

3. La intervención en el Inmueble.

Mediante el análisis correcto y justificado sobre la restauración de inmuebles, se demuestra la importancia y el trasfondo que ésta conlleva. No se trata simplemente de remodelar o redecorar un edificio, sino más bien de darle nueva vida y función al mismo, a través de estudios e investigaciones previas al inicio del proyecto, como son la correcta selección de métodos seguir como de materiales a utilizar en el transcurso de la restauración. Esto con el fin de lograr la mejor metodología de procesos que nos proporcionen los mejores resultados y evitar, de la misma manera, una mayor afectación al edificio a tratar.

¿Qué conlleva la restauración arquitectónica? Y ¿Qué significa lograr una buena y correcta restauración arquitectónica? Son las preguntas clave que se deben tomar en consideración. La correcta respuesta de éstas es la clave para un eficiente trabajo de investigación y análisis, ya que aunque pareciesen sencillas de resolver, llevan una complejidad oculta que es merecedora de analizar.

Mediante el estudio de diversos expertos en la materia, podemos conseguir la información relevante y justificada para comprender, de alguna forma, los procesos a realizar en una correcta restauración. Dentro de estos, se consideran de suma importancia los tratados internacionales, así como las diversas leyes que rigen esta rama de la Arquitectura. Al mismo tiempo se deben tomar en cuenta diversos conceptos fundamentales para lograr una correcta ejecución, como son los pasos a seguir, los grados de intervención deseados, los tipos de intervención, los principios teóricos, etc.

El entendimiento de estos conceptos y su correcto conocimiento, demuestran la importancia que tiene el análisis y estudio de cada caso en particular antes de iniciar la

3.1. Aspectos de interés del Inmueble.

El inmueble seleccionado cuenta con tres patios interiores, cada uno con un carácter y personalidad diferente, todos con dos niveles de departamentos y escaleras independientes.

Actualmente el edificio presenta modificaciones de su diseño y distribución original, y su estado de deterioro es moderado, aunque no constante en todas sus áreas, lo cual hace más interesante su análisis e intervención.

Imagen 24: Primer patio y escalera del mismo.



Fuente Propia.

En relación a sus interiores se presenta un aspecto similar y las dimensiones y distribución de cada uno de los departamentos es diferente a los demás, sin embargo mantienen las alturas y utilización de viguería para su construcción. Al mismo tiempo la diferencia en grosores de muros otorga el carácter único a este tipo de construcciones.

Al presentar una mezcla de estilos y métodos constructivos según la época de sus adecuaciones, los ambientes y vistas generadas en su interior son atractivos y variados, esto hace que cada uno de los espacios del inmueble sean únicos y dignos de intervenir.

Imagen 25: Sala tipo galería departamento no.10.



Fuente Propia.

La configuración intrincada del inmueble hace necesario el uso de cubos de luz, los cuales también tienen la función de patios de servicio, encontrando en ellos sanitarios y lavaderos. Estos cubos de luz varían en dimensiones y se encuentran en ambos niveles a lo largo del edificio y mayormente a los costados del mismo.

Imagen 26: Vista azoteas y cubos de servicios.



Fuente Propia.

Gracias a la diversidad y distribución con la que cuenta el inmueble, cada uno de los patios se puede intervenir como independiente sin que se afecten entre sí, respetando una línea de diseño conector entre los tres. Dando como resultado diferentes propuestas para los usuarios, para así cubrir sus necesidades específicas.

Imagen 27: Vistas patios interiores del inmueble.



Fuente Propia.

Así mismo las escaleras de cada patio presentan características diferentes. En el primer patio se encuentran las únicas escaleras laterales, siendo estas de mármol y culminadas por una cúpula actualmente oculta, son las principales.

Imagen 28: Vista escalera primer patio.



Fuente Propia.

En el segundo patio se encuentran las escaleras al centro, aunque de espaldas al acceso del patio, el cual es lateral. Estas escaleras hechas de concreto se dividen en dos, siendo estas la única conexión entre los pasillos superiores.

Imagen 29: Vista escalera segundo patio.



Fuente Propia.

Por último, la escalera del tercer patio es de laja, se encuentra al centro del patio y continúa hasta la azotea para dar acceso a los lavaderos y tendederos comunes, así como a los cuartos de azotea y un sanitario público.

Imagen 30: Vistas tercer patio, escaleras acceso a azotea.



Fuente Propia.

3.2. Intención de propuesta.

Habiendo analizado el inmueble, se pretende mantener el uso del mismo, generando una redistribución de los espacios para que estos cubran las expectativas de nuevos usuarios.

Mediante el uso de acabados de mayor calidad, la renovación de instalaciones y modernización de espacios, el nivel de vivienda se elevará para con esto mejorar la calidad de vida dentro del inmueble.

Con la finalidad de conservar el aspecto histórico del edificio, los patios se restaurarán y se iluminarán de tal forma que acentúen sus detalles y sean agradables a cualquier hora del día.

Imagen 31: Vistas herrería de escaleras.



Fuente Propia.

Los interiores que cuenten con muros de mampostería original se respetarán en lo más posible, dentro de los cuales algunos recibirán tratamiento para exponer el muro aparente. El resto de muros, se analizará y recibirán los cambios y terminados más óptimos, siendo en su mayoría repellados en acabado liso y pintura.

Imagen 32: Vista habitación hotel Casona de la China Poblana (Puebla Pue.).



Fuente Propia.

Dentro de los grandes cambios, se generaran terrazas y áreas verdes, esto mediante los cubos de luz/patios de servicio existentes, los cuales se recubrirán y en algunos casos se fusionarán entre sí para propiciar mayor entrada de luz y amplitud a los departamentos.

En el tercer patio se designarán dos de los departamentos actuales para áreas comunes, para cubrir los servicios y necesidades de los habitantes, retomando la costumbre de espacios de lavado comunitario y fomentando la convivencia entre vecinos.

Considerando la magnitud del inmueble a intervenir, y el estado en el que se encuentra en la actualidad, a continuación se muestra una tabla con los costos paramétricos aproximados para poder ejecutar dicha intervención. En la tabla vemos de manera general conceptos, de acuerdo a los procesos a realizar.

Tabla 10: Costos paramétricos de los procesos solicitados para la restauración del predio.

OBRA: CASA SIEMPRE VIVA DIRECCION: 7 PONIENTE 311 . CLIENTE: FECHA: MARZO DE 2014											
CLAVE	DESCRIPCION	UNIDAD	CANTIDAD	PU	TOTAL						
ALB001	Demolición de repellidos existente para exhibir muros de piedra, incluye trabajos y retiro de escombros.	m2	166.33	\$ 93.00	\$ 15,801.33						
ALB003	Repellido fino en muros, incluye retiro de pasta, material de colocación y retiro de escombros.	m2	6913.8	\$ 98.20	\$ 678,933.16						
ALB004	Hechura de muros y muretes a base de tabique rojo recocido, asentado con mortero cemento cal arena, incluye material, mano de obra y retiro de escombros.	m2	1373.4	\$ 496.00	\$ 682,198.40						
ALB004	Suministro y colocación de piso de mosaico formato 60 x 60 color blanco para cocinas y salones, incluye material de colocación y emboquillado.	m2	360.9	\$ 476.70	\$ 172,041.03						
ALB005	Suministro y colocación de piso de mosaico formato 40 x 40 color blanco para baños, incluye material de colocación y emboquillado.	m2	213.25	\$ 368.20	\$ 78,318.65						
CAR001	Suministro y colocación de piso de madera (duela a base de duelas de pino) sobre bastidor de pino, incluye mano de obra, retiro de escombros, y barnizado del mismos.	m2	797.17	\$ 1,200.00	\$ 956,604.00						
CARP002	Mantenimiento a losa a base de vigas de madera, incluye lijado, veneno para polilla, cambio de piezas en mal estado, limpieza y retiro de escombros.	m2	792	\$ 400.00	\$ 316,800.00						
CARP003	Suministro y colocación de puerta a base de tambor de pino diferentes medidas incluye chambranas manijas puerta herrajes barnizado y limpieza.	pza.	96	\$ 1,176.25	\$ 112,920.00						
IMPER001	Suministro y colocación de impermeabilizante marca fester 3 años en azoteas incluye material, mano de obra y retiro de escombros.	m2	396	\$ 196.50	\$ 77,814.00						
INEL001	Suministro y colocación de salidas eléctricas, incluye ductos con manguera, cableado, chulapas tapas, y luminarias.	sal	800	\$ 978.80	\$ 783,040.00						
INHID001	Suministro y colocación de salidas sanitarias a base de tubo de PVC de 2 y 4" incluye codos, coples "t" campanas de reducción, etc.	sal	106	\$ 954.13	\$ 101,139.90						
INSAN001	Suministro y colocación de salidas sanitarias a base de tubo de PVC de 2 y 4 pulgadas, incluye material de colocación tubos, codos, coples, etc.	sal	156	\$ 1,297.50	\$ 202,410.00						
JAR001	Suministro y colocación de vegetación, incluye planta, sembrado, maceta, y riego de la misma cada tercer día durante el primer mes.	pza.	60	\$ 1,230.20	\$ 73,812.00						
PAN 001	Suministro y colocación de falso plafón a base de tablaroka a una cara, incluye material mano de obra y retiro de escombros.	m2	253.58	\$ 226.80	\$ 57,511.94						
PINT001	Pintura de muros altura máxima de 5.5 con pintura vinimex de comex y dos manos de sellador incluye material y mano de obra.	m2	\$ 6,913.80	\$ 43.00	\$ 297,293.40						
PINT002	Pintura de plafones de tablaroka, a una altura máxima de 5.5 con pintura vinimex de comex y dos manos de sellador incluye material y mano de obra.	m2	253.58	\$ 50.20	\$ 12,729.72						
SON: CINCO MILLONES TRESCIENTOS CINCUENTA Y OCHO MIL SETECIENTOS PESOS 68/100				<table border="1"> <tr> <td>SUBTOTAL</td> <td>\$ 4,619,569.55</td> </tr> <tr> <td>IVA</td> <td>\$ 739,131.13</td> </tr> <tr> <td>TOTAL</td> <td>\$ 5,358,700.68</td> </tr> </table>		SUBTOTAL	\$ 4,619,569.55	IVA	\$ 739,131.13	TOTAL	\$ 5,358,700.68
SUBTOTAL	\$ 4,619,569.55										
IVA	\$ 739,131.13										
TOTAL	\$ 5,358,700.68										

Fuente Propia.