



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

**REVITALIZACIÓN  
DEL EDIFICIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA  
PROPIEDAD INMUEBLE, DEL CENTRO HISTÓRICO  
DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.**

**JESSICA WALESKA HEREDIA CARRANZA  
CARNÉ No 199916182  
GUATEMALA NOVIEMBRE 2007**



## JUNTA DIRECTIVA FACULTAD DE ARQUITECTURA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

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

## TRIBUNAL EXAMINADOR

Decano	Arq. Carlos Enrique Valladares Cerezo
Secretario	Arq. Alejandro Muñoz Calderón
Examinador	Arq. Ana Verónica Carrera Vela
Examinador	Dr. en Arq. Mario Ceballos Espigares
Examinador	Arq. Romeo Flores Vanegas

## ASESORA

Arq. Ana Verónica Carrera Vela



## DEDICATORIA

### A DIOS.

Ese ser supremo que ha sido mi guía, fuerza e inspiración, no puedo más que agradecerte con toda el alma todas las bendiciones que me das.

### A LA VIRGEN MADRE Y A LOS ÁNGELES.

Especialmente a San Miguel Arcángel. Gracias por acompañarme en cada paso de mi vida.

### A MIS PADRES.

GABRIEL HEREDIA Y JEANNETTE CARRANZA.

Por el amor incondicional, dedicación, apoyo y consejos; ustedes han sido la base de mi aprendizaje en la vida. Este triunfo es suyo.

### A MIS HERMANOS.

MELVIN, JENI, GABRIEL, KATY y EVA.

Por su compañía en los todos los momentos importantes y cotidianos de mi vida. Sepan que los atesoro con toda el alma.

### A RONALDO ARÉVALO.

Gracias por llenar de alegría absoluta mi corazón y enseñarme que el sentimiento más valioso del mundo es el amor.

### A MIS ABUELITOS.

AURI y BLANQUI CASTAÑEDA, EVA CASTRO, HERMINIO CARRANZA, VICTORINO HEREDIA (+) Y RUBÉN LARA.

Un especial agradecimiento a Mami Auri y Mami Blanqui, por abrirme de par en par las puertas de su casa y de su corazón.

### A MI PADRINO ÁNGEL.

Su recuerdo ha sido la luz de mis pasos, su ausencia es el vacío de mi alma, pero su cariño sigue vivo en mi corazón. Gracias.

### A MIS TIOS Y PRIMOS

Especialmente a Tía Lucy, Tío Nel, Carlos Ottoniel, Andrea y Paola, por recibirme en su hogar con los brazos abiertos. Son mi segunda familia.

### A MIS SOBRINOS.

CARLITOS, JAVIER, MILI y GABI.

Por llenar de tantas sonrisas mi rostro.

### A MIS CUÑADOS.

CARLOS, JOSE e INGRID.

Por ser otros hermanos para mí.

### A MIS VERDADEROS AMIGOS.

Guardo con especial cariño todos los recuerdos acumulados en estos últimos años. Su sincera amistad ha sido un regalo preciado en mi vida.

### A LA FAMILIA ARÉVALO MAYÉN.

Por expresarme su cariño incondicional.

### A LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS.

En especial a la FACULTAD DE ARQUITECTURA. Por seguir construyendo el futuro de Guatemala.

### A MI ASESORA Y CONSULTORES

ARO. ANA VERÓNICA CARRERA

DR. EN ARQ. MARIO CEBALLOS ESPIGARES

ARO. ROMEO FLORES VANEGAS

Gracias por la paciencia, las enseñanzas y la amistad; por regalarme un poco más de conocimiento en el eterno aprendizaje profesional.

## INTRODUCCIÓN

El centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, es un lugar de riqueza histórica, estilística, cultural y arquitectónica, con innumerables piezas de valor patrimonial concentradas en una pequeña porción de la ciudad, pero aunque pueda parecer pequeña, es de innegable belleza, la cual es reflejo, en su mayoría, de todas las construcciones de arquitectura representativas de la influencia revival de los estilos neo-renacentista, neo-colonial, neo-clásico, neo-gótico y art-deco predominantes en la tendencia constructiva desde su fundación.

Pero con el paso del tiempo, el Centro Histórico ha sido expuesto a un deterioro perjudicialmente acelerado, resultado de varios factores físicos, sociales y culturales, los que directa o indirectamente repercuten, de manera negativa, en la percepción de la imagen urbana, desencadenando una serie de factores desfavorables tanto para el patrimonio edificado, como para el desarrollo económico-social del área.

A pesar de que las actividades de restauración se iniciaron hace ya varias décadas, es hasta ahora que en Guatemala han empezado a tener auge, pues se ha advertido la importancia de la conservación y restauración de monumentos y la diversidad de beneficios que estos procesos aportan, los cuales se perciben en el indiscutible mejoramiento de la imagen urbana, en la calidad de vida, aumento del nivel cultural en el sector, en la atracción de vivienda y en el potencial turístico arquitectónico que se puede explotar; factores que traen como consecuencia un incremento en la economía local.

Una de las entidades preocupadas por el rescate del Centro Histórico es la Municipalidad de Guatemala, que en su afán por el mejoramiento del área, ha elaborado un plan de cooperación interinstitucional con la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos, el cual tiene la visión de crear proyectos revitalizadores para las diferentes unidades de gestión urbana del

Centro Histórico, con el fin de que éste recobre la belleza perdida, promueva la identidad barrial y sea foco de atracción turística y residencial.

Este proyecto denominado RENACENTRO, tiene el objetivo inicial de crear propuestas de restauración para las edificaciones de valor patrimonial más importantes del centro, importancia que el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble posee, pues es uno de los mejores ejemplares de la arquitectura neo-renacentista en toda Guatemala.

Con el objetivo de contribuir en el proceso de recuperación y dinamización del Centro Histórico, este trabajo de tesis presenta una propuesta de revitalización para el edificio del registro general de la propiedad inmueble; en él se hace haciendo un análisis detallado de las condicionantes y características de la edificación, así como de los elementos causantes de su deterioro. El fin es presentar un proyecto que se adecue a las necesidades particulares de este monumento de carácter patrimonial.





## ÍNDICE GENERAL DE CONTENIDOS

### CONTENIDO

Introducción

#### 1. GENERALIDADES

1.1	Titulo del proyecto.....	2
1.2	Antecedentes.....	2
1.3	Planteamiento del problema.....	2
1.4	Justificación.....	2
1.5	Delimitación.....	3
1.6	Objetivos.....	4
1.7	Metodología.....	4

#### 2. MARCO TEÓRICO

2.1	Fundamento teórico.....	8
2.1.1	Ciudad.....	8
2.1.2	Componentes de la ciudad.....	8
	Componentes sociales de la estructura urbana.....	9
	Paisaje urbano.....	11
	Relación componente humano-espacio urbano.....	13
2.1.3	La ciudad como bien cultural / centros históricos.....	14
2.1.4	Patrimonio cultural.....	14
2.1.5	Teorías de intervención del patrimonio arquitectónico urbanístico.....	17
	Escalas de intervención del patrimonio arquitectónico urbanístico.....	18
	Restauración.....	19
	Conservación.....	19
	Consolidación.....	19
	Integración.....	19
	Reintegración.....	19
	Adaptación o adecuación.....	19
	Reestructuración.....	19
	Rehabilitación.....	20
	Reciclaje.....	20
	Revitalización.....	20
2.2	Marco legal.....	20
2.2.1	Legislación nacional y local.....	20
	Constitución política de la república.....	20
	Código Municipal.....	20

	Estatutos de la Universidad de San Carlos de Guatemala.....	21
	Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación.....	21
	Declaratoria del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala.....	21
	Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala.....	23
	Marco regulatorio del manejo y revitalización del Centro Histórico.....	23
2.2.2	Marco legal internacional.....	26
	Ley de Indias.....	26
	Carta de Atenas 1931.....	26
	Declaratoria Universal de los Derechos Humanos 1948.....	26
	Carta de Venecia 1964.....	26
	Carta de París 1972.....	27
	Carta de Veracruz.....	28
	Carta Italiana de Restauración.....	28
	Carta de Granada.....	28
	Coloquio Sobre la Conservación de Pequeñas Ciudades Históricas.....	28
	UNESCO Recomendaciones de Nairobi 1976.....	29
	Resolución de Brujas.....	29
	Carta de Cracovia.....	29
	Normas de Quito.....	30

#### 3. CONTEXTO GENERAL

3.1	Aspecto físico.....	32
3.1.1	Delimitación geográfica.....	32
3.1.2	Factores físicos naturales de la ciudad de Guatemala.....	33
3.2	Aspecto demográfico.....	36
3.3	Aspecto histórico.....	38
	Antecedentes históricos.....	38
3.3.1	Traslado de la ciudad de Guatemala.....	38
3.3.2	Periodo de su fundación a la independencia.....	39
3.3.3	Periodo de la independencia a la reforma liberal.....	40
3.3.4	Periodo de la reforma liberal a la revolución 1944.....	41
3.3.5	Época contemporánea 1944-2000.....	41

**4. SITUACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO**

4.1	Descripción de la estrategia general.....	44
4.1.1	Estrategia de intervenciones urbano arquitectónicas.....	44
	Proyectos integradores.....	45
	Unidad de gestión urbana.....	45
	Núcleos de gestión urbana.....	46
	Proyectos puntuales.....	46
4.1.2	Objetivos y roles de la unidad de gestión urbana Santo Domingo.....	46
	Uso de suelo.....	47
	Alturas permitidas para inmuebles categoría C y D en la Unidad de gestión urbana Santo Domingo.....	48
	Unidad de concordancia urbanística.....	48
	Altura homogénea de la cuadra.....	48
	Color de fachadas.....	48
	Publicidad en el centro histórico.....	49
4.2	Definición del área de intervención.....	49
4.2.1	Criterios generales para la delimitación.....	49
4.2.2	Análisis del entorno inmediato.....	50
	Clasificación y análisis de variables.....	50
	Categorización.....	50
	Homogeneidad.....	54
	Evolución de uso del suelo.....	58
	Uso actual de suelo .....	59
	Infraestructura física del entorno inmediato.....	60
	Imagen urbana del entorno inmediato.....	64
	Definición estilística del entorno inmediato.....	64
	Análisis del paisaje urbano en el entorno inmediato.....	67
	Valor patrimonial intangible.....	76
	Vías procesionales.....	76
	Actividades culturales.....	77
	Fiestas cívicas.....	77

**5. DIAGNÓSTICO DEL NÚCLEO**

5.1	Aspecto histórico.....	80
5.1.1	Historia del barrio.....	80
5.1.2	Historia del conjunto monumental.....	82
	Cuadro de resumen histórico.....	85

5.2	Descripción del edificio.....	86
5.2.1	Descripción arquitectónica.....	86
	Primera planta.....	86
	Segunda planta.....	86
	Sótano.....	86
	Azotea.....	87
	Fachadas.....	87
5.2.2	Descripción gráfica.....	88
5.2.3	Registro de materiales y sistemas constructivos.....	100
5.2.4	Registro de alteraciones y deterioros.....	115

**6. PROPUESTA DE INTERVENCIÓN**

	Propuesta de intervención en el entorno urbano inmediato.....	137
6.1	Propuesta de revitalización.....	145
6.1.1	Factores que justifican la revitalización.....	145
	Factor histórico.....	145
	Factor estético.....	146
	Factor social.....	146
6.1.2	Criterios de intervención.....	146
6.1.2.1	Intervenciones previas a la revitalización.....	146
6.1.2.2	Intervenciones paralelas a la revitalización.....	147
6.1.2.3	Actividades posteriores a la revitalización.....	148
	Propuesta de intervención.....	150
6.2	Proyecto arquitectónico.....	161
6.2.1	Descripción del proyecto.....	161
	Primera planta.....	161
	Segunda Planta.....	162
	Azotea.....	162
	Sótano.....	163
	Cubiertas.....	163
	Propuesta de ambientación.....	163
	Propuesta de iluminación de fachadas.....	165
	Actualizaciones.....	167
	Desarrollo del proyecto arquitectónico.....	168
	Presupuesto.....	183
	Conclusión.....	184
	Recomendaciones y Aportes.....	185
	Bibliografía.....	186
	Anexos.....	190



## C A P Í T U L O 1

## G E N E R A L I D A D E S

Este proyecto de tesis parte de la premisa de lo general a lo particular y con base en esta, se ha elaborado la recapitulación de temas.

El capítulo 1 comprende las generalidades del proyecto, incluyendo únicamente los temas básicos del mismo, tales como: los antecedentes del objeto de estudio, el planteamiento del problema, la justificación y delimitación del proyecto, los objetivos generales y específicos que se pretenden alcanzar y la metodología de trabajo realizada en tres etapas fundamentales, que comprenden: la etapa vivencial, reflexiva y virtual.

## CAPÍTULO 1 GENERALIDADES

### 1.1 TÍTULO DEL PROYECTO DE TESIS

REVITALIZACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE, DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA.

### 1.2 ANTECEDENTES

Cualquier monumento histórico, aumenta su valor patrimonial a medida que pasa el tiempo, de la misma forma, se hace más valiosa su preservación por la cantidad de información que se puede obtener de él, esto lo convierte en una fuente importante de datos históricos acumulados con los años, que sirven para darnos una idea real del significado del edificio y del propósito particular para el que fue creado. Pero al igual que puede aumentar el valor patrimonial, muchas veces sucede que los monumentos van perdiendo su esplendor por diversos factores, como: el paso del tiempo, el mal uso que se le da a las edificaciones, los daños provocados por el hombre y por fenómenos biológicos, climáticos, etc., incluso en el caso de Guatemala los deterioros de algunos monumento han llegado a ser muy perjudiciales y, en ciertos casos irreversibles, debido a que nunca antes se había difundido la necesidad latente de una cultura de preservación patrimonial. Es hasta ahora que las actividades de conservación y/o restauración recién empiezan a tomar auge.

Se sabe que dentro de los diversos campos que abarca la arquitectura, es vital la actividad de restauración y conservación del patrimonio cultural e histórico de monumentos, razón por la cual que se ha elegido como área específica de estudio el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, una joya

arquitectónica, muestra de la influencia neo-renacentista en Guatemala. Se encuentra ubicado en la 9ª avenida y 14-25 de la zona 1 de la Ciudad Capital, el cual, aparte de estar clasificado dentro de la categorización patrimonial, forma parte de los proyectos de rescate y mejoramiento del Centro Histórico que está llevando a cabo la Municipalidad de Guatemala con el apoyo de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala, con el fin de elaborar proyectos de restauración claves para el cumplimiento de estos objetivos.

### 1.3 PLANTEAMIENTO DEL PROBLEMA

La Municipalidad de Guatemala en su afán de conservar el patrimonio cultural, artístico e histórico de la ciudad que se evidencia en los edificios de incalculable riqueza arquitectónica y estilística, ubicados dentro del Centro Histórico, realizó un convenio de cooperación inter-institucional con la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala. El propósito es dar una respuesta adecuada al problema de deterioro acelerado que sufren los inmuebles declarados patrimonio histórico cultural de Guatemala. Así se ha solicitado como proyecto único de tesis la revitalización del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, para prolongar su existencia y que sirva a las futuras generaciones, como fiel testigo de la arquitectura neo-renacentista del periodo liberal característico de los años 30 y 40 del siglo XX en Guatemala.

Toda esta información nos ayuda a realizar una propuesta adecuada a las necesidades de los actuales usuarios del inmueble, sin alterar las características arquitectónicas originales del edificio.

### 1.4 JUSTIFICACIÓN DEL PROBLEMA

Desde la fundación de la Ciudad de Guatemala de la Asunción, a principios del siglo XIX, hasta la primera mitad del siglo XX, en el área que ahora conocemos como la zona uno de la capital, fue el foco principal de atención y el lugar específico donde se realizaban las actividades más importantes, de tipo: religioso, residencial, comercial y gubernamental. Todas estas indispensables para el desarrollo integral de la misma.

A raíz de esto, surge la necesidad de construir edificaciones cuyo propósito fuera apoyar dichas actividades; de tal manera que estos edificios, se convirtieron en ejes principales del trazo de la ciudad, ubicándose en puntos de convergencia de las calles y avenidas principales, en un contexto determinado, dentro de un área específica y con un propósito particular.

Con el paso del tiempo, la ciudad fue creciendo y extendiéndose hacia las periferias, llevando consigo todas las actividades importantes que se desarrollaban dentro de ella, dejando un legado de historia, arte, estética y arquitectura en los inmuebles del Centro Histórico, que poco a poco pierden valor, debido al indignante uso que una sociedad corrompida e inculta le da a los barrios y, principalmente al poco e inadecuado mantenimiento de estas joyas arquitectónicas.

Para fundamentar el urgente rescate de los monumentos de categoría patrimonial que existen en el Centro Histórico se puede citar que en el reglamento para la protección y conservación del Centro Histórico y conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala, se establece en su primer artículo que: se debe proteger, rescatar y preservar la riqueza patrimonial arquitectónica y estética de esta área de la ciudad.

Por esta razón se justifica la necesidad urgente del proyecto de Revitalización del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, ubicado en la 9ª avenida y 14 calle "A" de la zona 1 de la Ciudad Capital, como uno de los primeros pasos para la revalorización y rescate del Centro Histórico de Guatemala, para que éste pueda ser nuevamente un atractivo residencial, comercial y turístico, y que todas estas actividades se desarrollen en un ambiente propicio, en el que además se realce la importancia de los edificios de categoría patrimonial.

## 1.5 DELIMITACIÓN DEL PROBLEMA

### ASPECTO LEGAL

Se trabajará basándose en tres grupos legales 1) abarca toda la legislación nacional vigente referente al tema de restauración que afecte de manera directa al edificio que se pretende intervenir, 2) en forma indirecta y generalizada, toda la legislación a nivel mundial que puntualice temas de restauración y conservación de monumentos. 3) en el ámbito, local únicamente como referencia histórica, todas aquellas leyes y acuerdos que con el paso del tiempo hayan sufrido modificaciones en su composición original, pero que se relacionan a las actividades de restauración y conservación del inmueble.

Entre la legislación a utilizar podemos mencionar:

- Ley para la Protección del Patrimonio Cultural de la Nación, decreto 26-97 del Congreso de la Republica de Guatemala.
- Declaratoria del Centro Histórico, según Acuerdo Ministerial 328-98, del Ministerio de Cultura y Deportes.
- Reglamento para la Protección y conservación del Centro Histórico y los conjuntos históricos de la Ciudad de Guatemala, emitido por la Municipalidad Capitalina.
- Legislación internacional referente a la conservación de monumentos y promotora de restauración a nivel mundial.
- Código Civil en los artículos 459 y 462.

### ASPECTO ESPACIAL

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, se ubica en la 9ª avenida 14-25 de la zona 1 de la Ciudad Capital. Para la mejor interpretación de información se enmarca el edificio en un contexto determinado, el cual comprende desde: 14 calle y 14 calle "A" entre 9ª y 10ª avenidas; 9ª y 10ª avenida entre 14 y 15 calles. El estudio comprende un análisis del entorno inmediato para poder integrar el edificio al mismo, sin crear un contraste en la morfología de las construcciones cercanas, este análisis comprende los edificios que más se destacan en el



área delimitada, como lo son: el edificio de la Dirección General de Servicios de Salud, el Teatro Abril, la Iglesia Beatas de Belén.

### **DELIMITACIÓN DE LA POBLACIÓN**

La delimitación de la población comprende dos grupos 1) en forma general la población de la Ciudad Capital, específicamente la del Centro Histórico, 2) En sentido particular, la población exclusiva del barrio donde se ubica el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble. Estos dos grupos analizaran aspectos socioculturales de la población y los medios de desarrollo económico de la misma.

### **DELIMITACIÓN TEMPORAL DEL ESTUDIO**

En el sentido temporal, el estudio abarcará desde los años de su concepción en 1934, su inauguración el 14 de febrero de 1938, hasta nuestros días, haciendo énfasis en sus distintos usos, su significado y propósito particular, el periodo liberal, particularmente la época de gobierno del General Jorge Ubico Castañeda, y las alteraciones y daños sufridos desde el terremoto del 4 de febrero de 1976.

## **1.6 OBJETIVOS**

### **GENERAL**

Elaborar una propuesta de Revitalización para el edificio del Registro de la Propiedad Inmueble del Centro Histórico de la capital guatemalteca, para que permanezca para las siguientes generaciones y se adapte a un uso contemporáneo digno.

### **ESPECIFICOS**

- Proponer un plan de integración del contexto al inmueble.
- Plantear una propuesta de revitalización para el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, que establezca

lineamientos a seguir en cuanto al uso y conservación del mismo, a demás que sirva de referencia para la ejecución de este proyecto en el futuro.

- Crear un plan de conservación y mantenimiento periódico del edificio, con el objeto de evitar los daños y alteraciones futuras y que sean significativamente peligrosas para la integridad física del inmueble o bien de los usuarios que hacen uso de él.
- Que el presente estudio, sirva para la gestión de fondos económicos para el rescate del Centro Histórico, específicamente del área que delimita la propuesta este proyecto y la pronta intervención del edificio, para prolongar su tiempo útil de vida.

## **1.7 METODOLOGÍA**

La sistematización y ordenamiento consciente de la información, el procesamiento y análisis de datos de forma metodológica y consecutiva, son indispensables para poder presentar una propuesta de revitalización, que se estructure sobre bases teóricas reales y se sustente en el análisis adecuado del monumento y de cada fuente de información obtenida, para que las propuestas presentadas sean validas y certeras. Para esto se tomará como base el método de Juan López Jaén, para realizar el siguiente estudio, analizando el monumento a través de tres acercamientos de forma individual del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble de la Nación, en el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala.

Los tres acercamientos o fases de investigación, están ordenados de forma que permitan llegar a dar una propuesta adecuada de restauración a través de investigación bibliográfica, histórica, entrevistas, observación, levantamientos, planos del monumento y del núcleo donde se ubica.

Los acercamientos son:

1. Primer acercamiento - ¿cómo está? - vivencial
2. Segundo acercamiento - ¿cómo era? - reflexivo
3. Tercer acercamiento - ¿cómo podría ser? - virtual.

### PRIMER ACERCAMIENTO

Esta etapa consiste en explorar por medio del acercamiento vivencial, al monumento y su entorno inmediato, describiendo el estado actual, obteniendo datos referentes a:

- El entorno inmediato al edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.
- Datos que proporciona el monumento
- Contexto general.

Primer acercamiento	¿Cómo Está? vivencial	1. Etapa de exploración o primer conocimiento físico del monumento	Datos que proporciona el monumento	Levantamientos
				Arquitectónicos
				plantas
				elevaciones
				secciones
				Fotográficos
			alteraciones y deterioros	
			Mat. y Sis. Constructivos	
		2. Primer análisis actual	Entorno inmediato	Natural
				Urbano
				elevaciones
		3. Contexto	Social	
			Económico	
			Ideológico	
			Jurídico	
			Físico	
			Natural.	

### SEGUNDO ACERCAMIENTO

A través de datos históricos del contexto y el entorno urbano, de la misma forma todos los antecedentes del monumento, tales como: arquitectónicos, arqueológicos, estéticos, además de determinar quien o quienes fueron los promotores, el o los arquitectos encargados de la obra, las distintas etapas constructivas, sus modificaciones y los materiales empleados para su construcción.

Segundo Acercamiento	¿Cómo Era? Reflexivo	1. Conocimiento histórico completo del monumento	Antecedentes históricos	Gráficos documentales
				Planos existentes
				Registros fotográficos
				Estéticos
				Obras de arte integradas
				Estilo al que pertenece
			Arquitectónicos	
			Funcionales	
			Estructurales	
			Arqueológicos	
			Trabajos realizados	
			Promotores	
			Diseñador	
			Etapas constructivas	
			Modificaciones realizadas	
			Usos anteriores	
			Materiales	
			Sistemas constructivos	
		2. Contexto	Social	
			Económico	
			Productivo	
			Político	
			Jurídico	
			Religioso	
			Ideológico	

### TERCER ACERCAMIENTO

Este último paso servirá para dar seguimiento a la propuesta de revitalización del monumento y su entorno inmediato, sugiriendo los criterios generales, como tipo de intervención a utilizar y las premisas de diseño.

Se programará la propuesta de revitalización que conlleva al conocimiento de ciertas condicionantes: sociales, económicas y tecnológicas del lugar, las actividades previas durante y posteriores a la revitalización, así también los planos de intervención en cuanto a la propuesta de valorización, se elaborará el anteproyecto de ocupación espacial, con planos del edificio y de la intervención del entorno urbano inmediato.

Tercer Acercamiento	¿Cómo podría ser? Virtual	Propuesta de valorización	Anteproyecto de ocupación espacial	Planos de propuesta plantas secciones detalles constructivos perspectivas
			Programa para la propuesta de revitalización introducción objetivos justificación problemática	actividades previas durante y posteriores a la revitalización
			Condicionantes para la restauración	Exploración Liberación Consolidación Integración Reestructuración Mantenimiento Conservación (planos de intervenciones) plantas secciones elevaciones
	Criterios para la revitalización del entorno inmediato	Premisas de diseño para revitalización	Tipos de intervención	



## CAPÍTULO 2

## MARCO TEÓRICO

El marco teórico, es la base para desarrollar cualquier proyecto técnico-científico, máxime si el proyecto es de restauración. Este es el sustento de la investigación misma, sobre el cual se fundamentan los conocimientos adquiridos, por lo que se deben tomar en cuenta desde los aspectos más básicos como conceptos y descripciones referentes al tema, hasta aspectos más complejos que nos ayuden a determinar elementos que se adecuen a la elaboración de una propuesta de restauración acorde a los objetivos trazados.

Este capítulo describe conceptos generales de la ciudad, sus componentes y estructura social, económica e histórica. De la misma forma hace referencia en los principios básicos de la restauración y los aspectos legales nacionales e internacionales aplicables a la investigación de forma directa o simplemente como referencia escrita.

## CAPITULO 2 MARCO TEÓRICO

### 2.1 FUNDAMENTO TEÓRICO

#### 2.1.1 CIUDAD

La ciudad es un gran centro de población organizado como comunidad. La palabra proviene del vocablo latino *civitas*, que se refería a una comunidad autogobernada. En la antigua Grecia se denominaba a este tipo de comunidad independiente con el término ciudad-estado. Estaba compuesta por el núcleo urbano y los alrededores más inmediatos. Durante la edad media la ciudad coincidía normalmente con la sede episcopal. O bien, se puede decir que la ciudad es un núcleo urbano de población densa, constituye un complejo demográfico, económico, sociológico y político, en la que se ejercen actividades de distinta categoría en un área determinada. Varios especialistas coinciden en afirmar que el concepto de ciudad no está sujeto únicamente al componente físico, sino también a aspectos intangibles, de tal forma que no podemos aislar el concepto de ciudad de la sociedad misma y de las actividades de las cuales depende para su desarrollo.

La congregación de personas en grandes centros urbanos marca una de las principales transformaciones de la historia de la humanidad. Hace unos 6.000 años empezaron a formarse en diferentes partes del mundo grandes pueblos y, más tarde, ciudades a partir de lo que habían sido sociedades agrarias.

La ciudad edificada o material, "Es sólo una parte del conjunto económico social y político ligado a la persona humana."<sup>1</sup>

"La ciudad se desarrolla a través de todas las aportaciones experimentadas por la sociedad que la percibe y por la totalidad de individuos que se desenvuelven en ella, asignándole un valor sentimental a sus elementos, y que conforman la imagen urbana."<sup>2</sup>

La ciudad es tanto el origen como el huésped de la civilización, en el que se debe intentar salvaguardar el desarrollo de los elementos tradicionales, la memoria y la identidad del medio ambiente urbano, que incluye tradiciones locales, el patrimonio edificado, los métodos constructivos, barrios históricos, espacios abiertos y zonas verdes.

La ordenación de estos elementos sería el primer paso de la distinción, identidad y clasificación de las ciudades y regiones.

#### 2.1.2 COMPONENTES DE LA CIUDAD

Básicamente los componentes generales de la ciudad son los elementos de tipo material y de tipo humano, estos elementos se pueden clasificar de tres formas distintas, pero que se interrelacionan entre sí.

**Componente móvil de la ciudad:** se entiende como la parte viva de la ciudad, la cual está conformada especialmente por las personas y las actividades que cada una de ellas realiza.

**Componente material de la ciudad:** comprende toda la parte edificada de la ciudad y lo constituyen todos aquellos elementos urbanos que han surgido a través del tiempo y que conforman el paisaje urbano.

**Componente físico-ambiental de la ciudad:** lo conforman todos los elementos climáticos y naturales y todos aquellos fenómenos que causan su alteración. La variabilidad de este componente transforma la manera de percibir la ciudad.

<sup>1</sup> Le Corbusier, **Principios de Urbanismo**, (Barcelona: Editorial Ariel, Cuarta Edición, 1979) p. 24.

<sup>2</sup> Laarbi, Ali Mohamed, **Arquitectura y Ciudad**, Seminario Arquitectura y Ciudad, tomo 1, 1993.



De la forma que se relacionan los individuos y la ciudad, se pueden identificar factores que determinan las características positivas de la imagen urbana ante el observador:

**Identidad:** denominada también autenticidad, es cuando en la relación objeto-sujeto, se identifican y distinguen algunos elementos que respecto a los demás, son una entidad separable con cierto significado práctico o emocional al observador.

**Legibilidad:** cuando la imagen urbana posee claridad, calidad visual, coherencia entre su elemento, y ante todo, es comprensible al observador.

**Imaginabilidad:** al igual que la legibilidad, se da en los objetos que poseen cualidades visuales, capaces de crear una imagen vigorosa en cualquier observador.

#### COMPONENTES SOCIALES DE LA ESTRUCTURA URBANA.

La estructura se puede definir como un conjunto de elementos que guardan una relación entre sí, mediante un sistema ordenado de reglas que muchas veces son aplicadas a la construcción, es decir, que el término estructura se entiende como el elemento sustentante o el elemento que soporta; la estructura urbana entonces, se puede definir como la base o soporte social, compuesta por todos aquellos elementos indispensables para el desarrollo de las actividades humanas en una ciudad determinada, estos componentes establecen en cierta medida las funciones y usos que se le da al espacio urbano.

Todos estos elementos los podemos identificar de la siguiente manera:

**Sistema económico (Uso económico del espacio):** el sistema económico de un país, se puede definir en la forma como se organiza política y jurídicamente, con el propósito de establecer la normativa para el desarrollo de su actividad productiva y la disposición de bienes y servicios.

Como bien es sabido, existen muchos tipos de sistemas económicos, desde el más primitivo como por ejemplo el sistema de trueque, hasta los contemporáneos como es el capitalismo, todos estos sistemas, de una forma u otra deben buscar el desarrollo de su población normando las relaciones de trabajo, de esto dependen mucho el factor social y la capacidad adquisitiva o el bien llamado poder de compra de las personas. Del sistema económico también se deriva por ejemplo, el valor de la moneda, la relación de un país con el resto del mundo, la regulación de impuestos, los salarios, las relaciones laborales y adquisitivas y los factores que determinan el sector público y privado.

“El sistema económico se organiza en torno a las relaciones entre la fuerza de trabajo, los medios de producción y en no trabajo, que se combinan según dos relaciones principales: la relación de propiedad (apropiación del producto), y la relación de apropiación real (proceso técnico del trabajo.) La expresión espacial se encuentra en el medio de dos elementos principales: la producción, el consumo y un elemento derivado de ese intercambio, que resulta de la especialización de las transmisiones entre la producción y el consumo. El elemento no trabaja, no tiene una expresión espacial específica, se traduce de manera, que las dos relaciones de propiedad y de apropiación se organizan con relación al espacio”.<sup>3</sup>

“La relación entre producción y espacio, comprende tanto las instalaciones industriales propiamente dichas como el medio industrial y técnico circundante y la localización de oficinas de organización y dirección.”<sup>4</sup> En lo referente al consumo, el conjunto de actividades relativas a la apropiación social, individual y colectiva del producto, se manifiesta espacialmente a través de la residencia y equipos colectivos.

“Finalmente, entre las relaciones de producción y consumo se operan una serie de transferencias, llamaremos intercambio a la realización espacial de dichas transferencias mediante acciones de circulación y comercio.”<sup>5</sup>

<sup>3</sup> Castells Manuel, **La Cuestión Urbana**, (México: Editorial Siglo XXI, Segunda Edición, 1976) p. 154.

<sup>4</sup> *Ibíd.*

<sup>5</sup> *Ibíd.*, P. 159.

Una característica importante a tomar en cuenta para poder definir el sistema económico de ciudad es la distribución de los lugares destinados a un uso residencial, comparativamente se produce la diferenciación social y específica del paisaje urbano y son fácilmente identificables zonas de segregación espacial, este fenómeno obedece a la distribución del producto vivienda.”<sup>6</sup>

**Sistema ideológico (Uso ideológico del espacio):** la ideología es un amplio sistema de conceptos y creencias, muchas veces de naturaleza política, que defiende un grupo o un individuo. El término fue acuñado por Cabanis y por el filósofo Antoine Destutt de Tracy, uno de los llamados ideólogos que intentó reformar la sociedad posrevolucionaria mediante una ciencia de las ideas pragmática.

Marx, retoma el término 50 años después y le da un sentido muy distinto, diciendo que “La ideología pasa a ser un sistema de ideas y representaciones que dominan el espíritu del hombre o bien a un grupo social”. Karl Marx, pensaba que las ideologías eran sistemas teóricos erróneos formados por conceptos políticos, sociales y morales desarrollados y protegidos por las clases dirigentes en su propio beneficio.

Althusser propone que “toda ideología tiene como función construir individuos concretos en sujetos.”

Para Gramsci, uno de los primeros marxistas, la ideología es pues “el terreno de una lucha incesante entre dos principios hegemónicos, es un campo de batalla en el cual las clases principales luchan por apropiarse de los elementos ideológicos fundamentales de su sociedad”.

Con el paso de los años, la ideología se ha utilizado estratégicamente en la política, siendo el medio por el cual se somete a la gente a un orden dado, o bien para capacitarla para una acción social, conciente, incluso para las acciones orientadas

a un cambio gradual o revolucionario. Es más acertado pensar en la ideología no como posesiones, sino como un proceso social, en el que las distintas ideologías se superponen, compiten, chocan y se hunden o refuerzan unas a otras.

En sí, podemos resumir a la ideología como la forma o manera de pensar respecto a determinada situación, refiriéndonos a las distintas ideologías que surgen de un grupo social, tomando en cuenta la diversidad de géneros y la composición formal de la ciudad misma, puede decirse que los modos y las formas de organización social dependen particularmente de estas ideologías y se manifiestan por medio del efecto social que producen, este efecto se puede caracterizar por la comunicación que se origina a través del lenguaje y el conjunto de sistemas expresivos, que son siempre procesos culturales constituidos por un conjunto ideológico dominante y por la legitimación, por medio del cual el proceso ideológico racionaliza ciertos intereses, con el fin de presentar su dominación e identificación como expresión del interés general.”<sup>7</sup>

Según Castells, el componente ideológico en el espacio urbano, se manifiesta de dos maneras:

1. Por los efectos de coyuntura, es decir, las formas urbanas ya existentes, producto de la historia acumulada y combinada socialmente, que se encuentra presente en todo elemento de la estructura urbana.
2. Por la carga simbólica de las formas espaciales, no en función de su lugar en la estructura urbana, sino de su inserción en la historia cultural de las formas, que son la combinación de la simbólica que les es atribuida por las prácticas ideológicas mediatizadas por el espacio, y, de la simbólica que reciben de la articulación cultural.

El sistema ideológico organiza el espacio marcándolo con una red de signos, el significado de cada uno de estos está compuesto de contenidos ideológicos que le dan sentido a toda esta organización espacial de la ciudad, a su forma, a su trazo y a todos los elementos que le confieren identidad.

<sup>6</sup> Ibid., p. 217.

<sup>7</sup> Castells, Op. Cit., p. 217.

La ideología e identidad de la urbe se puede distinguir en sus edificaciones, es decir en el aspecto formal de la ciudad, en las tendencias constructivas características de distintas épocas y en las modas formales de grandes edificios y construcciones menores. Algunos de estos elementos urbanos han logrado conservarse intactos a su origen y forma y con el paso de los años se han convertido en monumentos, que sirven como puntos de referencia en la ciudad.

Muchas veces, las edificaciones desempeñan no solo un rol formal, sino que sirven de testigos para explicar las transformaciones culturales de la ciudad, transformaciones que la mayoría de las veces pasan desapercibidas y luego no se llegan a controlar.

El paso de una civilización rural a una urbana, con todo lo que esto implica de "modernidad" y de resistencia al cambio, establece el marco ideológico de los problemas de adaptación de las nuevas formas sociales.

## PAISAJE URBANO

Paisaje urbano, se puede decir que es la extensión de terreno que se ve desde un sitio, considerada en su aspecto artístico y que es perteneciente o relativo a la ciudad.

Según el arquitecto Cesar Naselli el término paisaje urbano se deriva de país, territorio o región y significa algo más que el entorno físico que se admira desde un punto específico de la ciudad.<sup>8</sup> Este lugar por su especificidad, termina convirtiéndose en un elemento de referencia y símbolo de identidad personal y social.

<sup>8</sup> Arq. Naselli, Cesar. **Diseño del Paisaje Espacios Públicos Recreativos**, Revista Escala, No 153, p. 3.

El paisaje urbano es la imagen, percepción o representación de la ciudad misma y la manera en que esta es percibida por uno o más observadores, que si bien serían en su mayoría todos los habitantes de la urbe.

La ciudad material, como menciona Raymond Ledrut, es como el lenguaje, "es expresión y la forma en que el observador percibe el paisaje urbano, obedece a una serie de componentes relacionados entre sí, estos elementos pueden ser de carácter físico o bien pueden ser elementos intangibles y subjetivos que representan la identidad de la ciudad, como la historia, el uso, la función, el nombre, etc. manifestación de la sociedad urbana."<sup>9</sup>

Según Kevin Lynch, los elementos físicos básicos que el observador percibe en la ciudad, se clasifican en:

**1. Bordes:** son las zonas limítrofes existentes entre dos sectores de la ciudad, que rompen la continuidad del espacio homogéneo, definiendo los extremos o partes de la misma.

- **Bordes fuertes:** se caracterizan por desconectar completamente dos partes de la ciudad, funcional y visualmente. Ejemplo: líneas férreas, muros, autopistas, vallas.
- **Bordes débiles:** son los que permiten el paso fluido de un lado a otro, ya sea de forma visual o funcional. Ejemplo: avenidas que separan barrios o sectores de la ciudad.

**2. Barrios:** estos elementos los definen algunos autores como "secciones relativamente grandes de la ciudad algunos tienen nombres de antiguos pueblos o caseríos absorbidos por el crecimiento urbano" Sus características físicas están determinadas por continuidades temáticas, conformadas por una amplia variedad de componentes (usos, tipología constructiva, actividades, homogeneidad estilística, altura, color, etc.<sup>10</sup>

<sup>9</sup> Castells, Op. Cit. p. 24.

<sup>10</sup> Lynch Kevin, **La Imagen de la Ciudad**, (Cuba: Ediciones Ciencia y Cultura, 1970), p. 174.

**3. Nodos:** son puntos estratégicos de la ciudad, constituidos por espacios abiertos o cerrados de uso público, a los que el observador puede ingresar. Son focos o puntos de referencia de los que se parte o encamina. Ejemplo: convergencia de caminos, plazas o momentos de paso de una estructura a otra.

**4. Mojonés:** son objetos, artefactos urbanos, o edificaciones, que por su dimensión o calidad formal destacan del resto de elementos urbanos de su especie y actúan como puntos de referencia exteriores, ya que no se puede circular interiormente en ellos. Ejemplo: Torres, cúpulas, monumentos escultóricos o señales.

**5. Espacios Urbanos Abiertos:** este tipo de espacios, es de vital importancia dentro del paisaje urbano, ya que a través de ellos el observador percibe la ciudad, constituyéndose en medios de cohesión física y de integración social. Harvey Perloff define estos espacios como "el área espacial (geográfica, tierra o agua), situada dentro de una concentración urbana o a una distancia razonable de ella, que no se encuentre cubierta por edificios y por otras estructuras permanentes, limitado por diversos elementos urbanos; de ninguna manera significa la falta de uso del suelo urbano, si no es el que cumple una función dentro de la ciudad."<sup>11</sup>

Lowdon Wingo, resume en tres las funciones principales de los espacios abiertos, "es usado para una amplia gama de actividades recreativas activas o pasivas y para circular; es visto desde la vivienda, la calle y otros puntos; Y es sentido, al brindar intimidad aislamiento y sentido de espaciosidad y escala."<sup>12</sup>

Los espacios abiertos, según sus características específicas, sirven para el desarrollo de importantes actividades generadas por la ciudad, como las ferias, fiestas, mercados, etc., además, desde

el punto de vista ambiental, constituyen un insustituible pulmón en las áreas urbanas con mayor contaminación.

Según sus características y usos, los espacios abiertos, se clasifican en dos grandes grupos: Espacios libres y Espacios Arbolados.

**Espacios libres:** son superficies completamente libres, cubiertas en su totalidad por revestimientos artificiales, son del dominio público y por lo general sirven para actividades colectivas y para la circulación de peatones, a su vez se clasifican en:

**Calles o sendas:** son considerados los espacios abiertos más importantes de la ciudad, ya que a lo largo de las mismas, se organizan y conectan todos los elementos urbanos, "en ellas se crea unos ambientes de rapidez donde la arquitectura se percibe de forma casual."<sup>13</sup> Algunos autores las definen como "los conductos de circulación seleccionados para el tránsito vehicular y peatonal."<sup>14</sup> Generalmente, no aparecen como elemento aislado e independiente, pues forman parte de un sistema que estructura todo el conjunto urbano.

**Plazas:** "Seguramente, es la primera creación de un espacio urbano. Resulta de la agrupación de casas alrededor de un espacio libre."<sup>15</sup> Por su posición y sus funciones, y el movimiento que en ella se desarrolla, así como el interés social que lleva consigo, constituye un elemento característico de la ciudad.

**Atrios:** "Es una especie de plazoleta, formada por el espacio frontal y/o lateral que se deja al construir los templos retirados de la línea de la calle,"<sup>16</sup> a pesar de que en la actualidad son catalogados como espacios de carácter semipúblico se consideran espacios libres de circulación y vestibulación de los templos.

<sup>11</sup> Perloff, Harvey S. **La Calidad del Medio Ambiente Urbano**, (Barcelona: Editor Oikos Tau, 1974), p. 149.

<sup>12</sup> Lowdon, Wingo, **Ciudades y Espacio: El uso futuro del suelo urbano**, (Barcelona: Editor. Oikos Tau, 1986), p. 42.

<sup>13</sup> Krier, Rob, **El espacio urbano**, (Barcelona: Gustavo Gili, 1981), p. 19.

<sup>14</sup> Bouillon, Roberto, **Planificación del Espacio Turístico**, (México: Edit. Trillas, 1988), p. 163.

<sup>15</sup> Krier, Rob, Op. Cit. p. 18.

<sup>16</sup> Ministerio Español de Obras Públicas y Urbanismo, **La Ciudad Iberoamericana**, 1987, p. 107.



**Espacios Arbolados:** "Su suelo, cubierto en cierta parte por revestimientos artificiales, está plantado por árboles cuya especie y tamaño difiere según las regiones. Sirven para la circulación de peatones y eventualmente para manifestaciones colectivas..."<sup>17</sup> La finalidad de estos espacios, es incorporar visualmente la naturaleza con la ciudad. Entre estos podemos identificar:

**Parques:** son áreas verdes de la ciudad, en ellos se combinan, caminamientos, áreas jardinizadas y plazoletas; sirven como áreas de recreación y distracción a los habitantes de la ciudad.

**Jardines:** sus funciones dentro de la ciudad, son principalmente ambientales y ornamentales, tanto en el ámbito arquitectónico como en el urbanístico, generalmente forman parte de otros espacios abiertos, ornamentando plazas y parques, aunque también se pueden dar como elementos aislados.

**Alamedas:** de una manera muy general, las alamedas se definen como sendas jardinizadas, su función principal es la de articular vías vehiculares, pero al combinarse con áreas verdes adecuadamente arborizadas, permite un tipo de recreación pasiva.

## RELACIÓN DEL COMPONENTE HUMANO CON EL ESPACIO URBANO.

No es posible concebir una ciudad sin antes tomar en cuenta su componente vivo, más aún, sabiendo que la ciudad está formada por él, Como manifiesta Raymon Ledrut "La ciudad es en principio sociedad, no es una suma de cosas ni una en particular, tampoco es un conjunto de edificios, calles y funciones, la ciudad es una reunión de seres humanos que mantienen relaciones diversas (ideológicas, sociales, económicas), dichas relaciones se establecen mediante la espacialidad, es decir, a través de las cosas que forman determinado espacio o ambiente físico, el cual

<sup>17</sup>Municipalidad de Guatemala, CIFA, DIGI, USAC, **Estudios Base para el Reconocimiento y Evaluación del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala**, (Guatemala, 1995,) p. 28.

solamente adquiere significado en su relación con la vida colectiva de los hombres que lo ocupan, las relaciones sociales dan al espacio una forma, una función y una significación social." <sup>18</sup>

La sociedad y su componente material dependen entre sí, esto por la sencilla razón de que la sociedad necesita un espacio físico para realizar todas sus actividades (básicas, comerciales, gubernamentales, religiosas, recreativas, etc.) y este espacio físico a su vez, no existiría sin la presencia del factor "humano".

Esta estrecha relación se traduce en que el ser humano es el protagonista principal de la historia, cultura, ideología y localización geográfica de una determinada ciudad, pero todos estos factores internos organizan el espacio acorde a las actividades que se desarrollen en la misma, actividades que la mayoría de las veces, por no tener un lugar apropiado para su ejecución o darle un uso equivoco al espacio, generan una problemática en la que la ciudad edificada no está exenta de problemas.

Tal como menciona Horacio Landra en su plan piloto de renovación urbana, "La organización social da como resultado una acción destructora recíproca entre la degeneración de la ciudad y la degeneración del ser humano, proceso que ha sido eminentemente negativo." <sup>19</sup>

Este conflicto se traduce en el espacio urbano de distintas formas, entre las que sobresalen: el deterioro del espacio urbano y sus elementos, precarias condiciones de habitabilidad, pérdida de vitalidad funcional, hacinamiento poblacional, precario nivel de equipamiento y servicios.

<sup>18</sup> Ledrut, Raymond, **El Espacio Social de la Ciudad**, Editorial Amorrortu, 1974, p. 24.

<sup>19</sup> Landra, Horacio, **Plan Piloto de Renovación Urbana**, 1971, p. 09.



### 2.1.3 LA CIUDAD COMO BIEN CULTURAL/ CENTROS HISTÓRICOS

El Centro Histórico es “la zona de una ciudad que comprende los espacios urbanos y los inmuebles históricos relevantes, caracterizándose por su contenido y homogeneidad, por los detalles y volumetría de los edificios y los sistemas y materiales de construcción utilizados, así como también, el diseño y trazo de sus calles y espacios públicos.”<sup>20</sup>

La definición utilizada en la Legislación del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, dice que los Centros Históricos son núcleos individuales de inmuebles, donde se ha originado el crecimiento de la población urbana, que sean claramente delimitados y que reúnan las siguientes características: 1) que formen una unidad de asentamiento y 2) que sean representativas de la evolución de una comunidad, por ser testimonio de su cultura o por constituir un valor de uso y disfrute de la colectividad.

La forma en que la ciudad o parte de ella se manifiesta como patrimonio cultural, es a través de la existencia de los Centros Históricos. De una manera muy general, se podría entonces definir como Centro Histórico, todas aquellas áreas urbanas cuya singularidad en sus características, las hacen susceptibles de ser consideradas patrimonio de sus habitantes. Son áreas relativamente homogéneas, las cuales caracterizan y dan testimonio de la historia urbana, de sus formas de vida, de los estilos arquitectónicos pero sobre todo, de su identidad y cultura.

El carácter histórico se refiere a la valorización de los testimonios de una conformación cultural que se va enriqueciendo a través del tiempo.

<sup>20</sup> Ceballos Mario F. y To Marco Antonio. **El Complejo Arquitectónico de la Recolección de la Antigua Guatemala una Propuesta de Restauración y Reciclaje**, (Tesis de maestría, Facultad de Arquitectura, USAC, Guatemala, 1990).

Según la Carta de Restauración emitida en 1972, “se deben considerar Centros Históricos, no sólo a los antiguos centros urbanos tradicionalmente extendidos, sino a todos aquellos asentamientos cuyas estructuras unitarias o fragmentadas y aún parcialmente transformadas, en el transcurso del tiempo, que hayan sido establecidas en el pasado, o entre las más recientes, aquellas que posean eventuales valores como testimonio histórico o destacadas cualidades urbanístico – arquitectónicas.”<sup>21</sup>

La singularidad de la capital se caracteriza por sus agudos contrastes: la atmósfera del período hispánico de las calles y avenidas del Centro Histórico y los escasos edificios antiguos con fachadas neoclásicas, que actualmente se utilizan como almacenes comerciales. De la misma forma cuenta con los monumentales edificios públicos de las décadas de los treinta y cuarenta, que contrastan con los modernos edificios comerciales, de oficinas o apartamentos, que contradictoriamente se construyeron para mejorar la imagen urbana del Centro Histórico, sacrificando edificios antiguos declarados monumentos que forman parte del patrimonio cultural de la nación.

### 2.1.4 PATRIMONIO CULTURAL

“Constituye la herencia común transmitida por nuestros antepasados. El concepto nace con la definición de cultura como elemento esencial de la identificación, indivisible e inalienable que el grupo social hereda de sus antepasados, con la obligación de conservarlo y acrecentarlo para transmitirlo a las siguientes generaciones.”<sup>22</sup>

Es difícil la existencia de una base teórica aceptada, que se aplique en las diferentes teorías de la restauración, las cuales se circunscribirán a su propio contexto ideológico (cultural, físico, natural), al que deberán responder y podrán seguirse enriqueciendo de experiencias de otros contextos similares. En el caso de Guatemala, las bases teóricas de la restauración se han apoyado en las de México, Italia (Carta de Venecia), sin embargo, debe constituirse la base para la formación de una teoría de la

<sup>21</sup> Díaz Berrio Salvador, **Protección del Patrimonio Cultural Urbano**, (México: Instituto de Antropología e Historia de México, 1986,) p. 103.

<sup>22</sup> Chanfón Olmos Carlos, **Fundamentos teóricos de la Restauración**. (México: UNAM, 1988). P. 38.

restauración, que se fundamente en un contexto económico, social, natural, y cultural propio, tomando en cuenta todas las características a las que está sometido el territorio, ya que en teoría esta propuesta se debe acoplar a nuestras necesidades.<sup>23</sup>

El patrimonio cultural es en sí la identificación que cada país hace de sus características peculiares, las cuales están conformadas por el proceso histórico que genera diversas manifestaciones artísticas, religiosas, etc. Estos elementos son considerados de gran valor para la comunidad, porque representan elementos concretos de su identidad como colectiva.<sup>24</sup>

El uso generalizado del término, es de aceptación relativamente reciente, su difusión es ampliamente apoyada por la UNESCO. Al fundarse dicho organismo, en 1946, su constitución establece como objetivo, velar por la conservación y protección del patrimonio universal de las obras de arte y monumentos de interés histórico científico.<sup>25</sup>

Es importante resaltar, que el patrimonio debe reflejar un testimonio fiel de hechos pasados, de la arquitectura, de la historia, de la cultura e identidad de un pueblo, teniendo en cuenta sobre todo que los elementos físicos que conforman este legado, tienden a perder progresivamente su valor estético, arquitectónico, histórico, funcional, y cultural, difiriendo de su concepción original, esto justifica que el objetivo principal de la conservación sea resguardar de la mejor manera posible este patrimonio para garantizar y prolongar su existencia.

<sup>23</sup> Chinchilla Jessica. **Propuesta de Restauración y Reciclaje del Inmueble Utilizado como Primer Palacio Arzobispal de la Ciudad de Guatemala.** (Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura. USAC. 1999.)

<sup>24</sup> Arévalo Miguel Álvarez, **Legislación Protectora de los Bienes Culturales de Guatemala.** (Guatemala, 1980) p. 11.

<sup>25</sup> Chanfón Olmos, Op. Cit. P. 47.

Desde el punto de vista legal, el concepto de patrimonio cultural se define como el conjunto de bienes que una persona física o moral recibe de sus antepasados, dicho concepto se encontraba ya en el derecho romano. El patrimonio cultural, según algunos autores, lo constituyen no sólo objetos artísticos, muebles o inmuebles, sino también, todos aquellos que unidos a los anteriores posean importancia histórica.

Se sabe que cada país define el patrimonio de acuerdo con hechos particulares, acontecimientos históricos, costumbres, manifestaciones que se consideran de valor para la comunidad. Se puede entender también, como valor patrimonial el aporte que haya tenido para una sociedad determinada: un objeto, inmueble, sitio o tradición en su correspondiente momento histórico.<sup>26</sup>

Forman parte del patrimonio cultural de la nación, los bienes e instituciones que por ministerio de ley o por declaratoria de autoridad lo integren y constituyan bienes muebles o inmuebles, públicos y privados, relativos a la paleontología, arqueología, historia, antropología, arte, ciencia y tecnología, y la cultura en general, incluido el patrimonio intangible, que coadyuven al fortalecimiento de la identidad nacional.<sup>27</sup>

En el artículo 3 de la Legislación del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, se consideran a los bienes que conforman el patrimonio de la siguiente manera:

- patrimonio cultural tangible.
- patrimonio cultural intangible.

**Patrimonio cultural tangible:** se considera patrimonio cultural tangible, a todas las manifestaciones culturales sustentadas por elementos materiales como la arquitectura, cerámica, orfebrería, paisajes naturales, etc.

<sup>26</sup> Chinchilla. Op. Cit. p. 14.

<sup>27</sup> Congreso de la Republica, Ministerio de Cultura y Deportes, Municipalidad de Guatemala. **Legislación del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala,** (Guatemala, Tipografía Nacional 2002,) Cap. I, Artículo 2, p. 5.

En general el patrimonio cultural tangible está constituido por elementos y objetos que tienen sustancia física y pueden ser conservados o restaurados por medio de algún tipo de intervención. El patrimonio tangible puede clasificarse en:

- a) **Bienes inmuebles:** se caracterizan por su inamovilidad, como edificios, iglesias, parques, traza urbanística.
- b) **Bienes muebles:** se caracterizan porque pueden ser trasladados de un lugar a otro, como los cuadros, esculturas, libros, muebles.

Para el caso de Guatemala, basándose en la Legislación del Centro Histórico de la Ciudad Capital, los bienes muebles e inmuebles que se consideran patrimonio cultural, abarcan los siguientes rubros:

Los bienes culturales inmuebles.

1. La arquitectura y sus elementos incluida la decoración aplicada.
2. Los grupos de elementos y conjuntos arquitectónicos y de arquitectura vernácula.
3. Los centros y conjuntos históricos, incluyendo las áreas que le sirven de entorno y su paisaje natural.
4. La traza urbana de las ciudades y poblados.
5. Los sitios paleontológicos y arqueológicos.
6. Los sitios históricos.
7. Las áreas o conjuntos singulares, obra del ser humano o combinaciones de estas con el paisaje natural, reconocidos o identificados por su carácter o paisaje de valor excepcional.
8. Las inscripciones y las representaciones prehistóricas y prehispánicas.<sup>28</sup>

<sup>28</sup> Ibid., p. 5.

Los bienes culturales muebles: son aquellos que por razones religiosas o laicas, sean de genuina importancia para el país, y tengan relación con la paleontología, la arqueología, la antropología, la historia, la literatura, el arte, la ciencia o la tecnología guatemaltecas, que provengan de las fuentes enumeradas a continuación.

1. Las colecciones y los objetos o ejemplares que por su interés e importancia científica para el país, sean de valor para la zoología, la botánica, la mineralogía, la anatomía y la paleontología guatemaltecas.
2. El producto de las excavaciones terrestres o subacuáticas, autorizadas o no, o el producto de cualquier tipo de descubrimiento paleontológico o arqueológico, planificado o fortuito.
3. Los elementos procedentes de la desmembración de monumentos artísticos, históricos o de sitios arqueológicos.
4. Los bienes artísticos y culturas relacionados con la historia del país, acontecimientos destacados, personajes ilustres de la vida social, política e intelectual, que sean de valor para el acervo cultural guatemalteco tales como:

- a) Las pinturas, dibujos y esculturas originales.
- b) Las fotografías, grabados, serigrafías y litografías.
- c) El arte sacro de carácter único, significativo, realizado en materiales nobles, permanentes y cuya creación sea relevante desde un orden histórico y artístico.
- d) Los manuscritos incalculables y libros antiguos, mapas, documentos y publicaciones.
- e) Los periódicos, revistas, boletines y demás materiales hemerográficos del país.
- f) Los archivos, incluidos los fotográficos, cinematográficos y electrónicos de cualquier tipo.
- g) Los instrumentos musicales.
- h) El mobiliario antiguo.<sup>29</sup>

<sup>29</sup> Legislación del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala. Op. Cit. Artículo 3, pp. 5-6.

**Patrimonio cultural intangible:** se considera intangible a todas las manifestaciones carentes de sustentación material y que se mantienen vivas por tradición, idioma, rituales, costumbres, etc. Se incluyen en ellas las tradiciones orales, las lenguas, la música, los bailes, los rituales, las fiestas, la medicina tradicional y la farmacopea, las artes culinarias, y todas las habilidades especiales relacionadas con los aspectos materiales de la cultura, tales como las herramientas y el hábitat.

Es el constituido por instituciones, tradiciones y costumbres, tales como la tradición oral, musical, medicinal, culinaria, artesanal, religiosa de danza y teatro.<sup>30</sup>

El patrimonio intangible representa la identidad de los pueblos arraigada en la historia, transmitido a las nuevas generaciones a través de la filosofía, los valores, el código ético, el modo de pensamiento, las tradiciones orales, las lenguas y las diversas manifestaciones culturales, constituyendo de esta forma los fundamentos de la vida comunitaria.

La razón de que el patrimonio intangible no tenga sustento material, lo hace vulnerable y de carácter hasta cierto punto momentáneo, porque la mayoría de las veces, la transculturización no permite conservar los valores transmitidos de forma intacta, incluso puede llegar a convertirlos en perecederos.

El patrimonio intangible es vasto y concierne a cada individuo, puesto que cada individuo es portador del patrimonio de su propia comunidad, a su vez, impregna cada aspecto de la vida del individuo y está presente en todos los productos del patrimonio cultural; objetos, monumentos, sitios y paisajes.

---

<sup>30</sup> Ibid., p. 7.

## 2.1.5 TEORÍAS DE INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO

La Preocupación sobre la conservación del patrimonio, comenzó a desarrollarse en Europa desde el siglo XVI, más específicamente en 1790, cuando en Francia, la convención nacional reacciona contra la inútil destrucción de edificios desencadenada a partir de la Bastilla, y aunque con poco éxito, dicta medidas para protegerlos, es así como comienza la historia de la conservación del patrimonio, pero es hasta el siglo XIX que surgen las primeras doctrinas que forman el pensamiento en ese momento histórico. Algunas de estas doctrinas tomadas como la base de la restauración actual, son eminentemente yuxtapuestas, como el caso del arquitecto Eugene Viollet Le Duc a mediados del siglo XIX, considerado como el iniciador de la restauración moderna, que afirma que "Restaurar un edificio no es conservarlo, repararlo o rehacerlo, es restablecerlo en un estado tan completo como jamás pudo haber existido en un momento dado,"<sup>31</sup> a diferencia de la teoría que sustentaba el crítico, sociólogo, y escritor inglés, John Ruskin (1819-1900), contemporáneo a Le Duc, quien afirmaba que la restauración significa la más completa destrucción que pueda sufrir un edificio; para él, los monumentos no deben ser tocados y nada debe hacerse hasta que estos se caigan.

De todas estas teorías que han surgido a través de la historia, se pueden destacar documentos imprescindibles, que ejercen una influencia marcada dentro del campo de la restauración y conservación de bienes, siendo los de mayor importancia: las Normas de Camillo Boito (1879), las cuales fueron completadas por Gustavo Giovannoni (1928), La Carta del Restauo (1931), Carta de Atenas (1931), Carta de Venecia (1964), Carta de Nairobi (1976), Carta de Veracruz (1972.)

---

<sup>31</sup> Bonfil Ramón, **Apuntes Sobre Restauración de Monumentos**, (México: 1974), p. 50.



## ESCALAS DE INTERVENCIÓN DEL PATRIMONIO ARQUITECTÓNICO URBANÍSTICO

Los cambios físicos a realizarse en el espacio urbano de las zonas patrimoniales, no deben efectuarse arbitrariamente, por ello de manera paralela a las teorías de restauración e intervención del patrimonio cultural arquitectónico-urbanístico, se han de tomar en cuenta ciertos conceptos que determinan las distintas escalas o medidas de acción sobre los bienes patrimoniales.

### RESTAURACIÓN

Etimológicamente, el vocablo restauración procede del término latino *restauratio*, del verbo latino *restaurar*, que está formado por el prefijo re y el verbo -staure.

“Restaurar, esencialmente puede implicar repetición (re), poner de pie en una forma estable (staure), es decir: volver a poner de pie. En otros sentidos, la restauración es creación renovada o *restaurare* – Volver una cosa al estado en que se hallaba antes.”<sup>32</sup>

En el mundo romano, la restauración se identificaba como la acción de regresar a un estado anterior. Esta idea central se conservó a lo largo de la historia, con una gran variedad de formas de aplicación, que se va modulando de acuerdo a las exigencias de la transformación cultural.

Durante los siglos XVII y XVIII, la restauración adquiere el carácter de garantía, para prolongar la posibilidad de contemplación de las obras de arte, además de efectuar un regreso a la restauración que de ello se tenía. Posteriormente, en el siglo XIX, la restauración se convierte en guardián de las fuentes objetivas del conocimiento histórico, y en el siglo XX la

restauración se institucionaliza para aprovechar todos los recursos que la ciencia y la tecnología ponen a su disposición.

En cuanto a la restauración de monumentos, la actividad de restaurar monumentos podría quedar expresada diciendo que es el arte de salvaguardar la solidez y la forma – materia histórica del monumento mediante operaciones y agregados que evidencien su actualidad y su finalidad programada.<sup>33</sup>

En resumen se puede definir a la restauración como la intervención que devuelve las condiciones de estabilidad perdida o deteriorada, a una estructura arquitectónica, esta a su vez, puede requerir recursos técnicos y materiales modernos; es importante que el arquitecto maneje el concepto estructural de un edificio, tanto moderno como antiguo para optar la forma más adecuada y que esta intervención no dañe la estructura antigua.<sup>34</sup>

Las intervenciones que la restauración efectúa en monumentos, se pueden clasificar de la siguiente manera.

- Conservación.
- Liberación.
- Consolidación.
- Integración.
- Reintegración.
- Adaptación o Adecuación.
- Reestructuración.
- Rehabilitación.
- Reciclaje.
- Revitalización.

<sup>32</sup> Dr. Mario Ceballos, **Conservación de Monumentos**, (Guatemala: Libro de apoyo al curso Conservación de Monumentos Facultad de Arquitectura, USAC, 2003,) p. 30.

<sup>33</sup> Villagran García José, **Arquitectura y Restauración de Monumentos**, (México: 1989), p 103.

<sup>34</sup> Chanfón Olmos, Op. Cit. P. 49.



**CONSERVACIÓN:** se puede decir que es la más importante de las actividades dentro de la restauración de monumentos y es el conjunto de actividades destinadas a salvaguardar y mantener y prolongar la permanencia de los objetos culturales para transmitirlos al futuro.<sup>35</sup>

Con una Conservación adecuadamente manejada, la restauración no tendría mucho que hacer. En otras palabras, los trabajos de conservación son preventivos, en tanto que los de restauración son curativos.<sup>36</sup>

La conservación de monumentos, impone en primer lugar un cuidado permanente de los mismos.

**LIBERACIÓN:** como su nombre lo indica, tiene como finalidad básica la de liberar al monumento objeto de la intervención, de aquellos elementos yuxtapuestos, adosados o cercanos a él, que le afecten devaluándolo, o que impidan apreciarlo dentro de un medio apropiado. Con ello se trata de depurar toda aquello que conforme el valor o los valores arquitectónicos, artísticos, y culturales del bien.<sup>37</sup>

**CONSOLIDACIÓN:** es la acción de reparar una construcción o un elemento arquitectónico para detener el proceso de deterioro que pueda afectar su firmeza o estabilidad.<sup>38</sup>

**INTEGRACIÓN:** se puede decir que es la labor que consiste en agregar al monumento uno o varios elementos que no existen en su contexto en el momento de efectuarse los trabajos. Estos elementos pueden ser de dos clases: 1) elementos que ha perdido el monumento pero que formaban parte de él y por alguna causa han desaparecido; 2) elementos que sin haber

formado nunca parte de su construcción, son necesarios a él para su funcionamiento. Es decir, pueden ser sustituidos elementos originales del monumento y que hayan desaparecido, por otros similares de nueva manufactura, siempre que estos elementos hagan falta al conjunto para que no corra peligro o cambie básicamente sus valores fundamentales. Puede ser necesario también para su funcionamiento el crear agregados, sobre todo en edificios en servicio, donde los elementos creados son de un orden de nuevas construcciones adyacentes al edificio original, y deben ser planeadas evitando competir con él, integrándose en lo formal a sus constantes visuales, y acusando su carácter de elementos de la época que pertenecen.<sup>39</sup>

**REINTEGRACIÓN:** como su nombre lo indica, consiste en volver a su lugar aquellos elementos originales que por alguna causa han sido desplazados de su sitio. En estos casos se puede ir desde la anastilosis, que consiste en reacomodar los elementos dispersos "*in situ*" de una edificación, hasta el caso extremo de una reconstrucción total.<sup>40</sup>

**ADAPTACIÓN O ADECUACIÓN:** es adaptar los edificios a una nueva función, sea por el cambio de destino del edificio (el caso de convertir una iglesia en teatro, museo, biblioteca, etc.), o sea porque conservando el mismo destino, los cambios técnicos y culturales hagan necesarias dichas adaptaciones.<sup>41</sup>

**REESTRUCTURACIÓN:** tiene como finalidad conservar o devolver la estabilidad a estructuras que acusan riesgo de perderla, o que hayan perdido la estabilidad en mayor o menor grado. El campo está abierto para poder utilizar cualquier tipo de estructura de cualquier tipo de material, incluso lo más moderno en tecnología, siempre y cuando se cumplan con los requisitos estipulados y no se altere o deforme el aspecto o volumetría, texturas, etc., del edificio.<sup>42</sup> Esta técnica es la más urgente de realizar en los bienes inmuebles del país declarados monumentos, especialmente los del Centro Histórico, que están en grave riesgo de desplome teniendo en cuenta las condicionantes sísmicas de Guatemala.

<sup>35</sup> Díaz Berrio, **Recomendaciones sobre la protección en el Ámbito Nacional del Patrimonio Cultural y Natural adoptado por la XVII Convención.** UNESCO, París, 1972, p. 6.

<sup>36</sup> Ceballos Mario, Op. Cit. P 39

<sup>37</sup> *Ibid.*

<sup>38</sup> Ceballos Mario F. y To Marco Antonio. Op. Cit. sp.

<sup>39</sup> *Ibid.*

<sup>40</sup> *Ibid.*

<sup>41</sup> Ceballos Mario, Op. Cit. p. 39

<sup>42</sup> *Ibid.*

**REHABILITACIÓN:** es el rescate de la función social que posee el inmueble luego de ser restaurado, de permitir adecuadamente la realización de las mismas actividades para las cuales fue diseñado.

**RECICLAJE:** conjunto de intervenciones que hacen posible utilizar de nuevo un edificio histórico, adecuándolo para un uso social diferente al original y en armonía con el contexto natural y urbano compatible con el carácter del monumento.

**REVITALIZACIÓN:** conjunto de operaciones técnicas administrativas y jurídicas, que en el marco de la planeación del desarrollo urbano, están dirigidas a la reanimación, renovación, rehabilitación, con el fin de mantenerlos integrados a la ciudad y de aprovecharlos de acuerdo a las necesidades de la población y su significado cultural.<sup>43</sup>

Es uno de los términos más aplicados en el rescate de zonas urbanas patrimoniales, el cual se concibe en su definición más simple como la recuperación de inmuebles y primordialmente de la calidad de vida de la comunidad que lo habita.

Tiene el propósito de devolverle la importancia funcional al entorno inmediato del edificio, al involucrar de manera directa a la comunidad, impulsando actividades comerciales y de servicios tradicionales, haciendo más atractivo el sector para el visitante.

“La revitalización integral es un trabajo de planeamiento urbano que afecta conjuntos edificados y urbanizados en situación de orden estructural y que en el caso de centros históricos de Ibero América, introduce la componente de estructuras urbanas con valor histórico artístico.”<sup>44</sup>

<sup>43</sup> Ceballos Espigares y To Quiñónez, Op. Cit. p. 132.

<sup>44</sup> Programa de revitalización de Centros Históricos en Ibero América, 1992.

## 2.2 MARCO LEGAL

Bajo el punto de vista jurídico, no existe en Guatemala un cuerpo de elementos teóricos ordenado a una teoría de la restauración que permita interpretar los fenómenos inherentes al proceso de la intervención de los edificios con determinado valor histórico, sin embargo, existe un conjunto de conceptos generales que se derivan de diferentes corrientes conceptuales de la restauración, que han guiado las intervenciones en el país, pero que aún no han sido adaptadas al caso específico de Guatemala y no son totalmente aceptadas por los especialistas de la restauración.<sup>45</sup>

### 2.2.1 LEGISLACIÓN NACIONAL Y LOCAL

#### CONSTITUCIÓN POLÍTICA DE LA REPÚBLICA DE GUATEMALA

- Decretada por la Asamblea Nacional Constituyente, en su Sección Segunda, artículos 59, 60, 61, 64 y 65, establece que es obligación del estado proteger, fomentar y divulgar la cultura.
- Forma el patrimonio cultural de la nación, los bienes y valores paleontológicos, arqueológicos e históricos y recibirán atención especial para resguardar su valor histórico; para tal efecto, con base en el Decreto Gubernativo No 22 se creó el Instituto de Antropología e Historia (IDAEH.)
- En el Decreto 425 sobre protección de los monumentos, objetos arqueológicos, históricos y típicos en los artículos 1, 2, y 3 se considera tesoro cultural, todos los monumentos objetos arqueológicos, históricos, políticos nacionales y centroamericanos y queda prohibido su intervención sin el aval del Ministerio de Educación.<sup>46</sup>

<sup>45</sup> Ceballos Espigares y To Quiñónez, Op. Cit. sp.

<sup>46</sup> Instituto de Antropología e Historia, **Legislación para la protección del Patrimonio Cultural de Guatemala-Centroamérica.**

## CÓDIGO MUNICIPAL

A la Corporación Municipal le compete, la elaboración, aprobación y ejecución de reglamentos y ordenanzas de urbanismo; la promoción de la educación, la cultura, el deporte, la recreación, las ciencias y las artes, en coordinación con los ministerios respectivos; la protección del derecho de los vecinos y de las comunidades a su identidad cultural, de acuerdo a sus valores, lenguas, tradiciones y costumbres, además esta debe formular planes de ordenamiento territorial, de esta cuenta en el Código Municipal en el artículo 113 en los planes y el uso del suelo se lee lo siguiente: "Los planes de ordenamiento territorial y de desarrollo integral del municipio, deben respetar, en todo caso, los monumentos y edificios de valor histórico y cultural de las poblaciones. De estos planes se determinará por otra parte, el uso del suelo en cuanto perímetro urbano se defina y los posibles usos del suelo en área rural externa o dicho perímetro, de acuerdo con las tendencias de crecimiento de la ciudad o centro poblado del que se trate."<sup>47</sup>

Ante tales obligaciones que dicha Corporación Municipal debe cumplir, se formuló el Plan de Desarrollo Metropolitano, a desarrollarse en el año 2010; en este plan se define la imagen de la Ciudad de Guatemala como un Centro Histórico, ecológico, turístico y cultural y el rescate de las obras arquitectónicas características de la Zona 1 capitalina representativas de los distintos períodos estilísticos del arte e historia guatemalteca.

## ESTATUTOS DE LA UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA

En el artículo 8, como depositaria de la cultura corresponde a la Universidad.

- Establecer todas aquellas organizaciones que tengan que ver con el desenvolvimiento cultural del país, cooperar en

la formación de catálogos y registros de la riqueza cultural del mismo y colaborar en la vigilancia del tesoro artístico y científico.

- Fomentar la difusión de la cultura, la física, ética y estética.

En el artículo 7, como centro de investigación, deberá contribuir en forma especial al de estudios de resoluciones de los problemas nacionales desde el punto de vista cultural.<sup>48</sup>

## LEY PARA LA PROTECCIÓN DEL PATRIMONIO CULTURAL DE LA NACIÓN

La ley para la protección del patrimonio cultural de la nación, en el Decreto No 26-97 reformado por el Decreto 81-98 del Congreso de la República de Guatemala, señala en sus artículos 1, 2 y 3, que tiene por objeto la regulación, protección, defensa, conservación y recuperación de los bienes que integran el patrimonio cultural de la nación. Esta ley fue creada ante la urgente necesidad de impulsar legalmente estas actividades, correspondiendo al Estado cumplir con estas funciones por medio del Ministerio de Cultura y Deportes, quedando afectos a esta ley los bienes culturales tangibles ( bienes culturales muebles e inmuebles) y los bienes culturales intangibles (costumbres, tradiciones, creencias, etc.) que tengan más de 50 años de antigüedad a partir del momento de su construcción o creación y que por tanto representen un valor histórico y artístico.

## DECLARATORIA DEL CENTRO HISTÓRICO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

El 13 de agosto de 1998 fue publicado el Acuerdo Ministerial 328-98, del Ministerio de Cultura y Deportes, que indica en sus artículos 1, 2 y 3 la declaración del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, el cual está conformado por la parte central del casco urbano, donde se fundó la Nueva Guatemala de la Asunción, comprendiendo desde la avenida Elena, hasta la doce avenida, y de la primera calle hasta la dieciocho calle de la zona uno; así como el Cerrito del Carmen y tres áreas de amortiguamiento conformadas

<sup>47</sup> Código Municipal, INFOM, (Guatemala 1998.)

<sup>48</sup> Leyes, Estatutos Legales de la Universidad de San Carlos de Guatemala USAC, (Guatemala 1989.)

por el Barrio de Candelaria, El Centro Cívico Metropolitano y el Barrio de Jocotenango de la zona dos.<sup>49</sup>

En este Acuerdo también se especifica la clasificación de los inmuebles que conforman el Centro Histórico y los Conjuntos Históricos de la ciudad de Guatemala en las siguientes categorías:

**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 obras de arquitectura e ingeniería, así como espacios abiertos tales como: atrios, plazas, parques y jardines característicos o tradicionales del Centro o 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 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, o C.<sup>50</sup>

Debido al acelerado deterioro del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, la Municipalidad Capitalina creó el 10 de diciembre de 1992 el **Departamento del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala**, como dependencia de la unidad de planificación urbana de esta institución con el fin de atender las tareas a nivel técnico de este sector. Esta dependencia es la responsable de controlar todos los trabajos de construcción, ampliación o demolición que se realicen dentro del Centro Histórico, analizando previamente el expediente de solicitud de

construcción a través del departamento de Catastro y si fuese necesario la inspección respectiva al sitio a alterar.

Con el propósito de complementar la labor del Departamento del Centro histórico y dar forma a la estructura institucional con la que la Municipalidad ha de abordar las actividades de rescate del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, se creó el **Consejo Consultivo del Centro Histórico**. El cual está integrado por siete miembros titulares, cinco especialmente designados, el cronista de la Ciudad, el Arquitecto Mayor de la ciudad de Guatemala y un secretario, correspondiéndole al Consejo, estudiar e identificar los lineamientos técnicos para el rescate, la conservación y la revitalización del Centro Histórico y velar por la adecuada orientación de los proyectos respectivos.<sup>51</sup>

Con el propósito del rescate y renacimiento del Centro Histórico nace el proyecto **Renacentro**, orientado al rescate urbanístico y patrimonial del área, promoviendo su revalorización arquitectónica y urbanística y la reactivación económica sustentada en la generación de oportunidades de inversión y de empleo, aprovechando el potencial y la capacidad instalada en el centro.

Renacentro constituye un proyecto interinstitucional, abierto a la participación de la banca, el comercio y la industria, las organizaciones privadas, las universidades y centros de estudio, los museos, los comités de vecinos y demás organizaciones interesadas.

Actualmente participan en Renacentro, mediante convenios de cooperación interinstitucional: La Municipalidad Capitalina, La Universidad de San Carlos de Guatemala, particularmente la Facultad de Arquitectura, El Ministerio de Cultura y deportes por medio del Instituto de Antropología e Historia (IDAEH), y El Instituto Guatemalteco de Turismo (INGUAT.)

<sup>49</sup> **Legislación del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala**, Op. Cit., Acuerdo Ministerial, p. 45.

<sup>50</sup> Ibid. p. 46.

<sup>51</sup> Acuerdo Municipal, **Creación del Consejo Consultivo del Centro histórico de la Ciudad de Guatemala**, (Guatemala: Septiembre 1993.)



Este proyecto persigue los siguientes beneficios:

- Dar solución a problemas urbanísticos del área.
- Generar en ella un ambiente de paisajes gratos.
- Ampliar el universo de sus usuarios.
- Reactivar su economía, principalmente en comercio y turismo.
- Reafirmar su valor.
- Consolidar un símbolo de identidad nacional.<sup>52</sup>

### **Reglamento para la Protección y Conservación del Centro Histórico y Conjuntos Históricos de la Ciudad de Guatemala**

Emitido por el Consejo Municipal de la Ciudad de Guatemala, en su artículo 1, establece que 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 de la Nueva Guatemala de la Asunción, y su patrimonio cultural, vivo o intangible.
- Rescatar y mantener su valor urbanístico, la actividad económica y cultural como base de identidad nacional.

### **MARCO REGULATORIO DEL MANEJO Y REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO**

El objeto de este marco regulatorio, es lograr la revitalización del Centro Histórico a través de normas, incentivo e instrumentos. Se encuentra dividido en 8 capítulos:

**Capítulo 1. Consideraciones generales:** se definen la conformación del Centro histórico, además de las escalas de intervención del patrimonio arquitectónico urbanístico.

También establece la división básica del Centro Histórico, como parte de la imagen objetivo y las estrategias de revitalización, la unidad básica se conoce como unidad de gestión urbana, estas surgen a partir de los barrios y sectores tradicionales, con origen y relación histórica, homogeneidad, características tipológicas y uso del suelo compatible.

Los núcleos de gestión urbana se definen como conjuntos o elementos urbanos específicos que por sus características espaciales, histórico patrimoniales y funcionales, así como por su posición estratégica, dentro de las Unidades de Gestión, son objetivo prioritario de revitalización.

Cada unidad de gestión cuenta con una visión específica que se denomina imagen objetivo, ésta busca la consolidación, de usos, funciones urbanas y condiciones del medio ambiente, de acuerdo a las características de cada unidad de gestión.

La unidad y concordancia urbanística se establece como un conjunto de criterios compositivos que buscan la integración de las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones, con los inmuebles del entorno inmediato, principalmente con los de valor patrimonial.

Además de los aspectos mencionados anteriormente también se plantean, usos prioritarios, permitidos, condicionados o no permitidos para las unidades de gestión según las características predominantes de cada una.

**Capítulo 2. Vialidad en el Centro Histórico:** establece las distintas jerarquías en las vías, las define y delimita, siendo en su orden las siguientes:

- a) Circunvalación externa, es un proyecto de mayor jerarquía del Centro Histórico contemplado como un plan maestro de transporte para la ciudad.

<sup>52</sup> Departamento del Centro Histórico, Documento: **El Renacimiento del Centro Histórico**, (Guatemala,) p. 7.



- b) Circunvalación internan del Centro Histórico: son vías de segunda jerarquía, cuyo trazo corresponde a la traza urbana actual, comprende la 4ª y 9ª avenida y la 4ª y 13 calle.
- c) Vías colectoras: son vías de tercera jerarquía que bordean las Unidades y serán definidas para reducir las rutas de transporte urbano.
- d) Vías y zonas peatonales y semipeatonales dentro de los núcleos de gestión urbana: estas son vías que permiten la creación de segmentos de calle donde se dará preeminencia al peatón sobre el vehículo y de esta manera crear condiciones para la valoración del patrimonio urbanístico arquitectónico.
- e) Estacionamientos: los estacionamientos abiertos al público para vehículos livianos dentro del Centro Histórico deberán ser autorizados por el Departamento de Control de la Construcción Urbana y de conformidad con la Unidad y Concordancia Urbanística.

**Capítulo 3. Transporte público:** regula y norma las vías permitidas y no permitidas para la circulación del transporte público.

- a) Transporte urbano: prohíbe el ingreso de unidades de transporte extraurbano dentro del Centro Histórico.
- b) Interconexión norte-sur : establece la ruta verde dentro del Centro Histórico conformada por la 6ª y 7ª avenida.
- c) Reordenamiento de rutas: prohíbe el tránsito de rutas del transporte urbano dentro del área definida como circunvalación interna del Centro Histórico.
- d) Taxis: con la finalidad de prestar un servicio adecuado a los usuarios se permitirá la circulación de taxis dentro del Centro Histórico.
- e) Se prohíbe la circulación de transporte pesado de mas de 3.5 toneladas de la 5ª a 9ª calle entre 6ª y 8ª avenidas de la Zona 1.

**Capítulo 4. Uso del Suelo establece la división del Centro Histórico en:**

- a) Unidades de gestión: unidades de manejo o barrios que conforman el Centro Histórico, establecidas sustentándose en la historia, riqueza patrimonial, vocación del suelo y condiciones que las particularizan e integran.
- b) Delimitación de las unidades de gestión urbana dentro del Centro Histórico.
- c) Normas de Manejo: define las normas para cada una de las unidades de acuerdo con la imagen objetivo de revitalización que se pretende alcanzar, incentivando usos compatibles y desestimulando usos no deseables.
- d) Para alcanzar la imagen objetivo para cada unidad de gestión serán manejadas según los usos del suelo.

**Capítulo 5. Unidad y concordancia urbanística:** establece criterios de diseño, cuya función es integrar las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones con los inmuebles del entorno inmediato, principalmente los patrimoniales categoría A y B.

- a) Rehabilitación de inmuebles categoría A: se permitirán las intervenciones constructivas necesarias para la estabilidad estructural y la habitabilidad del inmueble categoría A, guardando la concordancia y estilo físico espacial.
- b) Densificación de inmuebles categoría B: para la densificación de estos inmuebles, deberán conservarse y restaurarse la edificación comprendida en la 1ª y 2ª crujía de acuerdo con las alturas establecidas en el Marco Regulatorio.
- c) Condiciones de unidad y concordancia urbanística de inmuebles categoría C y D: todas las edificaciones nuevas e inmuebles categoría C y D deberán ajustarse a las condiciones de alineación, perfil, ritmo de vanos y macizos y continuidad de líneas horizontales, alturas permitidas, distancia de las crujías.
- d) Color de fachadas: la aplicación de colores para los inmuebles del Centro Historio deberá cumplir con los criterios de la paleta de color de acuerdo con la estilística del inmueble predominante declarado patrimonio histórico.

**Capítulo 6. Incentivos:** se establecen incentivos para las inversiones que se enfoquen en alcanzar la revitalización del Centro Histórico y la imagen objetivo de las unidades de gestión urbana.

- a) Exoneración de la licencia de construcción: se exonerara de l pago de la licencia de construcción a los interesados en la ampliación, construcción, reparación, restauración y reconstrucción de inmuebles localizados en el Centro Histórico.
- b) Régimen especial del impuesto único sobre inmuebles: las nuevas intervenciones operaran dentro del sistema catastral con un valor de cero en inversiones hechas a inmuebles con un valor superior a Q200, 000.00.
- c) Intervenciones colectivas: las intervenciones colectivas en inmuebles gozan de una exoneración del impuesto único sobre inmuebles en un periodo de 5 años.
- d) Destino del impuesto único sobre inmueble: el monto del impuesto único sobre inmueble recaudado, se empleara para la definición de proyectos de, iluminación, sustitución del cableado aéreo y proyectos demostrativos de carácter general.

**Capítulo 7. Sanciones:** se crea el Juzgado de Asuntos Municipales del Centro Histórico, el cual tendrá bajo su jurisdicción el Centro Histórico.

- a) El incumplimiento de lo establecido en el Marco Regulatorio es observancia obligatoria de los propietarios de inmuebles dentro del Centro Histórico y su incumplimiento será sancionado con una multa que se deberá establecer por el juez de asuntos municipales entre Q50 y Q500.

**Capítulo 8. Disposiciones finales:**

- a) Comercio Informal: la Municipalidad de Guatemala deberá identificar alternativas viables para la reubicación del comercio informal del Centro Histórico.
- b) Plan de Manejo del Centro Histórico: el Plan del Centro Histórico deberá de aprobarse en un plazo menor a 2 años con el conocimiento de las entidades Municipales involucradas en el proceso de reformulación de dicho Plan.
- c) Inmuebles y establecimientos abiertos al público existente: estos deberán guardar las medidas de mitigación e impacto relacionadas con el sonido, trepidación, olores, usos inadecuados al Centro Histórico.
- d) Vigencia: el Marco Regulatorio del Centro Histórico entra en vigencia ocho días después de su publicación en el diario oficial (Dado en el Salón Miguel Ángel Asturias, del Palacio Municipal, a los nueve días del mes de abril del año 2003)

La presente investigación se fundamenta legalmente en este Marco Regulatorio. Como lo establece el artículo No. 22 "las Unidades de Gestión Urbana que se definieron tendrá normas específicas de manejo, de conformidad con la imagen objetivo de revitalización que se pretende alcanzar."<sup>53</sup>

El fundamento de esta investigación, es proporcionar los documentos para cada unidad de gestión que ayude a normar y regular cualquier tipo de intervención, con el objeto de dirigir las intervenciones hacia la imagen objetivo, establecida para la unidad de gestión urbana.

<sup>53</sup> Municipalidad de Guatemala, Departamento del Centro Histórico, **Plan del Centro Histórico de la Nueva Guatemala de la Asunción**, (Guatemala de la Asunción, Centro América, Año 2003,) sp.

## 2.2.2 MARCO LEGAL INTERNACIONAL

### LEY DE INDIAS

Estas leyes fueron creadas para determinar el trazo de las ciudades fundadas por los españoles en la etapa de la conquista de América, no se limitan a formas de diseño, sino también a establecer la zonificación y uso del suelo tendiente a balancear la relación campo – ciudad. La ciudad asume el rol de “centro” funcional y operativo. La configuración de la trama de calles determinaba un trazado en forma de damero cuyos cuadros eran las cuadras o manzanas de forma cuadrada.

La propiedad urbana en Hispanoamérica tenía como base los solares, en algunos casos como el de Buenos Aires, medían por lado 70 varas (60.66mt) y resultaban de partir en cuatro la manzana de 140 varas (121.33 x 121.33mt.) Los Edificios Públicos, Casas Reales, Cabildo, Aduana, e Iglesia Mayor debían construirse alrededor de la Plaza Mayor.

Estas leyes se utilizaron para realizar el trazo de la Nueva Guatemala de la Asunción en el Valle de la Ermita, a consecuencia del traslado de la ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala (Antigua Guatemala) por los terremotos de Santa Marta en 1773.

### CARTA DE ATENAS 1931

La Carta de Atenas, fue escrita en el año de 1931 bajo la necesidad de la conservación del patrimonio artístico y arqueológico de la humanidad.

En ella se indica que la restauración debe respetar la obra histórica, sin menospreciar el estilo de ninguna época y define al monumento como la creación arquitectónica, la cual no se encuentra aislada, sino también comprende al conjunto donde está insertado. Para esta preservación del monumento, implica evitar la alteración del volumen y el color, también se recomienda

que todo elemento arquitectónico o de otra clase que pueda comprometer el equilibrio o su escala debe ser eliminado y, por consiguiente, los trabajos de conservación, restauración y excavación, deberán estar siempre acompañados de la constitución o de una documentación precisa.

### DECLARATORIA UNIVERSAL DE LOS DERECHOS HUMANOS 1948

En la Asamblea General de las Naciones Unidas, diciembre de 1948 en su artículo 17 declara que toda persona tiene derecho a la propiedad individual y/o colectiva; con ello se garantiza el Patrimonio Cultural como bien colectivo.

### CARTA DE VENECIA 1964

Cargadas de un mensaje espiritual del pasado, las obras monumentales de los pueblos continúan siendo en la vida presente el testimonio vivo de sus tradiciones seculares. La humanidad, que cada día toma conciencia de la unidad de los valores humanos, la considera como un patrimonio común, y de cara a las generaciones futuras se reconoce solidariamente responsable de su salvaguardia. Debe transmitirlos en toda la riqueza de su autenticidad.

La “Carta Internacional de Restauración”, conocida como la carta de Venecia, fue creada y aprobada en el II Congreso de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, en mayo de 1964, en Venecia, Italia; al hablar de obras monumentales, se refiere básicamente al valor monumental que a través del tiempo, han adquirido las obras sin importar su tamaño, acumulando significancia histórica, cultural y de identidad.

La Carta de Venecia hace referencia a la restauración como: “La operación que debe poseer carácter excepcional, o sea ser única al aplicarla a un determinado monumento, que a la vez está localizado en un espacio de tiempo conocido. Debe dirigirse a conservar y revelar el valor estético e histórico del monumento, y sobre todo apoyada en el respeto de las substancias originales. También expone, que debe asignarse funciones útiles y actuales a los monumentos, siempre que no alteren su distribución ni decoración al adaptarle nuevos usos, lo que supone la armonización del conjunto siempre que establezca la diferencia entre lo nuevo y lo original.

Sugiere el mantenimiento permanente, así como el respeto a las aportaciones de los distintos períodos de la historia del monumento. La Carta de Restauración también señala que “Las edificaciones, espacios urbanos que rodean y enmarcan un monumento, conforman un conjunto característico, que debe ser tratado como un todo.”

Este manuscrito contribuyó al desarrollo de un amplio movimiento internacional, en vista de que se ha traducido, principalmente en documentos nacionales e internacionales relacionados con la restauración y junto con ellos otras técnicas que justifican su aplicación.

En este documento se dice que los aspectos válidos de todas las épocas de edificación de un monumento deben respetarse, ya que la unidad de estilo no es el fin que se pretende alcanzar en una restauración.

Cuando un edificio posee varias etapas de construcción superpuestas, la liberación de una de estas partes subyacentes, no se justifica sino excepcionalmente y a condición de que los elementos eliminados ofrezcan poco interés, esto aunado a que los elementos destinados a remplazar las partes faltantes deben integrarse armónicamente, con el fin de que la restauración no falsifique el documento de arte y de historia.

En cuanto a los sitios monumentales deben ser objeto de cuidados especiales, con el fin de salvaguardar su integridad y asegurar su saneamiento y su valorización.

### **CARTA DE PARIS 1972**

Esta carta aprobada en 1972, es una recomendación para la protección en el ámbito nacional del patrimonio cultural y natural. Cuenta con las consideraciones siguientes:

- El patrimonio cultural y natural que constituye un elemento esencial del patrimonio de la humanidad, está amenazado

por peligros graves nacidos de nuevos fenómenos inherentes a nuestra época.

- Cada uno de los bienes culturales y naturales es único y la desaparición de uno de ellos constituye un empobrecimiento irreversible.
- Todos los países en cuyo territorio estén situados bienes del patrimonio cultural y natural, tienen la obligación de proteger el patrimonio de la humanidad.
- El estudio, conocimiento y la protección del patrimonio cultural y natural en los diferentes países del mundo, favorecen la comprensión mutua entre los pueblos.
- Los estados miembros instituirán en su territorio, servicios públicos especializados, encargados de desempeñar funciones de protección, conservación valorización del patrimonio cultural, además de formar y reclutar personal científico encargado de elaborar programas de identificación, protección e integración; velar porque los propietarios o habitantes efectúen las restauraciones necesarias de los inmuebles.
- Las medidas de protección de los estados miembros serán en lo posible, científicas, las medidas administrativas se preocuparán por atribuir una función adecuada a los conjuntos históricos que hayan perdido su destino original.
- Se establecerá un plan para proteger, conservar y revalorizar los conjuntos históricos y artísticos, comprenderán perímetros de protección y fijarán las condiciones de utilización del suelo.

Los planes de rehabilitación determinarán el destino que se tenga que dar a los edificios históricos. Las medidas de carácter jurídico serán utilizadas para proteger el patrimonio cultural y natural mediante las disposiciones legislativas y de acuerdo a las normas legales de cada país se impondrán penas y sanciones a todo el que destruya o deteriore un monumento.<sup>54</sup>

<sup>54</sup> Cruz Cortéz Sergio Estuardo. **Valorización del Templo San Juan El Obispo y Su Entorno Urbanístico Inmediato. La Antigua Guatemala.** (Guatemala: Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura. USAC. Mayo 2001.) pp. 12 y 13.



### **CARTA DE VERACRUZ**

En esta se explica que los Centros Históricos son bienes que se deben conservar y transmitir al futuro, para que un pueblo sepa quien es, donde está y a donde va. La única forma viable de actuar sobre el patrimonio es convertirlo en instrumento socialmente útil y rentable para el bien de la colectividad, haciendo posible una mejor calidad de vida y lograr el renacimiento de la ciudad.

Sobre los deberes y derechos que debe asumir el Centro Histórico: es un bien patrimonial y un capital social, esto significa que la comunidad tiene derecho a utilizarlo. El deber de conservar y transmitir este patrimonio, es un derecho que los ciudadanos tienen que reconocer y reivindicar.

### **CARTA ITALIANA DE RESTAURACIÓN**

La carta Italiana de Restauración, orienta respecto a la forma de llevar a cabo las operaciones de conservación y restauración.

Con el objeto de definir los Centros Históricos, se debe considerar no solo los viejos "centros" urbanos, sino de forma general todos los asentamientos humanos cuya estructura, unitaria o parcialmente fragmentada y aún parcialmente transformada durante el tiempo, hayan sido establecidas en el pasado o entre las más recientes, aquellas que tengan eventuales valores como testimonio histórico o destacadas cualidades urbanísticas o arquitectónicas.

Las intervenciones en los Centros Históricos, deben garantizar la permanencia en el tiempo de los valores que caracterizan estos conjuntos. La restauración entonces, no se limita a operaciones dedicadas a conservar solamente el carácter formal, también extiende la conservación sustancial de las características del conjunto de la totalidad del organismo urbano y de todos los elementos que concurren en la definición de estas características, es decir, que los elementos construidos que

formen parte del conjunto deben conservarse no sólo de manera formal o como expresión arquitectónica, sino deben mantener hasta donde sea posible sus características originales evaluadas como un todo.

### **CARTA DE GRANADA**

Redactada más de veinte años después, respeta los mismos principios que la Carta de Venecia pero va claramente más lejos. En efecto, en el artículo 10 se puede leer: " En el caso en que fuese necesario efectuar transformaciones de edificios o construir nuevos, toda añadidura deberá respetar la organización espacial existente, en particular su parcelario y su escala, así como lo imponen la calidad y el valor del conjunto de construcciones existentes. La introducción de elementos de carácter contemporáneo, bajo reserva de no perjudicar la armonía del conjunto, puede contribuir a su enriquecimiento."

Aún cuando estos textos conservan cierta prudencia, promueven otras soluciones contrarias al "mimetismo arquitectónico". Es cierto que se refieren al concepto, esencial pero difícil de definir, de la "armonía del conjunto", pero es importante constatar que no consideran suficiente "tolerar" las incursiones del contemporáneo en el conjunto patrimonial. Las nuevas soluciones aparecen como un enriquecimiento potencial de éste.

### **COLOQUIO SOBRE LA CONSERVACIÓN DE PEQUEÑAS CIUDADES HISTÓRICAS**

Este explica principalmente que todas las medidas que se adopten para reanimar y rehabilitar las pequeñas ciudades antiguas, deben respetar los derechos, las costumbres y las aspiraciones de la población y reflejar las metas e intenciones de la comunidad urbana. Por eso las soluciones y realizaciones deben adaptarse a cada caso particular.



### UNESCO RECOMENDACIONES DE NAIROBI 1976

Documento que considera que los conjuntos históricos y su medio constituyen un patrimonio universal insustituible. Su salvaguardia y su 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.

Por otra parte considera que cada conjunto histórico y su medio deberían considerarse como un todo coherente cuyo equilibrio y carácter específico dependen de la síntesis de los elementos que lo componen y que comprenden tanto las actividades humanas como los edificios, la estructura espacial y las zonas circundantes.

En las medidas jurídicas, La aplicación de una política global de salvaguardia de los conjuntos históricos, y de su medio debería fundarse en principios válidos para cada país en su conjunto. Los estados miembros deberían adaptar las disposiciones existentes o, en su caso, promulgar nuevos textos legislativos y reglamentos con objeto de asegurar la salvaguardia de los conjuntos históricos.

En las medidas técnicas, económicas y sociales, se deberá poner especial cuidado en los reglamentos y a la vez, controlar las construcciones nuevas. Se deberá prestar especial atención a las dimensiones de las parcelas. Los estados miembros y la colectividad interesada se preocuparán por proteger los conjuntos históricos y su medio, contra los daños cada vez más graves causados por adelantos tecnológicos que traen consigo diversas formas de contaminación.<sup>55</sup>

<sup>55</sup> Díaz Berrio Salvador, Op. Cit., México 1986.

### RESOLUCIÓN DE BRUJAS

La resolución de brujas dice que la ciudad es el fundamento del entorno construido por el hombre. Es el espejo de su vida social y la expresión de la diversidad de su cultura, de su historia y de sus tradiciones, contiene las raíces vivas de las comunidades locales, es el significativo de su identidad y ayuda a los hombres a situarse en el tiempo y en el espacio.

La ciudad histórica, en forma mejor y más poderosa que cualquier otra ciudad, por la presencia permanente del tiempo en sus estructuras, sus materiales y sus tradiciones, constituye la identificación visual del hombre de hoy con sus raíces. Esta presencia viva del pasado es indispensable para su equilibrio tanto individual como social.

### CARTA DE CRACOVIA 2000

Hasta la fecha, es el último documento escrito en materia de conservación y restauración a nivel internacional. La carta de Cracovia surge con el objetivo de actualizar la Carta de Venecia a fin de adecuarla al nuevo marco cultural impulsado por el movimiento de unificación de Europa. En ella se proponen los siguientes principios para la conservación y restauración del patrimonio edificado.

1. El patrimonio arquitectónico, urbano y paisajístico, así como los elementos que lo componen, son el resultado de una identificación con momentos asociados a la historia y a sus contextos socioculturales. La conservación puede ser realizada mediante diferentes tipos de intervenciones como el control medioambiental, mantenimiento, reparación, restauración, renovación y rehabilitación. Cualquier intervención implica decisiones y responsabilidades relacionadas con el patrimonio entero y con aquellas partes que pueden tener un significado específico en el futuro.
2. El mantenimiento y la reparación son una parte fundamental del proceso de conservación del patrimonio. Estas acciones tienen que ser organizadas con una investigación sistemática. Hay que prever el posible deterioro, y tomar las adecuadas medidas preventivas.

3. La conservación del patrimonio edificado debe incluir la estrategia de conservación a largo plazo, la cual debería basarse en una gama de opciones técnicas apropiadas y organizadas en un proceso cognitivo que integre la recogida de información y el conocimiento profundo del edificio y/o del emplazamiento, esto mediante el estudio estructural, análisis gráficos y de magnitudes y la identificación del significado histórico, artístico y sociocultural del edificio.
4. Debe evitarse la reconstrucción en “el estilo del edificio” de partes enteras del mismo, se acepta la reconstrucción en partes muy limitadas con un significado arquitectónico, a condición de que se base en una documentación precisa e indiscutible. Si se necesita, para el adecuado uso del edificio, la incorporación de partes espaciales y funcionales más extensas, debe reflejarse en ellas el lenguaje de la arquitectura actual. La reconstrucción de un edificio en su totalidad, destruido por un conflicto armado o por desastres naturales, es solo aceptable si existen motivos sociales o culturales excepcionales que están relacionados con la identidad de la comunidad entera.
5. La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original.

#### **NORMAS DE QUITO**

Estas están encaminadas hacia la conservación y 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.

También indica que la revalorización de los bienes patrimoniales es el medio para promover un desarrollo económico-social, pasándolos de dominio de las minorías al conocimiento y disfrute de las mayorías populares, de tal manera que el monumento se consolide como un instrumento económicamente productivo y en cierta medida auto sustentable. El rescate de un monumento ejerce una beneficiosa acción que se refleja sobre el perímetro urbano aumentando la plusvalía del área, este efecto se puede multiplicar al aplicar las premisas de restauración y conservación en una zona completa.



## CAPÍTULO 3

## CONTEXTO GENERAL

El contexto general del objeto de estudio se refiere a todos los elementos generales que representan cierta influencia en el mismo, estos elementos comprenden: su delimitación geográfica (departamental, municipal y local) y los factores físico-naturales, sociales e históricos que afectan esta localización. Si bien está claro a lo que se refiere este capítulo, nunca está demás saber que estos elementos pueden ser condicionantes para la elaboración de una propuesta acorde al lugar donde se posicione el proyecto.



## CAPÍTULO 3 CONTEXTO GENERAL

### 3.1 ASPECTO FÍSICO

#### 3.1.1 DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA

##### NACIONAL

Localizada en Centroamérica, con una extensión territorial de 108,889 km<sup>2</sup>, bañada por el Océano Pacífico y el Océano Atlántico; limitando con Belice, República de México, Honduras y el Salvador. Consta de 22 Departamentos y de acuerdo a la legislación inicial de sectorización (decreto 70-86 del Congreso de la Republica) se divide administrativamente en 8 regiones:

- Metropolitana I, que comprende únicamente el departamento de Guatemala.
- Norte II, comprendida por los departamentos de Alta Verapaz y Baja Verapaz.
- Nororiente III, integrada por los departamentos de Izabal, Zacapa y Chiquimula.
- Suroriente IV, integrada por los departamentos de Jutiapa, Jalapa, El Progreso y Santa Rosa.
- Central V, que comprende los departamentos de Chimaltenango, Sacatepéquez y Escuintla.
- Suroccidente VI, con los departamentos de Retalhuleu, Suchitepéquez, San Marcos, Quetzaltenango, Sololá y Totonicapán.
- Noroccidente VII, integrada por los departamentos de Quiché y Huehuetenango.
- Petén VIII, que comprende únicamente el departamento de Petén. (Ver Mapa No1. Ciudad de Guatemala.)

##### DEPARTAMENTAL

El Departamento de Guatemala, se ubica en la Región Metropolitana; Colinda al norte con el departamento de Baja Verapaz; al este con El Progreso, Jalapa y Santa Rosa; al sur con el Departamento de Escuintla; y al oeste con Sacatepequez y Chimaltenango. Su extensión territorial es de 2,253 Km<sup>2</sup> y tiene una población total de 2,541,581 Habitantes.<sup>1</sup>

##### MUNICIPAL

El Municipio de Guatemala es la cabecera del departamento, además constituye la Capital de la República Guatemalteca. El régimen municipal es de primera categoría, consta de 17 municipios:

1. Amatitlán.
2. Chinautla.
3. Chuarrancho.
4. Fraijanes.
5. Guatemala.
6. Mixco
7. Palencia
8. San José del Golfo.
9. San José Pinula.
10. San Juan Sacatepéquez.
11. San Pedro Ayampuc.
12. San Pedro Sacatepéquez.
13. Petapa.
14. San Raimundo.
15. Santa Catarina Pinula.
16. Villa Canales.
17. Villa Nueva.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Instituto Nacional de Estadística, **XI Censo de Población, VI de Habitación**, (Guatemala 2002.)

<sup>2</sup> Instituto Geográfico Nacional IGN, **Diccionario Geográfico**, (Guatemala 2004,) sp.

## LOCAL

La ciudad de Guatemala se encuentra ubicada en el valle de la Ermita, o bien llamado Valle de la Virgen, de ahí el nombre que recibe "Guatemala de la Asunción". (Ver Mapa No1. Delimitación Geográfica.) Su nombre oficial es Ciudad de Guatemala, cuenta con 15 aldeas y 24 caseríos, tiene así mismo, gran número de colonias que constantemente surgen dentro del perímetro urbano como resultado del crecimiento natural de la capital.

Según un estudio del IGN la extensión territorial que cubre la ciudad es de 228 KM cuadrados.<sup>3</sup>

### 3.1.2 FACTORES FÍSICOS NATURALES DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

#### LOCALIZACIÓN GEOGRÁFICA

Latitud Norte: 14°35'11"; Longitud Oeste: 90°31'58" Meridiano de Greenwich;

#### CLIMATOLOGÍA

- Clima: generalmente templado, con una época seca que dura aproximadamente 4 ½ meses, desde diciembre, hasta mediados del mes de abril.
- Altura: 1502.32 msnm.
- Temperatura Promedio: máxima 25.11°C; mínima 15.16°C. Con variantes desde 33.4°C hasta 4.20°C.
- Humedad Relativa: 79%
- Precipitación Pluvial: 2936.50 MM, 119 días al año.
- Presión Atmosférica: 620 MMHG (MILÍMETROS DE MERCURIO)

<sup>3</sup> Diccionario Geográfico, IGN, Op. Cit. sp.

## HIDROGRAFÍA

El área metropolitana se divide en dos vertientes, la vertiente sur conformada por los ríos que drenan hacia el Océano Pacífico y la vertiente Norte ríos que drenan hacia el Océano Atlántico. El valle donde se ubica la ciudad de Guatemala, se encuentra disectado por pequeños ríos, entre los que sobresalen el río Michatoya y las Vacas.

## SISMOLOGÍA

Caracterizado por ser un país con alto riesgo sísmico, situado sobre tres placas tectónicas: 1) La Norteamericana ubicada al norte, 2) La Del Caribe el océano atlántico y 3) La De Los Cocos ubicada en el océano pacífico. Estas están caracterizadas por guardar cierta relación y dirección entre sí, además de velocidad y estructura, y al haber un acomodamiento de cualquiera de las placas, es cuando ocurren fenómenos sísmicos de diferente nivel, según sea la intensidad de movimientos y la relación de tiempo que guarde unos de otros. Son responsables de las características de la actividad geológica, geotérmica y volcánica que envuelve a la ciudad, pero también son las que originan otras placas más pequeñas, las cuales han tenido mayor incidencia en los sismos y terremotos que han sucedido en el país a lo largo de la historia, estas pequeñas fallas son llamadas: falla del Motagua, falla de Chixoy o Polochic, Falla de Jocotán y falla de Jalpatagua.<sup>4</sup> (Ver Plano 2 Análisis Gráfico de las Placas Tectónicas)

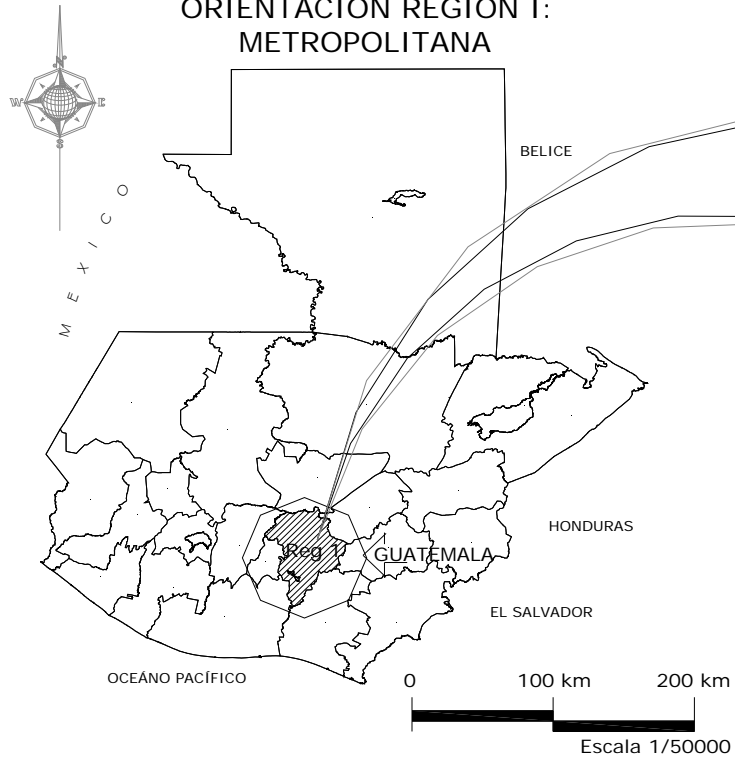
## TOPOGRAFÍA

Según datos del IGN, las pendientes de la región 1, donde se ubica el departamento de Guatemala oscilan entre 0% a 25%.

<sup>4</sup> Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología, **INSIVUMEH**, Notas de Archivo. (Guatemala 2004).

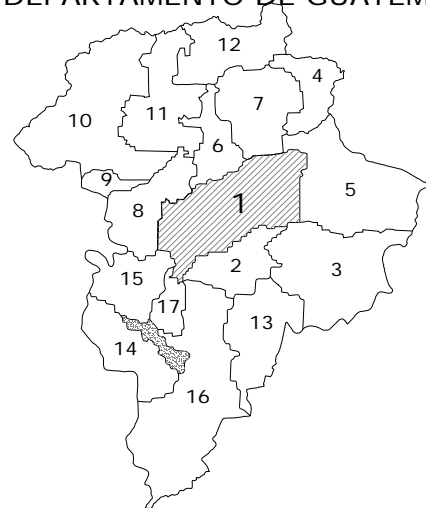


**REPÚBLICA DE GUATEMALA**  
**ORIENTACIÓN REGIÓN I:**  
**METROPOLITANA**



Fuente. Diccionario Geográfico Nacional IGN.

**LÍMITES MUNICIPALES**  
**DEPARTAMENTO DE GUATEMALA**



1. GUATEMALA
2. SANTA CATARINA PINULA
3. SAN JOSÉ PINULA
4. SAN JOSÉ DEL GOLFO
5. PALENCIA
6. CHINAUTLA
7. SAN PEDRO AYAMPUC
8. MIXCO
9. SAN PEDRO SACATEPÉQUEZ
10. SAN JUAN SACATEPÉQUEZ
11. SAN RAIMUNDO
12. CHUARRANCHO
13. FRAIJANES
14. AMATITLÁN
15. VILLA NUEVA
16. VILLA CANALES
17. PETAPA

SIN ESCALA

Fuente. Elaboración propia, en base a imágenes de Internet



**Zona 1**  
**Centro Histórico**  
SIN ESCALA

**UBICACIÓN DE LA CIUDAD DE**  
**GUATEMALA**

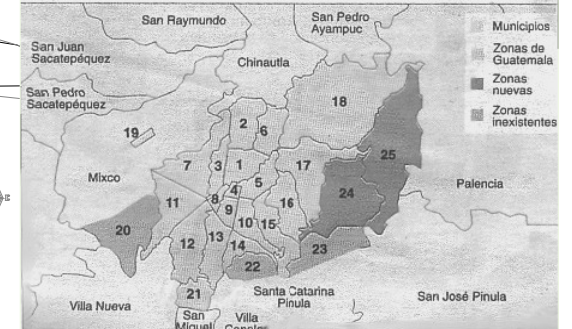


Fuente. Microsoft Encarta 2004

SIN ESCALA

**Distribución de la ciudad**

La ciudad de Guatemala está dividida en 25 zonas. Tres de ellas, la 20, 22 y 23, no existen en la práctica, mientras la 24 y la 25, están en la salida al Atlántico.



Fuente. Prensa Libre, sin fecha

SIN ESCALA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
DELIMITACIÓN GEOGRÁFICA  
RELACION GEOGRÁFICA NACIONAL,  
DEPARTAMENTAL Y MUNICIPAL

Fuente:  
Diccionario Geográfico de Guatemala, Imágenes  
internet, Prensa Libre, Microsoft Encarta 2004

ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**1/2**

HOJA

**34**

**DISTRIBUCIÓN DE LAS PLACAS TECTÓNICAS EN CENTRO Y NORTEAMÉRICA**



Imagen 1: fuente imagenes Google Internet

IMAGEN 1. EN GEOLOGÍA UNA FALLA ES UNA DISCONTINUIDAD QUE SE FORMA EN LAS ROCAS SOMERAS DE LA TIERRA (~200 KM DE PROFUNDIDAD) POR FRACTURAMIENTO CUANDO CONCENTRACIONES DE FUERZAS TECTÓNICAS EXCEDEN LA RESISTENCIA DE LAS ROCAS.

IMAGEN 2. LAS FALLAS TECTÓNICAS PUEDEN SER:

- DIVERGENTES: UNA PLACA SE FRACTURA DANDO ORIGEN A DOS PLACAS NUEVAS QUE EMPIEZAN A SEPARARSE ALEJANDOSE UNA DE LA OTRA.
- CONVERGENTES: CUANDO DOS PLACAS SE APROXIMAN UNA HACIA LA OTRA. SEGÚN EL TIPO DE CORTEZA EN CADA LADO DE LA FALLA SE OBSERAN 3 TIPOS DE CONVERGENCIA: 1) C. CONTINENTAL - C. OCEÁNICA, 2) C. OCEÁNICA - C. OCEÁNICA, 3) C. CONTINENTAL - C. CONTINENTAL.
- TRANSFORMANTES: CUANDO DOS PLACAS SE DESPLAZAN UNA CONTRA LA OTRA EN PLANO HORIZONTAL, BIEN SEA EN EL MISMO SENTIDO O EN CONTRASENTIDO UNA DE LA OTRA, ES DECIR, QUE EL MOVIMIENTO RELATIVO DE LAS PLACAS ES PARALELO AL BORDE.

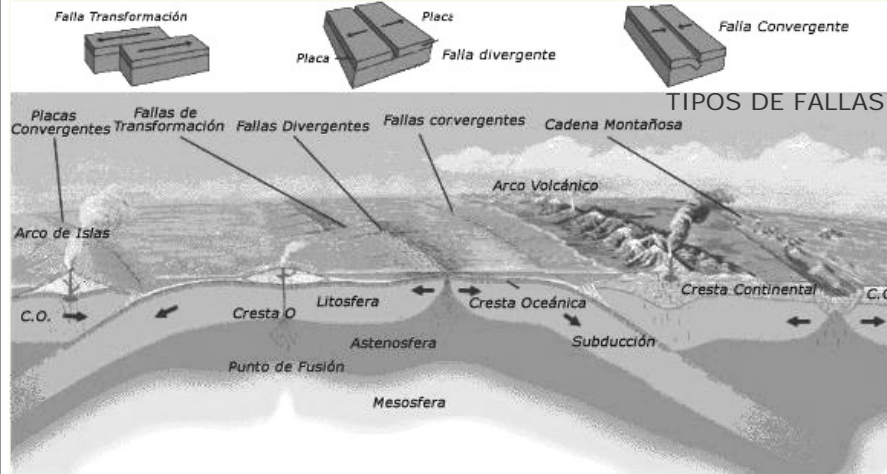
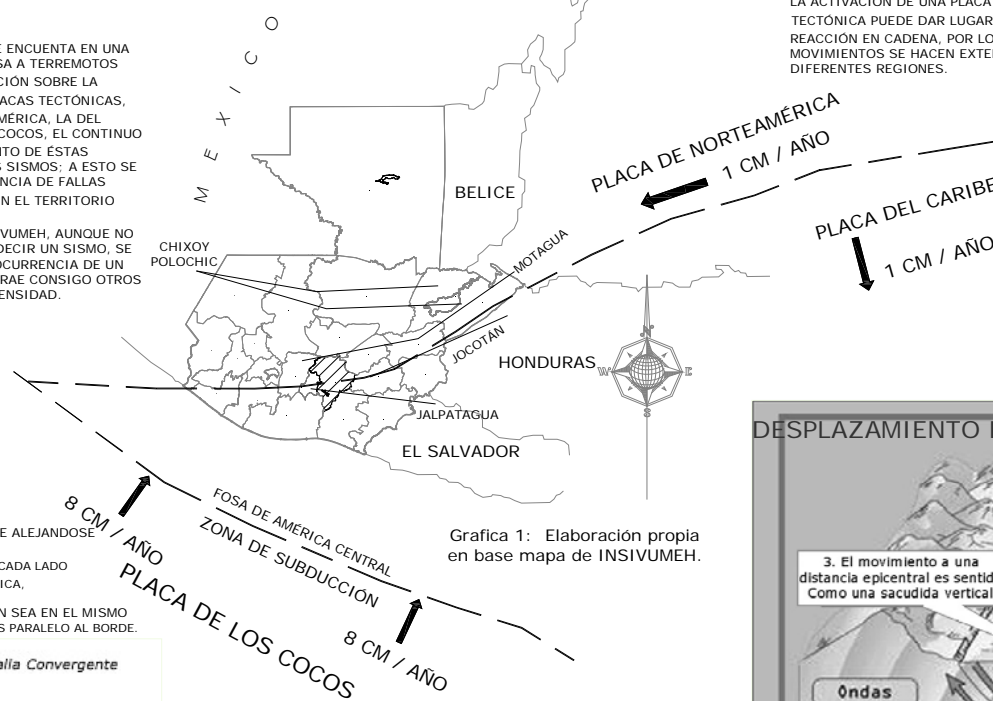


Imagen 2: imagen modificada en base a imágenes de Google Internet.

**FALLAS GEOLÓGICAS EN EL TERRITORIO NACIONAL**

GRÁFICA 1. GUATEMALA SE ENCUENTRA EN UNA ZONA PROPENSA A TERREMOTOS POR SU UBICACIÓN SOBRE LA UNIÓN DE 3 PLACAS TECTÓNICAS, LA DE NORTEAMÉRICA, LA DEL CARIBE Y LOS COCOS, EL CONTINUO DESPLAZAMIENTO DE ESTAS OCASIONA LOS SISMOS; A ESTO SE UNE LA EXISTENCIA DE FALLAS GEOLÓGICAS EN EL TERRITORIO NACIONAL. SEGÚN EL INSIVUMEH, AUNQUE NO SE PUEDE PREDECIR UN SISMO, SE SABE QUE LA OCURRENCIA DE UN MOVIMIENTO TRAE CONSIGO OTROS DE MENOR INTENSIDAD.



Gráfica 1: Elaboración propia en base mapa de INSIVUMEH.

**PROCESO DE SUBDUCCIÓN:**

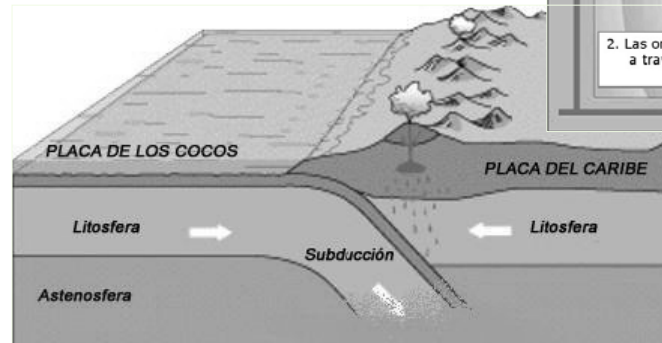


Imagen 3: imagen modificada en base a imágenes de Google Internet.

IMAGEN 4. LA ACTIVACION DE UNA PLACA TECTÓNICA PUEDE DAR LUGAR A UNA REACCIÓN EN CADENA, POR LO QUE LOS MOVIMIENTOS SE HACEN EXTENSIVOS A DIFERENTES REGIONES.

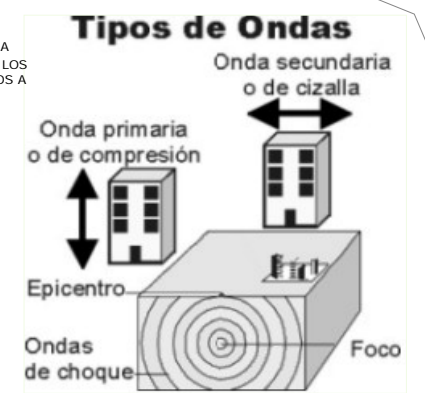


Imagen 4: Fuente Imágenes Google Internet

**DESPLAZAMIENTO DE ONDAS**

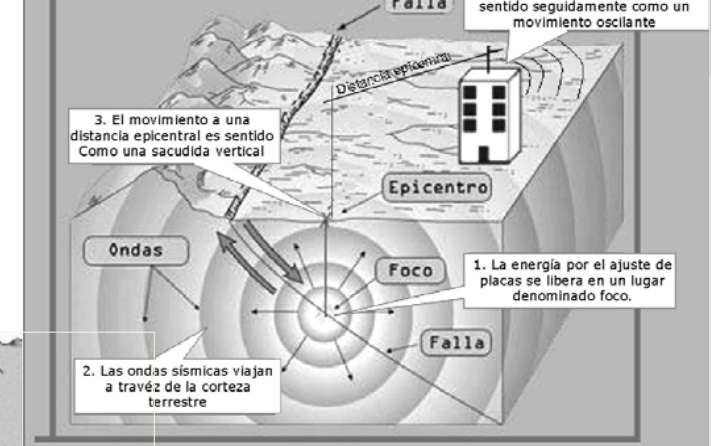


Imagen 5: elaboración propia en base a imágenes de Google Internet.

IMAGEN 3. EL PROCESO DE SUBDUCCIÓN CONSISTE EN QUE LA CORTEZA OCEÁNICA (PLACA DE LOS COCOS) POR SER MÁS DENSA QUE LA CORTEZA CONTINENTAL (PLACA DEL CARIBE), SE HUNDE POR DEBAJO DE ESTA HASTA FUNDIRSE EN LA ASTENOSFERA.

IMAGEN 5.  
1. AL LUGAR DE LA CORTEZA DONDE SE PRESENTA LA SÚBITA LIBERACIÓN DE ENERGÍA GENERADA POR EL ROZAMIENTO DE PLACAS SE LLAMA FOCO SÍSMICO O HIPOCENTRO.  
2. EL FOCO SE CONVIERTE EN EL CENTRO DE LA PERTURBACIÓN MECÁNICA Y DESDE ALLÍ SE INICIA LA IRRADIACIÓN DE ENERGÍA.  
3. EL PUNTO DE LA SUPERFICIE DE LA TIERRA UBICADO DIRECTAMENTE SOBRE EL FOCO SÍSMICO SE LLAMA EPICENTRO.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
ANÁLISIS GRÁFICO DE LAS PLACAS TECTÓNICAS, FALLAS Y EFECTOS SÍSMICOS

**Fuente:**  
Diccionario Geográfico de Guatemala IGN, INSIVUMEH e Imágenes internet.  
**ESCALA:**  
INDICADA

**HOJA**  
No Plano:  
**2/2**  
**35**

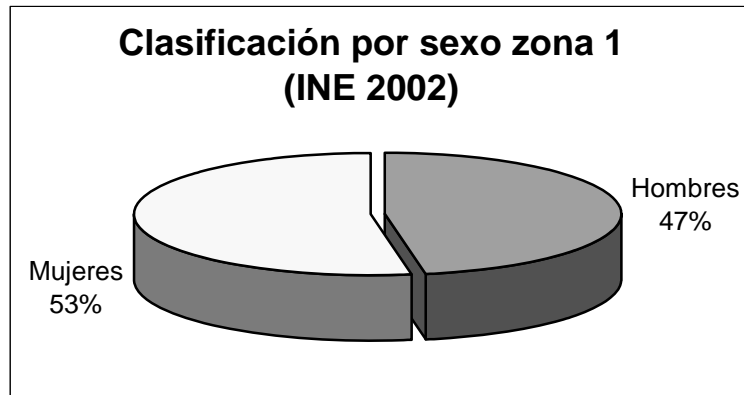
### 3.2 ASPECTO DEMOGRÁFICO

#### 3.2.1 POBLACIÓN

Según el XI Censo de población realizado en el 2002 por el Instituto Nacional de Estadística INE, se calcula que el área metropolitana de la ciudad de Guatemala, alberga la quinta parte de la población total del país, siendo un total de poco más de dos millones de habitantes (2,541,581), ordenando a la población de la zona uno capitalina de la siguiente manera:

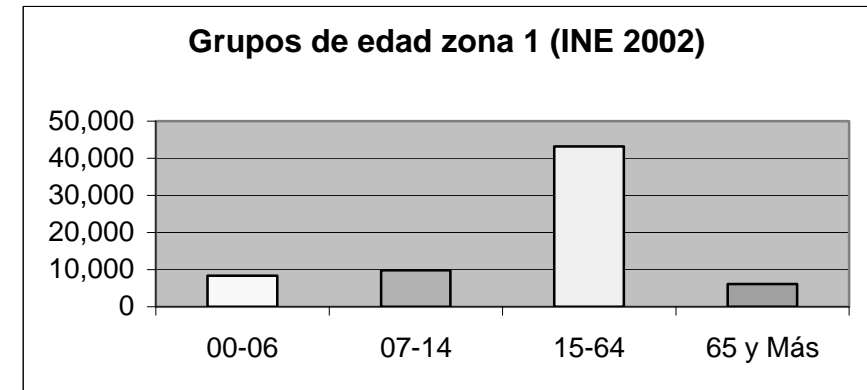
##### a) Clasificación por sexo.<sup>5</sup>

Total Población Zona 1	Hombres	Mujeres
<b>67,489</b>	31,777	35,712



##### b) Clasificación por edades.<sup>6</sup>

Total Grupos de Edad zona 1	00-06	07-14	15-64	65 y Más
<b>67,489</b>	8,375	9,838	43,198	6,078



##### c) Composición étnica.

En la ciudad de Guatemala y en el país en sí, existe una diversidad de culturas, etnias y lenguas, pero exclusivamente en la zona 1, la población indígena alcanza un 12.28% y la población no indígena es el 87.72%. ( XI Censo de población 2002 INE).<sup>7</sup>

<sup>5</sup> INE, XI Censo de Población, Vi de Habitación, Op. Cit.

<sup>6</sup> Ibid.

<sup>7</sup> Ibid...

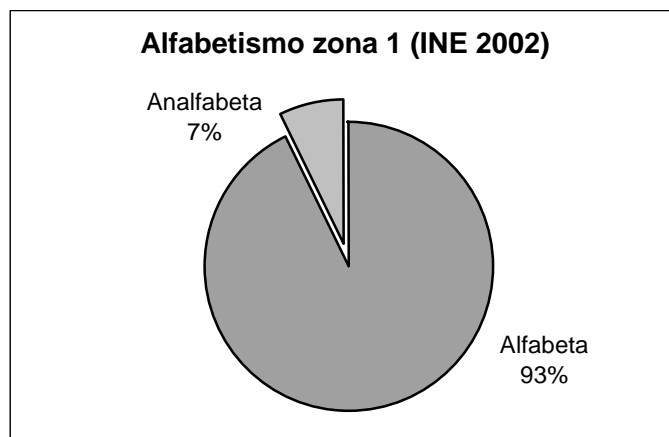


Total Grupo Étnico Zona 1	Indígena	No Indígena
<b>67,489</b>	8,289	59,200



**d) Alfabetismo.<sup>8</sup>**

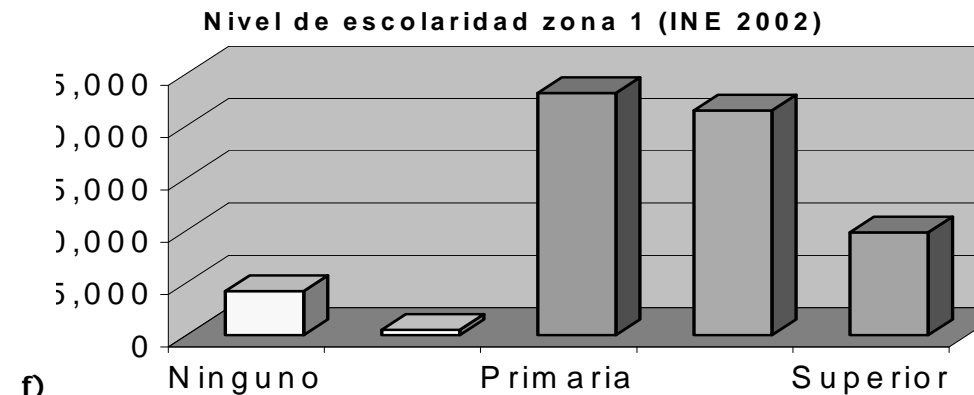
Total Población Alfabetada Zona 1	Alfabetada	Analfabetada
<b>59,114</b>	54,778	4,336



<sup>8</sup> Ibid...

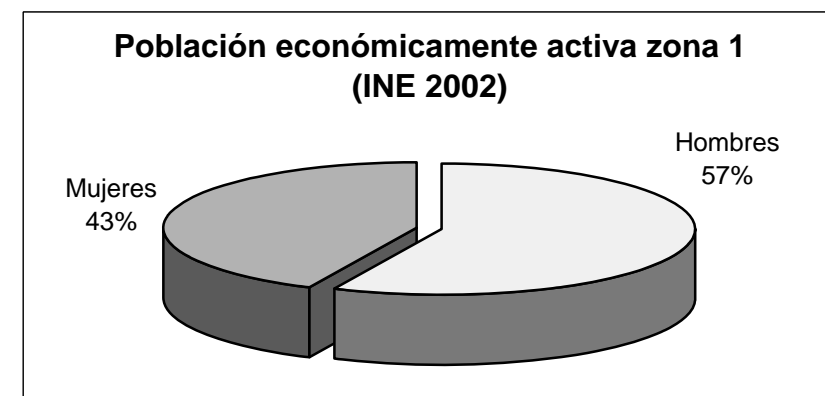
**e) Escolaridad.<sup>9</sup>**

Nivel de Escolaridad Zona 1	Ninguno	Pre-Primaria	Primaria	Media	Superior
<b>59,114</b>	4,200	516	23,130	21,457	9,811



**f)**

Población Económicamente Activa Zona 1	Hombres	Mujeres
<b>30,559</b>	17,410	13,149



<sup>9</sup> Ibid...

<sup>10</sup> Ibid...

### 3.3 ASPECTO HISTÓRICO

#### ANTECEDENTES HISTÓRICOS

Al transcurrir los años, muchas vivencias e importantes sucesos, se han acumulado en la memoria de la ciudad, no solo de sus habitantes, sino en cada una de las calles y muros de antiguas edificaciones, que cuentan una historia de impresionantes transformaciones estilísticas, arquitectónicas y sociales, que en muchos sentidos han influido en el estado actual de las piezas de arquitectura de incalculable valor, principalmente en el centro histórico.

Cabe mencionar, que para realizar una propuesta de restauración adecuada al problema, es necesario e indispensable hacer un análisis de la expansión histórica, de las circunstancias sociales, económicas, políticas, religiosas y naturales que aquejaron a la ciudad en toda su evolución desde el traslado y fundación de Guatemala de la Asunción hasta la época contemporánea.

#### 3.3.1 TRASLADO DE LA CIUDAD DE GUATEMALA

La primera capital, Santiago de Ghoatemala, fue fundada en 1524 por el conquistador Don Pedro de Alvarado, pero en realidad fue la usurpación de la urbe central de los aborígenes Cakchiqueles en la ciudad maya de Iximché. Posteriormente, en 1527, este asentamiento español, se trasladó al Valle de Almolonga hoy conocido como Ciudad Vieja, situado en las faldas del volcán de Agua; las primeras construcciones fueron de tapial, bajareque y techos de paja, pero la ciudad fue parcialmente destruida por un incendio en 1538, por lo que se emitió una orden para que las nuevas construcciones fueran hechas de piedra, ladrillo y teja, con salas amplias y patios de sol; pero en el año de 1541, un deslave del Volcán de Agua sepultó la ciudad y fue cuando se decidió, luego de varias discusiones e inspecciones, el traslado de la ciudad a un nuevo valle, El Valle de Panchoy. Rodeado por tres hermosos volcanes (Agua, Fuego y Acatenango), se asentó a fin en ese mismo año, la ciudad, aunque su función social empezó poco más de 2 años después (1543.) En 1566, recibe el nombre de Muy

Noble y Muy Leal ciudad de Santiago de los Caballeros de Guatemala, la tercera del Nuevo Mundo, después de México y Lima.

En el siglo XVII se establecieron distintas órdenes religiosas y se fundó en 1676 la Universidad de San Carlos de Borromeo, y única en la Capitanía General y tercera en importancia en toda América Latina. Cerca de los años de 1680 a 1689, la ciudad albergaba 26,750 habitantes.

Durante el siglo siguiente, hasta 1773 (año de la destrucción de la ciudad), no creció más de 100 habitantes. Durante las primeras décadas, las zonas residenciales españolas se situaban alrededor de la plaza central o Plaza Mayor, mientras que la población indígena se asentó en barrios marginales. Con el crecimiento poblacional y espacial, los españoles invadieron áreas más lejanas al centro y en la periferia se asentaron poblaciones de estratos sociales más bajos mezclados con indígenas, mestizos, mulatos y negros. En Guatemala siempre reinó el declive social centro – periferia.

Con el terremoto de Santa Marta el 29 de julio de 1773, concluyó el destino de Santiago de los Caballeros de Guatemala y se eligió como nuevo emplazamiento el Valle de las Vacas también conocido como “Valle de la Ermita o de la Virgen” a 28 km hacia el oriente. (Línea aérea.) Habiendo tomado la decisión de hacer el traslado al Valle de la Ermita, hay que mencionar que en el Valle existía una población y una iglesia llamada de la Ermita, en donde se reunían pobladores y visitantes. Se inició el traslado el día 6 de septiembre de 1773 y para octubre del mismo año se calculaba una población de 5,917 habitantes incluyendo la población originaria del lugar.<sup>11</sup> La nueva ciudad de Guatemala, fundada en las últimas décadas de la época colonial conservó en su diseño así como en su segregación social, el modelo de la ciudad Colonial Española.

<sup>11</sup> Aycinena E. Roberto: Ensayo: **Los Últimos Cincuenta Años de Arquitectura en Guatemala, Arte Contemporáneo, Occidente de Guatemala.** 1987 p. 246.



### 3.3.2 PERÍODO DE SU FUNDACIÓN A LA INDEPENDENCIA 1773-1821

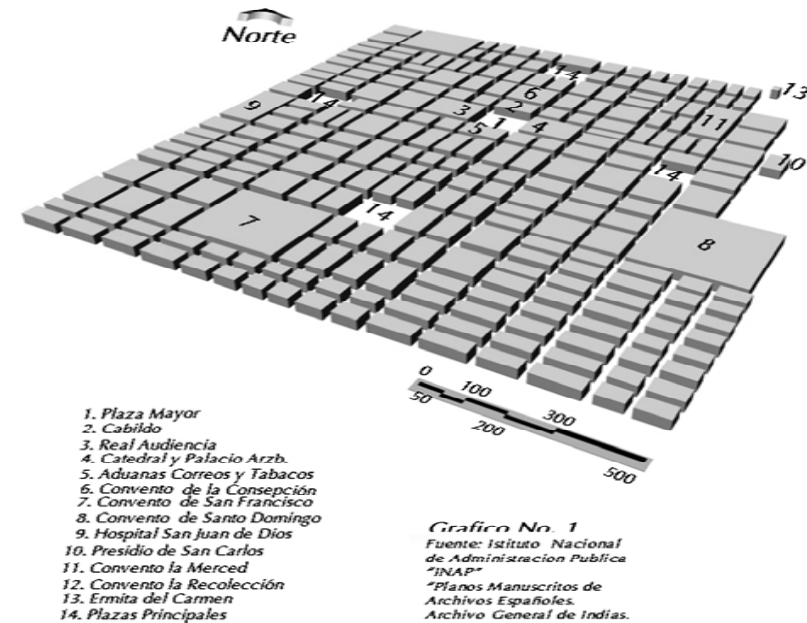
El traslado oficial se cumplió a fines del año de 1775, con el asentamiento del Ayuntamiento en el Valle de la Ermita. La ciudad se empezó a construir siguiendo el mismo sistema utilizado en Santiago de los Caballeros de Guatemala, se estableció el trazo reticular así como el cordel, etc.; el ladrillo, la teja, cantería y las vigas aserradas de madera, constituyeron los materiales predominantes de aquella época; la técnica constructiva fue traída de España, al igual que los sistemas dinámicos estructurales como la bóveda, la cúpula y el arco, además del uso de tijeras (par y nudillo.). Un sistema de construcción establecido en aquella época por la Nueva Ciudad, consistía en utilizar muros gruesos en los edificios del Estado, así como en algunas de las residencias lujosas y conventos, con el propósito de proteger contra futuros terremotos.<sup>12</sup>

La ciudad se trazó de acuerdo con las Leyes de Indias, siguiendo el sistema ortogonal de norte a sur y de este a oeste. Marcos Ibáñez en 1778, realizó un nuevo proyecto de la ciudad y lo sometió a revisión de las autoridades españolas, quienes lo aprobaron y sustituyó el realizado por Luis Diéguez Navarro según el censo de 1778, tres años después del traslado habían en la nueva ciudad cerca de 11,000 habitantes, este primer asentamiento en el noreste conocido como "La Parroquia". Dichas construcciones se siguieron con el mismo patrón colonial hispánico establecido; más sin embargo las construcciones variaron poco, ya que los edificios políticos y eclesiásticos se realizaron con influencia neoclásica y no barroco colonial que se utilizó en la Antigua Guatemala.<sup>13</sup>

<sup>12</sup> Fuente Medina Barrera Roberto: 1991: pag 53.

<sup>13</sup> Gellert Guisela Pinto Soria J.C., **Ciudad de Guatemala Dos Estudios Sobre su Solución Urbana (1524-1950)**, (Guatemala: Editorial Universitaria Colección Estudios Universitarios, Vol No 32 USAC, 1992.) pp. 10-11.

*Transcripción Esquemática Tridimensional del Plano de Marcos Ibáñez (Año 1778)*



1. Plaza Mayor
2. Cabildo
3. Real Audiencia
4. Catedral y Palacio Arzb.
5. Aduanas Correos y Tabacos
6. Convento de la Concepción
7. Convento de San Francisco
8. Convento de Santo Domingo
9. Hospital San Juan de Dios
10. Presidio de San Carlos
11. Convento la Merced
12. Convento la Recolectión
13. Ermita del Carmen
14. Plazas Principales

*Grafico No. 1*  
Fuente: Instituto Nacional de Administración Pública "INAP"  
"Planos Manuscritos de Archivos Españoles. Archivo General de Indias."

**Grafica 1**  
Fuente: Guellert Guisela Pinto Soria. **Ciudad de Guatemala Dos Estudios Sobre su Solucion Urbana (1524-1950)**

La nueva ciudad fue planificada partiendo del centro, constituido por una plaza central. Los terrenos aledaños fueron ocupados por instituciones gubernamentales y entidades religiosas, después de estos se ubicaban las casas pertenecientes a la élite social; familias adineradas que construyeron sus casas con materiales traídos exclusivamente de España; al igual que en la antigua ciudad se alejaban de la plaza mayor las casas de las personas de clase media, generalmente mestizos y criollos, que construían sus casas con mayor discreción y por último, se ubicaban las casas de las clases mas bajas, sirvientes de familias poderosas o simplemente indígenas.

Las viviendas, edificios públicos y religiosos se construyeron de un solo nivel, por temor y precaución de los terremotos “El aumento de las diferencias de los elementos físicos del área y vivienda, se dio a través de una utilización dispareja de los adelantos tecnológicos en la construcción y servicios.”<sup>14</sup>

Las mejoras en los materiales y métodos constructivos, así como la instalación de diversos servicios en la ciudad, significó un incremento y disponibilidad en el área habitable, dándose además un incremento en los costos.

Para 1782, la ciudad consistía en 15 cuadras de largo (norte-sur) y 13 cuadras de ancho (este-oeste), el valle de la ciudad en su totalidad medía 371 caballerías (4 cuerdas y 4335 varas), aproximadamente 162 km<sup>2</sup>. Pero su ocupación se registra más intensamente de norte a sur, mientras que por el este y oeste estaba constituida por barrancos, esto fue uno de los factores por los que la ciudad fue adquiriendo una forma irregular alargada hacia el norte y el sur. Los lotes eran rectangulares y estaban contenidos dentro de manzanas de 100 \* 100 varas cuadradas, los lotes y manzanas cercanas al centro de la ciudad, contaban con una mayor extensión en relación con los que estaban más retirados.

### 3.3.3 PERÍODO ENTRE LA INDEPENDENCIA Y LA REFORMA 1821-1871

Esta época se caracteriza porque comienza con la independencia de los países centroamericanos de los dominios del Reino Español, por lo que el país se denominó República Federal, y posteriormente en el año de 1823 Federación de Provincias Unidas de centro América.

Una primera nomenclatura de las calles, se introdujo en 1855, y se basaba en nombres propios, algunos de estos, nos dan índices importantes, con respecto a edificios, características de las calles y sectores de la época.

Entre las construcciones de la época se destaca la magnífica obra del edificio de la Universidad de San Carlos iniciado en 1786 y terminado en 1849, (MUSAC, 9av y 10 calle zona 1), Los Fuertes de San José (1846) y San Rafael Matamoros (1858), ubicados en el noreste de la ciudad; también destaca la Sociedad Económica de Amigos del País (1855), (hoy Congreso de la República.). En las construcciones de las viviendas familiares en el sector céntrico, se acentuó el estilo mudejar.

Para la época de la independencia, la población era de 28,000 habitantes, y alcanzó la suma de 40,000 a mediados del siglo XIX, según el censo de 1880.

Existieron construcciones importantes, que contribuyeron a definir aún más al país y a su desarrollo, no sólo en la capital, sino en el interior de la República. Este es el caso del Puerto de San José del Pacífico, que favoreció al comercio del sudoeste de la ciudad, y por ende se crearon establecimientos terciarios en el sector central. Es notable destacar que para esta década los fondos del Estado no eran suficientes, y es por esta razón que sólo se construyeron aceras y alumbrado público en forma de faroles. El cementerio principal, se localizaba justo atrás de la Catedral Metropolitana en el centro de la ciudad, pero debido a una inminente amenaza de cólera fue trasladado atrás del Hospital General San Juan de Dios, ubicado en la periferia urbana; el espacio que ocupaba el cementerio también fue aprovechado y se readecuó la plaza para colocar el Mercado Central (1871), que fue parcialmente destruido para el año de 1976 con el terremoto.

<sup>14</sup> Medina Edgar Alfonso, **Desarrollo histórico urbanístico de la ciudad de Guatemala y su incidencia actual en la zona nueve.** (Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura, USAC, Guatemala,) p. 54.

### 3.3.4 PERÍODO DE LA REFORMA LIBERAL A LA REVOLUCIÓN 1871-1944

Este es el período de la Reforma Liberal Guatemalteca, época en que el General Justo Rufino barrios (el Reformador), alcanza el poder de la nación. La primera fase de urbanización de la ciudad después de su fundación, se dio a fines del siglo XIX con la política reformista de los gobiernos liberales.

El centro de la ciudad recibió nuevos impulsos funcionales a través de la fundación de los primeros bancos y del establecimiento de factorías y agencias comerciales extranjeras, ante todo europeas. Medidas drásticas del gobierno liberal, fueron la expropiación de bienes eclesiásticos, la ampliación de la enseñanza pública, la reforma de aparato político y de la administración municipal, así como la creación de nuevas instituciones administrativas, medidas que motivaron los primeros cambios del sector céntrico sin modificar la estructura espacial. A fines del siglo XIX existían edificaciones nuevas para las instituciones correspondientes, en parte ya en la periferia de la ciudad. Para asentar la nueva población, ante todo de inmigrantes a la ciudad por primera vez se hizo necesario proyectar nuevos barrios dentro de la periferia de la ciudad, pero todas dentro del área urbana medida al principio (hoy Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala.)<sup>15</sup> Fue en esta época que se construyó el primer edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.

Los terremotos de 1917 y 1918, dejaron seriamente dañada a la ciudad, lo que provocó un retraso de la modernidad de ese entonces. La construcción se retornó a edificios de un solo nivel, pero con la aparición del concreto armado se demostró alta resistencia a los movimientos sísmicos, pero su elevado costo de adquisición hizo que fueran pocos los edificios que utilizaron este sistema. La lámina de zinc sustituyó a la taja y la terraza, eliminando así el aspecto colonial en la fisonomía de la ciudad. Al igual que otros servicios, el tranvía se

<sup>15</sup> Gellert Guisela Pinto Soria, J.C., Op. Cit. 1992 pp. 7-28.

sustituyó por un sistema de buses, desde entonces en manos de empresas privadas.<sup>16</sup>

Frente a la destrucción y a las pestes los estratos acomodados, buscaron suburbios principalmente en el área sur (Av. La Reforma). El número de habitantes creció un 40% de 112,082 en 1921 a 166,456 en 1938 y el espacio urbano fue capaz de absorber ese crecimiento.<sup>17</sup>

Durante el gobierno del General Don Jorge Ubico Castañeda, la ciudad conoció un periodo de construcción y renovación de edificios, necesario después de la destrucción que dejó como cauda el terremoto de 1917 y 1918 y que no se había podido emprender debido a la inestabilidad y frecuentes crisis que vivió el país en los años 20. En este periodo, la ciudad adquirió edificios con cierta uniformidad y elegancia, de esta forma fueron realizadas muchas obras de carácter público, entre estas podemos mencionar: asilo de ancianos, construido en terrenos de la Casa Blanca, continuos al parque la aurora; Colonia Ubico, ahora conocida como Colonia 25 de Junio; la aduana central; la casa presidencial; el aeropuerto la Aurora; la pérgola de acceso a los campos de la feria nacional; salones de exposiciones de la feria, ahora conocidos como el museo de antropología e historia; el palacio del poder legislativo (actualmente Congreso de la República), el palacio del poder judicial (actualmente Registro General de la Propiedad Inmueble,) el edificio de correos y telégrafos.<sup>18</sup>

### 3.3.5 ÉPOCA CONTEMPORÁNEA 1944-2000

La época de la revolución del 44, viene a contribuir con la renovación de la ciudad, cambia la conformación de la ciudad, tanto en el Centro Histórico como en toda el área urbana. Los espacios conmemorativos, pasan a ser espacios públicos de recreación, se realizan proyectos de equipamiento en educación y salud; se construye la Ciudad Olímpica, el Estadio Revolución, el Centro Cívico y el Palacio de los Deportes, todo esto contribuye a la descentralización y aporta

<sup>16</sup> Contreras P. Ileana: 1997, p. 56.

<sup>17</sup> Gellert Guisela Pinto Soria, Op. Cit. 1992 pp. 28-29.

<sup>18</sup> **Diario de Centroamérica**, (Guatemala 13 de febrero de 1943,) p. 11.

nuevos estilos arquitectónicos, completamente distintos y modernistas, con lo que la imagen de la ciudad cambia en su totalidad.<sup>19</sup>

A principios de la década de los 60, el área física de la ciudad prácticamente se había duplicado y se construyen viviendas en los sectores a inmediaciones de esta. El apareamiento de estas viviendas, va cambiando la estructura física y uso de suelo, cabe mencionar que para el año de 1960, inicia el crecimiento en el sector comercial en dirección al sur por el Centro Cívico, que en ese entonces era la novedad, mientras que el sector residencial, se despliega básicamente en dos direcciones debido al nuevo sistema vial: hacia el este y suroeste, donde se concentra la élite social, con viviendas grandes y lujosas; y por otro lado, en el área norte, sureste y noreste, se ubican casas mucho más modestas de la clase media y marginal. Las industrias, se ubican en las zonas de fácil acceso al sistema vial.<sup>20</sup>

El crecimiento de la ciudad es inminente debido al proceso de urbanización, pero esto provoca un caos que se extiende más allá de los límites urbanos, afectando los municipios cercanos, como lo es el caso de Chinautla, Mixco, Petapa, Villa Nueva, Santa Catarina Pinula y San José Pinula, a tal grado que en la actualidad son considerados sin lugar a dudas, parte del área Metropolitana.

---

<sup>19</sup> Sifontes Francis Polo, **Crónicas de Ayer**, (Guatemala: Tipografía Nacional, Primera Edición, 1993) p. 46.

<sup>20</sup> Municipalidad de Guatemala, **EDOM**, (Guatemala: 1972,) p. 78.



## C A P Í T U L O 4

### SITUACIÓN ESTRATÉGICA PARA LA REVITALIZACIÓN DEL CENTRO HISTÓRICO

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, al estar ubicado dentro del área comprendida como Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, está regido por la normativa municipal elaborada por el Departamento del Centro Histórico, en el proyecto RENACENTRO, que tiene la finalidad de revalorizar y rescatar esta área patrimonial. Esta normativa está sintetizada en el Plan de Manejo del Centro Histórico, el cual propone estrategias de intervención que servirán como punto de partida para el desarrollo de la propuesta de restauración.

Este capítulo presenta un enfoque particular del objeto de estudio y de su entorno urbano inmediato, tomando como base del análisis las bases planteadas Plan de Manejo del Centro Histórico.



## CAPÍTULO 4

### 4.1 DESCRIPCIÓN DE LA ESTRATEGIA GENERAL

Renacimiento plantea una estrategia que a nivel general propone, el inicio y consolidación de un proceso revitalizador para el Centro Histórico, fundamentado en el enfoque integral de rescate, acompañado de un proceso participativo.

El plan de acción de inmediato y largo plazo, está diseñado para trabajar en tres vías simultáneas, manteniendo su interrelación e individualidad a la vez, de modo que exista para cada una de ellas una programación y táctica distinta. (ver gráfica 1.)



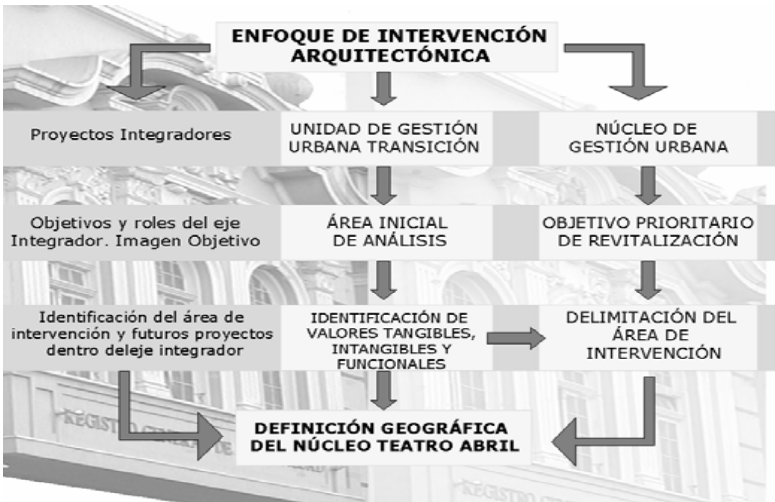
Grafica No 2: situación estratégica para la Revitalización del Centro Histórico  
Fuente: elaboración propia en base a plan de Manejo del C:H:

### 4.1.1 ESTRATEGIA DE INTERVENCIONES URBANO ARQUITECTÓNICAS

Las estrategias de intervenciones urbano-arquitectónicas, pretenden conceptualizar proyectos claves en el espacio urbano, es decir, en distintos monumentos y su entorno inmediato, que posteriormente se materialicen en acciones de tipo arquitectónico que integren aspectos del patrimonio cultural, la infraestructura, los servicios, el mobiliario urbano, etc.

Cada intervención promueve: el rescate de los barrios y áreas homogéneas, la integración de la dinámica urbana del centro, la identificación de los complejos arquitectónicos estratégicos, proyectos y edificaciones puntuales de relevancia para impulsar el rescate integral del Centro, de ello se prevén cuatro tipos de conceptos, intervenciones y acciones:

- Las unidades de manejo
- Los proyectos integradores
- Los núcleos revitalizadores
- Los Proyectos puntuales



Grafica No 3: situación estratégica para la Revitalización del Centro Histórico  
Fuente: elaboración propia en base a plan de Manejo del C:H:

### PROYECTOS INTEGRADORES

“Son aquellos que por su naturaleza espacial, poseen una función estratégica, en la vinculación de las diversas áreas homogéneas, de tal manera que su selección obedece a su capacidad integradora dentro del espacio urbano, así como por su calidad especial existente o potencial.”<sup>1</sup>

Su estructura es de carácter lineal y se presentan en forma de ejes, corredores o anillos de circunvalación urbanos, conforman una red que tiene como objetivo tejer una secuencia espacial entre las diversas áreas y sitios puntuales de alto valor arquitectónico.

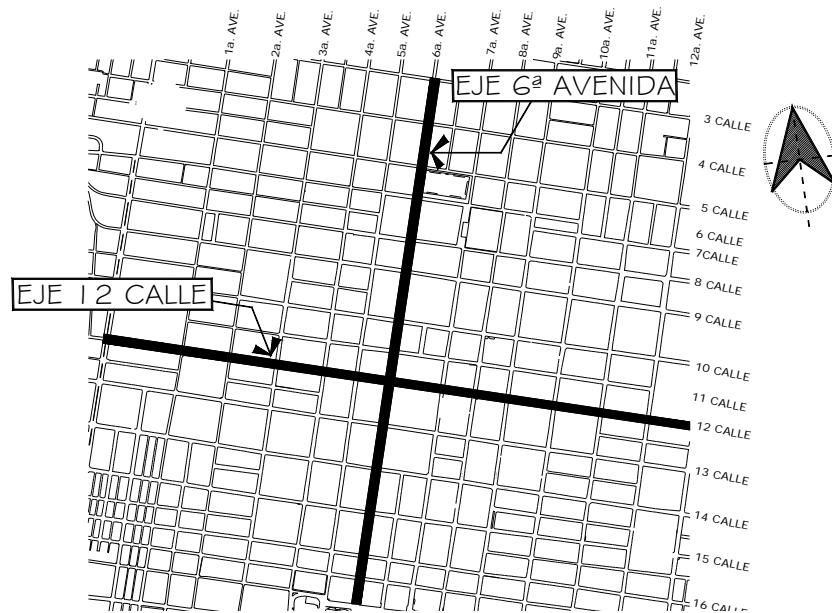


Diagrama 1: ejes Integradores del Centro Histórico  
Fuente: síntesis informativo, plan de manejo del C.H.

### UNIDAD DE GESTIÓN URBANA

También llamada unidad de manejo, es la categoría más amplia del programa de intervenciones arquitectónicas, su objetivo es consolidar la identidad e individualidad de las diversas áreas que conforman el Centro Histórico, resaltando para cada una de ellas sus características homogéneas, identificando cada barrio, sector comercial, etc. y sus áreas circundantes como una unidad de gestión. Estas áreas han sido definidas basándose en su valoración y riqueza patrimonial, cualidades ambientales arquitectónicas, vocación, identidad, memoria, grado de deterioro y también las que paradójicamente no tienen homogeneidad.

La mayor parte de estas áreas aún conservan vestigios importantes de la conformación de la antigua ciudad, además de ser cuna de una riqueza cultural invaluable que destaca nuestra identidad y enriquece el patrimonio intangible de la ciudad.

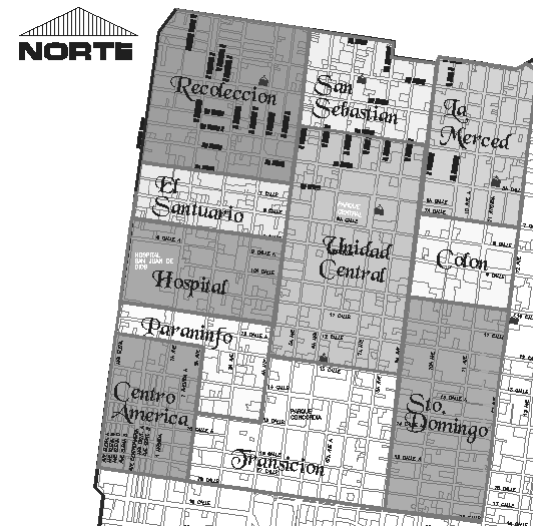


Diagrama 2: unidades de gestión urbana  
Fuente: síntesis informativo, plan de manejo del C.H.

<sup>1</sup> Municipalidad de Guatemala, Departamento del Centro **Histórico Plan del Centro Histórico de la Nueva Guatemala de la Asunción**, (Guatemala de la Asunción: Año 2003,) Sp.

### NÚCLEOS DE GESTIÓN URBANA

Los núcleos de gestión urbana o núcleos urbanos revitalizadores, son conjuntos de edificaciones y espacios abiertos, que por su posición estratégica dentro de la estructura urbana existente, o por su potencial arquitectónico, se convierten en elementos claves para dinamizar determinadas áreas del Centro Histórico.

Cada núcleo será dotado de una serie de acciones puntuales, tanto para las edificaciones como para su área de influencia, estas acciones incluyen nuevas construcciones, proyectos de revitalización, manejo de fachadas, remodelación de calles y plazas, mobiliario, iluminación y otros.<sup>2</sup>

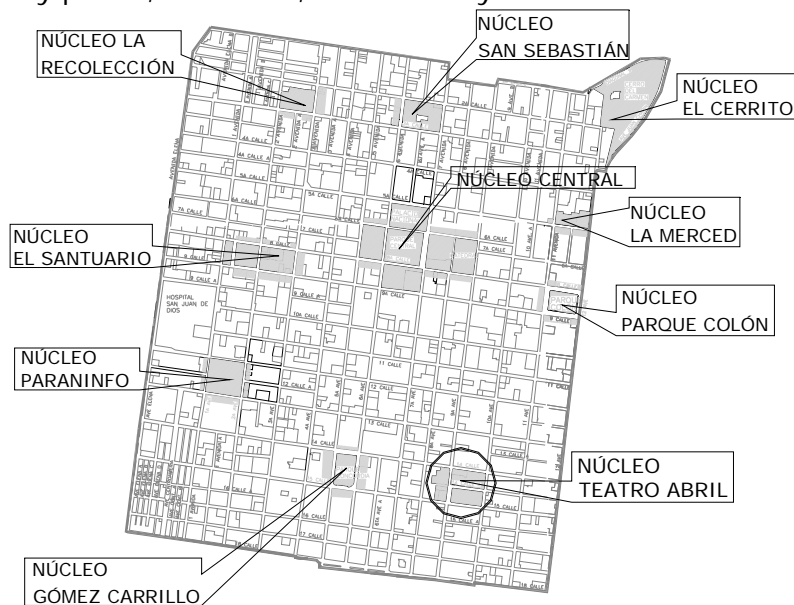


Diagrama 3: núcleos de Gestión Urbana  
Fuente: Plan de manejo del C.H

<sup>2</sup> Ibid...

### PROYECTOS PUNTALES

Están constituidos por todas aquellas intervenciones, acciones o grupo de ellas que por sus características y especialmente por su contenido, tienen validez y especificidad para la unidad de manejo en cuestión. Los proyectos puntuales se identifican principalmente por sectores.

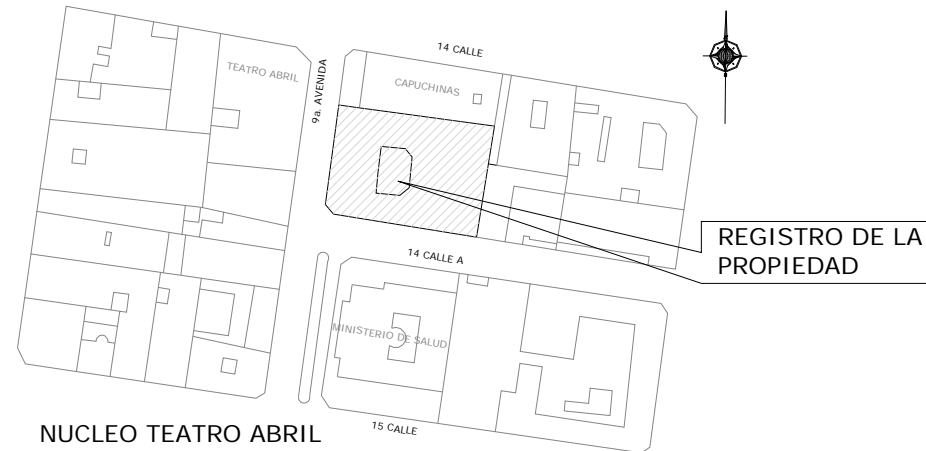


Diagrama 4: proyectos Puntuales

Fuente: elaboración propia basado en el Plan de manejo del C.H.

#### 4.1.2 OBJETIVOS Y ROLES DE LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA SANTO DOMINGO

El departamento del Centro Histórico de la Municipalidad de Guatemala, ha definido como la unidad de gestión Santo Domingo las cuadras comprendidas entre la 9na a la 12va avenida y entre la 10ma y 18 calle de la zona 1, donde se localiza el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.

Todas las unidades de gestión urbana tienen sus objetivos, roles y programas integrales de acción, elaborados de acuerdo a su ubicación dentro del Centro Histórico, su simbolismo, dinamismo y riqueza patrimonial.

## USO DE SUELO

Estos programas de acción contemplan diversos usos de suelo para cada unidad de gestión, según Renacentro, los usos de suelo planteados serían los ideales para transformar la visión actual que se tiene de un Centro Histórico decadente en uno atractivo no sólo para actividades turísticas sino residenciales.

Uno de los principales objetivos / visión para la unidad de gestión Santo Domingo es transformarla en:

- Un lugar residencial atractivo, con un alto nivel de calidad para los residentes.
- Un buen lugar para el desarrollo de actividades laborales permanente y transitoria.
- Un lugar de interés turístico para visitantes diversos.
- Un sector eficiente desde el punto de vista económico y urbanístico articulado a la ciudad con un sistema eficiente. En resumen se pretende la imagen de un Centro sano, limpio y seguro digno para la vida humana.
- Su consolidación como área de interés turístico, simbólico, político, comercial y cultural, diversidad social

Los roles planteados por Renacentro, se pueden identificar en la tabla de usos prioritarios de suelo para la unidad de gestión Santo Domingo, esto permite concebir una idea espacial, como una vista futura, de lo que se quiere lograr en ésta área. Los usos prioritarios asignados, pretenden consolidar ésta unidad de gestión como un lugar principalmente de atractivo cultural, de tal manera que integren lugares de presentación de espectáculos, cafés culturales y mercados de artesanías, pero afianzando estas actividades se plantean usos de tipo residencial y de servicios profesionales.

Según el Marco Regulatorio, los roles con los que debe contar el Eje Integrador son:

- Prioritarios (PR): se consideran estratégicos para consolidar la imagen objetivo del proyecto puntual y será incentivado para promover su desarrollo.
- Permitidos (P): los que no inciden negativamente en el desarrollo de las actividades prioritarias del proyecto puntual.

USOS PREDETERMINADOS DE LA UNIDAD SANTO DOMINGO		
GRUPO	TIPO DE ESTABLECIMIENTO	CATEGORIA
<b>USOS PRIORITARIOS</b>		
Cultura	Servicios Culturales/Cafés Culturales	PR
Servicios Especializados	Profesionales	PR
Industria	Artesanía	PR
Espectáculos	Teatro	PR
Residencial	Unifamiliar	PR
	Multifamiliar	PR
<b>USOS PERMITIDOS</b>		
Turismo	Servicios Turísticos	P
Cultura	Galerías y Museos	P
Comercio Barrial	Varios	P
	Gobierno	P
Servicios Especializados	Oficinas de servicios, incluyendo financieros	P
Comercio	Venta de productos y servicios	P
	Escuela especializadas en idiomas	P
Centros Educativos	o de baja intensidad poblacional	P
	Escuelas privadas y públicas	P
Expendio y consumo de comidas	Comedores y Restaurantes	P

Tabla 1: usos predeterminados de la Unidad de Gestión Santo Domingo.

Fuente: síntesis informativo, Plan de manejo del C.H.

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, está dentro de la categoría de servicios especializados, en el sector gobierno; a pesar de no ser uno de los usos prioritarios propuestos por Renacentro, este inmueble se ha conservado en muy buenas condiciones desde que sirve de planta para el Registro de la Propiedad, además, debe tomarse en cuenta que los otros usos prioritarios que se le pudieran asignar a esta construcción, están cubiertos casi totalmente por construcciones aledañas, como es el caso del Teatro Abril (espectáculos), lo que va eliminando posibilidades de nuevos y adecuados usos de suelo para esta construcción en particular, que sin duda



alguna es una de las más destacadas dentro de la unidad de gestión Santo Domingo y dentro de todas las obras arquitectónicas de estilo neo-renacentista del Centro Histórico. Esto justificaría a plenitud la propuesta de que este inmueble conserve su actual uso de suelo.

### **ALTURAS PERMITIDAS PARA INMUEBLES CATEGORÍA C Y D EN LA UNIDAD DE GESTIÓN URBANA SANTO DOMINGO**

Las alturas máximas permitidas en la unidad de gestión Santo Domingo, según el Marco Regulatorio de Manejo y Revitalización del Centro Histórico son: para la primera crujía de 1 a 2 pisos y para la segunda crujía de 2 a 4 pisos; entendiéndose por crujía el espacio construido entre la calle y un patio o entre dos patios, es decir que la primera crujía corresponde al espacio comprendido entre la calle y el primer patio.

### **UNIDAD DE CONCORDANCIA URBANÍSTICA**

El objetivo primordial de esta es integrar las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones con los inmuebles del entorno, tomando como referencia los de categoría A y B según la declaratoria del CH.

**Inmuebles categoría "A":** es permitida la rehabilitación constructiva para la estabilidad estructural y habitabilidad, debiendo conservar concordancia, estilo e integridad físico espacial.

**Inmuebles categoría "B":** se propiciará su densificación a través de la rehabilitación de la 1° y 2° crujía, respetando la altura original. Cada unidad de gestión urbana podrá construir a partir de la 2° crujía con una altura acorde a la unidad de gestión a la que pertenezca.

**Inmuebles categoría C y D:** deberán guardar concordancia con las edificaciones categorizadas "A" y "B", cumpliendo las siguientes condicionantes:

- **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 los inmuebles "A" y/o "B".
- **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.
- **Ritmo de vanos y macizos:** las fachadas deberán guardar congruencia con las edificaciones categorizadas "A" y/o "B" de la cuadra, que sirven de marco a estas, las cuales deberán armonizar con el trazo de los vanos y los macizos, y las líneas horizontales guardarán congruencia con las de las cornisas, zócalos, dinteles, molduras y demás elementos arquitectónicos o estilísticos horizontales.
- **Proporción de vanos y macizos:** deberán ser congruentes con la proporción de los vanos y macizos de las edificaciones "A" y/o "B", tanto con la proporción y composición de ventanas como con la predominancia del macizo sobre el vano.

### **ALTURA HOMOGÉNEA DE LA CUADRA**

El criterio para definir la altura de los perfiles superiores de las fachadas de las nuevas construcciones, remodelaciones o ampliaciones de 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 "A" o "B" más altos, siempre y cuando no supere las alturas establecidas en el Marco Regulatorio.

### **COLOR DE LAS FACHADAS**

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

1. Para edificaciones categoría A y B, se debe 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 a tomar en cuenta serán los siguientes:



- o determinación del color original por medio de una cala.
  - o de no encontrarse por medio de este procedimiento, se referirá a la paleta antes mencionada.
2. Para las edificaciones categoría C y D, los colores de las fachadas deben concordar con la paleta de color del estilo predominante en la cuadra.
  3. Los inmuebles que constituyen una unidad patrimonial, independientemente que esté fraccionada en diferentes usos o propietarios, deberá guardar unidad de color.
  4. En ningún caso y bajo ninguna circunstancia se podrá utilizar pintura de aceite brillante.
  5. Tendrá que aplicarse pintura a base de cal en cualquier inmueble cuyo sistema constructivo sea de mampostería de adobe.

#### **PUBLICIDAD EN EL CENTRO HISTÓRICO**

A pesar de que en el Centro Histórico hace ya varios años no existen rótulos colgantes por prohibición legal, si existen afiches, letreros y rótulos publicitarios pintados o pegados en las fachadas de algunos inmuebles, sobretodo los de uso comercial, es por esto que el Plan de Manejo del Centro Histórico estipula que está prohibida la colocación de afiches, carteles u otros medios de publicidad comercial en fachadas y cubiertas de los inmuebles declarados patrimonio histórico.

## **4.2 DEFINICIÓN DEL ÁREA DE INTERVENCIÓN**

El área de intervención de este trabajo de investigación comprende el núcleo de gestión urbana Teatro Abril, pero está catalogado como un proyecto puntual. En este caso particular el edificio del Registro de la Propiedad Inmueble, es el objeto de estudio y la base para la realización del trabajo.

### **4.2.1 CRITERIOS GENERALES PARA LA DELIMITACIÓN**

De acuerdo con el Plan de Manejo del Centro histórico, al reconocer un proyecto puntual, se debe sectorizar, es decir, que se va a seleccionar un elemento de trabajo dentro del conjunto o barrio al que pertenece, dicho esto se debe analizar el barrio de acuerdo a sus características propias, la similitud y el grado de homogeneidad que se perciba, no solo en sentido arquitectónico, sino a nivel cultural y social.

Se debe tener presente que al agrupar elementos similares dentro de un entorno específico, nos permitirá fácilmente definir roles de manera general por áreas, las estrategias de intervención para cada una de estas, las acciones y proyectos que se puedan ejecutar dentro de las mismas pero de una forma más específica.

Por el gran contenido histórico que representa, podemos priorizar los proyectos puntuales, de tal forma que las edificaciones de gran valor patrimonial tangible o intangible, principalmente de categoría A y B, se identifiquen como una necesidad urgente dentro del proceso revitalizador del Centro Histórico.

Generalmente en cada núcleo de gestión urbana, se pueden reconocer varios proyectos puntuales, pero es necesario que cada proyecto se trabaje individualmente para garantizar que la totalidad de los elementos, son indispensables para la perfecta integración del todo.

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble está catalogado como un proyecto puntual dentro del núcleo de gestión urbana Teatro Abril, por ser una de las 4 edificaciones de categoría "A" dentro del núcleo; por su contenido histórico y patrimonial que lo convierte en un edificio de carácter monumental.

#### 4.2.2 ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO

Para la elaboración de un análisis más detallado del objeto de estudio, es imprescindible delimitar el área de trabajo siguiendo la premisa de lo general a lo particular, esta delimitación se hace especialmente en el área circundante del proyecto, lo que se conoce como entorno inmediato, este término se refiere al contexto más próximo al objeto de estudio y que sin duda alguna genera cierta influencia en la percepción que tenemos de él.

Está claro que cualquier proyecto de cualquier índole, en especial los proyectos arquitectónicos, se ubican en un contexto determinado que forma parte de sus características generales, es por esto que no podemos analizar ningún objeto arquitectónico de forma aislada ya que el entorno inmediato determina en cierta medida las variables que condicionan cualquier diseño y/o propuesta que pueda surgir. En este caso el análisis del entorno inmediato solamente abarca los temas generales que pueden influir directamente en la propuesta (Ver planos análisis del entorno inmediato).

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble se ubica sobre la 9ª avenida y 14-25 de la zona 1 de la Ciudad Capital, forma parte de los proyectos prioritarios de revitalización del Centro Histórico y la delimitación del entorno inmediato que se propone para este trabajo comprende la 14 calle y 14 calle "A" desde la 9ª a la 10ª avenida; la 9ª y 10ª desde la 14 calle a la 15 calle de la zona 1 de la Ciudad de Guatemala. (Ver Plano 01 Entorno Inmediato.)

#### CLASIFICACIÓN Y ANÁLISIS DE VARIABLES

Este proceso consiste básicamente en la identificación de ciertos factores determinantes para la clasificación, ordenamiento y análisis de los elementos arquitectónicos más destacados de un núcleo urbano, para esto debemos considerar cuatro aspectos de vital importancia dentro de un área histórica patrimonial.

- Valor patrimonial tangible
- Valor patrimonial intangible
- Aspecto formal
- Aspecto funcional

Estos factores, principalmente los patrimoniales, son el fundamento de los proyectos revitalizadores del Centro Histórico, si se tiene en cuenta que todas las edificaciones catalogadas como patrimonio tangible, a parte de ser sumamente importantes dentro de la conceptualización del Centro Histórico, consolidan la identidad y la historia de la ciudad definiendo distintas áreas con un carácter propio dentro de un tejido urbano.

Para poder establecer el valor patrimonial edificado de un área específica, se deben analizar dos elementos: la **categorización** de Inmuebles y la **homogeneidad** de los mismos, reflejada principalmente en las fachadas.

#### CATEGORIZACIÓN

La categorización de inmuebles, determina las áreas de mayor valor patrimonial tangible dentro de una unidad de gestión, principalmente las edificaciones más importantes de los núcleos de gestión urbana. Al identificar estos edificios, basándose en el acuerdo ministerial 328-98 de la Legislación del Centro Histórico se puede esquematizar y señalar de forma gráfica cada una de estas construcciones, simplificando el análisis y haciéndolo más objetivo.

La categorización patrimonial, va a depender de todos los elementos físicos de una edificación y de la importancia de esta para la conservación del patrimonio. Según la Legislación del Centro Histórico la categorización comprende cuatro grupos (A, B, C y D), siendo la prioridad para este análisis los inmuebles comprendidos entre la categoría A y B. (Ver Plano 02 Categorización.)

**Categoría "A":** obras de arquitectura e ingeniería declaradas patrimonio cultural de la nación, por su valor histórico, arquitectónico, artístico o tecnológico. En el Núcleo de Gestión Urbana Teatro Abril, entorno inmediato

del edificio del Registro de la Propiedad Inmueble, se encuentran **4** edificaciones dentro de esta categoría:

- El Registro General De la Propiedad Inmueble
- El Teatro Abril
- La Dirección General de Servicios de Salud
- La iglesia Beatas de Belén

### Registro General de la Propiedad Inmueble



Foto 1: Registro General de la Propiedad Inmueble

Es uno de los mejores ejemplos de la arquitectura neorenacentista en Guatemala. Se ubica sobre la 9ª avenida y 14 calle "A" esquina de la zona 1. (9ª avenida 14-25 zona 1 ciudad Capital.) Después de ser por más de tres décadas el hermoso Palacio de Justicia de la época de Jorge Ubico, se designó para uso del Registro General de la Propiedad, luego de que el inmueble que ocupaba esta organización sobre la 9ª calle y 10ª avenida lo que actualmente se conoce como el Museo de Antropología e Historia, fuera gravemente dañado durante el terremoto febrero de 1976.

### Teatro Abril

Localizado sobre la 9ª avenida y 14 calle esquina de la zona 1. Fue inaugurado en 1926 aunque empezó a funcionar desde 1920 el como centro de la actividad cinematográfica. Fue el tercer teatro existente en Guatemala y para 1930 llegó a ser el foco principal de presentaciones teatrales, llegando a tener el mismo auge que tuvo Teatro Colón años atrás.



Foto 2: Teatro Abril

### Dirección General de Servicios de Salud DGSS

La construcción comprende toda la manzana desde la 9ª av. a la 10ª av., y desde la 14 calle "A" hasta 15 calle de la zona 1 y era conocida con el nombre de Sanidad Pública. El edificio fue construido durante el Gobierno de Jorge Ubico. Su estilo es art-deco. Cerca de 1920 El Ministerio de Sanidad Pública como se llamaba anteriormente, funcionó en La Casa del Águila Zona 4.



Foto 3: DGSS



**Iglesia Beatas de Belén.**

Se ubica sobre la 9ª avenida y 14 calle esquina de la zona 1. La orden de las Beatas de Belén fue una de las primeras en asentarse en la nueva ciudad de Guatemala de la asunción después del traslado, tenía una iglesia y un convento que abarcaba desde la



Foto 4: iglesia Beatas de Belén.

14 a la 15 calle y desde la 9ª a la 10ª avenida actual de la zona 1. Fue uno de los primeros templos en cerrarse para el gobierno liberal del General Justo Rufino Barrios y las tierras fueron expropiadas, a tal grado que en la actualidad solamente queda la pequeña iglesia.

**Categoría "B":** casas, edificios y obras de arquitectura e ingeniería, así como espacios abiertos tales como plazas, parques y jardines característicos o tradicionales del Centro o conjunto histórico respectivo, declarados patrimonio cultural de la nación. En el núcleo de gestión urbana Teatro Abril, entorno inmediato del edificio del Registro de la Propiedad Inmueble, se pueden encontrar 4 edificaciones dentro de esta categoría:

**Centro de Salud.**

Este edificio se localiza sobre la 10ª av. Y 14 calle esquina de la zona 1. (10ª av. 14-00). Actualmente es un centro de Salud.



Foto 5: Centro de Salud No 1

**Venta Social de Medicamentos El Gran Pueblo.**

Edificio ubicado en la 10ª avenida 14-65 de la zona 1.

Aparte de ser una Venta de medicamentos, es el Dispensario Antituberculoso Central del Ministerio de Salud Pública y Asistencia Social.



Foto 6: venta de medicamentos El gran pueblo.

**Educación**

Esta edificación categoría "B", se encuentra sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª avenida de la zona 1 (14 calle 9-23), utilizada por el Colegio Sagrado Corazón



Foto 7: edificación categoría "B".

**Comercio/Vivienda**

Esta edificación categoría "B", se encuentra sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª avenida de la zona 1 (14 calle 9-07), se utiliza como comercio.



Foto 8: edificación categoría "B".

**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 respectivos. En el núcleo de gestión urbana Teatro Abril, se pueden encontrar **5** edificaciones dentro de esta categoría:

**Comercio/ Vivienda**

Esta edificación categoría "C", se encuentra sobre la 10ª avenida entre 14 calle "A" y 15 Calle de la zona 1. (10ª av. 14-63) Es utilizada actualmente como comercio y vivienda.



Foto 9: edificación categoría "C".

**Comercio/ Vivienda**

Esta edificación categoría "C", se encuentra ubicada sobre la 10ª avenida entre 14 calle "A" y 15 Calle de la zona 1. (10ª av. 14-57) Es utilizada actualmente como comercio y vivienda.



Foto 10: edificación categoría



**Comercio.**

Esta edificación categoría "C", se encuentra ubicada sobre la 10ª avenida entre 14 calle y 14 calle "A" de la zona 1. (10ª av. 14-15) Es utilizada actualmente como hotel.



Foto 11: edificación categoría "C".

**Vivienda.**

Esta edificación categoría "C", se encuentra sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª av de la zona 1 (14 calle 9-59). Actualmente es un inmueble deshabitado.



Foto 12: edificación categoría "C".

**Vivienda.**

Esta edificación categoría "C", se encuentra sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª av. De la zona 1 (14 calle 9-55). Actualmente es un inmueble deshabitado.

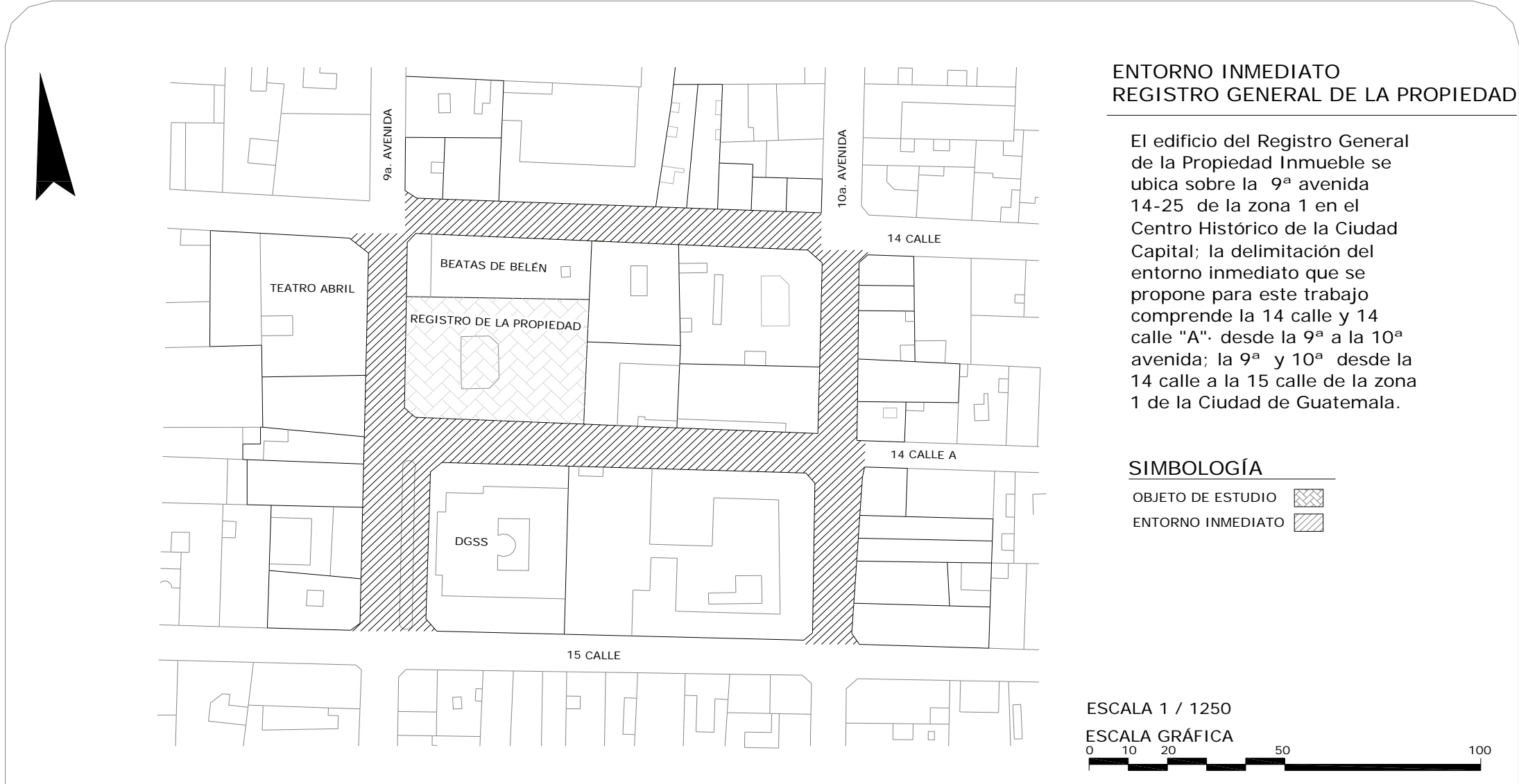


Foto 13: edificación categoría "C".

**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.

**HOMOGENEIDAD**



Corresponde a la elaboración de un perfil de concordancia urbanística para la Unidad de Gestión, tomando como referencia los inmuebles de categoría A y B que conserven sus características y configuración espacial original. De esta forma se pueden localizar gráficamente las áreas de mayor valor patrimonial y su relación porcentual respecto a un espacio determinado. Es decir, se debe medir la longitud total de ambos lados de un segmento de calle, esto representará un 100% y posteriormente se debe sacar el porcentaje de la longitud de fachadas únicamente de los edificios de categoría patrimonial "A" y "B" ubicados dentro del mismo segmento de calle. Por ejemplo: si el total de la longitud de los dos lados de un segmento de calle es 200 metros, esto va a representar el 100% del valor de homogeneidad de la calle, tomando en cuenta que la suma de las fachadas de los edificios de categoría A es 40 metros, quiere decir que el valor de homogeneidad para inmuebles de categoría A será 20%. (Ver Plano 03 Homogeneidad.)

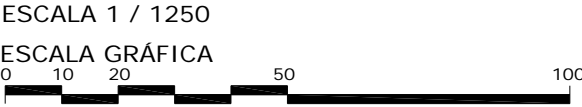


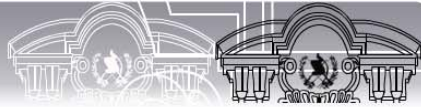
**ENTORNO INMEDIATO  
REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD**

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble se ubica sobre la 9ª avenida 14-25 de la zona 1 en el Centro Histórico de la Ciudad Capital; la delimitación del entorno inmediato que se propone para este trabajo comprende la 14 calle y 14 calle "A" desde la 9ª a la 10ª avenida; la 9ª y 10ª desde la 14 calle a la 15 calle de la zona 1 de la Ciudad de Guatemala.





**SIMBOLOGÍA**

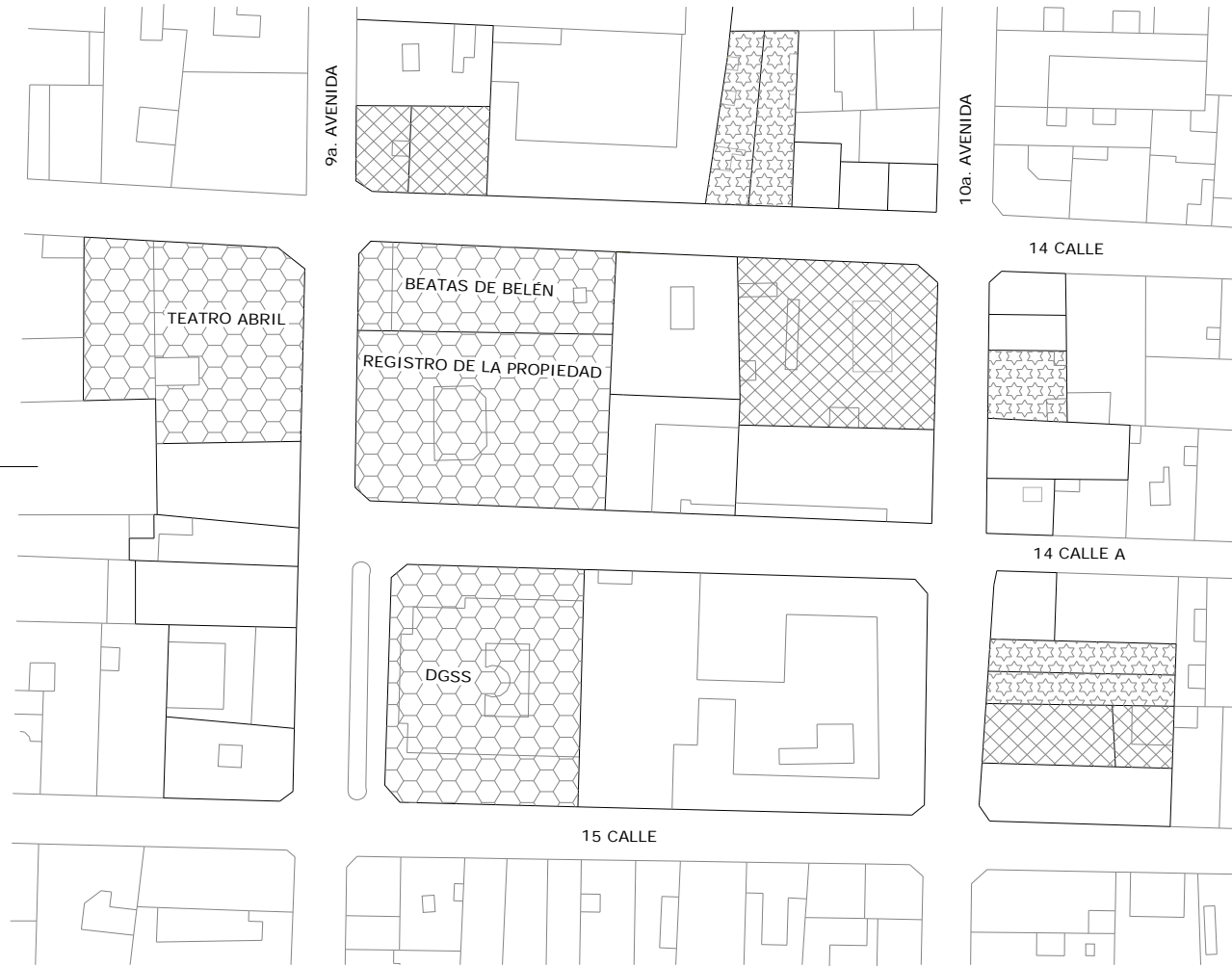
- OBJETO DE ESTUDIO 
- ENTORNO INMEDIATO 





**SIMBOLOGÍA**

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



**CATEGORIZACIÓN DE INMUEBLES.**

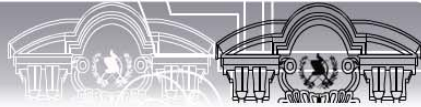
La categorización de inmuebles se puede describir como una evaluación y localización de edificaciones de categoría patrimonial (A, B, C y D según el acuerdo ministerial 328-98 del Ministerio de Cultura y Deportes,) que se hace para determinar cuales segmentos de calle poseen una mayor acumulación patrimonial.

En el núcleo de gestión urbana Teatro Abril y en las calles circundantes, se puede identificar 4 edificaciones categoría "A" ubicadas sobre la 9na. av. 3 edificaciones categoría "B," 2 ubicadas sobre la 14 calle y 1 sobre la 10ma. av. 5 edificaciones categoría "C," 2 ubicadas sobre la 14 calle y 3 sobre la 10ma. av. El resto de construcciones pertenece a la categoría "D".






ESCALA 1 / 1250

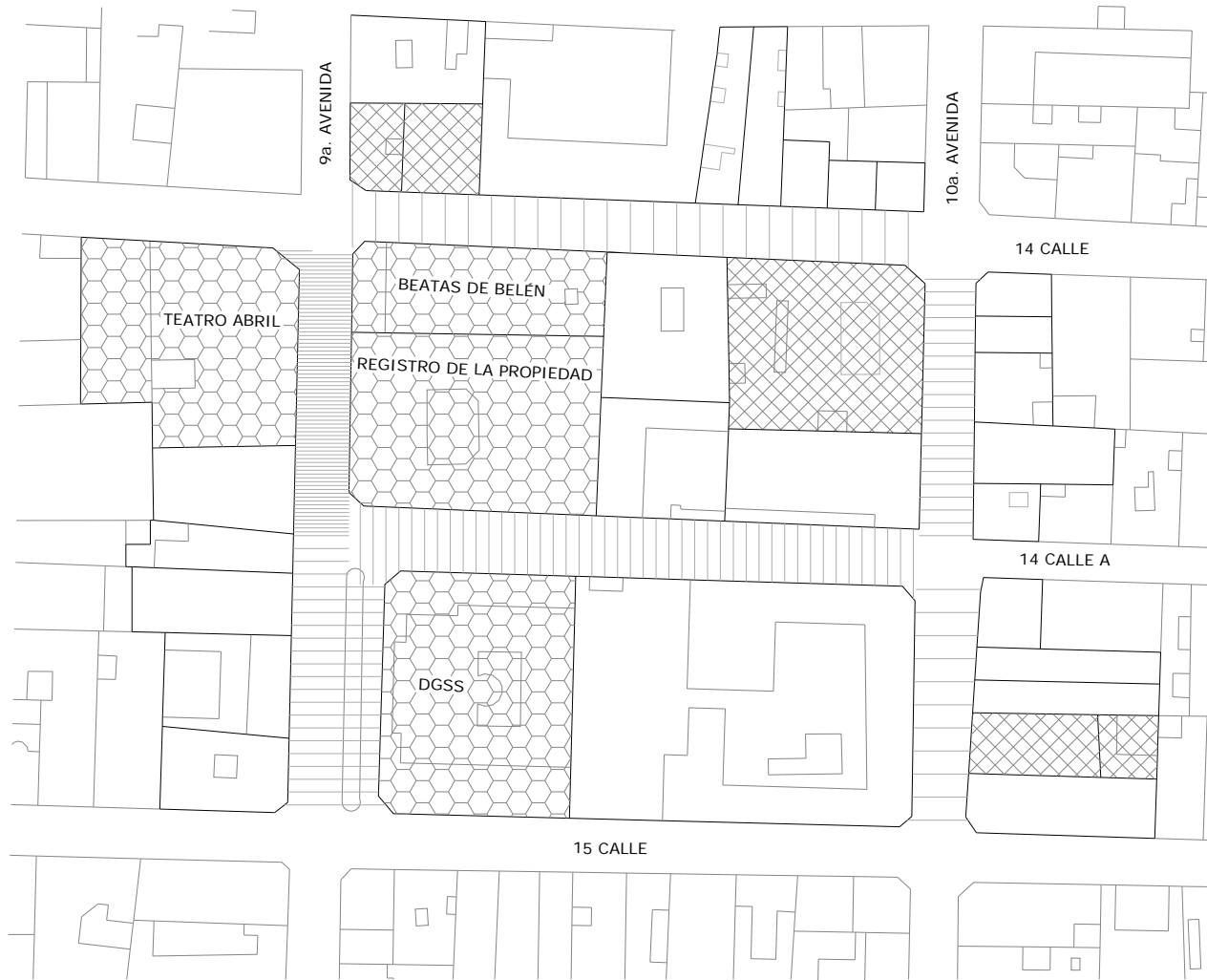
ESCALA GRÁFICA





**SIMBOLOGÍA**

- CATEGORÍA "A" 
- CATEGORÍA "B" 
- 10% a 40% homogenea 
- 40% a 80% homogenea 
- 80% a 100% homogenea 



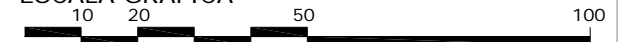
**HOMOGENEIDAD DE FACHADAS**

El análisis se hace sumando las longitudes de ambos lados de la calle, lo que representa (100%) del segmento de calle y su relación porcentual respecto a la suma de la longitud de todas las fachadas de categoría patrimonial "A" y/o "B", que aún conserven sus características originales (X%); de esta forma se pudieron determinar por orden jerárquico los segmento de calle con mayor homogeneidad de fachadas:

- 1) 9a av. entre 14 calle y 14 calle "A" con 88.44% para la categoría "A"
- 2) 9a av. entre 14 calle "A" y 15 calle (46.51% categoría "A")
- 3) 14 calle "A" entre 9a y 10a av. (40.11% categoría "A")
- 4) 10a av. entre 14 calle y 14 calle "A" (31.61% categoría "B")
- 5) 14 calle entre 9a y 10a av. (28.67% categoría "B")
- 6) 14 calle entre 9a y 10a av. (22.15% categoría "A")
- 7) 10a av. entre 14 calle "A" y 15 calle (12.20% categoría "B")

ESCALA 1 / 1250

ESCALA GRÁFICA





## EVOLUCIÓN DEL USO DEL SUELO

Actualmente el sector metropolitano de la ciudad cuenta con una diversidad de usos y funciones que han ido evolucionando a través de los años y en cierta medida provocan un deterioro constante de la ciudad, este fenómeno decadente se puede observar sobre todo en el Centro Histórico, que desde hace ya unas décadas ha perdido el esplendor que lo caracterizaba.

Para comprender la evolución que el uso del suelo ha sufrido en el Centro Histórico, es necesario hacer un análisis del pasado y origen del ordenamiento urbano de la ciudad, de tal forma que se puedan identificar los factores causantes de este fenómeno decadente.

El asentamiento de la ciudad en El Valle de la Ermita, obedeció a varios elementos favorables que tomaron los primeros exploradores, tales como: el abastecimiento de agua, seguridad sísmica, salubridad y extensión del valle. El patrón del diseño de la ciudad, fue tipo parrilla o reticular, el cual se caracterizó por ubicar una plaza en el centro de la ciudad, y alrededor de ésta, los edificios que conforman los poderes políticos y religiosos. Actualmente se encuentran ubicados: La Catedral Metropolitana, El Palacio Arzobispal, El Colegio de Infantes, El Portal del Comercio, La Empresa Eléctrica, La Biblioteca Nacional, El Banco del Ejército y El Palacio Nacional. Seguidamente se localizaban las casas de las familias acomodadas de la época hasta llegar a la periferia, donde se podía encontrar las casas de las familias clase media y baja y en algunos casos construcciones religiosas que servían de límite de la Ciudad como es el caso de la Iglesia Santo Domingo, ubicada sobre la 12 avenida de la zona 1.

Con el paso de los años la ciudad se fue expandiendo, esto como consecuencia del crecimiento poblacional y la inmigración de personas del interior de la República, produciendo un aumento acelerado en la demanda de vivienda y por ende de suelo, por lo que la ciudad empieza a expandirse al norte, lo que ahora se conoce como La Parroquia, en donde se ubicaron casas mucho más sencillas que las residencias de corte neoclásico del centro, este podría decirse que es el punto de partida del cambio del uso del suelo. Esta premisa se mantuvo durante

bastante tiempo, hasta que en los barrios del centro se empieza a experimentar el incremento de la actividad comercial de distinta índole y la modificación de la habitabilidad principalmente en las viviendas que originalmente ocuparon  $\frac{1}{4}$  de manzana y que posteriormente se irían segmentando para cubrir la demanda habitacional producida por el incremento en la densidad poblacional.

El Crecimiento poblacional motivo el desarrollo de otras zonas de la ciudad que ofrecían mejores oportunidades de comercialización, vivienda y urbanismo, lo que aunado a la insuficiencia de servicios básicos en la zona uno provoca la pérdida de plusvalía, además del desorden generado por cientos de comercios informales, protestas y pintas que han alterado el ornato e incrementado la delincuencia reduciendo enormemente el atractivo residencial y laboral.

Otro factor de importancia a tomar en cuenta son las facilidades de comunicación que fueron surgiendo entre la Capital y el interior de la República, y como resultado de esto se produce el aumento en el transporte urbano y extraurbano, lo que no necesariamente ha representado un desarrollo positivo en la imagen urbana, especialmente en el centro. Todos estos factores son parte de una reacción en cadena originada principalmente por el crecimiento desordenado de la ciudad y por la pobreza cultural y económica de sus habitantes.

En 1989 y 1991, La Municipalidad de Guatemala, comenzó a realizar los estudios de las áreas urbanas a nivel de fotografías aéreas, para en base a estas realizar la elaboración de los mapas cartográficos.

Actualmente, el sector Metropolitano de Guatemala, cuenta con una diversidad de usos y funciones. Basándose en los estudios realizados dieron como resultado los principales usos del suelo del área metropolitana.<sup>3</sup>

<sup>3</sup> Municipalidad de Guatemala, **Plan de Desarrollo Metropolitano: segundo estudio base**, Guatemala: 1995, Pág. 53-54.



### Uso actual de suelo.

Se puede decir que son diez los principales usos del suelo que prevalecen en el área metropolitana, según el estudio realizado por la Municipalidad de Guatemala, y se pueden agrupar en 3 categorías:

1. Los que soportan todas las necesidades de recreación y deporte (se exceptúan los bosques, que en su mayoría no están habilitados para uso recreativo), pero su principal función es la de recargar los mantos acuíferos de la ciudad y ayudar a que se mantenga el ecosistema y el ambiente dentro de la misma. En conclusión se puede decir, que regulan el medio natural de la metrópoli y en suma dan 43.38%.
2. Los que tienen una función importante porque su existencia es vital dentro de la sociedad, ya que fomentan el crecimiento y el fortalecimiento social; constituyen el 40.62%, es decir es la estructura urbana con espacios adaptados cerrados, que delimitan las actividades de la población.
3. Los espacios abiertos urbanos, indispensables en toda estructura urbana, ya que estos darán en parte la imagen que la ciudad proyecta. Es importante la forma en que una ciudad está intercomunicada, pues da como resultado una comunicación terrestre más fluida y eficiente. En Suma dan 14.00% del área total metropolitana.<sup>4</sup>

USOS GENERLES DEL SUELO EN EL AREA METROPOLITANA DE GUATEMALA				
No	Grupo	USO	ÁREA MT2	%
1	1	Tierra Vacante	21,045,834.00	13.33%
2	1	Recreación	6,880,518.00	4.30%
3	2	Residencial	32,338,360.00	20.48%
4	2	Institucional	7,458,996.00	4.77%
5	2	Bodega-Industrial	5,351,098.00	3.38%
6	2	Comercio	4,018,872.00	2.25%
7	3	Tráfico-Tránsito	2,466,033.00	1.56%
8	3	Calle	9,650,912.00	12.44%
9	1	Bosques-Barrancos	43,823,040.00	27.75%
10	2	Cultivos	15,189,783.00	9.45%
<b>Área Total</b>			<b>158,223,446.00</b>	<b>100%</b>

Tabla 2: Usos del suelo en el área metropolitana de Guatemala.  
Fuente: segundo estudio base, Plan de Desarrollo Metropolitano, Municipalidad de Guatemala.

Hoy en día, el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble se encuentra rodeado por construcciones de uso diverso, entre las que destacan principalmente:

1 Servicios especializados, que comprenden: las oficinas de gobierno que ocupan un área considerable en el sector y las oficinas de prestación de servicios incluyendo los profesionales y financieros. En estos usos de suelo se pueden identificar varias construcciones de importancia como el Registro General de la Propiedad Inmueble, la Dirección General de Servicios de Salud, el Centro de Salud que se ubica en la 14 calle y 10<sup>a</sup> avenida, el colegio Sagrado Corazón de Jesús y algunos otros establecimientos menores como el Dispensario de Medicamentos del Ministerio de Salud "El Gran Pueblo" ubicado sobre la 10<sup>a</sup> av. 14-65 de la zona 1 y el inmueble que ocupa la asociación de alcohólicos anónimos.

<sup>4</sup> Ibid.....

2. El comercio: el uso de tipo comercial en el entorno inmediato va desde el expendio de comidas en algunas cafeterías pequeñas, la venta de medicamentos, abarrotes, libros usados, y parqueos, lo que a su vez trae como consecuencia en varios casos el uso mixto del suelo, principalmente de tipo residencial-comercial.

Este sector en particular se destaca por poseer varias construcciones arquitectónicas de importancia, concentradas en una pequeña área del Centro Histórico, a diferencia de cualquier otro Núcleo de Gestión Urbana después del Núcleo Central. Esto convierte a la 9ª avenida en una de las avenidas principales del Centro, no solamente por ser una interconexión con entre la zona sur y norte de la ciudad, sino por la convergencia de estilos arquitectónicos y el realce que estas construcciones aportan a la imagen urbana. (ver plano 04 uso actual de suelo.)

#### INFRAESTRUCTURA FISICA DEL ENTORNO INMEDIATO

**A. UBICACIÓN Y DELIMITACIÓN:** el edificio del Registro General de La Propiedad Inmueble, se encuentra ubicado sobre la 9ª avenida 14-25 de la zona 1 capitalina, sobre lo que se conocía anteriormente como *callejón del carrocero* (actualmente la 14 calle "A") y el entorno inmediato lo comprenden todas las edificaciones localizadas sobre la 9ª y 10ª avenida entre 14 y 15 calle de la zona 1 y las que se localizan sobre la 14 calle y 14 calle "A" entre 9ª y 10ª avenida del Centro Histórico.

**B. SERVICIOS BASICOS:** el entorno inmediato del monumento, se encuentra dotado de Energía Eléctrica, Servicios de Agua Potable, Drenajes de Aguas Negras y Alcantarillado y Servicios de Red Telefónica particular y publica.

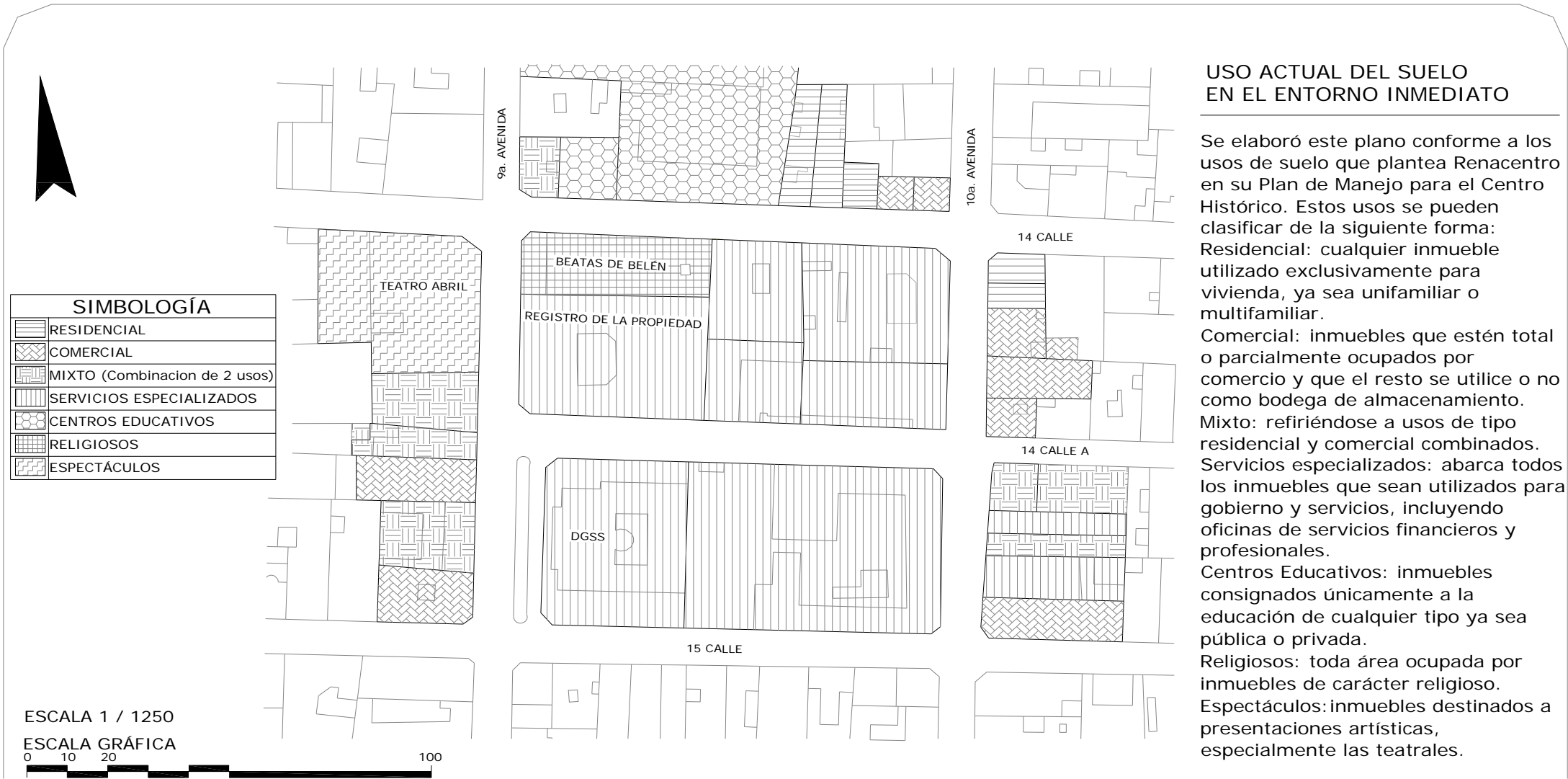
**C. VIALIDAD:** es un sector de mucha afluencia vehicular de transporte público y particular, mayormente sobre la 9ª avenida entre 14 y 15 calle y sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª avenida de la zona 1, llegando a soportar un volumen de tránsito de hasta 240 buses/hora y 697 vehículos/hora. (Ver plano 05 Vialidad y Transporte.)

**D. MOBILIARIO URBANO:** se considera como mobiliario urbano a los elementos, accesorios o artefactos para el uso público.<sup>5</sup> En este sector se destacan los teléfonos públicos monederos y de tarjeta, buzones para basura, postes de alumbrado público, semáforos y señalización. La mayoría de este mobiliario urbano en el entorno inmediato, contrasta con la arquitectura del mismo provocando el deterioro visual del paisaje urbano.

**E. SITUACION AMBIENTAL:** existe deterioro ambiental en el entorno inmediato por los siguientes factores:

1. **Contaminación visual** por los anuncios y pintas en las fachadas de las edificaciones lo que contribuye al deterioro de la imagen urbana.
2. **Contaminación auditiva**, representa la mayor contaminación del sector, ocasionada por la cantidad de transporte público y privado que circula por la 9ª av. y 14 calle en el entorno inmediato.
3. **Contaminación del Medio Urbano**, que comprende los siguientes aspectos, la basura de las calles, ocasionada principalmente por la falta de buzones para basura y la poca cultura de los usuarios y residentes del sector; los gases y humos provocados por los vehículos automotores, que como ya se mencionó tienen mayor afluencia en la 9ª avenida y la 14 calle del entorno inmediato; malos olores, ocasionados por los grupos de indigentes que circulan o permanecen en estas áreas del sector y que realizan sus necesidades fisiológicas en la calle creando un foco de contaminación en las banquetas; la vibración, ocasionada por el tránsito de vehículos automotores, afectando directamente la superficie asfáltica, e indirectamente los edificios mas próximos a los segmentos de calle de mayor volumen vehicular.

<sup>5</sup> **Vocabulario Arquitectónico Ilustrado:** México, 1980 Pág. 23



**USO ACTUAL DEL SUELO EN EL ENTORNO INMEDIATO**

Se elaboró este plano conforme a los usos de suelo que plantea Renacento en su Plan de Manejo para el Centro Histórico. Estos usos se pueden clasificar de la siguiente forma:

**Residencial:** cualquier inmueble utilizado exclusivamente para vivienda, ya sea unifamiliar o multifamiliar.

**Comercial:** inmuebles que estén total o parcialmente ocupados por comercio y que el resto se utilice o no como bodega de almacenamiento.

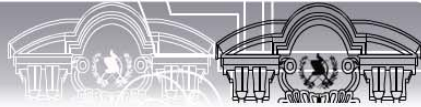
**Mixto:** refiriéndose a usos de tipo residencial y comercial combinados.

**Servicios especializados:** abarca todos los inmuebles que sean utilizados para gobierno y servicios, incluyendo oficinas de servicios financieros y profesionales.

**Centros Educativos:** inmuebles consignados únicamente a la educación de cualquier tipo ya sea pública o privada.

**Religiosos:** toda área ocupada por inmuebles de carácter religioso.

**Espectáculos:** inmuebles destinados a presentaciones artísticas, especialmente las teatrales.

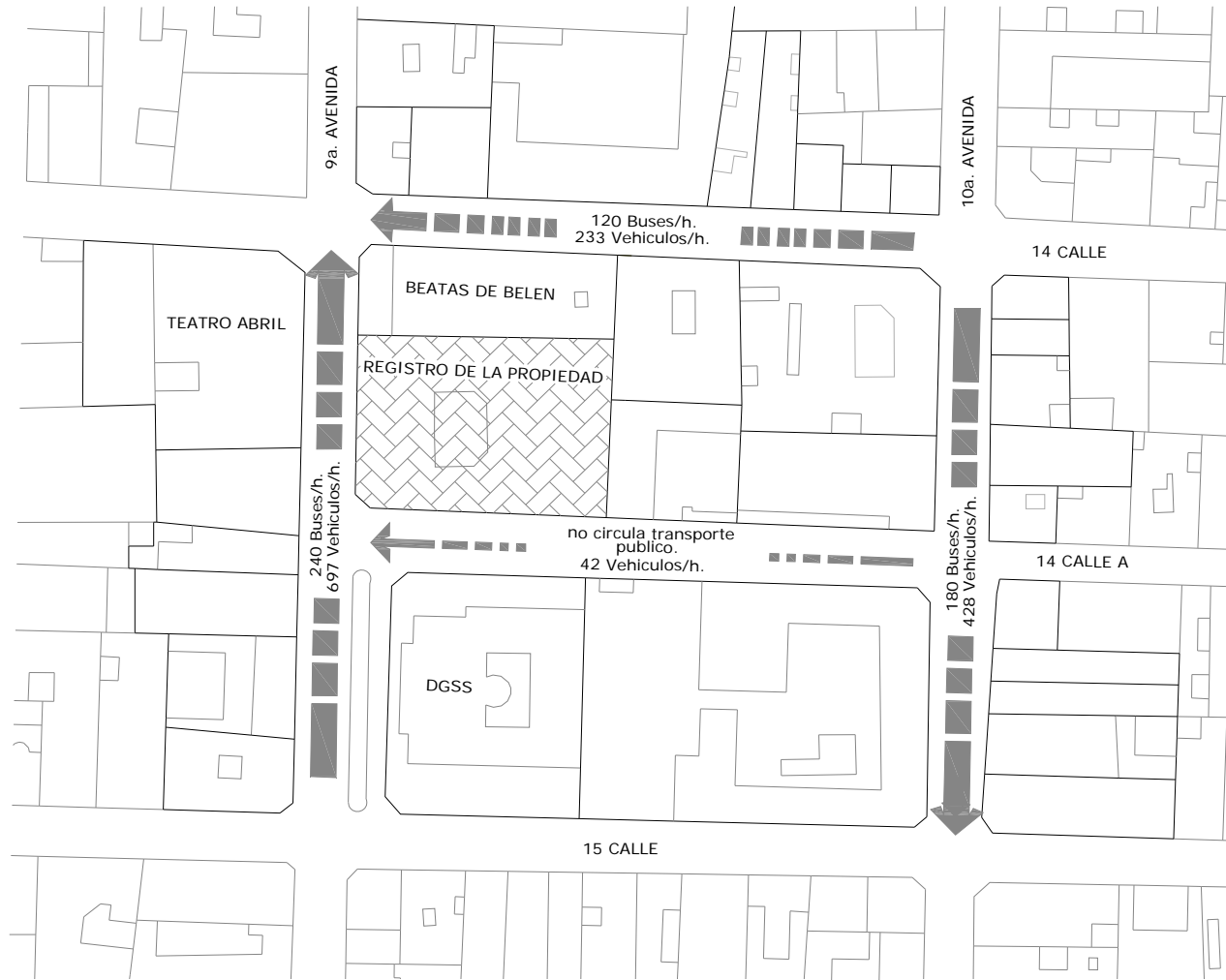


VIALIDAD Y TRANSPORTE PÚBLICO Y PRIVADO EN EL ENTORNO INMEDIATO

Los datos obtenidos del flujo vehicular en el entorno inmediato, son el resultado del promedio del volumen vehicular de 3 lecturas de tránsito realizadas durante la semana los días lunes, miércoles y domingo.

Estas lecturas toman en consideración las horas pico de la semana entre 7:00 am. a 9:00 am, de 12:00 pm a 2:00 pm y de 4:00 pm a 6:00 pm, que son las horas donde existe mayor desplazamiento por horario de trabajo y estudio, y el horario de fin de semana, específicamente el domingo, que es el día de menor tránsito vehicular en el área. Esto nos permite establecer un dato constante de vehículos/hora durante toda la semana.

En este caso el segmento de calle que presenta mayor flujo vehicular es la 9a avenida entre 14 y 15 calle de la zona 1.



NOMENCLATURA	
Flujo Vehicular (vehículos / h) 9a Avenida entre 14 y 15 calle	← [thick dashed arrow]
Flujo Vehicular (vehículos / h) 14 Calle 9a y 10a Avenida	← [dashed arrow]
Flujo Vehicular (vehículos / h) 14 Calle "A" entre 9a y 10a Av.	← [solid arrow]
Flujo Vehicular (vehículos / h) 10 av. entre 14 y 15 calle	← [solid arrow]

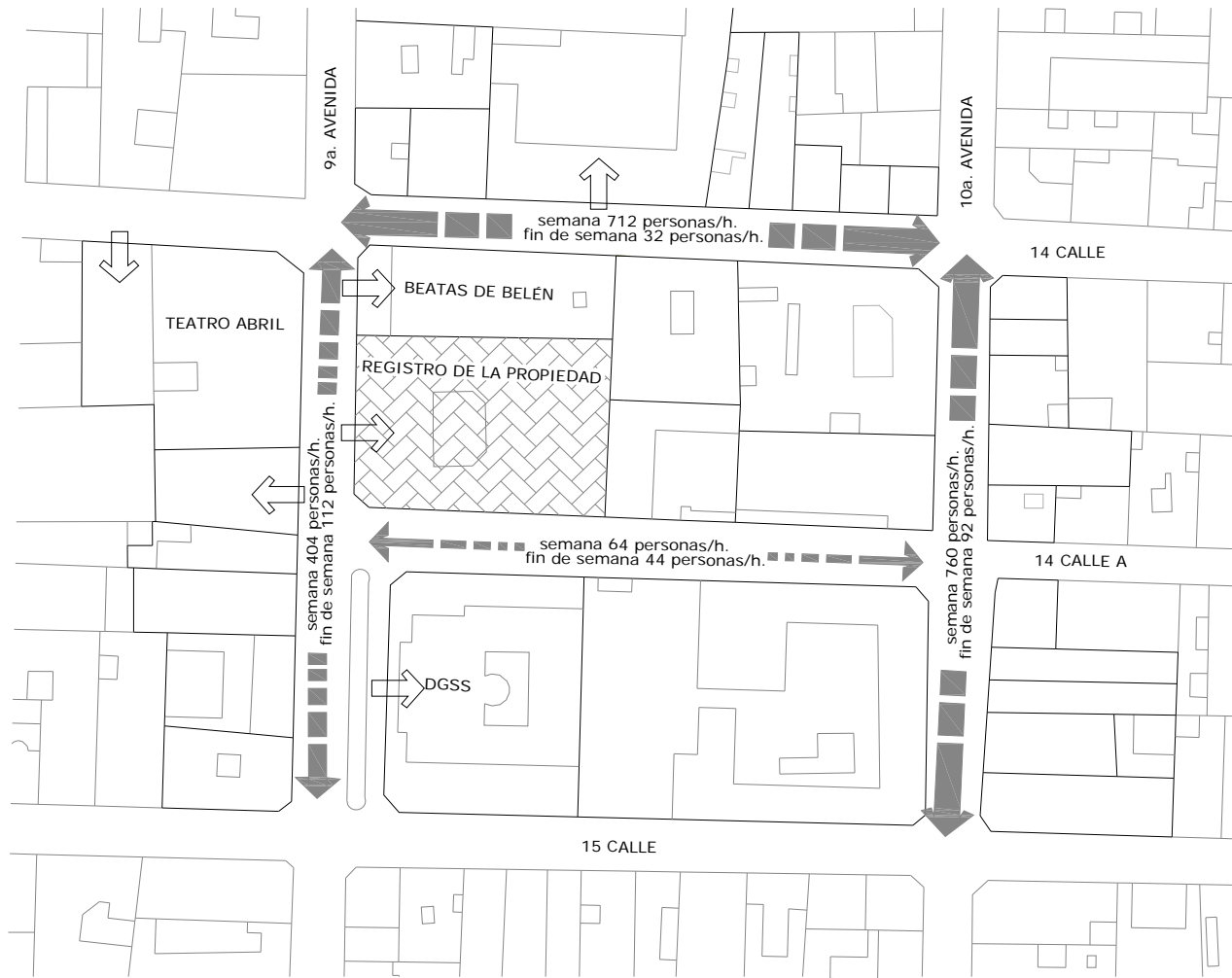
ESCALA 1 / 1250

ESCALA GRÁFICA

0 10 20







ESCALA 1 / 1250

ESCALA GRÁFICA



### FLUJO PEATONAL EN EL ENTORNO URBANO INMEDIATO.

Los datos obtenidos del flujo peatonal en el entorno inmediato, son el resultado del promedio por día del movimiento de peatones, este promedio se basó en 3 lecturas realizadas durante la semana los días lunes, miércoles y domingo. Estas lecturas toman en consideración las horas pico de la semana entre 7:00 am. a 9:00 am, de 12:00 pm a 2:00 pm y de 4:00 pm a 6:00 pm, que son las horas donde existe mayor desplazamiento por horario de trabajo y estudio, y el horario de fin de semana, específicamente el domingo, que es el día de menor volumen peatonal en el área. Esto nos permite conocer la cantidad de personas que transitan por el sector durante la semana y el fin de semana.

En este caso, el segmento de calle que presenta mayor flujo peatonal es la 14 calle entre 9a y 10a av. de la zona 1.

#### NOMENCLATURA

Flujo Peatonal (personas / h) 14 calle entre 9a y 10a Avenida	
Flujo Peatonal (personas / h) 9a Avenida entre 14 y 15 calle	
Flujo Peatonal (personas / h) 14 Calle "A"	
Flujo Peatonal (personas / h) 10 av. entre 14 y 15 calle	
Ingresos y egresos principales para peatones del entorno.	

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**

FLUJO PEATONAL EN EL  
ENTORNO INMEDIATO.

Fuente:  
Elaboración propia

ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**6/6**

HOJA

**63**



### IMAGEN URBANA DEL ENTORNO INMEDIATO

Aunque este tema de investigación se refiera únicamente a elaborar una propuesta de revitalización del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, no se puede excluir el análisis del entorno inmediato, es éste el que le sirve de marco y por tanto debe de tomarse en cuenta de forma generalizada respecto a las condicionantes que puedan influenciar al edificio.

Para una mejor comprensión se puede decir que el entorno inmediato de un monumento, es el conjunto de edificaciones que lo rodean y enmarcan, integrados entre sí por espacios abiertos, (calles, avenidas, plazas parques, elementos naturales, etc.), formando con él un conjunto característico.<sup>6</sup>

En el entorno del objeto de estudio se localizan construcciones importantes de la arquitectura guatemalteca, como el Teatro Abril, la Dirección General de Servicios de Salud y la iglesia Beatas de Belén, pero también existen construcciones un tanto más modernas, que contribuyen a definir los usos de suelo actuales del sector y la imagen urbana ya que ocupan una considerable porción de los segmentos de calle donde se ubican, tal es el caso del Centro de Salud, ubicado en la 14 calle y 10<sup>a</sup> avenida y el Colegio Sagrado Corazón de Jesús, ubicado también sobre la 14 calle entre 9<sup>a</sup> y 10<sup>a</sup> avenidas.

El proyecto Renacentro pretende afianzar la imagen de un Centro Histórico de alto atractivo turístico y residencial, principalmente promoviendo el rescate patrimonial tangible e intangible; parte de este rescate comprende proyectos de conservación y restauración para todas las construcciones de importante valor arquitectónico y la uniformidad espacial del entorno que las rodea. Esta imagen también se llama **imagen objetivo**, que es la visión que se espera consolidar de acuerdo a las características de cada unidad de gestión urbana, a través de la regularización de los usos, funciones urbanas y condiciones medioambientales.

Para alcanzar la imagen objetivo de las unidades de gestión urbana, se cuenta con criterios de uso de suelo y la unidad de concordancia urbanística, cuyo objetivo es integrar las edificaciones nuevas, ampliaciones y remodelaciones con los inmuebles del entrono, tomando como referencia los de categoría "A" y "B" según la declaratoria del Centro Histórico.

Los criterios a utilizar para intervenciones permitidas por el Departamento del Centro Histórico para las diferentes construcciones de categoría patrimonial se han especificado con anterioridad en los objetivos y roles de la unidad de gestión urbana Santo Domingo. La igual que en el edificio del Registro de la Propiedad Inmueble, también son aplicables a su entorno inmediato.

Los criterios de intervención son los siguientes:

- Alturas permitidas para inmuebles categoría C y D en la unidad de gestión Santo Domingo.
- Unidad de concordancia urbanística.
- Altura homogénea en la cuadra
- Color en fachadas.
- Publicidad en el Centro Histórico.

De acuerdo con esto se puede realizar un análisis generalizado de las fachadas del entorno inmediato del edificio del Registro General de la Propiedad inmueble, para determinar la concordancia urbanística y la uniformidad de la imagen urbana del sector (ver planos 01 a 09 Análisis de fachadas.)

### DEFINICION ESTILÍSTICA DEL ENTORNO INMEDIATO

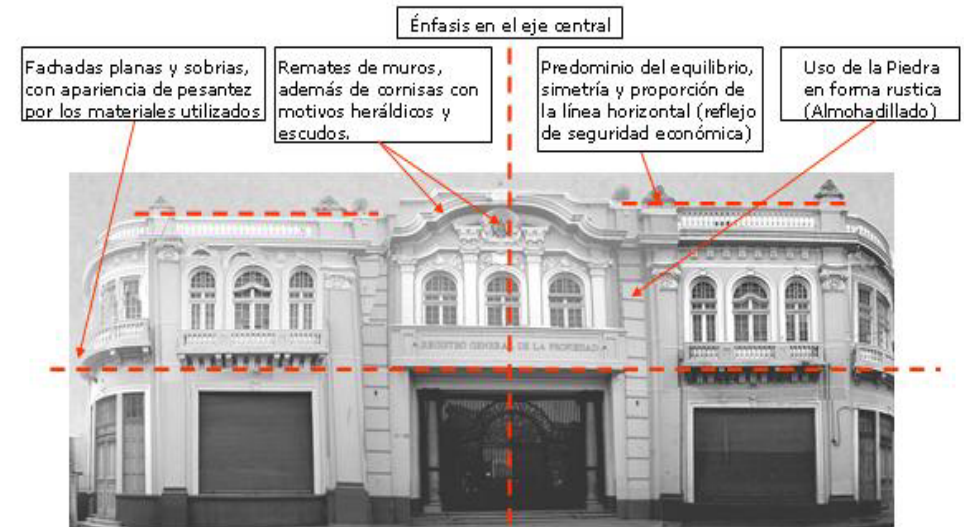
Para un mejor análisis del entorno inmediato del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, es importante conocer los estilos arquitectónicos de los edificios más destacados del entorno, esto determinara si existe algún estilo predominante, la presencia de características similares y la influencia arquitectónica de la época de su construcción.

<sup>6</sup> Ceballos Mario F. y To Marco Antonio, op. Cit. Pag. 38.

Es importante destacar que en el Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala, predominaron 5 estilos arquitectónicos, estos son: neo-colonial, neoclásico, neo-renacentista, neogótico y art-deco, los primeros 4 forman parte de la tendencia Revival que experimentó la arquitectura guatemalteca desde el inicio de los años 20, la cual se gesta en Europa a fines del siglo XVIII y es la que trata de “revivir” los viejos estilos arquitectónicos en las construcciones nuevas. Hay que tomar en cuenta también, que muchas de las construcciones son eclécticas porque presentan influencia de varios estilos a la vez, la mayoría de las veces se denota más la influencia estilística de una corriente en particular, se debe hacer mención también que la percepción que se tenga de estas obras eclécticas, depende bastante de el criterio del observador.

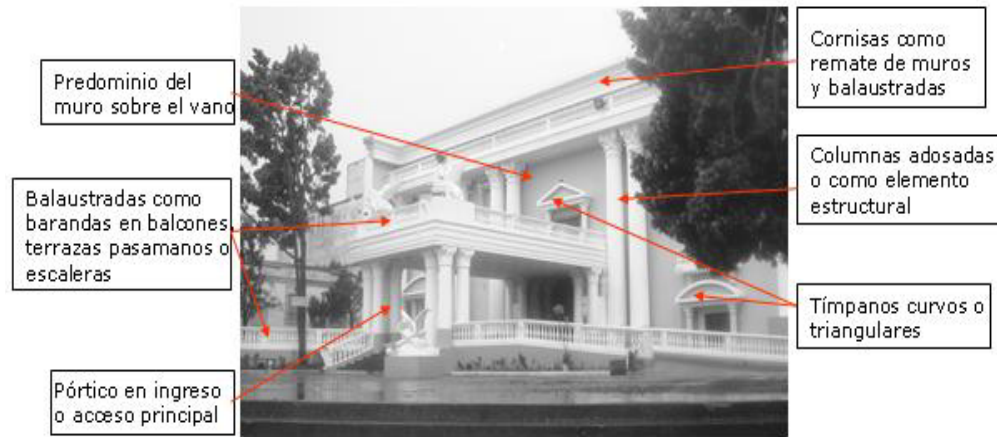
Para este análisis solamente se tomaran en cuenta los edificios de categoría patrimonial “A”, estos edificios son:

1. **Registro General de la Propiedad Inmueble:** este edificio pertenece al elegante estilo neo-renacentista, fue diseñado por Erick Kuba y Juan Domergue en 1934, constructores de renombre de esta década, pero fue terminado por Manuel Moreno Barahona cuando lo adquirió el estado a finales de 1937. Se considera perteneciente al estilo neo-renacentista porque presenta las siguientes características:

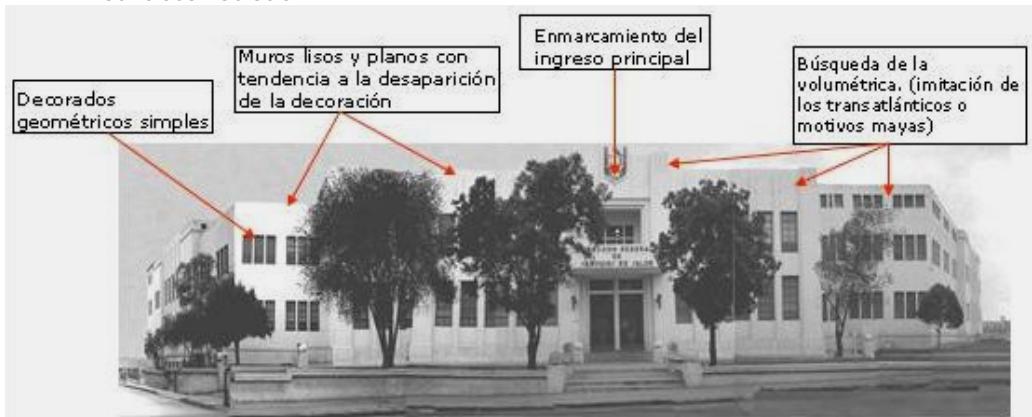


Aunque es notable destacar que este edificio tiene características neoclásicas como el uso del balaustrado en remate de muros, barandales, balcones y escaleras.

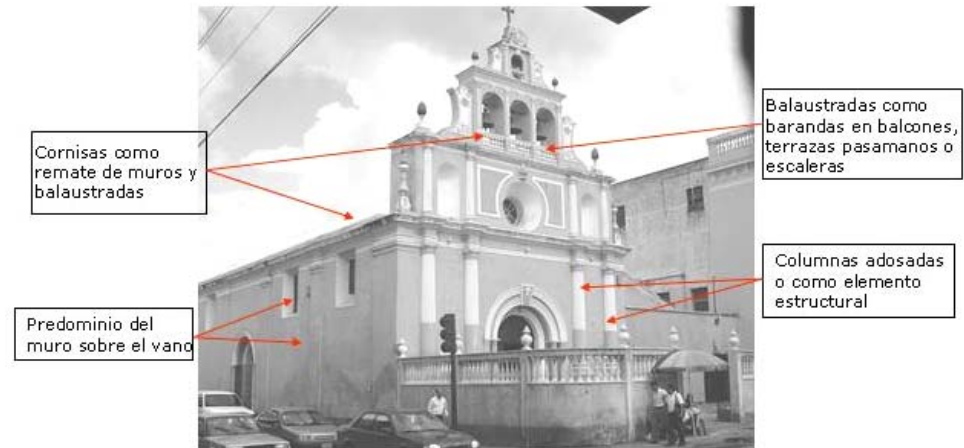
2. **El Teatro Abril:** característico sin duda alguna de la influencia neoclásica en Guatemala, aunque algunos críticos señalan que “en sus rincones se pueden percibir detalles del romanticismo francés.” Esta magnífica construcción data de mediados de los años 20, y fue abierto al público en 1926 y llegó a alcanzar la categoría que años atrás tuvo el Teatro Colon con presentaciones y artistas de renombre internacional. Se considera neoclásico porque presenta las siguientes características:

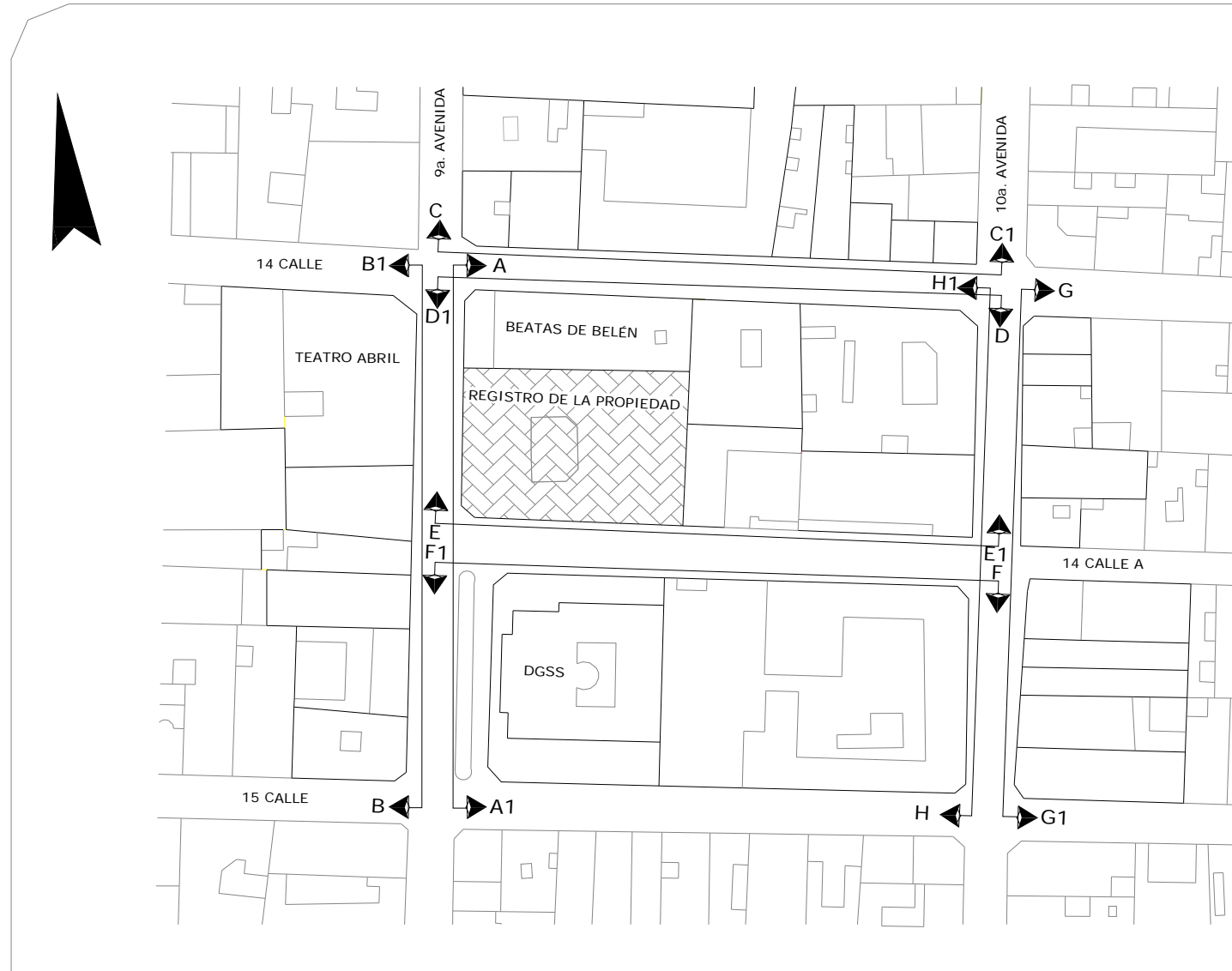
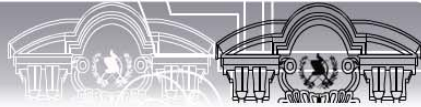


3. **La Dirección General de Servicios de Salud:** Fue conocida anteriormente como Palacio de Sanidad Pública; construido durante el gobierno de Jorge Ubico entre las décadas 30 y 40, es una clara representación del art-deco guatemalteco, y entra en esta categoría porque en él se denotan las siguientes características.



4. **Iglesia Beatas de Belén:** Uno de los primeros conventos de la ciudad después del traslado fue el Beaterio de Belén, y la nueva construcción se adaptó sin duda a la tendencia arquitectónica que experimentaba la ciudad, el estilo neoclásico, que surgió en contraposición de las rebuscadas líneas del barroco que caracterizó a La Antigua. El neoclásico se aplica en esta construcción por las siguientes características:





**ANÁLISIS DEL ENTORNO INMEDIATO  
UBICACIÓN DE FACHADAS.**

El entorno inmediato de una edificación se entiende como el contexto más próximo que la circunda, esta área o contexto ejerce determinada influencia en la edificación y en la forma que la puede percibir el espectador, convirtiéndose en el marco de la misma, de tal forma que al analizar una obra arquitectónica no se puede aislar de su entorno inmediato, porque a pesar de no influir directamente en la propuesta de diseño (en este caso de Conservación), si determinan la variables que la condicionan.

Para este caso particular, el análisis gráfico de la imagen urbana en el entorno inmediato, contempla aspectos básicos que puedan influir directamente en la propuesta, incluyendo desde la ubicación general de las fachadas a analizar, sus contrastes y deterioros, hasta la presencia y/o carencia de concordancia entre su perfil, ritmo de vanos y macizos.

**SIMBOLOGÍA**

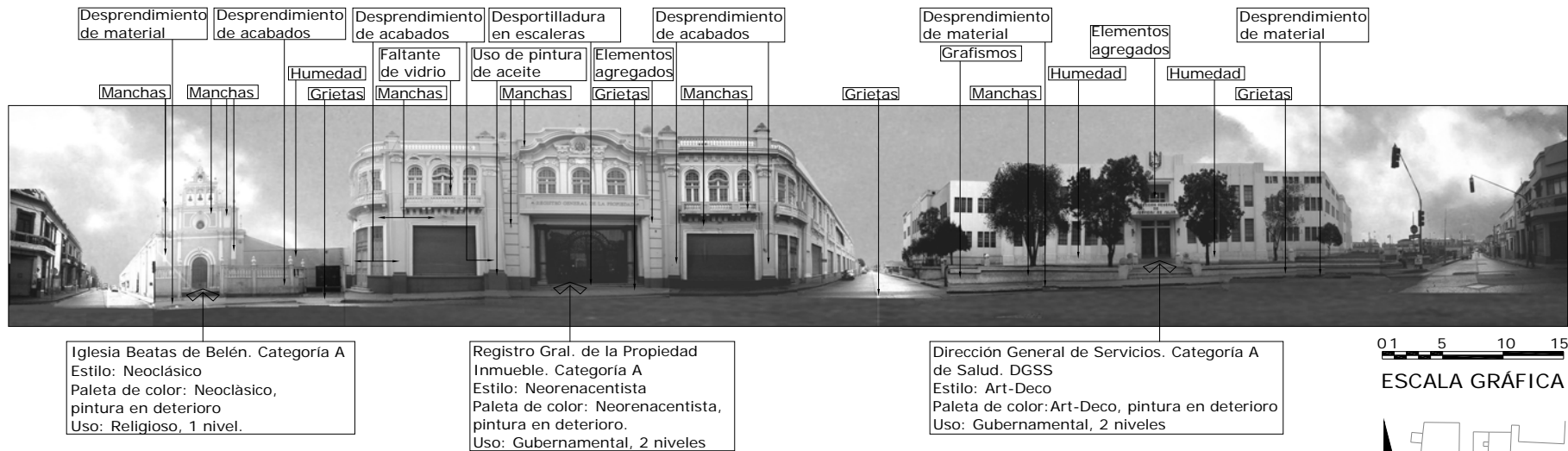
OBJETO DE ESTUDIO 

ESCALA 1 / 1250

ESCALA GRÁFICA





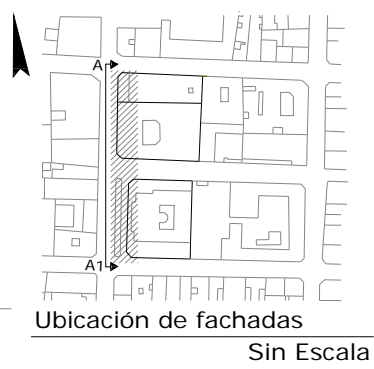
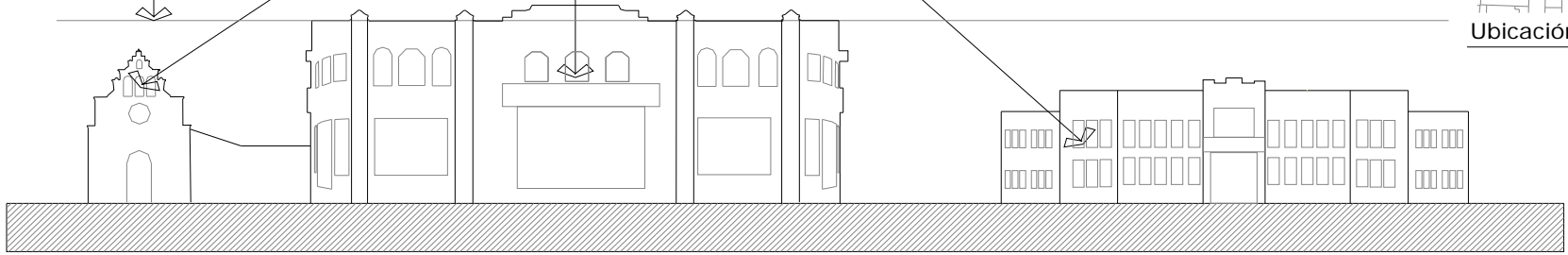


## ANÁLISIS DE DETERIOROS 9a AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE A - A1

Todas las Fachadas de la 9a avenida este, son Categoría A, por lo que el perfil de las mismas a pesar de no seguir una línea horizontal es válido.

No existe concordancia en ritmo de vanos, pero por ser edificaciones categoría A, esta discordancia es permisible.

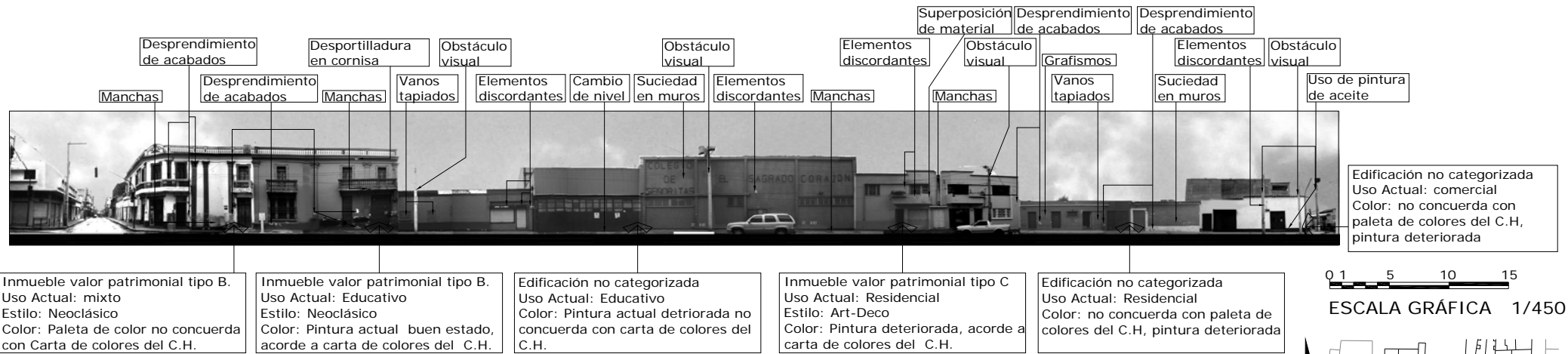
Las alturas de las edificaciones de estos segmentos de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles.



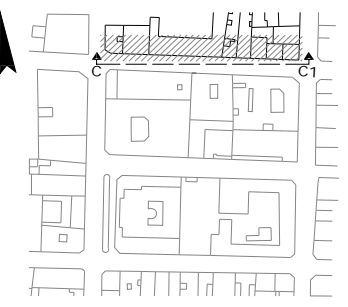
## IMAGEN URBANA 9a AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE A - A1







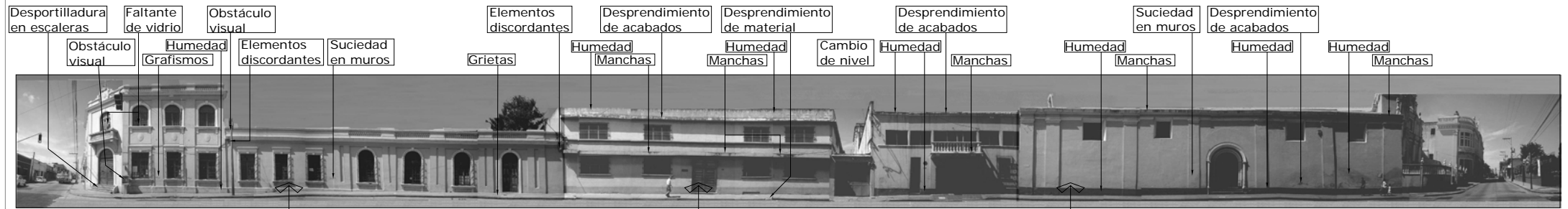
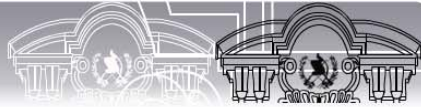
### ANÁLISIS DE DETERIOROS 14 CALLE NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. C -C1



Sin Escala

Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles.

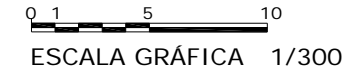
### IMAGEN UBANA 14 CALLE NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. C - C1



Inmueble valor patrimonial tipo B.  
Uso Actual: Centro de Salud  
Estilo: Neoclásico  
Paleta de color: Neoclásico, pintura en mal estado

Edificación no categorizada  
Uso Actual: Servicios Especializados  
Color: no concuerda con carta de colores del C.H. Pintura deteriorada

Inmueble valor patrimonial tipo A  
Uso Actual: Religioso  
Estilo: Neoclásico  
Paleta de color: Neoclásico, pintura actual en excelente estado.



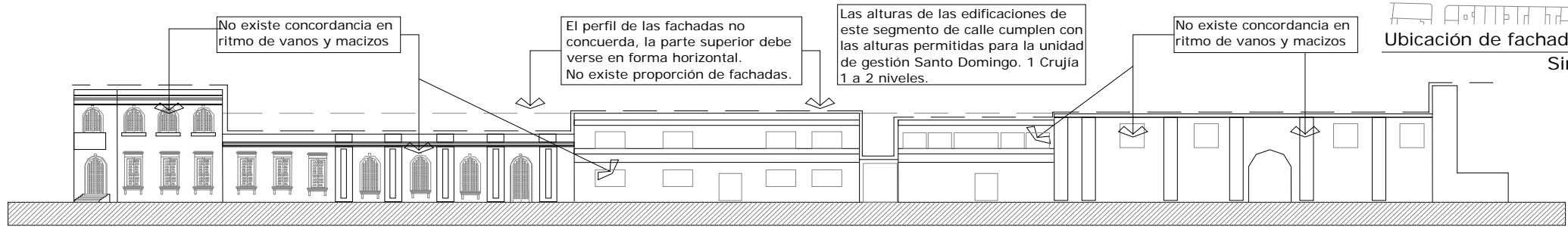
ESCALA GRÁFICA 1/300



Ubicación de fachadas

Sin Escala

ANÁLISIS DE DETERIOROS 14 CALLE SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. D -D1



No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos

El perfil de las fachadas no concuerda, la parte superior debe verse en forma horizontal. No existe proporción de fachadas.

Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles.

No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos

IMAGEN UBANA 14 CALLE SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. D - D1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

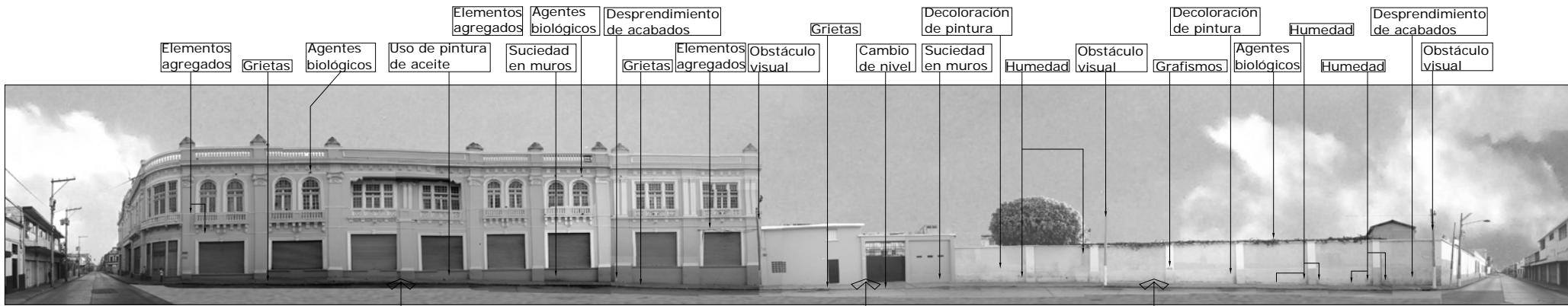


**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
**ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO EN EL ENTORNO INMEDIATO**

**Fuente:** Elaboración propia basada en análisis del estado actual en entorno inmediato, Plan de Manejo del y paleta de colores del C.H.  
**ESCALA:** INDICADA  
**No Plano:** 5/9

**HOJA**  
**71**



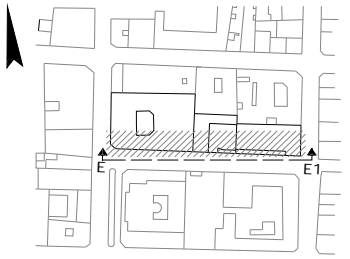
Registro Gral. de la Propiedad  
 Estilo: Neorenacentista  
 Paleta de color: Neorenacentista, pintura en deterioro.

Edificación no categorizada.  
 Uso Actual: Servicios Especializados  
 Paleta de color: Color no concuerda con carta de colores del C.H. Pintura en buen estado.

Edificación no categorizada.  
 Uso Actual: Servicios Especializados  
 Paleta de color: Color no concuerda con carta de colores del C.H. Pintura deteriorada.

0 1 5 10 15

ESCALA GRÁFICA 1/500

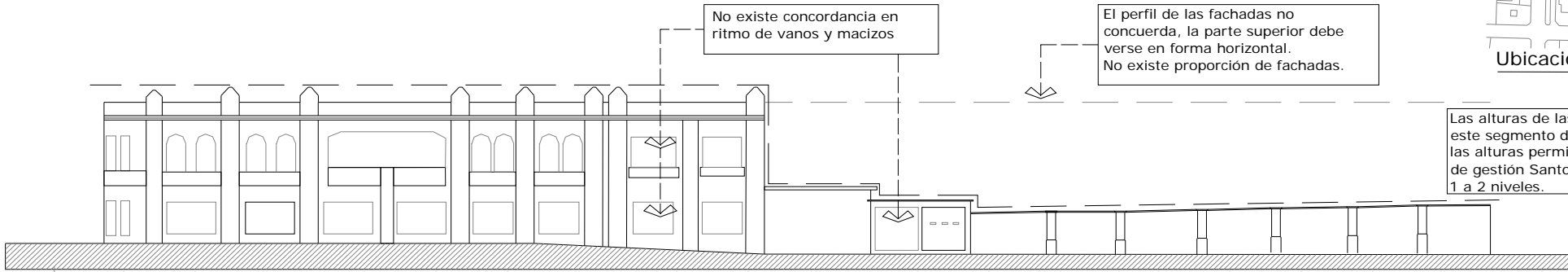


Ubicación de fachadas

Sin Escala


Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Cruja 1 a 2 niveles.

**ANÁLISIS DE DETERIOROS 14 CALLE "A" NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. E -E1**



**IMAGEN UBANA 14 CALLE "A" NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. E - E1**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza



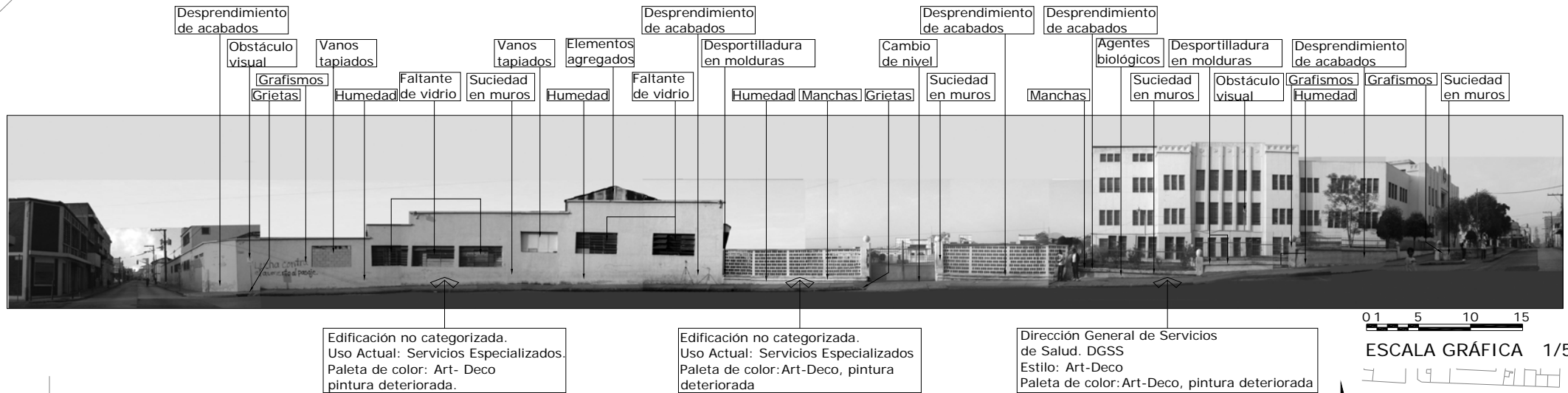
**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
**ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO EN EL ENTORNO INMEDIATO**

**Fuente:** Elaboración propia basada en análisis del estado actual en entorno inmediato, Plan de Manejo del y paleta de colores del C.H.  
**ESCALA:** INDICADA

**HOJA**  
 No Plano:  
**6/9**  
**72**





Edificación no categorizada.  
Uso Actual: Servicios Especializados.  
Paleta de color: Art- Deco  
pintura deteriorada.

Edificación no categorizada.  
Uso Actual: Servicios Especializados  
Paleta de color: Art-Deco, pintura  
deteriorada

Dirección General de Servicios  
de Salud. DGSS  
Estilo: Art-Deco  
Paleta de color: Art-Deco, pintura deteriorada

0 1 5 10 15  
ESCALA GRÁFICA 1/500



ANÁLISIS DE DETERIOROS 14 CALLE "A" SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. F -F1

Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles; 2 Crujía 2 a 4 niveles.

No existe concordancia en ritmo de vanos

El perfil de las fachadas no concuerda, la parte superior debe verse en forma horizontal.  
No existe proporción de fachadas.

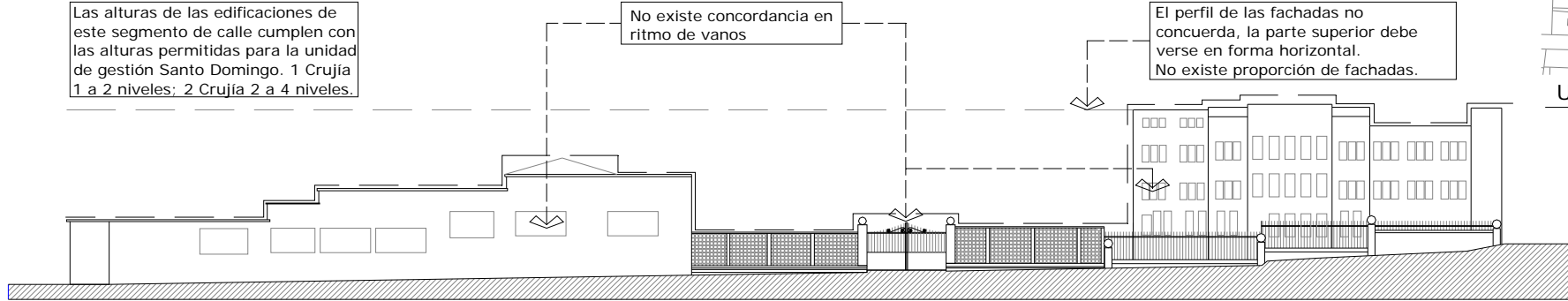


IMAGEN UBANA 14 CALLE "A" SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. F - F1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional

Jessica W. Heredia Carranza

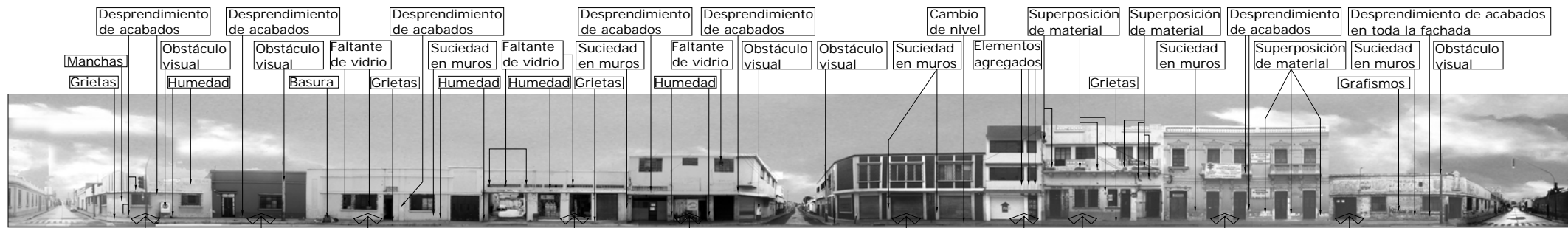
**Tesis:**  
**Restauración del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
**ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO**  
**EN EL ENTORNO INMEDIATO**

**Fuente:** Elaboración propia basada en análisis del estado actual en entorno inmediato, Plan de Manejo del y paleta de colores del C.H.  
**ESCALA:** INDICADA  
**No Plano:** 7/9

HOJA

73



Manchas, Grietas, Desprendimiento de acabados, Obstáculo visual, Humedad, Faltante de vidrio, Basura, Grietas, Suciedad en muros, Humedad, Faltante de vidrio, Humedad, Grietas, Suciedad en muros, Faltante de vidrio, Humedad, Obstáculo visual, Obstáculo visual, Suciedad en muros, Cambio de nivel, Elementos agregados, Grietas, Superposición de material, Superposición de material, Suciedad en muros, Desprendimiento de acabados, Superposición de material, Suciedad en muros, Desprendimiento de acabados en toda la fachada, Suciedad en muros, Grafismos, Obstáculo visual

Edificaciones no categorizadas. Uso Actual: Residencial. Color: no concuerda con paleta de colores del CH, pintura deteriorada

Edificación Valor Patrimonial Tipo C. Uso Actual: comercial. Color: no concuerda con paleta de colores del CH, pintura deteriorada

Edificaciones no categorizadas. Uso Actual: Residencial. Color: no concuerda con paleta de colores del CH, pintura deteriorada

Edificación no categorizada. Uso Actual: Mixto. Color: no concuerda con paleta de colores del CH, pintura deteriorada

Edificación categoría "C". Uso Actual: Mixto. Paleta de color: Art-Deco, pintura deteriorada

Edificación no categorizada. Uso Actual: Comercial. Color: no concuerda con paleta de colores del CH, pintura deteriorada

ESCALA GRÁFICA 1/450  
0 5 10

ANÁLISIS DE DETERIOROS 10 AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. G -G1



Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles.

No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos

El perfil de las fachadas no concuerda, la parte superior debe verse en forma horizontal. No existe proporción de fachadas.

No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos

No cumple con la altura permitida para la unidad de Gestión 1 Crujía 1 a 2 niveles.

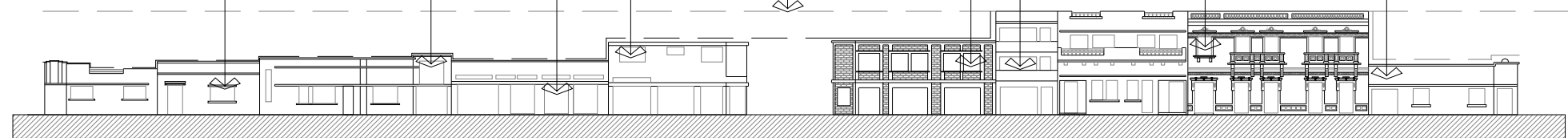
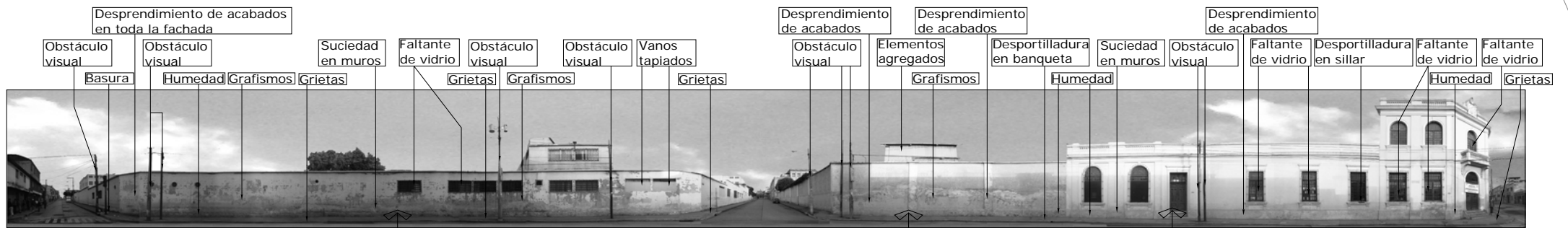


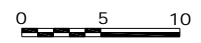
IMAGEN UBANA 10 AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. G - G1



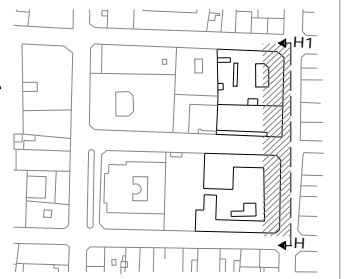
Edificación no categorizada.  
 Uso Actual: Servicios Especializados  
 Paleta de color: Art-Deco, pintura deteriorada

Edificación no categorizada.  
 Uso Actual: Servicios Especializados  
 Paleta de color: Color no concuerda con carta de colores del C.H. Pintura deteriorada.

Inmueble valor patrimonial tipo B.  
 Uso Actual: Centro de Salud  
 Estilo: Neoclásico  
 Paleta de color: Neoclásico, pintura en mal estado



ESCALA GRÁFICA 1/450



Ubicación de fachadas Sin Escala

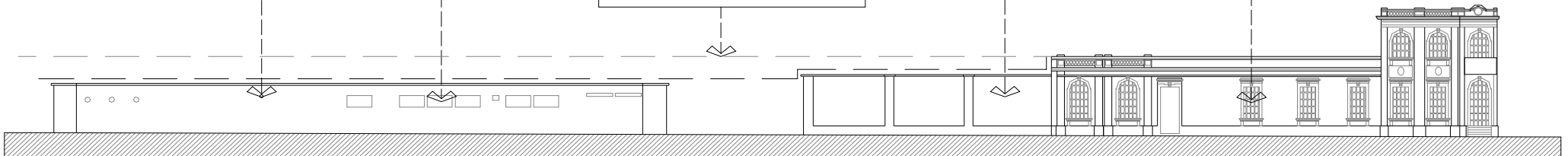
## ANÁLISIS DE DETERIOROS 10 AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. H -H1

Las alturas de las edificaciones de este segmento de calle cumplen con las alturas permitidas para la unidad de gestión Santo Domingo. 1 Crujía 1 a 2 niveles.


No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos

El perfil de las fachadas no concuerda, la parte superior debe verse en forma horizontal. No existe proporción de fachadas.

No existe concordancia en ritmo de vanos y macizos



## IMAGEN UBANA 10 AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. H - H1


 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
**ANÁLISIS DEL PAISAJE URBANO EN EL ENTORNO INMEDIATO**

**Fuente:** Elaboración propia basada en análisis del estado actual en entorno inmediato, Plan de Manejo del y paleta de colores del C.H.  
**ESCALA:** INDICADA  
**No Plano:** 9/9

**HOJA**  
**75**







Otra procesión cuyo recorrido atraviesa el núcleo de gestión urbana Teatro Abril sobre la 10 av. de la zona 1 es, **Jesús de las Palmas** de la iglesia de San Miguel de Capuchinas.



Foto 14: Jesús de las Palmas

Esta procesión simboliza el pasaje bíblico relatado por Juan (12, 12-15), cuando Jesús llegó a Jerusalén y la gente le recibió con ramos y palmas en las manos. Hecho ocurrido cinco días antes de su muerte por eso, se conoce como Domingo de Ramos. Ésta es la razón por la que la procesión de Jesús de las Palmas o también conocida como Borriquita de la iglesia de San Miguel de Capuchinas. Esta imagen es única y en 1948, sustituyó a otra talla de 1892. Fue hecha a finales del siglo XIX por Raymundo Vielman y Manuel Barillas Castilla, como una imagen del Sagrado Corazón de Jesús. El asno fue burilado por don Francisco Masaya en 1954.

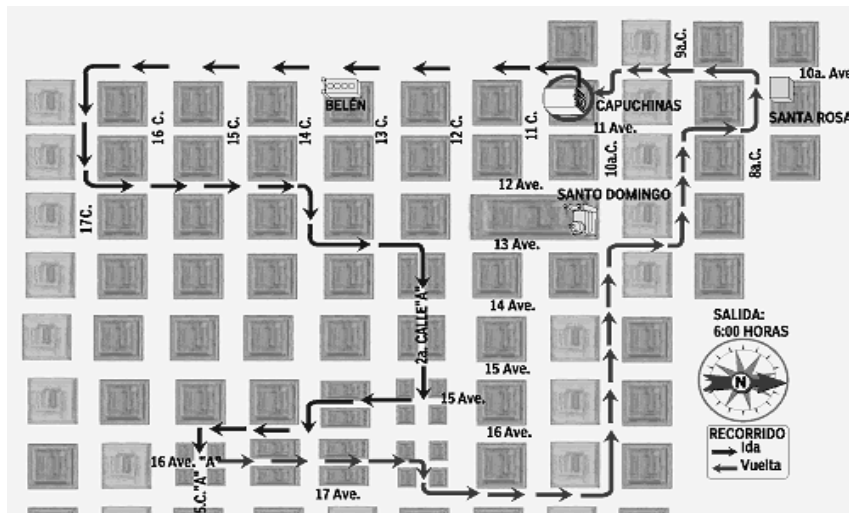


Diagrama 6: Recorrido procesional de la imagen de Jesús de las Palmas.

## ACTIVIDADES CULTURALES

El objetivo principal de Renacimiento es el rescate y revalorización del Centro Histórico, pero esto no solo se logra con la conservación de sus monumentos, sino también con la promoción de actividades culturales que son de vital importancia para modificar el uso actual del suelo y la tendencia destructiva que ha sufrido en las últimas décadas.

Dentro del área de estudio, se encuentra el Teatro Abril, que ha sido desde los inicios de la actividad teatral en Guatemala un lugar destacado de entretenimiento con presentaciones de renombre internacional, sobre todo si se toma en cuenta que en aquella época el teatro en general representaría lo que actualmente es el cine. Abierto desde mediados de los años 20, este espacio dedicado a cultivar el arte escénico representa el punto focal de las actividades culturales. Irónicamente, los 6 primeros años de funcionamiento del teatro fueron dedicados principalmente a la actividad cinematográfica que comenzaba a ser parte de la entretención de fines de semana, posteriormente el Teatro Abril se convirtió en el escenario principal del Teatro Guatemalteco, en efecto, en los años 1926-1930, el Teatro Abril llegó a tener la categoría que en los años anteriores había tenido el Teatro Colón.

Tal fue la importancia del Teatro Abril que fue la cuna de la primera celebración del día del trabajo y del primer centenario de la independencia. En la actualidad las obras presentadas han variado un poco, pasando desde la comedia y sátira, que eran las presentaciones teatrales predilectas en la primera mitad de siglo XX, hasta el Teatro Infantil, que actualmente domina la mayor parte de funciones de este Teatro.

## FIESTAS CÍVICAS

Estas manifestaciones populares también cambian la fisonomía urbana y son importantes por ser parte de la cultura cívica, tiene como escenario principal las plazas y calles del Centro Histórico y son parte de la cultura y convivencia de sus habitantes.

La independencia patria es la celebración más destacada en cuanto a las actividades cívicas del Centro Histórico, por lo que los centros educativos realizan desfiles que recorren algunas de las calles de la zona 1 capitalina, conmemorando de esta forma el aniversario de la independencia patria.

Cabe mencionar que los recorridos de los desfiles de independencia, generalmente se realizan sobre la 6ª y 7ª avenida de la zona 1 desde el parque Morazán hasta el Centro Cívico y las únicas calles de importancia para estos acontecimientos son las calles que rodean la Plaza Central y el Palacio Nacional. Es probable que ocurran formaciones escolares en las calles donde existen centros educativos, pero se debe mencionar también, que estas formaciones se hacen únicamente para dirigirse a la alineación del desfile principal de independencia.



## CAPÍTULO 5:

## DIAGNÓSTICO DEL NÚCLEO

El diagnóstico del núcleo expone de manera particular factores específicos del proyecto de tesis que intervengan de manera directa el objeto de estudio. Estos factores se refieren tanto a su ubicación e historia, como a los usos previos del objeto de estudio, los materiales y sistemas constructivos que se emplearon para su construcción y los deterioros y/o alteraciones que ha sufrido a través del tiempo.

Este capítulo presenta un análisis detallado de la situación actual del Edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, con el fin de obtener como resultado un diagnóstico real que sirva de base para elaborar las premisas de diseño que guíen la elaboración de una propuesta de restauración, específica para este objeto de estudio.

## CAPÍTULO 5 DIAGNÓSTICO DEL NÚCLEO

### 5.1 ASPECTO HISTÓRICO

#### 5.1.1 HISTORIA DEL BARRIO

Luego de su asentamiento en el Valle de la Virgen, la ciudad creció rápidamente debido a la inminente inmigración de personas que venían desde la Antigua Guatemala en busca de un nuevo sitio para establecerse; el crecimiento fue tal que el área urbana empezó a extenderse y fue necesario proyectar nuevos barrios en torno al centro de la ciudad, a esto se le denominó “Cantón Urbana”.

La primera división administrativa de la ciudad fue realizada en el año de 1791, cuando se introdujo el sistema de intendencias en la nueva España, este fue un intento para reorganizar la administración colonial. Debido a estas modificaciones la ciudad se dividió en seis cuarteles con dos barrios cada uno, cada barrio contaba con un alcalde que era electo cada año el cual tenía la obligación de mantener el orden público de su barrio.

Después de la fundación de la ciudad, a finales del siglo XIX, se empieza a gestar la primera fase de organización urbanística, resultado del movimiento de las reformas liberales.

“Los barrios de la ciudad se desarrollaron alrededor de las iglesias católicas como un cinturón que las abraza, popularmente se conoce como barrio a las calles aledañas al templo, pero las oficinas

gubernamentales y municipales dividieron la ciudad siguiendo otros criterios”.<sup>1</sup>

**División Administrativa de 1791.<sup>2</sup>**

Cuarteles	Barrios	
San Agustín	1	El Perú
	2	San Juan de Dios
Plaza Mayor	3	Escuela de Cristo
	4	San Sebastián
Santo Domingo	5	Habana
	6	<b>Capuchinas</b>
La Merced	7	Sagrario
	8	San José
Candelaria	9	Tanque
	10	Marrullero
Uztartiz	11	Ojo de Agua
	12	Santa Rosa

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, se sitúa en el barrio conocido antiguamente como Barrio Capuchinas, ubicado dentro del cuartel Santo Domingo.

La parte cultural heredada al barrio se inició en el Teatro Abril situado en la 9ª avenida sur, que surge precisamente a consecuencia de los terremotos de 1917-18 que afectaron seriamente al teatro Colón, el cual fue demolido en 1923, consolidando de esta forma el nombre del Teatro Abril en el escenario cultural mas importante de Guatemala.

<sup>1</sup> Celso Lara Figueroa, **Leyendas y casos de la tradición oral de la ciudad de Guatemala** (Guatemala: Editorial Universitaria de Guatemala, 1984,) p. 157.

<sup>2</sup> Op. Cit. Gellert Guisela Pinto Soria, **División Administrativa de 1791**, 1992.



Capuchinas era un barrio que colindaba con las afueras de la ciudad (Actualmente la 18 calle) y llegaba hasta el cementerio de los dominicos (actualmente la aduana), sus habitantes pertenecían al gremio de los carroceros, cordeleros, es por eso que la 14 calle "A", era conocida con el nombre del **Callejón del Carroceros**, además en este barrio había mucha gente que trabajaba en los mercados y en el barrio del Perú.

Originalmente la primera edificación construida el barrio Capuchinas fue El Monasterio hijas de Belén realizado desde los primeros años de la fundación de la Guatemala de la Asunción, es por eso que algunos historiadores se refieren a este barrio también como barrio Belén. Los orígenes del beaterio se remontan a la llegada del Hermano Pedro San José de Betancourt a Guatemala en 1651, quien se dedicó a ayudar a los pobres y construyó un hospital en la ciudad de Santiago de Los Caballeros, después de su muerte en 1667, Don Rodrigo Arias y Maldonado fundó el Hospital de Nuestra señora de Betlem y formó los estatutos de la compañía Betlemitica.

Bien es sabido que durante la fundación de la nueva ciudad, la iglesia católica ocupaba el 86% del territorio dispuesto, lo que se manifestó con sus imponentes edificaciones y grandes extensiones de tierra; los templos y los conventos eran significativamente importantes y constituían el centro de las actividades de los pobladores del sector donde se ubicaban, tal es el caso del Beaterio de Belén y el Beaterio de Santo Domingo, las cuales conformaron el eje principal de los barrios a los que pertenecían.

Los Betlehemitas construyeron un convento y una capilla, sobre la 14 calle (actual), pero que en aquella época se conoció como **Calle de las Beatas**. El Convento abarcaba una manzana de extensión, y estaba a cargo de la madre Encarnación del Corazón de Jesús, posteriormente, en aquel monasterio se construyó la iglesia que hoy conocemos.

El Beaterio de Belén se llamo así porque era donde se recogía a las mujeres huérfanas y desposeídas. El barrio de Belén era un barrio pobre pero interesante, su traza urbana aparece ya en el plan original

de la ciudad. Dentro de la iglesia que ocupó la orden de las Beatas de Belén, se encontraba la imagen de Jesús Nazareno de la Indulgencia, talla que aún se conserva en la iglesia. "Se dice que esta hermosa talla recibió la veneración del Santo Hermano Pedro de San José de Betancourt, así como de la Beata Hermana Sor Encarnación Rosal, ambos ilustres personajes de la historia del catolicismo en Guatemala, algunos biógrafos refieren que el Santo Hermano Pedro, al ver llegar esta imagen al convento de Belén tuvo la idea de realizar actividades piadosas con ella, para darle realce al Vía Crucis que realizaba en tiempos cuaresmales"<sup>3</sup> Se le denomina de la Indulgencia porque, habiendo una peste de cólera, Sor Encarnación Rosal le suplicó indulgencias y, como resultado, la enfermedad dejó de atacar.

El Nazareno de Beatas de Belén fue tallado por el escultor Alonso de la Paz y Toledo, durante el siglo XVII, se la considera una escultura realista, con una talla propia de la escuela antigüeña del periodo Barroco. Algunas de las características más interesantes son sus ojos, que miran hacia arriba. Además posee similitud con el arte del greco (Figura alargada y de tez pálida perlina, color que contrasta con el típico moreno de las imágenes antigüeñas.)

Con El inicio del Gobierno Liberal de Justo Rufino Barrios, fueron expropiadas todas las propiedades de la iglesia católica, por lo que la mayoría de sus miembros fueron perseguidos a tal punto que prefirieron abandonar el país, era indiscutible pensar que una de las primeras propiedades en expropiar fuera el Convento de Belén, pues para esos años era sin duda uno de los más representativos de la fe católica guatemalteca. Así pues el convento y la iglesia quedaron abandonados por un tiempo, hasta que el General Justo Rufino Barrios decidiera como en la mayoría de las construcciones religiosas que se dotara de un nuevo uso, estos usos variaban desde gubernamentales hasta educativos, disgregando parte por parte cada uno de los inmuebles, fue entonces como el gran lote que ocupó la Casa de de las Hermanas de Belén, quedó reducido únicamente a la pequeña iglesia que conocemos actualmente y el resto se convirtió en construcciones

<sup>3</sup> Prensa Libre, Artículo: **Semana Santa**, (Guatemala: Domingo 6 de Abril de 2003 p. 7

colindantes que sólo guardan el recuerdo de lo que algún día fue el Convento betlemita.

### 5.1.2 HISTORIA DEL CONJUNTO MONUMENTAL

Es indiscutible cómo la historia forma parte fundamental de una obra arquitectónica. En primer lugar porque las tendencias arquitectónicas caracterizan épocas específicas del tiempo y en segundo lugar porque los acontecimientos históricos, sociales o naturales, influyen en el diseño, la construcción, uso y significado de cualquier obra de arquitectura.

El edificio que ocupa actualmente el Registro General de la Propiedad inmueble, también tiene una historia que lo precede, que incluye desde el lote donde se localiza, su concepción, construcción y los usos a los que ha sido expuesto hasta la época actual.

Como se ha mencionado anteriormente, el lote donde se ubica el Registro General de la Propiedad Inmueble, perteneció en un principio a las Beatas de Belén, y en él se encontraba edificado el convento betlemita. En 1871 con las reformas liberales de Justo Rufino Barrios, se declara extinta la iglesia y el gobierno toma posesión de todas sus propiedades, incluido el convento que fue confiscado a las Hermanas de Belén. Fue hasta el 6 de julio de 1927 cuando se firma el contrato que indica que La Sociedad de Auxilios mutuos del Comercio de Guatemala, es dueña de la finca urbana 20206, folio 38 y libro 201 (actual Registro de la Propiedad), por haberla permutado con el Gobierno de la República, a quien dio en cambio la finca 2154 folio 214 libro 48 de Guatemala, estimando la permuta en Q50,000.<sup>4</sup>

La Sociedad de Auxilios Mutuos, era una asociación de importancia en aquella época, este gremio estaba integrado por varios de los mayores comerciantes de Guatemala, quienes pretendían realizar un Club para la asociación en este terreno. Movidos por esta iniciativa,

en agosto de 1928, piden un crédito de sesenta mil pesos no americanos (60,000) al Banco Occidental del Salvador, crédito que recibiría por medio de giros contra The Pacific Bank & Trust Company, y que debía usarse específicamente para la construcción del Edificio Social de este gremio, de lo contrario si no se cumplían las especificaciones y no se pagaba puntualmente, se sometería a juicio y se embargaría la finca.<sup>5</sup> Pero la construcción del elegante Club quedó estancada cuando la Sociedad de Auxilios Mutuos no pudo solventar el crédito y en septiembre de 1929 hipotecó la finca al Banco de Occidente de San Salvador para garantizarle como banco fiador, la fianza que prestó a favor de The Pacific Bank & Trust Company, por no haber cumplido sus compromisos.<sup>6</sup>

Fue hasta septiembre de 1935 cuando el Gobierno de Guatemala adquiere la finca y la deuda con The Pacific Bank y acuerda pagar 40,000 dólares más intereses en 4 plazos que durarían desde octubre de 1935 hasta diciembre de 1936.<sup>7</sup>

Después de adquirir la propiedad, el gobierno liderado por el General Jorge Ubico Castañeda, decide continuar la construcción del edificio que originalmente había sido diseñado por dos reconocidos arquitectos de la **generación de los 20**: el belga Erick Kuba, quien diseñó y construyó el Santuario de Nuestra Señora de Guadalupe en 1933, además de ganar el concurso de diseño del mercado Municipal en 1925 y el francés Juan Domergue, quien viene a Guatemala con una especialización en concreto, fue inspector de obras públicas y desarrolló proyectos de importancia como la construcción del Templo del Calvario, construcción y reparación de la Cúpula del Templo Nuestra Señora del Carmen, la Escuela Dental del Complejo de Medicina, y el actual barrio "Domergue-Ciricci" en la Avenida Elena entre 14 y 15 calle de la zona 1.

La tarea de continuar y finalizar la construcción le es asignada al constructor español Manuel Moreno Barahona, quien fue uno de los personajes representativos en el período ubiquista, a pesar de no

<sup>4</sup> Anotaciones de la Finca Urbana 20206, folio 38, libro 201, **Registro General de la Propiedad**, Guatemala.

<sup>5</sup> Ibid...

<sup>6</sup> Ibid...

<sup>7</sup> Ibid...

haberse graduado de la universidad y dejar a la mitad su carrera de Ingeniería Civil.

En las memorias del Ministerio de Fomento del gobierno de Ubico, del año de 1937, señala la compra del llamado Antiguo Edificio de la Sociedad de Auxilios Mutuos, el que necesitaba ser reacondicionado para poder albergar a la Corte Suprema de Justicia, la cual en aquella época no tenía locación propia a causa de los terremotos de 1917 y 1918, estos dañaron la construcción que poseía frente a la Catedral Metropolitana y la institución tuvo que ser trasladada a un conjunto de 2 viviendas sobre la 6ª avenida de la zona 1.

La decisión del Presidente de trasladar la Corte Suprema de Justicia al Nuevo Edificio sobre la 9ª avenida fue acertada y bien recibida por la sociedad, esta majestuosa obra de arquitectura fue nombrada **Palacio de Justicia** y así se conocería los siguientes 38 años, pero para poder trasladar la institución se realizaron varios trabajos que consistieron en “el repello y blanqueado de la totalidad del edificio, la construcción de toda el ala sur del segundo nivel, se continuó el balaustrado y pasamanos sobre la parte de dicho piso, así como sus motivos, cornisas y capiteles, sabiendo que la construcción es del sistema mixto, siendo su fachada y varios tabiques de cemento armado”.<sup>8</sup>

Las memorias del Ministerio de Fomento de los años de 1937 a 1939, contienen datos más detallados respecto a los trabajos realizados para la habilitación del edificio, estos indican que “El Antiguo edificio de la Sociedad de Auxilios Mutuos, situado en la esquina de la 9ª avenida sur y callejón del carroceros cuya construcción se terminó en el transcurso del año (1937), para destinarlo a las oficinas de la Corte Suprema de Justicia, es de hormigón armado en el interior y de ladrillo y adobe en el exterior, tratando desde un principio que las dependencias quedaran bien distribuidas, también disponiendo de

<sup>8</sup> Ministerio de fomento, **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1936**, (Guatemala: Tipografía Nacional, Impreso No 340, 1937,) Pág. 465.

suntuosas escalinatas terraza y sótano, ostentando su belleza frente al parque Mariano Gálvez.”<sup>9</sup>

Los trabajos para la culminación del edificio consistieron en lo siguiente: para la planta baja, 2 salones para archivo, 2 piezas para oficinas, se reformó totalmente la escalinata colocándose gradas de granito de la misma forma que en el balaustrado; para la planta alta, se realizó un salón destinado para las visitas públicas con 22 metros de fondo y 16 de frente, también servicios sanitarios, el sótano, local para garage y pared que circunda la iglesia vecina. Se realizó una escalinata que conduce a las terrazas directamente, siendo los pasamanos balaustrados con motivos intercalados cada 6 metros.<sup>10</sup>

La obra se culminó en los últimos meses de 1937, pero se **inauguró solemnemente el lunes 14 de febrero de 1938**, como homenaje al aniversario de la exaltación al poder del Señor presidente de la República el General de División Don Jorge Ubico Castañeda. A la inauguración asistieron personajes representativos de los tres poderes del estado, además de varios miembros de la sociedad civil y reporteros de los mejores diarios de Guatemala, dejando leer en sus reportajes una detallada ilustración del evento, incluyendo la distribución de los ambientes del Palacio de Justicia. La reseña dice: “Quedó inaugurado en esta fecha (lunes 14 de Febrero) el nuevo Palacio de Justicia. Esta tarde fue inaugurado el hermoso edificio del poder judicial, otro de los triunfos de Obras Públicas durante la actual administración.

Hoy a las 16 horas fue inaugurado el nuevo Palacio de Justicia, construido en el predio ocupado antiguamente por la Sociedad de Auxilios Mutuos, situado al costado derecho del Palacio de Sanidad (actualmente DGSS) entre el Callejón del Carrocero y la 14 calle oriente. La construcción de dicho edificio fue comprendida recientemente y durante la administración del General Don Jorge Ubico, ocupando un ancho campo.

<sup>9</sup> Ibid... pp. 5, 20, 34.

<sup>10</sup> Ministerio de fomento, **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1937**, (Guatemala: Tipografía Nacional, 1938,) sp.

Se compone el Palacio de 2 plantas con numerosos departamentos en los que serán instaladas la Corte Suprema de Justicia, la presidencia del poder judicial, las salas 1ª 2ª y 3ª de la corte de apelaciones, las oficinas de los magistrados, el archivo general de protocolo, el archivo de los tribunales que anteriormente ha estado frente a la Plaza Colón, la biblioteca judicial y en fin todas las dependencias de la suprema corte y salas.

Se penetra al hermoso palacio del poder judicial por una amplia puerta que da sobre la 9ª avenida sur, la cual conduce inmediatamente a una amplia galería duple que lleva a su vez a la planta alta en la que serán instaladas las oficinas de la presidencia, la secretaria y la sala de oficiales de la corte, estas dependencia ocuparan la parte principal del palacio en la planta alta; en los departamentos laterales se instalaran las oficinas, de los magistrados que estarán en el ala izquierda y la sala 3ª de apelaciones que estará en el ala derecha. Al fondo se encuentra una amplísima sala que servirá para los actos y visitas públicas. En la planta baja ocuparán el ala derecha las oficinas de la sala 1ª de apelaciones y al final de dicha ala la biblioteca judicial; al fondo se instalará el archivo de tribunales. La tesorería del fondo del ramo estará en el ala derecha de la planta baja. Posee también en los sótanos, local para garage, con acceso por el lado de la 14 calle. De dicho lugar parte una larga galería que pasa por el segundo piso embocando hacia las dependencias de los magistrados continuando hacia la hermosa terraza. Está dotado el palacio del poder judicial de suficiente alumbrado y de servicio sanitario moderno, teniendo suficiente luz en todas las dependencias.<sup>11</sup>

Esta institución funcionó aproximadamente 38 años en este plantel y se trasladó a una nueva construcción a causa del terremoto del 4 de febrero de 1976, fecha desde la cual el edificio se utiliza para el uso exclusivo del Registro General de la Propiedad inmueble.

<sup>11</sup> Hemeroteca Nacional, Diario El Imparcial, **Quedó inaugurado en esta fecha el Nuevo Palacio de Justicia** (Guatemala: Lunes 14 de Febrero de 1938) Pág. 12

El Registro General de la Propiedad data de del año 1776 y se conoció con el nombre de Registro Hipotecario. Fue fundado por el Rey de España Don Carlos II, pero fue en 1877 durante el gobierno del General Justo Rufino Barrios que se suscribe el decreto 175, por medio del cual se creó la institución registral, regulando de esta manera la propiedad inmueble.

Esta institución no poseyó inmueble propio hasta 1894 cuando el entonces presidente de la Republica General José Maria Reina Barrios, manda a construir el primer edificio antisísmico y antiincendios de Centroamérica para resguardar los "títulos de propiedad", el tesoro más valioso de la época liberal. El primer edificio del Registro General de la Propiedad, se construyó sobre la 10ª avenida y 9ª calle de la zona 1 de la ciudad de Guatemala, el cual utilizó por espacio de 82 años y debido al terremoto del 4 de febrero de 1976, el edificio sufrió graves daños en su estructura por lo que se trasladó al inmueble donde se encuentra actualmente, el cual fuera ocupado por el Palacio de Justicia sobre la 9ª avenida y 14 calle de la zona 1. Fue hasta muchos años mas tarde que el primer inmueble que utilizó el Registro de la Propiedad fuera nuevamente habilitado y reconstruido para el Museo De Historia.



Fotografía 15: Palacio de Justicia 1950  
Fuente: fototeca Guatemala, CIRMA.





## CUADRO DE RESUMEN HISTÓRICO:

### EDIFICIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

FECHA	GENERAL	EDIFICIO	INSTITUCIÓN	RESUMEN
1791	Primera división administrativa de la ciudad			La zona se denomina cuartel Santo Domingo y el barrio se conoce como barrio Capuchinas. La primera construcción del barrio
1857	Primera construcción formal del barrio			Se inaugura la iglesia y convento de las hermanas de la orden de belén, es por eso que la 14 calle actual era conocida con el nombre de "Calle de las Beatas".
1871-1873	Reforma Liberal: Justo Rufino Barrios			Las ordenes religiosas abandonan el país y todas sus propiedades pasan a dominio del gobierno Las construcciones cambian de uso y los grandes lotes, principalmente los conventos son seccionados.
1894-1896			Construcción del primer Registro de la Propiedad	Durante el gobierno de José María Reyna Barrios se construye el primer edificio antisísmico y antiincendios de Centroamérica ubicado en la 10 av. Y 9 calle de la zona 1 (actual Museo de Historia), para resguardar el tesoro más valioso de la época liberal, los títulos de propiedad.
1905	Fundación de la Sociedad de Auxilios Mutuos			Fundación de la Sociedad de Auxilios Mutuos del Comercio de Guatemala, un importante gremio de comerciantes de Guatemala
1917-1918	Terremotos afectan tipología urbana			Los terremotos de principio de siglo afectaron muchas de las construcciones de la ciudad una de estas fue el edificio de la Corte Suprema de Justicia que se ubicaba frente a la Catedral Metropolitana.
1927		Adquisición del terreno		La Sociedad de Auxilios Mutuos adquiere la finca donde se localiza actualmente el Registro de la Propiedad, permutándola con el gobierno, dando a cambio otra finca en una localización distinta.
1928		Solicitud de crédito		El gremio de comerciantes solicita un crédito a un banco extranjero para realizar un club social, el cual debía reflejar la importancia de la agrupación. El diseño del elegante club estuvo a cargo de Erick Kuba y Juan (No hay sugerencias), dos reconocidos constructores de la denominada generación de los 20.
1929		Se hipotecó la finca.		La Sociedad de Auxilios mutuos no pudo solventar el crédito por lo que se hipotecó la finca y se paralizó la construcción.
1935		Gobierno adquiere el terreno		En septiembre de 1935, el Gobierno del General Jorge Ubico, adquiere la finca y la deuda, con planes de trasladar la Corte Suprema de Justicia a este edificio.
1936		Gobierno de Ubico retoma la construcción		En 1936, el Gobierno del General Jorge Ubico, retoma la construcción del edificio, reacondicionándolo para poder albergar a la nueva Corte Suprema de Justicia, actividad que le fue asignada al constructor español Manuel Moreno Barahona, personaje reconocido de la construcción durante el gobierno ubiquista.
1937		Se finalizó la construcción		Durante los últimos meses del año, se finaliza la construcción del edificio
1938		Inauguración.		Se inaugura el edificio hasta el lunes 14 de febrero de 1938, como homenaje a la exaltación al poder del señor presidente Jorge Ubico Castañeda. La construcción fue nombrada "Palacio de Justicia".
1974-1975		Nuevo edificio de la corte suprema de Justicia		Desde 1974 se inicia la planeación de un nuevo edificio para la Corte Suprema de Justicia ubicado en las afueras del Centro Histórico, lo que actualmente se conoce como Centro Cívico.
1976	Otro fenómeno sísmico sacude la ciudad			El terremoto de febrero de 1976, ocasiona nuevamente daños en la topología urbana y esta vez, si afecta al antiguo edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, dañando el 50 % de su estructura.
1976		Traslado del Registro de la Propiedad a una nueva locación.		Fue también el momento perfecto para trasladar el Palacio de Justicia al nuevo complejo construido en las afueras del Centro Histórico. El nuevo edificio diseñado exclusivamente para esta entidad contaba con un anexo, la torre de tribunales. Todos estos acontecimientos, fueron la causa de la decisión de trasladar la institución del Registro de la Propiedad, al edificio que actualmente ocupa sobre la 9a avenida 14-25 de la zona 1.

## 5.2 DESCRIPCIÓN DEL EDIFICIO

### 5.2.1 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

La descripción arquitectónica consiste básicamente en elaborar un esquema textual de las áreas con las que cuenta el edificio, de la ubicación que tienen en las plantas y el uso que actualmente desempeñan, esto aunado a la información gráfica obtenida en el desarrollo de planos arquitectónicos, nos permite alcanzar un conocimiento superior del área de estudio brindándonos una mejor comprensión del inmueble por lo cual se puede fundamentar de manera sólida análisis del edificio.

#### PRIMERA PLANTA

La primera planta del edificio del Registro General de la propiedad está destinada en su mayoría al uso público y es acá donde existe mayor circulación peatonal durante el día. El diseño es simétrico y está dividido en 2 grandes alas o corredores en los que se disponen oficinas y otros ambientes. Originalmente estos corredores abrazaban un patio central ventilado e iluminado cenitalmente, permitiendo que los espacios circundantes se llenaran de frescura y luz natural, desde donde se podía apreciar las balaustradas del segundo piso y de la terraza (Ver imagen No 2); en la actualidad este patio interior se ha modificado con agregación de tabiques que dividen pequeñas oficinas y espacios de atención al público, haciendo parecer al espacio original mucho más pequeño. Al ingresar por la imponente fachada neo-renacentista se puede ver una hermosa escalinata doble con formas caprichosamente diseñadas que conectan el primer y segundo piso (Ver imagen No 3), esta escalinata ha mantenido su forma original, pero se le han quitado algunos elementos propiamente decorativos como las esculturas del vestíbulo de la planta alta y las esferas que coronaban el pasamanos (Ver imagen No 4). Hoy por hoy, en el edificio del Registro General de La Propiedad ha surgido un patrón de diseño improvisado que se debe a la falta de espacio y al mal uso del mismo, sobrepasando la capacidad de usuarios y excediendo el volumen de circulación en

ciertas áreas, sobretodo áreas de atención al público, esto como consecuencia de la adaptación de un uso a otro.

#### SEGUNDA PLANTA

En la segunda planta, se pueden localizar ambientes de uso intermedio, es decir con circulaciones semiprivadas en algunas áreas y privadas en otras. La circulación en este nivel es mucho menor al 25% que en el primer piso precisamente porque el uso está restringido en ciertos sectores. El diseño de la segunda planta del edificio es similar al primer piso, en general se trató de mantener la uniformidad del concepto en todas y cada una de las plantas. El acceso principal a la segunda planta puede hacerse desde la escalinata del primer piso y al subir existe un tope visual por la existencia de la oficina de informática pero al cruzar por el pasillo en cualquier dirección, la vista se conecta al patio central desde donde se pueden observar los corredores del primer nivel y el pasamanos balaustrado de la azotea (ver imagen No 5), esta vista da una sensación de amplitud mucho mayor que la que se percibe en la primera planta, dejando ver la uniformidad de las puertas y la ventanearía en los corredores de este piso.

Es notable destacar que muchos de los elementos faltantes son decorativos como las esculturas en el remate de los pasamanos de la escalinata, los maseteros y sus bases en las esquinas de los corredores, las lámparas colgantes originales en el techo, etc. (Ver imágenes No 6 y 7); otro aspecto importante es la modificación de la instalación eléctrica, lo que ha ocasionado que el nuevo cableado esté expuesto, deteriorando la percepción del inmueble (Ver imagen No. 8)

#### SÓTANO

El sótano es un sector de uso exclusivo para empleados del Registro de la Propiedad, y su área es mucho menor a las 2 plantas principales. El acceso al sótano puede hacerse por la 14 calle entre 9ª y 10ª avenidas de la Zona 1, justo a la par del lateral de la Iglesia Beatas de Belén, el cual es un acceso vehicular; o bien puede hacerse desde la primera planta por un modulo de gradas que conecta todos los

niveles desde el sótano hasta la azotea el cual se localiza el fondo del ala izquierda del edificio.

El sótano es subterráneo y cuenta una pequeña área de garage; al igual que las otras plantas el sótano ha sido modificado por la colocación de tabiques y otros elementos agregados.

Las áreas que se pueden localizar actualmente son en su mayoría para el soporte y servicio general del edificio, encontrando entre estas: bodegas, la planta eléctrica, taller de carpintería, basureros y depósitos de agua.

### **AZOTEA**

El ingreso a la azotea puede hacerse únicamente por el módulo de gradas ubicado al fondo del lado izquierdo del edificio; al igual que el sótano, la azotea es un área privada de uso exclusivo para los empleados del edificio; su área es igual a las 2 plantas principales y también ha sufrido alteraciones espaciales por la creación de ambientes nuevos, que difieren con el diseño original y la colocación de elementos agregados como la cubierta del patio central (Ver imagen No 9). La terraza o azotea posee amplias visuales en cualquier dirección, las cuales están adornadas por la balaustrada que remata los muros de las fachadas, dando una sensación de amplitud que se extiende considerablemente hasta ser interrumpido por cableados de instalaciones eléctricas y algunas edificaciones de altura prominente.

Uno de los principales problemas que existe actualmente en la azotea del edificio es la existencia y morada de aves, en su mayoría palomas, las cuales deterioran de diversas formas la integridad de la edificación.

### **FACHADAS**

El edificio del Registro General de la Propiedad se compone de 3 fachadas exteriores, la primera de las cuales se ubica sobre la 9ª avenida 14-25 de la zona 1, ésta es la fachada principal o frontal, por medio de la cual se tiene acceso al registro; la segunda fachada es la

lateral que se localiza sobre la 14 calle "A" entre 9ª y 10ª avenidas de la zona 1 y al igual que la primera son las más representativas del edificio; la tercer fachada sirve como acceso al garage, se ubica sobre la 14 calle entre 9ª y 10ª avenidas y no representa un elemento de notable importancia en la construcción, sin embargo se analizará como parte integral de la misma.

La fachada frontal resalta una extraordinaria belleza, denotando su imponente pesantez, los motivos heráldicos, el tratamiento de los vanos, pilastras, cornisas y balaustradas junto con su horizontalidad y la sobriedad de su construcción, reflejan el estilo neo-renacentista que la influencia con un acento de tendencia afrancesada. Es simétrica respecto a su eje central, consta de 2 cuerpos y 5 calles, dos de las cuales son curvas justo en las esquinas del edificio. En el primer cuerpo se localizan dos ingresos secundarios y un ingreso principal. Los ingresos secundarios ubicados en las curvaturas de la fachada, constan de una pequeña puerta de doble abatimiento trabajada en madera enchapada al igual que las dos ventanas que la acompañan; a estas puertas se les han agregado detalles tallados en madera como tímpanos circulares recargados sobre ménsulas y sobremarcos de vidrio y madera. En el primer cuerpo también se destaca sobre la segunda y cuarta calle, la proporción de los vanos de la ventanería y las persianas metálicas, estos elementos originalmente colocados por motivos de seguridad, aunque pueda parecer extraño por ser una construcción del periodo ubiquista, formaban parte del diseño original y fueron instalados por la empresa Topke & Co. Guatemala, desde antes de que el gobierno de Jorge Ubico terminara la construcción. En el centro del primer cuerpo sobresale el ingreso principal, el cual enmarca un ostentoso portón art-nouveau, con sus típicos roleos mixtilíneos trabajados en hierro, que se antepone a vidrios semitraslúcidos dejando entrever un no menos elaborado interior. Frente al portón se encuentran un par de columnas con fuste de orden toscano rematadas con capiteles compuestos, cuyo color rojo pompeyano es otra muestra de su inequívoca influencia neo-renacentista.

En el segundo cuerpo se distingue una secuencia de ventanas lucarnas con arcos rebajados y molduras en yesería, están acompañadas de balcones con balaustradas soportados sobre ménsulas con tallas de hojas de acanto. Sobre la calle central del segundo cuerpo sobresalen las pilastras estriadas de capitel compuesto y las guirnaldas en bajorrelieve que alcanzan el cornisamento sobre el cual se dispone un frontón semicircular que envuelve el escudo nacional de armas, una muestra más de motivos heráldicos que caracterizan este tipo de arquitectura.

Existen dos tipos de pilastras que dividen las calles de la fachada, dispuestas desde el suelo hasta la cornisa, prolongándose hasta alcanzar el parapeto, estas son: las pilastras almohadilladas y las pilastras corridas; las primeras se pueden apreciar únicamente en la calle central, proporcionándole énfasis al ingreso principal; las segundas por el contrario, están repetidas en toda la fachada frontal y lateral, son decoradas con capitel compuesto y cumplen una función de imposta previo al entablamento principal. Por último, integrando toda la fachada, se pueden identificar elementos que unifican la construcción, estos son: los pebeteros de concreto que coronan las pilastras almohadilladas, característicos de la arquitectura neo-renacentista; los bajos relieves tallados en piedra, situados al final de todas las pilastras corridas; el parapeto o murete balaustrado sobre el cual se yergue la bandera nacional; las ménsulas y cornizuelos bajo los balcones y los trabajos en yesería que le brindan uniformidad a todos los vanos de la ventanería y puertas.

La fachada lateral es más simple pero igual de interesante. Consta de 2 cuerpos y 8 calles. El primer cuerpo está compuesto por una sucesión de ventanas lucarnas con molduras en yesería que adornan los vanos, éstas igual que en la fachada frontal han sido completamente cerradas con persianas metálicas desde hace algunos años. En el segundo cuerpo figura una secuencia más atractiva, combina dos tipos de ventanería colocada en pares que se alternan cada dos calles; el primer tipo es exactamente igual a las ventanas de arco rebajado del frente del edificio, siempre acompañadas de balcones balaustrados sostenidos por ménsulas y cornizuelos con tallas de hojas de acanto. El segundo tipo es rectangular, similar a las ventanas

lucarnas del primer cuerpo y los elementos que acompañan los vanos en este segmento son ligeramente distintos. Estas variaciones se perciben principalmente en los balcones, donde se reemplaza el balaustrado por tallas heráldicas; las ménsulas van acompañadas de tallas con hojas de laurel; el parapeto es corrido, adornado únicamente por un marco elaborado con molduras de yeso, y las pilastras corridas, carecen de capitel porque en el segundo cuerpo se interrumpe el fuste con dos pequeñas pilastras estriadas de capitel compuesto adosadas a él.

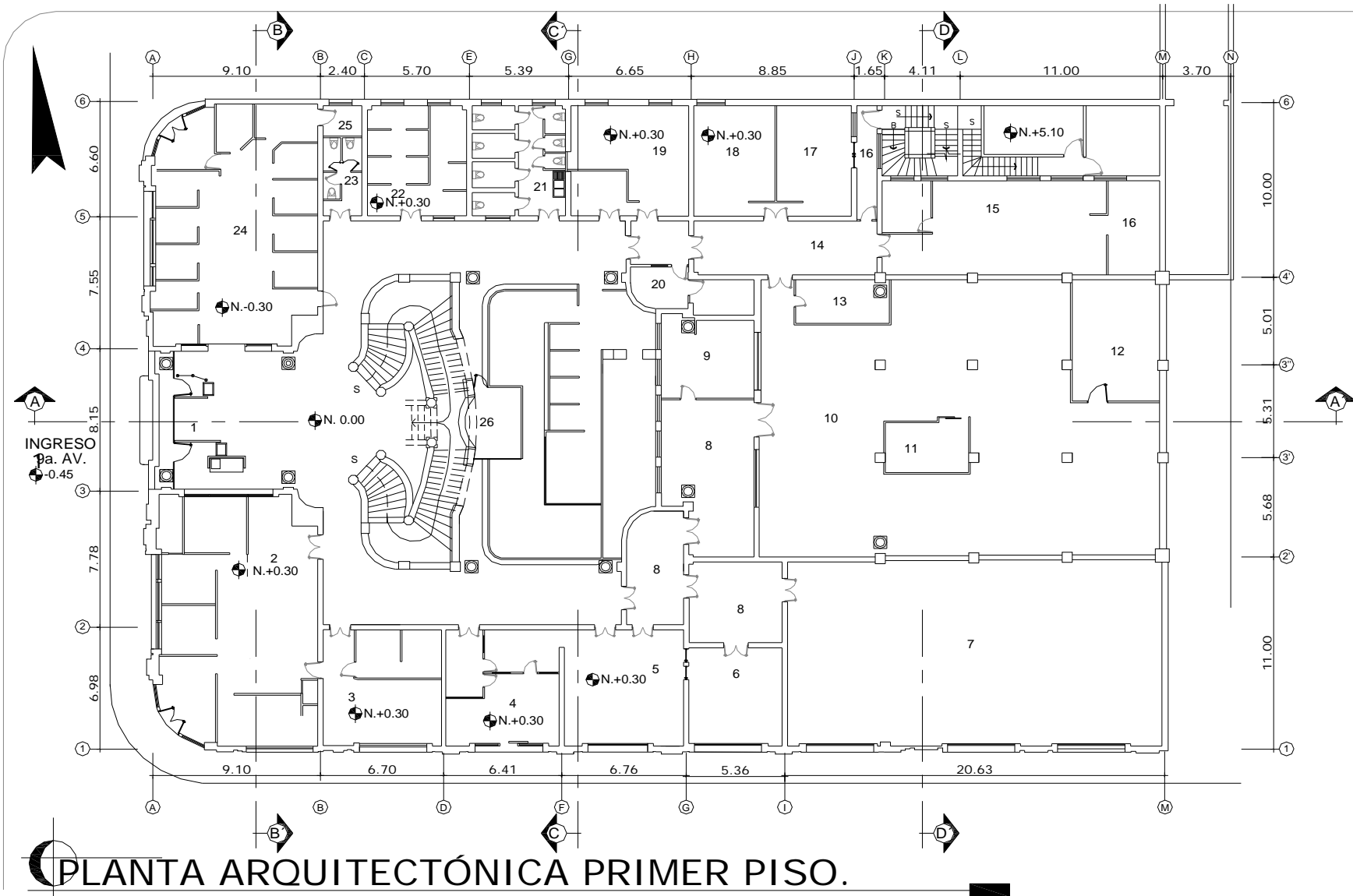
La fachada lateral también presenta elementos comunes con la fachada frontal, como el parapeto balaustrado; las pilastras corridas decoradas con capitel compuesto, rematadas con bajos relieves tallados en piedra; los balcones balaustrados y la prolongación del entablamento principal en todo el lateral de la edificación.

## 5.2.2 DESCRIPCIÓN GRÁFICA

Tomando en cuenta que para poder llegar a establecer una propuesta de restauración y/o conservación que se adecue al objeto de estudio (Registro General de la Propiedad Inmueble), es necesario hacer un análisis detallado en base a un levantamiento del estado actual del edificio; se tomaron en consideración los siguientes procedimientos:

1. Registro fotográfico, el cual nos dará un panorama más detallado de las áreas del edificio y a su estado actual.
2. Levantamiento arquitectónico y elaboración de planos. Toda la información consignada del levantamiento, será graficada para la elaboración de las plantas, elevaciones y secciones.
3. Registro de materiales y sistemas constructivos. Este análisis será aplicado a todos los planos del levantamiento arquitectónico (plantas, elevaciones y secciones)
4. Registro de alteraciones y deterioros. Esto permitirá determinar el grado de conservación que ha tenido el inmueble, también se aplicará a todos los planos del levantamiento arquitectónico (plantas, elevaciones y secciones).






NOMENCLATURA	
1.	INGRESO (GARITA)
2.	ESCRIBANÍA
3.	CONTABILIDAD
4.	FIRMA ELECTRONICA
5.	REGISTRADOR SUSTITUTO
6.	PROVEDURIA
7.	BIBLIOTECA GUATEMALA
8.	EXHIBICIÓN GUATEMALA
9.	SCANNER
10.	BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL.
11.	DEPTO DE ESTUDIO DE FINCAS
12.	CELULA No. 1
13.	AUXS. DE CELULA No. 1 Y 4a
14.	EXHIBICION DEPARTAMENTAL
15.	INFORMATICA
16.	BODEGA INFORMATICA
17.	CELULA No. 4
18.	CELULA No. 4A
19.	CELULA PETEN
20.	BANCO G&T CONTINENTAL
21.	S.S. TRABAJADORES HOMBRES Y PUBLICOS HOMBRES Y MUJERES.
22.	CELULA No. 2
23.	BAÑOS MUJERES
24.	VISADOS DE DOCUMENTOS
25.	PLANTA TELEFÓNICA
26.	TESORERÍA



## PLANTA ARQUITECTÓNICA PRIMER PISO.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

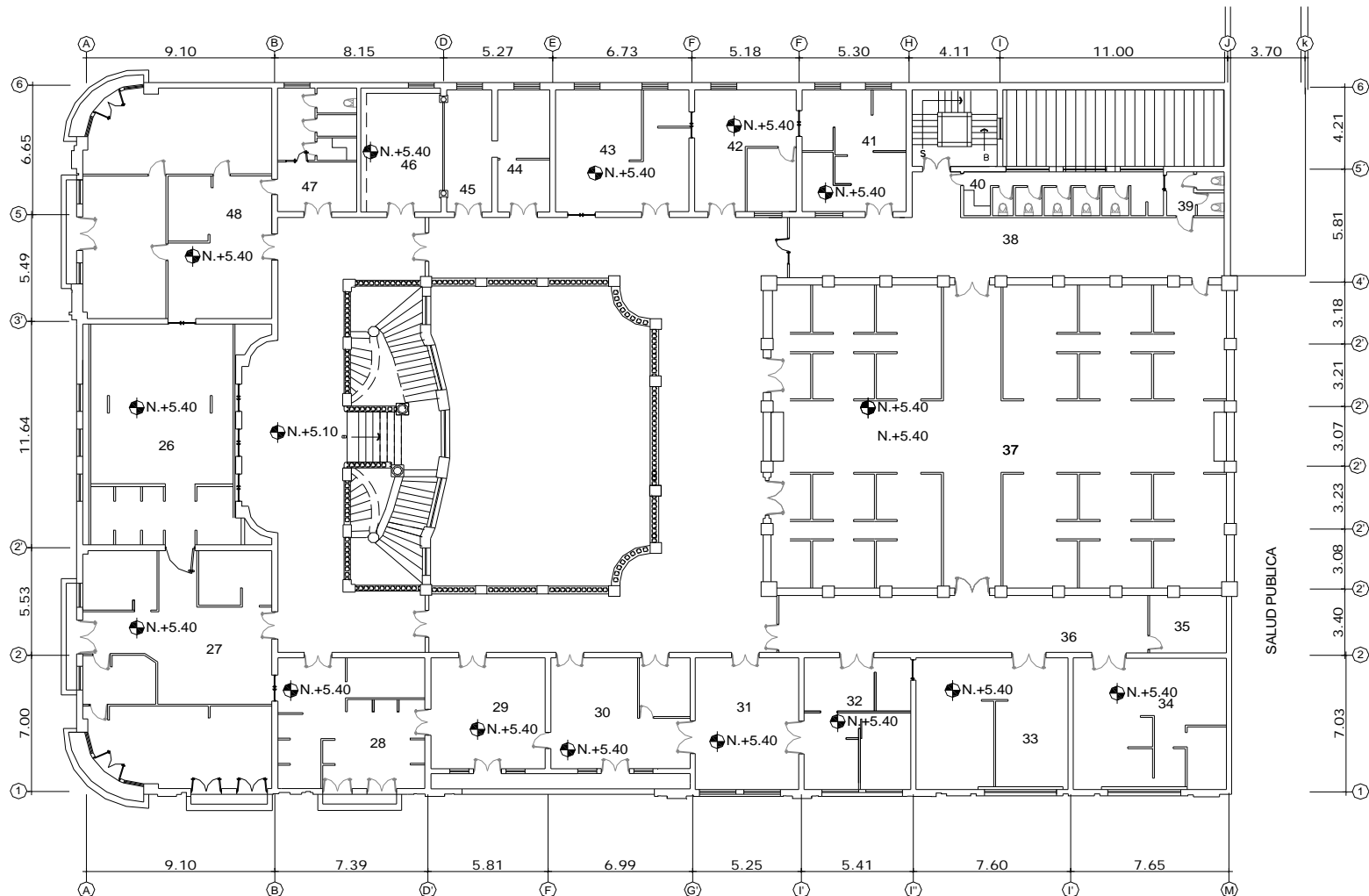
**Contenido:**  
PLANTA AMUEBLADA 1er. NIVEL

**Fuente:**  
Elaboración propia, previo a actualización

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**1/11**


**HOJA**  
**89**



NOMENCLATURA	
26.	INFORMÁTICA (SERVIDORES)
27.	GERENCIA
28.	CELULA 14
29.	SECRETARIO SALA 13
30.	SECRETARIO SALA 12
31.	DEPARTAMENTO JURÍDICO SALA 11
32.	DEPARTAMENTO JURÍDICO SALA 10
33.	CELULA No. 9
34.	CELULA No. 8
35.	TESTAMENTOS
36.	CONSULTA ELECTRÓNICA
37.	SALA No. 7
38.	CERTIFICADORES
39.	SERVICIO SANITARIO DAMAS
40.	SERVICIO SANITARIO HOMBRES
41.	CERTIFICADORES SALA 7A
42.	CERTIFICADORES SALA 6
43.	CELULA 5
44.	RECURSOS HUMANOS SALA No. 4
45.	PLANILLAS SALA No. 3
46.	ASESORES SALA No. 2
47.	SECRE. Y SERVICIOS DESPACHO
48.	DESPACHO

**PLANTA ARQUITECTÓNICA SEGUNDO PISO.**



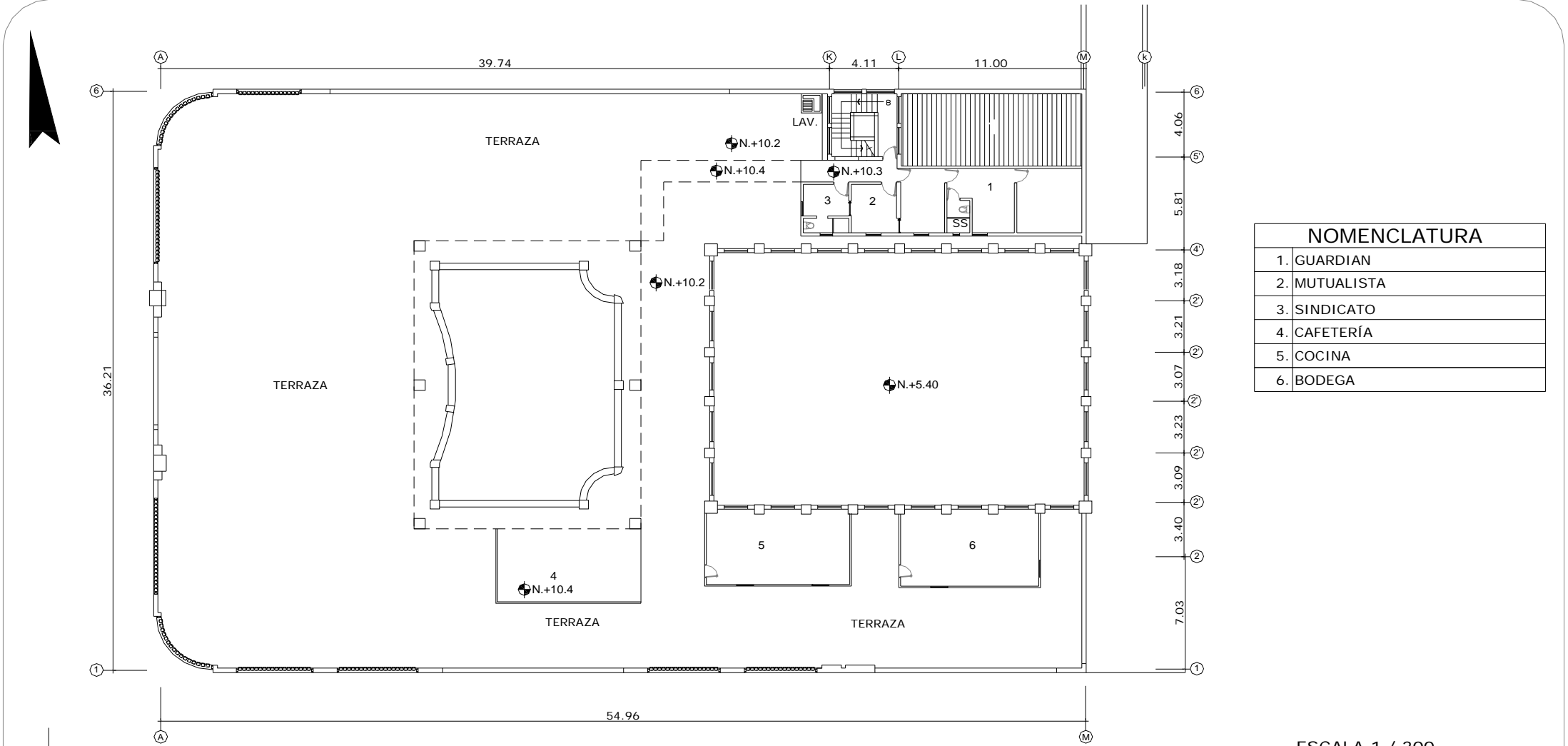

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
 PLANTA AMUEBLADA 2do. NIVEL

**Fuente:**  
 Elaboración propia, previo a actualización  
**ESCALA:**  
 INDICADA


**HOJA**  
 No Plano:  
**2/11**  
**90**



NOMENCLATURA	
1.	GUARDIAN
2.	MUTUALISTA
3.	SINDICATO
4.	CAFETERÍA
5.	COCINA
6.	BODEGA

## PLANTA ARQUITECTÓNICA AZOTEA.




 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

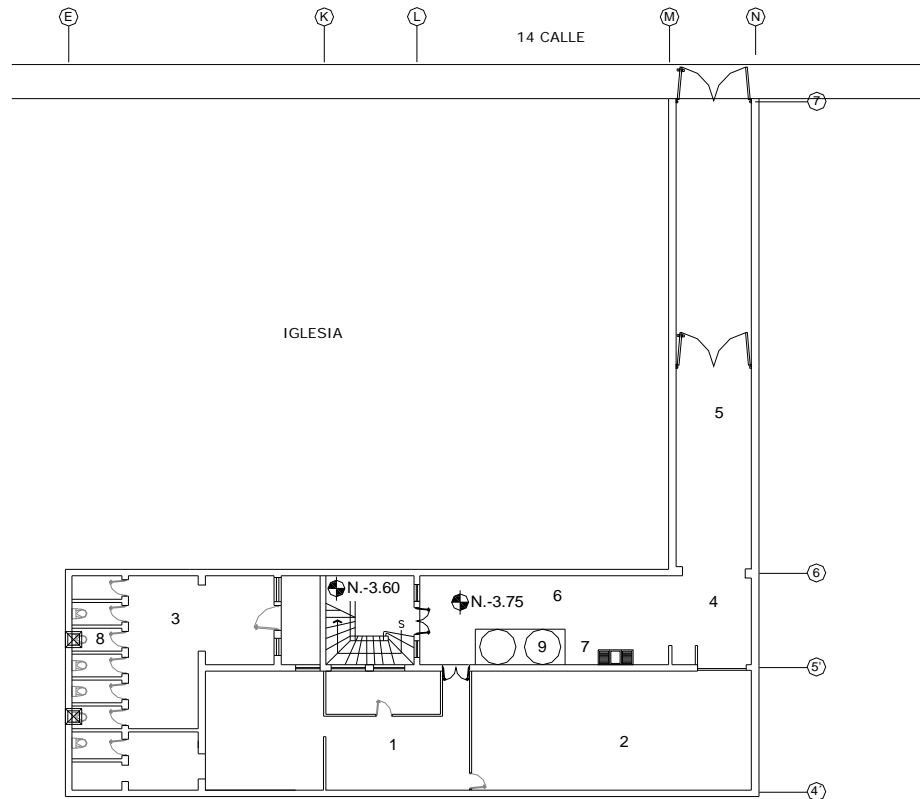
**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
 PLANTA AMUEBLADA AZOTEA

**Fuente:**  
 Elaboración propia, previo a actualización  
**ESCALA:**  
 INDICADA

**HOJA**  
 91

**No Plano:**  
**3/11**

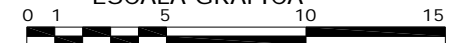


NOMENCLATURA	
1.	AUDITORÍA
2.	BODEGA AUDITORÍA
3.	CARPINTERÍA
4.	PLANTA ELÉCTRICA
5.	PARQUEO
6.	PATIO
7.	BASURERO
8.	SERVICIOS SANITARIOS
9.	DEPÓSITOS DE AGUA

## PLANTA ARQUITECTÓNICA SOTANO.

ESCALA 1 / 250

ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
  
PLANTA AMUEBLADA SOTANO

**Fuente:**  
Elaboración propia, previo a actualización

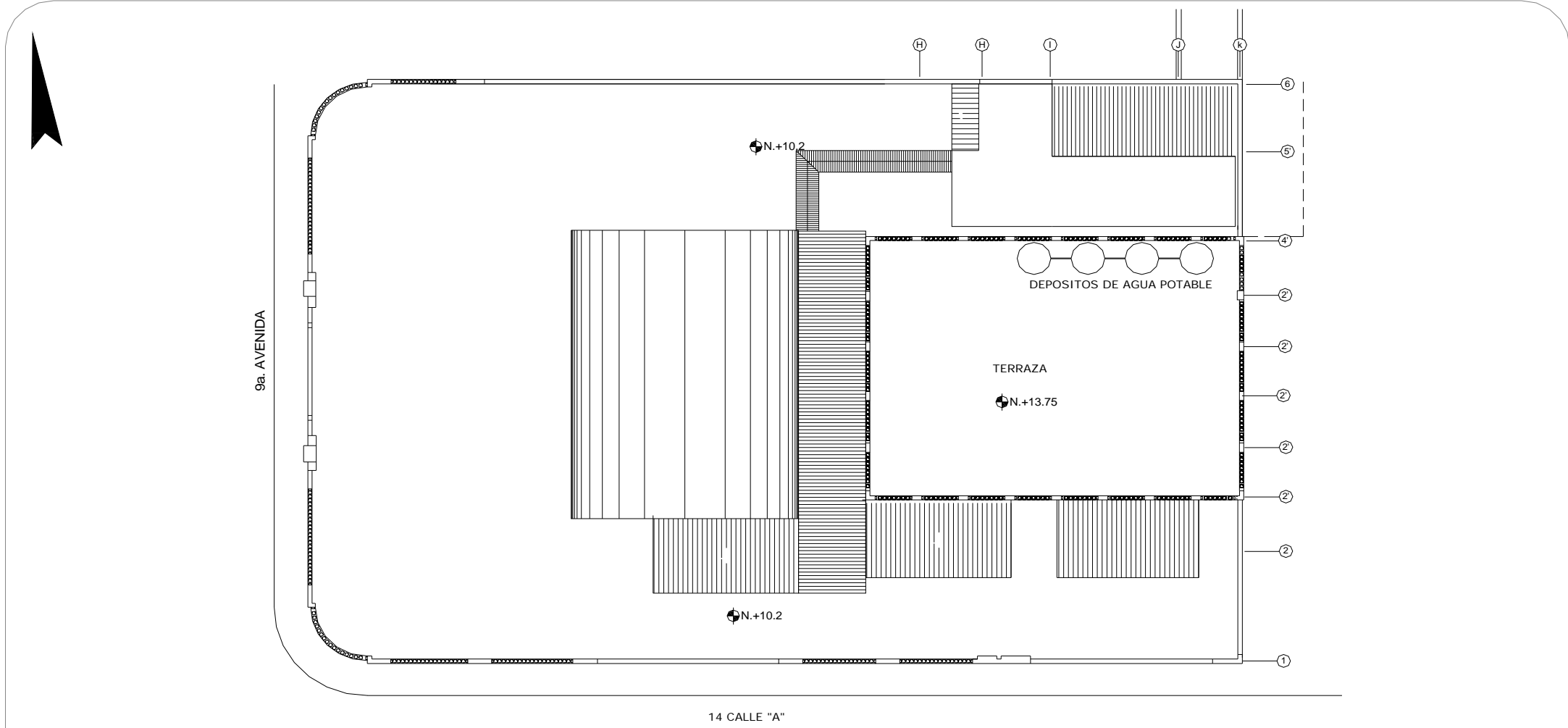
**ESCALA:**  
INDICADA

No Plano:  
**4/11**

HOJA

**92**






PLANTA DE TECHOS

ESCALA 1 / 300  
 ESCALA GRÁFICA  
 0 1 5 10 15

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

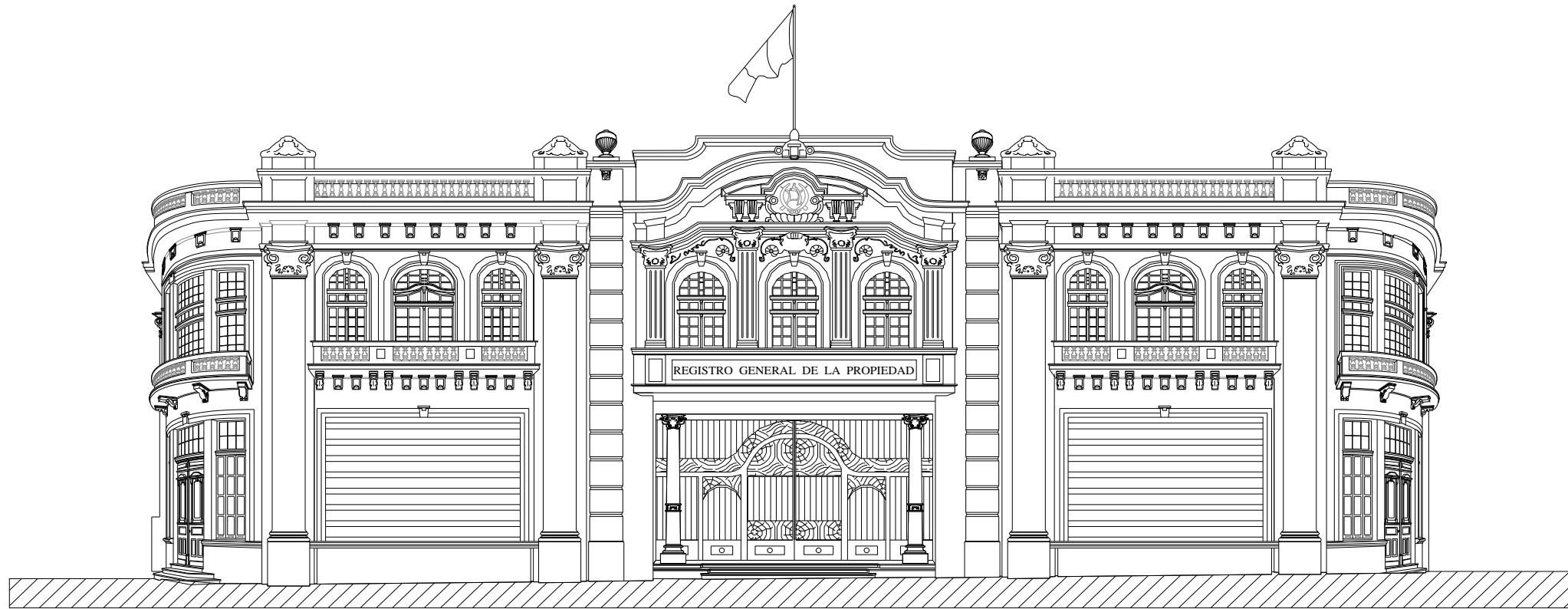
**Contenido:**  
 PLANTA DE TECHOS

**Fuente:**  
 Elaboración propia, previo a actualización

**ESCALA:**  
 INDICADA

**No Plano:**  
**5/11**

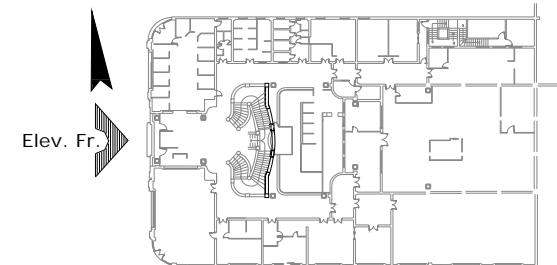
**HOJA**  
**93**



FACHADA FRONTAL, SOBRE LA 9 AVENIDA

ESCALA 1 / 150

ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**

FACHADA FRONTAL SOBRE 9  
AVENIDA DE LA ZONA 1

**Fuente:**

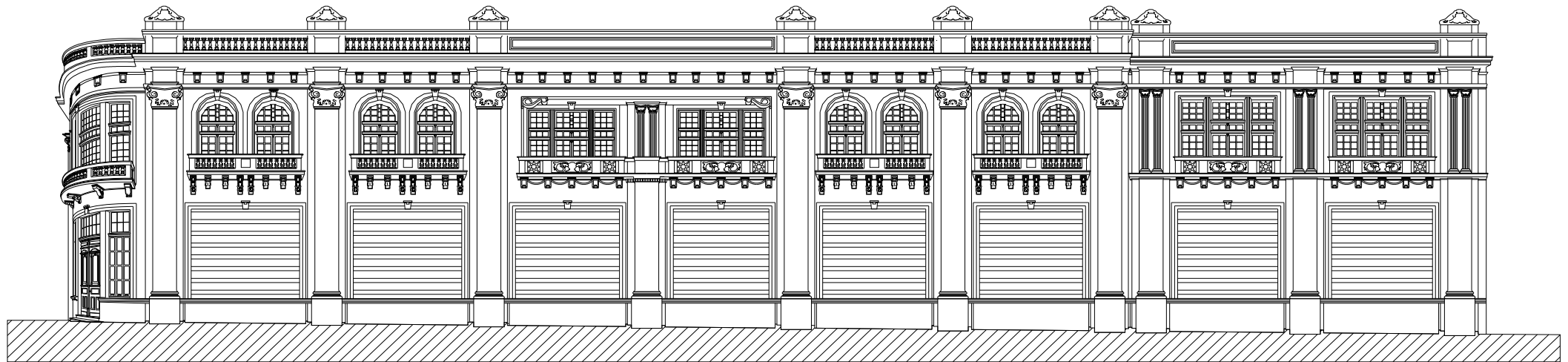
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

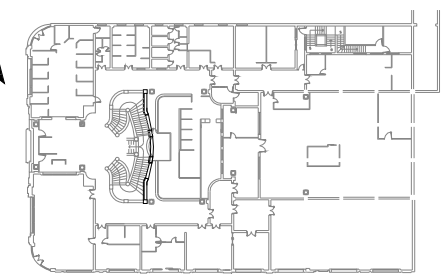
No Plano:  
**6/11**

**HOJA**

**94**

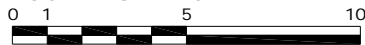


FACHADA LATERAL, SOBRE LA 14 CALLE "A"



Elev. Lat.

ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura



Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**

FACHADA LATERAL SOBRE 14  
CALLE "A" DE LA ZONA 1

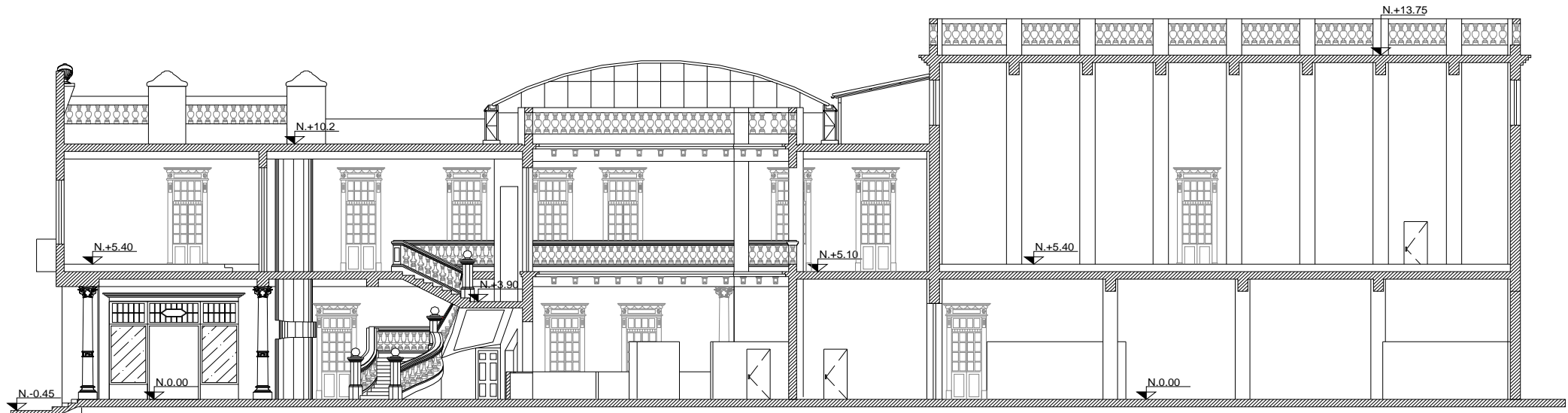
**Fuente:**  
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

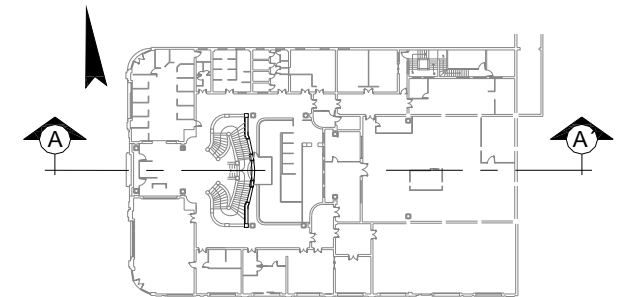
No Plano:  
**7/11**

HOJA

**95**



SECCIÓN LONGITUDINAL A-A



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
**SECCIÓN LONGITUDINAL A-A**

**Fuente:**  
Elaboración propia

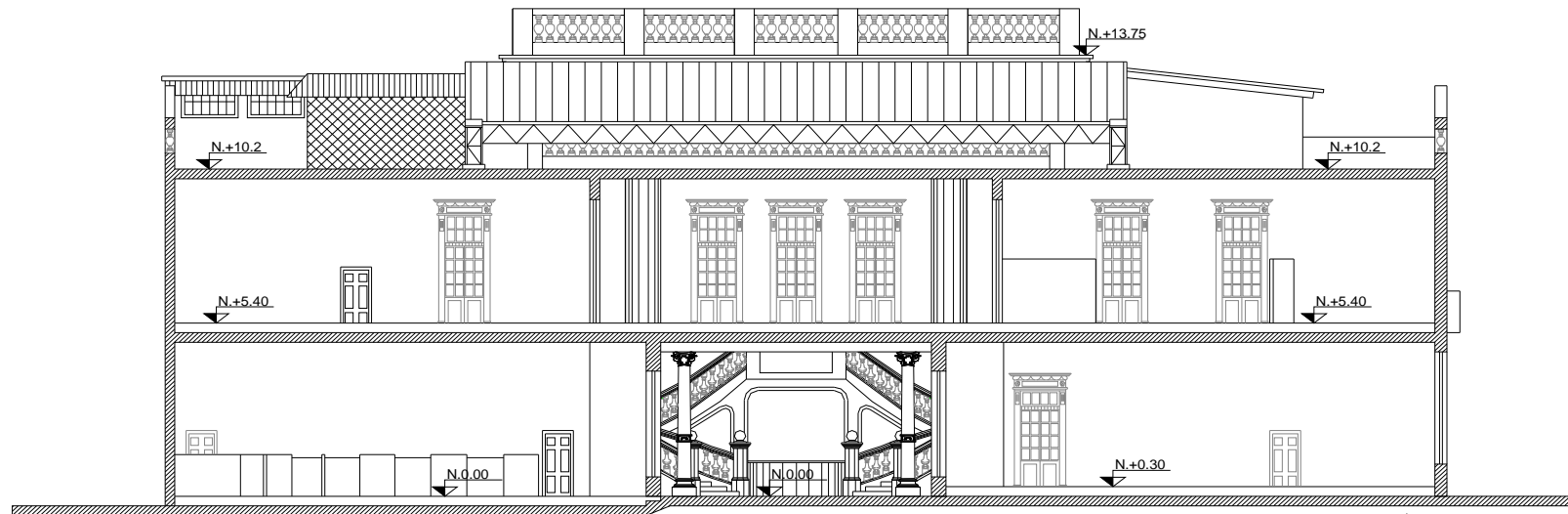
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**8/11**

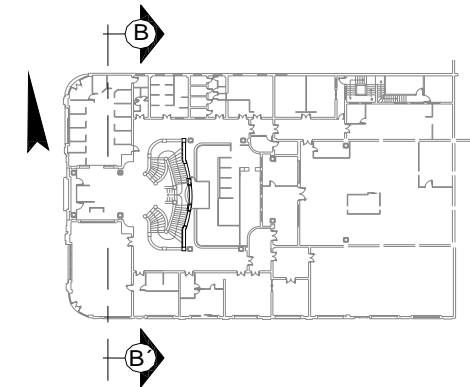
**HOJA**

**96**

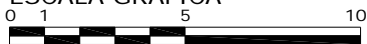




SECCION TRANSVERSAL B-B´



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B´

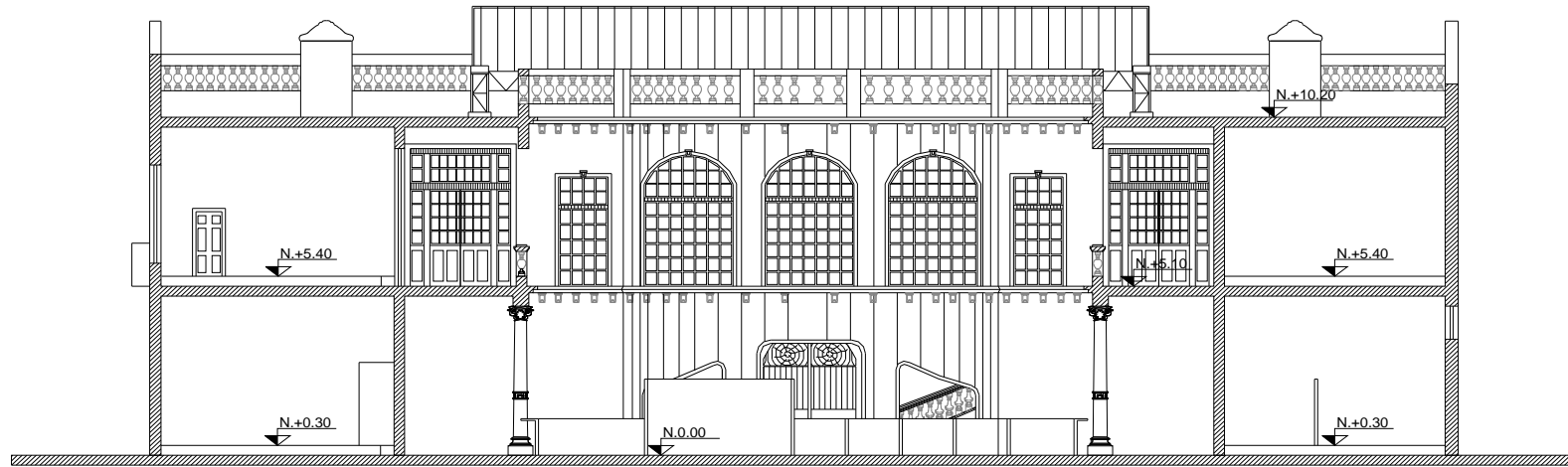
**Fuente:**  
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

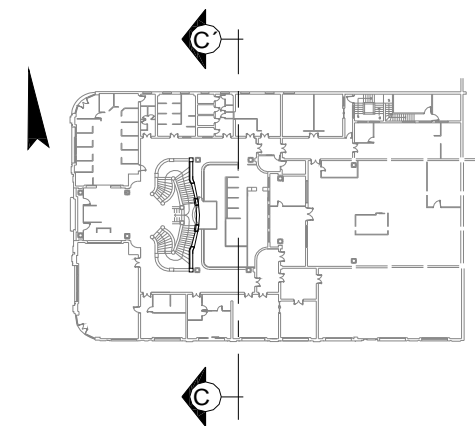
**No Plano:**  
**9/11**

**HOJA**

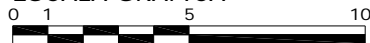
**97**



SECCION TRANSVERSAL C-C'



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'

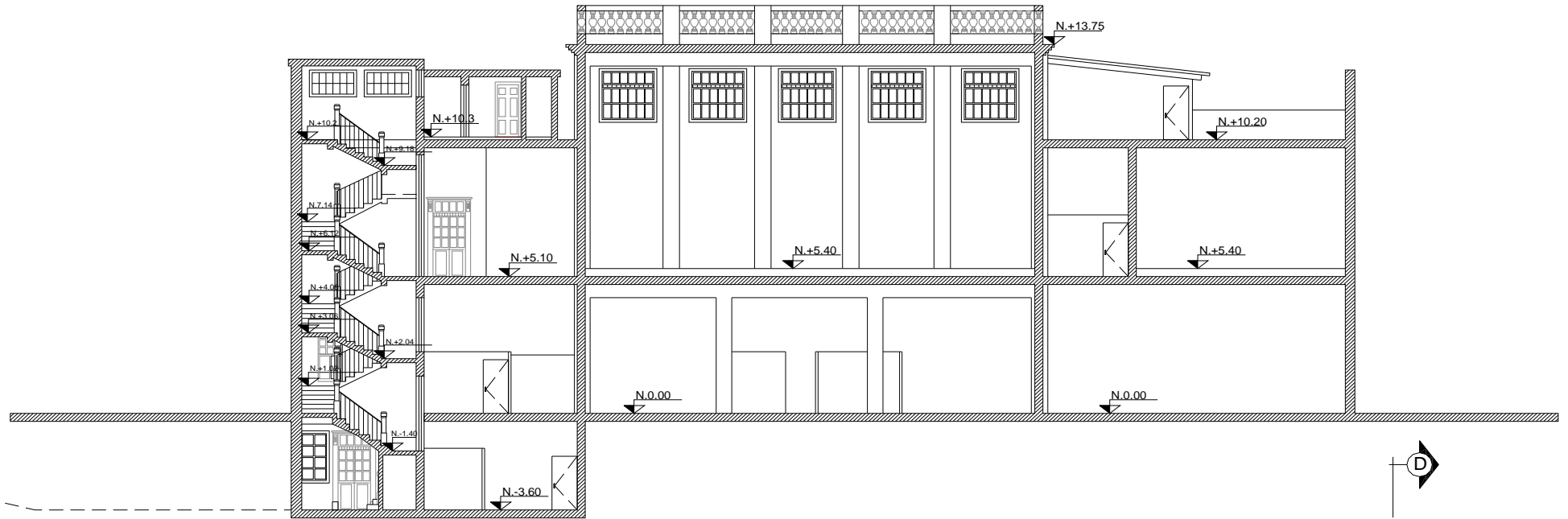
**Fuente:**  
Elaboración propia

ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**10/11**

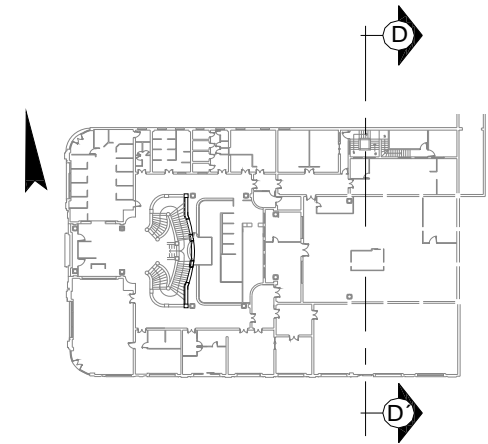
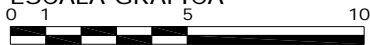
HOJA

**98**



SECCION TRANSVERSAL D-D

ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
  
SECCIÓN TRANSVERSAL D-D

**Fuente:**  
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

No Plano:  
**11/11**

HOJA

**99**

### 5.2.3 REGISTRO DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS

Existen pocos registros del sistema constructivo del Edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, la mayoría de estos, están documentados en los informes anuales del Ministerio de Fomento de los años 1936 a 1938 del gobierno del General Jorge Ubico. Otros pocos, se encuentran en los diarios de la época, aunque no explican de manera precisa el sistema constructivo empleado. De cualquier forma, toda la información por escasa que parezca, es fundamental para elaborar un dictamen técnico-histórico del edificio, sobre todo si la información obtenida es de fuentes contemporáneas a su construcción.

Como se ha citado anteriormente, las Memorias del Ministerio de Fomento son la base de nuestra información. En dos de las citas del informe se especifica que para poder trasladar la institución al nuevo edificio (Palacio de Justicia) se realizaron varios trabajos que consistieron en:

**“el repello y blanqueado de la totalidad del edificio, la construcción de toda el ala sur del segundo nivel, se continuó el balaustrado y pasamanos sobre la parte de dicho piso, así como sus motivos, cornisas y capiteles, sabiendo que la construcción es del sistema mixto, siendo su fachada y varios tabiques de cemento armado”.**<sup>12</sup>

“El Antiguo edificio de la Sociedad de Auxilios Mutuos, situado en la esquina de la 9ª avenida sur y callejón del carroceros cuya construcción se terminó en el transcurso del año (1937), para destinarlo a las oficinas de la Corte Suprema de Justicia, **es de hormigón armado en el interior y de ladrillo y adobe en el exterior**, tratando desde un principio que las dependencias quedaran bien distribuidas, también disponiendo se de suntuosas escalinatas

<sup>12</sup> Ministerio de fomento, **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1936**, (Guatemala: Tipografía Nacional, Impreso No 340, 1937,) Pág. 465.

terrazza y sótano, ostentando su belleza frente al parque Mariano Gálvez.”<sup>13</sup>

En la memoria del Ministerio de Fomento del siguiente año se lee textualmente: “Los trabajos para la culminación del edificio consistieron en lo siguiente: para la planta baja, 2 salones para archivo, 2 piezas para oficinas, **se reformó totalmente la escalinata colocándose gradas de granito de la misma forma que en el balaustrado**; para la planta alta, se realizó un salón destinado para las visitas públicas con 22 metros de fondo y 16 de frente, también servicios sanitarios, el sótano, local para garage y pared que circunda la iglesia vecina. Se realizó una escalinata que conduce a las terrazas directamente, siendo **los pasamanos balaustrados con motivos intercalados cada 6 metros.**”<sup>14</sup>

En el Diario El Imparcial también se obtiene información valiosa referente a las instalaciones del edificio.

**“Está dotado el palacio del poder judicial de suficiente alumbrado y de servicio sanitario moderno, teniendo suficiente luz en todas las dependencias.”**<sup>15</sup>

<sup>13</sup> Ibid... pp. 5, 20, 34.

<sup>14</sup> Ministerio de fomento, **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1937**, (Guatemala: Tipografía Nacional, 1938,) sp.

<sup>15</sup> Hemeroteca Nacional, Diario El Imparcial, **Quedó inaugurado en esta fecha el Nuevo Palacio de Justicia** (Guatemala: Lunes 14 de Febrero de 1938) Pág. 12



## CIMENTACION

Para llegar a determinar la forma, profundidad, dimensiones y materiales empleados en la cimentación de este edificio, es recomendable realizar una excavación arqueológica o un estudio profundo del tema. Aunque este estudio no se considera prioritario puesto que la construcción no presenta daños estructurales que sugieran fallas en la cimentación.

## SISTEMA ESTRUCTURAL

La estructura funciona con un sistema de marcos estructurales de concreto reforzado compuestos por **columnas** (elementos de carga vertical) y **vigas** (elementos de carga horizontal). Además, la estructura esta constituida por **muros de carga** que también trabajan como elementos de carga vertical.



Fotografía 16: sistema Estructural Registro de la Propiedad  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

## MUROS

En esta construcción se presentan de dos tipos.

**1. Muros de carga:** como se mencionó anteriormente, trabajan como elementos de carga vertical en conjunto de la estructura del edificio. De acuerdo a la información obtenida, están elaborados de mampostería de ladrillo y la fachada principal está formada por varios tabiques de cemento armado.



Fotografía 17: muros de Carga Registro de la Propiedad  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

**2. Muros de división:** también están realizados de mampostería de ladrillo, pero a excepción de los muros de carga, estos no representan parte fundamental de la estructura, únicamente se utilizan para la división o cerramiento de espacios y su espesor es mucho menor que el de los muros de carga.

## LOSAS

Son elementos de cerramiento y de carga horizontal, están construidas de hormigón armado, se utilizan en el sótano, el entrepiso del segundo piso, en la terraza y en los techos de los ambientes del tercer piso.



Fotografía 18: losas Registro de la Propiedad  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

## CUBIERTAS

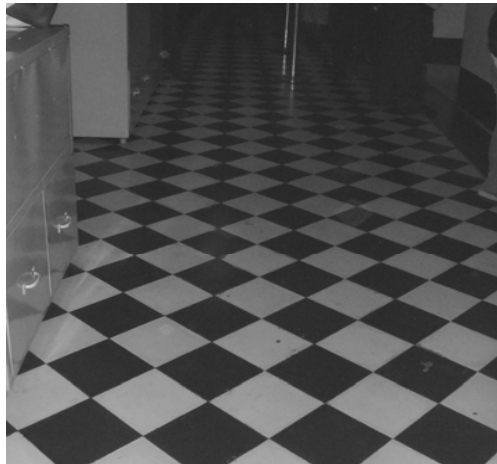
Son elementos de cerramiento horizontal. En esta edificación la cubierta más notable está ubicada sobre el patio central, es EMCO anclada a 4 bases metálicas dispuestas sobre la terraza. Las otras cubiertas son un tanto más sencillas y se ubican en el garage, las oficinas posteriores a las gradas que conducen al sótano y en todos los ambientes nuevos construidos sobre la terraza. Todas las cubiertas del edificio no son parte del diseño original.



Fotografía 19: cubiertas terraza, Registro de la Propiedad  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

## PISOS

Originalmente el piso utilizado en todo el edificio era de cemento liquido a excepción de las gradas que eran de granito. En el primer nivel el piso era de color blanco y negro colocado en forma de tablero de ajedrez y en el segundo nivel era de color rojo con franjas amarillas colocado en forma de rombos. Actualmente se han hecho varias remodelaciones en el piso sobre todo, se ha aumentado el nivel en 0.30 mt. y se ha



Fotografía 20: piso original de cemento liquido, Registro de la Propiedad  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

superpuesto piso de otro material. Estos cambios se pueden apreciar en la mayoría de oficinas del primero y segundo nivel donde se ha colocado piso de madera, en el garage se colocó piso de concreto vibropresado y en el patio central se ha colocado piso cerámico. Son pocas áreas las que aun conservan el piso original, pero por ser áreas principalmente públicas, el material se ha deteriorado.

## PUERTAS

Originalmente habían 2 tipos de puertas en el inmueble, 1) la puerta del ingreso principal hecha con vidrio y hierro de estilo art-nouveau.

2) todas las otras puertas eran de madera enchapada. Estas, al igual que la puerta de ingreso principal, han sido conservadas en muy buenas condiciones, incluso las manecillas son las del diseño original. Las modificaciones que se



Fotografía 21: Puertas, Registro de la Propiedad  
Fuente: Fotografía tomada por el autor.

tienen en este renglón, son básicamente puertas de aluminio y vidrio, ajustadas a los ambientes nuevos, otro tipo de puertas empleado son de vidrio únicamente, las cuales han sido acomodadas frente a las puertas de madera de las oficinas del primer piso. El último tipo de puertas es MDF que se han colocado en dos oficinas ubicadas en la parte posterior izquierda de la edificación.

## VENTANAS

La ventanería del edificio es de marcos cuadriculados de madera, esto incluye los sobremarco de las puertas en el interior del inmueble. La ventanería exterior es mucho más elaborada aunque siempre utiliza el mismo material, son ventanas lucarnas de arco rebajado y están adornadas con molduras de yesería.



Fotografía 22: Ventanería de las gradas de servicio hacia la terraza, Registro de la Propiedad  
Fuente: Fotografía tomada por el autor.

## INSTALACIONES

El único registro que se tienen de las instalaciones del edificio no especifica que materiales utiliza, pero indica que el diseño original contempló instalaciones eléctricas, sanitarias e hidráulicas.

### Instalaciones

**Eléctricas:** la referencia escrita que se tiene de esta, aduce que el edificio estaba dotado de suficiente iluminación, pero no indica el calibre y el tipo de conductores utilizados. Sin embargo, todavía existen elementos de la instalación



Fotografía 23: lámpara colgante diseño original  
Fuente: fotografía tomada por el autor.

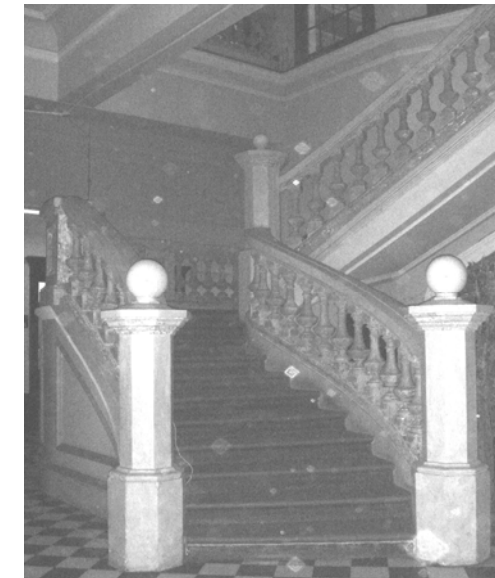
eléctrica anterior, como lámparas colgantes de luz incandescente dispuestas principalmente en los corredores del primero y segundo piso. Con el paso del tiempo, la mayoría de estos elementos, incluida la instalación misma, se han vuelto obsoletos, por lo que fue necesario hacer una nueva instalación, pero todas estas modificaciones del sistema eléctrico se han colocado suspendidas y/o adheridas a lo largo de las fachadas interiores del edificio. Siendo una de las principales alteraciones del inmueble.

### Instalaciones Hidráulicas y de Drenajes

Al igual que el sistema eléctrico, se tienen pocas referencias escritas de las instalaciones hidráulicas y de drenajes, pero a diferencia de la anterior, estas no han sufrido muchos cambios, ni añadiduras, de manera general, se puede decir que se encuentran en condiciones aceptables. Las modificaciones sufridas son mínimas y se localizan principalmente en las áreas de servicio, sobre todo en el sótano, escaleras y en la terraza.

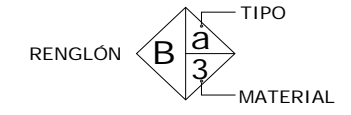
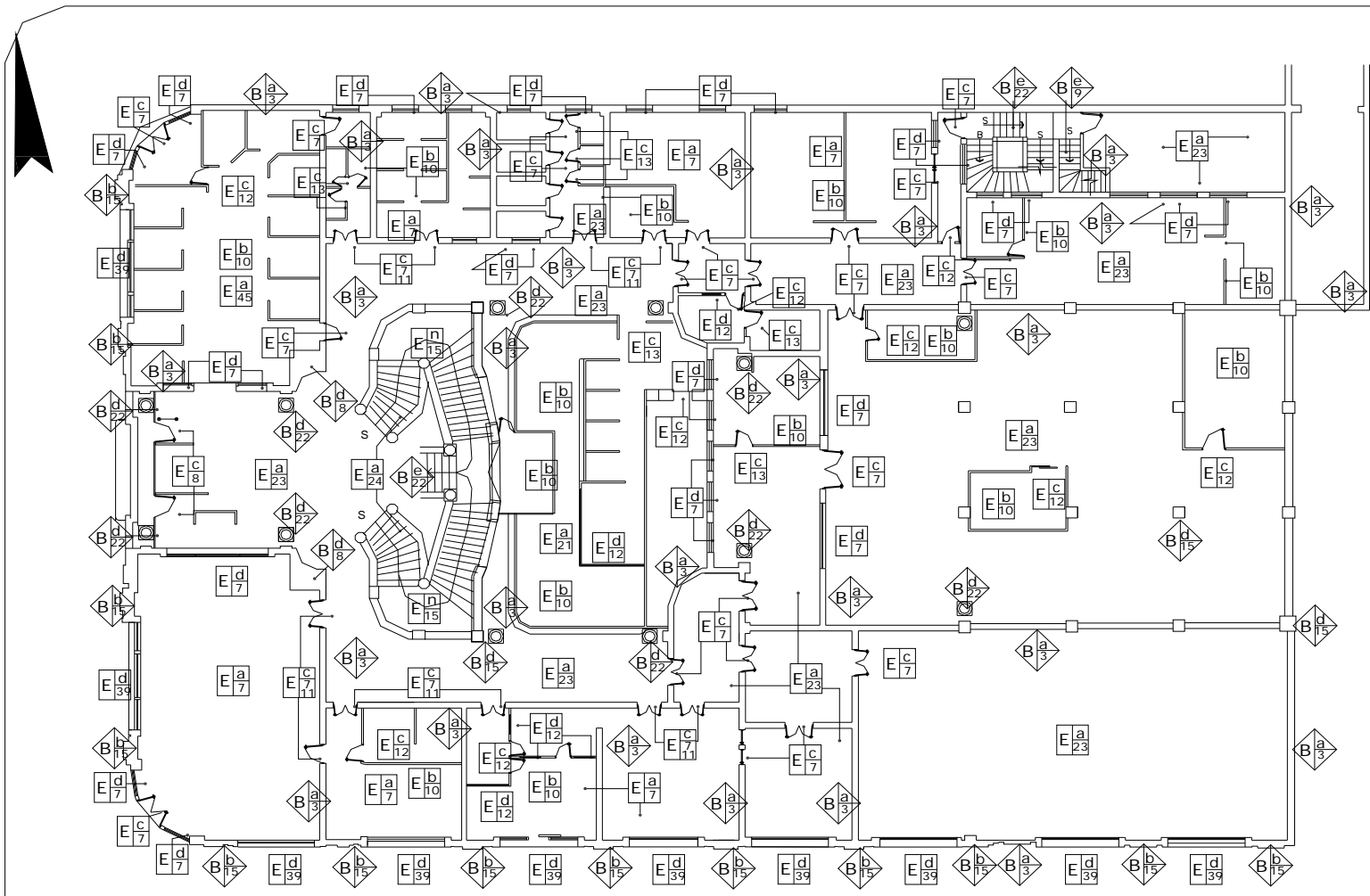
## ELEMENTOS DECORATIVOS

Los elementos decorativos del Edificio del Registro General de la Propiedad forman parte de los componentes más característicos de la construcción, están dispuestos en las fachadas exteriores e interiores del inmueble, destacándose principalmente las balaustradas de los balcones y pasamanos, de igual manera las molduras en yesería, las tallas de madera en puertas y ventanas, cornisas, cornizuelos, ménsulas y pebeteros.



Fotografía 24: elementos decorativos  
Fuente: fotografía tomada por el autor.





MATERIALES	
<b>A. CIMENTO</b> a. Corrido b. Aislado c. Otros	
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b> a. Muros b. Pilastras c. Mochetas d. Columnas e. Escaleras	
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b> a. Losas b. Vigas c. Soleras Corridas d. Dinteles e. Otros	
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b> a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepiso e. Armaduras	
<b>E. SUPERESTRUCTURA</b> a. Pisos b. Tabique c. Puertas d. Ventanas e. Cubierta f. Elementos Decorativos g. Baranda h. Balcones i. Revestimiento j. Repello k. Cernido l. Alisado m. Zócalo n. Balaustradas	
<b>F. INSTALACIONES</b> a. Hidráulicas b. Sanitarias c. Eléctricas d. Especiales	
<b>G. COMPLEMENTOS</b> a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros	
<b>H. MUEBLES FIJOS</b> a. Empotrados b. Aislados	

1. Piedra
2. Mampostería de block
3. Mampostería de ladrillo
4. Tapial
5. Adobe
6. Calicanto
7. Madera
8. Hierro
9. Cemento
10. Yeso
11. Vidrio
12. Aluminio
13. MDF
14. Acero
15. Concreto reforzado
16. Torta de Cemento
17. Lámin de Zinc
18. Lámina de fibrocemento
19. Lámina policarbonato
20. Teja
21. Cerámico
22. Concreto + Granito
23. Cemento líquido
24. Material Antideslizante
25. Azulejo
26. Baldosa de barro
27. Tela, Manta o Tapiz
28. Pintura de cal
29. Pintura de agua
30. Pintura de aceite
31. P.V.C.
32. Hierro galvanizado (HG)
33. Poliducto
34. Ducton
35. Block
36. Portón Metálico
37. Cal
38. Arcilla
39. Madera + persiana metálica
40. Lámina galvanizada troquelada
41. Celosía de madera
42. EMCO
43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado)
44. Plexiglás transparente.
45. Mármol

## PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PRIMER PISO.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

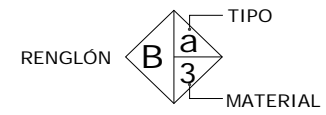
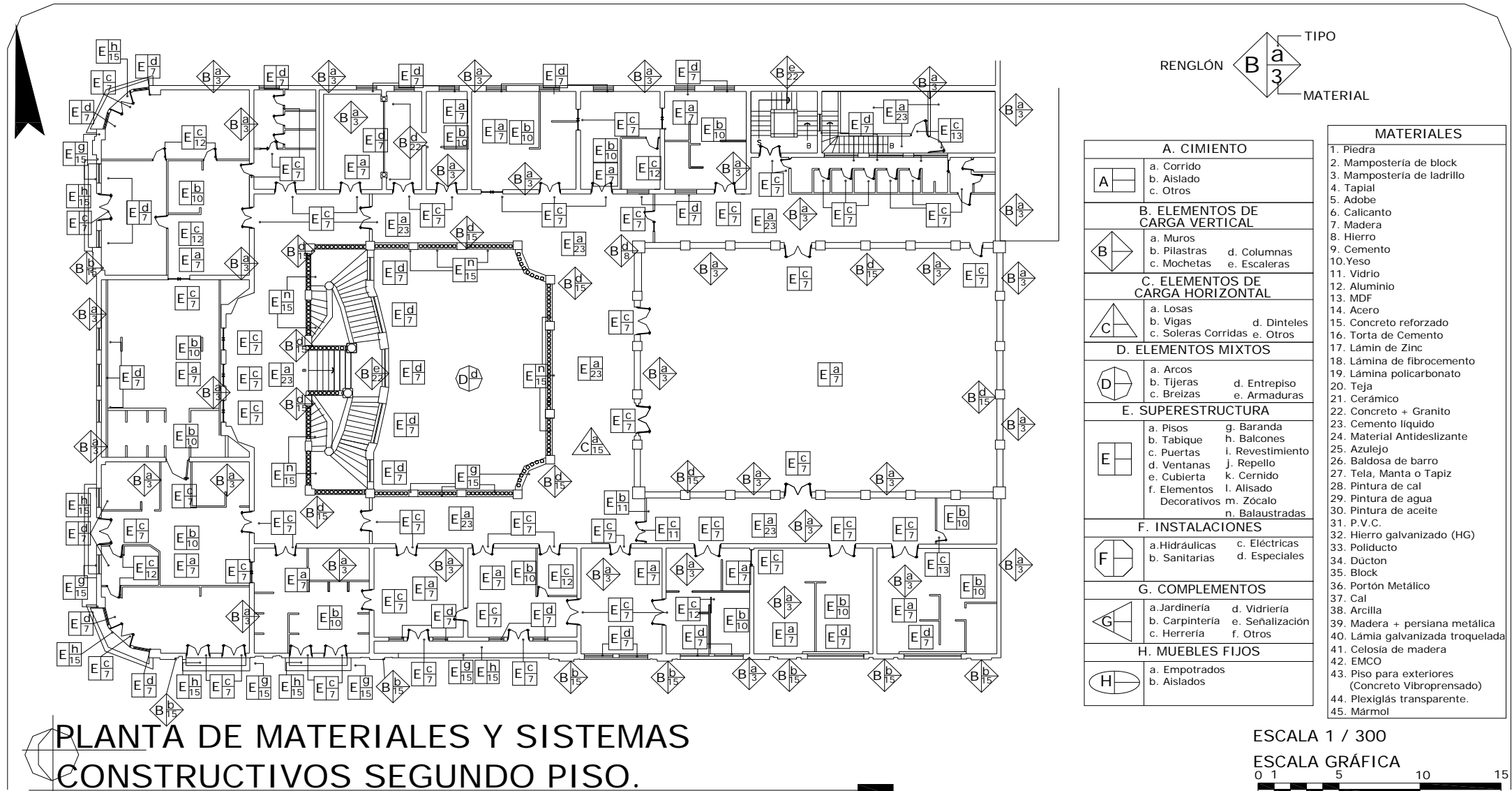
**Contenido:**  
PLANTA MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS PRIMER PISO

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

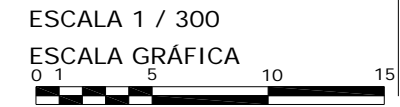
**HOJA**  
**104**





MATERIALES	
<b>A. CIMENTO</b> a. Corrido b. Aislado c. Otros	
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b> a. Muros b. Pilastras c. Mochetas d. Columnas e. Escaleras	
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b> a. Losas b. Vigas c. Soleras Corridas d. Dinteles e. Otros	
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b> a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepiso e. Armaduras	
<b>E. SUPERESTRUCTURA</b> a. Pisos b. Tabique c. Puertas d. Ventanas e. Cubierta f. Elementos Decorativos g. Baranda h. Balcones i. Revestimiento j. Repello k. Cernido l. Alisado m. Zócalo n. Balaustradas	
<b>F. INSTALACIONES</b> a. Hidráulicas b. Sanitarias c. Eléctricas d. Especiales	
<b>G. COMPLEMENTOS</b> a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros	
<b>H. MUEBLES FIJOS</b> a. Empotrados b. Aislados	

1. Piedra
2. Mampostería de block
3. Mampostería de ladrillo
4. Tapial
5. Adobe
6. Calicanto
7. Madera
8. Hierro
9. Cemento
10. Yeso
11. Vidrio
12. Aluminio
13. MDF
14. Acero
15. Concreto reforzado
16. Torta de Cemento
17. Lámin de Zinc
18. Lámina de fibrocemento
19. Lámina policarbonato
20. Teja
21. Cerámico
22. Concreto + Granito
23. Cemento líquido
24. Material Antideslizante
25. Azulejo
26. Baldosa de barro
27. Tela, Manta o Tapiz
28. Pintura de cal
29. Pintura de agua
30. Pintura de aceite
31. P.V.C.
32. Hierro galvanizado (HG)
33. Poliducto
34. Dúcton
35. Block
36. Portón Metálico
37. Cal
38. Arcilla
39. Madera + persiana metálica
40. Lámina galvanizada troquelada
41. Celosía de madera
42. EMCO
43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado)
44. Plexiglás transparente.
45. Mármol



**PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SEGUNDO PISO.**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

Tesis:  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

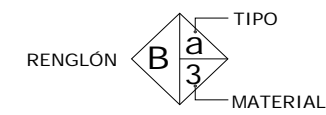
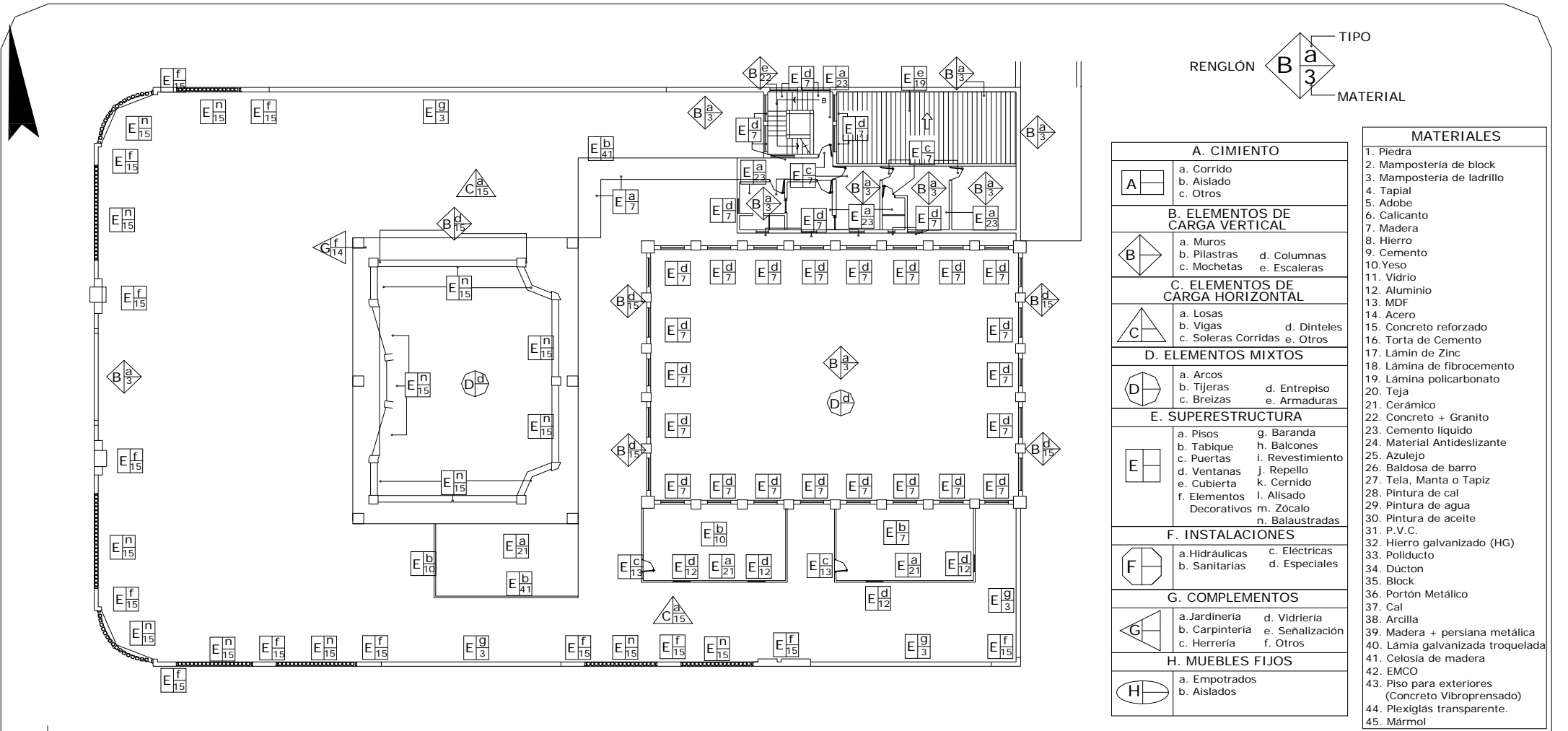
Contenido:  
PLANTA MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SEGUNDO PISO

Fuente:  
Elaboración propia.

ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**2/11**

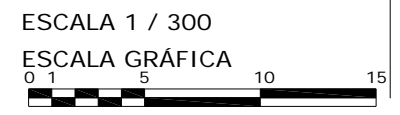
HOJA  
**105**




MATERIALES	
<b>A. CIMENTO</b>	
	a. Corrido b. Aislado c. Otros
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b>	
	a. Muros b. Pilastras c. Mochetas d. Columnas e. Escaleras
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b>	
	a. Losas b. Vigas c. Soleras Corridas d. Dinteles e. Otros
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b>	
	a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepiso e. Armaduras
<b>E. SUPERESTRUCTURA</b>	
	a. Pisos b. Tabique c. Puertas d. Ventanas e. Cubierta f. Elementos Decorativos g. Baranda h. Balcones i. Revestimiento j. Repello k. Cernido l. Alisado m. Zócalo n. Balastradas
<b>F. INSTALACIONES</b>	
	a. Hidráulicas b. Sanitarias c. Eléctricas d. Especiales
<b>G. COMPLEMENTOS</b>	
	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros
<b>H. MUEBLES FIJOS</b>	
	a. Empotrados b. Aislados

1. Piedra
2. Mampostería de block
3. Mampostería de ladrillo
4. Tapial
5. Adobe
6. Calicanto
7. Madera
8. Hierro
9. Cemento
10. Yeso
11. Vidrio
12. Aluminio
13. MDF
14. Acero
15. Concreto reforzado
16. Torta de Cemento
17. Láminas de Zinc
18. Lámina de fibrocemento
19. Lámina policarbonato
20. Teja
21. Cerámico
22. Concreto + Granito
23. Cemento líquido
24. Material Antideslizante
25. Azulejo
26. Baldosa de barro
27. Tela, Manta o Tapiz
28. Pintura de cal
29. Pintura de agua
30. Pintura de aceite
31. P.V.C.
32. Hierro galvanizado (HG)
33. Poliucto
34. Dúcton
35. Block
36. Portón Metálico
37. Cal
38. Arcilla
39. Madera + persiana metálica
40. Lámina galvanizada troquelada
41. Celosía de madera
42. EMCO
43. Piso para exteriores (Concreto Vibroprensado)
44. Plexiglas transparente.
45. Mármol

## PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS AZOTEA.



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

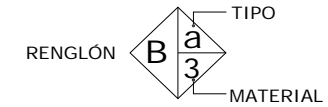
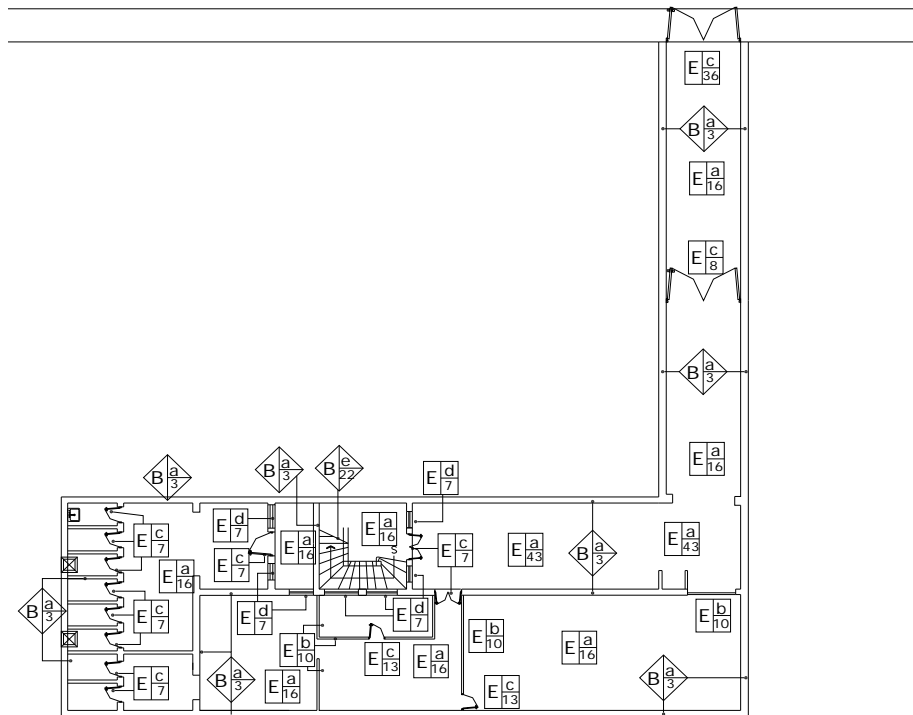
**Contenido:**  
PLANTA MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS AZOTEA

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**3/11**

**HOJA**  
**106**



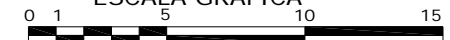
<b>A. CIMIENTO</b>	
<b>A</b>	a. Corrido b. Aislado c. Otros
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b>	
<b>B</b>	a. Muros b. Pilastras c. Mochetas d. Columnas e. Escaleras
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b>	
<b>C</b>	a. Losas b. Vigas c. Soleras Corridas d. Dinteles e. Otros
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b>	
<b>D</b>	a. Arcos b. Tijeras c. Breizas d. Entrepiso e. Armaduras
<b>E. SUPERESTRUCTURA</b>	
<b>E</b>	a. Pisos b. Tabique c. Puertas d. Ventanas e. Cubierta f. Elementos Decorativos g. Baranda h. Balcones i. Revestimiento j. Repello k. Cernido l. Allsado m. Zócalo n. Balaustradas
<b>F. INSTALACIONES</b>	
<b>F</b>	a. Hidráulicas b. Sanitarias c. Eléctricas d. Especiales
<b>G. COMPLEMENTOS</b>	
<b>G</b>	a. Jardinería b. Carpintería c. Herrería d. Vidriería e. Señalización f. Otros
<b>H. MUEBLES FIJOS</b>	
<b>H</b>	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	
2. Mampostería de block	
3. Mampostería de ladrillo	
4. Tapial	
5. Adobe	
6. Calicanto	
7. Madera	
8. Hierro	
9. Cemento	
10. Yeso	
11. Vidrio	
12. Aluminio	
13. MDF	
14. Acero	
15. Concreto reforzado	
16. Torta de Cemento	
17. Lámin de Zinc	
18. Lámina de fibrocemento	
19. Lámina policarbonato	
20. Teja	
21. Cerámico	
22. Concreto + Granito	
23. Cemento líquido	
24. Material Antideslizante	
25. Azulejo	
26. Baldosa de barro	
27. Tela, Manta o Tapiz	
28. Pintura de cal	
29. Pintura de agua	
30. Pintura de aceite	
31. P.V.C.	
32. Hierro galvanizado (HG)	
33. Poliducto	
34. Dúcton	
35. Block	
36. Portón Metálico	
37. Cal	
38. Arcilla	
39. Madera + persiana metálica	
40. Lámina galvanizada troquelada	
41. Celosía de madera	
42. EMCO	
43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado)	
44. Plexiglás transparente.	
45. Mármol	

## PLANTA DE MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SOTANO.

ESCALA 1 / 250

ESCALA GRÁFICA



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PLANTA MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS SOTANO

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

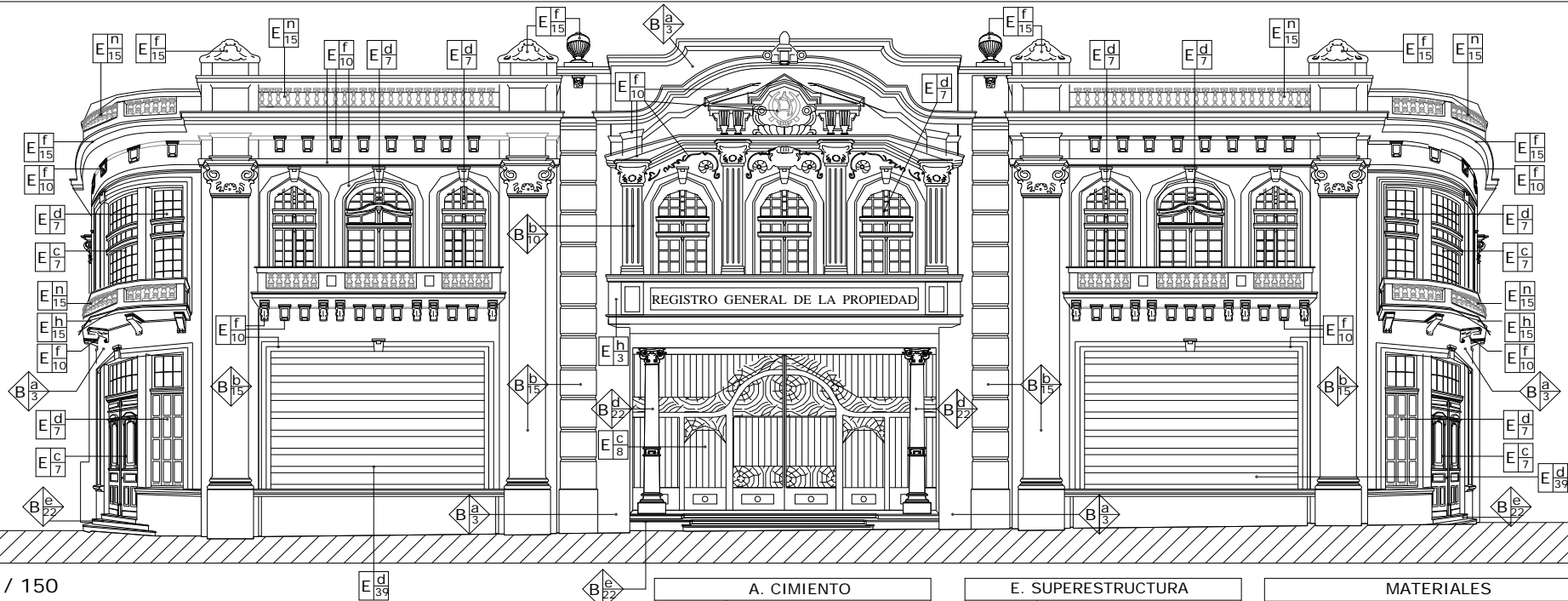
No Plano:  
**4/11**

HOJA

**107**

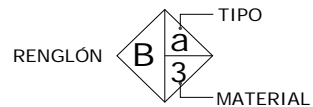






ESCALA 1 / 150

ESCALA GRÁFICA



<b>A. CIMENTO</b>	a. Corrido b. Aislado c. Otros
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b>	a. Muros d. Columnas b. Pilastras e. Escaleras c. Mochetas
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b>	a. Losas d. Dinteles b. Vigas e. Otros c. Soleras Corridas
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b>	a. Arcos d. Entrepiso b. Tijeras e. Armaduras c. Breizlas

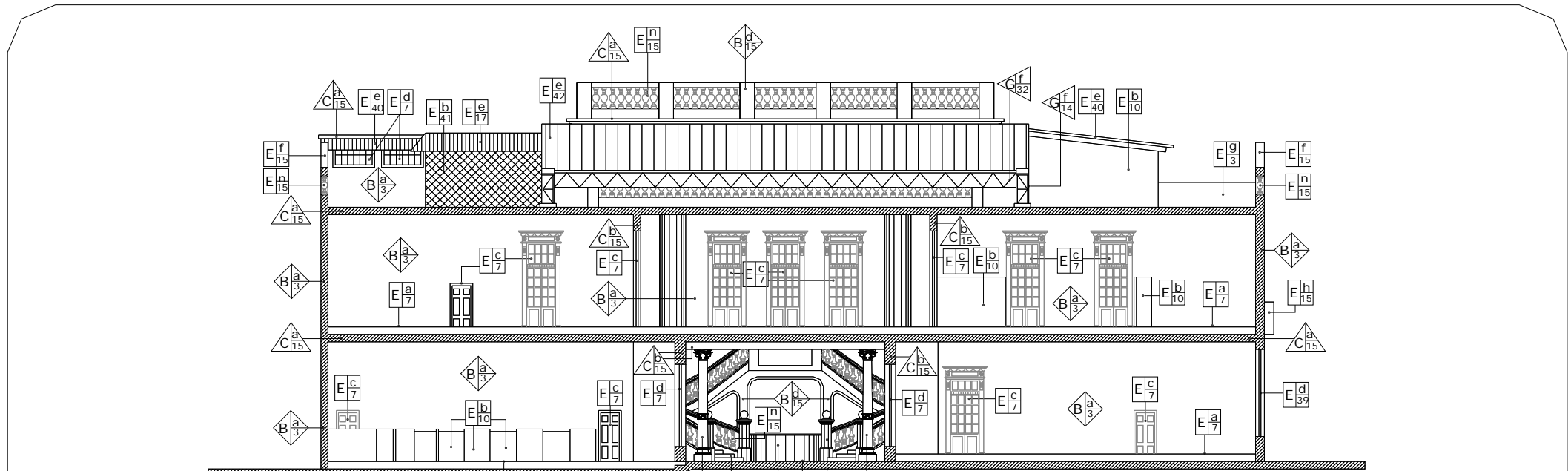
<b>E. SUPERESTRUCTURA</b>	a. Pisos g. Baranda b. Tabique h. Balcones c. Puertas i. Revestimiento d. Ventanas j. Repello e. Cubierta k. Cernido f. Elementos l. Alisado Decorativos m. Zócalo n. Balastradas
<b>F. INSTALACIONES</b>	a. Hidráulicas c. Eléctricas b. Sanitarias d. Especiales
<b>G. COMPLEMENTOS</b>	a. Jardinería d. Vidriería b. Carpintería e. Señalización c. Herrería f. Otros
<b>H. MUEBLES FIJOS</b>	a. Empotrados b. Aislados

<b>MATERIALES</b>	1. Piedra 2. Mampostería de block 3. Mampostería de ladrillo 4. Tapial 5. Adobe 6. Calicanto 7. Madera 8. Hierro 9. Cemento 10. Yeso 11. Vidrio 12. Aluminio 13. MDF 14. Acero 15. Concreto reforzado 16. Torta de Cemento 17. Lámin de Zinc 18. Lámina de fibrocemento 19. Lámina de policarbonato 20. Teja 21. Cerámico 22. Concreto + Granito 23. Cemento liquido	24. Material Antideslizante 25. Azulejo 26. Baldosa de barro 27. Tela, Manta o Tapiz 28. Pintura de cal 29. Pintura de agua 30. Pintura de aceite 31. P.V.C. 32. Hierro galvanizado (HG) 33. Poliducto 34. Dúcton 35. Block 36. Portón Metálico 37. Cal 38. Arcilla 39. Madera+persiana metálica 40. Lámia galvanizada troquelada 41. Celosía de madera 42. EMCO 43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado) 44. Plexiglás transparente. 45. Mármol
-------------------	--	---

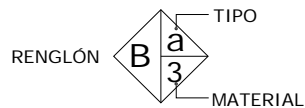
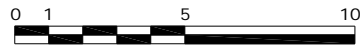
## FACHADA FRONTAL 9a AVENIDA MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.







ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



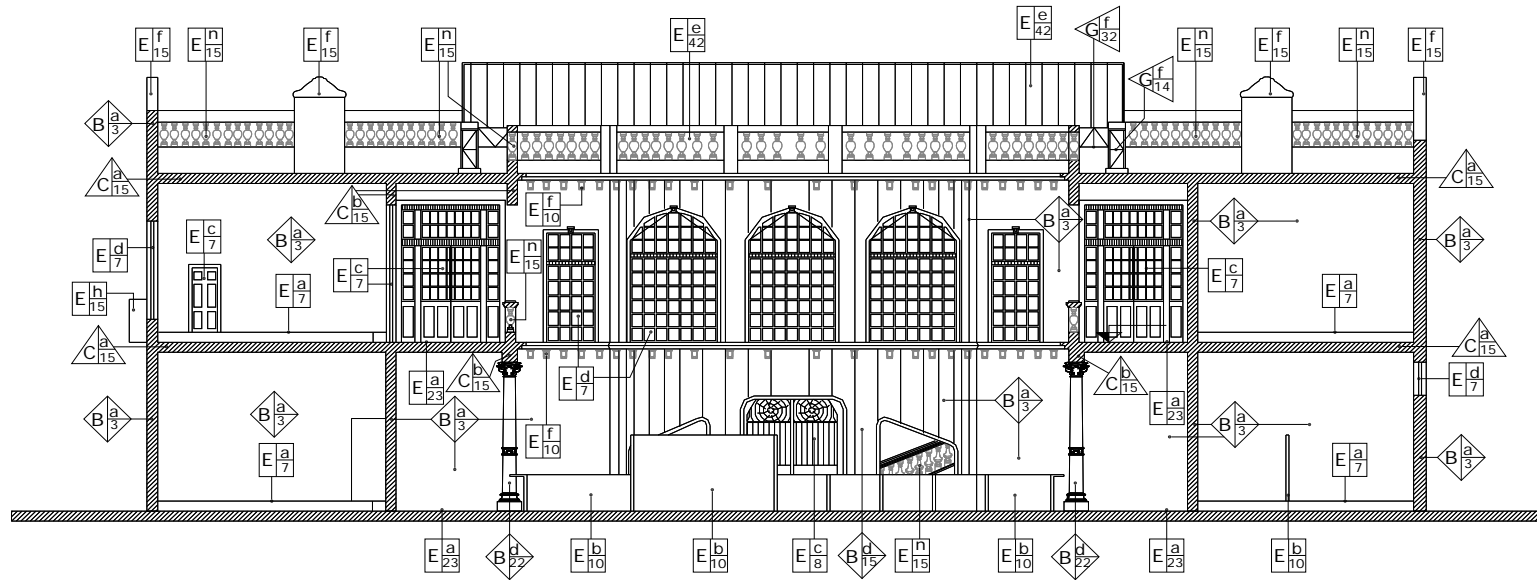
<b>A. CIMENTO</b>	a. Corrido b. Aislado c. Otros
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b>	a. Muros d. Columnas b. Pilastras e. Escaleras c. Mochetas
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b>	a. Losas d. Dinteles b. Vigas e. Otros c. Soleras Corridas
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b>	a. Arcos d. Entrepiso b. Tijeras e. Armaduras c. Brezlas

<b>E. SUPERESTRUCTURA</b>	a. Pisos g. Baranda b. Tabique h. Balcones c. Puertas i. Revestimiento d. Ventanas j. Repello e. Cubierta k. Cernido f. Elementos l. Alisado Decorativos m. Zocalo n. Balaustradas
<b>F. INSTALACIONES</b>	a. Hidráulicas c. Eléctricas b. Sanitarias d. Especiales
<b>G. COMPLEMENTOS</b>	a. Jardinería d. Vidriería b. Carpintería e. Señalización c. Herrería f. Otros
<b>H. MUEBLES FIJOS</b>	a. Empotrados b. Aislados

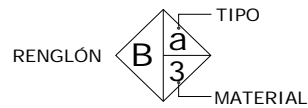
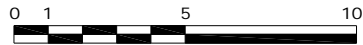
MATERIALES	
1. Piedra	24. Material Antideslizante
2. Mampostería de block	25. Azulejo
3. Mampostería de ladrillo	26. Baldosa de barro
4. Tapial	27. Tela, Manta o Tapiz
5. Adobe	28. Pintura de cal
6. Calicanto	29. Pintura de agua
7. Madera	30. Pintura de aceite
8. Hierro	31. P.V.C.
9. Cemento	32. Hierro galvanizado (HG)
10. Yeso	33. Poliducto
11. Vidrio	34. Ducton
12. Aluminio	35. Block
13. MDF	36. Portón Metálico
14. Acero	37. Cal
15. Concreto reforzado	38. Arcilla
16. Torta de Cemento	39. Madera+persiana metálica
17. Lámin de Zinc	40. Lámina galvanizada troquelada
18. Lámina de fibrocemento	41. Celosía de madera
19. Lámina de policarbonato	42. EMCO
20. Teja	43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado)
21. Cerámico	44. Plexiglas transparente.
22. Concreto + Granito	45. Mármol
23. Cemento líquido	

## SECCIÓN TRANSVERSAL B-B´ MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.





ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



A. CIMENTO	
A	a. Corrido b. Aislado c. Otros
B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL	
B	a. Muros d. Columnas b. Pilastras e. Escaleras c. Mochetas
C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL	
C	a. Losas d. Dinteles b. Vigas e. Otros c. Soleras Corridas
D. ELEMENTOS MIXTOS	
D	a. Arcos d. Entrepiso b. Tijeras e. Armaduras c. Breizas

E. SUPERESTRUCTURA	
E	a. Pisos g. Baranda b. Tabique h. Balcones c. Puertas i. Revestimiento d. Ventanas j. Repello e. Cubierta k. Cernido f. Elementos Decorativos l. Alisado m. Zócalo n. Balaustradas
F. INSTALACIONES	
F	a. Hidráulicas c. Eléctricas b. Sanitarias d. Especiales
G. COMPLEMENTOS	
G	a. Jardinería d. Vidriería b. Carpintería e. Señalización c. Herrería f. Otros
H. MUEBLES FIJOS	
H	a. Empotrados b. Aislados

MATERIALES	
1. Piedra	24. Material Antideslizante
2. Mampostería de block	25. Azulejo
3. Mampostería de ladrillo	26. Baldosa de barro
4. Tapial	27. Tela, Manta o Tapiz
5. Adobe	28. Pintura de cal
6. Calicanto	29. Pintura de agua
7. Madera	30. Pintura de aceite
8. Hierro	31. P.V.C.
9. Cemento	32. Hierro galvanizado (HG)
10. Yeso	33. Poliducto
11. Vidrio	34. Dúcton
12. Aluminio	35. Block
13. MDF	36. Portón Metálico
14. Acero	37. Cal
15. Concreto reforzado	38. Arcilla
16. Torta de Cemento	39. Madera+persiana metálica
17. Lámin de Zinc troquelada	40. Lámina galvanizada
18. Lámina de fibrocemento	41. Celosía de madera
19. Lámina de policarbonato	42. EMCO
20. Teja	43. Piso para exteriores (Concreto Vibroprensado)
21. Cerámico	44. Plexiglás transparente.
22. Concreto + Granito	45. Mármol
23. Cemento líquido	

## SECCIÓN TRANSVERSAL C-C' MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

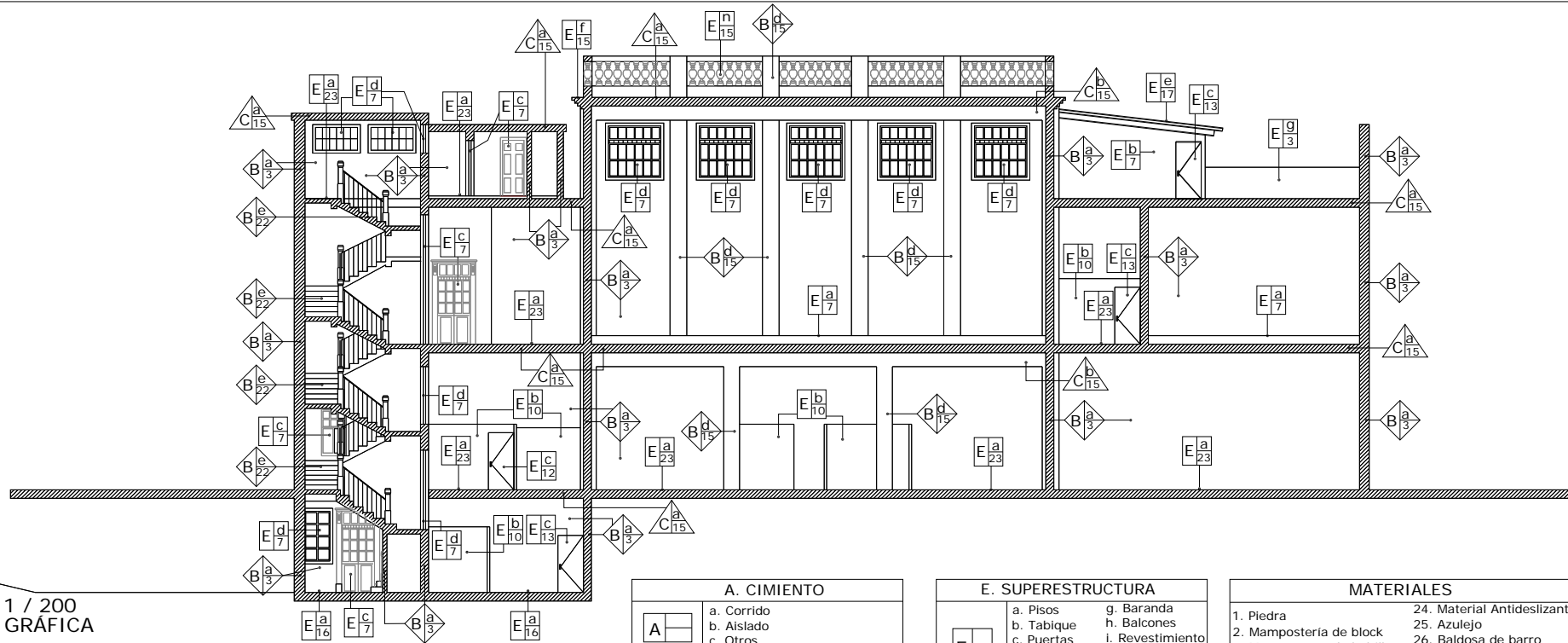
Tesis:  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

Contenido:  
MATERIALES Y SISTEMAS  
CONSTRUCTIVOS SECCIÓN  
TRANSVERSAL C-C'

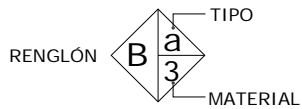
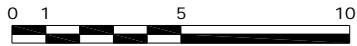
Fuente:  
Elaboración propia.  
ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**10/11**

HOJA  
**113**



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



## SECCIÓN TRANSVERSAL D-D' MATERIALES Y SISTEMAS CONSTRUCTIVOS.

<b>A. CIMENTO</b>	a. Corrido b. Aislado c. Otros
<b>B. ELEMENTOS DE CARGA VERTICAL</b>	a. Muros d. Columnas b. Pilastras e. Escaleras c. Mochetas
<b>C. ELEMENTOS DE CARGA HORIZONTAL</b>	a. Losas d. Dinteles b. Vigas e. Otros c. Soleras Corridas
<b>D. ELEMENTOS MIXTOS</b>	a. Arcos d. Entrepiso b. Tijeras e. Armaduras c. Breizlas

<b>E. SUPERESTRUCTURA</b>	a. Pisos g. Baranda b. Tabique h. Balcones c. Puertas i. Revestimiento d. Ventanas j. Repello e. Cubierta k. Cernido f. Elementos l. Alisado Decorativos m. Zócalo n. Balaustradas
<b>F. INSTALACIONES</b>	a. Hidráulicas c. Eléctricas b. Sanitarias d. Especiales
<b>G. COMPLEMENTOS</b>	a. Jardinería d. Vidriería b. Carpintería e. Señalización c. Herrería f. Otros
<b>H. MUEBLES FIJOS</b>	a. Empotrados b. Aislados

<b>MATERIALES</b>	
1. Piedra	24. Material Antideslizante
2. Mampostería de block	25. Azulejo
3. Mampostería de ladrillo	26. Baldosa de barro
4. Tapial	27. Tela, Manta o Tapiz
5. Adobe	28. Pintura de cal
6. Calicanto	29. Pintura de agua
7. Madera	30. Pintura de aceite
8. Hierro	31. P.V.C.
9. Cemento	32. Hierro galvanizado (HG)
10. Yeso	33. Poliducto
11. Vidrio	34. Ducton
12. Aluminio	35. Block
13. MDF	36. Portón Metálico
14. Acero	37. Cal
15. Concreto reforzado	38. Arcilla
16. Torta de Cemento	39. Madera+persiana metálica
17. Lámina de Zinc	40. Lámina galvanizada troquelada
18. Lámina de fibrocemento	41. Celosía de madera
19. Lámina de policarbonato	42. EMCO
20. Teja	43. Piso para exteriores (Concreto Vibropresado)
21. Cerámico	44. Plexiglás transparente.
22. Concreto + Granito	45. Mármol
23. Cemento líquido	



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

Tesis:  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

Contenido:  
**MATERIALES Y SISTEMAS  
CONSTRUCTIVOS SECCIÓN  
TRANSVERSAL D-D'**

Fuente:  
Elaboración propia.

ESCALA:  
INDICADA

No Plano:  
**11/11**

HOJA

**114**

#### 5.2.4 REGISTRO DE ALTERACIONES Y DETERIOROS

Sirve para determinar el grado de conservación de una edificación, en este caso el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble. Mediante un sistema gráfico alfanumérico se localizarán las alteraciones y deterioros que presenta el monumento, de igual manera se señalarán sus causas y efectos, esto nos permitirá crear parámetros que se deben de tomar en cuenta al momento de una propuesta de intervención.

##### ALTERACIONES

Comprende toda la serie de cambios que han sufrido las edificaciones en el ámbito físico, espacial e ideológico. El Registro General de la Propiedad ha sufrido una serie de intervenciones en el transcurso de su historia, sin embargo se han logrado mantener ciertos aspectos de su concepción original, sobre todo en cuanto a forma, expresión y estilística.

En materia de restauración se pueden identificar 3 tipos de alteraciones:

- Físicas: son las que se observan objetivamente en el inmueble deteriorando los materiales de construcción. Entre estas podemos mencionar, humedad, desplomes, grietas y fisuras, hinchamientos, desprendimiento y pérdida de aplanados, putrefacción, pérdidas, exfoliación, pulverización, oxidación, presencia de sales y agentes biológicos, etc. Este tipo de alteraciones puede producir deterioros de 2 tipos 1) físicos: el material no se altera en su naturaleza pero puede romperse. Es afectado directamente. 2) químicos: El material sufre alteración en su naturaleza.
- Espaciales: implican cambios en los espacios, por ejemplo: elevación o descenso de niveles, bajada de alturas en techos, división del espacio con muros, etc.

- Conceptuales: indican un cambio en el concepto original, es decir, cambia el uso del espacio, estilos, texturas, etc.<sup>16</sup>

##### DETERIOROS

Los deterioros se refieren más específicamente a los daños sufridos por el monumento debido a la acción de diferentes causas o agentes, estas causas pueden englobarse en 2 grandes grupos: causas intrínsecas y causas extrínsecas.

**Causas intrínsecas:** comprende todas las fallas imputables al edificio mismo, a sus materiales y sistemas constructivos. Dentro de este tipo de causas podemos encontrar:

- A. Por posición del edificio: ellas incluyen la proximidad de aguas (ríos, lagos, mares, etc.) que causen algún efecto sobre el edificio, especialmente a través de la absorción del agua por sus materiales; también se encuentra la inestabilidad de suelo por estar ubicado sobre un área sísmica, además de aspectos climáticos como la lluvia, el soleamiento, vientos, etc.
- B. Naturaleza del Terreno: acá se tomarán en cuenta los excesos de carga que hagan fallar el terreno, problemas de aguas freáticas, corrientes subterráneas, estratos de terreno inadecuados para la construcción y todo aquello que implique una mala elección del terreno para los fines de la edificación.
- C. Estructura propia del edificio: aquí se pueden señalar 2 aspectos básicos
  - 1) Fallas de los materiales, que van desde la mala calidad de los mismos hasta su mal empleo en la construcción del edificio (malas proporciones, mala elección de material)

<sup>16</sup> Dr. Mario Ceballos, **Conservación de Monumentos**, (Guatemala: Libro de apoyo al curso Conservación de Monumentos Facultad de Arquitectura, USAC, 2003,) p. 68.

- 2) Fallas en los sistemas constructivos, principalmente en el mal manejo y uso de materiales en los sistemas constructivos (mala colocación de piedra en obra, juntas de mortero, exceso de carga vertical u horizontal, etc.), que pueden afectar la estructura del edificio.<sup>17</sup>

**Causas Extrínsecas:** comprende todas aquellas que no son propias del edificio, pero que lo afectan de una manera directa, dentro de estas podemos mencionar las causas climáticas del deterioro y los agentes del deterioro; estos agentes se pueden clasificar en 3 grupos que son: agentes de acción prolongada, de acción temporal u ocasional y agentes humanos.

A. De acción prolongada: las que a su vez se subdividen en 3 grupos:

- 1) Agentes físicos: son los que involucran energía, como **la temperatura**, cuyo efecto más importante es la dilatación, además de acelerar los deterioros químicos y proliferar los biológicos; **la luz**, que decolora los tintes de pinturas, agrieta barnices, amarillea materiales orgánicos como el papel y textiles; **la electricidad**, que causa daños generalmente por falta de mantenimiento, tales como incendios quemaduras, etc.
- 2) Agentes químicos: son sustancias que producen cambios en los materiales, entre ellos está **el agua**, que es el factor de deterioro más importante en los materiales, la cual causa desde oxidación de metales, hinchazón y pudrimiento de madera, transporta sales a través de piedra y ladrillo, debilita la piedra por disolución de minerales, filtración en muros y superficies porosas, la humedad relativa (vapor en el aire) crea ambientes nocivos o benéficos para diferentes materiales, en presencia de humedad se pueden desarrollar agentes biológicos. Como segundo factor están **las sales**,

cuya composición química es variada, son tomadas por el agua del suelo, aire y de los mismos materiales, los cuales la absorben por capilaridad y ésta al evaporarse el agua se cristaliza dentro del material, lo que se conoce como subflorescencia y su volumen puede crear presiones que ocasionan exfoliaciones; en la superficie las sales se llaman eflorescencia y producen pulvulencia del material superficial.

**Los contaminantes atmosféricos**, pueden ser **químicos** (sólidos, como hollín, polvo, arena, asbesto, los que producen suciedad en el edificio; aerosoles-líquidos, que atacan químicamente los materiales y ensucian los edificios; gases, ácidos o alcalinos, por ejemplo el dióxido de azufre emitido por los motores de combustión de vehículos e industrias, que al oxidarse y entrar en contacto con el agua forma ácido sulfúrico que daña materiales como piedra caliza, mármol, morteros de cal.)

**físicos** (temperatura, pero haciendo referencia en el aumento "artificial" de la misma, que se presenta en ciudades grandes provocada por el asfalto de las calles, motores de vehículos, el concreto de los edificios y la cantidad de personas que allí habitan; Las vibraciones del tráfico maquinaria pesada, ferrocarriles, aviones, sonido, provocan tensiones en los edificios y sus materiales, desprendimiento de aplanadas, grietas en mampostería, rompimientos de materiales vidriosos, etc.)

- 3) Agentes biológicos: son los organismos vivos que durante sus funciones vitales producen deterioros físicos o químicos en los materiales. Este grupo se divide en 3: **los organismos superiores**, entre los cuales se encuentran **vegetales** (árboles, plantas y arbustos) que aparecen por exceso de humedad en los materiales de construcción, falta de mantenimiento y abandono y provocan grietas en las edificaciones; **animales**, el *Excremento de palomas o murciélagos* que ataca directamente a los materiales; *la presencia de roedores*, que "roen" y dañan la madera, el adobe, etc. **los organismos inferiores**, tales como insectos

<sup>17</sup> Ibid... Pág. 75





que atacan sobre todo a la madera y llegan a dañarla de manera irreversible. **microorganismos**, tales como algas, musgos, líquenes, hongos y bacterias. Los hongos por ejemplo, desfiguran los substratos de los materiales porosos y causan daño a la película de cal y de pintura mural, por otro lado los líquenes son los más dañinos porque con sus raicillas producen exfoliaciones en la piedra y descomponen el material.

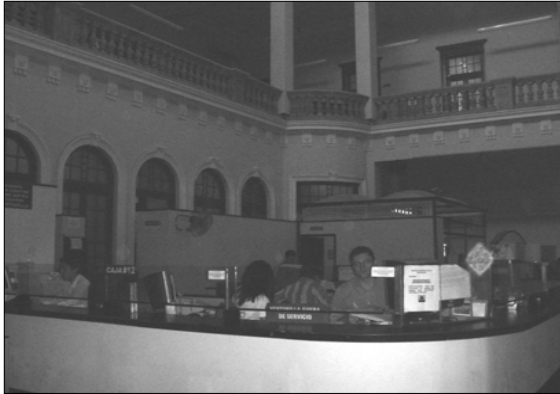
- B. De acción temporal u ocasional: se consideran como tales los terremotos, huracanes, deslizamientos de terreno, caída de rayos, inundaciones etc., que pueden afectar la integridad del monumento.
- C. Humanos: éstos incluyen al hombre que causa daños a las edificaciones con acciones intencionales o no, tomando en cuenta el simple hecho de que al ser un organismo vivo, suda, irradia calor y transporta propágalos, todo estos agentes ocasionan deterioros a los materiales, además se debe resaltar que dentro de estas acciones humanas se pueden producir alteraciones a las edificaciones de manera conciente e intencional, derivadas del fanatismo e idealismo de creencias sociales, políticas, culturales, religiosas, económicas, etc., que muchas veces llegan a concluir en actos vandálicos. Otros factores que se pueden mencionar son el mal uso de un inmueble y las malas intervenciones a las que haya sido expuesto, alterando de esta forma su estado y apreciación general.<sup>18</sup>

Causas Climáticas del Deterioro: clasificadas dentro de las causas extrínsecas, las causas climáticas del deterioro comprenden precisamente todo los agentes del clima dentro del contexto del Edificio que dañen su integridad. Dentro de los agentes más importantes que se pueden mencionar encontramos: la lluvia, que causa filtración y humedad; asoleamiento, que provoca deterioros por su efecto en el

aumento de temperatura y humedad relativa, acarreado la degradación de los materiales y deterioros mecánicos; los vientos, estos pueden generar condiciones desfavorables para los monumentos dependiendo de las circunstancias, por ejemplo, el viento acompañado de lluvia aumenta la filtración de agua según la velocidad y dirección que tenga, además las fuerzas o cargas de viento en una edificación representan un factor que contribuye a los procesos de corrosión y los vientos muy fuertes son extremadamente dañinos al igual que lo pueden ser los vientos moderados (velocidad de aire menor a 10km/h), especialmente cuando el aire está contaminado de partículas gruesas.<sup>19</sup>

<sup>18</sup> Ibid... pp76 a 78

<sup>19</sup> Ibid... pp78 a 79



Fotografía 1. División de ambientes en el patio central con tabiques de tablayeso. Elementos agregados e invasión del espacio público. Alteración Conceptual y Alteración Espacial.



Fotografía 2. Cable visto de la nueva instalación eléctrica. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 3. Superposición de piso laminado de madera. Elevación del nivel y Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Espacial.

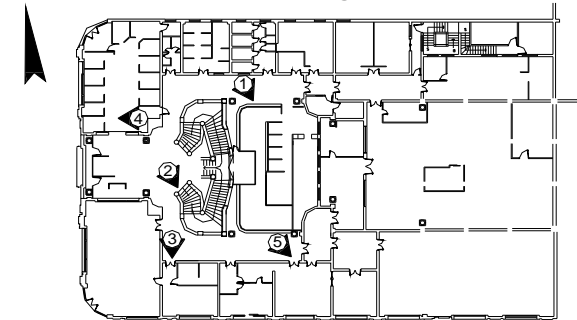


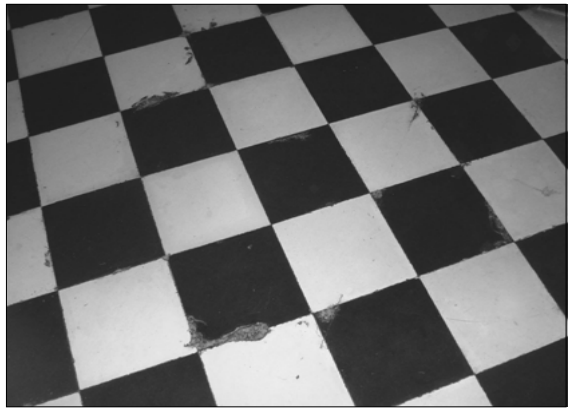
Fotografía 4. Instalación aire acondicionado. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



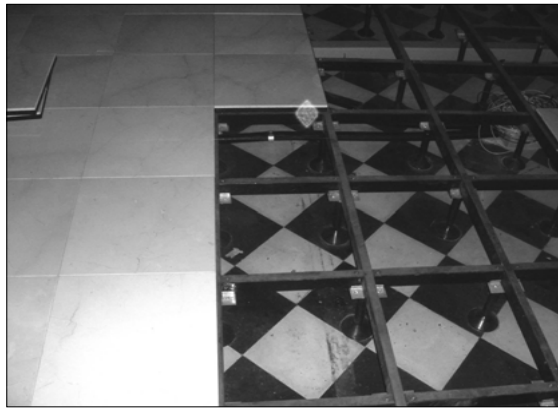
Fotografía 5. Puertas de vidrio templado en ingreso a oficinas. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

Ubicación de Fotografías Primer Piso.

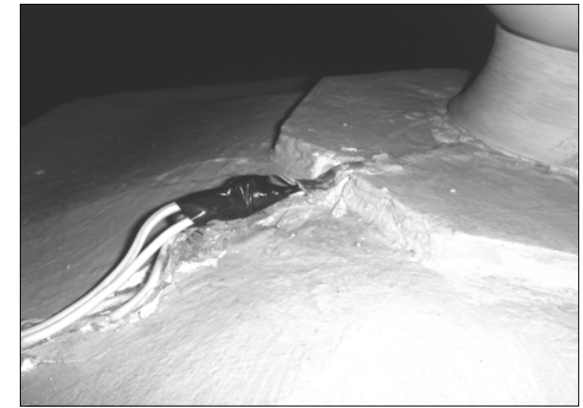




Fotografía 6. Grietas y Deterioro de material en el piso. Alteración Física.



Fotografía 7. Superposición de piso de mármol. Elevación del nivel y Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Espacial.



Fotografía 8. Cable visto en el módulo principal de gradas. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

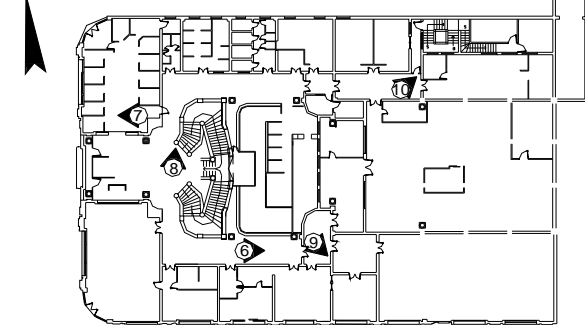


Fotografía 9. Desprendimiento de acabados. Alteración Física.



Fotografía 10. Puerta de aluminio. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

Ubicación de Fotografías Primer Piso.







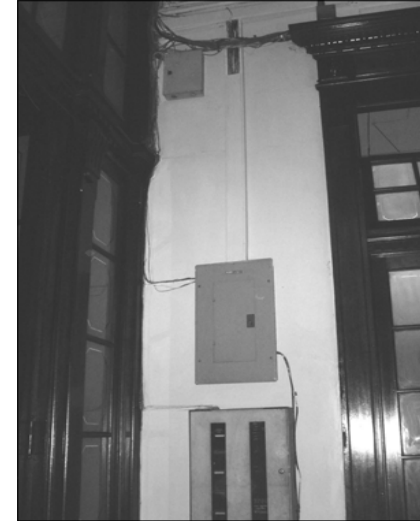
Fotografía 11. Desprendimiento de la pintura en pasamanos balastrado. Alteración Física.



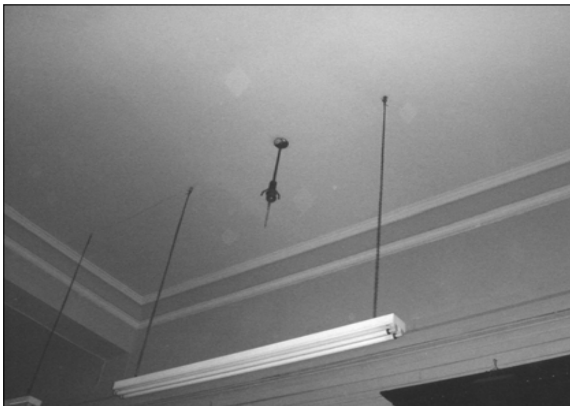
Fotografía 12. Superposición de piso (material antideslizante). Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 13. Puerta de vidrio templado. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 14. Tablero de distribución e instalación vista. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



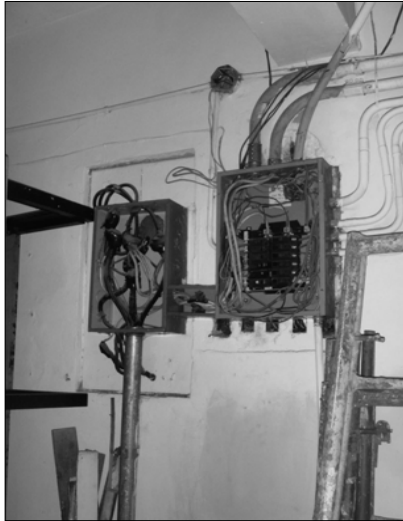
Fotografía 15. Instalación de lámparas fluorescentes. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 16. Cable visto de la nueva instalación eléctrica. Elementos agregados. Alteración Conceptual.







Fotografía 22. Tableros de distribución e instalación vista. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 23. División de ambientes con tabiques de tablayeso. Elementos agregados. Alteración Conceptual Alteración Espacial.



Fotografía 24. Tubería vista de la nueva instalación eléctrica. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 25. Colocación de cubierta de lámina de policarbonato transparente. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 26. Tubería vista de la nueva instalación eléctrica. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

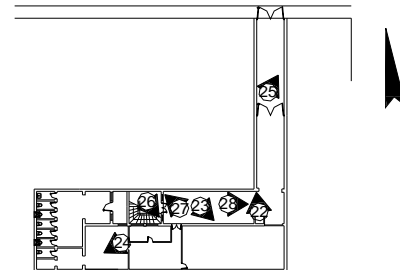


Fotografía 27. Superposición de piso (piso para exteriores) y presencia de humedad. Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Física.



Fotografía 28. Elementos vistos de las instalaciones nuevas. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

Ubicación Fotografías Sótan





Fotografía 17. Tubería vista de la nueva instalación hidráulica y de drenajes. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 18. Tubería vista de la nueva instalación de drenajes. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



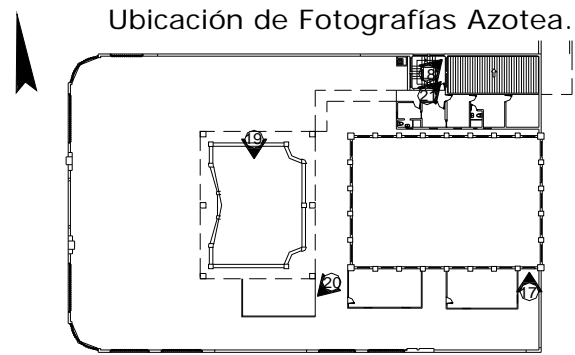
Fotografía 19. Instalación de lámparas halógenas sobre el patio central. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 20. Superposición de piso, colocación de tabique, cubiertas e instalaciones en cafetería (azotea) Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Espacial.



Fotografía 21. Desprendimiento de pintura en los muros de las gradas de servicio. Alteración Física.







Fotografía 29. Colocación de cubiertas EMCO, lámina troquelada, lámina de zinc y lámina de fibrocemento. Elementos agregados. Alteración Conceptual.



Fotografía 30. Presencia de humedad y Elementos vistos de las instalaciones nuevas. Elementos agregados. Alteración física y Alteración Conceptual.



Fotografía 31. División de ambientes con tabiques de madera. Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Espacial.

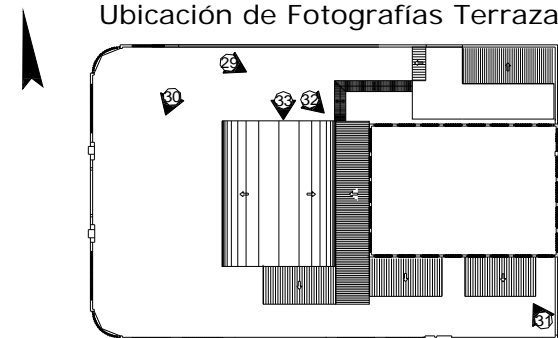


Fotografía 32. Colocación de base metálica para cubierta EMCO y presencia de humedad en losa. Elementos agregados. Alteración Conceptual y Alteración Física.



Fotografía 33. Colocación de plexiglás en balastradas de la terraza. Elementos agregados. Alteración Conceptual.

Ubicación de Fotografías Terraza.





Fotografía 34. Grietas y desprendimiento de material en las balaustradas del parapeto. Alteración Física.



Fotografía 35. Desprendimiento y deterioro de material en repello. Alteración Física.



Fotografía 36. Presencia de humedad en parapeto. Alteración Física.



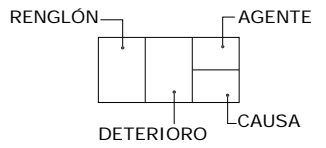
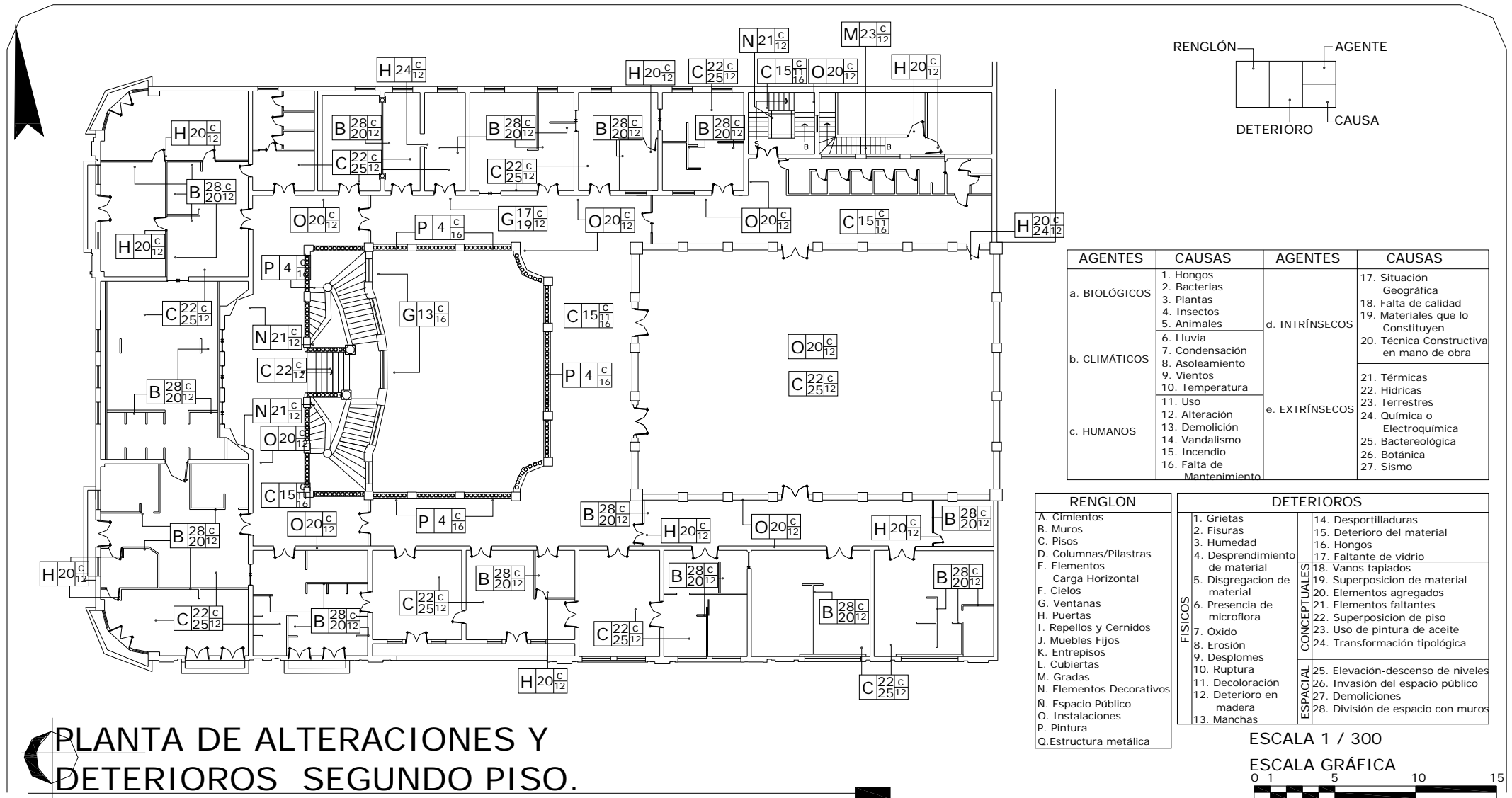
Fotografía 37. Presencia de humedad, Grietas y deterioro de material en elementos decorativos y parapeto. Alteración Física.

Ubicación de Fotografías Terraza.





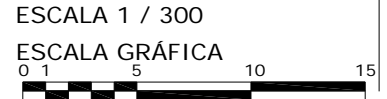




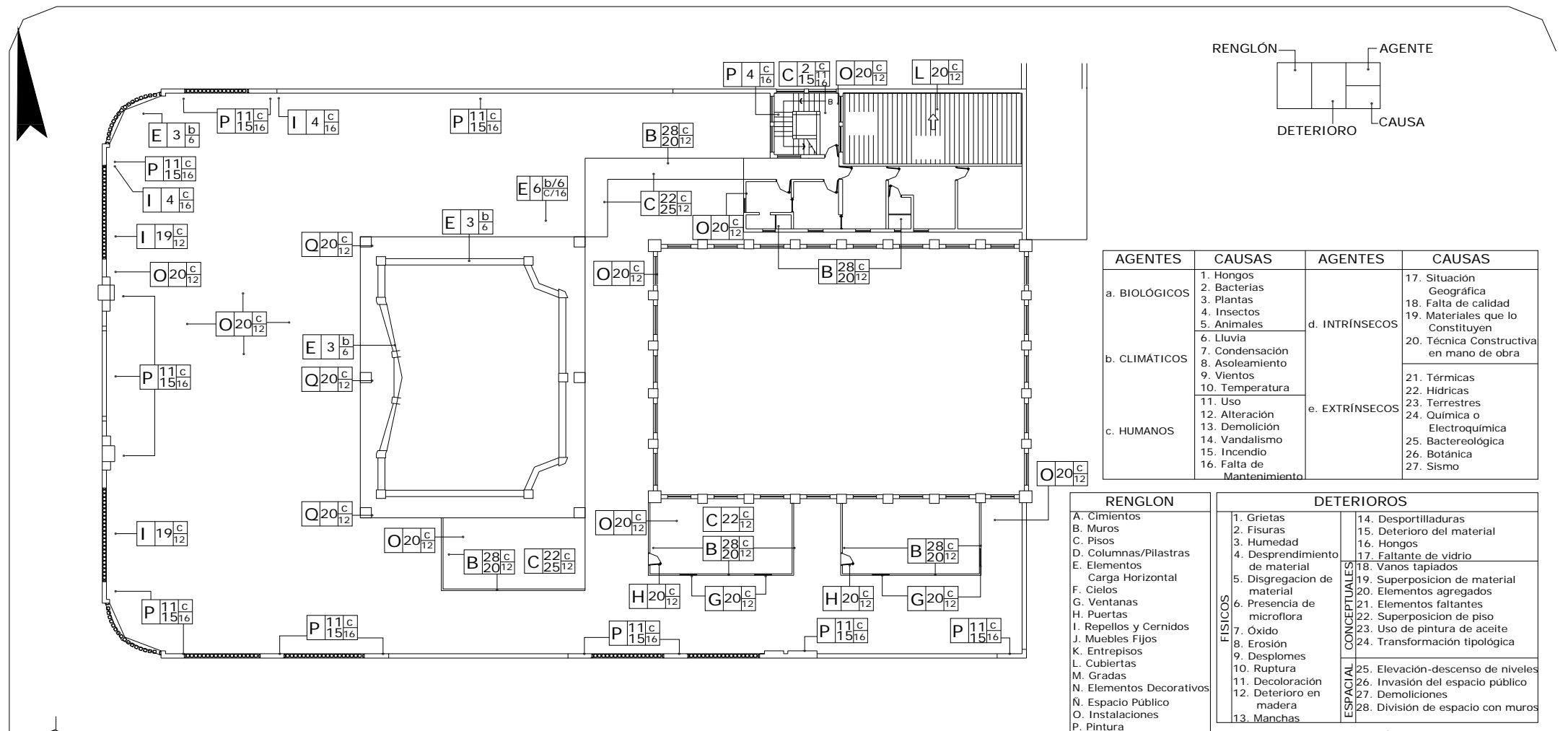
AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica	
	2. Bacterias		18. Falta de calidad	
	3. Plantas		19. Materiales que lo Constituyen	
	4. Insectos		20. Técnica Constructiva en mano de obra	
	5. Animales			
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia		e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas
	7. Condensación			22. Hídricas
	8. Asoleamiento			23. Terrestres
	9. Vientos			24. Química o Electroquímica
	10. Temperatura			25. Bacteriológica
	11. Uso	26. Botánica		
c. HUMANOS	12. Alteración	27. Sismo		
	13. Demolición			
	14. Vandalismo			
	15. Incendio			
	16. Falta de Mantenimiento			

RENGLÓN
A. Cimientos
B. Muros
C. Pisos
D. Columnas/Pilastras
E. Elementos de 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. Instalaciones
P. Pintura
Q. Estructura metálica

DETERIOROS	
FÍSICOS	1. Grietas
	2. Fisuras
	3. Humedad
	4. Desprendimiento de material
	5. Disgregación de material
	6. Presencia de microflora
	7. Óxido
	8. Erosión
	9. Desplomes
	10. Ruptura
	11. Decoloración
	12. Deterioro en madera
	13. Manchas
CONCEPTUALES	14. Desportilladuras
	15. Deterioro del material
	16. Hongos
	17. Faltante de vidrio
	18. Vanos tapiados
	19. Superposición de material
	20. Elementos agregados
	21. Elementos faltantes
	22. Superposición de piso
	23. Uso de pintura de aceite
	24. Transformación tipológica
ESPACIAL	25. Elevación-descenso de niveles
	26. Invasión del espacio público
	27. Demoliciones
	28. División de espacio con muros



## PLANTA DE ALTERACIONES Y DETERIOROS SEGUNDO PISO.



## PLANTA DE ALTERACIONES Y DETERIOROS AZOTEA.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PLANTA ALTERACIONES Y DETERIOROS AZOTEA

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

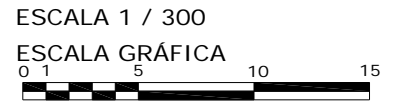
**No Plano:**  
**3/11**

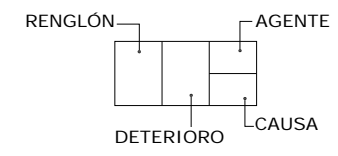
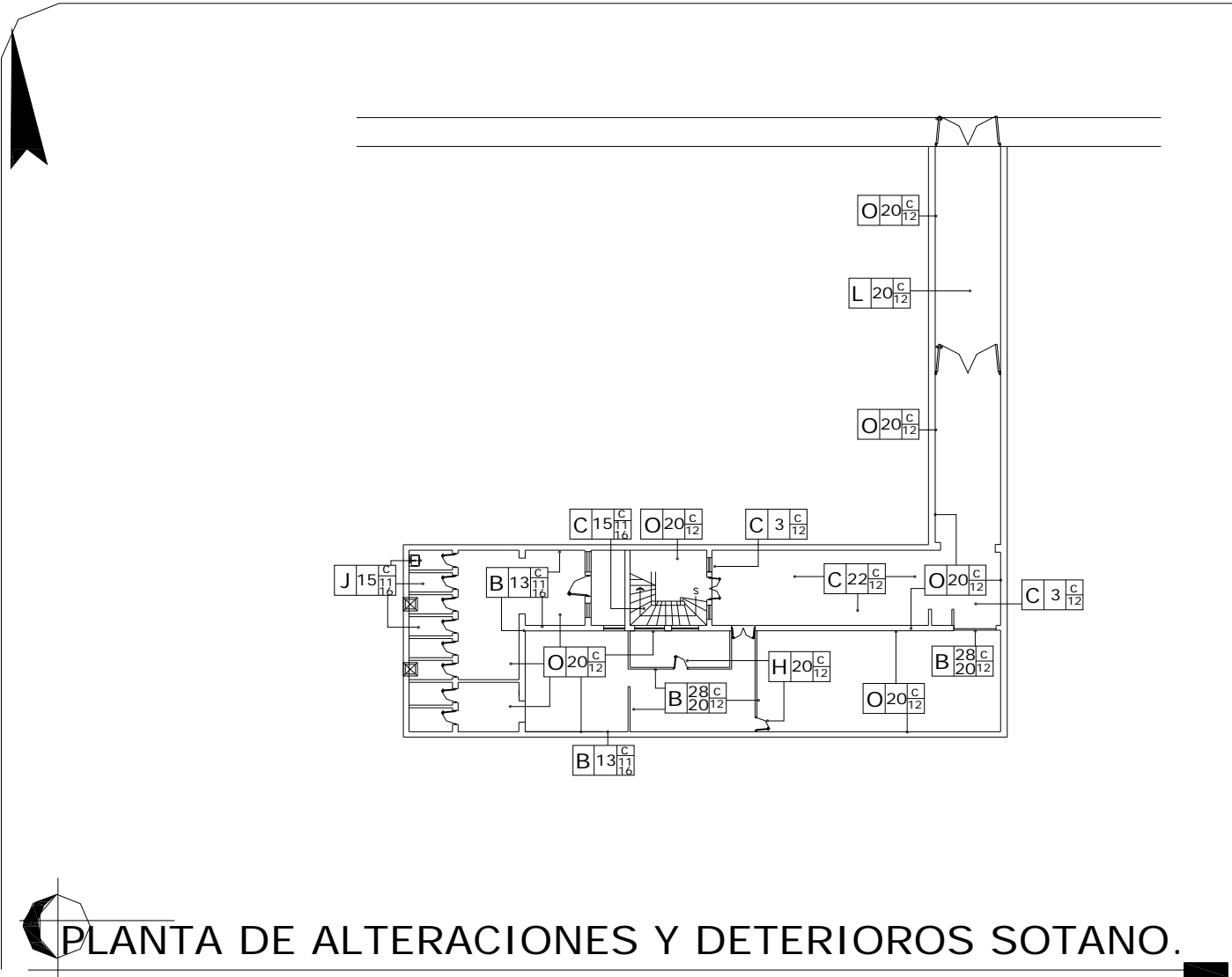
**HOJA**  
**127**

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica
	2. Bacterias		18. Falta de calidad
	3. Plantas		19. Materiales que lo Constituyen
	4. Insectos		20. Técnica Constructiva en mano de obra
	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		

- RENGLÓN**
- A. Cimientos
  - B. Muros
  - C. Pisos
  - D. Columnas/Pilastras
  - 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
  - Ñ. Espacio Público
  - O. Instalaciones
  - P. Pintura
  - Q. Estructura metálica

- DETERIOROS**
- |          |                                   |                               |
|----------|-----------------------------------|-------------------------------|
| FÍSICOS  | 1. Grietas                        | 14. Desportilladuras          |
|          | 2. Fisuras                        | 15. Deterioro del material    |
|          | 3. Humedad                        | 16. Hongos                    |
|          | 4. Desprendimiento de material    | 17. Faltante de vidrio        |
|          | 5. Disgregación de material       | 18. Vanos tapiados            |
|          | 6. Presencia de microflora        | 19. Superposición de material |
|          | 7. Oxido                          | 20. Elementos agregados       |
|          | 8. Erosión                        | 21. Elementos faltantes       |
|          | 9. Desplomes                      | 22. Superposición de piso     |
|          | 10. Ruptura                       | 23. Uso de pintura de aceite  |
|          | 11. Decoloración                  | 24. Transformación tipológica |
|          | 12. Deterioro en madera           |                               |
|          | 13. Manchas                       |                               |
| ESPACIAL | 25. Elevación-descenso de niveles |                               |
|          | 26. Invasión del espacio público  |                               |
|          | 27. Demoliciones                  |                               |
|          | 28. División de espacio con muros |                               |





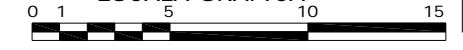
AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica	
	2. Bacterias		18. Falta de calidad	
3. Plantas	19. Materiales que lo Constituyen			
4. Insectos	20. Técnica Constructiva en mano de obra			
5. Animales				
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia	e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas	
	7. Condensación		22. Hidricas	
	8. Asoleamiento		23. Terrestres	
	9. Vientos		24. Química o Electroquímica	
	10. Temperatura		25. Bacteriológica	
11. Uso	26. Botánica			
12. Alteración	27. Sismo			
c. HUMANOS	13. Demolición			
	14. Vandalismo			
	15. Incendio			
	16. Falta de Mantenimiento			

REGLÓN
A. Cimientos
B. Muros
C. Pisos
D. Columnas/Pilastras
E. Elementos
F. Cielos
G. Ventanas
H. Puertas
I. Repellos y Cernidos
J. Muebles Fijos
K. Entrepisos
L. Cubiertas
M. Gradas
N. Elementos Decorativos
O. Instalaciones
P. Pintura
Q. Estructura metálica

DETERIORS	
FÍSICOS	1. Grietas
	2. Fisuras
	3. Humedad
	4. Desprendimiento de material
	5. Disgregación de material
	6. Presencia de microflora
	7. Oxido
	8. Erosión
	9. Desplomes
	10. Ruptura
CONCEPTUALES	11. Decoloración
	12. Deterioro en madera
	13. Manchas
	14. Desportilladuras
ESPACIAL	15. Deterioro del material
	16. Hongos
	17. Faltante de vidrio
	18. Vanos tapiados
	19. Superposición de material
	20. Elementos agregados
	21. Elementos faltantes
	22. Superposición de piso
	23. Uso de pintura de aceite
	24. Transformación tipológica
	25. Elevación-descenso de niveles
	26. Invasión del espacio público
	27. Demoliciones
	28. División de espacio con muros

ESCALA 1 / 300

ESCALA GRÁFICA



## PLANTA DE ALTERACIONES Y DETERIORS SOTANO.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

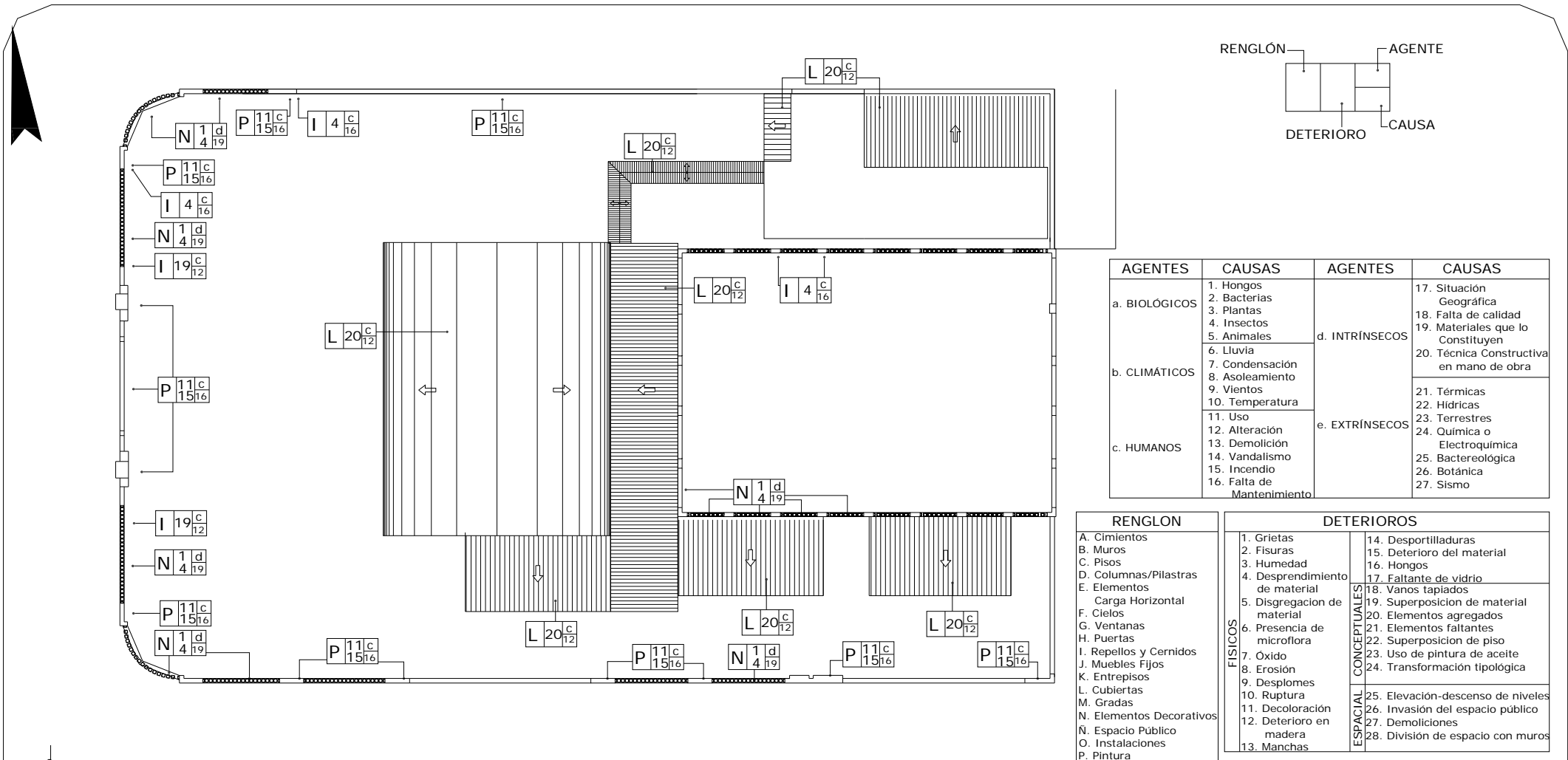
**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
 PLANTA ALTERACIONES Y DETERIORS SOTANO

**Fuente:**  
 Elaboración propia.  
**ESCALA:**  
 INDICADA

**HOJA**  
 No Plano:  
**4/11**  
**128**





AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica
	2. Bacterias		18. Falta de calidad
	3. Plantas		19. Materiales que lo Constituyen
b. CLIMÁTICOS	4. Insectos	e. EXTRÍNSECOS	20. Técnica Constructiva en mano de obra
	5. Animales		21. Térmicas
	6. Lluvia		22. Hidricas
c. HUMANOS	7. Condensación	23. Terrestres	24. Química o Electroquímica
	8. Asoleamiento	25. Bacteriológica	26. Botánica
	9. Vientos	26. Botánica	27. Sismo
	10. Temperatura		
	11. Uso		
	12. Alteración		
	13. Demolición		
	14. Vandalismo		
	15. Incendio		
	16. Falta de Mantenimiento		

RENGLON
A. Cimientos
B. Muros
C. Pisos
D. Columnas/Pilastras
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
Ñ. Espacio Público
O. Instalaciones
P. Pintura
Q. Estructura metálica

DETERIOROS	
FISICOS	1. Grietas
	2. Fisuras
	3. Humedad
	4. Desprendimiento de material
	5. Disgregación de material
	6. Presencia de microflora
	7. Óxido
	8. Erosión
	9. Desplomes
	10. Ruptura
	11. Decoloración
	12. Deterioro en madera
	13. Manchas
CONCEPTUALES	14. Desportilladuras
	15. Deterioro del material
	16. Hongos
	17. Faltante de vidrio
	18. Vanos tapiados
	19. Superposición de material
	20. Elementos agregados
	21. Elementos faltantes
	22. Superposición de piso
	23. Uso de pintura de aceite
	24. Transformación tipológica
ESPACIAL	25. Elevación-descenso de niveles
	26. Invasión del espacio público
	27. Demoliciones
	28. División de espacio con muros

ESCALA 1 / 300



## PLANTA DE ALTERACIONES Y DETERIOROS TECHOS.

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

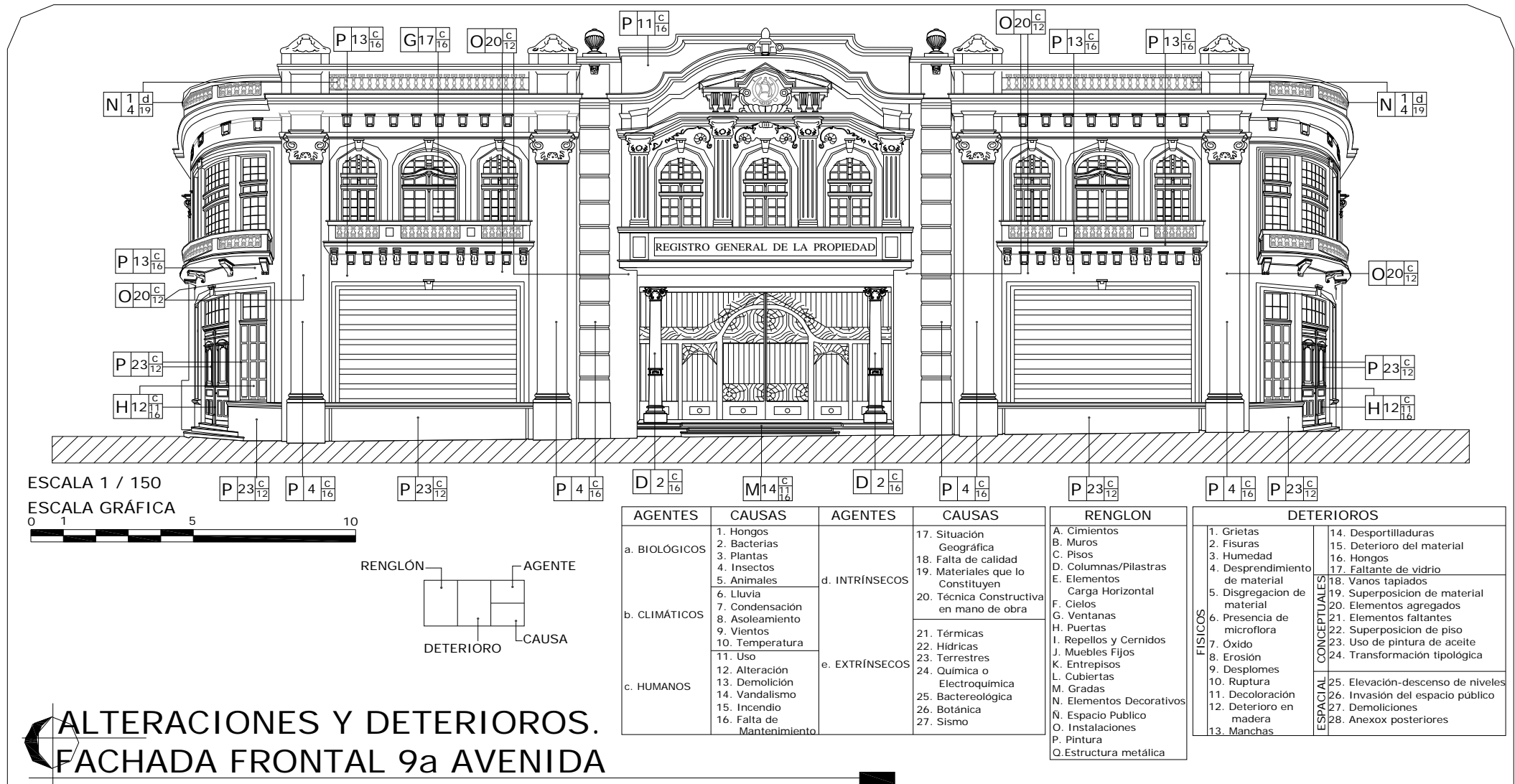
**Contenido:**  
PLANTA ALTERACIONES Y DETERIOROS TECHOS

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

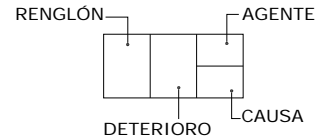
**No Plano:**  
**5/11**

**HOJA**  
**129**



ESCALA 1 / 150

ESCALA GRÁFICA



AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	RENGLÓN	DETERIOROS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos 2. Bacterias 3. Plantas 4. Insectos 5. Animales	d. INTRÍNECOS	17. Situación Geográfica 18. Falta de calidad 19. Materiales que lo Constituyen 20. Técnica Constructiva en mano de obra	A. Cimientos B. Muros C. Pisos D. Columnas/Pilastras 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 Ñ. Espacio Público O. Instalaciones P. Pintura Q. Estructura metálica	1. Grietas 2. Fisuras 3. Humedad 4. Desprendimiento de material 5. Disgregación de material 6. Presencia de microflora 7. Oxido 8. Erosión 9. Desplomes 10. Ruptura 11. Decoloración 12. Deterioro en madera 13. Manchas
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. Bacteriológica 26. Botánica 27. Sismo		14. Desportilladuras 15. Deterioro del material 16. Hongos 17. Faltante de vidrio 18. Vanos tapiados 19. Superposición de material 20. Elementos agregados 21. Elementos faltantes 22. Superposición de piso 23. Uso de pintura de aceite 24. Transformación tipológica
c. HUMANOS	11. Uso 12. Alteración 13. Demolición 14. Vandalismo 15. Incendio 16. Falta de Mantenimiento				25. Elevación-descenso de niveles 26. Invasión del espacio público 27. Demoliciones 28. Anexos posteriores

## ALTERACIONES Y DETERIOROS. FACHADA FRONTAL 9a AVENIDA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

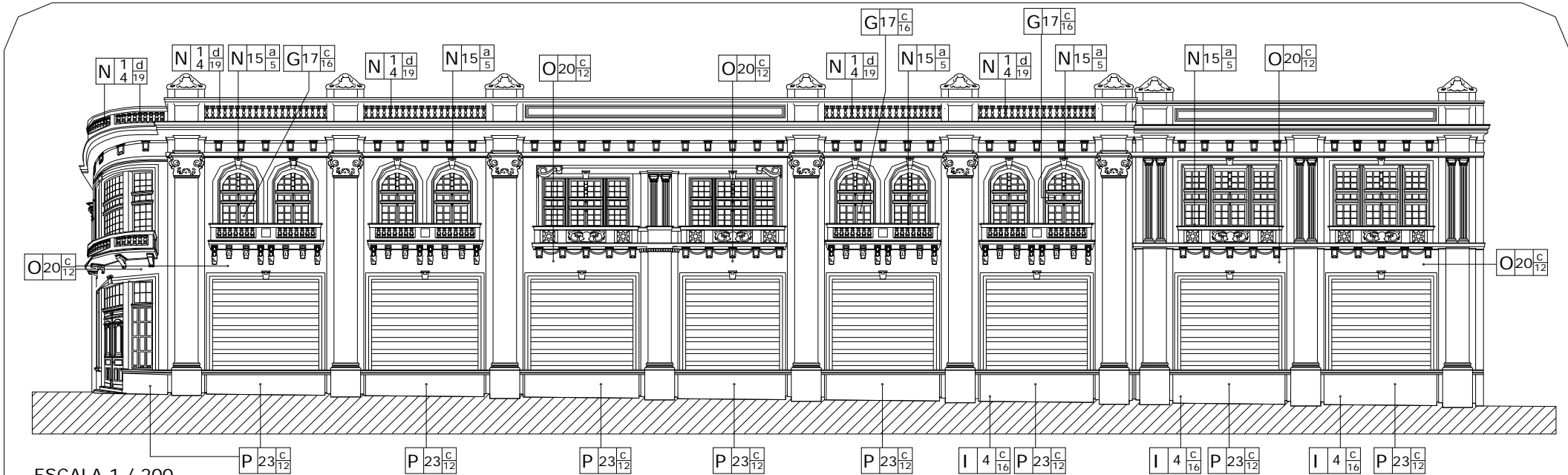
**Contenido:**  
ALTERACIONES Y DETERIOROS  
FACHADA FRONTAL SOBRE 9 AVENIDA DE LA ZONA 1

**Fuente:**  
Elaboración propia.

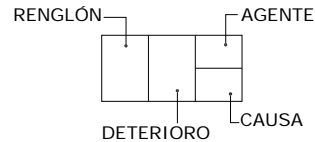
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
6/11

**HOJA**  
130



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



## ALTERACIONES Y DETRIOROS FACHADA LATERAL 14 CALLE "A"

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	RENGLON	DETERIOROS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos 2. Bacterias 3. Plantas 4. Insectos 5. Animales	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica 18. Falta de calidad 19. Materiales que lo Constituyen 20. Técnica Constructiva en mano de obra	A. Cimientos B. Muros C. Pisos D. Columnas/Pilastras 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 Ñ. Espacio Publico O. Instalaciones P. Pintura Q. Estructura metálica	1. Grietas 2. Fisuras 3. Humedad 4. Desprendimiento de material 5. Disgregacion de material 6. Presencia de microflora 7. Óxido 8. Erosión 9. Desplomes 10. Ruptura 11. Decoloración 12. Deterioro en madera 13. Manchas
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia 7. Condensación 8. Asoleamiento 9. Vientos 10. Temperatura	e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas 22. Hídricas 23. Terrestres 24. Química o Electroquímica 25. Bactereológica 26. Botánica 27. Sismo		14. Desportilladuras 15. Deterioro del material 16. Hongos 17. Faltante de vidrio 18. Vanos tapiados 19. Superposicion de material 20. Elementos agregados 21. Elementos faltantes 22. Superposicion de piso 23. Uso de pintura de aceite 24. Transformación tipológica
c. HUMANOS	11. Uso 12. Alteración 13. Demolición 14. Vandalismo 15. Incendio 16. Falta de Mantenimiento				25. Elevación-descenso de niveles 26. Invasión del espacio público 27. Demoliciones 28. Anexos posteriores



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
ALTERACIONES Y DETRIOROS  
FACHADA LATERAL SOBRE 14  
CALLE "A" DE LA ZONA 1

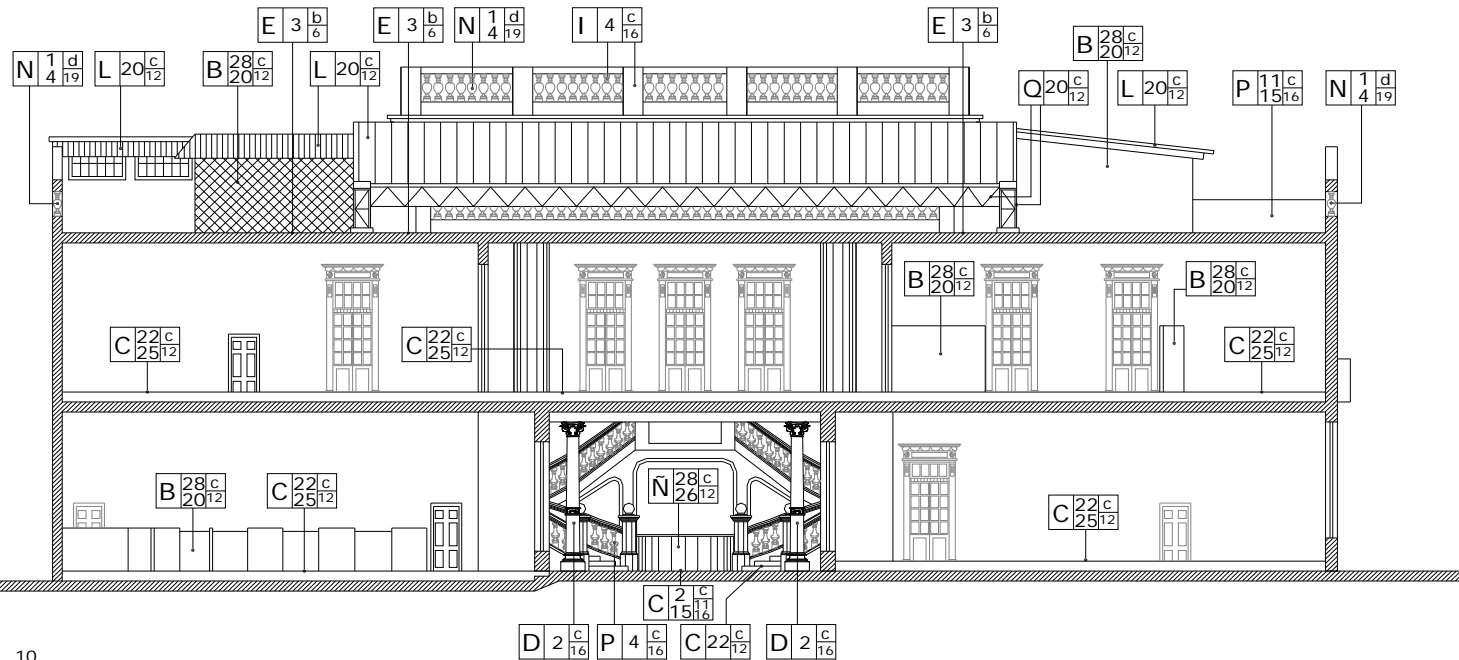
**Fuente:**  
Elaboración propia.  
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**7/11**

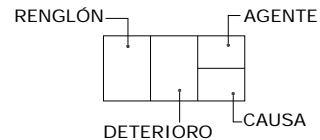
**HOJA**  
**131**





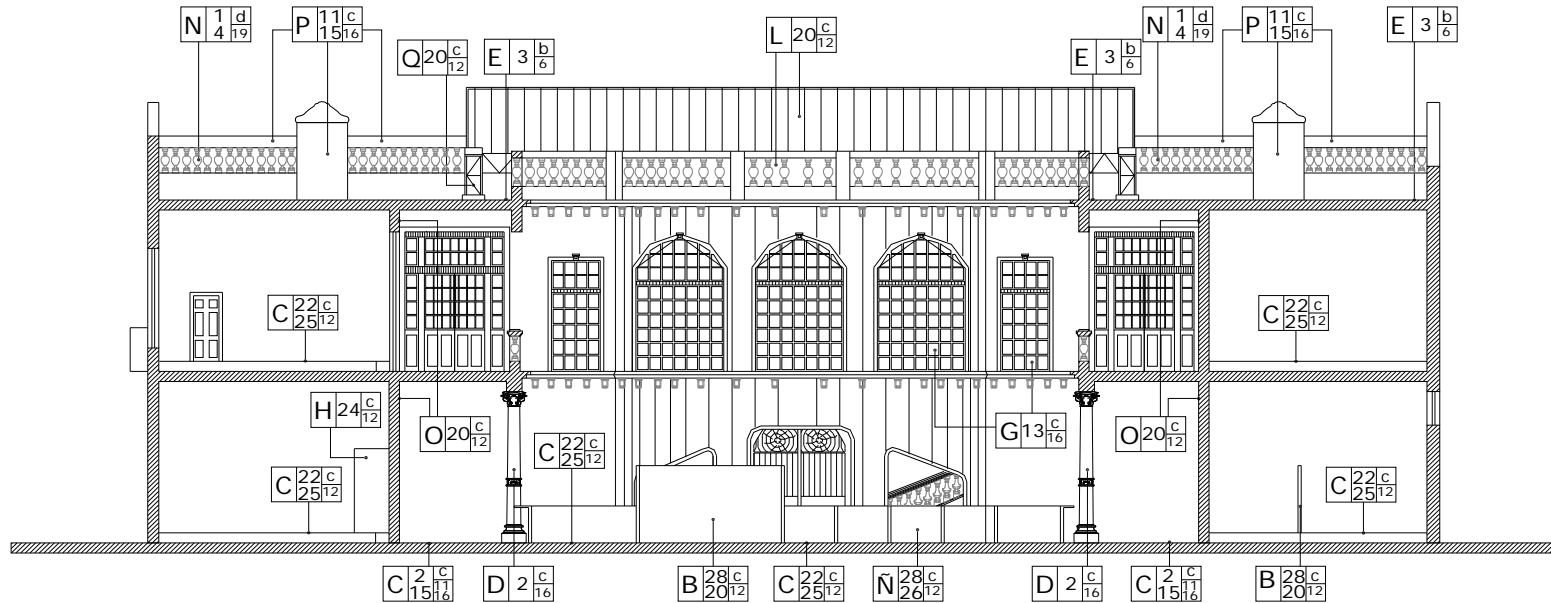


ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10

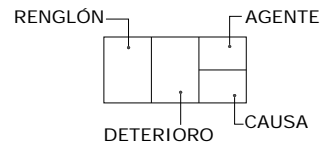


## ALTERACIONES Y DETERIOROS SECCIÓN TRANSVERSAL B-B

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	RENGLON	DETERIOROS		
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos 2. Bacterias 3. Plantas 4. Insectos 5. Animales	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica 18. Falta de calidad 19. Materiales que lo Constituyen 20. Técnica Constructiva en mano de obra	A. Cimientos B. Muros C. Pisos D. Columnas/Pilastras 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	FÍSICOS	1. Grietas 2. Fisuras 3. Humedad 4. Desprendimiento de material 5. Disgregación de material 6. Presencia de microflora 7. Óxido 8. Erosión 9. Desplomes 10. Ruptura 11. Decoloración 12. Deterioro en madera 13. Manchas	14. Desportilladuras 15. Deterioro del material 16. Hongos 17. Faltante de vidrio 18. Vanos tapiados 19. Superposición de material 20. Elementos agregados 21. Elementos faltantes 22. Superposición de piso 23. Uso de pintura de aceite 24. Transformación tipológica
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia 7. Condensación 8. Asoleamiento 9. Vientos 10. Temperatura		e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas 22. Hídricas 23. Terrestres 24. Química o Electroquímica 25. Bacteriológica 26. Botánica 27. Sismo		Ñ. Espacio Público O. Instalaciones P. Pintura Q. Estructura metálica	ESPACIAL
c. HUMANOS	11. Uso 12. Alteración 13. Demolición 14. Vandalismo 15. Incendio 16. Falta de Mantenimiento						



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



# ALTERACIONES Y DETERIOROS

## SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	RENGLON	DETERIOROS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos 2. Bacterias 3. Plantas 4. Insectos 5. Animales	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica 18. Falta de calidad 19. Materiales que lo Constituyen 20. Técnica Constructiva en mano de obra	A. Cimientos B. Muros C. Pisos D. Columnas/Pilastras 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 Ñ. Espacio Publico O. Instalaciones P. Pintura Q. Estructura metálica	1. Grietas 2. Fisuras 3. Humedad 4. Desprendimiento de material 5. Disgregación de material 6. Presencia de microflora 7. Óxido 8. Erosión 9. Desplomes 10. Ruptura 11. Decoloración 12. Deterioro en madera 13. Manchas
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia 7. Condensación 8. Asoleamiento 9. Vientos 10. Temperatura	e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas 22. Hídricas 23. Terrestres 24. Química o Electroquímica 25. Bacteriológica 26. Botánica 27. Sismo		14. Desportilladuras 15. Deterioro del material 16. Hongos 17. Faltante de vidrio 18. Vanos tapiados 19. Superposición de material 20. Elementos agregados 21. Elementos faltantes 22. Superposición de piso 23. Uso de pintura de aceite 24. Transformación tipológica
c. HUMANOS	11. Uso 12. Alteración 13. Demolición 14. Vandalismo 15. Incendio 16. Falta de Mantenimiento				25. Elevación-descenso de niveles 26. Invasión del espacio público 27. Demoliciones 28. Anexos posteriores

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

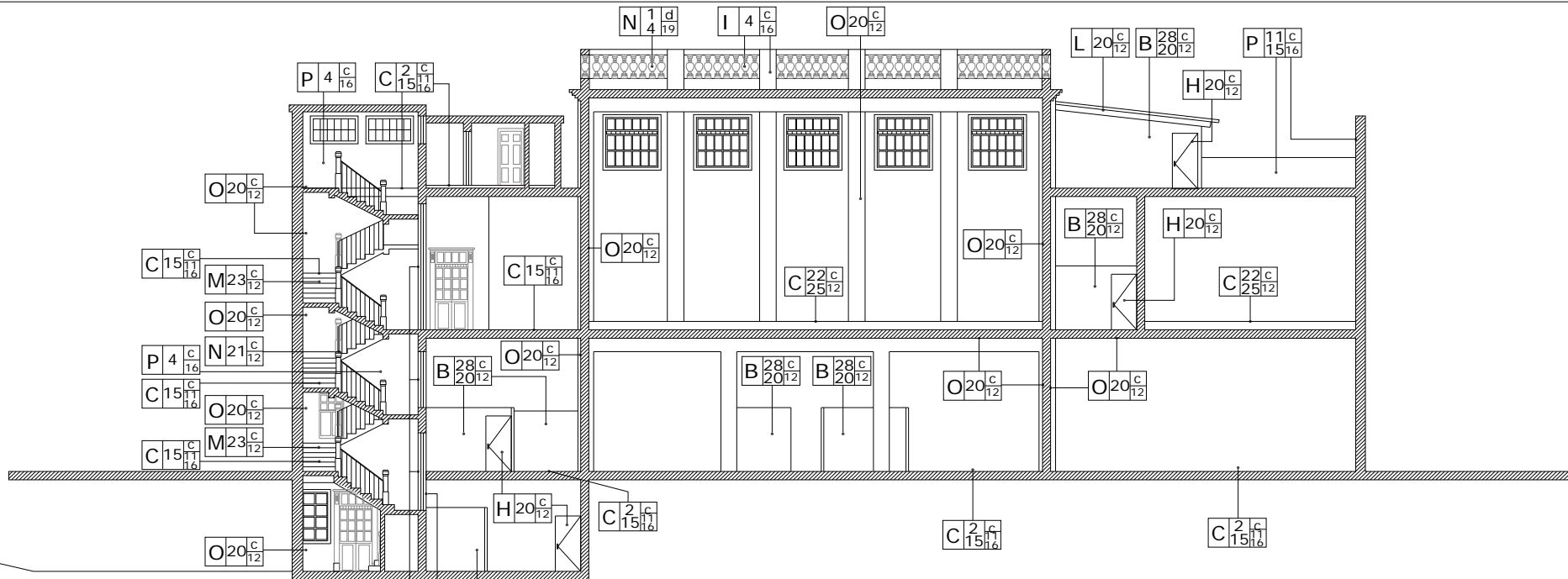
**Contenido:**  
ALTERACIONES Y DETERIOROS  
SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'

**Fuente:**  
Elaboración propia.

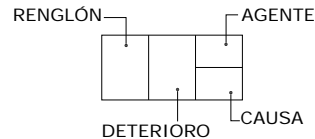
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
10/11

**HOJA**  
134



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10



## ALTERACIONES Y DETERIOROS SECCIÓN TRANSVERSAL D-D

AGENTES	CAUSAS	AGENTES	CAUSAS	RENGLON	DETERIOROS
a. BIOLÓGICOS	1. Hongos 2. Bacterias 3. Plantas 4. Insectos 5. Animales	d. INTRÍNSECOS	17. Situación Geográfica 18. Falta de calidad 19. Materiales que lo Constituyen 20. Técnica Constructiva en mano de obra	A. Cimientos B. Muros C. Pisos D. Columnas/Pilastras 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 Ñ. Espacio Publico O. Instalaciones P. Pintura Q. Estructura metálica	1. Grietas 2. Fisuras 3. Humedad 4. Desprendimiento de material 5. Disgregacion de material 6. Presencia de microflora 7. Óxido 8. Erosión 9. Desplomes 10. Ruptura 11. Decoloración 12. Deterioro en madera 13. Manchas
b. CLIMÁTICOS	6. Lluvia 7. Condensación 8. Asoleamiento 9. Vientos 10. Temperatura	e. EXTRÍNSECOS	21. Térmicas 22. Hídricas 23. Terrestres 24. Química o Electroquímica 25. Bacteriológica 26. Botánica 27. Sismo		14. Desportilladuras 15. Deterioro del material 16. Hongos 17. Faltante de vidrio 18. Vanos tapiados 19. Superposición de material 20. Elementos agregados 21. Elementos faltantes 22. Superposición de piso 23. Uso de pintura de aceite 24. Transformación tipológica
c. HUMANOS	11. Uso 12. Alteración 13. Demolición 14. Vandalismo 15. Incendio 16. Falta de Mantenimiento				25. Elevación-descenso de niveles 26. Invasión del espacio público 27. Demoliciones 28. Anexos posteriores



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
ALTERACIONES Y DETERIOROS  
SECCIÓN TRANSVERSAL D-D

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
11/11

HOJA

135



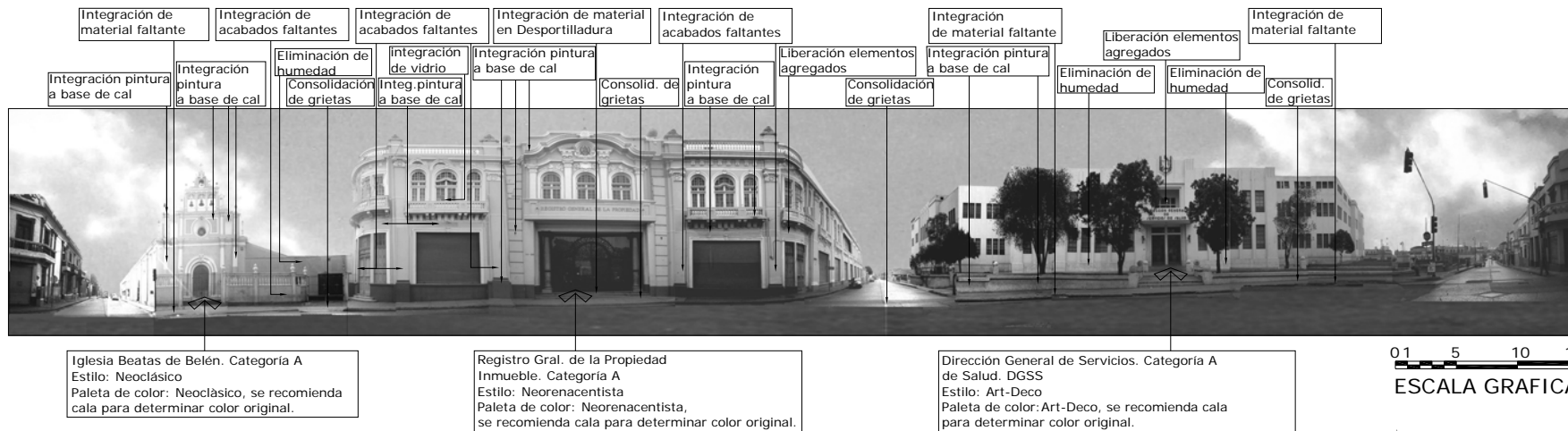
## C A P Í T U L O 6:

## PROPUESTA DE INTERVENCIÓN

La propuesta de restauración está fundamentada sistemáticamente en la investigación y el diagnóstico, de manera que pueda ser utilizada como una herramienta indispensable en el proceso de restauración. Se debe tener claro, que este tipo de propuesta en materia de arquitectura, va a estar condicionada por elementos que inciden directamente en una construcción (la ubicación, las condicionantes ambientales, la sociedad, la historia del monumento, el uso actual del mismo, su entorno, su grado de conservación, etc.) y por el criterio que se aplique para el manejo de cada uno de estos elementos, de cualquier forma, una buena propuesta debe acoplarse a las necesidades particulares de cada monumento sea cual fuere, sin olvidar que el objetivo principal debe estar encaminado al mejoramiento del monumento a nivel de conservación y/o restauración.

Este capítulo plantea un proyecto de revitalización para el Edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble. El proyecto está dividido en tres partes: 1) la revitalización del entorno urbano inmediato, 2) la propuesta de restauración del edificio indicando intervenciones específicas 3) el proyecto arquitectónico referido a la propuesta en cuanto al uso que se le dará al edificio luego de pasar por el proceso de restauración.



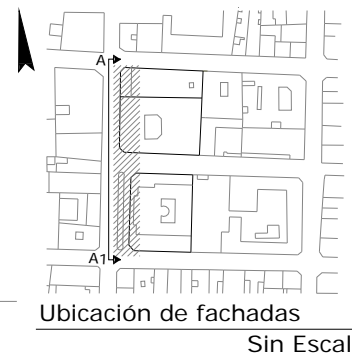


## PROPUESTA DE INTERVENCIONES 9a AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE A - A1

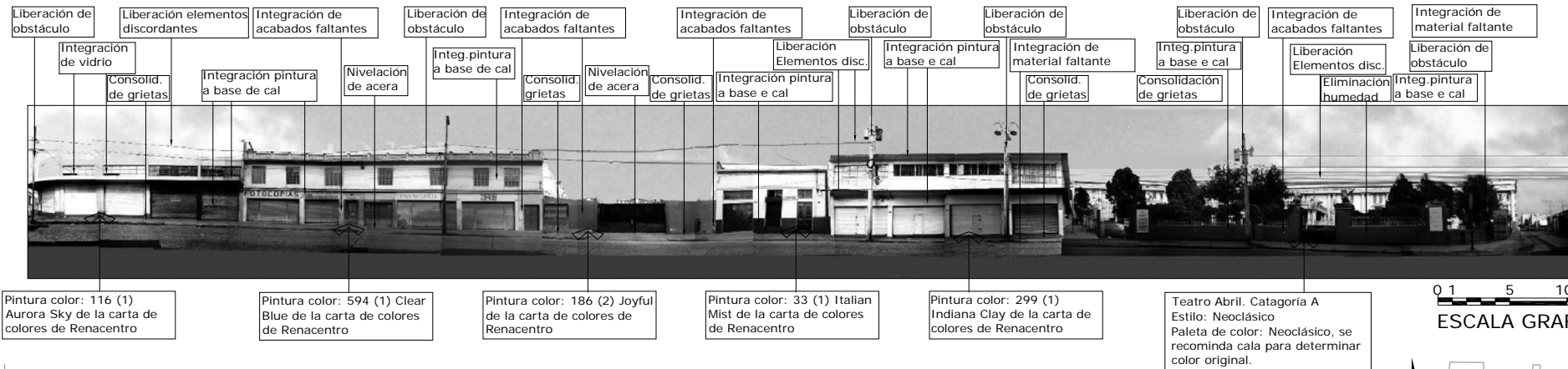
Todas las Fachadas de la 9a avenida este, son Categoría A, por lo que el perfil de las mismas a pesar de no seguir una línea horizontal es válido.

No existe concordancia en ritmo de vanos, pero por ser edificaciones categoría A, esta discordancia es permisible.

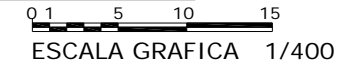
Fachada desalineada respecto al trazo general del entorno



## PROPUESTA DE IMAGEN URBANA 9a AVENIDA ESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE A - A1



Se recomienda realizar una cala en los muros de las edificaciones categoría A y B para determinar el color original, si en todo caso no se encuentra el color, se le asignará uno de la carta de colores de Renacentro. A los Inmuebles categoría C y D se les asignó un color de la paleta de Renacentro que concuerde con el estilo predominante de las edificaciones A o B más cercanas.

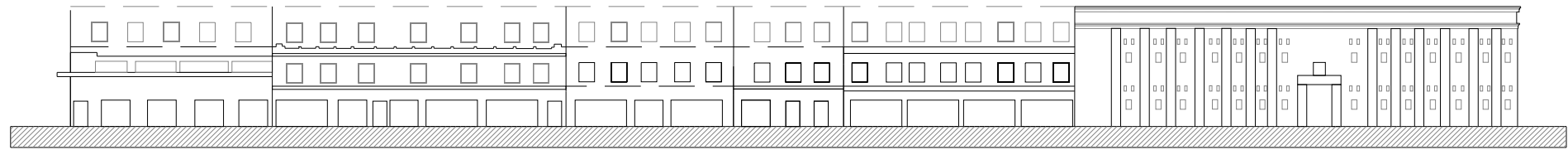
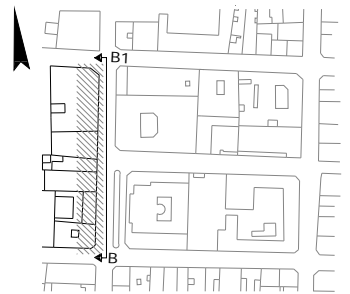
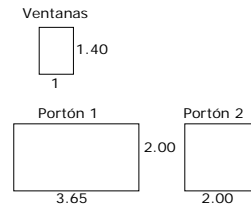


PROPUESTA DE INTERVENCIONES 9a AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE. B -B1

**PERFIL:** Las modificaciones en el perfil se basan en la altura del Teatro Abril por ser una edificación de Categoría A, Esto se hace con el propósito que exista uniformidad en la horizontalidad de las fachadas.

**ALTURA:** Este segmento de calle pertenece a la unidad de Gestión Urbana Transición, por lo que las alturas permitidas para la primera crujía pueden ser de 2 a 4 niveles.  
En primera instancia, se propone la unificación de fachadas solamente hasta un segundo piso, como la medida de más rápido alcance en este segmento de calle, pero también se propone como medida a largo plazo la construcción de un tercer nivel para lograr una unificación completa de fachadas.

**RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS:** Para lograr armonía en la proporción y ritmo de vanos se propone el uso de ventanas cuyas proporciones sean similares a las de la Dirección General del Servicio de Salud (Categoría A) por estar ubicado frente al segmento de calle que se está trabajando. Esta decisión se debe a que los vanos de la ventanería del Teatro Abril son pequeños, lo que representaría mayores modificaciones en las fachadas.  
La propuesta para los vanos de los portones está dirigida a la unificación de los mismos adaptándose a las proporciones existentes, pero siguiendo un patrón en la proporción. Las modificaciones en vanos solo se podrán realizar en caso de demoliciones de los inmuebles, pues la ley no es retroactiva.



PROPUESTA DE IMAGEN URBANA 9a AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLE. B -B1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.

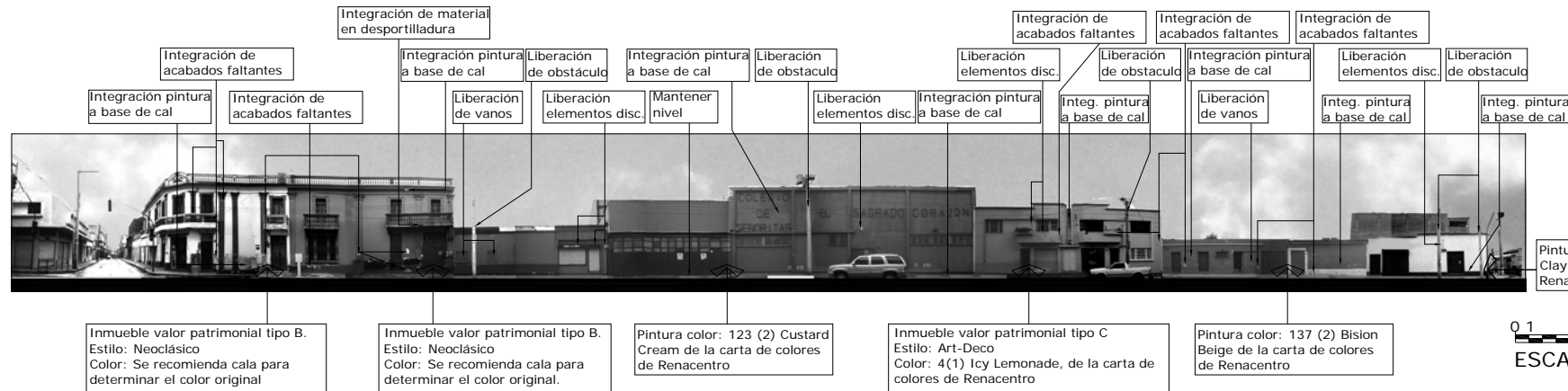
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO

**Fuente:**  
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
2/8

**HOJA**  
138



Se recomienda realizar una cala en los muros de las edificaciones categoría A y B para determinar el color original, si en todo caso no se encuentra el color, se le asignará uno de la carta de colores de Renacentro. A los Inmuebles categoría C y D se les asignó un color de la paleta de Renacentro que concuerde con el estilo predominante de las edificaciones A o B más cercanas.

Pintura color: 299 (1) Indiana Clay de la carta de colores de Renacentro

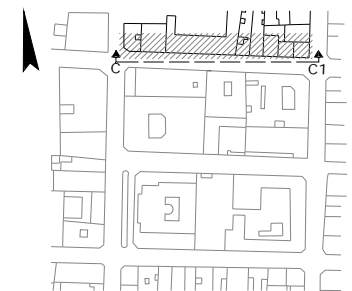
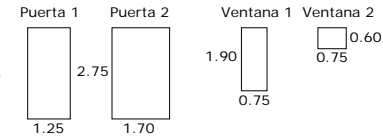
0 1 5 10 15  
ESCALA GRAFICA 1/450

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES 14 CALLE NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. C -C1

**PERFIL:** Las modificaciones en el perfil se basan en la altura de las edificaciones tipo B que existen en el segmento de calle. Esto se hace con el propósito que exista uniformidad en la horizontalidad de las fachadas.

**ALTURA:** Este segmento de calle pertenece a la unidad de Gestión Santo Domingo, por lo que las alturas permitidas para la primera crujía no deben sobrepasar los 2 niveles. Se propone modificar la altura de los inmuebles no categorizados basando estas modificaciones en el perfil de las edificaciones categoría B del segmento de calle. Esto requeriría la construcción de un segundo piso para estos inmuebles, y prolongar los elementos decorativos horizontales como el parapeto y las cornisas para brindarle uniformidad al conjunto de fachadas.

**RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS:** Para lograr armonía en la fachada, se propone el uso de ventanas y puertas basadas en proporción y ritmo de vanos las edificaciones categoría B del segmento de calle. Existe la clara posibilidad de que las modificaciones alteren algunas de las fachadas de la cuadra. Estas modificaciones son permisibles si las edificaciones son categoría C y/o D, siempre y cuando se trate en la medida de lo posible mantener el concepto original e integridad de las mismas. Si esto no fuese posible y si la proporción y ritmo de vanos no es adaptable de ninguna forma a los vanos existentes, será necesario hacer una transformación total en la fachada. Estas transformaciones drásticas solo se podrán aplicar en caso de demoliciones pues la ley no es retroactiva.



Ubicación de fachadas

Sin Escala



## PROPUESTA DE IMAGEN UBANA 14 CALLE NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. C - C1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO

**Fuente:**  
Elaboración propia

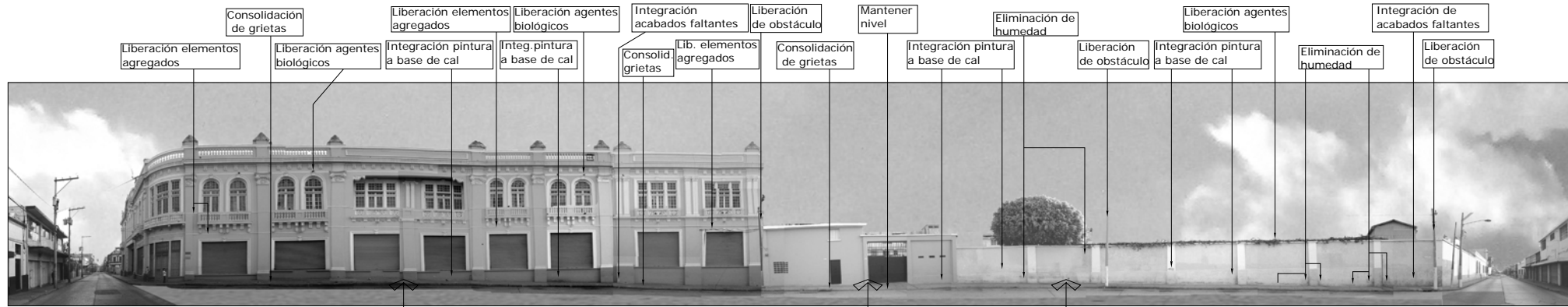
**ESCALA:**  
INDICADA

No Plano:  
**3/8**

**HOJA**  
**139**







Consolidación de grietas, Liberación elementos agregados, Liberación agentes biológicos, Integración acabados faltantes, Liberación de obstáculos, Mantener nivel, Eliminación de humedad, Liberación agentes biológicos, Integración de acabados faltantes, Liberación elementos agregados, Liberación de grietas, Integración pintura a base de cal, Integ. pintura a base de cal, Consolid. grietas, Lib. elementos agregados, Consolidación de grietas, Integración pintura a base de cal, Eliminación de humedad, Liberación de obstáculos, Integración pintura a base de cal, Eliminación de humedad, Liberación de obstáculos

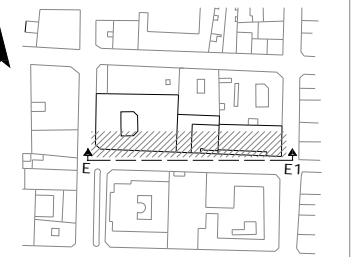
Registro Gral. de la Propiedad Inmueble. Categoría A  
Estilo: Neorenacentista  
Paleta de color: Neorenacentista, se recomienda cata para determinar color original.

Pintura color: 186(2) Joyful de la carta de colores de Renacentro

Pintura color: 33(1) Italian Mist de la carta de colores de Renacentro

Se recomienda realizar una cata en los muros de las edificaciones categoría A y B para determinar el color original, si en todo caso no se encuentra el color, se le asignará uno de la carta de colores de Renacentro. A los Inmuebles categoría C y D se les asignó un color de la paleta de Renacentro que concuerde con el estilo predominante de las edificaciones A o B más cercanas.

0 1 5 10 15  
ESCALA GRAFICA 1/500



Ubicación de fachadas

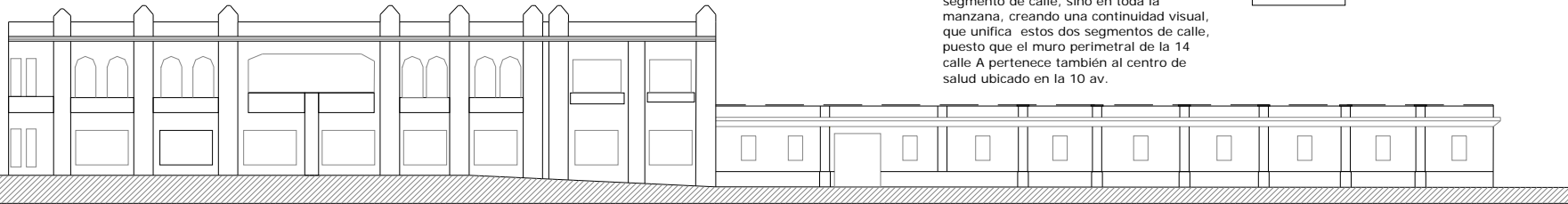
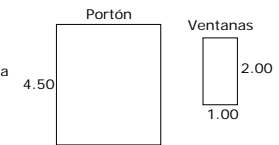
Sin Escala

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES 14 CALLE "A" NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. E -E1

**PERFIL:** A pesar de que en el segmento de calle se encuentra la edificación del Registro de la Propiedad (categoría A), se ha tomado como referencia para las modificaciones en el perfil de fachadas, la edificación tipo B ubicada sobre la 10 avenida 14-00, esto debido a que se pretende crear uniformidad no solo un segmento de calle en particular, sino en toda la manzana como conjunto, además de que este muro perimetral forma parte del inmueble categorizado tipo B, por lo que se considera que la propuesta de más pronto alcance y que requiere menor intervención es la de prolongar la altura de la edificación tipo B ubicada en la 10 av. 14-00 a todo el muro perimetral de la 14 calle A.


**ALTURA:** Este segmento de calle pertenece a la unidad de Gestión Santo Domingo, por lo que las alturas permitidas para la primera crujía no deben sobrepasar los 2 niveles. La propuesta contempla la prolongación de la altura de la edificación tipo "B" a todo el muro perimetral de este segmento de calle, por lo que las modificaciones propuestas no interferirán en la normativa del Centro Histórico, ni representan una transformación extrema en las fachadas existentes.

**RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS:** Para lograr armonía en la imagen urbana, se propone el uso de la proporción y ritmo de vanos de la edificación tipo B (Centro de salud), que ha servido de base para la propuesta del perfil y alturas de las fachadas. El objetivo de esta propuesta es crear uniformidad no solo en el segmento de calle, sino en toda la manzana, creando una continuidad visual, que unifica estos dos segmentos de calle, puesto que el muro perimetral de la 14 calle A pertenece también al centro de salud ubicado en la 10 av.



## PROPUESTA DE IMAGEN UBANA 14 CALLE "A" NORTE ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. E - E1

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

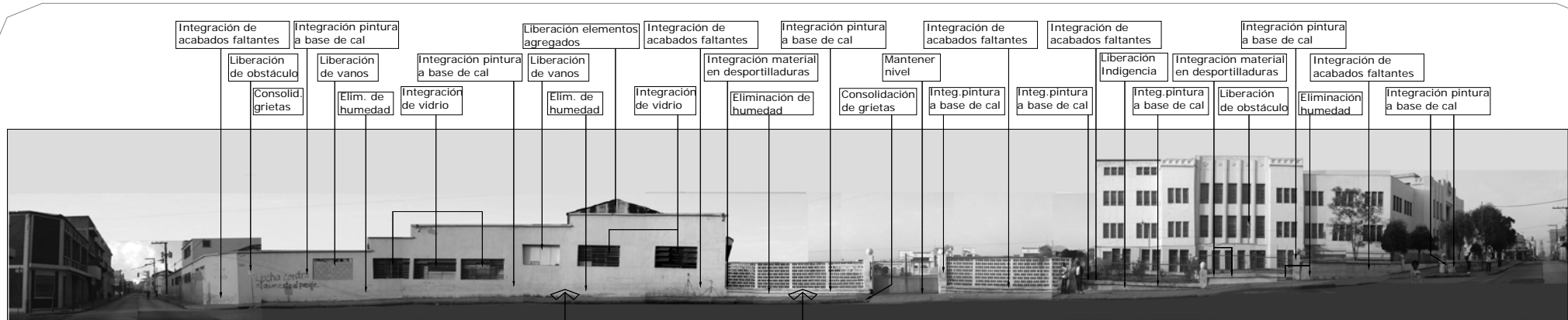
**Contenido:**  
**PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO**

**Fuente:**  
Elaboración propia

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
5/8

**HOJA**  
141



Se recomienda realizar una cala en los muros de las edificaciones categoría A y B para determinar el color original, si en todo caso no se encuentra el color, se le asignará uno de la carta de colores de Renacentro. A los Inmuebles categoría C y D se les asignó un color de la paleta de Renacentro que concuerde con el estilo predominante de las edificaciones A o B más cercanas.

Pintura color: 178(1) Jawny Lily de la carta de colores de Renacentro

Pintura color: 178(1) Jawny Lily de la carta de colores de Renacentro

Dirección General de Servicios. Categoría A de Salud. DGSS  
Estilo: Art-Deco  
Paleta de color: Art-Deco, se recomienda cala para determinar color original.

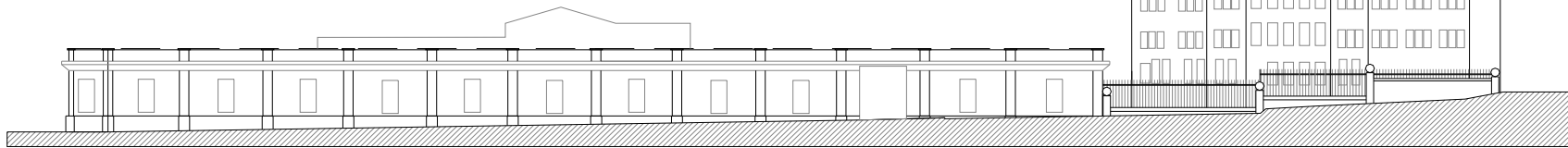
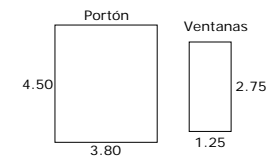
0 1 5 10 15  
ESCALA GRAFICA 1/500

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES 14 CALLE "A" SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDAS. F -F1

**PERFIL:** Para lograr una perfecta unificación del conjunto, se ha propuesto continuar la línea horizontal de la edificación categoría B (centro de salud) ubicada sobre la 10 av. 14-00, misma que se utilizó para la elaboración de la propuesta del lateral norte de este segmento de calle. Esta decisión se fundamenta en la incidencia de varios factores en estas fachadas. 1) El estado actual de las fachadas, respecto al perfil y a la cantidad de niveles construidos. 2) Si lo que se pretende es lograr la uniformidad en un conjunto o entorno urbano inmediato, se deben tomar en cuenta las edificaciones no de manera individual, sino precisamente como conjunto, de tal forma que todos los segmentos de calle guarden cierta relación de proporción entre sí. 3) La propuesta de intervención trata de ser lo menos invasiva posible pues la ley no es retroactiva, de tal manera que la imagen urbana "Ideal" se alcance en un menor tiempo y con resultados más reales.

**ALTURA:** Este segmento de calle pertenece a la unidad de Gestión Santo Domingo, por lo que las alturas permitidas para la primera crujía no deben sobrepasar los 2 niveles. La propuesta al igual que en el lateral norte de este segmento de calle, contempla la utilización de la altura de la edificación tipo "B" (centro de salud) que se ubica en la 10 av. 14-00, en todo el muro perimetral de este segmento de calle, debido a que es la opción que representa menor transformación en las fachadas y la que más se adapta a las construcciones existentes.

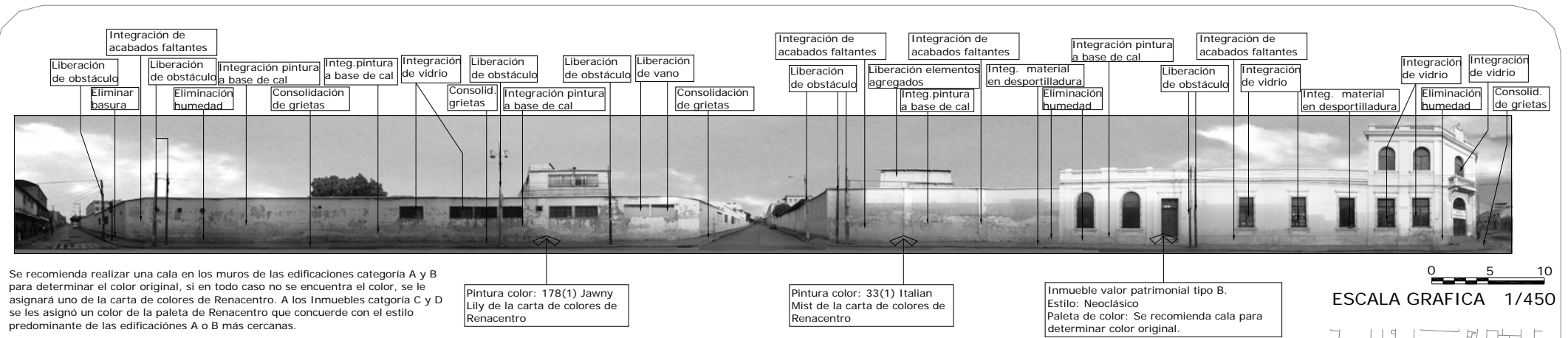
**RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS:** Para lograr armonía en la imagen urbana, se propone el uso de la proporción y ritmo de vanos de la edificación tipo B (Centro de salud) ubicada en la 10 av. 14-00, misma que ha servido de base para las propuestas del perfil y alturas de las fachadas en el lateral norte y sur de este segmento de calle. El objetivo de esta propuesta es crear una continuidad visual que consolide la imagen urbana, a la vez que le brinde uniformidad a todo el entorno urbano inmediato del Registro de la Propiedad.



## PROPUESTA DE IMAGEN UBANA 14 CALLE "A" SUR ENTRE 9 Y 10 AVENIDA. F - F1





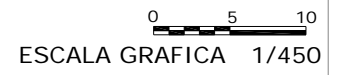


Se recomienda realizar una cala en los muros de las edificaciones categoría A y B para determinar el color original, si en todo caso no se encuentra el color, se le asignará uno de la carta de colores de Renacimiento. A los Inmuebles categoría C y D se les asignó un color de la paleta de Renacimiento que concuerde con el estilo predominante de las edificaciones A o B más cercanas.

Pintura color: 178(1) Jawny Lily de la carta de colores de Renacimiento

Pintura color: 33(1) Italian Mist de la carta de colores de Renacimiento

Inmueble valor patrimonial tipo B. Estilo: Neoclásico Paleta de color: Se recomienda cala para determinar color original.

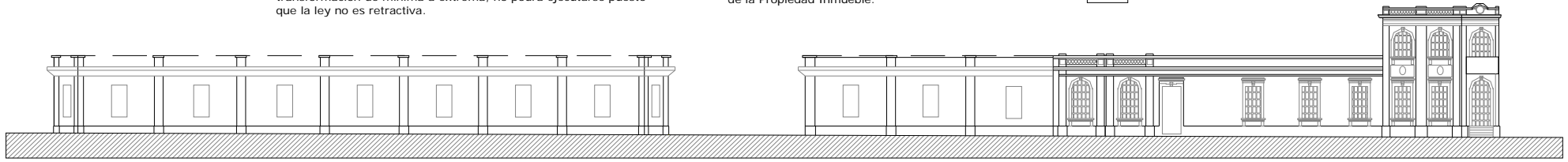
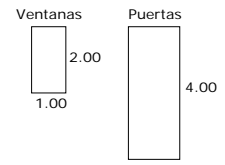


## PROPUESTA DE INTERVENCIONES 10 AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. H -H1


**PERFIL:** Las modificaciones en el perfil de los dos segmentos de calle, se basan en la altura de la edificación tipo B (centro de salud) ubicada en la 10 av. 14-00 zona 1. Esto se hace con el propósito que exista uniformidad en la horizontalidad de las fachadas.

**ALTURA:** Este segmento de calle pertenece a la unidad de Gestión Santo Domingo, por lo que las alturas permitidas para la primera crujía no deben sobrepasar los 2 niveles. La propuesta contempla la prolongación de la altura de la edificación tipo "B" a todo el muro perimetral de estos dos segmentos de calle, por lo que las modificaciones propuestas no interferirán en la normativa del Centro Histórico, ni representan una transformación extrema en las fachadas existentes. Si por alguna circunstancia cualquier modificación pone en riesgo la estructura actual de las fachadas, convirtiendo la transformación de mínima a extrema, no podrá ejecutarse puesto que la ley no es reactiva.

**RITMO Y PROPORCIÓN DE VANOS:** Para lograr armonía en la imagen urbana, se propone el uso de la proporción y ritmo de vanos de la edificación tipo B (Centro de salud), que ha servido de base para la propuesta del perfil y alturas de las fachadas. El objetivo de esta propuesta es crear uniformidad y continuidad visual en las fachadas de estos dos segmentos de calle, así como en todo el entorno inmediato del Edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.



## PROPUESTA DE IMAGEN UBANA 10 AVENIDA OESTE ENTRE 14 Y 15 CALLES. H - H1

  
 UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Restauración del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
 PROPUESTA DE INTERVENCIÓN EN EL ENTORNO INMEDIATO

**Fuente:** Elaboración propia  
**ESCALA:** INDICADA  
**No Plano:** 8/8

**HOJA**  
 144



## CAPÍTULO 6

### 6.1 PROPUESTA DE REVITALIZACIÓN

Existen algunos conceptos que pueden servir como lineamientos a considerar para la elaboración de la propuesta, uno de estos, es el que considera a la restauración como “el momento metodológico de reconocer una obra de arte en su consistencia física y en su doble valoración histórico-estética, con el fin de transmitirla al futuro”,<sup>1</sup> es decir que el proceso que conlleva a la elaboración de la propuesta es “sistemático”, a la vez que pretende preservar tangiblemente el valor histórico-estético de un monumento, de manera que pueda ser apreciado por las generaciones futuras.

Se debe tomar en cuenta también que “la actividad de restaurar monumentos arquitectónicos podría quedar expresada diciendo que es el arte de **salvaguardar la solidez y forma material del monumento mediante operaciones y agregados que evidencien su actividad y su finalidad programal**”<sup>2</sup>. En sí, este es uno de los objetivos primordiales de la restauración, pues no se pretende sustituir ningún elemento original por estar en malas condiciones, por uno nuevo que trate de remplazar idénticamente al anterior, es más, se debe dejar constancia de las actividades a realizar en la intervención para que sirva como referencia histórica. Esta constancia escrita y gráfica, está conformada por el diagnóstico del monumento y por la elaboración de la propuesta; teniendo claro que no puede haber propuesta sin un diagnóstico y éste no serviría se mucho sin una propuesta que se le adecue.

<sup>1</sup> Dr. Mario Ceballos, **Conservación de Monumentos**, (Guatemala: Libro de apoyo al curso Conservación de Monumentos Facultad de Arquitectura, USAC, 2003,) p. 35.

<sup>2</sup> Ibid....

En base a lo anterior es que se presenta una propuesta de carácter particular para edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, que está encaminada a la solución de los daños del edificio mediante intervenciones físicas aplicables al análisis de alteraciones y deterioros (diagnóstico) que se realizó en el capítulo anterior de este trabajo de tesis.

La propuesta se rige por los principios generales de la restauración:

1. Primero preservar que restaurar.
2. Reversibilidad de la intervención
3. La conservación se apoya en el uso económicamente viable del patrimonio arquitectónico
4. No aislamiento del contexto
5. La conservación es una actividad sistemática
6. Conservar implica una elección
7. Ubicación de la intervención dentro de la realidad social, económica, ideológica y tecnológica de la sociedad
8. Involucrar a la comunidad en la actividad sistemática de la conservación del edificio.

#### 6.1.1 FACTORES QUE JUSTIFICAN LA RESTAURACIÓN

**FACTOR HISTÓRICO:** como se ha mencionado con anterioridad uno de los objetivos principales de la actividad de restauración es preservar de manera tangible el valor histórico de un monumento, para que pueda ser apreciado por las generaciones futuras. Existe una gran ventaja al preservar físicamente cualquier monumento, pues es sin duda el mecanismo que nos conecta más rápidamente al pasado y por ende a la historia, tanto a nivel físico como a nivel social y cultural.

El edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, es sin duda uno de los monumentos de gran riqueza histórica del centro, no solo por ser una de las más ambiciosas construcciones del gobierno de Ubico, sino también por haber sido el segundo inmueble destinado a la

Corte Suprema de Justicia, pero el primero en ser llamado Palacio de Justicia (1938). Esta construcción también fue una de las menos afectadas por el terremoto de 1976, debido a que utilizó concreto reforzado en su construcción. Estos son algunos de los factores que le han valido el título de patrimonio cultural de la nación.

**FACTOR ESTÉTICO:** no se puede negar que el Edificio del Registro General de la Propiedad, es una de las más valiosas joyas arquitectónicas del Centro Histórico, esto se debe a su exquisita decoración interior y exterior, al detalle de estos elementos decorativos, tanto en puertas, ventanas, escaleras y sin duda en las fachadas que ostentan un estilo neo-renacentista. Estéticamente se considera un punto invaluable de interés arquitectónico.

**FACTOR SOCIAL:** la revitalización del todo el Centro Histórico representa un medio para crear desarrollo en beneficio de la sociedad guatemalteca, proporcional a la medida de revitalización de la imagen urbana, la cual pretende proyectar el Centro como una zona que atraiga principalmente turismo y vivienda, y en cierta medida que sea económicamente auto sustentable por medio de la generación de ingresos provenientes precisamente del turismo y la vivienda.

El edificio del Registro General de la Propiedad, es un elemento de interés histórico-arquitectónico, que puede ser explotado como medio de atracción al turismo.

### 6.1.2 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN

Los criterios de intervención que se plantean han sido seleccionados de acuerdo al estado actual del edificio del Registro General de la Propiedad. Estos consisten en una serie de intervenciones que tienen por objeto reparar los daños que presenta el monumento, utilizando técnicas y procedimientos contemporáneos, aplicados de manera que no afecten la esencia del mismo.

#### 6.1.2.1 INTERVENCIONES PREVIAS A LA RESTAURACIÓN

##### EXPLORACIÓN

Deberá realizarse una cala arqueológica que permita determinar el estado físico y las dimensiones del cimientado, además la cala servirá para determinar el color original de los muros del inmueble y el diseño original del mismo.

Con la exploración se pueden cuantificar las áreas afectadas y/o alteradas de manera que sea más fácil su identificación en el edificio.

##### LIBERACIÓN

###### Acabados y Pisos

- Liberar el piso superpuesto en las áreas indicadas en el plano, principalmente en las escaleras y patio central.
- Liberación de acabados en mal estado y materiales disgregados en muros interiores y exteriores.
- Liberación de pintura de aceite en zócalos exteriores e interiores.
- Liberar humedad en piso del sótano.
- 

###### Muros

- Liberar muros tabiques en el patio central del edificio, en la bodega de la terraza, en el área de informática del segundo piso y en la bodega de informática del primer piso. (ver planos intervenciones).
- Liberar los muros de rótulos, pizarras y cualquier otro elemento discordante que haya sido anclado a los muros.
- Liberar todas las manchas en muros interiores y exteriores.
- Liberar los muros de los servicios sanitarios del sótano, pues solamente se utilizan de bodegas y los muebles fijos están deteriorados.

### **Puertas y Ventanas**

- Liberar todas las puertas y ventanas de aluminio ubicadas en los accesos de la tesorería en el patio central, en las subdivisiones interiores de todas las oficinas del primer y segundo piso, además de las puertas MDF de las oficinas en el módulo de gradas de servicio y del sótano.
- Liberar el vano tapiado en el sobremarco de la puerta en el corredor norte del segundo piso.
- Liberar las manchas de pintura en las ventanas del segundo piso en el patio central.

### **Instalaciones**

- Liberar el cableado de las instalaciones eléctricas, expuestos a lo largo de todo el edificio, tanto en su interior como exterior.
- Liberar tubería de drenajes, agua potable y cualquier otro tipo de instalación en la terraza del edificio.
- Liberar lámparas de luz alógena colgadas de la estructura del techo en el patio central.
- Liberar lámparas tubulares de luz fluorescente en todo el interior del edificio.
- Liberar todos los muebles fijos de los servicios sanitarios del sótano por estar deteriorados.

### **Estructura y Cubierta de Techo**

- Liberar la cubierta EMCO del patio central.
- Liberar todas las cubiertas de zinc del edificio, principalmente las ubicadas en la terraza.
- Liberar cubiertas de policarbonato en el garage del sótano y todas las cubiertas de policarbonato en mal estado.
- Liberar cubierta de fibrocemento en la terraza
- Liberar lamina galvanizada troquelada en cafetería.
- Liberar humedad en las zonas de la terraza indicadas en planos. (ver indicación en planos de intervenciones).
- Liberación de estructura improvisada de madera de la bodega en la terraza.
- Liberar estructura metálica del garage en el sótano.

### **6.1.2.2 INTERVENCIONES PARALELAS A LA RESTAURACIÓN**

#### **INTEGRACIÓN**

##### **Acabados y Pisos**

- Se integrará piso de cemento líquido de 0.25 \* 0.25 mt. en los lugares en los cuales había piso de madera, cerámico y piso para exteriores, pero se mantendrá el nivel actual, para aprovechar este espacio para la introducción de instalaciones. El color del piso será similar al original con el objeto de recobrar la unidad de estilo en el inmueble.
- Integración de piso de adoquín de piedra tipo morlón en el patio central y en el estar de la terraza. (Ver detalle en planos de intervenciones y proyecto arquitectónico.)
- Integración de repello, cernido y pintura faltantes en muros, parapeto y balaustradas.
- Integración de elementos decorativos faltantes en el primer piso y segundo piso.
- Integración de pintura en los muros exteriores e interiores del edificio, atendiendo el resultado de la cala arqueológica que determinó el color original.

##### **Muros**

- Integración de acabados y pintura en muros tabiques que se van a conservar (ver indicación en planos de intervenciones).
- Integración de celosía de madera en corredores techados en la azotea y en parte de la cafetería.
- Integración de muros para elaboración de segundo piso sobre el área de garage.

##### **Puertas y Ventanas**

- Integración de puertas de vidrio en los ingresos a las oficinas del primer piso y en las subdivisiones de ambientes que requieran puertas dentro de estas oficinas. Estas han ayudado a conservar las puertas originales de madera y no representan una alteración contrastante con la edificación (ver indicación en planos de intervenciones).

- Integración de puertas de madera en los servicios sanitarios del primer piso, en la auditoria ubicada en el sótano, y en la nueva área de informática, de igual manera, en la cocina de la terraza, así como en el corredor que conduce a las gradas de servicio en el primer nivel y en la Sala No 7 del segundo nivel.
- Integración de sobremarco y vidrio en la puerta del corredor norte del segundo piso.

#### **Instalaciones**

- Integración de ductos para la conducción de las instalaciones eléctricas, de telefonía y de cable.
- Integración de nueva iluminación en el edificio que siga un diseño uniforme y que armonice con el edificio y las luminarias originales.
- Integración de sistema de microclima y deshumidificadores en la Biblioteca Guatemala y en la Biblioteca Departamental, como medida para la conservación de los libros.

#### **Estructura y Cubierta de Techo**

- Integración de estructura metálica (tensoestructura) para sostener la cubierta (lona tensada) del patio central.
- Integración de pérgolas de madera en la cafetería y corredores techados en la azotea.
- Integración de lámina de policarbonato en la cafetería y corredores techados de la azotea, así como en los ambientes donde se hayan quitado piezas por estar en mal estado.
- Integración de lámina termo-acústica en la cocina de la azotea y en ambientes indicados en planos. (ver indicación en planos de intervenciones).
- Integración de entrepiso y losa plana sobre el corredor que conecta a la 14 calle (garage). Esta integración se ve favorecida con la creación de un ambiente que se puede utilizar para trasladar las oficinas de informática, a la vez que se integra perfectamente al perfil propuesto en la imagen urbana (14 calle sur) sin provocar mayor alteración en la estructura ni en el concepto original del edificio.

#### **CONSOLIDACIÓN**

##### **Acabados y Pisos**

- Consolidación en fisuras en pisos de cemento liquido.
- Consolidación de acabados en mal estado.

##### **Muros**

- Consolidación en fisuras, desportilladuras y desprendimiento de materiales que afecten los muros y parapeto del edificio.

##### **Estructura y Cubierta de Techo**

- Consolidación de grietas, fisuras y desprendimiento o deterioro de material en la losa final (terraza) del Edificio del Registro de la Propiedad.

#### **6.1.2.2 ACTIVIDADES POSTERIORES A LA RESTAURACIÓN**

Estas actividades se pueden considerar como un plan de mantenimiento, conservación y protección que permita garantizar la prolongación de la vida útil del monumento, evitando el resurgimiento de deterioros en el edificio. Este plan de mantenimiento será útil también para programar las actividades de mantenimiento con el fin de prevenir intervenciones a corto plazo.

##### **Muros y Pintura**

- Limpieza periódica de muros interiores y exteriores para prevenir la aparición de humedad, hongos, sales, etc.
- Aplicación y mantenimiento de pintura en el interior y exterior del edificio, utilizando únicamente el color original del inmueble (resultado de la cala arqueológica) o bien colores establecidos por el Departamento del Centro Histórico para inmuebles de estilo neo-renacentista.
- Enmascarillado de marcos en puertas y ventanas, así como en muros y piso a la hora de aplicación de pintura.



### **Superestructura**

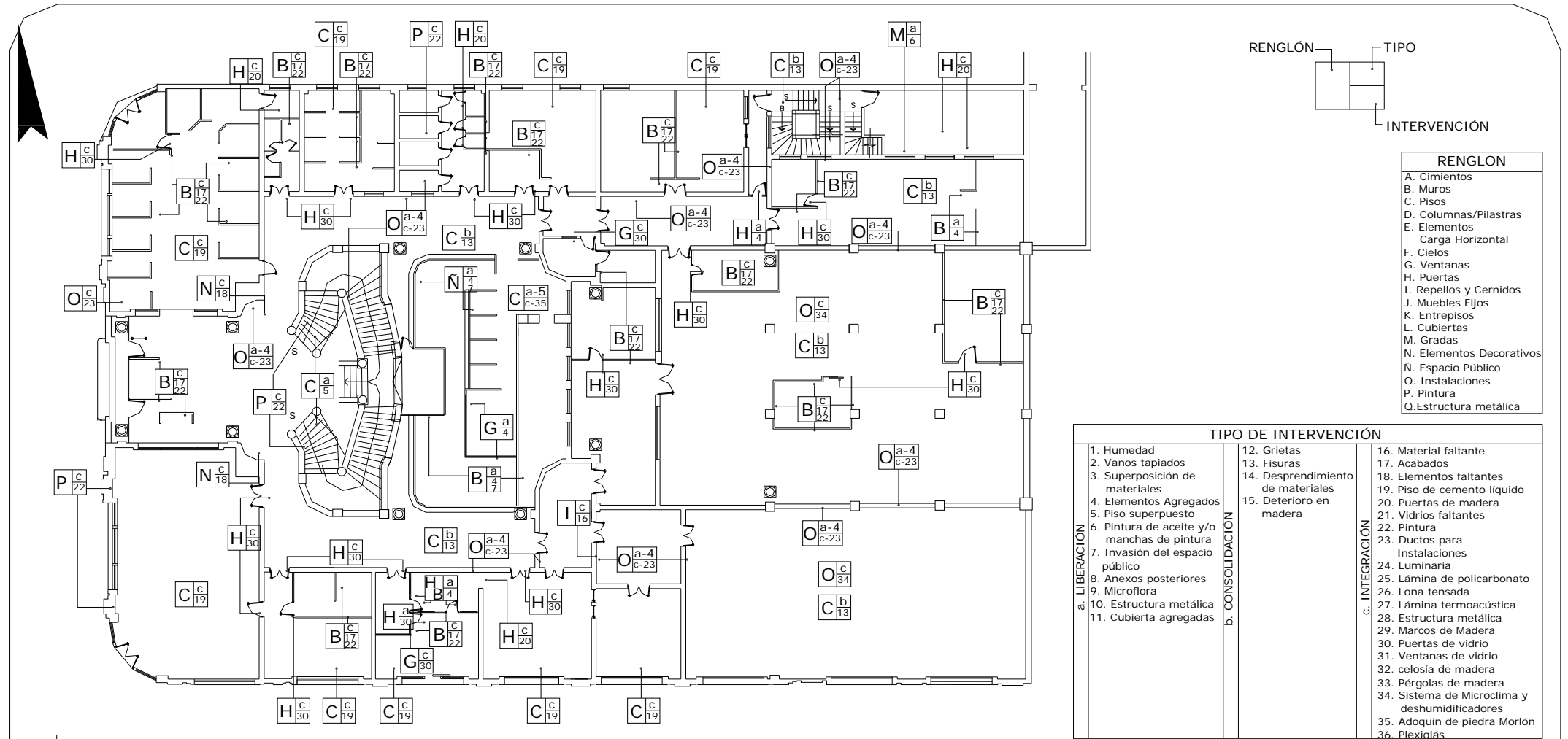
- Limpieza diaria del piso tanto en interior como en exterior.
- Limpieza constante en techos para evitar acumulación de polvo y materia orgánica.
- Revisión periódica de las cubiertas para evitar goteras y otros deterioros.

### **Complementos**

- Todos los elementos de madera, incluidas las pérgolas, deberán limpiarse con limpiadores específicos que no deterioren el material.
- Deberá aplicarse periódicamente sellador y barniz mate los elementos de madera, tanto en puertas, ventanas, pérgolas y celosía de madera.
- Cambiar todos los tornillos de fijación en estructuras que se encuentren deteriorados.
- Engrasar las bisagras de puertas y ventanas cada 2 a 3 meses, eliminando el polvo y el exceso de grasa para evitar oxidación.
- Limpieza constante de vidrios, con limpiadores específicos para este material.

### **Instalaciones**

- Revisión periódica de las instalaciones eléctricas (Tablero de distribución, luminarias y ductos de conducción) para evitar mal funcionamiento y corto circuito.
- Revisión constante de los muros cercanos a servicios sanitarios o donde exista algún circuito de agua o drenaje para detectar posibles fugas.
- Inspección de las bajadas de agua pluvial al inicio y final del invierno para evitar obstrucciones.
- Revisión y mantenimiento constante de todas las instalaciones especiales, principalmente en la biblioteca Guatemala, y en la Biblioteca Departamental.



REGLÓN — TIPO

INTERVENCIÓN

REGLÓN	
A.	Cimientos
B.	Muros
C.	Pisos
D.	Columnas/Pilastras
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.	Instalaciones
P.	Pintura
Q.	Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN		
a. LIBERACIÓN	b. CONSOLIDACIÓN	1. Humedad
		2. Vanos tapiados
		3. Superposición de materiales
		4. Elementos Agregados
		5. Piso superpuesto
		6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura
		7. Invasión del espacio público
		8. Anexos posteriores
		9. Microflora
		10. Estructura metálica
		11. Cubierta agregadas
c. INTEGRACIÓN		12. Grietas
		13. Fisuras
		14. Desprendimiento de materiales
		15. Deterioro en madera
		16. Material faltante
		17. Acabados
		18. Elementos faltantes
		19. Piso de cemento líquido
		20. Pisos de madera
		21. Vidrios faltantes
		22. Pintura
23. Ductos para instalaciones		
24. Luminaria		
25. Lámina de policarbonato		
26. Lona tensada		
27. Lámina termoacústica		
28. Estructura metálica		
29. Marcos de Madera		
30. Puertas de vidrio		
31. Ventanas de vidrio		
32. celosía de madera		
33. Pérgolas de madera		
34. Sistema de Microclima y deshumidificadores		
35. Adoquín de piedra Morlón		
36. Plexiglás		

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES PRIMER PISO.

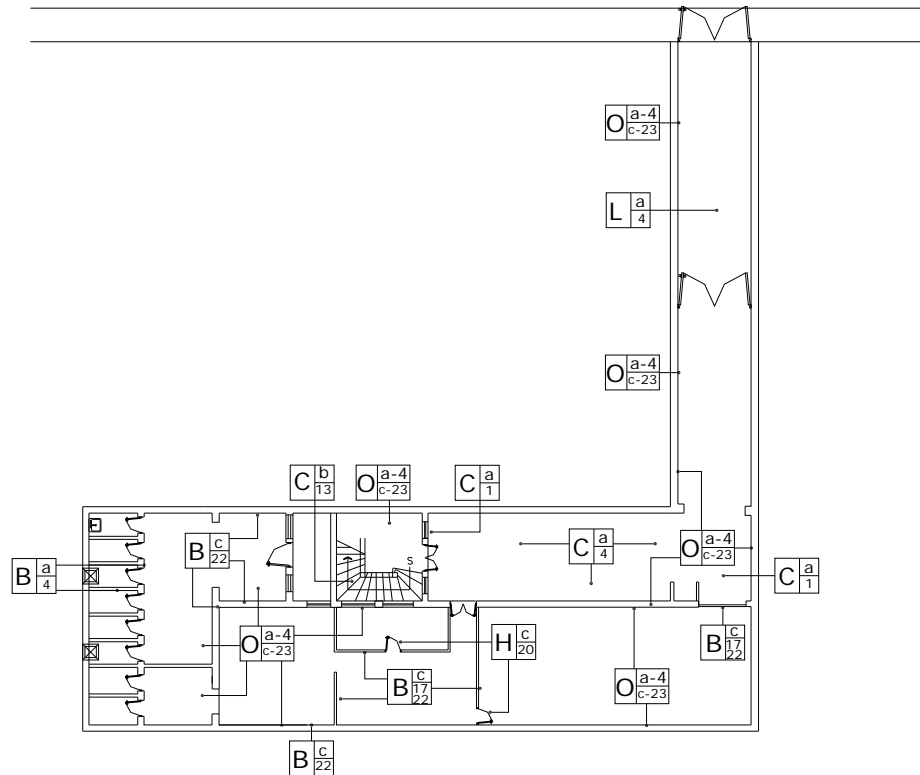


<p>UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA Facultad de Arquitectura Tesis Profesional Jessica W. Heredia Carranza</p>	<p><b>Tesis:</b> <b>Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.</b></p>	<p><b>Contenido:</b> <b>PROPUESTA DE INTERVENCIONES PRIMER PISO</b></p>	<p><b>Fuente:</b> Elaboración propia.</p>	<p><b>HOJA</b> <b>150</b></p>
			<p><b>ESCALA:</b> INDICADA</p>	





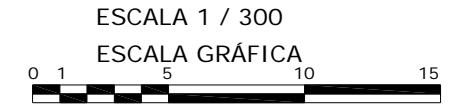




RENGLON	
A.	Cimientos
B.	Muros
C.	Pisos
D.	Columnas/Pilastras
E.	Elementos Carga Horizontal
F.	Cielos
G.	Ventanas
H.	Puertas
I.	Repellos y Cernidos
J.	Muebles Fijos
K.	Entrepisos
L.	Cubiertas
M.	Gradas
N.	Elementos Decorativos
Ñ.	Espacio Público
O.	Instalaciones
P.	Pintura
Q.	Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN		
1. Humedad	12. Grietas	16. Material faltante
2. Vanos tapiados	13. Fisuras	17. Acabados
3. Superposición de materiales	14. Desprendimiento de materiales	18. Elementos faltantes
4. Elementos Agregados	15. Deterioro en madera	19. Piso de cemento liquido
5. Piso superpuesto		20. Puertas de madera
6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura		21. Vidrios faltantes
7. Invasión del espacio público		22. Pintura
8. Anexos posteriores		23. Ductos para Instalaciones
9. Microflora		24. Luminaria
10. Estructura metálica		25. Lámina de policarbonato
11. Cubierta agregadas		26. Lona tensada
		27. Lámina termoacústica
		28. Estructura metálica
		29. Marcos de Madera
		30. Puertas de vidrio
		31. Ventanas de vidrio
		32. celosía de madera
		33. Pérgolas de madera
		34. Sistema de Microclima y deshumidificadores
		35. Adoquin de piedra Morlón
		36. Plexiglás

**PROPUESTA DE INTERVENCIONES SOTANO.**



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

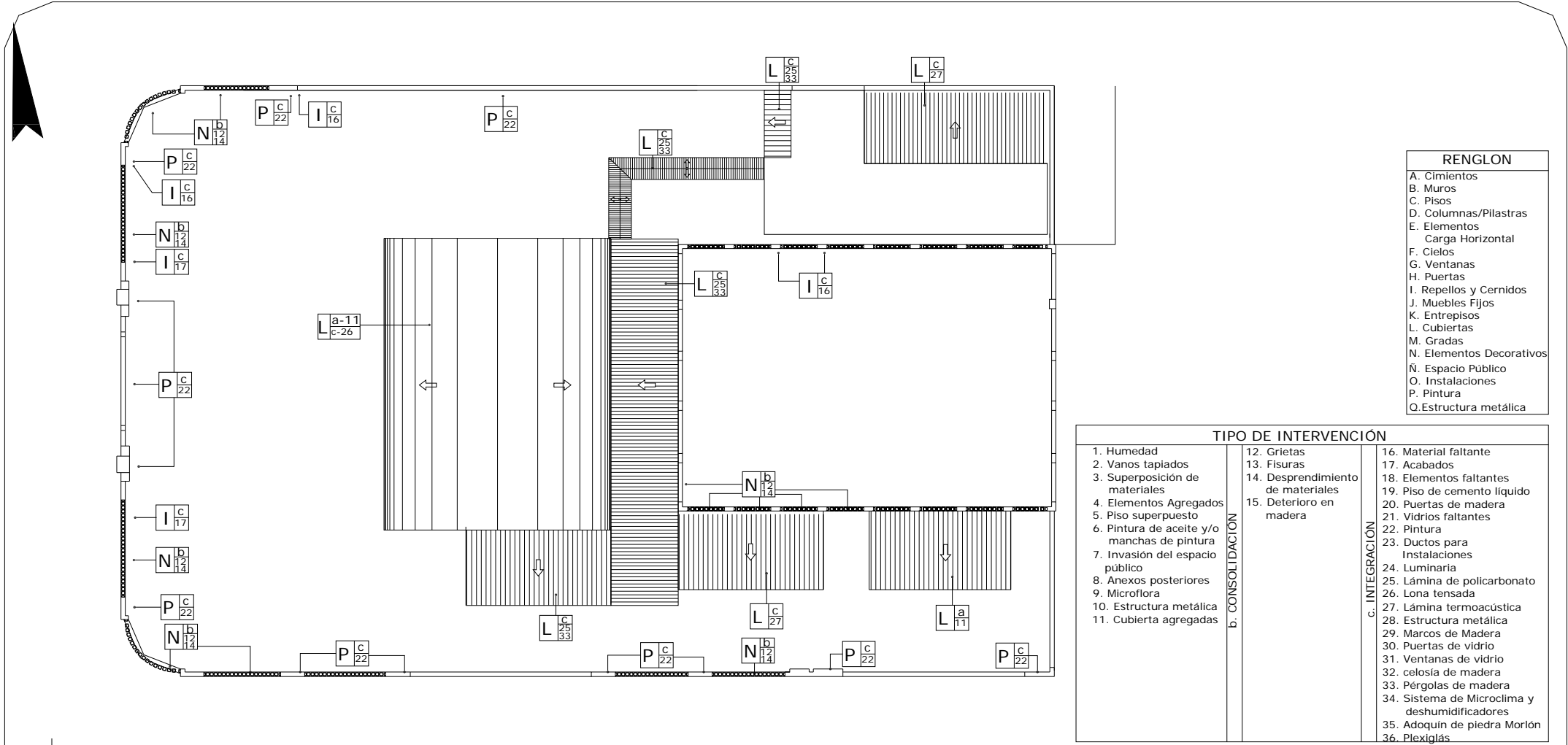
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIONES SOTANO

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
4/11

**HOJA**  
153



## PROPUESTA DE INTERVENCIONES TECHOS.

ESCALA 1 / 300  
 ESCALA GRÁFICA

**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

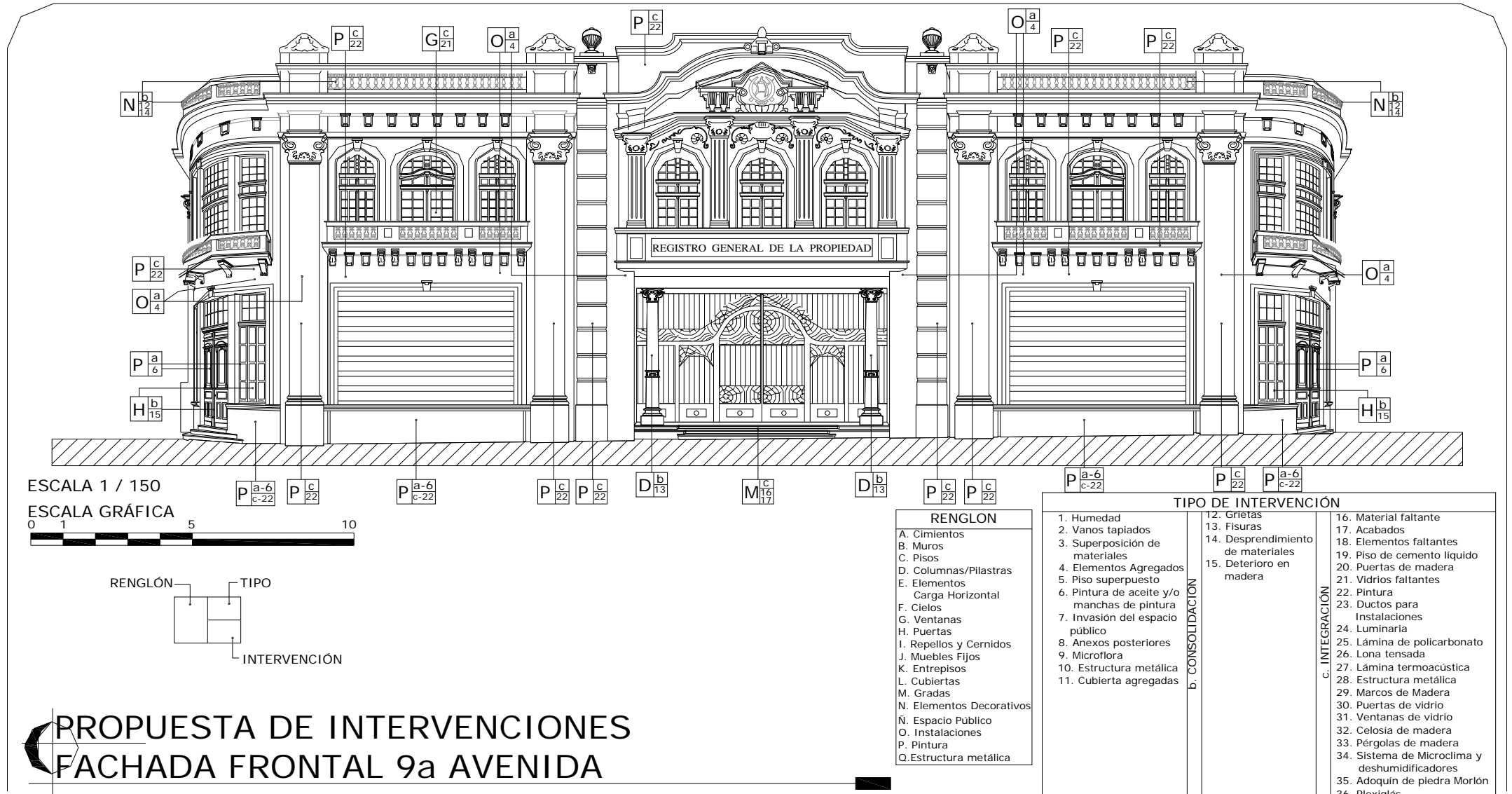
**Contenido:**  
**PROPUESTA DE INTERVENCIONES TECHOS**

**Fuente:**  
 Elaboración propia.

**ESCALA:**  
 INDICADA


**HOJA**  
154

No Plano:  
5/11



## PROPUESTA DE INTERVENCIONES FACHADA FRONTAL 9a AVENIDA

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

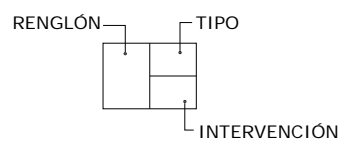
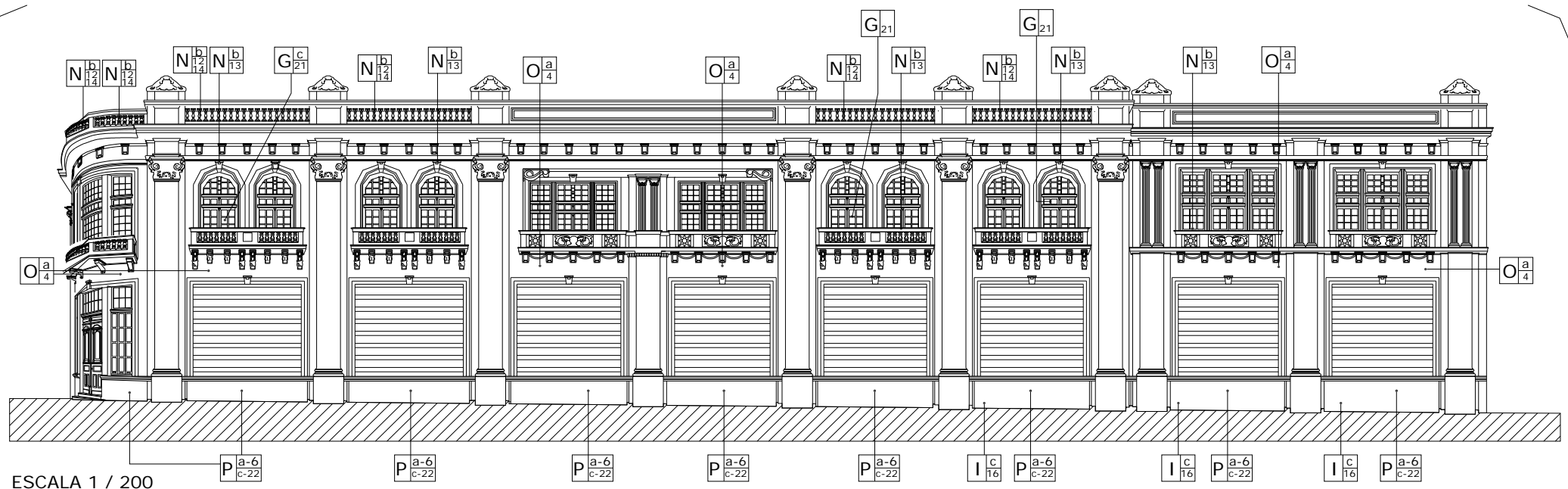
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIONES  
FACHADA FRONTAL SOBRE 9  
AVENIDA DE LA ZONA 1

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**6/11**

**HOJA**  
**155**



- RENGLÓN**
- A. Cimientos
  - B. Muros
  - C. Pisos
  - D. Columnas/Pilastras
  - 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
  - Ñ. Espacio Público
  - O. Instalaciones
  - P. Pintura
  - Q. Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN		
<p style="text-align: center;"><b>a. CONSOLIDACIÓN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Humedad</li> <li>2. Vanos tapiados</li> <li>3. Superposición de materiales</li> <li>4. Elementos Agregados</li> <li>5. Piso superpuesto</li> <li>6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura</li> <li>7. Invasión del espacio público</li> <li>8. Anexos posteriores</li> <li>9. Microflora</li> <li>10. Estructura metálica</li> <li>11. Cubierta agregadas</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>b. CONSOLIDACIÓN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>12. Grietas</li> <li>13. Fisuras</li> <li>14. Desprendimiento de materiales</li> <li>15. Deterioro en madera</li> </ol>	<p style="text-align: center;"><b>c. INTEGRACIÓN</b></p> <ol style="list-style-type: none"> <li>16. Material faltante</li> <li>17. Acabados</li> <li>18. Elementos faltantes</li> <li>19. Piso de cemento líquido</li> <li>20. Puertas de madera</li> <li>21. Vidrios faltantes</li> <li>22. Pintura</li> <li>23. Ductos para Instalaciones</li> <li>24. Luminaria</li> <li>25. Lámina de policarbonato</li> <li>26. Lona tensada</li> <li>27. Lámina termoacústica</li> <li>28. Estructura metálica</li> <li>29. Marcos de Madera</li> <li>30. Puertas de vidrio</li> <li>31. Ventanas de vidrio</li> <li>32. Celosía de madera</li> <li>33. Pérgolas de madera</li> <li>34. Sistema de Microclima y deshumidificadores</li> <li>35. Adoquín de piedra Morlón</li> <li>36. Plexiglas</li> </ol>

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES FACHADA LATERAL 14 CALLE "A"

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

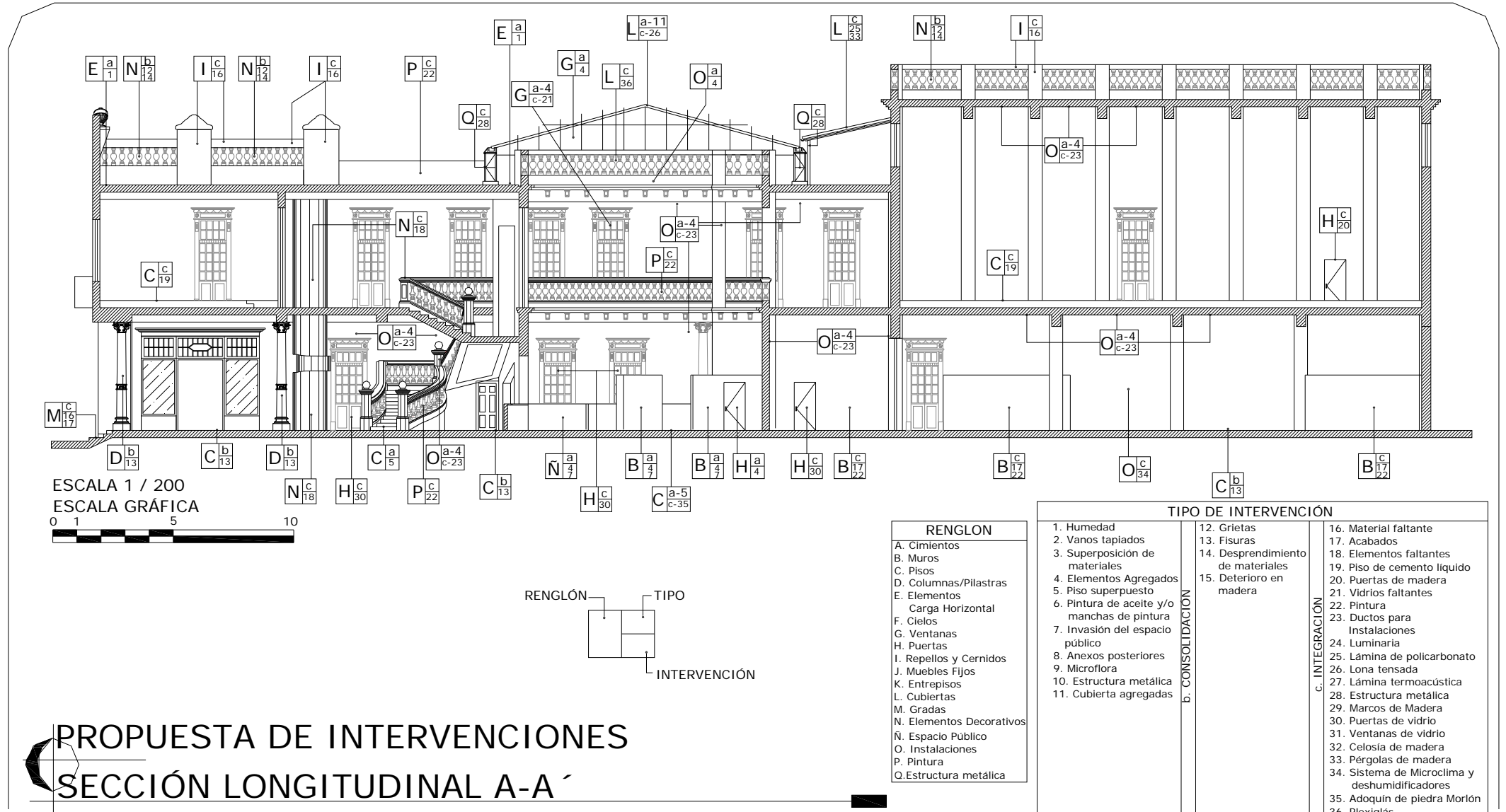
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIONES  
FACHADA LATERAL SOBRE 14  
CALLE "A" DE LA ZONA 1

**Fuente:**  
Elaboración propia.

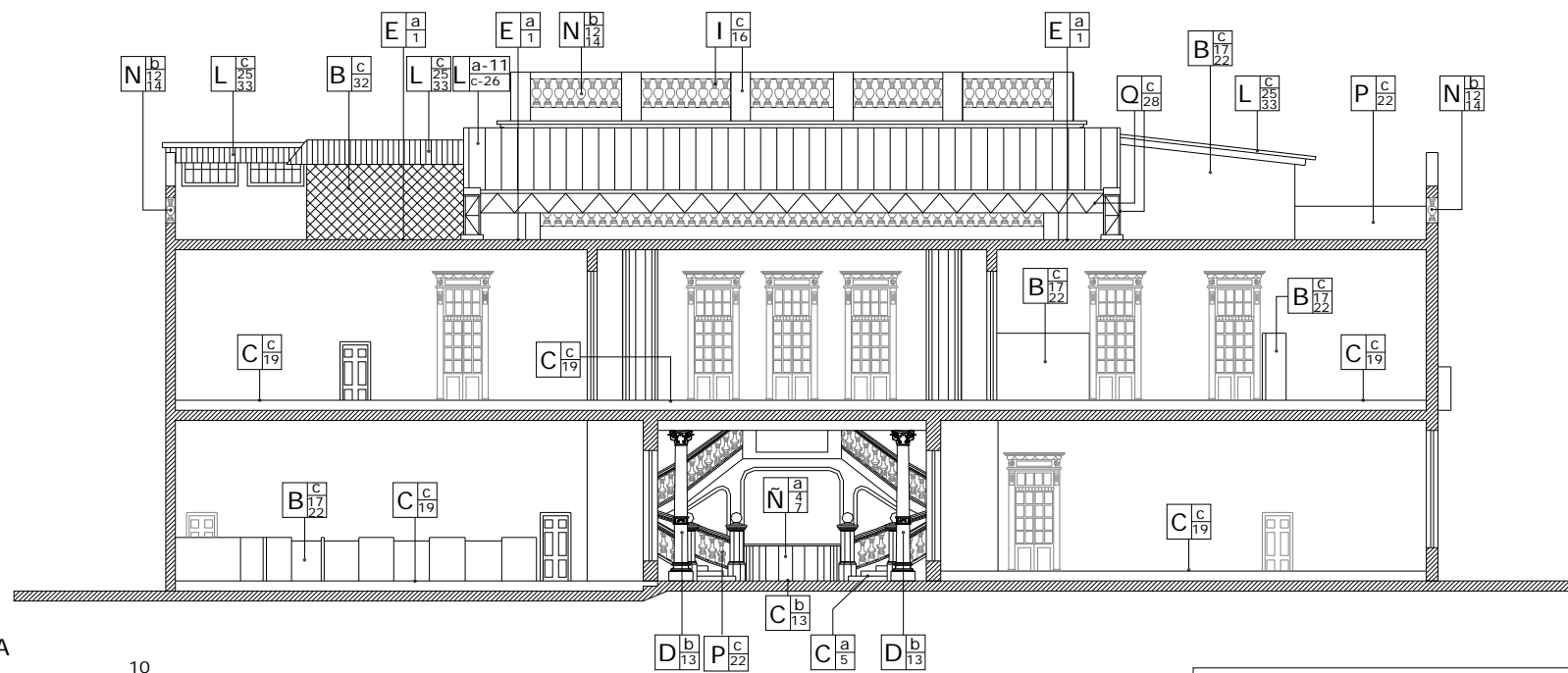
**ESCALA:**  
INDICADA

**HOJA**  
  
**156**

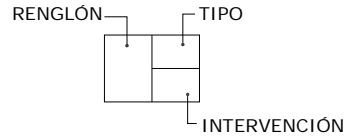




## PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN LONGITUDINAL A-A'



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10



- RENGLÓN**
- A. Cimientos
  - B. Muros
  - C. Pisos
  - D. Columnas/Pilastras
  - 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
  - Ñ. Espacio Público
  - O. Instalaciones
  - P. Pintura
  - Q. Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN		
<ul style="list-style-type: none"> <li>1. Humedad</li> <li>2. Vanos tapiados</li> <li>3. Superposición de materiales</li> <li>4. Elementos Agregados</li> <li>5. Piso superpuesto</li> <li>6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura</li> <li>7. Invasión del espacio público</li> <li>8. Anexos posteriores</li> <li>9. Microflora</li> <li>10. Estructura metálica</li> <li>11. Cubierta agregadas</li> </ul>	<p>b. CONSOLIDACIÓN</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>12. Grietas</li> <li>13. Fisuras</li> <li>14. Desprendimiento de materiales</li> <li>15. Deterioro en madera</li> </ul>
		<p>c. INTEGRACIÓN</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>16. Material faltante</li> <li>17. Acabados</li> <li>18. Elementos faltantes</li> <li>19. Piso de cemento líquido</li> <li>20. Puertas de madera</li> <li>21. Vidrios faltantes</li> <li>22. Pintura</li> <li>23. Ductos para Instalaciones</li> <li>24. Luminaria</li> <li>25. Lámina de policarbonato</li> <li>26. Lona tensada</li> <li>27. Lámina termoacústica</li> <li>28. Estructura metálica</li> <li>29. Marcos de Madera</li> <li>30. Puertas de vidrio</li> <li>31. Ventanas de vidrio</li> <li>32. Celosía de madera</li> <li>33. Pérgolas de madera</li> <li>34. Sistema de Microclima y deshumidificadores</li> <li>35. Adoquín de piedra Morlón</li> <li>36. Plexiglas</li> </ul>

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN TRANSVERSAL B-B´

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

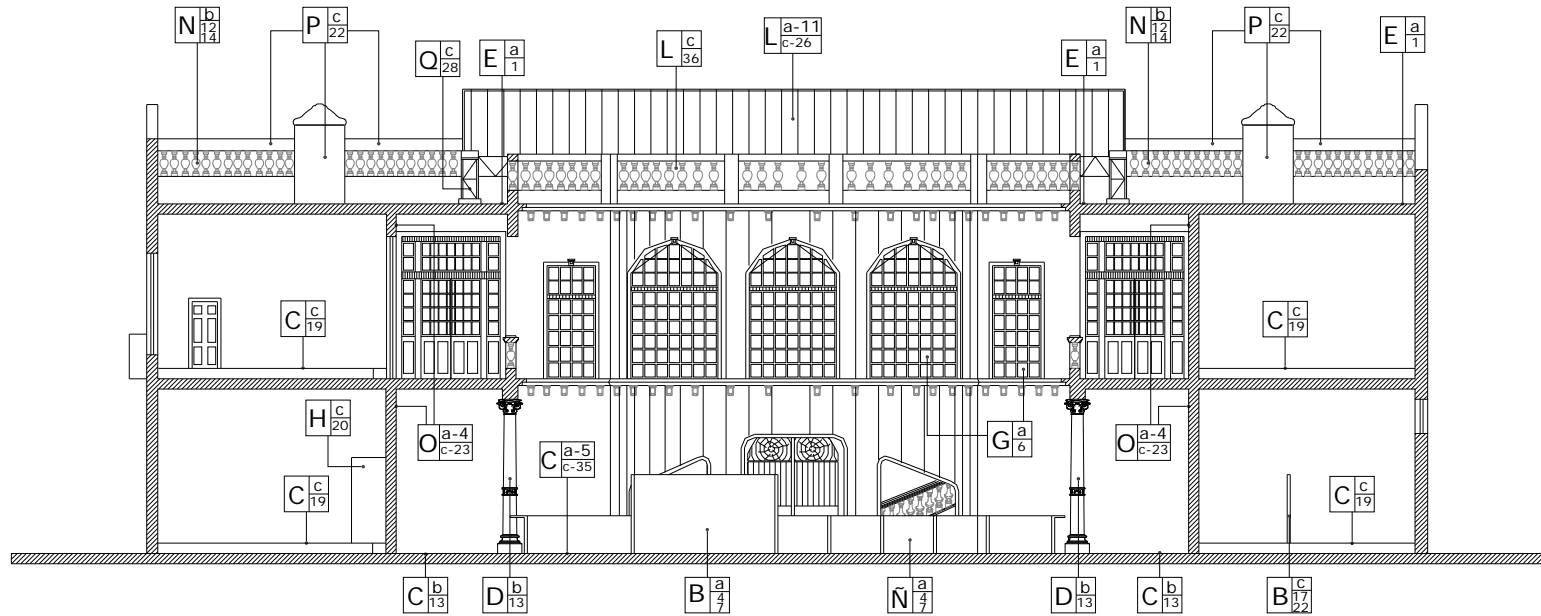
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIONES  
SECCIÓN TRANSVERSAL B-B´

**Fuente:**  
Elaboración propia.

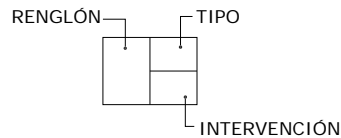
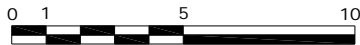
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**9/11**

**HOJA**  
**158**



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



RENGLÓN
A. Cimientos
B. Muros
C. Pisos
D. Columnas/Pilastras
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
Ñ. Espacio Público
O. Instalaciones
P. Pintura
Q. Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN			
b. CONSOLIDACIÓN	1. Humedad	12. Grietas	16. Material faltante
	2. Vanos tapiados	13. Fisuras	17. Acabados
	3. Superposición de materiales	14. Desprendimiento de materiales	18. Elementos faltantes
	4. Elementos Agregados	15. Deterioro en madera	19. Piso de cemento líquido
	5. Piso superpuesto		20. Puertas de madera
	6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura		21. Vidrios faltantes
	7. Invasión del espacio público		22. Pintura
	8. Anexos posteriores		23. Ductos para Instalaciones
	9. Microflora		24. Luminaria
	10. Estructura metálica		25. Lámina de policarbonato
	11. Cubierta agregadas		26. Lona tensada
c. INTEGRACIÓN		27. Lámina termoacústica	28. Estructura metálica
		29. Marcos de Madera	30. Puertas de vidrio
		31. Ventanas de vidrio	32. Celosía de madera
		33. Pérgolas de madera	34. Sistema de Microclima y deshumidificadores
		35. Adoquín de piedra Mórton	36. Plexiglás

## PROPUESTA DE INTERVENCIONES SECCIÓN TRANSVERSAL C-C

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

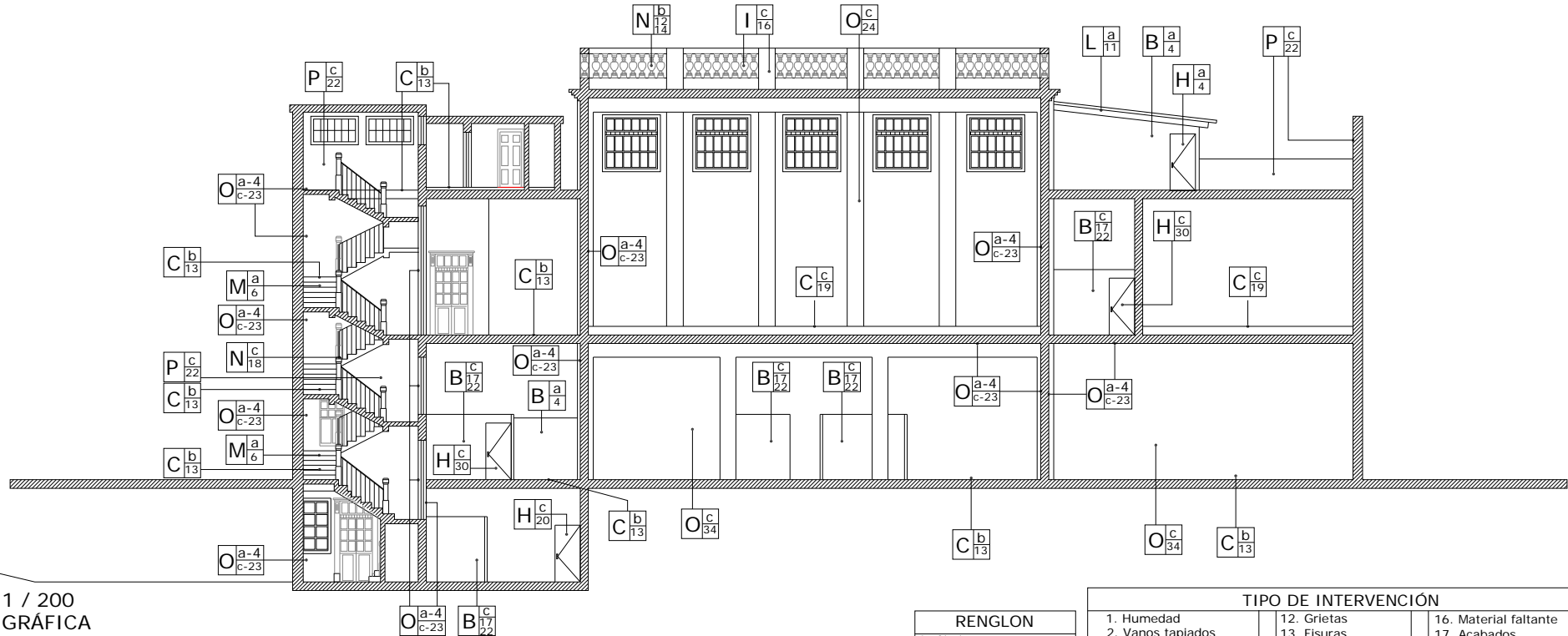
**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIONES  
SECCIÓN TRANSVERSAL C-C

**Fuente:**  
Elaboración propia.  
**ESCALA:**  
INDICADA

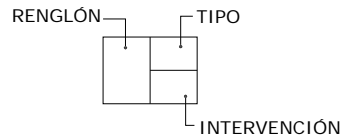
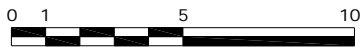
**No Plano:**  
**10/11**

**HOJA**

**159**



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA



RENGLÓN
A. Cimientos
B. Muros
C. Pisos
D. Columnas/Pilastras
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
N. Espacio Público
O. Instalaciones
P. Pintura
O. Estructura metálica

TIPO DE INTERVENCIÓN			
a. CONSOLIDACIÓN	1. Humedad	16. Material faltante	
	2. Vanos tapiados	17. Acabados	
	3. Superposición de materiales	18. Elementos faltantes	
	4. Elementos Agregados	19. Piso de cemento líquido	
	5. Piso superpuesto	20. Puertas de madera	
	6. Pintura de aceite y/o manchas de pintura	21. Vidrios faltantes	
	7. Invasión del espacio público	22. Pintura	
	8. Anexos posteriores	23. Ductos para Instalaciones	
	9. Microflora	24. Luminaria	
	10. Estructura metálica	25. Lámina de policarbonato	
	11. Cubierta agregadas	26. Lona tensada	
b. CONSOLIDACIÓN	12. Grietas	27. Lámina termoacústica	
	13. Fisuras	28. Estructura metálica	
	14. Desprendimiento de materiales	29. Marcos de Madera	
	15. Deterioro en madera	30. Puertas de vidrio	
	c. INTEGRACIÓN	31. Ventanas de vidrio	35. Adoquín de piedra Morlón
		32. Celosía de madera	36. Plexiglás
		33. Pérgolas de madera	
		34. Sistema de Microclima y deshumidificadores	

## PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA



Facultad de Arquitectura

Tesis Profesional

Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PROPUESTA DE INTERVENCIÓNES  
SECCIÓN TRANSVERSAL D-D'

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**

No Plano:  
**11/11**

**HOJA**

**160**



## 6.2 PROYECTO ARQUITECTÓNICO

Un proyecto de revitalización debe cumplir varios objetivos claves, en primer lugar, se debe buscar la correcta planificación de un proceso revitalizador, que sea consecuente con las necesidades y características particulares de cada monumento edificado, de esta forma, se asegura su preservación para el futuro. Segundo, se debe tener siempre en cuenta que las actividades de restauración pueden presentar grandes diferencias entre un monumento y otro, pero en general, se siempre se pretende alcanzar el mismo objetivo, “la conservación del monumento”, y en la medida que se ejecuten cada una de estas actividades, va a depender tanto de las necesidades del edificio y sus usuarios, así como del criterio del restaurador. Esto abre las puertas para a una gran variedad de métodos tradicionales y no tradicionales, pero lo que nunca se debe olvidar es tratar en la medida de lo posible, no alterar el concepto y la estilística original del edificio.

De igual forma, la realización de un proyecto arquitectónico para un edificio de categoría patrimonial, está enfocado a la revalorización del mismo, permitiéndole recobrar el esplendor perdido. Sin embargo, una buena propuesta, debe estar regida por la legislación competente, la cual en algunos casos va a establecer premisas de diseño que se deben cumplir, por ejemplo, si una propuesta de restauración contempla el cambio de uso de suelo en Centro Histórico de la ciudad capital de Guatemala, se debe recurrir al Marco Regulatorio del Centro histórico, por ser la herramienta que regula los usos prioritarios y permitidos para las diferentes unidades de gestión urbana.

Aplicando lo anterior al proyecto de Revitalización del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, se ha elaborado una propuesta específica en base a criterios establecidos en el Marco Regulatorio del Centro Histórico, que busca consolidar el esplendor del edificio, con la finalidad de que sea apreciado como una joya arquitectónica neo-renacentista del siglo XX en el Centro Histórico de la ciudad, así como para asegurar su preservación para el futuro.

La propuesta plantea mantener el uso actual del suelo, pues es uno de los usos permitidos que contempla Renacentro para la unidad de gestión Santo Domingo (servicios especializados). Esta decisión se justifica precisamente porque en el entorno urbano inmediato ya existen edificaciones que cumplen los requerimientos de los usos permitidos que se pudieran aplicar a esta construcción, sin contar que la entidad gubernamental encargada del inmueble, a pesar del volumen de usuarios que recibe a diario, ha logrado mantener la construcción en buenas condiciones.

### 6.2.1 DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

#### PRIMERA PLANTA

La propuesta en general, se basa en el manejo y readecuación de espacios ya existentes, tratando de no modificar la construcción original, pero integrando algunos espacios nuevos, que van a ayudar a despejar áreas principalmente públicas, como el patio central y que a la vez, van a simplificar las relaciones de circulación entre algunos ambientes.

Por ser el área más céntrica y una de las más importantes de apreciación arquitectónica del edificio, se ha considerado como primera medida, liberar el patio central de todos los elementos discordantes, trasladando el área de tesorería, al salón utilizado por la escribanía (1er piso), de manera que éste se reutilice como área de exposiciones temporales.

Se propone la liberación del piso cerámico actual y la integración de un diseño heráldico en el piso del patio, elaborado con adoquín de piedra morlón (ver plano 06 proyecto arquitectónico), además de la integración de plantas y maseteros como elementos decorativos interiores.

En vista de que los libros del Registro de la Propiedad son el tesoro más preciado para esta entidad, se ha propuesto la integración de un sistema de microclima en las dos bibliotecas del primer piso,

como una medida para la conservación de papel. Este sistema debe mantener la humedad relativa de estos dos ambientes entre un rango de 42% a 60%, para ello requiere la colocación de aire acondicionado, que mantenga la temperatura entre 21°C y 23°C y deshumidificadores eléctricos con capacidad de 20 a 24 lt./día dependiendo del área a cubrir, con el objeto de mantener la humedad a un nivel constante. Es necesario también, que por lo menos en estas dos áreas se coloquen detectores de humo, como medida preventiva para asegurar el buen estado de los libros.

Tomando en cuenta que el mal manejo de los libros, es también una de las causas más importantes en su deterioro, se propone la digitalización de su contenido y el uso de uno de los 3 salones que se utilizan para la exhibición Guatemala, con el fin de convertirlo en un área de consultas electrónicas, para que los usuarios no tengan contacto directo con estos, exceptuando algún caso que lo requiera.

Se contempla la construcción de un corredor sobre toda el área del garage (sótano) que tiene ingreso desde la 14 calle, área que actualmente solo está cubierta con estructura metálica y lámina de policarbonato transparente. La propuesta se ve beneficiada, precisamente por que esta construcción nivelaría el perfil urbano de este segmento de calle, además que serviría para almacenar los servidores de alimentación de las computadoras (informática) que se ubican en el segundo piso y la bodega de informática del primer piso, logrando crear una relación de circulación más directa con el área de informática, puesto que el ingreso al nuevo corredor se realizaría justo detrás de esta. Esta construcción también permite la creación de un área de archivo y un área de reparación de libros, dada la urgente necesidad de espacio para almacenamiento de documentación y la importancia que representa el mantenimiento de los libros para esta entidad.

Por último, la propuesta incluye la eliminación de la tabicación y adquisición de mobiliario nuevo e integración de una puerta de madera en el salón utilizado para firma electrónica, debido a que actualmente existe una alteración de tipo conceptual que consiste en la abertura de un vano que comunica esta oficina con la oficina de proveeduría.

## SEGUNDA PLANTA

El área a intervenir es relativamente mínima comparada con la primera planta, la única propuesta para el proyecto arquitectónico en el segundo piso, consiste en la liberación de tabicación en el salón que se utiliza para los servidores de computo y la reubicación de estos en el nuevo corredor construido sobre el garage, con la finalidad de que esta área pueda ser utilizada por la escribanía que actualmente se ubica en el primer piso, y de esta manera complementar la propuesta de liberación del patio central del edificio. (ver plano O6 proyecto arquitectónico.) Además se plantea la reintegración de esculturas y maceteros en el corredor este de dicho piso.

## AZOTEA

En la terraza, se pretende integrar en el corredor techado, un área de estar que conduzca hasta la cafetería, con la finalidad de que sea mucho más atractivo a la vista y más agradable en su estancia. La propuesta incluye la integración de piso de granito tipo morlón, bancas de madera y hierro forjado, maseteros, plantas, celosía de madera y pérgolas de madera cubiertas con lámina de policarbonato transparente. Todos estos elementos le darán la apariencia de un estar exterior que no contrasta con la edificación.

La propuesta está enfocada a integrar de igual manera el área de cafetería ya existente en la terraza, haciendo uso elementos similares a los empleados en el corredor-estar, como las pérgolas de madera, la cubierta transparente de policarbonato y la celosía de madera, así mismo, se reacomodará el mobiliario y se integrará un área de caja dentro de la cafetería.

Se propone también la colocación de plantas en maceteros en lugares como la cafetería y la cocina. El tipo de plantas va a depender de las condiciones a las que van a ser expuestas (luz, vientos, temperatura, etc.), por lo que la vegetación a integrar será de fácil mantenimiento.

## SÓTANO

El proyecto arquitectónico para el sótano, plantea la eliminación de los muros y artefactos sanitarios del área que se utiliza como carpintería, el propósito es ampliar este ambiente liberándolo de los elementos que ya no se utilizan por estar deteriorados. En el edificio se ha presentado una constante, que es causa de muchas de las alteraciones que se han suscitado con los años, esta constante es la falta de espacio de almacenamiento, tanto de papelería como de utilería, por lo que al ampliar la carpintería se podrá integrar mobiliario que supla esta necesidad.

## CUBIERTAS

Como primera medida, se ha previsto la liberación de la cubierta EMCO que cubre el patio central del edificio, debido a que es visualmente contrastante con la edificación, además de que bloquea la iluminación y ventilación al interior del inmueble. Sin embargo, se pretende integrar una nueva cubierta de lona tensada (tensoestructura), por la versatilidad que representa en cuanto al aspecto formal de la cubierta. La tensoestructura, como suele ser llamada, también proporcionará mayor y mejor iluminación y ventilación al interior del edificio, sin contar que es un recurso mucho más atractivo que la cubierta emco. Como caso análogo del uso de este tipo de cubierta en proyectos de restauración, se puede citar la colocación de tensoestructura en el Palacio Nacional de la Cultura.

Como parte final en la propuesta del proyecto arquitectónico, se plantea la colocación de pérgolas de madera con lámina de policarbonato, en todos los corredores de la azotea, y en la cafetería, de manera que estas áreas también puedan ser utilizadas en época lluviosa. Por último, se propone cambiar la cubierta de la cocina y de las oficinas ubicadas detrás del módulo de gradas de servicio, por una cubierta termoacústica.

Toda la vegetación propuesta será plantada en maceteros cuyo tamaño va a depender de la especie sembrada, pero con la característica de que su diseño no contraste con la estilística del

edificio. En general se propone el uso de plantas de fácil mantenimiento, que se adapten al clima y condicionantes de la ciudad.

## 6.2.2 PROPUESTA DE AMBIENTACIÓN.

### 1) **Bandera Blanca**

**(Spathiphyllum wallisii):** también conocida con el nombre de Cuna de Moisés. Miembro de la familia de las aráceas procede generalmente de la América Tropical. Puede llegar a alcanzar los 75 cm. de altura. Es una planta de hojas de color verde intenso, lanceoladas pero anchas, de unos 25 cm de largo, con la nerviación en diagonal. Es muy apreciada por su follaje brillante y luminoso y por sus curiosas flores reunidas en una inflorescencia central rodeada de un envoltorio blanco, la espata, que se va desarrollando día a día. Cada flor suele durar varias semanas.



**Plantación y cuidados:** necesita un sustrato esponjoso y húmedo. Se puede ubicar en lugares bien iluminados pero no a pleno sol. No tolera el ambiente seco y frío, pero puede soportar temperaturas de hasta 13°C. Conviene regarla 2 a 3 veces por semana, de manera que siempre tenga terreno húmedo, evitando encharcamientos. Necesita un buen drenaje. Abonar cada 15 días.

**2) Palmeras Para Interiores (Chamaedorea Elegans):** es una de las más utilizadas para interiores, tanto por su tamaño, que no es demasiado grande, como por la facilidad de su mantenimiento. Pertenecen a la familia de las arecaceae y tienen su origen en México, Guatemala y Belice.



Es una pequeña palmera con hojas pinnadas, de color verde intenso, colocadas alrededor del tallo. Este es delgado, de dos centímetros aproximadamente, y puede alcanzar una altura máxima de dos metros. La palma es muy elegante situada en solitario en cualquier interior.

**Plantación y cuidados:** necesita un subsuelo bien drenado y rico en materia orgánica. Se adapta fácilmente a cualquier tipo de ambiente, pero prefiere estar situada en zonas bien iluminadas o en semisombra, donde la palma crecerá más lentamente. El riego no debe ser frecuente ni excesivo.

**3) Bugambilia ( Bougainvillea glabra):** es un hermoso arbusto trepador, procedente de Brasil. Es de la familia de las nictagináceas. Forman una especie de siete u ocho arbustos o arbolillos que producen una flor muy llamativa y que dependiendo de la especie adoptan uno u otro color.

Las bugambilias o buganvillas, florecen con abundancia durante todo el verano y en algunos lugares cálidos es posible verlas con flor incluso en invierno. Son plantas ideales para cubrir una pared o un muro ya que llegan a alcanzar entre 3 y 4 metros, pero plantadas en maceta no llegan a pasar del metro y medio.

**Plantación y cuidados:** necesita mucha luz solar y cuanto más directa mejor, sino pierden sus hojas. Consiguen sobrevivir a temperaturas bajas hasta los 6 ó 7 ° donde pierden las hojas hasta la próxima primavera. Si está en maceta, necesita ser podada y abonada regularmente para mantener su altura y para que florezca cada primavera. En verano aguantan temperaturas muy elevadas, por encima de los 30°. Son plantas que bien cuidadas pueden llegar a vivir hasta 30 años plantadas en suelo, sin embargo en maceta es difícil que sobrepasen los 5 años. Se deben regar 2 a 3 veces por semana en verano y 1 en invierno. Si se planta en maceta lo mejor es tenerlas en el balcón, terraza o en una ventana para que alcancen su mayor grosor. Son plantas muy fáciles de cultivar.



**4) Poto o Teléfono (Epipremnum pinnatum 'Aureum'.):** es una planta perenne, colgante o trepadora, originaria de las islas Salomón, en Melanesia. En su zona de origen, las hojas acorazonadas tienen un tamaño mayor, llegando a tener un diámetro de 60 centímetros. Situado en interiores, el teléfono tiene unas hojas sensiblemente menores, pero su follaje sigue siendo muy atractivo por sus manchas de color verde y crema. Tiene unos tallos carnosos y segmentados, con raíces aéreas que le ayudan a trepar. Se puede utilizar como planta para colgar. En este caso es conveniente realizar podas de aquellas ramas que tengan un crecimiento irregular. También se puede utilizar como planta trepadora. Para que la planta pueda sostenerse procuraremos colocarle un tutor de apoyo. Los teléfonos necesitan un lugar luminoso pero sin sol directo. Con poca luz pierden el color amarillo del variegado de las hojas. Puede tolerar bien el ambiente seco



de un interior, aunque le beneficia las pulverizaciones de vez en cuando del follaje. Al despuntar los brotes (cortar las puntas) adquiere mayor densidad. En interiores pueden alcanzar alturas de 0.60 hasta 2 metros.

**Plantación y cuidados:** sustrato: cualquiera que presente buena aireación y que esté neutralizado, pero preferentemente se debe sembrar en terrenos de composición alcalina, creciendo con más vigor si el suelo es fértil, por lo que un abonado mensual con abono líquido. Necesita un ambiente iluminado aunque toleran la semisombra La temperatura ideal para esta planta se encuentra entre los 17 y 24 °C., no debiendo bajar nunca de los 10 °C, de lo contrario puede perder las hojas. Se debe regar cada 4 días en verano y una vez cada semana en invierno, evitando los encharcamientos.



### 6.2.3 PROPUESTA DE ILUMINACIÓN DE FACHADAS

Le Corbusier, en 1923, afirmaba que la arquitectura es el sabio juego de los volúmenes ensamblados bajo la luz. Precisamente, para evitar que las formas y detalles arquitectónicos del edificio se pierdan en la oscuridad, es que se ha propuesto la iluminación en las 2 fachadas del edificio con un sistema de última generación, "los leds".

La propuesta de iluminación contempla el uso de leds de color blanco frío para destacar las formas arquitectónicas y crear un alto impacto visual nocturno, pero para desarrollar la propuesta se deben tomar en cuenta las siguientes consideraciones básicas:

- propiedades arquitectónicas de la obra
- características de los materiales de construcción empleados.
- estado de iluminación de la zona que rodea el monumento.
- distancias desde las cuales queremos que el monumento sea visible.
- lección del tipo y número de los equipos de iluminación que deberán instalarse.
- determinación de la potencia de cada lámpara por cada equipo.
- temperatura del color y eficiencia luminosa de las lámparas.
- estudio y elección de rendición cromática teniendo en consideración las características psicológicas del color.

Hasta hace unos años se usaban principalmente proyectores con reflector cilindro-parabólico para iluminar distancias cortas y reflectores esfero-parabólicos para grandes distancias; además las lámparas generalmente usadas eran de sodio, con una emisión monocromática con tendencia al anaranjado. Por el contrario, desde hace poco tiempo

se han cambiado las tendencias en la aplicación conceptual de este tipo de lámparas y equipos. Esto ha sucedido desde que las empresas productoras de proyectores inteligentes han redireccionado el campo de la investigación y de las aplicaciones tecnológicas de sus productos hacia el sector de la arquitectura, obteniendo grandes resultados y colocando en el mercado proyectores capaces de mantener un funcionamiento elevado, con un buen rendimiento luminoso y un bajo consumo eléctrico, excelente rendimiento cromático y una completa gama de colores. El resultado obtenido con los proyectores de última generación para la arquitectura es notable, sobretodo en edificaciones de valor patrimonial, puesto que se logra casi siempre una correcta iluminación que destaca elementos particulares de la construcción sin representar un deterioro físico del mismo.

**LUMINARIAS A UTILIZAR**

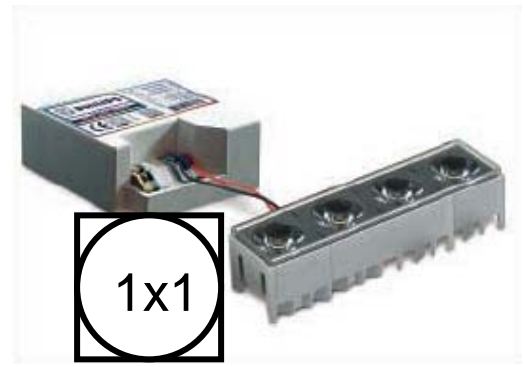
LED FLOOD: para acentuar detalle de los portales e ingresos principales. Color: Blanco Frío, haz concentrado de luz. Consumo Estimado: 36W.



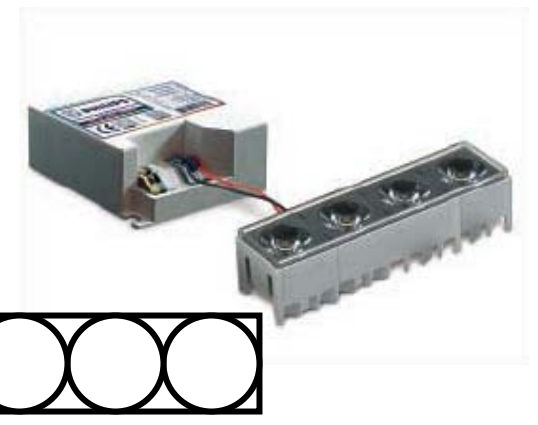
LED LINE: para remarcar la estructura lineal del monumento. Color: Blanco Frío, haz concentrado de luz. Luminaria de 60 cms.



LED MODULE: acentuación vertical en las columnas colocando módulos de 1X1 color Blanco Frío en haz concentrado de 3W, colocados en la parte superior de las columnas para evitar el vandalismo.



LED MODULE: Iluminación de coronamiento en color Blanco Frío, para resaltar la verticalidad del monumento. Haz lineal 8D X 50 módulos de 1X4 . Consumo Estimado: 4.5W.





Fotografía 25: propuesta de iluminación para las fachadas del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.

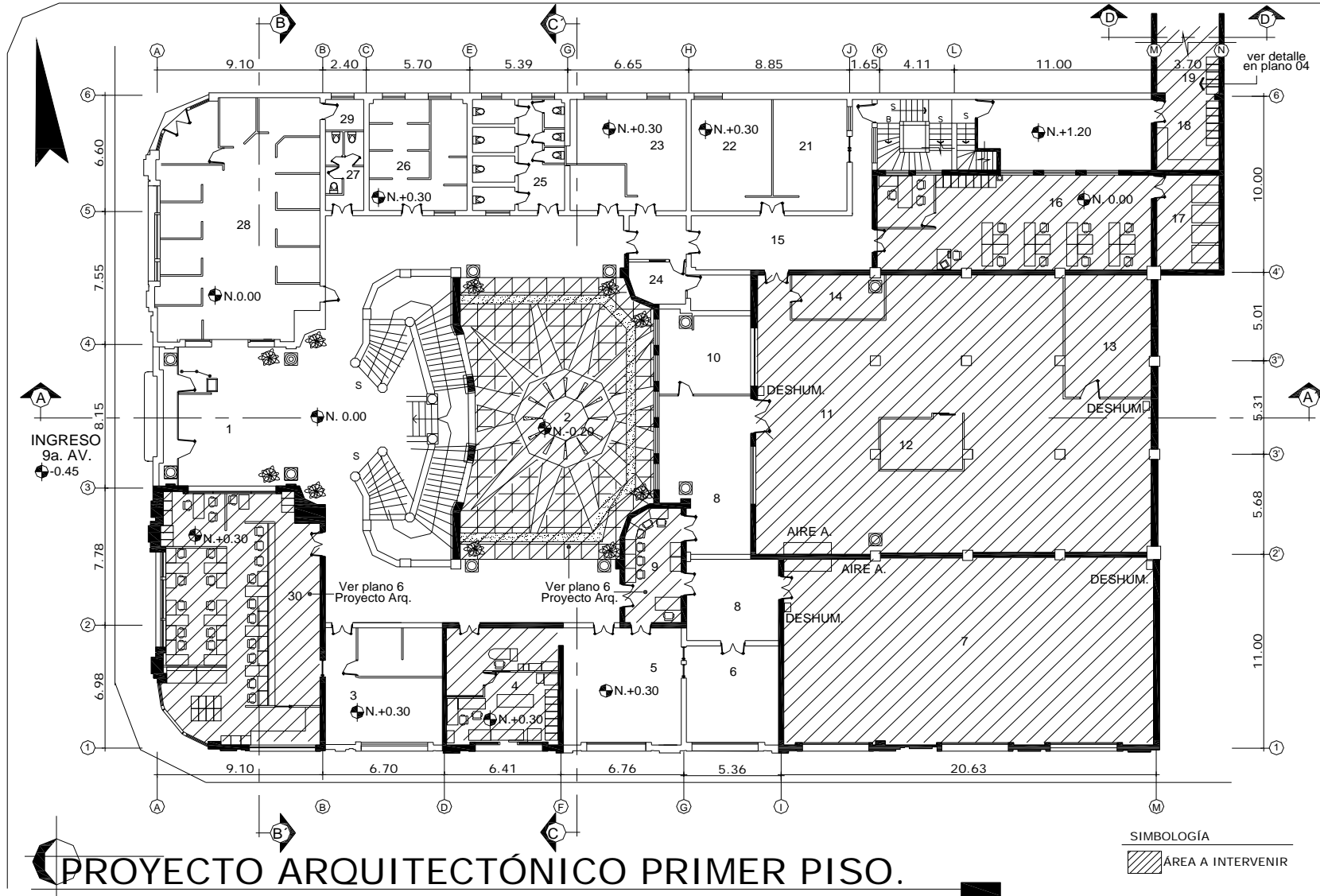
#### 6.2.4 ACTUALIZACIONES

Durante la administración actual de la licenciada Arabela Castro y la licenciada Noralba Guerra, con el propósito de mejorar las instalaciones, el servicio y la agilidad de trámites, el edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, ha sido sometido a un proceso de modernización del sistema y de remodelación física de las instalaciones; estas actividades sin duda han incrementado la eficiencia, posicionando a la institución en un nivel de vanguardia mundial, según la clasificación de índices de competitividad elaborada por el Banco Mundial.

La modernización del sistema se integra completamente a la tecnología actual, haciendo uso de los más novedosos sistemas de consulta dentro de las instalaciones; además haciendo énfasis en la importancia de la globalización, se ha implementado de comunicaciones vía Internet (website) destinado a consultas y trámites en línea, facilitando los trámites desde cualquier parte del mundo que tenga acceso a este servicio.

Por ser una edificación de carácter patrimonial, todas las intervenciones hechas para la remodelación física de las instalaciones, han sido asesoradas, aprobadas y dirigidas por el Departamento del Centro Histórico de la Municipalidad capitalina. La Remodelación estuvo a cargo del Arquitecto Guillermo Aguirre y, las áreas intervenidas fueron: la dirección jurídica, contabilidad, certificaciones, sala 7, sala 16, scanner, atención al cliente y las salas 11, 12, 13 y 14; además se han integrado acabados, principalmente la pintura de todo el edificio correspondiente a la cala arqueológica, se han integrado instalaciones especiales (aire acondicionado, Internet, telefonía), al igual que mobiliario y equipo nuevo en algunas oficinas, donde se pueden apreciar las luminarias halógenas suspendidas desde el techo, las puertas de vidrio templado, los escritorios de madera, las cortinas rolers, las rejillas de aire acondicionado y, muchos otros elementos más que forman parte del evidente cambio que se percibe desde el ingreso a la edificación.





NOMENCLATURA	
1.	INGRESO (GARITA)
2.	SALA DE EXPOSICIÓN TEMPORAL Y PATIO CENTRAL
3.	CONTABILIDAD
4.	FIRMA ELECTRÓNICA
5.	REGISTRADOR SUSTITUTO
6.	PROVEDURÍA
7.	BIBLIOTECA GUATEMALA
8.	EXHIBICIÓN GUATEMALA
9.	CONSULTA ELECTRÓNICA DE LIBROS
10.	SCANNER
11.	BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL
12.	DEPTO DE ESTUDIO DE FINCAS
13.	CELULA No. 1
14.	AUXS. DE CELULA No. 1 Y 4a
15.	EXHIBICIÓN DEPARTAMENTAL
16.	INFORMÁTICA
17.	BODEGA INFORMÁTICA
18.	ARCHIVO
19.	REPARACION DE LIBROS
20.	INFORMÁTICA (SEVIDORES)
21.	CELULA No. 4
22.	CELULA No. 4A
23.	CELULA PETEN
24.	BANCO G&T CONTINENTAL
25.	S.S. TRABAJADORES HOMBRES Y PÚBLICOS HOMBRES Y MUJERES.
26.	CELULA No. 2
27.	BAÑOS MUJERES
28.	VISADOS DE DOCUMENTOS
29.	PLANTA TELEFÓNICA
30.	TESORERÍA

**PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRIMER PISO.**

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PROYECTO ARQUITECTÓNICO PRIMER PISO

**Fuente:**  
Elaboración propia.

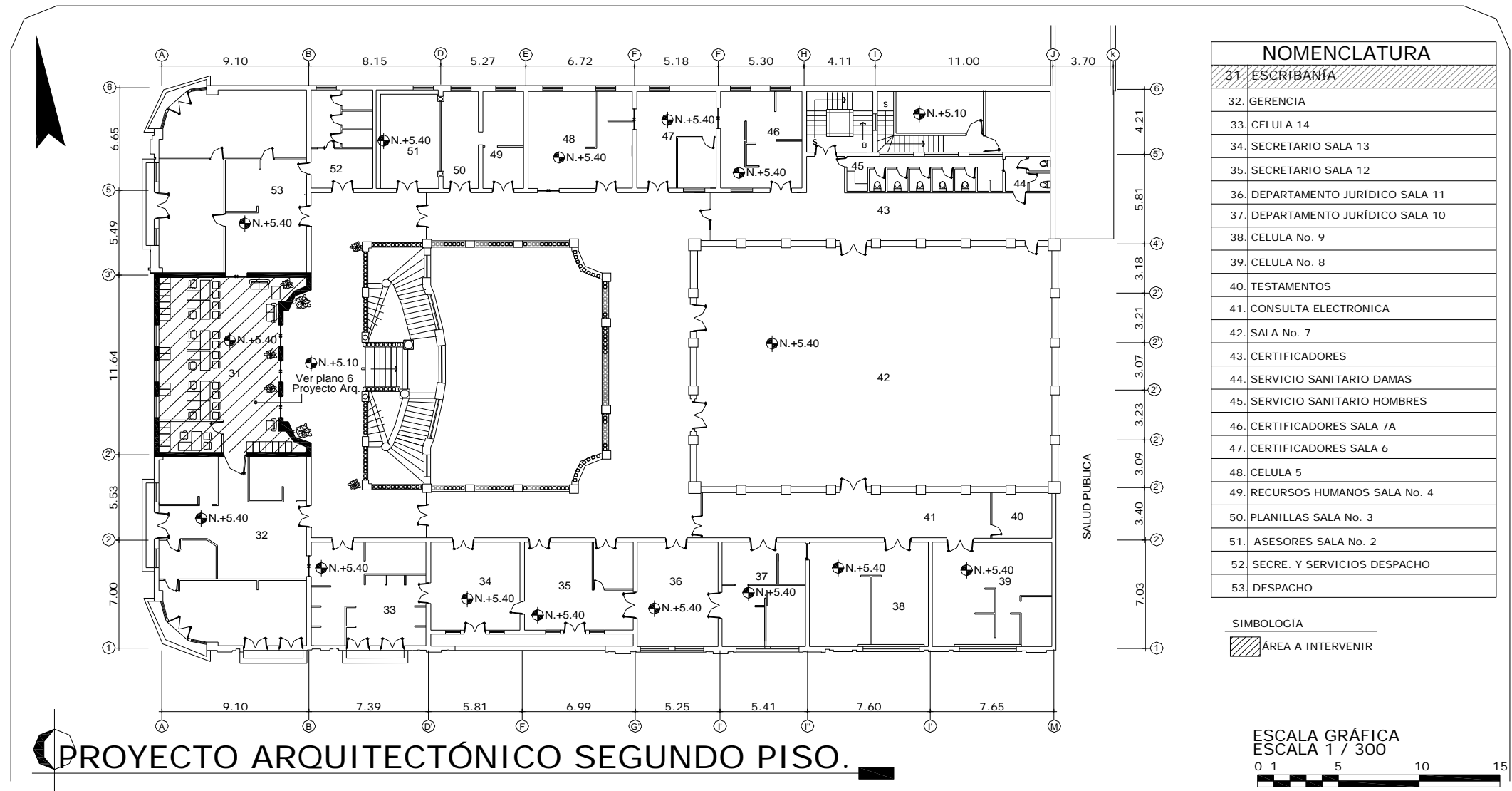
**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
1/15

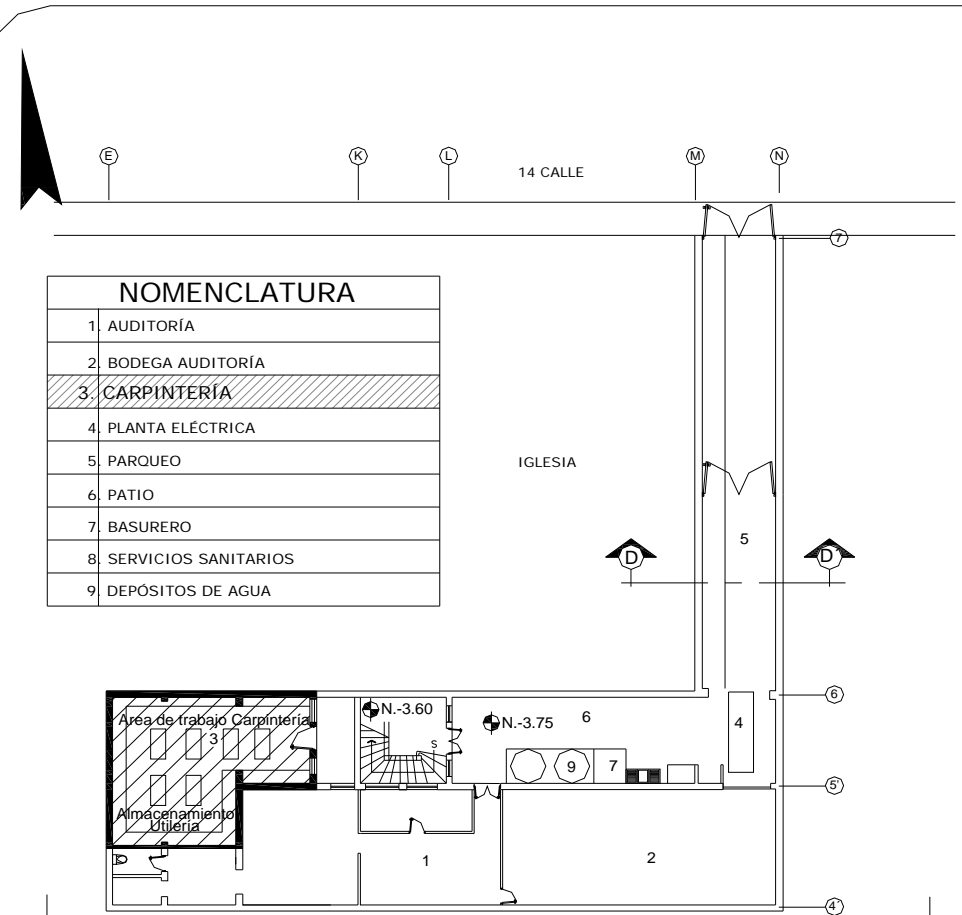
**HOJA**  
168



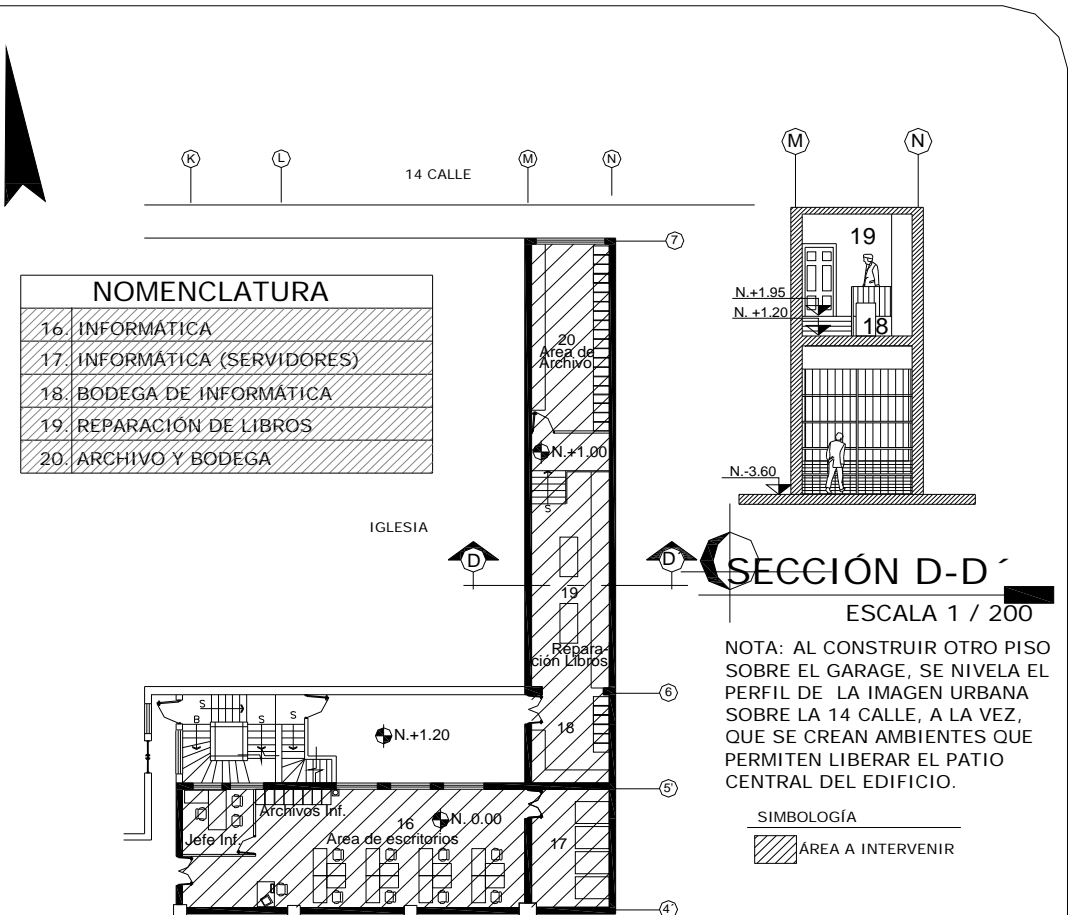




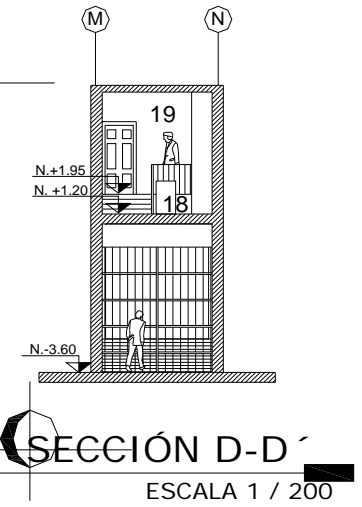




**PROYECTO ARQ. SOTANO**



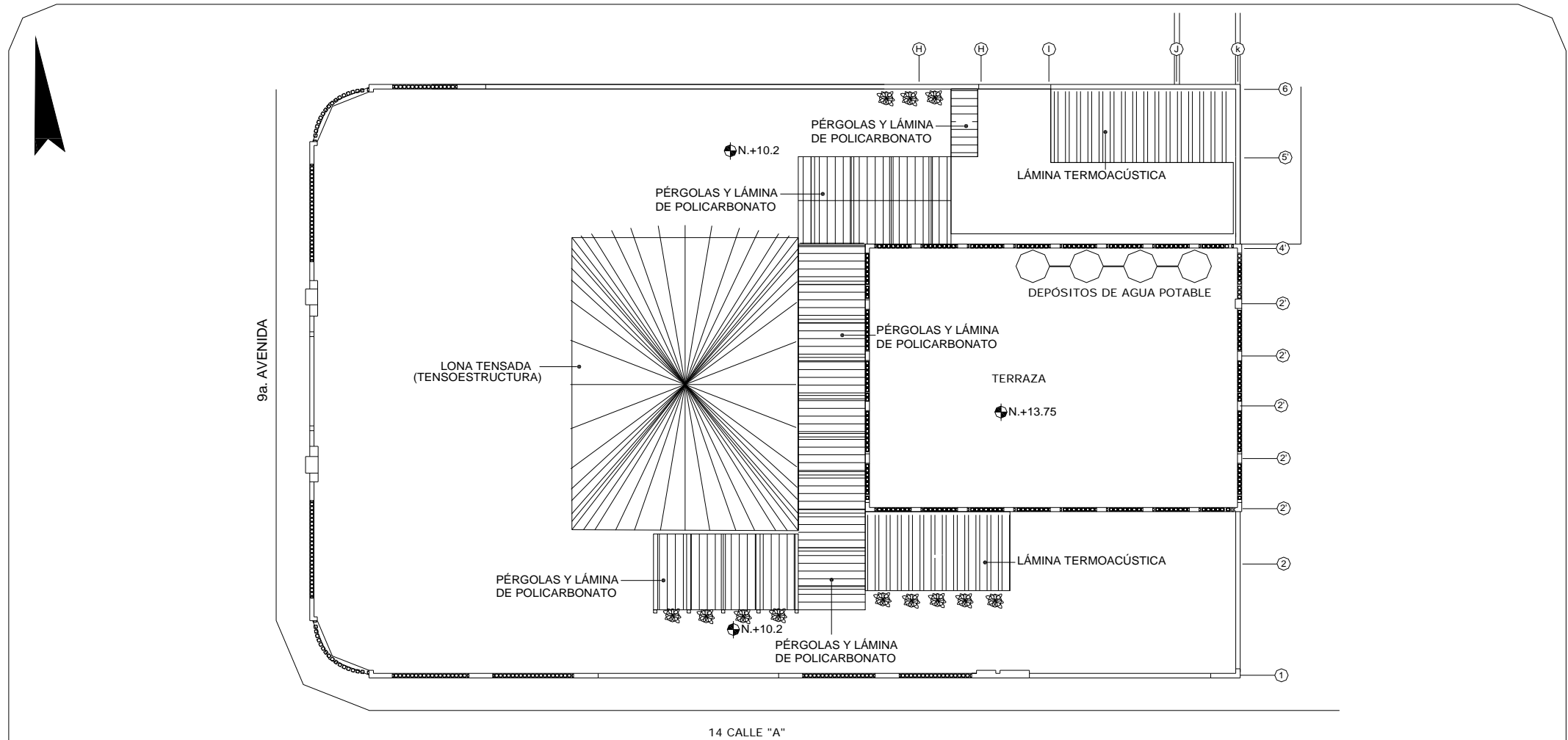
**PROYECTO ARQ. CORREDOR 1er PISO**



NOTA: AL CONSTRUIR OTRO PISO SOBRE EL GARAGE, SE NIVELA EL PERFIL DE LA IMAGEN URBANA SOBRE LA 14 CALLE, A LA VEZ, QUE SE CREAN AMBIENTES QUE PERMITEN LIBERAR EL PATIO CENTRAL DEL EDIFICIO.

SIMBOLOGÍA  
 AREA A INTERVENIR





# PROYECTO ARQUITECTONICO TECHOS



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
  
PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
TECHOS

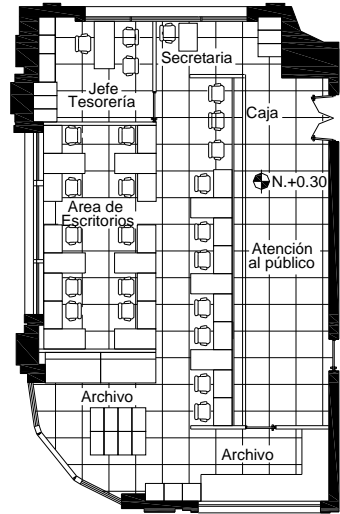
**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

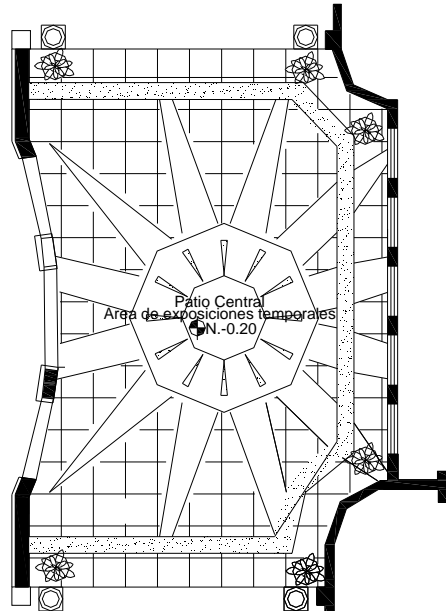
**No Plano:**  
5/15

**HOJA**  
  
172

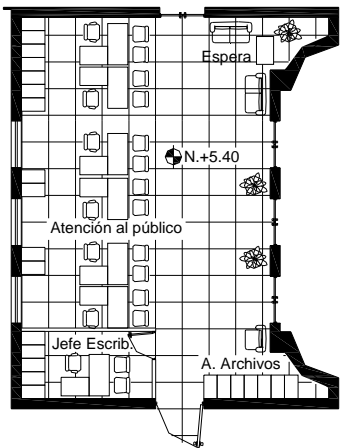




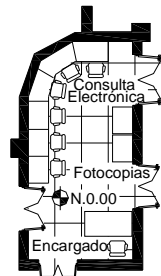
**TESORERÍA** ESC. 1 / 200



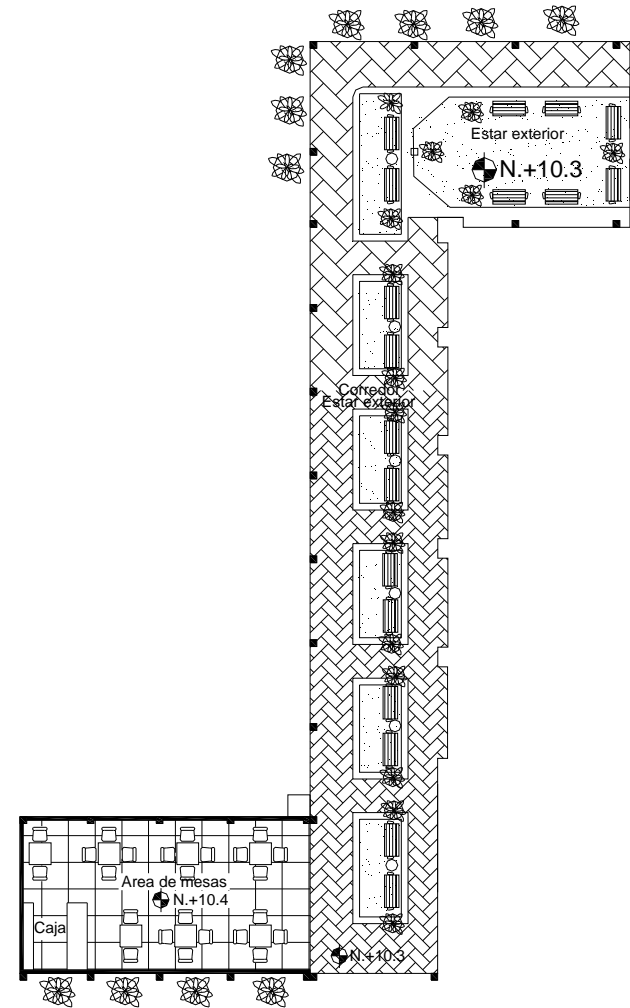
**PATIO CENTRAL** ESC. 1 / 200



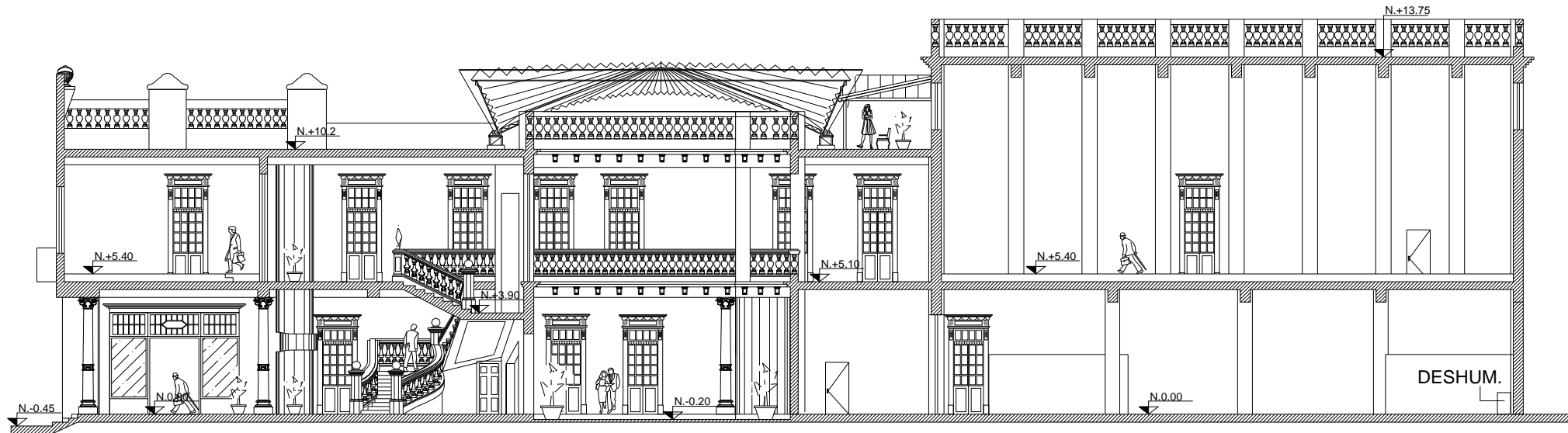
**ESCRIBANÍA** ESC. 1 / 200



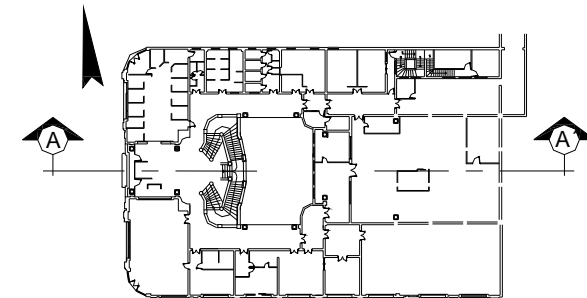
**CONSULTA ELECTRÓNICA** ESC. 1 / 200



**CAFETERÍA Y ESTAR TERRAZA** ESC. 1 / 200



PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

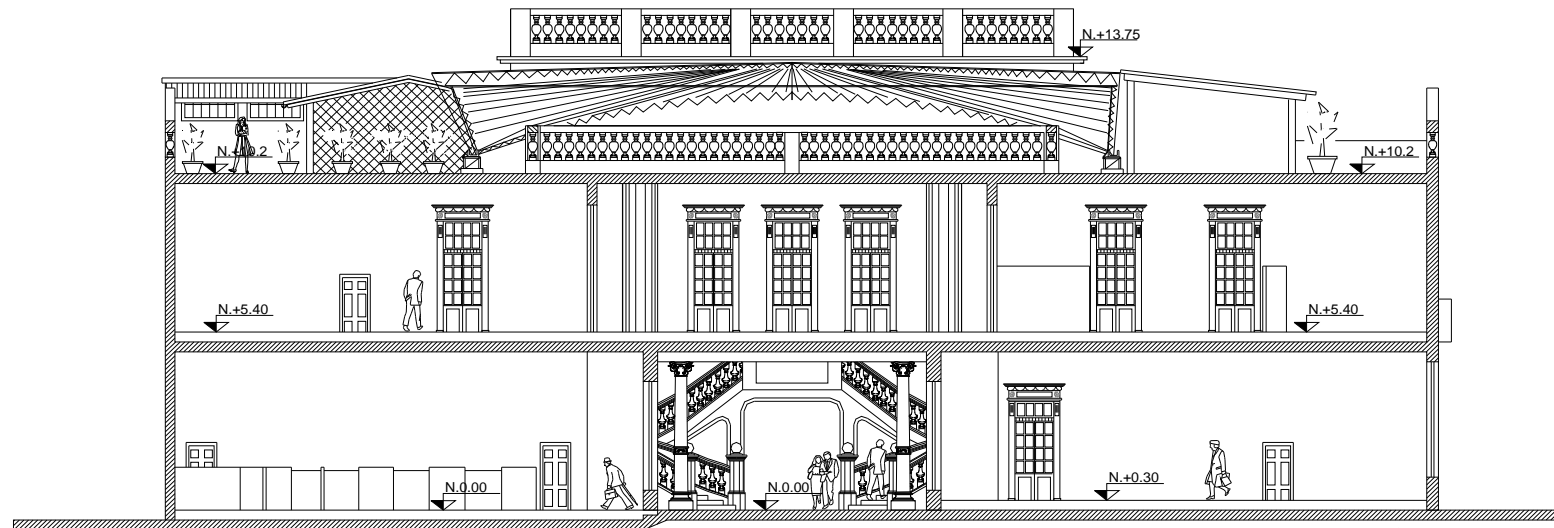
**Contenido:**  
PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
SECCIÓN LONGITUDINAL A-A

**Fuente:**  
Elaboración propia.  
**ESCALA:**  
INDICADA

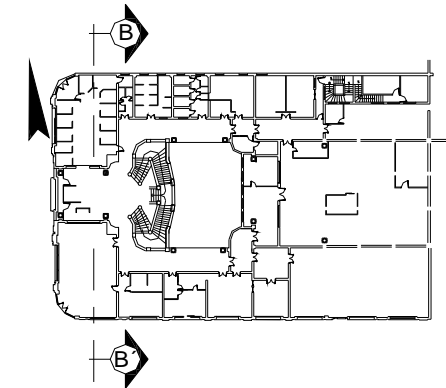
No Plano:  
**7/15**

HOJA

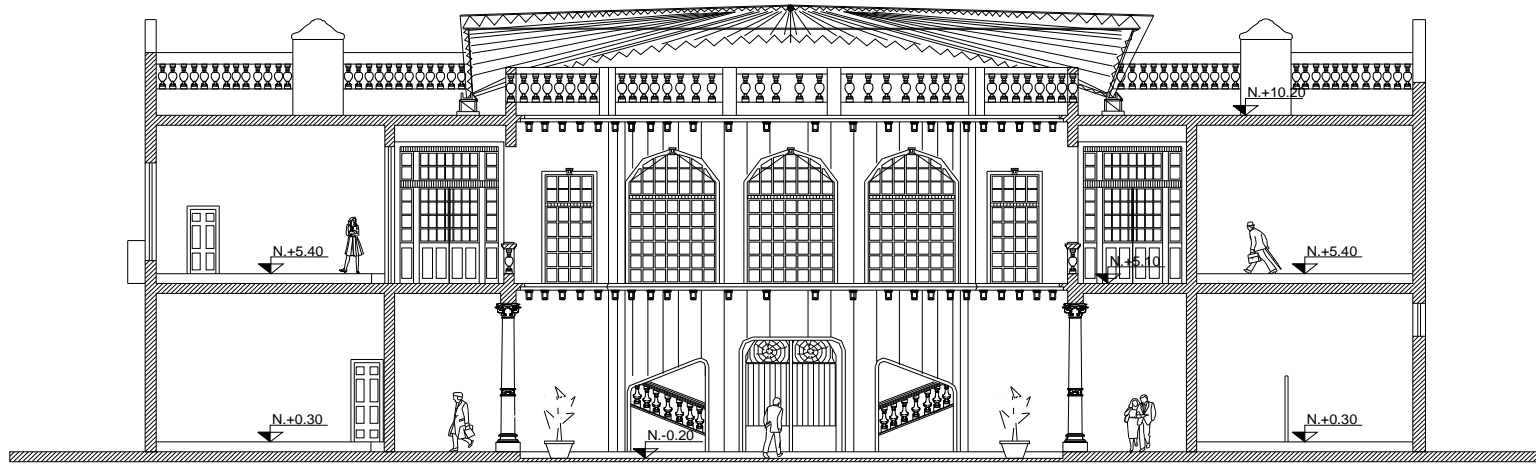
**174**



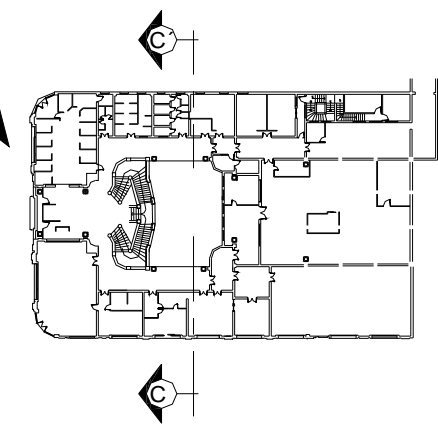
PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
SECCION TRANSVERSAL B-B



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10



PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
SECCION TRANSVERSAL C-C'



ESCALA 1 / 200  
ESCALA GRÁFICA  
0 1 5 10

UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza



**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio del Registro de la Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
PROYECTO ARQUITECTÓNICO  
SECCIÓN TRANSVERSAL C-C'

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
9/15

**HOJA**  
176

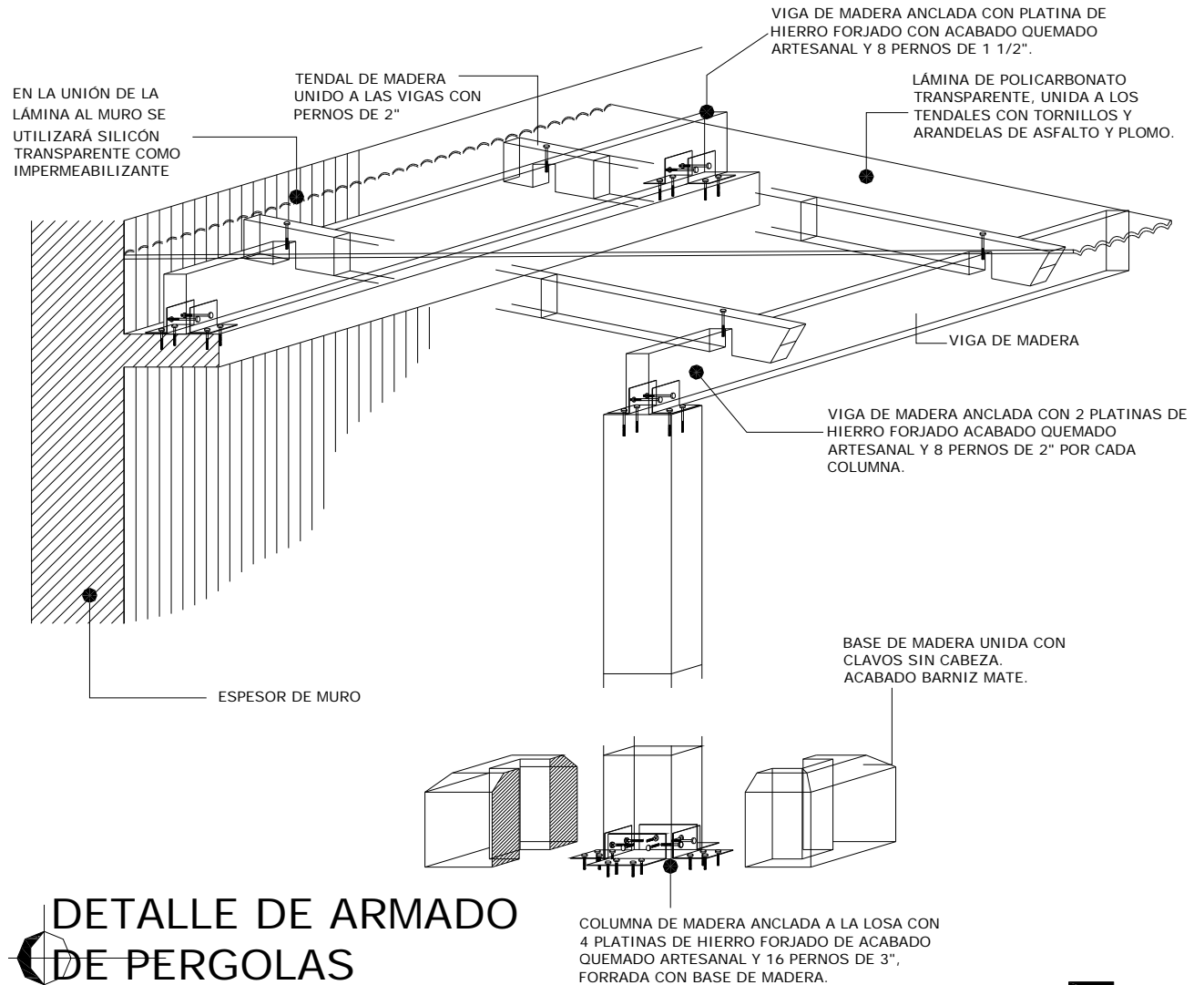




IMAGEN 1. CORREDOR TECHADO EN AZOTEA.



IMAGEN 2. CORREDOR TECHADO EN AZOTEA.



## DETALLE DE ARMADO DE PERGOLAS

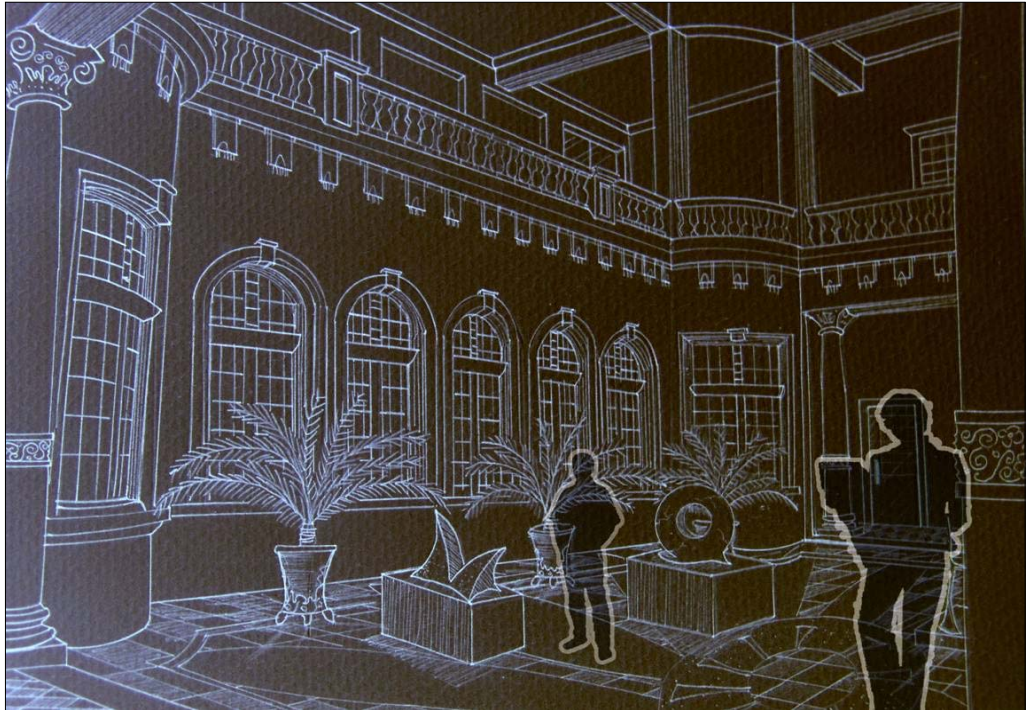


IMAGEN 3. PATIO CENTRAL, AREA DE EXPOSICIONES TEMPORALES.

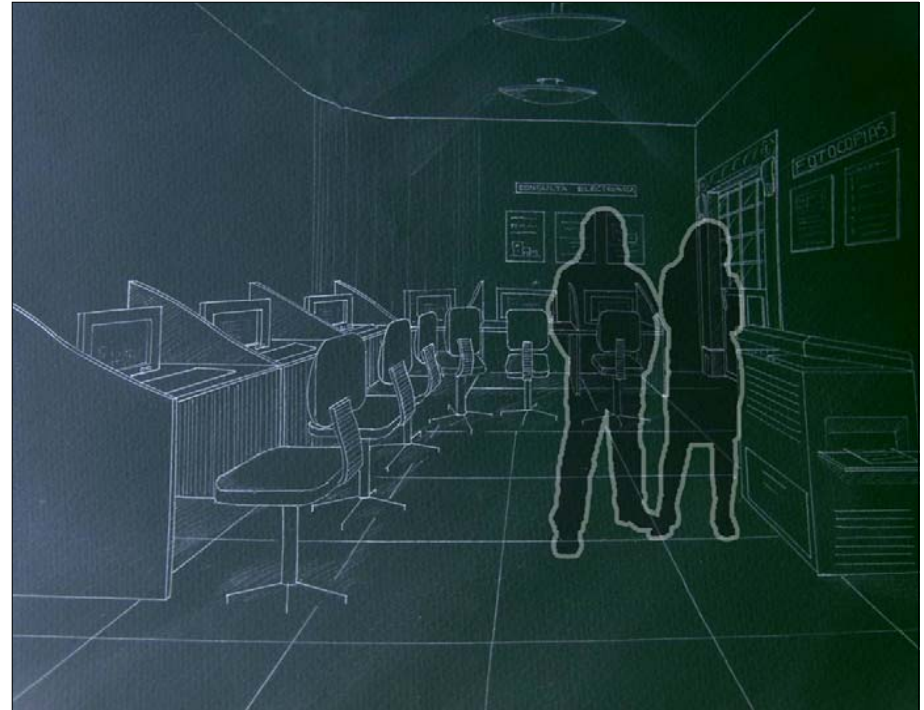


IMAGEN 4. CONSULTA ELECTRÓNICA DE USUARIOS.



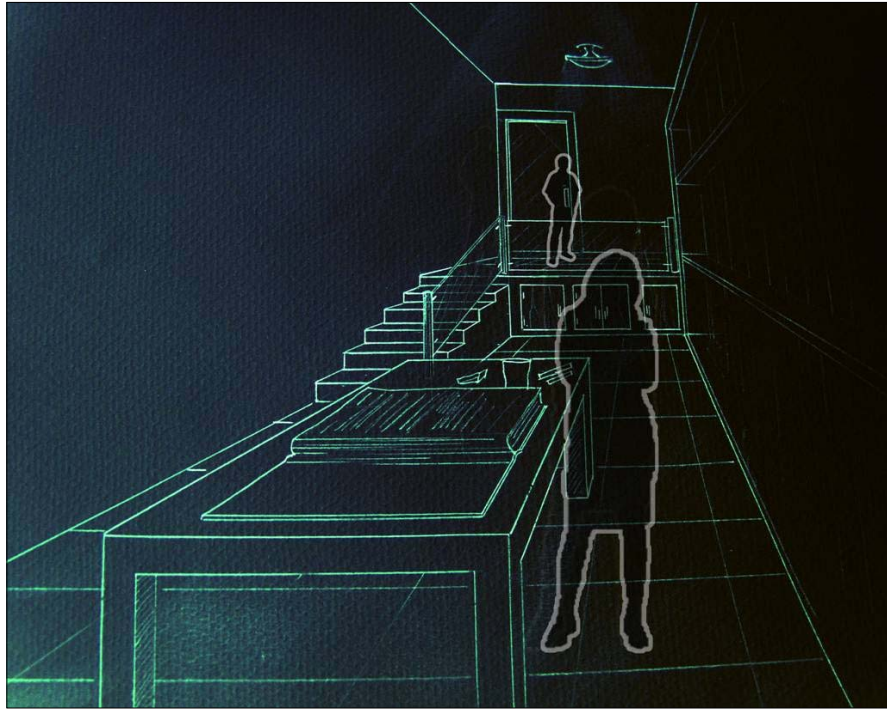


IMAGEN 5. ÁREA DE REPARACIÓN DE LIBROS

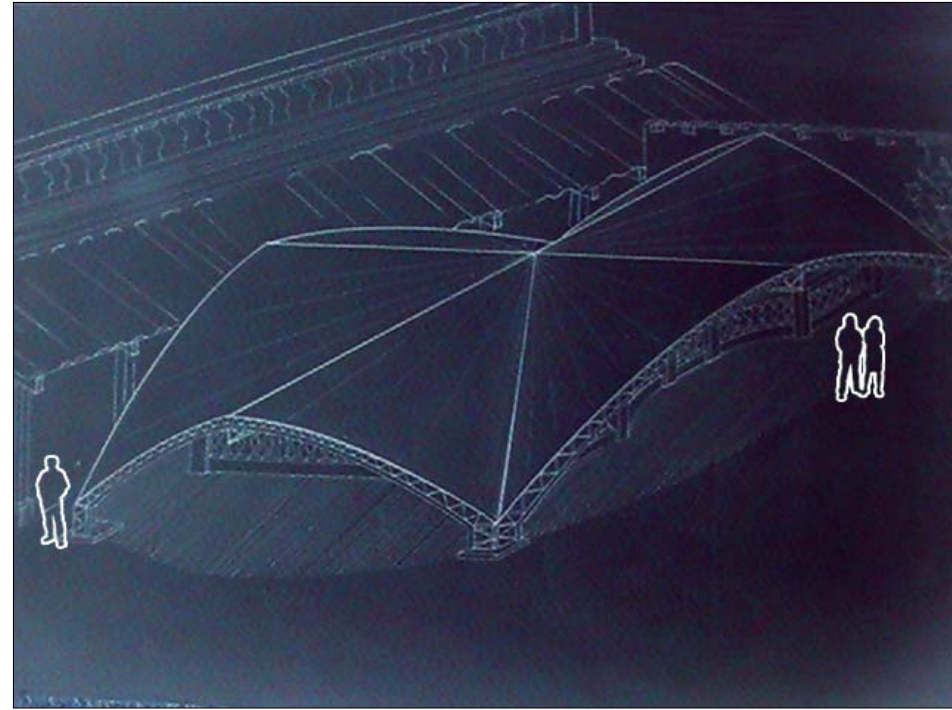
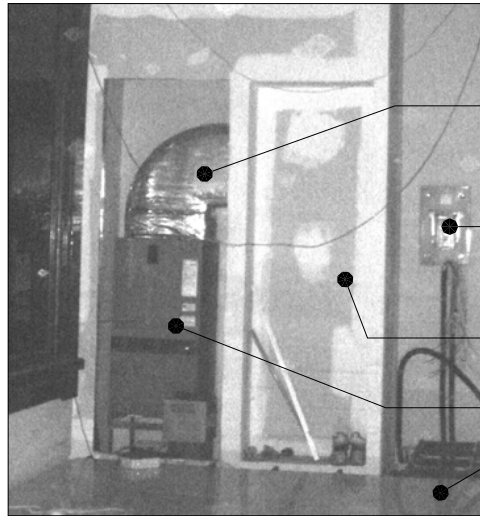


IMAGEN 6. DETALLE DE CUBIERTA DE LONA TENSADA PARA PATIO CENTRAL.



Ducto de distribución de aire acondicionado, elaborado con fibra de vidrio y recubrimiento foil de aluminio reforzado.

Tablero de distribución energía eléctrica y poliducto para conducción de cableado.

Muros de tablayeso.

Sistema central de distribución de aire acondicionado.

Nivel de piso actual, elevado +0.30Mt. para facilitar distribución subterránea de instalaciones.

IMAGEN 7. MÓDULOS DE CONTROL Y SALIDA DE INSTALACIONES: es necesaria la integración de acabados y pintura en módulos de tablayeso, creados para almacenamiento de dispositivos de control y distribución de instalaciones.

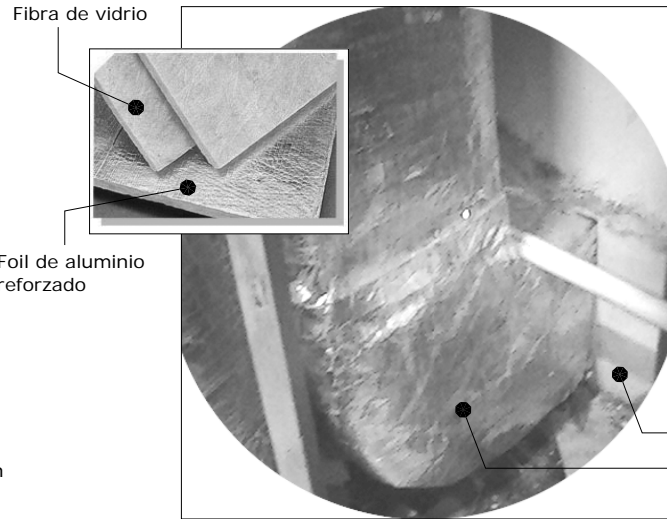


IMAGEN 8. DUCTO DE AIRE ACONDICIONADO: se ha tomado en cuenta que la distribución de los ductos de aire acondicionado será subterránea. El propósito es aprovechar el espacio existente entre el nivel de piso original (0.00) y el nivel de piso nuevo (+0.030 Mt.).

Los ductos de distribución de aire acondicionado, bajan desde el sistema central de distribución, hasta el nivel de piso original, instalándose por debajo del nivel de piso nuevo. Están elaborados de fibra de vidrio con recubrimiento foil de aluminio reforzado. Los ductos son flexibles y su diámetro, dependerá del área a cubrir y del volumen de aire frío a transportar.

Muros de tablayeso.

Bajada del ducto de instalación de aire acondicionado.

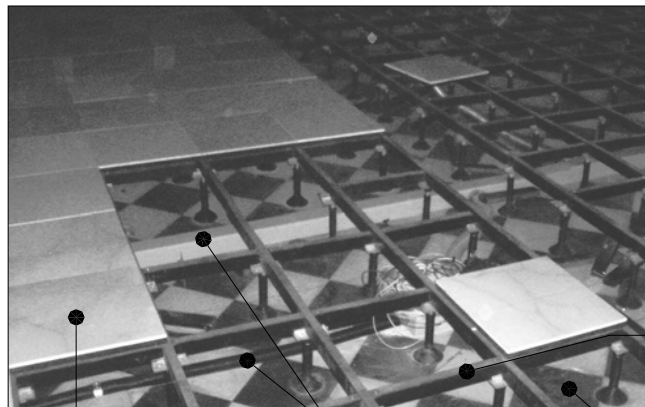


IMAGEN 9. NIVEL DE PISO ELEVADO PARA FACILITAR INSTALACIONES. se propone mantener el nivel de piso actual (+0.30Mt.). El propósito es utilizar este espacio para la distribución y conducción de instalaciones, tanto eléctricas, como de aire acondicionado, telefonía e internet.

Estructura metálica para elevar el nivel del piso sin ocasionar alteraciones físicas en el patrimonio.

Piso original de cemento líquido, nivel de piso original(0.00 Mt.)

Nivel de piso nuevo (+0.30 Mt.) Ductos de instalaciones

Nivel de piso actual (+0.30 Mt.)

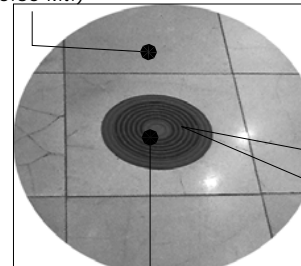
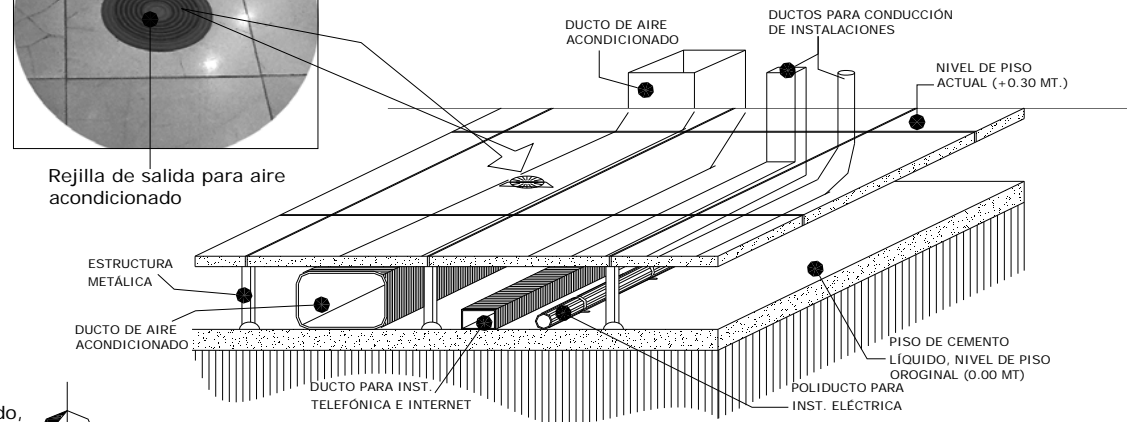
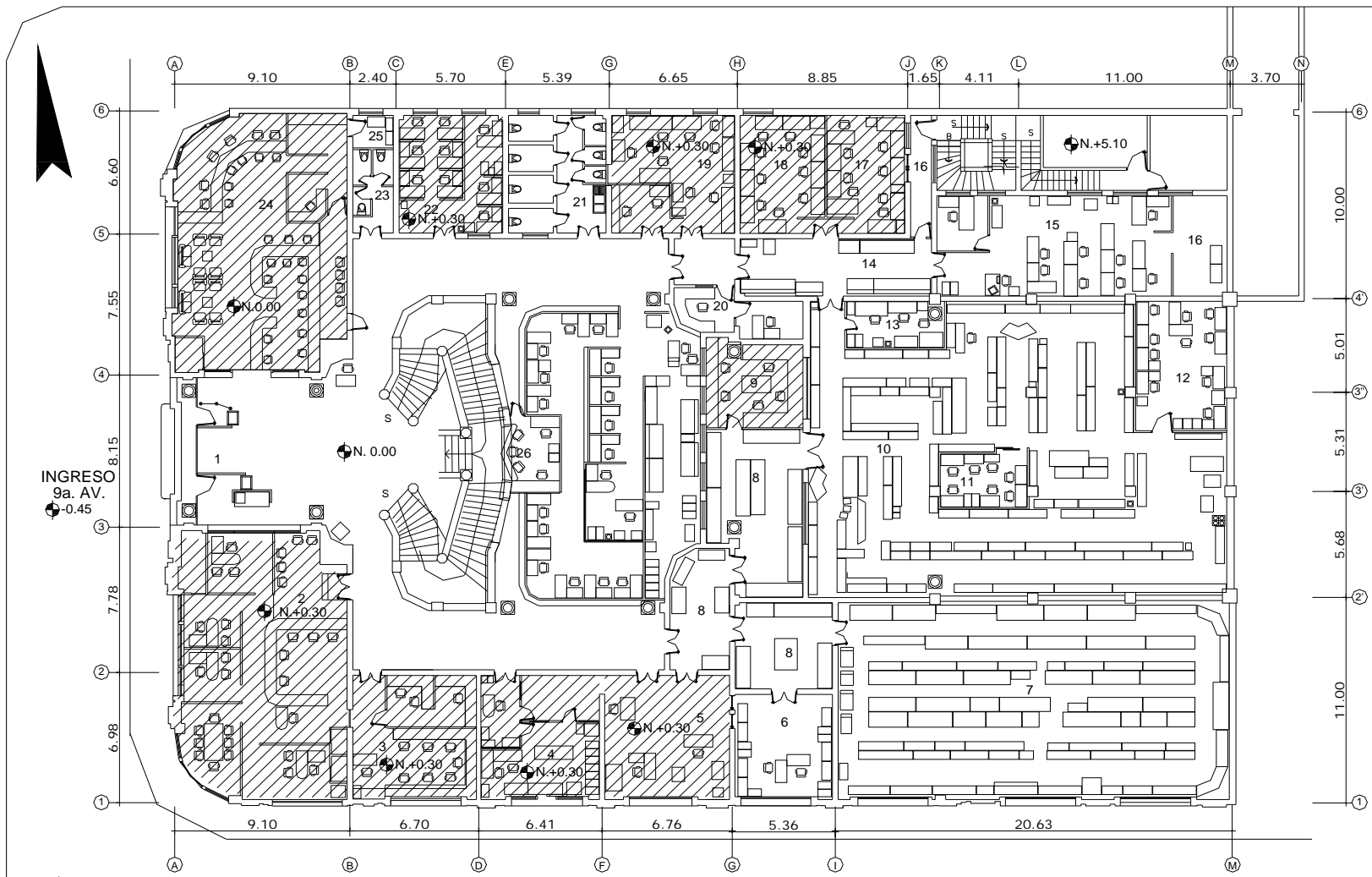


IMAGEN 10. REJILLA DE SALIDA DE AIRE ACONDICIONADO. La rejilla está ubicada en el piso (NPA) y enfría el ambiente en forma ascendente; esto se traduce en un ahorro significativo de electricidad, comparado al mayor consumo necesario para climatizar las oficinas desde el techo, debido a la altura del edificio.



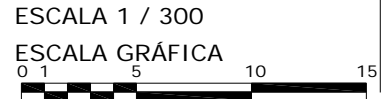
## DETALLE CONDUCCIÓN DE INSTALACIONES





NOMENCLATURA	
1.	INGRESO (GARITA)
2.	DIRECCIÓN JURÍDICA
3.	DEPTO. DE RECTIFICACIONES
4.	COMPAGINACIÓN
5.	SCANNER
6.	PROVEDURÍA
7.	BIBLIOTECA GUATEMALA
8.	EXHIBICIÓN GUATEMALA
9.	DELEGACIÓN DE LA SAT
10.	BIBLIOTECA DEPARTAMENTAL
11.	DEPTO DE ESTUDIO DE FINCAS
12.	CELULA No. 1
13.	AUXS. DE CELULA No. 1 Y 4a
14.	EXHIBICIÓN DEPARTAMENTAL
15.	INFORMÁTICA
16.	INFORMÁTICA (SERVIDORES)
17.	CERTIFICACIONES
18.	CERTIFICACIONES
19.	JEFE DE CERTIFICACIONES
20.	BANCO G&T CONTINENTAL
21.	S.S. TRABAJADORES HOMBRES Y PÚBLICOS HOMBRES Y MUJERES
22.	FIRMA ELECTRÓNICA
23.	BAÑOS MUJERES
24.	ATENCIÓN A NOTARIOS
25.	PLANTA TELEFÓNICA
26.	TESORERÍA

**PLANTA ACTUALIZACIONES PRIMER PISO.**



UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA  
Facultad de Arquitectura  
Tesis Profesional  
Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio  
del Registro de la  
Propiedad Inmueble.**

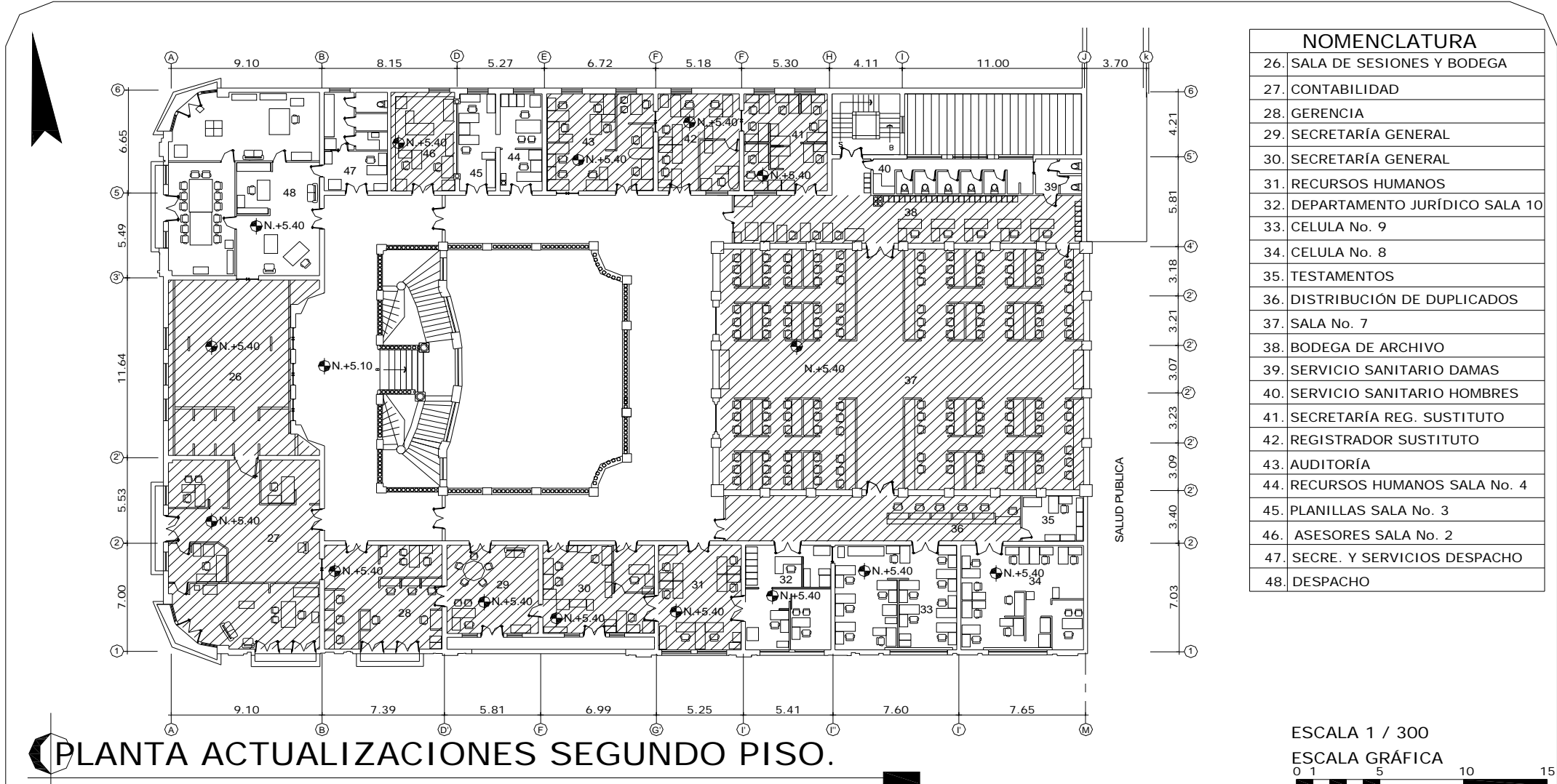
**Contenido:**  
ACTUALIZACIONES 1er. NIVEL

**Fuente:**  
Elaboración propia.

**ESCALA:**  
INDICADA

**No Plano:**  
**14/15**


**HOJA**  
**181**



NOMENCLATURA	
26.	SALA DE SESIONES Y BODEGA
27.	CONTABILIDAD
28.	GERENCIA
29.	SECRETARÍA GENERAL
30.	SECRETARÍA GENERAL
31.	RECURSOS HUMANOS
32.	DEPARTAMENTO JURÍDICO SALA 10
33.	CELULA No. 9
34.	CELULA No. 8
35.	TESTAMENTOS
36.	DISTRIBUCIÓN DE DUPLICADOS
37.	SALA No. 7
38.	BODEGA DE ARCHIVO
39.	SERVICIO SANITARIO DAMAS
40.	SERVICIO SANITARIO HOMBRES
41.	SECRETARIA REG. SUSTITUTO
42.	REGISTRADOR SUSTITUTO
43.	AUDITORÍA
44.	RECURSOS HUMANOS SALA No. 4
45.	PLANILLAS SALA No. 3
46.	ASESORES SALA No. 2
47.	SECRE. Y SERVICIOS DESPACHO
48.	DESPACHO

**PLANTA ACTUALIZACIONES SEGUNDO PISO.**

ESCALA 1 / 300  
 ESCALA GRÁFICA  



**UNIVERSIDAD DE SAN CARLOS DE GUATEMALA**  
 Facultad de Arquitectura  
 Tesis Profesional  
 Jessica W. Heredia Carranza

**Tesis:**  
**Revitalización del Edificio**  
**del Registro de la**  
**Propiedad Inmueble.**

**Contenido:**  
 PLANTA ACTUALIZACIONES  
 2do. NIVEL

**Fuente:**  
 Elaboración propia.  
**ESCALA:**  
 INDICADA

**HOJA**  
**182**



# REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

## F A R U S A C - R E N A C E N T R O

### PRESUPUESTO PARA LA REVITALIZACIÓN DEL EDIFICIO DEL REGISTRO GENERAL DE LA PROPIEDAD INMUEBLE

No	RENGLÓN / ACTIVIDAD	CANTIDAD	UNIDAD	COSTO UNITARIO	COSTO ACTIVIDAD	TOTAL RENGLÓN
<b>1</b>	<b>EXPLORACIÓN</b>					
1.1	Cala arqueológica para determinar color original en muros	15	Unidad	Q50.00	Q750.00	
1.2	Cala arqueológica para exploración de cimientos	439	ml	Q50.00	Q21,950.00	
1.3	Exploración de grietas y fisuras en toda la construcción	12264	m2	Q90.00	Q1,103,760.00	<b>Q1,126,460.00</b>
<b>2</b>	<b>ELIMINACIÓN Y LEBERACIÓN</b>					
2.1	Eliminar humedad, sales, microflora y manchas en los muros	5430	m2	Q225.00	Q1,221,750.00	
2.2	Eliminar humeado en terraza y piso del sótano	2578	m2	Q195.00	Q502,710.00	
2.3	Liberación de piso superpuesto	407	m2	Q80.00	Q32,560.00	
2.4	Liberación de tabiques en oficinas y espacios públicos	1	global	Q28,000.00	Q28,000.00	
2.5	Liberación de materiales y acabados en mal estado	205	m2	Q75.00	Q15,375.00	
2.6	Liberación de pintura de aceite en zócalos y gradas	223	m2	Q50.00	Q11,150.00	
2.7	Liberar Elementos discordantes (rótulos, pizarras) en muros	1	global	Q900.00	Q900.00	
2.8	Liberar la carpintería de los muros de los servicios sanitarios	32	m2	Q200.00	Q6,400.00	
2.9	Liberar puertas de aluminio y MDF	1	global	Q5,000.00	Q5,000.00	
2.10	Liberar cableado de electricidad en muros, techos y entrepiso	1	global	Q12,000.00	Q12,000.00	
2.11	Liberar instalaciones de la terraza	1	global	Q7,000.00	Q7,000.00	
2.12	Liberar luminarias discordantes (halógenas y fluorescentes)	1	global	Q4,500.00	Q4,500.00	
2.13	Liberar cubierta EMCO del patio central	1	global	Q7,000.00	Q7,000.00	
2.14	Liberar cubiertas de zinc, policarbonato y fibrocemento	1	global	Q8,000.00	Q8,000.00	
2.15	Liberar cubierta de lámina galvanizada troquelada	1	global	Q2,700.00	Q2,700.00	
2.16	Liberar estructura metálica en la cubierta del garage	1	global	Q5,000.00	Q5,000.00	<b>Q1,870,045.00</b>
<b>3</b>	<b>INTEGRACIÓN</b>					
3.1	Integración de piso de cemento líquido	920	m2	Q225.00	Q207,000.00	
3.2	Integración de piso de granito tipo morlón	298	m2	Q375.00	Q111,750.00	
3.3	Integración de acabados faltantes	205	m2	Q75.00	Q15,375.00	
3.4	Integración de elementos decorativos faltantes y nuevos	1	global	Q45,000.00	Q45,000.00	
3.5	Integración de pintura en muros resultado de la cala arqueológica	10860	m2	Q50.00	Q543,000.00	
3.6	Integración de puertas de madera (indicadas en plano)	1	global	Q34,000.00	Q34,000.00	
3.7	Integración de puertas de vidrio templado	1	global	Q68,700.00	Q68,700.00	
3.8	Integración de sobremarco en puerta del segundo piso	1	global	Q1,200.00	Q1,200.00	
3.9	Integración de ductos para conducción de instalaciones	1	global	Q526,400.00	Q526,400.00	
3.10	Integración de luminarias nuevas en todo el edificio	1	global	Q382,000.00	Q382,000.00	
3.11	Integración de entrepiso, muros y losa sobre el garage	1	global	Q190,000.00	Q190,000.00	
3.12	Integración cubierta (tensoestructura) lona tensada	1	global	Q62,000.00	Q62,000.00	
3.13	Integración de pergolas y celosía de madera en terraza	1	global	Q41,900.00	Q41,900.00	
3.14	Integración de lámina de policarbonato	188	m2	Q600.00	Q112,800.00	
3.15	Integración de lámina termoacústica.	85	m2	Q475.00	Q40,375.00	
3.16	Mobiliario y Equipo	1	Unidad	Q4,700,000.00	Q4,700,000.00	
3.17	Integración iluminación de la fachada con Leds color Blanco Frío	1	Unidad	Q723,000.00	Q723,000.00	
3.18	Integración y revitalización de fachadas en el Entorno Urbano Inmediato	7987	m2	Q1,300.00	Q10,383,100.00	<b>Q18,187,600.00</b>
<b>4</b>	<b>CONSOLIDACIÓN</b>					
4.1	En muros (grietas, fisuras, desportilladuras,desprendiminto de mat.)	1728	m2	Q475.00	Q820,800.00	
4.2	En losas (grietas, fisuras y desprendimiento de acabados)	6384	m2	Q250.00	Q1,596,000.00	<b>Q2,416,800.00</b>
<b>TOTAL</b>					<b>Q23,600,905.00</b>	

## CONCLUSIÓN

Siendo cuna del nacimiento de la ciudad Guatemala de la Asunción, el Centro Histórico, ha albergado un sin fin de historias, monumentos, impresionantes construcciones, inolvidables personajes y un sin número de usuarios que se han desenvuelto en un área de valor patrimonial incalculable. Como es lógico, esta ciudad no ha sido exenta del crecimiento poblacional, motivo generador de uno de los cambios más significativos de la tipología urbana. Estos cambios, aunados al paso del tiempo y a la transformación social de la zona, iniciada con el traslado de viviendas y entidades de importancia hacia el sur de la ciudad (actualmente avenida Reforma), agregado al surgimiento descontrolado de comercios formales e informales ubicados principalmente desde la plaza mayor hasta la 18 calle, han provocado un impacto negativo en la imagen urbana del Centro Histórico, convirtiéndolo en un tipo de “ciudad dormitorio”, es decir, que si el uso del suelo es comercial, va a tener una gran afluencia y actividad diurna, pero va a ser abandonado en la noche, pues no existen suficientes áreas residenciales. Gran parte de los pobladores que desarrollan sus actividades cotidianas en el área, generalmente y sobre todo en los últimos años, no tienen conocimiento de la importancia que representa la preservación del patrimonio cultural tangible y la mayoría de las veces, hacen mal uso de él, máxime si se trata de edificaciones de carácter comercial y gubernamental, puesto que son las que mayor volumen de usuarios reciben diariamente. Este fenómeno repercute directamente en el deterioro de los edificios y es una de las principales causas de alteraciones.

Estas alteraciones y deterioros disminuyen el valor arquitectónico, estético e incluso histórico de los monumentos, repercutiendo de forma negativa en la relación proporcional directa que existe entre la calidad de la imagen urbana de un centro histórico revitalizado vs. un incremento socio-económico del área patrimonial.

Gracias a esta relación porcentual, es que en las últimas décadas en la ciudad de Guatemala se ha empezado a tomar interés en la preservación del patrimonio edificado, principalmente en el área que comprende el Centro Histórico de la Ciudad, esta iniciativa es el resultado de la evidencia a nivel mundial de los beneficios que conlleva la conservación y restauración de monumentos, los cuales se perciben en el indiscutible mejoramiento de la imagen urbana, en la calidad de vida, aumento del nivel cultural en el sector, en la atracción de vivienda y en el potencial turístico arquitectónico que se puede explotar; factores que traen como consecuencia un incremento en la economía local. Todos estos beneficios deben ser utilizados como una herramienta que impulse actividades y proyectos de rescate, revitalización y unificación, tanto para el Centro histórico como conjunto, así como para la imagen de cada barrio, núcleo y edificación patrimonial de manera individual.

Está claro que cada propuesta que surja encaminada al rescate del centro Histórico y a todas los inmuebles de categoría patrimonial, deberá basarse en las regulaciones existentes creadas para lograr esta unificación urbana, aunque de alguna manera, siempre debe considerarse la individualidad de los proyectos puntuales, teniendo en cuenta que cada uno de estos presentará condicionantes y características particulares dentro de un núcleo de influencia. Es entonces que la restauración de monumentos pasa a tener un rol importante en la conservación histórica, estética y arquitectónica de los monumentos. Aunque ha sido considerada aún como una ciencia incierta, no se puede negar que la actividad restauradora y todos los procesos que esta involucra, son determinantes para la preservación patrimonio tangible.



## RECOMENDACIONES

- Se recomienda que este trabajo de tesis, sirva para la gestión de recursos que puedan ser utilizados para llevar a cabo el proyecto de revitalización del edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble.
- Que este proyecto sirva como herramienta en la creación y fomento de una cultura de preservación patrimonial, con el fin de crear interés en la población y que ésta sea parte activa del proceso revitalizador del Centro Histórico, de manera que se cree un vínculo de identidad y propiedad hacia el mismo.
- Es recomendable que aunado a los proyectos de restauración para el rescate y revitalización del Centro Histórico que promueve la Municipalidad capitalina por medio del programa Renacimiento, se ejecuten acciones sociales que permitan disminuir y si es posible erradicar a largo plazo, la problemática de integración y desarrollo "social" que afecta esta zona de la ciudad. (comercio informal, prostitución, vandalismo e indigencia).

## APORTES

1. Este trabajo de tesis, representa un aporte, económico significativo para el Registro General de la Propiedad Inmueble, puesto que con él se pueden gestionar recursos para la ejecución del proyecto de la Revitalización del actual Edificio que ocupa esta institución, además representa un ahorro en la inversión para el desarrollo del estudio, investigación y propuesta revitalizadora, tanto del inmueble como del entorno urbano inmediato.
2. Este trabajo de tesis es útil para el desarrollo de proyectos que apunten al Rescate del Centro Histórico de la ciudad de Guatemala que deben ser impulsados por las entidades gubernamentales ó municipales respectivas, y constituye una herramienta técnica descriptiva de las intervenciones directas necesarias para la revitalización de de una edificación de categoría patrimonial "A" como es el Registro General de la Propiedad Inmueble, a la vez sirve para implementar acciones que unifiquen la imagen urbana en el área de influencia o entorno urbano inmediato.
3. Además es un aporte directo de información arquitectónica que puede servir como material de consulta a todos los usuarios de la biblioteca de la facultad de arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala y de todas las universidades del país.
4. Representa un aporte técnico, principalmente para estudiantes y personas que se desenvuelven en el campo de la arquitectura y la historia, que estén interesadas en la investigación del actual Edificio del Registro General de la Propiedad Inmueble, además de todas aquellas personas e instituciones que sin pertenecer a cualquiera de estos dos campos de estudio estén interesadas en la restauración de monumentos de valor patrimonial.



## FUENTES BIBLIOGRÁFICAS

- Archivo General de Centroamérica.
- Centro de Investigaciones Regionales de Meso-América Cirma
- Hemeroteca Nacional.
- Instituto de Antropología e Historia IDAEH.
- Instituto Geográfico Nacional IGN.
- Instituto Nacional de Estadística INE.
- Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología, INSIVUMEH.
- Internet.
- Biblioteca de la Facultad de Arquitectura de la Universidad de San Carlos de Guatemala
- Registro General de la Propiedad Inmueble.
- Departamento del Centro Histórico.

### Entrevistas:

- Dr. en Arquitectura Mario Ceballos Espigares.
- Dr. en Historia del Arte Fernando Urquizú.
- Ms. Arq. Lionel Bojorquez Cativo.
- Arq. Álvaro Véliz.
- Lic. José Luis Muñoz Mata.

## BIBLIOGRAFÍA

Boullon, Roberto, **Planificación del Espacio Turístico**, (México: Edit. Trillas, 1988).

Castells Manuel, **La cuestión urbana**, (México: Editorial Siglo XXI, Segunda Edición, 1976).

Celso Lara Figueroa, **Leyendas y casos de la tradición oral de**

**la ciudad de Guatemala**. (Guatemala: Editorial Universitaria de Guatemala, 1984).

Dr. Mario Ceballos, **Conservación de Monumentos**, (Guatemala: Libro de apoyo al curso Conservación de Monumentos Facultad de Arquitectura, USAC, 2003).

Gellert Guisela Pinto Soria J.C., **Ciudad de Guatemala Dos Estudios Sobre su Solución Urbana (1524-1950)**, (Guatemala: Editorial Universitaria Colección Estudios Universitarios, Vol No 32 USAC, 1992.)

Hemeroteca Nacional. **Álbum Grafico de la administración del General Don Jorge Ubico**. Guatemala Grafica. Homenaje de adhesión y simpatía. (Guatemala: 14 de Febrero de 1943)

Krier, Rob, **El espacio urbano**, (Barcelona: Gustavo Gili, 1981).

Laarbi, Ali Mohamed, **Arquitectura y Ciudad**, Seminario Arquitectura y Ciudad, tomo 1, (1993).

Landra, Horacio, **Plan Piloto de Renovación Urbana**, 1971.

Le Corbusier, **Principios de Urbanismo**, (Barcelona: Editorial Ariel, Cuarta Edición, 1979).

Ledrut, Raymond, **El Espacio Social de la Ciudad**, (Editorial Amorrortu, 1974).

Lowdon, Wingo, **Ciudades y Espacio: El uso futuro del suelo urbano**, (Barcelona: Editor. Oikos Tau, 1986).

Lynch Kevin, **La Imagen de la Ciudad**, (Cuba: Ediciones Ciencia y Cultura, 1970).

Ministerio de fomento. **Memoria de las labores del Poder**

**Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1936.** (Guatemala: Tipografía Nacional. Impreso No 340. 1937).

Ministerio de fomento. **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1937.** (Guatemala: Tipografía Nacional. 1938).

Ministerio de fomento. **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1938.** (Guatemala: Tipografía Nacional. 1939).

Ministerio de fomento. **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1939.** (Guatemala: Tipografía Nacional. Impreso No 340. 1940).

Ministerio de fomento. **Memoria de las labores del Poder Ejecutivo en el ramo de fomento durante el año administrativo de 1941.** (Guatemala: Tipografía Nacional. Impreso No 830. 1942)

Perloff, Harvey S. **La Calidad del Medio Ambiente Urbano,** (Barcelona: Editor Oikos Tau, 1974).

Sifontes Francis Polo, **Crónicas de Ayer,** (Guatemala: Tipografía Nacional, Primera Edición, 1993)

Villagran García José, **Arquitectura y Restauración de Monumentos,** (México: 1989).

### **ENSAYOS, REVISTAS Y FOLLETOS**

Arq. Naselli, Cesar. **Diseño del Paisaje Espacios Públicos Recreativos,** Revista Escala, No 153.

Aycinena E. Roberto: Ensayo: **Los Últimos Cincuenta Años de Arquitectura en Guatemala, Arte Contemporáneo, Occidente de Guatemala.** (Guatemala: 1987).

Bonfil Ramón, Apuntes Sobre Restauración de Monumentos, (México: 1974).

Chanfón Olmos Carlos, **Fundamentos teóricos de la Restauración.** (México: UNAM, 1988).

Departamento del Centro Histórico, Documento: **El Renacimiento del Centro Histórico.** (Guatemala,)

Díaz Berrio, **Recomendaciones sobre la protección en el Ámbito Nacional del Patrimonio Cultural y Natural adoptado por la XVII Convención.** (París: UNESCO, 1972).

Díaz Berrio Salvador, **Protección del Patrimonio Cultural Urbano,** (México: Instituto de Antropología e Historia de México, 1986).

Ministerio Español de Obras Públicas y Urbanismo, **La Ciudad Iberoamericana,** 1987.

Municipalidad de Guatemala, CIFA, DIGI, USAC, **Estudios Base para el Reconocimiento y Evaluación del Centro Histórico de la Ciudad de Guatemala,** (Guatemala, 1995).

Municipalidad de Guatemala, **Plan de Desarrollo Metropolitano: Segundo Estudio Base,** (Guatemala: 1995).

### **LEGISLACIÓN NACIONAL E INTERNACIONAL**

Álvarez Arévalo Miguel. **Legislación Protectora de los Bienes Culturales de Guatemala.** (Guatemala: Editorial Serviprensa Centroamericana, 1980).

Acuerdo Municipal, **Creación del Consejo Consultivo del Centro histórico de la Ciudad de Guatemala**, (Guatemala: Septiembre 1993.)

Código Municipal, INFOM, (Guatemala 1998.)

Congreso de la Republica, Ministerio de Cultura y Deportes, Municipalidad de Guatemala. **Legislación del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala**, (Guatemala, Tipografía Nacional 2002,) Cáp. I, Artículo 2.

Instituto de Antropología e Historia, **Legislación para la protección del Patrimonio Cultural de Guatemala-Centroamérica**.

Leyes, **Estatutos Legales de la Universidad de San Carlos de Guatemala USAC**, (Guatemala 1989.)

Municipalidad de Guatemala. **Legislación del Centro Histórico, Ciudad de Guatemala**. (Guatemala: Tipografía Nacional. 2001).

Municipalidad de Guatemala, EDOM, (Guatemala: 1972,).

Municipalidad de Guatemala, Departamento del Centro Histórico, **Plan de Manejo del Centro Histórico de la Nueva Guatemala de la Asunción**, (Guatemala: 2003).

Ley de Indias

Carta de Atenas 1931

Carta de Cracovia

Carta de Granada

Carta Italiana de Restauración

Carta de París 1972

Carta de Venecia 1964

Carta de Veracruz

Coloquio Sobre la Conservación de Pequeñas Ciudades Históricas

Declaratoria Universal de los Derechos Humanos 1948

Normas de Quito

Resolución de Brujas

UNESCO Recomendaciones de Nairobi 1976

### TESIS

Ceballos Mario F. y To Marco Antonio. **El Complejo Arquitectónico de la Recolectión de la Antigua Guatemala una Propuesta de Restauración y Reciclaje**, (Tesis de maestría, Facultad de Arquitectura, USAC, Guatemala, 1990).

Chinchilla Jessica. **Propuesta de Restauración y Reciclaje del Inmueble Utilizado como Primer Palacio Arzobispal de la Ciudad de Guatemala**. (Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura. USAC. 1999.)

Cruz Cortéz Sergio Estuardo. **Valorización del Templo San Juan El Obispo y Su Entorno Urbanístico Inmediato. La Antigua Guatemala**. (Guatemala: Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura. USAC. Mayo 2001.)

Medina Edgar Alfonso, **Desarrollo histórico urbanístico de la ciudad de Guatemala y su incidencia actual en la zona nueve**. (Tesis de Licenciatura, Facultad de Arquitectura, USAC, Guatemala).

### PUBLICACIONES DE PRENSA

Hemeroteca Nacional. **Diario de Centroamérica**, (Guatemala 13 de febrero de 1943).

Hemeroteca Nacional. **Diario El Liberal Progresista**. Febrero de 1938.

Hemeroteca Nacional. **Diario El Liberal Progresista**. Noviembre y Diciembre de Del año 1937.

Hemeroteca Nacional, **Diario El Imparcial**, "Quedó inaugurado



en esta fecha el Nuevo Palacio de Justicia” (Guatemala: Lunes 14 de Febrero de 1938).

Hemeroteca Nacional, Prensa Libre, Artículo: **Semana Santa**, (Guatemala: Domingo 6 de Abril de 2003).

### **OTRAS PUBLICACIONES**

IDAEH. **Ficha Técnica del edificio del “Registro General de la Propiedad Inmueble”**. (Guatemala: Instituto de Antropología e Historia 2006).

Registro General de la Propiedad. **Anotaciones de la Finca Urbana 20206, folio 38, libro 201, Registro General de la Propiedad**, (Guatemala: 2006)

Instituto Geográfico Nacional IGN, **Diccionario Geográfico**, (Guatemala 2004).

Instituto Nacional de Estadística, **XI Censo de Población, VI de Habitación**, (Guatemala 2002.)

Instituto Nacional de Sismología, Vulcanología, Meteorología e Hidrología, INSIVUMEH, **Notas de Archivo**. (Guatemala: 2004).



## **A N E X O S**

---




### Tradicional

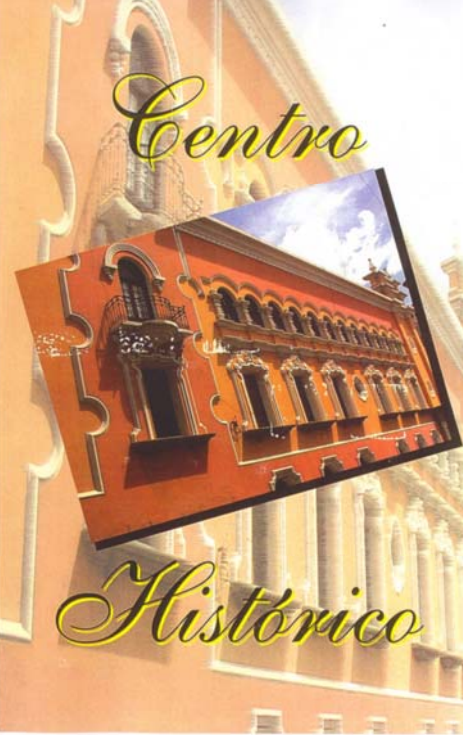
29 00 Sonn Yellow	37 00 Jamaica Sun	41 00 Bright Mustard	48 00 Superglaze	49 00 Rocker
53 00 Berry Blue	59 00 Berry Red	También: Crema (White) 900 00		908 00 Soft 900 00

NOTA: Las localidades a explorarse en edificaciones tradicionales, neoclásicas y neorenaacentistas son: a) En surco. Colores intermedios y claros.  
b) En detalles. Colores oscuros y claros.

Los colores están disponibles en las siguientes calidades: PUL COLOD 100% acrílica y DINA D. V. A.

Sucursal Zona 1  
7a. Av. 9-40, Zona 1 • Tels.: 230-5774/76 • Fax: 230-5778





# Centro Histórico



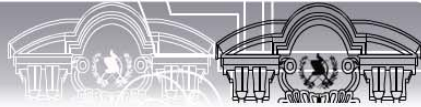
### Neorenaacentista y Neoclásico

33 00 Baker's Milk	34 00 Newmarket	35 00 Pineapple Chip	39 00 Cuban Sand	51 00 Eggspring Dip	60 00 Bon Jour
62 00 Custard Cream	66 00 Jaffa	78 00 Jenny Sky	88 00 Peach Pink	99 00 Indian Clay	747 00 Dip Green
83 00 Botanical	84 00 Aladin	89 00 Celery Seed	93 00 Cookie	137 00 Brown Bridge	176 00 Shape Sand
158 00 Marrowing	160 00 Gumard	174 00 Garden Pond	175 00 Blue Barnet	900 00 Cream White	908 00 Soft 900 00



### Art-Deco

7 00 Gothic Yellow	8 00 By Appointment	2 00 Carmelita	33 00 Champagne Bubble	170 00 Golden Nestle	66 00 Apricot Sky
107 00 Daisy Apricot	830 00 Chandler	838 00 Peppermint	395 00 Fidewater	394 00 Clear Blue	787 00 Gordian
864 00 Nodules	790 00 Spiralite	868 00 Butter Pecan	867 00 Black	886 00 Whisper	600 00 Dumero Wood
986 00 Silver Blue	84 00 Silver Gray	También: Crema (White) 900 00		908 00 Soft 900 00	



IMPRÍMASE

Arquitecto Carlos Valladares  
Decano

Arquitecta Verónica Carrera  
Asesor

Jessica Waleska Mejía Carranza  
Sustituyente