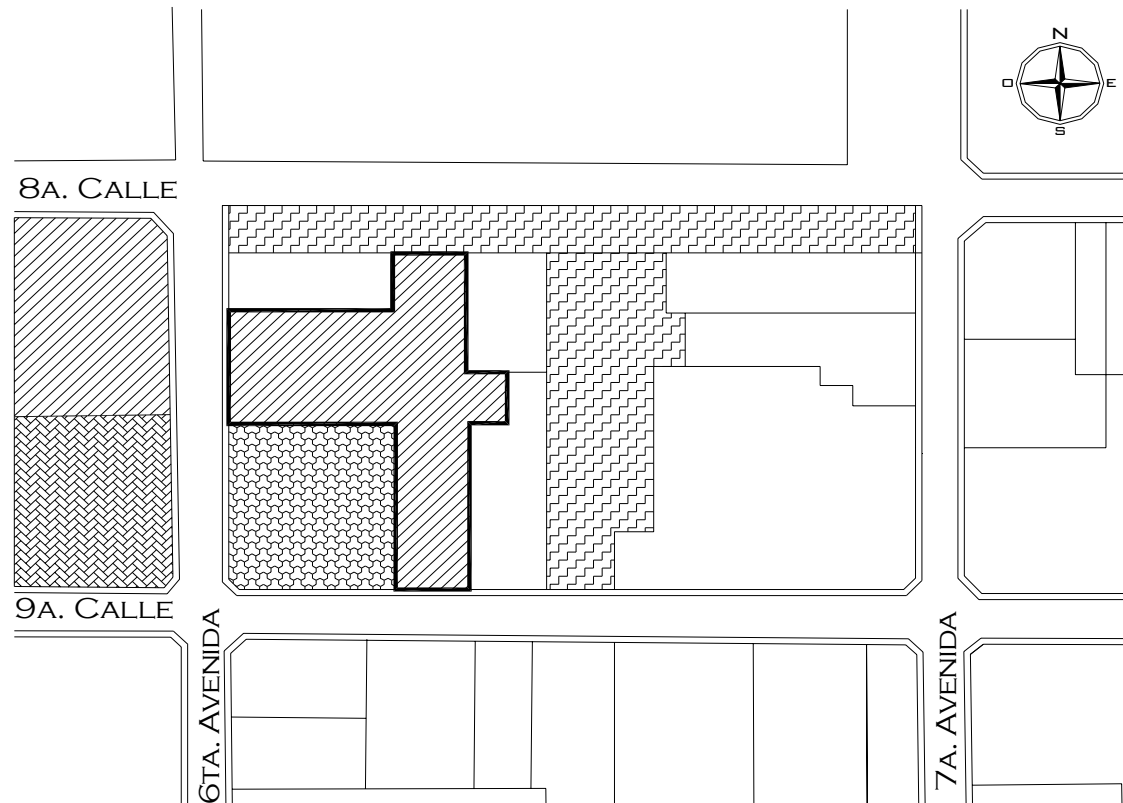
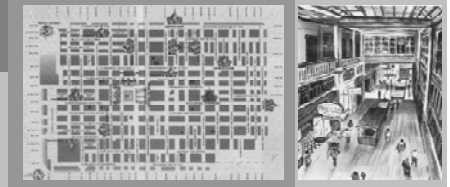
CONTENIDO: PLANTA DE CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES EN ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO

HOLIA: 5

PLANTA DE CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA







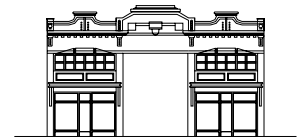
LOS INMUEBLES QUE COMPONEN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO PRESENTAN DIFERENTES ESTILOS ARQUITECTÓNICOS.

EXISTEN 2 INMUEBLES QUE CORRESPONDEN AL ESTILO NEOCLÁSICO: EL PASAJE AYCINENA Y EL PORTAL DEL COMERCIO. UNO ESTILO ART DECO: LA PERLA. DOS EDIFICIOS DE ESTILO ECLÉCTICO: EL PASAJE RUBIO Y LA EMPRESA ELÉCTRICA. Y UNO ESTILO NEORENACENTISTA: EDIFICIO COMERCIAL.

LA CUADRA DE LA SEXTA AVENIDA PRESENTA CINCO EDIFICACIONES CONCEBIDAS BAJO UN ESTILO ARQUITECTÓNICO, SÓLAMENTE EXISTE UN INMUEBLE -EDIFICIO ELMA- DE CORTE MODERNO QUE NO CONCUERDA CON EL RESTO DE LAS EDIFICACIONES DE LA CUADRA.

SIMBOLOGÍA

-  ESTILO NEOCLÁSICO
-  ESTILO ART DECO
-  ESTILO ECLÉCTICO
-  ESTILO NEO-RENACENTISTA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

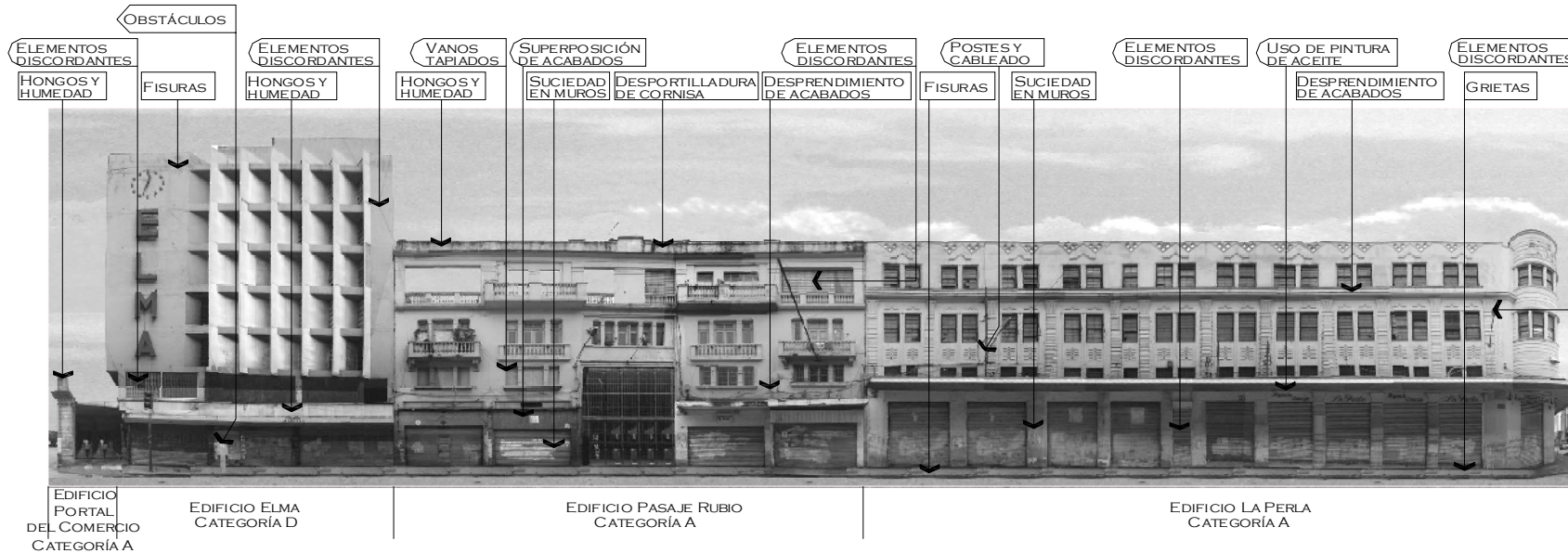
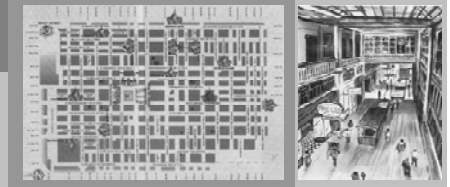
CONTENIDO: PLANTA DE ESTILOS ARQUITECTÓNICOS ENTORNO URBANO INMEDIATO AL OBJETO DE ESTUDIO

HOLJA: 6

PLANTA DE ESTILOS ARQUITECTÓNICOS DE INMUEBLES ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO

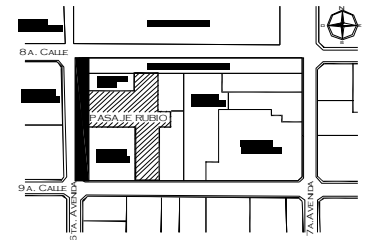
ESCALA GRÁFICA 0 5 10 20 30 40

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



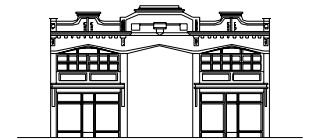
ANÁLISIS DE DETERIOROS FACHADA SEXTA AVENIDA ORIENTE

ESCALA GRÁFICA 0 2 3 4 5 7 10 20 30



SIMBOLOGÍA

- DETERIORO ESPACIAL
- DETERIORO CONCEPTUAL
- DETERIORO FÍSICO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

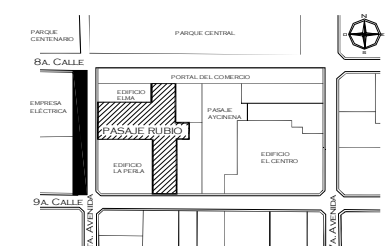
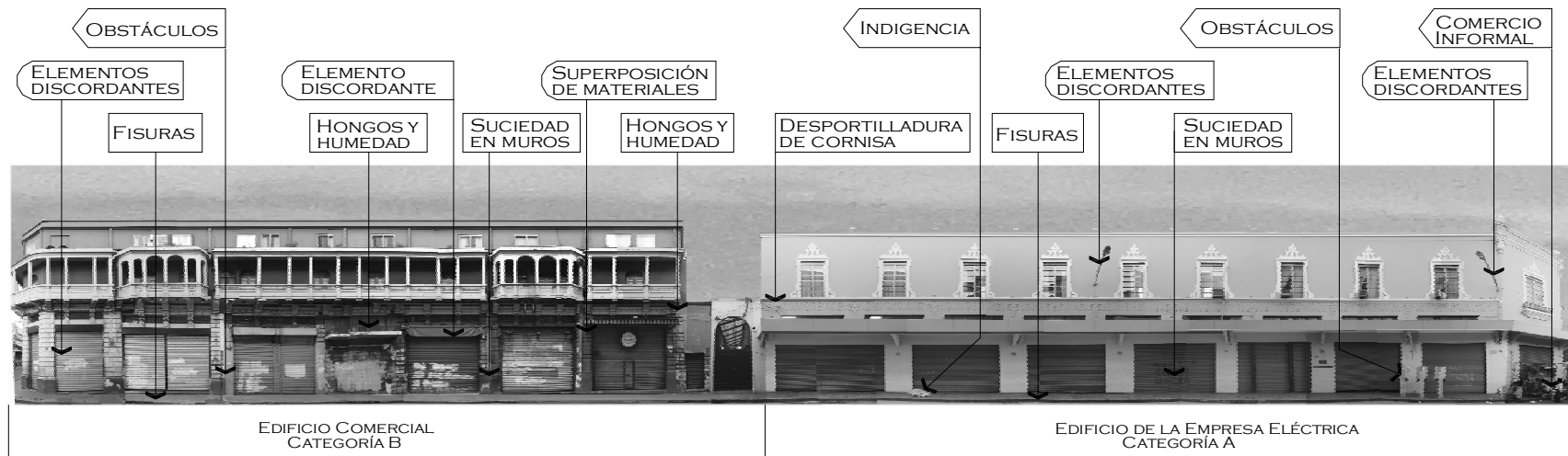
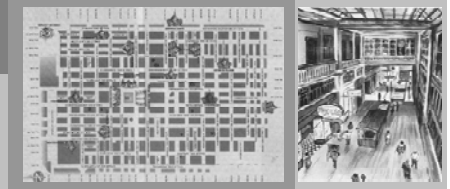
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS E IMAGEN URBANA FIGURA: 7



ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA FACHADA SEXTA AVENIDA ORIENTE

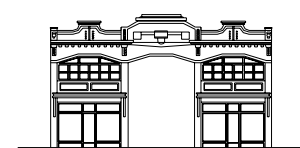
ESCALA GRÁFICA 0 2 3 4 5 7 10 20 30

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

-  DETERIORO ESPACIAL
-  DETERIORO CONCEPTUAL
-  DETERIORO FÍSICO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS E IMAGEN URBANA HOJA: 8

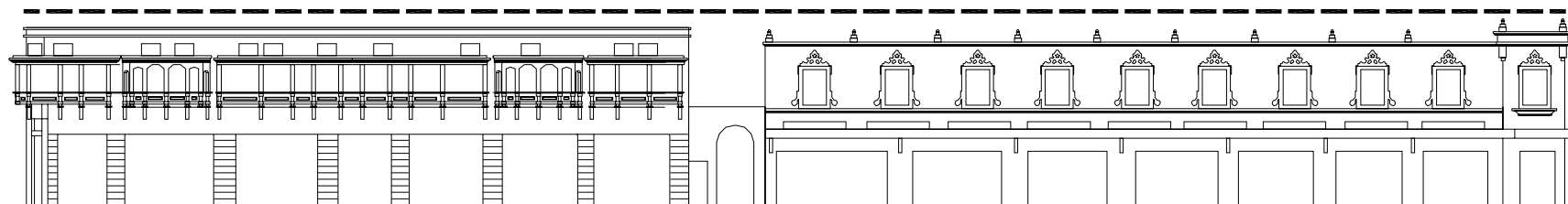
ANÁLISIS DE DETERIOROS FACHADA SEXTA AVENIDA PONIENTE



ALTURA
TANTO EL EDIFICIO DE LA EMPRESA ELÉCTRICA COMO EL EDIFICIO COMERCIAL CUMPLEN CON LA ALTURA PERMITIDA PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA (1A. CRUJÍA: DE 2 A 4 PISOS),

RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS
SOLAMENTE EL TERCER PISO DEL EDIFICIO COMERCIAL NO CUMPLE CON EL TRAZO, RITMO Y PROPORCIÓN DE LOS VANOS DE LAS EDIFICACIONES CATEGORÍA A Y B.

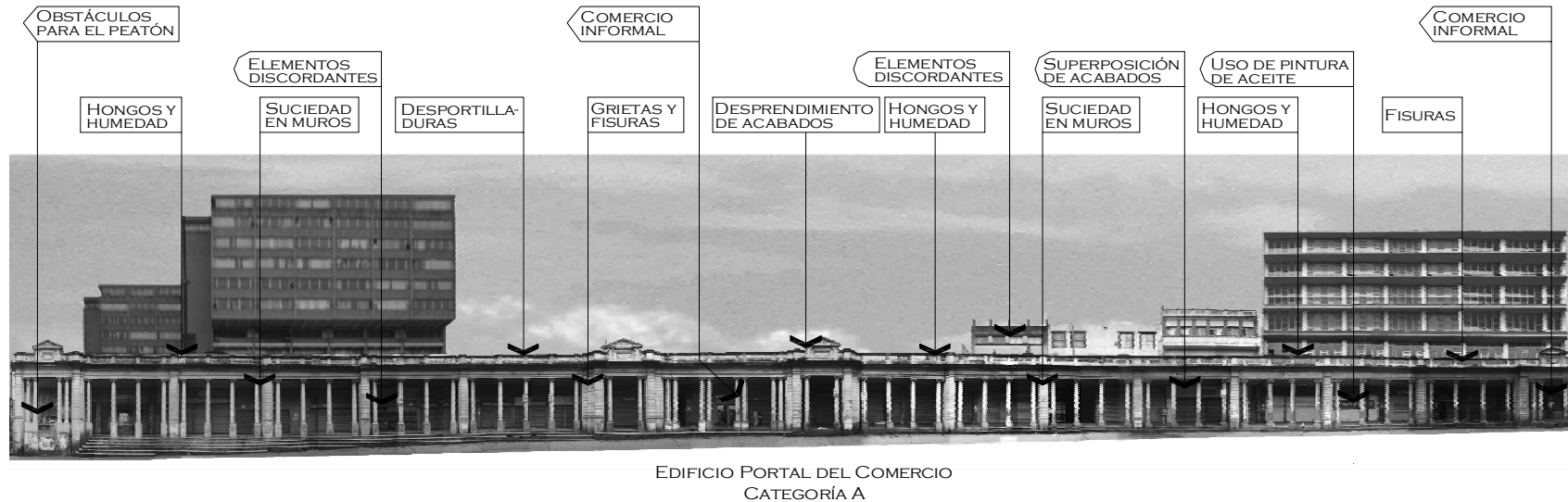
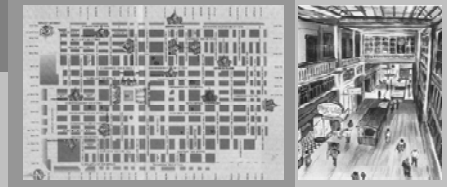
PERFIL
EL PERFIL DE ESTA CUADRA ES HORIZONTAL, DEBIDO A QUE ESTOS EDIFICIOS NO CUENTAN CON NINGÚN ELEMENTO QUE SOBREPASE EL LÍMITE DE ALTURA PERMITIDO PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA..



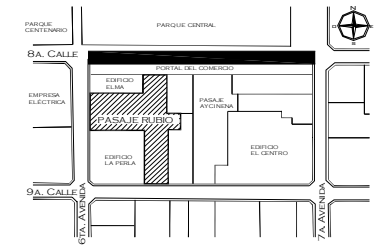
ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA FACHADA SEXTA AVENIDA PONIENTE



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



EDIFICIO PORTAL DEL COMERCIO CATEGORÍA A



ANÁLISIS DE DETERIOROS FACHADA OCTAVA CALLE SUR

ESCALA GRÁFICA

SIMBOLOGÍA

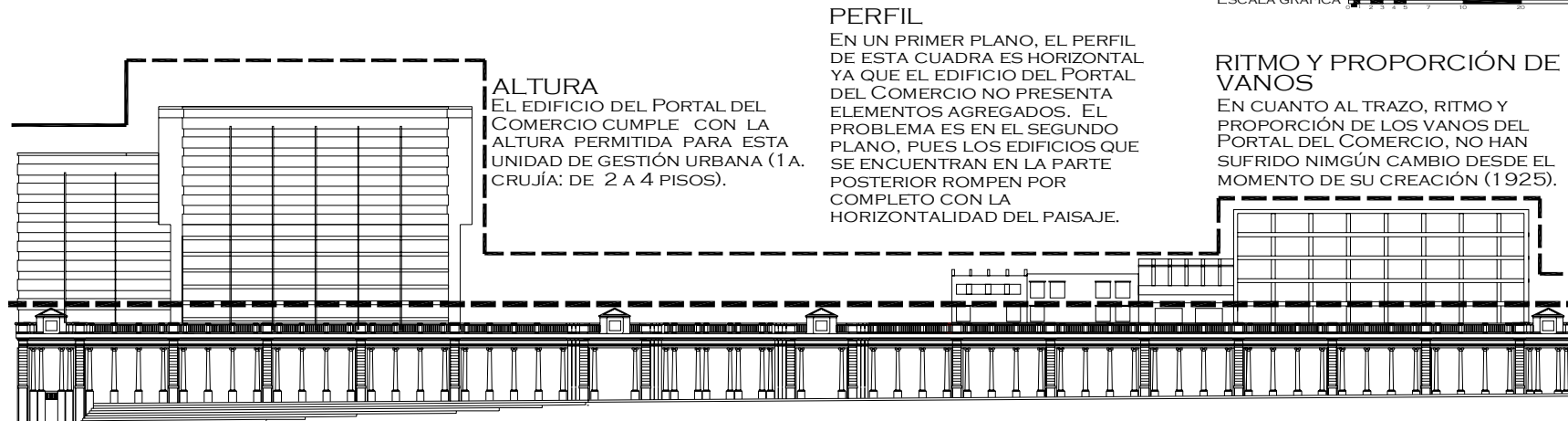
- DETERIORO ESPACIAL
- DETERIORO CONCEPTUAL
- DETERIORO FÍSICO

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS E IMAGEN URBANA HOJA: **9**



ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA FACHADA OCTAVA CALLE SUR

ESCALA GRÁFICA

PERFIL

EN UN PRIMER PLANO, EL PERFIL DE ESTA CUADRA ES HORIZONTAL YA QUE EL EDIFICIO DEL PORTAL DEL COMERCIO NO PRESENTA ELEMENTOS AGREGADOS. EL PROBLEMA ES EN EL SEGUNDO PLANO, PUES LOS EDIFICIOS QUE SE ENCUENTRAN EN LA PARTE POSTERIOR ROMPEN POR COMPLETO CON LA HORIZONTALIDAD DEL PAISAJE.

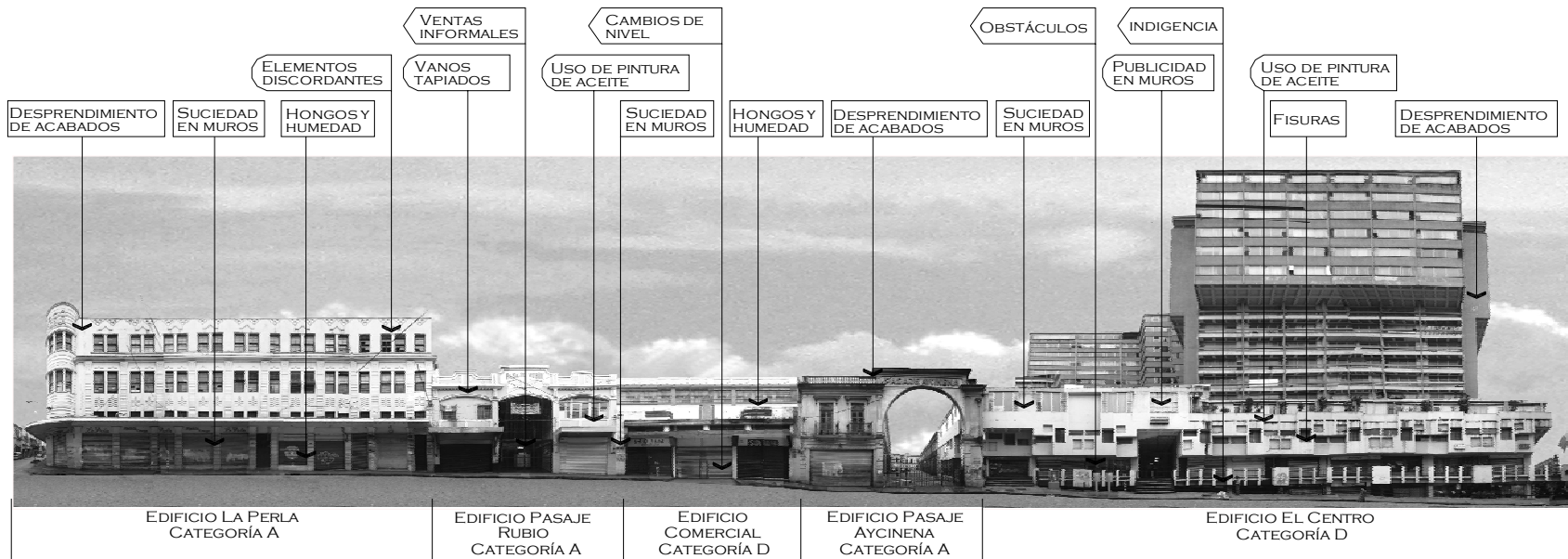
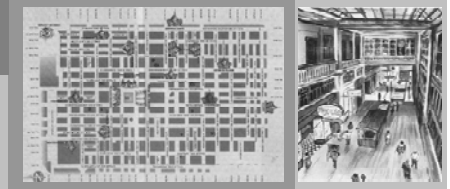
ALTURA

EL EDIFICIO DEL PORTAL DEL COMERCIO CUMPLE CON LA ALTURA PERMITIDA PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA (1A. CRUJÍA: DE 2 A 4 PISOS).

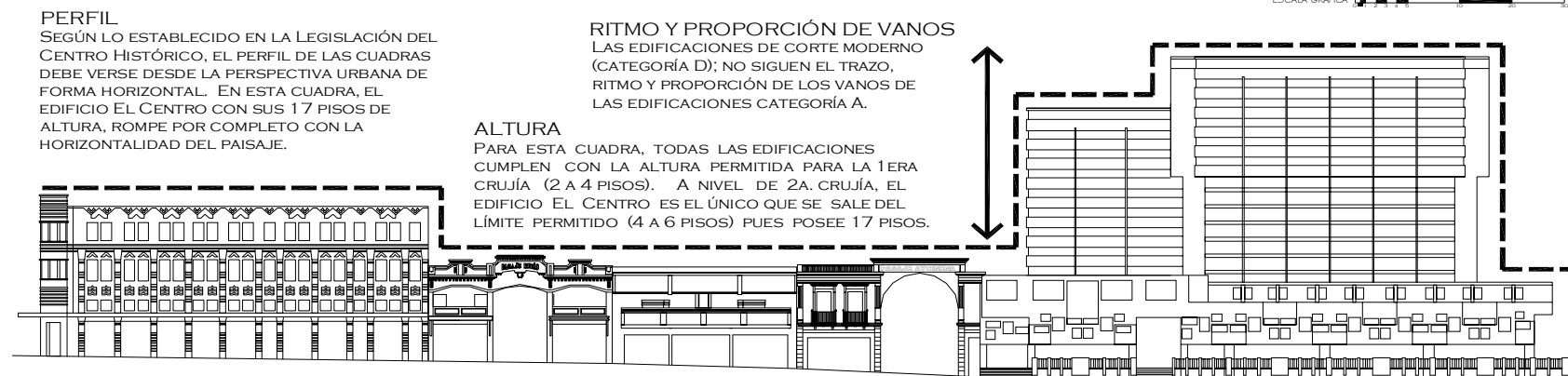
RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS

EN CUANTO AL TRAZO, RITMO Y PROPORCIÓN DE LOS VANOS DEL PORTAL DEL COMERCIO, NO HAN SUFRIDO NINGÚN CAMBIO DESDE EL MOMENTO DE SU CREACIÓN (1925).

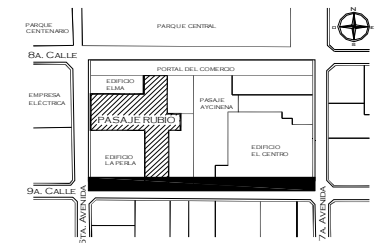
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS FACHADA NOVENA CALLE NORTE

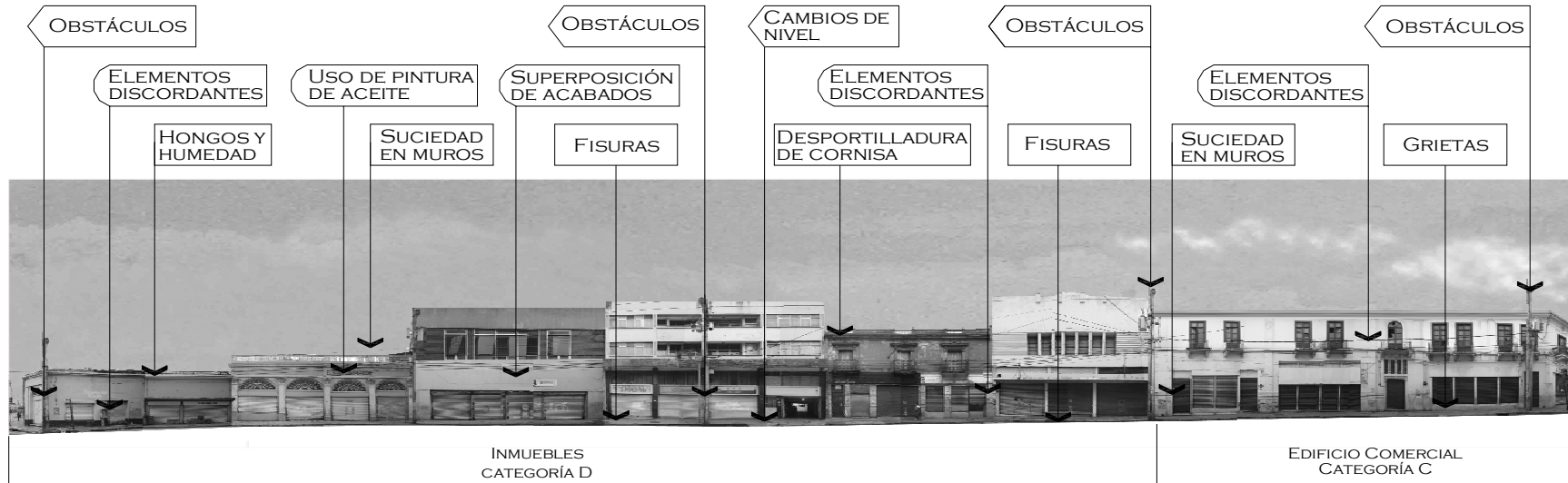
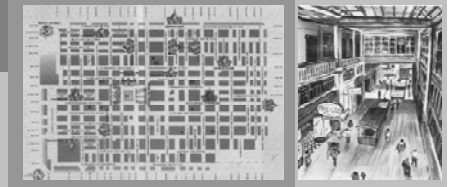


ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA FACHADA NOVENA CALLE NORTE



SIMBOLOGÍA	
	DETERIORO ESPACIAL
	DETERIORO CONCEPTUAL
	DETERIORO FÍSICO
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS E IMAGEN URBANA	HOJA: 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS FACHADA NOVENA CALLE SUR

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 6 7 10 20 30

ALTURA

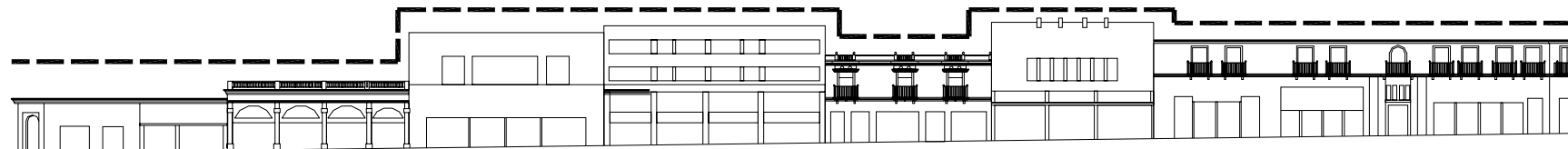
EN ESTA CUADRA, TODAS LAS EDIFICACIONES CUMPLEN CON LA ALTURA PERMITIDA PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA (1A. CRUJÍA DE 2 A 4 PISOS).

RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS

LAS EDIFICACIONES DE CORTE MODERNO (CATEGORÍA D) NO SIGUEN EL TRAZO, RITMO Y PROPORCIÓN DE LOS VANOS DE LAS EDIFICACIONES CATEGORÍAS A, B Y C DE ESTA CUADRA Y SUS ALREDEDORES.

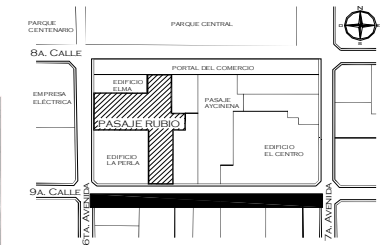
PERFIL

EL PERFIL DE ESTA CUADRA NO ES HORIZONTAL PUESTO QUE LAS EDIFICACIONES DE CORTE MODERNO NO SIGUEN CON LA ALTURA QUE ESTABLECE EL EDIFICIO CATEGORÍA C DE ESTA CUADRA.



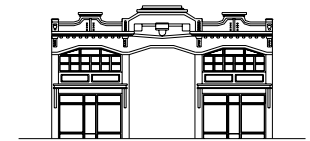
ANÁLISIS DE IMAGEN URBANA FACHADA NOVENA CALLE SUR

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 6 7 10 20 30



SIMBOLOGÍA

- DETERIORO ESPACIAL
- DETERIORO CONCEPTUAL
- DETERIORO FÍSICO

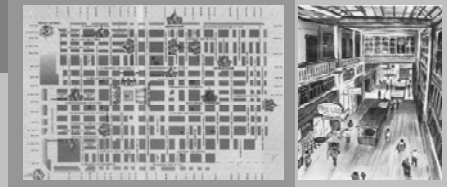


REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS E IMAGEN URBANA HOJA: 11

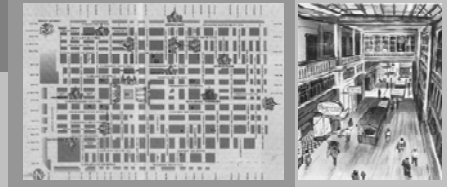


CONCLUSIONES

El conocimiento de las estrategias y requerimientos planteados por el Departamento del Centro Histórico será la base para analizar las condiciones actuales en que se encuentra el entorno inmediato al Pasaje Rubio y para su propuesta de revitalización.

Respecto al análisis del entorno inmediato al objeto de estudio se concluye:

- Este sector ha sufrido cambios en cuanto a su paisaje urbano y a su uso del suelo con respecto a su conformación inicial. Actualmente, no se encuentra ninguno de los edificios que fueron parte de la traza original de este sector.
- Con respecto al uso del suelo actual, no se cumple con lo planteado por el Departamento del Centro Histórico ya que son pocos los comercios que son permitidos para este sector. Sobresale el gran problema del comercio informal que se encuentra en toda el área de estudio.
- Este sector cuenta con cinco monumentos categoría A, uno categoría B y uno categoría C; siendo uno de los lugares con mayor número de edificaciones categorizadas del Centro Histórico.
- En cuanto a la imagen urbana del sector, posee una serie de deterioros físicos, espaciales y conceptuales. Además, las edificaciones categoría “D” que lo conforman, no cumplen con el perfil, la altura y el ritmo y proporción de vanos sugerido por el Departamento del Centro Histórico.



CAPÍTULO VI

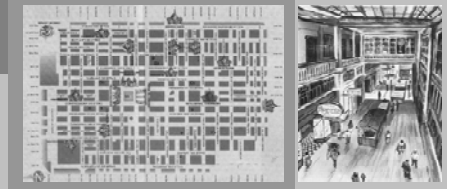
ANÁLISIS DEL PASAJE RUBIO



En el presente capítulo se analizarán distintos aspectos relacionados con el Pasaje Rubio:

- **Análisis Histórico:** Se presenta una breve descripción del origen de los pasajes, casos análogos en Europa, los pasajes en Guatemala y la historia del Pasaje Rubio.
- **Análisis Arquitectónico:** Describe los ambientes que componen el edificio del Pasaje Rubio y el uso que se les da actualmente.
- **Análisis Constructivo:** Describe el sistema constructivo y los materiales utilizados en este inmueble.
- **Análisis de Deterioros:** Se presenta una descripción de los deterioros y alteraciones que sufre actualmente este edificio a nivel físico, conceptual y espacial.
- **Análisis Estilístico:** Describe el estilo arquitectónico del inmueble.
- **Análisis Formal:** Describe las proporciones utilizadas en la composición del edificio.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.1 ORIGEN DE LOS PASAJES

Un pasaje se define como un área de paso público, de uso peatonal que, dentro de un inmueble o entre construcciones, comunica a dos o más calles¹. Los orígenes de este concepto se remontan a la *edad media*, en donde había calles peatonales que servían de enlace entre dos vías principales y que contaban con comercios en todo su trayecto.

“En Inglaterra, había calles peatonales de la Leche, del Pan, calles de los Zapateros, y en Francia las de Ropa Blanca y las de Herrería.”²

Estas calles peatonales con orientación comercial permitían a sus usuarios realizar un recorrido seguro y ordenado de acuerdo a sus necesidades de compra; el único inconveniente que presentaban era que se hacía bajo los rayos del sol y las fuertes lluvias.



Gráfica No. 1
Tiendas en Haarlem, Holanda 1,695 y Paseo Woburn, Londres, Inglaterra
Fuente: Pevsner; Historia de las Tipologías Arquitectónicas; p. 310

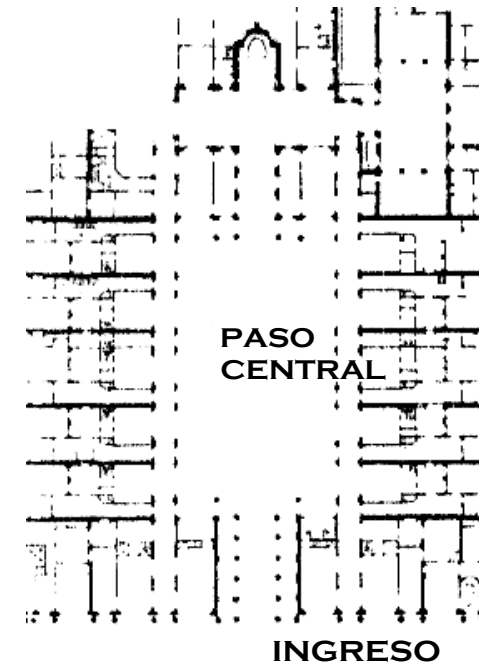
¹ Ceballos, To; El Complejo arquitectónico de la Recolectión, una propuesta de restauración y reciclaje; glosario.

² Pevsner Nikolaus; Historia de las tipologías arquitectónicas; p. 315

Es a partir de la incomodidad que representaba para las personas realizar sus compras al aire libre, que se generan inmuebles exclusivos para la actividad comercial concebidos bajo el concepto de las calles peatonales del comercio.

Es de este modo que en París en el año de 1,791 se construye uno de los primeros edificios con comercios a lo largo de un paso central:

“La tienda Cour Batave, en la calle Saint Dennis, proyectada por Sobre y Happe en 1791 para unos bolsistas holandeses. La fachada de la calle tenía veintidós intercolumnios de largo y una pequeña cúpula. Detrás de la fachada había un gran patio, las tiendas daban a la calle y al patio....”³

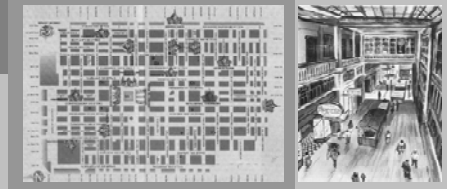


La tienda Cour Batave contaba con catorce tiendas dispuestas a lo largo de un paso central.

Gráfica No. 2
Tienda Cour Batave, París, Francia 1,791
Fuente: Pevsner; Nikolaus; Historia de las Tipologías Arquitectónicas; p. 315

³ Pevsner Nikolaus; Historia de las tipologías arquitectónicas; p. 315

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



El siglo XIX se constituye como la época de oro de los pasajes. En Inglaterra, Francia, Alemania, Italia, Rusia y Holanda se utiliza ampliamente este concepto. Se convierten en los centros del comercio por excelencia de las grandes ciudades, se consolidan como elementos de enlace peatonal entre calles y se introducen nuevos materiales para su construcción: el hierro y el vidrio.

“Aquellos años concretan la época clásica de las galerías, passages, como los llamaban los franceses, Passagen en Alemania, Gallerie en Italia. Son calles cubiertas para los peatones.....El Pasaje Delorme, conducía de una calle a otra, de la Rue Rivoli a la Rue Saint Honoré, su techo tenía placas de cristal”⁴



Interior Gallerie d'Orléans de París: se aprecia el uso del hierro y el vidrio para la cubierta del pasaje. Nótese que la circulación por el pasaje es libre, fluida, sin ningún tipo de obstáculo.

Gráfica No. 3

Tienda Gallerie D' Orleans, París, Francia 1,828

Fuente: Pevsner; Historia de las Tipologías Arquitectónicas; p. 317

Posteriormente, se incluye una nueva función a los pasajes, ya que además de ser centros del comercio y elementos de enlace peatonal entre calles, se introduce la vivienda como una tercera función:

“El Kaufhaus, construido en el Este de Unter Den Linden en Berlín consistía en tres hileras alrededor de una gran área.... tenía dos plantas principales de venta y dos entresuelos para viviendas”⁵

Con esto la configuración espacial de los pasajes evoluciona, se convierten en edificios de varias plantas con lo que surge el uso de corredores y puentes para la circulación por los pisos superiores; haciéndolos edificios sumamente interesantes en cuanto a la composición volumétrica de su interior.

Para ilustrar de alguna manera la evolución de los pasajes a través del tiempo, se han seleccionado algunos de los inmuebles de este tipo más representativos de Europa, entre los cuales se encuentran los siguientes:

- Galería Vittorio Emanuele II en Milán
- Los Halles Centrales en París
- El GUM, Gran Bazar de Moscú de A. Pomeranzev

Estos inmuebles presentan grandes similitudes con los Pasajes que se dieron en Guatemala, específicamente con el Pasaje Rubio (objeto de estudio del presente trabajo). Por lo que a continuación se presenta una breve descripción de cada uno de ellos.

⁴ Pevsner Nikolaus; Historia de las tipologías arquitectónicas; p. 316

⁵ Pevsner Nikolaus; Historia de las tipologías arquitectónicas; p. 316

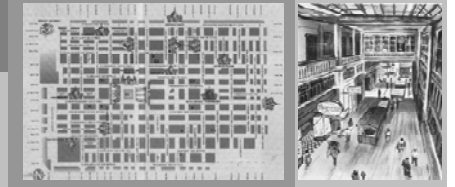
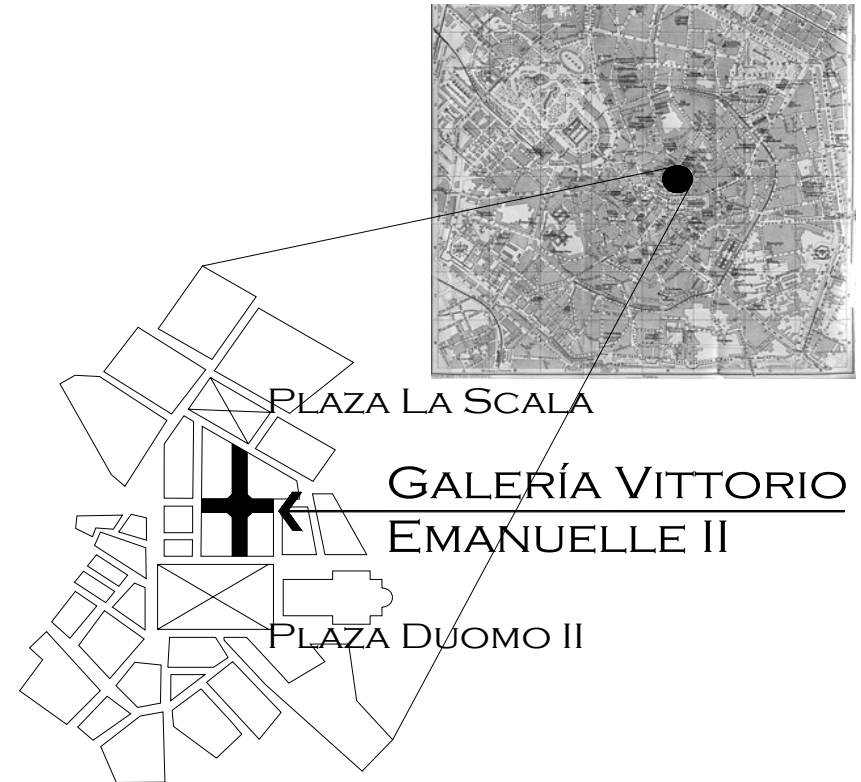


FOTO INTERIOR

GALLERIA VITTORIO EMANUELE II, MILAN, 1865



La Gallerie Vittorio presenta similares características arquitectónicas y geográficas que el Pasaje Rubio; ambos edificios se encuentran ubicados en el centro de la ciudad y sirven de enlace peatonal para arterias y plazas principales. Respecto al interior de la Galería Vittorio, nótese la limpieza de su recorrido, el dominio a nivel espacial que se tiene de la composición del edificio, la fluidez para la circulación. Es evidente la claridad en el interior del pasaje, producto del uso de vidrio como elemento de cubierta.

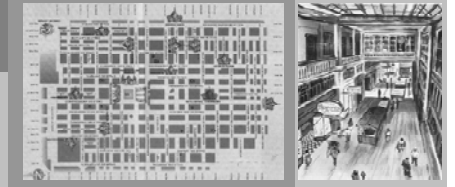
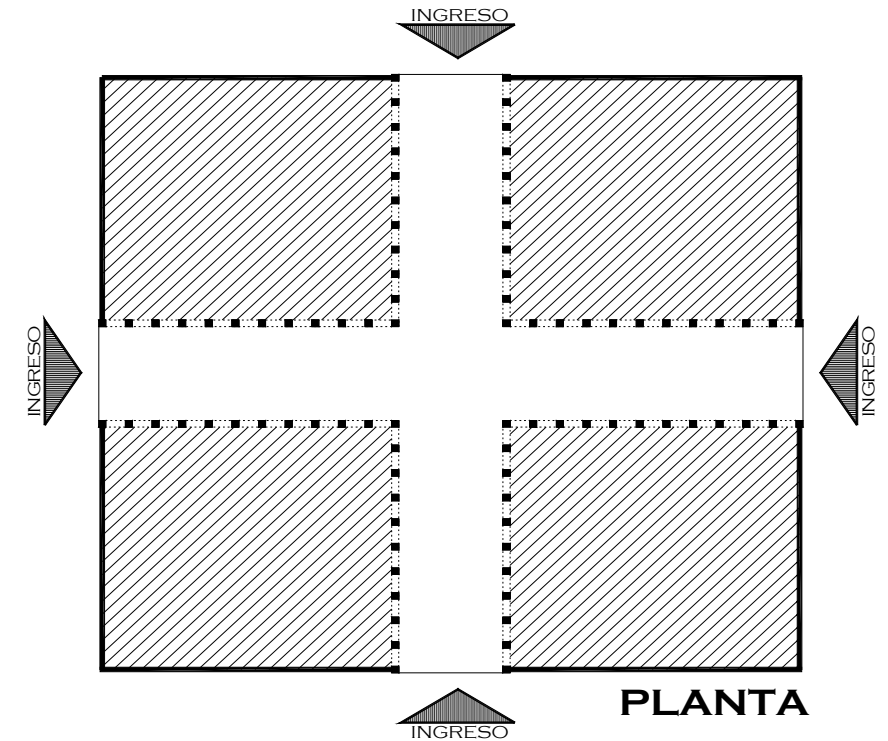


FOTO INTERIOR



La configuración de este pasaje presenta cuatro entradas que enlazan el mismo número de calles. Se aprecia el uso del metal para la estructura de la cubierta del pasaje central y un recorrido libre por los corredores. Nótese como el diseño de la estructura permite la circulación de viento por el pasaje y el uso de dos tipos de cubierta (una opaca y otra translúcida) para la iluminación del mismo.

HALLES CENTRALES, PARÍS, 1853

FUENTE: PEVSNER, NICOLAS; HISTORIA DE LAS TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS, P. 34

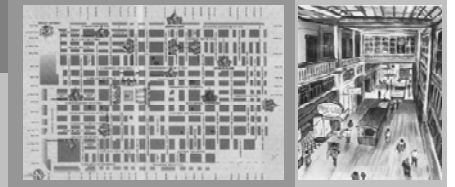
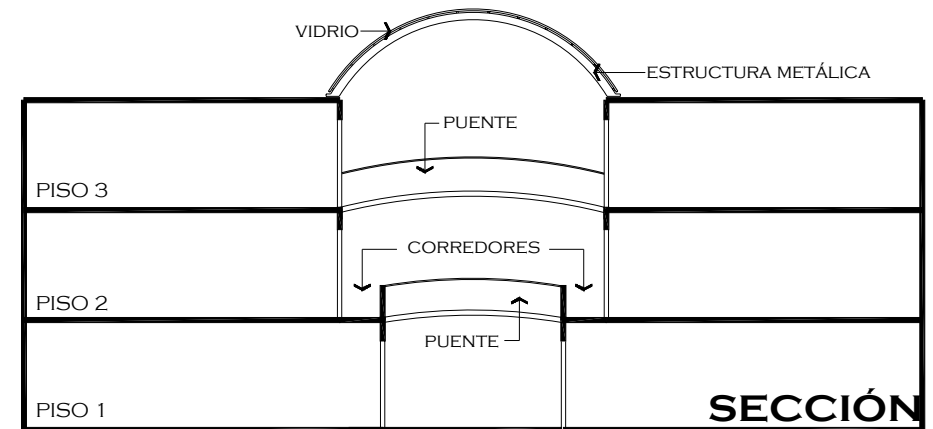


FOTO INTERIOR

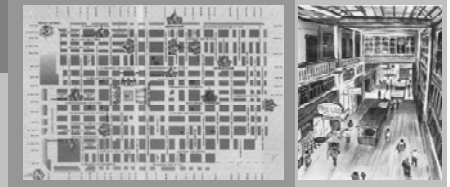


Una muestra de la evolución espacial de los pasajes es el Gran Bazar de Moscú, el cual consta de tres pisos e incluye en su diseño el uso de corredores y puentes. Se puede apreciar el uso predominante del metal en este edificio puesto que sirve como estructura de los puentes y de la cubierta de vidrio del pasaje central. También se observa el uso de lámparas como elemento decorativo y de integración espacial.

GRAN BAZAR DE MOSCÚ, 1888

FUENTE: PEVSNER, NICOLAS; HISTORIA DE LAS TIPOLOGÍAS ARQUITECTÓNICAS, P. 315

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.2 LOS PASAJES EN GUATEMALA

Los pasajes surgen en Guatemala a finales del siglo XIX luego de la gran aceptación que tuvieron en Europa. Eran lujosos edificios para el comercio conformados por tiendas especializadas que ofrecían productos y servicios de gran calidad.

En el momento que se adopta este concepto en Guatemala el comercio se encontraba muy poco desarrollado, no existía ningún edificio exclusivo para el comercio que concentrara tantas tiendas en un mismo lugar:

*“sólo existían algunos negocios en la Calle Real (Sexta Avenida) y en el Portal del Comercio (Octava Calle), además de las ventas que aparecían en los días de mercado”.*⁶

Los pasajes, al ser una propuesta nueva y diferente causaron gran impacto y aceptación en la población. Además, al tratarse del concepto de moda para espacios comerciales en Europa, los habitantes de la ciudad –que vivían bajo una gran influencia europea- los adoptaron rápidamente.

Cuatro son los edificios más representativos de este movimiento en Guatemala:

- El Pasaje Aycinena
- El Pasaje Enríquez
- El Pasaje San Jorge y
- El Pasaje Rubio

Estos inmuebles presentan similares características en cuanto a su uso, su arquitectura, su funcionamiento; el conocimiento de los mismos será de vital importancia al momento de analizar el objeto de estudio del presente

⁶ Gellert, Gisela y Pinto Sorio JC; Guatemala: Dos estudios sobre su evolución urbana; p. 35-36

trabajo: El Pasaje Rubio. Por lo que a continuación se presenta una breve descripción de cada uno de ellos.

6.2.1 PASAJE AYCINENA⁷

El Pasaje “Pedro de Aycinena” se construye en la Ciudad de Guatemala en el año de 1894 por iniciativa de la familia Aycinena en una porción del terreno que ocupaba su residencia. El proyecto, de estilo neoclásico, estuvo a cargo del arquitecto Luís Monzón y comunicaba el Portal del Comercio con la 9ª Calle mediante un elegante paseo peatonal rodeado por veintiséis locales comerciales que contaban con su propia pieza de habitación en el altillo. Su fachada principal (Novena Calle) se dividía en tres cuerpos, de los cuales, el central tenía un arco rebajado a la altura del primer piso, que era la entrada principal al edificio. Su fachada de la 8ª Calle no presentaba mayor composición, ya que se limitó a seguir con la horizontalidad y ritmo que impuso en Portal del Comercio.

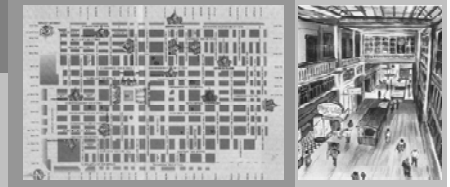


Gráfica No. 4
Pasaje Aycinena, principios del siglo XX
Fuente: Museo de Historia

Nótese la fluidez de la circulación que se daba en el pasaje. Obsérvese que el mismo curiosamente carece de cubierta, contrario a lo que se venía dando en los pasajes de Europa.

⁷ Alvarez Ana Patricia; Rehabilitación del Pasaje Aycinena; p. 62

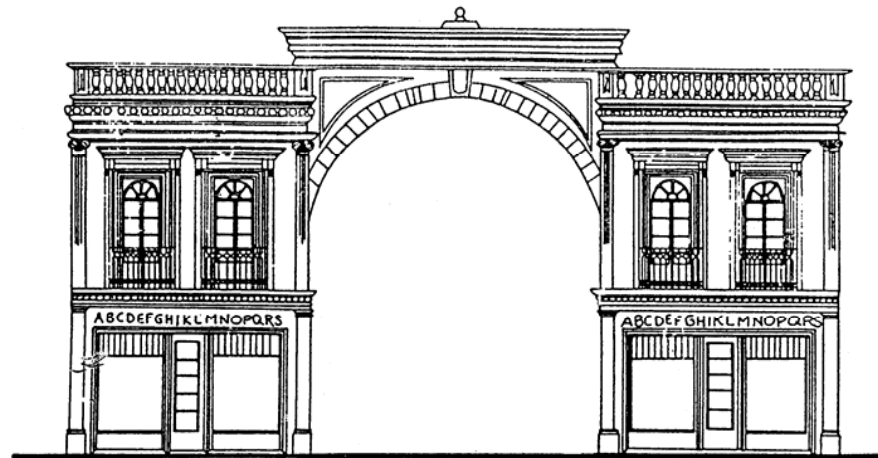
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Este edificio sufrió los estragos de los terremotos de 1917 y 1918. Muchos de sus locales se dañaron seriamente y se hicieron inhabitables. Esto contribuyó a la disminución de la actividad comercial en el pasaje.

Para el año de 1931, se integra a la fachada de la 9ª Avenida un arco de medio punto, como parte de un proyecto de reconstrucción por los daños causados por los terremotos de 1917 y 1918 (el arco aún se conserva en la actualidad).

En la década de los sesentas se demuele parte del pasaje para dar paso a la construcción del moderno edificio el Centro de 17 pisos de altura, siendo éste, un agente contaminante a nivel conceptual y espacial para el Pasaje Aycinena y para el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.



Gráfica No. 5

Fachada Pasaje Aycinena, 1,931

Fuente: Álvarez Patricia; Rehabilitación de Pasaje Aycinena

Actualmente, el Pasaje Aycinena presenta serios deterioros en toda su conformación producto del abandono y la falta de mantenimiento que ha sido objeto. Uno de los más grandes problemas que padece es el hecho de tener varios propietarios pues no se plantea un mismo criterio en cuanto a su mantenimiento y a su recuperación.

A pesar del estado de deterioro que presenta, es muy rescatable que su pasaje central no haya sido invadido por construcciones nuevas, pues se conserva tal como en el diseño original. En cuanto a su función, solamente algunos de sus locales son utilizados como comercios y ya no se utiliza como enlace peatonal entre el Portal del Comercio y la 9ª Calle.

Nótese el estado de abandono que presenta la fachada de la Novena Calle y el choque de estilos arquitectónicos que se da en su interior al ser invadido por el edificio el Centro.

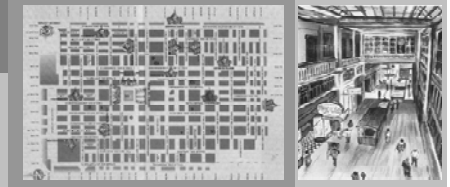


Gráfica No. 6

Fachada Pasaje Aycinena, 2006

Fuente: Fotografía tomada por autor

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.2.2 PASAJE ENRÍQUEZ⁸

El edificio del Pasaje Enríquez fue construido en el año de 1,900 en la Ciudad de Quetzaltenango por el Arq. Alberto Porta, por una iniciativa del ciudadano Juan B. Enríquez quien decide crear un edificio comercial en una porción del terreno que ocupaba su residencia. El estilo del inmueble pertenece a la corriente Neoclásica, posee locales comerciales en su fachada y en su interior que dan a un pasaje central, cada local cuenta con una pieza en el altillo que se utiliza como bodega. La decoración del mismo estuvo a cargo del artista Luis Liutti quien realizó una pintura graffiti en el cielo de la entrada principal.



Gráfica No. 7

Fachada Pasaje Enríquez, Principios de siglo XX

Fuente: Colección Museo de Historia



Gráfica No. 8

Arco de ingreso principal e interior de Pasaje Enríquez

Fuente: www.guate360.com

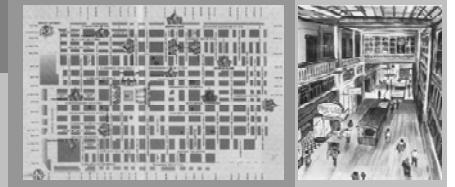


En la actualidad, este pasaje es el que se encuentra en mejor estado de conservación de los cuatro pasajes de Guatemala. Se ha mantenido gracias a la clase de uso que se le da, pues en su interior se desarrollan actividades culturales que incluyen ventas de artesanías, restaurantes, cafés, entre otros.

No presenta ningún agregado ajeno a su diseño original en su pasaje central, el mismo es utilizado como área de estar por parte de los comercios que ocupan la primera planta. La iluminación del mismo se ve disminuida por la utilización de lámina de Zinc como elemento de cubierta.

⁸ Chichilla Ramírez, Edna; Revitalización del Pasaje Enríquez de Quetzaltenango; p. 72

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.2.3 PASAJE SAN JORGE

El Pasaje San Jorge se ubica en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala, en la manzana comprendida entre la Séptima y Octava Calles y la Once y Doce Avenidas. Este inmueble cuenta con un pasaje peatonal en el medio que comunica la Octava y la Séptima Calles, a lo largo del mismo se ubican una serie de viviendas dispuestas simétricamente en cada uno de sus lados, las cuales se identifican con la corriente arquitectónica art-deco.⁹



Gráfica No. 9

Ingreso a Pasaje San Jorge por la Octava Calle

Fuente: Fotografía tomada por autor

Originalmente, este edificio era de uso residencial; pero, en la actualidad, existen comercios en las viviendas que dan a la Octava y Séptima Calle.

⁹ Tuna, María Antonieta; Instituto de Antropología, Etnología e Historia (IDAHE).

A pesar de ser un inmueble con categoría A y de formar parte de la nómina de inmuebles declarados Patrimonio Cultural de la Nación, no existe ningún registro acerca de la fecha de creación o el autor del Pasaje San Jorge, sin embargo atendiendo sus características arquitectónicas se puede decir que data de la década de 1,940¹⁰.



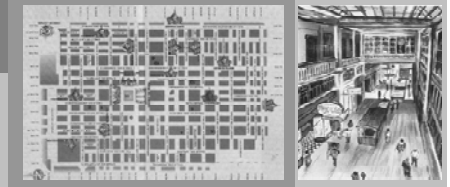
Gráfica No. 10

Vista interior del Pasaje San Jorge

Fuente: Fotografía tomada por autor

Empero al estado de abandono en que se encuentra y a los múltiples deterioros y alteraciones que presenta, es muy rescatable el hecho de que se sigue manteniendo en gran porcentaje el uso para el que fue concebido (vivienda) y sigue siendo utilizado, por la población, como un elemento de enlace peatonal para dos calles principales del Centro Histórico.

¹⁰ Tuna, María Antonieta; Instituto de Antropología, Etnología e Historia (IDAHE).

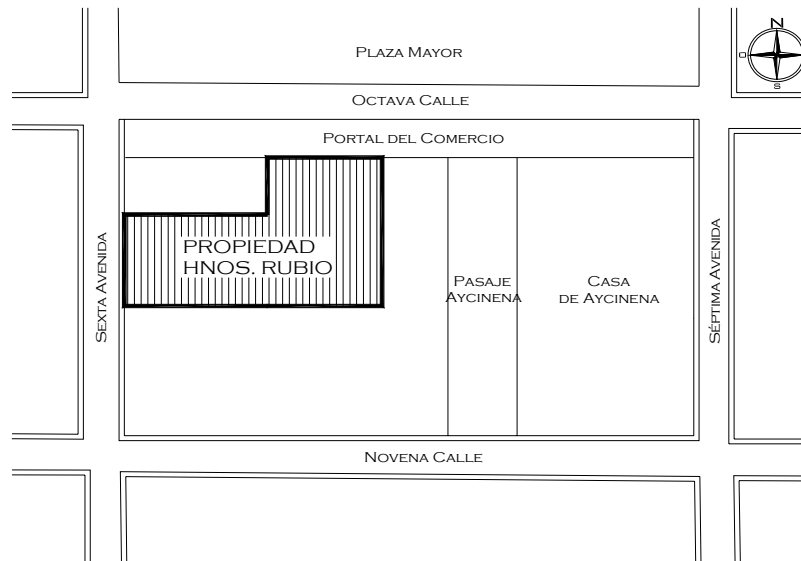


6.3 PASAJE RUBIO

6.3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS DEL PASAJE RUBIO

La construcción del Pasaje Rubio se inicia en la Ciudad de Guatemala en el año de 1928 -después de los pasajes Aycinena y Enríquez- por parte de los hermanos Enrique y Miguel Rubio Ziri6n. Este proyecto, inspirado en los grandes pasajes que se habían dado en el siglo XIX en Europa, consistía en un lujoso edificio comercial y habitacional con un pasaje peatonal en el medio. Para la construcción de este inmueble, los Hermanos Rubio disponían de una porción de terreno ubicada al frente de la Plaza Mayor que tenía comunicación con la Sexta Avenida y la Octava Calle (Portal del Comercio).¹¹

Gráfica No.
11
Predio propiedad de Hermanos Rubio
Fuente:
Elaboración propia



Con el afán de realizar una obra de mayor envergadura, los Rubio adquieren en arrendamiento otra porción de terreno en la misma manzana con salida directa a la Novena Calle, según se especifica en contrato de arrendamiento realizado el 27 de diciembre de 1927, del cual se presenta un extracto a continuación:

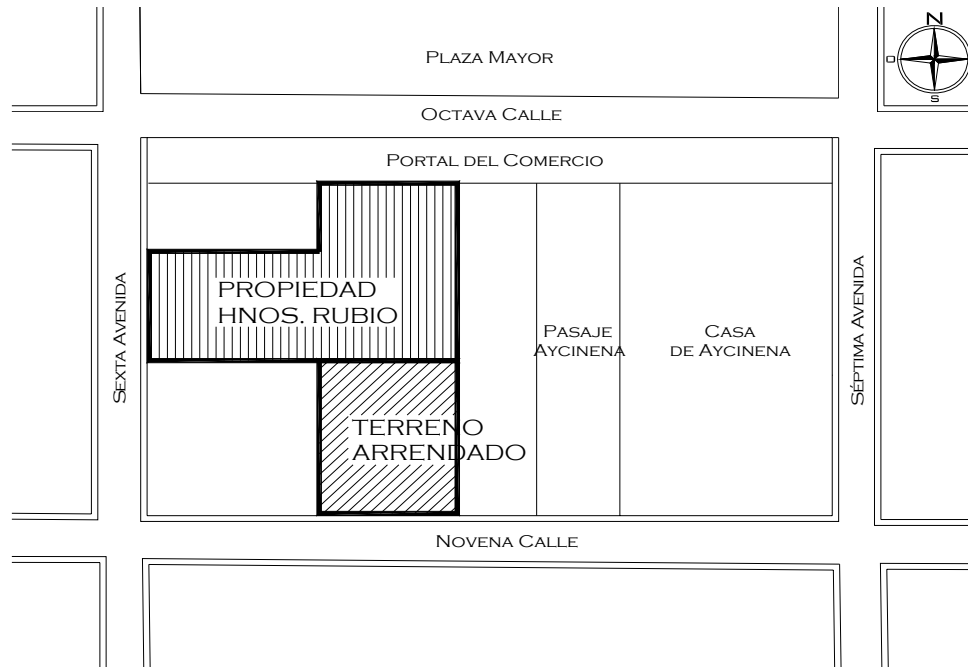
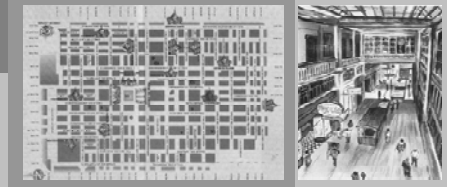
*“Trinidad Nájera viuda de Asturias, dueña de esta finca (de treinta y siete varas de frente de oriente a poniente, y cuarenta y ocho varas de norte a sur), la da en arrendamiento a Miguel y Enrique Rubio Ziri6n, quienes se obligan: ...a construir por su exclusiva cuenta, en toda esta finca, un edificio de dos pisos con un pasaje en el medio, de sur a norte; todo de conformidad con los planos respectivos.... además, quedan obligados a comunicar el pasaje que va a abrirse en esta propiedad con el otro que van a construir en el terreno de ellos y de sus hermanos, en dirección poniente a oriente y el cual tendrá salida a la Sexta Avenida Sur”.*¹²

Al unificar la porción de terreno arrendado y el terreno de su propiedad, Enrique y Miguel Rubio Ziri6n disponían de un predio de aproximadamente 2665 metros cuadrados, con comunicación directa a tres calles (Sexta Avenida, Octava Calle y Novena Calle) para la construcción del inmueble.

¹¹ Registro de la Propiedad Inmueble; Contrato de arrendamiento; libro 0189, asiento 503, folio 295, tomo 310, inscripción 4, finca urbana 19123, Guatemala 27 de diciembre de 1927

¹² Registro de la Propiedad Inmueble; Contrato de arrendamiento; libro 0189, asiento 503, folio 295, tomo 310, inscripción 4, finca urbana 19123, Guatemala 27 de diciembre de 1927.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Gráfica No. 12

Predio propiedad de los Hermanos Rubio y predio arrendado

Fuente: Elaboración propia

Es de vital importancia señalar que en la parte final del extracto del contrato presentado anteriormente, se menciona que los hermanos Rubio ya tenían planificada la construcción de un pasaje en el terreno que era de su propiedad, y que, en el terreno arrendado, se construiría otro pasaje que se uniría al primero:

...quedan obligados a comunicar el pasaje que va a abrirse en esta propiedad (terreno arrendado) con el otro que van a construir en el terreno de ellos y de sus hermanos.

Es decir, que el proyecto estaba dividido en dos partes: el pasaje del terreno propiedad de los Rubio y el pasaje del terreno arrendado.

De acuerdo a una cláusula del contrato de arrendamiento, los trabajos de construcción del Pasaje Rubio (en el predio arrendado) se iniciaron el 1 de enero de 1928 y se contaba con un plazo inicial para la finalización de la obra de 3 años y 3 meses, es decir, en abril de 1931.

“Este contrato principiará a correr desde el día primero del año próximo entrante (el contrato fue realizado el 27 de diciembre de 1927)los hermanos Rubio se obligan a concluir la obra a mas tardar antes del primero de abril de 1931”¹³

A un año de haber realizado el contrato de arrendamiento, se hizo un segundo contrato, en el que se le otorgaba una prórroga de dos años al plazo estipulado para la finalización de la obra, posiblemente por atrasos en los trabajos de construcción:

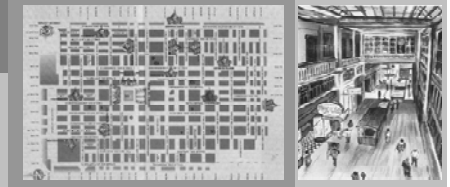
“...la renta será como siempre de trescientos dollars y el plazo máximo para tener concluida la construcción se prorroga hasta el primero de abril de mil novecientos treinta y tres”¹⁴

A pesar de que el plazo para la finalización de la obra estaba contemplado para el primero de abril del año 1,933; el 6 de agosto de 1,929 aparece en el Diario “El Excelsior” uno de los primeros anuncios con referencia al Pasaje Rubio:

¹³ Registro de la Propiedad Inmueble; Contrato de arrendamiento; libro 0189, asiento 503, folio 295, tomo 310, inscripción 4, finca urbana 19123, Guatemala 27 de diciembre de 1927.

¹⁴ Registro de la Propiedad Inmueble; Modificación de Contrato de arrendamiento; libro 0189, asiento 340, folio 245, tomo 337, finca urbana 19123, Guatemala 26 de marzo de 1930.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Gráfica No. 13
Anuncio de comercio en el Pasaje Rubio
Fuente: Diario El Excelsior, 6 de agosto de 1,929

A partir de esa fecha, se registran en los diarios de la época una serie de anuncios de comercios que ofrecían sus servicios en el Pasaje Rubio:



Gráfica No. 14
Anuncio de comercio en el Pasaje Rubio
Fuente: Diario El Imparcial, 12 de septiembre de 1,929



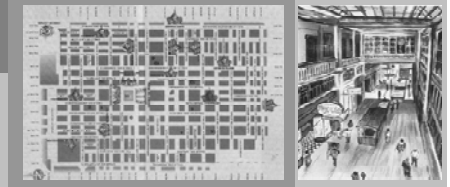
Gráfica No. 15
Anuncio de comercio en el Pasaje Rubio
Fuente: Diario de Centroamérica, 21 de octubre de 1,929

CIE. GLE. TRANSATLANTIQUE		
VAPORES CORREOS FRANCESES		
PROXIMAS SALIDAS		
De New York para Plymouth y El Havre.		
PARIS	(32,000 toneladas)	5 de Octubre.
FRANCE	(30,000 toneladas)	12 de Octubre.
ILE DE FRANCE	(43,000 toneladas)	19 de Octubre.
PARIS	(32,000 toneladas)	26 de Octubre.
De New York directo para El Havre.		
ROCHAMBEAU	21,000 toneladas	10 de Octubre.
DE GRASSE	22,000 toneladas	7 de Noviembre.
ROCHAMBEAU	(21,000 toneladas)	21 de Noviembre.
De Nueva York para Vigo, La Coruña y Burdeos.		
LA BOURDONNAIS	(18,000 toneladas)	2 de Octubre.
ROUSSILLON	(16,000 toneladas)	23 de Octubre.
De La Habana para Santander, Plymouth y El Havre.		
MEXIQUE	(15,000 toneladas)	15 de Octubre.
Todos estos vapores están en conexión con los de la United Fruit Co., que salen de Puerto Barrios.		
Pidan sus informes en nuestra oficina.		
Pasaje "RUBIO" (altos).		ADRIEN DELPREE,
Apartado número 449.— Teléfono número 2662.		Agente para Guatemala.
		294.

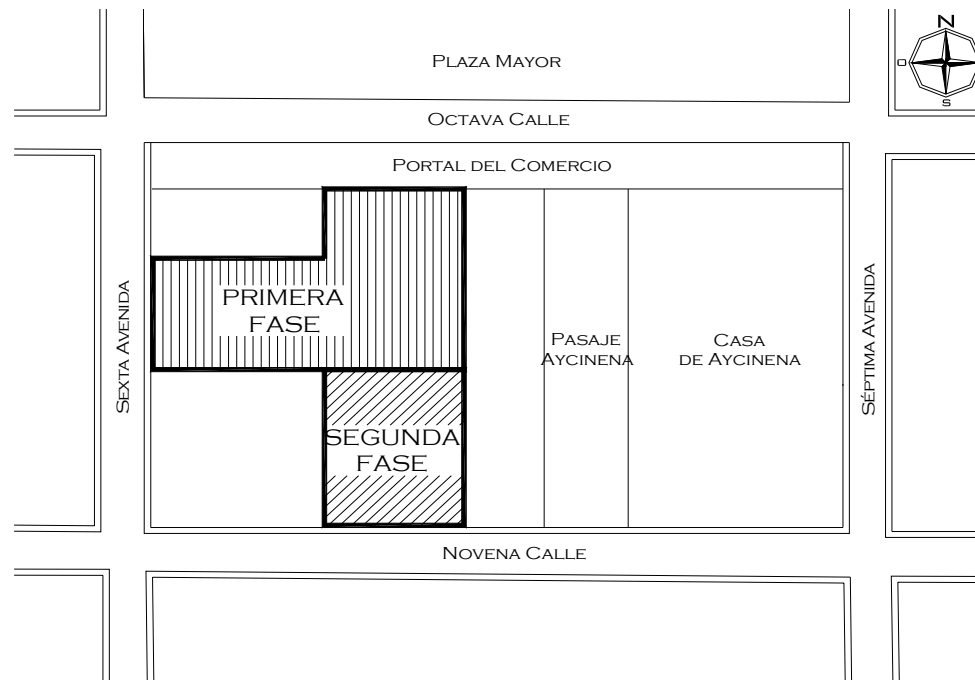
Gráfica No. 16
Anuncio de comercio en el Pasaje Rubio
Fuente: Diario El Imparcial, 28 de noviembre de 1,929

Los establecimientos que se anunciaban en el Pasaje Rubio eran de gran prestigio y calidad, la mayoría de ellos ofrecía productos y servicios importados de Europa.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



En todos los anuncios solamente se hace referencia a la parte del Pasaje Rubio que da a la Sexta Avenida y al Portal del Comercio, en ningún momento se menciona la parte que da a la Novena Calle. Aparentemente, esto responde a que este inmueble fue construido por fases; siendo la primera fase la que estaba en el terreno propiedad de los Hermanos Rubio, es decir, la que da a la Sexta Avenida y al Portal del Comercio. Y la segunda fase, la del terreno arrendado es decir, la que da la Novena Calle.



Gráfica No. 17

Fases para la construcción del Pasaje Rubio
Fuente: Elaboración propia

Una de las primeras referencias que se tienen de la parte del Pasaje Rubio que da a la Novena Calle es la inauguración del bar y restaurante El Portalito, ubicado al final del corredor de la Novena Calle. Con esto se presume que los trabajos de construcción de este inmueble habían finalizado:

“.....uno de los lugares más emblemáticos del Pasaje Rubio y de la Ciudad de Guatemala es el bar El Portalito, el cual fue fundado en 1932 por Esteban Jiménez.”¹⁵



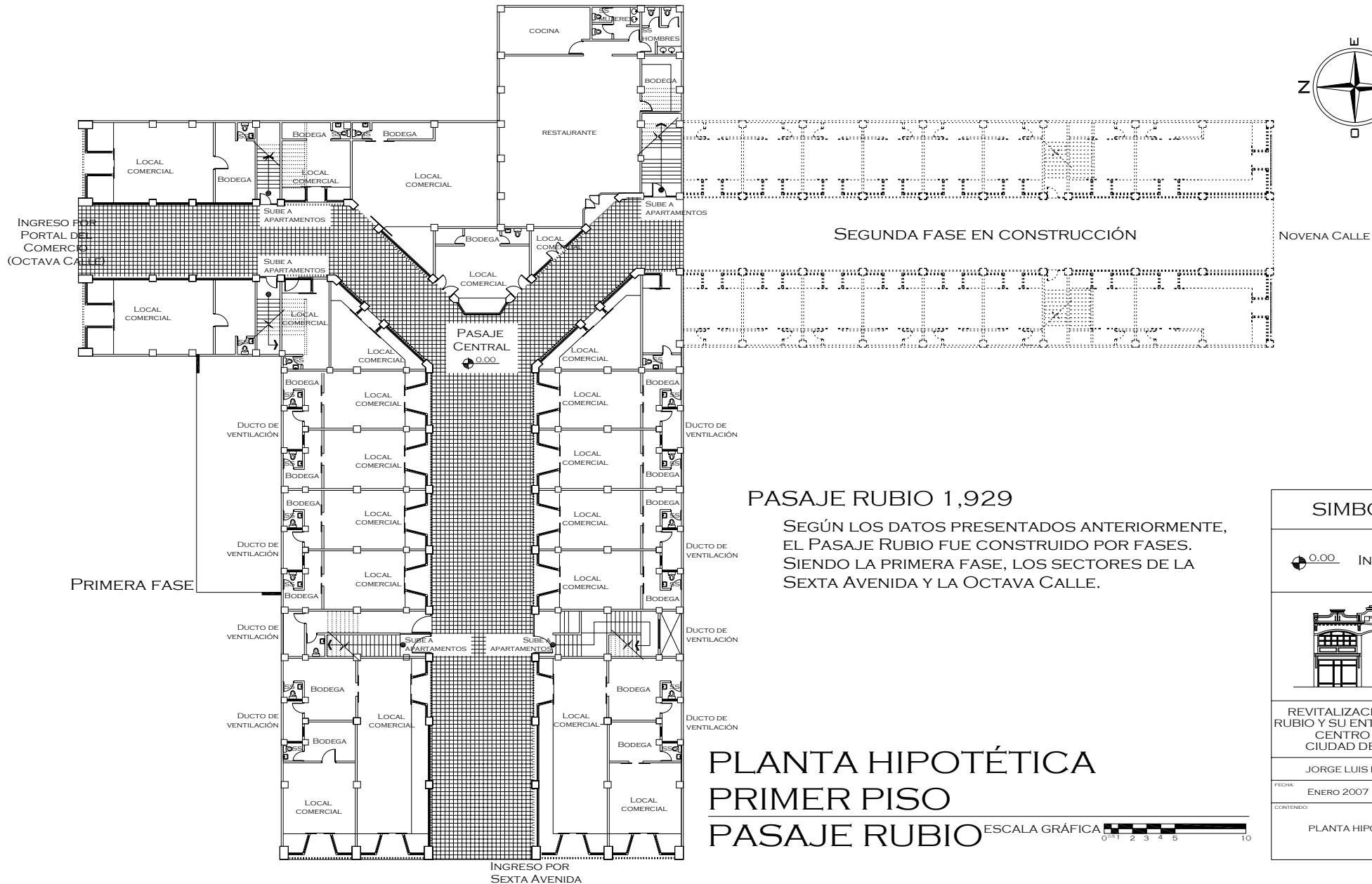
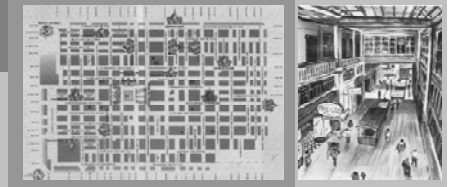
Gráfica No. 18

Inauguración del Restaurante y Bar El Portalito, 1,932

Fuente: Fotografía proporcionada por Guillermo Chávez, administrador de este negocio.

¹⁵ Tres brazos en el centro; Revista D; p.17; 30 de julio de 2,006

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PASAJE RUBIO 1,929

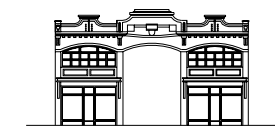
SEGÚN LOS DATOS PRESENTADOS ANTERIORMENTE, EL PASAJE RUBIO FUE CONSTRUIDO POR FASES. SIENDO LA PRIMERA FASE, LOS SECTORES DE LA SEXTA AVENIDA Y LA OCTAVA CALLE.

PLANTA HIPOTÉTICA
PRIMER PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA

0.00 INDICA NIVEL



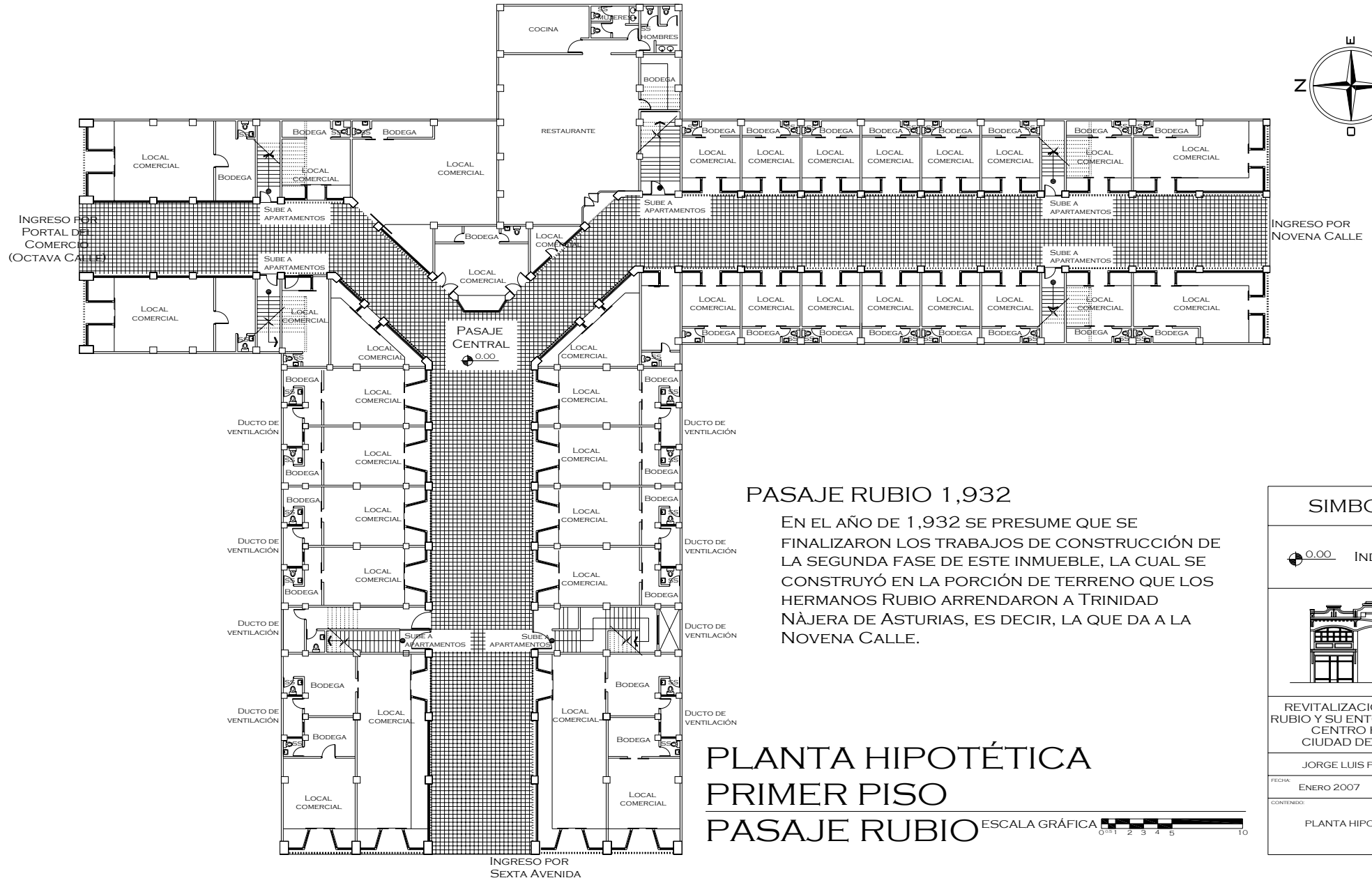
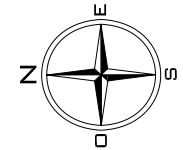
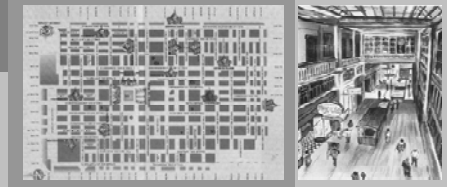
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA HIPOTÉTICA FIG. 1

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PASAJE RUBIO 1,932

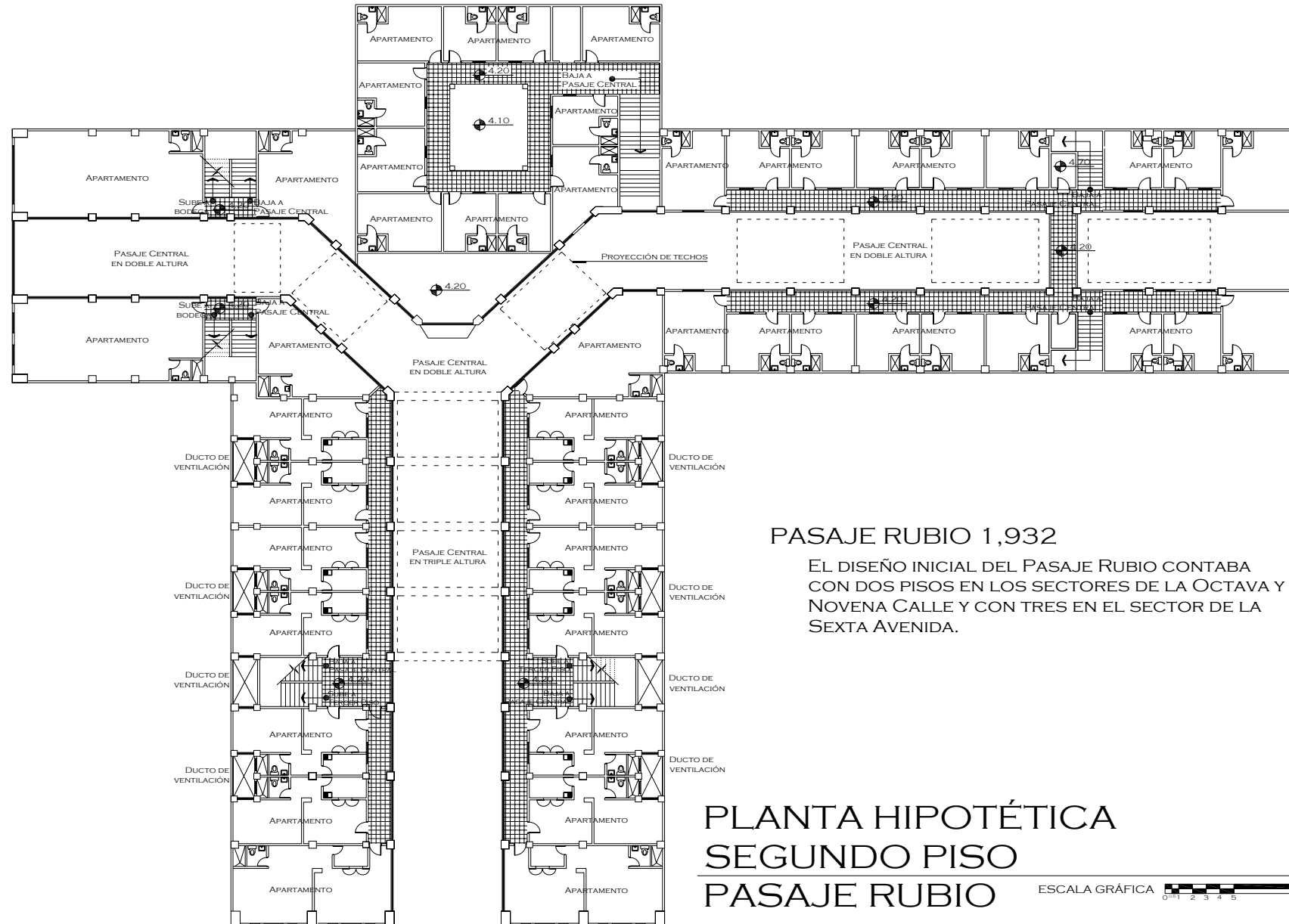
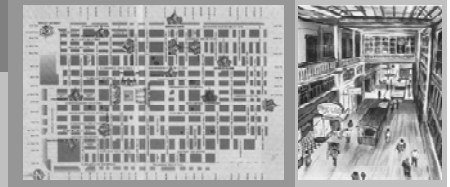
EN EL AÑO DE 1,932 SE PRESUME QUE SE FINALIZARON LOS TRABAJOS DE CONSTRUCCIÓN DE LA SEGUNDA FASE DE ESTE INMUEBLE, LA CUAL SE CONSTRUYÓ EN LA PORCIÓN DE TERRENO QUE LOS HERMANOS RUBIO ARRENDARON A TRINIDAD NÀJERA DE ASTURIAS, ES DECIR, LA QUE DA A LA NOVENA CALLE.

PLANTA HIPOTÉTICA
PRIMER PISO
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA	
	INDICA NIVEL
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PLANTA HIPOTÉTICA	HOJA: 2

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

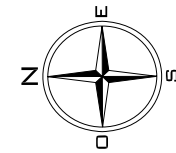


PASAJE RUBIO 1,932

EL DISEÑO INICIAL DEL PASAJE RUBIO CONTABA CON DOS PISOS EN LOS SECTORES DE LA OCTAVA Y NOVENA CALLE Y CON TRES EN EL SECTOR DE LA SEXTA AVENIDA.

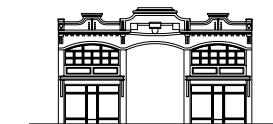
PLANTA HIPOTÉTICA
SEGUNDO PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10



SIMBOLOGÍA

0.00 INDICA NIVEL



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

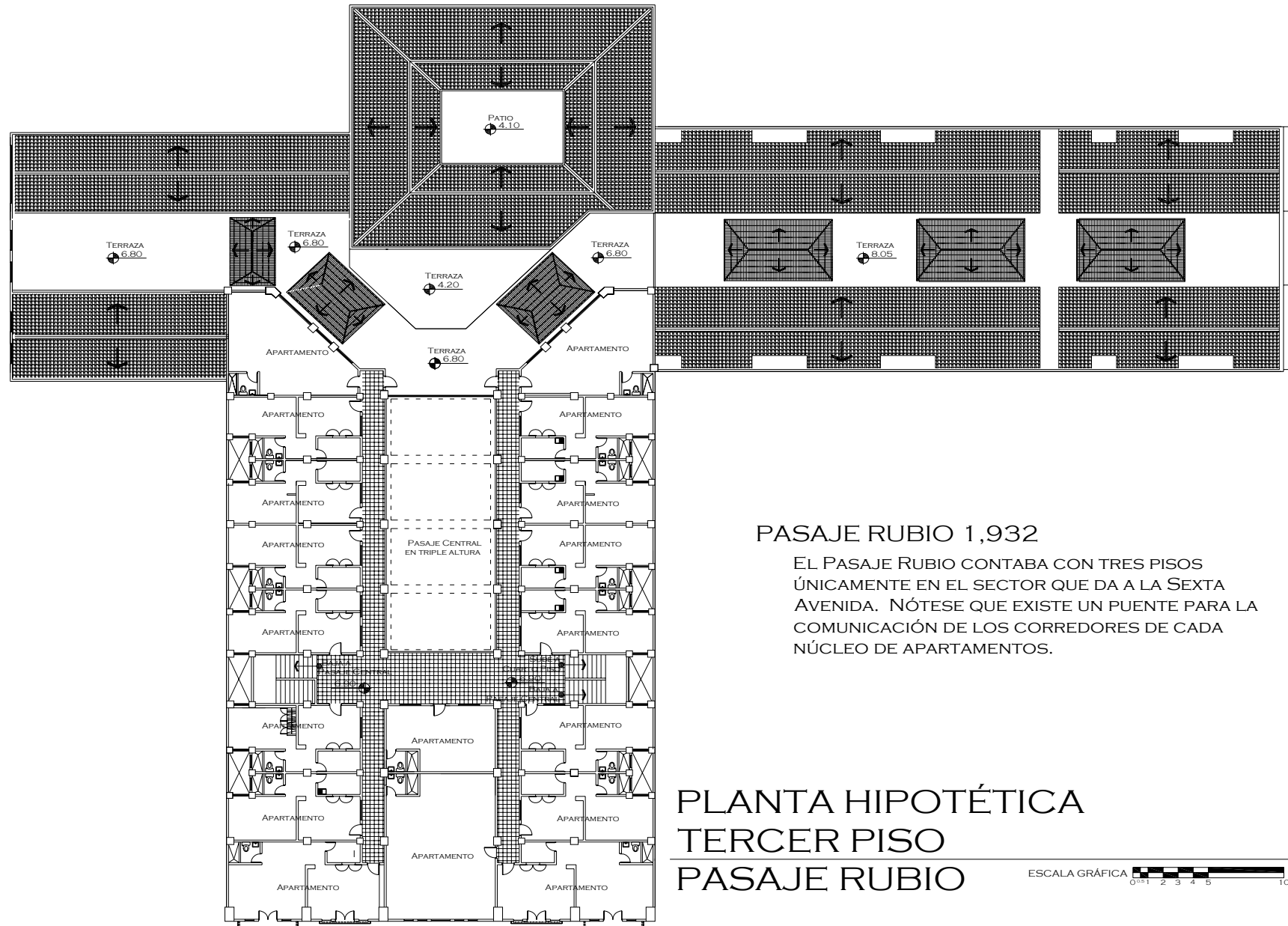
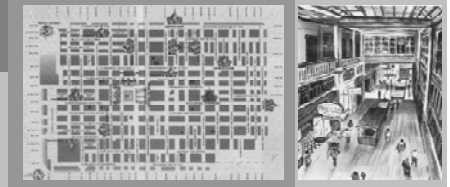
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA HIPOTÉTICA

HOJA: 3

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PASAJE RUBIO 1,932

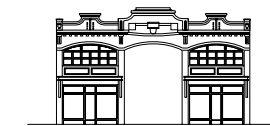
EL PASAJE RUBIO CONTABA CON TRES PISOS ÚNICAMENTE EN EL SECTOR QUE DA A LA SEXTA AVENIDA. NÓTESE QUE EXISTE UN PUEBTE PARA LA COMUNICACIÓN DE LOS CORREDORES DE CADA NÚCLEO DE APARTAMENTOS.

PLANTA HIPOTÉTICA
TERCER PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA

0.00 INDICA NIVEL



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

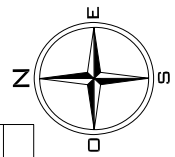
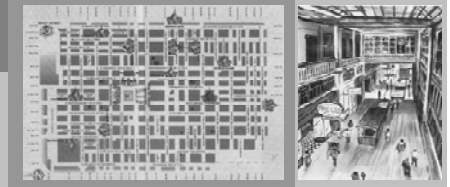
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA HIPOTÉTICA

HOJA: 4

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PASAJE RUBIO 1,932

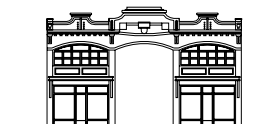
LA TERRAZA DEL SECTOR QUE DA A LA SEXTA AVENIDA, ESTABA LIBRE DE OBSTÁCULOS; POSIBLEMENTE, ERA UTILIZADA PARA TENDER ROPA.

PLANTA HIPOTÉTICA
CUARTO PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0-1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA

INDICA NIVEL



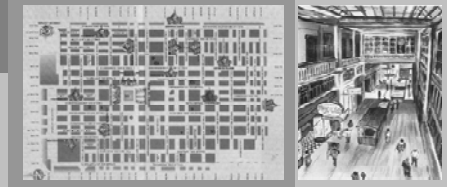
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA HIPOTÉTICA FIG. 5

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Los años treinta fueron la época de oro del Pasaje Rubio. Era uno de los lugares más exclusivos para comprar en la ciudad de Guatemala pues estaba conformado por comercios de gran prestigio que ofrecían productos y servicios de gran calidad siguiendo las tendencias de las grandes ciudades de Europa. Comprar en el Pasaje Rubio era sinónimo de buen gusto, clase y distinción.



Foto No. 9

Alrededores del Pasaje Rubio, Década de 1,930

Fuente: Colección Museo de Historia de Guatemala.

Sin embargo, es en la misma década de 1930 en donde surge uno de los mayores problemas para este edificio, que marcaría el inicio de su proceso de deterioro.

Los Hermanos Rubio, aparentemente por problemas económicos, venden el edificio del Pasaje Rubio a la familia Aycinena. Y años más tarde, éstos venden gran parte del mismo a la familia Biguria Sinibaldi (actuales propietarios de gran parte del edificio).

A partir de ese momento se genera una serie de cambios en cuanto a los propietarios de este inmueble que han llevado a que en la actualidad sean más de 10 las personas que lo posean.

El fraccionamiento del Pasaje Rubio en cuanto a sus propietarios generó descontrol en su administración, puesto que cada dueño intervino su parte de acuerdo a sus necesidades, sin seguir un plan general para el mantenimiento y la conservación del edificio.

En esta fotografía de la década de 1940 se puede apreciar las transformaciones que se iban efectuando en los locales comerciales del pasaje; nótese la colocación de rótulos en los muros y la publicidad pintada en los mismos.



Foto No. 10

Comercio en el Pasaje Rubio

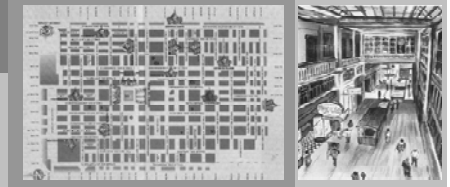
década 1940

Fuente: Fotografía proporcionada

por J. Mejía, propietario del

comercio.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Es de esta forma que en la década de 1,950 aparece uno de los más serios problemas que padece actualmente este inmueble: los kioscos de venta situados en el centro de su pasaje central, los cuales se empezaron a instalar en la parte del pasaje que da a la Novena Calle.

Es así que se genera un estado de caos y descontrol en el Pasaje Rubio, pues se permite por parte de los propietarios que se cometan una serie de alteraciones ajenas a la conformación original del edificio; entre las que se pueden mencionar: superposición de materiales, colocación de elementos discordantes, construcción de viviendas en espacios inadecuados, invasión del área pública del edificio, cerramiento de vanos de puertas y ventanas; en fin, una serie de daños que han llevado a este inmueble al lamentable estado de deterioro que presenta actualmente.



Gráfica No. 21

Falta de uniformidad en la colocación de rótulos y anuncios en el Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.1.1 AUTOR DEL PASAJE RUBIO

La autoría del Pasaje Rubio se le atribuye al español **Cristóbal Azorí**, según lo señala el arquitecto Carlos Ayala en el documento “La modernización de la Ciudad de Guatemala, reconfiguración arquitectónica de su centralidad urbana 1918-1955”. Para conocer los detalles que generaron el proyecto es necesario considerar ciertos antecedentes.

La década de los años veinte fue un período de reconstrucción para la ciudad de Guatemala ya que los terremotos de 1,917 y 1,918 causaron cuantiosos daños a la infraestructura de la ciudad.

Varios arquitectos de renombre proyectaron una serie de edificios como parte del proceso de restablecimiento de la capital guatemalteca:

“...los artífices de este nuevo ciclo edificatorio en la ciudad son una serie de técnicos en construcción de origen y formación europeos....El francés Juan Domerge y su socio el belga Khuba y el español Francisco Cirici, el italiano Guido Albani, el alemán Roberto Hoegg y sus socios W. Bader, Wilhelm Krebbs y Max Holzheu, y la oficina constructora del español Cristóbal Azorí.”¹⁶

Los inmuebles post-terremoto demandaban nuevas tecnologías constructivas que fueran invulnerables a los movimientos telúricos. Por lo que, como respuesta a esa necesidad, se promueve el uso del concreto para la construcción de los nuevos edificios de la ciudad.

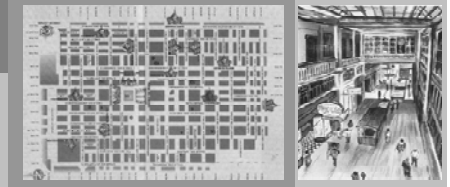
Un claro ejemplo de esta “nueva era edificatoria” fue precisamente el edificio del Pasaje Rubio:

“De las edificaciones más destacadas de este período es la obra del Pasaje Rubio, atribuida a Cristóbal Azorí, donde adopta principios que entroncan más francamente con la modernización arquitectónica...”¹⁷

En este inmueble, Azorí utiliza **concreto reforzado** para las columnas, vigas, entrepisos y losas (elementos de carga vertical y horizontal). Y adopta nuevas soluciones para este tipo de edificios como la apertura de un pasaje con comunicación a tres calles, la creación de locales comerciales en serie acordes al tipo de comercio proyectado; y la integración de comercio y vivienda en un mismo edificio.

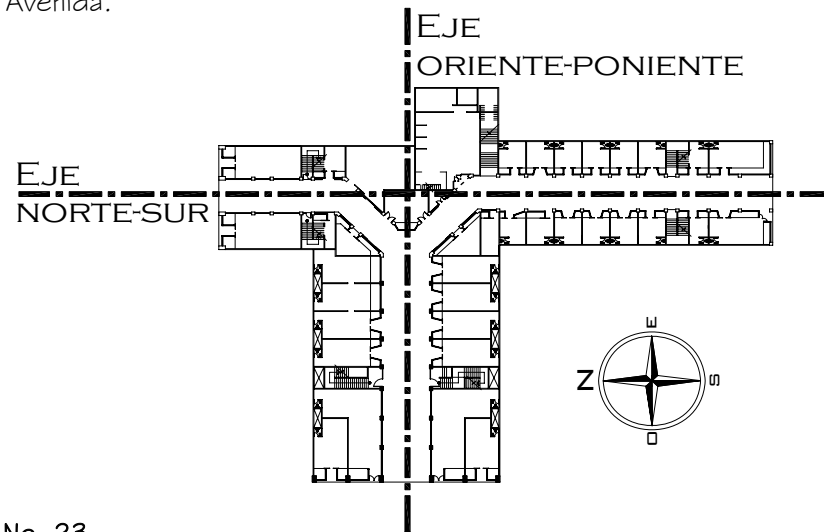
¹⁶ Ayala Carlos; La modernización de la Ciudad de Guatemala, reconfiguración arquitectónica de su centralidad urbana 1918-1955; p. 15

¹⁷ Ayala Carlos; Op. Cit. p. 16



6.3.2 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

El diseño del Pasaje Rubio sigue dos ejes principales. El primer eje es en dirección Norte-Sur y es en donde se encuentran ubicados los ingresos al edificio por el Portal del Comercio (Octava Calle) en el Norte y por la Novena Calle en el Sur. El segundo eje es perpendicular al primero, en dirección Oriente-Poniente y es en donde se ubica el ingreso principal al edificio por la Sexta Avenida.



Gráfica No. 23

Ejes que sigue el diseño del Pasaje Rubio
Fuente: Elaboración propia.

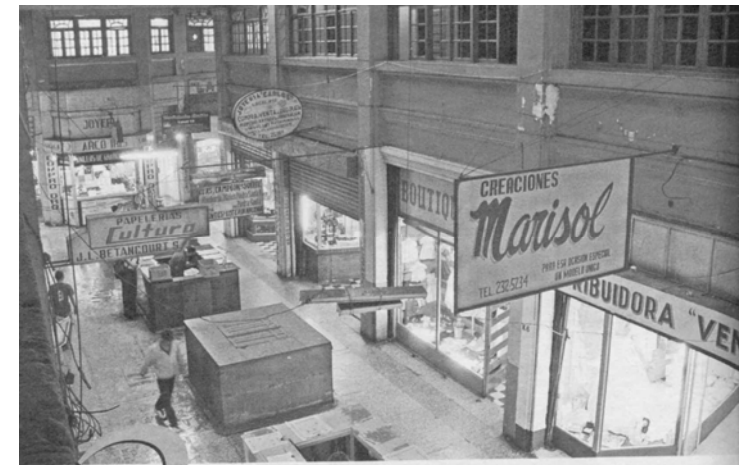
Originalmente, este inmueble constaba de 2 pisos en su eje Norte-Sur y de tres pisos en su eje Oriente-Poniente. Con el pasar de los años y como consecuencia del cambio continuo de propietarios, se construye de forma informal e improvisada un tercer piso en una parte del eje Norte-Sur y un cuarto piso en una parte del eje Oriente-Poniente. El primer piso del Pasaje Rubio es de uso comercial y los restantes de uso residencial.

6.3.2.1 PRIMER PISO

Como se ha mencionado anteriormente, el primer piso del Pasaje Rubio es un espacio netamente comercial. Los locales que lo conforman están dispuestos a lo largo de un pasaje central que comunica a tres calles: la 8ª calle, la 9ª Calle y la 6ª Avenida formando una “T” asimétrica. En la intersección de los corredores peatonales que vienen de las tres calles, se encuentran locales comerciales rotados a 45°, lo que hace que no exista una línea visual entre la entrada Norte y la entrada Sur del Pasaje.

Los locales comerciales están ubicados simétricamente en ambos lados del pasaje y se dividen de acuerdo a la modulación de las columnas. Cada local cuenta con un servicio sanitario y un área de bodega ubicados en su parte posterior.

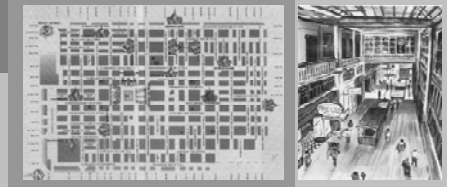
El edificio cuenta con seis módulos independientes de gradas inmediatos a los ingresos del edificio, los cuales conducen a los apartamentos que se encuentran en el segundo y tercer piso. Además cuenta con un tramo de gradas independiente que conduce directamente a un núcleo de apartamentos sobre el local más grande del edificio.



Gráfica No. 24

Comercios primer piso Pasaje Rubio
Fuente: Revista D, 30 07-06.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.3.2.2 SEGUNDO PISO

El segundo piso es totalmente de uso residencial. Comprende seis núcleos de apartamentos independientes sin comunicación entre sí. Cada núcleo está integrado por apartamentos de diferentes dimensiones. La circulación por los apartamentos de cada núcleo es por medio de un corredor que conduce directamente al módulo de gradas. En la parte del edificio que da a la 9ª Calle, los corredores son abiertos hacia el pasaje central, lo cual permite que exista una integración visual con la parte pública del edificio, además se encuentra un vistoso puente que une los corredores de ambos lados del pasaje.



Foto No. 13

Puente que une los dos corredores del sector de la Novena Calle

Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.2.3 TERCER PISO

Originalmente, el tercer piso existía únicamente en el eje Oriente-Poniente, es decir en la parte del pasaje que comunica con la 6ª Avenida. Este cuenta con dos núcleos de apartamentos independientes sin comunicación entre sí. Los apartamentos de cada núcleo se comunican por medio de un corredor cerrado a la parte pública del edificio que conduce directamente al módulo de gradas. En la parte del pasaje que da a la Octava Calle se construyó un tercer piso de forma informal e improvisada sin relación visual con el pasaje.

6.3.2.4 CUARTO PISO

El cuarto piso de este inmueble no es parte de su diseño original, se ubica en el eje Oriente-Poniente y consta de un área utilizada como bodega y una vivienda fabricada de forma provisional.

6.3.2.5 ILUMINACIÓN DEL PASAJE CENTRAL

La iluminación del pasaje central de este inmueble era por medio de sus techos, los cuales contaban con una cubierta de vidrio que era sustentada por una estructura de metal; logrando de esta forma gran claridad en su interior. En la actualidad, la cubierta de los techos es de lámina de zinc y es sustentada por una estructura de madera, esto hace que el pasaje central sea un espacio sumamente oscuro.

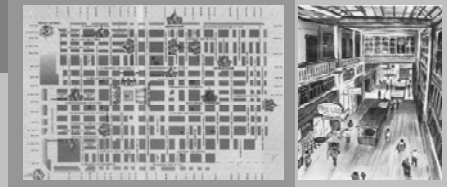


Foto No. 14

Iluminación en el pasaje central, sector Sexta Avenida

Fuente: Fotografía tomada por autor.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.3.2.6 FACHADAS

El Pasaje Rubio cuenta con tres fachadas: la de la 8ª Calle por el Portal del Comercio, la de la 6ª Avenida y la de la 9ª Calle.

6.3.2.6.1 FACHADA DE LA OCTAVA CALLE

Esta fachada queda en un segundo plano desde la perspectiva de la Octava Calle ya que tiene por delante al Portal del Comercio. Es simétrica respecto a su eje central. Está dividida en tres módulos y cuenta con tres pisos. En el módulo central del primer piso se encuentra el ingreso al edificio, y en los dos módulos laterales se encuentran vitrinas de los locales comerciales del Pasaje Rubio. En sus pisos superiores se encuentra la ventanería que corresponde a los apartamentos que allí se ubican.



Foto No. 15
Fachada del Pasaje Rubio, Octava Calle
Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.2.6.2 FACHADA DE LA SEXTA AVENIDA

La fachada de la 6ª Avenida es simétrica respecto a su eje central. Consta de cuatro pisos y está dividida en cinco módulos. En el módulo central del primer piso, se encuentra ubicado el ingreso al edificio, el cual presenta doble altura; en los módulos restantes hay vitrinas que corresponden a los locales comerciales que dan a la Sexta Avenida. En el

segundo piso, el módulo central aún lo abarca el ingreso al edificio; en los módulos restantes se encuentran ventanas triples de proporción rectangular que corresponden a los apartamentos de este piso. En el módulo central del tercer piso se encuentran ubicadas cinco ventanas de proporción rectangular que corresponden a uno de los apartamentos. Cada módulo restante posee puertas triples que dan a un balcón, siguiendo el ritmo de las ventanas del segundo piso. El cuarto piso presenta únicamente la fachada de un piso que nunca se construyó; posee balcones con balaustrada en todos sus vanos y se remata con una cornisa que destaca el módulo central.

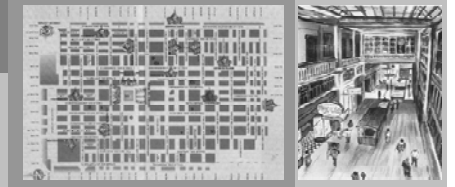


Foto No. 16
Fachada Pasaje Rubio Sexta Avenida
Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.2.6.3 FACHADA DE LA NOVENA CALLE

La fachada de la 9ª Calle carece de unidad respecto a la fachada de la 6ª Avenida. Es simétrica respecto a su eje central. Consta de dos pisos y está dividida en tres módulos. En el módulo central se encuentra el ingreso al edificio en doble altura, el cual presenta un arco rebajado como dintel. En los módulos restantes del primer piso se encuentran vitrinas de locales comerciales del Pasaje Rubio protegidos por una marquesina la cual es sostenida por ménsulas de forma triangular.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



En el segundo piso, los módulos laterales cuentan con un vano de ventana con un arco rebajado como dintel, que armoniza con el del ingreso al edificio. Por encima de los arcos de las ventanas se encuentra una cornisa con molduras y modillones sostenida por dos columnas adosadas al muro.

La fachada es rematada en sus módulos laterales por un parapeto decorado con elementos superpuestos con columnas en los extremos y cuenta en su parte central con un elemento más alto rematado por molduras. El módulo central se destaca con un parapeto más alto y más elaborado respecto a los laterales, el cual es rematado por molduras con modillones.



Foto No. 17
 Fachada Pasaje Rubio
 Novena Calle
 Fuente: Fotografía tomada por autor.

Por encima del arco de ingreso tiene una guirnalda en forma de U y el nombre del edificio como un elemento superpuesto.

6.3.2.7 FACHADAS INTERIORES

Del mismo modo que en las fachadas exteriores, las fachadas interiores carecen de unidad. Las fachadas de los corredores de la Sexta Avenida y Octava Calle presentan similitud en cuanto a los elementos

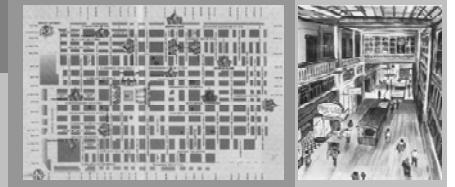
arquitectónicos que poseen, mientras que en la fachada del corredor de la 9ª Calle no se repite ninguno de estos elementos.

6.3.2.6.1 FACHADA CORREDOR 6ª AVENIDA

Consta de tres pisos y ocho módulos. Los módulos de esta fachada son divididos por columnas adosadas al muro que delimitan los locales comerciales del Pasaje. Las columnas van de piso a cielo y llevan un gradado en las esquinas. En el primer piso se encuentran locales comerciales enmarcados por las columnas y por un dintel con molduras que se repite dos veces hasta llegar al sillar de las ventanas del segundo piso. La ventanería del segundo piso es de madera y está dividida en tres tramos por módulo. La losa del segundo entrepiso se marca por medio de una moldura saliente que rodea las columnas. Sobre esta moldura se encuentra una balaustrada que sirve como baranda del corredor del tercer piso. Las columnas son rematadas por las vigas del techo, que a su vez cuentan con un alero que sirve de base a la estructura de los techos del Pasaje Central. El cuarto piso de este inmueble no tiene relación visual con el pasaje.



Foto No. 18
 Fachada interior Pasaje Rubio corredor Sexta Avenida
 Fuente: Fotografía tomada por autor.



6.3.2.6.2 FACHADA CORREDOR 8ª CALLE

Es la más corta de las tres, consta de cinco módulos en su parte perpendicular al Portal del Comercio y de cuatro módulos en su parte rotada a 45 grados. Presenta dos pisos en todo su recorrido (el tercer piso fue construido de forma provisional y no tiene relación visual con el pasaje). Los módulos de esta fachada son divididos por columnas adosadas a los muros que delimitan los locales comerciales del Pasaje. Las columnas van de piso a cielo y llevan un gradado en las esquinas. En el primer piso, se encuentran locales comerciales enmarcados por las columnas y por un dintel con molduras que se repite dos veces hasta llegar al sillar de las ventanas del segundo piso. La ventanería del segundo piso es de madera y está dividida en tres tramos por módulo. En la parte perpendicular al Portal del Comercio, los primeros cuatro módulos presentan un cerramiento horizontal de losa de concreto y el quinto módulo, así como la parte rotada a 45°, presentan un techo translúcido trabajado de la misma manera que los descritos en la fachada de la 6ª Avenida.



Foto No. 19

Fachada interior Pasaje Rubio
corredor Octava Calle
Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.2.6.3 FACHADA CORREDOR 9ª CALLE

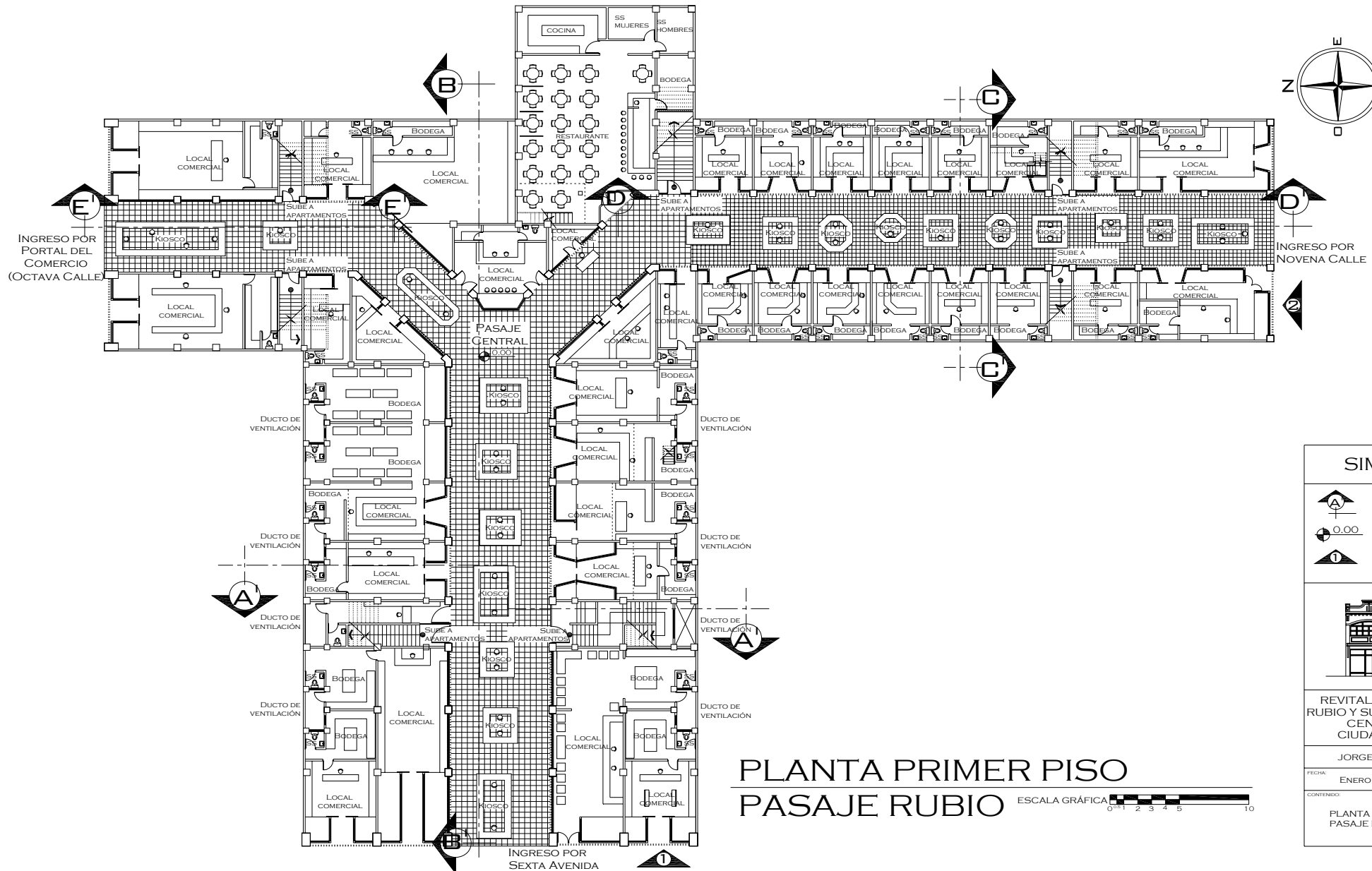
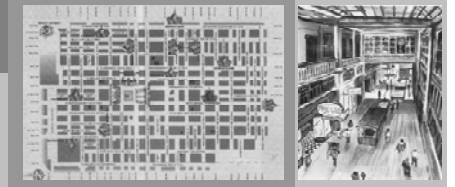
Consta de dos pisos y catorce módulos. Los módulos son divididos por columnas adosadas al muro. Las columnas van de piso a cielo y no llevan ninguna ornamentación. En el primer piso se encuentran locales comerciales delimitados por las columnas. El dintel de los locales es liso sin ningún detalle. La baranda del corredor del segundo piso es de mampostería de ladrillo, con un remate rectangular como pasamanos. Las columnas son rematadas por las vigas del techo, que a su vez cuentan con un alero que sirve de base a la estructura de los techos del pasaje central del edificio.



Foto No. 20

Fachada interior Pasaje Rubio corredor Novena Calle
Fuente: Fotografía tomada por autor.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

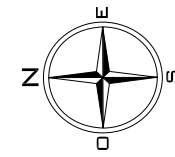
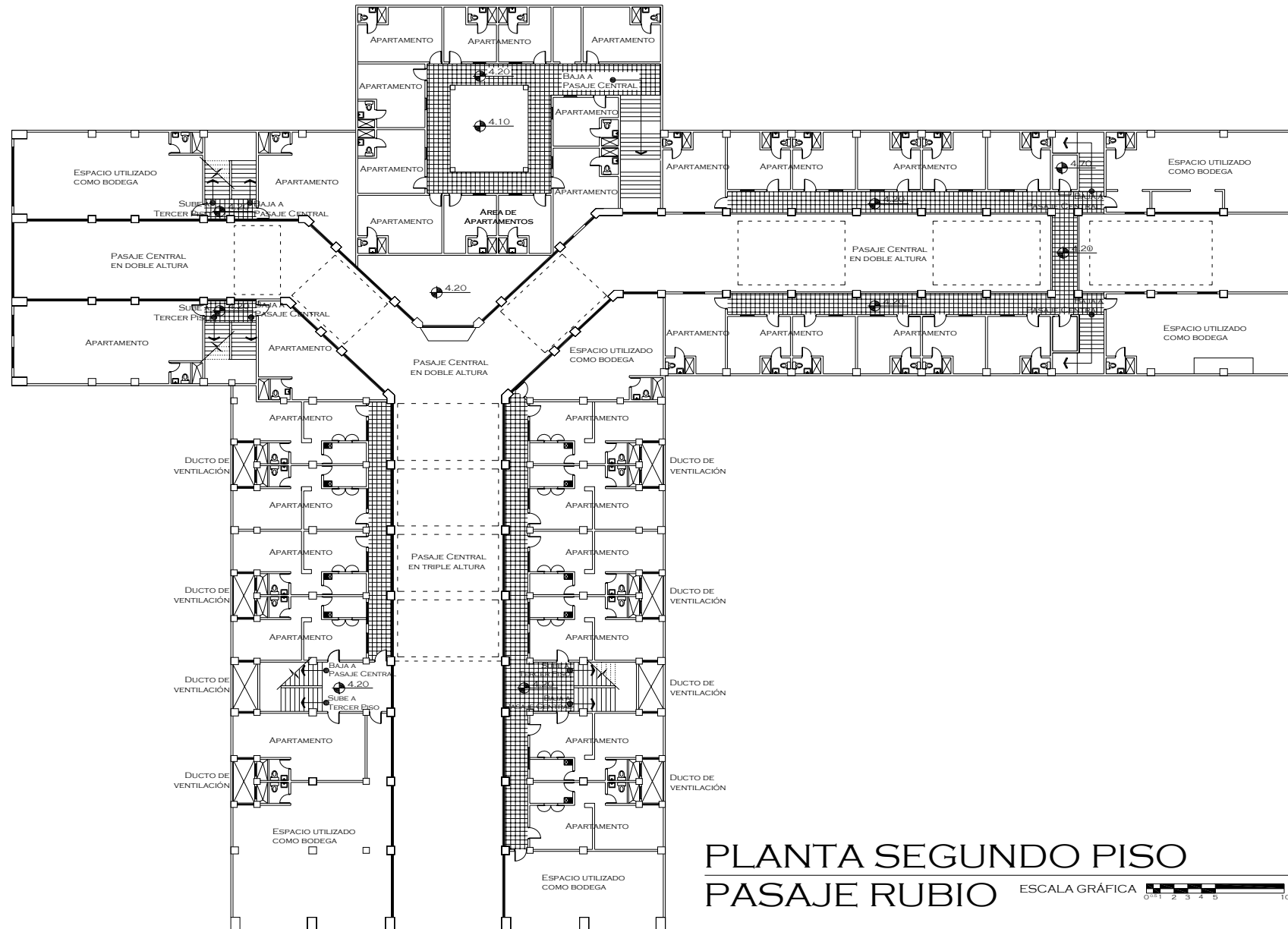
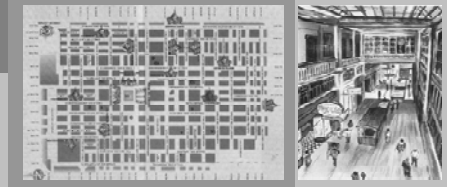


PLANTA PRIMER PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA	
	INDICA SECCIÓN
	INDICA NIVEL
	INDICA ELEVACIÓN
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA INDICADA
CONTENIDO: PLANTA PRIMER PISO PASAJE RUBIO	FOLIO: 6

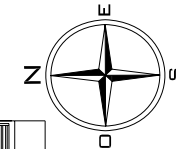
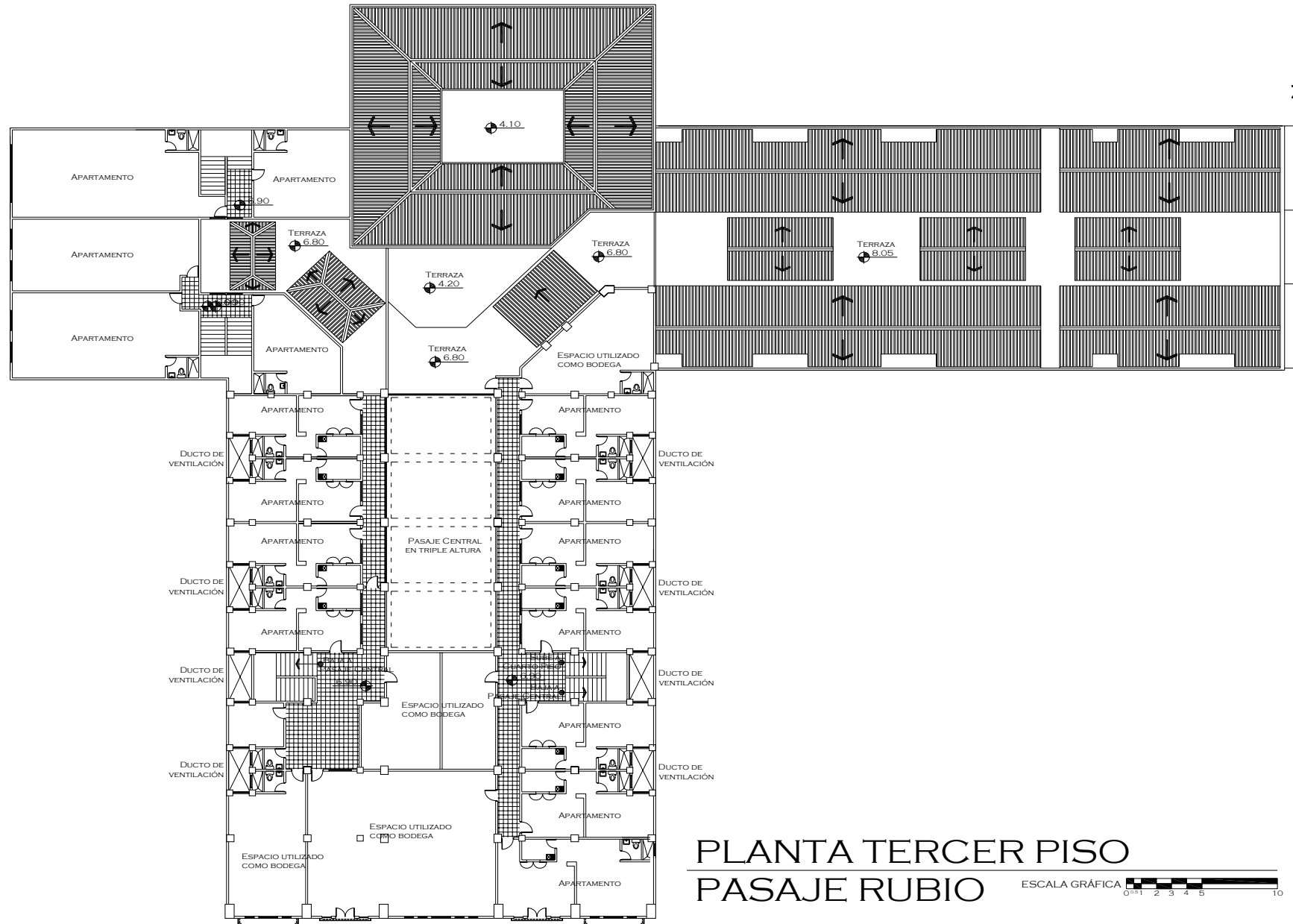
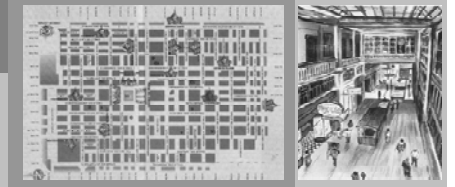
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA	
	INDICA SECCIÓN
	INDICA NIVEL
	INDICA ELEVACIÓN
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO:	HOJA:
PLANTA SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO	7

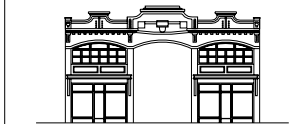
PLANTA SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA SECCIÓN
- INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

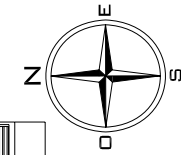
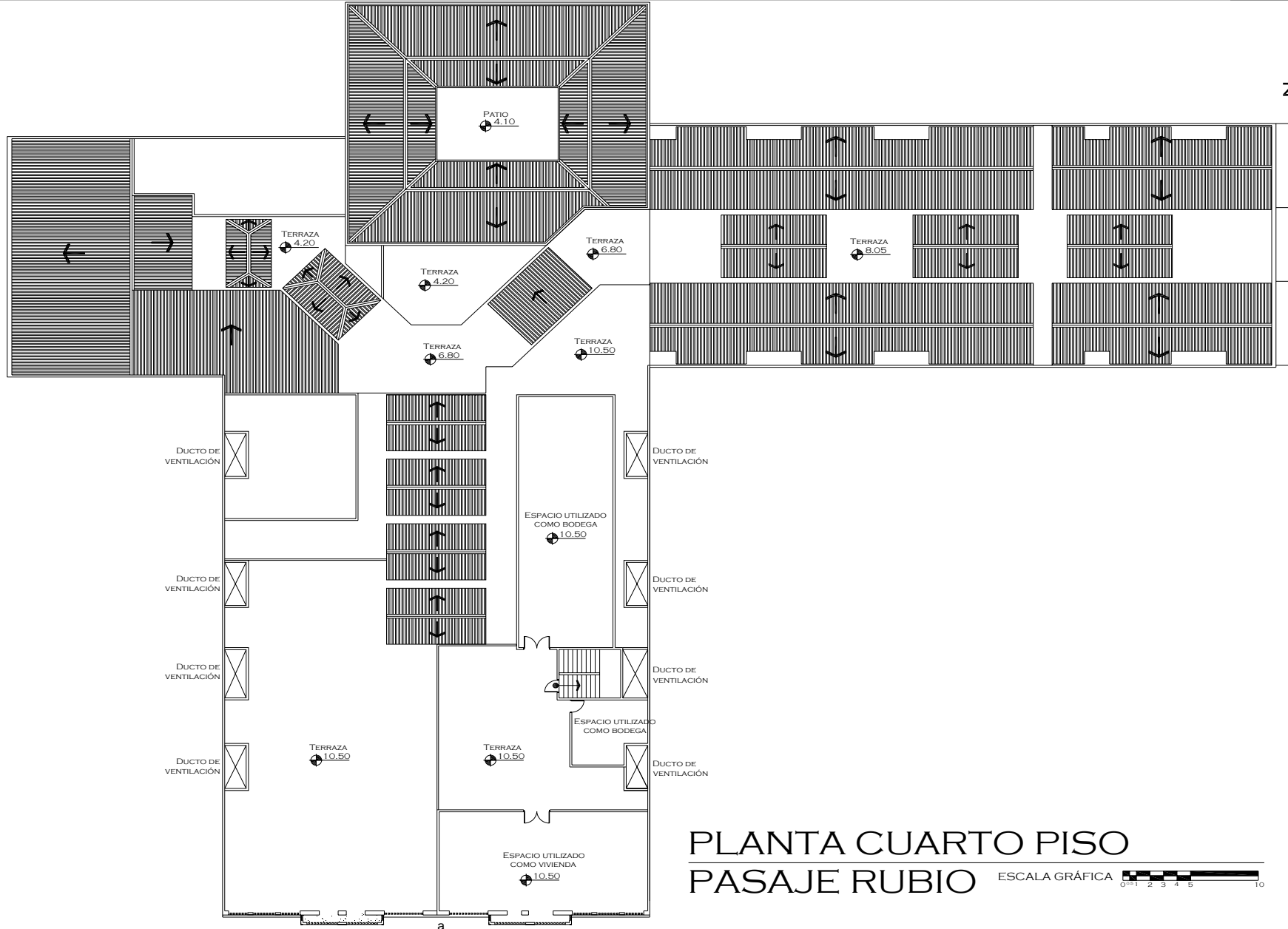
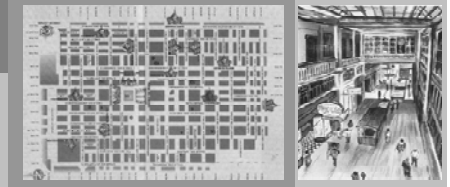
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA TERCER PISO PASAJE RUBIO HOJA: **8**

PLANTA TERCER PISO
PASAJE RUBIO

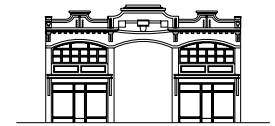
ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA SECCIÓN
- INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

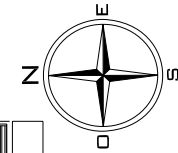
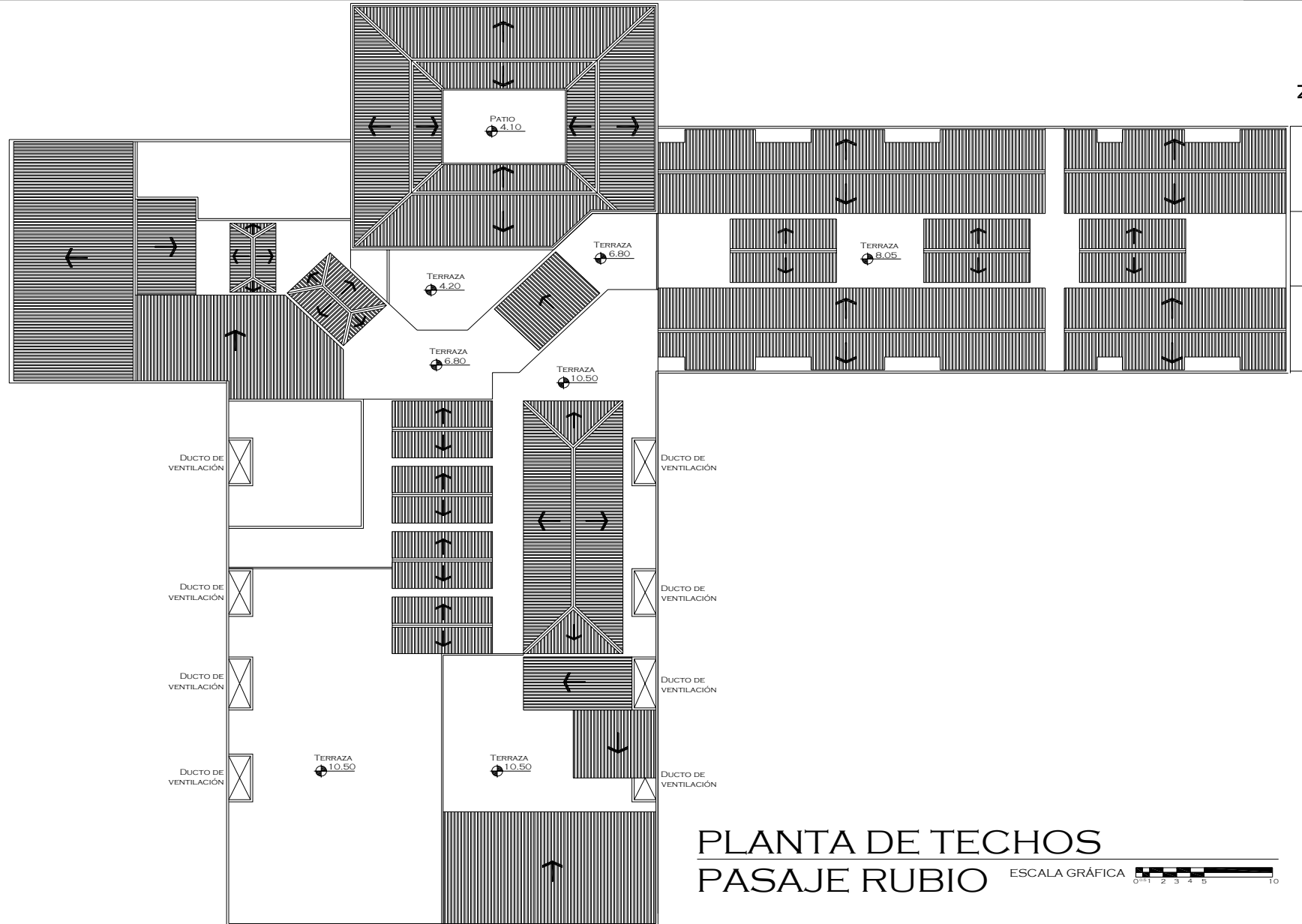
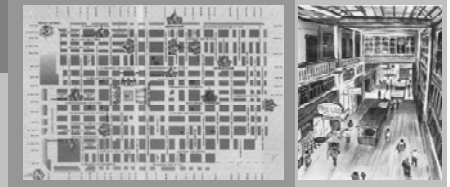
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA CUARTO PISO PASAJE RUBIO HOJA: **9**

PLANTA CUARTO PISO
PASAJE RUBIO

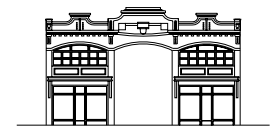
ESCALA GRÁFICA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA SECCIÓN
- INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

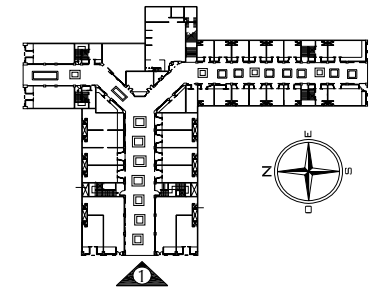
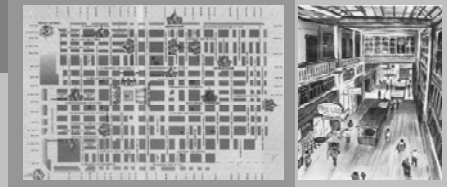
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PLANTA TERCER PISO PASAJE RUBIO

HOJA: **10**

PLANTA DE TECHOS
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA

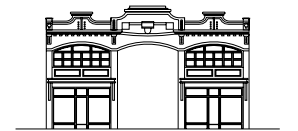


ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- 0.00 INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN



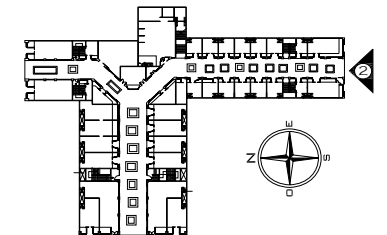
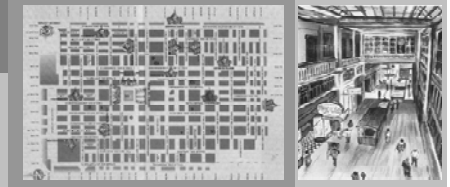
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

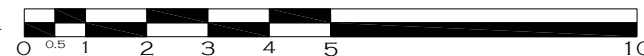
CONTENIDO: ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO

HOJA: 11



ELEVACIÓN NOVENA CALLE
PASAJE RUBIO

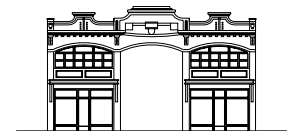
ESCALA GRÁFICA



SIMBOLOGÍA

-0.00 INDICA NIVEL

INDICA ELEVACIÓN



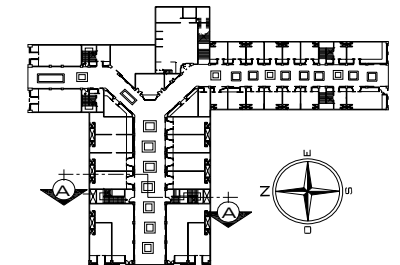
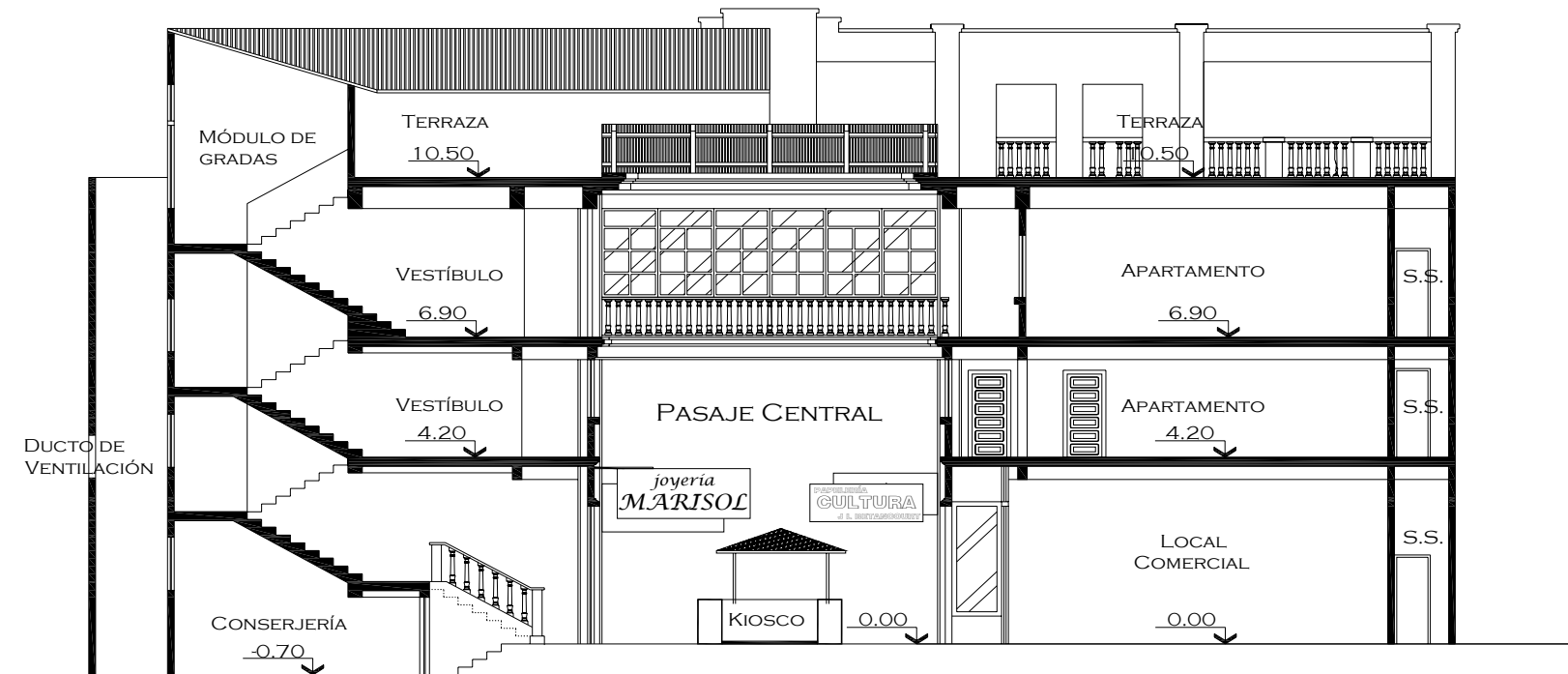
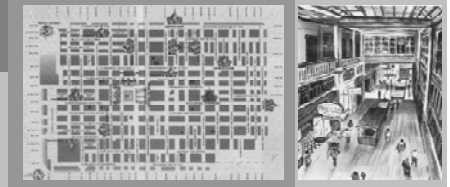
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ELEVACIÓN NOVENA CALLE PASAJE RUBIO HOJA: **12**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

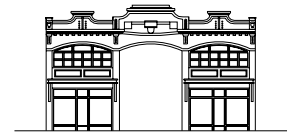


SECCIÓN A-A'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- INDICA NIVEL
- INDICA SECCIÓN



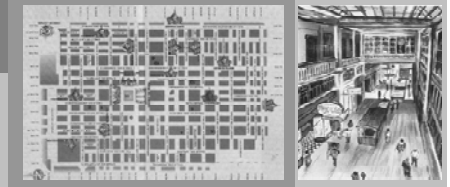
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

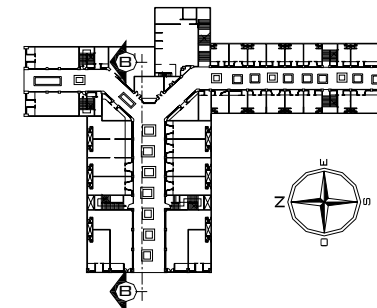
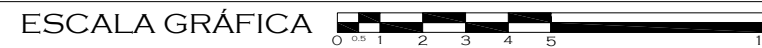
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: SECCIÓN A - A' PASAJE RUBIO HOJA: **13**

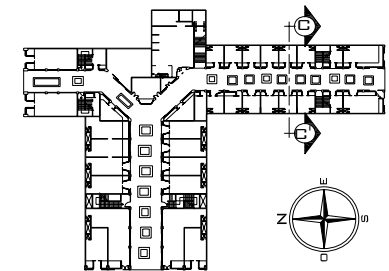
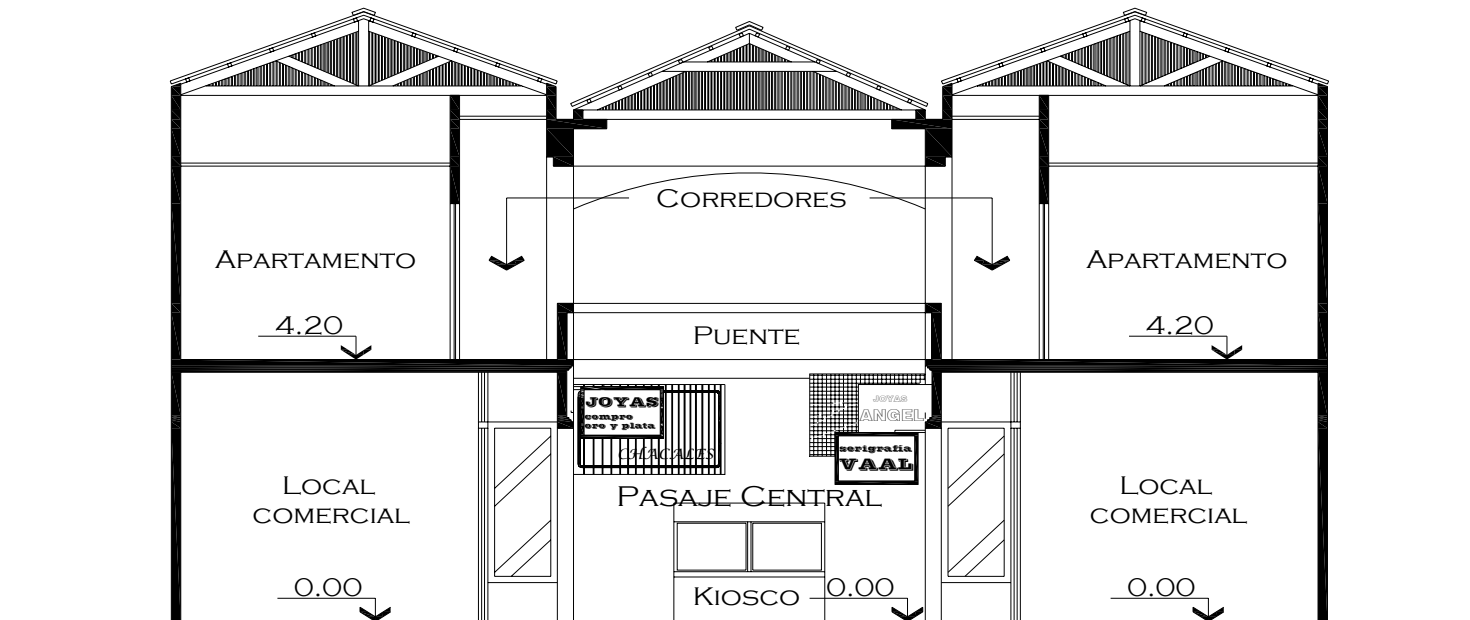
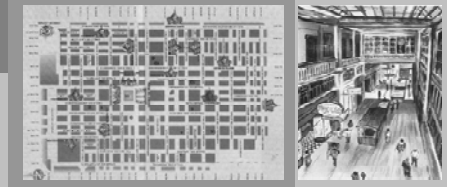
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SECCIÓN B-B'
PASAJE RUBIO

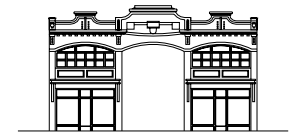


REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: SECCIÓN B - B' PASAJE RUBIO	HUJAS: 14



SIMBOLOGÍA

- INDICA NIVEL
- INDICA SECCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

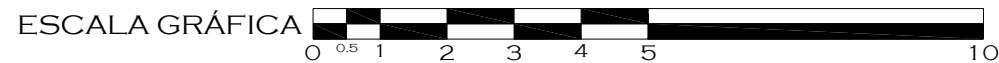
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

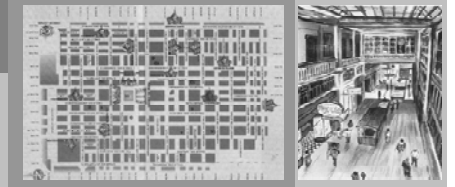
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: SECCIÓN C - C' PASAJE RUBIO

HOJA: 15

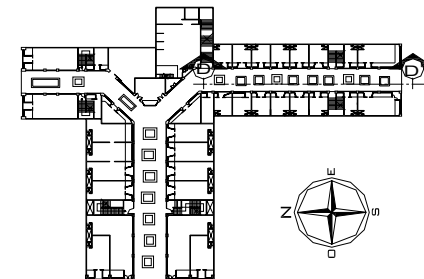
SECCIÓN C-C'
PASAJE RUBIO





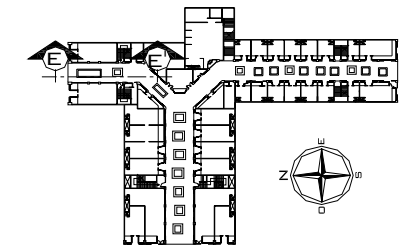
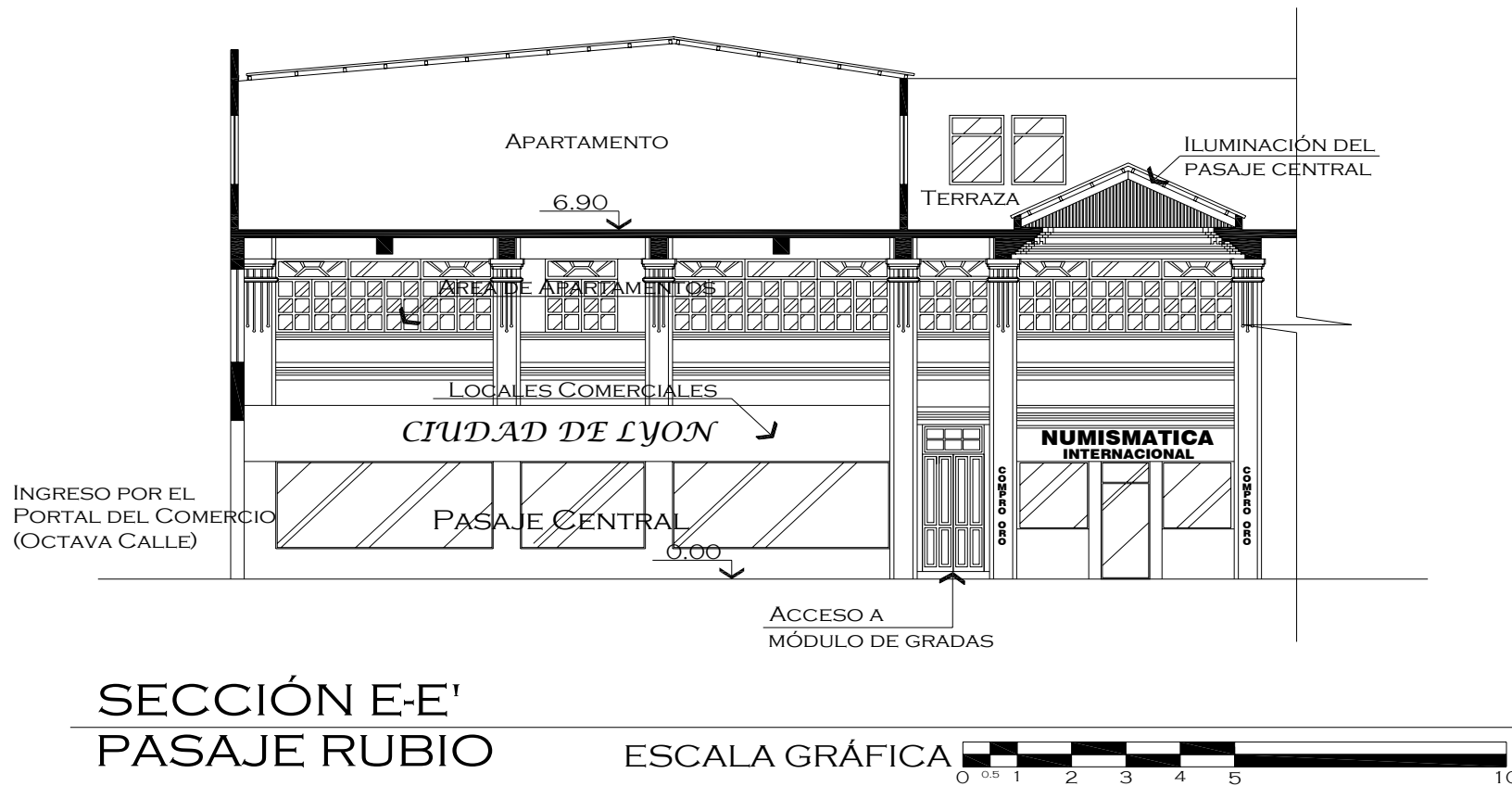
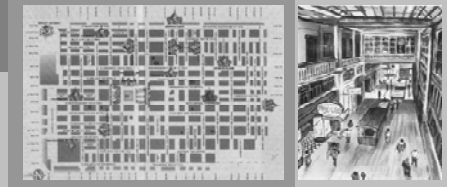
SECCIÓN D-D' PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10



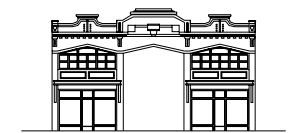
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: SECCIÓN D - D' PASAJE RUBIO	HOJA: 16

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA NIVEL
- INDICA SECCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

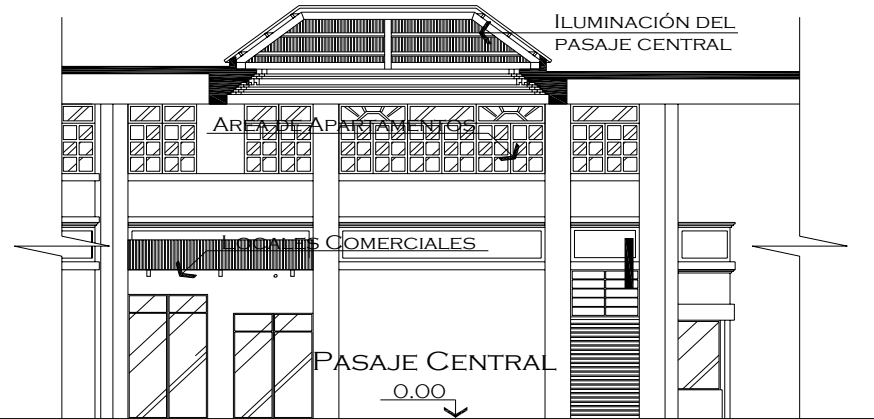
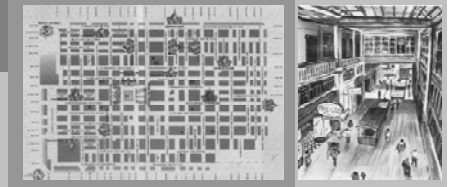
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: SECCIÓN E - E' PASAJE RUBIO HOJA: **17**

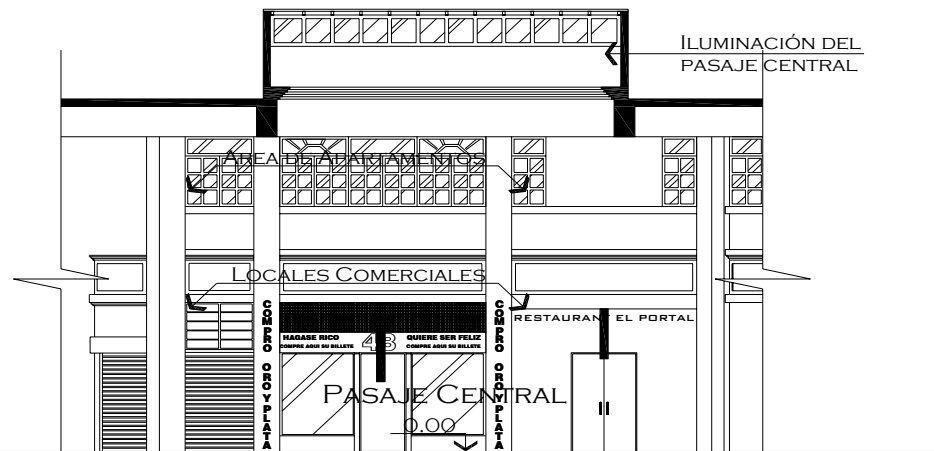
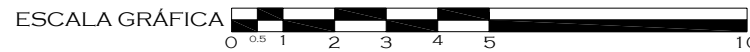
SECCIÓN E-E'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 4 5 10

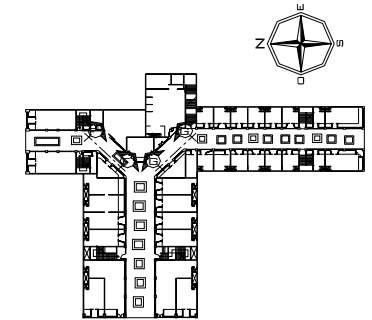
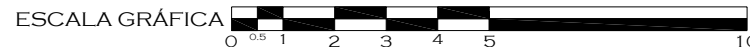
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SECCIÓN F-F'
PASAJE RUBIO

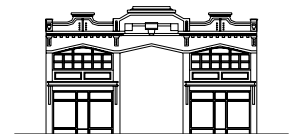


SECCIÓN G-G'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- INDICA NIVEL
- INDICA SECCIÓN



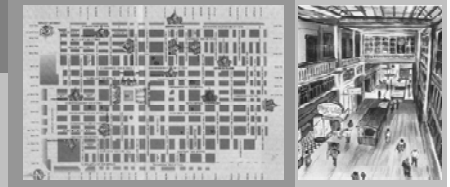
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: SECCIONES F-F' Y G-G'
PASAJE RUBIO

HOJA: **18**



6.3.3 SISTEMA CONSTRUCTIVO DEL PASAJE RUBIO

6.3.3.1 ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Dos sucesos ocurridos en la ciudad de Guatemala determinaron en gran medida el sistema constructivo utilizado en el Pasaje Rubio:

- Los terremotos de 1,917 y 1,918
- Los incendios de 1,928

Los terremotos de 1917 y 1918 causaron serios daños a la infraestructura de la ciudad de Guatemala. Modificaron el sistema constructivo utilizado hasta ese entonces, pues motivaron la búsqueda de materiales livianos para la construcción: se utilizó la madera como elemento estructural para entresijos y techos, lámina de zinc (en lugar de la teja) como elemento de cubierta y se retornó a las construcciones de un piso.

Los materiales de las construcciones posteriores a los terremotos ofrecían ventajas al momento de un sismo; al ser livianos, no representaban gran peligro si se llegaban a derrumbar. El gran problema era su poca resistencia a los incendios. El 2 de mayo de 1928, en la 6ª Avenida Sur y 9ª Calle de la Ciudad de Guatemala (futuro lugar de emplazamiento del Pasaje Rubio) tuvo lugar un incendio de proporciones devastadoras. El periódico Nuestro Diario publicó en la portada de su edición del 3 de mayo de 1928 “amplios detalles del siniestro”:

Gráfica No. 33

Portada Diario de Centro América Edición 2 de Mayo de 1928

Fuente: Hemeroteca Nacional



En la nota del Diario de Centro América, se aclara que una de las causas que contribuyeron a la magnificación del incendio fue precisamente el uso de madera como elemento estructural para techos y entresijos.

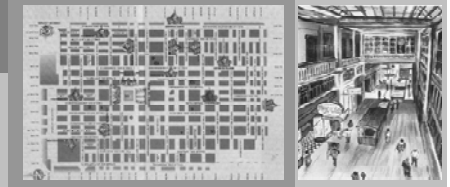
.....”Hotel España: segundo piso de madera ardía....del segundo piso de madera el incendio se comunicó a los departamentos que dan a la 6ª Avenida. Consumió edificio del Hotel España, almacén de mercaderías de Ascoli, Oficinas de Pacific Steam Navigation de Liverpool y The Royal Mail Steam Packet Co. De Londres...”

Los habitantes de la ciudad al darse cuenta de la poca resistencia que presentaban sus inmuebles a los incendios y a los desastres naturales, empiezan a considerar nuevos materiales y sistemas constructivos. En los diarios de la época se promueve un nuevo material, de mayor resistencia a los incendios:

Varias de las construcciones que actualmente se llevan a cabo.... están poniendo techos de machihombre y artesones de pino para techos de lámina con el sólo objeto de una simple economía que de seguro resultará muy cara.....Al utilizar cielos y techos de concreto se formaría un solo cuerpo, en consonancia con el resto de la construcción dándole seguridad completa al edificio en caso de incendio.”¹

Es de esta manera que, como una respuesta a esa necesidad de protegerse contra cualquier tipo de catástrofe –incendios y terremotos- se utiliza concreto reforzado para la construcción del edificio del Pasaje Rubio en sus elementos de carga vertical y horizontal.

¹ Periódico Nuestro Diario; Edición de 28 de mayo de 1,928



6.3.3.2 DESCRIPCIÓN DEL SISTEMA CONSTRUCTIVO

No existe ningún registro gráfico o escrito del sistema constructivo-estructural de este inmueble. La información que se presenta, se obtuvo por medio de levantamientos que se realizaron en múltiples visitas al monumento.

6.3.3.2.1 CIMENTACIÓN

Para llegar a determinar la forma, profundidad, dimensiones y materiales empleados en la cimentación de este edificio se deberá realizar una excavación arqueológica o un estudio profundo del tema. Este estudio, no se considera prioritario debido a que el inmueble no presenta ningún daño estructural que sugiera fallas en su cimentación.

6.3.3.2.2 SISTEMA ESTRUCTURAL

La estructura de este edificio funciona a través de marcos estructurales de concreto reforzado los cuales se componen de columnas (elementos de carga vertical) y de vigas (elementos de carga horizontal). Todas las secciones transversales de las columnas son cuadradas, las dimensiones de las mismas varían dependiendo del número de pisos que cargan. Al igual que las columnas, las dimensiones de las vigas cambian de acuerdo a la carga que soportan.



Gráfica No. 34

Columnas y vigas de concreto reforzado, Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

6.3.3.2.3 MUROS

➤ MUROS DE CARGA

Son elementos de carga vertical que trabajan en conjunto con la estructura de concreto del edificio. Según se pudo observar en muros de las fachadas de la Sexta Avenida y Novena Calle que ya no cuentan con acabados, el material empleado para su construcción fue el ladrillo.



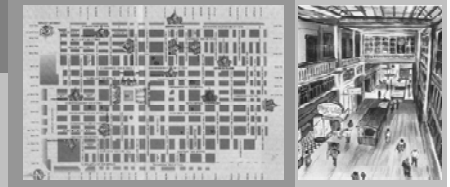
Gráfica No. 35

Muro de carga, interior Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

➤ MUROS DE DIVISIÓN

Este tipo de muros se utilizan para la división de espacios. Algunos de estos muros fueron construidos de mampostería de ladrillo (los más antiguos) y otros de mampostería de block (los más recientes).

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



6.3.3.2.4 LOSAS

Son elementos de cerramiento y carga horizontal, el material empleado para su construcción fue el concreto reforzado. Se utilizan en los entresijos del segundo, tercer y cuarto piso; y como techo de los apartamentos del Sector de la Sexta Avenida y de una parte del pasaje central del edificio.



Gráfica No. 36

Losa del pasaje central
Fuente: Fotografía tomada por autor

6.3.3.2.5 CUBIERTAS

Son elementos de cerramiento horizontal que se utilizan a lo largo del pasaje central del edificio y en algunos de los apartamentos del sector de la Novena Calle. La estructura de las mismas es de madera, la cual sustenta una cubierta de lámina de zinc. Todas las cubiertas del edificio no son parte de su diseño original.



Gráfica No. 37

Cubierta del pasaje central del Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

6.3.3.2.6 PISOS

Originalmente, el piso utilizado en todo el edificio era de cemento líquido, colocado en forma de tablero de ajedrez, en combinación blanco/negro para los locales comerciales y apartamentos; y blanco/verde para el pasaje central. Como parte de las remodelaciones que ha tenido el inmueble se ha colocado piso de granito en gran parte del pasaje central y piso cerámico en la mayoría de los locales comerciales.

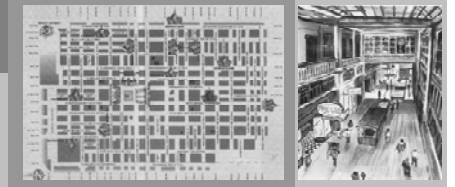


Gráfica No. 38

Piso de cemento líquido (original) y de granito (agregado) del Pasaje Central
Fuente: Fotografía tomada por autor

6.3.3.2.7 PUERTAS

Inicialmente, las puertas de los locales comerciales y apartamentos de este inmueble eran de madera. Actualmente, producto de las remodelaciones que se han llevado a cabo, solamente algunos apartamentos cuentan con las puertas originales, en los locales comerciales se han cambiado por puertas de vidrio con marcos de aluminio. Actualmente, el área de los locales comerciales cuenta con 12 tipos diferentes de puertas.



6.3.3.2.8 VENTANAS

Las ventanas utilizadas en este edificio son de marcos de madera de proporción cuadrada y rectangular, se presume que los vidrios presentaban grabados geométricos ya que actualmente existen restos de los mismos. El tipo de ventana que predomina es el utilizado en los corredores del área de apartamentos de la Sexta Avenida y Octava Calle.



Gráfica No. 38
Ventanería de madera, interior Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

6.3.3.2.9 VITRINAS

Al igual que las ventanas, éstas contaban con marcos de madera y vidrios transparentes que estaban sobre una base de mampostería de ladrillo. En la actualidad, la madera ha sido sustituida por marcos de aluminio y la base ha sido revestida por azulejo o piso cerámico.

6.3.3.2.10 INSTALACIONES

➤ ELÉCTRICAS

La instalación original se encuentra oculta, pero las modificaciones que

ha sufrido el sistema eléctrico del edificio se han colocado suspendidas a lo largo de sus fachadas interiores y exteriores.

➤ HIDRÁULICAS

Las instalaciones hidráulicas de este edificio se encuentran en condiciones aceptables; el gran problema respecto al tema del agua, es la escasez de este servicio, pues se presta –en promedio– durante una hora al día.

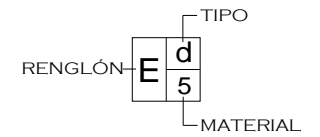
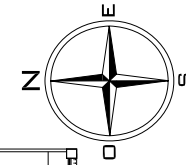
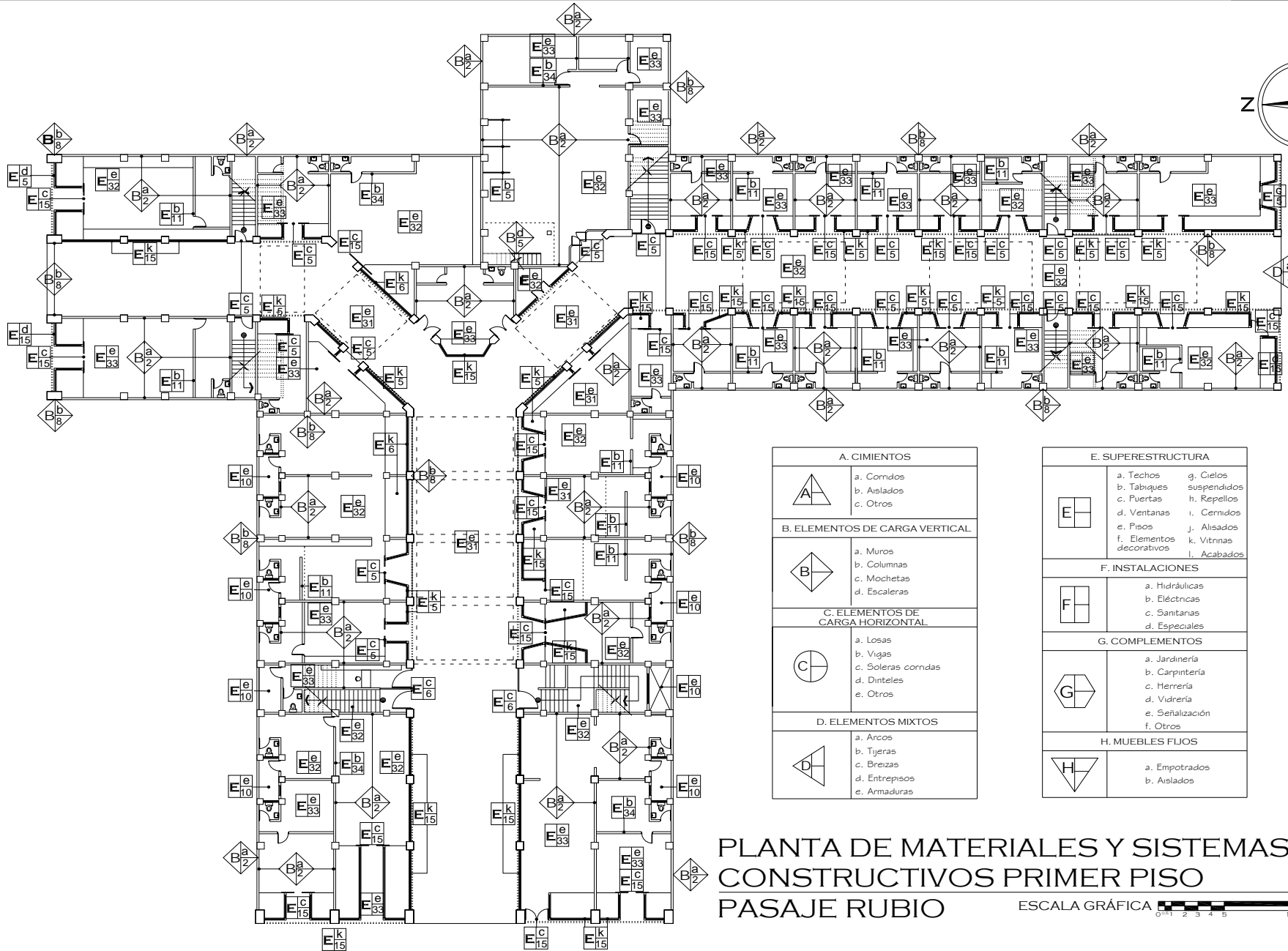
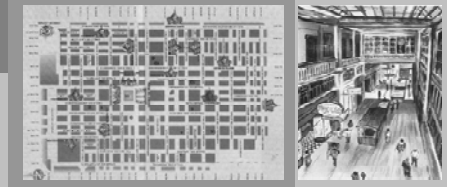
6.3.3.2.11 ELEMENTOS DECORATIVOS

Se encuentran en las fachadas exteriores e interiores del edificio. Se destacan la balaustrada utilizada en la fachada de la Sexta Avenida y las ménsulas que sirven de sustento a la estructura de los techos que iluminan el pasaje central del edificio.



Gráfica No. 39
Balaustrada en fachada de Sexta Avenida, Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



A. CIMENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros
D. ELEMENTOS MIXTOS	
	a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepisos e. Armaduras

E. SUPERESTRUCTURA	
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos
	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Aislados k. Vitninas l. Acabados
F. INSTALACIONES	
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales
G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Tapiz	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

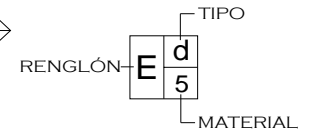
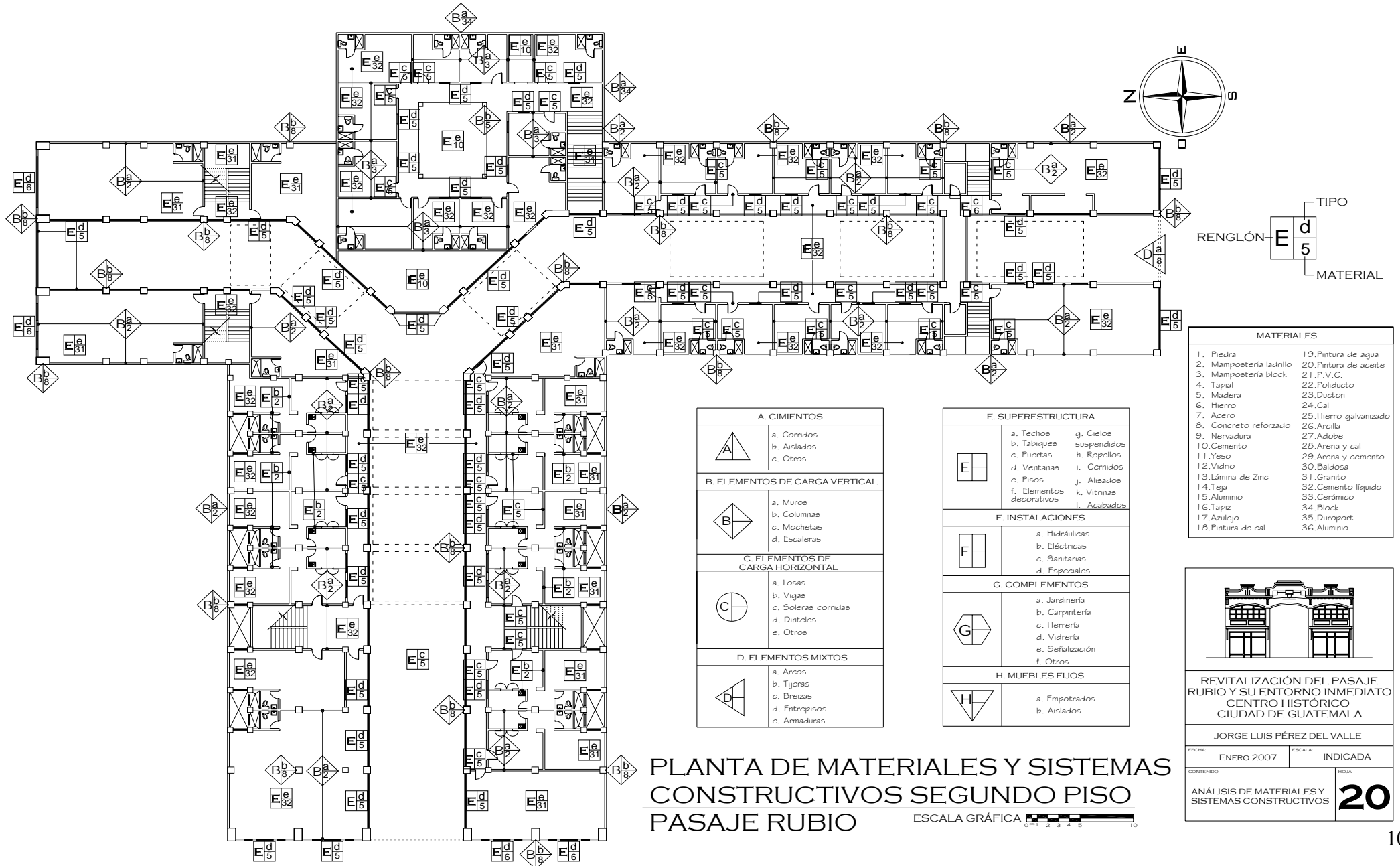
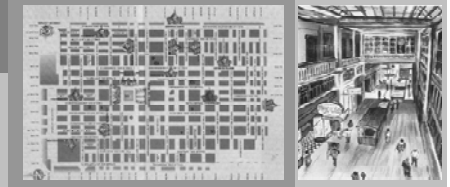
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: **19**

PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PRIMER PISO PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapal	22. Polducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidno	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granto
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Tapiz	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

A. CIMENTOS	a. Comodos b. Aislados c. Otros	
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras	
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros	
D. ELEMENTOS MIXTOS	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Aislados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales	
G. COMPLEMENTOS	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros	
H. MUEBLES FIJOS	a. Empotrados b. Aislados	

PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

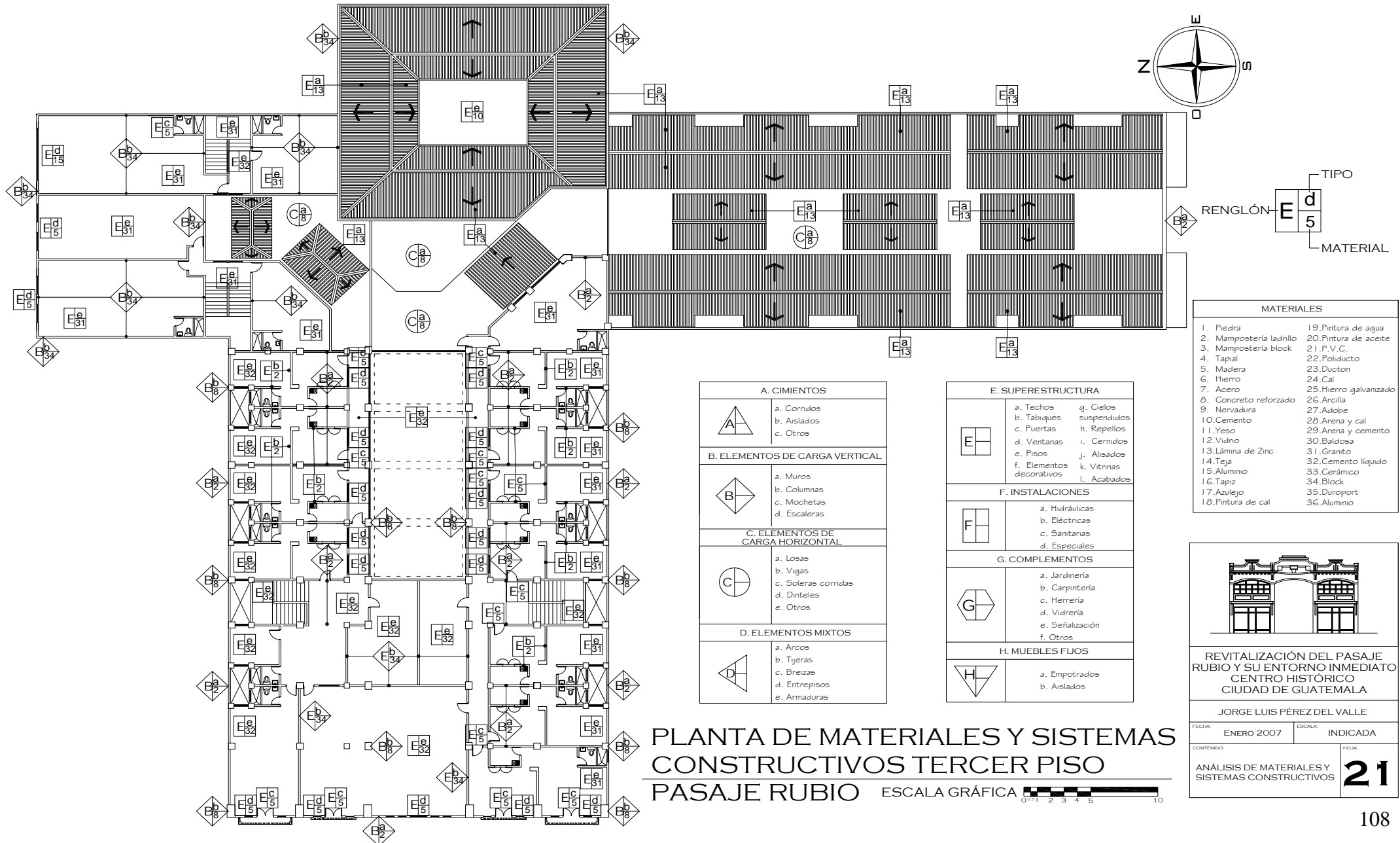
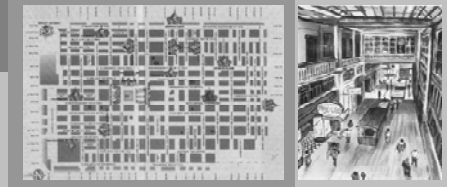
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

HUJIA: 20

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



TIPO
RENGLÓN E d 5
MATERIAL

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granto
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Tapiz	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

A. CIMENTOS	
	a. Cornisos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros
D. ELEMENTOS MIXTOS	
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras

E. SUPERESTRUCTURA	
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos
	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Vitinas l. Acabados
F. INSTALACIONES	
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Santanías d. Especiales
G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS TERCER PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

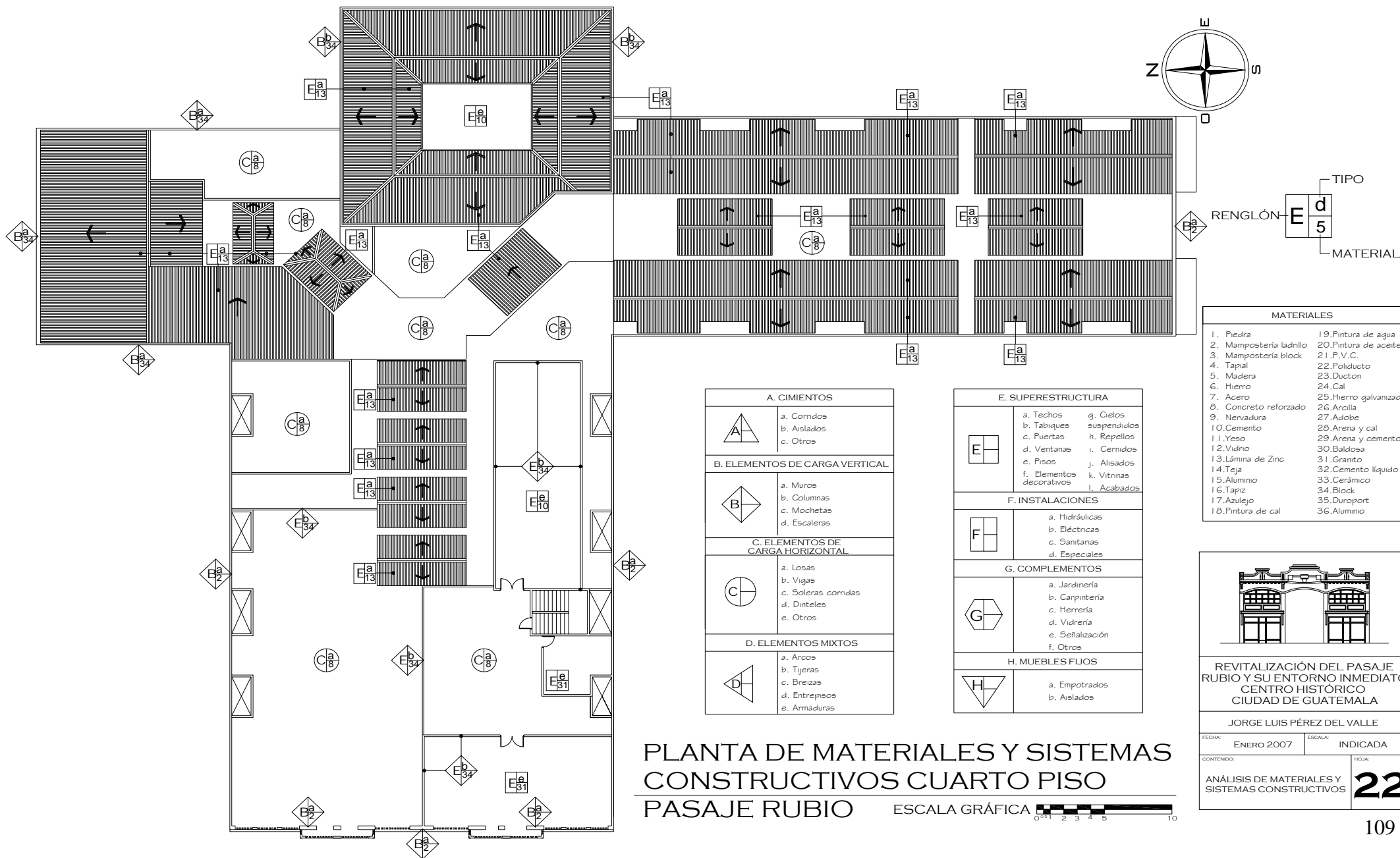
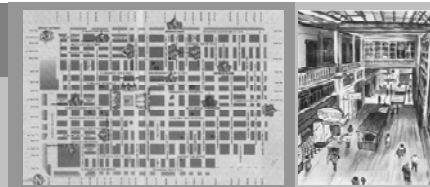
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

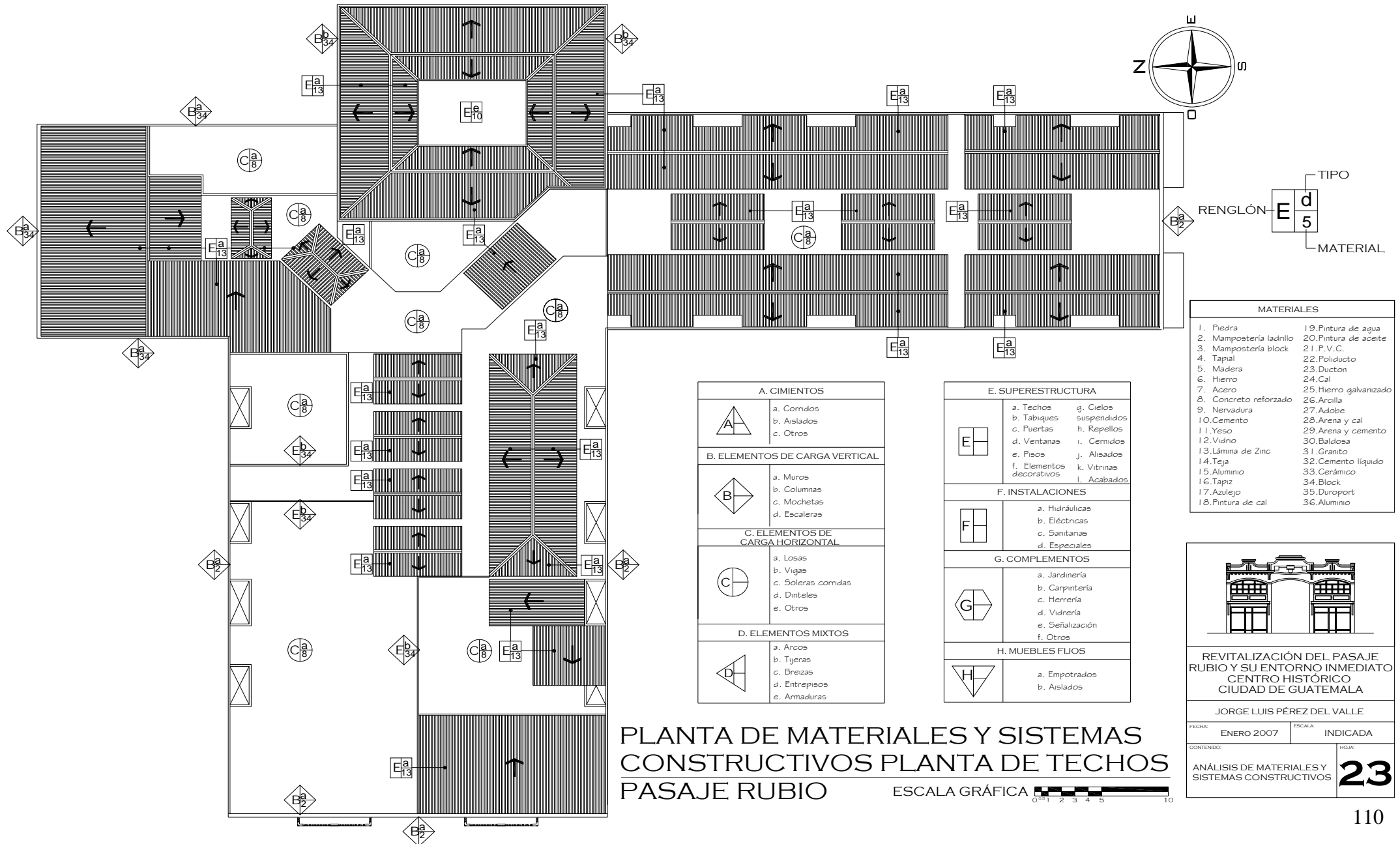
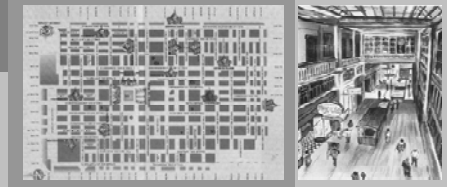
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: **21**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



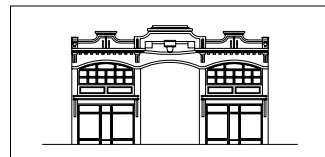
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



TIPO
RENGLÓN E d
MATERIAL 5

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Tapiz	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

A. CIMIENTOS	a. Comidos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros
D. ELEMENTOS MIXTOS	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras
E. SUPERESTRUCTURA	a. Techos suspendidos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Aislados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Santitarias d. Especiales
G. COMPLEMENTOS	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	a. Empotrados b. Aislados



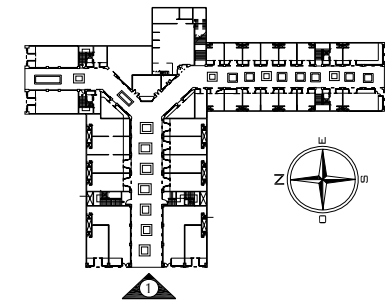
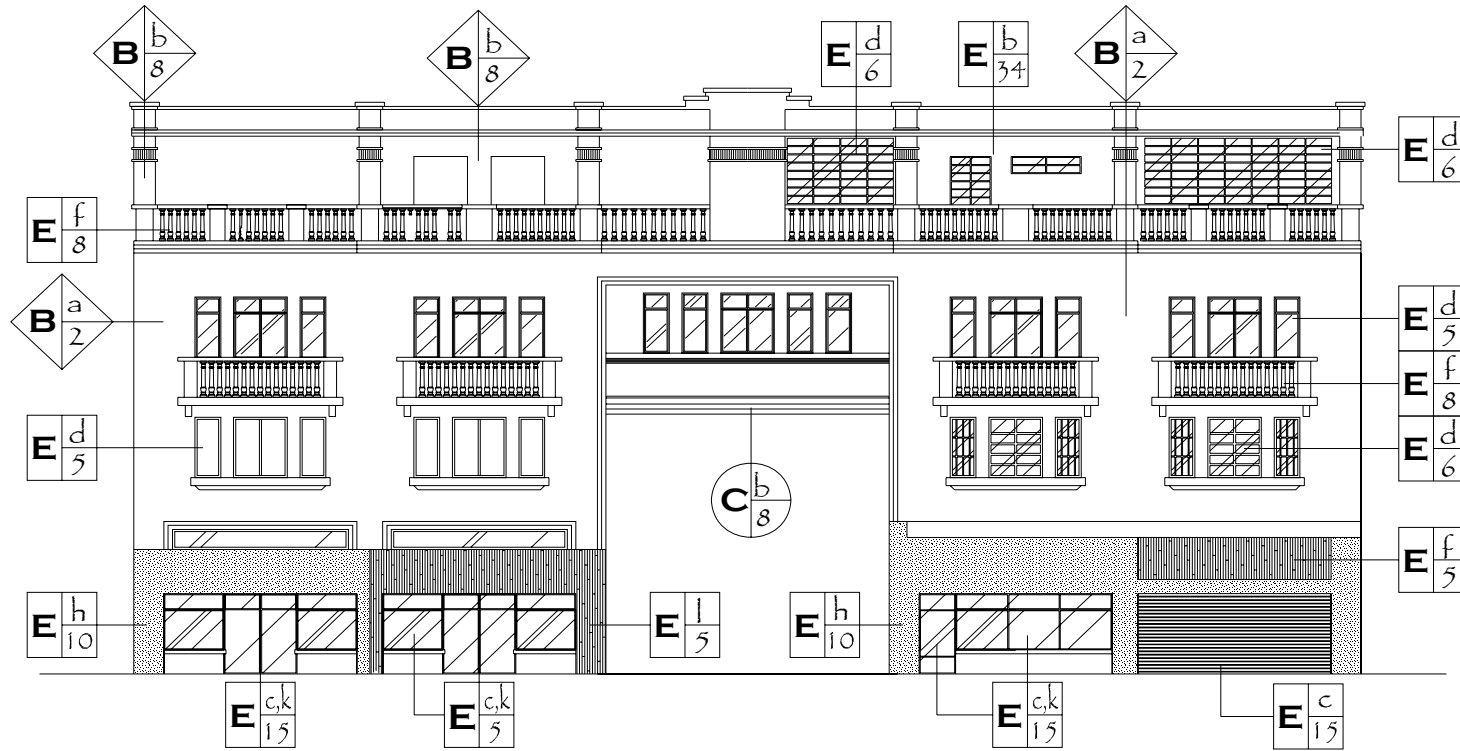
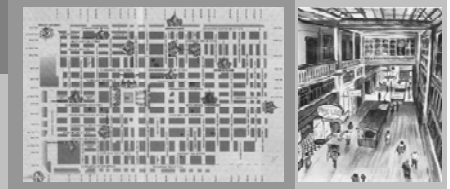
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE
 FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA
 CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

HOJA: 23

PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PLANTA DE TECHOS PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0=1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO



A. CIMIENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corndas d. Dinteles e. Otros

D. ELEMENTOS MIXTOS		
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA		
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES		
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales	

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

SIMBOLOGÍA

REGLÓN — TIPO

MATERIAL

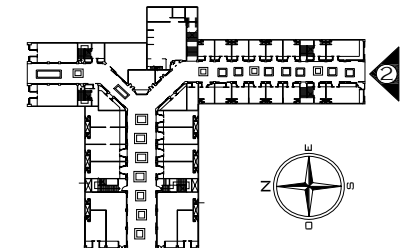
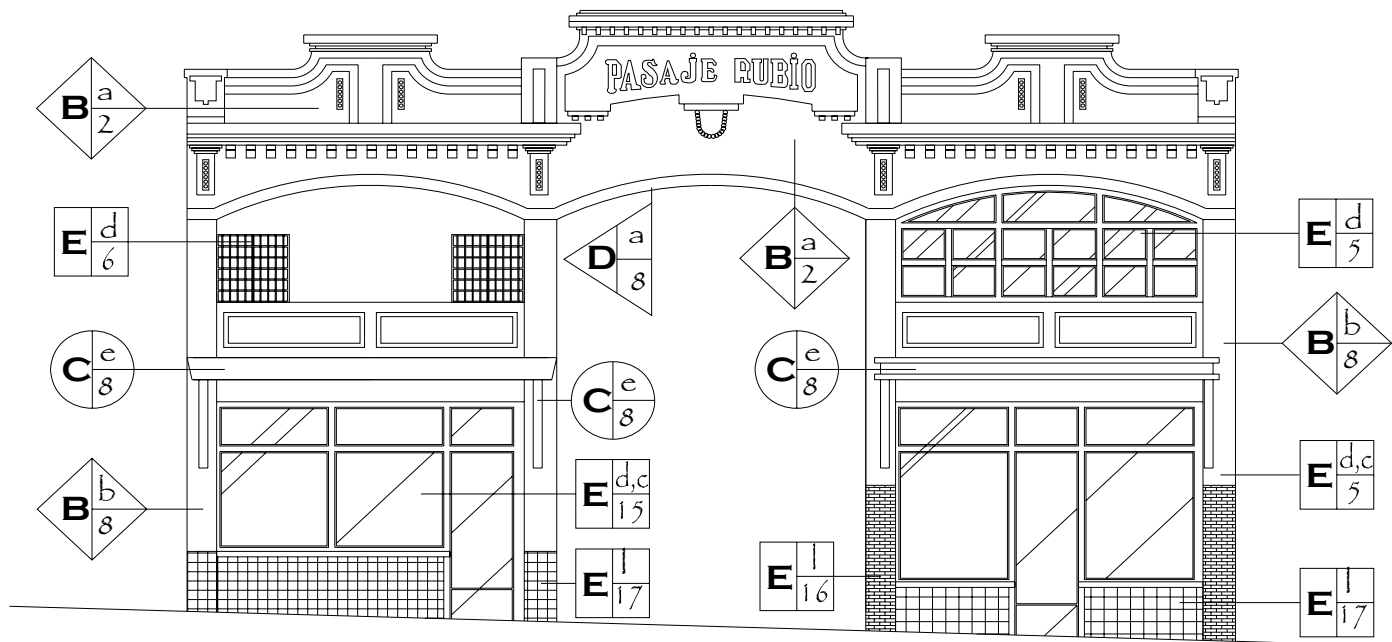
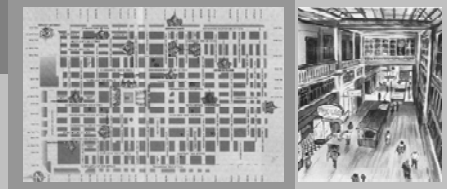
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

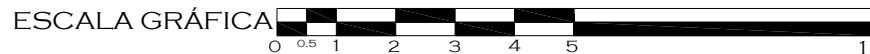
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: **24**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS ELEVACIÓN NOVENA CALLE PASAJE RUBIO



A. CIMIENTOS	
	a. Cornidos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras e. Otros
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

D. ELEMENTOS MIXTOS		
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezas d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA		
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Pintura l. Acabados
F. INSTALACIONES		
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales	

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

SIMBOLOGÍA

REGLÓN — TIPO

MATERIAL

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

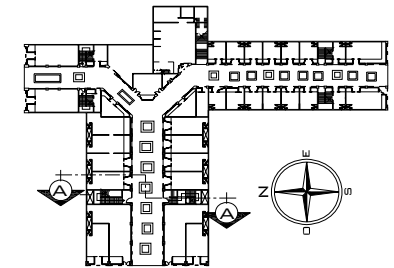
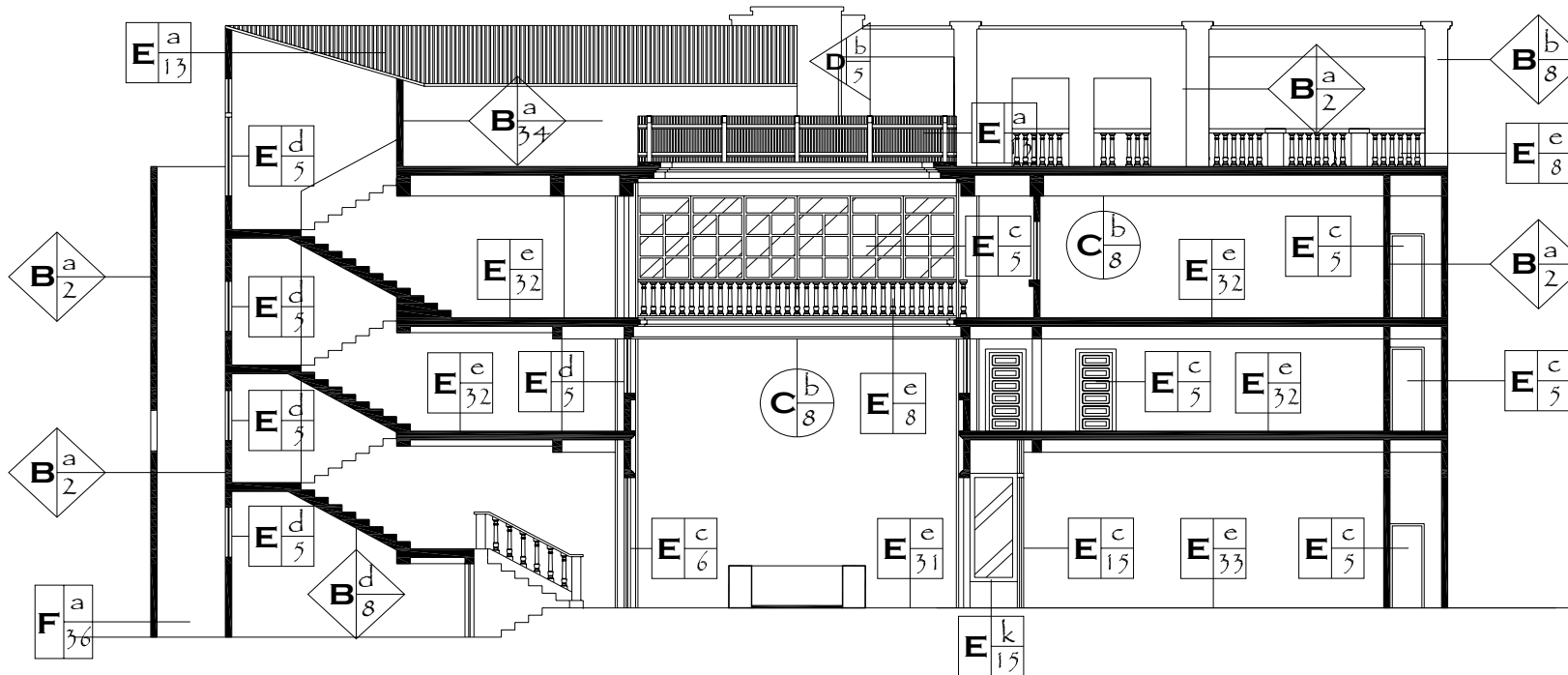
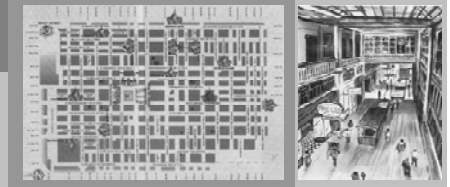
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

25

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN A-A'
PASAJE RUBIO



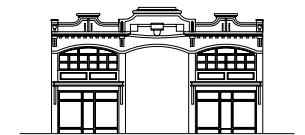
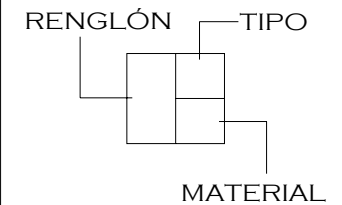
A. CIMIENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras e. Otros
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

D. ELEMENTOS MIXTOS		
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA		
	a. Cubiertas b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Vitnas l. Acabados
F. INSTALACIONES		
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales	

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Otros

SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

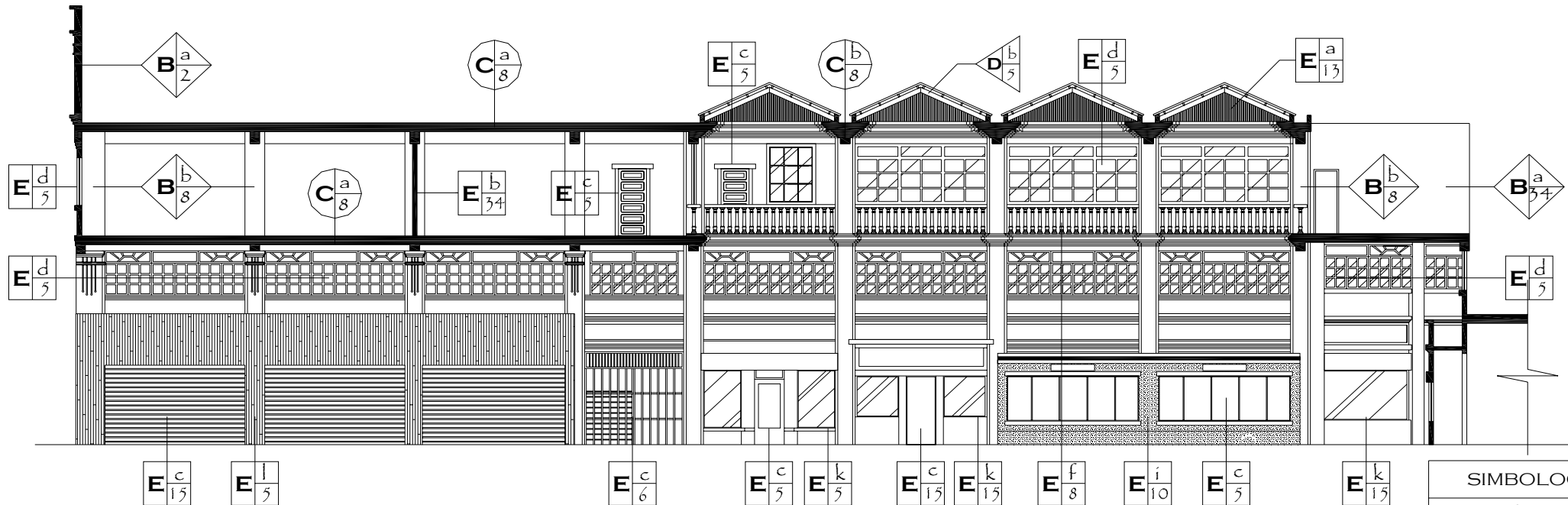
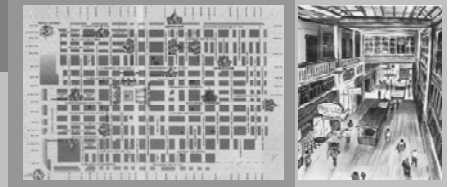
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

HOJA: 26

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN B-B'
PASAJE RUBIO

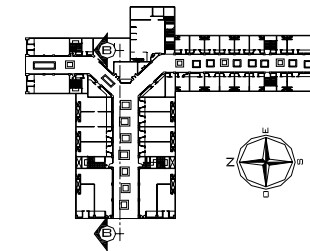


A. CIMIENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras comidas d. Dinteles e. Otros

D. ELEMENTOS MIXTOS	
	a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepisos e. Armaduras
E. SUPERESTRUCTURA	
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos
	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES	
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Tabla yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio



SIMBOLOGÍA

RENGLÓN — TIPO
MATERIAL

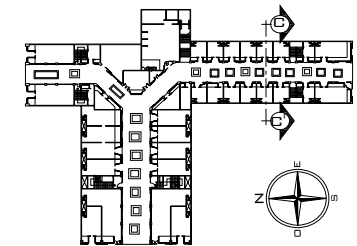
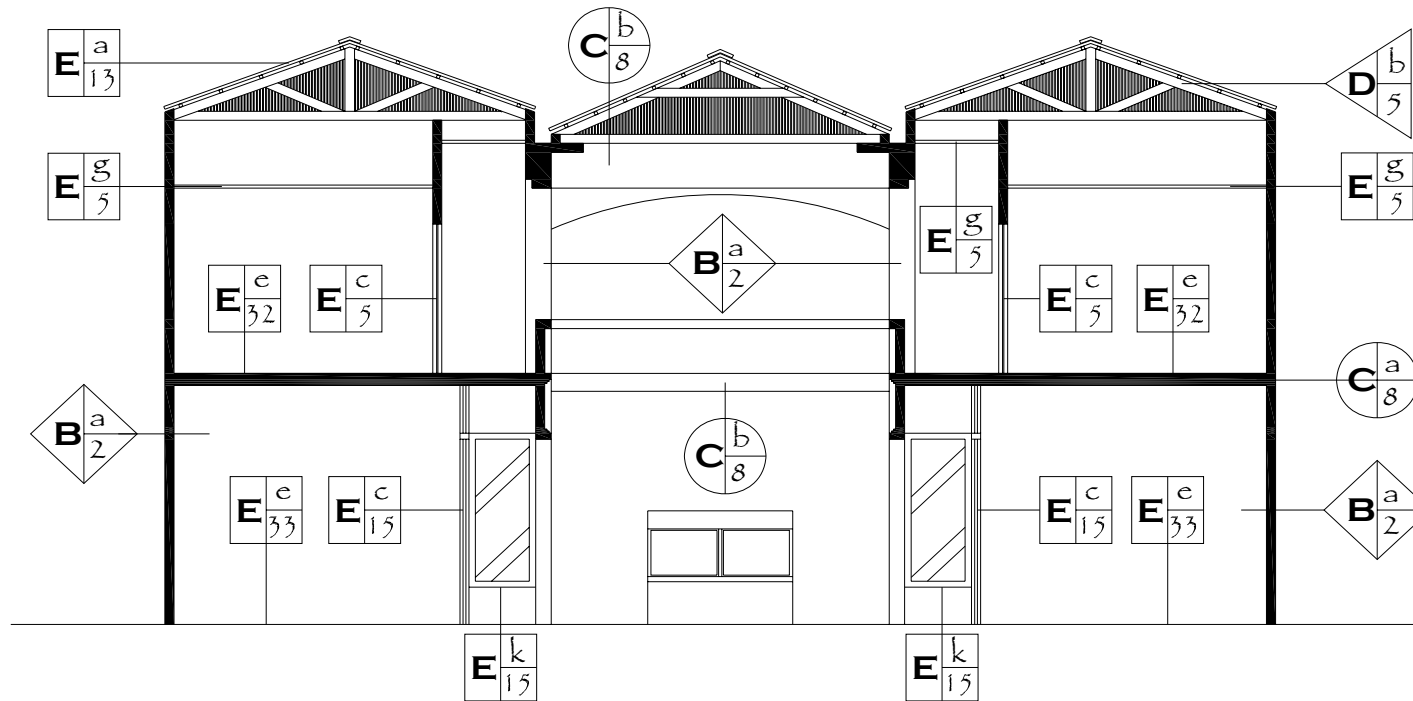
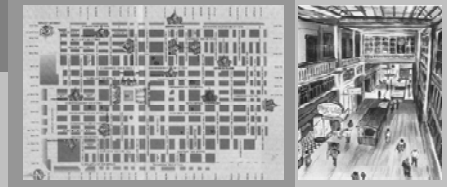
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

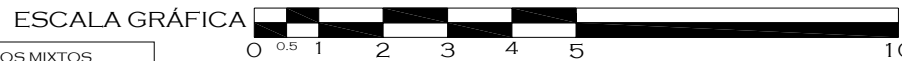
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: 27

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN C-C'
PASAJE RUBIO



A. CIMENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras e. Otros
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

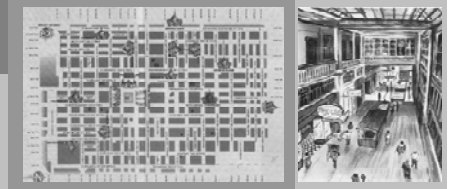
D. ELEMENTOS MIXTOS	
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras
E. SUPERESTRUCTURA	
	a. Cubiertas b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Alisados k. Vitrnas l. Acabados
F. INSTALACIONES	
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

SIMBOLOGÍA	
RENGLÓN	TIPO
MATERIAL	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	FOLIO: 28

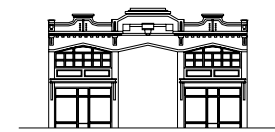
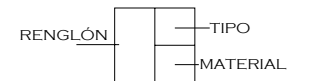
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN D-D'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

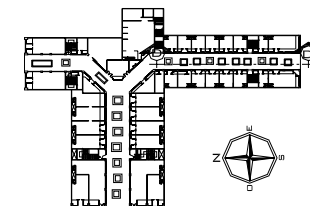
CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: 29

A. CIMENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

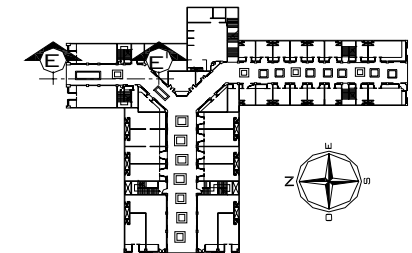
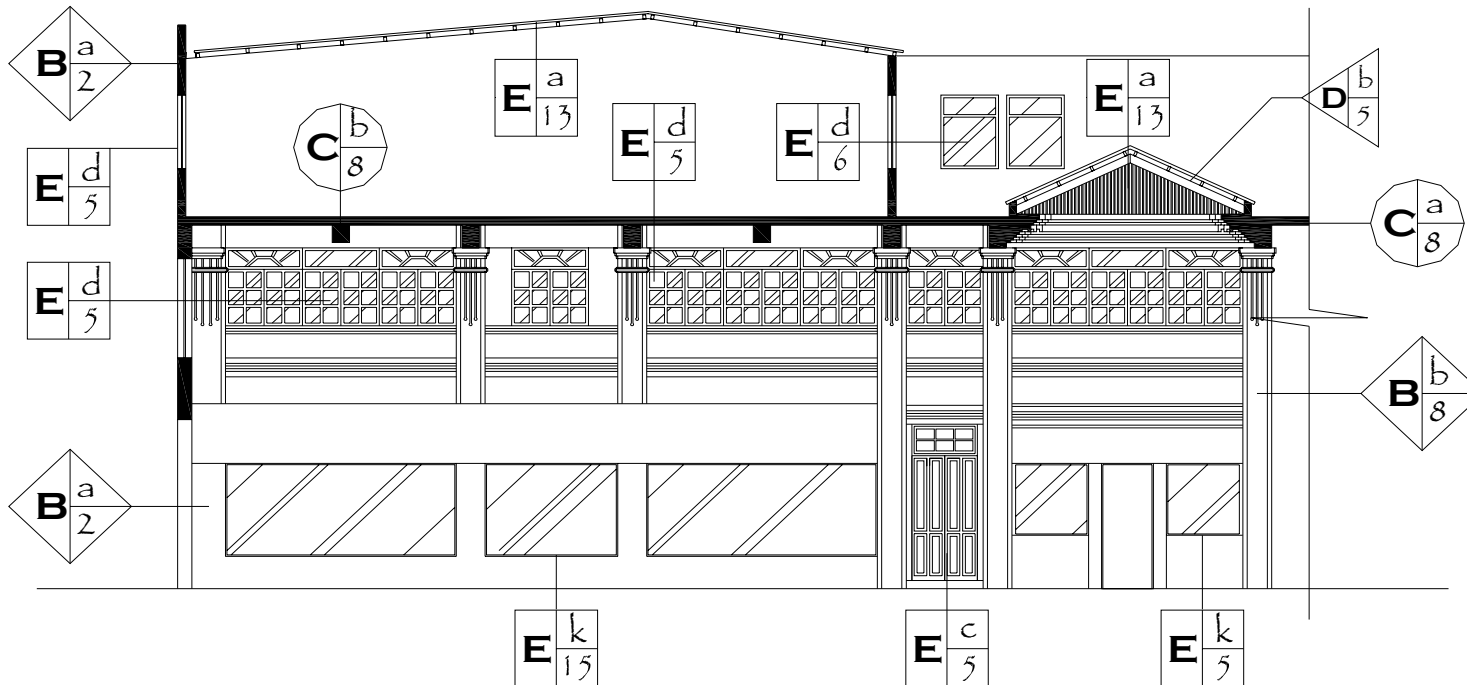
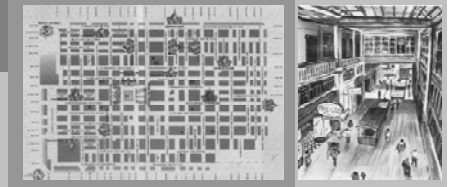
D. ELEMENTOS MIXTOS		
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA		
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Alisados k. Vitninas l. Acabados
F. INSTALACIONES		
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales	

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidrería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Malla	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Tabla yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS
PASAJE RUBIO



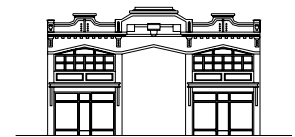
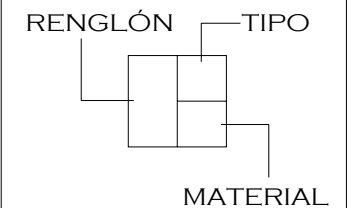
A. CIMENTOS	
	a. Cornidos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

D. ELEMENTOS MIXTOS		
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezas d. Entrepisos e. Armaduras	
E. SUPERESTRUCTURA		
	a. Techos b. Tabiques c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cerridos j. Alisados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES		
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Santanas d. Especiales	

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Tabla yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio

SIMBOLOGÍA



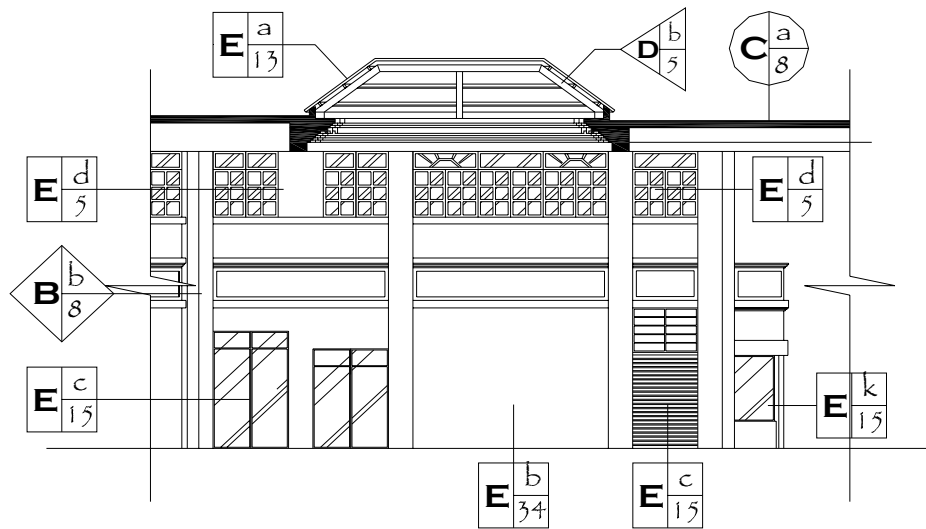
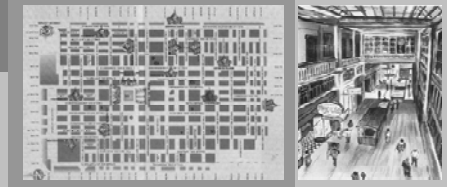
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS HOJA: 30

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN 3 PASAJE RUBIO



MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SECCIÓN 3 PASAJE RUBIO

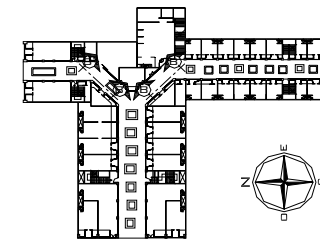


A. CIMIENTOS	
	a. Corridos b. Aislados c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
	a. Muros b. Columnas c. Mochetas d. Escaleras
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras corridas d. Dinteles e. Otros

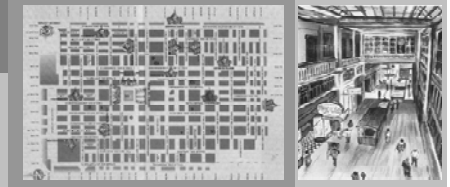
D. ELEMENTOS MIXTOS	
	a. Arcos b. Tijeras c. Brezias d. Entrepisos e. Armaduras
E. SUPERESTRUCTURA	
	a. Techos b. Tabiques suspendidos c. Puertas d. Ventanas e. Pisos f. Elementos decorativos
	g. Cielos suspendidos h. Repellos i. Cernidos j. Alisados k. Vitrinas l. Acabados
F. INSTALACIONES	
	a. Hidráulicas b. Eléctricas c. Sanitarias d. Especiales

G. COMPLEMENTOS	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	19. Pintura de agua
2. Mampostería ladrillo	20. Pintura de aceite
3. Mampostería block	21. P.V.C.
4. Tapial	22. Poliducto
5. Madera	23. Ducton
6. Hierro	24. Cal
7. Acero	25. Hierro galvanizado
8. Concreto reforzado	26. Arcilla
9. Nervadura	27. Adobe
10. Cemento	28. Arena y cal
11. Tabla yeso	29. Arena y cemento
12. Vidrio	30. Baldosa
13. Lámina de Zinc	31. Granito
14. Teja	32. Cemento líquido
15. Aluminio	33. Cerámico
16. Fachaleta ladrillo	34. Block
17. Azulejo	35. Duroport
18. Pintura de cal	36. Aluminio



SIMBOLOGÍA	
	TIPO
	MATERIAL
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: ANÁLISIS DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS	HOJA: 31



6.3.4 ANÁLISIS FÍSICO

6.3.4.1 REGISTRO DE DETERIOROS

Actualmente, el edificio del Pasaje Rubio presenta deterioros físicos, espaciales y conceptuales en toda su conformación; los cuales serán descritos a continuación.

6.3.4.1.1 DETERIOROS FÍSICOS

Son aquellos que dañan a los materiales de construcción de los inmuebles, entre ellos se encuentran: humedades, desplomes, grietas, fisuras, hinchamientos, desprendimientos, putrefacción, etc.

La falta de mantenimiento que ha padecido el Pasaje Rubio, ha propiciado que presente múltiples deterioros físicos. Las fachadas de este inmueble presentan humedades, fisuras, manchas, desprendimiento de acabados, partes faltantes, entre otros. El aspecto de las mismas es desolador por el grado de abandono en que se encuentran.

Todos los muros interiores del Pasaje Rubio se encuentran sucios repletos de manchas y decoloraciones. Según entrevistas con inquilinos de este edificio, la última vez que se pintó fue en el año de 1,994.

La ventanería de los corredores de los apartamentos del segundo y tercer piso, presenta partes faltantes y partes rotas. Los muros interiores presentan desprendimiento de acabados, fisuras, desportilladuras, etc. En el interior del Pasaje Rubio se perciben malos olores producto del excremento de las palomas que se encuentran en los techos.

La estructura de los techos que iluminan el pasaje central presenta partes sumamente deterioradas y partes que han sido improvisadas, dándole un aspecto informal y decadente al interior del Pasaje.



Gráfica No. 23

Desprendimiento de acabados en muros del Pasaje Rubio

Fuente: Fotografía tomada por autor.

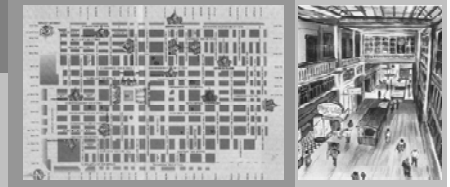
6.3.4.1.2 DETERIOROS ESPACIALES

Las alteraciones espaciales implican cambios en los espacios, por ejemplo: elevación o descenso de niveles, bajada de alturas en techos, división del espacio con muros.

En el caso particular del Pasaje Rubio, los kioscos que se encuentran al centro de su pasaje central son el mayor deterioro a nivel espacial, ya que estos no son parte de la morfología original del edificio y causan grandes dificultades para la libre circulación por el pasaje.

Otro deterioro a nivel espacial es la invasión del espacio público del inmueble, ya que se han construido apartamentos en espacios que originalmente fueron destinados a corredores peatonales.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Nótese el problema de los kioscos de venta en el centro del pasaje, el espacio para la circulación es mínimo



Gráfica No. 24
Invasión del espacio público en el Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor.

6.3.4.1.3 DETERIOROS CONCEPTUALES

Son aquellos que indican un cambio en el concepto original, es decir se cambia el uso del espacio, se cambia de estilo, de texturas, etc.

Son múltiples los deterioros que presenta este inmueble a nivel conceptual. Uno de los mayores problemas son los rótulos que corresponden a la publicidad de los comercios de este edificio, causan un alto grado de contaminación visual en el pasaje y ocultan los acabados y los detalles arquitectónicos del mismo.

Las fachadas de los comercios presentan materiales y elementos agregados, que cubren por completo los acabados originales del edificio y rompen con la uniformidad y armonía del inmueble. Otro problema es que a lo

largo del pasaje, se ha fijado en los muros, el cableado de las instalaciones eléctricas del edificio.

La utilización de elementos contemporáneos en puertas y ventanas y en la iluminación del Pasaje Central rompe la unidad de estilo que se maneja en el edificio. Además, no existe uniformidad de color entre la pintura del pasaje y la pintura de algunos de los comercios de este edificio.

Se ha utilizado lámina de zinc como cubierta de los techos del pasaje central de este edificio, lo cual lo hace un espacio sumamente oscuro que genera inseguridad y depresión al recorrerlo. Además, los elementos que conforman la estructura de los techos carecen de una forma definida.

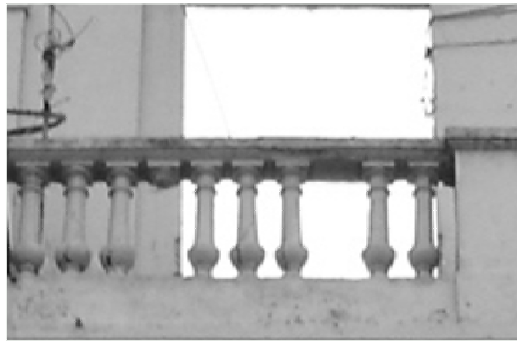
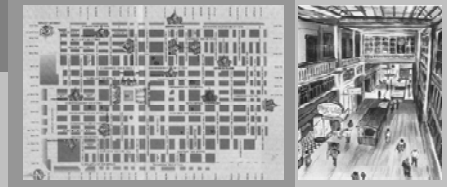
Se han cerrado gran cantidad de vanos de las vitrinas, puertas y ventanas de los locales comerciales y de los apartamentos que conforman el edificio. Además, los comercios escriben su publicidad sobre los muros del edificio usando la gran mayoría de veces pintura de aceite.

Otro gran problema es la superposición del piso, ya que algunas partes del pasaje presentan un tipo de piso que no es el original y que genera un alto grado de contraste con el piso original.

Gráfica No. 25
Superposición de acabados en muros del Pasaje Rubio
Fuente: Fotografía tomada por autor



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍA No. 1
NÓTESE QUE LA BALAUSTRADA PRESENTA ELEMENTOS FALTANTES



FOTOGRAFÍA No. 2
OBSÉRVESE EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS Y LA HUMEDAD EXISTENTE EN LA FACHADA



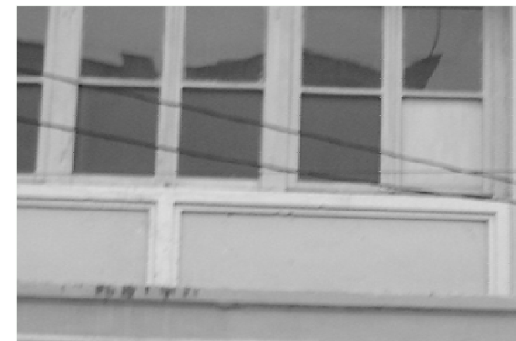
FOTOGRAFÍA No. 3
SE APRECIA LA EXISTENCIA DE HUMEDAD EN EL REMATE DE LA FACHADA DE LA SEXTA AVENIDA



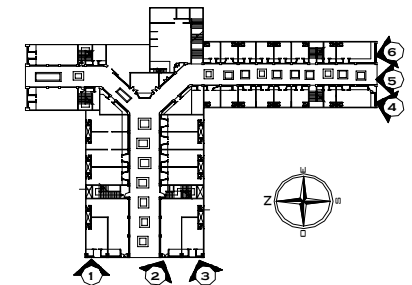
FOTOGRAFÍA No. 4
NÓTESE LA HUMEDAD EN EL MURO Y EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS EN EL VOLADIZO DE LA FACHADA



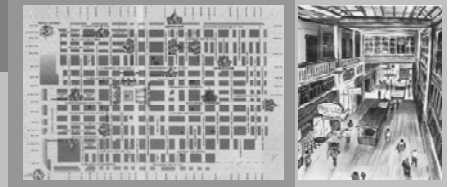
FOTOGRAFÍA No. 5
LA FACHADA DE LA NOVENA CALLE PRESENTA FISURAS Y DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS



FOTOGRAFÍA No. 6
NÓTESE QUE LA VENTANA PRESENTA VIDRIOS ROTOS Y HUMEDAD EN EL VOLADIZO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA ENERO 2007	ESCALA INDICADA
CONTENIDO FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS FÍSICOS PASAJE RUBIO	PÁGINA 32



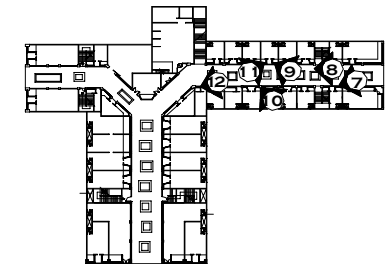
FOTOGRAFÍA No. 7
NÓTESE LAS FISURAS Y EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS QUE PADECEN LAS VIGAS QUE SOPORTAN LA ESTRUCTURA DEL TECHO



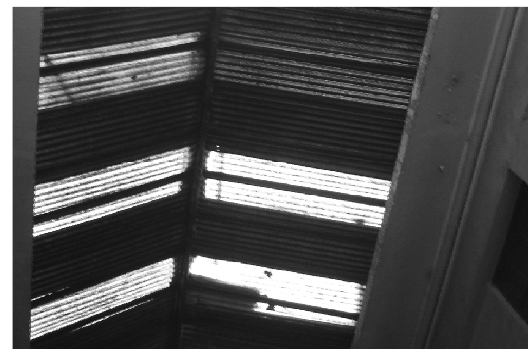
FOTOGRAFÍA No. 8
NÓTESE EL DESPORTILLAMIENTO DE LA VIGA Y PASAMADOS EN PUENTE Y MUROS DEL EDIFICIO



FOTOGRAFÍA No. 9
NÓTESE EL DESPORTILLAMIENTO EN LAS COLUMNAS



FOTOGRAFÍA No. 10
NÓTESE EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS QUE PADECE LA COLUMNA



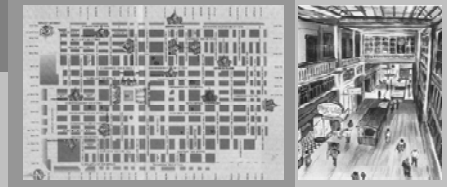
FOTOGRAFÍA No. 11
NÓTESE EL MAL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA LA ESTRUCTURA QUE SUSTENTA LA CUBIERTA DEL TECHO DEL PASAJE CENTRAL



FOTOGRAFÍA No. 12
NÓTESE EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS EN ESTA PARTE DEL MURO DE LA FACHADA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS FÍSICOS PASAJE RUBIO	HOJA: 33

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



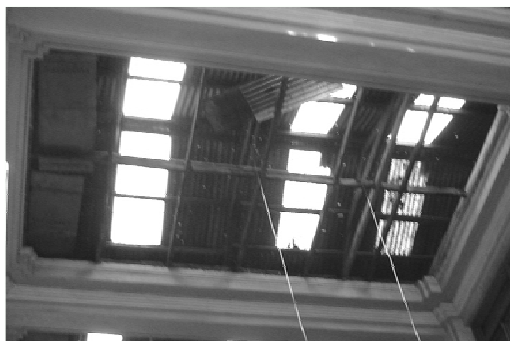
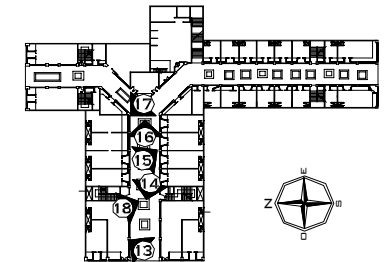
FOTOGRAFÍA No. 13
NÓTESE LA SUCIEDAD QUE PRESENTA ESTA PARTE DEL MURO DEL PASAJE



FOTOGRAFÍA No. 14
NÓTESE QUE LOS VIDRIOS DE ESTA VENTANA SE ENCUENTRAN ROTOS



FOTOGRAFÍA No. 15
OBSÉRVESE QUE ESTA VENTANA CARECE TOTALMENTE DE VIDRIOS



FOTOGRAFÍA No. 16
NÓTESE EL MAL ESTADO EN QUE SE ENCUENTRA LA ESTRUCTURA QUE SUSTENTA LA CUBIERTA DEL PASAJE CENTRAL

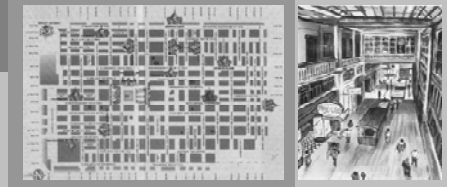


FOTOGRAFÍA No. 17
NÓTESE EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS EN LA COLUMNA



FOTOGRAFÍA No. 18
OBSÉRVESE EL DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS EN LAS COLUMNAS QUE DELIMITAN LA PUERTA HACIA LAS ESCALERAS

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA:	ESCALA:
ENERO 2007	INDICADA
CONTENIDO:	HOJA:
FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS FÍSICOS PASAJE RUBIO	34



FOTOGRAFÍA No. 19
NÓTESE QUE LOS VANOS DE ESTA VENTANA HAN SIDO TAPIADOS



FOTOGRAFÍA No. 20
NÓTESE LA FALTA DE VENTANERÍA EN ESTE VANO



FOTOGRAFÍA No. 21
NÓTESE LA FIJACIÓN DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN LOS MUROS DE LA FACHADA



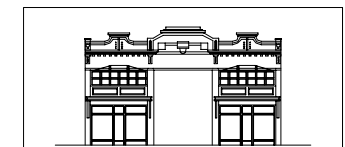
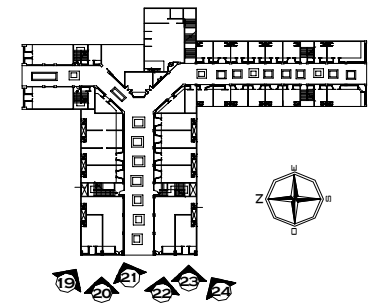
FOTOGRAFÍA No. 22
EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS ESTÁ EXPUESTO EN LA FACHADA



FOTOGRAFÍA No. 23
NÓTESE QUE LA VENTANERÍA ORIGINAL HA SIDO REMPLAZADA POR UNA DE CORTE MODERNO



FOTOGRAFÍA No. 24
NÓTESE LA SUPERPOSICIÓN DE NUEVOS ACABADOS EN LA FACHADA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

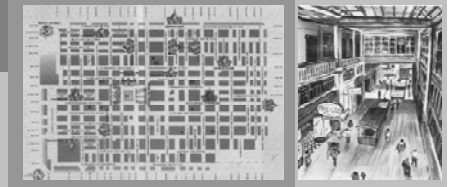
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS CONCEPTUALES PASAJE RUBIO

HOJA: 35

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍA No. 25

NÓTESE QUE SE HA ALTERADO LA COMPOSICIÓN ORIGINAL DE LA VENTANA, TAPIÁNDOLA PARCIALMENTE Y COLOCANDO DOS VANOS QUE NO CORRESPONDEN CON EL DISEÑO ORIGINAL DEL EDIFICIO.



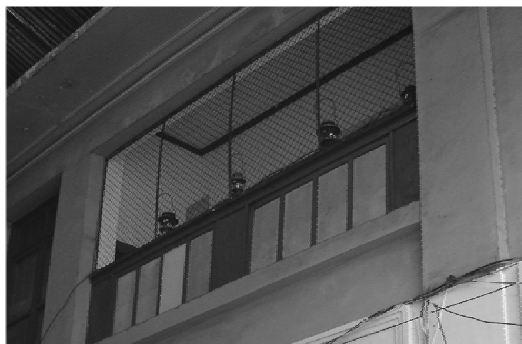
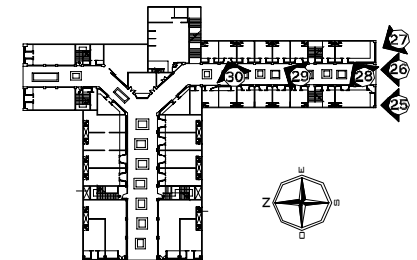
FOTOGRAFÍA No. 26

EN TODA LA FACHADA SE COLOCA EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL EDIFICIO.



FOTOGRAFÍA No. 27

SE APRECIA LA COLOCACIÓN DE ELEMENTOS DISCORDANTES AJENOS AL DISEÑO ORIGINAL DEL EDIFICIO.



FOTOGRAFÍA No. 28

OBSÉRVESE EL CERRAMIENTO DE ESPACIOS DE USO PÚBLICO



FOTOGRAFÍA No.29

EN TODO EL RECORRIDO DEL PASAJE CENTRAL SE COLOCA EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL EDIFICIO.

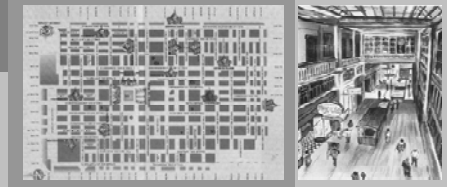


FOTOGRAFÍA No. 30

NÓTESE EL USO DE ELEMENTOS CONTEMPORÁNEOS Y LA SUPERPOSICIÓN DE NUEVOS ACABADOS EN LA FACHADA DEL EDIFICIO.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA:	ENERO 2007
ESCALA:	INDICADA
CONTENIDO:	FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS CONCEPTUALES PASAJE RUBIO
HIDR:	36

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍA No. 31

NÓTESE LA SUPERPOSICIÓN DE NUEVOS ACABADOS EN LOS MUROS



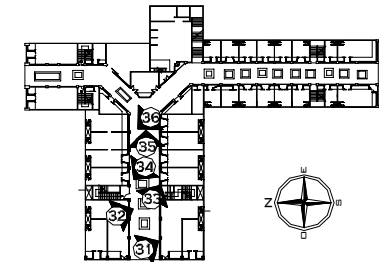
FOTOGRAFÍA No. 32

VÉASE EL USO DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN LAS PUERTAS DE LOS COMERCIOS Y LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN MUROS



FOTOGRAFÍA No. 33

NÓTESE LA FALTA DE VIDRIOS EN LA VENTANERÍA Y LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN LOS MUROS DE LAS FACHADAS



FOTOGRAFÍA No. 34

NÓTESE LA SUPERPOSICIÓN DE NUEVOS ACABADOS Y EL USO DE ELEMENTOS DISCORDANTES EN EL PASAJE (PUERTA DE METAL)



FOTOGRAFÍA No. 35

OBSÉRVESE EL USO DE LÁMINA DE ZINC COMO CUBIERTA DEL PASAJE Y EL USO DE ESTRUCTURA DE MADERA PARA SU SUSTENTO

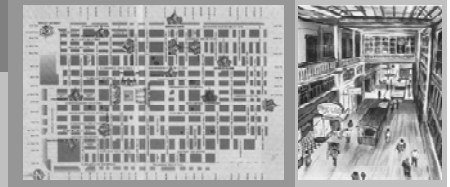


FOTOGRAFÍA No. 36

OBSÉRVESE LA SUPERPOSICIÓN DE NUEVOS ACABADOS EN LOS MUROS Y EL CAMBIO EN LA MORFOLOGÍA DE LAS VITRINAS DE LOS LOCALES COMERCIALES

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA:	ENERO 2007
ESCALA:	INDICADA
CONTENIDO:	FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS CONCEPTUALES PASAJE RUBIO
HUJIA:	37

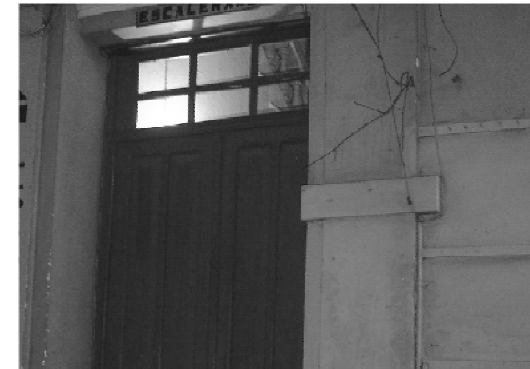
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



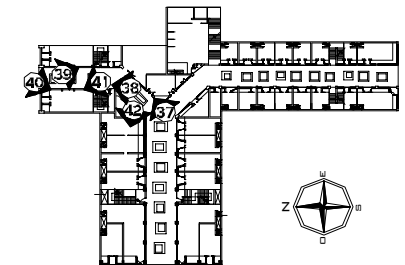
FOTOGRAFÍA No. 37
NÓTESE EL USO DE PINTURA DE ACEITE PARA LOS MUROS DE ESTE LOCAL Y LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS QUE VAN EXPUESTAS A LO LARGO DEL PASAJE CENTRAL



FOTOGRAFÍA No. 38
NÓTESE LA SUPERPOSICIÓN DE ACABADOS EN LOS MUROS DEL PASAJE



FOTOGRAFÍA No. 39
OBSÉRVESE EL USO DE PINTURA DE ACEITE EN LA PUERTA DE LOS APARTAMENTOS



FOTOGRAFÍA No. 40
NÓTESE QUE LA PUBLICIDAD DE LOS COMERCIOS ES COLOCADA EN RÓTULOS QUE VAN ANCLADOS A LOS MUROS, ADEMÁS SE APRECIA QUE EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL EDIFICIO ESTA EXPUESTO



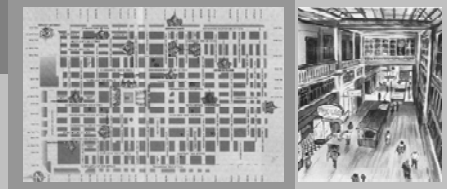
FOTOGRAFÍA No. 41
NÓTESE QUE LOS VANOS DE ESTA PARTE DEL PASAJE HAN SIDO TAPIADOS



FOTOGRAFÍA No. 42
NÓTESE EL USO DE PINTURA DE ACEITE EN ESTE LOCAL

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
ENERO 2007	INDICADA
FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS CONCEPTUALES PASAJE RUBIO	38

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍA No. 43

NÓTESE LA COLOCACIÓN DE ELEMENTOS DISCORDANTES ANCLADOS AL MURO Y EL USO DE PINTURA DE ACEITE EN PARTE DE LA PARED, ADEMÁS DE LOS CABLES DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL EDIFICIO



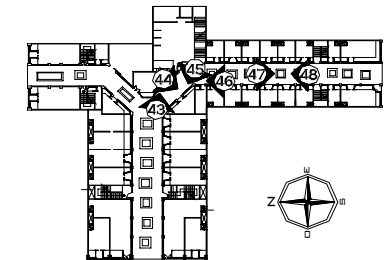
FOTOGRAFÍA No. 44

NÓTESE EL USO DE PINTURA DE ACEITE PARA LOS MUROS DEL PASAJE Y PARA LA PUBLICIDAD DE LOS COMERCIOS



FOTOGRAFÍA No. 45

NÓTESE LA COLOCACIÓN DE LOS CABLES DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS DEL EDIFICIO EN LOS MUROS Y EL USO DE PINTURA DE ACEITE



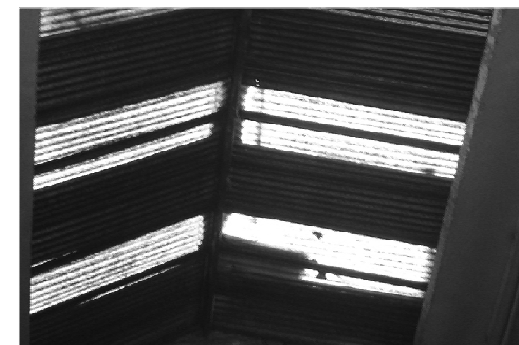
FOTOGRAFÍA No. 46

NÓTESE LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS ANCLADOS A LOS MUROS DEL PASAJE Y EL USO DE PINTURA DE ACEITE EN LAS PAREDES



FOTOGRAFÍA No. 47

NÓTESE LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN LOS MUROS, LOS KIOSCOS DE VENTA EN EL CENTRO DEL PASAJE CENTRAL, EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.

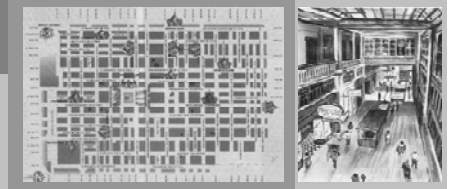


FOTOGRAFÍA No. 48

OBSÉRVESE EL USO DE LÁMINA DE ZINC COMO CERRAMIENTO HORIZONTAL

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: FOTOGRAFÍAS DE DETERIOROS CONCEPTUALES PASAJE RUBIO	HOJA: 39

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍA No. 49

NÓTESE QUE LOS PUESTOS DE VENTA AL CENTRO DEL PASAJE NO SON PARTE DEL DISEÑO ORIGINAL DEL EDIFICIO Y CONSTITUYEN UN ESTORBO PARA LA LIBRE CIRCULACIÓN



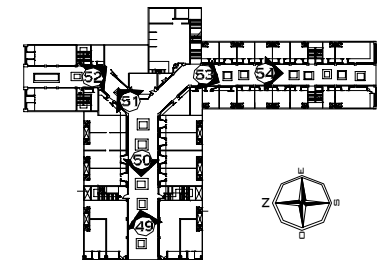
FOTOGRAFÍA No. 50

OBSÉRVESE QUE HA SIDO CERRADO EL PUENTE QUE COMUNICABA A AMBOS LADOS DE LOS CORREDORES PARA UTILIZARLO COMO VIVIENDA



FOTOGRAFÍA No. 51

LOS PUESTOS DE VENTA COLOCADOS AL CENTRO DEL PASAJE CENTRAL DEL EDIFICIO NO SON PARTE DEL DISEÑO ORIGINAL DEL MISMO



FOTOGRAFÍA No. 52

NÓTESE QUE LOS PUESTOS DE VENTA AL CENTRO DEL PASAJE INTERRUMPEN LA LIBRE CIRCULACIÓN POR EL MISMO Y SON AJENOS AL DISEÑO ORIGINAL DEL EDIFICIO



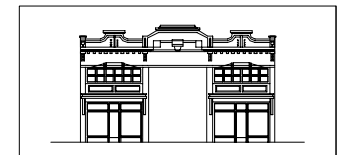
FOTOGRAFÍA No. 53

NÓTESE EL POCO ESPACIO QUE TIENE EL PEATÓN PARA CIRCULAR POR EL PASAJE Y LA SENSACIÓN DE INSEGURIDAD QUE PRODUCE CAMINAR POR ÉL MISMO



FOTOGRAFÍA No. 54

NÓTESE LA COLOCACIÓN DE RÓTULOS EN LOS MUROS, LOS KIOSCOS DE VENTA EN EL CENTRO DEL PASAJE CENTRAL, EL CABLEADO DE LAS INSTALACIONES ELÉCTRICAS.



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

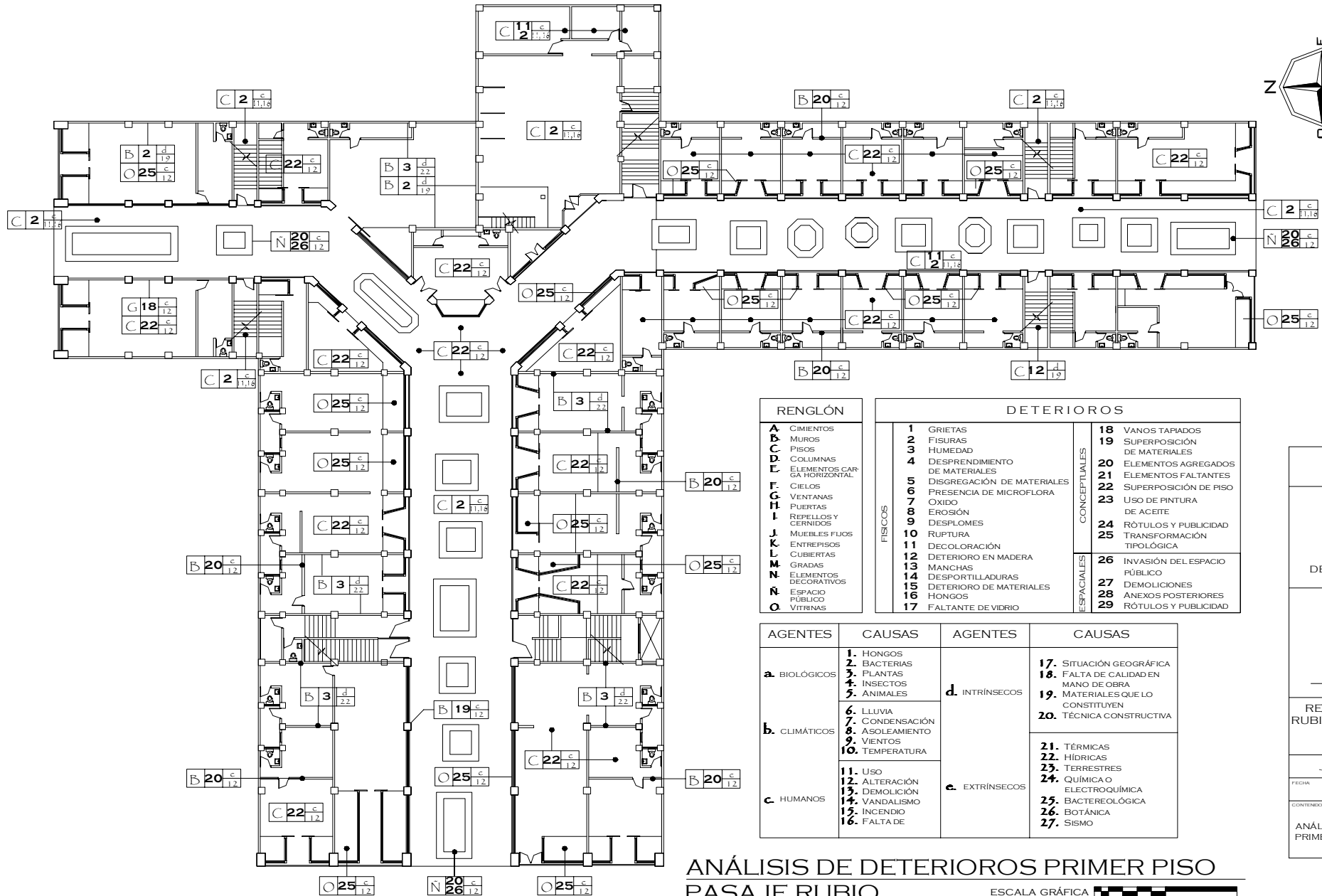
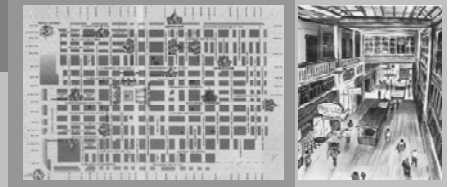
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONVENIO: FOTOGRAFÍAS DE DETERIORES ESPACIALES PASAJE RUBIO

40

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN		DETERIOROS	
A	CIMENTOS	1	GRIETAS
B	MUROS	2	FISURAS
C	PISOS	3	HUMEDAD
D	COLUMINAS	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
F	CIELOS	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
G	VENTANAS	7	OXIDO
H	PUERTAS	8	EROSIÓN
I	REPellos y CERRIDOS	9	DESPLOMES
J	MUEBLES FIJOS	10	RUPTURA
K	ENTREPISOS	11	DECOLORACIÓN
L	CUBIERTAS	12	DETERIORO EN MADERA
M	GRADAS	13	MANCHAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS	14	DESPORTILLADURAS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO	15	DETERIORO DE MATERIALES
O	VITRINAS	16	HONGOS
		17	FALTANTE DE VIDRIO

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS 2. BACTERIAS 3. PLANTAS 4. INSECTOS 5. ANIMALES	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA 18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA 19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN 20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA 7. CONDENSACIÓN 8. ASOLEAMIENTO 9. VIENTOS 10. TEMPERATURA	e. EXTRÍNECOS	21. TÉRMICAS 22. HÍDRICAS 23. TERRESTRES 24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA 25. BACTEREOLÓGICA 26. BOTÁNICA 27. SISMO
c. HUMANOS	11. USO 12. ALTERACIÓN 13. DEMOLICIÓN 14. VANDALISMO 15. INCENDIO 16. FALTA DE		

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN AGENTE
DETERIORO CAUSA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

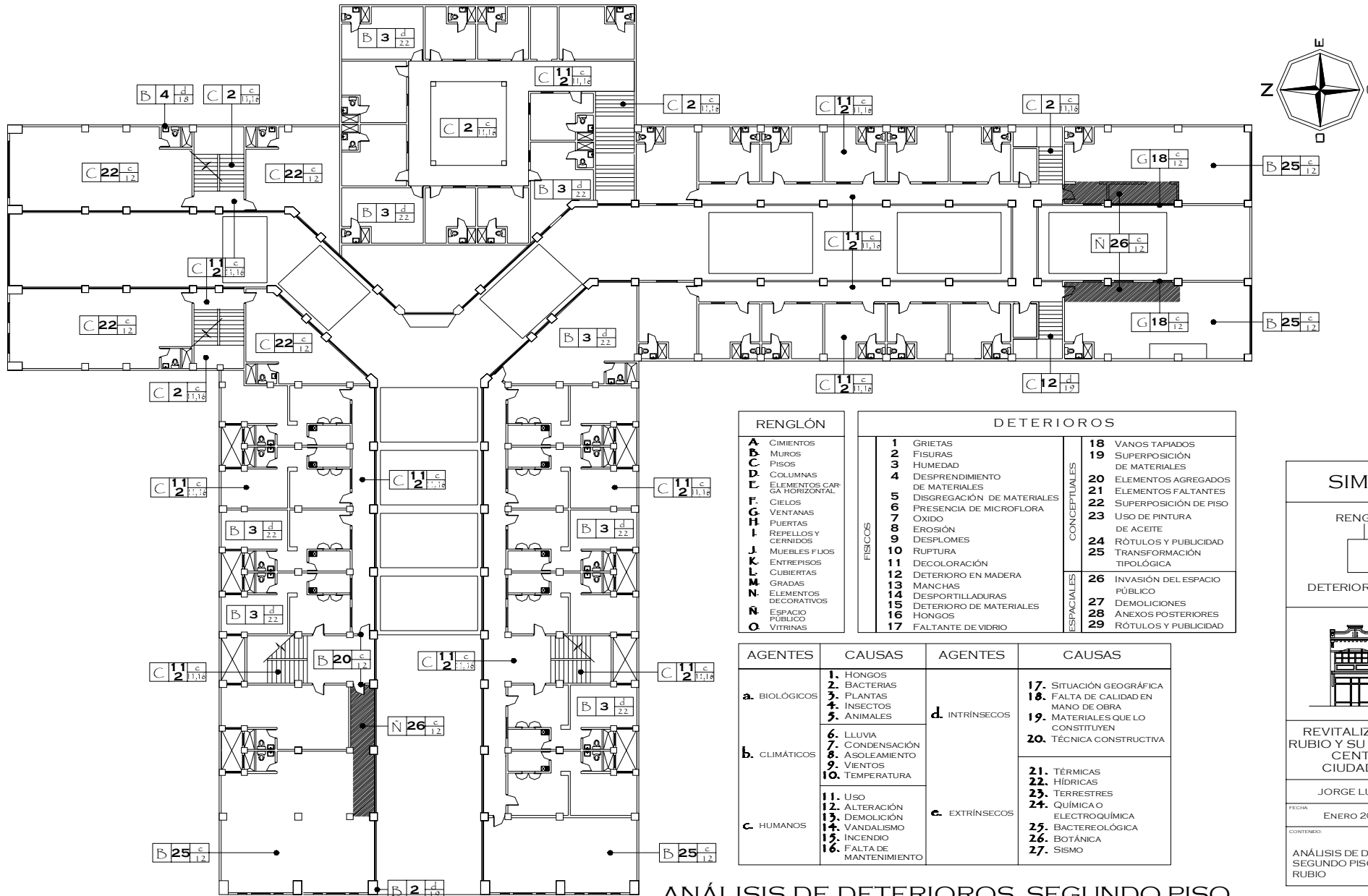
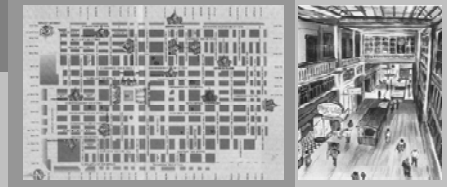
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS PRIMER PISO PASAJE RUBIO

41

ANÁLISIS DE DETERIOROS PRIMER PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN		DETERIOROS	
A	CIMENTOS	1	GRIETAS
B	MUROS	2	FISURAS
C	FISOS	3	HUMEDAD
D	COLUMNAS	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL	5	DISREGAGACIÓN DE MATERIALES
F	CIELOS	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
G	VENTANAS	7	OXIDO
H	PUERTAS	8	EROSIÓN
I	REPELLOS Y CERRNIDOS	9	DESPLONES
J	MUEBLES FIJOS	10	RUPTURA
K	ENTREPISOS	11	DECOLORACIÓN
L	CUBIERTAS	12	DETERIORO EN MADERA
M	GRADAS	13	MANCHAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS	14	DESPORTILLADURAS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO	15	DETERIORO DE MATERIALES
O	VITRINAS	16	HONGOS
		17	FALTANTE DE VIDRIO
		18	VANOS TAPIADOS
		19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20	ELEMENTOS AGREGADOS
		21	ELEMENTOS FALTANTES
		22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23	USO DE PINTURA DE ACEITE
		24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
		26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27	DEMOLICIONES
		28	ANEXOS POSTERIORES
		29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSICOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNSICOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN		22. HIDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO		23. TERRESTRES
	9. VIENTOS		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA		25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA	
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO	
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN AGENTE

DETERIORO CAUSA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

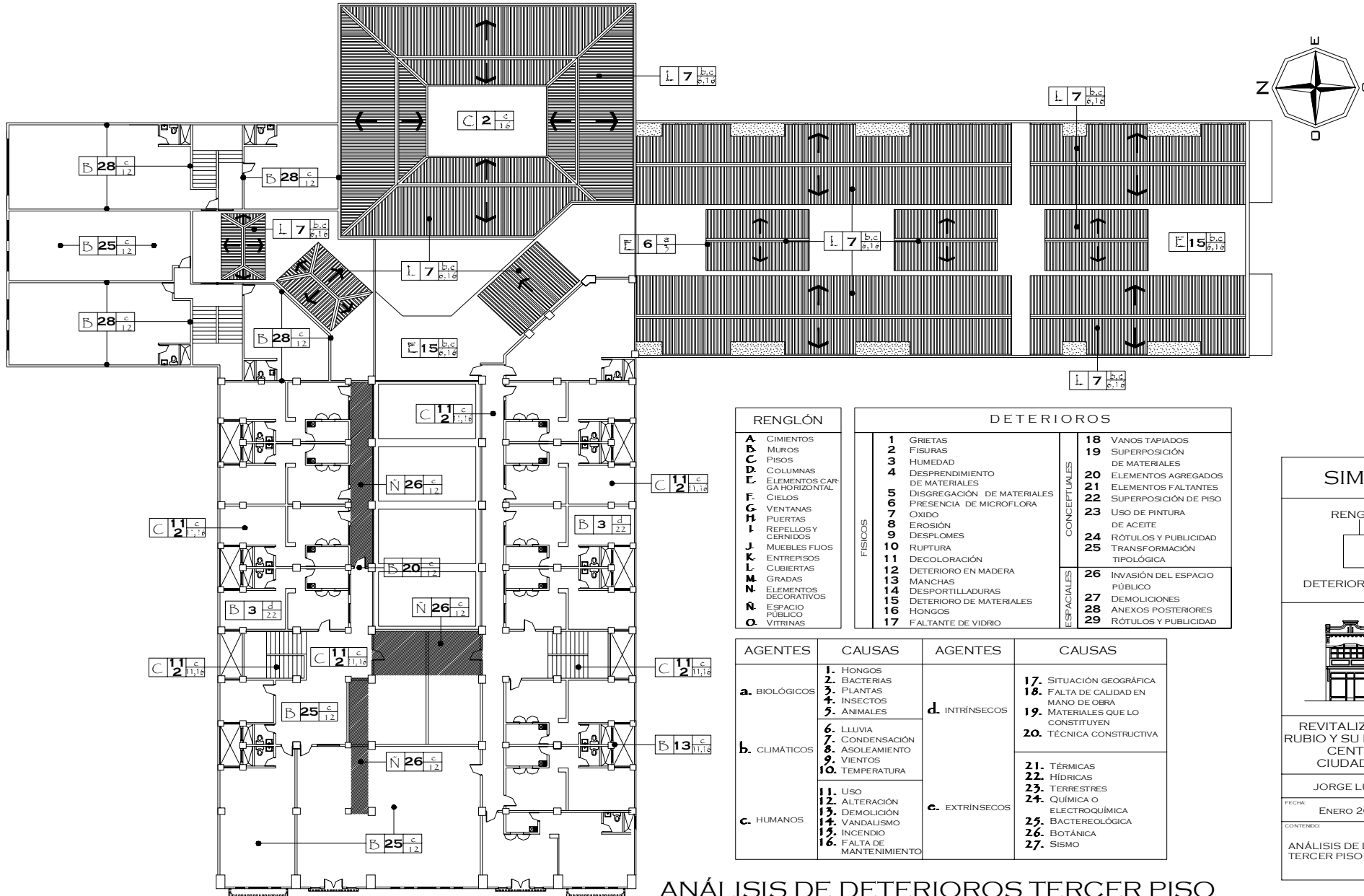
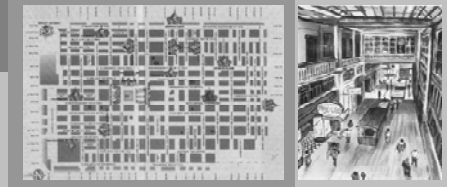
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO

Hoja: **42**

ANÁLISIS DE DETERIOROS SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN		DETERIORS	
A	CIMENTOS	1	GRIETAS
B	MUROS	2	FISURAS
C	PISOS	3	HUMEDAD
D	COLUMNAS	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
F	CIELOS	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
G	VENTANAS	7	OXIDO
H	PUERTAS	8	EROSIÓN
I	REPELLOS Y CERNIDOS	9	DESPLOMES
J	MUEBLES FIJOS	10	RUPTURA
K	ENTREPISOS	11	DECOLORACIÓN
L	CUBIERTAS	12	DETERIORO EN MADERA
M	GRADAS	13	MANCHAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS	14	DESPORTILLADURAS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO	15	DETERIORO DE MATERIALES
O	VITRINAS	16	HONGOS
		17	FALTANTE DE VIDRIO
		18	VANOS TAPIADOS
		19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20	ELEMENTOS AGREGADOS
		21	ELEMENTOS FALTANTES
		22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23	USO DE PINTURA DE ACEITE
		24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
		26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27	DEMOLICIONES
		28	ANEXOS POSTERIORES
		29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSICOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNSICOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN		23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS		25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA		26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	27. SISMO	
	12. ALTERACIÓN		
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN AGENTE
DETERIORO CAUSA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

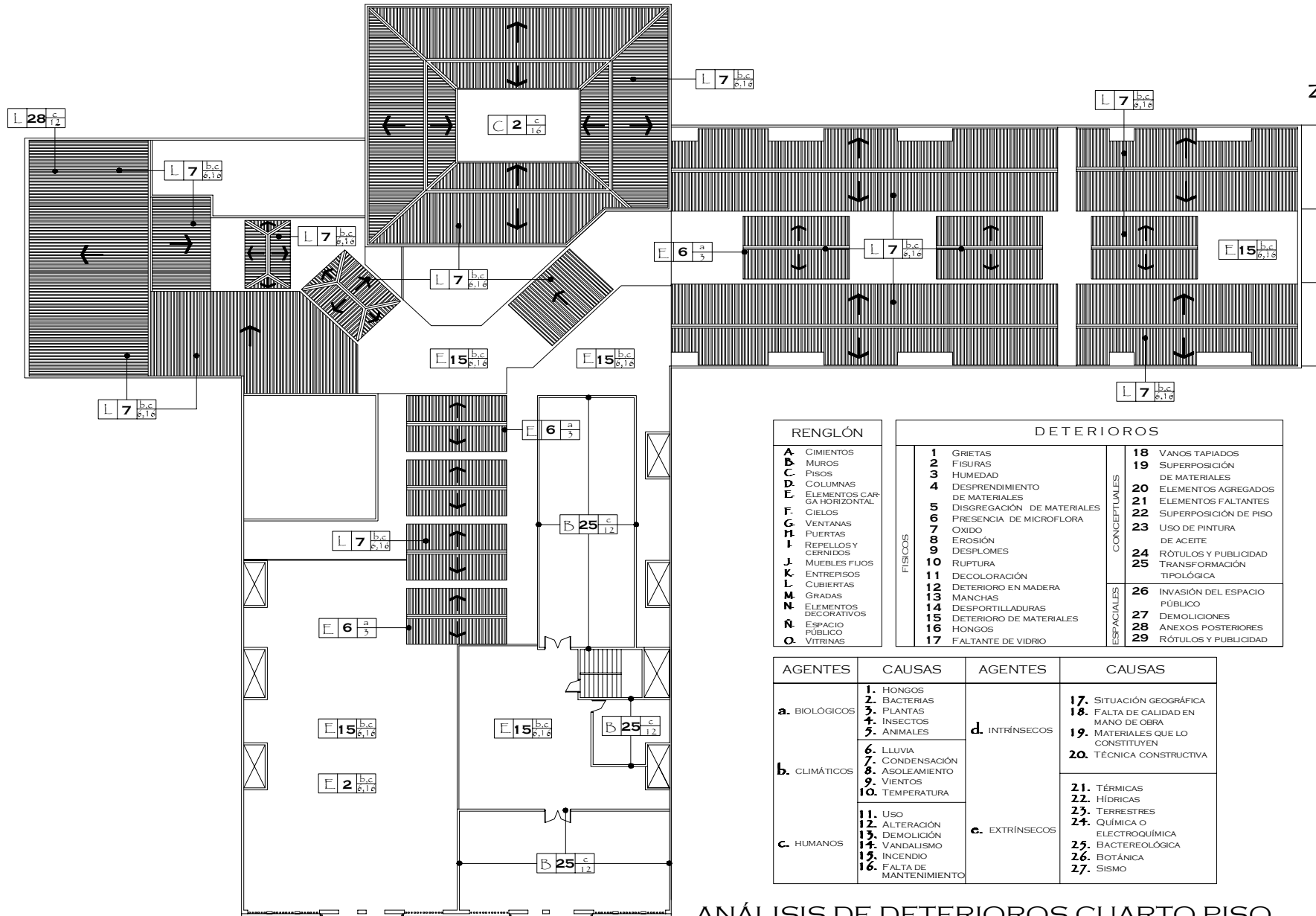
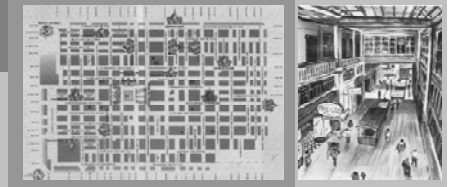
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIORS TERCER PISO PASAJE RUBIO

HOJA: **43**

ANÁLISIS DE DETERIORS TERCER PISO PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN		DETERIOROS	
A	CIMENTOS	1	GRIETAS
B	MUROS	2	FISURAS
C	FISOS	3	HUMEDAD
D	COLUMNAS	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
F	CIELOS	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
G	VENTANAS	7	OXIDO
H	PUERTAS	8	EROSIÓN
I	REPELOS Y CERNIDOS	9	DESPLOMES
J	MUEBLES FIJOS	10	RUPTURA
K	ENTREPISOS	11	DECOLORACIÓN
L	CUBIERTAS	12	DETERIORO EN MADERA
M	GRADAS	13	MANCHAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS	14	DESPORTILLADURAS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO	15	DETERIORO DE MATERIALES
O	VITRINAS	16	HONGOS
		17	FALTANTE DE VIDRIO
		18	VANOS TAPIADOS
		19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20	ELEMENTOS AGREGADOS
		21	ELEMENTOS FALTANTES
		22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23	USO DE PINTURA DE ACEITE
		24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
		26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27	DEMOLICIONES
		28	ANEXOS POSTERIORES
		29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNSECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN		22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO		23. TERRESTRES
	9. VIENTOS		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA		25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA	
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO	
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN AGENTE
DETERIORO CAUSA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

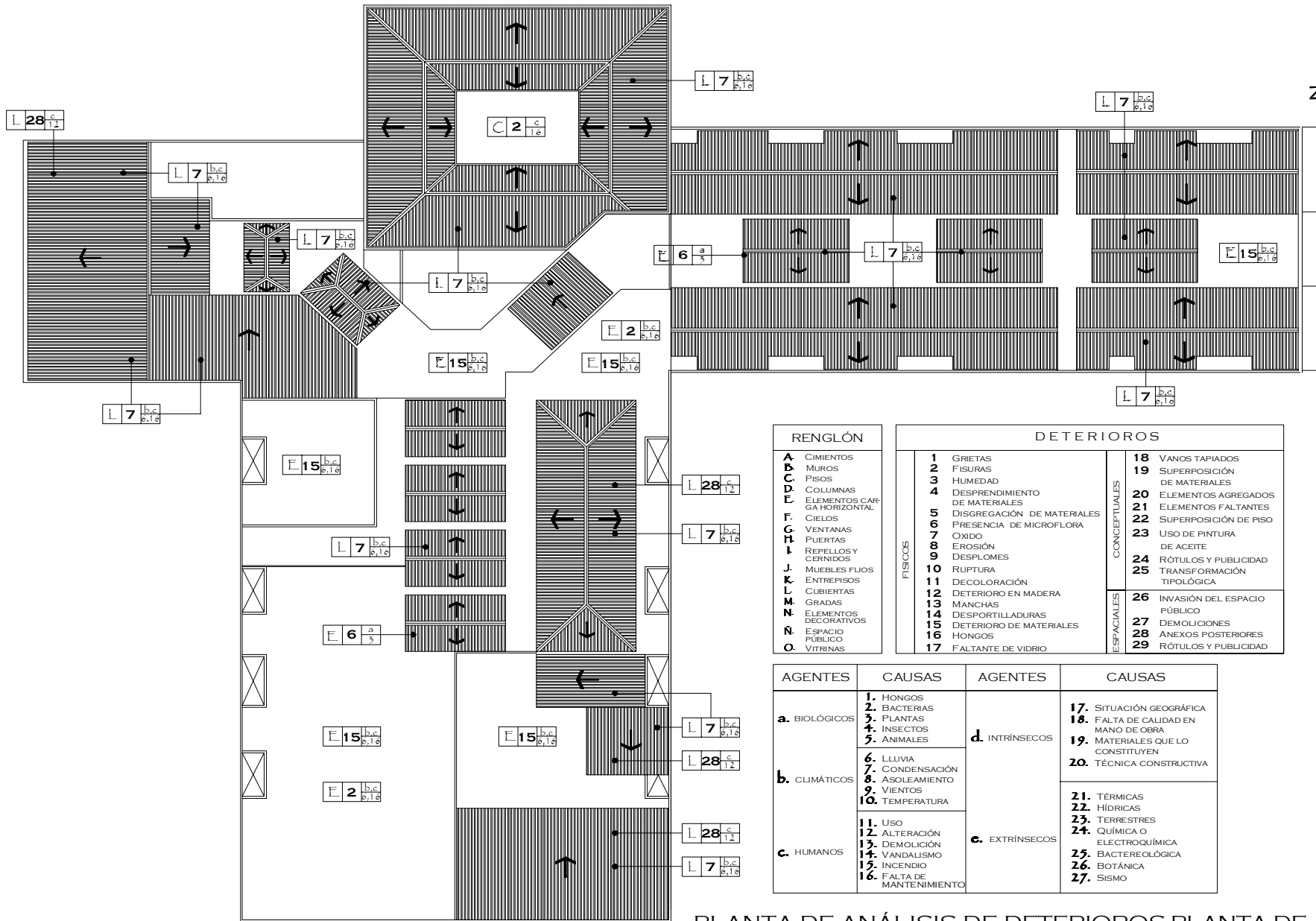
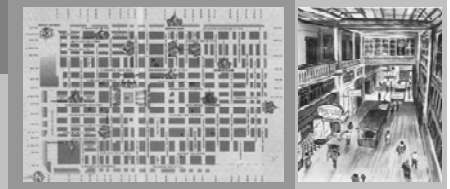
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS CUARTO PISO PASAJE RUBIO

HOJA: **44**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN		DETERIORS	
A	CIMENTOS	1	GRIETAS
B	MUROS	2	FISURAS
C	PISOS	3	HUMEDAD
D	COLUMNAS	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
F	CIELOS	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
G	VENTANAS	7	OXIDO
H	PUERTAS	8	EROSIÓN
I	REPELLOS Y CERNIDOS	9	DESPLONES
J	MUEBLES FIJOS	10	RUPTURA
K	ENTREPISOS	11	DECOLORACIÓN
L	CUBIERTAS	12	DETERIORO EN MADERA
M	GRADAS	13	MANCHAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS	14	DESPORTILLADURAS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO	15	DETERIORO DE MATERIALES
O	VITRINAS	16	HONGOS
		17	FALTANTE DE VIDRIO
		18	VANOS TAPIADOS
		19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20	ELEMENTOS AGREGADOS
		21	ELEMENTOS FALTANTES
		22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23	USO DE PINTURA DE ACEITE
		24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
		26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27	DEMOLICIONES
		28	ANEXOS POSTERIORES
		29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSICOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNSICOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN		23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS		25. BACTERIOLÓGICA
	10. TEMPERATURA		26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	e. EXTRÍNSICOS	27. SISMO
	12. ALTERACIÓN		
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN AGENTE

DETERIORO CAUSA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

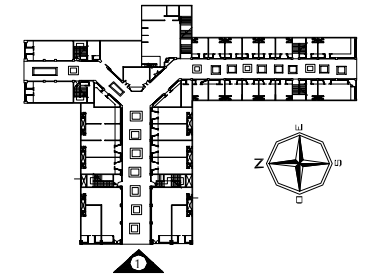
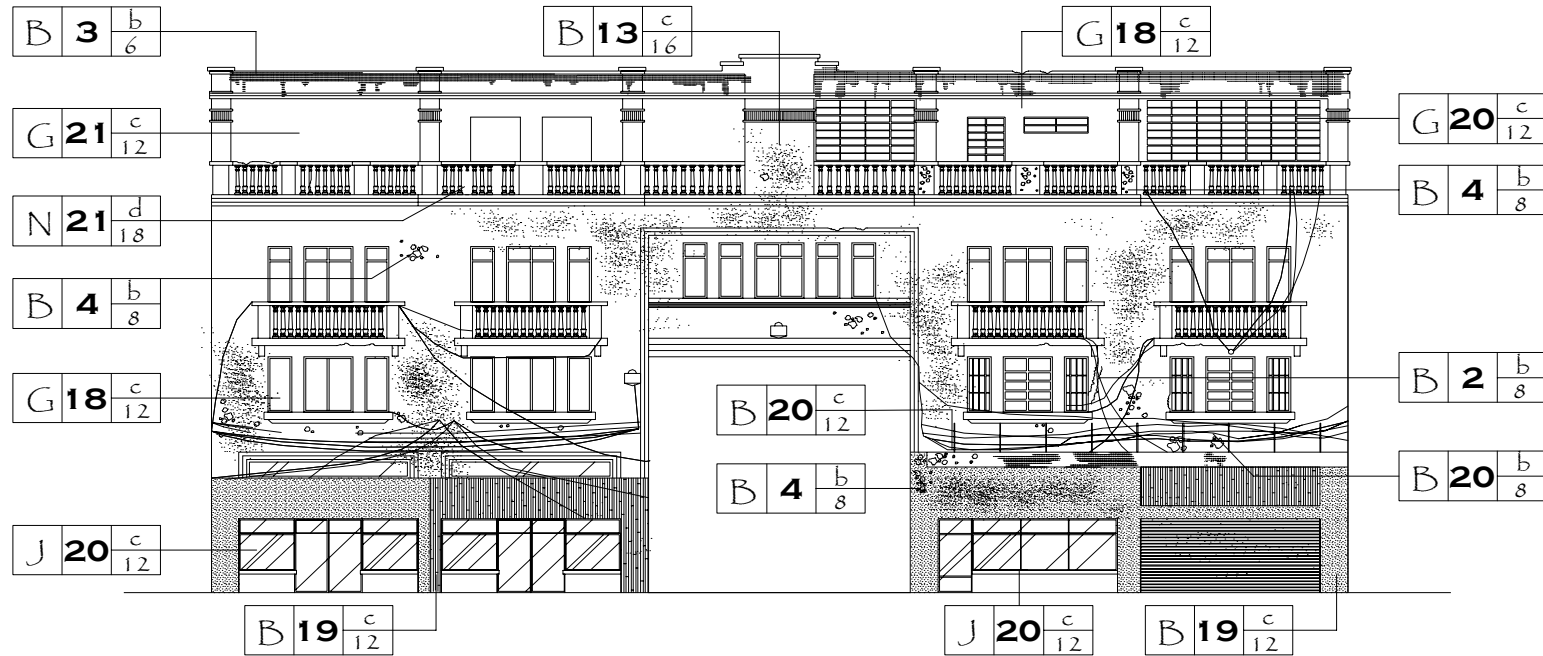
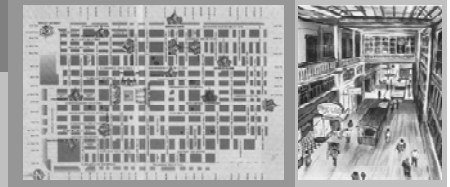
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIORS PLANTA DE TECHOS PASAJE RUBIO HOJA: **45**

PLANTA DE ANÁLISIS DE DETERIORS PLANTA DE TECHOS PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA HOJA:

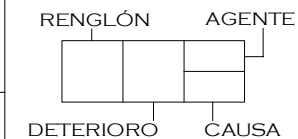
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO

46

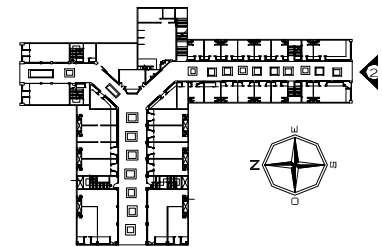
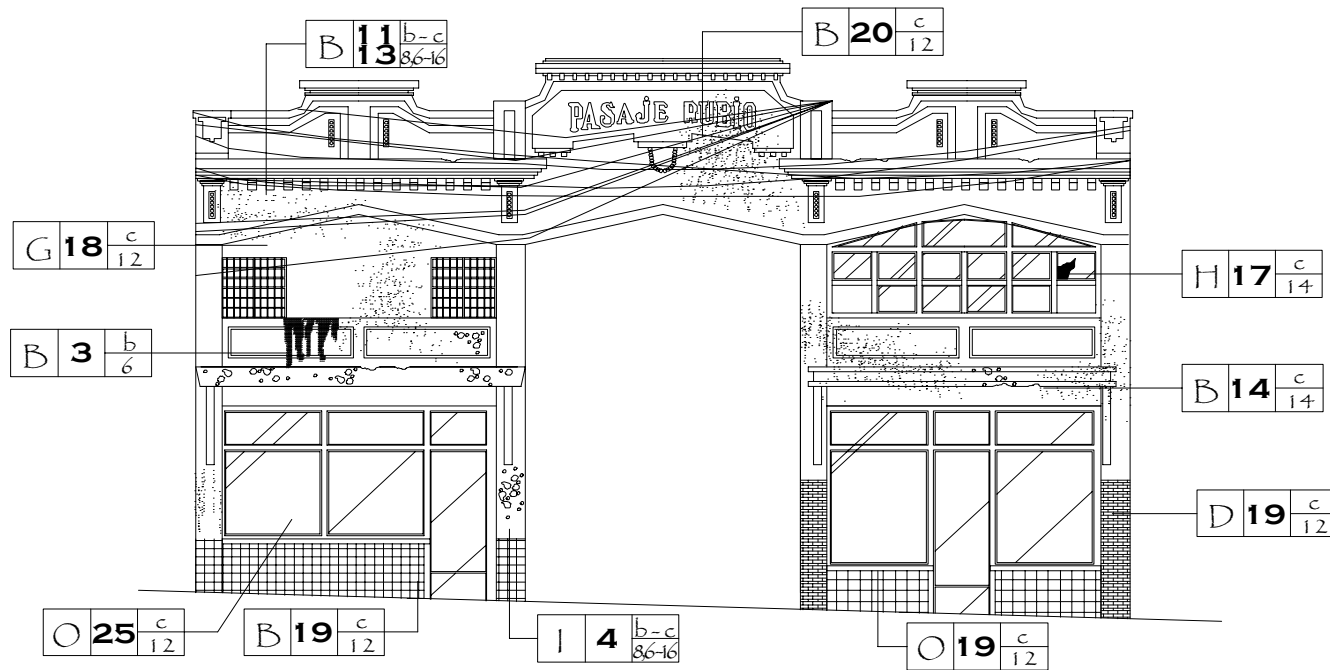
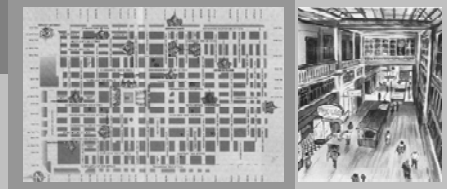
REGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	TECHOS
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS

DETERIOROS		
FISICOS	1	GRIETAS
	2	FISURAS
	3	HUMEDAD
	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
	6	PRESENCIA DE MICROFLORA
	7	OXIDO
	8	EROSIÓN
	9	DESPLOMES
	10	RUPTURA
	11	DECOLORACIÓN
	12	DETERIORO EN MADERA
	13	MANCHAS
	14	ABRASIÓN
	15	DESTRUCCIÓN POR INSECTOS
	16	HONGOS
	17	FALTANTE DE VIDRIO
CONCEPTUALES	18	VANOS TAPIADOS
	19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
	20	ELEMENTOS AGREGADOS
	21	ELEMENTOS FALTANTES
	22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
	23	USO DE PINTURA DE ACEITE
	24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
	25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
ESPACIALES	26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
	27	DEMOLICIONES
	28	ÁNEXOS POSTERIORES
	29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNECOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN		23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS		25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA		26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	27. SISMO	
	12. ALTERACIÓN		
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

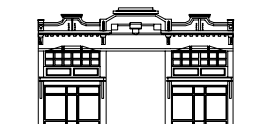


ANÁLISIS DE DETERIOROS ELEVACIÓN NOVENA CALLE PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

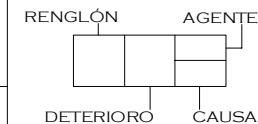
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS ELEVACIÓN NOVENA CALLE PASAJE RUBIO

HOJA: 47

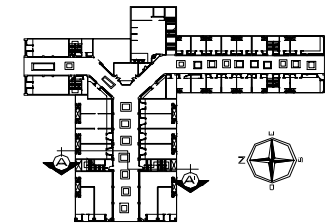
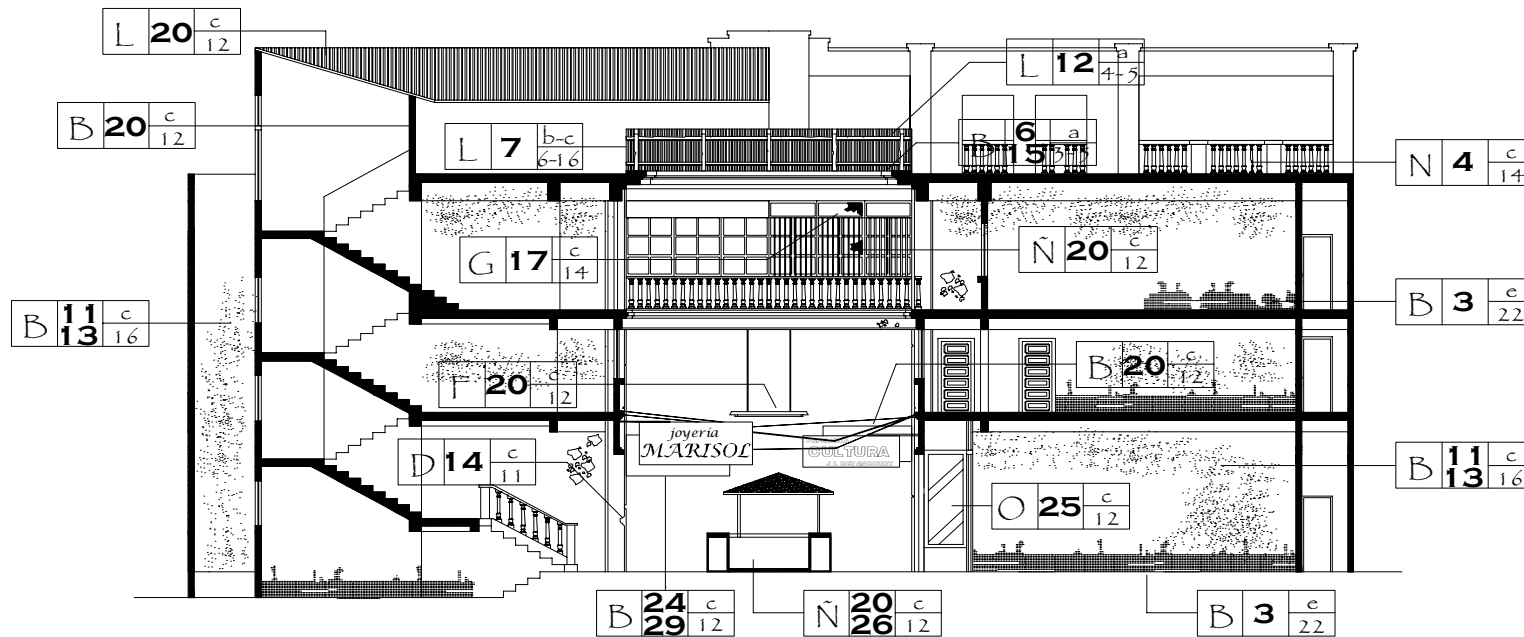
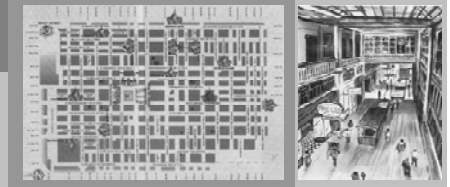
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	LOSAS
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPellos Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS			
FISICOS	CONCEPTUALES		ESPACIALES
	1	GRIETAS	
2	FISURAS	19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
3	HUMEDAD	20	ELEMENTOS AGREGADOS
4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	21	ELEMENTOS FALTANTES
5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES	22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
6	OXIDACIÓN DE MATERIALES	23	USO DE PINTURA
7	PRESENCIA DE MICROFLORA	24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
8	OXIDO	25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
9	EROSIÓN	26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
10	DESPLOMES	27	DEMOLICIONES
11	RUPTURA	28	ANEXOS POSTERIORES
12	DECOLORACIÓN	29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
13	DETERIORO EN MADERA		
14	MANCHAS		
15	DESSPORTILLADURAS		
16	DETERIORO DE MATERIALES		
17	HONGOS		
	FALTANTE DE VIDRIO		

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN		22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO		23. TERRESTRES
	9. VIENTOS		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA		25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA	
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO	
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

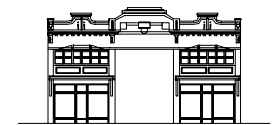


ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN A-A'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

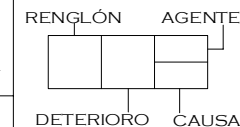
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN A-A' PASAJE RUBIO

HOJA: 48

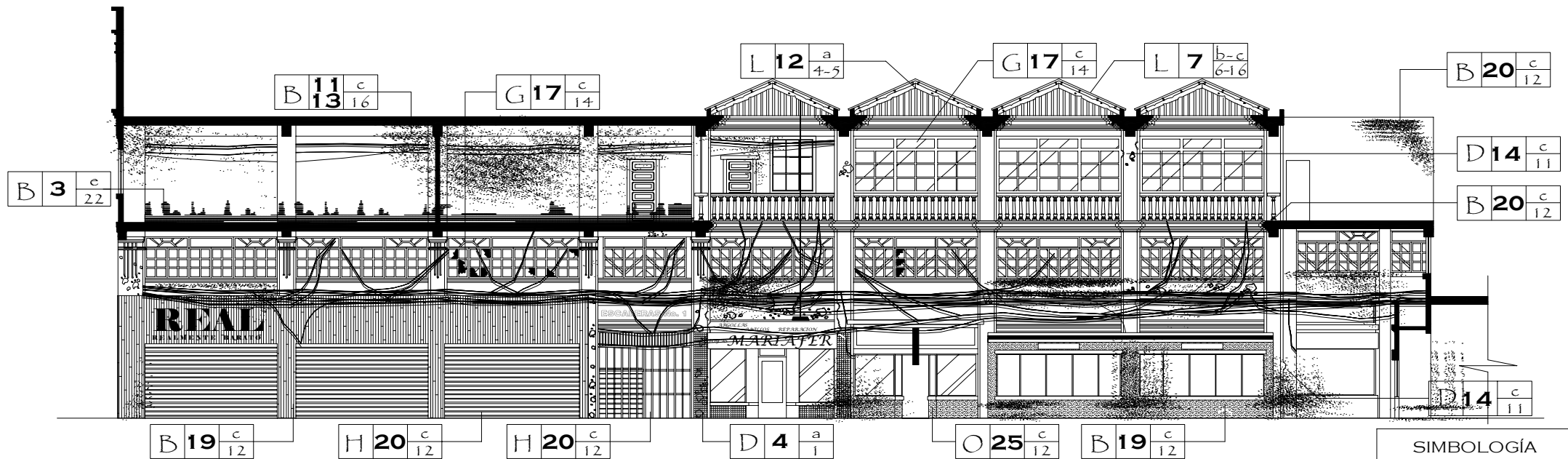
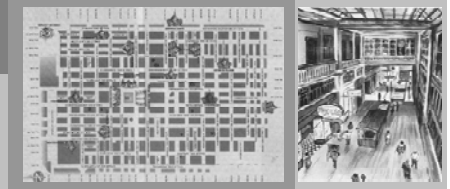
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	LOSAS
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPIOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FÍSICOS	1 GRIETAS	
	2 FISURAS	
	3 HUMEDAD	
	4 DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
	5 DISGREGACIÓN DE MATERIALES	
	6 PRESENCIA DE MICROFLORA	
	7 ÓXIDO	
	8 EROSIÓN	
	9 DESPLOMES	
	10 RUPTURA	
	11 DECOLORACIÓN	
	12 DETERIORO EN MADERA	
	13 MANCHAS	
	14 DESPORTILLADURAS	
	15 DETERIORO DE MATERIALES	
	16 HONGOS	
	17 FALTANTE DE VIDRIO	
CONCEPTUALES	18 VANOS TAPIADOS	
	19 SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES	
	20 ELEMENTOS AGREGADOS	
	21 ELEMENTOS FALTANTES	
	22 SUPERPOSICIÓN DE PISO	
	23 USO DE PINTURA DE ACEITE	
	24 RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
	25 TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA	
	ESPACIALES	26 INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27 DEMOLICIONES
		28 ANEXOS POSTERIORES
29 RÓTULOS Y PUBLICIDAD		

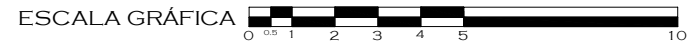
AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS	
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		e. EXTRÍNSECOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN			23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS			25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA			26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	27. SISMO		
	12. ALTERACIÓN			
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

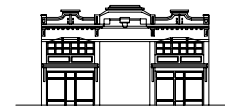


ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN B-B'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

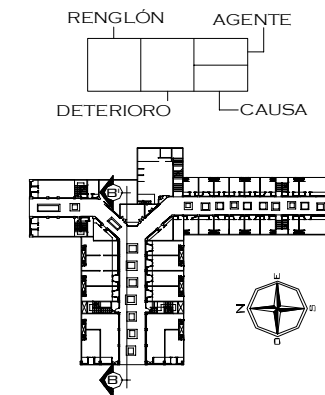
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN B-B' PASAJE RUBIO

HOJA: 49

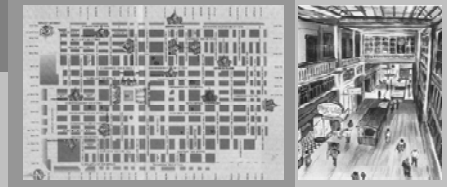
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	LOSAS
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FÍSICOS	1 GRIETAS	18 VANOS TAPIADOS
	2 FISURAS	19 SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
	3 HUMEDAD	20 ELEMENTOS AGREGADOS
	4 DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	21 ELEMENTOS FALTANTES
	5 DISGREGACIÓN DE MATERIALES	22 SUPERPOSICIÓN DE PISO
	6 PRESENCIA DE MICROFLORA	23 USO DE PINTURA DE ACEITE
	7 OXIDO	24 RÓTULOS Y PUBLICIDAD
	8 EROSIÓN	25 TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
	9 DESPLOMES	26 INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
	10 RUPTURA	27 DEMOLICIONES
	11 DECOLORACIÓN	28 ANEXOS POSTERIORES
	12 DETERIORO EN MADERA	29 RÓTULOS Y PUBLICIDAD
	13 MANCHAS	
	14 DESPORTILLADURAS	
	15 DETERIORO DE MATERIALES	
	16 HONGOS	
	17 FALTANTE DE VIDRIO	

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES			
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		c. EXTRÍNSECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN			22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO			23. TERRESTRES
	9. VIENTOS			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA			25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA		
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO		
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



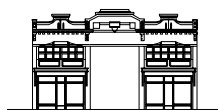
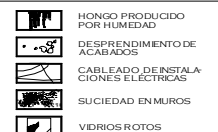
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN C-C'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

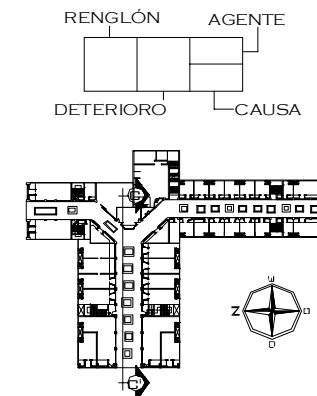
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN C-C' PASAJE RUBIO

50

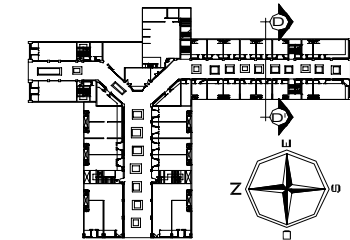
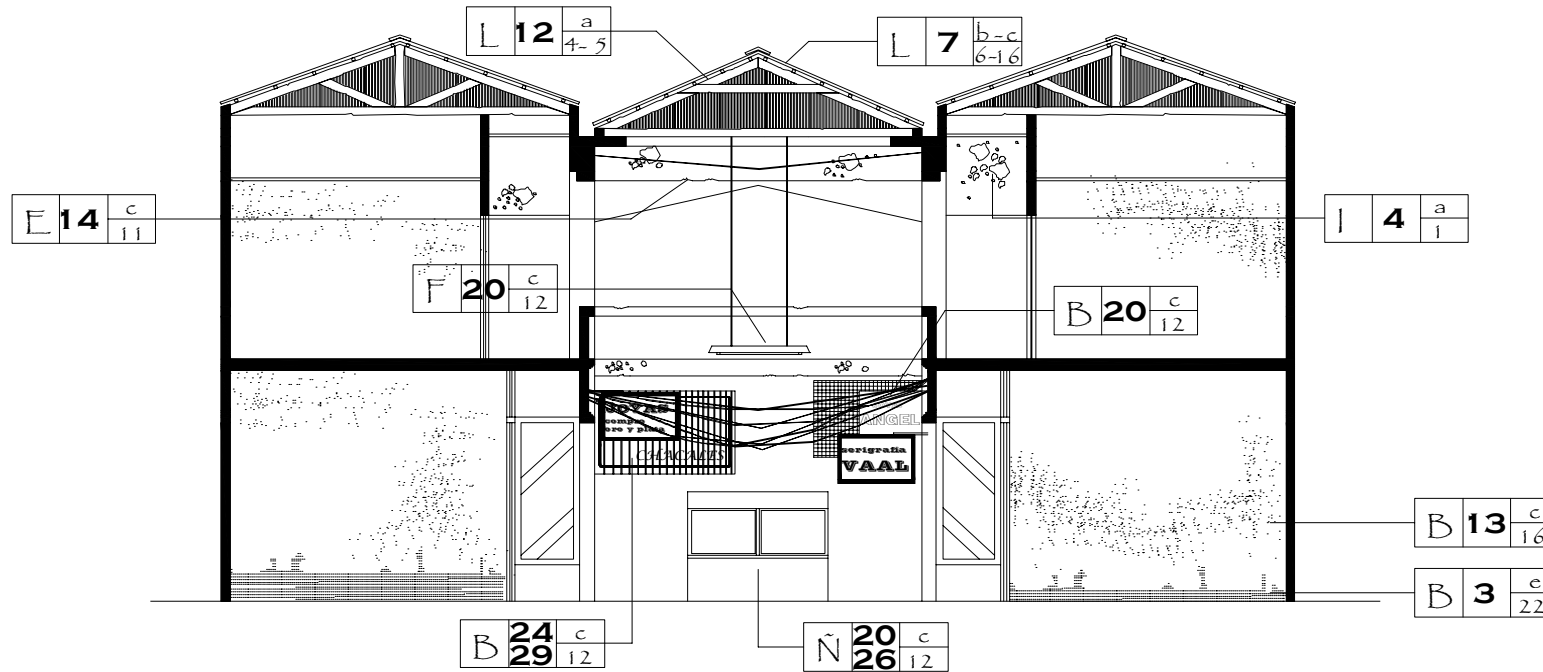
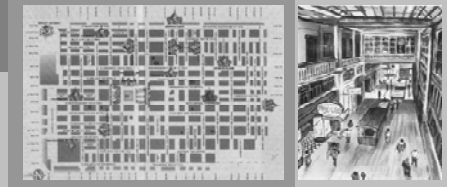
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	LOSAS
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FÍSICOS	CONCEPTUALES	1. GRIETAS
		2. FISURAS
		3. HUMEDAD
		4. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
		5. DISGREGACIÓN DE MATERIALES
		6. PRESENCIA DE MICROFLORA
		7. OXIDO
		8. EROSIÓN
		9. DESPLOMES
		10. RUPTURA
		11. DECOLORACIÓN
		12. DETERIORO EN MADERA
		13. MANCHAS
		14. DESPORTILLADURAS
		15. DETERIORO DE MATERIALES
		16. HONGOS
		17. FALTANTE DE VIDRIO
ESPACIALES	CONCEPTUALES	18. VANOS TAPIADOS
		19. SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20. ELEMENTOS AGREGADOS DE MATERIALES
		21. ELEMENTOS FALTANTES
		22. SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23. USO DE PINTURA
		24. RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25. TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA
		26. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27. DEMOLICIONES
28. ANEXOS POSTERIORES		
29. RÓTULOS Y PUBLICIDAD		

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS	
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		e. EXTRÍNECOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN			23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS			25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA			26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		27. SISMO
	12. ALTERACIÓN			
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



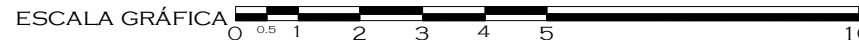
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS

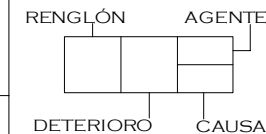
ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN D-D'
PASAJE RUBIO



RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	REPELLOS Y CERNIDOS
I	MUEBLES FIJOS
J	ENTREPISOS
K	CUBIERTAS
L	GRADAS
M	ELEMENTOS DECORATIVOS
N	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FÍSICOS	1 GRIETAS	
	2 FISURAS	
	3 HUMEDAD	
	4 DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
	5 DISGREGACIÓN DE MATERIALES	
	6 PRESENCIA DE MICROFLORA	
	7 OXIDO	
	8 EROSIÓN	
	9 DESPLOMES	
	10 RUPTURA	
	11 DECOLORACIÓN	
	12 DETERIORO EN MADERA	
	13 MANCHAS	
	14 DESPORTILLADURAS	
	15 DETERIORO DE MATERIALES	
	16 HONGOS	
	17 FALTANTE DE VIDRIO	
CONCEPTUALES	18 VANOS TAPIADOS	
	19 SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES	
	20 ELEMENTOS AGREGADOS	
	21 ELEMENTOS FALTANTES	
	22 SUPERPOSICIÓN DE PISO	
	23 USO DE PINTURA	
	24 RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
	25 TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA	
	ESPACIALES	26 INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27 DEMOLICIONES
28 ANEXOS POSTERIORES		
29 RÓTULOS Y PUBLICIDAD		

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS	
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		e. EXTRÍNSECOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN			23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS			25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA			26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	27. SISMO		
	12. ALTERACIÓN			
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

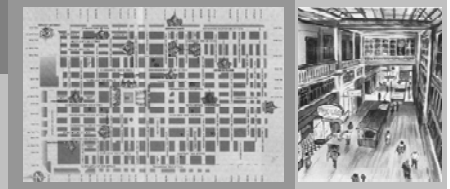
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN D-D' PASAJE RUBIO

HOJA: 51

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

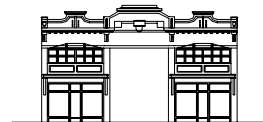


ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN E - E'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

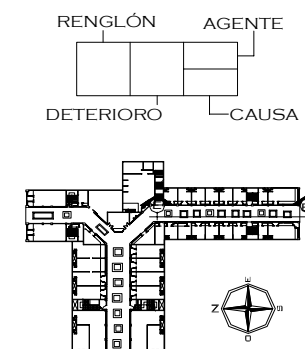
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN F - F' PASAJE RUBIO

HOJA: 52

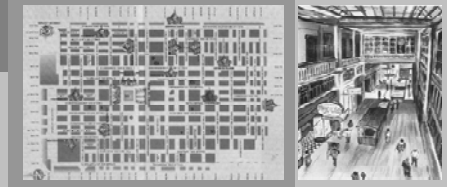
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	FUERTAS
I	REFELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FLUJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FISICOS	CONCEPTUALES	1. GRIETAS
		2. FISURAS
		3. HUMEDAD
		4. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
		5. DISGREGACIÓN DE MATERIALES
		6. PRESENCIA DE MICROFLORA
		7. OXIDO
		8. EROSIÓN
		9. DESPLOMES
		10. RUPTURA
		11. DECOLORACIÓN
		12. DETERIORO EN MADERA
		13. MANCHAS
		14. DESPORTILLADURAS
		15. DETERIORO DE MATERIALES
		16. HONGOS
		17. FALTANTE DE VIDRIO
ESPECIALES	CONCEPTUALES	18. VANOS TAPIADOS
		19. SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20. ELEMENTOS AGREGADOS
		21. ELEMENTOS FALTANTES
		22. SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23. USO DE PINTURA
		24. RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25. TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA
		26. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27. DEMOLICIONES
28. ANEXOS POSTERIORES		
29. RÓTULOS Y PUBLICIDAD		

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRINSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES			
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		e. EXTRINSECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN			22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO			23. TERRESTRES
	9. VIENTOS			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA			25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA		
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO		
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN F - F'
PASAJE RUBIO



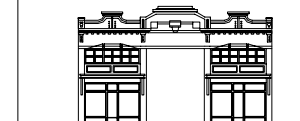
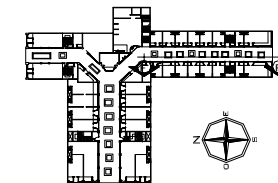
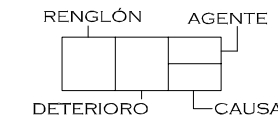
SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS

RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTRERISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS			
FISICOS	1 GRIETAS	CONCEPTUALES	18 VANOS TAPIADOS
	2 FISURAS		19 SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
	3 HUMEDAD		20 ELEMENTOS AGREGADOS
	4 DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES		21 ELEMENTOS FALTANTES
	5 DISGREGACIÓN DE MATERIALES		22 SUPERPOSICIÓN DE PISO
	6 PRESENCIA DE MICROFLORA		23 USO DE PINTURA DE ACEITE
	7 OXIDO		24 RÓTULOS Y PUBLICIDAD TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
	8 EROSIÓN		25
	9 DESPLOMES		26 INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
	10 RUPTURA		27 DEMOLICIONES
	11 DECOLORACIÓN		28 ANEXOS POSTERIORES
	12 DETERIORO EN MADERA		29 RÓTULOS Y PUBLICIDAD
	13 MANCHAS		
	14 DESPORTILLADURAS		
	15 DETERIORO DE MATERIALES		
	16 HONGOS		
	17 FALTANTE DE VIDRIO		

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
b. CLIMÁTICOS	4. INSECTOS	e. EXTRÍNECOS	20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS
	6. LLUVIA		22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN		23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS		25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA		26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. Uso	27. SISMO	
	12. ALTERACIÓN		
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



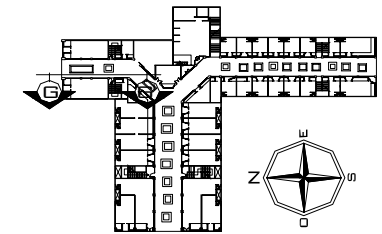
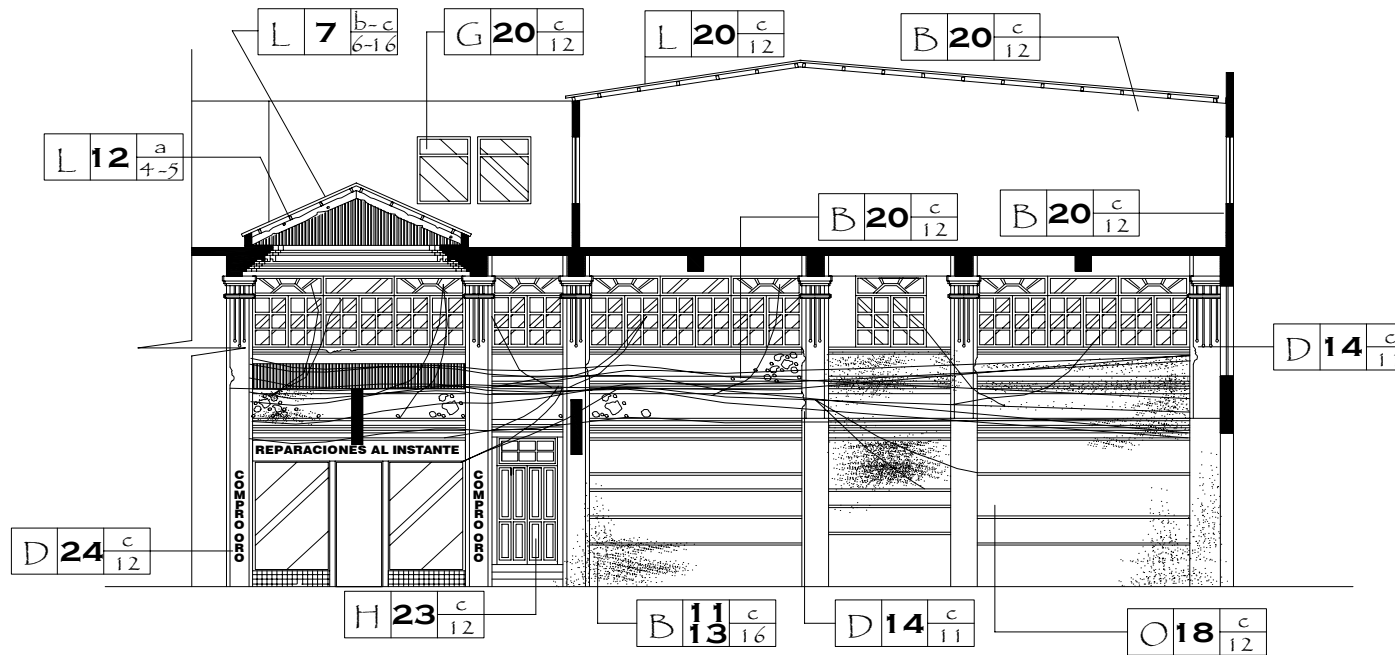
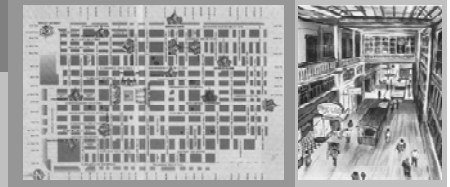
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

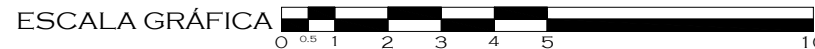
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN E - E' PASAJE RUBIO

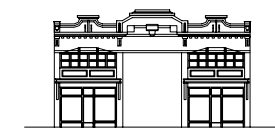
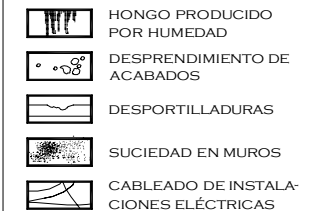
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN G - G'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

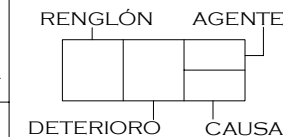
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN G G' PASAJE RUBIO

Hoja: 54

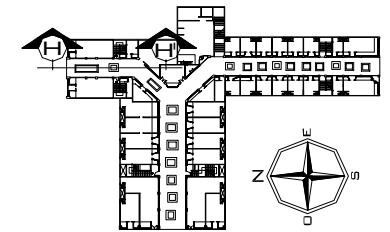
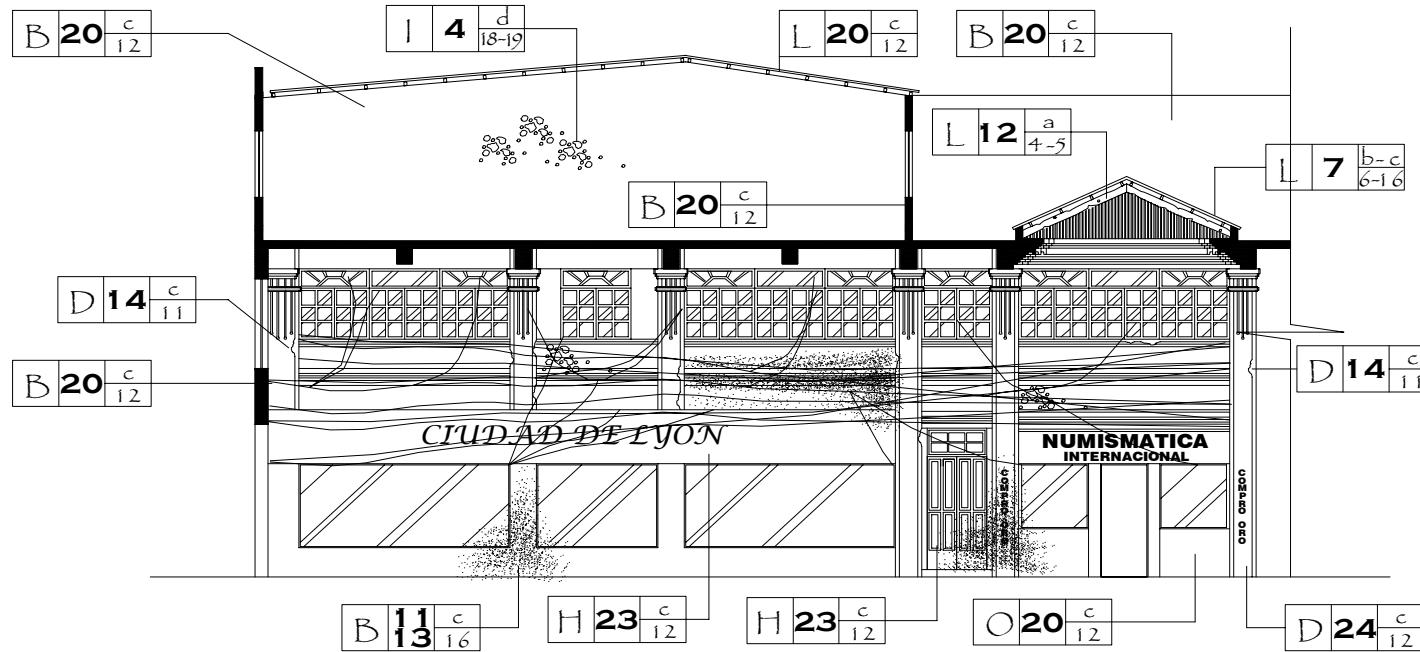
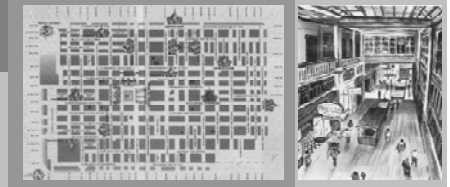
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPellos Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPIOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
Ñ	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS	
1	GRIETAS
2	FISURAS
3	HUMEDAD
4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES
5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES
6	PRESENCIA DE MICROFLORA
7	OXIDO
8	EROSIÓN
9	DESPLOMES
10	RUPTURA
11	DECOLORACIÓN
12	DETERIORO EN MADERA
13	MANCHAS
14	DESSPORTILLADURAS
15	DETERIORO DE MATERIALES
16	HONGOS
17	FALTANTE DE VIDRIO
18	VANOS TAPIADOS
19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
20	ELEMENTOS AGREGADOS
21	ELEMENTOS FALTANTES
22	SUPERPOSICIÓN DE PISO
23	USO DE PINTURA DE ACEITE
24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
25	TRANSFORMACIÓN TIPOLOGICA
26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
27	DEMOLICIONES
28	ANEXOS POSTERIORES
29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD

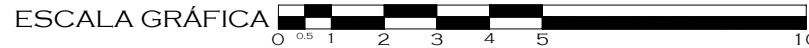
AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA	
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA	
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN	
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA	
	5. ANIMALES			
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA		e. EXTRÍNECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN			22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO			23. TERRESTRES
	9. VIENTOS			24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA			25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA		
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO		
	13. DEMOLICIÓN			
	14. VANDALISMO			
	15. INCENDIO			
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO			



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

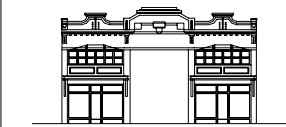


ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN H-H'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

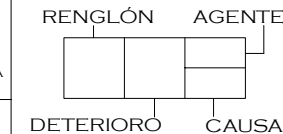
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN H-H' PASAJE RUBIO

Hoja 55

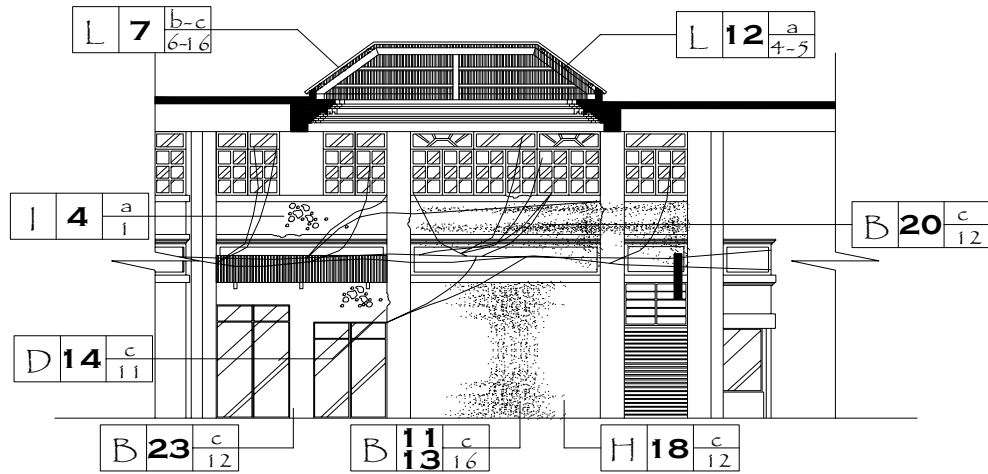
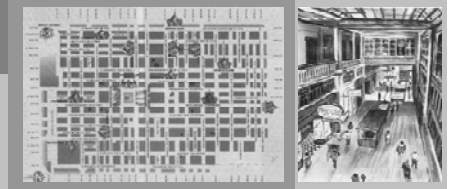
RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	REPellos Y CERNIDOS
I	MUEBLES FIJOS
J	ENTREPISOS
K	CUBIERTAS
L	GRADAS
M	ELEMENTOS DECORATIVOS
N	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FISICOS	1. GRIETAS	
	2. FISURAS	
	3. HUMEDAD	
	4. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
	5. DISGREGACIÓN DE MATERIALES	
	6. PRESENCIA DE MICROFLORA	
	7. OXIDO	
	8. EROSIÓN	
	9. DESPLÓMES	
	10. RUPTURA	
	11. DECOLORACIÓN	
	12. DETERIORO EN MADERA	
	13. MANCHAS	
	14. DESPORTILLADURAS	
	15. DETERIORO DE MATERIALES	
	16. HONGOS	
	17. FALTANTE DE VIDRIO	
CONCEPTUALES	18. VANOS TAPIADOS	
	19. SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES	
	20. ELEMENTOS AGREGADOS	
	21. ELEMENTOS FALTANTES	
	22. SUPERPOSICIÓN DE PISO	
	23. USO DE PINTURA	
	24. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
	25. TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA	
	ESPAZIALES	26. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27. DEMOLICIONES
		28. ANEXOS POSTERIORES
29. RÓTULOS Y PUBLICIDAD		

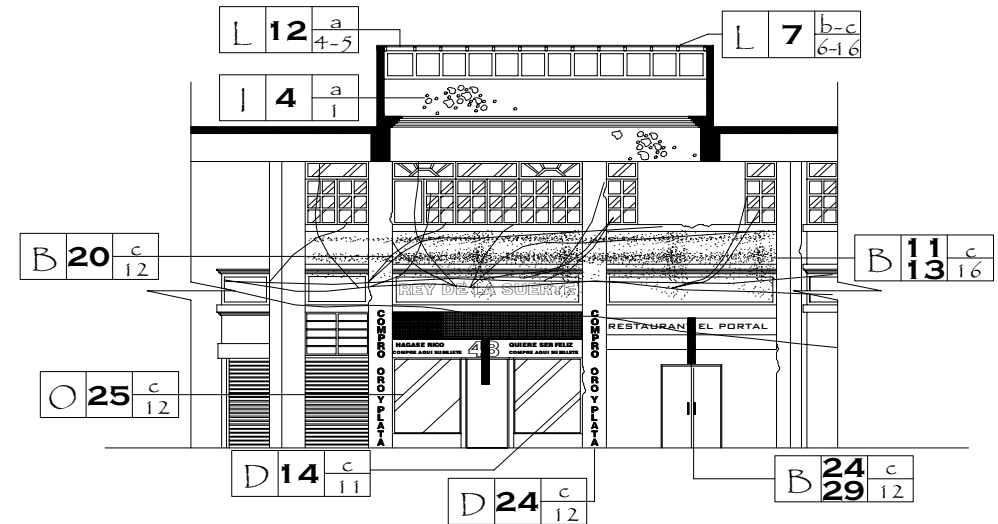
AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRÍNSECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN		22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO		23. TERRESTRES
	9. VIENTOS		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA		25. BACTERIOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO		26. BOTÁNICA
	12. ALTERACIÓN		27. SISMO
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN I - I'
PASAJE RUBIO



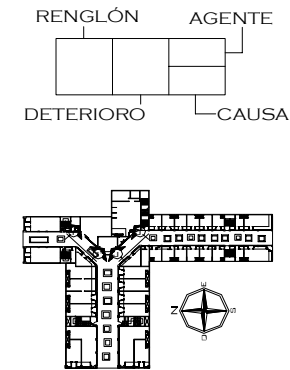
ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN J - J'
PASAJE RUBIO



RENGLÓN	
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	PUERTAS
I	REPELLOS Y CERNIDOS
J	MUEBLES FIJOS
K	ENTREPISOS
L	CUBIERTAS
M	GRADAS
N	ELEMENTOS DECORATIVOS
O	ESPACIO PÚBLICO
P	VITRINAS

DETERIOROS						
FÍSICOS	1	GRIETAS	CONCEPTUALES	18	VANOS TAPIADOS	
	2	FISURAS		19	SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES	
	3	HUMEDAD		20	ELEMENTOS AGREGADOS	
	4	DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES		21	ELEMENTOS FALTANTES	
	5	DISGREGACIÓN DE MATERIALES		22	SUPERPOSICIÓN DE PISO	
	6	PRESENCIA DE MICROFLORA		23	USO DE PINTURA	
	7	OXIDO		24	RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
	8	EROSIÓN		25	TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA	
	9	DESPLOMES		ESPACIALES	26	INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
	10	RUPTURA			27	DEMOLICIONES
	11	DECOLORACIÓN			28	ANEXOS POSTERIORES
	12	DETERIORO EN MADERA			29	RÓTULOS Y PUBLICIDAD
	13	MANCHAS				
	14	DESPORELLADURAS				
	15	DETERIORO DE MATERIALES				
	16	HONGOS				
	17	FALTANTE DE VIDRIO				

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRÍNSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	c. EXTRÍNSECOS	21. TÉRMICAS
	7. CONDENSACIÓN		22. HÍDRICAS
	8. ASOLEAMIENTO		23. TERRESTRES
	9. VIENTOS		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	10. TEMPERATURA		25. BACTEREOLÓGICA
c. HUMANOS	11. USO	26. BOTÁNICA	
	12. ALTERACIÓN	27. SISMO	
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

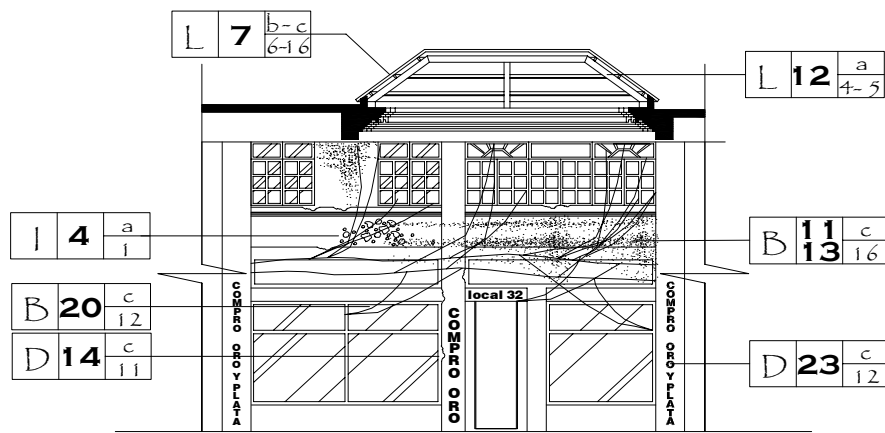
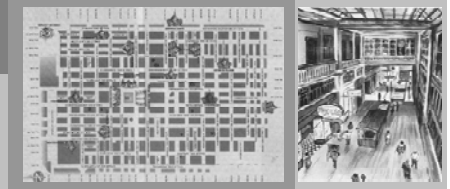
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 SIGLA: INDICADA

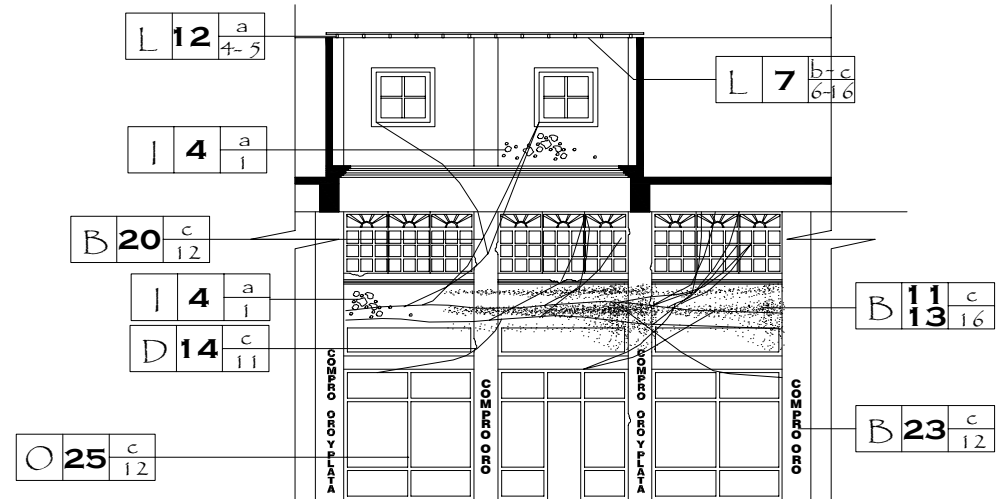
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIONES I - I' Y J - J' PASAJE RUBIO

56

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN K - K'
PASAJE RUBIO

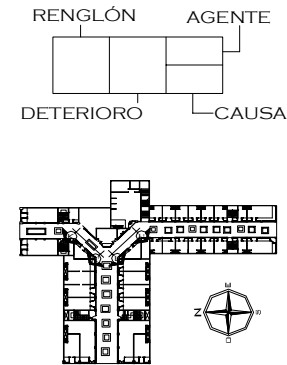


ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIÓN L - L'
PASAJE RUBIO

RENGLÓN	DETERIOROS
A	CIMENTOS
B	MUROS
C	PISOS
D	COLUMNAS
E	ELEMENTOS CARGA HORIZONTAL
F	CIELOS
G	VENTANAS
H	REPellos Y CERNIDOS
I	MUEBLES FIJOS
J	ENTREPISOS
K	CUBIERTAS
L	GRADAS
M	ELEMENTOS DECORATIVOS
N	ESPACIO PÚBLICO
O	VITRINAS

DETERIOROS		
FISICOS	1 GRIETAS	
	2 FISURAS	
	3 HUMEDAD	
	4 DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
	5 DISGREGACIÓN DE MATERIALES	
	6 PRESENCIA DE MICROFLORA	
	7 ÓXIDO	
	8 EROSIÓN	
	9 DESPLOMES	
	10 RUPTURA	
CONCEPTUALES	11 DECOLORACIÓN	
	12 DETERIORO EN MADERA	
	13 MANCHAS	
	14 DESPORTILLADURAS	
	15 DETERIORO DE MATERIALES	
	16 HONGOS	
	17 FALTANTE DE VIDRIO	
	ESPACIALES	18 VANOS TAPIADOS
		19 SUPERPOSICIÓN DE MATERIALES
		20 ELEMENTOS AGREGADOS
		21 ELEMENTOS FALTANTES
		22 SUPERPOSICIÓN DE PISO
		23 USO DE PINTURA DE ACEITE
		24 RÓTULOS Y PUBLICIDAD
		25 TRANSFORMACIÓN TIPOLÓGICA
		26 INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
		27 DEMOLICIONES
		28 ANEXOS POSTERIORES
		29 RÓTULOS Y PUBLICIDAD

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. HONGOS	d. INTRINSECOS	17. SITUACIÓN GEOGRÁFICA
	2. BACTERIAS		18. FALTA DE CALIDAD EN MANO DE OBRA
	3. PLANTAS		19. MATERIALES QUE LO CONSTITUYEN
	4. INSECTOS		20. TÉCNICA CONSTRUCTIVA
	5. ANIMALES		21. TÉRMICAS
b. CLIMÁTICOS	6. LLUVIA	e. EXTRINSECOS	22. HÍDRICAS
	7. CONDENSACIÓN		23. TERRESTRES
	8. ASOLEAMIENTO		24. QUÍMICA O ELECTROQUÍMICA
	9. VIENTOS		25. BACTEREOLÓGICA
	10. TEMPERATURA		26. BOTÁNICA
c. HUMANOS	11. USO	27. SISMO	
	12. ALTERACIÓN		
	13. DEMOLICIÓN		
	14. VANDALISMO		
	15. INCENDIO		
	16. FALTA DE MANTENIMIENTO		



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS

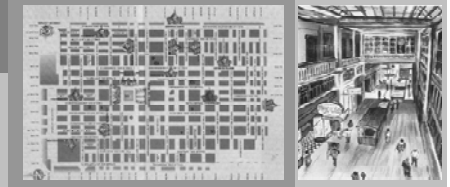
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: HOJA: INDICADA

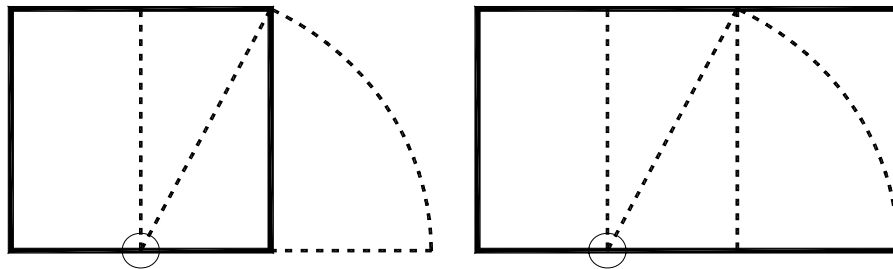
CONTENIDO: ANÁLISIS DE DETERIOROS SECCIONES K - K' Y L - L' PASAJE RUBIO

57



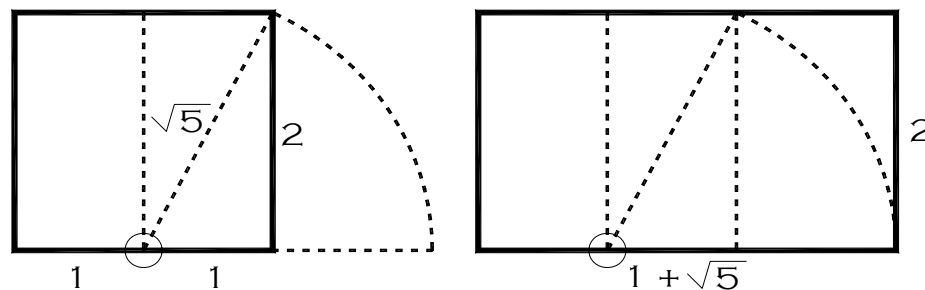
6.3.5 ANÁLISIS FORMAL

El edificio del Pasaje Rubio fue diseñado tomando como base el rectángulo áureo o rectángulo de oro. El cual se forma a partir de un cuadrado perfecto, en el que se une el centro de uno de sus lados con uno de los vértices del lado opuesto y se lleva esa distancia al lado inicial para así obtener el lado más largo del rectángulo.

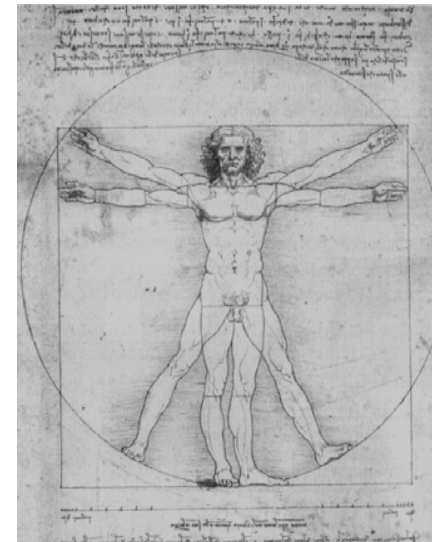


La relación entre los lados del rectángulo queda determinada así: Al medir cada lado del cuadrado 2, el lado más largo del rectángulo áureo medirá $1 + \sqrt{5}$, por lo que la relación entre sus lados es:

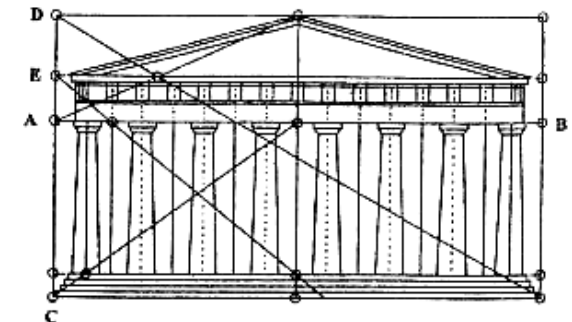
$$\frac{1 + \sqrt{5}}{2} = 1.6180339$$



El resultado obtenido (1.6180) es el denominado **número de oro**, el cual tiene un profundo significado para el ser humano pues está directamente relacionado con las proporciones de su cuerpo.



Este dibujo, titulado: “**Las proporciones del hombre**”, está basado en las teorías del arquitecto romano Marco Vitrubio sobre la aplicación del número de oro en el ser humano.

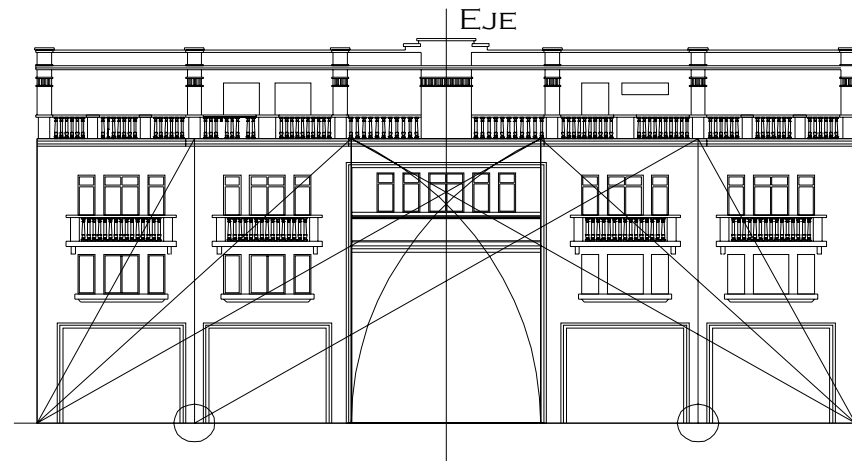
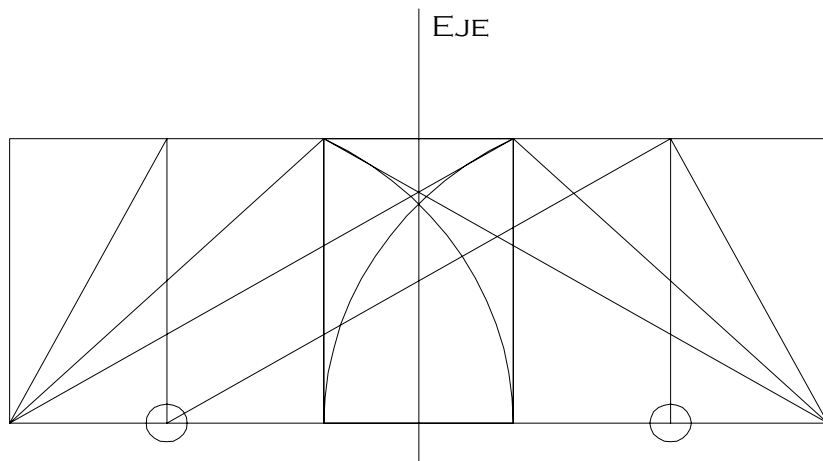
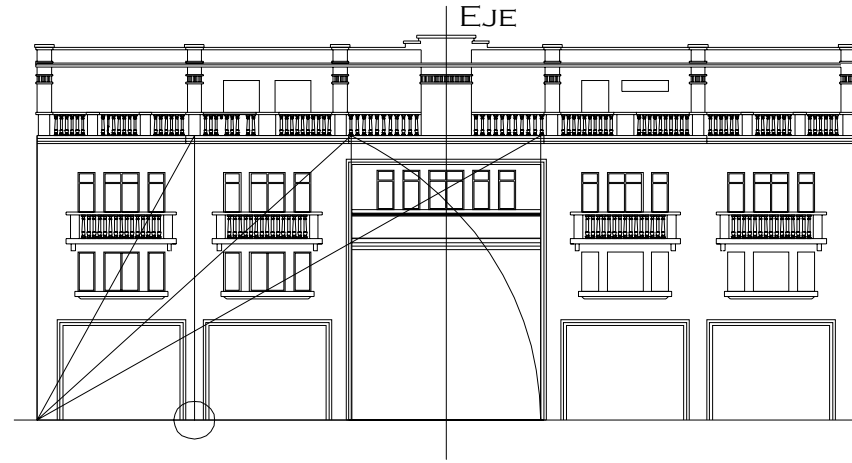
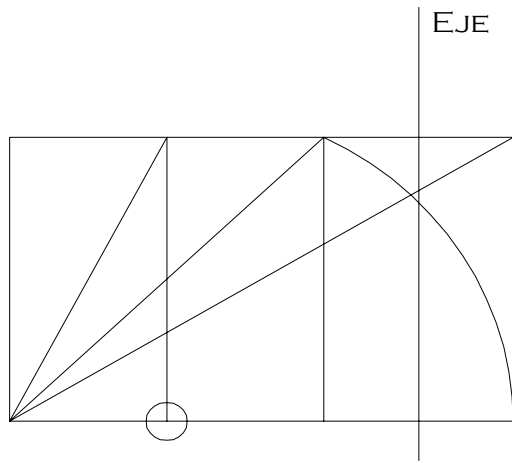
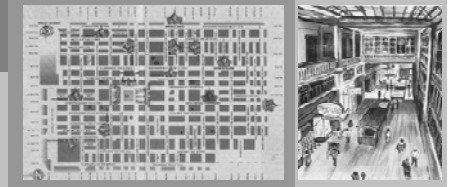


Nótese el uso del rectángulo áureo en la composición de la fachada del Partenón griego

El Pasaje Rubio y la gran mayoría de los edificios de la Nueva Guatemala de la Asunción fueron diseñados en base al número de oro. Esto responde a una forma de lograr un vínculo entre el edificio y su usuario en cuanto a la proporción del uno con el otro, “logrando de esta forma edificios armoniosos, proporcionados, más humanos”¹

¹ Meza, Werner; Revitalización Alameda del Calvario

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



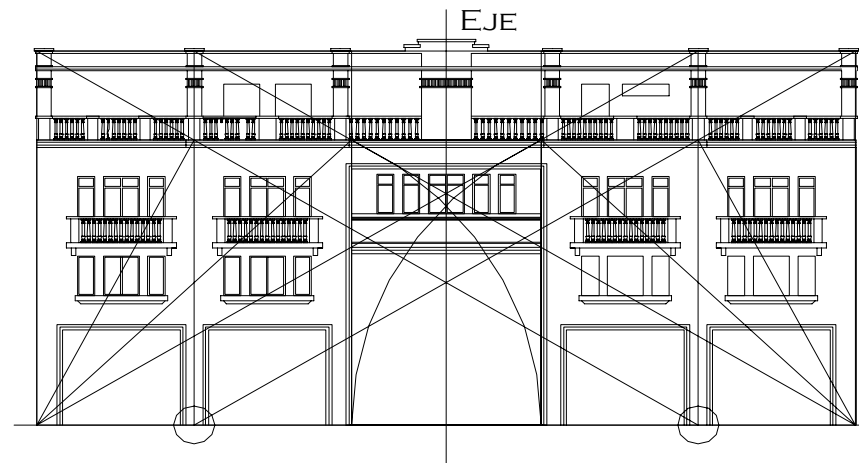
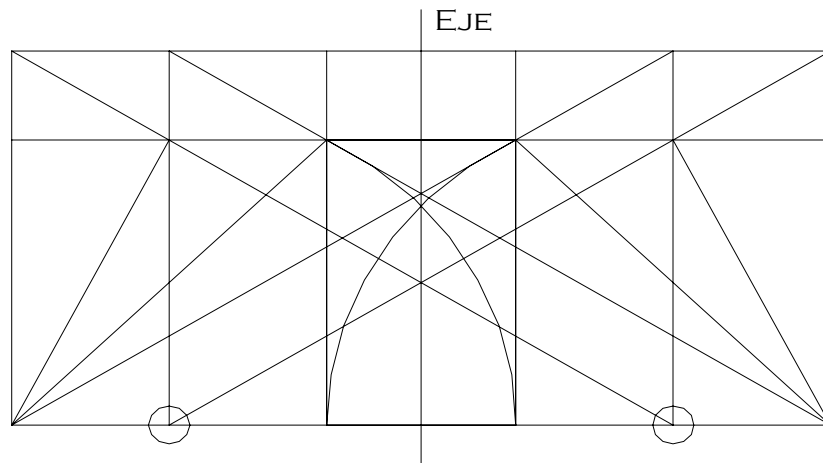
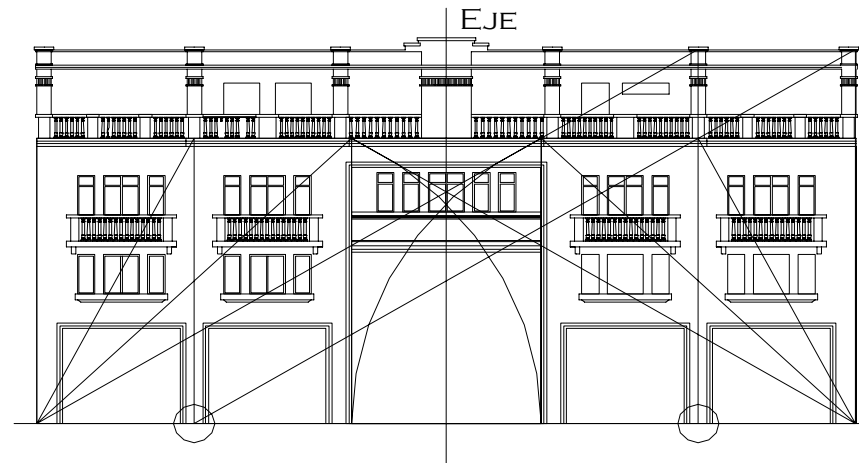
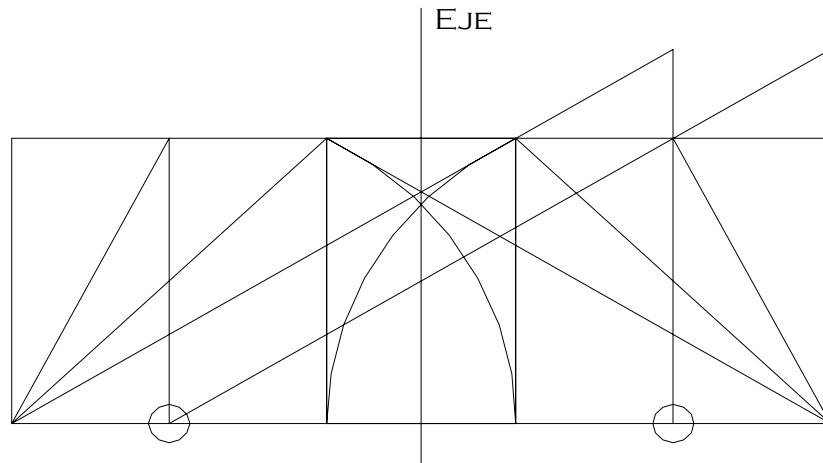
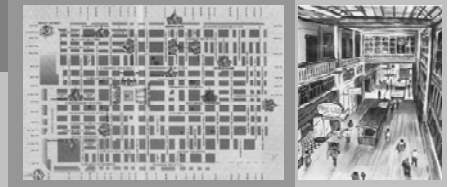
LA COMPOSICIÓN DE LA FACHADA DE LA SEXTA AVENIDA DEL PASAJE RUBIO SE REALIZÓ TOMANDO COMO BASE EL RECTÁNGULO ÁUREO. EL RITMO DE LOS MÓDULOS DE LA FACHADA Y SUS DIFERENTES ALTURAS, COINCIDEN CON EL TRAZO DEL MISMO:

EL RECTÁNGULO INICIAL SE REPITE EN ESPEJO A PARTIR DEL EJE DE UNO DE SUS MÓDULOS, DANDO COMO RESULTADO EL ANCHO DE LA FACHADA. LA INTERSECCIÓN DE LAS ESQUINAS DE LOS RECTÁNGULOS CON CADA UNO DE SUS VÉRTICES OPUESTOS DETERMINAN LOS 5 MÓDULOS DE LA FACHADA

	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: ANÁLISIS FORMAL ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO	HOJA: 58

ANÁLISIS FORMAL FACHADA SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 

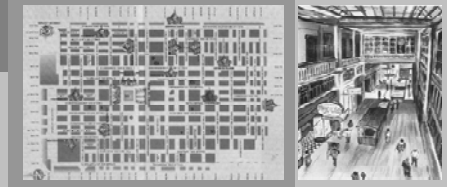


SE PROLONGAN LAS LÍNEAS DE LAS ESQUINAS DE LOS RECTÁNGULOS HASTA ENCONTRARSE CON LAS QUE DETERMINAN LA MODULACIÓN DE LA FACHADA Y SE OBTIENE LA ALTURA FINAL DE LA MISMA.

	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: ANÁLISIS FORMAL ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO	HOJA: 59

ANÁLISIS FORMAL FACHADA SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 



6.3.6 ANÁLISIS ESTILÍSTICO

Para determinar el estilo arquitectónico al que pertenece el Pasaje Rubio, se analizarán los elementos que lo conforman con respecto a los parámetros establecidos en el “Manual para el Reconocimiento del Centro Histórico”, elaborado por el Centro de Investigaciones de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos (CIFA).

ANÁLISIS

El Pasaje Rubio carece de unidad en su estilo arquitectónico, pues presenta características que lo identifican con dos estilos en particular: el Neo-clásico y el Art-Deco.

Respecto al estilo neoclásico, presenta las siguientes características:

- Monotonía, sobriedad, pureza, simplicidad, ausencia de todo accesorio superfluo y/o decorativo.
- Columnas adosadas o como elemento estructural.
- Uso de balaustrada como barandas en balcones de ventanas y terrazas o como pasamanos en escaleras.

Foto No. 31

Nótese el uso de la balaustrada

Fuente: Fotografía tomada por autor



Foto No. 32

La balaustrada como baranda de balcones y las columnas adosadas a los muros

Fuente: Fotografía tomada por autor



- Uso de cornisas como remate en sus muros o balaustradas.

- Remates en la parte superior de los muros.

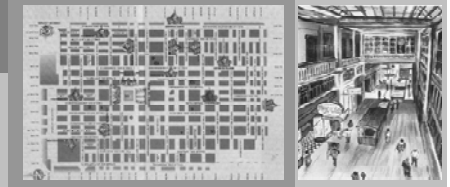


Foto No. 33

Se aprecia el uso de cornisas como remate de los muros.

Fuente: Fotografía tomada por autor

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



Con respecto al estilo Art- Deco, este inmueble presenta las siguientes características:

- Planos bien definidos en la composición de la fachada
- Tendencia a la disminución o desaparición de todo tipo de decorado u ornamento.
- Búsqueda de la verticalidad de las edificaciones mediante el uso de estrías adosadas, ranuradas o zanjeadas sobre muros o columnas.



Foto No. 34

Nótese que el gradado de las aristas de las columnas y los detalles zanjeados en el centro de la misma, buscan acentuar la verticalidad en el interior del edificio
Fuente: Fotografía tomada por autor

- Sugiere diseños geométricos, cenefas a todo lo largo que hacen predominar la horizontalidad

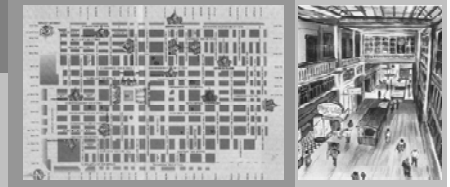
- Muros lisos y planos a excepción de los decorados en relieve o de los volúmenes sobresaltados
- Presencia de línea curva, ángulos rectos pero curvados.
- Sensación de movimiento y dinamismo en la fachada.
- Remate y enmarcamiento del ingreso principal
- Muros lisos y planos a excepción de los decorados en relieve o de los volúmenes sobresaltados.

Foto No. 35

Nótese la presencia de la línea curva, el enmarcamiento del ingreso principal y los decorados en relieve de los muros
Fuente: Fotografía tomada por autor



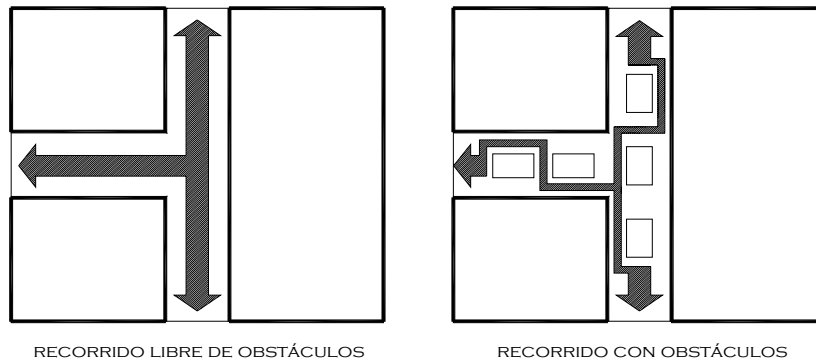
Al presentar elementos de los estilos art-deco y neoclásico, el edificio del Pasaje Rubio es un edificio ecléctico, pues en él se fusionan varios estilos o tipologías arquitectónicas que se le fueron incorporando de acuerdo con el estilo de moda.



CONCLUSIONES

Respecto a los casos de pasajes europeos expuestos en este capítulo se concluye que:

- Todos los pasajes presentan un recorrido despejado, libre de obstáculos, que permite fluidez en la circulación.



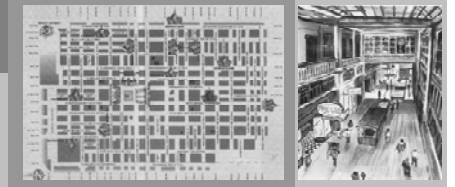
- Se utilizan corredores y puentes cuando el inmueble consta de varias plantas. Los corredores sirven para la circulación por los pisos superiores de los pasajes y los puentes para la comunicación entre corredores. Es muy importante destacar que en todo momento se mantiene una relación visual directa con el pasaje central.
- En todos los casos que se presentaron predomina el uso del hierro y el vidrio para la cubierta de los pasajes centrales. El vidrio responde a la necesidad de iluminar el interior de los pasajes.

Respecto a los ejemplos de pasajes que se dieron en Guatemala se concluye que:

- Son una clara influencia europea en el país y por lo tanto presentan la mayoría de las características de los pasajes del viejo continente: recorrido libre de obstáculos, claridad en su interior por el uso del vidrio como elemento de cubierta, uso de corredores y puentes.

Respecto al Pasaje Rubio se concluye que:

- Fue concebido como un centro del comercio y la vivienda dirigido a los sectores más pudientes de la ciudad. La degradación del Centro Histórico y una mala administración propiciaron que este inmueble se fuera deteriorando hasta llegar al lamentable estado en que se encuentra actualmente.
- En el análisis realizado en este capítulo, se determinó que el Pasaje Rubio posee múltiples deterioros en los niveles: físico, conceptual y espacial que generan un estado de abandono en el inmueble y que propician que no se exista interés de invertir en su rescate.
- De acuerdo con el análisis del sistema constructivo, se determina que el Pasaje Rubio fue pionero en cuanto al uso de nuevas tecnologías para su construcción, al introducir el concreto reforzado para sus elementos de carga horizontal y vertical.
- Según el análisis estilístico realizado se determinó que este inmueble pertenece a la corriente ecléctica ya que presenta elementos que se identifican con 2 estilos arquitectónicos: el art-deco y el neoclásico.
- Este edificio guarda una íntima relación con el ser humano ya que se empleó para su diseño el método de la proporción áurea.



CAPÍTULO VII

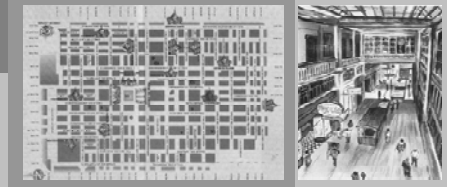
PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN



En este capítulo se plantea el proyecto de revitalización para el edificio del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, el cual se divide en tres partes:

- La revitalización del entorno inmediato del Pasaje Rubio, que incluye una propuesta de intervenciones a nivel de restauración y una propuesta para regularizar la imagen urbana de los edificios que conforman este sector.
- La propuesta de restauración del edificio del Pasaje Rubio, que consta de una serie de intervenciones expresadas a través de especificaciones y planos que indican acciones específicas sobre el monumento.
- El proyecto arquitectónico para el edificio del Pasaje Rubio, que incluye la propuesta arquitectónica en cuanto al uso que se le dará al edificio luego de pasar por el proceso de restauración.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



7.1 PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN DEL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

Para la revitalización del entorno inmediato al Pasaje Rubio se plantea una propuesta de intervenciones en materia de restauración y una propuesta para el mejoramiento y la regularización de la imagen urbana.

7.1.1 PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

Es el resultado del análisis realizado en el Capítulo V del presente trabajo, en donde se comprobó que el entorno inmediato al Pasaje Rubio presenta múltiples deterioros en los niveles: físico, conceptual y espacial. La presente propuesta, consiste en una serie de intervenciones en materia de restauración, que estarán encaminadas a detener el proceso de deterioro que se padece en la actualidad. Estas intervenciones, se indican directamente sobre los inmuebles que conforman el entorno inmediato al objeto de estudio.

7.1.2 PROPUESTA PARA EL MEJORAMIENTO Y LA REGULARIZACIÓN DE LA IMAGEN URBANA

Se plantea tomando como base el análisis realizado en el Capítulo V de este trabajo, en el que se comprobó que los edificios que se encuentran en los alrededores del Pasaje Rubio, no cumplen con lo establecido por la Municipalidad de Guatemala en el Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico, en cuanto a la unidad y concordancia urbanística. En esta propuesta, se indican las intervenciones que se practicarán a las edificaciones que forman parte de este sector, en cuanto a su altura, perfil, ritmo y proporción de vanos.

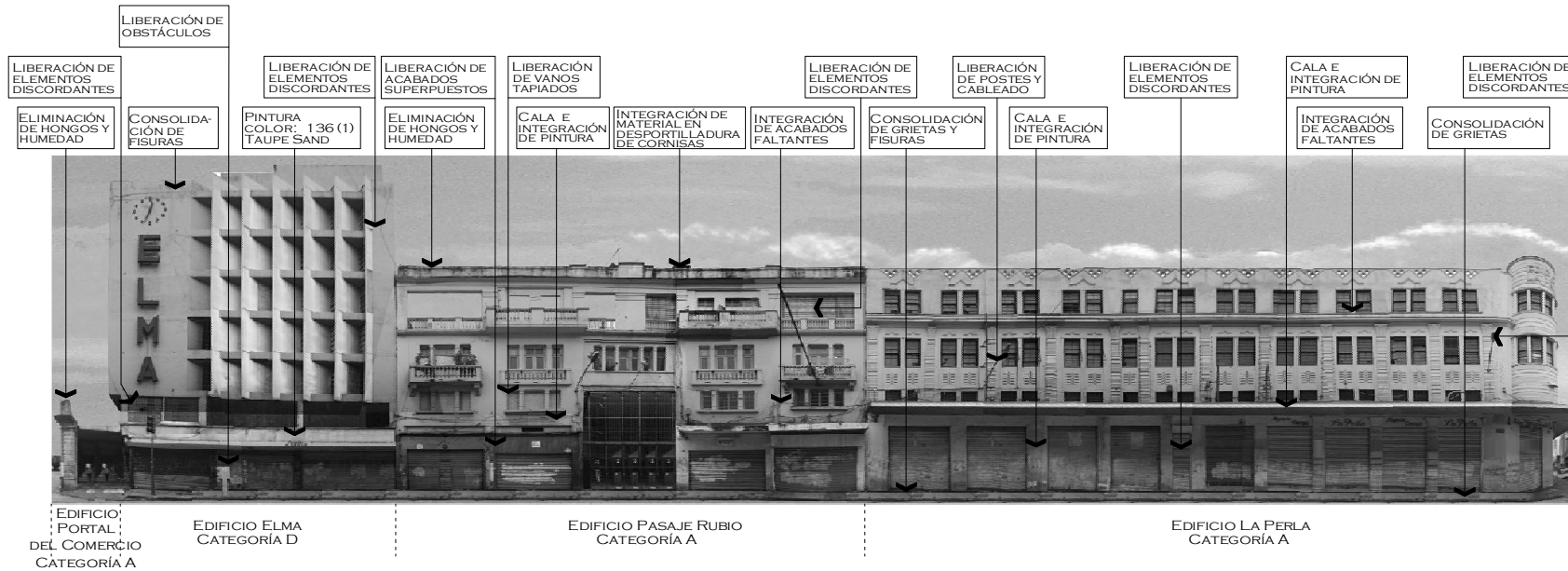
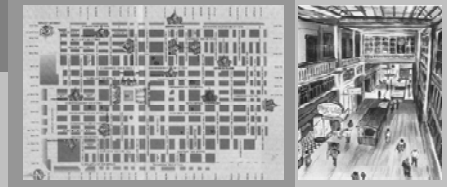
7.1.3 USO DEL SUELO

El uso que se les da a los inmuebles que comprenden el entorno inmediato al objeto de estudio, deberá cumplir con lo establecido en la Tabla de criterios de localización de establecimientos abiertos al público y otros usos para la Unidad de Gestión Urbana Central, aprobada por el Departamento del Centro Histórico, la cual se presenta a continuación.

TABLA DE CRITERIOS DE LOCALIZACIÓN DE ESTABLECIMIENTOS ABIERTOS AL PÚBLICO Y OTROS USOS PARA LA UNIDAD CENTRAL		
PR: Prioritario		P: Permitido
Grupo	Tipo Establecimiento	Categoría
Turismo	Servicios Turísticos	PR
Cultura	Galerías y Museos	PR
	Servicios Culturales / Cafés	PR
Servicios	Oficinas de Servicios	PR
	Especializados	Profesionales
Industria	Artesanía	PR
Espectáculos	Teatro	PR
	Cines	P
Comercio Barrial	Varios	P
Servicios	Médico Hospitalarios	P
	Especializados	Gobierno
Comercio	Venta de Servicios y productos	P
Centros Educativos	Escuelas Privadas y Públicas	P
		Escuelas especializadas de idiomas
	o de baja intensidad poblacional	P
Expendio y Consumo de Comidas	Comedores y restaurantes	P
Residencial	Unifamiliar	P
	Multifamiliar	P

El cumplimiento de los usos del suelo planteados en esta tabla, será de vital importancia para consolidar el proceso de revitalización de este sector.

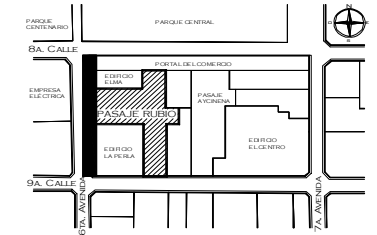
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES FACHADA SEXTA AVENIDA ORIENTE

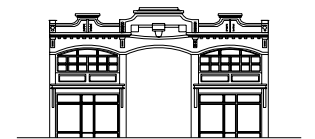
SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UNA CALA EN LOS MUROS DE LOS INMUEBLES CATEGORÍA A Y B PARA DETERMINAR SU COLOR ORIGINAL. SI AL REALIZAR ESTE PROCEDIMIENTO NO SE ENCUENTRA, SE LE ASIGNARÁ UNO DE LA CARTA DE COLORES CLASIFICADA POR ESTILOS ARQUITECTÓNICOS APROBADA POR EL DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA.

A LOS INMUEBLES CATEGORÍA "C" Y "D" SE LES ASIGNA UN COLOR DE ACUERDO AL ESTILO DEL INMUEBLE "A" O "B" MÁS CERCAÑO QUE EXISTA EN LA CUADRA.



SIMBOLOGÍA

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

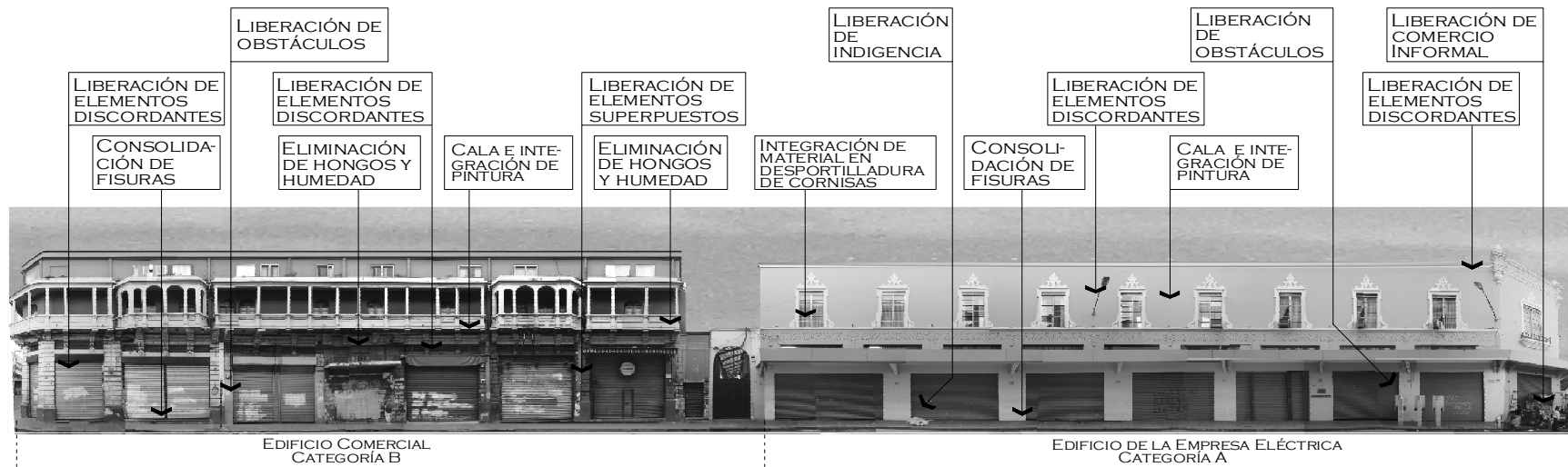
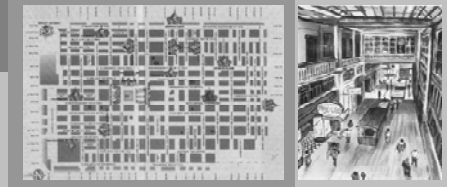
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN URBANA ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO HOJA: 1

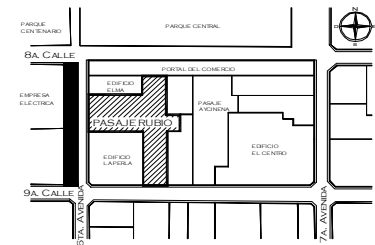


PROPUESTA DE IMAGEN URBANA FACHADA SEXTA AVENIDA ORIENTE

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

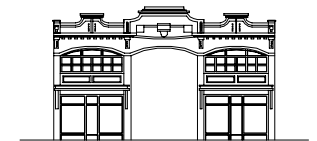


SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UNA CALA EN LOS MUROS DE LOS INMUEBLES CATEGORÍA A Y B PARA DETERMINAR SU COLOR ORIGINAL. SI AL REALIZAR ESTE PROCEDIMIENTO NO SE ENCUENTRA, SE LE ASIGNARÁ UNO DE LA CARTA DE COLORES CLASIFICADA POR ESTILOS ARQUITECTÓNICOS APROBADA POR EL DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA.



SIMBOLOGÍA

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN URBANA ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO

HOJA 2

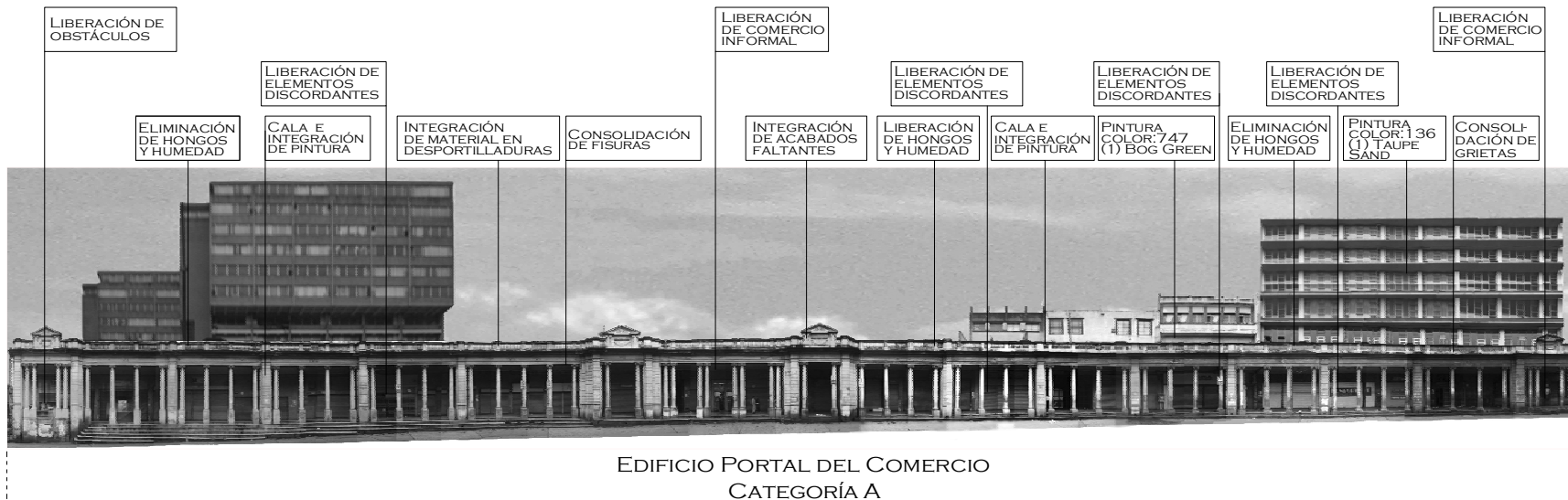
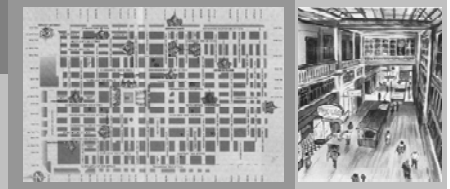
PROPUESTA DE INTERVENCIONES FACHADA SEXTA AVENIDA PONIENTE



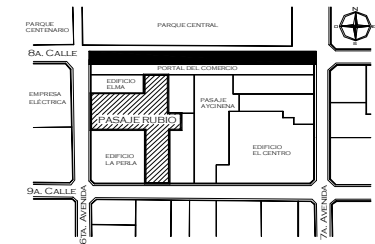
PROPUESTA DE IMAGEN URBANA FACHADA SEXTA AVENIDA PONIENTE



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

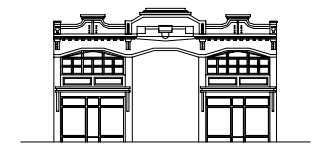


SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UNA CALA EN LOS MUROS DE LOS INMUEBLES CATEGORÍA A Y B PARA DETERMINAR SU COLOR ORIGINAL. SI AL REALIZAR ESTE PROCEDIMIENTO NO SE ENCUENTRA, SE LE ASIGNARÁ UNO DE LA CARTA DE COLORES CLASIFICADA POR ESTILOS ARQUITECTÓNICOS APROBADA POR EL DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA.



SIMBOLOGÍA

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007

ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN URBANA ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO

HOJA: 3

PROPUESTA DE INTERVENCIONES FACHADA OCTAVA CALLE SUR



PROPORCIÓN DE VANOS FACHADA PASAJE RUBIO

VENTANA

1.2

RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS

LA PROPUESTA DE RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS SE HARÁ EN LOS INMUEBLES QUE SE UBICAN DETRÁS DEL PORTAL DEL COMERCIO. LOS VANOS DE LA FACHADA DEL EDIFICIO COMERCIAL Y LOS DEL EDIFICIO ELMA, SEGUIRÁN LA PROPORCIÓN DE LOS DEL PASAJE RUBIO, QUE SE ENCUENTRA EN ESTA MISMA FACHADA.

PERFIL

EN UN PRIMER PLANO, EL PERFIL DE ESTA CUADRA ES HORIZONTAL, YA QUE EL EDIFICIO DEL PORTAL DEL COMERCIO NO PRESENTA NINGÚN ELEMENTO AGREGADO EN SU CONFORMACIÓN. LA PROPUESTA PARA MEJORAR EL PERFIL DE ESTE SEGMENTO SERÁ EN EL SEGUNDO PLANO, EN EL QUE SE ALINEARÁN LAS FACHADAS DEL PASAJE RUBIO Y DEL EDIFICIO COMERCIAL Y SE BAJARÁ LA ALTURA DEL EDIFICIO ELMA.

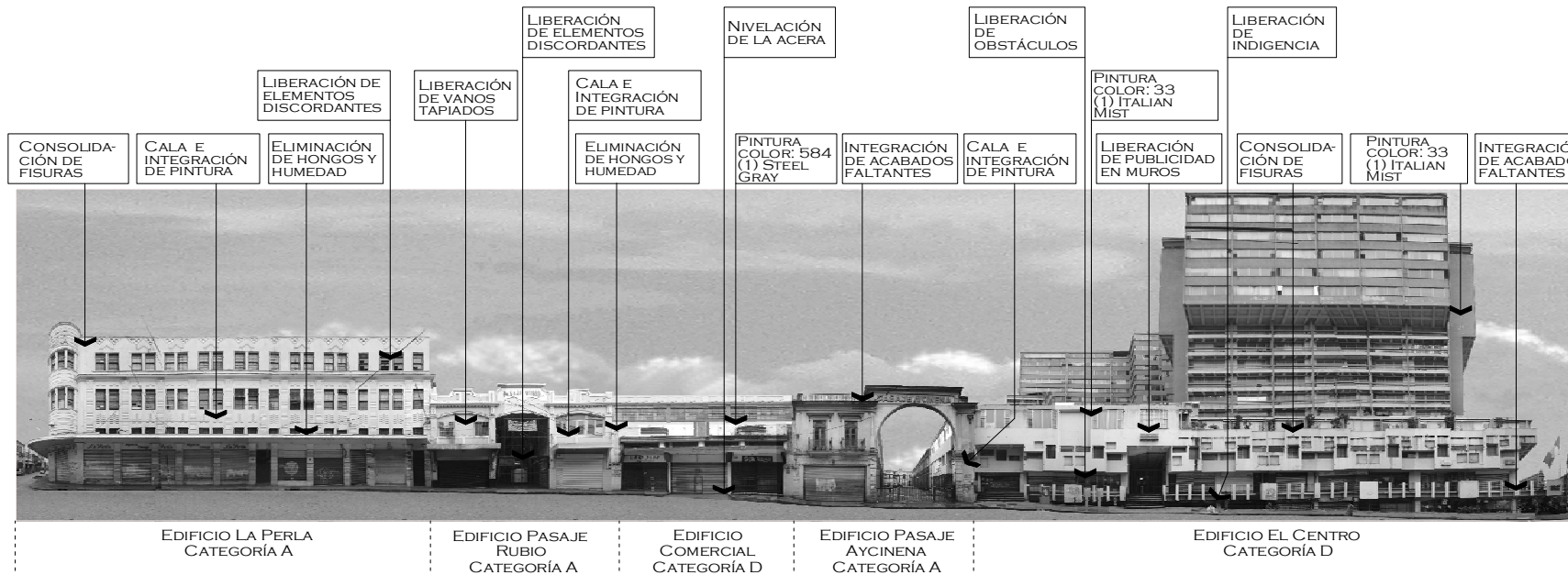
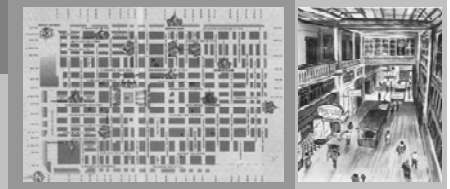
ALTURA

SE PROPONE MODIFICAR LA ALTURA DEL EDIFICIO ELMA Y EL EDIFICIO EL CENTRO, YA QUE SE SALEN DEL LÍMITE DE PISOS PERMITIDO PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA: 2DA CRUJÍA DE 4 A 6 PISOS.

PROPUESTA DE IMAGEN URBANA FACHADA OCTAVA CALLE SUR

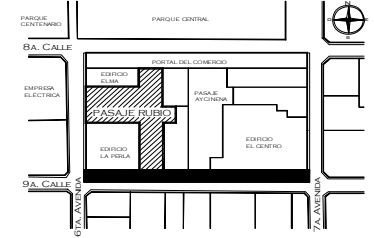
ESCALA GRÁFICA

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

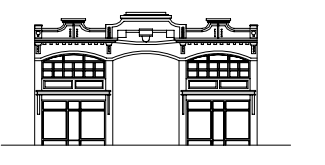


SE RECOMIENDA QUE SE REALICE UNA CALA EN LOS MUROS DE LOS INMUEBLES CATEGORÍA A Y B PARA DETERMINAR SU COLOR ORIGINAL. SI AL REALIZAR ESTE PROCEDIMIENTO NO SE ENCUENTRA, SE LE ASIGNARÁ UNO DE LA CARTA DE COLORES CLASIFICADA POR ESTILOS ARQUITECTÓNICOS APROBADA POR EL DEPARTAMENTO DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA MUNICIPALIDAD DE GUATEMALA.

A LOS INMUEBLES CATEGORÍA "C" Y "D" SE LES ASIGNÓ UN COLOR DE ACUERDO AL ESTILO DEL INMUEBLE "A" O "B" MÁS CERCAÑO QUE EXISTA EN LA CUADRA.



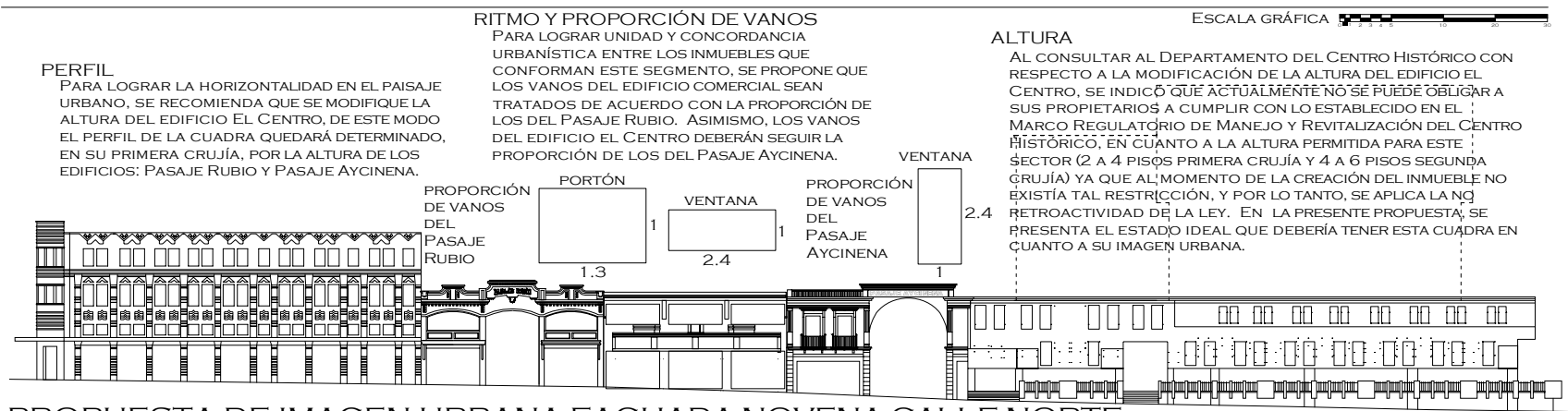
SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN URBANA ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO	HOJA: 4

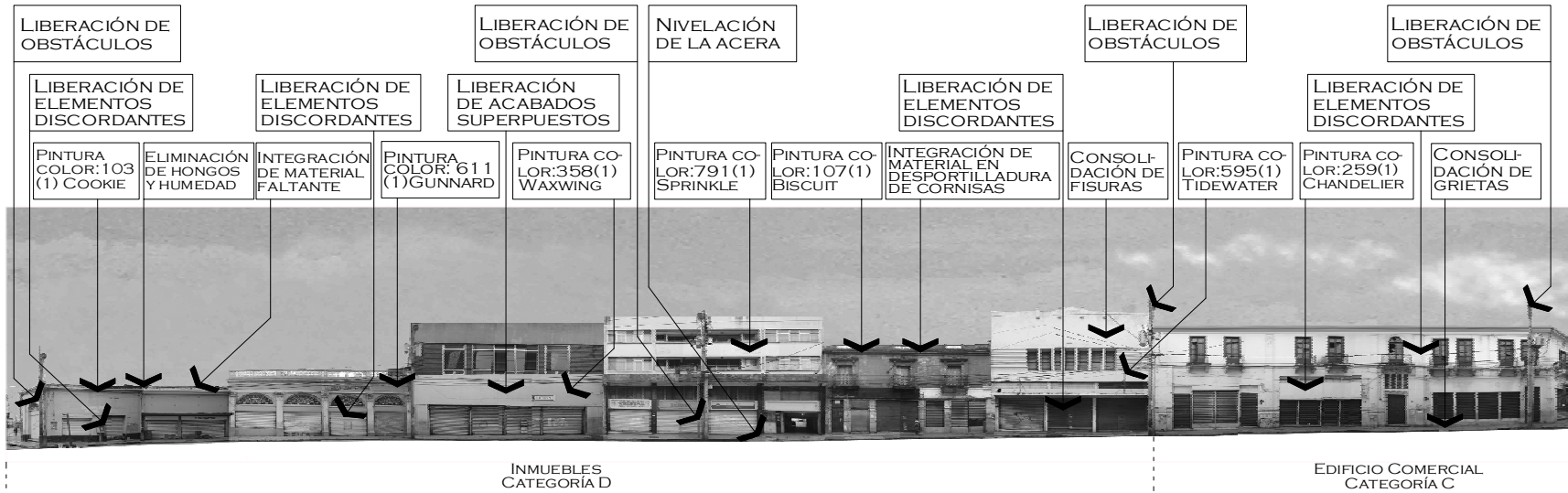
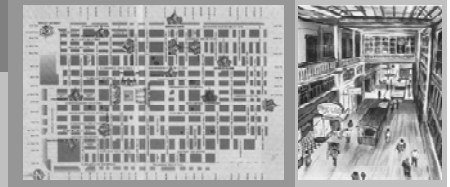
PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES FACHADA NOVENA CALLE NORTE



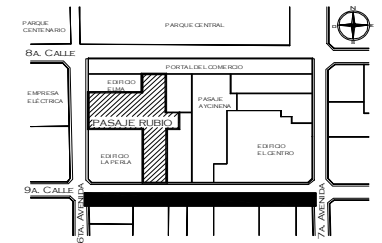
PROPUESTA DE IMAGEN URBANA FACHADA NOVENA CALLE NORTE



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

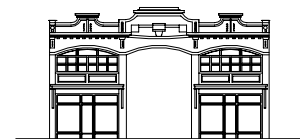


A LOS INMUEBLES CATEGORÍA "C" Y "D" SE LES ASIGNÓ UN COLOR DE ACUERDO AL ESTILO DEL INMUEBLE "A" O "B" MÁS CERCAÑO QUE EXISTA EN LA CUADRA.



SIMBOLOGÍA

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN URBANA ENTORNO INMEDIATO PASAJE RUBIO

HOJA: 5

PROPUESTA DE INTERVENCIONES FACHADA NOVENA CALLE SUR

PERFIL

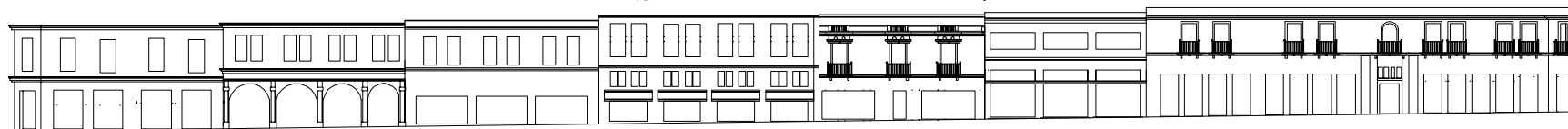
PARA ESTABLECER EL PERFIL DE LOS EDIFICIOS DE ESTE SEGMENTO, SE TOMÓ LA ALTURA DE LOS EDIFICIOS CATEGORÍA A QUE SE ENCUENTRAN ENFRENTA (PASAJE RUBIO Y PASAJE AYCINENA). TODAS LAS MODIFICACIONES QUE SE HAGAN EN LA PRIMERA CRUJÍA DE ESTOS INMUEBLES DEBERÁN RESPETAR ESTA ALTURA.

RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS PARA LOGRAR UNIDAD Y CONCORDANCIA ENTRE LAS EDIFICACIONES QUE CONFORMAN ESTE SECTOR, SE TOMARON LAS PROPORCIONES DE LOS VANOS Y MACIZOS DEL PASAJE RUBIO Y EL PASAJE AYCINENA PARA MODIFICAR LAS FACHADAS DE LOS INMUEBLES QUE CONFORMAN ESTE SEGMENTO.



ALTURA

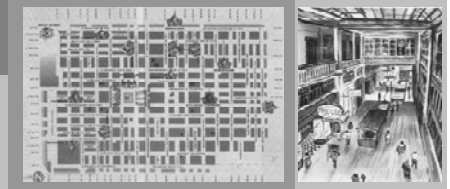
TODOS LOS EDIFICIOS CUMPLEN CON EL LÍMITE PERMITIDO DE ALTURA PARA ESTA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA: PRIMERA CRUJÍA DE 2 A 4 PISOS. AL MOMENTO DE ALGUNA AMPLIACIÓN, SE DEBERÁ RESPETAR EL LÍMITE DE PISOS PERMITIDO.



PROPUESTA DE IMAGEN URBANA FACHADA NOVENA CALLE SUR

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 7 10 20 30

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



7.2 PROPUESTA DE RESTAURACIÓN

Como se pudo constatar en los análisis realizados en los capítulos anteriores, el edificio del Pasaje Rubio presenta múltiples deterioros a nivel físico, conceptual y espacial. La Propuesta de restauración estará encaminada a solucionar los daños del inmueble mediante intervenciones físicas que se aplicarán directamente sobre el monumento. Lo planteado en la presente propuesta es el resultado del análisis de deterioros que se realizó en el capítulo VI del presente trabajo.

La presente propuesta se regirá por los principios generales de la restauración:

- Primero preservar que restaurar
- Reversibilidad de la intervención
- La conservación se apoya en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico
- No aislamiento del contexto
- La conservación es una actividad sistemática
- Conservar implica una elección
- Ubicación de la intervención dentro de la realidad social, económica, ideológica y tecnológica de la sociedad
- Involucrar a la comunidad en la actividad sistemática de la conservación del edificio

7.2.1 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Los criterios de intervención que se plantean han sido seleccionados de acuerdo al estado actual en que se encuentra el edificio del Pasaje Rubio.

Estos consisten en una serie de intervenciones físicas que tienen por objeto reparar los daños que presenta, utilizando técnicas y procedimientos contemporáneos; los cuales, se aplicarán de manera que no afecten la esencia del monumento.

7.2.1.1 INTERVENCIONES PREVIAS A LA RESTAURACIÓN EXPLORACIÓN

Se deberá realizar un estudio que permita determinar cómo fue el diseño original del Pasaje Rubio, principalmente en sus pisos superiores, ya que es en donde más alteraciones presenta.

Se deberá hacer una cala en los muros, puertas, y otros detalles del edificio del Pasaje Rubio, a fin de determinar el color original de los mismos.

LIBERACIÓN

Se entiende por liberación, la supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que afecten a la conservación o impidan el conocimiento del monumento. A continuación, se detalla por renglones las intervenciones de liberación en el edificio.

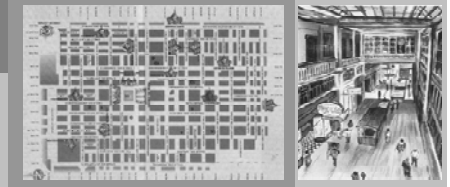
PISOS

- Liberar piso de granito del pasaje central en la parte que da a la Sexta Avenida y Octava Calle.
- Liberar piso cerámico de los locales comerciales que dan a la Novena y Octava Calles y Sexta Avenida.

MUROS

- Eliminación de humedades en locales comerciales, apartamentos y fachadas de Sexta Avenida, Octava y Novena Calles.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Liberar muros tabiques de locales comerciales y de apartamentos.
- Liberar los materiales y acabados superpuestos sobre los acabados originales del edificio.
- Liberar los rótulos que se encuentran anclados a los muros de las fachadas interiores y exteriores del monumento.
- Liberar puertas metálicas que sirven de acceso a los módulos de gradas de la parte que da a la Sexta Avenida y Novena Calle.
- Liberar vitrinas de los locales comerciales que no presenten la morfología original de las mismas.
- Liberar marcos de ventanas discordantes con la ventanería original de la fachada de la Sexta Avenida y Octava Calle.
- Liberar vanos tapiados en las fachadas de la Sexta Avenida y Novena Calle.
- Liberar todos los muros que hayan sido colocados en áreas públicas del edificio.

INSTALACIONES

- Liberar el cableado de las instalaciones eléctricas expuesto a lo largo de todo el edificio, tanto en su interior como en su exterior.
- Liberar lámparas de neón colgadas de la estructura de los techos en corredor de Sexta Avenida y Novena Calle.

CUBIERTA

- Liberar cubierta de lámina de zinc de los techos del pasaje central del edificio así como de los apartamentos que la posean.
- Liberar cielo falso de los locales comerciales y de los apartamentos que lo posean.

ESTRUCTURA

- Liberar estructura de madera de la cubierta de lámina de zinc del pasaje central y de los apartamentos.

COMPLEMENTARIOS

- Liberar los kioscos de venta que se encuentran ubicados en el centro del pasaje central del edificio.

7.3.1.2 INTERVENCIONES PARALELAS A LA RESTAURACIÓN

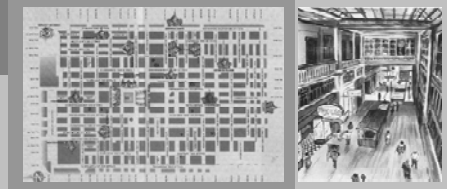
INTEGRACIÓN

La operación de integración consiste en restablecer la unidad original del objeto arquitectónico mediante la introducción de nuevos elementos a la obra. Debiendo limitarse solamente al desarrollo de las sugerencias implícitas en los mismos fragmentos o en testimonios del estado original de la obra.

PISOS

- Se integrará piso de cemento líquido de 0.25x0.25m en los lugares en los cuales había piso de granito y piso cerámico. El color de este piso será similar al original con el objeto de recobrar la unidad en el inmueble.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MUROS

- Se integrarán puertas de madera en los accesos a los módulos de gradas de las partes del edificio que dan a la Sexta Avenida y Novena Calle.
- Se integrarán marcos de madera y vidrios en las ventanas de las fachadas de Sexta Avenida y Novena Calle y en áreas donde sea necesario.
- Se integrarán las columnas faltantes de la balaustrada en el balcón de la fachada de la Sexta Avenida.
- Se integrará pintura a los muros y otros detalles del edificio atendiendo el resultado de la cala en donde se determinará su color original.
- Se integrarán nuevas vitrinas que guarden unidad con las originales que se encuentran en algunos locales comerciales del edificio.

INSTALACIONES

- Se integrarán ductos para la conducción de las instalaciones eléctricas, de telefonía y de cable.
- Se integrará nueva iluminación para el pasaje central que siga un diseño uniforme y que armonice con el edificio.
- Se integrará nueva iluminación para los locales comerciales y apartamentos del edificio.

CUBIERTAS

- Se integrará lámina translúcida de policarbonato para la cubierta de los techos del pasaje central del edificio, con el fin de poder iluminar su interior.
- Se integrará una cubierta de lámina termoacústica imitación teja para los apartamentos que lo requieran.

ESTRUCTURA

- Se integrará una estructura metálica para sustentar la cubierta del pasaje central del edificio.
- Se integrará estructura metálica para sustento de la cubierta de los apartamentos.

CONSOLIDACIÓN

La operación de consolidación consiste en detener el proceso de deterioro en los elementos que lo padezcan y a su vez, darles solidez a estos elementos.

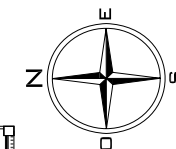
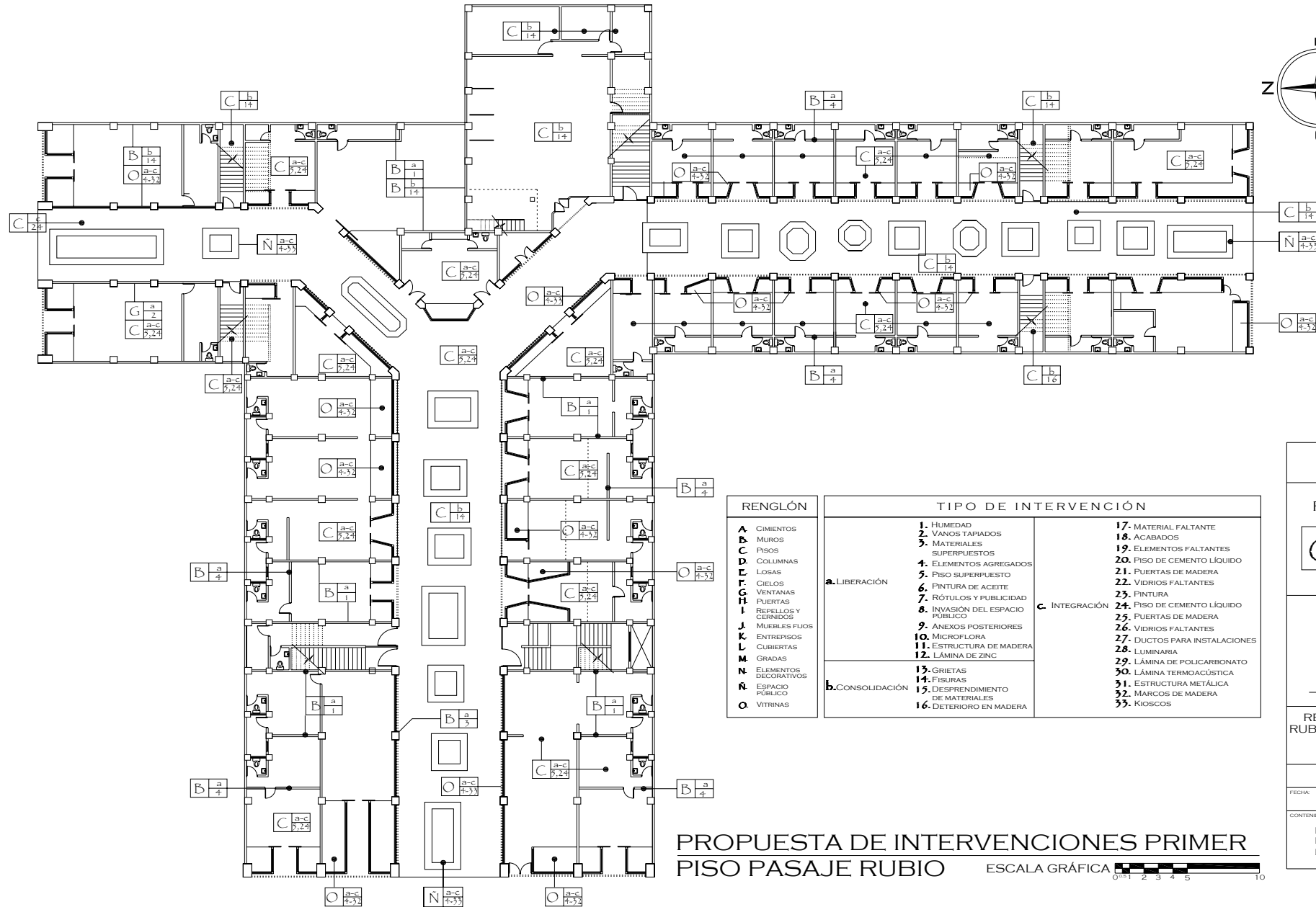
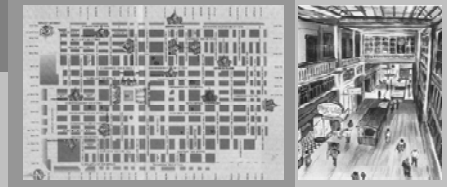
MUROS

- Se consolidarán las fisuras, grietas, desportilladuras y desprendimiento de acabados que afecten a los muros del edificio.

LOSAS

- Se consolidarán las fisuras y los desprendimientos de acabados en la losa de concreto reforzado del edificio.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN

C b 16 } TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

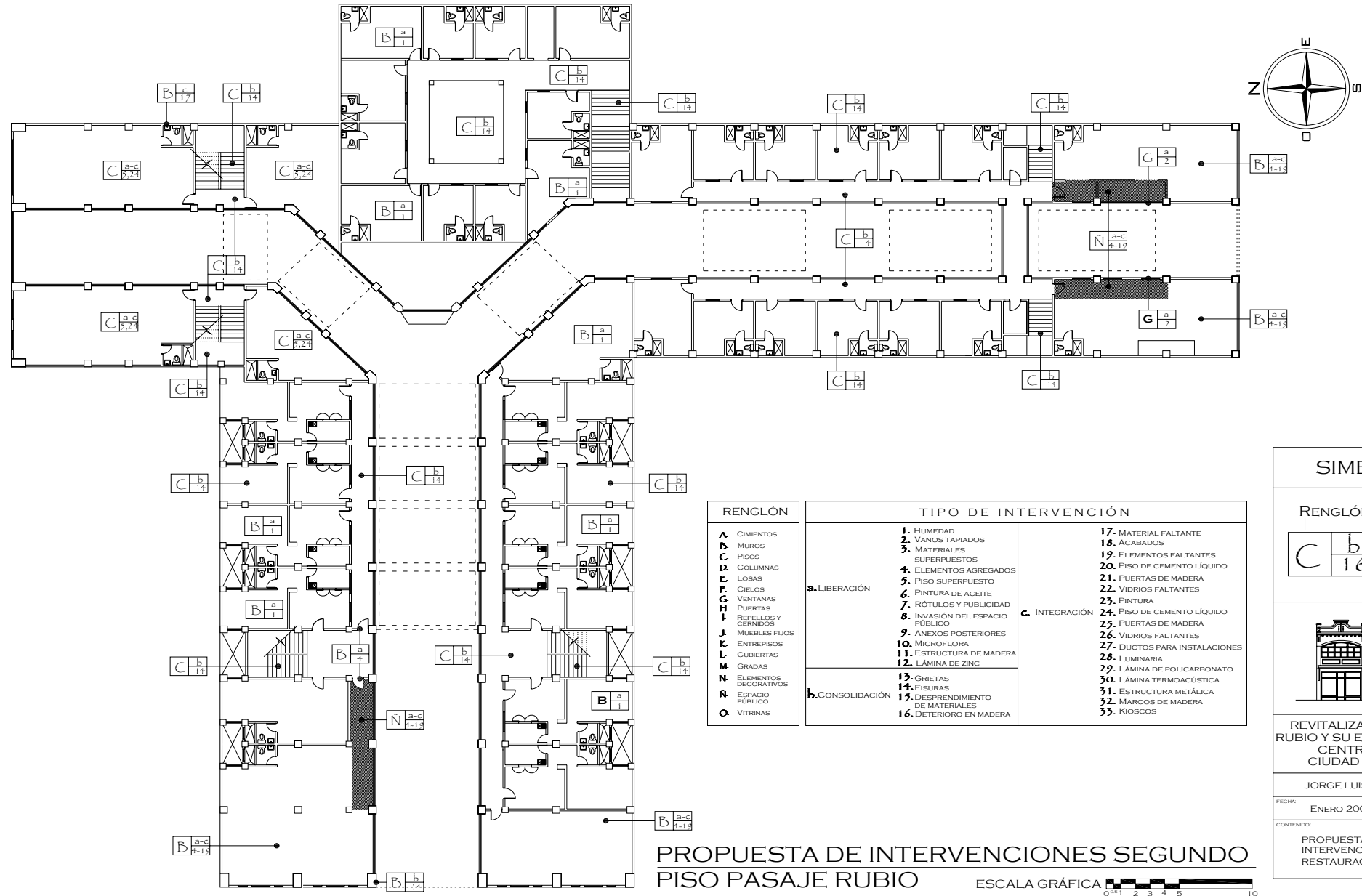
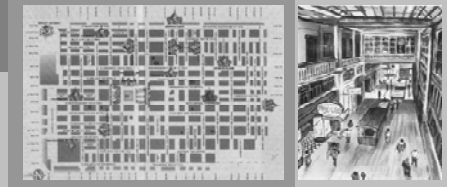
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE RESTAURACIÓN HOJA: **6**

PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES PRIMER PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0=1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



REGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. PINTURA	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
O ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
P VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

SIMBOLOGÍA

REGLÓN

C b 16 } TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

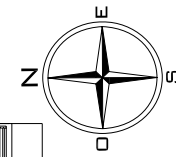
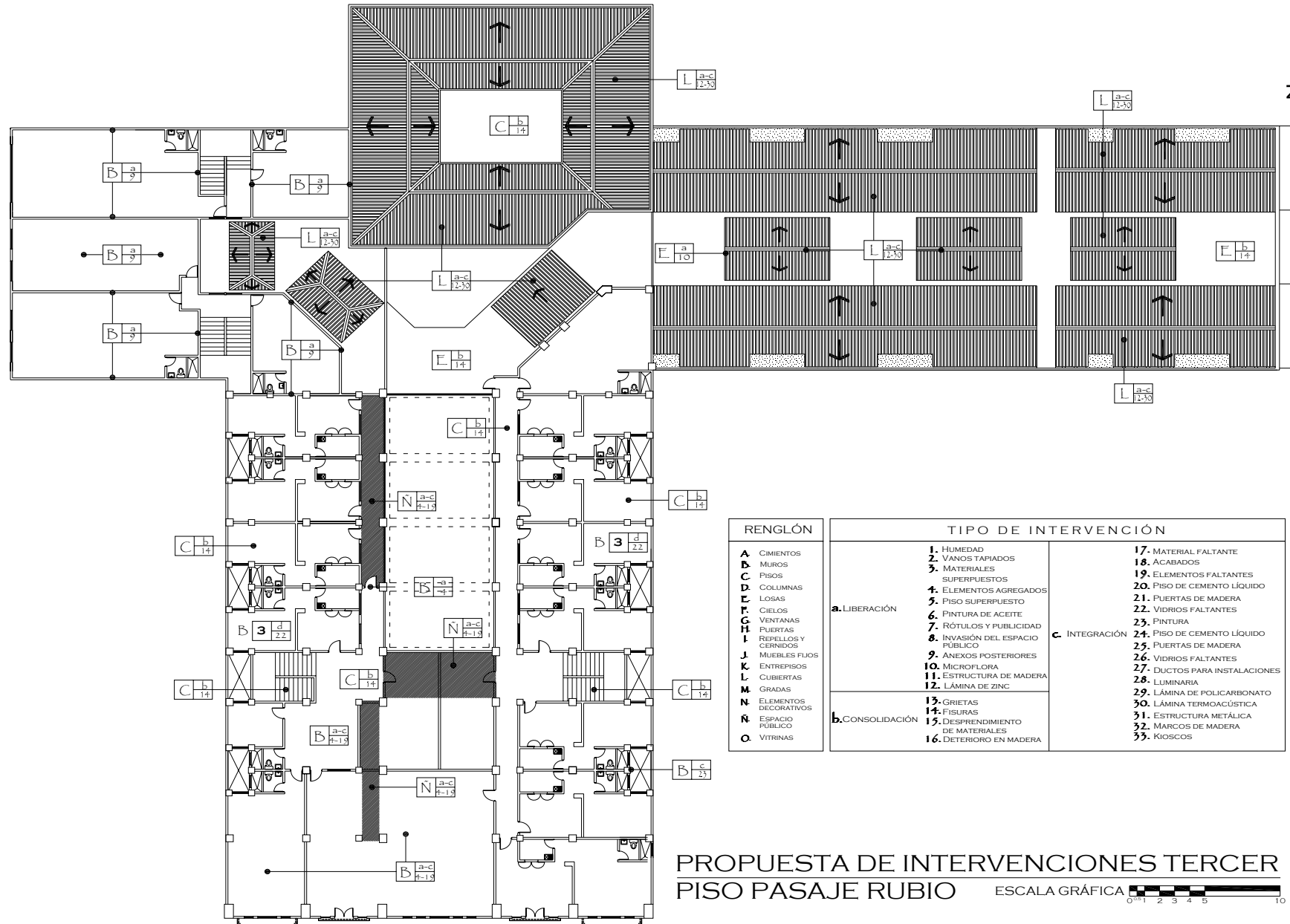
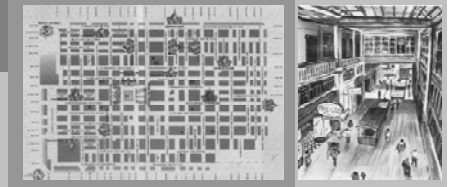
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE RESTAURACIÓN

Hojas: **7**

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN SEGUNDO PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLLOS Y CERRNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
O VITRINAS	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN

TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

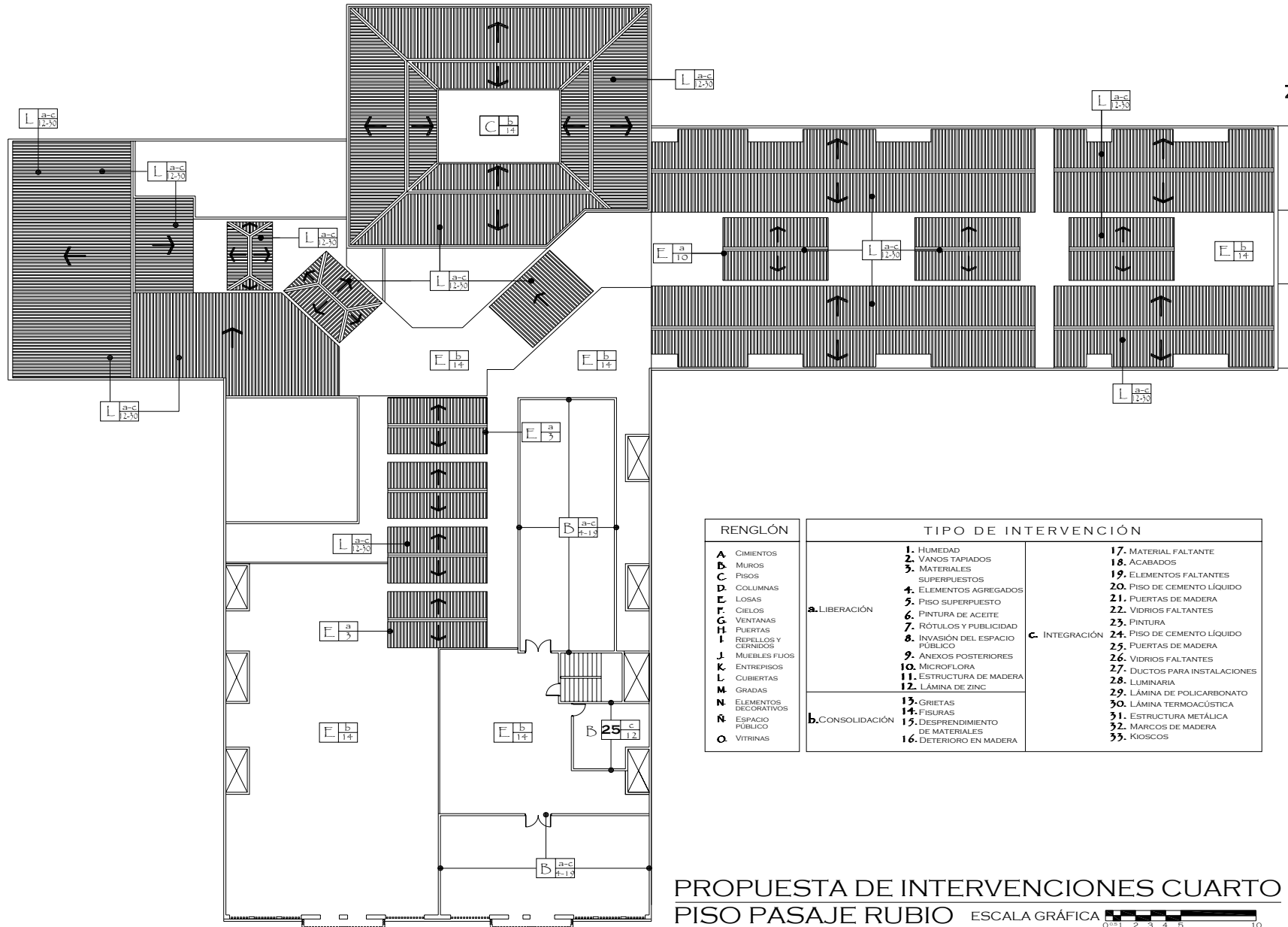
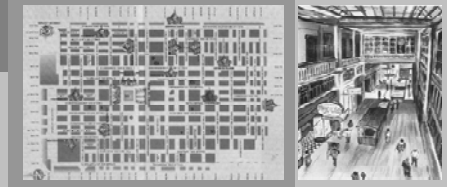
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPIETA DE INTERVENCIÓN DE RESTAURACIÓN HOJA: **8**

PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES TERCER PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0=1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN

TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

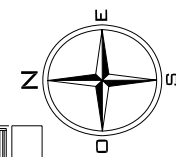
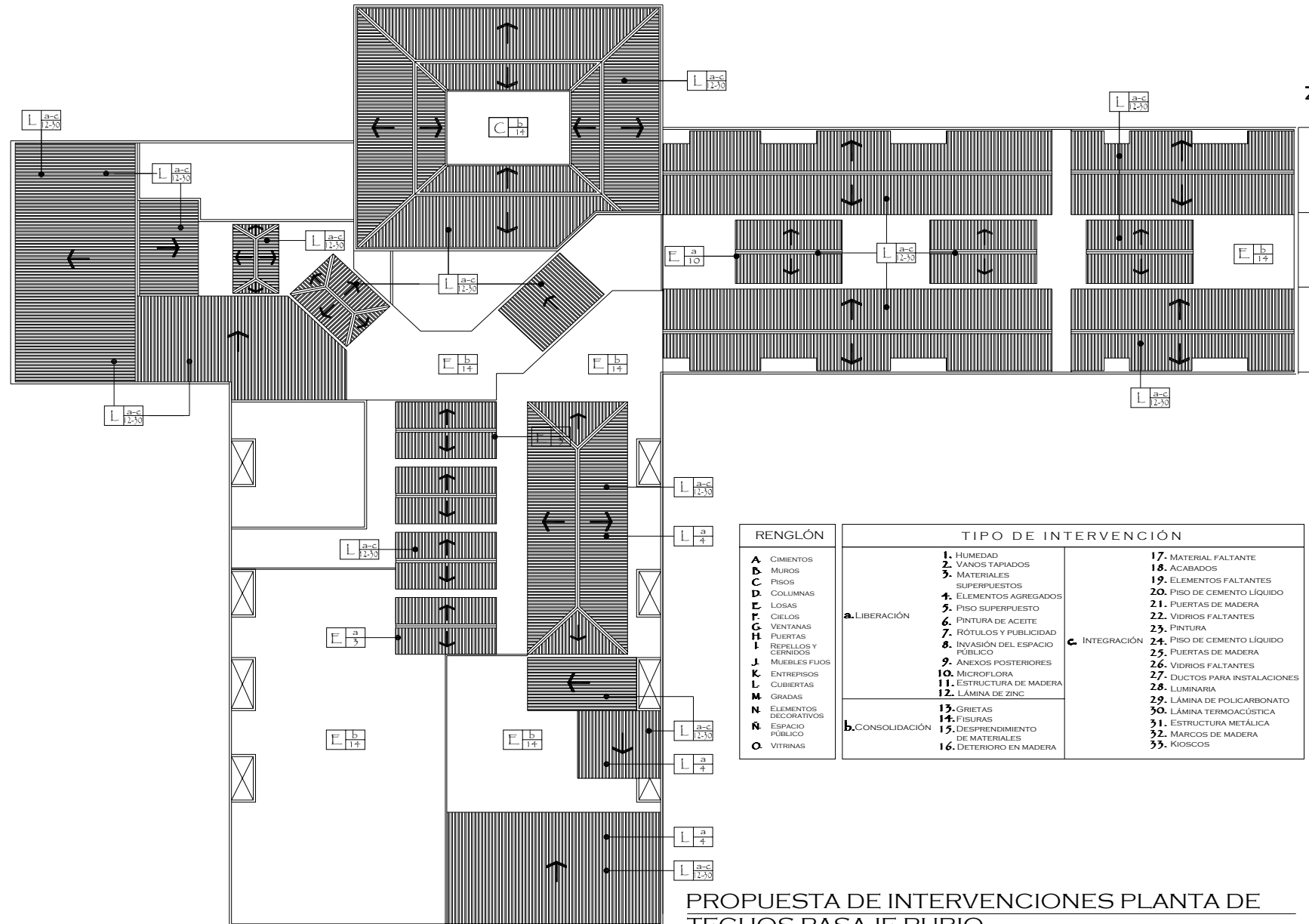
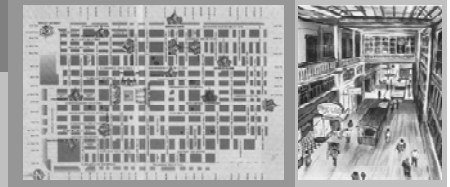
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE RESTAURACIÓN

HOLAS: **9**

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN CUARTO PISO PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLLOS Y CERRNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

SIMBOLOGÍA

RENGLÓN

C b 16 } TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

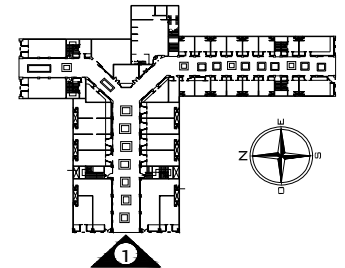
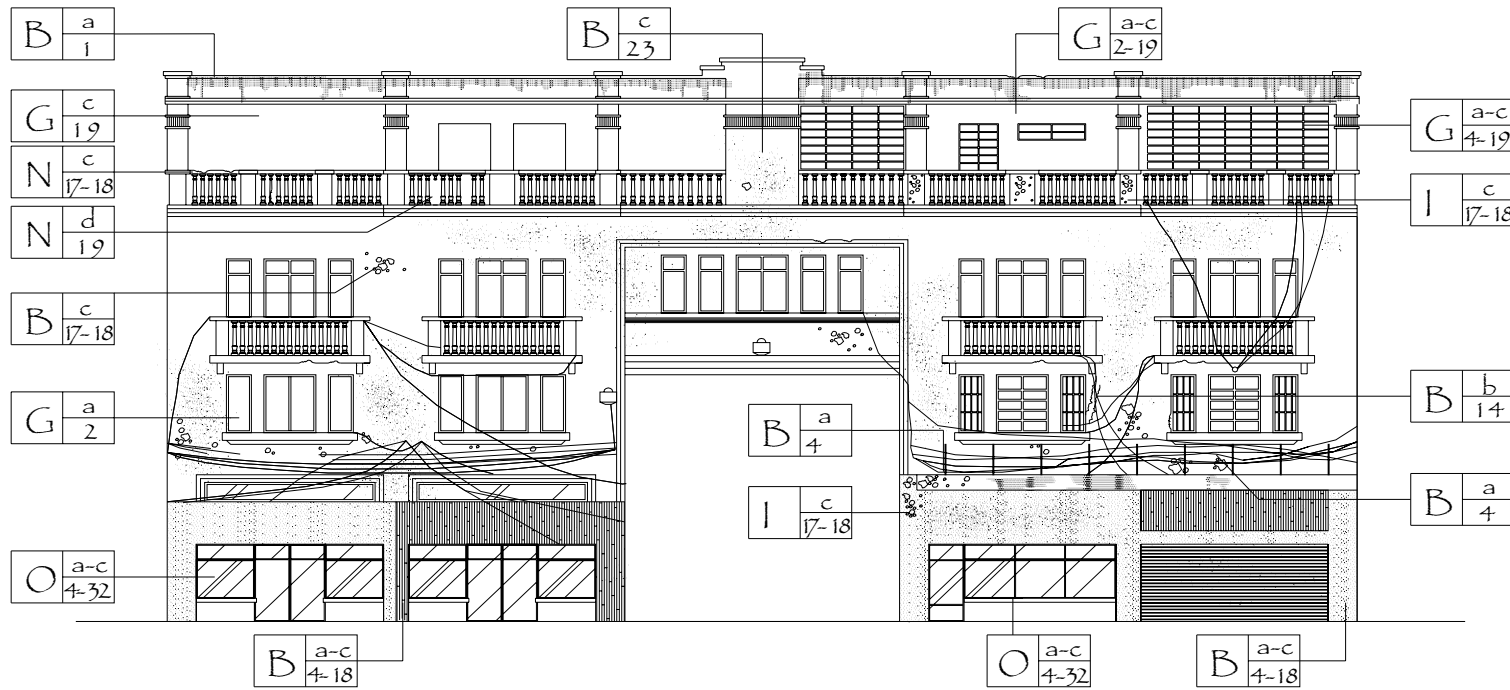
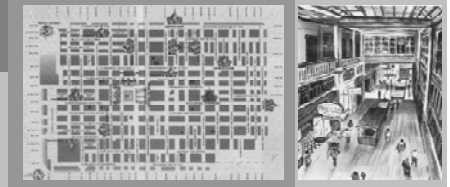
CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIÓN DE RESTAURACIÓN

HOJA: **10**

PROPUESTA DE INTERVENCIÓN PLANTA DE TECHOS PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



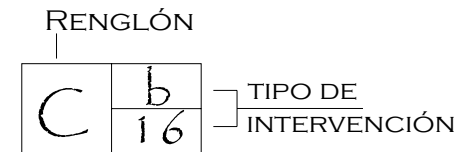
SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- GRIETAS Y FISURAS

PROPUESTA DE INTERVENCIONES ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA

RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS B MUROS C PISOS D COLUMNAS E LOSAS F CIELOS G VENTANAS H PUERTAS I REPellos Y CERNIDOS J MUEBLES FIJOS K ENTREPISOS L CUBIERTAS M GRADAS N ELEMENTOS DECORATIVOS Ñ ESPACIO PÚBLICO O VITRINAS	a. LIBERACIÓN b. CONSOLIDACIÓN	1. HUMEDAD 2. VANOS TAPIADOS 3. MATERIALES SUPERPUESTOS 4. ELEMENTOS AGREGADOS 5. PISO SUPERPUESTO 6. PINTURA DE ACEITE 7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD 8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 9. ANEXOS POSTERIORES 10. MICROFLORA 11. ESTRUCTURA DE MADERA 12. LÁMINA DE ZINC 13. GRIETAS 14. FISURAS 15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES 16. DETERIORO EN MADERA c. INTEGRACIÓN
		17. MATERIAL FALTANTE 18. ACABADOS 19. ELEMENTOS FALTANTES 20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 21. PUERTAS DE MADERA 22. VIDRIOS FALTANTES 23. PINTURA 24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 25. PUERTAS DE MADERA 26. VIDRIOS FALTANTES 27. DUCTOS PARA INSTALACIONES 28. LUMINARIA 29. LÁMINA DE POLICARBONATO 30. LÁMINA TERMOACÚSTICA 31. ESTRUCTURA METÁLICA 32. MARCOS DE MADERA 33. KIOSCOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

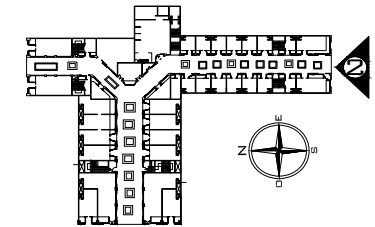
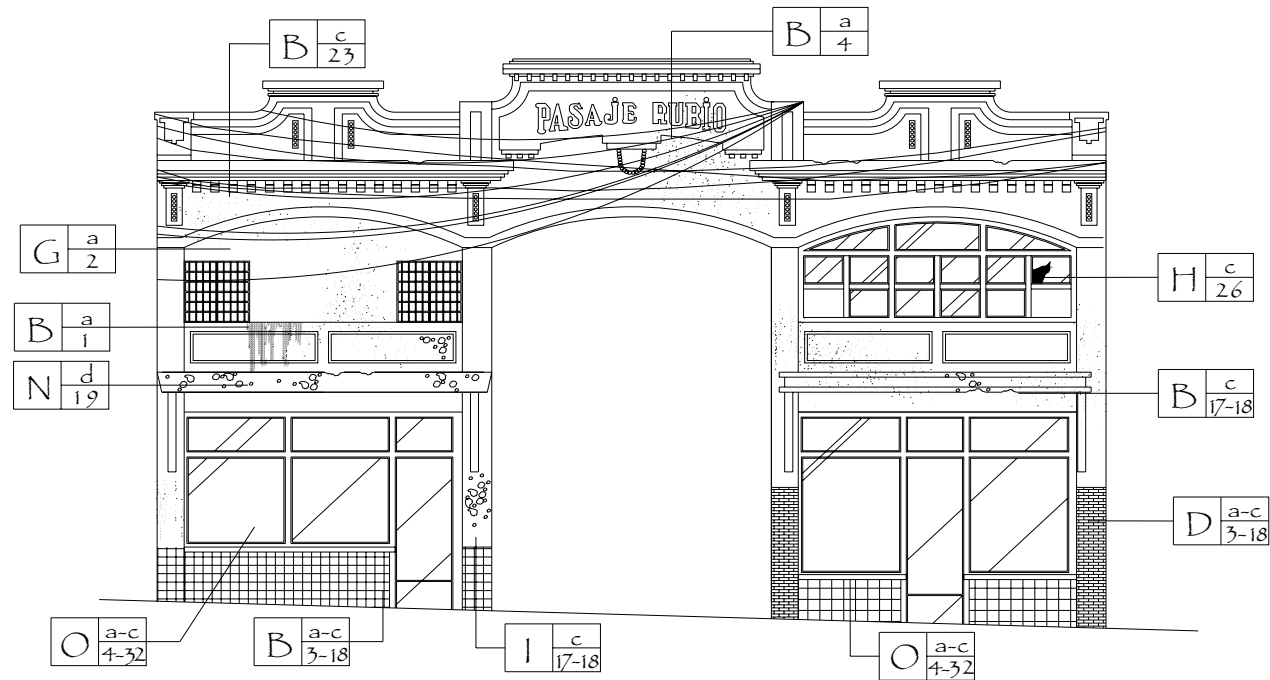
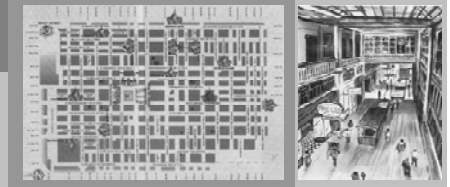
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

HOJA: **6**

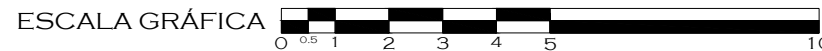
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



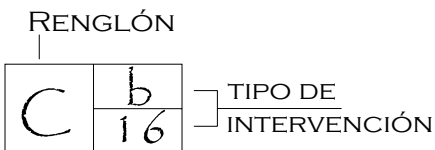
SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS

PROPUESTA DE INTERVENCIONES ELEVACIÓN NOVENA CALLE PASAJE RUBIO



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS



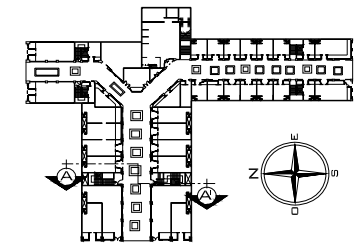
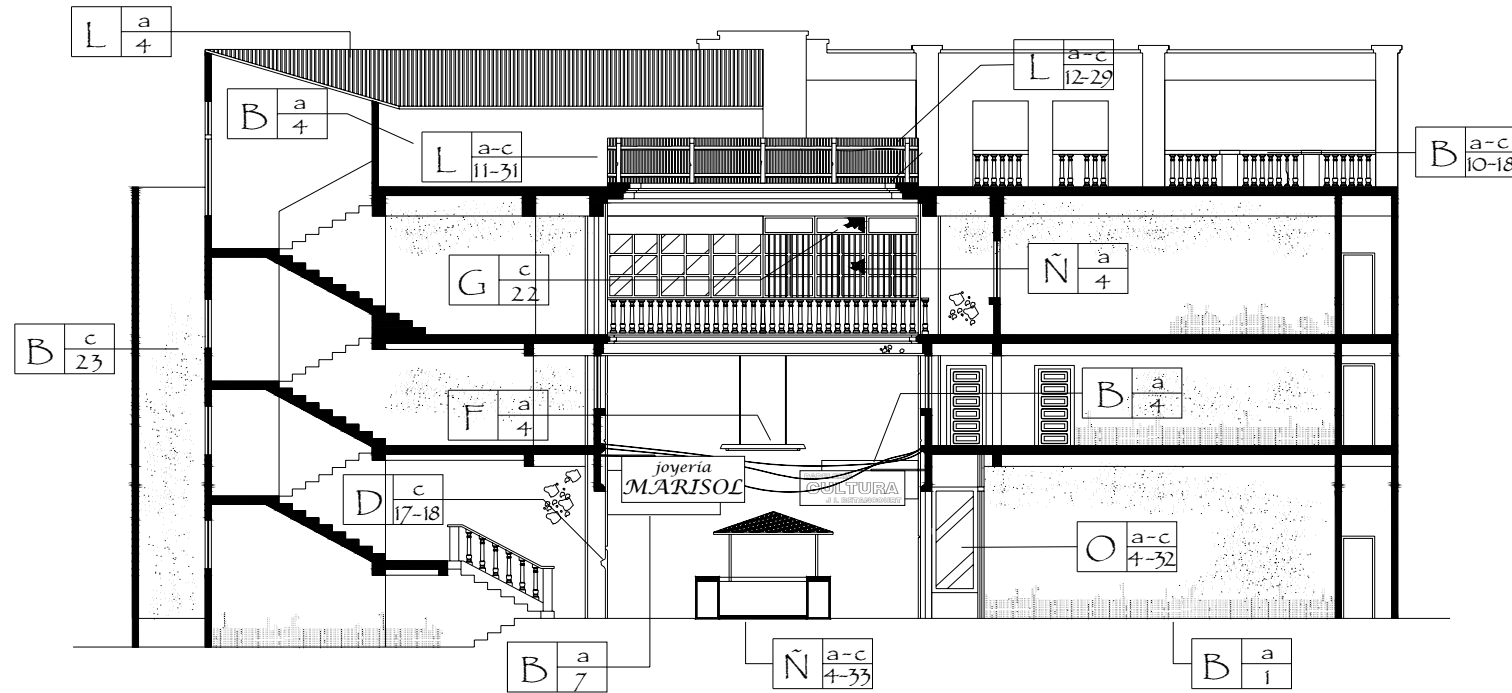
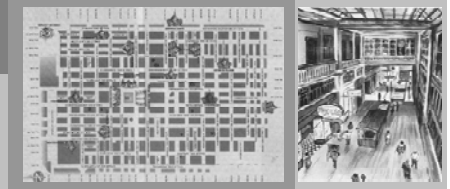
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN HOJA: **7**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

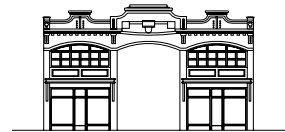


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN A-A'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS
- GRIETAS Y FISURAS



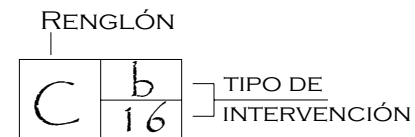
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

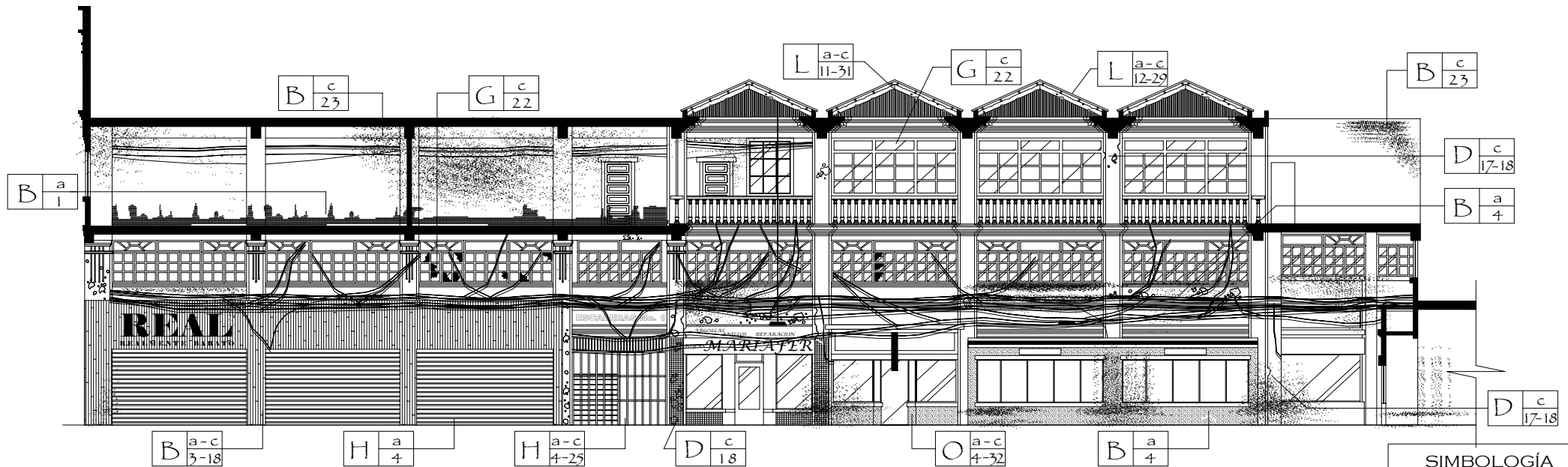
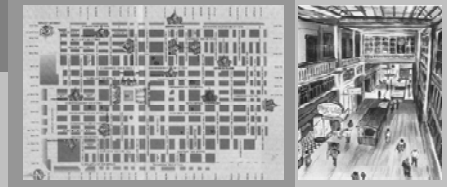
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN HOJA: **8**

RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS B MUROS C PISOS D COLUMNAS E LOSAS F CIELOS G VENTANAS H PUERTAS I REPellos Y CERNIDOS J MUEBLES FIJOS K ENTREPISOS L CUBIERTAS M GRADAS N ELEMENTOS DECORATIVOS Ñ ESPACIO PÚBLICO O VITRINAS	a. LIBERACIÓN b. CONSOLIDACIÓN	c. INTEGRACIÓN 1. HUMEDAD 2. VANOS TAPIADOS 3. MATERIALES SUPERPUESTOS 4. ELEMENTOS AGREGADOS 5. PISO SUPERPUESTO 6. PINTURA DE ACEITE 7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD 8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 9. ANEXOS POSTERIORES 10. MICROFLORA 11. ESTRUCTURA DE MADERA 12. LÁMINA DE ZINC 13. GRIETAS 14. FISURAS 15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES 16. DETERIORO EN MADERA 17. MATERIAL FALTANTE 18. ACABADOS 19. ELEMENTOS FALTANTES 20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 21. PUERTAS DE MADERA 22. VIDRIOS FALTANTES 23. PINTURA 24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 25. PUERTAS DE MADERA 26. VIDRIOS FALTANTES 27. DUCTOS PARA INSTALACIONES 28. LUMINARIA 29. LÁMINA DE POLICARBONATO 30. LÁMINA TERMOACÚSTICA 31. ESTRUCTURA METÁLICA 32. MARCOS DE MADERA 33. KIOSCOS



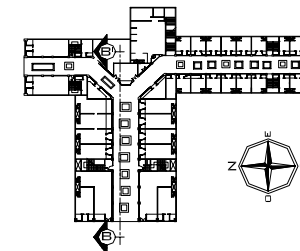
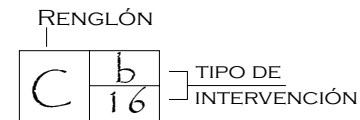
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN B-B'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN		
A CIMIENTOS	a. LIBERACIÓN	1. HUMEDAD	
B MUROS		2. VANOS TAPIADOS	
C PISOS		3. MATERIALES SUPERPUESTOS	
D COLUMNAS		4. ELEMENTOS AGREGADOS	
E LOSAS		5. PISO SUPERPUESTO	
F CIELOS		6. PINTURA DE ACEITE	
G VENTANAS		7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
H PUERTAS		8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	
I REPELLOS Y CERNIDOS		9. ANEXOS POSTERIORES	
J MUEBLES FIJOS		10. MICROFLORA	
K ENTREPISOS		11. ESTRUCTURA DE MADERA	
L CUBIERTAS		12. LÁMINA DE ZINC	
M GRADAS	b. CONSOLIDACIÓN	13. GRIETAS	
N ELEMENTOS DECORATIVOS		14. FISURAS	
Ñ ESPACIO PÚBLICO		15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
O VITRINAS		16. DETERIORO EN MADERA	
		c. INTEGRACIÓN	17. MATERIAL FALTANTE
			18. ACABADOS
			19. ELEMENTOS FALTANTES
			20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
			21. PUERTAS DE MADERA
			22. VIDRIOS FALTANTES
			23. PINTURA
	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO		
	25. PUERTAS DE MADERA		
	26. VIDRIOS FALTANTES		
	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES		
	28. LUMINARIA		
	29. LÁMINA DE POLICARBONATO		
	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA		
	31. ESTRUCTURA METÁLICA		
	32. MARCOS DE MADERA		
	33. KIOSCOS		



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS

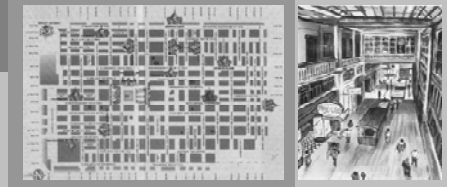
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

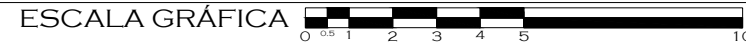
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN PÁGINA: **9**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

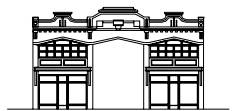


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN C-C'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS



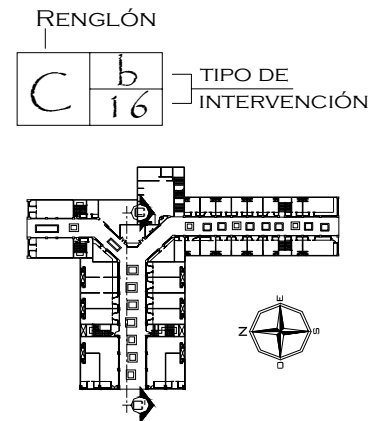
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

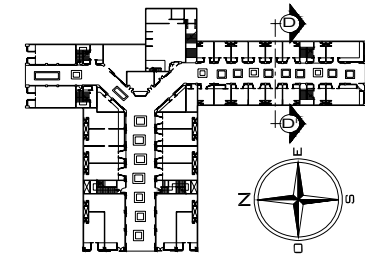
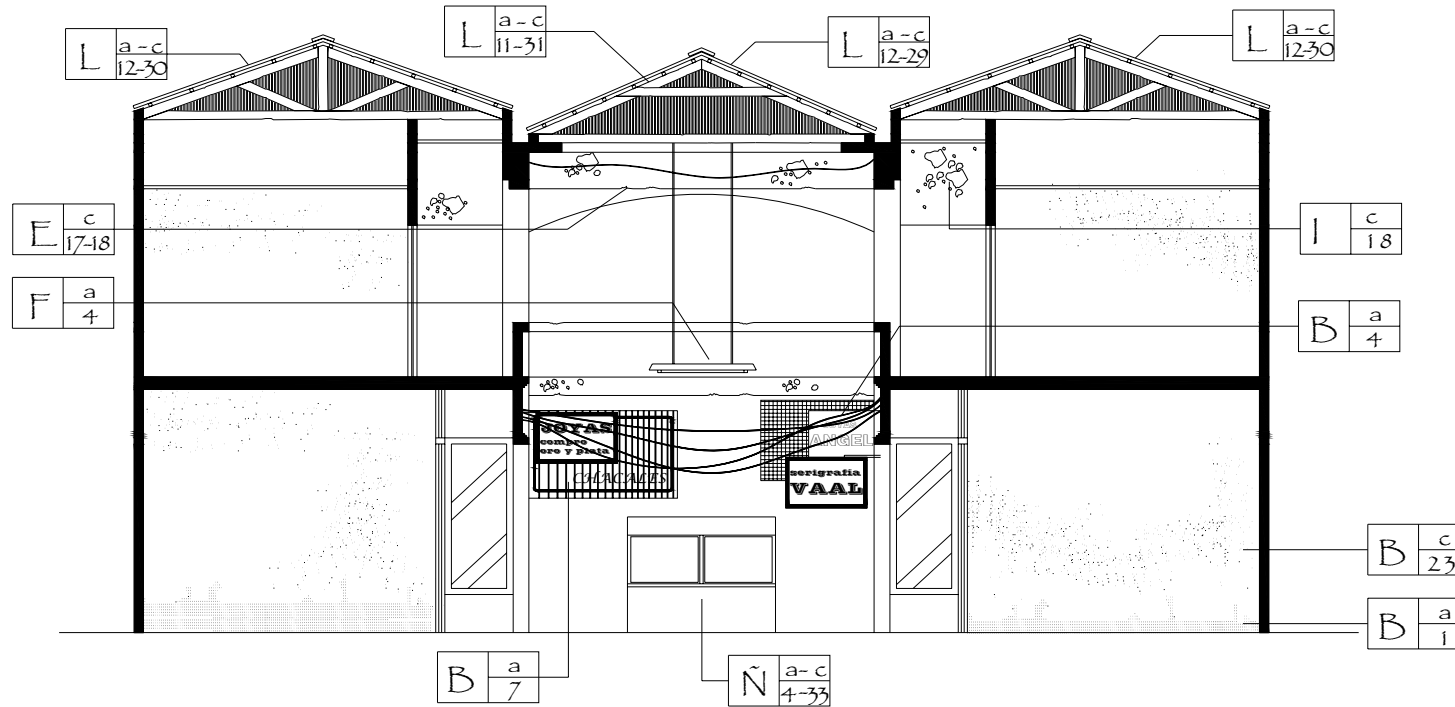
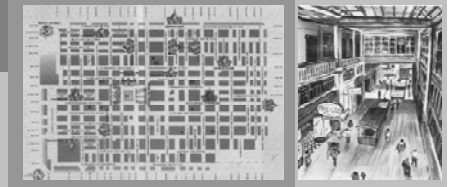
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN 10

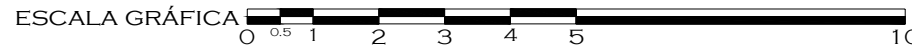
RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

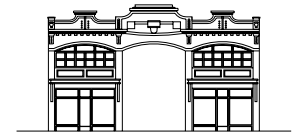


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN D-D'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- VIDRIOS ROTOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

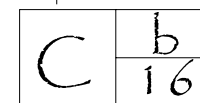
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN HJIA: **11**

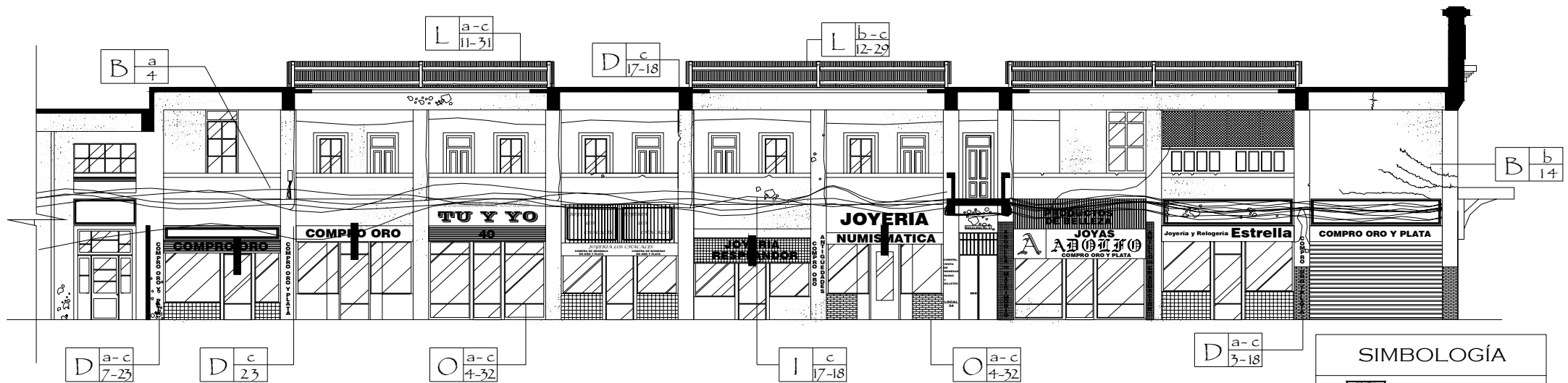
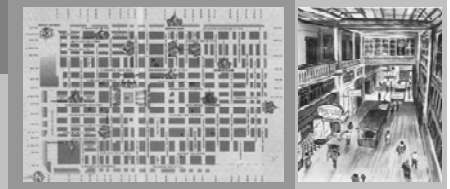
RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS B MUROS C PISOS D COLUMNAS E LOSAS F CIELOS G VENTANAS H PUERTAS I REPELLOS Y CERNIDOS J MUEBLES FIJOS K ENTREPISOS L CUBIERTAS M GRADAS N ELEMENTOS DECORATIVOS Ñ ESPACIO PÚBLICO O VITRINAS	a. LIBERACIÓN b. CONSOLIDACIÓN	1. HUMEDAD 2. VANOS TAPIADOS 3. MATERIALES SUPERPUESTOS 4. ELEMENTOS AGREGADOS 5. PISO SUPERPUESTO 6. PINTURA DE ACEITE 7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD 8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 9. ANEXOS POSTERIORES 10. MICROFLORA 11. ESTRUCTURA DE MADERA 12. LÁMINA DE ZINC 13. GRIETAS 14. FISURAS 15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES 16. DETERIORO EN MADERA c. INTEGRACIÓN
		17. MATERIAL FALTANTE 18. ACABADOS 19. ELEMENTOS FALTANTES 20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 21. PUERTAS DE MADERA 22. VIDRIOS FALTANTES 23. PINTURA 24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 25. PUERTAS DE MADERA 26. VIDRIOS FALTANTES 27. DUCTOS PARA INSTALACIONES 28. LUMINARIA 29. LÁMINA DE POLICARBONATO 30. LÁMINA TERMOACÚSTICA 31. ESTRUCTURA METÁLICA 32. MARCOS DE MADERA 33. KIOSCOS

RENGLÓN



TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

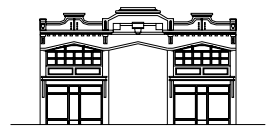


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN E-E'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- GRIETAS Y FISURAS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

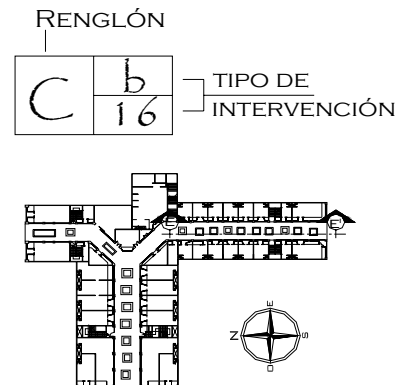
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

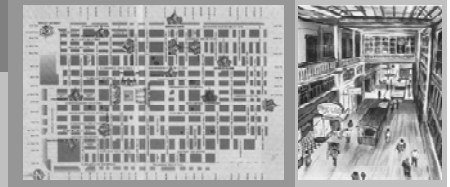
CONTENIDO:
PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

HUJA:
12

RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FIJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

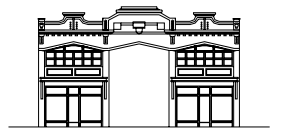


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN F - F'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 4 5 10

SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- GRIETAS Y FISURAS



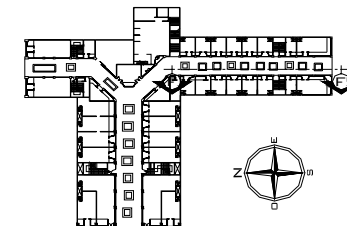
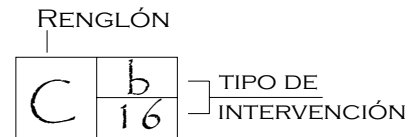
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

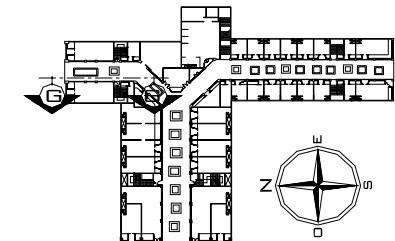
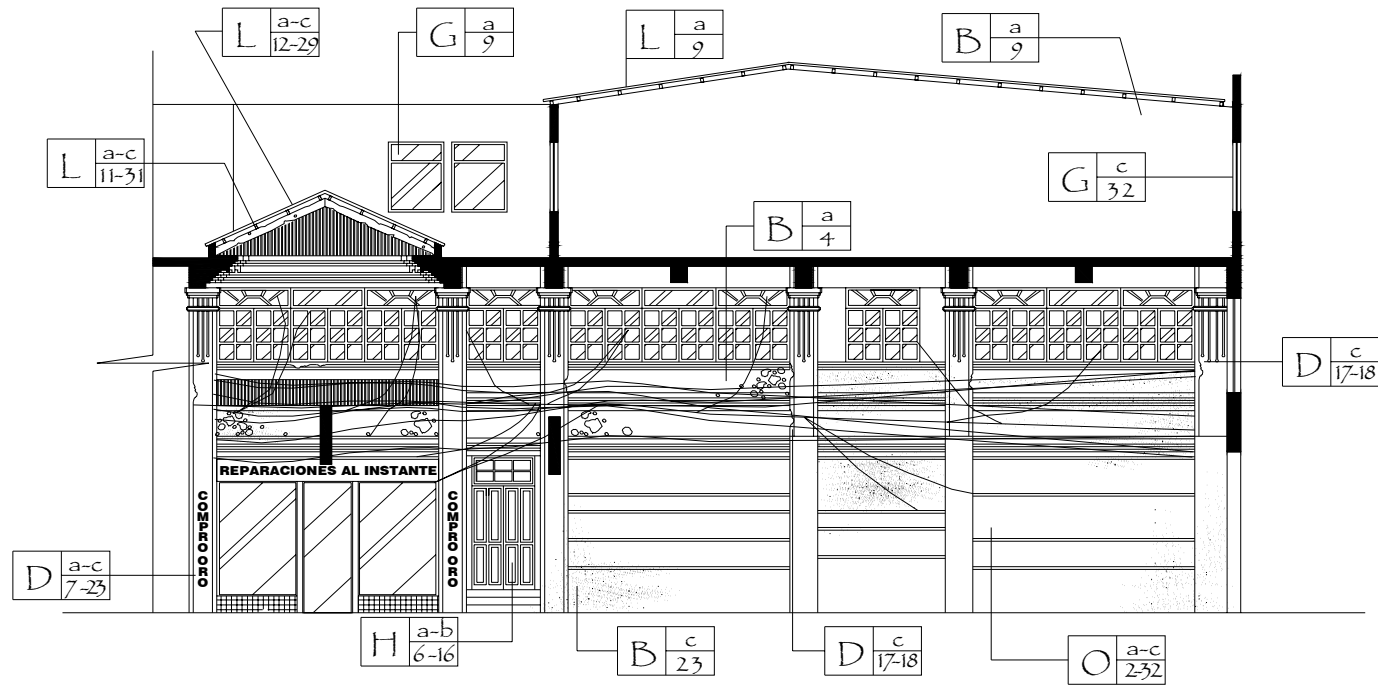
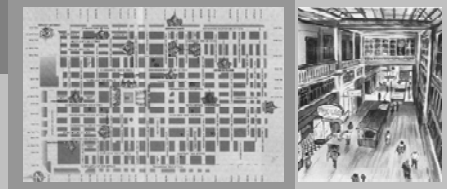
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN HOJA: **13**

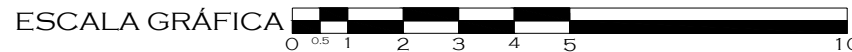
RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS B MUROS C PISOS D COLUMNAS E LOSAS F CIELOS G VENTANAS H PUERTAS I REPellos Y CERNIDOS J MUEBLES FIJOS K ENTREPISOS L CUBIERTAS M GRADAS N ELEMENTOS DECORATIVOS Ñ ESPACIO PÚBLICO O VITRINAS	a. LIBERACIÓN 1. HUMEDAD 2. VÁNOS TAPIADOS 3. MATERIALES SUPERPUESTOS 4. ELEMENTOS AGREGADOS 5. PISO SUPERPUESTO 6. PINTURA DE ACEITE 7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD 8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO 9. ANEXOS POSTERIORES 10. MICROFLORA 11. ESTRUCTURA DE MADERA 12. LÁMINA DE ZINC b. CONSOLIDACIÓN 13. GRIETAS 14. FISURAS 15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES 16. DETERIORO EN MADERA	c. INTEGRACIÓN 17. MATERIAL FALTANTE 18. ACABADOS 19. ELEMENTOS FALTANTES 20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 21. PUERTAS DE MADERA 22. VIDRIOS FALTANTES 23. PINTURA 24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO 25. PUERTAS DE MADERA 26. VIDRIOS FALTANTES 27. DUCTOS PARA INSTALACIONES 28. LUMINARIA 29. LÁMINA DE POLICARBONATO 30. LÁMINA TERMOACÚSTICA 31. ESTRUCTURA METÁLICA 32. MARCOS DE MADERA 33. KIOSCOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

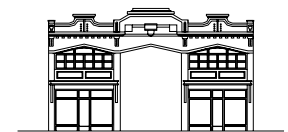


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN G - G'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

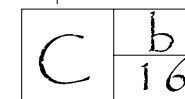
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

HOJA: 14

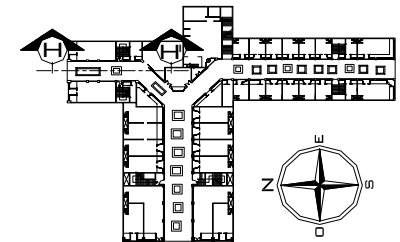
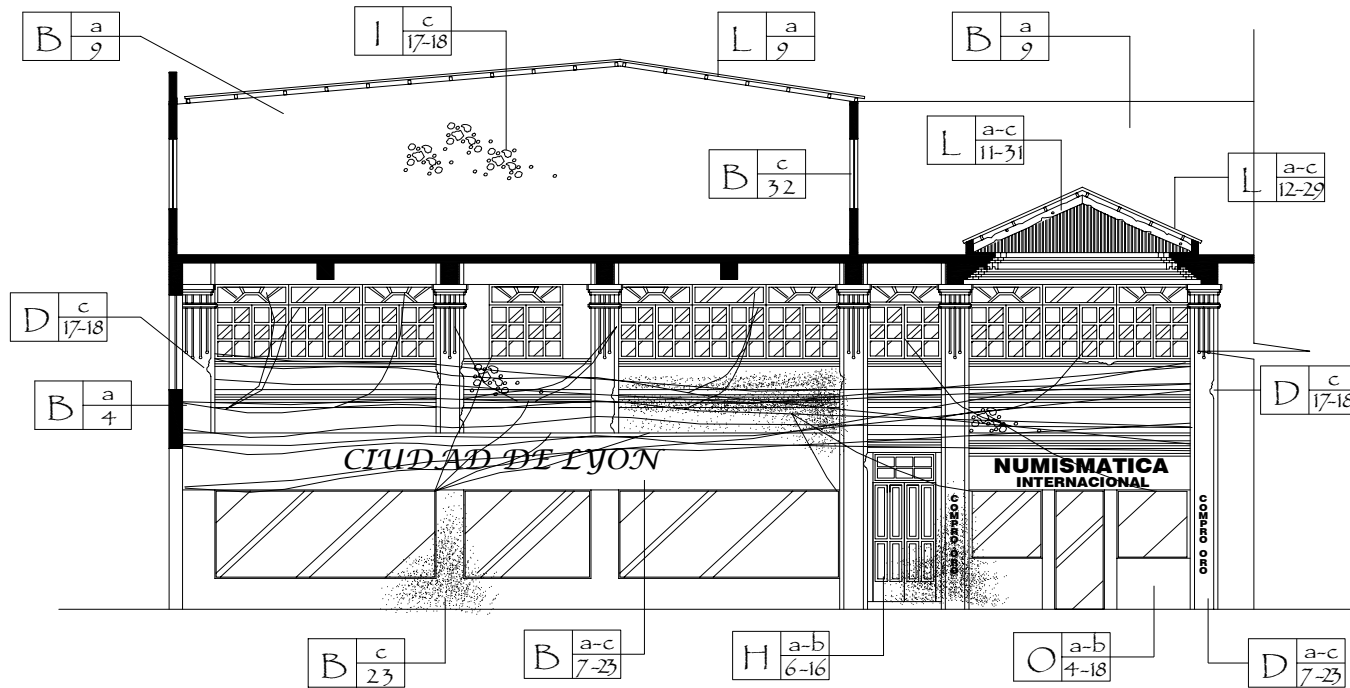
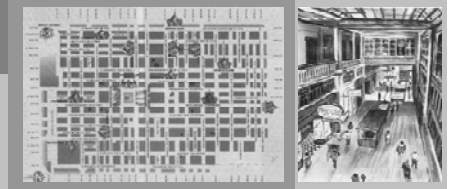
RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMENTOS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
B MUROS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
C PISOS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
D COLUMNAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
E LOSAS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
F CIELOS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
G VENTANAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
H PUERTAS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
I REPELLOS Y CERNIDOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
J MUEBLES FLEJOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
K ENTREPISOS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
L CUBIERTAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
M GRADAS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
N ELEMENTOS DECORATIVOS	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
Ñ ESPACIO PÚBLICO	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
O VITRINAS	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS

RENGLÓN



TIPO DE INTERVENCIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

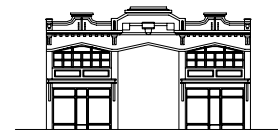


PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN H - H'
PASAJE RUBIO



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- DESPORTILLADURAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

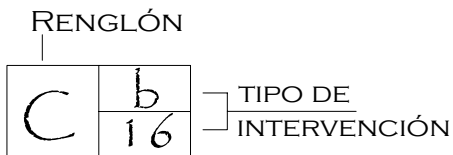
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

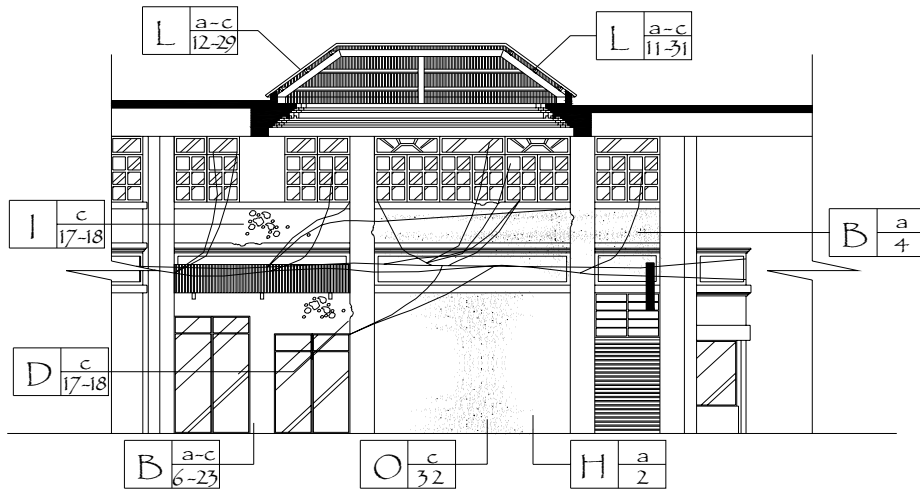
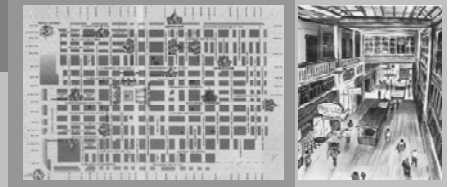
CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

HOJA: 15

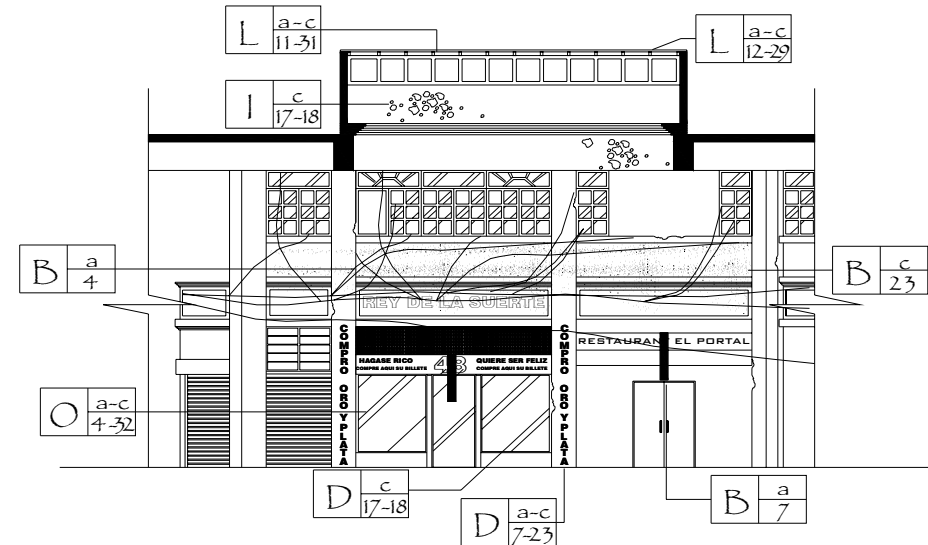
RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMENTOS	a. LIBERACIÓN	c. INTEGRACIÓN
B MUROS	1. HUMEDAD	17. MATERIAL FALTANTE
C PISOS	2. VANOS TAPIADOS	18. ACABADOS
D COLUMNAS	3. MATERIALES SUPERPUESTOS	19. ELEMENTOS FALTANTES
E LOSAS	4. ELEMENTOS AGREGADOS	20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
F CIELOS	5. PISO SUPERPUESTO	21. PUERTAS DE MADERA
G VENTANAS	6. PINTURA DE ACEITE	22. VIDRIOS FALTANTES
H PUERTAS	7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	23. PINTURA
I REPellos Y CERRIDOS	8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
J MUEBLES FLOJOS	9. ANEXOS POSTERIORES	25. PUERTAS DE MADERA
K ENTREPISOS	10. MICROFLORA	26. VIDRIOS FALTANTES
L CUBIERTAS	11. ESTRUCTURA DE MADERA	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
M GRADAS	12. LÁMINA DE ZINC	28. LUMINARIA
N ELEMENTOS DECORATIVOS	13. GRIETAS	29. LÁMINA DE POLICARBONATO
Ñ ESPACIO PÚBLICO	14. FISURAS	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA
O VITRINAS	15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	31. ESTRUCTURA METÁLICA
	16. DETERIORO EN MADERA	32. MARCOS DE MADERA
		33. KIOSCOS



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



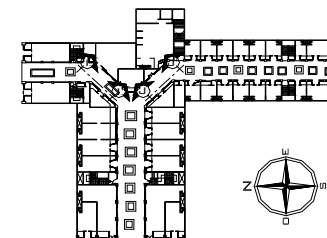
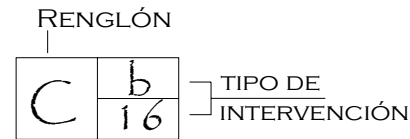
PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN I-I'
PASAJE RUBIO



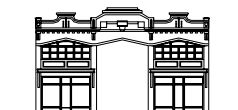
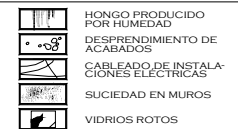
PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN J-J'
PASAJE RUBIO



RENGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN		
A CIMIENTOS	a. LIBERACIÓN	1. HUMEDAD	
B. MUROS		2. VANOS TAPIADOS	
C. PISOS		3. MATERIALES SUPERPUESTOS	
D. COLUMNAS		4. ELEMENTOS AGREGADOS	
E. LOSAS		5. PISO SUPERPUESTO	
F. CIELOS		6. PINTURA DE ACEITE	
G. VENTANAS		7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD	
H. PUERTAS		8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO	
I. REPellos Y CERNIDOS		9. ANEXOS POSTERIORES	
J. MUEBLES FIJOS		10. MICROFLORA	
K. ENTREPISOS		11. ESTRUCTURA DE MADERA	
L. CUBIERTAS		12. LÁMINA DE ZINC	
M. GRADAS	b. CONSOLIDACIÓN	13. GRIETAS	
N. ELEMENTOS DECORATIVOS		14. FISURAS	
Ñ. ESPACIO PÚBLICO		15. DESPRENDIMIENTO DE MATERIALES	
O. VITRINAS		16. DETERIORO EN MADERA	
		c. INTEGRACIÓN	17. MATERIAL FALTANTE
			18. ACABADOS
			19. ELEMENTOS FALTANTES
			20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
			21. PUERTAS DE MADERA
			22. VIDRIOS FALTANTES
			23. PINTURA
	24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO		
	25. PUERTAS DE MADERA		
	26. VIDRIOS FALTANTES		
	27. DUCTOS PARA INSTALACIONES		
	28. LUMINARIA		
	29. LÁMINA DE POLICARBONATO		
	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA		
	31. ESTRUCTURA METÁLICA		
	32. MARCOS DE MADERA		
	33. KIOSCOS		



SIMBOLOGÍA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

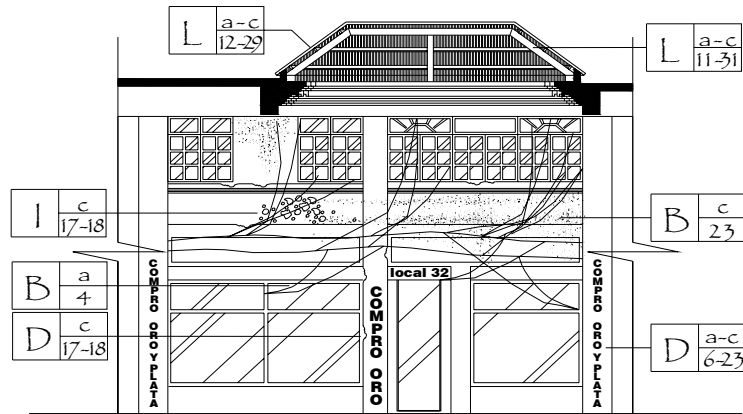
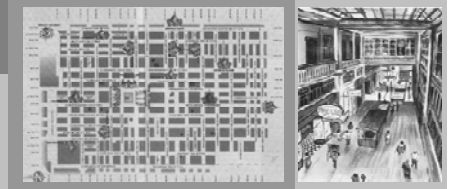
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

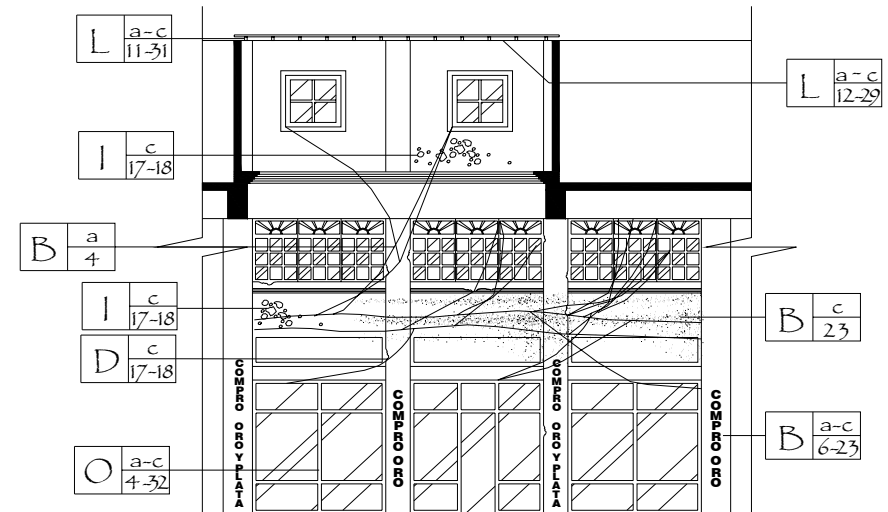
CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

Hoja: 16

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



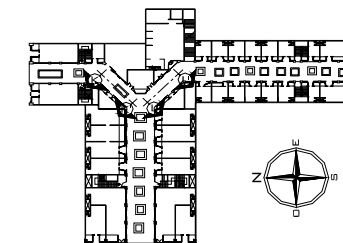
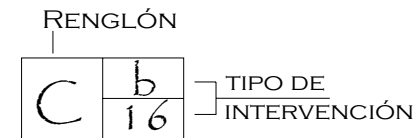
PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN K - K'
PASAJE RUBIO



PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN L - L'
PASAJE RUBIO



REGLÓN	TIPO DE INTERVENCIÓN	
A CIMIENTOS	a. LIBERACIÓN	1. HUMEDAD
B MUROS		2. VANOS TAPIADOS
C PISOS		3. MATERIALES SUPERPUESTOS
D COLUMNAS		4. ELEMENTOS AGREGADOS
E LOSAS		5. PISO SUPERPUESTO
F CIELOS		6. PINTURA DE ACEITE
G VENTANAS		7. RÓTULOS Y PUBLICIDAD
H PUERTAS		8. INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO
I REPellos Y CERNIDOS		9. ANEXOS POSTERIORES
J MUEBLES FUJOS		10. MICROFLORA
K ENTREPISOS		11. ESTRUCTURA DE MADERA
L CUBIERTAS		12. LÁMINA DE ZINC
M GRADAS	c. INTEGRACIÓN	17. MATERIAL FALTANTE
N ELEMENTOS DECORATIVOS		18. ACABADOS
Ñ ESPACIO PÚBLICO		19. ELEMENTOS FALTANTES
O VITRINAS		20. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
		21. PUERTAS DE MADERA
		22. VIDRIOS FALTANTES
		23. PINTURA
		24. PISO DE CEMENTO LÍQUIDO
		25. PUERTAS DE MADERA
		26. VIDRIOS FALTANTES
		27. DUCTOS PARA INSTALACIONES
	28. LUMINARIA	
	29. LÁMINA DE POLICARBONATO	
	30. LÁMINA TERMOACÚSTICA	
	31. ESTRUCTURA METÁLICA	
	32. MARCOS DE MADERA	
	33. KIOSCOS	



SIMBOLOGÍA

- HONGO PRODUCIDO POR HUMEDAD
- DESPRENDIMIENTO DE ACABADOS
- CABLEADO DE INSTALACIONES ELÉCTRICAS
- SUCIEDAD EN MUROS
- VIDRIOS ROTOS

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

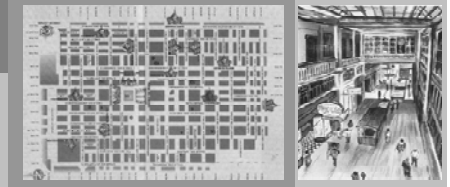
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROPUESTA DE INTERVENCIONES DE RESTAURACIÓN

17

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



7.3 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Después de someter al edificio del Pasaje Rubio al proceso de restauración, se procede a plantear un proyecto arquitectónico para lograr la revitalización integral de este inmueble.

La presente propuesta, se basa en las necesidades detectadas en el análisis del objeto de estudio y en los criterios que establece la Municipalidad de Guatemala en su Marco Regulatorio de manejo y revitalización del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala.

7.3.1 USO DEL SUELO

Se plantea mantener el uso comercial del primer piso de este inmueble y el uso residencial en sus pisos superiores. De esta manera, se cumple con los requerimientos de la Municipalidad de Guatemala con relación a los usos del suelo permitidos para esta Unidad de Gestión Urbana en particular.

La intervención que se realizará en cada piso del inmueble se describe a continuación:

7.3.2 PRIMER PISO

Tomando como base las características de los pasajes europeos y nacionales presentados en el capítulo anterior; se propone la eliminación de los kioscos de venta que se sitúan en el centro del pasaje central de este inmueble, permitiendo de este modo que exista fluidez en la circulación y que se puedan apreciar los detalles y la configuración espacial del monumento.

Se realizó una regularización en cuanto a la morfología de las vitrinas y se destinó en cada una, un área específica para la colocación de publicidad. A cada local comercial se le dotó de un área de venta, un área de cobro, una bodega y un servicio sanitario (ya existente). Además se plantean servicios sanitarios para hombres y mujeres destinados al público que visita las

instalaciones de este inmueble, ya que actualmente existe gran demanda de este servicio.

7.3.3 SEGUNDO PISO

El segundo piso es netamente de uso residencial. Se plantea que sus corredores –que actualmente están obstruidos- se liberen y sirvan de nuevo para la circulación y el desplazamiento de los habitantes de los apartamentos. Se propone que las áreas que actualmente son utilizadas como bodegas vuelvan a ser utilizadas como apartamentos.

Se proponen distintos tipos de apartamentos, de diferentes dimensiones, con todos los servicios básicos para que sean confortables. Básicamente, los ambientes que se proponen en cada apartamento son: sala, área para comer, cocineta y uno o dos dormitorios con servicio sanitario. El diseño de los apartamentos varía según la forma del inmueble ya que presenta espacios un tanto irregulares. Estos apartamentos estarán dirigidos a estudiantes, artistas, profesionales y familias pequeñas que deseen volver a habitar el Centro Histórico.

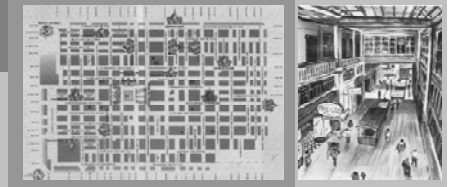
7.3.4 TERCER PISO







El tercer piso también se plantea de uso residencial. En él se proponen apartamentos que guardan las características de los que se ubican en el segundo piso. En este tercer piso también se recuperaron áreas que actualmente son utilizadas como bodegas y espacios públicos que habían sido invadidos.

7.3.5 CUARTO PISO

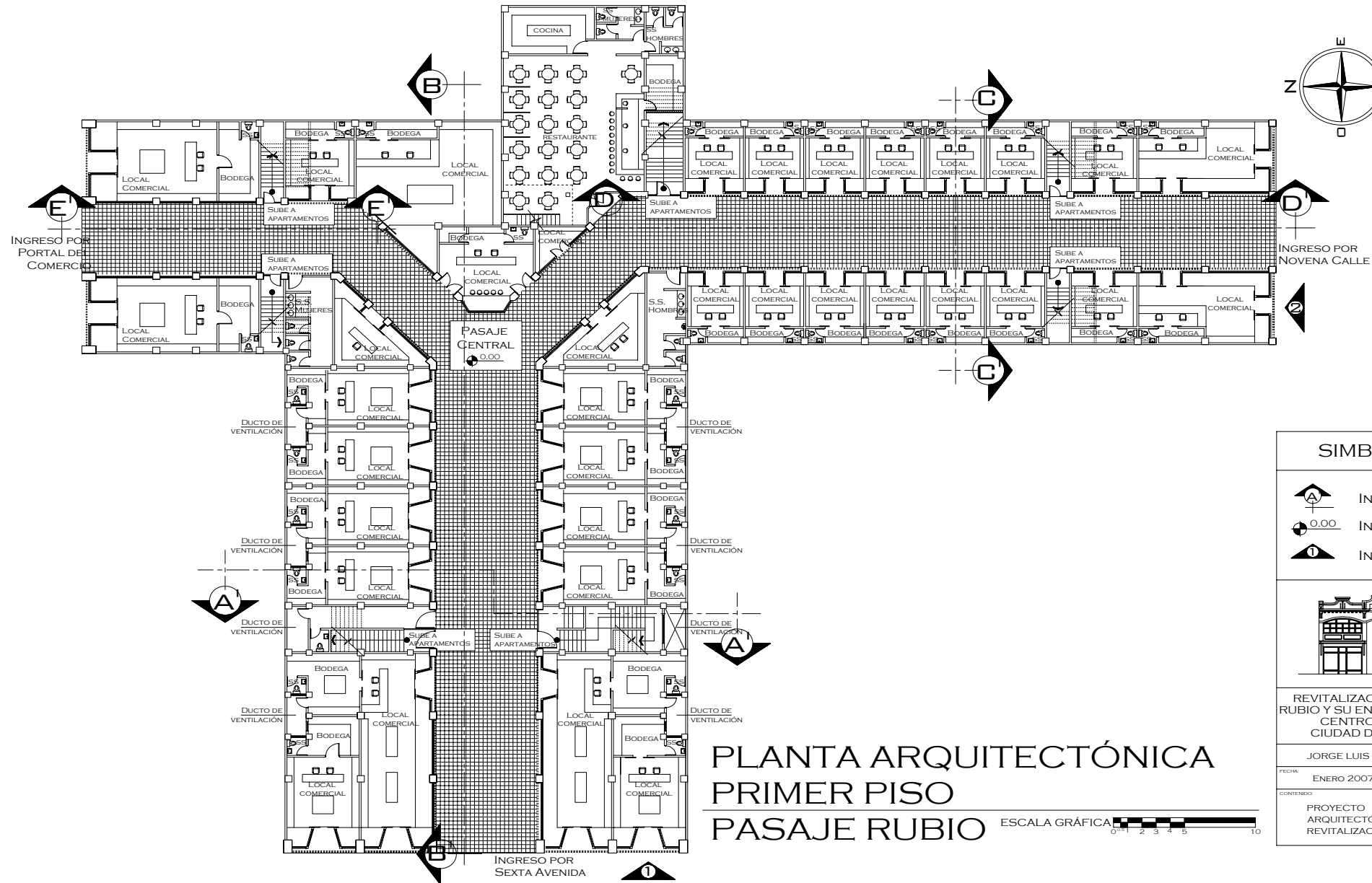
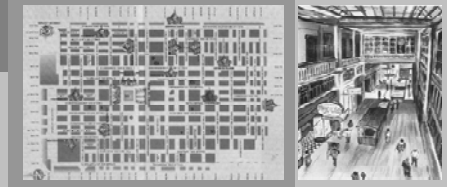
En este piso se propone la creación de un jardín urbano, el cual estará destinado para que sirva como área de relajación para los residentes de los apartamentos que conforman el edificio. Para esta área, se proponen arbustos y plantas que serán sembrados en macetas. Se sugiere la utilización de los siguientes tipos de plantas por adecuarse al clima y al tipo de jardín que se propone.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



 <p>ADELFA ENANA (<i>Nerium oleander</i> "Nana") Arbusto de hasta 1 metro de altura. Flores naranjas, rosas o amarillas durante primavera y verano. Luz: necesita un sitio muy bien iluminado.</p> <p>Temperatura: Sólo aguanta heladas débiles (-5°C).</p> <p>Riego: en invierno cada 10-15 días. En verano, riegos casi diarios.</p> <p>Abono: Fertilizante líquido en el agua de riego cada 15 días en verano.</p> <p>Plagas: Cochinilla y Pulgón en los brotes más tiernos.</p> <p>Enfermedades: Hongo Negrilla debido a Cochinillas y Pulgones; verrugas duras y oscuras producidos por una bacteria, que no se cura, pero es poco dañina.</p> <p>Cambio de maceta: Trasplantar cada 2 o 3 años si está en maceta.</p>	 <p>ROSAL MINI (<i>Rosa Pitimíni</i>) Luz: evitar el sol del mediodía en verano.</p> <p>Temperatura: mantener en sitio fresco, pero a salvo de heladas.</p> <p>Humedad: poner la maceta sobre una bandeja que contenga una capa de grava o gujarros húmedos, sin que el agua esté en contacto con la maceta.</p> <p>Riego: Abundante, dejando que el sustrato de la maceta se seque ligeramente entre dos riegos.</p> <p>Abono: añadir un poco de fertilizante líquido al agua de riego.</p> <p>Poda: reducir su altura aproximadamente a la mitad. Cortar las rosas marchitas ayuda a conseguir mejores floraciones posteriores.</p> <p>Plagas y enfermedades: pulgón, la araña roja y el hongo Oidio. Vigilar atentamente para detectar los primeros síntomas.</p>	 <p>AGLAONEMA (<i>Aglaonema Treubii</i>) Luz: de preferencia luz natural, pero no directa del sol.</p> <p>Humedad: pulverizar las hojas dos veces por semana en verano con agua no fría. En invierno, no hace falta.</p> <p>Riego: dos veces por semana en verano y una cada diez días en invierno o menos si hace frío.</p> <p>Cambio de maceta: cada dos o tres años a una maceta mayor.</p> <p>Abono: líquido por cada riego para evitar problemas de floración.</p>
 <p>ARECA (<i>Dypsis lutescens</i>) Luz: mucha luz, puede vivir a pleno sol, pero lo hace mejor a semi-sombra.</p> <p>Temperaturas: colocar en un lugar cálido, no menor a los 15°C.</p> <p>Humedad: en verano pulverizar con agua a diario, el resto del año una vez por semana.</p> <p>Riego: agua a temperatura ambiente.</p> <p>Abonado: una vez al mes con un fertilizante completo, menos en invierno.</p> <p>Cambio de maceta: trasplantar a una maceta mayor en primavera.</p>	 <p>BUGANVILEA (<i>Buganvillea glabra</i>) Luz: necesita mucha luz.</p> <p>Temperatura: si se queda pelada, llevarla a un lugar más fresco y proporcionarle más humedad.</p> <p>Regar: dos o tres veces a la semana en verano. En invierno sólo cuando la tierra esté seca.</p> <p>Abono: añadir fertilizante líquido al agua de riego cada 15 días en verano.</p> <p>Poda: a finales de invierno, hacer siempre los cortes por encima de una hoja o yema.</p> <p>Transplante: cambiar a una maceta mayor cada año.</p>	 <p>BLECNO (<i>Blechnum gibbum</i>) Luz: tolera la luz del sol matinal.</p> <p>Temperatura: arriba de 16°C.</p> <p>Humedad: colocar la maceta sobre una capa de gravilla permanentemente húmeda.</p> <p>Riego: cada tres días en verano.</p> <p>Abonado: durante el buen tiempo, añadir cada diez días media dosis de abono líquido para plantas verdes.</p> <p>Trasplante: cambio de maceta cada dos años.</p>

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA SECCIÓN
- INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

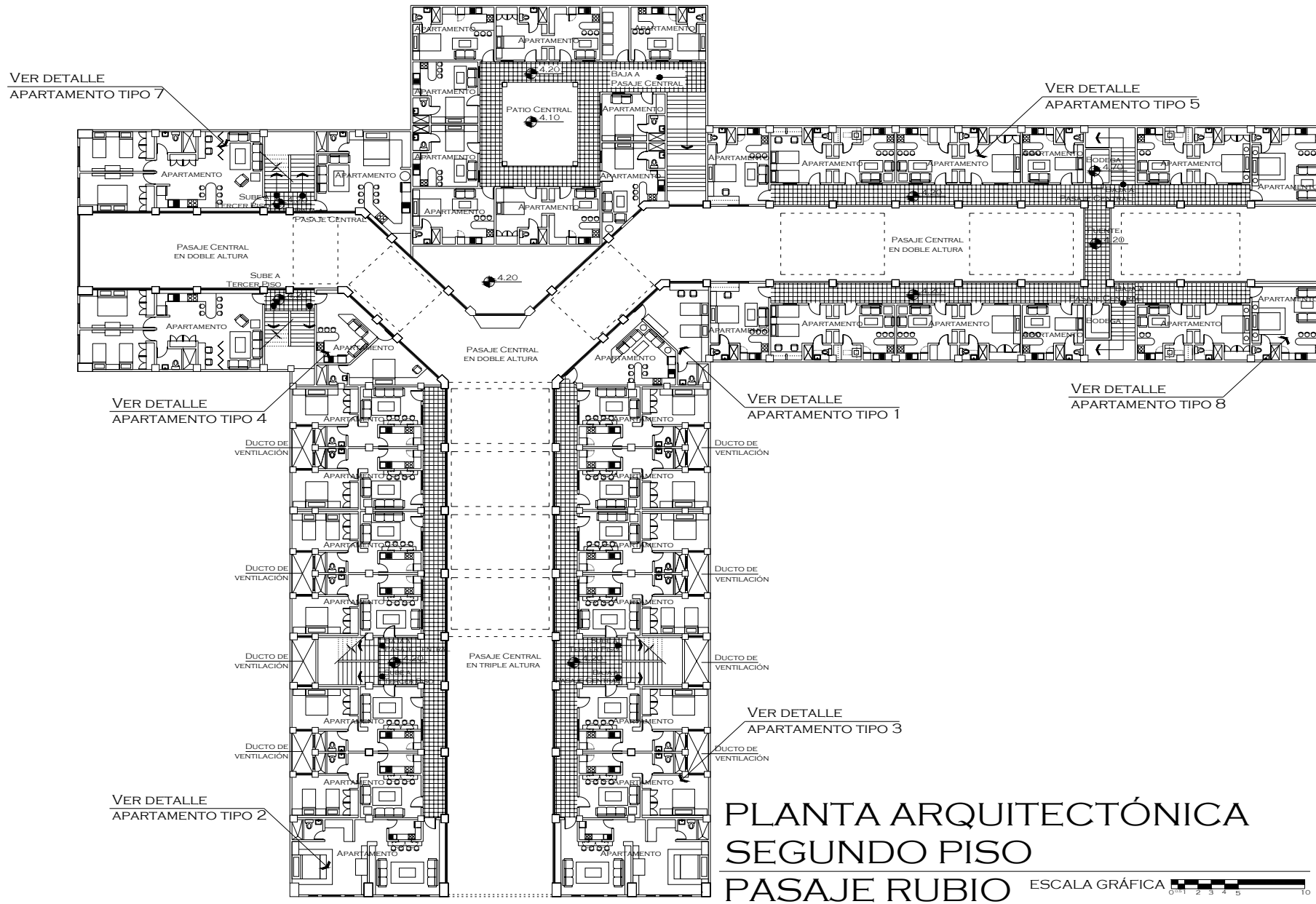
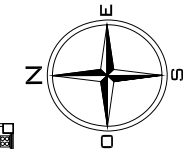
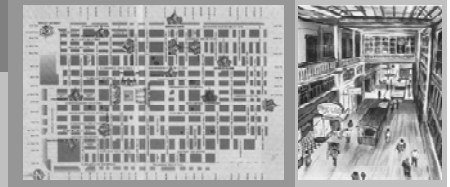
FECHA	ENERO 2007	ESCALA	INDICADA
CONTENIDO	PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN		FOLIO

18

PLANTA ARQUITECTÓNICA
PRIMER PISO
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA

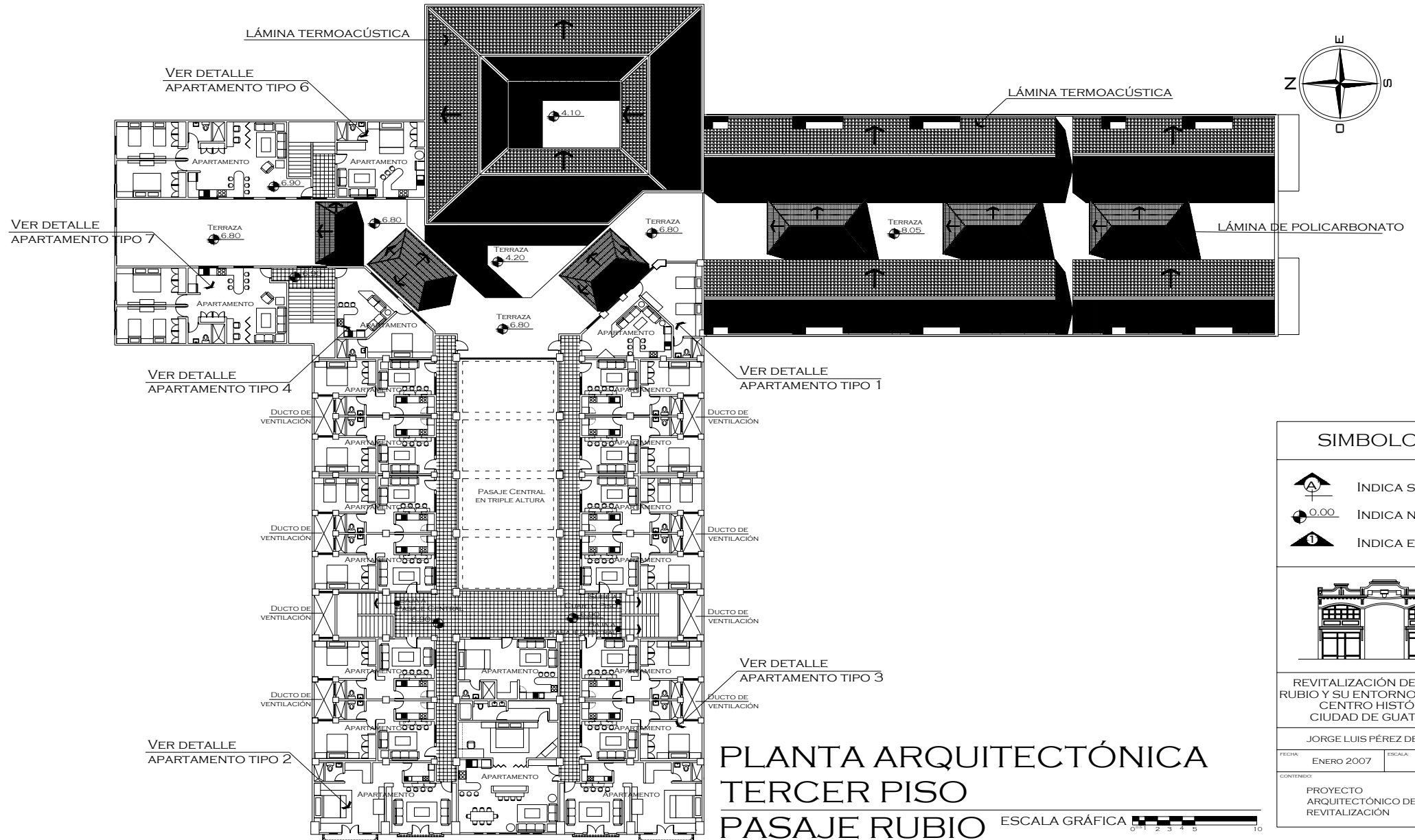
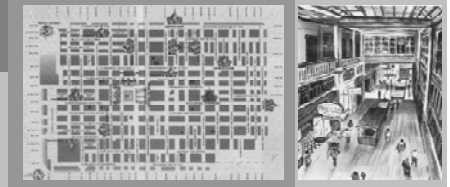
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA	
	INDICA SECCIÓN
	INDICA NIVEL
	INDICA ELEVACIÓN
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOJA: 19

PLANTA ARQUITECTÓNICA
SEGUNDO PISO
PASAJE RUBIO ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

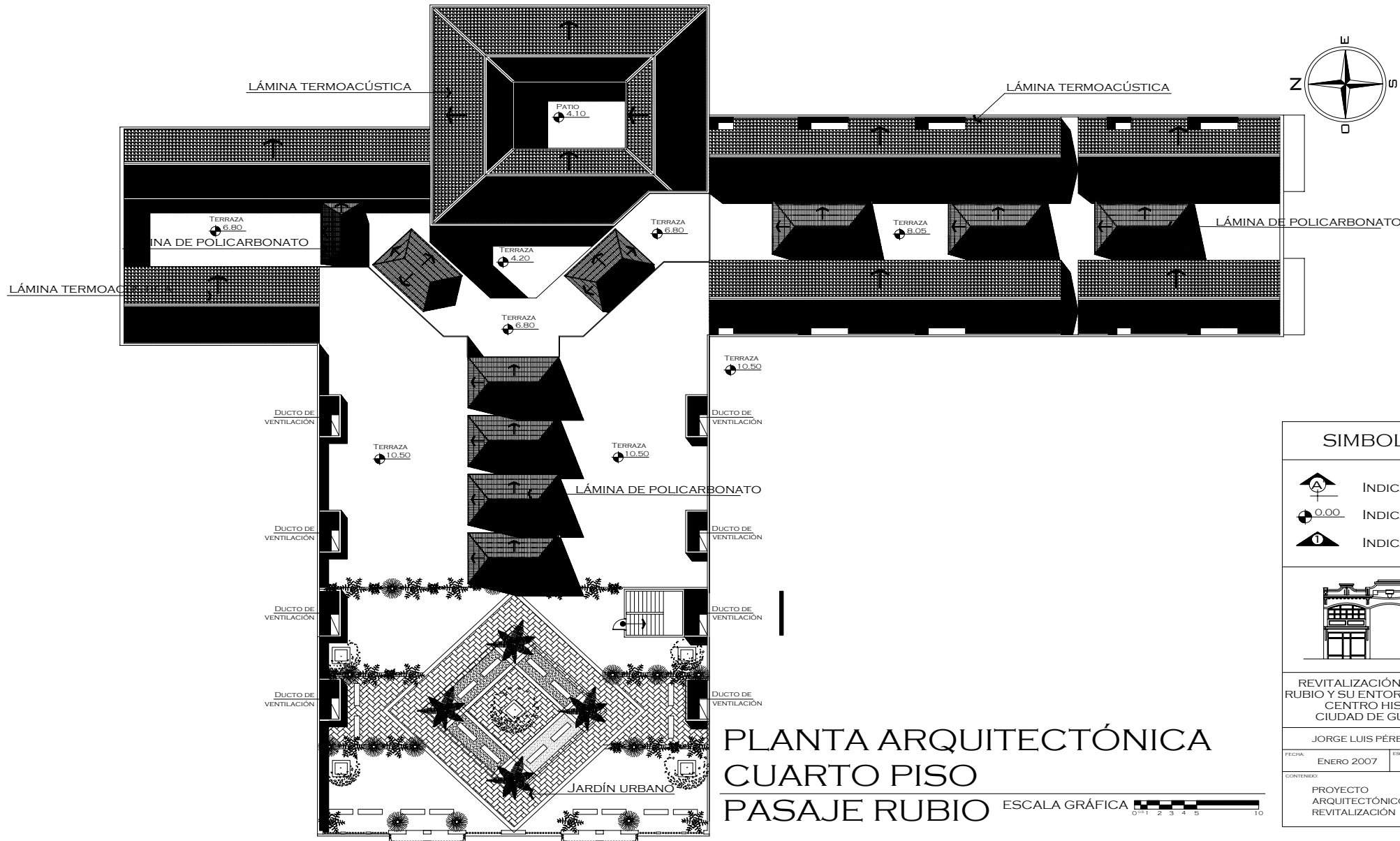
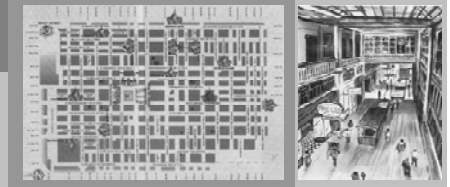


SIMBOLOGÍA	
	INDICA SECCIÓN
	INDICA NIVEL
	INDICA ELEVACIÓN
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	Hoja: 20

PLANTA ARQUITECTÓNICA
TERCER PISO
PASAJE RUBIO

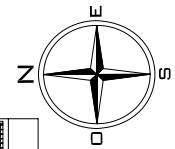
ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



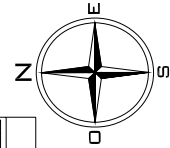
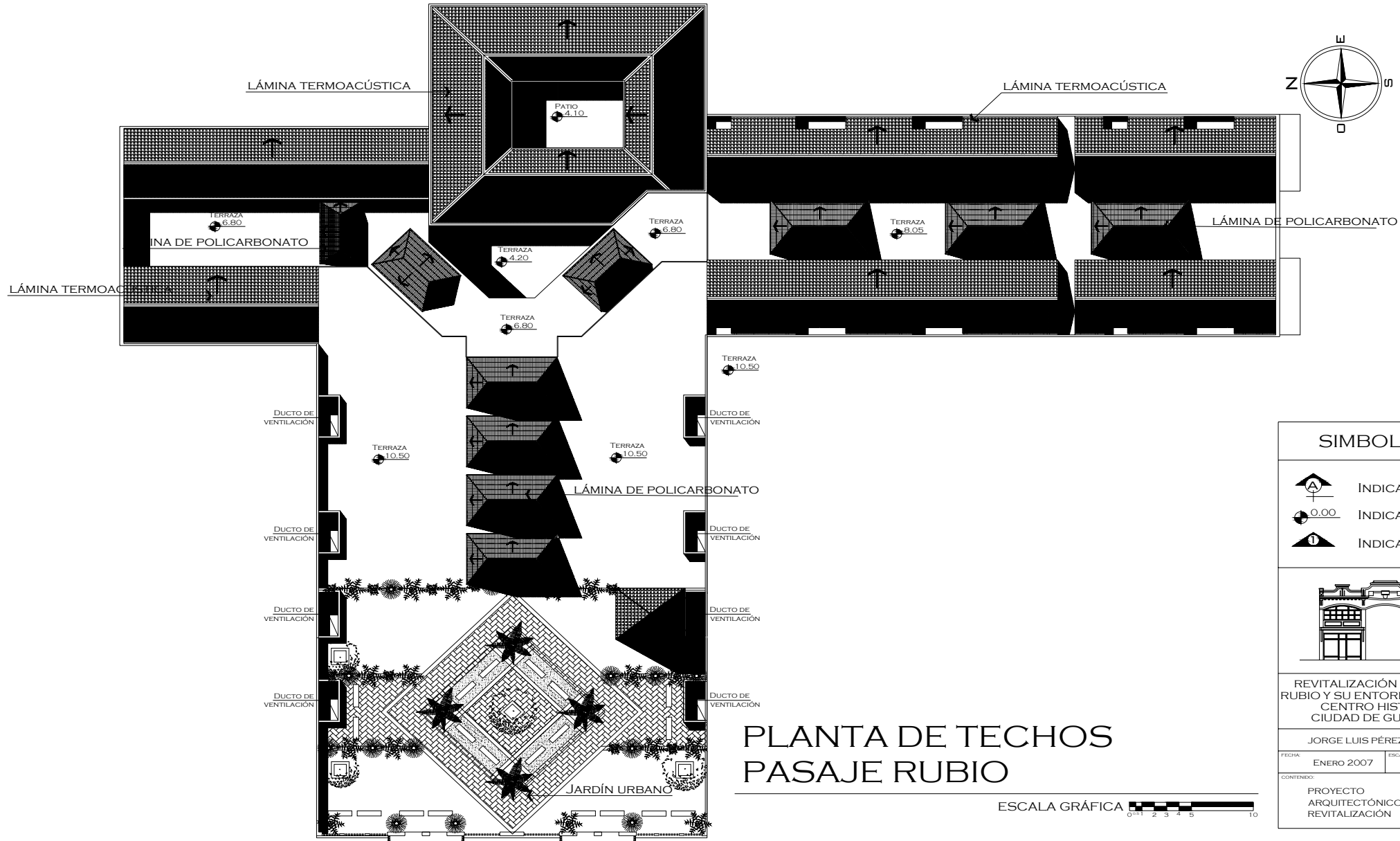
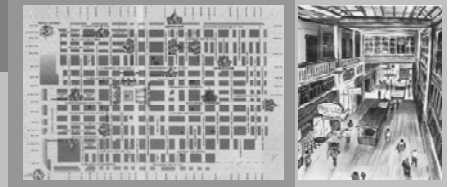
PLANTA ARQUITECTÓNICA
 CUARTO PISO
 PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 4 5 10



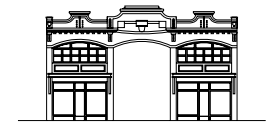
SIMBOLOGÍA	
	INDICA SECCIÓN
	INDICA NIVEL
	INDICA ELEVACIÓN
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	FOLIO: 21

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SIMBOLOGÍA

- INDICA SECCIÓN
- INDICA NIVEL
- INDICA ELEVACIÓN



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

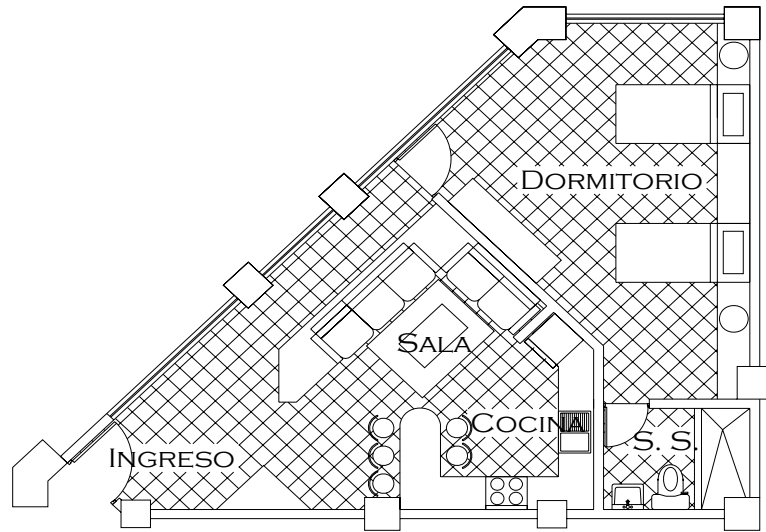
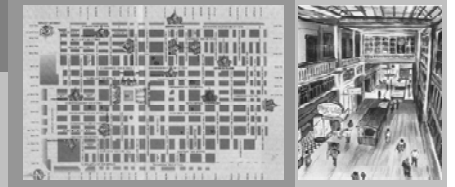
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN

HOJA: **22**

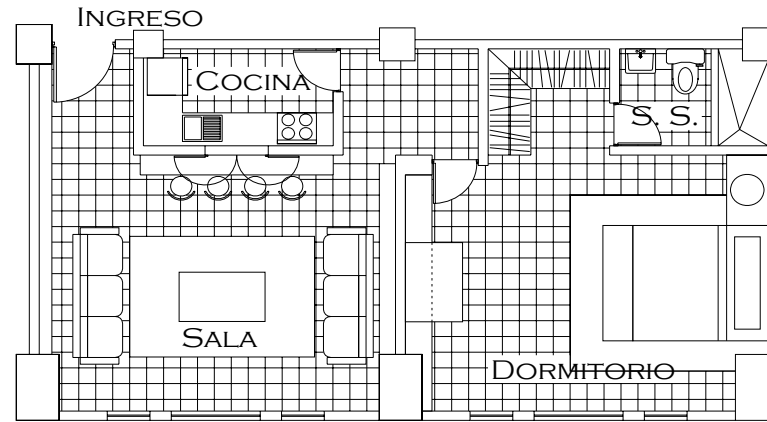
PLANTA DE TECHOS
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA



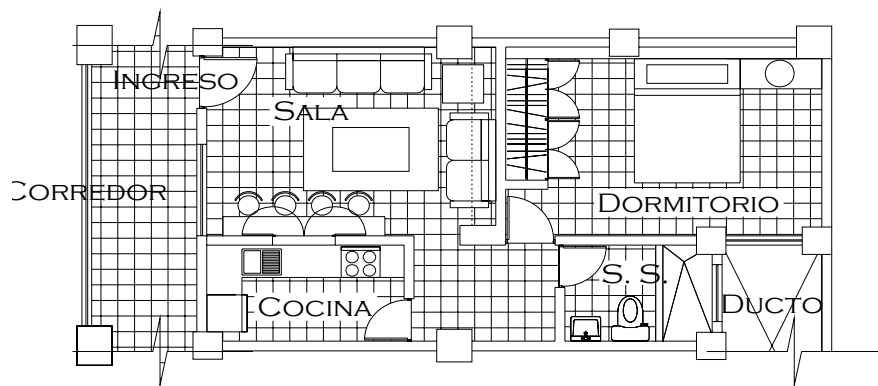
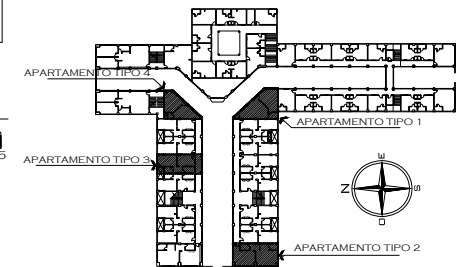
APARTAMENTO TIPO 1

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 5



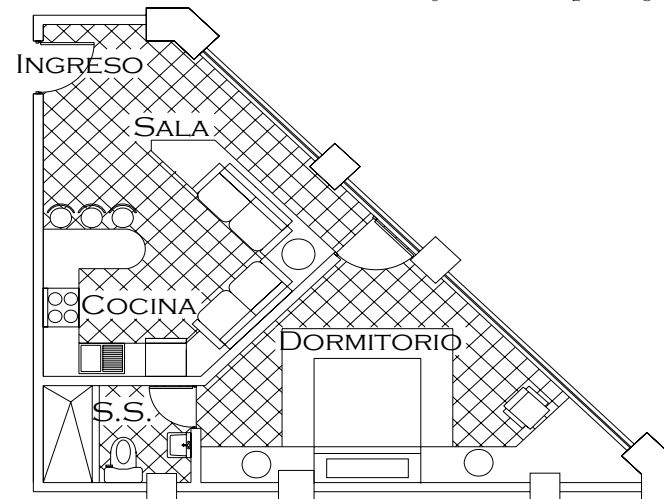
APARTAMENTO TIPO 2

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 5



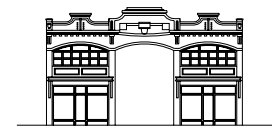
APARTAMENTO TIPO 3

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 5



APARTAMENTO TIPO 4

ESCALA GRÁFICA 0 1 2 3 5



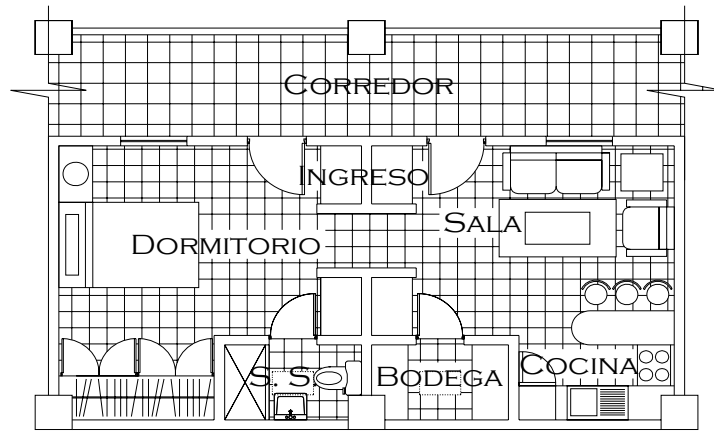
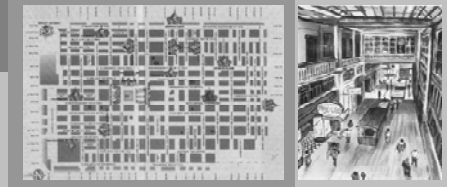
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

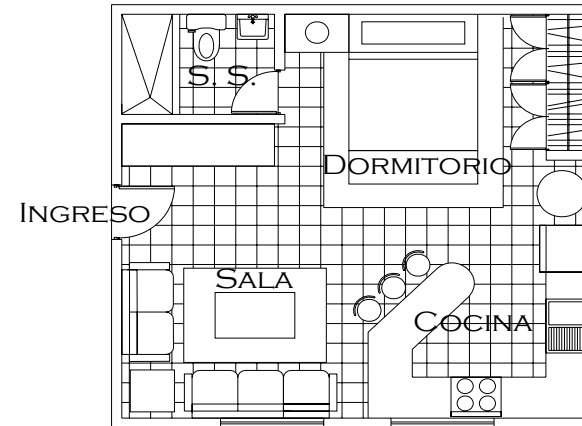
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN

HOJA: 23



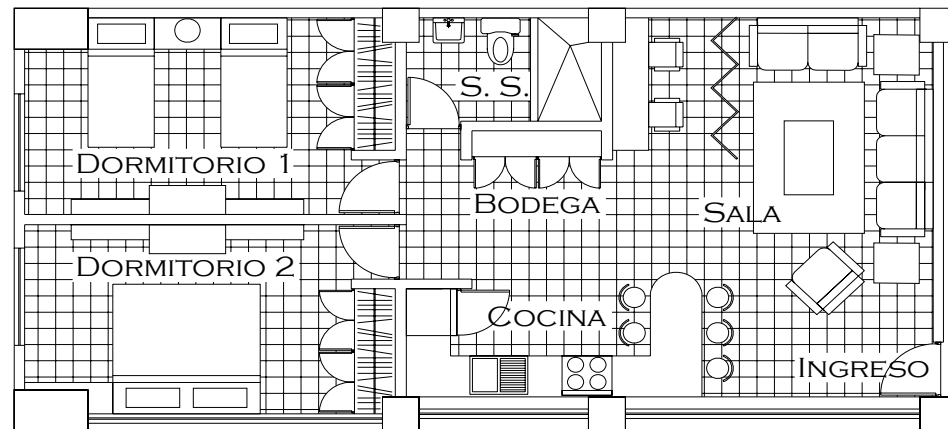
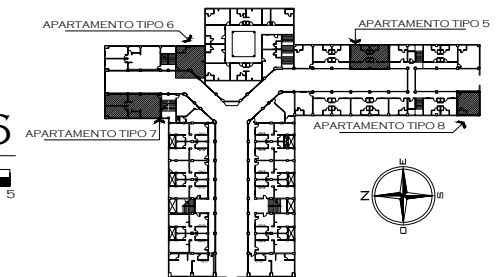
APARTAMENTO TIPO 5

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 5



APARTAMENTO TIPO 6

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 5



APARTAMENTO TIPO 7

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 5

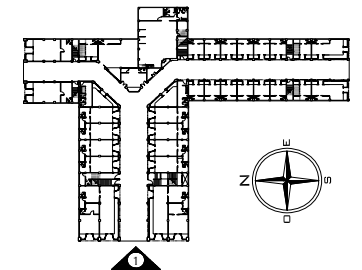
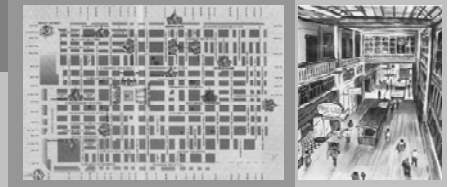


APARTAMENTO TIPO 8

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 5

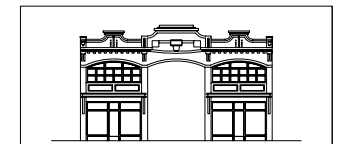
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOLIA: 24

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



ELEVACIÓN SEXTA AVENIDA
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 4 5 10



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

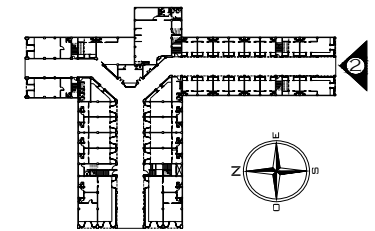
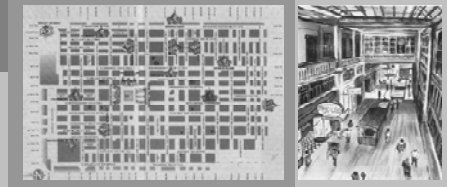
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO:
PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN

HUJIA:
25

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

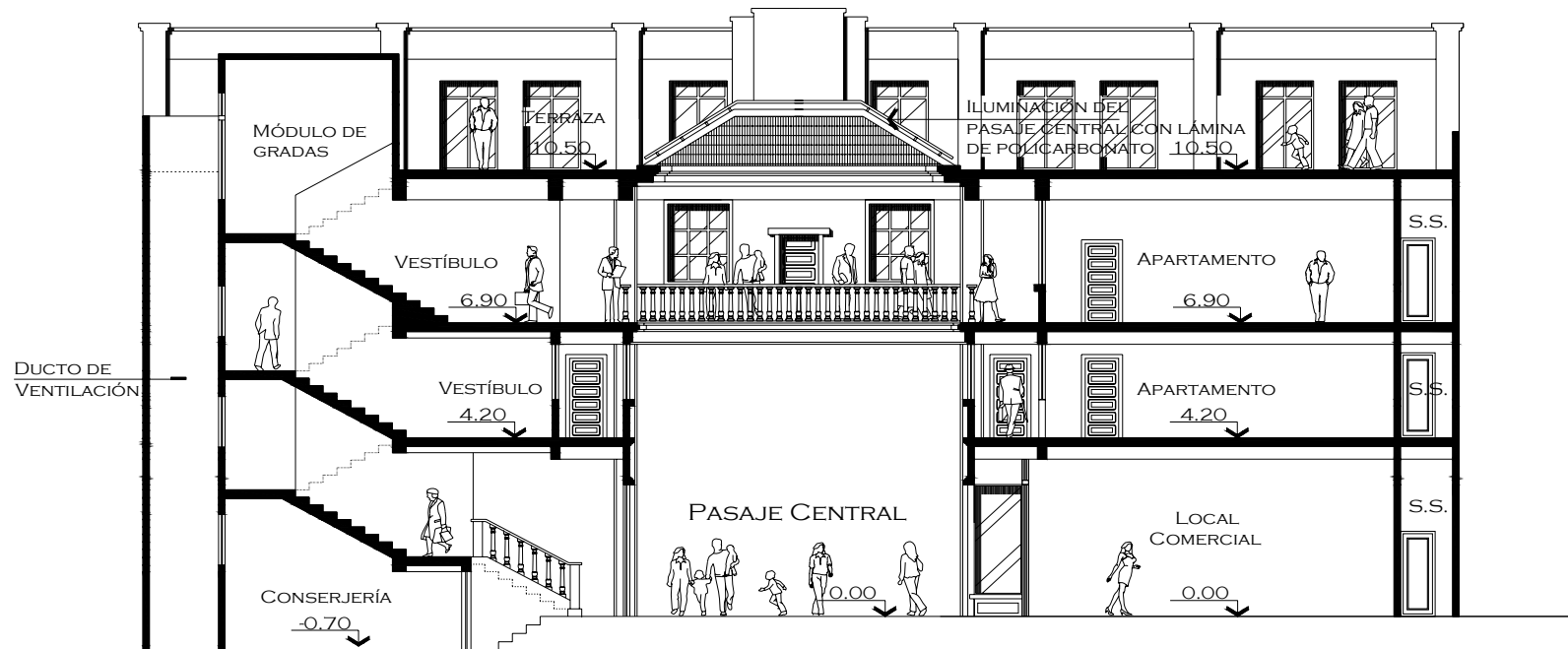
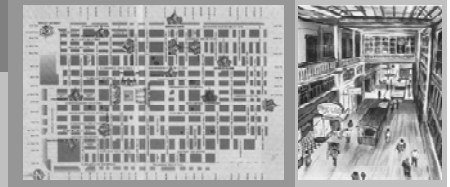


ELEVACIÓN NOVENA CALLE
PASAJE RUBIO

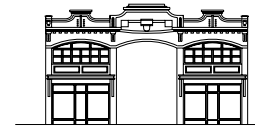
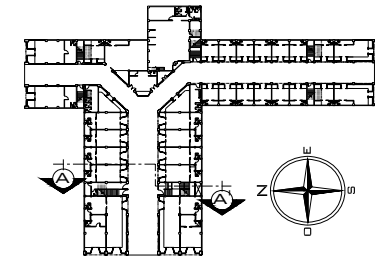
ESCALA GRÁFICA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOJA: 26



SECCIÓN A - A'
PASAJE RUBIO



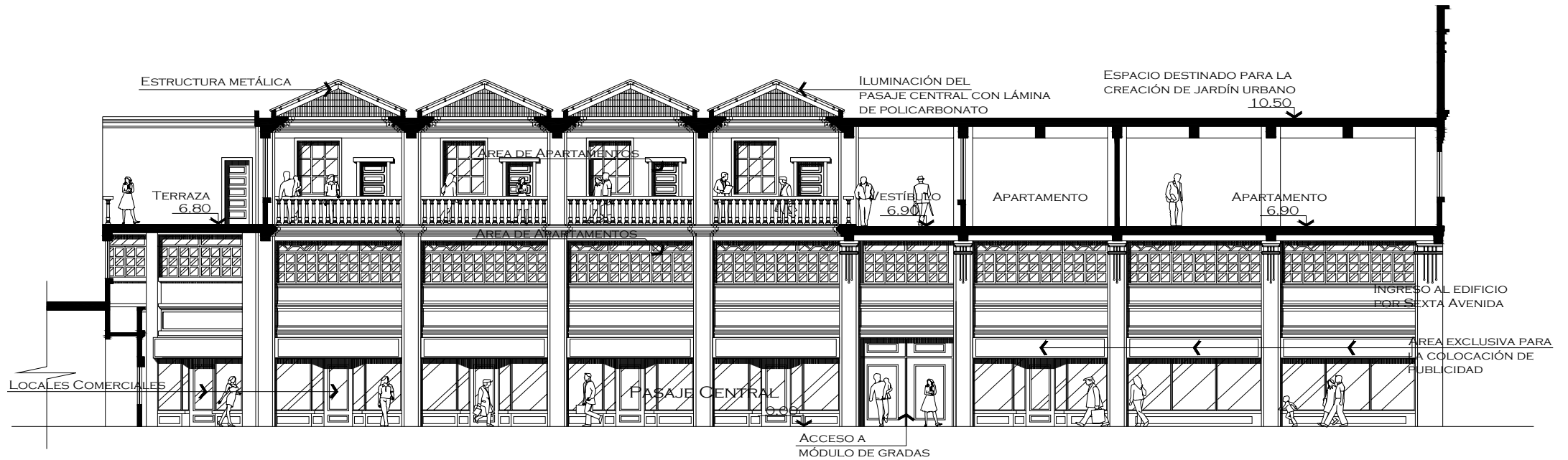
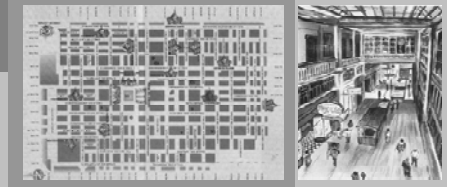
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

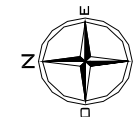
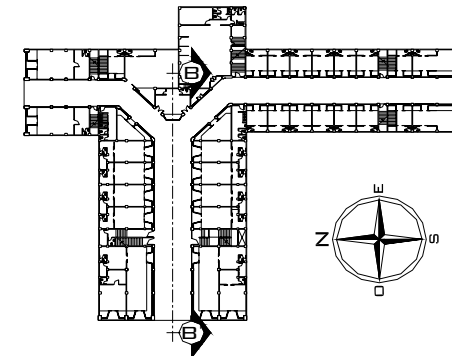
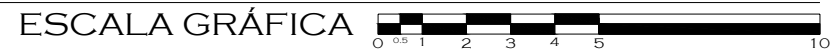
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN HOJA: **27**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

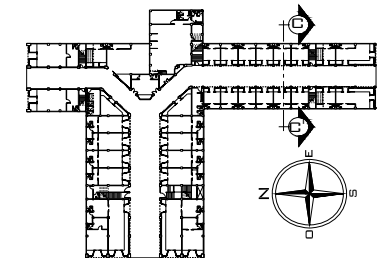
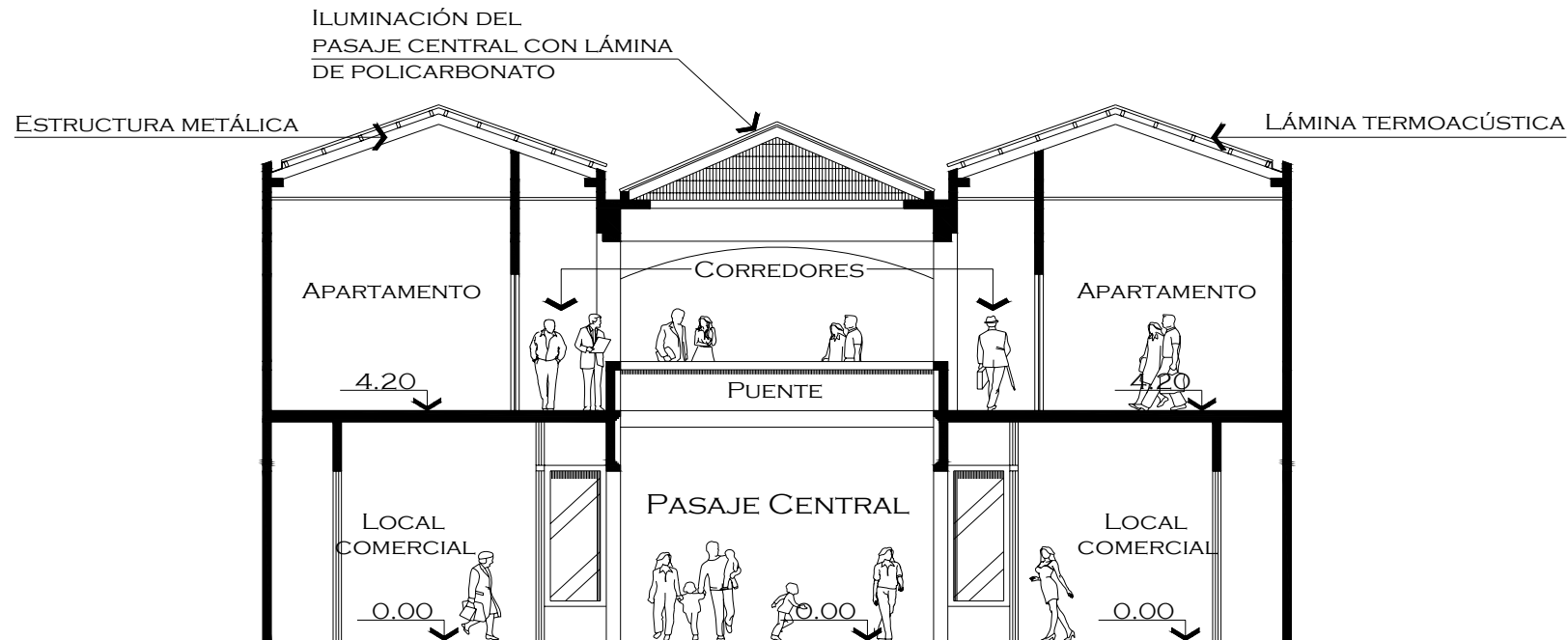
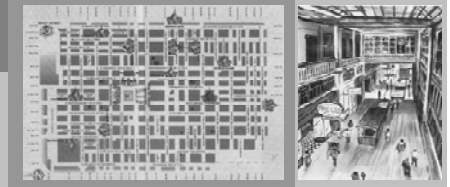


SECCIÓN B - B'
PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA:	ENERO 2007
ESCALA:	INDICADA
CONTENIDO:	PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN
HOJA:	28

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

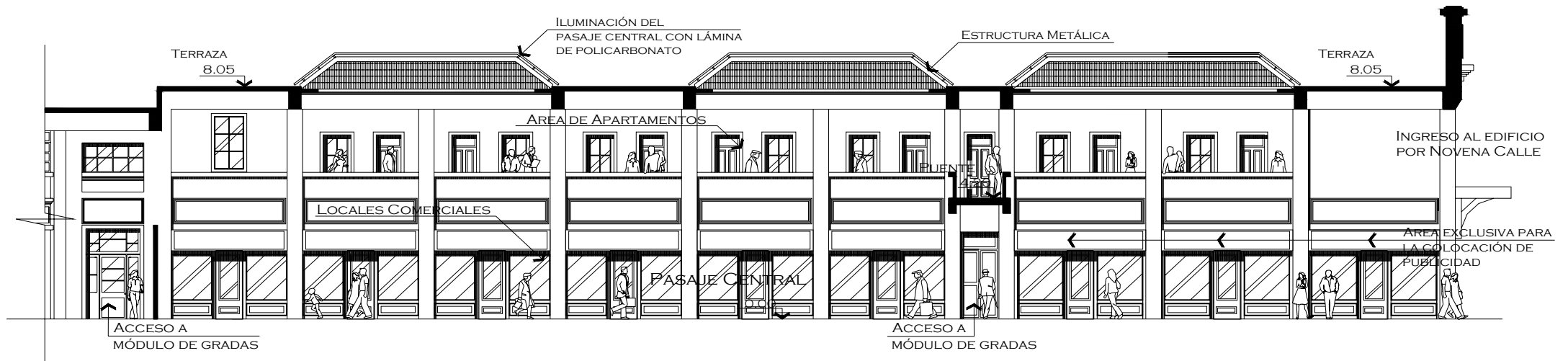
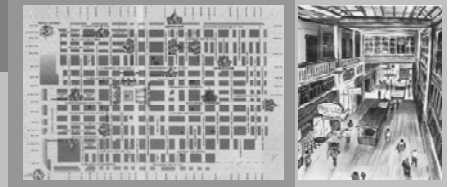


SECCIÓN C - C'
PASAJE RUBIO



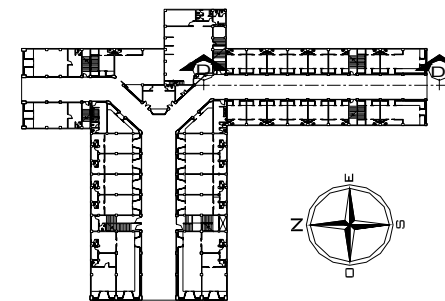
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOJA: 29

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



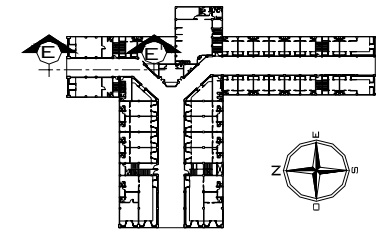
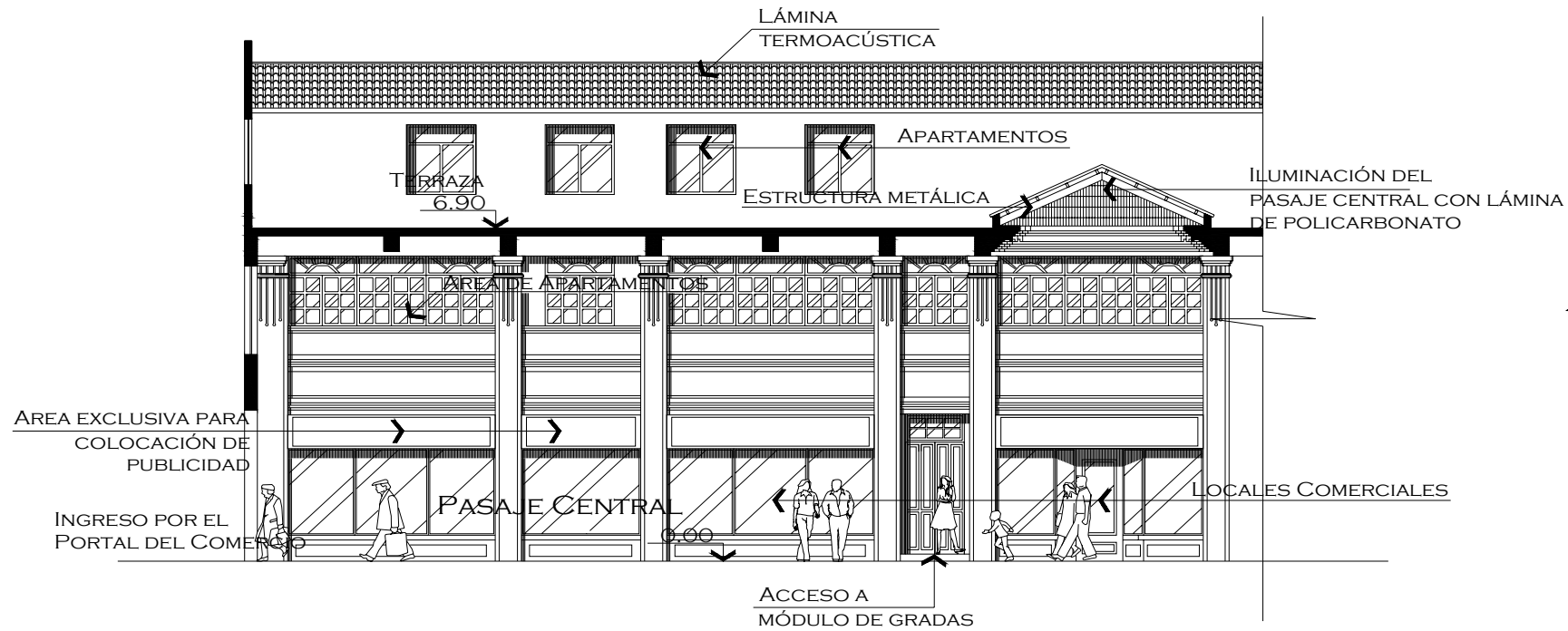
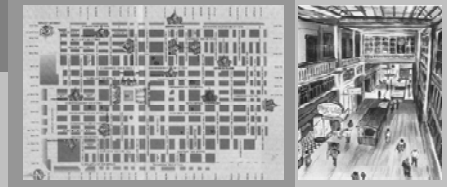
SECCIÓN D - D'
PASAJE RUBIO

ESCALA GRÁFICA 0 0.5 1 2 3 4 5 10

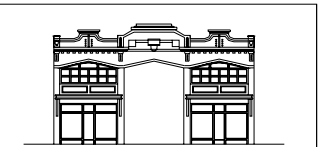


	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOJA: 30

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SECCIÓN E - E'
PASAJE RUBIO



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

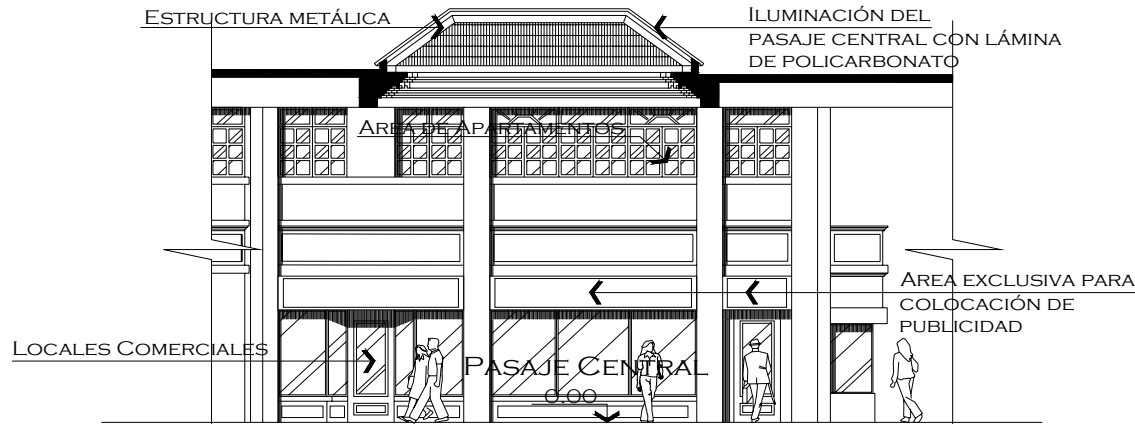
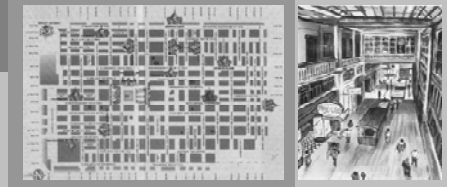
FECHA: ENERO 2007

ESCALA: INDICADA

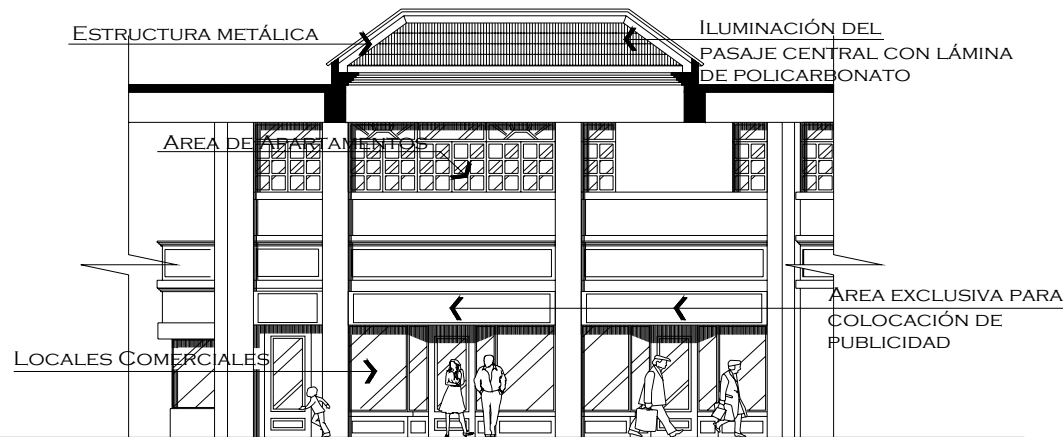
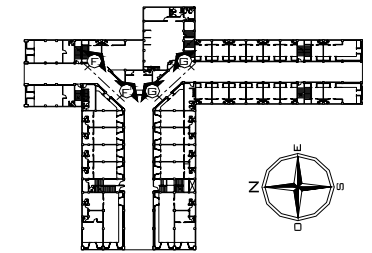
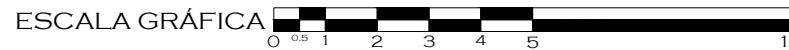
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN

HOJA: **31**

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



SECCIÓN F - F'
PASAJE RUBIO

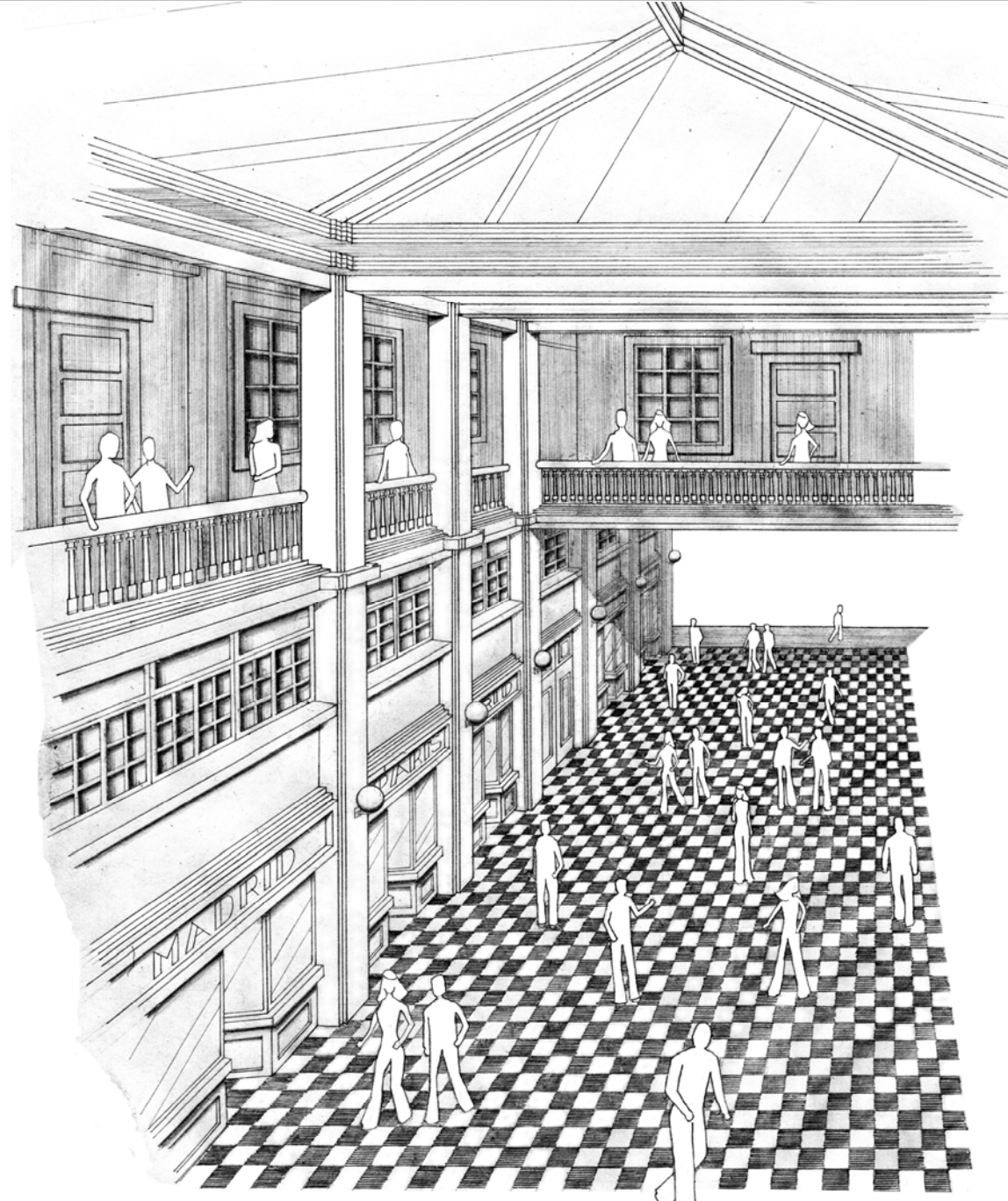
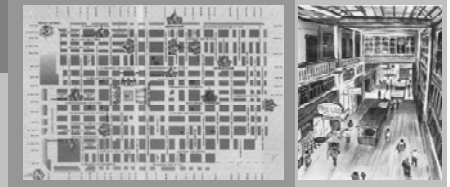


SECCIÓN G - G'
PASAJE RUBIO



	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PROYECTO ARQUITECTÓNICO DE REVITALIZACIÓN	HOJA: 32

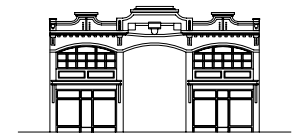
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



NÓTESE QUE EL PASAJE CENTRAL SE ENCUENTRA LIBRE DE OBSTÁCULOS, LO QUE PERMITE FLUIDEZ EN LA CIRCULACIÓN.

NÓTESE LA INTEGRACIÓN DE VITRINAS PARA LOS LOCALES COMERCIALES, QUE GUARDAN UNIDAD EN CUANTO A SU FORMA Y MATERIALES Y QUE CUENTAN CON UN ÁREA EXCLUSIVA PARA LA COLOCACIÓN DE PUBLICIDAD

NÓTESE QUE YA NO EXISTE LA INVASIÓN DEL ESPACIO PÚBLICO QUE SE DABA EN LOS PISOS SUPERIORES DEL INMUEBLE Y LA CLARIDAD QUE SE PRODUCE EN SU INTERIOR POR EL USO DE LÁMINA DE POLICARBONATO COMO ELEMENTO DE CUBIERTA



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

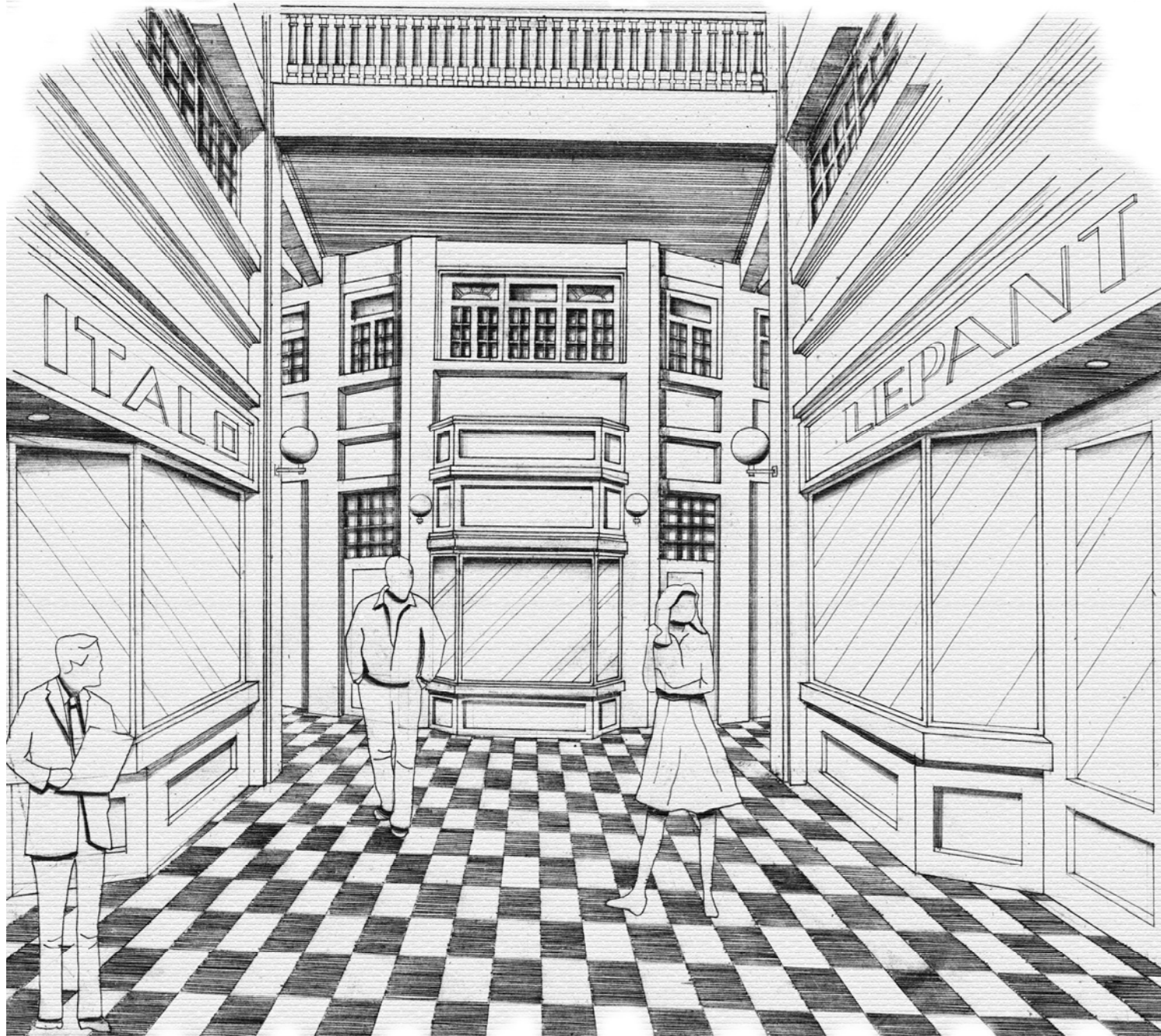
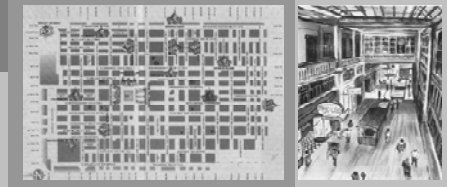
FECHA: ENERO 2007 ESCALA: INDICADA

CONTENIDO: HOJA:

PERSPECTIVA INTERIOR
PASAJE RUBIO

33

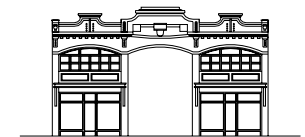
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



NÓTESE QUE YA NO EXISTEN LOS KIOSCOS DE VENTA QUE SE SITUABAN EN EL CENTRO DEL PASAJE CENTRAL, ESTO PERMITE QUE SE PUEDAN APRECIAR LOS DETALLES Y LA CONFIGURACIÓN DEL EDIFICIO, ASÍ COMO LA FLUIDEZ EN LA CIRCULACIÓN

NÓTESE LA INTEGRACIÓN DE NUEVA ILUMINACIÓN PARA EL INTERIOR DEL PASAJE CENTRAL

NÓTESE QUE LAS VITRINAS CUENTAN CON UN ÁREA ESPECIFICA PARA LA COLOCACIÓN DE PUBLICIDAD, ASÍ COMO LA INTEGRACIÓN DE PISO DE CEMENTO LIQUIDO PARA EL PASAJE CENTRAL.



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO
CENTRO HISTÓRICO
CIUDAD DE GUATEMALA

JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE

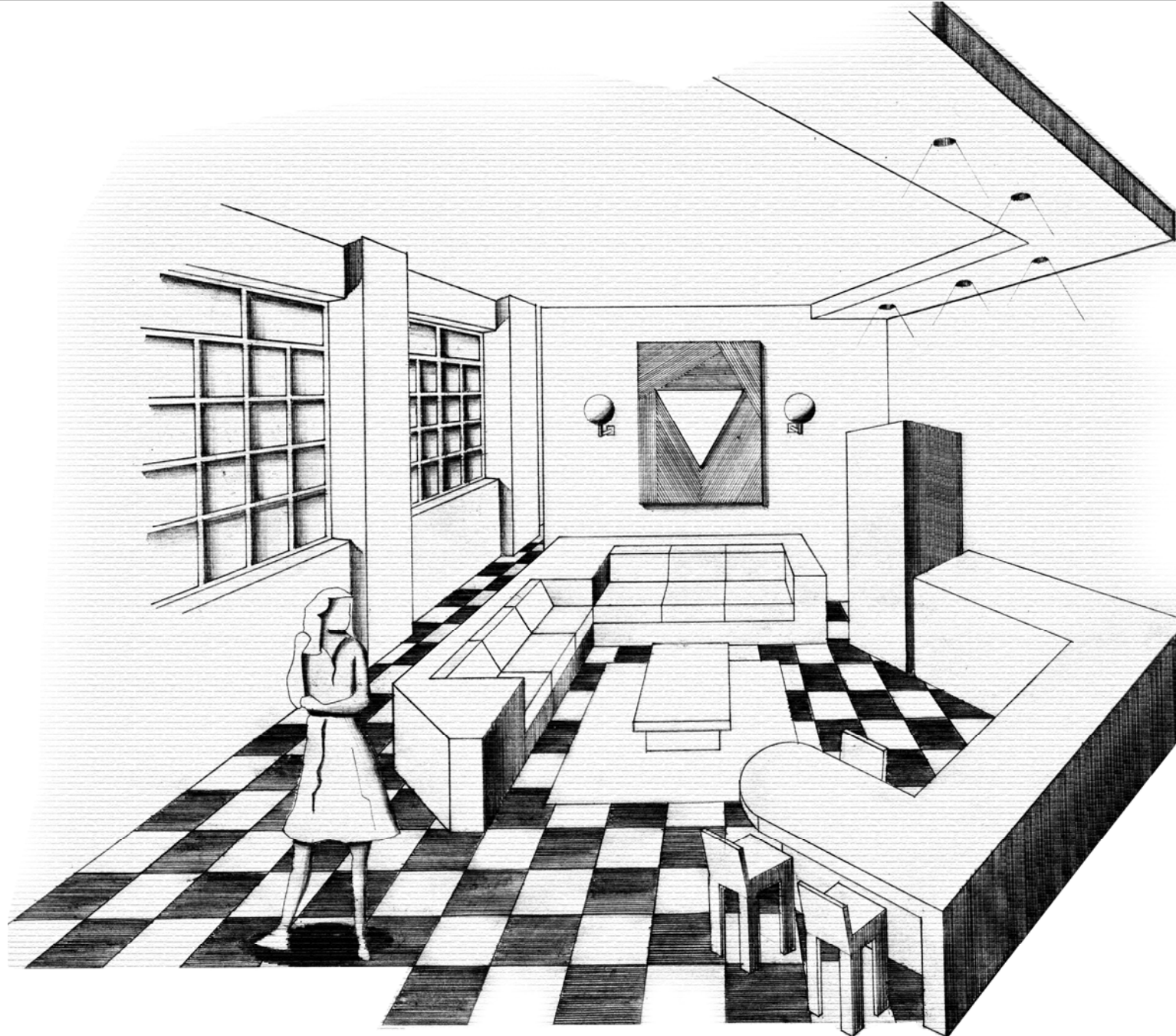
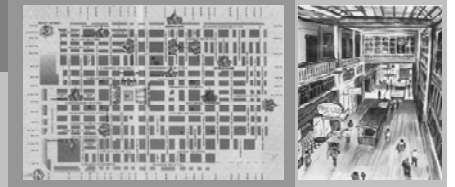
FECHA:
ENERO 2007

ESCALA:
INDICADA

CONTENIDO:
PERSPECTIVA INTERIOR
PASAJE RUBIO

HOJA:
34

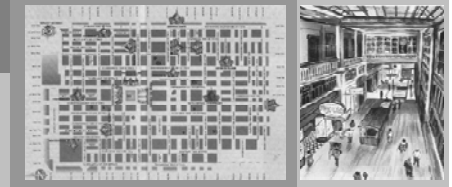
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



NÓTESE QUE SE HAN LIBERADO TODOS LOS ELEMENTOS AGREGADOS QUE PRESENTABAN LOS APARTAMENTOS Y SE LES HA DOTADO DEL MOBILIARIO NECESARIO PARA CREAR LAS CONDICIONES DE HABITABILIDAD Y CONFORT PARA SUS USUARIOS.

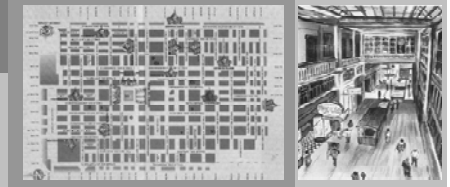
	
REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO CENTRO HISTÓRICO CIUDAD DE GUATEMALA	
JORGE LUIS PÉREZ DEL VALLE	
FECHA: ENERO 2007	ESCALA: INDICADA
CONTENIDO: PERSPECTIVA APARTAMENTO TIPO 1 PASAJE RUBIO	FIG. Nº: 35

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



7.4 ANTEPRESUPUESTO REVITALIZACIÓN PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO

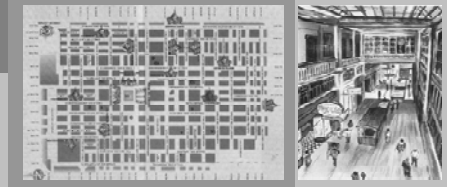
REVITALIZACIÓN IMAGEN URBANA						
NO.	RENLÓN/ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ACTIVIDAD	TOTAL RENLÓN
1	Restauración de fachadas y aplicación de pintura indicada en planos	5925	m2	1300	Q7.702.500.00	Q7.702.500.00
RESTAURACIÓN PASAJE RUBIO						
NO.	RENLÓN/ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ACTIVIDAD	TOTAL RENLÓN
1	EXPLORACIÓN					
1.1	Determinar muros originales	1	global	Q20.000.00	Q20.000.00	
1.2	Cala para determinar color original de muros	25	unidad	Q150.00	Q3.750.00	
1.3	Exploración de grietas en losas y muros	9000	m2	Q20.00	Q180.000.00	Q203.750.00
2	ELIMINACIÓN Y LIBERACIÓN					
2.1	Eliminar humedad, sales, hongos y suciedad de los muros	3800	m2	Q150.00	Q570.000.00	
2.2	Eliminar humedad en losas	5496	m2	Q180.00	Q989.280.00	
2.3	Liberar de piso de granito el pasaje central	515	m2	Q75.00	Q38.625.00	
2.4	Liberar piso cerámico en los locales comerciales	1270	m2	Q75.00	Q95.250.00	
2.5	Liberar tabiques en interiores de locales comerciales y apartamentos	1	global	Q300.000.00	Q300.000.00	
2.6	Liberar materiales y acabados superpuestos en muros	1435	m2	Q80.00	Q114.800.00	
2.7	Liberar rótulos anclados en muros interiores y exteriores	1	global	Q150.000.00	Q150.000.00	
2.8	Liberar puertas metálicas en accesos a los módulos de gradas	1	global	Q10.000.00	Q10.000.00	
2.9	Liberar vitrinas de locales comerciales discordantes	1	global	Q200.000.00	Q200.000.00	
2.1	Liberar marcos de ventanas discordantes	1	global	Q10.000.00	Q10.000.00	
2.11	Liberar vanos tapiados en muros	50	m2	Q80.00	Q4.000.00	
2.12	Liberar muros colocados en áreas públicas del edificio	60	m2	Q150.00	Q9.000.00	
2.13	Liberar cableado de instalaciones eléctricas en muros, techos y entresijos	1	global	Q30.000.00	Q30.000.00	
2.14	Liberar lámparas de neón colgadas de la estructura del techo	1	global	Q1.500.00	Q1.500.00	
2.15	Liberar cubierta de lámina de zinc	1	global	Q10.000.00	Q10.000.00	
2.16	Liberar cielo falso de locales comerciales y apartamentos	1	global	Q7.500.00	Q7.500.00	
2.17	Liberar estructura de madera de la cubierta final	1	global	Q15.000.00	Q15.000.00	
2.18	Liberar los kioscos de venta que se encuentran en el pasaje central	1	global	Q40.000.00	Q40.000.00	Q2.594.955.00



REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

NO.	RENLÓN/ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ACTIVIDAD	TOTAL RENLÓN
3	INTEGRACIÓN					
3.1	Integrar piso de cemento líquido	1785	m2	Q200.00	Q357.000.00	
3.2	Integrar puertas de madera en accesos a módulos de gradas	1	global	Q25.000.00	Q25.000.00	
3.3	Integrar marcos de ventanas y vidrios	1	global	Q20.000.00	Q20.000.00	
3.4	Integrar partes faltantes de la balaustrada y cornisas en las fachadas	1	global	Q5.000.00	Q5.000.00	
3.5	Integrar pintura en los muros, según resultado de cala arqueológica	9000	m2	Q40.00	Q360.000.00	
3.6	Integrar ductos para la conducción de instalaciones eléctricas, telefonía y cable	1	global	Q30.000.00	Q30.000.00	
3.7	Integrar nueva iluminación para pasaje central	1	global	Q60.000.00	Q60.000.00	
3.8	Integrar nueva iluminación para apartamentos	1	global	Q50.000.00	Q50.000.00	
3.9	Integrar cubierta translúcida de policarbonato	256	m2	Q550.00	Q140.800.00	
3.1	Integrar lámina termoacústica para apartamentos	925.33	m2	Q375.00	Q346.998.75	
3.1.1	Integrar estructura metálica para sustentar cubierta del pasaje central	1	global	Q270.000.00	Q270.000.00	
3.1.2	Integrar estructura metálica para sustentar cubierta de los apartamentos	1	global	Q350.000.00	Q350.000.00	Q2.014.798.75
4	CONSOLIDACIÓN					
4.1	En muros (grietas, fisuras, desportilladuras y/o desprendimiento de materiales)	1430	m2	Q400.00	Q572.000.00	
4.2	En losas (grietas, fisuras y desprendimiento de acabados)	4000	m2	Q200.00	Q800.000.00	Q1.372.000.00
REVITALIZACIÓN PASAJE RUBIO (PROYECTO ARQUITECTÓNICO)						
NO.	RENLÓN/ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ACTIVIDAD	TOTAL RENLÓN
1	LIBERACIÓN DE ESTRUCTURAS EXISTENTES					
1.1	Demolición de estructuras y elementos agregados	1	global	Q300.000.00	Q300.000.00	Q300.000.00
2	INTEGRACIÓN DE JARDINIZACIÓN					
2.1	Macetas con plantas	54	unidad	Q250.00	Q13.500.00	
2.2	Entarimado de madera	254	m2	Q275.00	Q69.850.00	
2.3	Bancas	20	unidad	Q800.00	Q16.000.00	
2.4	Lámparas	15	unidad	Q600.00	Q9.000.00	Q108.350.00
3	ARQUITECTURA DE INTEGRACIÓN					
3.1	Módulos de servicios sanitarios en área pública del pasaje	39.16	m2	Q2.800.00	Q109.648.00	
3.2	Mobiliario de locales comerciales	33	unidad	Q23.000.00	Q759.000.00	
3.3	Mobiliario de apartamentos	60	unidad	Q30.000.00	Q1.800.000.00	Q2.668.648.00
					TOTAL	Q16.965.001.75

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



7.5 ACTUALIZACIÓN DE TRABAJOS DE REVITALIZACIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO AL PASAJE RUBIO

En la actualidad la Municipalidad de Guatemala, por medio de su Departamento del Centro Histórico, ha intervenido dos edificaciones que se encuentran en el entorno inmediato al Pasaje Rubio: El Pasaje Aycinena y el Portal del Comercio.

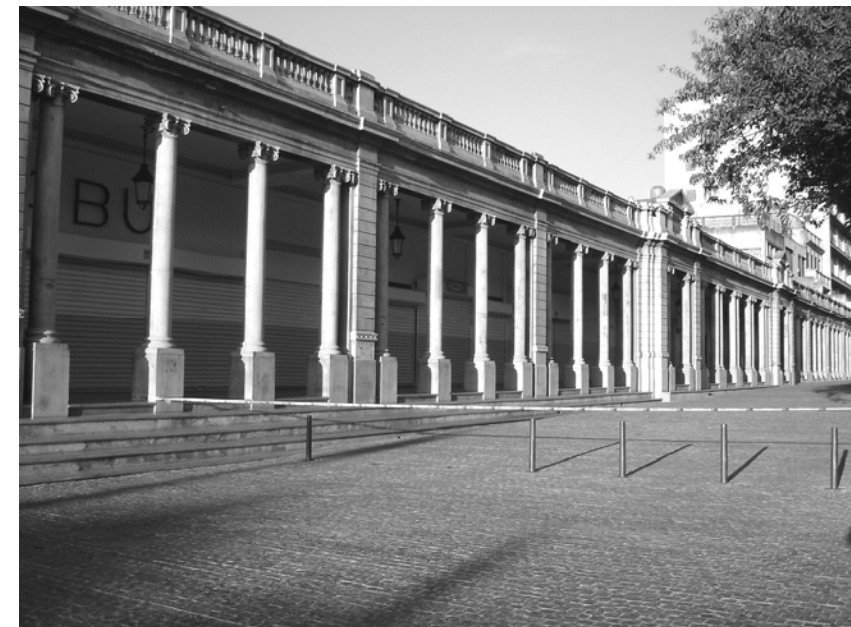
Para el Pasaje Aycinena se realizaron trabajos de restauración en su fachada de la Novena Calle y en su pasaje central. Asimismo, se pintó de acuerdo con el resultado de la cala que se hiciera en sus muros. Actualmente, es un edificio bellamente restaurado que ha sido escenario de diversas actividades culturales; además, ha reactivado el comercio del lugar pues varios establecimientos se han interesado por estar en el Pasaje.



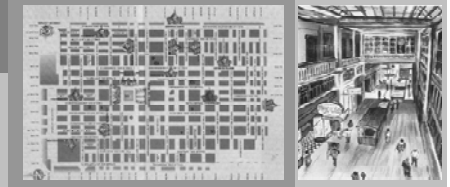
Fotografía 1
Pasaje Aycinena restaurado en el año 2007
Fuente. Fotografía tomada por autor

El edificio del Portal del Comercio también fue parte de las intervenciones en el entorno inmediato del Pasaje Rubio. Al ser un espacio público, su intervención generó mucha polémica ya que se retiró el comercio informal que se ubicaba a lo largo del corredor del Portal. Se realizaron trabajos de restauración en su fachada y se integraron nuevos elementos como: lámparas, piso de cemento líquido, señalización, entre otras cosas.

Una de las intervenciones más positivas que se realizaron fue la peatonalización de la Octava Calle, para lo cual se introdujo una nueva textura en el piso utilizando adoquín de piedra morlón. Actualmente, este espacio es transitado libremente por todos los visitantes del Centro Histórico y ha sido el marco ideal para la realización de diversas actividades como: conciertos, recitales, exposiciones, bailes, etc.



Fotografía 2
Portal del Comercio restaurado en el año 2007
Fuente. Fotografía tomada por autor



8. CONSIDERACIONES FINALES

8.1 COMPROBACIÓN DE HIPÓTESIS

- Mientras no se apliquen los requerimientos establecidos en el Plan de Manejo y Marco Regulatorio del Centro Histórico para el ordenamiento urbano del entorno inmediato del Pasaje Rubio, mayores serán los daños que se produzcan en el paisaje urbano del lugar, pudiendo ser irreversibles.

En el capítulo *“Estrategia para la revitalización del Centro Histórico y análisis del entorno inmediato”* se comprobó, por medio de levantamientos fotográficos, que la gran mayoría de los inmuebles que conforman el entorno inmediato del Pasaje Rubio no cumplen con lo establecido por el Departamento del Centro Histórico en cuanto a unidad y concordancia urbanística. Asimismo, se comprobó que los inmuebles categorizados del sector presentan una serie de elementos agregados que ocultan su belleza y dañan seriamente el paisaje urbano del lugar.

- De no repararse de forma inmediata los deterioros y alteraciones que afectan al Pasaje Rubio, se ocasionará la pérdida irreparable de este monumento que es Patrimonio Cultural de la Nación.

Como resultado del análisis que se realizó del edificio del Pasaje Rubio se determinó el lamentable estado de deterioro que presenta actualmente. Se pudo comprobar que el mismo ha perdido muchos de los elementos que eran parte de su diseño original (las vitrinas de los locales comerciales, el piso del corredor central, la ventanería de los apartamentos, entre otros). Por lo tanto, es de carácter urgente su rescate, pues se mantiene la tendencia de ir perdiendo elementos que le dan identidad.

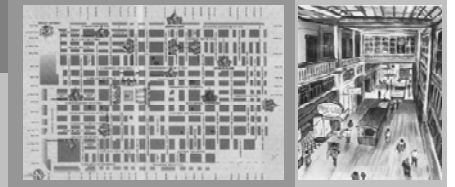
- Entre más rápido se elabore y se ponga en marcha un proyecto de revitalización para el Pasaje Rubio, en esa misma medida desaparecerá su tendencia al deterioro.

Esta hipótesis está pendiente de ser comprobada ya que aún no se han iniciado los trabajos de revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato. Es importante mencionar que otros inmuebles del Centro Histórico han sido revitalizados y eso ha significado el fin de su proceso de deterioro.

- Al recuperar la riqueza Patrimonial del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, se convertirá en un motor para el desarrollo del sector, pues promoverá actividades como: el turismo, la cultura, el comercio y la vivienda.

En la actualidad, varios edificios del entorno inmediato del Pasaje Rubio han sido recuperados. En el año 2007 la Municipalidad de Guatemala finalizó los trabajos de restauración y revitalización del Pasaje Aycinena y del Portal del Comercio y desde entonces se ha comprobado el efecto positivo que han generado para el desarrollo del sector. Desde su apertura, han servido de marco para la realización de diversas actividades culturales como: conciertos, recitales, foros, etc. Se ha motivado la inversión, ya que comercios de una mejor categoría se han interesado por instalarse en el lugar. Se ha incrementado el número de visitantes a esta parte de la ciudad y se espera que, con la recuperación de toda esta manzana, se logre un efecto multiplicador sobre todo el Centro Histórico, al ser demostrados los beneficios que puede traer.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



8.2 CONCLUSIONES

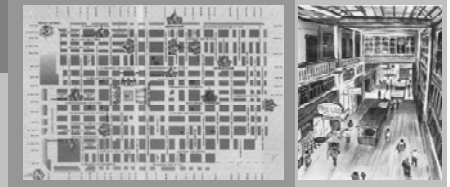
- En el análisis realizado en el capítulo V de este trabajo se determinó el lamentable estado de deterioro en que se encuentra el entorno inmediato del Pasaje Rubio. La falta de mantenimiento, el abandono por parte de sus propietarios y la degradación económico-social del Centro Histórico, han propiciado serios deterioros en los niveles: físico, espacial, conceptual y social en esta parte de la ciudad. Estos deterioros día a día se hacen más grandes y amenazan seriamente la existencia de los inmuebles e infraestructura que conforman el lugar.
- En los diversos análisis que se realizaron al edificio del Pasaje Rubio se confirmó el preocupante estado de deterioro en que se encuentra en la actualidad. Esto han sido causado, en gran medida, por: la falta de mantenimiento, el abandono y una mala administración por parte de sus propietarios.
- Se pudo determinar que el Pasaje Rubio nunca ha sido objeto de trabajos de restauración y por lo tanto, no ha existido un plan general que establezca los criterios para su rescate y conservación.
- Al momento de analizar este inmueble, se comprobó su enorme potencial como un elemento generador de desarrollo, ya que promueve actividades como: el comercio y la vivienda, además de su enorme valor cultural.
- Se deberá promover la utilización de este inmueble y su entorno inmediato, para actividades que redunden en beneficio de la colectividad. La propuesta de revitalización para el Pasaje Rubio estará orientada a devolverle la importancia que actualmente ha perdido. Se plantea recuperar el uso para el que originalmente fue diseñado

(comercio en el primer piso y vivienda en los pisos superiores) para que, de esta forma, se contribuya a solucionar las necesidades de la población en cuanto a la carencia de espacios de recreación y de vivienda en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala.

8.3 RECOMENDACIONES

- Que la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos recomiende el presente trabajo al Departamento del Centro Histórico de la Municipalidad de Guatemala, para que se utilice como guía en el momento de revitalizar el Pasaje Rubio y su entorno inmediato. Asimismo, que se considere un equipo de trabajo multidisciplinario encabezado por un especialista en restauración para realizar todos los estudios que comprenden este proyecto. .
- Que este proyecto despierte el interés de las autoridades y de la población en general por el rescate del patrimonio del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala y, de esa manera, se sumen más inmuebles patrimoniales al proceso de revitalización de este lugar.
- Se recomienda que se involucre a la población, en general, en el proceso de revitalización de este inmueble, para generar un sentido de identidad y propiedad hacia el mismo.
- Asimismo, se recomienda que los propietarios del Pasaje Rubio formen una asociación que vele por la conservación y el mantenimiento de este inmueble y además que se establezcan criterios en común que regulen cualquier intervención en el mismo.
- Se recomienda a la Municipalidad de Guatemala que a la par de promover el rescate del patrimonio físico del centro histórico de la ciudad, le de una solución permanente a problemas de tipo social

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



como: la vagancia, la drogadicción, la prostitución, el comercio informal, que afectan seriamente este sector.

8.4 APORTE SOCIAL

- Al realizar la revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato no sólo se estará contribuyendo al rescate del patrimonio con que cuenta el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, sino que se estará brindando a la población la posibilidad de visitar y vivir en un lugar seguro y confortable de gran valor estético, histórico y cultural.
- La propuesta de revitalización que contiene este documento puede ser utilizada como referencia por las autoridades que lleven a cabo los trabajos de revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato, pues contiene criterios de intervención en materia de restauración y un proyecto arquitectónico expresado a través de plantas, secciones, fachadas, y levantamientos fotográficos de este inmueble y su entorno.
- Al llevar a cabo la revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato se incentivará la revalorización social, cultural y económica de este sector del Centro Histórico y se restablecerá el valor que ha perdido desde hace varias décadas.
- Además de proponer apartamentos confortables que podrán ser alquilados por los dueños del pasaje, también se propone un jardín urbano (en la terraza del Pasaje Rubio) que estará al servicio de los habitantes de este inmueble y que será un área en donde podrán relajarse y tener contacto con la naturaleza, dentro de la ciudad.

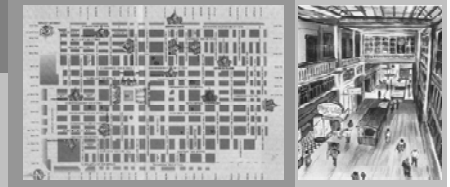
8.5 APORTE ACADÉMICO

- El presente proyecto se constituye como una guía que permite a cualquier persona conocer el estado actual en que se encuentra el Pasaje Rubio y su entorno inmediato; asimismo, contiene el proyecto de revitalización en donde se plantean las soluciones para la problemática que presenta.
- En este documento se encuentran planos en donde se aprecia la conformación del edificio del Pasaje Rubio tanto a nivel de plantas, elevaciones y secciones; esta información es inédita ya que no existe ningún dato relacionado con los mismos.

8.6 APORTE CULTURAL

- Con la realización del proyecto de revitalización del Pasaje Rubio y su entorno inmediato se pretenden crear, en su interior y sus alrededores, las condiciones apropiadas para la realización de actividades culturales como: exposiciones de arte, conciertos, recitales, actividades culturales, etc. De esta forma se fomentará la cultura y se creará un atractivo para la actividad turística.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

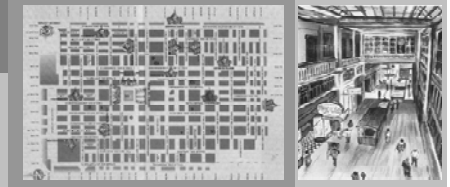
- Aguirre Cantero, Eduardo; “Espacios y Volúmenes, Arquitectura Contemporánea de Guatemala”; Editorial Galería Guatemala, Fundación G & T; 1997.
- Bonfil, Ramón; “Apuntes sobre Restauración de Monumentos”; UNAM México; 1971; pág. 29.
- Ceballos Espigares, Mario; “Conservación de Monumentos”; USAC; Guatemala; 2000.
- Chanfón Olmos, Carlos; “Fundamentos Teóricos de la Restauración”; 1996; pág. 127.
- Chinchilla Aguilar, Ernesto; “Historia del Arte en Guatemala; 1524-1962”; Centro Editorial “José de Pineda Ibarra”; Ministerio de Educación Pública; Guatemala; 1963.
- Díaz Berrio, Salvador y Orive, Olga; “Terminología General en Materia de Conservación del Patrimonio Cultural Prehispánico”; Cuadernos de Arquitectura Mesoamericana 3; 1984
- Móvil, José A.; “Historia del Arte Guatemalteco”; Serviprensa Centroamericana; Guatemala; 1998.
- Pevsner, Nikolaus; “Historia de las Tipologías Arquitectónicas”; versión castellana de Anna María Pujo Pulgvehl; Editorial Gustavo Pili; Segunda Edición; Barcelona; 1980.

- Villagrán García, José; “Teoría de la Arquitectura”; Instituto Nacional de Bellas Artes; México; 1980.

DOCUMENTOS Y FOLLETOS

- Ayala, Carlos; “La Modernización de la Ciudad de Guatemala, Reconfiguración Arquitectónica de su Centralidad Urbana (1918-1955)”;
- CIFA-DIGI; Guatemala; 1996.
- Departamento del Centro Histórico, Municipalidad de Guatemala; “Puesta en Valor de la Plaza de Armas”; 2000.
- Estudio Base del Reconocimiento del Centro Histórico de Guatemala; DIGI; Fichas de clasificación de inmuebles del IDAHE.
- Gisela Gellert y J.C. Pinto Soria; “Guatemala, Dos Estudios Sobre su Evolución Urbana; Centro de Estudios Urbanos y Regionales CEUR; USAC; Guatemala; 1990.
- Hernández Gutiérrez, Mabel Daniza; “Evolución Histórica y Arquitectónica del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala”; Tomo I, Estudios de base para el reconocimiento del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala; USAC.
- López García, Juan Sebastián; “La Imagen Permanente y Cambiante de los Centros Históricos, Aspectos Epidérmicos en Canarias”; Curso: Autosostenibilidad de los Centros Históricos; Universidad de las Palmas de Gran Canarias; Antigua Guatemala; 2006.
- Martín, Manuel; “La Intervención en el Patrimonio y el Planeamiento”; Curso impartido por Universidad de las Palmas de Gran Canarias; Antigua Guatemala; 2006.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Municipalidad de Guatemala; “Plan de Manejo del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala”; Modelo Teórico; 2005.
- Registro de la Propiedad Inmueble; Contrato de Arrendamiento; Libro 0189, asiento 503, folio 295, tomo 310, inscripción 4, finca urbana 19123.
- Síntesis Informativa; Plan de Manejo del Centro Histórico; Documento en formato digital.
- Solana, Enrique; “Procesos de Degradación del Patrimonio y Criterios de Conservación”; Curso impartido por Universidad de las Palmas de Gran Canarias, Antigua Guatemala; 2006;

PUBLICACIONES DE PRENSA

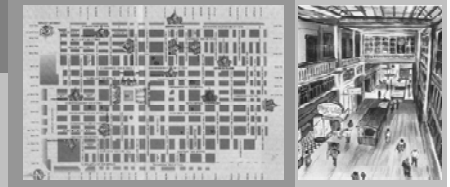
- Prensa Libre; Revista Domingo No. 108; “Tres Brazos en el Centro”, 30 de julio; 2006.
- Prensa Libre; “Renovarán el Portal del Comercio - Con nuevos brillos”, Guatemala, 30 de octubre de 2005; pág. 12.
- Diario Excelsior; Anuncio publicitario; Guatemala, 6 de agosto de 1929.
- Diario El Imparcial; Anuncio publicitario; Guatemala 12 de septiembre de 1929.
- Diario de Centroamérica; Anuncio publicitario; Guatemala 21 de octubre de 1929.

- Diario El Imparcial; Anuncio publicitario; Guatemala 28 de noviembre de 1929.
- Diario de Centro América, Portada, Guatemala 2 de mayo de 1928.

TESIS

- Álvarez, Ana Patricia; “Rehabilitación del Pasaje Aycinena”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1991.
- Ávila, Roxana; “Diseño Arquitectónico en el Casco Histórico de la Ciudad de Guatemala”; Tesis de Decoradora de Interiores; 1989.
- Barrios Vital, Jenny Iveth; “Restauración y revitalización del Complejo Arquitectónico de la Recolectación de la Nueva Guatemala de la Asunción”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 2006.
- Bono Thomas, Joseph; “Generalidades Sobre la Conservación de Sitios y Monumentos, un Estudio Sobre Arquitectura Colonial”; Facultad de Arquitectura; URL; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1978.
- Ceballos, Mario y To, Marco Antonio; “El Complejo Arquitectónico de La Recolectación de la Antigua Guatemala, una Propuesta de Restauración y Reciclaje”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Maestría; Guatemala; 1996.
- Chinchilla Ramírez, Edna Milagro; “Rehabilitación Pasaje Aycinena de Quetzaltenango; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1993.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



- Estrada Ruiz, Sergio Mohamed; “Restauración y Conservación del Templo de Santa Clara y su Entorno Inmediato, Centro Histórico, Ciudad de Guatemala”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 2001.
- Fernández Corzo, Henry y Morales Ramírez, Víctor; “Propuesta de Restauración y Reciclaje del Palacio de Comunicaciones y Revitalización de su entorno inmediato, en el Centro Histórico de la ciudad de Guatemala”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 2001.
- Hernández Soto, Favio; “Precursores de la Arquitectura Moderna en Guatemala”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1997.
- Lemus, Carlos; “Proyecto de Restauración y Valorización de la Antigua Sede de la Lotería Nacional”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Maestría; Guatemala; 2001.
- López, José Luis; “Revalorización del Portal del Comercio y el Pasaje Rubio”; Facultad de Arquitectura; URL; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1994.
- Meza, Werner; Revitalización de Alameda del Calvario; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1994.
- Quevedo Ariza, Hugo; “Lineamientos Generales de Conservación para el Edificio del Portal del Comercio”; Facultad de Arquitectura; USAC; Tesis de Licenciatura; Guatemala; 1999.

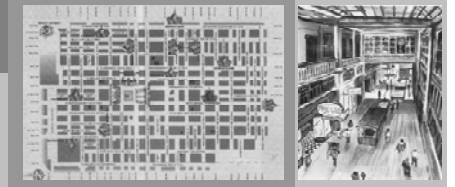
LEGISLACIÓN NACIONAL

- Constitución Política de la República de Guatemala
- Declaratoria del Centro Histórico, Acuerdo Ministerial 328-98; Ministerio de Cultura y Deportes; Tipografía Nacional; Guatemala; 2001.
- Estatutos Universidad de San Carlos de Guatemala
- Ley para la protección del Patrimonio Cultural de la Nación, Decreto 26-97; Congreso de la República de Guatemala; Tipografía Nacional; Guatemala; 2001.
- Plan de Manejo y Marco Regulatorio del Centro Histórico; Departamento del Centro Histórico; Municipalidad de Guatemala.
- Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala; Municipalidad de Guatemala; Tipografía Nacional; Guatemala; 2001.

LEGISLACIÓN INTERNACIONAL

- Carta de Atenas
- Carta de Cracovia
- Normas de Quito
- Carta de Venecia
- Carta de Veracruz

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



FOTOGRAFÍAS

- Fototeca del Museo de Historia de Guatemala.
- Licenciado Guillermo Chávez; Inauguración de Restaurante y Bar “El Portal”, 1932.
- Microsoft Encarta 2004; Las proporciones del Hombre de Vitrubio.
- Señor J. Mejía; Comercio en el Pasaje Rubio; década 1940.
- Escobar, Carmen; portada de “49 Centavos de Felicidad”.

ENTREVISTAS

- Arquitecto Álvaro Véliz; Director de Urbanística; Municipalidad de Guatemala; 2006.
- Licenciado Celso A. Lara; Historiador de la Ciudad de Guatemala; 2006.
- Licenciado Miguel Ángel Álvarez Arévalo; Director del Museo de Historia; 2006.
- Licenciado Guillermo Chávez; administrador del Restaurante y Bar “El Portal”; 2006.

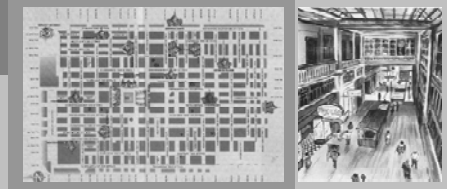
SITIOS WEB

- www.centrohistorico.com
- www.googleearth.com
- www.inforjardín.com

- www.inguat.com
- www.esicomos.com
- www.prensalibre.com/suplementos
- www.wikipedia.com/Leducviollet/Diccionario razonado de la Arquitectura

INSTITUCIONES

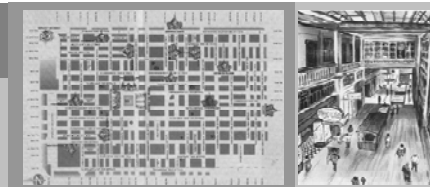
- Instituto Geográfico Nacional
- INSIVUMEH
- Hemeroteca Nacional
- Biblioteca de la Academia de Geografía e Historia
- Facultad de Arquitectura, USAC
- Biblioteca, URL
- Municipalidad de Guatemala Departamento del Centro Histórico
- Registro de la Propiedad Inmueble
- Departamento de Catastro, Municipalidad de Guatemala



ANEXO

- *Recomendaciones de conservación y mantenimiento*

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



RECOMENDACIONES DE CONSERVACIÓN Y MANTENIMIENTO

Se entiende como conservación, el conjunto de actividades destinadas a salvaguardar, mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales, incluye un proceso de instrumentación y ejecución de acciones, para conservar o evitar posibles daños en los distintos elementos que conforman el monumento. A continuación, se presentan los criterios a seguir para la conservación y el mantenimiento del Pasaje Rubio.

MANTENIMIENTO RECURRENTE

Acciones desarrolladas para mantener limpio el edificio y preservar de esa forma la higiene y el buen aspecto, logrando retardar el deterioro de los elementos.

COLUMNAS: Limpiar con una escoba con movimientos de arriba hacia abajo. Posteriormente, limpiar con un paño humedecido en agua y luego secar con un paño seco.

MUROS: Se debe limpiar principalmente en los sillares de las ventanas y en la parte inferior de los muros.

TECHOS: Las vigas, entrepisos y losas de concreto deberán limpiarse con una escoba limpia y seca a efecto de eliminar el polvo y telarañas que se acumulan en ellas, principalmente en la unión de vigas y muros. Si hay vigas y costaneras de metal deberán limpiarse cada 3 meses.

CUBIERTAS DE LÁMINA: Limpiar cada 6 meses la cubierta barriendo hacia abajo el polvo y basuras acumuladas, teniendo el cuidado de usar un tabloncillo para apoyarse en la lámina. No se debe depositar la basura en el canal y deberá limpiarse barriendo con una escobilla y recogiendo la basura, sin dejarla caer por las bajadas de agua.

CUBIERTAS DE POLICARBONATO: Limpiarlas con un paño humedecido en agua utilizando un mango para alcanzar las cumbres. Secar con un paño seco y evitar pararse sobre la lámina. Limpiar la canal barriendo con escobilla y recoger la basura sin dejarla caer en las bajadas de agua.

PISOS: Se deben barrer por lo menos 2 veces al día, iniciando en los ambientes interiores hacia afuera. No se debe depositar la basura momentáneamente en rincones o pasillos. Se deberá trapear el piso humedeciendo el trapeador con agua y desinfectante para pisos, cubriendo áreas de 1.50 metros de ancho, debe iniciarse por el fondo del ambiente. Posteriormente, se pasará de nuevo el trapeador. En áreas de uso público deberá trapearse 2 veces antes de iniciar las labores diarias y 2 veces más después del medio día. Cuando el piso presente manchas severas, es recomendable que sea lavado utilizando una escoba, una cubeta y agua con jabón, esto se puede realizar cada 6 meses. Para efectuar esta limpieza se deben sacar todos los muebles del ambiente, luego echar agua con detergente para frotar el piso con la escoba. Por último, se debe desaguar el trapeador para quitarle el jabón y cuando esté

limpio, se frotará nuevamente todo el piso hasta quitar el jabón. Para dar un mejor aspecto al piso y para garantizar su conservación, se recomienda lustrarlo con cera por lo menos 2 veces por mes, para esto se usará cera y una máquina lustradora.

LAVAMANOS: Se limpiarán con un paño o esponja y detergente. Se frotará la superficie teniendo cuidado en las uniones de la plomería del lavamanos pues es donde se acumula la suciedad, luego se desaguarán con abundante agua y por último se secarán perfectamente. Esto deberá realizarse diariamente.

INODOROS: Para la limpieza interior deberá frotarse bien toda la superficie, accionando posteriormente la bomba de descarga para que se desagüe. Para la superficie exterior se frotará toda la superficie con agua y jabón, luego se desagua con abundante agua y se seca perfectamente. Esta limpieza se realizará diariamente.

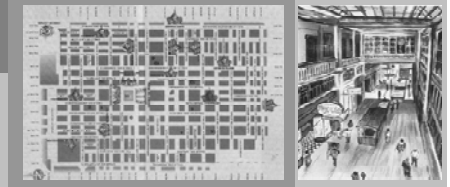
PILAS: Deberán limpiarse semanalmente con un cepillo de raíz o plástico, detergente, cloro y abundante agua, frotando toda superficie hasta eliminar la suciedad y hongos; preferentemente dejar sin uso y sin agua un día al mes, cuando esté al descubierto no deberá dejarse agua por varios días.

PUERTAS: Tanto el marco de la puerta como las bisagras, deberán limpiarse semanalmente con una brocha seca, la hoja de la puerta deberá limpiarse con un paño parcialmente húmedo (si es de madera) haciendo círculos en el proceso y lavando el paño continuamente. Deberá secarse con un paño seco. A las puertas de madera se les aplicará una vez al mes cera especial para mayor durabilidad; a un paño seco se le humedece con la cera y se aplica en forma circular.

VENTANAS: Los marcos deberán limpiarse con una brocha seca tratando de eliminar el polvo y basura entre el vidrio y el marco y entre el marco y el sillar. Cuando existan manchas severas podrá utilizarse un paño con agua y jabón con el cuidado de desaguar y secar bien. Se deberá utilizar un limpiador de vidrios para la limpieza de éstos, frotando la superficie con agua y jabón y luego sólo con agua; posteriormente, se pasará el limpiador del lado de la espátula de hule para evitar residuos, haciendo movimientos de arriba hacia abajo. La limpieza deberá hacerse mensualmente, de preferencia con líquido especial para limpiar vidrios disuelto en agua (1:3), para que la acción del amoníaco que contiene este producto, no afecte el barniz de las piezas de madera.

PINTURA: Es uno de los elementos más importantes en el ornato del edificio. La pintura puede lavarse con un paño y agua haciendo movimientos circulares y con fuerza moderada para no desprenderla, sobre todo si es pintura de hule. Cuando existan manchas que no se quiten fácilmente, es preferible retocarlas.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



MANTENIMIENTO PREVENTIVO

Acciones que se realizan con el objeto de anticiparse a los posibles deterioros que puedan producirse.

MUROS: Se deben prevenir el Impacto y la humedad. La mayoría de las veces la humedad en los muros es producida por alguna fuga de grifos o tuberías (ver mantenimiento correctivo de fugas). Para prevenir el deterioro de las paredes deberá evitarse la colocación de carteles y adornos.

TECHOS: Para prevenir filtraciones y aparición de humedad en losas, deberán revisarse todas las instalaciones hidráulicas y corregir las posibles fugas (ver mantenimiento correctivo). Las filtraciones se pueden dar por empozamiento, bajadas de agua obstruidas o grietas, por lo que cada 6 meses deberá revisarse a fin de detectar la causa y programar su corrección. Para prevenir la corrosión y la oxidación en las piezas de metal del artesón, estas deberán pintarse con pintura de aceite anticorrosiva cada 2 años.

LAMINAS DE ZINC, CANALES Y ESTRUCTURA DE TECHO DE METAL: La mayoría de los daños se produce a través del vandalismo al arrojar piedras o piezas de metal u otros sobre ésta, que posiblemente producirán fracturas o rupturas en las láminas. Se deberán atornillar firmemente para prevenir que el viento las desprenda, se recomienda revisar las cubiertas en época de lluvia, y revisar los tornillos de fijación. Si en las revisiones se encuentran perforaciones o goteras se repararán utilizando cinta de asfalto u otro sellante de zinc, posteriormente se aplicará pintura anticorrosiva color rojo teja, mínimo 2 manos, lo mismo se hará con la estructura metálica que soporta la cubierta y con los canales, eliminando el polvo y vegetación previamente.

PISOS: Es importante prevenir astilladuras y pisos rotos, para evitar esto es recomendable colocar tacos de hule en las patas del mobiliario.

LAVAMANOS: Debe evitarse apretar demasiado las llaves del grifo, para prevenir el deterioro del empaque que podría producir fugas, nunca debe golpearse la losa del lavamanos, ni apoyarse sobre ellos.

INODOROS: La tapadera de los tanques siempre debe estar en su lugar, para prevenir daños en los accesorios.

PILAS: Se deberá limpiar como se indica en el mantenimiento recurrente, se pintará la superficie con pintura de aceite y se evitará colocar pesos excesivos para prevenir rajaduras o rupturas.

LAMPARAS: Se debe prevenir la oxidación de las cajas y la pantalla, por lo que deberá pintarse al menos cada 2 años, así mismo deberán apretarse los tornillos del anclaje para evitar que las cajas se desprendan. Cuando la lámina de las cajas esté parcialmente corroída deberá lavarse y protegerse con pintura anticorrosiva. Las lámparas deberán limpiarse 1 vez al mes, sacudir el polvo y quitar el difusor para limpiar de insectos que puedan estar adentro.

INTERRUPTORES Y TOMACORRIENTES: Debe prevenirse que los pulsos se desprendan, apretando los tornillos que sujetan éstas a las armaduras, también se apretarán los tornillos a los que llegan los alambres y los empalmes se protegerán con cinta de aislar, todas estas operaciones se realizarán con el circuito apagado (filpon en Off) en el tablero de distribución.

ELEMENTOS DE MADERA: Si después de las revisiones correspondientes no se encuentran daños, anualmente debe aplicarse una capa de remozante de barniz, para resaltar el brillo y la protección del mismo hacia la madera.

PUERTAS: Los daños más comunes son debido al uso, debiendo permanecer cerradas el mayor tiempo posible, los tornillos de las chapas deberán apretarse por lo menos cada 6 meses, principalmente los de las manijas, los que queden al descubierto se aprietan con desarmador, también se desprenderá con desarmador la cubierta bajo la manija, las chapas deberán aceitarse cada 6 meses.

VENTANAS: Cuando el vidrio se ha dañado, se repondrá con otro igual al dañado, no se deberá utilizar madera u otro material que elimine la iluminación natural.

TANQUES: Los tanques elevados y subterráneos deben limpiarse al menos cada 180 días, previo a su limpieza deben vaciarse y cerrarse las llaves de la tubería que llenan los tanques. Posteriormente se procederá a su revisión en paredes, piso y cielo, si presentaran algún daño o deterioro se procederá de acuerdo a las indicaciones del mantenimiento correctivo. La limpieza debe realizarse con detergente y cepillos en todas las paredes y piso. Si existieran manchas, se eliminarán con cloro diluido, después se aplicará abundante agua para quitar el agua jabonosa y cloro. Es conveniente realizar todo este procedimiento en días inhábiles para no desabastecer el edificio.

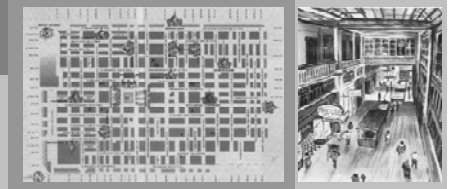
MANTENIMIENTO CORRECTIVO

Acción que se realiza luego de producido el deterioro con el objeto de restituir al elemento o al edificio a sus adecuadas condiciones. Incluye la reparación de elementos dañados que no han sido adecuadamente tratados y la sustitución de elementos dañados por causas no previstas (lluvias, vientos)

CIMIENTO: Si se observan hundimientos o desplome en muros podría haber fallas o asentamiento en el cimiento. Estas deberán reportarse inmediatamente con la Autoridad Superior, a fin de proceder a la asesoría de profesionales que indiquen el procedimiento a seguir de acuerdo al problema presentado.

COLUMNAS (Concreto): Los daños mas comunes son los desportillamientos producidos por el movimiento brusco del marco de las puertas y los golpes en las esquinas y los producidos por el movimiento de mobiliario; para corregir estos daños se procede de la siguiente forma: Si el refuerzo ha quedado expuesto, se limpiará con un cepillo de alambre humedeciendo el área afectada, se pondrá una lechada de adherente de concreto viejo con nuevo (Sikalatex, Mowlton

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



o similar), cemento y arena de río con una brocha. Posteriormente se aplica una mezcla de cemento y arena de río con una quinta parte de cal, dos partes de arena de río por una de cemento, más agua, hasta adquirir una consistencia pastosa y trabajable, por último se deberá tallar con el acabado final que tiene el resto del elemento, si se considera que la reparación es complicada deberá reportarse con la Autoridad Superior.

ELEMENTOS DE METAL: Los daños más frecuentes son la pérdida o aflojamiento de los tornillos de fijación, oxidación y corrosión. Los tornillos o pernos de fijación deberán apretarse o sustituirse, deberá limpiarse el óxido con un cepillo de alambre o lija de agua, posteriormente se aplica una mano de pintura anticorrosiva y una de aceite, cuando la corrosión haya picado el material deberá reportarse con la Autoridad Superior.

MUROS: Cuando exista pérdida o deterioro del repello se limpiará el sobrante con cepillo de raíz o de alambre, luego se mojará abundantemente la superficie y se arrojará con una cuchara la mezcla de cal y arena (una parte de agua, una de cal y cinco de arena amarilla o blanca, se mezclan hasta tener una apariencia pastosa y manejable), por último se aplanará y se tallará con una plancha de madera. Cuando existieran grietas o fisuras se deberá proceder de la siguiente manera: Se picará el repello hasta encontrar el ladrillo o concreto, si se encuentra también la grieta en el ladrillo o pasa al otro lado de la pared deberá reportarse inmediatamente. Cuando la grieta sea solo en el repello, se picará al menos cinco centímetros de ancho a lo largo de esta y se aplicará mezcla como se indicó anteriormente; cuando la fisura sea delgada se aplicará producto Plastiseal o similar con una brocha y luego se aplicará pintura del color del muro. Si existieran ladrillos perforados, se repararán así: Se colocarán piedras en el agujero hasta llenarlo, se humedecerá el ladrillo y se le echará sabieta hasta que quede bien terminado.

PINTURA: En los interiores podrá repintarse totalmente el edificio cada 2 años, limpiándolo previamente de polvo, humedad, hongos, sales y grasa. No se recomienda utilizar pinturas de base de aceite que ponen en peligro la permeabilidad del edificio. Se aplicará con brocha, al secar se aplica una segunda mano, en dirección perpendicular a la anterior. Se debe tener en cuenta que los elementos expresivos más importantes como pilastras, cornisas y remates deben tener un tono claro para darle más volumen a la fachada y a los muros interiores. Para diluir la pintura, tanto de hule como de aceite, se seguirán las instrucciones anotadas en las etiquetas de la pintura, si es una preparación especial usualmente no se necesita diluir, está preparada para ser usada como viene. En el caso de la fachada, está expuesta a pintas callejeras, éstas deben ser removidas con una combinación de líquido removedor, disuelto en agua (proporción 1:5) y cepillado con cepillos de fibra plástica o natural nunca de metal, así se evitará dañar los muros; posteriormente se lavarán con agua y jabón neutro para detener la corrosión, posteriormente se aplicará pintura. Tanto la pintura utilizada para el exterior e interior deben ser de acuerdo al catálogo autorizado por el departamento del Centro Histórico, Municipalidad de Guatemala.

ELIMINACIÓN DE SALES: Antes de proceder a limpiar se deberá identificar el tipo de sales, que presentan los elementos. Las sales más comunes son los cloruros y los sulfatos. Para

identificar las sales solubles se procede de la siguiente manera: A un centímetro cúbico de agua agregar una gota de ácido nítrico, más una gota de nitrato de plata al 10%, lo cual da un cloruro grueso que se ennegrece con la luz, este tipo de sales es "soluble al amoníaco". Para los sulfatos solubles agregar al agua con que se lavará una gota de bario (por cada cm³) que da un precipitado blancuzco. Para los bicarbonatos se agrega al agua con que se lavará sal en sólido más ácido clorhídrico al 10% (por cada cm³).

ELIMINACIÓN DE HONGOS ALGAS LÍQUENES, ETC.: Estos son provocados por la humedad, por lo que se deberán eliminar las causas; las humedades son provocadas por agua de lluvia y humedad del ambiente, por lo tanto se deberán eliminar las goteras del techo, para evitar filtraciones de agua de lluvia, sellar las grietas, así como eliminar las barreras de vegetación próximas a los muros, que impiden que el sol les dé directamente. Posteriormente se procederá a limpiar por medio de un cepillo plástico con una solución de cloro y agua en proporción 1:5 para eliminar el hongo verde y negro de los muros. Para eliminar las plantas que crecen en los muros se utilizará una mezcla del producto Gramoxone o similar y agua en proporción 1:7, aplicado con mochila de fumigación con el aplicador en aspersion medio.

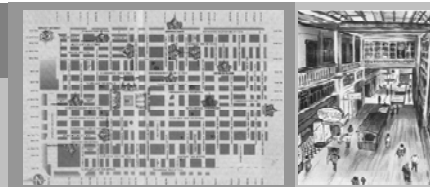
VIGAS Y LOSAS: En las estructuras pueden existir fallas que se manifiestan de dos formas:

- a.) Fisuras (rajaduras leves): Estas son muy comunes, no representan ningún peligro, cuando existan podrán repararse con producto Plastiseal o similar sin diluir aplicándolo con una brocha por lo menos 10 centímetros hacia cada lado de la fisura (realizando esta acción 3 veces), posteriormente se aplica pintura del color del muro sobre el plastiseal.
- b.) Grietas (aberturas pronunciadas): cuando existan grietas en las vigas, entrepisos y/o losas deberán repararse inmediatamente, estas fallas pueden ser muy peligrosas por lo que se deberá desocupar el ambiente y dar aviso a la Autoridad Superior.

CUBIERTAS DE LAMINA: Cuando se rompan deberán sustituirse por otras nuevas, tomando las medidas exactas de la lámina dañada, luego se desatornillarán todos los tornillos que sujetan la lámina adyacente, seguidamente se levantarán las láminas adyacentes y se reemplaza la dañada, se perfora la lámina con un barreno para colocar los tornillos en los mismos puntos de las anteriores. Se debe tener cuidado al colocar las láminas, haciéndolo de la misma forma en que estaban anteriormente, pues si no se colocan igual podrían haber filtraciones o el viento podría levantarlas.

PISOS: Reportar inmediatamente con la Autoridad Superior si el piso presenta hundimientos (pues es señal que el relleno del piso ha fallado), astilladuras o quebraduras. Cuando el piso presente pérdida de estuco o agrietamiento de las sisas se corrige limpiando todas las sisas y eliminando el estuco viejo con el filo de la cuchara, luego se prepara el estuco (de igual color al eliminado), hasta dejarlo con una densidad viscosa y pastosa que penetre en las sisas, luego se vierte el contenido a lo largo de la sisa alisándolo con una cuchara, por último se quita el excedente de las piezas con un limpiador.

REVITALIZACIÓN DEL PASAJE RUBIO Y SU ENTORNO INMEDIATO, CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA



LAVAMANOS: Si no corre el agua en el lavamanos se retira el agua estancada, si la obstrucción se encuentra después del sifón, se desenroscarán los accesorios extremos y se aplicará agua a presión con una manguera; si la obstrucción persiste se buscará la caja de registro más cercana y se introducirá una varilla de hierro (1/4"), empujando hasta eliminar el taponamiento, si no se elimina se deberá dar aviso a la Autoridad Superior, para realizar la reparación utilizando bombas de limpieza especiales.

INODOROS: Cuando la manija el operador la desprenda o deteriore se sustituirá por una nueva, teniendo el cuidado de apretar moderadamente la tuerca. Otro daño frecuente es el deterioro de la válvula de hule, ésta se sustituirá inmediatamente quitando la cadena del operador y desprendiendo las orejas de la válvula que están en el tubo de llenado. Cuando el sifón esté parcialmente obstruido, se limpiará con una bomba de hule haciendo movimientos hacia arriba y abajo hasta que corra el agua, otra manera es utilizando un bote de media libra de soda cáustica mezclada con media cubeta de agua caliente, vertiéndola directamente en el inodoro, se debe esperar de 2 a 3 horas antes de utilizar el inodoro, el ambiente debe permanecer bien ventilado. Tener especial cuidado con el manejo de la soda cáustica utilizando guantes de hule, no se debe usar soda cáustica cuando exista fosa séptica.

GRIFOS: Cuando un grifo gotea es porque el empaque de asiento ha sufrido desgaste, para corregirlo se quitará el tornillo del maneral, después se desconecta la tuerca bajo el maneral para sacar todos los accesorios, el empaque del asiento se encuentra al final de éstos, este empaque se quita destornillando el tornillo que lo sujeta y se sustituye el empaque por uno nuevo, posteriormente se arma todo nuevamente en su lugar original.

LAMPARAS: Cuando un tubo fluctúe en su difusión o se encuentre totalmente apagado deberá sustituirse por uno nuevo, teniendo cuidado en comprar otro igual (tipo de tubo y vataje). Para todo trabajo en instalaciones eléctricas se deberán bajar los flipones del tablero de distribución.

TOMACORRIENTES E INTERRUPTORES: Los daños más corrientes son las pérdidas de las placas y tornillos o ruptura de las placas cuando son de plástico o baquelita, en cualquiera de los casos deberán sustituirse por unos nuevos. Si el tomacorriente no funciona se deberá sustituir por uno nuevo, retirando los tornillos que sujetan la placa, luego se desprenden los alambres desenroscando cada uno de los tornillos que lo sujetan, por último se sustituye por una armadura nueva, teniendo el cuidado de armarla colocando los alambres en el mismo orden y posición en que estaban. Para todo trabajo en instalaciones eléctricas se deberán bajar los flipones del tablero de distribución.

ELEMENTOS DE MADERA: Si los elementos de madera han sufrido algún tipo de ataque por Insectos (polillas) o humedades, se procederá a fumigar o buscar la causa de la humedad (fugas), se reparará, se secará la pieza por medios naturales y se aplicarán sus acabados. De ser necesaria la reposición o cambio de cualquier pieza, se elaborará con la misma forma y

detalles de los originales, si existe falta de brillo se recobra con remozantes para barniz de cualquier tipo o con aceite rojo.

PUERTAS: Si la puerta roza el piso o se traba es posiblemente porque el marco está zafado o las bisagras están desprendidas o flojas, en las puertas de madera deberán sustituirse los tornillos que hagan falta, si el agujero del tornillo está muy abierto deberá quitarse la bisagra y colocarse masilla de aserrín y cola blanca de madera o pequeñas piezas de madera para tapar el agujero, posteriormente se espera un tiempo de secado y se instalan de nuevo las bisagras con sus respectivos tornillos. Si la puerta está caída o con atrancamiento de la hoja en el marco, se cepillará con un cepillo de carpintero lo suficiente hasta que corra libre, y luego se barniza o pinta el área que fue cepillada.

VENTANAS: Si existen filtraciones de agua en el marco de la ventana y pared, deberá colocarse un sellador a los largo de la junta. Cuando los marcos de las ventanas de aluminio se aflojen o se desprendan se quitará el perfil de aluminio y se apretarán los tornillos que quedan al descubierto, en caso de que sean marcos de madera, se asegurarán los clavos de los cuatro bocales y tapajuntas. Si existen astilladuras o fracturas de los vidrios deberán sustituirse inmediatamente retirando los perfiles de aluminio o marcos de madera que los sujetan, teniendo cuidado de no arruinar el empaque de hule o los filetes de madera, las reposiciones serán de las mismas medidas y tipo de las originales.

TABIQUES DE TABLA YESO: Si se presentan desprendimientos de planchas, se fijarán nuevamente con tornillos de las medidas y características de los existentes, luego se resanará con pasta resanadora y se aplicará pintura. En caso de desprendimiento o aflojamiento de las cintas de unión, se sustituirán y luego se resanará el área dejándola secar por 1 día y luego aplicar pintura. Si existen planchas dañadas por humedad o filtración, se reparará la filtración y se sustituye la plancha afectada, si son varias planchas se debe dar aviso a la Autoridad Superior.

CIELO SUSPENDIDO: En el caso de tener planchas dañadas por humedad o filtraciones, se deben desmontar las planchas, se dejan secar en un lugar plano y ventilado y luego se les aplica pintura y se instalan de nuevo, si están muy dañadas se sustituirán por nuevas. Al tenerse la estructura portante de aluminio, con piezas desalineadas o parcialmente caídas se alinearán de nuevo deben fijarse con alambre galvanizado y/o tornillos.

TANQUES: Si se tienen desprendimientos en el acabado interior del tanque elevado o subterráneo debe removerse todo el que esté afectado y aplicar de nuevo el mismo utilizando algún adherente para este tipo de reparaciones como Sikalátex, Mowilton, Vinilac o similar, para el efecto deberá picarse el área previamente. En caso presentara fugas, grietas o fisuras, deben aplicarse productos especiales para estas reparaciones, que deben tener características que permitan trabajar sobre áreas húmedas. Los fabricantes de estos productos deben dar todas las indicaciones para el procedimiento.