

patrimonio modesto

desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca

Universidad de Cuenca - Facultad de Arquitectura y Urbanismo
Tesina previa a la obtención del Título de Arquitecto

directora: Arq. María Soledad Moscoso Cordero
autores: María Fernanda Rojas Delgado - Juan Martín Pesántez Guzmán



patrimonio modesto

desarrollo de lineamientos para la adaptación de
nuevos usos en edificaciones patrimoniales en
el Centro Histórico de Cuenca

Universidad de Cuenca

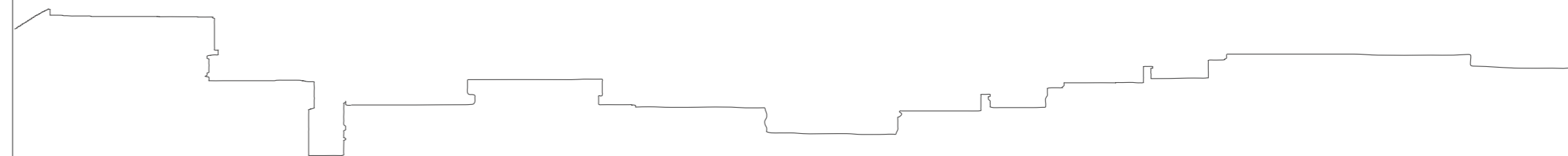
Facultad de Arquitectura y Urbanismo

Tesina previa a la obtención del Título de Arquitecto

directora: Arq. María Soledad Moscoso Cordero

autores: María Fernanda Rojas Delgado
Juan Martín Pesántez Guzmán

Enero-2017





RESUMEN

Los Centros Históricos son el resultado de un conjunto de manifestaciones culturales y sociales, sometidas a transformaciones tanto físicas como simbólicas, producto de las crecientes necesidades básicas de su población, los avances tecnológicos y el desarrollo urbano de las ciudades. A partir de estos procesos urbanos se refleja un aumento del valor económico de ciertos sectores sociales que involucran un cambio de uso en el patrimonio, el mismo que se transforma en sustento viable para la revitalización de los cascos históricos.

Los actuales objetivos por encontrar en los conjuntos patrimoniales un aliciente en el tema económico, turístico y político, buscan mejorar las condiciones de habitabilidad de los espacios y devolver el dinamismo a los conjuntos patrimoniales. En este sentido, el Centro Histórico de Cuenca afronta un panorama similar en torno al patrimonio no monumental o patrimonio modesto reconocido por pequeños grupos de individuos, no obstante, dichas acciones pueden acrecentar el riesgo de pérdida de los valores patrimoniales, llegando incluso a comprometer la estabilidad física del bien.

La investigación busca analizar los cambios físicos y simbólicos a los que está sometido el patrimonio actualmente, permitiendo encontrar un equilibrio, entre los nuevos usos generados por el aumento de la promoción turística y la conservación de los valores patrimoniales.

De esta manera se plantea un análisis de los cambios espaciales requeridos para adaptación al nuevo uso, generando pautas de intervención que a largo plazo permitan lograr intervenciones arquitectónicas de calidad, que van de la mano con la conservación de valores en el patrimonio.

Palabras Clave: patrimonio modesto- cambio de uso- transformaciones- adaptación- La Merced, Calle Larga.



ABSTRACT

Historical downtown areas are the result of years of cultural and social constructions. Due to the growth of the needs of the population, advances in technology, and urban development in cities, these areas are constantly experiencing physical and cultural transformation. These urban processes are a sign of the increase in the economic value, of some of the social areas that involve a change of use in the heritage; at the same time, they have resulted in the revitalization of the historic quarter.

The current objective is to find out if heritage development provides an incentive to the economic, touristic, and political growth while improving living conditions of downtown spaces and giving dynamism back to historical sites. In this sense, historical downtown Cuenca faces a similar scenario around both the lack of removal of destroyed monumental heritage and the modern heritage valued by a small amount of people. Such actions may increase the risk of loss of the different values of the heritage sites, even compromising the physical stability of the property.

This research seeks to analyze the physical and symbolic changes to which the actual heritage is subjected. It hopes to find a balance between the new uses generated by increased tourist promotion and the conservation of heritage values.

In this way, the investigation proposes an analysis of

the spatial changes required to adapt these areas for new use while generating new guidelines for quality architectural interventions, which leads to the conservation of valuable heritage sites.

Keywords: Modest Heritage- change of use- transformations- adaptation- La Merced, Calle Larga



Introducción	15	Modesto en Cuenca	43		
Objetivos	17	2.2.1 Período entre 1822-1875	44		
1 CONCEPCIÓN ACTUAL DEL PATRIMONIO EDIFICADO	1 Concepción actual del Patrimonio Edificado	2.2.2 Período entre 1875-1935	45		
		2.2.3 Período entre 1935-1960	45		
		2.3 Patrimonio Modesto en Cuenca	48		
		2.4 El Patrimonio Modesto: Presiones turísticas y económicas en la ciudad de Cuenca	51		
		2.5 Respecto a las Normativas y Ordenanzas de Intervención Arquitectónica	54		
		2.6 Determinación del área de estudio	57		
		2.6.1 Primera etapa	60		
		2.6.2 Segunda etapa	70		
		2.6.3 Tercera etapa	80		
		2.7 Características del sector	83		
1.1 Relación Cultura - Patrimonio	19	2.7.1 Reseña Histórica: Contexto Urbano	83		
1.2 Valores del Patrimonio - Valores Contemporáneos del Patrimonio	22	2.7.2 Análisis Cronológico	86		
1.2.1 Valores socioculturales	22	2.7.3 Diagnóstico del estado actual	88		
1.2.2 Valores económicos	23	2.7.4 Ocupación de suelo en el sector	90		
1.3 Significancia Cultural	24	2.7.5 Problemática del sector	92		
1.4 Clases de Patrimonio	25	2.7 Conclusiones	94		
1.4.1 Patrimonio Cultural Edificado	25	3 ANÁLISIS COMPARATIVO: CASOS DE ESTUDIO	3.1 Metodología de Investigación		
1.5 Conservación de Patrimonio Edificado	26			3.2 Selección de los casos de estudio	98
1.6 Conservación y Uso	26			3.3 Tramo Calle Hermano Miguel	102
1.7 El Patrimonio como recurso de desarrollo	30			3.4 Tramo Calle Luis Cordero	104
1.7.1 Desde el punto de vista turístico	32			3.5 Tramo Calle Larga	106
1.8 La gestión del Patrimonio como recurso en Latinoamérica	33			3.6 Técnicas de Análisis	108
1.9 Conclusiones	36				
2 PATRIMONIO MODESTO	2 Patrimonio Modesto				
				2.1 Relación entre el Patrimonio Modesto y la Arquitectura Vernácula	43
				2.2 Reconocimiento Histórico del Patrimonio	

3.6.1 Reseña Histórica	108	3.11.2 Tipología, Morfología y Escala	166
3.6.2 Análisis Funcional	108	3.11.3 Circulación	167
3.6.3 Análisis Arquitectónico	109	3.11.4 Criterios de Intervención	169
3.6.4 Análisis Tecnológico	109	3.11.5 Descripción Arquitectónica	173
3.7 Identificación de Valores	110	3.11.6 Análisis Funcional: Comparación de usos	174
3.8 Lectura Histórica Crítica	111	3.11.7 Descripción de Fachadas	178
3.9 Transformaciones	112	3.11.8 Secciones	182
3.9.1 Transformaciones a nivel Macro	112	3.11.9 Materialidad: Análisis de pisos - cielorrasos	190
3.9.2 Transformaciones a nivel Meso	112	3.11.10 Transformaciones	198
3.9.3 Transformaciones a nivel Micro	113	3.11.11 Análisis FODA	199
		3.11.12 Lectura Histórico Crítica	202
		3.11.13 Conclusiones: Restaurante Llaktana	207
Caso de estudio 1: Casa Tierra Cuenca		Caso de estudio 3: Hotel Siena	
3.10.1 Reseña Histórica	117	3.12.1 Reseña Histórica	211
3.10.2 Tipología, Morfología y Escala	119	3.12.2 Tipología, Morfología y Escala	213
3.10.3 Circulación	120	3.12.3 Circulación	214
3.10.4 Criterios de Intervención	122	3.12.4 Criterios de Intervención	216
3.10.5 Descripción Arquitectónica	123	3.12.5 Descripción Arquitectónica	217
3.10.6 Análisis Funcional: Comparación de usos	128	3.12.6 Análisis Funcional: Comparación de usos	224
3.10.7 Descripción de Fachadas	134	3.12.7 Descripción de Fachadas	226
3.10.8 Secciones	136	3.12.8 Secciones	228
3.10.9 Materialidad: Análisis de pisos - cielorrasos	143	3.12.9 Materialidad: Análisis de pisos - cielorrasos	237
3.10.10 Transformaciones	150	3.12.10 Transformaciones	242
3.10.11 Análisis FODA	151	3.12.11 Análisis FODA	243
3.10.12 Lectura Histórico Crítica	154	3.12.12 Lectura Histórico Crítica	248
3.10.13 Conclusiones: Casa Tierra Cuenca	158	3.12.13 Conclusiones: Hotel Siena	253
Caso de estudio 2: Restaurante Llaktana		Caso de estudio 4: Hostal Yacumama	
3.11.1 Reseña Histórica	163		

3.13.1 Reseña Histórica	257
3.13.2 Tipología, Morfología y Escala	259
3.13.3 Circulación	260
3.13.4 Criterios de Intervención	262
3.13.5 Descripción Arquitectónica	263
3.13.6 Análisis Funcional: Comparación de usos	268
3.13.7 Descripción de Fachadas	274
3.13.8 Secciones	276
3.13.9 Materialidad: Análisis de pisos - cielorrasos	283
3.13.10 Transformaciones	288
3.13.11 Análisis FODA	290
3.13.12 Lectura Histórico Crítica	291
3.13.13 Conclusiones: Hostal Yacumama	294
4 ANÁLISIS COMPARATIVO: CASOS DE ESTUDIO	
4.1 Introducción	298
4.2 Metodología comparativa: resultados	300
4.3 Principales acciones de transformación	300
4.3.1 Nivel de transformación micro	300
4.3.2 Nivel de transformación meso – macro	306
4.4 Impacto de las transformaciones en los valores patrimoniales del bien	308
4.5 Lineamientos y Recomendaciones	311
Reflexiones y Recomendaciones	326
Glosario	328
Bibliografía	331





Universidad de Cuenca
Clausula de propiedad intelectual

Juan Martín Pesántez Guzmán, autor de la tesis "Patrimonio Modesto, desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autor.

Cuenca, 03 de enero del 2017

Juan Martín Pesántez Guzmán

C.I: 0104633441



Universidad de Cuenca
Clausula de derechos de autor

Juan Martín Pesántez Guzmán, autor de la tesis "Patrimonio Modesto, desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de arquitecto. El uso que la Universidad de Cuenca hiciera de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autor

Cuenca,03 de enero del 2017

Juan Martín Pesántez Guzmán

C.I: 0104633441



Universidad de Cuenca
Clausula de propiedad intelectual

María Fernanda Rojas Delgado, autora de la tesis "Patrimonio Modesto, desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca", certifico que todas las ideas, opiniones y contenidos expuestos en la presente investigación son de exclusiva responsabilidad de su autora.

Cuenca, 03 de enero del 2017

María Fernanda Rojas Delgado

C.I: 0105246649



Universidad de Cuenca
Clausula de derechos de autor

María Fernanda Rojas Delgado, autora de la tesis "Patrimonio Modesto, desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca", reconozco y acepto el derecho de la Universidad de Cuenca, en base al Art. 5 literal c) de su Reglamento de Propiedad Intelectual, de publicar este trabajo por cualquier medio conocido o por conocer, al ser este requisito para la obtención de mi título de arquitecta. El uso que la Universidad de Cuenca hiciere de este trabajo, no implicará afección alguna de mis derechos morales o patrimoniales como autora.

Cuenca, 03 de enero del 2017

María Fernanda Rojas Delgado

C.I: 0105246649



DEDICATORIA

A Dios.

A mis padres Rolando y Patricia por el apoyo a lo largo de este tiempo, a mameye Clara y al abuelo José por su paciencia, a María, Cristina, Marcela, Fernando y Rómulo. Gracias tío Rodrigo por los consejos.

A mis amigos por traer miles de momentos alegres y llenos de recuerdos.

Martín

“Deléitate en el Señor y Él te concederá las peticiones de tu corazón” Sal. 37:4

A mi familia, mis padres Fernando y Sandra, mis hermanos Juan y Giuliana, mis abuelitos, tíos y amigos que me han impulsado siempre a cumplir mis sueños.

Fer

AGRADECIMIENTOS

Un especial agradecimiento a nuestra directora de tesis la Arquitecta María Soledad Moscoso Cordero, por su amistad, paciencia y apoyo incondicional durante este proceso. Por compartir aquellos tips que hicieron el trabajo más liviano.

Al Arquitecto Jaime Guerra Galán, por su amistad y por ayudarnos en momentos de crisis existencial.

A la Arquitecta Gabriela García, por impulsar y motivar las ideas iniciales que permitieron la realización de este trabajo de investigación.

A la Arquitecta Verónica Heras, por su disponibilidad a responder nuestras inquietudes.

A los representantes del departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, por facilitarnos la información necesaria para la investigación.

A Farita por ayudarnos en los últimos meses de este proceso.

A los lectores de Tesis.

A nuestros amigos, que han estado presentes desde que todo empezó...



INTRODUCCIÓN

Los centros históricos son el resultado de un conjunto de manifestaciones culturales y sociales, que continuamente están sometidos a transformaciones tanto físicas como simbólicas, surgen al suplir las necesidades básicas de su población, el avance tecnológico, y el desarrollo urbano de las ciudades; estos procesos afectan indirectamente al patrimonio, generando un constante debate entre la conservación del patrimonio edificado y los nuevos procesos urbanos.

En los últimos años, estas transformaciones, han sido objeto de estudio en algunos países de Latinoamérica. Estas investigaciones reflejan un aumento del valor económico de ciertos sectores sociales que involucran un cambio de uso en el patrimonio, el mismo que se vuelve sustento viable para una revitalización de los cascos históricos.

Sin embargo, nacen ciertas inquietudes sobre lo que se debe conservar, la UNESCO plantea que los recursos disponibles en las ciudades deberían conservarse como instrumentos útiles para el desarrollo económico y la cohesión social, teniendo en cuenta que las ciudades históricas son a la vez contemporáneas.¹ En este sentido, se deberían conservar los valores intrínsecos en las edificaciones patrimoniales, su significado cultural así como su contexto social.

Los actuales objetivos por encontrar en el patrimonio un aliciente en el tema económico, turístico y político buscan mejorar las condiciones de habitabilidad de los espacios y devolver el dinamismo a las ciudades históricas, no obstante dichas acciones pueden acrecentar el riesgo de pérdida de los valores patrimoniales o llegar incluso a comprometer la estabilidad física del patrimonio edificado.

Por otro lado, la importancia que está adquiriendo el patrimonio no monumental o patrimonio modesto, reconocido por pequeños grupos de individuos, lo vuelve susceptible a cambios y deja rienda suelta a transformaciones y adaptaciones que lo vuelven vulnerable a la pérdida de valores. Adicionalmente, los propietarios de estas edificaciones buscan generar recursos económicos a través de la adaptación de los espacios arquitectónicos.

El Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, no es un caso aparte, y afronta un panorama de deterioro y transformación del patrimonio edificado especialmente en las edificaciones con categorías de Valor Arquitectónico B y Ambiental, este patrimonio se ve afectado por el abandono y la escasez de recursos por parte de los habitantes locales para desarrollar un correcto mantenimiento de las edificaciones, así como el aumento de la especulación inmobiliaria, la pérdida de la memoria colectiva, y la falta de control y monitoreo por parte de las entidades públicas locales.

1. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), *Nueva Vida para las Ciudades Históricas. El Planteamiento de los paisajes Urbano Históricas*, París: UNESCO, 2013.



El desplazamiento del uso residencial a las afueras del centro histórico es una realidad que ha venido desarrollándose en los últimos años, sus causas: alto costo en la oferta de arriendos y viviendas en venta, estado inadecuado de las edificaciones para la permanencia de la residencia y gran oferta de vivienda en otros sectores de la ciudad.²

Por otro lado el incremento de la promoción turística de la Ciudad ha generado un aumento en el precio del suelo, convirtiendo así las viviendas en centros de diversión y recreación, que sumado al aumento de población extranjera residente en el centro histórico, aceleran los procesos de adaptación del patrimonio a nuevos usos.

El presente trabajo busca analizar los cambios físicos y simbólicos a los que está sometido el patrimonio actualmente, para encontrar un equilibrio entre los nuevos usos que se generan en los centros históricos y la conservación de valores patrimoniales; sin embargo, para el proceso de valoración y entendimiento de estas transformaciones es necesario abarcar los cambios espaciales requeridos para su adaptación, de esta manera se busca generar un aporte, que a largo plazo permita lograr intervenciones arquitectónicas de calidad que vayan de la mano con la conservación de valores en el patrimonio.

El presente trabajo de investigación se estructura en base a cuatro capítulos: El primero corresponde a la **Concepción Actual del Patrimonio Cultural Edificado**, enfocado a generar un marco conceptual, que permita tener una perspectiva global del manejo y gestión del patrimonio cultural edificado en la actualidad. El segundo capítulo corresponde al **Patrimonio Modesto**, que busca identificar las características del patrimonio modesto, su gestión y las posibilidades de intervenir en él. El tercer capítulo corresponde a la **Definición de los casos de Estudio**, que considera viviendas con categoría VAR B y Ambiental en la ciudad de Cuenca que han sido intervenidas en los tres últimos años, en las que se realiza una comparación entre el estado original y estado actual al atravesar un proceso de adaptación a un nuevo uso. Por último el cuarto capítulo **Lineamientos y Recomendaciones**, busca generar criterios de actuación en edificaciones de valor arquitectónico B y Ambientales que atraviesan un proceso de adaptación a nuevos usos.

2. Ilustre Municipalidad de Cuenca, *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, Etapa II*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca, 2011, p.29.



Objetivo General

Desarrollar criterios para la intervención arquitectónica, en el Centro Histórico de Cuenca, enfocadas a la adaptación de las edificaciones patrimoniales no monumentales, ambientales y de valor arquitectónico B a nuevos usos, favoreciendo su correcta conservación

Objetivos Específicos

OBJ. 1 Analizar la problemática entre conservación y cambio de uso de bienes patrimoniales a nivel internacional y local.

OBJ. 2 Identificar los principales tipos de transformaciones en edificaciones patrimoniales no monumentales, ambientales y de valor arquitectónico (B) en el Centro Histórico de Cuenca, a través de casos de estudio.

OBJ. 3 Determinar recomendaciones y lineamientos de diseño para la conservación de las edificaciones patrimoniales analizadas.



FIG. 1

CONCEPCIÓN ACTUAL DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

1

“La conservación trata sobre negociar la transición desde el pasado al futuro en una manera que asegure la transferencia de su máximo significado.”
Holland and Rawles, 1993.

1. CONCEPCIÓN ACTUAL DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

1.1 Relación Cultura - Patrimonio

Toda población a través de los años, ha construido sus propias formas de habitar los espacios, creando varias formas de relacionarse entre sí y con el entorno en el cual se localiza. Estas relaciones han cambiado de generación en generación, y pueden expresarse en la arquitectura de una ciudad, sus tradiciones, oficios, su forma de vestir y sus ideologías.

El término cultura puede definirse como “el resultado de la interacción entre las personas y su entorno”.³ Es un concepto dinámico que se adapta al paso del tiempo y está sujeto a diversas interpretaciones, la cultura de un pueblo puede ser considerada una fuente de intercambios, innovación y de creatividad para otras culturas.

Se puede entender la cultura a través de tres procesos: el primero implica un reconocimiento de significados y valores para un individuo o grupo de individuos producto de la interacción entre las personas y su entorno. El segundo a través de métodos que permiten transmitir estos valores y significados de generación en generación, y el tercero comprende los productos culturales tanto tangibles como intangibles que se manifiestan en el mundo contemporáneo.⁴

FIG. 2



FIG. 3



Dichos productos culturales, juegan un papel fundamental en la expresión de la identidad colectiva de un grupo de individuos, abarcando el reconocimiento de valores trascendentales considerados como los “valores del patrimonio cultural” lo que conforma la herencia de una sociedad que se transmite de generación en generación y cuya importancia requiere de protección y resguardo.⁵

La UNESCO define: *El Patrimonio Cultural, se compone de aquello que a lo largo de la historia han creado los hombres de una nación y que, en el momento presente, seguimos creando los que vivimos en la actualidad.*⁶

Los procesos de transmisión del patrimonio cultural, van a depender del reconocimiento de lo importante por parte de los individuos, Salvador Muñoz Viñas en su libro “Teoría Contemporánea de la Restauración” establece dos concepciones diferentes de cultura: La alta cultura comprendida por la formación intelectual de un individuo, y la baja cultura denominada así al conjunto de creencias y saberes que desarrolla una población, fruto del progreso del ser humano a lo largo de la historia.⁷ De esta manera el patrimonio cultural puede ser identificado por la alta cultura como elementos materiales destinados al conocimiento, así como por la baja cultura como un conjunto de tradiciones y elementos inmateriales.

3. Janet Pillai, *Cultural Mapping. A Guide to Understand Place, Community and Continuity*, Selangor: SIRD, 2013. citado por Gabriela García et al., “Towards a Contemporary Approach to the Study of Development y Cultural Heritage”, Proyecto VliirCPM, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2014, (inédito).

4. Jon Hawkes, *The Fourth Pillar of Sustainability: Culture's Essential Role in Public Planning*, Australia: Common Ground Publishing Pty, 2001. citado por Gabriela García et al., “Towards a Contemporary Approach to the Study of Development y Cultural Heritage”, Proyecto VliirCPM, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2014, (inédito).

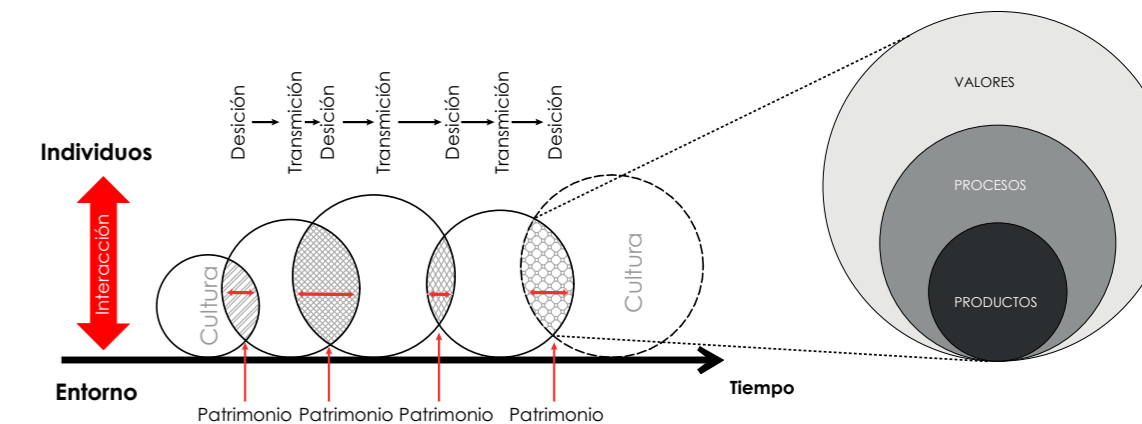
5. Gabriela García et al., “Towards a Contemporary Approach to the Study of Development y Cultural Heritage”, Proyecto VliirCPM, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2014, (inédito).

FIG. 1 Equipo de Trabajo, 2016, *Casa de la Lira, sector el Vado*, Cuenca.

FIG. 2 Fernando de Rojas, 2016, *Street market at night*, Worldwide Elevation Map Finder, Cuenca. http://elevation.maplogs.com/poi/fernando_de_rojas_cuenca_ecuador.68334.html.

FIG. 3 Equipo de Trabajo, 2016, *Salón el pueblo de la casa de la Cultura*, Cuenca.

GRF. 1



GRF. 1 Gabriela García, 2014, *Construction of Cultural Heritage as part of Cultural dynamics*, en *Towards a contemporary approach to the study of Development & Cultural Heritage*, Cuenca. Redibujo: Equipo de trabajo.

6. Cecilia Bákula, “Introducción” en Instituto Nacional de Cultura del Perú, *Documentos Fundamentales Para El Patrimonio Cultural Textos Internacionales Para Su Recuperación, Repatriación, Conservación, Protección Y Difusión*, primera ed. ,Lima: Instituto Nacional de Cultura del Perú, 2007, p.11, disponible en:<http://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/archivosadjuntos/2013/05/iiidocumentosfundamentales.pdf>.

7. Salvador Muñoz Viñas, *Teoría Contemporánea de la Restauración*, Madrid: Síntesis, 2003.

8. Gabriela García et al., ob. cit.

9. Idem.

Por lo tanto, cada sociedad descubre y redescubre nuevos elementos que van construyendo constantemente el patrimonio cultural actual. Cada actuación en el Patrimonio cultural es el resultado de un complejo proceso que incluye tres factores: el primero, un contexto específico que considera los elementos naturales o construidos, el segundo, las acciones de un grupo específico de personas y el tercero, un tiempo específico (GRF.1). Estos factores pueden variar constantemente, por ende la definición de patrimonio está condicionada por la habilidad de entender y evaluar estos cambios permanentes.⁸

Se comprende entonces que el Patrimonio Cultural se considera aquellos elementos, edificaciones y tradiciones de interés que representan un conjunto de valores sociales, estéticos, científicos y espirituales que se mantienen a través del tiempo y se re-descubren en medida en que se transfieren a futuras generaciones con nuevos intereses.⁹ De igual manera existen los valores contemporáneos, que se atribuyen a las edificaciones patrimoniales y su función en el contexto actual, como valores económicos, turísticos, de uso y valores sociales.



1.2 VALORES DEL PATRIMONIO - VALORES CONTEMPORÁNEOS DEL PATRIMONIO

El significado de valor puede ser comprendido en dos sentidos, como principios morales que buscan guías de acción individuales o colectivas, y como cualidades y características que definen a los objetos, donde se identifican las características fundamentales o potenciales del elemento.¹⁰

Los valores encontrados en el patrimonio pueden variar en cada caso, existe un rango muy amplio de características que se pueden considerar como valor.

Desde este punto de vista, la cultura occidental siempre ha tendido a priorizar los valores materiales sobre los valores inmateriales.¹¹ Se limita a identificar los valores explícitos en el bien, enfocados en su mayoría en los históricos o artísticos, sin embargo en los últimos años, se ha incrementado el debate entre el rango de valores culturales, sociales y económicos que envuelven al patrimonio y permiten identificar su significado y emplearlo como recurso y beneficio para la población local.

Es importante recalcar que los valores cambian a lo largo de la historia así como las cualidades que los representan.¹² Existe un claro interés en adoptar estos nuevos tipos de valores contemporáneos y entender lo que expresan y cómo se utilizan.¹³

Para identificar el rango de valores existentes en el patrimonio, nos referimos a la tipología de valores propuesta por Randall Mason que abarca los valores socio culturales y económicos (GRF. 2).

1.2.1 Valores Socioculturales

Se definen como aquellos valores vinculados a un objeto, edificio o lugar y que por la importancia en su significado poseen valor para determinados grupos sociales.

Valor Histórico .- Se establece como la capacidad de un sitio para transmitir, personificar o estimular una relación o reacción con el pasado.¹⁴ Según el English Heritage, el valor histórico está relacionado con las maneras en las que el presente puede conectarse a través de un lugar con la gente, eventos y aspectos del pasado.¹⁵

Valor Cultural - simbólico.- Los valores culturales son parte de la noción de patrimonio. Las ideas, materiales y hábitos de todas las culturas presentes en elementos patrimoniales.

Valor Social.- Los valores sociales del patrimonio permiten y facilitan la comunicación social, además pueden incluir el uso de un sitio para manifestar dichas relaciones, este valor no necesariamente tiende a capitalizar los valores históricos del sitio, al contrario

10. Randall Mason, "Assessing the values of cultural heritage: Research report" en Marta de la Torre (ed), *Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices*, Los Angeles: The Getty Conservation Institute, 2002.

11. Ciro Caraballo Perichi, *Patrimonio Cultural: Un Enfoque Diverso Y Comprometido*, primera edición, Danda: UNESCO, 2011. citado por Pablo Mejía y Andrés Bustamante, "Aproximación a Una Metodología Para la Identificación de Valores Del Patrimonio Cultural Edificado Desde la Visión de Múltiples Actores En la Ciudad de Cuenca," Tesis de grado de Arquitectura, Universidad de Cuenca, 2015.

12. Derek Worthing, Stephen Bond, and John Harris, *Managing Built Heritage: The Role of Cultural Significance*, Oxford: Wiley-Blackwell, 2007.

13. Idem.

14. Randall Mason, ob. cit.

15. English Heritage, *Conservation Principles, 2nd Consultation Document*, Londres: English Heritage, 2007. citado por Derek Worthing, Stephen Bond, and John Harris, *Managing Built Heritage: The Role of Cultural Significance*, Oxford: Wiley-Blackwell, 2007.

16. Idem.

GRF. 2

TIPOLOGÍA PROVISIONAL DE VALORES	
Valores Socio-culturales	Valores económicos
Histórico	Valor de uso
Cultural / Simbólico	Valor de no uso
Social	Existencia
Espiritual / Religioso	Opción
Estético	Legado

GRF. 2 Randall Mason, 2002, *Tipología Provisional de Valores*, en *Assessing the values of Cultural Heritage*.

17. Randall Mason, ob. cit.

18. Idem.

19. Ciro Caraballo Perichi, ob.cit.

busca generar un sitio o espacio público que comparta cualidades espaciales y que respalde el sentido de pertenencia del lugar.

El valor social incluye el "valor de apego", que busca la cohesión social, la identidad de la comunidad, y los sentimientos de pertenencia hacia grupos sociales.

Valor espiritual - religioso: Los valores espirituales pueden desprenderse desde los pensamientos y enseñanzas de una organización religiosa. Sin embargo también pueden incluir experiencias seculares relacionadas con algo de maravilla, pavor, etc. Lo que provoca la visita del lugar patrimonial.

Valor Estético: Se refiere a las cualidades visuales del patrimonio. El valor estético está relacionado con la manera en la cual las personas perciben estímulos sensoriales e intelectuales de un lugar.¹⁶

Las diferentes interpretaciones de belleza, de lo sublime de las ruinas y de la calidad de las relaciones formales son considerados en general los criterios más importantes para denominar a los lugares como patrimoniales.¹⁷

1.2.2 Valores económicos¹⁸

Son representados por la importancia que traen las actividades económicas, su incidencia en el ámbito social y el beneficio para el conjunto urbano.



Valor de uso: Se define por la utilidad que cada objeto tiene para cada personas. Es necesario recalcar que los valores de uso se pueden transformar en valores de mercado, mas aún cuando dichos valores se nutren de beneficios comerciales.

Todo el conjunto de valores identificados por los diferentes actores y usuarios del patrimonio son expresados en "aquellas manifestaciones u objetos donde dichos valores se manifiestan sensiblemente"¹⁹,es decir en sus atributos. Además estos atributos son los que hacen posible el reconocimiento de valores en la sociedad; es decir, los elementos físicos que expresan los valores.

Valor de no uso: son aquellos valores socioculturales, que no se comercian por los mercados, y no pueden ser expresados en términos de una cantidad económica.

Valor de existencia: el valor que adquiere un elemento patrimonial, por su mera existencia.

Valor de opción: Este valor se refiere a la posibilidad que tiene el patrimonio, para ser un recurso en el futuro.

Valor de Legado: parte del deseo de que el patrimonio activo sea un legado para las futuras generaciones.

1.3 Significancia Cultural

La Significancia Cultural se define como el conjunto de valores estéticos, científicos, sociales o espirituales representativos de un lugar, que se encuentran presentes en los atributos de un sitio, en sus materiales, en su entorno y en sus elementos asociados (FIG. 4).²⁰

*Los sitios de significación cultural enriquecen la vida del pueblo, proveyendo a menudo un profundo e inspirador sentido de comunicación entre comunidad y paisaje, con el pasado y con experiencias vividas. Los sitios de significación cultural reflejan la diversidad de nuestras comunidades, diciéndonos quiénes somos y cuál es el pasado que nos ha formado tanto a nosotros como al paisaje.*²¹

La importancia de la Significancia Cultural radica en identificar aquellos atributos que deberían conservarse dentro de un contexto con valor patrimonial. Adicionalmente es importante destacar que la Significancia Cultural de un lugar viene dada por la diversidad de pensamientos generados por múltiples actores, que reconocen a estos como los más representativos de su cultura.

FIG. 4



GRF. 3



GRF. 3 UNESCO, 1972, *Clasificación del patrimonio Cultural y Natural de conformidad con los instrumentos internacionales.*

20. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta de Burra, para sitios de significación cultural*, Australia: ICOMOS, 1999.

21. Idem.

22. Véase más en: Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), "Recomendación Sobre la Protección de Los Bienes Culturales Muebles," (consultado en junio 2016) disponible en: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13137&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html.

FIG. 4 Sofia Cardoso, 2014, *El enconto de las flores*, Cuenca.

1.4 CLASES DE PATRIMONIO

El patrimonio como se ha explicado anteriormente, contempla a aquellos elementos físicos y simbólicos que representan los valores de una sociedad y toman importancia al volverse herencia cultural.

La UNESCO establece una clasificación que abarca dichos elementos, y señala tres grandes grupos; El Patrimonio Cultural, que contempla los bienes y manifestaciones creados por un grupo de personas, el Patrimonio Cultural Natural que estudia los vestigios arqueológicos, fósiles y subacuáticos que se encuentran en un paisaje cultural; por último el Patrimonio Natural, que abarca los monumentos naturales construidos por fenómenos físicos y biológicos.²² (GRF 3)

1.4.1 PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

Los bienes culturales son atribuidos a todo lugar que contenga vestigios del pasado, los mismos que contienen valores universales que marcan significativamente el interés de su población.

Los bienes culturales abarcan dos categorías:

- **Bienes culturales muebles:** Cuyo objeto de estudio se enfoca hacia las obras de arte, libros, manuscritos, objetos artísticos o arqueológicos, colecciones y

equipos científicos, material audiovisual, objetos domésticos o de trabajo y equipos de maquinaria.

- **Bienes inmuebles:** Tales como monumentos o sitios arquitectónicos e históricos, centros industriales, monumentos públicos, conjuntos arquitectónicos, etc.²³

Dentro de los bienes culturales inmuebles se localiza el Patrimonio Cultural Edificado, se lo define como el conjunto arquitectónico de monumentos y sitios históricos, ya sean públicos o privados, que han adquirido un valor relevante en el transcurso del tiempo.

Este patrimonio cultural edificado se encuentra fuertemente relacionado con la arquitectura histórica de las ciudades, pues su traslado a otro lugar implicaría una pérdida total de su significancia



1.5 CONSERVACIÓN DE PATRIMONIO EDIFICADO

La relación existente entre el patrimonio y su conservación ha ido evolucionando a través del tiempo. Sin embargo, la noción de conservar comienza por la identificación de elementos de Significancia Cultural y el deseo de mantenerlos y garantizar su permanencia para las futuras generaciones (FIG. 5).

A partir de la segunda guerra mundial, las obras arquitectónicas ganan importancia al convertirse en símbolos representativos de los países en conflicto, siendo los centros religiosos, educativos, conjuntos urbanos y demás elementos los que se convierten en hitos de las ciudades europeas. A causa de estas circunstancias, se concibe la idea de mantener, conservar y proteger formándose organismos como el ICOMOS y la UNESCO, encargados de la protección y salvaguardia de los monumentos y sitios históricos.

La conservación tiene como objetivo preservar los valores de las edificaciones y transmitirlos a las nuevas generaciones.

Conservar con vida los centros históricos y prever su futuro es nuestra obligación; hay que habitarlos y disfrutarlos, impulsar la vivienda y las actividades compatibles, culturales y de servicios que los mantengan en valor: como un sustento y no un riesgo, ya que el patrimonio puede ser afectado por

*ignorancia, indolencia, especulación o el progreso mal entendido*²⁴

Actualmente los organismos relacionados con el cuidado del patrimonio, buscan la conservación través del reconocimiento de sus valores, que permiten reconocer características más relevantes y representativas del bien patrimonial, pudiendo así establecer parámetros para su conservación, permitiendo al patrimonio adaptarse a la realidad local, sin deteriorarse y manteniendo su significancia cultural.

1.6 CONSERVACIÓN Y USO

Cuando la función de una edificación no puede permanecer, la adaptación es la única manera de que el edificio sea conservado.²⁵ Está claro que las cartas y documentos internacionales emitidos por organizaciones como el ICOMOS y la UNESCO, buscan generar principios sobre la intervención con el patrimonio y garantizar su conservación. Sin embargo, al hablar del patrimonio edificado estos documentos no emiten hechos o reglas específicas sobre las intervenciones en bienes patrimoniales, ya que no existe una fórmula práctica para cada caso; es decir, cada intervención se asocia directamente con el bien patrimonial y su relación con el entorno al que pertenecen (FIG. 7-8-9).

23. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), "Recomendación Sobre la Conservación de Los Bienes Culturales Que la Ejecución de Obras Públicas O Privadas Pueda Poner En Peligro", (consultado en junio 2016), disponible en: http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13085&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html.

24. Francisco Covarrubias Gaitán, "Los Centros Históricos Y la Ciudad Actual: Instrumentos de Ordenamiento, Conservación, Revitalización Y Uso," en Centro Cultural de España en México, VII Encuentro Internacional de: Revitalización de Centros Históricos, La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual. Ciudad de México: Centro Cultural de España en México, 2008. p.29. disponible en: https://issuu.com/miguelalarconavina/docs/memoria_de_revitalizacion

25. Heritage Division, Department of Environment and Heritage and the Royal Australian Institute of Architects, *Adaptative Reuse, Preserving our past building our future*, Australia, 2004.

26. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*, Venecia: ICOMOS, 1964, disponible en: http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf.

FIG. 5



27. Juan Ruesga, "Usar Para Conservar," en Francisco Javier López y Francisco Vidargas (ed). *Los nuevos paradigmas de la conservación del patrimonio cultural. 50 años de la carta de Venecia*, México: Instituto Nacional de Antropología e Historia, 2014. disponible en: https://issuu.com/dpatrimoniomundial/docs/50_años_de_la_carta_de_venecia.

28. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), ob.cit.

FIG. 5 Equipo de Trabajo, 2016, *Balcón de vivienda patrimonial en el Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 6 Equipo de Trabajo, 2016, *Salón el pueblo de la casa de la Cultura*, Cuenca.

Existen principios que rigen las intervenciones en los bienes patrimoniales. No obstante, cada ciudad posee su propio contexto cultural, social, geográfico y económico, de manera que la conservación de bienes patrimoniales va a estar ligada a su contexto.²⁶

La conservación a partir del cambio de uso es un fenómeno evidente, que busca evitar el deterioro y preservar las edificaciones patrimoniales. En muchos de los casos, el equilibrio entre conservación y uso, ha sido el único método viable para la preservación de ciertos bienes culturales.²⁷

*La conservación de monumentos siempre resulta favorecida por su dedicación a una función útil a la sociedad; tal dedicación es por supuesto deseable pero no puede alterar la ordenación o decoración de los edificios. Dentro de estos límites es donde se debe concebir y autorizar los acondicionamientos exigidos por la evolución de los usos y costumbres*²⁸

Las adaptaciones por cambio de uso están enfocadas a implementar la calidad de vida, mantener la identidad local, diversidad y vitalidad, demostrar que los centros históricos están en capacidad de cambiar y generar beneficios para la comunidad.

Existen ejemplos de conservación de monumentos favorecidas por su función actual en la sociedad, uno de ellos es el caso de los teatros en Roma, en los



FIG. 6



cuales se realizan procesos de adaptación tecnológica y de servicios básicos que favorecen la conservación de su uso.²⁹

Actualmente existe la tendencia de la intervención conocida como adaptación o reutilización adaptativa que consiste en el cambio de uso de un sitio patrimonial no monumental, conservando sus valores patrimoniales.³⁰

Se han encontrado exitosos ejemplos de intervenciones arquitectónicas en edificaciones patrimoniales que se adaptan a nuevos usos, este cambio puede involucrar la introducción de servicios básicos, implementación de mecanismos de energía renovable, así como la incorporación de elementos de arquitectura contemporánea, todos enfocados en salvaguardar los atributos de valor en las edificaciones patrimoniales (FIG. 10-11-12).

Una buena adaptación es aquella que respeta el edificio existente, su contexto histórico e inserta el nuevo uso realizando cambios que mejoren y complementen los valores patrimoniales de la edificación.³¹

Existe un programa de regeneración residencial y reutilización adaptativa en la ciudad de Los Ángeles-Estados Unidos, que establece parámetros para las intervenciones en edificaciones patrimoniales, los cambios físicos se enfocan en re-organizar el espacio

interior y actualizar los servicios básicos, con adición de elementos flexibles, incorporación de redes contra incendios y accesibilidad. Todo esto con el fin de formar parte de un plan de gestión a gran escala que mejore las características físicas tanto del inmueble como de su entorno.³²

Queda claro que un bien patrimonial, que sea conservado, adaptado a un uso, y que represente los valores culturales de una población, puede volverse un ícono representativo de una sociedad.

Dicho esto, sus beneficios contribuyen no solo a la conservación del bien y su importancia en el trazado urbano, más aún, constituye un recurso para la revitalización de los Centros Históricos.

Por otro lado, el departamento de patrimonio en Australia, ha creado una guía de principios que rigen adaptaciones de uso en edificaciones patrimoniales. Su objetivo principal es conservar la significancia cultural de la edificación patrimonial y crear oportunidades para el diseño y la inserción de arquitectura contemporánea que configure el patrimonio de futuras generaciones.³³

La reutilización adaptativa o “adaptive reuse” busca adicionar elementos que generen un impacto mínimo en el patrimonio, enfocándose en devolver la vida a los espacios patrimoniales y sus elementos representativos.³⁴

29. Juan Ruesga, ob. cit.

30. Heritage Office, Department of Planning and the Royal Australian Institute of Architects, *New Uses for Heritage Places: Guidelines for the Adaptation of Historic Buildings and Sites*, New South Wales: State of New South Wales and Heritage Office, 2008.

31. Idem.

32. Peter A Bullen y Peter E.D., “Residential Regeneration and Adaptive Reuse: Learning from the Experiences of Los Angeles”, en *Structural Survey*, vol.27, no.5, (consultado en agosto 2016), pp. 351-360. disponible en: https://www.researchgate.net/publication/235279862_Residential_regeneration_and_adaptive_reuse_learning_from_the_experiences_of_Los_Angeles.

33. Heritage Office, Department of Planning and the Royal Australian Institute of Architects, ob.cit.

34. Idem.

FIG. 7

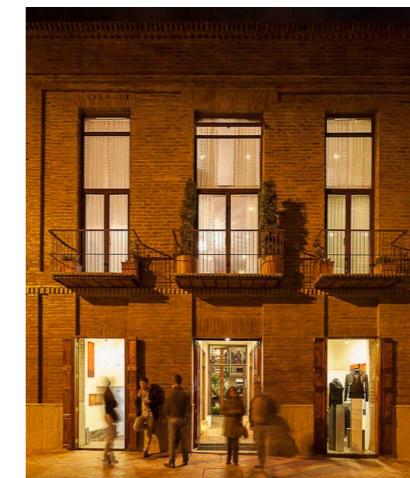


FIG. 7 Sebastián Crespo, 2012, *Intervención Arquitectónica Casa Jaramillo*, Cuenca. <https://www.flickr.com/photos/sebastiancrespocamacho>



FIG. 10

FIG. 8



FIG. 8 Oliver Berlin, 2006, *Egan Street Apartments and office adaptive reuse*, en Australia. <http://www.mackenziepronk.com.au/egan-st-newtown>

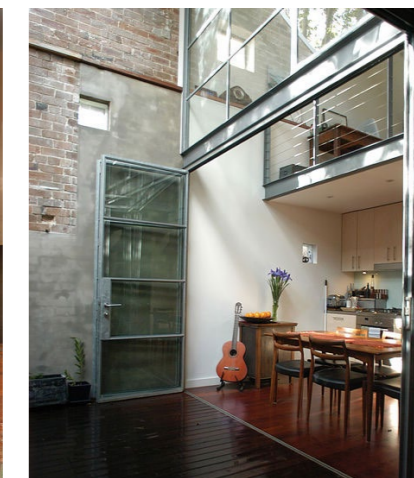


FIG. 11

FIG. 9



FIG. 9 Emma Ryan, 2015, *Broken Hill Regional Art Gallery*, Sidney. <https://www.travelin.com.au/articles/Broken-Hill-Regional-Art-Gallery-Broken-Hill-01099>



FIG. 12

FIG. 10 Sebastián Crespo, 2012, *Intervención Arquitectónica Casa Jaramillo*, Cuenca. <https://www.flickr.com/photos/sebastiancrespocamacho>

FIG. 11 Oliver Berlin, 2006, *Egan Street Apartments and office adaptive reuse*, en Australia. <http://www.mackenziepronk.com.au/egan-st-newtown>

FIG. 12 ARTLAB Australia, 2016, *Broken Hill Regional Art Gallery*, Sidney. http://www.artlabaustralia.com.au/gallery_details.php?event_id=56

1.7 EL PATRIMONIO COMO RECURSO DE DESARROLLO

Entender el patrimonio como un recurso de desarrollo en cualquiera de sus ámbitos (natural, material e inmaterial) constituye el aumento de tendencias socioeconómicas que dinamizan ciertos sectores históricos.³⁵

El Patrimonio al considerarse como recurso, busca satisfacer las necesidades de las personas.³⁶ En efecto, al estar sometido a constantes cambios que mejoran la calidad de vida de la población residente y adaptarse a las necesidades locales, se considera como válida la idea de la utilización de recursos económicos y turísticos para generar una demanda rentable del patrimonio edificado.³⁷

Los procesos de desarrollo son creados a partir de tres elementos claves, el primero que se emplea a través de los recursos disponibles (patrimonio edificado), el segundo, los agentes que buscan invertir en el bien patrimonial, y el tercero que abarca a la demanda de consumo.³⁸

De igual manera estos procesos generan nuevas tendencias sociales, al mismo tiempo añaden significados contemporáneos que traen consigo oportunidades en algunos casos y amenazas en otros (FIG. 13-14-15).

Según la convención sobre la protección del patrimonio mundial, cultural y natural de la UNESCO celebrada en 1972, recalca el grave problema que sufre el patrimonio a través de la evolución de procesos sociales y menciona :

*[...] el patrimonio cultural y el patrimonio natural están cada vez más amenazados de destrucción no solo por las causas tradicionales de deterioro sino también por la evolución de la vida social y económica que las agrava con fenómenos de alteración [...]*³⁹

Randall Mason por otra parte afirma el riesgo que los procesos contemporáneos representan para el patrimonio, pero plantea un horizonte que busca afrontar la adaptación a nuevos usos para fortalecer la vitalidad de los contextos urbanos:

*Admitir estos valores contemporáneos económicos, sociales y políticos complica el proceso, pero fortalece la capacidad de los profesionales de la conservación para competir con otros usos de los sitios patrimoniales*⁴⁰

Dichas alteraciones a las que se ve sometido el patrimonio para adaptarse a las dinámicas sociales contemporáneas son en cierto grado necesarias, sin embargo los valores acarreados a lo largo del tiempo pueden perderse en este proceso de adaptación (FIG. 16-17-18).

35. Rubén Sáez Abad, "El Patrimonio como Recurso de Desarrollo. El Modelo de Albarracín (II)", en Rehalda, no. 7, 2008. (consultado en agosto 2016), pp.75-85. disponible en: <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2603019.pdf>

36. Gabriela García et al., ob. cit.

37. Rubén Sáez Abad, ob. cit.

38. Idem.

39. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural*, París: UNESCO, 1972. disponible en: <http://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

40. Randall Mason, "Theoretical and Practical Arguments for Values-Centered Preservation," en *Cultural Resource Management: The Journal of Heritage Stewardship*, vol. 3, no. 2, 2006, pp. 21-48. (consultado en junio 2016). disponible en: <http://npshistory.com/newsletters/crm/journal-v3n2.pdf>

FIG. 13

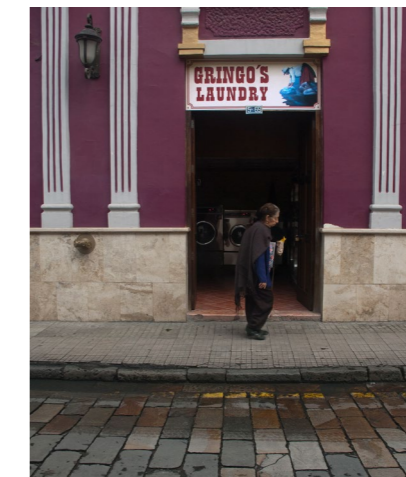


FIG. 13 Sofía Jaramillo, 2014, *Tradiciones, traducciones, transposiciones*, Cuenca.

FIG. 14

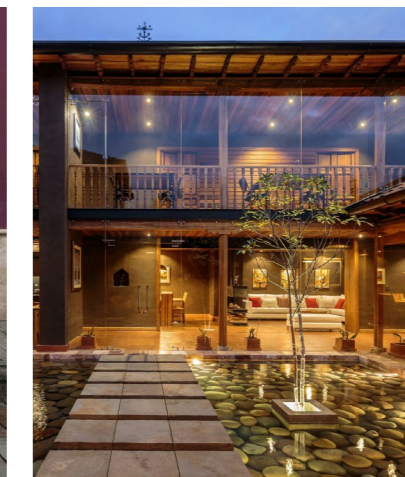


FIG. 14 Sebastián Crespo, 2014, *Intervención Arquitectónica Casa de la loma*, Cuenca. <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/756379/casa-de-la-loma-ivan-andres-quizhpe>

FIG. 15



FIG. 15 Sandra Pereznieta, 2012, *Centro Académico y Cultural San Pablo*, Oaxaca. <http://www.plataformaarquitectura.cl/cl/783799/centro-academico-y-cultural-san-pablo-taller-de-arquitectura>

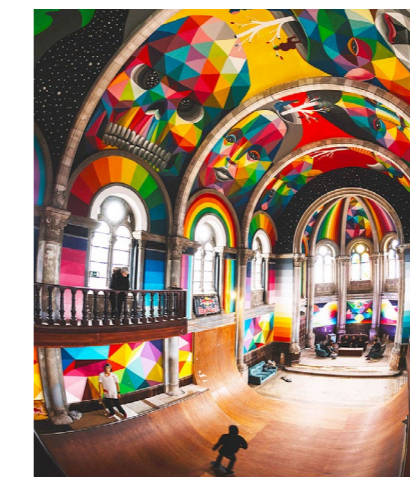


FIG. 16

FIG. 16 Eduardo Rivas, 2015, *Caos Temple*, Asturias. <http://culturainquieta.com/es/arte/street-art/item/8584-una-vieja-iglesia-asturiana-transformada-en-un-parque-de-skate-y-pintada-con-coloridos-graffitis.html>



FIG. 17

FIG. 17 Flores & Prats Arquitectos, 2014, *Centro Cultural Casa Balaguer*, Palma de Mallorca. <http://www.archdaily.com/507807/centro-cultural-casal-balaguer-flores-and-prats-duch-piza>

FIG. 18 JWest Productions, 2009, *Park Shops Adaptive Reuse/Pearce Brinkley Cease + Lee*, Raleigh. <http://www.archdaily.com/189882/park-shops-adaptive-reuse-pearce-brinkley-cease-lee>

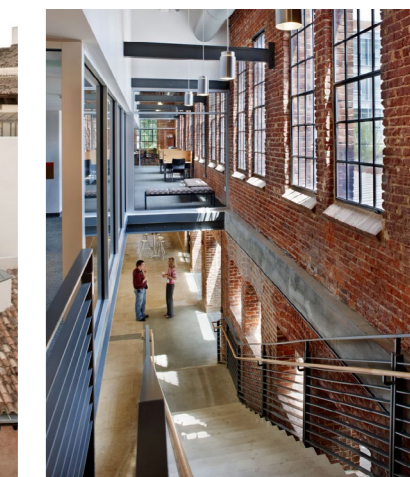


FIG. 18



Alfonso de María y Campos Castelló, Director General del Instituto Nacional de Antropología e Historia de México, 2008, deja en claro que la relación entre la arquitectura nueva y la construida, no debería entenderse como dos entes totalmente distintos, sino más bien, como generadores de recursos positivos en la ciudad histórica, acompañada de un coherente manejo de las normativas urbanas.⁴¹

Es importante destacar, que la ciudad es el resultado del desarrollo del presente, pues la población local busca obtener un beneficio de todo lo que posee. La adaptabilidad del patrimonio a estas condiciones sociales, económicas y urbanas genera un impacto tanto a nivel individual en el caso del patrimonio cultural edificado, como en el barrio y ciudad en el cual se inserta.

Estos procesos pueden ser beneficiosos o perjudiciales según la forma de abordarlos, ya que el patrimonio como recurso puede contribuir con valores contemporáneos que aporten al patrimonio, o bien se puede generar una pérdida de los valores ya existentes.

1.7.1 Desde el punto de vista turístico:

El patrimonio cultural edificado empleado como recurso turístico, continúa siendo un tema controversial a nivel mundial, pues sus efectos traen consigo tanto

beneficios como problemas, que afectan al entorno social, histórico y cultural.

Se conoce que las ciudades históricas no deben ser consideradas como elementos estáticos o museos, sino como conjuntos dinámicos, vivos y cambiantes; sin embargo, existe un panorama en el que el turismo es visto como un recurso altamente positivo.

María Pastor Alfonso, Profesora Titular en el Departamento de Humanidades Contemporáneas e Investigadora en el Instituto Universitario de Investigaciones Turísticas, ambos en la Universidad de Alicante, considera que el turismo en el patrimonio ofrece una gran utilidad, al buscar una serie de acciones que potencien la asimilación de los valores patrimoniales de un monumento o sitio cultural.⁴²

En este sentido, los métodos de recuperación del patrimonio en función del turismo, están en medio de un constante dilema en cuanto a la adaptación de monumentos para usos culturales o museos y también un patrimonio no monumental que se transforma en servicios de alojamiento, recreación y ocio, por el atractivo estético que representa para los turistas.

Estos procesos han generado que el patrimonio cultural y los monumentos históricos se conviertan en el recurso para el desarrollo económico de las ciudades, fomentadas por campañas publicitarias y promociones turísticas.

Queda claro que el patrimonio puede ser empleado como un recurso turístico que contribuye al desarrollo local, potenciando diversas fuentes de trabajo, y fomentando el intercambio cultural; sin embargo, el exceso de la demanda turística puede involucrar un deterioro en los bienes, que ligado a un descuido progresivo, puede ser perjudicial para el contexto histórico del lugar, tal es el caso de las ciudades como Venecia y Pompeya cuyo excedente turístico está ocasionando deterioro en su patrimonio.

41. Alfonso de María y Campos Castelló, “La Arquitectura del presente en el espacio histórico,” en Centro Cultural de España en México, *VII Encuentro Internacional de: Revitalización de Centros Históricos. La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*. Ciudad de México: Centro Cultural de España en México, 2008. disponible en: https://issuu.com/miguelalarconavina/docs/memoria_de_revitalizacion

42. María José Pastor Alfonso, “El Patrimonio Cultural Como Opción Turística,” en *Horizontes Antropológicos* vol.9, no. 20, 2003. (consultado en agosto 2016). disponible en: http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-71832003000200006.

43. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Resoluciones del Simposio sobre la introducción de arquitectura contemporánea en grupos de edificios antiguos*, Budapest: ICOMOS, 1972, disponible en: <http://www.icomoscr.org/doc/teoria/DOC.1972.simposio.introduccion.arquitectura.contemp.en.grupos.de.edificios.antiguos.pdf>

44. Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá., *Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá*. Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá, 2015.

45. Ibid. p. 63.

46. Idem.

47. Carmen Imelda González Gómez, “El Centro Histórico de Querétaro: Gentrificación Ligth Y Vida Cultural,” en Fernando Carrión M. (ed), *Centralidades. México: Centralidades Históricas y Proyectos de Ciudad*, vol 2, Quito: OLACCHI, 2010. disponible en: https://issuu.com/patrimoniobogota/docs/centralidades_mexico_e-book

48. Idem.



1.8 LA GESTIÓN DEL PATRIMONIO COMO RECURSO EN LATINOAMÉRICA

Los procesos de transformación urbana en Centros Históricos en América Latina, creadas por el movimiento moderno a mediados del siglo XX, trajeron consigo una larga lista de cambios sobre el patrimonio edificado especialmente aquel considerado no monumental.

El paradigma de la ciudad contemporánea ha dejado de lado el valor de las ciudades patrimoniales, y se ha enfocado en adaptarlas en función del desarrollo y su adaptabilidad a los conjuntos arquitectónicos.

Esto significa que el desarrollo debe ser entendido como un proceso continuo que abarca el pasado, se desenvuelve en el presente y se proyecta para el futuro.⁴³

A partir de los primeros años del siglo XXI, la protección de los centros históricos en América Latina ha incrementado, pues se ha centrado en la búsqueda de conceptualizaciones sobre el manejo del patrimonio edificado y las contribuciones que este puede generar como recurso al entorno a través de proyectos de revitalización urbana y arquitectónica.

Estas intenciones se ven reflejadas en la ciudad de Bogotá, cuya área urbana rodea los 41.400 ha. con alrededor de ocho millones de habitantes en su interior

y ha buscado desde los años ochenta, diversas aproximaciones sobre intervenciones y criterios de conservación.

El plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá, es muestra de ello, creado por el Instituto Distrital de Patrimonio Cultural, ha venido desarrollando propuestas para la recuperación de su centro tradicional desde Junio del 2012.⁴⁴

Su objetivo busca rescatar la calidad de vida de los ciudadanos y su significado como centro tradicional, se basa en el entorno construido cuyo territorio presenta problemas emergentes como la rápida urbanización territorial, y las transformaciones físicas enfocadas al patrimonio no monumental.

Estos proyectos bajo la mirada del IDPC (Instituto Distrital de Patrimonio Cultural- Bogotá), deben estar enfocados en:

*[...] recuperar la centralidad y a la vez mantener la actividad residencial y el buen estado de las vivienda, restaurar y refuncionalizar los edificios singulares [...] regular las intervenciones constructivas en el patrimonio inmueble*⁴⁵

Mantener la vitalidad del entorno construido, sigue siendo el principal objetivo de Bogotá, el Plan de Revitalización busca generar diversidad de actividades



que se adapten al entorno histórico, sin tener la necesidad de desplazamientos que reduzca la continuidad de la vida urbana.⁴⁶

México por otra parte ha publicado distintos puntos de vista sobre las problemáticas patrimoniales, urbanas y culturales de distintas ciudades, entrando en debate sobre la relación de las iniciativas públicas y la administración privada.

Carmen Imelda González, Doctora en Ciencias sociales, profesora-investigadora de la Universidad Autónoma de Querétaro, Facultad de Ciencias Políticas y Sociales, enfoca su investigación en el caso de Querétaro - México, en cuyos resultados sostiene que los conjuntos históricos pueden atravesar por dos modelos económicos, el primero basado en acciones puntuales de recuperación de edificios, y el segundo y más perjudicial considerado como un refuerzo al carácter histórico e identitario local por parte de los residentes de los bienes.⁴⁷

Su trabajo abarca ciertas acciones para la conservación y recuperación del patrimonio local, en cierto modo la situación de Querétaro pasa a ser parte de un ejemplo internacional de lo que sucede en conjuntos históricos similares y define su estado como:

[...] *el centro histórico está siendo ocupado y modificado por un grupo de nuevos actores y*

capitales que tienen las características que ya varios autores han señalado como típicos de la gentrificación * [...] ⁴⁸

Estos resultados trae consigo factores desencadenantes, que ligados al aumento de los indicadores económicos, y preferencias turísticas que transforman al bien, convierten al patrimonio edificado en un objeto aislado.

Estos y otros estudios relacionados a las adaptaciones del patrimonio en las centralidades históricas han sido desarrollados por la Facultad Latinoamericana de Ciencias Sociales (FLACSO), la Organización Latinoamericana y del Caribe de Centros Históricos (OLACCHI), y el Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, que buscan contribuir al debate actual sobre las dinámicas urbanas contemporáneas y su efecto en la conservación de los conjuntos históricos así como en el intercambio de experiencias académicas recopiladas en los proyectos de investigación relacionados a la conservación patrimonial.

FIG. 19



* El término gentrificación se refiere al desplazamiento de una población original residente en un lugar histórico, y que progresivamente se ve reemplazada por nuevos grupos sociales con mayor nivel económico.

FIG. 19 Barrio la Candelaria, 2015, *La versión colonial de Bogotá*, PortalBogotá.com, Bogotá. http://www.portalbogota.com/La_Candelaria_Bogota.html

GRF. 4 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro resumen de Gestión del Patrimonio en Latinoamérica, caso Colombia: Centro Tradicional de Bogotá y México: Centralidades Históricas*, elaborado en base a: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá, Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá y Centralidades. México: Centralidades Históricas y Proyectos de Ciudad ,volumen 2 (2010).

GRF. 4

COLOMBIA : CENTRO TRADICIONAL DE BOGOTÁ

Busca recuperar la calidad, significación y vigencia del entorno histórico, a través de la repotenciación de sus características como conjunto, las relaciones entre sus partes y sus posibilidades de transformación y mejoramiento.



Preocupación por la calidad de los espacios arquitectónicos del entorno histórico, tanto individualmente como en conjunto. Contribuye con el mejoramiento de la percepción y el mantenimiento del bien a través del tratamiento de fachadas.



Apropiación del patrimonio por parte de la población local. Control de los procesos de transformación y sustitución de las viviendas por otros usos. Reduce la sustitución de viviendas existentes por otras tipologías comerciales que amenazan las actividades tradicionales.



Promueve la mezcla de población, usos y actividades, de tal forma que se garantice la continuidad de la vida urbana. Pasó de la protección monumental a la planificación del conjunto no monumental como elemento determinante de la estructura del territorio.



Garantiza la construcción de identidad urbana, mostrando una imagen clara de las evidencias del desarrollo histórico. Busca una recomposición morfológica con nueva arquitectura que reintegre las estructuras urbanas fragmentadas.



MÉXICO : CENTRALIDADES HISTÓRICAS

Su enfoque va más allá del mantenimiento de los edificios históricos, este busca un re-equilibrio de los usos de suelo dentro del conjunto urbano, en beneficio de aquellos usos que no compitan con la renta comercial.



Planteamiento de proyectos de conservación y recuperación de espacios cuyo deterioro físico es evidente. Se maneja bajo el concepto de la re-utilización, re-funcionalización y re-construcción del entorno histórico.



Busca controlar el riesgo de una posible gentrificación*, provocada al dejar que el sector privado administre ciertos sectores urbanos históricos. Regula la cantidad de usos de suelo comerciales a través de normativas o acciones puntuales.



Analiza la causa de los fraccionamientos y los nuevos agentes que determinan el desarrollo de los centros históricos en México, provocados por el aumento descontrolado de opciones culturales tanto para los turistas como para la población local.



1.9 CONCLUSIONES:

El reconocimiento e identificación del Patrimonio Cultural Edificado, va a depender del contexto en el que se ubica y la sociedad a la cual pertenece. Cada generación decide conocer, conservar e identificar el conjunto de elementos que han de ser preservados y transmitidos como herencia para las futuras generaciones. Estos elementos, constantemente se están re-descubriendo a través de las relaciones culturales establecidas entre las nuevas generaciones y el contexto urbano en el que se desenvuelven en un determinado momento.

Dentro del panorama internacional y local, la concepción actual del patrimonio, está ligada a una memoria histórica colectiva, que se complementa con la utilización del patrimonio cultural, como un elemento de desarrollo económico, turístico y social. Su rol en la sociedad abarca la memoria colectiva, basada en la historia de una localidad, y las formas en las cuales la comunidad se apropia de este patrimonio, transmitiendo y reinterpretando la historia, aportando con el crecimiento y desarrollo de la cultura local.

En esta primera aproximación al contexto internacional y local sobre la concepción actual del patrimonio, se evidencia un panorama cuyo interés abarca beneficios tanto culturales como económicos. Con una sociedad basada en el utilitarismo, el patrimonio se convierte en un recurso de desarrollo capaz de mantener un rol económico, turístico y social importante.

La adaptación a las nuevas formas de habitabilidad del espacio proporciona centros históricos dinámicos, contenedores de vida y que contribuyen con el proceso de densificación de las ciudades contemporáneas, así como la optimización de recursos existentes, apoyando el concepto de sostenibilidad.

De la misma manera, los modos de intervención en el patrimonio edificado, han ampliado su objetivo, para pasar de la consideración limitada del edificio aislado, a nuevas propuestas de intervención en conjuntos urbanos, que formen parte de un plan a nivel macro en el desarrollo de ciudad. Siendo importante considerar a más de la conservación patrimonial, las necesidades locales y las exigencias de las nuevas formas de habitar el espacio. Es decir, la calidad de vida de los habitantes.

En algunos Centros Históricos analizados, se toman ciertas medidas y tratamientos para el aprovechamiento de los recursos que ofrecen el Patrimonio Cultural, sin dejar a lado los procesos de conservación.

En este sentido, países como México y Colombia buscan generar conciencia en los habitantes locales, sobre el sentido de la identidad urbana, y su relación con los cambios económicos y culturales que acarrea la pérdida del interés patrimonial y la conservación de aquellos bienes no monumentales, que configuran el entorno histórico. Estas acciones representan el

reconocimiento de los valores expresivos y culturales de una sociedad. Sin embargo, la necesidad de adaptaciones a los nuevos contextos urbanos, acelera ciertos factores como el turismo o la segregación social, que deben ser controlados.

El cambio de los actores y usuarios del patrimonio, tanto en México como en Bogotá es una realidad palpable, la preocupación de la gestión de este patrimonio, está enfocada buscar el equilibrio entre las iniciativas públicas y la administración privada, para no generar estructuras fragmentadas. La nueva arquitectura y el cambio de uso debe contribuir con un plan de gestión a nivel macro, que abarque la conservación del Paisaje Urbano Histórico de los conjuntos patrimoniales.

Así pues la adaptación a nuevos usos, se convierte en una estrategia ante la cual las nuevas miradas hacia el patrimonio edificado establecen claras oportunidades de desarrollo; sin embargo, si no se toman las medidas necesarias para el reconocimiento de la Significancia Cultural de estos sitios y la conservación de los atributos patrimoniales, todos estos factores de cambio y de nuevas intervenciones, ponen en juego la conservación de sus valores patrimoniales.

Es cierto que el patrimonio como recurso turístico, genera ingresos económicos para la población local, así como el refuerzo a la memoria colectiva e identidad local. Favoreciendo el intercambio

cultural, y generando nuevos mercados comerciales, gastronómicos y artesanales en las ciudades. No obstante, muchas veces los valores culturales son únicamente empleados para la promoción y publicidad de un entorno histórico relevante.

Dicho esto, muchos factores pueden ser considerados beneficiosos o contradictorios en la utilización del patrimonio como recurso, siendo estos:

- La utilización del patrimonio como una oportunidad para el empleo de los recursos existentes y un aporte al reciclaje de la arquitectura, representando un reto para la creatividad y el diseño.

- La especulación inmobiliaria, producida por grupos minoritarios que intervienen en el Patrimonio Cultural Edificado, pudiendo llegar a tener efectos de gentrificación, misma que se vuelve poco accesible para los ciudadanos locales. Así como la generación de fraccionamientos sociales, alterando la dinámica de los entornos históricos e inclusive de las ciudades.

- Riesgos al enfocarse en los beneficios que puede traer el Patrimonio Cultural Edificado, tales como una excesiva preocupación por la estética en torno a la fachada de los inmuebles y una pérdida acelerada de los valores patrimoniales al interior de la edificación.

- La generación de riesgos relacionados al

manejo de la gestión económica y social, provocados por el incremento descontrolado del precio inmobiliario.

El reto de encontrar el equilibrio entre la conservación y la adaptación a nuevos usos, abre campo a soluciones creativas que permiten la introducción de arquitectura contemporánea en edificaciones históricas, adicionando valores actuales al patrimonio.

Es muy importante mantener la visión global que se tiene sobre el patrimonio, y adaptarla a los contextos locales, la conservación en base a los valores, permite identificar los atributos y características de cada edificación, las cartas internacionales nos brindan principios generales que deben ser analizados en cada contexto.

No se puede tener una mirada enfocada directamente a la arquitectura y la restauración, la idea fundamental en la que se ve involucrada la gestión del patrimonio, implica procesos con múltiples criterios, tomar distintos ángulos que abarquen criterios desde la conservación de la edificación, la sociedad que lo habita, el significado que representa, los beneficios que puede producir y el aporte que genera a la sociedad.

Solo al considerar estas múltiples visiones y establecer pautas para equilibrarlos, los centros históricos patrimoniales pueden seguir formando parte de las ciudades como organismos dinámicos y a la vez generadores de recursos.





FIG. 1

PATRIMONIO MODESTO

CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

2

“Tenemos que ir más allá de la autenticidad basada en lo material; más allá de los ladrillos y los morteros, hacia el paisaje, hacia la experiencia, hacia algo que honre a todos los tipos de inteligencia” Charles Birnbaum



1. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*, Venecia: ICOMOS, 1964, disponible en: http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf.

2. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), *Carta de Cracovia 2000. Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido*, Cracovia: UNESCO, 2000.

3. Olga Woolfson y Lorena Marina Sánchez, "CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: Aportes Para Reflexionar Sobre la Preservación de las Casas Patio Desde El Estado de Concientización Usuaría", en *Contexto*, vol. X, no.12, (consultado en mayo 28, 2016), pp. 29-38, disponible en: <http://contexto.uanl.mx/pdf/num12/2.pdf>.

4. Idem.

5. Lorena Marina Sánchez y María Laura Cuezco, "Reflexiones sobre el concepto patrimonial modesto. Estudio de Caso: Las ciudades de Mar del Plata y San Miguel de Tucumán", en *Cuadernos de Historia Urbana*, San Miguel de Tucumán: 2012. citado por Lorena Marina Sánchez y Fernando Cacopardo, "Preservación del Patrimonio Modesto. Indagaciones Socio materiales en la Ciudad de Tandil, Argentina", en *Arquitectura y Urbanismo*, vol. XXIV, no. 3, (consultado en marzo, 2016), pp. 5-18, p.6.

FIG. 1 Fotógrafo no identificado, 1988, *Vista panorámica de la ciudad*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.

FIG. 2 Paula Feest, 2014, *Vivienda Tradicional del Centro Histórico*, Flickr, <https://www.flickr.com/photos/retentiva/12102989974/in/album-72157644692120192/>

2. PATRIMONIO MODESTO

La noción de patrimonio modesto inicia en 1964 con la Carta de Venecia¹. En ella se incluye dentro de la definición de Patrimonio a las edificaciones arquitectónicas aisladas y los conjuntos urbanos que constituyen las ciudades históricas. De la misma manera, en la carta de Cracovia² se menciona la importancia del entorno en el que se localiza este patrimonio, su valor y su impacto visual.

En esta misma instancia, a mediados del siglo XX, Bolonia, pasa a formar parte de los primeros casos en los que se democratizan los estudios conservacionistas entre lo monumental y lo no monumental (1969), e identifica a los sectores populares y su arquitectura como prioridad para las primeras intervenciones dentro de un patrimonio considerado como modesto.³

En América Latina, la importancia de este patrimonio es fundamental, debido a que forma parte intrínseca en la configuración urbana de los conjuntos históricos. En este ámbito, desde el año 2001 las gestiones desarrolladas en las áreas centrales de Río de Janeiro en Brasil, o la materialización de ayudas técnicas en el caso de Buenos Aires en Argentina, se han convertido en un método práctico cuyo principal objetivo es el rescate de aquellos conjuntos urbanos modestos.⁴

FIG. 2





La importancia de este patrimonio se ha incrementado con el paso del tiempo, en primera instancia, por el reconocimiento de los valores constructivos y sus características formales, y por otra en la interpretación de su carácter simbólico. Dentro de este ámbito, Marina Sánchez, investigadora de la Universidad Nacional de Mar de la Plata, considera que el patrimonio modesto está configurado por conjuntos arquitectónicos no monumentales, que caracterizan los rasgos urbanos de las ciudades históricas y lo define como:

[El] Conjunto de aquellos bienes urbanos característicos de cada ciudad, principalmente residenciales, que constituyen tejidos concentrados y/o dispersos, destinados a clases sociales medias y/o realizados por constructores idóneos y en menor medida profesionales.[...] ⁵

El patrimonio modesto en su concepción morfológica, mantiene cualidades heterogéneas, pues no solamente abarca una tipología única de edificaciones en su género, al contrario, considera todo conjunto urbano que no sea de índole monumental y que posea valores exclusivos que definan un sector o sitio histórico.

Por otra parte, el término Paisaje Urbano Histórico ⁶ introducido desde el año 2011 por la UNESCO, incrementa el reconocimiento del patrimonio modesto, al considerarlo como un representante de las manifestaciones más abundantes y diversas del patrimonio cultural común. ⁷

FIG. 3



Es en este patrimonio, que se generan las mayores transformaciones socioeconómicas en los conjuntos históricos, mas aún en el patrimonio modesto, cuya importancia en la revitalización urbana es fundamental, ya sea por el aprovechamiento de sus características espaciales y estéticas o por su carácter simbólico,

dejando en claro la capacidad que el patrimonio modesto representa para la implantación de nuevos usos en los conjuntos históricos.

6. Paisaje Urbano Histórico se considera a la zona urbana resultado de una estratificación histórica de valores y atributos culturales y naturales, abarca el contexto urbano general y su entorno geográfico.

7. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO), "Recomendación sobre el paisaje histórico urbano, con inclusión de un glosario de definiciones", UNESCO ORG, http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=48857&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html, (consultado el 15 de julio del 2016).

8. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta del Patrimonio Vernáculo Construido*, México: ICOMOS, 1999.

9. I. Municipalidad de Cuenca, *Propuesta de Inscripción Del Centro Histórico de Cuenca Ecuador En la Lista de Patrimonio Mundial*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca, 1998, p.11.

10. María de Lourdes Abad Rodas y María Tómmerbakk, "Cuenca," en Inés del Pino(ed.), *Ciudad y Arquitectura Republicana de Ecuador 1850-1950*, Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador, 2009, pp.157-227, p.168.

11. Ibid., p.159.

12. Remigio Crespo Toral, "Cuenca a la Vista", en Mora, et al., *Monografía del Azuay*, Mora et al Cuenca: Tipografía Burbano, 1926. en Julio Carpio, *La Evolución Urbana de Cuenca En El Siglo XIX*, Cuenca: Universidad de Cuenca, IDIS, 1983, p.56.

13. María de Lourdes Abad Rodas y María Tómmerbakk, ob. cit., p.171.

14. Ibid. p.169.

15. Julio Carpio, *La Evolución Urbana de Cuenca En El Siglo XIX*, Cuenca: Universidad de Cuenca, IDIS, 1983, p.49.

FIG. 3 Anónimo, 2015, *Patrimonio edificado de Bogota*, Bogotá, Colombia. <http://es.gutbilder.com/moderno-colombia-bogota-lugares/192068861080/>

2.1 RELACIÓN ENTRE PATRIMONIO MODESTO Y ARQUITECTURA VERNÁCULA

Como ya se mencionó previamente el patrimonio modesto es el resultado de influencias de diferentes estilos arquitectónicos, que se combinan con la cultura popular, los materiales del medio y las influencias no locales.

Según la carta de Patrimonio Vernáculo construido, promulgada por el ICOMOS, el patrimonio vernáculo se describe como un elemento de carácter local o regional, ligado al territorio, así como una arquitectura que presenta coherencia de estilo, forma y apariencia, y sabiduría tradicional en el diseño y la construcción. Estos criterios contribuyen con el concepto previo desarrollado de patrimonio modesto. No obstante, el término vernáculo en el medio está relacionado con una arquitectura tradicional en tierra. ⁸

Es por ello que, si bien es cierto el patrimonio modesto, abarca criterios de arquitectura vernácula, esta condición no puede generalizarse. El patrimonio modesto está caracterizado por ser el resultado de varios estilos, tradiciones e inclusión de materiales como ladrillo y cemento que no necesariamente se consideran vernáculos.

En este sentido la investigación considera que vernáculo es una condición que puede o no formar parte del patrimonio modesto. Ya que la arquitectura monumental, también puede ser considerada vernácula.

2.2 RECONOCIMIENTO HISTÓRICO DEL PATRIMONIO MODESTO EN CUENCA

El valor excepcional del Centro Histórico de Cuenca (CHC), radica "en formar parte de un conjunto histórico, urbano, arquitectónico y paisajístico considerado único en el contexto latinoamericano". Su capacidad para adaptarse a los procesos históricos, se ha dado debido a las presiones económicas y cambios de estilo arquitectónico, los cuales se representan en una tecnología mixta que combina ideales europeos con técnicas tradicionales, y forman un amplio conjunto de características que refuerzan el significado cultural de la ciudad y su sociedad. ⁹

En el período entre la época colonial y la independencia de Cuenca, la arquitectura de la ciudad mantuvo similares condiciones formales y constructivas. Se puede incluir que existía una diferencia muy marcada entre los bienes inmuebles de las familias con altos ingresos económicos y la arquitectura doméstica particularmente expresada en los barrios artesanales. ¹⁰

Así pues, en la segunda mitad del siglo XIX, los cambios más significativos que ha atravesado la arquitectura del CHC han estado marcados por procesos sociales y en su mayoría económicos, es por ello que sus transformaciones fueron superficiales y a nivel de fachada, mientras que en su interior se mantuvieron los rasgos de la arquitectura tradicional, con espacios distribuidos alrededor de los patios.





Para comprender la configuración del CHC y su patrimonio modesto se contemplan tres períodos del desarrollo histórico de la Ciudad, enfocados en las actividades socioeconómicas que generaron un cambio en la arquitectura cuencana, mismos que permiten determinar los rasgos característicos que configuran su patrimonio modesto:

2.2.1 Período entre 1822-1875

Durante este período, la agricultura y la ganadería fue la principal actividad de los ciudadanos, sin embargo la demanda casi nula de los productos hacia las afueras de la ciudad por la falta de carreteras, fue el factor dominante para que la arquitectura de la época sea sencilla, sin grandes cambios espaciales o tecnológicos.¹¹

Las edificaciones respondían a las condiciones económicas, sociales y técnicas de entonces, contando con lugares destinados a recibir y almacenar los productos agrícolas. Las viviendas por lo general eran bajas, habitualmente de una sola planta, y se configuraban con un patio que permitía la crianza de animales, el cultivo de frutas y legumbres y en algunos casos la implementación de jardines.¹² En casas de menor tamaño el patio se utilizaba como elemento distribuidor de espacios, desde el cual se podía acceder a las habitaciones de la vivienda; sin embargo cuando la construcción no era lo suficientemente

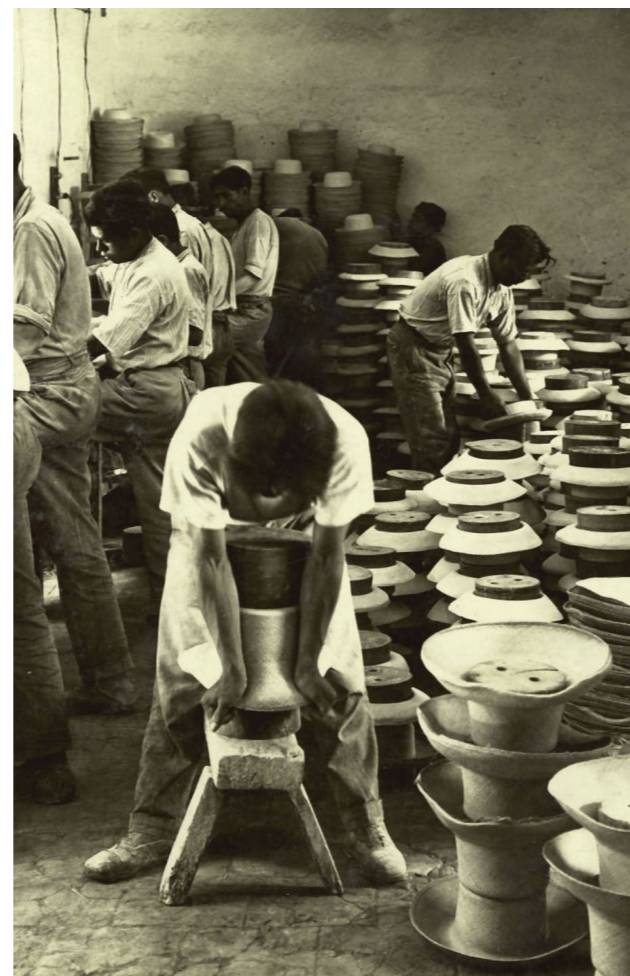
grande para incluir una huerta, el patio podía cumplir esta función.¹³

En cuanto a las características de los inmuebles de clase media y baja de la ciudad, se mantenían rasgos similares, los sistemas constructivos predominantes se desarrollaban en base al adobe y bahareque, además las construcciones eran sencillas, sin ornamentación y con ventanas pequeñas. El barro era considerado como el material principal de construcción; este se empleaba en los tumbados sobre cañas de suro, en recubrimiento de paredes, en pisos y cubiertas. Adicionalmente para las fachadas, se utilizaban enlucidos de cal.

Las viviendas presentaban rasgos similares en escala y proporción conformando tramos urbanos con ritmo y orden.¹⁴ Su morfología estaba dada por cubiertas de una agua y un solo ambiente al interior.

Durante el siglo XIX, la implementación de las denominadas tiendas (taller-vivienda) se incrementó en el contexto urbano de la ciudad, su tipología mantenía características similares, como la instalación de habitaciones hacia la fachada frontal, que conformaban los talleres de los artesanos (carpinterías, zapaterías, sastrerías, hojalaterías).¹⁵ Se puede adicionar que esta tipología aún se mantiene hasta la fecha, dedicando estos espacios a usos comerciales.

FIG. 4



16. María de Lourdes Abad Rodas y María Tømmerbakk, ob. cit., p.171.

17. María de Lourdes Abad Rodas y María Tømmerbakk, ob. cit., p.175.

18. I.Municipalidad de Cuenca, ob. cit., p. 32.

19. María de Lourdes Abad Rodas y María Tømmerbakk, ob. cit., p.193.

20. Ibid. , p. 197.

FIG. 4 Fotógrafo no identificado, 1919-1945. *Departamento de planchado eléctrico de sombreros "Cuencas"*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.



2.2.2 Período entre 1875-1935

A diferencia del período anterior, desde mediados del siglo XIX, el desarrollo de las relaciones comerciales con mercados externos aumentó, la renovada situación económica debió su auge a la exportación de la cascarilla y el sombrero de paja toquilla, esto permitió la mejora de las condiciones de habitabilidad de los ciudadanos radicalmente. La demanda de cascarilla duró hasta 1885 y las exportaciones de sombreros tomaron fuerza a inicios del siglo XX. Estos excedentes económicos de este período se invirtieron en la construcción.¹⁶ (FIG 7)

A finales del siglo XIX, la arquitectura cuencana entró en un período de cambios en cuanto a materiales y estilos. Hay que tener en cuenta que en la Ciudad predomina el estilo ecléctico, producto de una interpretación local de las tendencias arquitectónicas europeas. La mayoría de transformaciones se realizaron en base a fotografías y anécdotas de viajeros, en las casas de familias adineradas, con decoraciones exteriores en pisos, cielorrasos y pintura mural, las cuales se hacían en medida de los ingresos económicos.¹⁷ En la arquitectura tradicional se observa un incremento de balaustradas, cornisas, flameros, frisos y almohadillados.¹⁸ (FIG 6-8-9)

A más de lo expuesto anteriormente, dentro de este período se reemplazaron las ventanas macizas

por marcos livianos con vidrio importado de Bélgica, paralelamente se incorporó el eucalipto a la construcción, constituyendo el elemento principal para vigas, pilares y entablados. El carrizo reemplazó al suro permitiendo construir cielorrasos y techos más resistentes y mejor terminados. Se introdujeron técnicas de hierro forjado y hierro colado utilizado en la elaboración de balcones, puertas y verjas.¹⁹

2.2.3 Período entre 1935-1960

Hasta mediados del siglo XX, se mantenía la zonificación colonial en la ciudad, un conjunto urbano-residencial, dentro del cual se encontraba el sector comercial y los barrios artesanales, donde se concentraba la vida económica, social, religiosa y cultural.²⁰

A partir de 1940 y con la construcción del puente Miguel Moreno, empezó la urbanización de la ciudad hacia la zona de El Ejido, con villas de las familias de clase alta.

En los años 60, después de la segunda guerra mundial, se implantó el estilo Art Decó, el cual influyó en algunos elementos particulares de la arquitectura modesta, como el alero frontal, el cual fue sustituido por un remate en cemento que permitía ocultar la cubierta inclinada, lo que se conoce como arquitectura de líneas rectas.²¹(FIG 10-11)



Las fachadas se construían con ladrillo y mortero de cal y arena. Además el hormigón armado era utilizado para la construcción de balcones y aleros, y se difundió el uso de la baldosa de cemento, decorada con motivos geométricos u orgánicos de diferentes colores formando mosaicos.²²

La distribución de las viviendas se mantenía de manera tradicional, con habitaciones alrededor del patio, un zaguán para acceso central y locales comerciales hacia la calle.

A partir de la modernización de la ciudad, la construcción en hormigón armado permitió realizar plantas libres; aunque se continuó construyendo con el sistema tradicional, muros portantes de tierra, vigas de madera y entablado para pisos. Las adaptaciones que se realizaron dentro del esquema funcional, estuvieron enfocadas en la integración del cuarto de baño y la cocina, ya que estos se encontraban en la última crujía o en la huerta en la mayoría de casos. Los servicios higiénicos se improvisaron fuera de las edificaciones o bajo las gradas. Además se eliminó el patio como núcleo organizador de áreas y fue reemplazado por salones de estar y lucernarios.²³

Otro de los cambios importantes que datan del año 1947, es el proceso de urbanización de la ciudad por parte del arquitecto Gilberto Gatto Sobral. “Consolidar la zona de El Ejido contribuye con la conservación de

la vieja ciudad, en donde las grandes y viejas casonas se compartimentan, se tugarizan, pero gracias a este nuevo uso se mantienen en pie.”²⁴ Este proceso generó también la introducción de nuevas edificaciones con características diferentes a la arquitectura tradicional de Cuenca. A partir de los años 1950 a 1960 la considerada clase alta y media, se trasladó a los barrios de villas en la zona de El Ejido.²⁵ Hasta los años 70, se sustituyeron varias edificaciones y se destinaron a nuevos usos.

Se puede concluir entonces que estas edificaciones que datan de la época republicana, han pasado por un largo proceso de transformaciones, cuyo fruto ha dejado un patrimonio modesto constituido a base de adaptaciones, reemplazos y cambios. Todavía se encuentran vigentes algunas edificaciones construidas a base de adobe y bahareque, que conservan cubiertas de teja tradicional y se distribuyen en torno al patio. Además las denominadas tiendas-talleres incorporadas durante el siglo XIX, han mantenido su tipología albergando locales comerciales en la actualidad.

Es importante recalcar, que en los años 60 y 70, el proceso de modernización de la arquitectura cuencana generó transformaciones sobre todo en la incorporación de zonas húmedas, cielorrasos de yeso, y la sustitución de pisos de tierra por baldosas decorativas de cemento.

GRF. 1

Características Físicas del Patrimonio Modesto	
Período	Descripción
1822-1875	La arquitectura de la época se conformaban por elementos sencillos, sin grandes cambios espaciales o tecnológicos. Respondían a condiciones económicas y sociales, por lo general eran bajas, habitualmente de una sola planta, y se configuraban con patio, traspatio y huerta.
1875-1935	A finales del siglo XIX, la arquitectura de Cuenca entró en un período de cambios en cuanto a materiales y estilos. La arquitectura tradicional se elevaría a tres pisos, incrementando balaustradas, cornisas, flameros, frisos, cielos rasos de latón, y almohadillados. El carrizo reemplazó al suro permitiendo construir cielorrasos y techos más resistentes y mejor terminados.
1935-1960	Se implantó el estilo Art Decó, notorio en algunos elementos particulares como el alero frontal, el cual fue sustituido por un remate en cemento que permitía ocultar la cubierta inclinada. Las fachadas se cubrían con ladrillo y mortero de cal y arena. El hormigón armado era utilizado para la construcción de balcones y aleros.

De igual manera la urbanización de la zona de El Ejido, dio lugar a que la población que habitaba las casas de tierra tradicional se trasladó hacia las nuevas villas ajardinadas de la terraza baja, degradando el valor de la construcción tradicional.

GRF. 1 Equipo de Trabajo, 2016, *Tabla de características físicas del patrimonio modesto desde 1822 hasta 1960.*

21. Ibid., p.200.

22. Ibid., p.203.

23. Ibid., p.200.

24. I.Municipalidad de Cuenca, ob. cit., p.33.

25. Julio Vintimilla, ob. cit., p.51.

FIG. 5 Manuel Jesus Serrano, 1910 aprox., *Calle Malo*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.

FIG. 5

FIG. 6 Manuel Jesus Serrano, 1919-1945, *Miguel Heredia Crespo, Exportador de Sombreros "Genuine Cuenca Hats" Departamento de clasificación*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.FIG. 7 Manuel Jesús Serrano, 1900, *Entrada a la ciudad de Cuenca, parte sur*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.

FIG. 8

FIG. 8 Manuel Jesus Serrano, 1910, *Calle Bolivar*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.FIG. 9 Fotografía no identificado, 1953, *Sector de la Calle Benigno Malo entre la Pio Bravo y Vega Muñoz con el nuevo pavimento*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.

FIG. 9

FIG. 10 Fotografía no identificado, 1937, *Calle Benigno Malo*, Cuenca, Archivo Histórico Fotográfico Museo Pumapungo.

FIG. 10

FIG. 6



FIG. 9

FIG. 7



FIG. 10



2.3 PATRIMONIO MODESTO EN CUENCA

El Centro Histórico de Cuenca, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO en 1999, constituye un legado importante para su población local, es necesario por ende, su cuidado y protección a través de modelos de gestión en la protección de los elementos patrimoniales y sitios históricos.

La Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales para el manejo y gestión del patrimonio edificado (DAHP), ha implementado una jerarquía de valoración, que abarca a las edificaciones de valor arquitectónico: emergente, Var A, Var B, ambiental y sin valor especial.

La ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, define a cada categoría y enfatiza ciertas acciones de intervención, teniendo en cuenta que la importancia de dichos predios no se enfoca solo en el objeto como tal, sino en la repercusión que tiene respecto al entorno y el contexto en el cual se desarrolla.

Edificaciones de Valor Emergente (E): Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su especial significado para la comunidad, cumplen con un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.²⁶

Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VarA):

Se denominan de esta forma, las edificaciones que cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, o de la manzana o del área en la que se insertan por sus características estéticas, históricas, o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.²⁷

Edificaciones de Valor Arquitectónico B (Var B):

Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o significados importantes para la comunidad local.²⁸ Se establece en esta categoría que las intervenciones a realizar serán susceptibles a conservación y rehabilitación arquitectónica.

Edificaciones de Valor Ambiental (A):

Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.²⁹ De la misma manera, su intervención será susceptible a conservación y rehabilitación arquitectónica.

26. Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), *Ordenanza Para la Gestión Y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales Del Cantón Cuenca*, Cuenca: 2010, p. 30.

27. Idem.

28. Idem.

29. Idem.

30. Idem.

31. Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), ob. cit., p.30.

32. Concepto elaborado en base al capítulo I: Categorización de las edificaciones y espacios públicos de la ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.

33. Gabriela García, "Informe Infracciones Centro Histórico de Cuenca", Proyecto ViirCPM, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2015, (inédito).

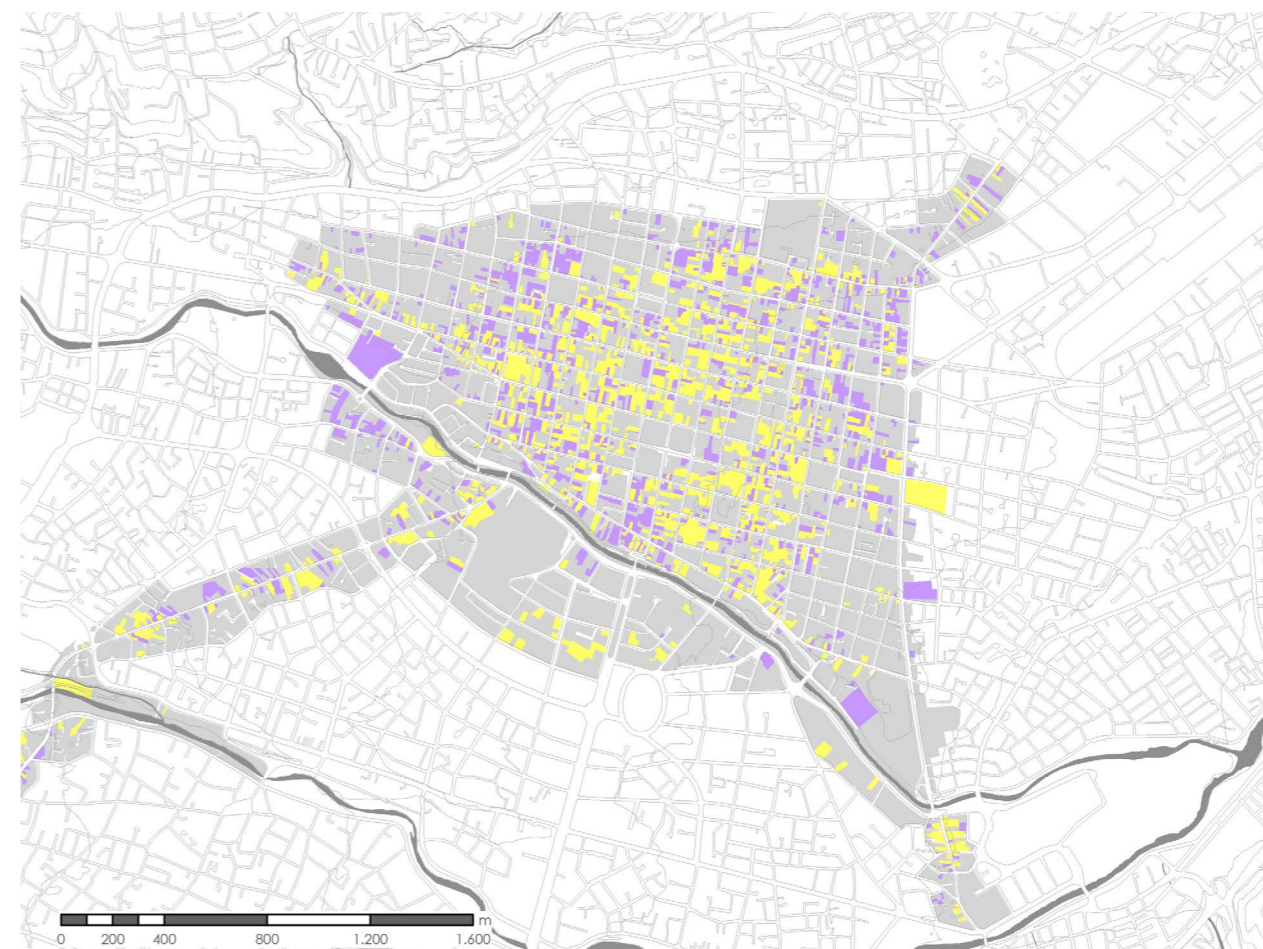
34. Idem.

35. Idem.

GRF. 2 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Valoración arquitectónica de edificaciones Var B y Ambiental en el Centro Histórico de Cuenca*.



GRF. 2



Edificaciones sin valor especial (SV): Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desconfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.³⁰

Edificaciones de impacto negativo (N): Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afectación a la coherencia morfológica urbana.³¹

El patrimonio modesto, en este sentido abarca todas aquellas edificaciones que estén en el marco de Valoración arquitectónica B y Ambiental.

No obstante, es necesario recalcar que las edificaciones catalogadas como sin valor especial, por su carencia de significados particulares, no presentan rasgos patrimoniales relevantes, más que por su función configuradora en el tramo, es por eso que su rol en esta investigación es irrelevante.

A partir del análisis histórico y el reconocimiento de patrimonio modesto del CHC, y considerando a las edificaciones de valor arquitectónico B y Ambiental



como modestas, se propone la siguiente definición de patrimonio modesto en la ciudad de Cuenca:

Al conjunto de edificaciones cuya calidad es la de consolidar un tejido coherente y legible respecto al tramo en el cual se ubica, mantiene además atributos históricos, estéticos, o de escala, que pese a no tener un carácter fundamental, apoyan fuertemente en el carácter y significado de una comunidad local. Sus sistemas constructivos y soluciones espaciales reflejan la expresión cultural de su época.³²

Según el informe del proyecto VliirCPM* de la Universidad de Cuenca, realizado por Gabriela García y colaboradores en el año 2015, en el Centro Histórico de la ciudad de Cuenca, existen 3287 predios de valor patrimonial³³, de los cuales 1548 predios corresponden a edificaciones de valor arquitectónico B y 1492 a valor Ambiental. Completando así un 92.48% del total de edificaciones con valor patrimonial.³⁴

Este patrimonio modesto configura el tejido urbano de la Ciudad, según la jerarquía impuesta por DAHP, los bienes de mayor valor considerados como monumentales, se concentran en un radio aproximado de 350 metros en relación al área central (Parque Calderón). A medida que el radio aumenta, la concentración de bienes considerados de Valor Arquitectónico B y Ambiental también se acrecienta, hasta llegar a los bordes del área histórica, donde se

GRF. 3

Centro Histórico de Cuenca
3287 predios con Valoración Patrimonial



47.09%

Edificaciones de Valoración Arquitectónica B (VAR B)

45.39%

Edificaciones de Valor AMBIENTAL (A)

7.52%

Edificaciones de Valor EMERGENTE Edificaciones de Valoración Arquitectónica (VAR A)

GRF. 3 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro de Porcentajes de las Categorías Arquitectónicas Var B y Ambiental en el Centro Histórico de Cuenca*.

36. I.Municipalidad de Cuenca, ob. cit.

37. Ibid.,p. 49.

38. Desiree Yépez, "En 2014 a Ecuador llegaron cerca de 140 000 turistas más que en 2013", *EL COMERCIO*, 28 de julio del 2015, disponible en :<http://www.elcomercio.com/tendencias/turismo-ecuador-2014-turistas-cifras.html>.

39. Mónica López Avilés, "Cuenca En Estos Quince Años", *ESTOA*, no. 7, 2015, pp.19-24.

FIG. 11 Kate Bennett, 2011, *Vista de la Catedral desde la calle Benigno Malo*, Cuenca. <https://pages.kiva.org/fellowblog/2011/12/28/a-fellowship-in-photos-part-1>

* El Programa de investigación VLIR-CPM es parte de un convenio interuniversitario de cooperación entre las Universidades Flamencas de Bélgica y la Universidad de Cuenca.



FIG. 11



2.4 EL PATRIMONIO MODESTO: PRESIONES TURÍSTICAS Y ECONÓMICAS EN LA CIUDAD DE CUENCA

En 1998, Cuenca presenta el informe de inscripción a la UNESCO para formar parte de la lista de patrimonio mundial, en dicha redacción, se enfatiza que uno de los principales problemas locales era el desprecio por la construcción tradicional y el reemplazo de sus valores culturales por una "actualización" de la era moderna.³⁶

Este proceso trajo consigo la priorización de intereses personales y grupos minoritarios económicamente poderosos, que buscaban la utilización de los recursos del patrimonio como fuente de ingresos económicos.

En esta misma instancia, empieza a producirse una agresiva penetración de usos comerciales, y de gestión administrativa, cuya repercusión afecta directamente a la destrucción de los bienes, reduciendo la capacidad de subsistir de los usos tradicionales aún existentes en ciertos barrios del centro histórico.³⁷

En la actualidad, las presiones a las que está sometido el patrimonio modesto involucran actividades turísticas y comerciales. Los resultados que se obtienen de estos procesos pueden enriquecer culturalmente a un centro histórico o afectar sus valores patrimoniales.

Desde el año 2013 aproximadamente, el país ha comenzado a desarrollar proyectos de promoción

turística a nivel internacional, esto ha provocado que la cantidad de turistas aumente. La ciudad de Cuenca, como Patrimonio Cultural de la Humanidad no ha sido la excepción, se ha notado un aumento tanto del turismo formal como informal, incrementando las propuestas gastronómicas, artísticas y culturales de la Ciudad.³⁸

Debido a estas causas, se ha producido un incremento del comercio relacionado con el turismo, ejemplo de ello, es la proliferación de lugares de alojamiento, bares, restaurantes y cafeterías. Así pues, gran parte de este comercio se localiza en el centro histórico, siendo las edificaciones modestas las propicias para estos nuevos usos. Además el atractivo estético que proporciona la construcción tradicional para el turista, es uno de los factores que contribuye mayoritariamente, para que este patrimonio sea el óptimo para los procesos de adaptación.

Sin embargo, la relación turismo-patrimonio para el caso de la ciudad de Cuenca, aún no han sido definidas políticas de gestión respecto a la incorporación de estos nuevos usos en la ciudad.³⁹

Uno de los ejemplos más claros es el desarrollo de los hoteles en el CH, hasta el momento abarca alrededor de 150, un número considerable que permite albergar a visitantes nacionales o extranjeros. Sin embargo, estos bienes patrimoniales, ocupan su máxima capacidad los días festivos, pero el resto del año, su ocupación

se reduce a un 60% de su capacidad.⁴⁰ Esta utilización de los bienes patrimoniales como recurso económico, aumenta en el patrimonio modesto, pese a no considerarse como una amenaza, es indispensable su control.

Otro de los factores que propicia transformaciones en el centro histórico, es la incidencia de población extranjera. Por ser un sector que concentra gran cantidad de servicios, lugares de ocio y entretenimiento, se vuelve un lugar apropiado para la población jubilada. Adicionalmente ciertas edificaciones se han adaptado como vivienda para este tipo de residentes, generando inversiones exclusivas y de alto costo.⁴¹

El cambio de uso nace de estos procesos, se sabe que el patrimonio puede cambiar de uso en medida en que incrementa su desarrollo cultural; sin embargo, sus adaptaciones buscan mostrar a los visitantes aquellas características arquitectónicas que expresan la vida cotidiana de los ciudadanos, ciertos rasgos de la arquitectura tradicional o su tipología distributiva.⁴²

Todo ello, desde una mirada explícitamente atrayente a huéspedes y visitantes.

El plan especial del centro histórico⁴³, señala que en el año 2009 varios predios soportaban más de un uso, sin embargo, la vivienda abarca un 40% de los inmuebles y la actividad económica se ve desarrollada

exclusivamente en edificaciones cercanas al núcleo central, por otra parte en los alrededores del núcleo urbano predomina el uso mixto (Actividad económica-vivienda) con un 34% de edificaciones patrimoniales.⁴⁴

Simultáneamente, se menciona ciertos servicios considerados potencialmente conflictivos productos del cambio de uso, parte de ellos están relacionados a los centros de diversión y recreación con un total de 334 hasta el 2011 en el CH, constituidos por bares, discotecas, salas de recepción, peñas, casinos, cantinas, licorerías, restaurantes, entre otros; ubicados en su mayoría en el núcleo central, El Barranco y San Blas.⁴⁵

Sin lugar a duda, todos estos factores han alterado de alguna u otra manera los valores inherentes a las edificaciones patrimoniales, desde la inscripción del Centro Histórico de Cuenca en la lista de Patrimonio Cultural de la Humanidad 1998, se produce la incorporación de marcos legales para el control y administración de los conjuntos históricos, pese a este esfuerzo, la pérdida de valores en el patrimonio es irreversible en algunos casos.

40. Idem.

41. Lorena Escudero, "El Patrimonio Como Recurso de Desarrollo Turístico," *ESTOA*, no.6, 2015, pp.89-92.

42. Idem.

43. Ilustre Municipalidad de Cuenca, *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, Etapa II*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca, 2011.

44. Ibid., p.19

45. Ibid., p.21.

FIG. 12



FIG. 14

FIG. 13



FIG. 15

FIG. 12 Fotografía no identificada, 2015, *Hostal el Monasterio de Colección*, Cuenca. <http://hostalmonasterio.blogspot.com/>

FIG. 13 Fotografía no identificada, 2014, *Intersección entre las calles Tarqui y Mariscal Lamar*, publicado en www.flickr.com, Cuenca.

FIG. 14 Fotografía no identificada, 2016, *Hostal Posada del Angel*, Cuenca. https://www.hoteles.com/ho402790/hostal-posada-del-angel-cuenca-ecuador/?pos=HCOM_LATAM&locale=es_EC

FIG. 15 Fotografía no identificada, 2011, *Cuenca Patrimonio de la Humanidad*, publicado en Flickr, Cuenca.



2.5 RESPECTO A LAS NORMATIVAS Y ORDENANZAS DE INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA

La conservación adecuada de los bienes patrimoniales generalmente viene acompañada de un documento reglamentario, cuyo objetivo es el control de todas aquellas intervenciones a las cuales puede someterse a cualquier bien patrimonial. Dichos reglamentos, buscan la conservación, preservación y protección de los elementos característicos en una edificación patrimonial, tales como estructuras portantes, decorativas, distributivas y ornamentales, las cuales se ven expresadas en elementos como balcones, escaleras, portales entre otros. Es imprescindible en estos términos considerar el aspecto simbólico e inmaterial presente en el contexto del bien.

Dentro de los procesos de transformación que atraviesa el patrimonio modesto, está la adaptación a nuevos usos, que permiten que estas edificaciones no sean espacios abandonados, y cumplan una función útil en la sociedad actual. En muchos casos se realiza la adaptación al nuevo uso únicamente con medidas de mantenimiento, pero en otros casos se requiere mayor infraestructura, generando intervenciones que comprometen los valores de la edificación patrimonial.

En este marco, es necesario conocer los usos relacionados al centro histórico planteados por las

administraciones públicas. El documento, Ordenanza que sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del cantón Cuenca, Determinaciones para el uso y ocupación del suelo urbano, menciona los principales usos asignados al sector de planeamiento del CHC, detallándolos en tres usos generales.⁴⁶

GESTIÓN Y ADMINISTRACIÓN: Cubren a todos los usos que forman parte de la administración de los sectores públicos, privados, religiosos y gobiernos extranjeros.

COMERCIO Y SERVICIOS GENERALES: Los cuales abarcan a los servicios generados por el comercio ocasional al por menor, servicios turísticos y financieros, servicios profesionales, de alimentación y de seguridad.

VIVIENDA: Orientado a dos tipos de usos: complementarios y compatibles.

Usos Complementarios: Aquellos usos que abarcan a los equipamientos de alcance barrial, desde el comercio cotidiano al por menor hasta servicios personales y afines a la vivienda.

Usos Compatibles: Aquellos usos que abarca a los comercios de maquinaria liviana, repuestos y accesorios, así como los comercios de insumos para la producción agropecuaria y forestal y los de producción

artesanal.

No existe una normativa que determine un uso específico para cada edificación, sin embargo es necesario considerar que en relación a las edificaciones patrimoniales se debe garantizar que el cambio de uso no afecte a los valores de la misma.

También es importante recalcar el impacto que puede producir la introducción de un nuevo uso en sectores marcados como residenciales. La proliferación de comercio en una zona residencial o la gran demanda de usos turísticos y de diversión nocturna, puede tener efectos como la expulsión de la vivienda a las afueras del centro histórico.

Es indispensable considerar ciertos artículos de la ordenanza vigente⁴⁷ como fundamentos teóricos para el análisis de las intervenciones que pueden aplicarse en el patrimonio edificado, considerados por su importancia a nivel de intervención arquitectónica, urbana y simbólica.

46. Municipalidad de Cuenca, *Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca, Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano*, 1998. disponible en: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node%2F8733>

47. Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), ob. cit., p.37.



GRF. 4

ARTÍCULOS ENFOCADOS EN LA INTERVENCIÓN ARQUITECTÓNICA DE BIENES PATRIMONIALES	
Art 18: Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, en todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo a su categorización. Se mantendrá y consolidará los elementos distributivos, tales como: patios, galerías, jardines, corredores, huertos, etc., y de igual manera sus detalles constructivos y decorativos de valor.	Art 27: No se admitirá adiciones que afecten las características de los tejados existentes, debiendo cualquier adaptación sujetarse a lo previsto para la adecuación de Buhardillas.
Art 19: Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallara en mal estado de conservación, podrá ser demolida. Obligatoria será conservada según las intervenciones permitidas y correspondientes a su grado de valor.	Art. 35: En áreas libres de los predios que contengan edificaciones pertenecientes al patrimonio cultural edificado y que sean construibles, se permitirá la implementación de nuevas edificaciones, siempre y cuando se proponga un retiro con relación al bien patrimonial. Este retiro será igual o mayor al 50% de la altura a nivel de alero del bien patrimonial, no podrá ser menor a tres metros y la altura de la nueva edificación no superará la altura de la edificación patrimonial.
Art. 23: De existir en un bien patrimonial elementos añadidos de épocas recientes, estos serán derrocados, a menos que el estudio de valoración del bien demuestre su importancia. Se admitirá la incorporación de elementos recientes necesarios para dotar a la edificación de condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad, tales como: instalaciones sanitarias, de ventilación, cielos rasos, etc. siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y tengan carácter reversible.	Art. 43: Las fachadas deberán mantener su característica original, por tanto es prohibido alterar o añadir elementos extraños tales como: chimeneas, campanas de olores, ductos de ventilación, etc.
Art. 25: Se permitirá el uso o adecuación de buhardillas, en las edificaciones catalogadas como de valor arquitectónico B(Var B), Valor Ambiental (A) y sin valor especial (SV), con la condición de que la intervención prevista no signifique alteraciones de: Cubierta Original. Se admitirá pequeñas aberturas para entrada o salida de aire y luz, siempre que no alteren los perfiles altimétricos de la misma. La tipología distributiva (Bloque de escaleras, galerías, corredores) La estructura soportante, altura de entresijos, fachadas o elementos decorativos.	Art. 44: Los zócalos y otros elementos decorativos y ornamentales de fachadas deberán mantener su característica original visible, por tanto es prohibido pintarlos, barnizarlos y/o cubrirlos con cualquier otro material que distorsione su textura.

GRF. 4 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro resumen de Artículos enfocados en la intervención Arquitectónica de bienes patrimoniales*, elaborado en base a: Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP), Ordenanza Para la Gestión Y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales del Cantón Cuenca, Cuenca: 2010, p. 30.



FIG. 16

48. Gabriela García, ob.cit.

49. Información generada a partir de datos proporcionados por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales en el año 2016.

FIG. 16 Darío Pintado, 2014, *Fotografía tomada en recorrido aéreo sobre el Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 17 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 18 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 19 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 20 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 21 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

FIG. 22 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

2.6 DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO

La sensibilidad hacia la protección de los valores patrimoniales, y la preocupación entorno a las transformaciones y cambios de uso de las edificaciones históricas, trae consigo la necesidad de enfocarse en una zona determinada del Centro Histórico, e involucrarse con la creciente demanda económica, turística, y social que atraviesan ciertos sectores.

El estudio pretende generar un análisis enfocado en determinar las transformaciones físicas y simbólicas de las edificaciones Var B y Ambientales, caracterizadas por fortalecer y consolidar una legibilidad coherente con el entorno histórico de la ciudad.

Para la determinación del área de estudio, se consideran tres etapas de análisis:

1. En la primera etapa se identifican los sectores del Centro Histórico con mayor concentración de Patrimonio Modesto; es decir, edificaciones de valor arquitectónico B y Ambiental según información del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHPP).

2. En la segunda etapa es indispensable visualizar los sectores con mayor número de intervenciones arquitectónicas en Patrimonio Modesto. Para ello se realiza un análisis de permisos e infracciones otorgadas

por la DAHP desde el año 2011 hasta el 2016. Como base para esta etapa se toma el informe del proyecto VuirCPM de la Universidad de Cuenca, elaborado por Gabriela García y colaboradores en el año 2014⁴⁸, al cual se incorpora las infracciones registradas durante el período 2015 - 2016⁴⁹

3. Finalmente, es importante considerar la realidad local y las presiones económicas, turísticas y sociales que afectan actualmente al CHC. El mismo permite identificar los sectores en los cuales los efectos sean más evidentes entorno a los nuevos acontecimientos relacionados con el crecimiento cultural, y comercial que trae consigo la incidencia de estas presiones.

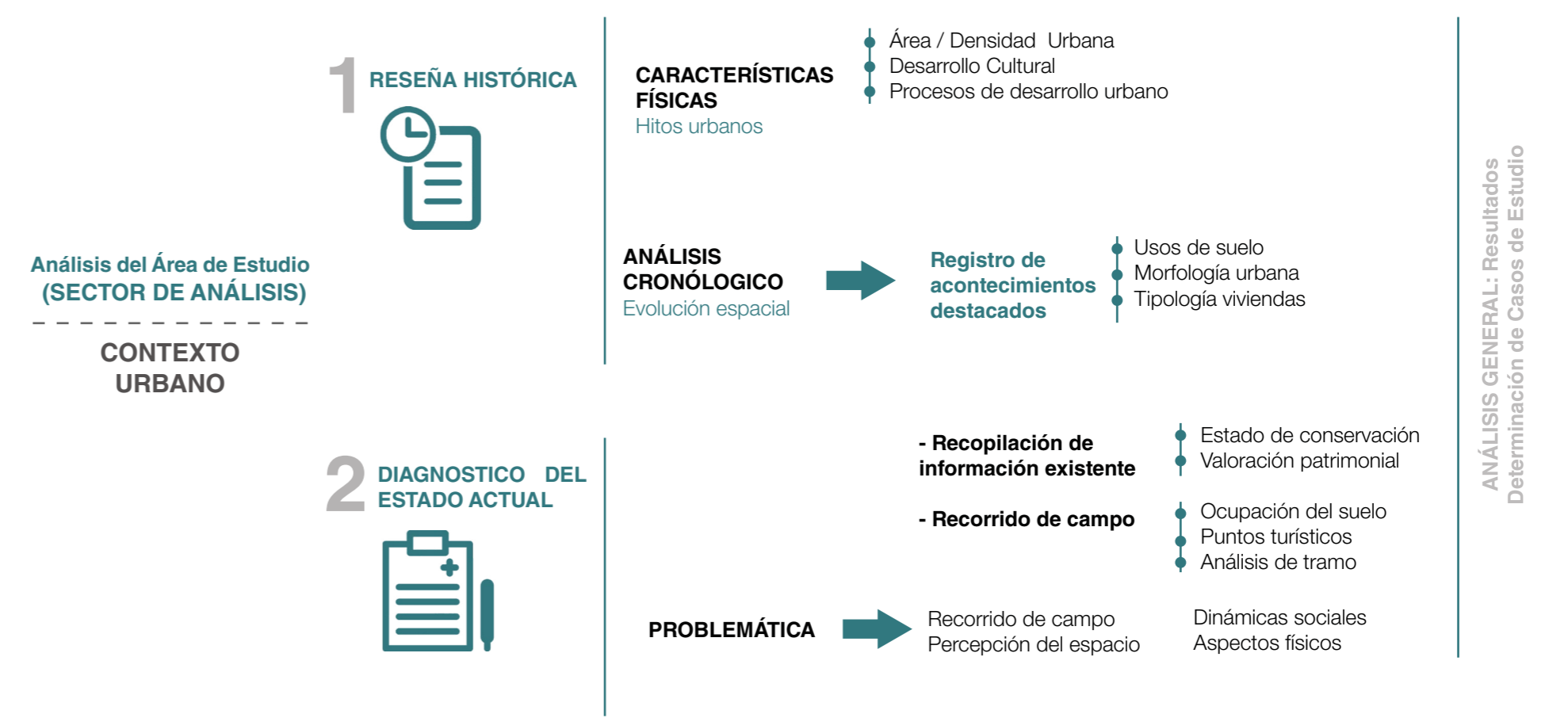
El método de representación para identificar los sectores con mayor incidencia en el CH será a través de la superposición de capas, dejando en claro aquellas áreas con mayor concentración tanto de valoración patrimonial Var B y Ambiental como los relacionados a los permisos e infracciones registradas por la DAHP.

De esta manera, se genera un análisis general que permite entender las dinámicas urbanas del Patrimonio Modesto en el CHC, considerando finalmente la delimitación de un sector cuya área permita realizar un análisis más detallado de los factores que involucran los procesos de cambios de uso en edificaciones patrimoniales modestas.

ESQUEMA CONCEPTUAL: METODOLOGÍA PARA LA DETERMINACIÓN DEL ÁREA DE ESTUDIO



ESQUEMA CONCEPTUAL: ANÁLISIS DEL ÁREA DE ESTUDIO



2.6.1 PRIMERA ETAPA: El Centro Histórico de Cuenca (CHC), se constituye en su mayoría por edificaciones modestas, catalogadas con valor arquitectónico B, y Ambiental. En este contexto encontrar los sectores con mayor concentración de estos bienes, constituye el primer paso para la determinación del objeto de estudio. Los resultados obtenidos en los diagramas de densidad, demuestran que la distribución de edificaciones modestas se encuentran localizadas entorno al Área Central (Parque Calderón) a partir de las calles Gran Colombia, Padre Aguirre, Presidente Cordova y Presidente Borrero aproximadamente.

EDIFICACIONES DE VALOR ARQUITECTÓNICO B:

En el caso de las edificaciones de Valoración Arquitectónica B, existen dos sectores fuertemente marcados, el primero entorno al Monasterio de las Conceptas, y en los bordes del complejo de Todos Santos, (FIG 20-21) al sur-este del CHC. El segundo sector muestra una densidad bastante irregular, desarrollándose entorno a la iglesia de Santo Domingo, el cual abarca una extensión más amplia en relación a la primera zona descrita en el CHC.

Existen sectores como en la zona de San Roque, la Convención del 45, Las Herrerías y en la calle Rafael María Arízaga, en el cual se evidencia una concentración de inmuebles Var B, aunque en pequeña escala y muy arraigadas al barrio en el que se ubican, es necesario detallar su localización e importancia.

FIG. 17



FIG. 18



FIG. 19



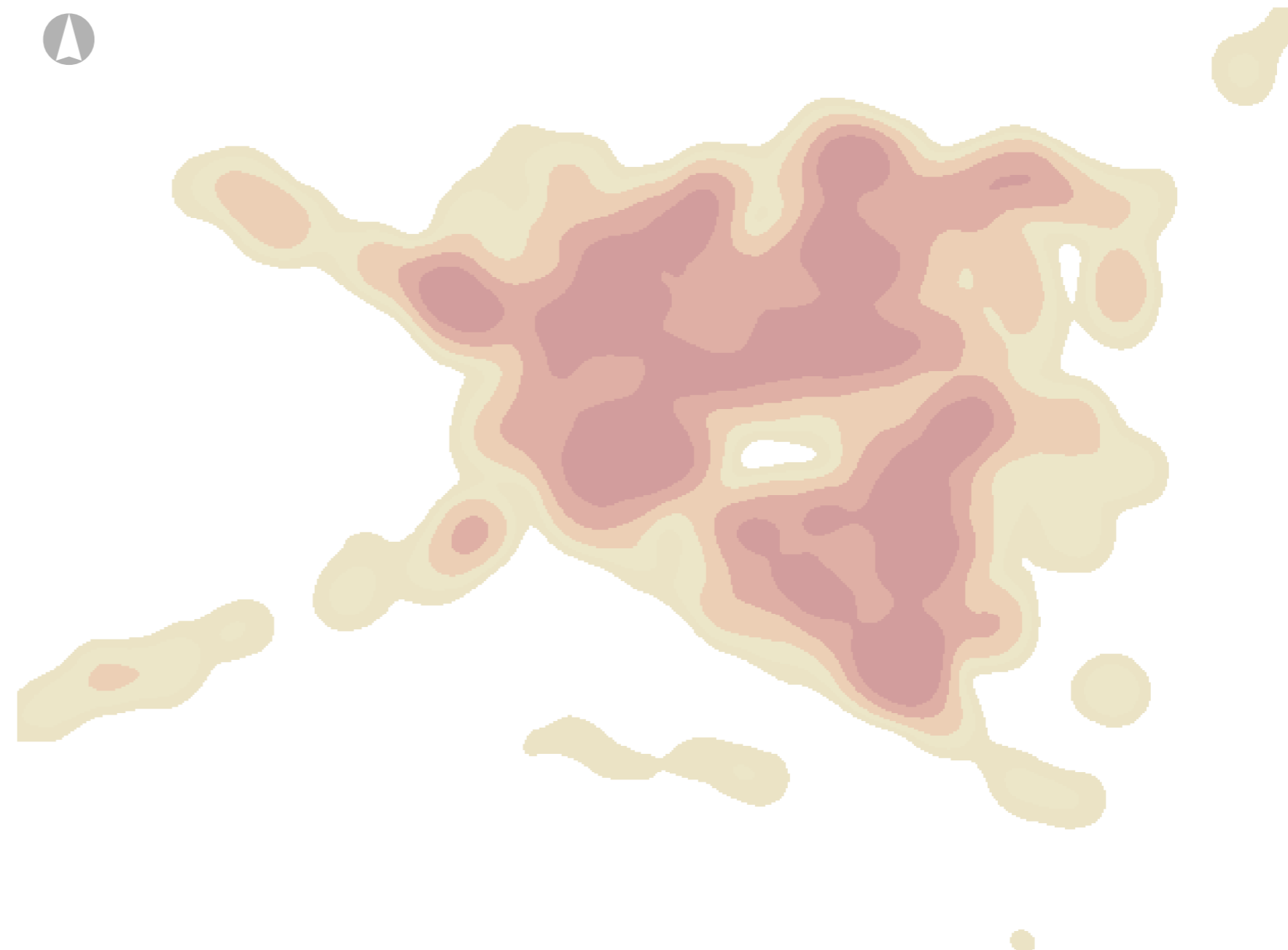
FIG. 20

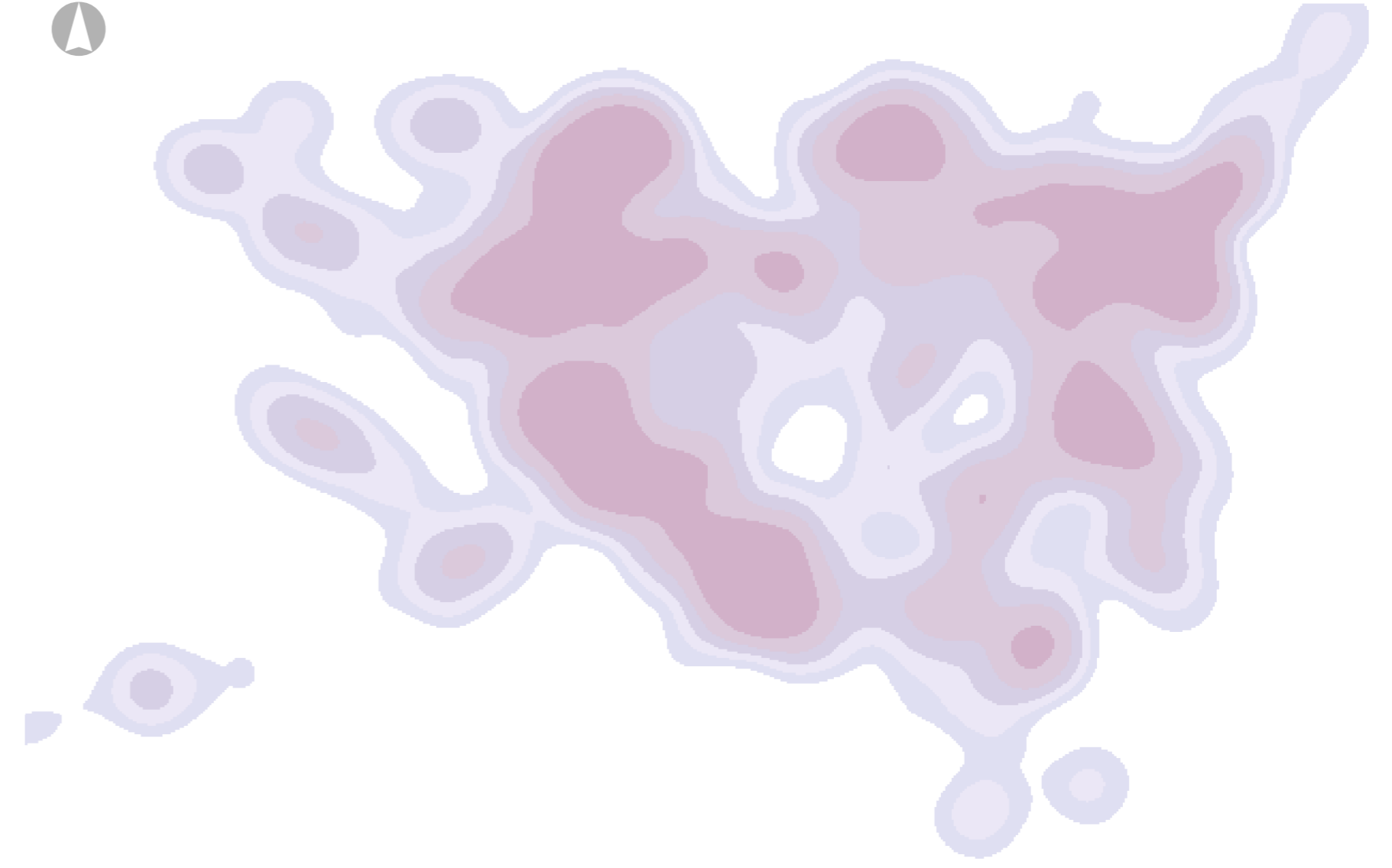


FIG. 21



FIG. 22

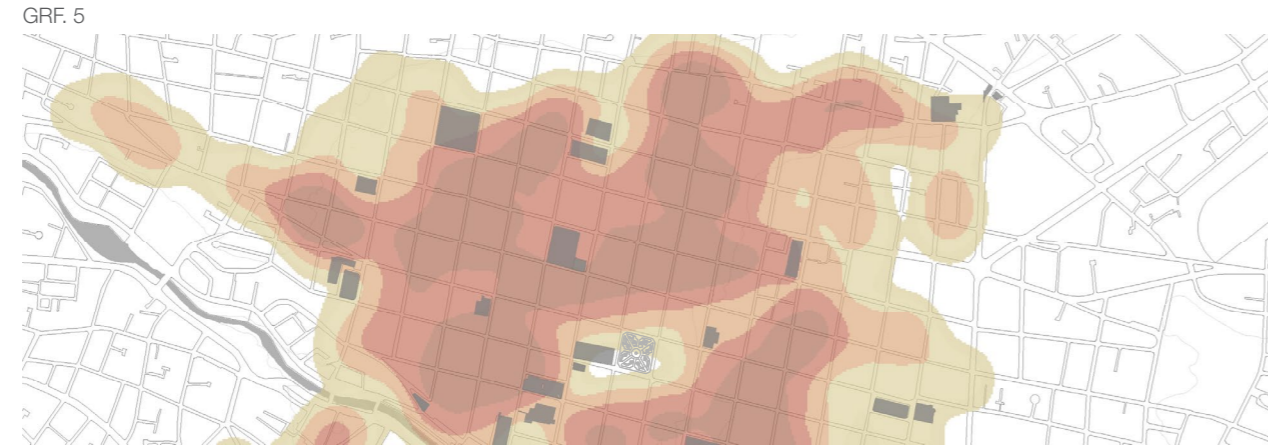






SECTOR 1 :

Se toma como eje la calle Gran Colombia, en él se evidencia como elemento central la iglesia de Santo Domingo. Se remarcan las manzanas entre las calles Tarqui y Estévez de Toral, además de las manzanas entre las calles Borrero y Benigno Malo, en sentido este-oeste, y hacia el Sur entre las calles Sucre y Presidente Córdova en cercanía a la zona del Vado, y hacia el Norte tramos entre las calles Sangurima y Lamar.

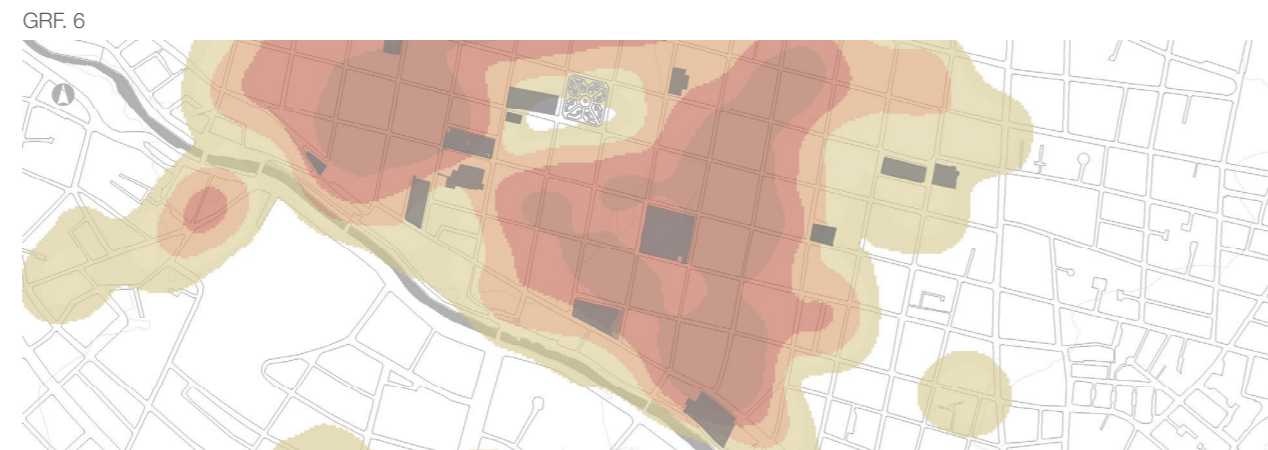


SECTOR 2:

Determinado por las calles Vargas Machuca y Antonio Borrero en el sentido este-oeste, y entre las calles Bolívar y calle Larga en sentido norte-sur. Como elementos referenciales de la zona encontramos el Monasterio de las Conceptas, La Plaza e Iglesia de la Merced y al borde de la misma el complejo de Todos Santos. (FIG 19-23-24)

GRF. 5 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de edificaciones patrimoniales con categoría de valoración arquitectónica Var B, sector 1.*

GRF. 6 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de edificaciones patrimoniales con categoría de valoración arquitectónica Var B, sector 2.*



EDIFICACIONES DE VALORACIÓN AMBIENTAL

Se observan tres sectores que presentan concentración de edificaciones de Valor Arquitectónico Ambiental, el primer sector se ubica entorno a la calle Larga desde la Bajada de el Padrón al Este, hasta llegar al sector de el Vado al Oeste del CHC. (FIG 20-24)

El segundo punto de concentración se desarrolla entorno al asilo Cristo Rey expandiéndose al oeste del CHC hasta llegar a la calle Miguel Velez.

El tercer sector de confluencia, se desarrolla al noroeste del CHC, tomando como eje la calle Pio Bravo.

Existen puntos de menor concentración ubicados en el Barrio Obrero, El Vecino y por último en la calle Sangurima, cercana a la iglesia María Auxiliadora.

Es importante recalcar que la concentración de las edificaciones con valor ambiental se da a las afueras del núcleo central, alejándose del Parque Calderón, vale destacar que dichas concentraciones por lo general se desarrollan en torno a mercados o plazas públicas.

FIG. 23 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca, Cuenca.*

FIG. 24 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca, Cuenca.*

GRF. 7 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de edificaciones patrimoniales con categoría de valoración arquitectónica Ambiental, sector 1.*

FIG. 23



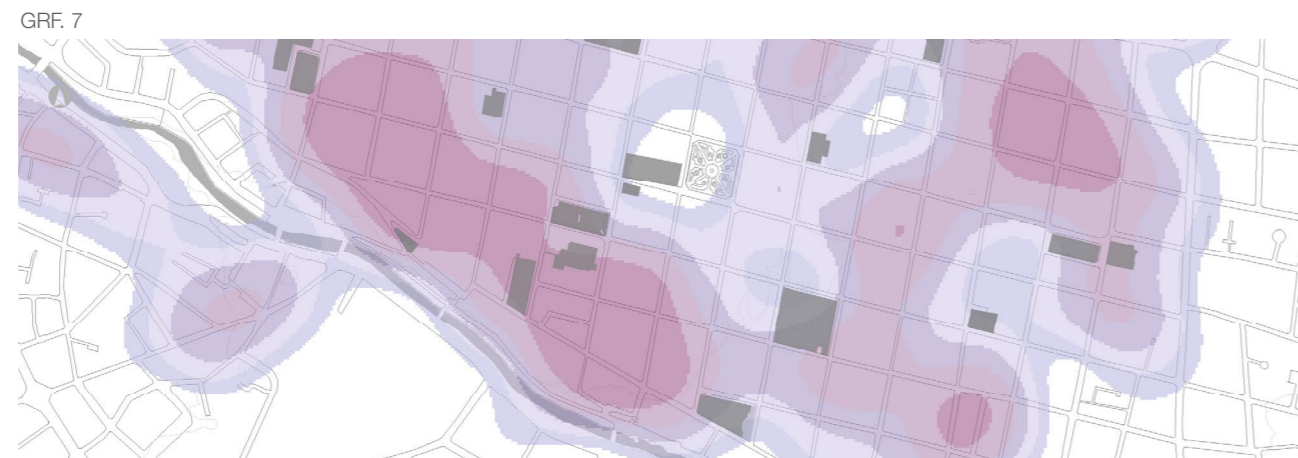
FIG. 24



FIG. 24

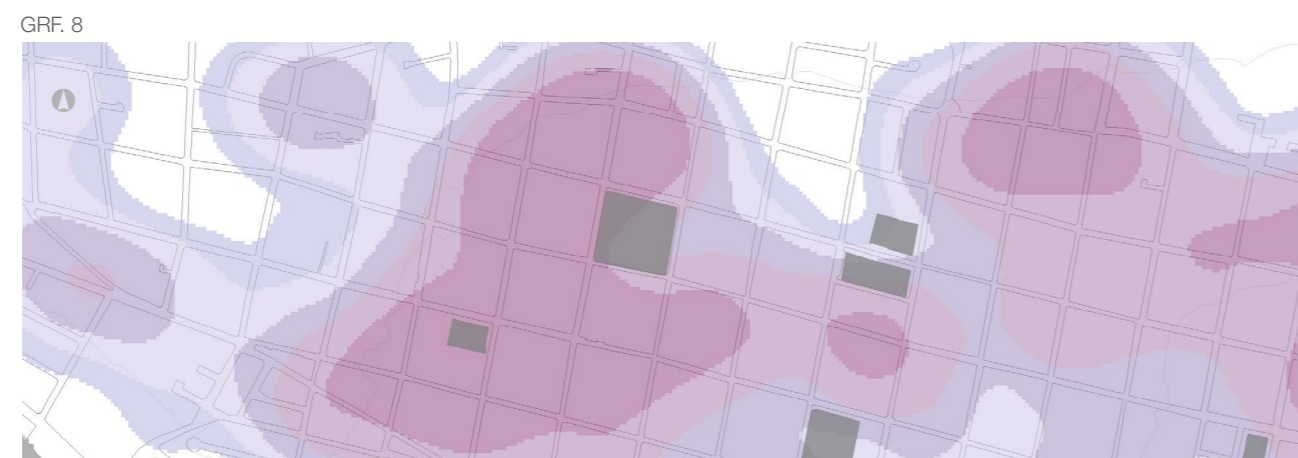
SECTOR 1 :

Abarca los tramos comprendidos entre las calles Benigno Malo y Estévez de Toral en sentido este-oeste, e incluye el tramo entre las calles Presidente Córdova, Juan Jaramillo y calle Larga en sentido norte-sur. Respecto a elementos que definen la zona, se encuentra el mercado 10 de Agosto, la Plaza de San Francisco, La Bajada de el Padrón (FIG 23) y la plazoleta de El Vado.



SECTOR 2:

Localizado entre las calles Juan Montalvo y Miguel Vélez en sentido este-oeste, y por las calles Antonio Vega Muñoz, Gaspar Sangurima, Mariscal Lamar y Gran Colombia en sentido norte-sur. Con respecto a los elementos referenciales del sector, se localiza el mercado 3 de Noviembre y el Asilo Cristo Rey.



GRF. 8 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de edificaciones patrimoniales con categoría de valoración arquitectónica Ambiental, sector 2.*

GRF. 9 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de edificaciones patrimoniales con categoría de valoración arquitectónica Ambiental, sector 3.*

SECTOR 3:

Localizado entre la Av. Huayna Cápac y calle Vargas Machuca, en sentido este-oeste y por las calles Rafael María Arizaga, Pio Bravo y Antonio Vega Muñoz en sentido norte-sur. Como elementos característicos del Sector se encuentran la Iglesia San José del Vecino y la Plazoleta del Rollo.

Así mismo se destaca la presencia de un conjunto de edificaciones entre las calles Luis Cordero y Padre Aguirre, tomando como eje la calle Rafael María Arizaga.

Queda claro que al realizar un primer análisis visual de los puntos de concentración de edificaciones con estas categorías de valoración arquitectónica, se presentan dos grandes sectores como resultado, estos ocupan las parroquias urbanas de El Sagrario, y Gil Ramírez Dávalos, este análisis previo pone en evidencia la importancia de estas zonas en cuanto a la ubicación del patrimonio modesto en el Centro Histórico de Cuenca.

Sin embargo, su ubicación no basta para determinar un área de estudio, pues al buscar aquellas edificaciones de carácter modesto que hayan sufrido algún tipo de alteración física es indispensable un análisis de permisos e infracciones municipales, que determinen las zonas de mayor transformación en estos últimos años.

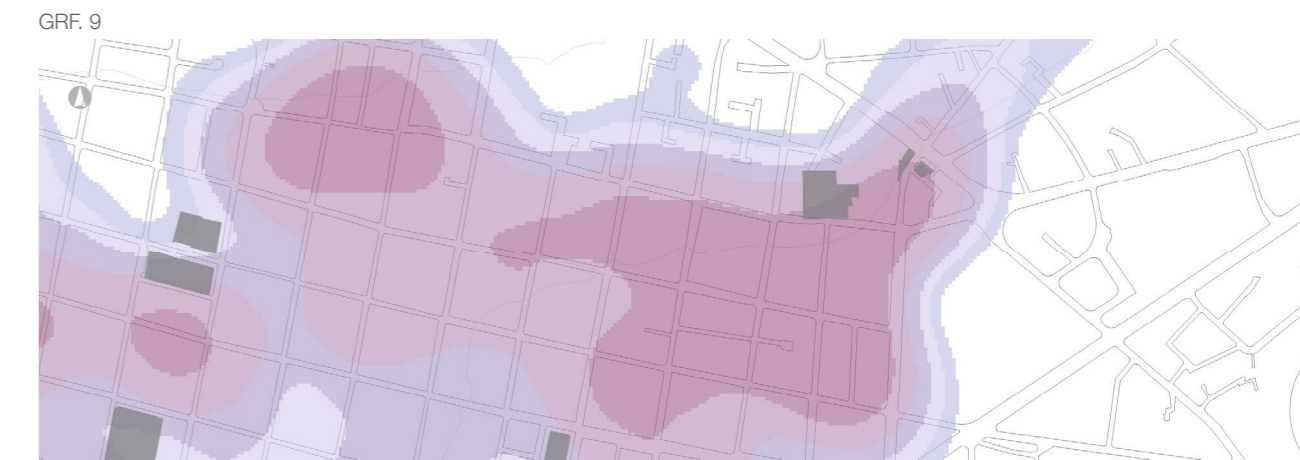


FIG. 25



2.6.2 SEGUNDA ETAPA: El objetivo de la segunda etapa de análisis, es identificar sectores en los que exista concentración de permisos registrados para intervenciones en edificaciones modestas. En este contexto, es importante revisar los datos que la Municipalidad de Cuenca, a través del Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales, otorga en cuanto a permisos de construcción para el desarrollo de intervenciones arquitectónicas en edificaciones de valor patrimonial en el área histórica.

PERMISOS:

El análisis contempla los permisos solicitados para construcción mayor y menor, entendiendo a estos conceptos como:

Construcción mayor: Intervención que necesita de autorización previa de planos arquitectónicos aprobados por el DAHP, su escala abarca la construcción total o parcial del predio.⁵⁰

Entorno a los permisos otorgados dentro de esta definición, se detallan los relacionados a construcción de media agua, colocación de cerramientos, construcción de muros y cuartos y arreglos varios de similares características. Todo ello, obtenido de la base de datos de permisos del DAHP desde el año 2013 hasta enero del 2016.⁵¹

Construcción menor: Se entiende construcción menor a toda intervención de menor escala, cuya acción está limitada a la construcción de media agua, ampliaciones de plantas, colocación de cerramientos parciales, cambio de cubiertas sin alterar su forma o pendiente, construcción de lozas, cambio de pisos o piezas sanitarias, pintura de paredes o fachadas, y arreglos varios. Su intervención no debe alterar las características morfológicas y tipológicas del tramo en el que está ubicada la edificación, y su principal objetivo será el mantenimiento y lo relacionado a trabajos de adaptación a nuevos usos.⁵²

Con la finalidad de identificar los permisos de construcción registrados por de DAHP en los últimos cuatro años (2013-2016), en el gráfico que contemplan los permisos otorgados, se observan aproximadamente 300 autorizaciones cuyas concentraciones se localizan en dos sectores:

El primero al sur-este del CHC, en el sector de la Iglesia de la Merced, cuyo incremento turístico y comercial es evidente en los últimos dos años, y el segundo al suroeste del CHC, entorno al barrio Convención del 45, considerado un sector artesanal.

50. Definición generada en base a la descripción para permiso de construcción mayor disponible en: Gobierno Autónomo Decentralizado Municipal del Cantón Cuenca, " Permiso de Construcción Mayor", Cuenca Alcaldía, <http://www.cuenca.gob.ec/?q=content/permiso-de-construccion-mayor>, (consultado en: junio 2016).

51. Información generada a partir de datos proporcionados por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales en el año 2016.

52. Definición generada en base a la descripción para permiso de construcción menor disponible en: Gobierno Autónomo Decentralizado Municipal del Cantón Cuenca, " Permiso de Construcción Menor", Cuenca Alcaldía, <http://www.cuenca.gob.ec/?q=content/permiso-de-construccion-menor>, (consultado en: junio 2016).

FIG. 25 Equipo de Trabajo, 2016, *Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca, Calle Larga*, Cuenca.



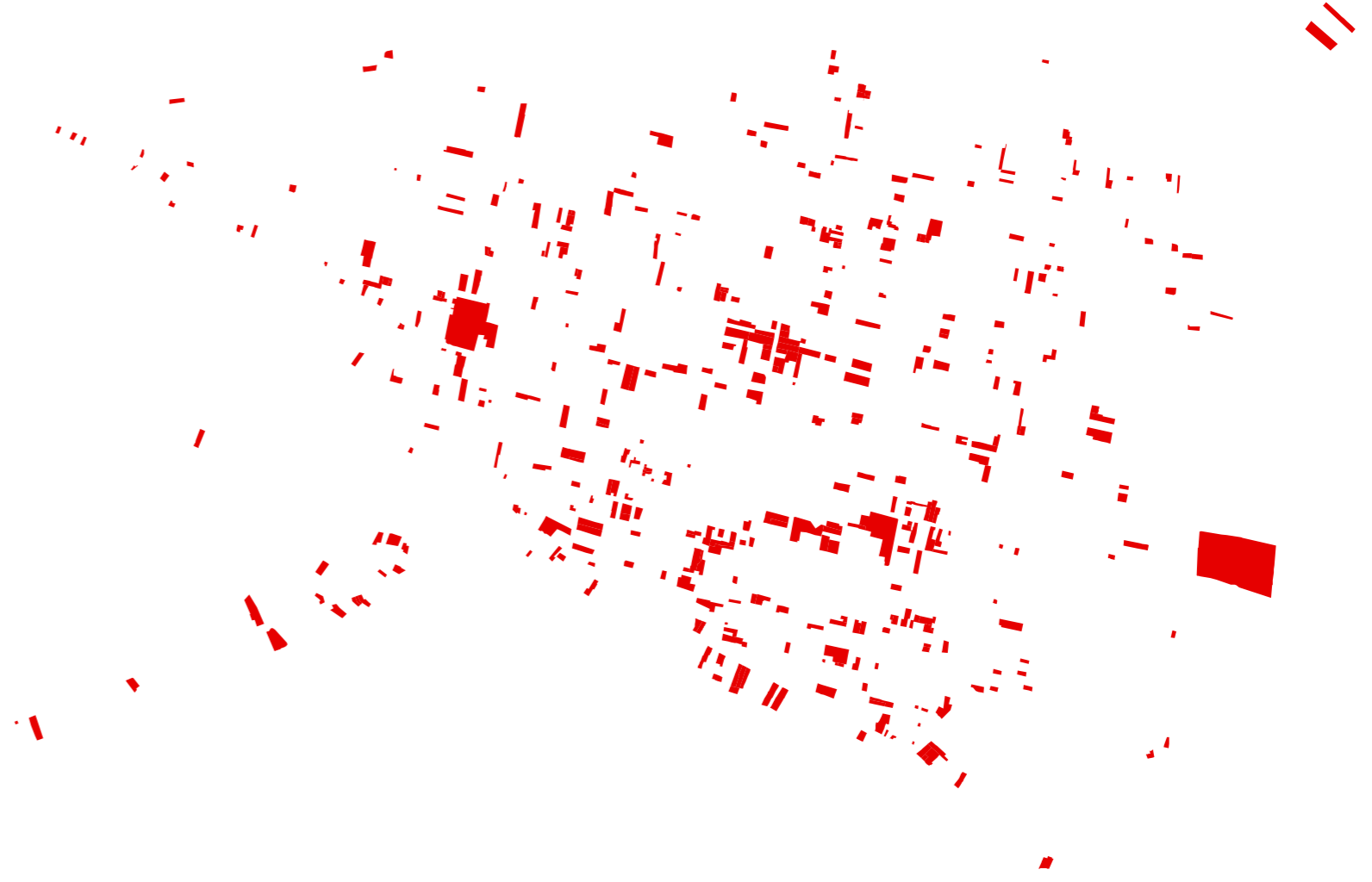




FIG. 26



FIG. 27



FIG. 28



FIG. 29



FIG. 30



FIG. 31

FIG. 26 Equipo de Trabajo, 2016. *Intervención en la calle Larga*, Cuenca.

FIG. 27 Equipo de Trabajo, 2016. *Locales comerciales en remodelación*, Cuenca.

FIG. 28 Equipo de Trabajo, 2016. *Obra en proceso de restauración*, Cuenca.

FIG. 29 Equipo de Trabajo, 2016. *Edificación patrimonial en estado de deterioro*, Cuenca.

FIG. 30 Equipo de Trabajo, 2016. *Casas del Nogal*, Cuenca.

FIG. 31 Equipo de Trabajo, 2016. *Sello de infracciones en el Centro Histórico de Cuenca*, Cuenca.

SECTOR 1:

El primer sector (Grf10) se localiza alrededor de la Plaza de la Merced, el Monasterio de las Conceptas y la Iglesia de Todos Santos. Los diagramas de densidad indican concentración entre las calles Mariano Cueva y Padre Aguirre en sentido este-oeste, y entre las calles Sucre y el Paseo Tres de Noviembre en sentido norte-sur.

GRF. 10



SECTOR 2:

El segundo sector, (Grf 11) indica concentración de permisos en edificaciones ubicadas entre las calles General Torres y Coronel Talbot en sentido este-oeste, y entre las calles Gaspar Sangurima y Presidente Córdova en sentido norte-sur. Además de lo antes mencionado, el sector abarca importantes zonas consideradas comerciales tales como: la Plaza de San Francisco, la iglesia de Santo Domingo, el asilo de Cristo Rey, el mercado 3 de Noviembre y San Sebastián.

GRF. 11



GRF. 10 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de permisos otorgados por la DAHP, 2014-Enero 2016, sector 1.*

GRF. 11 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de permisos otorgados por la DAHP, 2014-Enero 2016, sector 2.*



INFRACCIONES:

Como parte de la segunda etapa, el análisis de infracciones es necesario para identificar los sectores en los cuales se concentra el mayor número de edificaciones con algún tipo de alteración, lo que puede significar que existe un mayor nivel de deterioro y pérdida de características importantes del Patrimonio Modesto.

Como base para esta etapa se toma el informe del proyecto VuirCPM de la Universidad de Cuenca antes mencionado ⁵³, al cual se incorpora las infracciones registradas durante el período 2015 - 2016 ⁵⁴. La investigación demuestra el registro de 1041 predios en el CHC, que presentan infracciones relacionadas con la intervención en edificaciones de valor patrimonial, en las cuales se incluye la construcción sin autorización, no respeto por la planificación inicial y las relacionadas con intervenciones en fachada. Además, se añaden 77 infracciones correspondientes al período 2015-2016.

En conjunto, de las 1118 infracciones registradas en predios de valoración patrimonial, el 42% corresponde al Patrimonio Modesto, con un total de 470 infracciones en edificaciones de valor arquitectónico B y ambiental. Por otro lado, la categoría sin valor especial presenta 467 infracciones con un 41.77%, el segundo porcentaje representativo en relación al total, finalmente las infracciones en edificaciones con valor arquitectónico A y emergente representan únicamente

el 16.2% del total. Lo que demuestra que el índice de transformaciones y adaptaciones más alto se realiza en el Patrimonio Modesto, volviéndolo vulnerable a la pérdida de sus características esenciales y valores.

Para este análisis se consideran las infracciones generadas por:

Colores en fachada, rótulos y anuncios: Una de las características de mayor importancia del Patrimonio Modesto, es su aporte a la conformación del Paisaje Urbano Histórico de la Ciudad, es por ello que las alteraciones en fachada, son consideradas relevantes para la investigación.

Construcción sin autorización: Involucra todo lo detallado con anterioridad respecto a los conceptos de construcción mayor y menor.

No respeta planificación: Este tipo de infracción se desarrolla cuando los planos aprobados por la DAHP, son alterados al momento de la construcción.

Como resultado del análisis de infracciones se determina dos sectores con una densidad alta localizados al sur-este (sector La Merced) (FIG 27-31) y nor-oeste (Sector Iglesia Santo Domingo) (FIG 28-32) en relación al Parque Calderón.

GRF. 12

Centro Histórico de Cuenca

3287 predios con Valoración Patrimonial



Se adiciona que existen sectores con menor concentración de infracciones, que de igual manera se muestran en el diagrama como son San Sebastián, la Convención del 45, el asilo Cristo Rey y San Roque.

GRF. 12 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro de Porcentajes de infracciones presentes en el Centro Histórico entre 2015-2016.*

53. Gabriela García, ob.cit.

54. Información generada a partir de datos proporcionados por el Departamento de Áreas Históricas y Patrimoniales en el año 2016.



SECTOR 1:

Como resultado del análisis de infracciones, los diagramas demuestran concentración en dos sectores, el primer sector abarca las manzanas comprendidas entre la calle Mariano Cueva y Tarqui en sentido este-oeste. Además de los tramos entre las calles Sucre y calle Larga en sentido norte-sur. Se puede adicionar que dentro de este sector se localiza el convento de las Conceptas, La Plaza de la Merced, La Plaza de San Francisco y el mercado 10 de Agosto. (FIG 31)

SECTOR 2:

El segundo sector se localiza entre la iglesia de Santo Domingo y el mercado 9 de Octubre, abarcando las calles Mariano Cueva y Tarqui en sentido este-oeste. Y entre las calles Gaspar Sangurima y Simón Bolívar en sentido norte-sur.

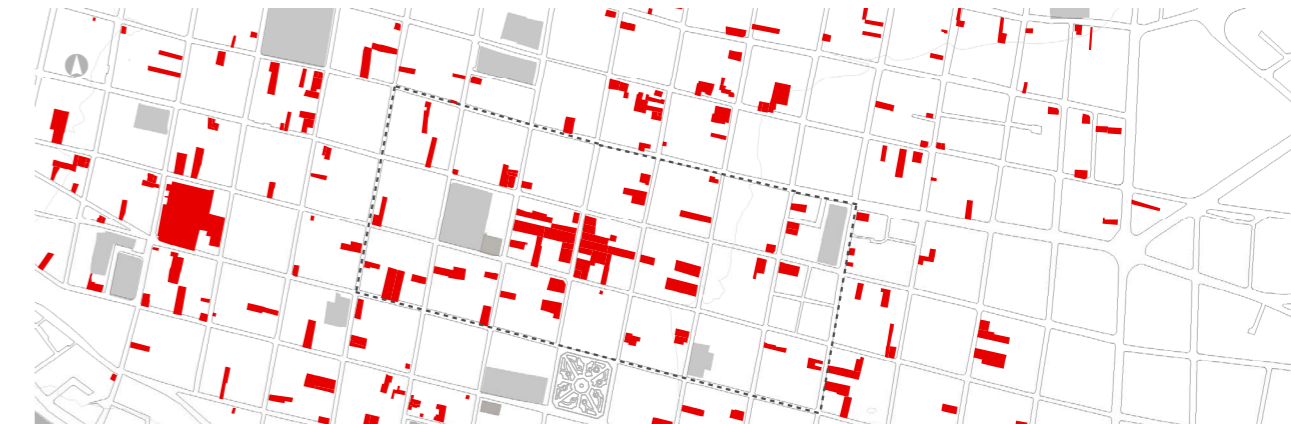
GRF. 13 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de infracciones registrados por la DAHP, 2015-Enero 2016, sector 1.*

GRF. 14 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de infracciones registrados por la DAHP, 2015-Enero 2016, sector 2.*

GRF. 13



GRF. 14



2.6.3 TERCERA ETAPA:

Como tercera etapa de análisis es importante el reconocimiento de la realidad local y los factores que intervienen para que en ciertos sectores exista una mayor concentración de permisos e infracciones.

En la ciudad de Cuenca, como ya se mencionó anteriormente existen ciertos factores que contribuyen con la intervención en edificaciones modestas y su cambio a nuevos usos. Entre estos factores podemos señalar el aumento de turismo formal e informal, la proliferación de usos comerciales, gastronómicos y de diversión nocturna, así como la utilización del patrimonio como recurso por parte de grupos minoritarios en la Ciudad.

Por esta razón, se toma como referencia el mapeo de los servicios de alojamiento, restaurantes, bares y cafeterías realizados en el año 2014 por el proyecto ViirCPM de la Universidad de Cuenca, en el cual podemos constatar sectores en los que existe concentración de estos usos.

El diagrama de densidad de usos muestra una fuerte concentración hacia la parte este del Parque Central, entre las manzanas comprendidas entre la iglesia de Todos Santos y la calle Benigno Malo en sentido este-oeste, y la calle Presidente Córdova y el Barranco en sentido norte-sur. Además existen puntos de

concentración en el sector de Pumapungo, así como en calle Gran Colombia por el sector de San Blas y Santo Domingo.

A partir de los análisis realizados para determinar los factores que inciden en el cambio de uso respecto a las categorías de Valoración estudiadas, se concluye que existen sectores que constantemente revelan concentración de infracciones y permisos. Entre los principales se destacan: La zona que rodea San Francisco, algo similar ocurre en la calle Gran Colombia por el sector de Santo Domingo, y de igual manera entre la Plaza de la Merced y la Iglesia de Todos Santos.

Hay que tener en cuenta que, estas zonas reúnen todos los requisitos necesarios, que pueden clasificarlas como adecuadas para la investigación ya que presentan características similares, sin embargo al sobreponer la última capa de servicios de alojamiento, bares y restaurantes, la zona cercana a la Plaza de la Merced reúne todas las cualidades que la hacen óptima para la investigación.

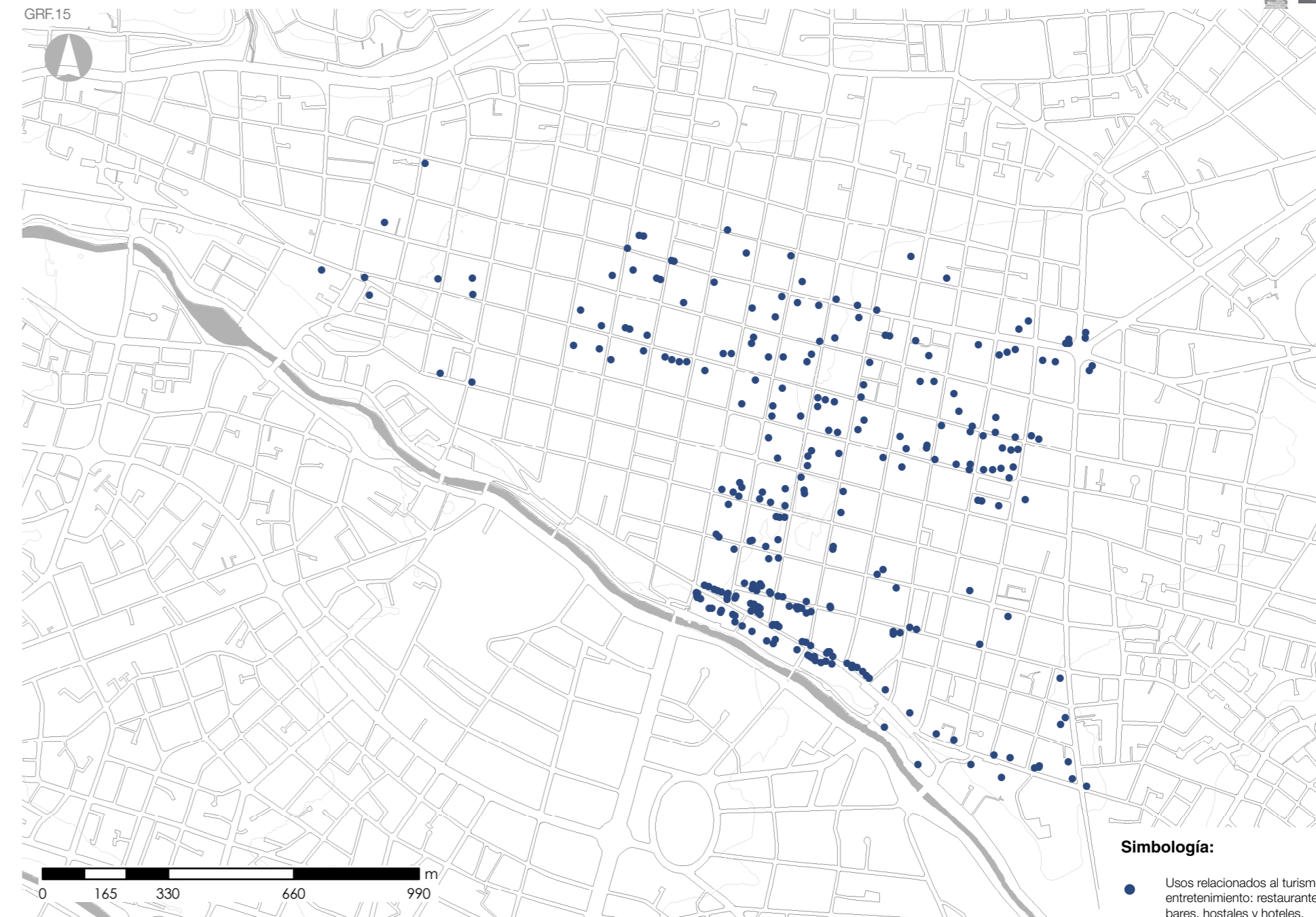
El área comprendida entre la bajada de El Padrón y la Iglesia de Todos Santos, abarca una fuerte concentración de Patrimonio Modesto, además existe una gran demanda de usos comerciales y de recreación, considerados por el municipio como usos potencialmente conflictivos⁵⁵, y presenta concentración tanto de infracciones como de permisos.

La investigación busca enfocarse en un sector que contenga un porcentaje equilibrado tanto de edificaciones de categoría Ambiental como de valoración arquitectónica B, por lo que se considera como sector de análisis, a las manzanas comprendidas entre las calles Hermano Miguel y Padre Aguirre, teniendo en cuenta que, al extremo del sector existe mayor porcentaje de edificaciones de valor Ambiental, contrariamente a la parte central en la cual, la concentración de edificaciones con valoración arquitectónica B es predominante.

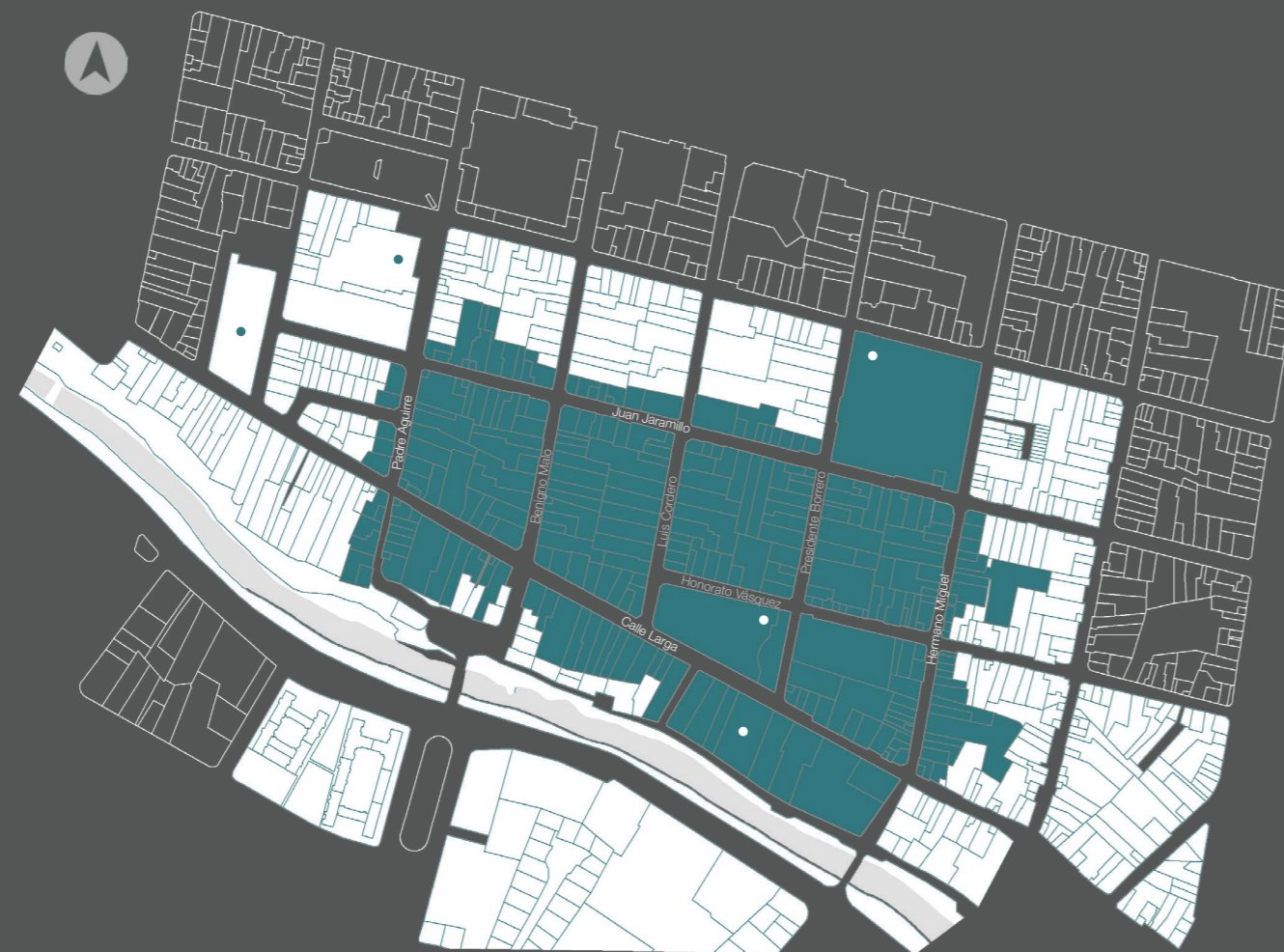
De igual manera, se plantea abarcar las calles, Juan Jaramillo, Honorato Vásquez y calle Larga en sentido norte-sur. Por el alto índice de infracciones y permisos encontrados, y considerando que es una zona proliferada por usos comerciales y turísticos en los últimos años.

55. Ilustre Municipalidad de Cuenca, Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, Etapa II, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca, 2011, p.20.

GRF. 15 Equipo de Trabajo, 2016, *Mapa de Concentración de usos relacionados al turismo en el Centro Histórico de Cuenca*.



GRF. 16



Límites del sector: El sector está limitado por las calles Padre Aguirre, Calle Larga, Hermano Miguel y Juan Jaramillo, considerando los tramos de ambos lados de las calles antes descritas.

Total de predios en el sector: 279

Edificaciones Categoría arquitectónica B: 87 predios
Edificaciones Categoría Ambiental: 79 predios
Porcentaje edificaciones Var B: 31,18%
Porcentaje edificaciones Ambientales: 28,31%
Porcentaje de Patrimonio Modesto : 60%



Usos: El uso predominante en el sector abarca al comercio con 43,46%, seguido edificaciones de uso mixto de vivienda y comercio con 37,45%, a esto se añade un 10,95% que corresponde al uso exclusivo de vivienda, dejando el 8,14% para parqueaderos y edificaciones en abandono.



Estado de las edificaciones: Las edificaciones del sector se encuentran en buen estado, abarcando el 79,56% de los predios, por otro lado las edificaciones en estado regular contemplan el 12,90% dejando el 7,54% para las edificaciones en deterioro.



Características Urbanas: Respecto a los hitos que se encuentran en el sector de análisis se detallan: La iglesia de la Merced, Monasterio de las Conceptas, museo Remigio Crespo Toral, Mercado 10 de Agosto e Iglesia de San Francisco. El sector abarca conexiones importantes hacia el Ejido entre los principales accesos se encuentran los puentes Mariano Moreno, Juana de Oro y Centenario.

GRF. 16 Equipo de Trabajo, 2016, *Delimitación del Sector de estudio.*

2.7 CARACTERÍSTICAS DEL SECTOR

2.7.1 RESEÑA HISTÓRICA: CONTEXTO URBANO

Mediante el análisis de los procesos urbanos, desarrollados a lo largo de las diferentes etapas históricas de la ciudad, se pretende identificar y analizar las características que sobresalen en torno al área urbana, paisajística y cultural del sector de estudio.

A su vez es importante y de manera rápida indagar sobre los distintos cambios respecto al uso de suelo existentes en la zona.

A partir de estas consideraciones, se plantea en primera instancia un reconocimiento de la morfología urbana del sector, que al encontrarse dentro de un trazado en Damero, desarrollado desde la época colonial, conserva rasgos similares de forma y tamaño en la mayoría de manzanas que lo conforman.

Es en el mapa del año 1816, denominado: Plano Topográfico de la ciudad de Cuenca, en la América Meridional⁵⁶, en el que ya se visualizan rasgos urbanos configuradores del sector. En él, figuran hitos importantes como las iglesias de la Merced y la Concepción. Es interesante además, resaltar la falta de dos manzanas en la parte sur del Centro Histórico, entre las actuales calles Juan Jaramillo y Honorato Vásquez.

FIG. 32





En 1878⁵⁷, la estructura urbana de la ciudad aumenta a causa del florecimiento cultural entorno al comercio, dando como resultado una combinación de estilos tradicionales y europeos.

Bajada de El Padrón

Entre los espacios de importancia dentro del sector de análisis, destaca la presencia de la Plaza del Mercado, actual plaza San Francisco. Es necesario enfatizar la relación que tiene la antes mencionada con la Bajada de El Padrón, pues ésta, era utilizada como conexión entre la zona de El Ejido, El monasterio de San Francisco y la Plaza del Mercado.

Entre los años 1906 a 1911⁵⁸, la expansión de la Ciudad tenía como límites en sentido este – oeste, los barrios de San Sebastián y San Blas.

Calle Larga

Por otro lado la conformación del sector del Barranco y la calle Larga comenzó en los años 1910-1925, con la edificación de la casa de Remigio Crespo y su familia, la calle Larga constituía el límite sur de la ciudad, junto con los márgenes del río Tomebamba.⁵⁹

Según una descripción realizada por Manuel J. Calle en los años de construcción de la casa, describe la calle Larga como “una bodoquera: angosta, oscura

y triste y nada limpia [...] solitaria por el día y tétrica, peligrosa para los transeúntes durante la noche”⁶⁰. También describe a las edificaciones de la calle Larga como “edificios coloniales, casi cabañas rústicas...y lamía sus cimientos un ancho y profundo arroyo[...]"⁶¹, lo que permite concluir que la calle Larga hasta aproximadamente el año de 1925 era empleada como desagüe, de la misma manera las edificaciones del entorno eran sencillas, muestra de la arquitectura colonial, vernácula y popular de la época. Para el año de 1917, se construye la fachada de la casa de Remigio Crespo tal como la apreciamos ahora, en ladrillo visto, la cual sirve de ejemplo para varias construcciones aledañas que se realizan en los años posteriores.⁶²

La importancia de la calle Larga radica en ser un eje longitudinal paralelo al Barranco, en el que se puede analizar un conjunto histórico que abarca desde ruinas cañaris e incas hasta arquitectura moderna.⁶³

La Merced y Todos Santos

Cabe destacar, que el sector de estudio en la década de los años 1960 y 1970, específicamente en los barrios de la Merced y Todos Santos, la arquitectura popular estaba conformada predominantemente por paredes de adobe, bahareque, ladrillo, y cubiertas de teja. Rasgos constructivos conservados hasta la actualidad.⁶⁴

56. Boris Albornoz, *Planos e Imágenes de Cuenca*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca, 2008.

57. Ibid., p.107

58. Ibid., p.116

59. Alexandra Kennedy-Troya, *Elites y la Nación en Obras. Visualidades y Arquitectura del Ecuador 1840-1930*, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2016, p.197.

60. Manuel J. Calle, “ Don Remigio Crespo Toral [1917]”, en: *Biografías y semblanzas, Libros para el Pueblo 7*, Cuenca: Casa de la Cultura Ecuatoriana, 1978. citado por: Alexandra Kennedy-Troya, *Elites y la Nación en Obras. Visualidades y Arquitectura del Ecuador 1840-1930*, Cuenca: Universidad de Cuenca, 2016, p.197.

61. Ibid., p. 198.

62. Alexandra Kennedy-Troya, ob. cit., p.201.

FIG. 32 Equipo de Trabajo, 2016, *Vista hacia la calle larga*, Cuenca



No obstante Lourdes Abad, Arquitecta y moradora de la zona, señala que a partir de los años 80, en el sector de la Merced se han constatado distintas transformaciones relacionadas con la arquitectura y su entorno urbano. Añade que los usos predominantes en dicho sector eran en su mayoría artesanales, y de pequeños negocios como carpinterías, forja, mecánica, sastrería, ebanistería, etc.⁶⁵, usos que progresivamente han ido desapareciendo del sector.

En este punto es importante señalar algunas características de la arquitectura residencial de los barrios obreros y artesanales, uno de ellos y más próximo al sector de estudio es el barrio de Todos Santos, en el que se describe a las viviendas como simples, sencillas y organizadas según su oficio⁶⁶. Se resalta la utilización de elementos constructivos vernáculos y ciertos aspectos formales al describir al barrio como:

*Una sencilla colección de modestas viviendas de uno y dos pisos, con características constructivas vernáculas, muros de adobe, estructuras de madera, cubiertas de teja con alero y pisos de piedra*⁶⁷

En base a esta descripción, se puede concluir que el entorno histórico del sector presentaba una arquitectura residencial de tipología simple y sin ornamentación, respecto a los inmuebles ubicados entorno al parque central.

FIG. 33



63. Municipalidad de Cuenca y Junta de Andalucía, ob. cit., p.178.

64. María de Lourdes Abad, “Reseña histórica casa Hermano Miguel 5-64: Casa Carvallo”, 2014. (inédito)

65. María de Lourdes Abad, ob. cit.

66. El oficio de los artesanos se desarrolló en torno a los barrios de las herrerías quienes se dedicaban a la forja de los metales, en El Tejar, dedicados a la fabricación de ladrillo, ollas y demás piezas de cerámica, Las suelerías, dedicadas a la confección de suelas y el Barrio de Todos Santos, que representaba a los panaderos.

67. Municipalidad de Cuenca y Junta de Andalucía, *Guía de Arquitectura de Cuenca*, Sevilla: 2007, p.179.

FIG. 33 Equipo de Trabajo, 2016. *Edificaciones Var B presentes en la calle Presidente Borrero*, Cuenca.

2.7.2 ANÁLISIS CRONOLÓGICO

El estudio cronológico permite un entendimiento de los rasgos sobresalientes de cada etapa histórica de la Ciudad, enfocándose en el desarrollo urbano del sector de estudio. Paralelamente busca distinguir las características físicas del contexto urbano, así como la localización y la relación que mantienen los principales equipamientos dentro del sector.

A través de este análisis, se pretende identificar la evolución del sector, y su correspondiente urbanización. La información gráfica recopilada muestra las transformaciones urbanas de las manzanas a estudiar, así como ciertas características de las edificaciones como la disposición de predios y escala.

El análisis se desarrolla entre los años 1816, hasta 1966. Este período contempla aquellos cambios y transformaciones considerados los más importantes entorno al crecimiento espacial de la Ciudad y la conformación de su Patrimonio Modesto.

Este análisis cronológico está basado en el documento Planos e Imágenes de Cuenca, realizado por el Arq. Boris Albornoz.⁶⁸

FIG. 34



66 Boris Albornoz, ob. cit.

67 Idem. p 4

FIG. 34 Instituto Geográfico Militar, 1963. *Vista aérea de la ciudad*, en Boris Albornoz, ob. cit. p187

FIG. 35 Alejandro Vélez, 1816, *Plano Topográfico de la ciudad de Cuenca, en la América Meridional* en Boris Albornoz, ob. cit. p103

FIG. 36 Tomás Rondil, 1889, *Plano de Cuenca edificios públicos* en Boris Albornoz, ob. cit. p113

FIG. 37 Bernardo Flemming, 1906-1911, *Mapa General del Ecuador*, en Boris Albornoz, ob. cit. p117

FIG. 38 Julio Vinuesa, 1920, *Plano de Cuenca*, en Boris Albornoz, ob. cit. p125

FIG. 39 Anónimo, 1930, *Cuenca de 1910 a 1930*, en Boris Albornoz, ob. cit. p127

FIG. 40 Anónimo, 1942, *Cuenca en 1942*, en Boris Albornoz, ob. cit. p141

En el plano de 1816, el sector de estudio, se ubica al sur de la urbe, próximo al Barranco. Se describe a las edificaciones existentes como estructuras de adobe, bajas, sin gusto, y desordenadas⁶⁷. Así mismo, se visualiza la espadaña de Las Conceptas y la Iglesia de La Merced como elementos de interés. Se puede deducir que a partir de este año ya existían construcciones en el sector.

En el mapa de 1889, se resalta la importancia de los espacios públicos alrededor de la plaza central. En comparación con el plano anterior se observan las manzanas del sector consolidadas, ya que se visualizan los nombres de la Calle Cedeño (actual calle Larga), Calle de la Pola (Juan Jaramillo) y calle Girardot (Honorato Vásquez).

En el plano de 1906-1911 se aprecia la consolidación de manzanas entorno al área central así como el aumento del perímetro urbano en sentido Este-Oeste.

En el plano de 1920, se visualizan principalmente las conexiones entre El Ejido y el actual centro histórico, el cual se observa ya consolidado. Dentro de los accesos se incluye la Bajada de El Padrón, el Puente Mariano Moreno y el Puente de Todos Santos (Puente Roto).

En el documento de 1930, resulta interesante la altura de los predios, identificando cada nivel del inmueble con una línea. En el caso del sector, este presenta alturas variadas, con uno y dos niveles; por otro lado en 1942, la consolidación de las manzanas es casi total, con edificaciones de uno, dos y tres pisos.

FIG. 35 Plano: 1816

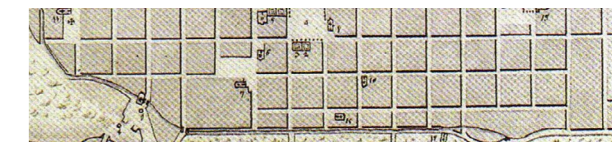


FIG. 36 Plano: 1889



FIG. 35 Plano: 1906-1911



FIG. 36 Plano: 1920



FIG. 35 Plano: 1910-1930

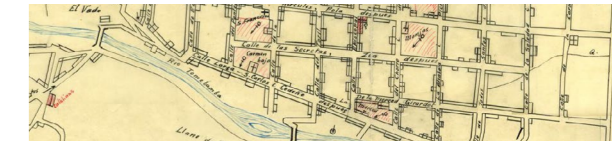


FIG. 36 Plano: 1942



2.7.3 DIAGNÓSTICO DEL ESTADO ACTUAL

Respecto a la valoración y el estado de conservación: El estado actual del sector es el resultado de un proceso de adaptación ante distintas presiones económicas, nuevos usos y cambios físicos relacionados a los espacios arquitectónicos internos en las edificaciones patrimoniales. Previo a realizar el diagnóstico del sector, se determina la cantidad exacta de edificaciones con categorías de valoración arquitectónica Var B y Ambiental.

Ante esto, se constata que el sector analizado está compuesto por 279 predios, de los cuales 87 corresponden a edificaciones con valor arquitectónico B, abarcando un 31,18% del total de predios del sector. Así mismo se determina para el caso de edificaciones con valor arquitectónico Ambiental, 79 predios que conforman el 28,31% de las edificaciones del sector, obteniendo como resultado un 60,49% de Patrimonio Modesto. Es importante dejar en claro que el 40,51% restante de los predios pertenecen a las categorías arquitectónicas Sin valor, Var A, Negativo y emergente respectivamente.

Adicionalmente, el estado de los inmuebles en general se mantiene bueno, mismo que abarca el 79,56% de los predios del sector. En contraposición a lo antes mencionado, las edificaciones que presentan un estado regular y malo abarcan el 12,90% y el 7,54% respectivamente. Es importante destacar

que dichos criterios de evaluación están enfocados exclusivamente en la visualización de los elementos externos que configuran la fachada, mas no en un análisis de los espacios internos del inmueble.

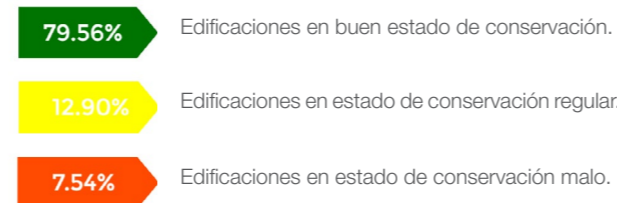
Respecto a las presiones turísticas del sector: El sector cuenta con un alto índice de usos comerciales y turísticos relacionados exclusivamente a bares, discotecas, servicios de alojamiento y restaurantes, los cuales se desarrollan a lo largo de las calles Honorato Vásquez, Larga y Presidente Borrero.

Respecto a los usos antes mencionados en los últimos dos años, han aumentado considerablemente su número. En un estudio desarrollado por el proyecto vliirCPM de la Universidad de Cuenca en el año 2014, se registraron aproximadamente 67 edificaciones destinadas a usos turísticos, de diversión nocturna y restaurantes. A su vez, el levantamiento de usos realizado para el presente trabajo, contempla 83 predios dedicados a usos turísticos y los relacionados a entretenimientos, demostrando un incremento de 16 edificaciones que en el período 2014-2016 se han adaptado a este tipo de usos.

A partir de esta proliferación de usos, se denota una pérdida del área residencial, ocasionada por la alta demanda económica del sector, que trae consigo problemas relacionados con la congestión de vehículos, inseguridad y ruido, especialmente los fines de semana.

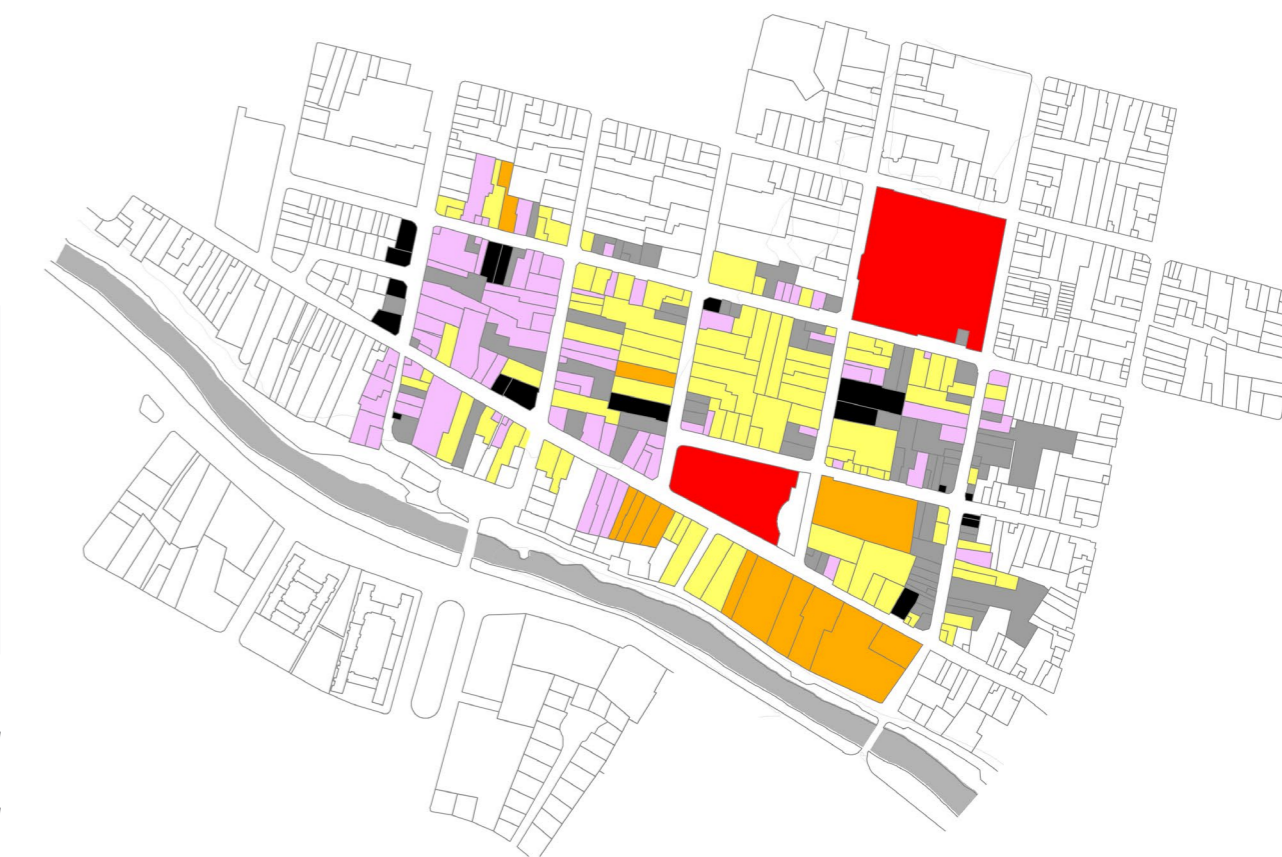
GRF. 17

Sector de análisis
Estado de conservación



GRF .17 Equipo de Trabajo, 2016, *Plano del estado de conservación de las edificaciones Var B y Ambientales del sector de análisis.*

GRF. 19



GRF. 18

Valoración Patrimonial del Sector	
Categoría Arquitectónica	PORCENTAJE
Emergente (E)	0,71%
Valor Arquitectónico A (Var A)	4,65%
Valor Arquitectónico B (Var B)	32,25%
Valor Ambiental (A)	28,31%
Sin Valor Especial (SV)	27,6%
Valor Negativo (N)	5,77%

GRF. 18 Equipo de trabajo, 2016, *Tabla de Valoración Patrimonial del sector de análisis.*

GRF. 19 Equipo de trabajo, 2016, *Plano de Valoración Patrimonial del sector de análisis.*



2.7.4 OCUPACIÓN DE SUELO EN EL SECTOR

Como parte de los análisis que conforman el estudio del sector, se encuentran los relacionados al uso y ocupación del suelo urbano, que permiten comprender los distintos fenómenos de transformación y adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales.

Se sabe que el sector se caracteriza por encontrarse en una zona cuya especulación inmobiliaria se desarrolla entorno a los constantes cambios que generan las nuevas corrientes económicas, turísticas y de entretenimiento. El análisis de uso y ocupación del suelo desde este concepto, permite entender los fenómenos de cambio en los espacios arquitectónicos de los bienes patrimoniales analizados.

Debido a la complejidad que representa el estudio detallado de cada uso presente en el contexto histórico, se considera a las siguientes categorías como los más relevantes para la investigación: uso mixto entre vivienda-comercio, solo vivienda, solo comercio, los relacionados al turismo (hostales, hoteles), al entretenimiento (bares, discotecas y restaurantes), oficinas, equipamiento, parqueaderos y edificaciones sin uso o en estado de abandono.

En la actualidad, es importante destacar el aumento de la actividad comercial entorno a cafeterías, bares, y restaurantes localizados a lo largo de las calles Larga y Honorato Vásquez, los cuales reflejan un mayor flujo comercial los fines de semana, en este sentido se destaca que las edificaciones entre semana, no mantienen ingresos económicos relevantes, es por

eso que algunos establecimientos tienden a cerrar los negocios, y abrirlos exclusivamente los días Jueves, Viernes, Sábado, Domingo y días festivos.

Es indispensable localizar ciertos equipamientos y puntos de concentración, que por su función de convergencia, generan espacios de confluencia peatonal e incluso vehicular, entre ellos se destacan, la plaza de la Merced, las escalinatas del Parque de la Madre, y la esquina entre las calles Larga y Benigno Malo.

Dentro del levantamiento de usos, el sector presenta una primacía de usos mixtos entre vivienda - comercio con un 37,45%, seguido de usos relacionados al entretenimiento y comercio con 19,08% y 14,13% respectivamente. Es interesante destacar que el 10,24% de los predios del sector corresponden a usos exclusivamente relacionados al sector turístico.

Paralelamente a este análisis, el mapa GRF. 20 detalla los usos presentes exclusivamente en edificaciones Var B y Ambientales, en él, se mantiene como uso predominante el relacionado a vivienda-comercio con un 28,91%, sin embargo los usos relacionados a entretenimiento y comercio sobresalen en relación a la vivienda con 21,08% y 25,30% respectivamente, dejando en claro que las edificaciones con valor arquitectónico B y Ambiental abarcan un alto porcentaje de usos comerciales y entretenimiento.

GRF. 20

OCUPACIÓN DE USOS DE SUELO DE EDIFICACIONES VAR B Y AMBIENTALES	
USO	PORCENTAJE
Vivienda - Comercio	28,91%
Entretenimiento	21,08%
Comercio	25,30%
Vivienda	9,63%
Turístico	10,24%
Parqueaderos	2,40%
Equipamientos	1,20%
Edificaciones sin uso	0,60%

GRF. 20 Equipo de trabajo, 2016, *Tabla de Ocupación de usos de suelo en edificaciones Var B y Ambiental dentro del sector de análisis.*



GRF. 22



GRF. 21

OCUPACIÓN DE USOS DE SUELO DEL SECTOR	
USO	PORCENTAJE
Vivienda - Comercio	37,45%
Entretenimiento	19,08%
Comercio	14,13%
Vivienda	10,95%
Turístico	10,24%
Parqueaderos	3,18%
Equipamientos	2,48%
Edificaciones sin uso	2,48%

GRF. 21 Equipo de trabajo, 2016, *Tabla de ocupación de usos de suelo en el sector de análisis.*

GRF. 22 Equipo de trabajo, 2016, *Plano de Ocupación de usos de suelo en el sector de análisis.*

2.7.5 PROBLEMÁTICA DEL SECTOR

Así mismo, es necesario realizar un breve análisis del estado actual del sector entorno a los problemas y necesidades que este mantiene. Para ello, se realizó dos recorridos, que denotan escenarios diferentes, el primero desarrollado entorno a los fines de semana, en el que se demuestra una confluencia de ciudadanos tanto locales como turistas, destacando un elevado índice de contaminación y ruido, causado por el tráfico vehicular en las calles Larga, Honorato Vasquez, Luis Cordero, Presidente Borrero y Hermano Miguel.

El segundo recorrido se realizó entre los días Lunes a Jueves, cuyo resultado destacó la presencia de locales comerciales cerrados en algunos casos y vacíos en otros. Es evidente también la disminución de tráfico vehicular en relación a las zonas comerciales.

Por otro lado, uno de los mayores problemas en el sector, es la inseguridad presente entre las calles Presidente Borrero hasta Mariano Cueva en sentido este - oeste y Juan Jaramillo hasta la calle Larga en sentido norte - sur.

De acuerdo al Plan Especial del Centro Histórico del año 2011, el sector presentaba problemas de seguridad relacionados estrictamente a delincuencia, alcoholismo y drogadicción. Es importante detallar que los problemas antes mencionados han reducido su

incidencia en ciertas áreas del sector como la Bajada de el Padrón, La Iglesia de Todos Santos y La Iglesia de la Merced.

Adicionalmente, se enfatiza en la degradación de algunas fachadas de edificaciones patrimoniales, pues en ellas se colocan afiches y posters relacionados principalmente a eventos culturales y de diversión. Se añade la presencia de graffitis en algunas edificaciones en la calle Larga y Luis Cordero.

En cuanto al flujo peatonal, se considera que la mayor concentración se da alrededor de la plaza de la Merced, y los locales comerciales más visitados son aquellos relacionados a bares y discotecas, es importante mencionar que entre el lapso de las 21:00 y 00:00 horas, el sector presenta conflictos y congestión vehicular en el tramo desde la calle Benigno Malo hasta la calle Vargas Machuca a lo largo de la calle Larga.

FIG. 41



FIG. 42

FIG. 43



FIG. 46

FIG. 44



FIG. 47

FIG. 45



FIG. 48

FIG. 41 Equipo de Trabajo, 2016. *Presencia de Graffitis en el sector de la Merced, Cuenca.*

FIG. 42 Equipo de Trabajo, 2016, *Bares localizados frente a la Plaza de la Merced, Cuenca.*

FIG. 43 Equipo de Trabajo, 2016. *Discoteca Nidia, Cuenca.*

FIG. 44 Equipo de Trabajo, 2016, *Comercio en la Plaza de la Merced, Goza, Cuenca.*

FIG. 45 Equipo de Trabajo, 2016, *Deterioro en las fachadas de la Calle Larga, Cuenca.*

FIG. 46 Equipo de Trabajo, 2016, *Deterioro en las fachadas de la Calle Honorato Vasquez, Cuenca.*

FIG. 47 Equipo de Trabajo, 2016, *Bajada de el Padrón, Cuenca.*

FIG. 48 Equipo de Trabajo, 2016, *Bar- Cafetería en la calle Larga, Cuenca.*



2.8 CONCLUSIONES:

Como ya se mencionó en el desarrollo del primer capítulo, el Patrimonio Edificado está sometido a varias presiones relacionadas con aspectos económicos o turísticos, lo que conlleva a que las edificaciones no monumentales afronten un panorama óptimo para procesos de transformación y adaptación a nuevos usos, cuya finalidad es obtener beneficios apoyados en el carácter patrimonial de los inmuebles.

Este patrimonio no monumental, es considerado Modesto, siendo parte de un claro ejemplo de la expresión de la cultura popular, cuyos valores patrimoniales poseen una carga cultural relevante en la configuración del entorno histórico.

El valor del Patrimonio Modesto en el Centro Histórico de Cuenca, viene dado por la forma de interpretación de las técnicas y experticias de la cultura local, de las diferentes expresiones artísticas y arquitectónicas que arriban de lugares externos y se constituyen en una nueva arquitectura que se ejemplifican en el contexto urbano.

Como se ha evidenciado, no existen estilos arquitectónicos marcados, por otro lado las edificaciones presentan ritmo y relaciones formales-constructivas encontradas en la configuración de sus fachadas, lo que marca una continuidad en los tramos urbanos como en los barrios de El Vado, Todos Santos así como el sector de la Bajada de El Padrón. En este

sentido, destacan las viviendas de tipo obrero y las casas-taller de los artesanos.

En este tipo de patrimonio, no existen grandes expresiones artísticas como acabados en latón o pintura en cielorrasos, ornamentos de gran detalle y calidad artística; no obstante, su valor radica en las relaciones formales y urbanas que representan en la conformación urbana del centro histórico, así como en sus elementos constructivos representantes de la tecnología tradicional cuencana.

Adicionalmente, el patrimonio modesto es un fiel representante del empleo de técnicas constructivas tradicionales cuyo uso de materiales vernáculos hacen que sus valores históricos, arquitectónicos y estructurales formen parte del conjunto de atributos representativos del patrimonio cultural de la ciudad.

De igual manera la disposición interior de espacios toma importancia en la manera en que la distribución espacial se desarrolla, en ciertos casos, a través de patios y corredores interiores y otros simplemente a través del conjunto de crujiás dispuestas en torno a relaciones funcionales.

El Patrimonio Modesto a su vez cobra importancia por la relevancia que obtienen los conjuntos urbanos con la inclusión del concepto de Paisaje Urbano Histórico, en este sentido los Centros Históricos latinoamericanos

que están conformados en su mayoría por edificaciones modestas, ganan importancia como conjunto, siendo importante su conservación.

Si bien es cierto el Patrimonio Modesto es heterogéneo, no abarca una tipología o estilo único; sino que al contrario, es una expresión de la cultura popular, por otro lado, este patrimonio en el Centro Histórico de Cuenca presenta rasgos similares en cuanto a su materialidad, escala y tipología.

De cierta forma, el Patrimonio Modesto se ve afectado por ciertas presiones urbanas, que a largo plazo, puede estar involucrado en el deterioro y pérdida de atributos patrimoniales. En este sentido es imprescindible la incorporación de marcos legales que permitan el control y administración del Patrimonio Modesto en la ciudad, evitando la pérdida de valores que en algunos casos es irreversible.

Como resultado del proceso para la determinación del área de estudio, es importante destacar la función que cumple la identificación de zonas concentradas de Patrimonio Modesto en el Centro Histórico. Pues, su significado e importancia presenta características formales y significativas propias de la arquitectura tradicional cuencana.

Por lo general, es común encontrar conjuntos de consolidados de Patrimonio Modesto en torno a hitos

representativos, como iglesias y parques, mismos que ofrecen una gran variedad de arquitectura con soluciones formales sencillas de una y dos plantas.

Adicionalmente, se puede observar en los resultados de los planos analizados, la gran cantidad de infracciones y permisos incorporados en los últimos cuatro años, que están en constante cambio.

El alto porcentaje de infracciones y permisos dentro de las categorías arquitectónicas Var B y Ambiental, son muestra de la vulnerabilidad a la que está sometido el Patrimonio Modesto, que por sus características estéticas, de escala y distribución espacial se convierten en recursos viables para el desarrollo económico.

En este sentido, el sector analizado representa un conjunto de todos los criterios antes mencionados, en el que se evidencia un mayor índice de afecciones y alteraciones encontradas en el sector de la Iglesia de la Merced - Calle Larga, enmarcado entre las calles; Padre Aguirre, Juan Jaramillo, Hermano Miguel y Calle Larga.

Paralelamente, se evidenció conjuntos de menor escala, pero manteniendo similares problemas en cuanto a infracciones y tendencias actuales, como en el eje este - oeste de la calle Gran Colombia en torno a la iglesia de Santo Domingo, así como a lo

largo de la calle Rafael María Arízaga, y el sector de el Vado, generando indicadores de la realidad actual del Centro Histórico, en el que más de un sector esta transformándose.

En el análisis realizado al sector de estudio, se evidenció que uno de los problemas más graves, es el aumento de las actividades turísticas, económicas y de entretenimiento que provocan la adaptación de edificaciones patrimoniales a nuevos usos, mismos que representan nuevos retos para la incorporación y manejo de recursos en las distintas propuestas de adaptabilidad.

En este sentido, las políticas de conservación deben abarcar los diferentes niveles de afección, tanto a nivel primario respecto a la edificación patrimonial, como los relacionados al sector del cual forma parte así como el contexto urbano histórico en el que se desarrolla.





FIG. 1

ANÁLISIS COMPARATIVO: CASOS DE ESTUDIO

CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

3

“El monumento no se define por su forma o por su escala, sino por su capacidad de recordarnos algo” Cicerón

3.1 METODOLOGÍA DE INVESTIGACIÓN:

Está claro que la mayoría de las edificaciones patrimoniales sufren transformaciones espaciales provocadas por las nuevas corrientes sociales, culturales o económicas que alteran la configuración arquitectónica de los inmuebles. Dicho esto, ¿Es posible garantizar la protección de los valores culturales y patrimoniales de la edificación?

Por esta razón, se plantea una metodología que permita analizar los resultados de la intervención con la adaptación al nuevo uso y los valores que se conservan y otorgan al inmueble; determinando aquellas acciones particulares que demuestren una protección de los valores de la edificación patrimonial durante el proceso de adaptación a nuevos usos. Para esto es indispensable identificar mediante los estudios del estado previo y actual, cuáles son los atributos que dan valor a la edificación.

Estos análisis permitirán identificar las características esenciales de la edificación, tanto en su estado previo a la intervención como en los resultados obtenidos por el cambio de uso, identificando si dichas transformaciones alteran o contribuyen al estado de conservación del bien.

Teniendo como punto de partida la identificación del sector, que presenta mayor número de características

que demuestran el cambio de uso en edificaciones patrimoniales modestas, se busca identificar cuatro casos de estudio, dos edificaciones de valoración arquitectónica B y dos de valoración Ambiental, que permitan reconocer e identificar las principales transformaciones que sufren estas edificaciones al adaptarse a su nuevo uso.

3.2 SELECCIÓN DE LOS CASOS DE ESTUDIO:

El proceso para la determinación de los casos de estudio, se desarrolló en base a dos criterios:

El primero enfocado en un análisis del sector, cuyo interés es determinar aquellas edificaciones Var B y Ambientales, con cambios de uso relacionados a comercios y alojamientos, por ser los de mayor impacto en el sector, intervenidos en los últimos dos años.

El segundo criterio se enfocó en realizar un recorrido de campo y un breve análisis visual del sector, en el que se identificó la accesibilidad hacia los espacios internos de los inmuebles para el desarrollo de los análisis requeridos en la investigación. De la misma manera se analizó el nivel de concurrencia a estos sitios tanto por ciudadanos locales como por extranjeros, cuyo resultado indique la incidencia de usuarios que estos nuevos usos otorguen al bien.

De esta manera, se determinó cuatro edificaciones cuyas características espaciales presenten cambios de uso que permitan entender la adaptación de nuevos espacios en edificaciones patrimoniales modestas, definiendo los siguientes inmuebles como estudios de caso:

Caso Estudio 1: Casa Tierra Cuenca (Valor Ambiental)

Caso Estudio 2: Restaurante Llaktana (Valor Ambiental)

Caso Estudio 3: Hotel Siena (VAR B)

Caso Estudio 4: Hostal Yacumama (VAR B)

Para comenzar con el análisis detallado de los casos de estudio, habiendo entendido el contexto en el que se ubican, se plantea tres fases enfocadas en identificar los valores de cada bien.

La primera, cuya premisa es comprender las etapas de construcción, la evolución a lo largo del tiempo y los procesos de cambio y transformaciones más representativos de los inmuebles. La segunda, referente a un análisis Arquitectónico, en el que se considera la tipología, morfología y la tecnología, así como los análisis funcional, espacial, y material de los espacios antes y después de la intervención. Por último, una tercera etapa enfocada en el reconocimiento de los valores, tanto los existentes en el estado previo como los resultantes obtenidos en la intervención.

FIG. 2



FIG. 4

FIG. 3



FIG. 5

FIG. 1 Equipo de Trabajo, 2016, *Espacio interior caso de estudio Hotel Siena, Cuenca.*

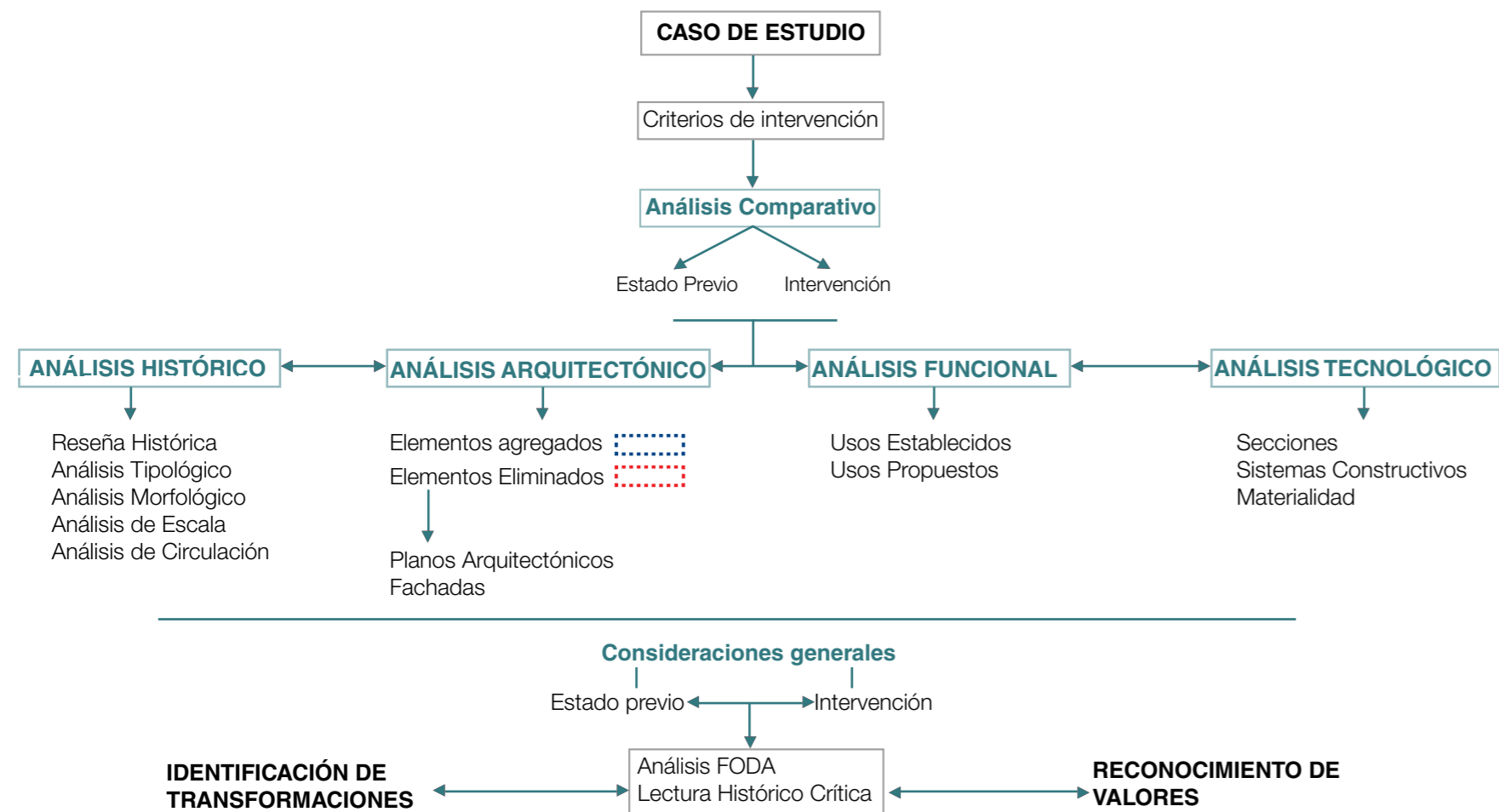
FIG. 2 Equipo de Trabajo, 2016, *Caso de estudio Hotel Siena, Cuenca.*

FIG. 3 Equipo de Trabajo, 2016, *Caso de estudio Restaurante Llaktana, Cuenca.*

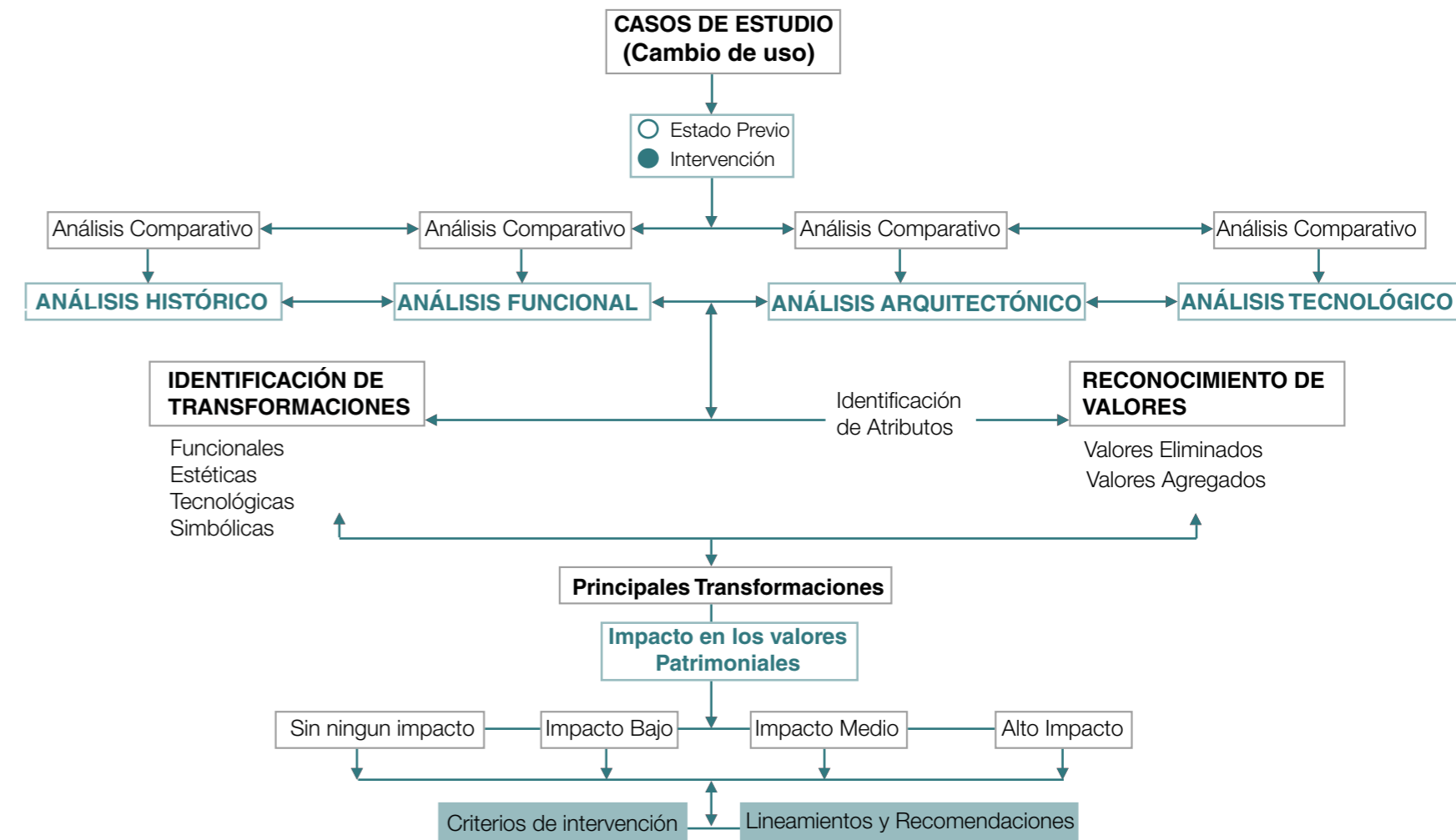
FIG. 4 Equipo de Trabajo, 2016, *Caso de estudio Casa Tierra Cuenca, Cuenca.*

FIG. 5 Equipo de Trabajo, 2016, *Caso de estudio Hostal Yacumama, Cuenca.*

MAPA CONCEPTUAL: METODOLOGÍA PARA EL ANÁLISIS DE CASOS DE ESTUDIO



MAPA CONCEPTUAL: METODOLOGÍA GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN



GRF. 1



GRF. 1 Ubicación Tramo de la calle Hermano Miguel entre las calles Juan Jaramillo y Honorato Vásquez

3.3 TRAMO Calle Hermano Miguel:

El tramo corresponde a la calle Hermano Miguel, limitado por las calles Juan Jaramillo y Honorato Vásquez. En él, se destaca la presencia de dos de las edificaciones a analizar, correspondiente a los casos de estudio 1 y 3 denominados “Hotel Siena” con categoría arquitectónica Var B y “Casa Tierra Cuenca” catalogada Ambiental.

En cuanto a la valoración presente en el tramo, prevalecen las edificaciones con categoría arquitectónica Sin valor y Ambiental. Por otra parte, la relación de ritmos es irregular en relación con el tramo, sin embargo cada inmueble mantiene la relación llenos- vacíos constante y simétrica.

En cuanto a la escala, las relaciones de alturas para cada edificación varían, teniendo una prevalencia de edificaciones de dos niveles. Es importante destacar la presencia de un inmueble de cinco niveles con valoración arquitectónica negativa al extremo del tramo que rompe con las relaciones de escala y ritmos.

La cromática del tramo es homogénea, en él, predominan los colores beige y amarillo así como tonalidades del rojo. Se destaca la presencia de los zócalos en la mayoría de edificaciones del tramo. En este sentido, entre los materiales que conforman las fachadas destacan la piedra, barro, mármol, madera, cerámica y elementos de hierro.

Las cubiertas se desarrollan de dos tipos, la primera: plana, en la que se ubican terrazas y lavanderías y la segunda: tradicionales, caracterizadas por el uso de teja artesanal.

Al tomar en cuenta los usos que presenta el tramo, en cuanto a los relacionados al comercio, estos se encuentran en el primer nivel en la mayoría de las edificaciones, mientras que en los niveles superiores prevalece el uso de vivienda. Entre los usos comerciales que se encuentran en el tramo resaltan los relacionados a cafeterías, artesanías, bares y oficinas.



Análisis valoración

Var A Var B Ambiental Sin valor Negativo



Análisis ritmos



Análisis escala

GRF. 2



GRF. 2 Ubicación Tramo de la calle Luis Cordero entre las calles Juan Jaramillo y Honorato Vásquez

3.4 TRAMO Calle Luis Cordero:

El tramo comprendido entre las calles Juan Jaramillo y Honorato Vásquez. En este tramo se encuentra el caso de estudio 4 denominado “Hostal Yacumama”, que mantiene la categoría arquitectónica Var B.

La valoración del tramo se desarrolla entorno a edificaciones Var B, ambiental y sin valor, teniendo en cuenta la presencia de una edificación con valoración negativa en la esquina conformada por las calles al extremo del tramo entre las calles Juan Jaramillo y Luis Cordero. La relación de los ritmos en este caso se mantiene regular y uniforme en toda la longitud del tramo.

Respecto a la configuración de fachadas de cada inmueble, estas presentan relaciones simétricas entorno a puertas y ventanas. La escala se mantiene homogénea y regular con dos y tres niveles. Entre

los factores que alteran las relaciones de escala se encuentra la altura del inmueble catalogado con valor arquitectónico negativo de cuatro niveles y una edificación de un nivel. Estos últimos no permiten que el tramo mantenga una escala regular.

La cromática del tramo obedece a tonalidades beige, rojo y amarillo. Así mismo, se presenta el zócalo como elemento configurador del tramo, los materiales utilizados en las fachadas contemplan barro, cemento, cerámica, madera, hierro, mármol y balastradas de hierro. En cuanto a las cubiertas, se presentan con soluciones tradicionales de teja artesanal así como remates de cemento que ocultan la cubierta inclinada.

En cuanto a los usos existentes en los tramos, presentan una relación entre vivienda, usos comerciales y servicios bancarios. Es importante destacar la presencia de Hoteles y hostales.



Hostal Yacumama



Análisis valoración

Var A Var B Ambiental Sin valor Negativo



Análisis ritmos



Análisis escala

GRF. 3



GRF. 3 Ubicación Tramo de la calle Larga entre las calles Benigno Malo y Bajada de el Padrón

3.5 TRAMO Calle larga:

Este tramo se desarrolla entre la Calle Benigno Malo y la calle de la Bajada de El Padrón. En el conjunto se encuentra el caso de estudio 2 denominado “Restaurante Llaktana” el cual mantiene una categoría arquitectónica Ambiental.

Respecto a la valoración, el tramo se caracteriza por tener una prevalencia de Var B y Ambiental. La relación de los ritmos es regular en cuanto a disposición de puertas y ventanas. Así mismo se destaca la simetría de elementos en cada edificación

Respecto a la escala, esta se mantiene regular en la mayoría del tramo, con dos y tres niveles. En este análisis resulta interesante destacar la presencia de tres edificaciones de un solo nivel y una de tres niveles que por sus alturas significativas, no permiten que el ritmo sea constante. La cromática del tramo se desarrolla en torno a tonalidades beige y rojo. Sin embargo no presenta homogeneidad en todo el tramo, pues se

añade dentro de las relaciones cromáticas los colores verde, tomate y azul.

Al igual que los anteriores tramos analizados, este presenta zócalos en todas las edificaciones. Entre los materiales utilizados para la construcción de este elemento se encuentran la piedra, mármol y cemento.

Así mismo, entre los materiales que conforman las fachadas destacan la piedra, barro, mármol, madera, cerámica, y balaustradas de madera y hierro forjado.

En cuanto a las cubiertas, se presentan con soluciones tradicionales de teja artesanal así como remates de cemento que ocultan la cubierta inclinada.

Respecto a los usos existentes en los tramos, se enfatiza el análisis de aquellos relacionados al comercio, mismos que están ubicados en los primeros niveles. Entre los usos que se encuentran en el tramo sobresalen locales de comida rápida, tiendas de abarrotes y oficinas.

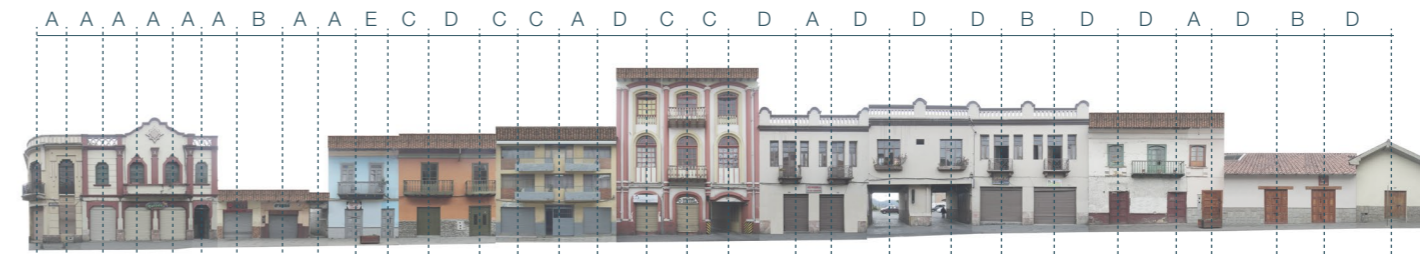


Restaurante Llaktana



Análisis valoración

Var A Var B Ambiental Sin valor Negativo



Análisis ritmos



Análisis escala



3.6 TÉCNICAS DE ANÁLISIS:

Para un mejor entendimiento de los cambios y los procesos de transformación en las edificaciones patrimoniales, se empleará un análisis comparativo entre el estado previo a la intervención y el resultado de la misma con el nuevo uso, considerando a las antes mencionadas como:

Estado Previo: Permite tener una aproximación real del inmueble previo a realizar la intervención, en él se evidencian las características espaciales y materiales que presentaba el bien patrimonial, así como las relaciones formales y estéticas del inmueble.

Intervención: Es el resultado del cambio de uso, en él se detalla las adaptaciones y modificaciones espaciales, tecnológicas y materiales necesarias para adecuar el nuevo uso a la edificación patrimonial.

A lo antes expuesto se añade que para determinar dichos cambios se emplea una simbología cromática entorno a los colores rojo, representando los elementos sustraídos en los gráficos arquitectónicos del estado previo, y azules para registrar las adiciones en los gráficos resultantes de la intervención.

Como método de representación, se detallan en los GRF 4 y GRF 5 la descripción utilizada para los análisis comparativos de los casos de estudio.

GRF. 4



3.6.1 RESEÑA HISTÓRICA:

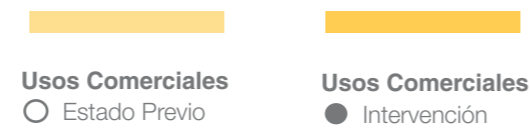
El estudio histórico abarca la línea de tiempo del bien, resalta los elementos con un alto valor patrimonial y determina las transformaciones provocadas en las distintas etapas de construcción.

El fundamento teórico para este análisis, se basa a través de la observación de planos evolutivos, fotografías comparativas, líneas de tiempo, fuentes documentales y entrevistas. Su objetivo es el de identificar valores para determinar criterios de intervención, y evaluar las transformaciones producidas en función a los procesos de cambio de uso.

Se adicionan también los análisis tipológicos, morfológicos, de escala y de circulación que permiten entender los rasgos volumétricos del inmueble

Análisis Tipológicos: Recoge las distintas características formales, estilísticas y articuladoras de los espacios arquitectónicos.

GRF. 5



Análisis Morfológico: El estudio morfológico incluye elementos específicos que relacionan espacios abiertos, volúmenes, superficies y límites abstractos.

Análisis de Escala: El análisis de escala abarca las relaciones de altura de los distintos bloques que conforman la edificación, así como su correlación con las alturas del tramo en el que se ubica.

Análisis de Circulación: Este análisis responde a la relación que guardan los zaguanes, vestíbulos, núcleos de gradas, corredores y patios con respecto a las habitaciones del inmueble. Enfatiza en la función que cumple cada acceso y pone en evidencia la importancia de las zonas de circulación privada y pública.

3.6.2 ANÁLISIS FUNCIONAL:

El análisis funcional compara los usos establecidos previos a la intervención, con aquellos nuevos usos propuestos, de esta manera permite comprender



las relaciones espaciales desarrolladas en las zonas internas y externas de la edificación.

Así mismo, permite entender la importancia de los accesos, vestíbulos y patios que conforman las zonas sociales del inmueble.

3.6.3 ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO:

Basado en el estudio de planos, alzados, cortes, elevaciones, fotografías actuales y usos espaciales, se demuestra las distintas adaptaciones de materiales, sistemas constructivos y elementos decorativos intrínsecos en el bien patrimonial.

De la misma manera pone en evidencia aquellos elementos sustraídos, producto de la adaptación al nuevo cambio de uso en el inmueble.

3.6.4 ANÁLISIS TECNOLÓGICO:

El análisis tecnológico, busca determinar las cualidades presentes en los sistemas constructivos y técnicas tradicionales utilizadas en el inmueble. En este análisis se destaca la importancia de los materiales estructurales, tanto los utilizados en el estado previo como los incorporados en la intervención.

Análisis de Materialidad.- Este análisis busca determinar los elementos físicos que configuran las

FIG. 6



relaciones formales del bien así como el valor estético que representan, enfocados en pisos, cielorrasos, puertas, ventanas, tabiques, canecillos, ornamentos, balaustradas, estructuras, mampostería y acabados en general.

Como resultados del análisis de materialidad, este permite observar el lenguaje expresivo que mantiene la edificación entorno a las dos etapas analizadas (estado previo-intervención).



FIG. 7



3.7 IDENTIFICACIÓN DE VALORES:

Una vez conocidas las condiciones físicas y alteraciones espaciales de la edificación patrimonial, antes y después de la intervención, es necesario establecer una lectura histórico- crítica que permita el reconocimiento de los valores patrimoniales relevantes de cada edificación analizada.

Al hablar de conservación, siempre está presente el dilema entorno a que elementos se deben conservar. Por un lado se encuentra el conjunto de rasgos significativos y simbólicos que la edificación representa, y por otro se encuentran las características esenciales físicas y tecnológicas de los bienes. Ambos constituyen los valores patrimoniales de la edificación, e identificarlos constituye un proceso complejo, pues estos cambian en función del tiempo y el pensamiento cultural.

En este contexto es importante la identificación de los valores contemporáneos en el Patrimonio Modesto, ya que estos son los que permiten que la edificación patrimonial se convierta en un recurso de desarrollo para la comunidad local.

Tomando en cuenta los conceptos de valoración establecidos en los capítulos uno y dos, estos valores se enmarcan dentro de las siguientes categorías¹:

Valor Arquitectónico: Se desarrolla entorno a las características físicas de la edificación patrimonial, es importante añadir que el valor arquitectónico considera tres ámbitos: estético, tecnológico y tipológico que se encuentran intrínsecos al inmueble.

Su condición de **valor estético** deriva de una serie de cualidades artísticas, que hacen que el patrimonio arquitectónico tenga trascendencia por sí mismo, así como su relación con otros elementos.

Su condición de **valor tecnológico** abarca cualidades referidas a la innovación y la tradición constructiva.

Su condición de **valor tipológico** contempla las cualidades referidas a una tipología tradicional representativa de una ciudad, tomando en cuenta las relaciones de escala y morfología presentes en el contexto urbano.

Valor Histórico: El valor histórico alude a un carácter temporal del bien patrimonial, en él se demuestra una condición evolutiva de las distintas manifestaciones y procesos de cambio a través de diversas expresiones artísticas, culturales y sociales.

Valor Cultural: Este valor representa las manifestaciones culturales de una sociedad, por ser reflejo o expresión de ideales propios de un pueblo, representa todas aquellas ideas, ritos, materiales y hábitos que reflejan las tradiciones y símbolos colectivos.



FIG. 8



1. Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, *Guía del Paisaje Histórico Urbano de Sevilla, Objetivos de Calidad Paisajística y Medidas para una Gestión Sostenible*, vol 2, Sevilla: Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico, 2015.

FIG. 6 Equipo de Trabajo, 2016, *Patio Casa Tierra Cuenca*, Cuenca.

FIG. 7 Manuel Pichizaca, 2014, *Entre sombras*, Cuenca.

FIG. 8 Melania Barzallo, 2016. *Patio vivienda patrimonial*, Cuenca.

FIG. 9 Equipo de Trabajo, 2016. *Readecuación de edificación patrimonial en el centro histórico*, Cuenca.

FIG. 10 Equipo de Trabajo, 2016, *Patio interior Hotel Siena*, Cuenca.

Es necesario mencionar también la importancia del ambiente natural, pues su valor representa el entorno en el cual se desarrollan dichas manifestaciones culturales, formando parte de la expresión cultural de un pueblo.

Valor económico: Se refiere a la cualidad que mantiene el uso en el patrimonio arquitectónico, así como por su capacidad de crear riqueza y generar actividad comercial. En este sentido se consideran diferentes variables:

1.- La sostenibilidad, fomentando un uso moderado de los recursos disponibles, que se reflejan en la dimensión constructiva de la arquitectura.

2.- El trabajo, que se refiere a la generación de empleo como factor primordial para la integración de la arquitectura contemporánea y el fomento del desarrollo de oficios vinculados a la cultura local.

3.- La sinergia, promoviendo la integración de diferentes actividades productivas, de consumo y de ocio, vinculadas a la especialidad concreta de los conjuntos históricos.

Valor social: Considerado como un valor patrimonial contemporáneo, abarca a los grupos de personas que han habitado la ciudad histórica tradicionalmente y que son el soporte humano de infinidad de actividades y formas de vida. Entre ellos, se encuentran colectivos desfavorecidos cuya presencia es preciso defender.

3.8 Lectura Histórica Crítica:

La lectura Histórico crítica, permite establecer conclusiones en base a los resultados de los análisis previos, identificado y reconociendo los valores presentes en la edificación así como su relación con el contexto urbano que la rodea. Se efectúa en tres niveles:

Macro: Incluye las relaciones entre la edificación analizada y el contexto urbano en el que se localiza, las cuales configuran los criterios fundamentales para analizar aquellas alteraciones en torno al Paisaje Urbano Histórico de la Ciudad. Entre los criterios analizados se encuentran las relaciones morfológicas, de escala y tipología que aportan a la configuración uniforme de tramos, así como sus valores significativos que constituye el conjunto histórico.

Meso: Este análisis pretende identificar la relación de la edificación patrimonial y su contexto inmediato, así como el rol que desempeña las relaciones formales de la fachada, que aportan a las características estéticas del barrio. Además atribuye el análisis del desarrollo económico, social y cultural del sector.

Micro: Este análisis permite encontrar aquellos valores intrínsecos en la edificación, cuyas características formales, funcionales, tecnológicas y simbólicas otorgan rasgos singulares al bien patrimonial.



FIG. 9



3.9 TRANSFORMACIONES

Como parte de objetivos establecidos en el presente trabajo, es necesario determinar las principales transformaciones presentes luego del proceso de intervención para la adaptación a un nuevo uso propuesto en una edificación patrimonial.

Ante esto, se considera una transformación a cualquier cambio que genere variaciones a un objeto. La arquitectura concibe a este término como los cambios que modifican una forma, se crean a partir de un estado original como el resultado de un conjunto de modificaciones necesarias.

Partiendo de los resultados obtenidos de los cuatro casos de estudio, y de la identificación de las principales transformaciones encontradas en cada caso, se procede a englobar estas acciones físicas en los siguientes tipos de transformaciones:

3.9.1 Transformaciones a nivel Macro: Aquellas cuyos efectos se observan a un nivel general, es decir, su impacto se desarrolla en torno al contexto urbano de la edificación patrimonial, en este caso, el Centro Histórico de Cuenca.

Dentro de este nivel encontramos aquellas transformaciones cuyo impacto recae en factores económicos y simbólicos.

Económicas: Se atribuyen a los beneficios económicos y dinámicas comerciales, potenciadas por las edificaciones patrimoniales y su adaptación a nuevos usos, este impacto económico nace por generar ciertas influencias particulares en el sector, contribuyendo con las dinámicas urbanas del Centro Histórico y la ciudad.

Simbólico: Son producto de aquellas transformaciones y adaptaciones cuyo resultado añade o elimina significados relacionados con la memoria colectiva de la población local, estas producen una nueva concepción cultural del patrimonio edificado, aumentando el valor simbólico y cultural de los elementos patrimoniales que conforman el inmueble.

Todo ello, altera la concepción simbólica del inmueble en torno a los recursos económicos y turísticos que implica estas transformaciones, definiendo un reconocimiento del patrimonio como recurso por parte de la población local así como residentes residentes extranjeros.

3.9.2 Transformaciones a nivel Meso: Aquellas transformaciones cuyos efectos se ven reflejados a corto plazo en el contexto urbano inmediato a la edificación patrimonial, su influencia abarca el sector y la manzana al cual pertenece, sin embargo a largo plazo pueden influenciar en un nivel macro dentro de las dinámicas sociales del Centro Histórico y la ciudad.

FIG. 10



Social: Abarca las transformaciones de nivel social, están relacionadas con la población local que habita los espacios y conjuntos edificados. Su transformación implica la alteración en cuanto a la cohesión social del sector. En ciertos casos existe la eliminación de la población local producto de la adaptación a nuevos usos de ciertas edificaciones patrimoniales cuyo principal objetivo es obtener beneficios económicos a través del turismo y el entretenimiento.

Este tipo de transformaciones se convierte en un factor de riesgo cuando se produce un excesivo aumento de los factores económicos, turísticos o de entretenimiento, así como por la especulación inmobiliaria cuyos inconvenientes pueden llegar a provocar segregación poblacional.

Económico: Aquellas transformaciones provocadas por la adaptación a nuevos usos especialmente los relacionados a comercios, turismo y servicios en general cuya influencia afecta al sector.

3.9.3 Transformaciones a nivel Micro: Aquellas que se realizan directamente en la edificación.

Funcionalidad: Son aquellas acciones enfocadas a la adaptación de un uso propuesto ya sea en un espacio o área definida, así también los cambios y alteraciones en la configuración general del inmueble.



En este sentido, las transformaciones funcionales pueden abarcar acciones de mantenimiento como la colocación de instalaciones hidrosanitarias y eléctricas, así como la colocación de tabiques, construcción de ductos secundarios, colocación de mobiliario fijo y ciertas aberturas en muros y mamposterías.

En ciertos casos, la configuración espacial del inmueble es alterada con criterios que abarcan eliminación de muros o estructuras de madera, de tal manera que el uso pueda acoplarse correctamente.

Tecnología: Son todas aquellas acciones que influyen en el sistema constructivo previo a la intervención así como los materiales utilizados en la misma. Dentro de este tipo de transformaciones se encuentra el reemplazo de pisos y cielorrasos, reemplazo de carpintería de madera, reemplazo de sistemas constructivos de madera y la incorporación de refuerzos metálicos en entresijos y cubiertas.

Estético: Todas las acciones relacionadas a los acabados interiores y exteriores del inmueble. Estas transformaciones están relacionadas con las texturas de muros o mamposterías y colores de fachada, paredes interiores y elementos decorativos.



FIG. 11

CASO DE ESTUDIO 1: CASA TIERRA CUENCA

Valor Ambiental (A)

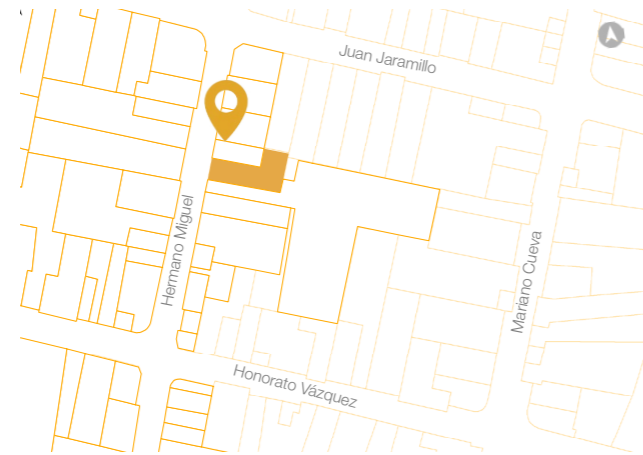
APROXIMACIÓN AL USO ACTUAL



FIG. 12



GRF. 6 Ubicación del predio en el área de estudio



GRF. 7 Ubicación del predio en el área de estudio

Propietarios: Sr. Richard Craig Arrowsmith y Sra. Ileana María Esquivel.

Ubicación: Calle Hermano Miguel 5-42, barrio de la Merced.

Año de intervención: 2015.

Uso previo: Vivienda unifamiliar-oficinas.

Uso actual: Departamentos y suites de alojamiento temporal (2 semanas- 6 meses) - Cafetería.

Valoración arquitectónica: Ambiental (A).

Tipo de intervención: Rehabilitación arquitectónica.

FIG. 11 Equipo de Trabajo, 2016. *Fotografía del patio interno de la edificación*, Cuenca.

FIG. 12 Lourdes Abad, 2014. *Corredor segunda planta alta*, Cuenca.

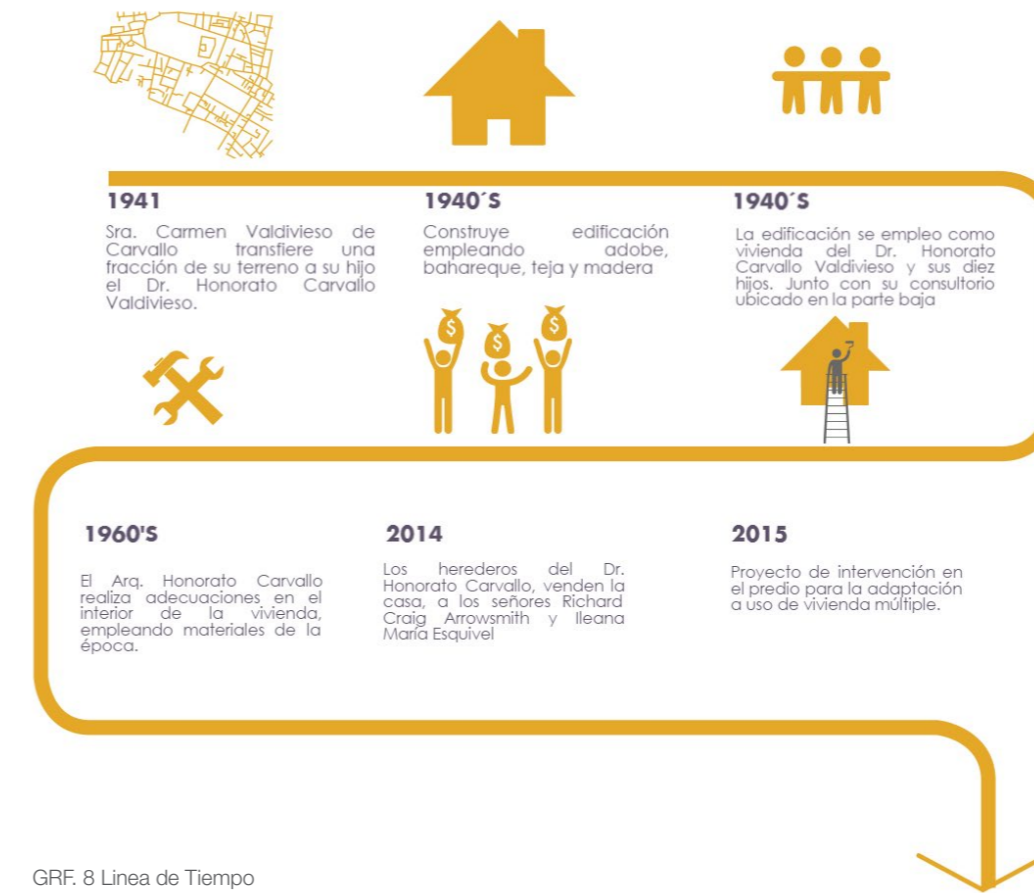
3.10.1 RESEÑA HISTÓRICA

El predio en el que se ubica actualmente el inmueble formó parte de un terreno de mayores proporciones perteneciente a la familia Valdivieso, a partir del cual, en medida que aumentaba las necesidades de la familia, se fue fragmentando. Para el año 1940 el terreno en el que se ubica el inmueble limitaba por el norte con el Sr. Francisco Terreros con pared medianera, por el sur y oeste con terrenos de la familia Valdivieso, y hacia el este la calle Pichincha (actual Hermano Miguel).²

La construcción del inmueble se remonta al año 1941 cuando la propietaria Sra. Carmen Valdivieso de Carvallo vende y transfiere una fracción de su terreno a su hijo el Dr. Honorato Carvallo Valdivieso.³ En cuanto a la construcción del inmueble, en primera instancia se constituye a base de una tipología en forma de L, con patio posterior y un acceso lateral a los garajes "Carvallo".

Las paredes colindantes eran de adobe, así mismo, vale destacar la utilización de técnicas de construcción en tierra como el bahareque y adobe para la conformación de muros internos, así como la teja artesanal para el recubrimiento de cubiertas y madera para la estructura de los entresijos.

Al interior del inmueble, los acabados estaban conformados por revestimientos de barro en la



GRF. 8 Línea de Tiempo



FIG. 13



mayoría de paredes; destaca también la colocación de pisos entablados. Por último, entre los materiales empleados para los patios y terrazas se utilizó ladrillo artesanal con forma rectangular, así como baldosas decorativas de cemento.⁴

El inmueble fue diseñado para ser la vivienda de la numerosa familia del Dr. Carvalho, conformada por diez hijos. Es importante mencionar la incorporación de un espacio destinado a ser el consultorio médico del Dr. Carvalho, en planta baja, mismo que se vinculaba directamente con el patio posterior del inmueble.

En los años 60 bajo la influencia del movimiento moderno, el Arq. Honorato Carvalho Cordero, hijo del Dr. Honorato Carvalho, realizó modificaciones al interior de la vivienda, entre las cuales toman relevancia la implementación de carpinterías y mezanines de madera, revestimientos de paredes, y el recubrimiento de la estructura de cubierta por planchas lisas de yeso que conformaban el cielo raso.⁵

De la misma manera se realizaron algunas modificaciones espaciales en las que se eliminaron paredes de bahareque en el segundo piso y se sustituyeron revoques de barro por champeados de arena y cemento en la fachada. A más de lo antes expuesto, se incorpora una habitación adicional.

Se incrementa, la presencia de elementos decorativos

en las paredes del inmueble, tal es el caso de una hornacina con un acabado simple localizado en una de las paredes de adobe alrededor del patio principal, las encontradas en el interior de la actual cafetería, el bar y los closets.

Es importante mencionar en esta etapa, que las modificaciones realizadas en el inmueble no afectaron la estructura general del bien, por lo que las relaciones morfológicas y de escala se mantuvieron intactos.⁶

El 29 de abril del 2014 los herederos del Dr. Honorato Carvalho, venden el inmueble, a los señores Richard Craig Arrowsmith e Ileana María Esquivel de origen estadounidense, adicionando el área de garaje como adjunto a la venta, en esta etapa se realiza el reacondicionamiento del inmueble para la adaptación residencia temporal y cafetería.

2. Escritura, 19 de Julio de 1941, Notario Dr. Abelardo Tamariz Crespo, Notaria quinta, En María de Lourdes Abad, "Reseña histórica casa Hermano Miguel 5-64: Casa Carvalho, 2016, (inédito).

3. Idem.

4. María de Lourdes Abad, "Reseña histórica casa Hermano Miguel 5-64: Casa Carvalho, 2016, (inédito).

5. Idem.

6. Idem.

FIG. 13 Lourdes Abad, 2014. *Corredor interior, Estado Previo*, Cuenca.

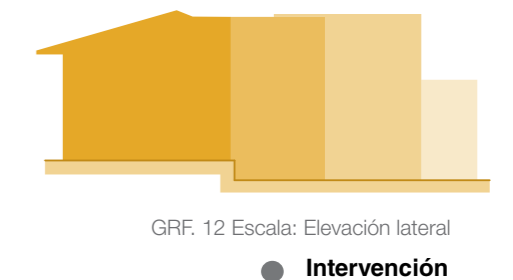
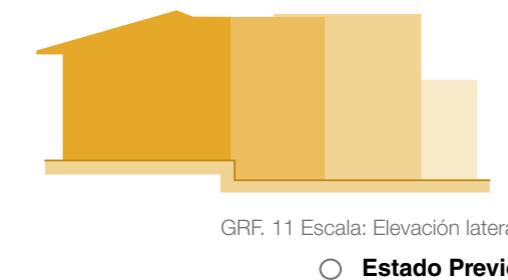
3.10.2 TIPOLOGÍA, MORFOLOGÍA Y ESCALA:

Estado Previo: La edificación presenta una tipología en forma de L, conformada por tres bloques y un patio posterior. A lo antes mencionado se añade un cuarto volumen de dos niveles en la parte posterior, que es utilizado como garaje y bodega.

Es interesante resaltar la presencia del patio posterior, pues su función es la de comunicar los diferentes volúmenes que conforman la edificación. En él se encuentran la circulación vertical principal, la cual conecta el patio, con todos los niveles.

Se añade que, parte del patio está cubierto por una estructura de vidrio, que genera a su vez dos espacios, el primero que incluye parte de la cafetería en la parte baja así como los corredores de la segunda planta alta, y el segundo descubierto, que constituye el patio exterior.

En cuanto a la escala del inmueble, la edificación presenta dos niveles hacia la calle Hermano Miguel y tres niveles en la parte posterior hacia el patio. El volumen que conforma la fachada frontal, está configurado por elementos sencillos, cuya relación con el tramo urbano mantiene coherencia de alturas y ritmos.





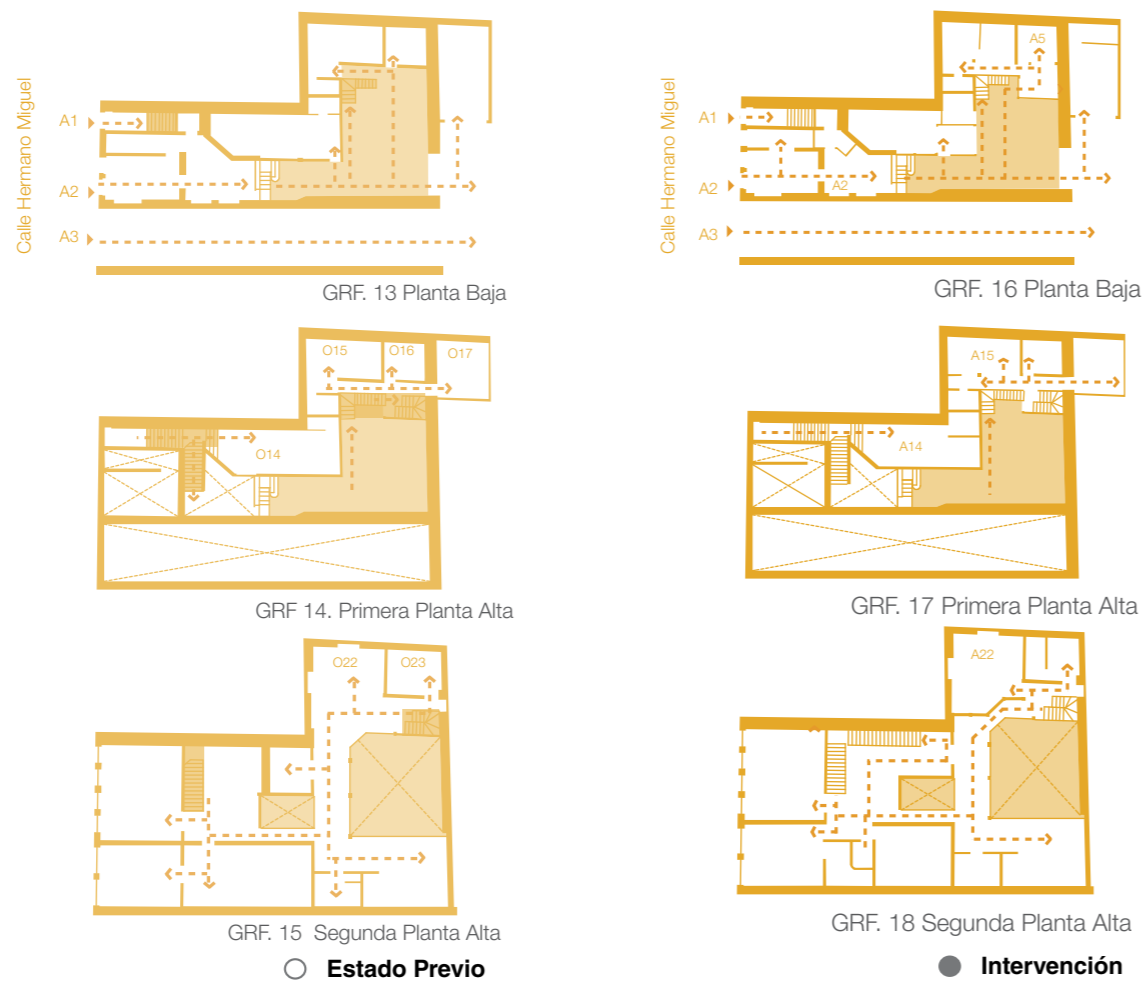
Intervención: En la intervención no se realizan alteraciones en la morfología de la edificación. Es importante destacar la permanencia de la tipología original en L, sin cambios.

Del proceso de intervención se resalta que las modificaciones en los elementos internos del inmueble no alteran el volumen y la escala general. Teniendo en cuenta este criterio, se adiciona lucernarios en la cubierta de la crujía frontal que ayuda en gran medida a la iluminación y ventilación de los espacios internos proyectados en la intervención.

3.10.3 CIRCULACIÓN:

Estado Previo: La fachada hacia la calle Hermano Miguel presenta tres ingresos, con dos núcleos de circulación vertical. El acceso A1 comunica el espacio público con un zaguán que permite el ingreso a una habitación (O14) ubicada en la primera planta alta y a su vez con las habitaciones de la segunda planta alta. El acceso central A2 estaba destinado al consultorio del Dr. Carvallo, que al ser un negocio familiar este se vinculaba directamente con el patio posterior.

Aquí es importante destacar la importancia del patio posterior que permite el acceso a todas las habitaciones ubicadas en planta baja, en él se encuentra el núcleo de gradas que vincula la primera y segunda planta alta. A través de corredores se conectan las habitaciones



(O15, O16, O17) así como las zonas de servicio. (O22 y O23).

El acceso lateral derecho A3 estaba destinado exclusivamente al ingreso de vehículos hacia la parte posterior del inmueble.

Intervención: En la Intervención se mantienen los tres ingresos originales desde la calle Hermano Miguel.

Por una parte, el primer acceso A1 conserva su función al comunicar el espacio público con el zaguán que permite el ingreso a la suite (A14) ubicada en la primera planta alta y a su vez con el departamento principal en la segunda planta alta. El acceso central está destinado al local comercial (A2), este se considera un acceso público que comunica a la cafetería, la misma que se desarrolla entorno a los espacios antes concebidos del consultorio médico del Dr. Carvallo, cabe destacar que la cafetería se extiende a lo largo del espacio A2 hasta llegar también a conectarse con el patio posterior.

La actual solución espacial del patio permite una distribución más organizada de los espacios. Se tiene acceso tanto a las áreas comunes (lavandería y Sala Común), como a la suite (A15). Por otra parte la circulación se desarrolla entorno al núcleo de gradas del patio, el cual comunica la suite (A15), y al departamento (A22) ubicados en primera y segunda planta alta respectivamente.

Adicionalmente se recalca la importancia de la terraza como área común, la cual puede ser utilizada tanto por el departamento principal como por las suites localizadas en los distintos niveles.

Por último, el tercer acceso A3 se conserva como ingreso vehicular hacia la parte posterior del inmueble. Existe una conexión directa entre el parqueo vehicular y el inmueble, mediante una puerta que se conecta al patio posterior, mismo que funciona como vestíbulo distribuidor a los distintos ambientes.

El proyecto busca mantener el esquema de circulación vertical proyectado en la edificación original, sin embargo, con la utilización de tabiques de madera, permite controlar los diferentes recorridos entre el área comercial y la privacidad de los espacios propios de los inquilinos residentes del inmueble.

FIG. 14





3.10.4 Criterios de Intervención

Uso: El proyecto plantea la adaptación de una vivienda multifamiliar, con la incorporación de suites y departamentos. Los propietarios extranjeros plantean el proyecto como “Casa de Tierra en Cuenca”, como una residencia temporal para personas que buscan permanecer en la ciudad durante unas pocas semanas o meses.

Para el proceso de adaptación se tomaron en cuenta varios criterios entre ellos: aprovechar la disposición espacial de las habitaciones para formar las suites y departamentos, además mantener la materialidad de paredes, cubiertas, pisos y suprimir elementos que alteran la configuración espacial del bien. Complementariamente implementar los servicios necesarios para las suites como zonas húmedas.

El proyecto de rehabilitación busca conservar los elementos representativos de la arquitectura vernácula presentes en la edificación, entre ellas la madera como elemento presente en carpinterías, estructura y elementos decorativos y la tierra como elemnto de los muros portantes del inmueble.



Consolidación: De paredes de ladrillo, adobe, bahareque que se encontraban afectadas por humedad, fisuras o desprendimientos. Reemplazo de piezas de madera en mal estado que conforman la estructura de cubierta.



Liberación: Eliminación de tabiques, carpinterías, cielorrasos incorporados en los años 60.



Supresión: De segmentos de paredes que permitan readecuar los espacios para las suites o departamentos.



Mantenimiento: Impermeabilización de cubiertas, terrazas, reemplazo de canales y bajantes de aguas lluvias. Impermeabilización de muros de adobe, bahareque, cielorrasos, pisos, carpintería.



Reintegración: De piezas faltantes de balaustrada, paredes de bahareque en la cubierta y piezas deterioradas en la cubierta.



Complementos y adiciones: Incorporación de baños y áreas para cocinas. Sustitución de tuberías de desagüe, instalaciones de agua y sistema eléctrico. Tabiques gypsum y madera para conformar los nuevos espacios.

3.10.5 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA

Planta Baja: La edificación previo a la intervención, mantenía una disposición tipológica en forma de L, misma que se conserva como soporte espacial para la adaptación de los nuevos usos en el inmueble. Como punto de partida en la intervención se realiza la incorporación de paneles divisores reversibles en los dormitorios que dan lugar a salas de estar, comedores y cocinas.

En los planos (GRF 19-20), se muestra como a través del local comercial se puede acceder al patio posterior y por ende a toda la edificación. Además existen elementos adicionales que mejoran el funcionamiento del nuevo uso comercial (cafetería), como la colocación de muebles divisorios que conforman la cocina. Es indispensable mencionar la adición de instalaciones eléctricas y sanitarias para la cocina y el baño del local.

La solución arquitectónica en la intervención permite aprovechar la disposición original de muros para configurar los espacios de la cafetería, adicionalmente se añade un muro de ladrillo que separa la zona de cocina de las zonas de servicio del local comercial.

Respecto a la estructura y las relaciones espaciales que configuran el inmueble, estas no son alteradas al momento de realizar la intervención. En puertas, ventanas, paneles divisores y balaustradas

se plantea conservar la madera en su estado natural, sin embargo se coloca laca para la protección de los mismos.

Se eliminan elementos que interrumpen la circulación en el patio posterior como es el tanque de lavado. Como resultado de esta eliminación, se adiciona un espacio lateral común dedicado a la lavandería.

Adicionalmente para solucionar los espacios interiores de las suites, la antigua habitación en planta baja, se expande hacia el corredor, sin romper las relaciones formales del volumen, configurando un solo cuerpo.

Respecto al patio, este es utilizado exclusivamente por los residentes, convirtiéndose en una zona privada que se separa del local comercial por carpintería de madera.

Primera Planta Alta: En la primera planta alta, al igual que en planta baja se incorporan zonas húmedas necesarias para el funcionamiento de las suites y se reacondicionan los baños existentes. La intervención conserva la disposición original de muros de bahareque como divisiones de los espacios interiores de las suites.

En cuanto al corredor que conectaba las habitaciones con el núcleo de gradas, este se convierte en circulación privada de la suite, tal como se evidencia en el juego de planos (GRF 21-22).

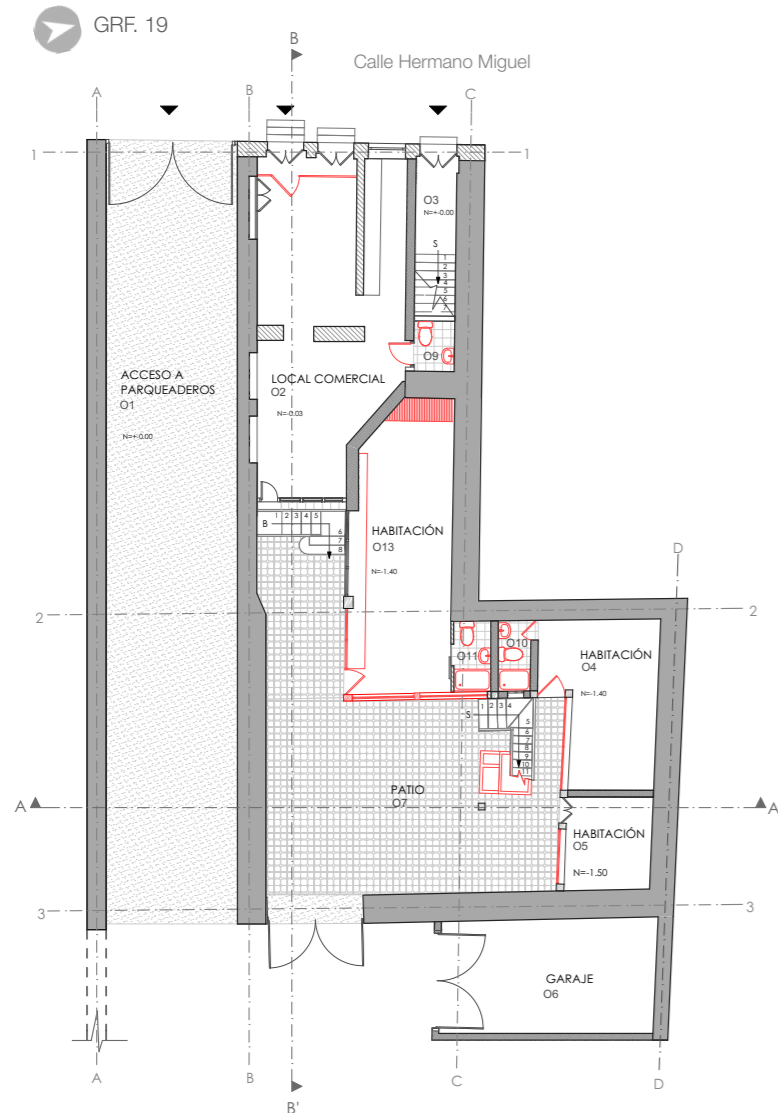


Segunda Planta Alta: En cuanto a este nivel, la intervención involucra la supresión de divisiones espaciales interiores, conformadas por módulos de madera, para generar espacios amplios y continuos. Estos módulos previos a la intervención, dividían los espacios generando nuevas habitaciones.

La zona correspondiente al área social previo a la intervención, ocupaba la mayor parte de la crujía frontal del inmueble. Actualmente forma la cocina y comedor del departamento principal, manteniendo la disposición espacial original. Como en todas las suites se incrementa la zona húmeda para baños y cocina. Por último, se aprovecha la altura de piso a cielo raso para adicionar un mezanine en la sala de estar, mismo que es utilizado como área de juegos.

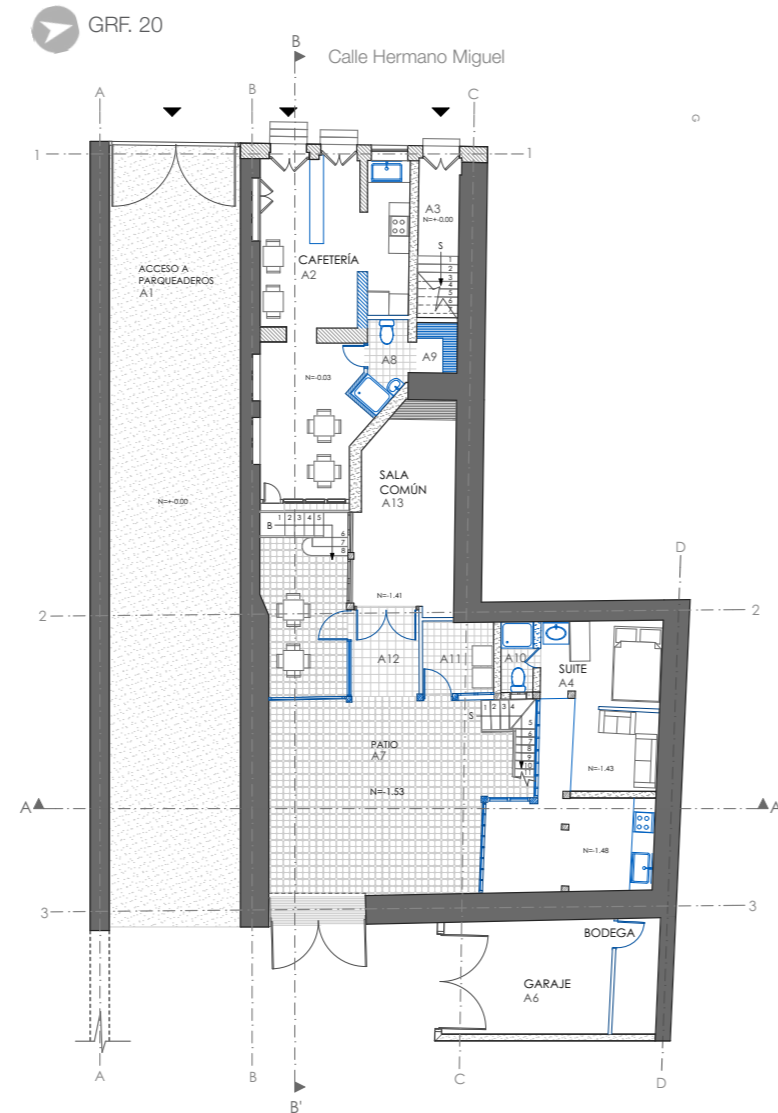
En los espacios A15 de la primera planta alta y A23 de la segunda planta alta, se adiciona mobiliario fijo como parte de la readecuación de una cocina y servicios higiénicos necesarios para el funcionamiento de las suites propuestas.

La terraza se convierte en un punto de convergencia de todos los residentes del inmueble, en él se sustituye la jardinera por balaustrada de madera utilizada en los corredores para mantener la unidad estética.



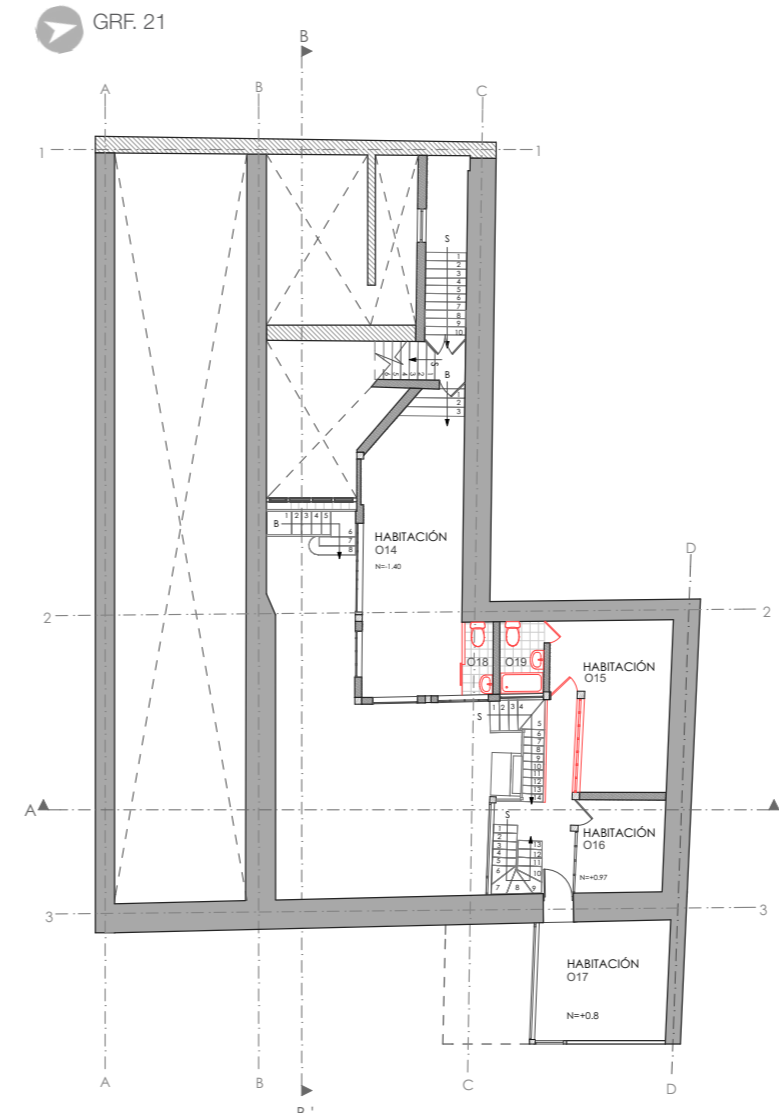
Planta Baja

○ Estado Previo



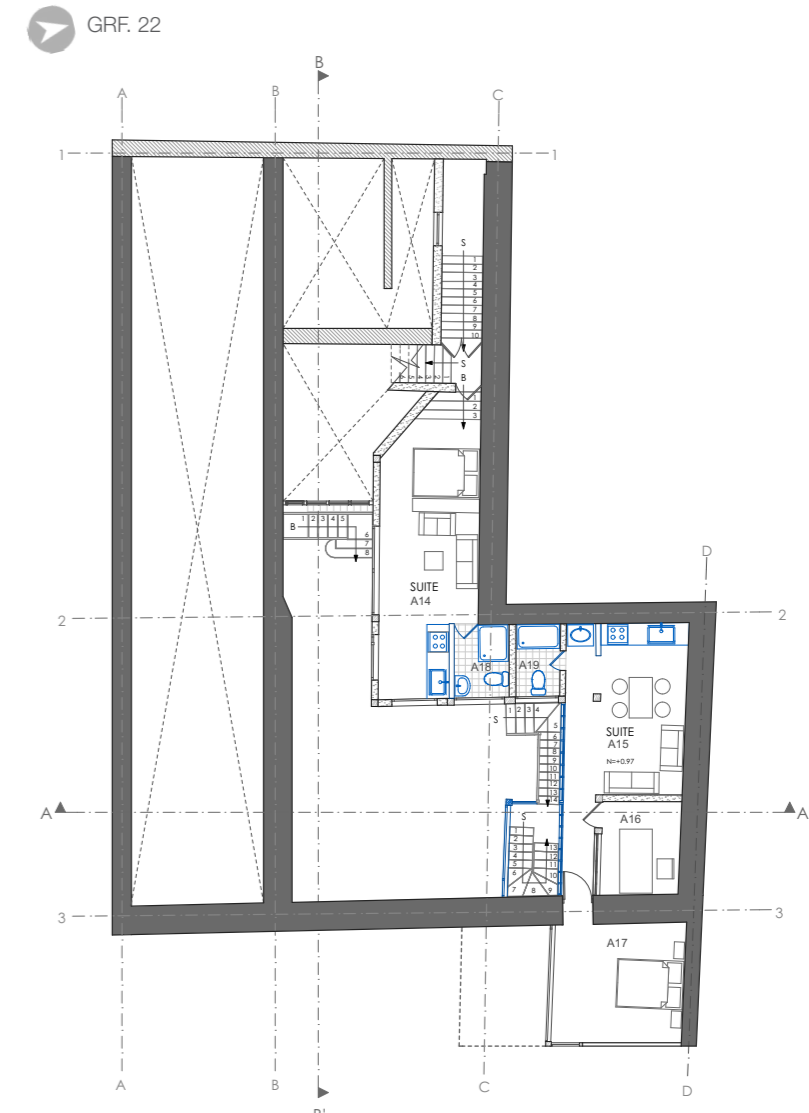
Planta Baja

● Intervención



Primera Planta Alta

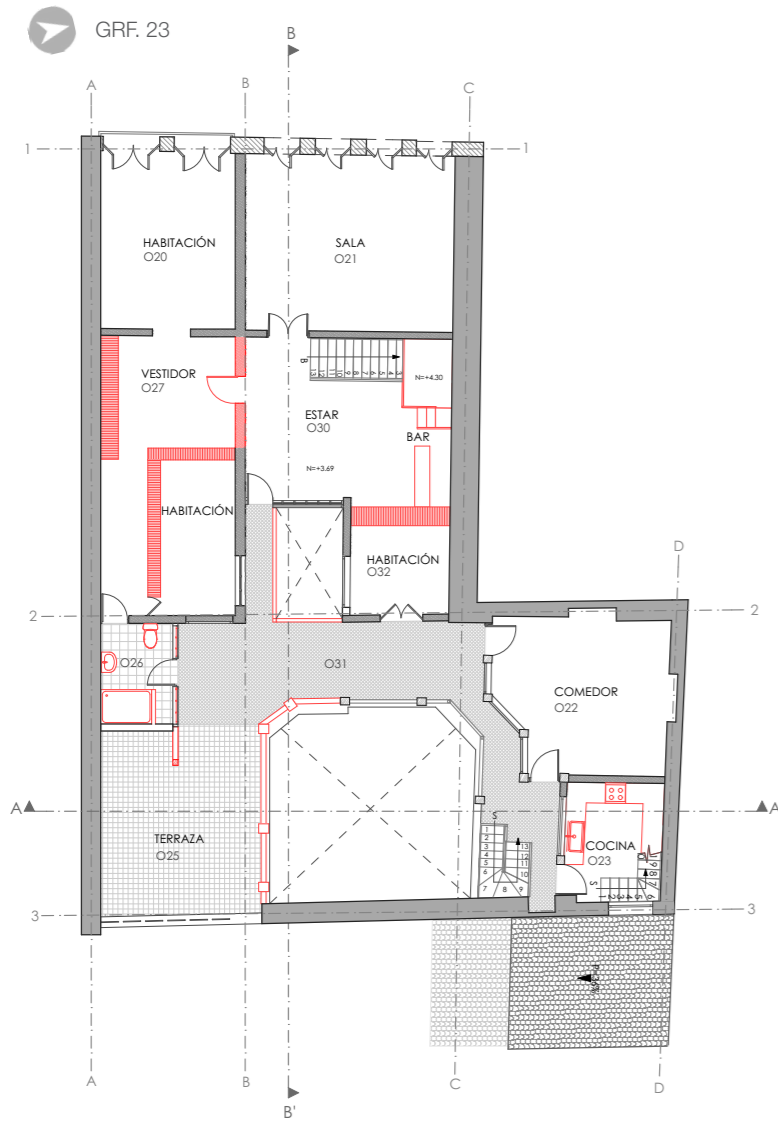
○ Estado Previo



Primera Planta Alta

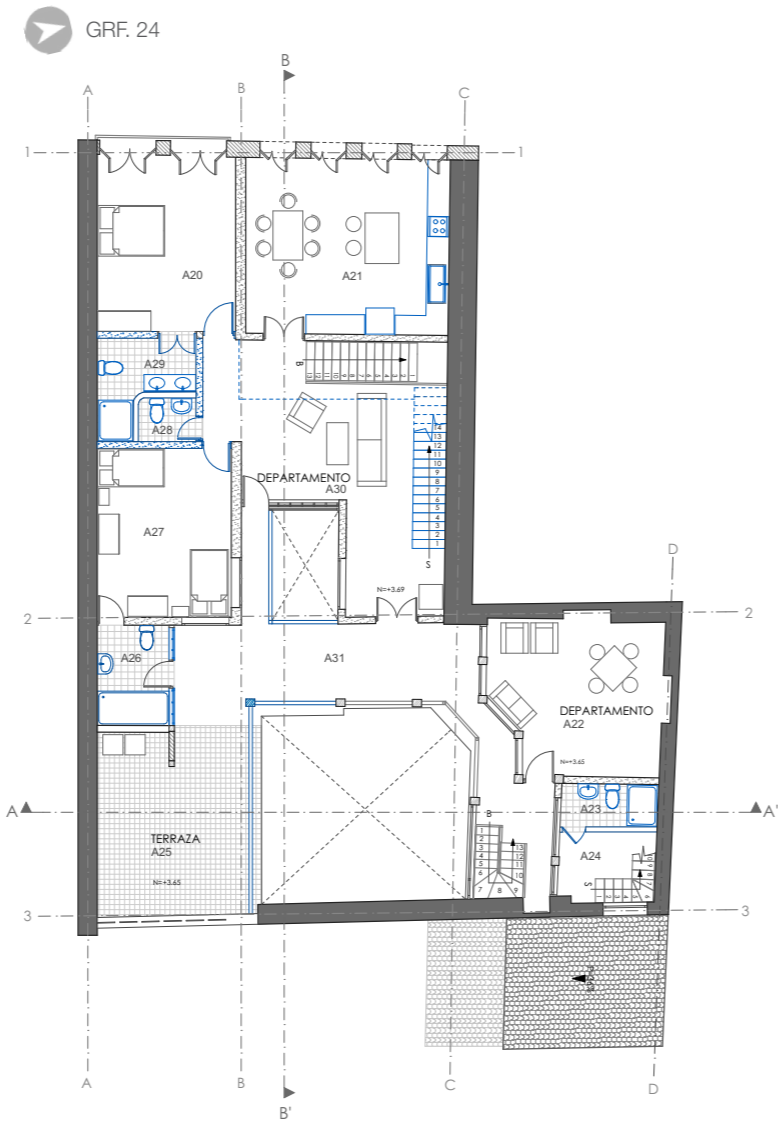
● Intervención

- Simbología:**
- Elementos Propuestos
 - Pared de adobe
 - Elementos Eliminados
 - Pared de ladrillo
 - Elementos que se conservan
 - Pared de bahareque



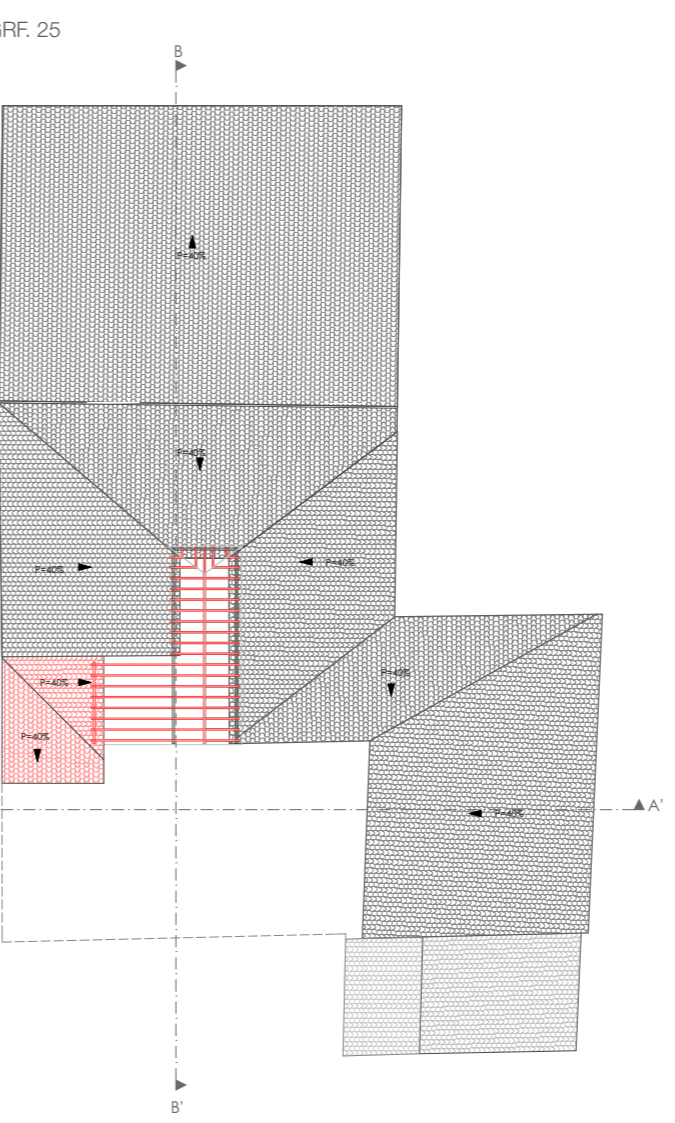
Segunda Planta Alta

○ Estado Previo



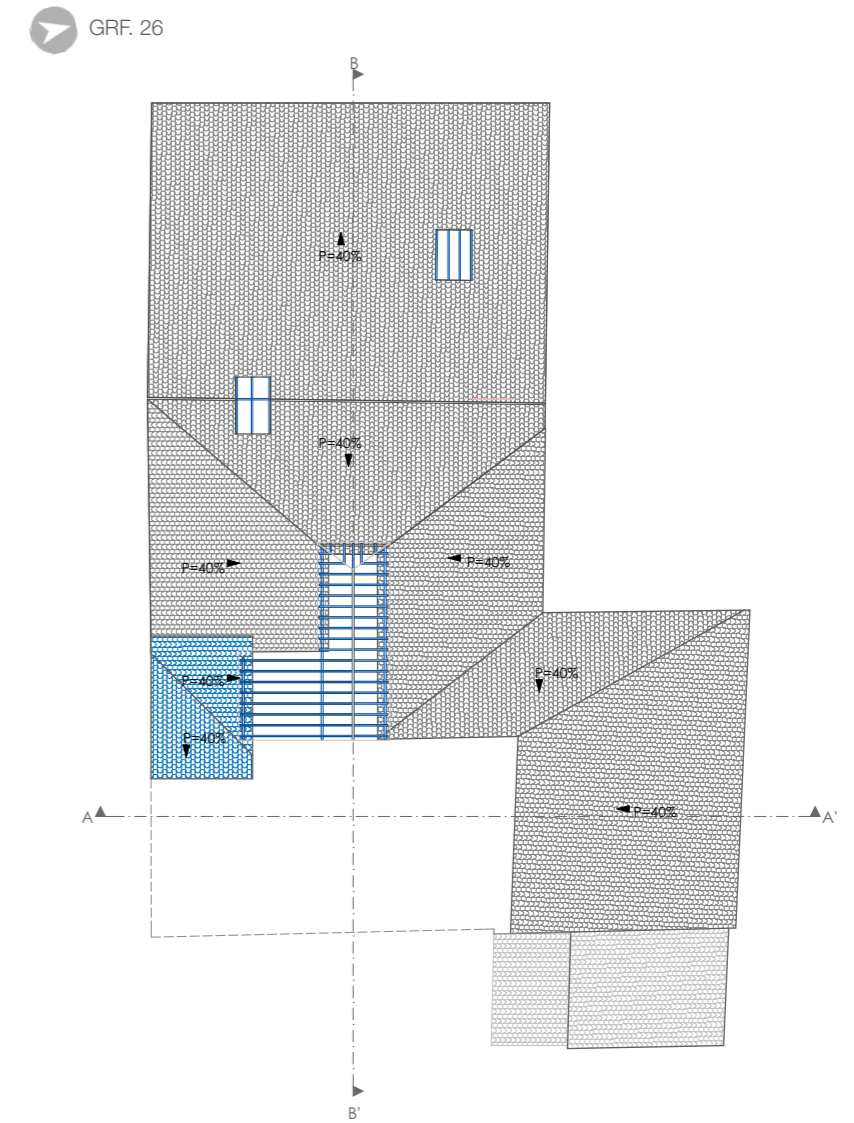
Segunda Planta Alta

● Intervención



Cubiertas

○ Estado Previo



Cubiertas

● Intervención

Simbología:

■ Elementos Propuestos	■ Pared de adobe
■ Elementos Eliminados	■ Pared de ladrillo
■ Elementos que se conservan	■ Pared de bahareque



3.10.6 ANÁLISIS FUNCIONAL: COMPARACIÓN DE USOS

Para realizar un análisis funcional de los espacios tanto del estado previo a la intervención como el resultado de la misma, es necesario desarrollar una comparación de la función de cada espacio, de esta manera, el resultado se enfoca en determinar a grandes rasgos el porcentaje de áreas destinadas a usos comerciales o los relacionados al uso de vivienda.

En el estado previo a la intervención, la edificación contaba con un espacio comercial correspondiente a un 6.58% del área total del inmueble, en el que se desarrollaban oficinas de Bienes Raíces, por otro lado el 47.36% se destinaba a vivienda unifamiliar, dejando un 44.05% de los espacios para los patios y circulación interna.

De este primer análisis, se deja en claro que el uso de vivienda unifamiliar predominaba en la edificación en su estado previo. Así mismo es importante destacar, la utilización de los espacios frontales como áreas comerciales, en este caso es evidente la utilización de gran parte de la crujía frontal, misma que permite el acceso al patio posterior del inmueble, el cual se considera como un patio privado, que comunica a todos los espacios de la vivienda.

Respecto a la intervención se resalta el aumento del porcentaje en el área comercial, abarcando un 8,59% del área del inmueble, cabe recalcar que dicho aumento no representa una alteración considerable

respecto a la ocupación de espacios, por ende se considera como una mínima ampliación ocupando un la parte cubierta del patio posterior.

En cuanto al área dedicada a la vivienda es importante recalcar que en un inicio el 47.36% estaba destinado a vivienda unifamiliar, compuesta por diez hijos. Es en este sentido que los usos proyectados en la intervención cambian, pues el 46,84% de los espacios del inmueble se destinan a usos enfocados a residencia temporal para familias pequeñas.

Adicionalmente se enfatiza el aumento de las zonas húmedas que abarcan: Baños, cocinas y lavanderías. Siendo este el resultado de la adaptación de un departamento para 4 personas y cuatro suites para 2 personas. En cuanto a la circulación, esta se reduce a 42,19% a causa de una ampliación en la zona comercial (cafetería), y la incorporación de un comedor en la suite A5, en planta baja. Se destaca además, que en los niveles superiores, el área de circulación se mantiene, sin ninguna alteración.

De este acercamiento al análisis funcional en el inmueble, se pone en evidencia la permanencia del uso principal en torno a la vivienda, utilizando los espacios ya existentes para la incorporación de elementos y zonas de menor escala que no alteran en gran medida las condiciones espaciales del inmueble.

FIG. 15



FIG. 14 Fotografía no identificado, 2016.

Patio posterior de la Casa Tierra Cuenca, disponible en: <http://casatierracuenca.com/gallery>

GRF. 27 Equipo de trabajo, 2016, Cuadro comparativo de usos: Planta Baja, Primera Planta Alta.

GRF. 28 Equipo de trabajo, 2016, Cuadro comparativo de usos: Segunda Planta Alta, Buhardilla.



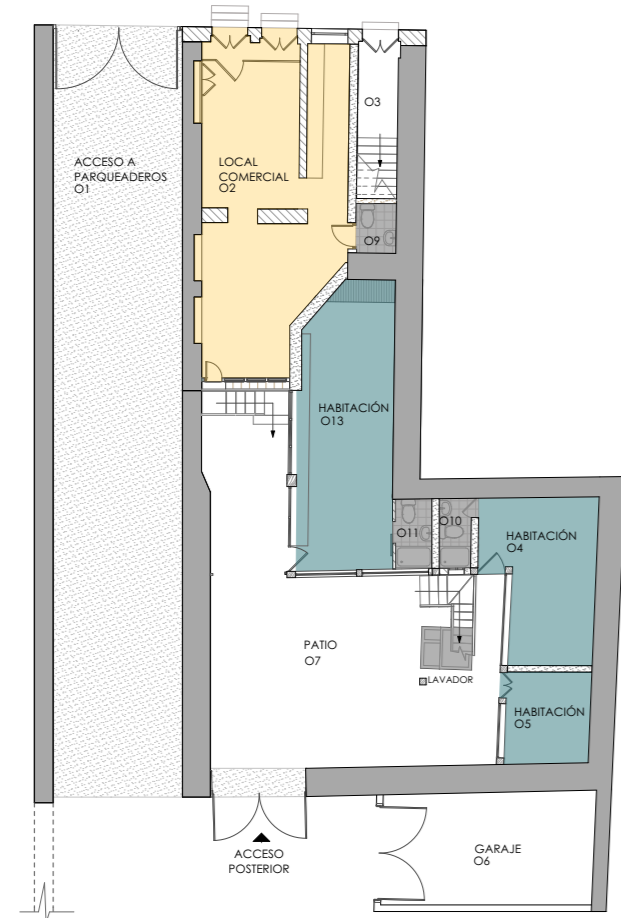
GRF. 27

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Acceso vehicular	Acceso vehicular
O2	A2	Local Comercial	Cafetería
O3	A3	Zaguán	Zaguán
O4	A4	Habitación	Suite
O5	A5	Habitación	Cocina-comedor
O6	A6	Garaje	Garaje
O7	A7	Patio	Patio
	A8		Baño
O9	A9	Baño	Bodega
O10	A10	Baño	Baño
O11	A11	Baño	Baño
	A12		Vestíbulo
O13	A13	Habitación	Sala común
Primera Planta Alta			
O14	A14	Habitación	Suite
O15	A15	Habitación	Suite
O16	A16	Habitación	Estudio
O17	A17	Habitación	Habitación
O18	A18	Baño	Baño
O19	A19	Baño	Baño

GRF. 28

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Segunda Planta Alta			
O20	A20	Habitación	Habitación
O21	A21	Sala	Cocina-comedor
O22	A22	Comedor	Departamento
O23	A23	Cocina	Baño
O23	A24	Cocina	Cocina
O25	A25	Terraza	Terraza
O26	A26	Baño	Baño
O27	A27	Vestidor	Habitación
O27	A28	Vestidor	Baño
O27	A29	Vestidor	Baño
O30	A30	Estar	Departamento
O31	A31	Corredor	Corredor
O32	A30	Habitación	Departamento
Buhardilla			
O33	A33	Habitación	Habitación

GRF. 29
Calle Hermano Miguel

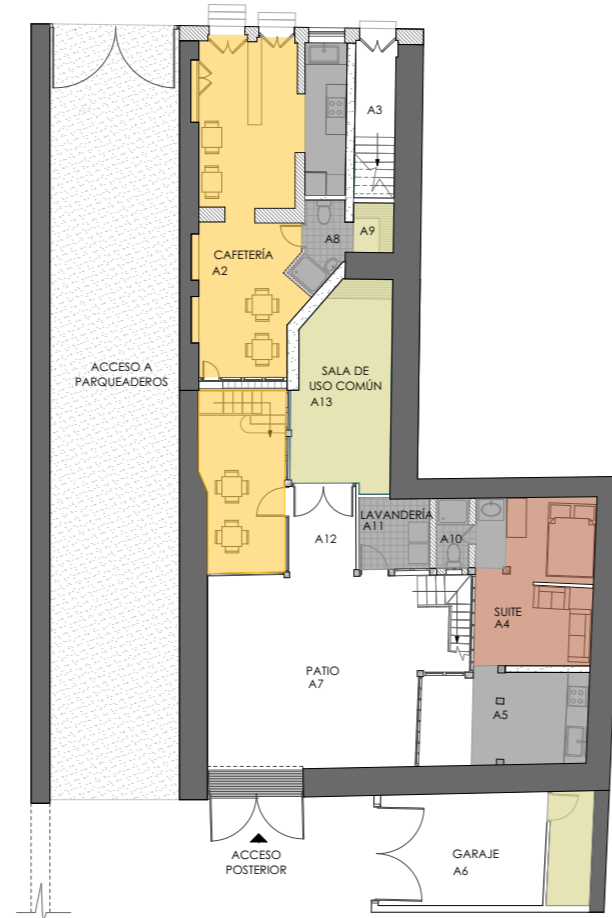


Usos Planta Baja

○ Estado Previo



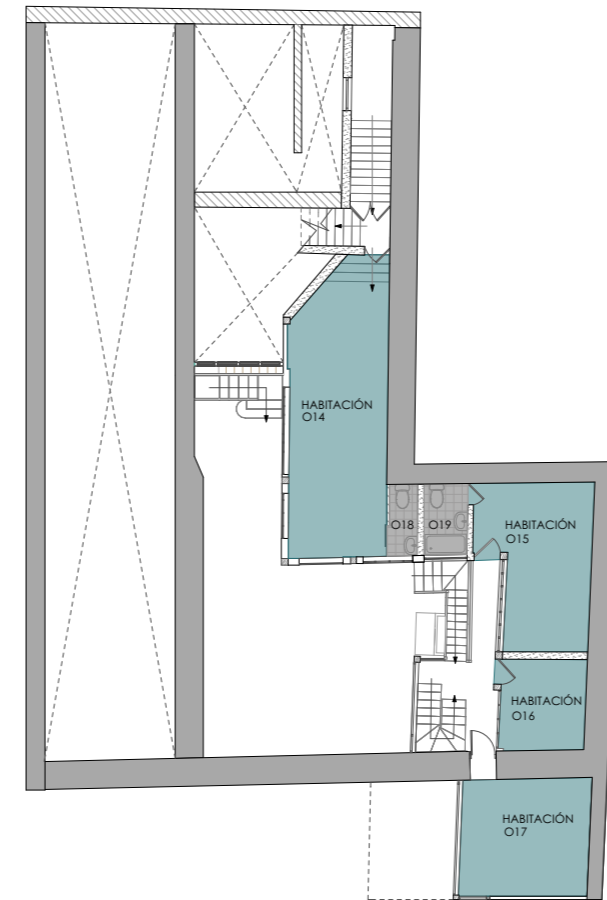
GRF. 30
Calle Hermano Miguel



Usos Planta Baja

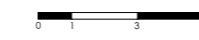
● Intervención

GRF. 31

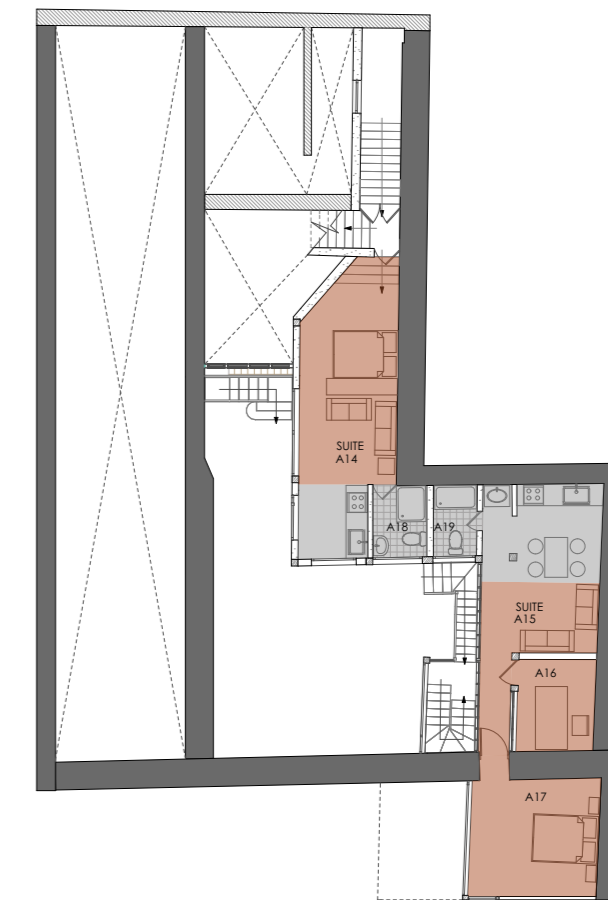


Usos Primera Planta Alta

○ Estado Previo



GRF. 32

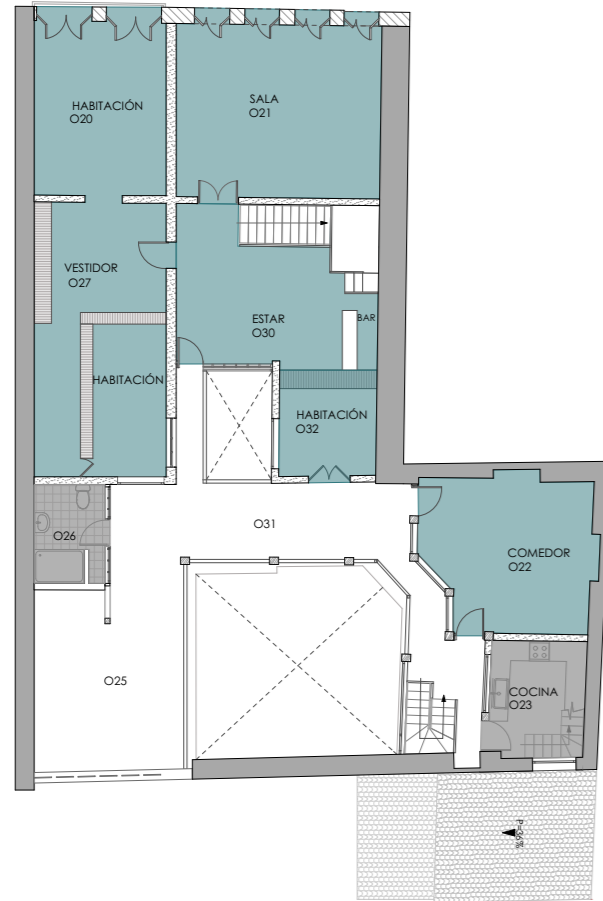


Usos Primera Planta Alta

● Intervención

- Simbología:**
- Vivienda unifamiliar
 - Bodega
 - Alojamiento Temporal
 - Zona Húmeda
 - Piso de tierra
 - Pared de adobe
 - Pared de ladrillo
 - Pared de bahareque

GRF. 33

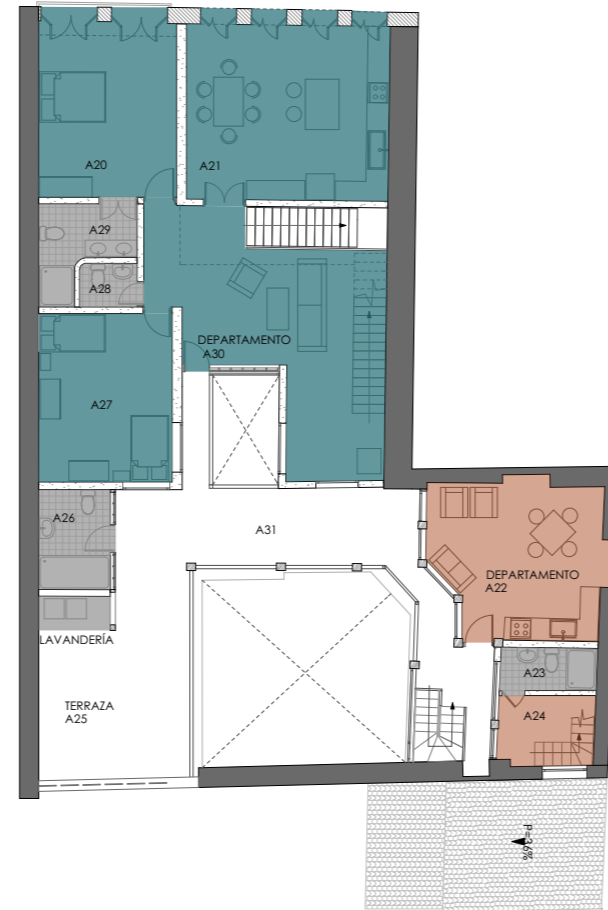


Usos Segunda Planta Alta

○ Estado Previo



GRF. 34



Usos Segunda Planta Alta

● Intervención

Simbología:

- Vivienda unifamiliar
- Bodega
- Zona Húmeda
- Alojamiento Temporal
- Uso comercial
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque

FIG. 16



FIG. 17



FIG. 18



FIG. 19

FIG. 15 Fotografía no identificado, 2016. *Café de Ñucallacta Casa Tierra Cuenca*, disponible en: <http://casatierracuenca.com/gallery>

FIG. 16 Lourdes Abad, 2014. *Trabajos en balaustradas*, Cuenca.

FIG. 17 Lourdes Abad, 2014. *Colocación del piso de ladrillo artesanal en terraza*, Cuenca.

FIG. 18 Lourdes Abad, 2014. *Consolidación de muro de adobe*, Cuenca.

FIG. 19 Lourdes Abad, 2014. *Trabajos en mamposterías de ladrillo*, Cuenca.



3.10.7 DESCRIPCIÓN DE FACHADAS

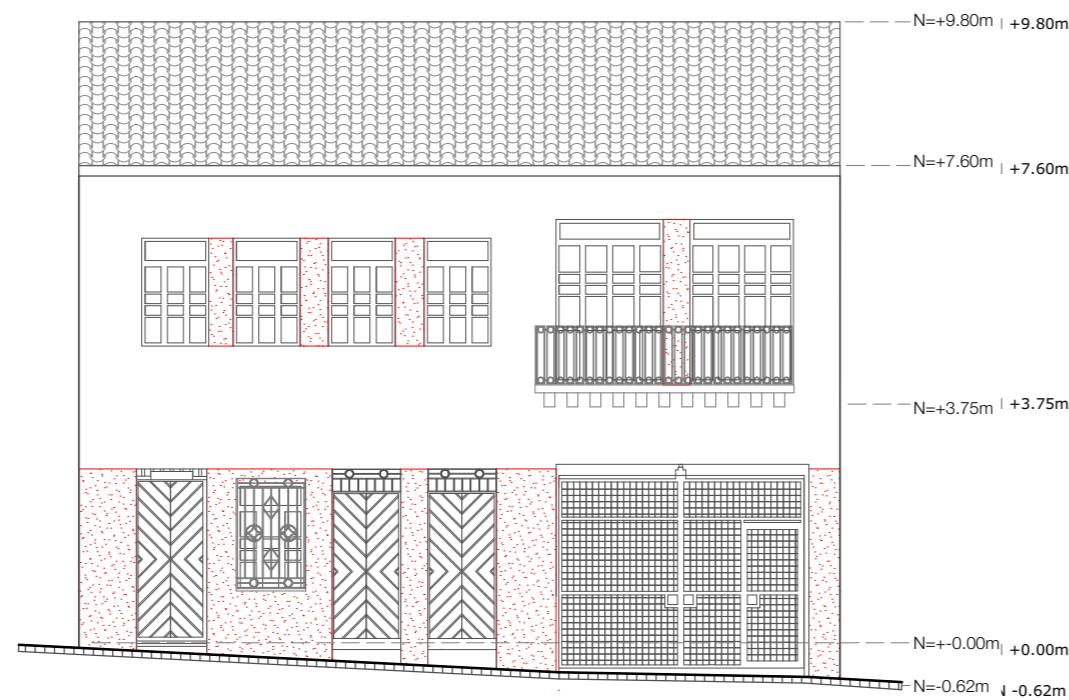
La fachada está conformada por un solo bloque, con relaciones marcadas en cuanto a la disposición de vanos y ritmos de puertas y ventanas. Es interesante observar las características estéticas en la carpintería de madera, los cuales presentan rasgos geométricos similares entre ellos.

Se recalca en este análisis que tanto la fachada previa a la intervención como el resultado de la misma, no presenta alteraciones de mayor grado, sin embargo, se plantea ciertas modificaciones entorno al color y el zócalo.

Por otra parte, la fachada se desenvuelve en dos partes que siguen ritmos diferentes, la primera abarca los accesos hacia el zaguán y el local comercial y la segunda que contiene el ingreso al parqueadero y el balcón.

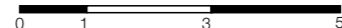
Respecto a los elementos decorativos que se encuentran en la fachada, destaca la presencia de un

GRF. 35

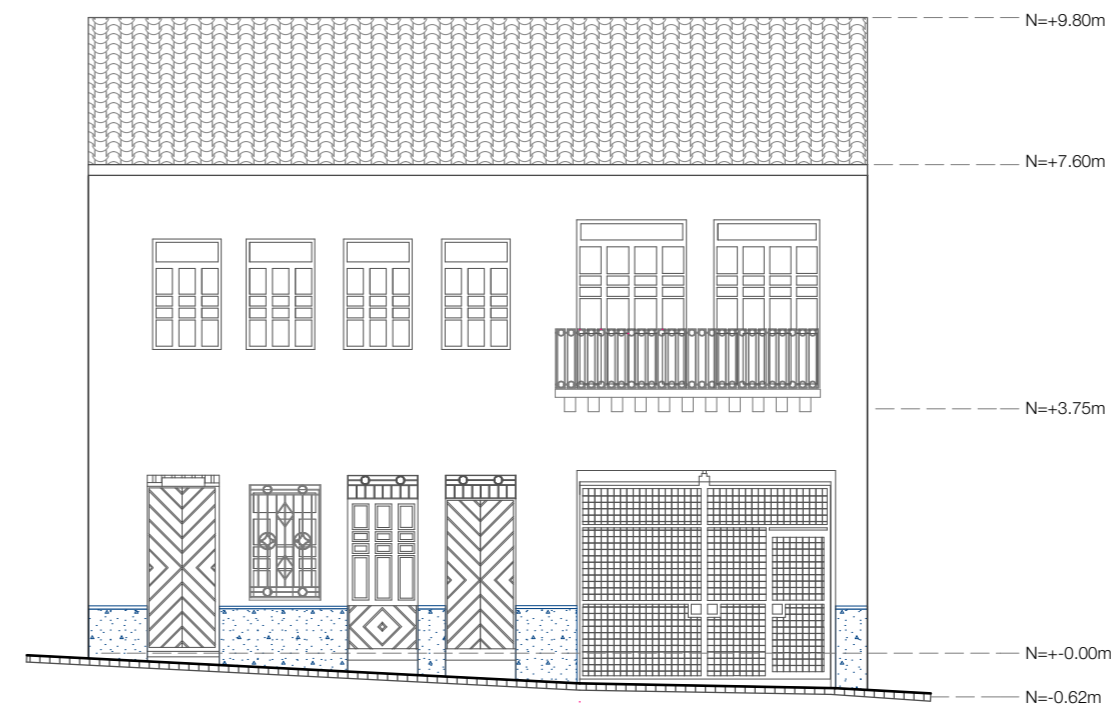


Fachada Frontal

○ Estado Previo



GRF. 36



Fachada Frontal

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan

balcón con un pasamano simple de hierro forjado, así como una reja del mismo material en la ventana del primer nivel cuya función es dar seguridad al inmueble.

Otro detalle significativo es el reemplazo de la textura champeada de los años 60 por un solo cuerpo liso con color unificado para todo el volumen. Aquí destaca la incorporación de un zócalo de piedra, cuya función radica en proteger a los muros de ladrillo que conforman la fachada.

Por último la cubierta no presenta alteraciones en los perfiles alométricos de la misma, manteniendo la escala y materialidad de teja artesanal. Existe ausencia de ornamentos y canchillos en fachada.



3.10.8 SECCIONES:

La edificación responde a un sistema constructivo tradicional, en el que se utilizan muros portantes de adobe, combinados con vigas y columnas de madera. De igual manera, los entrepisos, carpinterías y estructura de cubierta también son a base de elementos de madera.

Dentro de los materiales predominantes, sobresalen en muros la presencia de adobe, bahareque y ladrillo que constituyen los espacios internos del inmueble. De igual manera en pisos predominan, las baldosas decorativas de cemento en los espacios exteriores, ladrillo artesanal en la terraza y madera en los interiores.

Cabe destacar que las modificaciones presentes en las figuras (GRF 37-38), reflejan el reemplazo de carpintería de puertas y ventanas, así como algunos tramos de balaustradas y elementos estructurales como jabalcones sobre el ingreso vehicular.

En conclusión no se altera la configuración espacial original del inmueble. La intervención busca generar

GRF. 37



Sección Longitudinal

○ Estado Previo

GRF. 38



Sección Longitudinal

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan



unidad estética en la edificación, por lo que se controla la forma y color de la carpintería y elementos de madera.

En la tercera planta alta se reemplaza un conjunto de balaustradas de acero que forman parte del corredor cubierto, por piezas de madera similares a las utilizadas en las gradas, lo que contribuye a mantener la unidad estética en todos los niveles.

Adicionalmente, se colocan refuerzos estructurales en la cubierta del acceso vehicular, dichos elementos denominados jabalcones, forman parte del conjunto de refuerzos que se realizaron en cubierta de la edificación durante la intervención.

Se adiciona el mantenimiento de piezas rotas en pisos de baldosa de cemento así como el mantenimiento y protección de columnas y vigas.

En la intervención, los espacios incrementados en planta baja para conformar la suite A5, regularizan la configuración del patio posterior. Además las divisiones

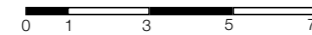


interiores y carpintería que definen los nuevos espacios en las nuevas suites, siguen la distribución original, de espacios, no afectando a la lectura de los bloques ya edificados.

En la sección longitudinal (GRF 40) los principales cambios son: la incorporación de un mezanine, en el departamento principal, paralelamente se libera el cielo raso de plywood, permitiendo que la estructura de la cubierta quede vista, al mismo tiempo se colocan refuerzos metálicos en ciertas vigas afectadas.

Es importante mencionar la eliminación de una plataforma localizada en la habitación principal, cuya función (sala de estar) estaba vinculada al bar, ubicado en el mismo espacio.

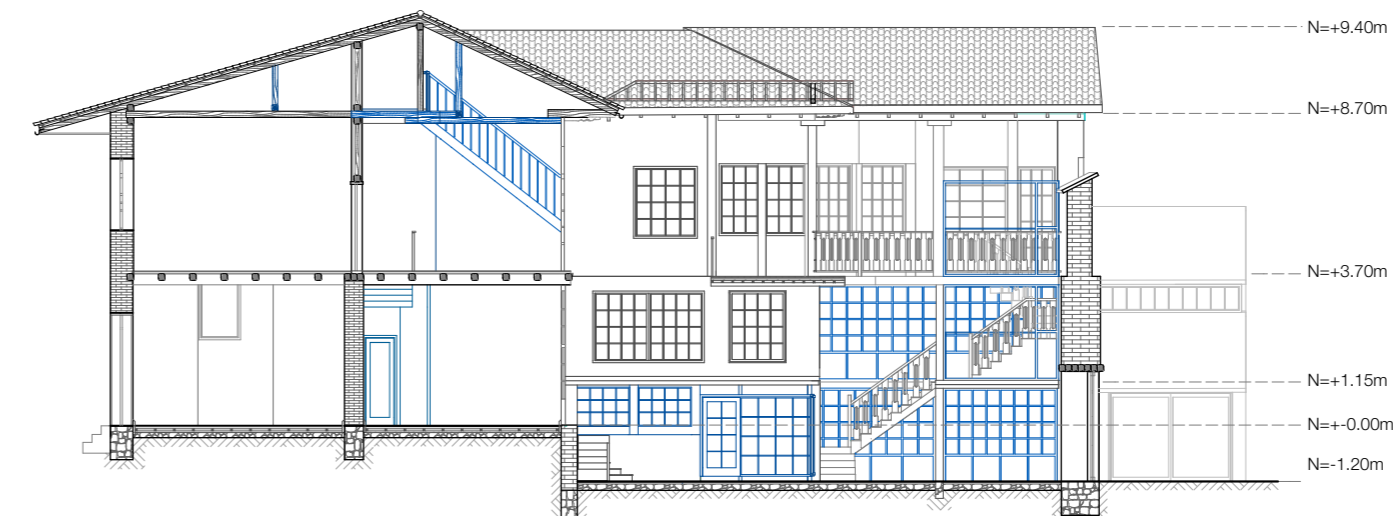
GRF. 39



Sección Longitudinal

○ Estado Previo

GRF. 40



Sección Longitudinal

● Estado Previo

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan

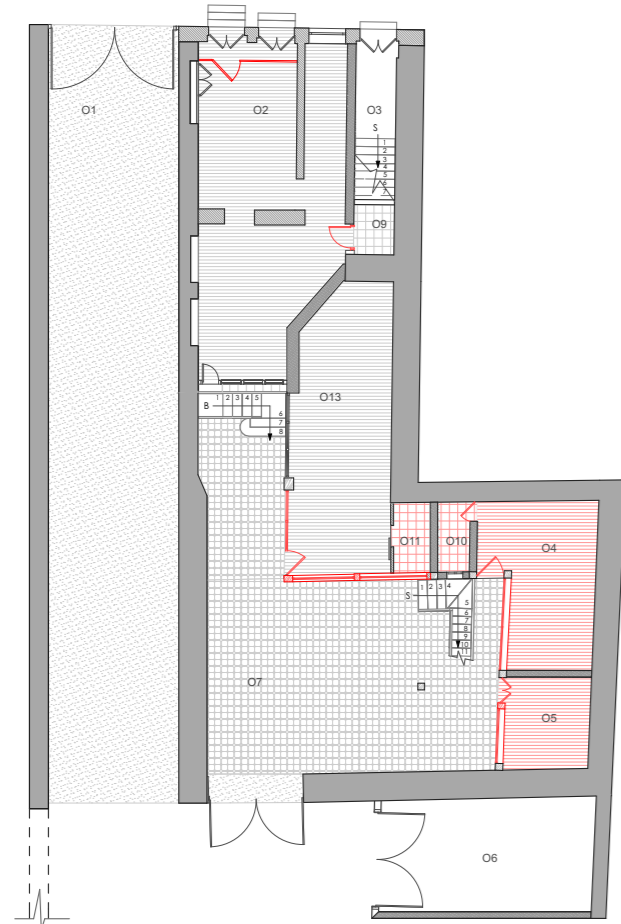
Así mismo se destaca los reemplazos en carpintería de ventanas y puertas de todos los espacios del primer nivel entorno al patio posterior.

De la misma manera, se reemplazan puertas y ventanas en el módulo posterior del inmueble, mismo que es reacondicionado para uso general de bodegas e instalaciones eléctricas en el primer nivel, y un dormitorio en el segundo nivel.

Por último toman énfasis las acciones de prevención, particularmente la incorporación de un marco de madera con vidrio en torno a la circulación vertical, para evitar el deterioro de todos los elementos de madera en el segundo y tercer nivel respectivamente.

GRF. 41

Calle Hermano Miguel



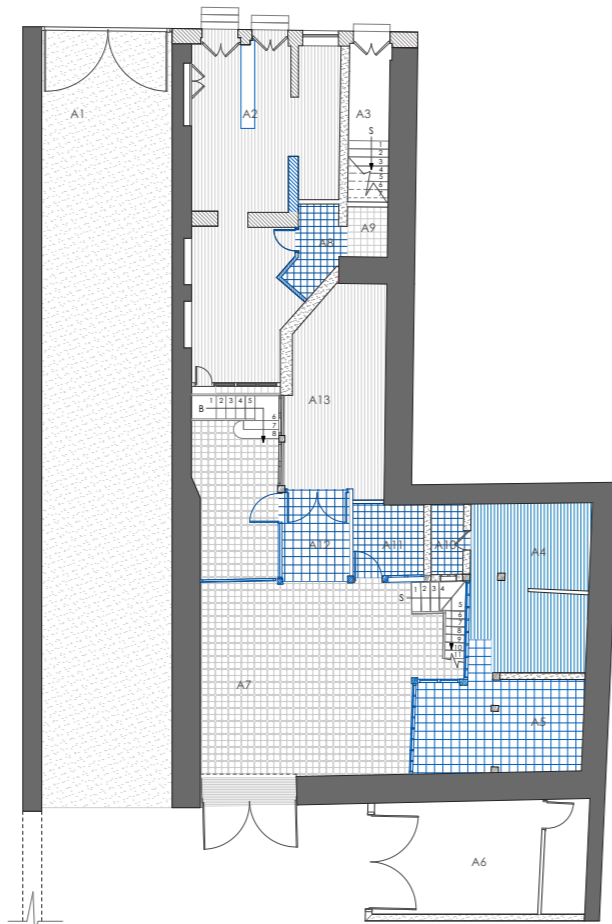
Planta Baja: Tratamiento de Pisos

○ Estado Previo



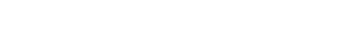
GRF. 42

Calle Hermano Miguel

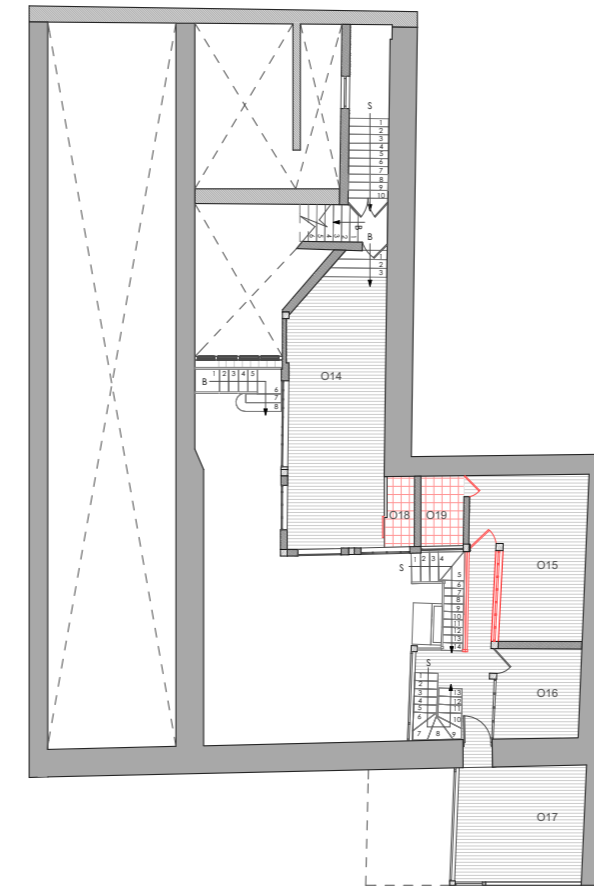


Planta Baja: Tratamiento de Pisos

● Intervención



GRF. 43

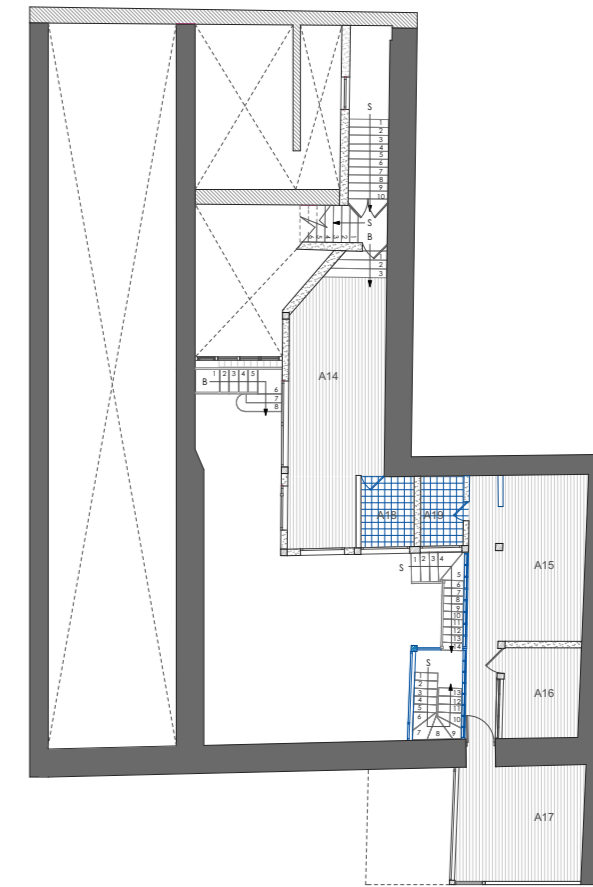


Primera Planta Alta: Tratamiento de Pisos

○ Estado Previo



GRF. 44



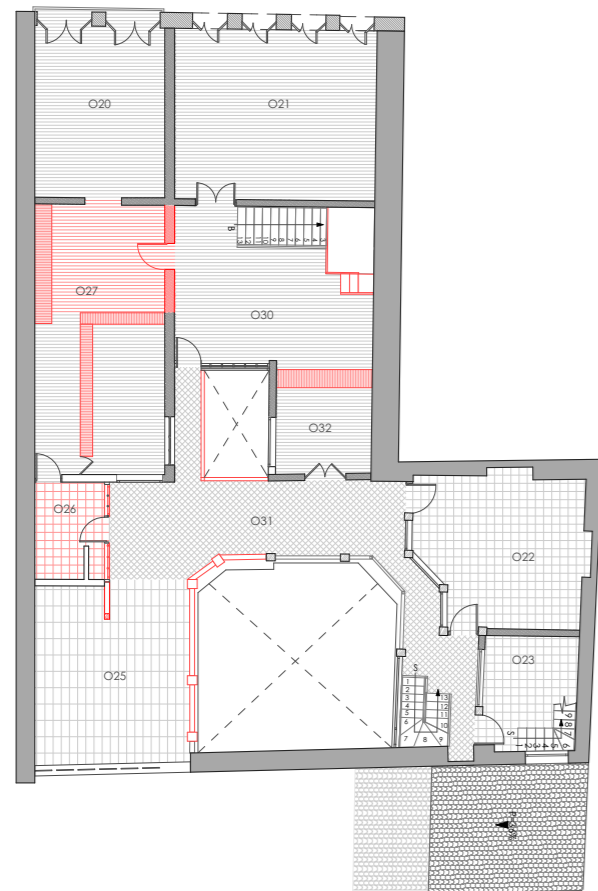
Primera Planta Alta: Tratamiento de Pisos

● Intervención

Simbología:

- | | | |
|----------------------------|--------------------|----------------------------|
| Elementos Propuestos | Pared de adobe | Piso de Baldosa de cemento |
| Elementos Eliminados | Pared de ladrillo | Piso de cerámica |
| Elementos que se conservan | Pared de bahareque | Piso de tierra |

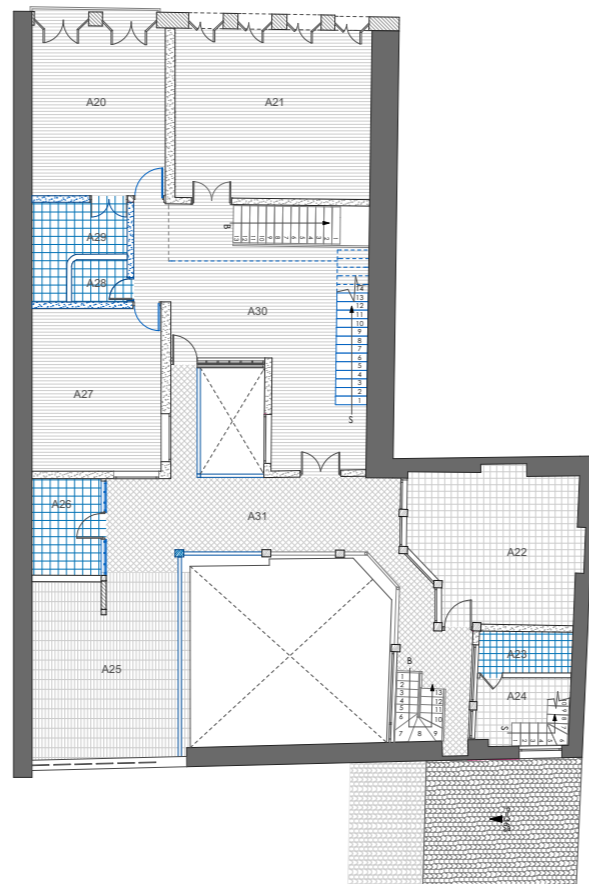
GRF. 45



Segunda Planta Alta: Tratamiento de Pisos

○ Estado Previo

GRF. 46



Segunda Planta Alta: Tratamiento de Pisos

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque
- Piso de Baldosa de cemento
- Piso de cerámica
- Piso de ladrillo

**3.10.9 MATERIALIDAD
ANÁLISIS DE PISOS-CIELORRASOS :**

En términos generales, la intervención busca dar mantenimiento y conservar los materiales originales en buen estado. Entre los materiales predominantes en pisos, se destacan las baldosas de cemento decoradas, localizadas en los espacios externos del inmueble y el ladrillo artesanal de obra en la terraza.

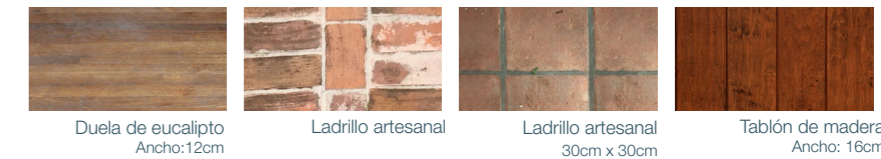
A su vez, resaltan los colores y texturas presentes en los mosaicos formados por las baldosas, este mismo resultado se evidencia en los pisos de los corredores y en algunos pisos de cocina y baños. Durante la intervención se incorporó ladrillo cerámico de 30x30 en algunos espacios de planta baja.

Los cambios más significativos se presentaron en las zonas húmedas incorporadas en cada una de las habitaciones del inmueble. En la configuración de los espacios A5, A12, A29 se sustituyó el piso de madera por cerámica en zonas específicas de cocinas y baños.

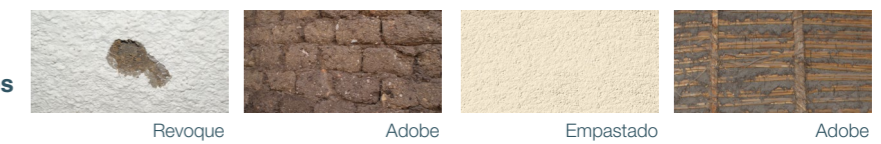
En general al interior, para los pisos de madera se realizan ciertas acciones de mantenimiento, entre ellas la colocación de laca.

Materiales actuales presentes en la edificación

Pisos



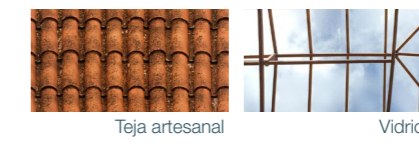
Paredes y recubrimientos



Cielorrasos



Cubiertas





Además del análisis de pisos y cielorrasos, es necesario entender la materialidad de paredes, carpinterías, elementos decorativos y estructura de cubiertas en toda la edificación, tanto en su estado previo como en las adaptaciones resultantes del nuevo uso.

El inmueble está constituido por sistemas constructivos mixtos, en el primer nivel paredes de adobe y ladrillo, y en los niveles superiores el adobe y bahareque, los mismos que se ven complementados con pilares y soleras de madera.

Por otro lado, la estructura de la cubierta está conformada por piezas de madera que se amarran entre sí con cabuya, posee un recubrimiento exterior de teja española que se apoya sobre una cama de barro y carrizo. Es importante resaltar la presencia de canchillos labrados, y para el cielorraso acabados de tabla con tapajunta y en otros espacios barro-carrizo.

Las carpinterías de madera, guardan relación morfológica en todo el inmueble, originalmente fueron recubiertas con pintura de esmalte, mismo que se retiró durante la intervención, devolviendo el color natural de la madera en la actualidad.

GRF. 47

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Cemento	Cemento
O2	A2	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O3	A3	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O4	A4	Duela de eucalipto	Tablón de madera
O5	A5	Duela de eucalipto	Ladrillo 30cm x 30cm
O6	A6	Cemento	Cemento
O7	A7	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
	A8		Cerámica
O9	A9	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O10	A10	Cerámica	Porcelanato
O11	A11	Cerámica	Porcelanato
	A12		Ladrillo 30cm x 30cm
O13	A13	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
Primera Planta Alta			
O14	A14	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O15	A15	Tablón de madera	Tablón de madera
O16	A16	Tablón de madera	Tablón de madera
O17	A17	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O18	A18	Cerámica	Porcelanato
O19	A19	Cerámica	Porcelanato

GRF. 48

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Segunda Planta Alta			
O20	A20	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O21	A21	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O22	A22	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O23	A23	Cerámica	Baldosa de cemento
O23	A24	Cerámica	Baldosa de cemento
O25	A25	Ladrillo 30cm x 30cm	Ladrillo 30cm x 30cm
O26	A26	Cerámica	Porcelanato
O27	A27	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O27	A28	Duela de eucalipto	Porcelanato
O27	A29	Duela de eucalipto	Porcelanato
O30	A30	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O31	A31	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O32	A30	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
Buhardilla			
O33	A33	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto

FIG. 20 Lourdes Abad, 2014. *Trabajos en carpintería*, Cuenca.

GRF. 49

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Ladrillo artesanal	Ladrillo artesanal
O2	A2	Estuco	Estuco
O3	A3	Tabla con tapajunta	Tabla con tapajunta
O4	A4	Barro con carrizo	Barro con carrizo
O5	A5	Tabla con tapajunta	Tabla con tapajunta
O6	A6	Estuco	Estuco
O7	A7		
	A8		Estuco
O9	A9	Estuco	Estuco
O10	A10	Estuco	Estuco
O11	A11	Estuco	Estuco
	A12		Estuco
O13	A13	Estuco	Estuco
Primera Planta Alta			
O14	A14	Estuco	Estuco
O15	A15	Barro con carrizo	Barro con carrizo
O16	A16	Barro con carrizo	Barro con carrizo
O17	A17	Estuco	Estuco
O18	A18	Estuco	Estuco
O19	A19	Estuco	Estuco

GRF. 50

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Segunda Planta Alta			
O20	A20	Tabla con tapajunta	Tabla con tapajunta
O21	A21	Estuco	Estuco
O22	A22	Estuco	Estuco
O23	A23	Estuco	Estuco
O23	A24	Estuco	Estuco
O25	A25		
O26	A26	Estuco	Estuco
O27	A27	Estuco	Estuco
O27	A28	Estuco	Estuco
O27	A29	Estuco	Estuco
O30	A30	Planchas de Plywood	Enchacleado
O31	A31		
O32	A30	Estuco	Enchacleado
Buhardilla			
O33	A33	Tabla con tapajunta	Tabla con tapajunta

FIG. 20





GRF. 51

**Sección A-A' Estado previo**

- 01 Tierra apisonada
- 02 Cimiento de barro y canto rodado
- 03 Cámara de Aire h=40cm
- 04 Vigas de piso 12cm x14cm
- 05 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 06 Duelas de madera de 12cm y e=2cm
- 07 Muro de adobe e=75cm
- 08 Puerta de madera h=1,80m
- 09 Columna de madera 15cm x 15cm
- 10 Muro de bahareque e=25cm
- 11 Cielorraso de tabla con tapajunta
- 12 Vigas de eucalipto 12cm x 14cm
- 13 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 14 Duelas de madera de 16cm y e=2cm
- 15 Balaustrada de madera
- 16 Puerta de madera h=2,10m
- 17 Viga solera 14cm x 16cm
- 18 Cielorraso de barro y carrizo
- 19 Vigas de eucalipto 12cm x 14cm
- 20 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 21 Mortero de cemento e=3cm
- 22 Baldosa decorativa de cemento e=3cm
- 23 Ventana de madera h=1,70m
- 24 Cielo raso de barro y carrizo
- 25 Entrepiso de madera
- 26 Muro de bahareque con recubrimiento de ladrillo e=20cm
- 27 Cielorraso de tabla con tapajunta
- 28 Par de eucalipto 15cm x 15cm
- 29 Enchacado de carrizo
- 30 Viga solera 14cm x 16cm
- 31 Teja artesanal

Sección Constructiva
○ Estado Previo



GRF. 52

**Sección A-A' Intervención**

- 01 Tierra apisonada
- 02 Cimiento de barro y canto rodado
- 03 Vigas de piso 12cm x14cm
- 04 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 05 Ladrillo de 30cm x 30cm
- 06 Muro de adobe e=75cm
- 07 Pilar de madera con revestimiento de tabla 24cm x 20cm
- 08 Carpintería de madera
- 09 Viga solera 14cm x 16cm
- 10 Entrepiso de madera
- 11 Ventana de madera h=1,50m
- 12 Balaustrada de madera
- 13 Carpintería de madera
- 14 Muro de bahareque e=25cm
- 15 Entrepiso de madera con tabla de 16cm e=2cm
- 16 Muro de bahareque e=25cm
- 17 Ventana de madera h=1,65m
- 18 Columna de madera 24cm x 24cm
- 19 Cielorraso de barro y carrizo
- 20 Entrepiso de madera
- 21 Cielorraso de tabla con tapajunta
- 22 Par de eucalipto 15cm x 15cm
- 23 Enchacado de carrizo
- 24 Teja artesanal
- 25 Cubierta de vidrio con estructura de madera

Sección Constructiva
● Intervención



Consideraciones generales: Estado Previo



Formal: Mantiene un orden en cuanto a ritmos y proporciones presentes en fachada. Los elementos en balastradas, carpinterías y pisos conforman la unidad estética del inmueble, brindando uniformidad en materialidad y color. La escala no altera la configuración del tramo.



Tecnológico: El sistema constructivo está conformado por columnas y vigas de madera, muros portantes de adobe, y paredes interiores de bahareque y ladrillo. Se agregan elementos de hierro forjado en pasamanos y verjas de protección. En pisos, se utiliza baldosas de cemento decorativas, ladrillo artesanal y duela de madera.



Estético: Coherencia estética en relación a los colores utilizados para acabados. Es evidente la sobriedad sin ornamentos en la fachada. La carpintería se mantiene uniforme sin alteraciones ni adiciones que modifiquen la unidad estética del conjunto. Destaca la utilización de baldosas de cemento con módulos regulares para el piso del patio posterior y corredores.

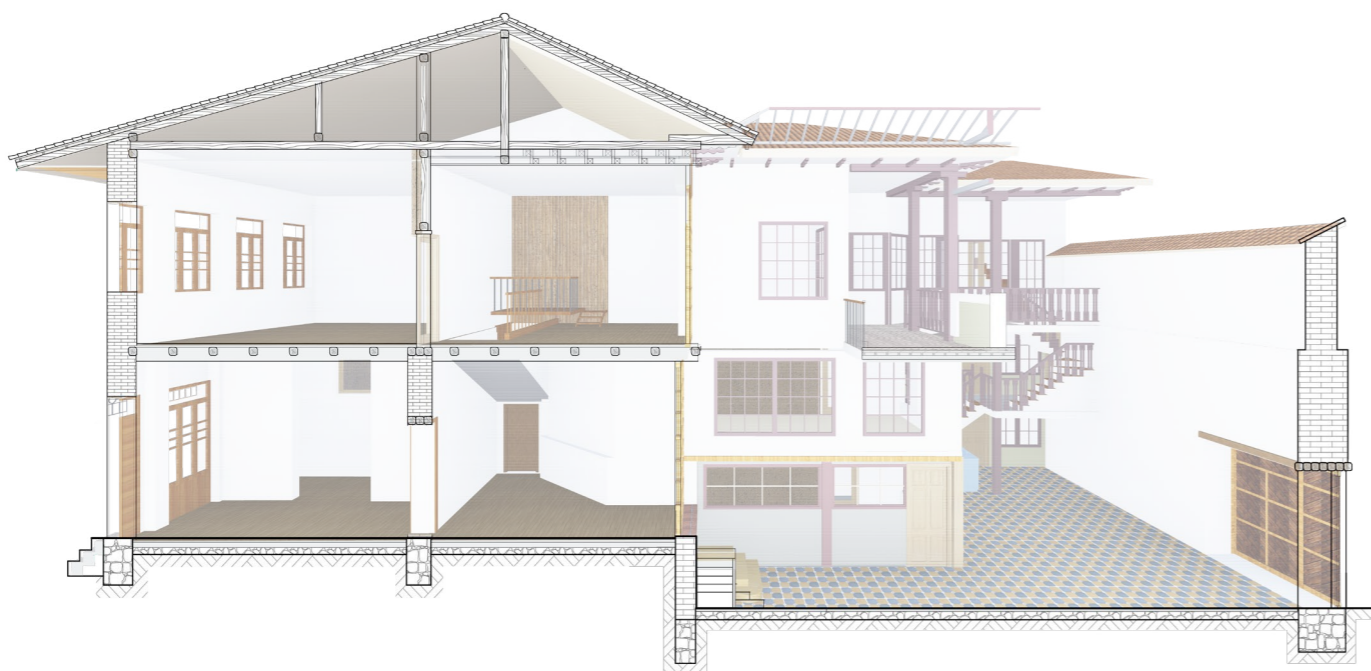


Funcional: La primera crujía es utilizada en planta baja como área de oficinas, mientras que el resto de los espacios lo conforman bodegas y habitaciones. Los niveles superiores están dedicados a la zona social y servicio de la vivienda. La circulación vertical se desarrolla a través del patio posterior y el zaguán de ingreso.



Tipológico: El inmueble presenta tipología en forma de L con patio posterior, formado por tres volúmenes en los que se desarrolla la vivienda.

GRF. 53

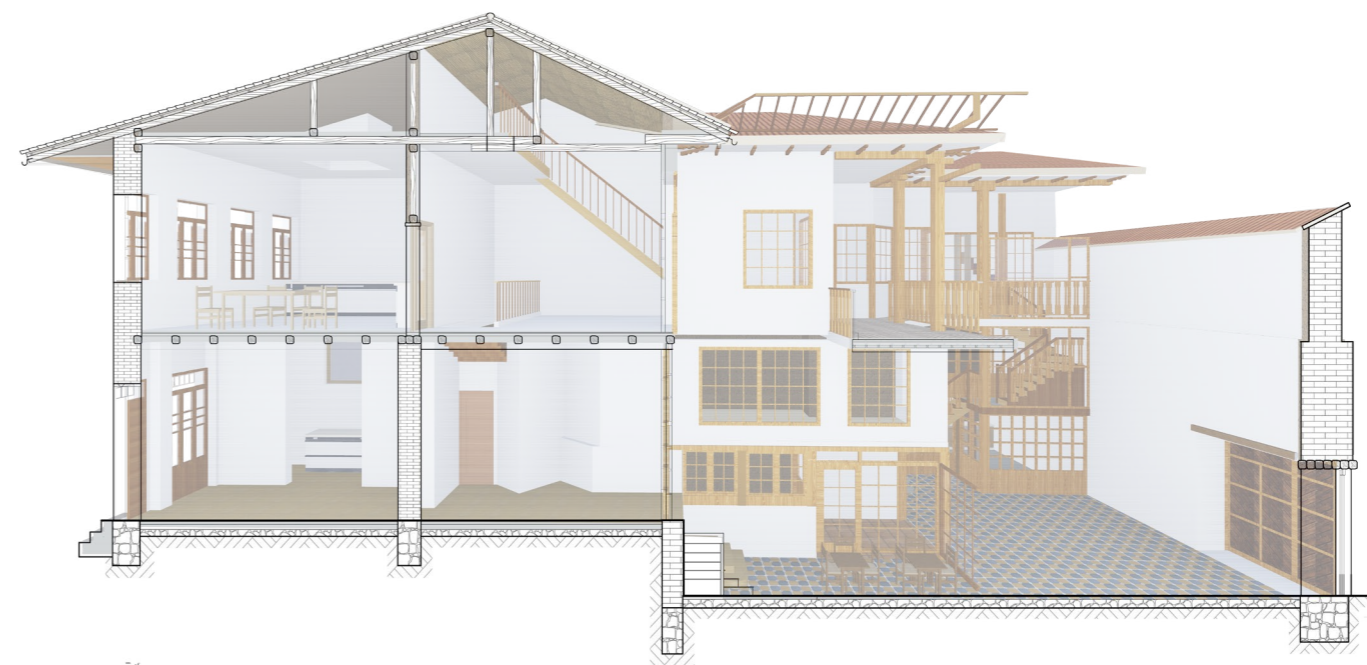


3D Sección Longitudinal

○ Estado Previo



GRF. 54



3D Sección Longitudinal

● Intervención

Consideraciones generales: Intervención



Formal: Las relaciones formales de escala y morfología en el inmueble no son alteradas. Los ritmos presentes en fachada se mantienen. Sin embargo se incorpora un zócalo de piedra como elemento de protección.



Tecnológico: La madera retoma importancia como elemento estructural y a la vez estético presente en carpinterías, balastradas, etc. Se agregan refuerzos estructurales en entrepisos de madera y cubierta. Se realiza mantenimiento de pisos en todo el inmueble. Se incorpora nuevas paredes de bahareque para conformar los nuevos espacios interiores.



Estético: Se obtiene la misma coloración y acabado en todas las piezas de madera tanto estructurales como carpintería. En la fachada se plantea una monocromía en torno al color beige con textura lisa, sin ornamentos.



Funcional: Los nuevos usos se adecúan a los espacios internos del inmueble. En el área comercial se incrementan mobiliario que permite la adaptación de áreas húmedas y de servicio. Así mismo en los niveles superiores se generan espacios flexibles y de fácil circulación.



Tipológico: La tipología de la edificación se mantiene intacta, respetando todos los volúmenes. Sin embargo los usos internos cambian de vivienda unifamiliar a multifamiliar, modificando los espacios interiores.



3.10.10 Transformaciones

Del análisis realizado al primer caso de estudio, Casa Tierra Cuenca, se ha determinado que las principales acciones físicas de cambio espacial en el inmueble, están relacionadas en torno a tres criterios: funcional, tecnológico y estético. En este caso, predominan las transformaciones de carácter funcional, con 44 acciones o adaptaciones espaciales que representan un 48.8%, de las 90 acciones adaptativas encontradas en el análisis del inmueble.

Entre ellas destacan la incorporación de piezas sanitarias e instalaciones hidrosanitarias, construcción de mamposterías de ladrillo, instalación de muebles fijos de cocina, y la colocación de tabiques divisores, así como la sustitución de carpinterías de madera tanto en puertas como en ventanas.

Todas las acciones antes mencionadas, son el resultado de adaptaciones de menor escala que permiten la solución de las zonas propuestas en la intervención.

Es importante mencionar el nivel de adaptabilidad que estas acciones mantienen en los espacios existentes, pues su incorporación no altera la estructura general del inmueble.

Como respuesta a los criterios tecnológicos y estéticos, el porcentaje de acciones se reduce a 35.55% y

15.56% respectivamente, dichos porcentajes son el resultado de acciones de reemplazo de pisos, cielorrasos y paredes de bahareque, así como la colocación de elementos de refuerzo estructural tales como jabalcones y zunchos.

Adicionalmente se agregan los trabajos de reemplazo en carpintería de madera, así también la colocación de lucernarios. La importancia de estas acciones va de la mano, en primera instancia con el mejoramiento de la estabilidad estructural del inmueble, así como el mantenimiento de ciertos ambientes a través del reemplazo de materiales tanto en pisos como en cielorrasos. Destacan también la construcción de escaleras que forman parte de una nueva estructura propuesta: mezanine (área de juegos).

Es importante destacar la importancia de la construcción de los nuevos muros de bahareque, pues estos cuentan con una estructura de madera reforzada que ayuda a la estabilidad de la estructura del inmueble.

Así también contribuyen con la adaptación espacial e iluminación de nuevos ambientes propuestos a través de pozos de luz que iluminan a baños y núcleos de escaleras. En este sentido, al adaptar la vivienda unifamiliar a residencia temporal, la justificación de este tipo de acciones se torna favorable.

Por otro lado, Las transformaciones estéticas, en este caso están orientadas al manejo del color natural de la carpintería de madera a la cual se protege con laca, en puertas, ventanas, columnas y vigas vistas, monterillas y canecillos. Por otro lado, las balaustradas de madera, se unifican buscando la unidad estética del conjunto.

Así también se evidencian acciones más concretas en la fachada, las cuales radican en torno al cambio de color en las paredes que conforman la fachada, las cuales no alteran significativamente las relaciones formales y estéticas del inmueble.

También destacan la incorporación de un zócalo, cuya función a más de brindar protección a los muros, contribuye con las relaciones formales de fachada en torno a ritmos y proporciones.

En general se trata de mantener la disposición original, únicamente con la colocación de tabiques secundarios que permiten la adaptación espacial de los nuevos usos.

3.10.11 Análisis FODA:

A partir del análisis FODA, es posible reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas de las adecuaciones realizadas en los distintos casos de estudio.

En el caso de Casa Tierra Cuenca, la conservación de los atributos patrimoniales, y las operaciones de mantenimiento que favorecen la conservación del inmueble son consideradas como fortalezas, a mantener en futuras intervenciones.

Existen oportunidades en cuanto al uso comercial, que existe en planta baja y genera sinergia en el sector, al igual que la residencia, que contribuye con el dinamismo del Centro Histórico, equilibrando los usos comerciales y turísticos.

Los procesos de restauración, que involucraron a la población local y extranjera, son una oportunidad para la transferencia de técnicas tradicionales, un reconocimiento del Patrimonio Modesto por parte de la población local y extranjera que invierte en estos bienes.

El proyecto podría incluir un porcentaje de vivienda para personas locales, que permitan evitar el riesgo de



GRF. 55

ANÁLISIS FODA	
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> • La intervención favoreció la conservación de la edificación, evitando la pérdida de mamposterías de ladrillo y muros de adobe y bahareque relevantes, así como elementos característicos de la arquitectura tradicional como las balaustradas de madera y canecillos. • La intervención incorporó la construcción con técnicas tradicionales, tales como la construcción de muros de bahareque. • La intervención reintegró y recuperó los atributos patrimoniales presentes en la material de la edificación, en torno a la utilización de baldosas de cemento decorativas. 	<ul style="list-style-type: none"> • Favorece a la sinergia del sector, permitiendo la inclusión de usos comerciales cuyo beneficio esta enfocado tanto a la población local como extranjera. • La intervención mantiene el uso residencial, permitiendo un equilibrio racional de usos, sin provocar la pérdida o eliminación de la vivienda en el inmueble. • La intervención se convierte en un impulsor para futuras actuaciones, puesto que forma parte de un resultado altamente beneficioso dentro de la conservación del inmueble.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> • El elevado costo, que representa el inmueble en torno a las adecuaciones realizadas en los espacios interiores. Este factor puede reducir drásticamente las posibilidades económicas de la población local para realizar procesos de adaptación y conservación patrimonial. 	<ul style="list-style-type: none"> •La intervención puede ocasionar segregación social, al mantener un uso exclusivo por extranjeros, esto es evidente en las relaciones sociales y económicas encontradas en el análisis urbano. •Puede generar problemas de gentrificación, causadas por el alto costo establecido para el hospedaje en las suites, así como beneficios y anuncios dirigidos exclusivamente a población extranjera.

GRF. 55 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro Análisis FODA, Cuenca.



GRF. 56

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
Planta Baja				F	T	E
O1	A1		Colocación de refuerzos (Jabalcones) en la estructura del piso de ladrillo del segundo nivel.			
O2	A2	Eliminación de piezas sanitarias	Incorporación de piezas sanitarias, colocación de cerámica, colocación de tabiques de gypsum.			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto				
		Reemplazo de puerta de madera	Colocación de puerta de madera			
		Supresión de mampostería de ladrillo.	Construcción de mampostería de ladrillo			
		Eliminación de contrapuerta de vidrio.	Instalaciones hidrosanitarias para cocina			
O4	A4	Reemplazo de duela de madera.	Colocación de piso de duela de eucalipto y plataforma de madera			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
			Colocación de tabique de Gypsum			
			Implementación de mobiliario para cafetería			
		Colocación de piso de ladrillo				
O5	A5	Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Eliminación de mampostería de ladrillo	Ampliación del espacio			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso de ladrillo			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
		Construcción del mesón de cocina				
O6	A6		Incorporación de tabique y puerta de Gypsum			
O7	A7	Eliminación del tanque de lavar	Colocación de tabique y puerta de madera			
O10	A10	Eliminación de pisos de cerámica	Colocación de porcelanato para baño			
		Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
		Eliminación de puerta de madera	Colocación de puerta de madera			
			Construcción de muro de bahareque			
O11	A11	Eliminación de puerta corrediza de madera	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Eliminación de piso de cerámica	Colocación de piso de ladrillo			
		Eliminación de piezas sanitarias	Instalaciones hidrosanitarias para lavandería			
O13	A13	Eliminación de maposera de ladrillo				
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso de ladrillo			
		Eliminación de closets				
Planta Baja						
O13	A13		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
			Construcción del mesón de cocina			
			Colocación de tabique de Gypsum			

GRF. 56 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca

Representación:

- Transformación Funcional
- Transformación Tecnológico
- Transformación Estético



GRF. 57

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
O15	A15	Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Eliminación de balastrada de madera	Ampliación del espacio interior			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
			Construcción del mesón de cocina			
		Colocación de tabique de Gypsum				
		Incorporación de lavamanos - instalaciones hidrosanitarias				
O18	A18	Eliminación de puerta corrediza de madera	Colocación de tabique y puerta de Gypsum			
		Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
		Eliminación de piso de cerámica	Colocación de porcelanato para baño			
O19	A19	Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
		Eliminación de piso de cerámica	Colocación de porcelanato para baño			
		Eliminación de puerta de madera	Colocación de puerta de madera			
		Abertura en muro de bahareque	Construcción de muro de bahareque			
Planta Baja						
O20	A20	Eliminación de muro de bahareque	Colocación de carpintería de madera (puertas)			
O21	A21		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
			Construcción del mesón de cocina			
			Colocación de lucernario en cubierta			
O23	A23	Eliminación del mesón de cocina	Colocación de tabique y puerta de Gypsum			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
O26	A26	Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
		Eliminación de tabique de Gypsum				
		Eliminación de cerámica	Colocación de porcelanato para baño			
		Eliminación de carpintería de madera (Ventanas)	Colocación de carpintería de madera (Ventanas)			
O27	A27	Eliminación de piezas sanitarias	Construcción de muro de bahareque			
		Eliminación de tabique de Gypsum	Colocación de porcelanato para baño			
		Eliminación de cerámica	Colocación de carpintería de madera (Puertas)			
		Eliminación de carpintería de madera (Ventanas)	Colocación de piezas sanitarias			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baños			
			Colocación de tabique y puerta de Gypsum			
O30	A30	Eliminación de mezanine	Construcción de estructura de madera para mezanine			
		Eliminación del mobiliario fijo del bar	Construcción de escalera con estructura de madera			
		Eliminación de closets				
		Eliminación de cielo raso de plywood	Incorporación de refuerzos estructurales metálicos en la cubierta			
O31	A31	Eliminación de balastradas metálicas	Colocación de Balastrada de madera			
		Eliminación de jardinera	Colocación de Balastrada de madera			
		Eliminación de cerchas metálicas				

GRF. 57 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca



3.10.12 Lectura Histórico-Crítica

Macro:

Arquitectónico-Estético: La edificación Casa Tierra Cuenca, posee características formales en fachada como proporción de llenos- vacíos y ritmo, además presenta materiales como teja artesanal en cubierta y carpintería de madera que aporta a la uniformidad estética de las edificaciones del CHC.

Histórico: La edificación corresponde al año de 1941, presenta rasgos de la arquitectura de la época, construcción de dos plantas con patios al interior, empleando materiales como ladrillo, adobe y bahareque.

Económico-Sinergia: La implantación de una residencia temporal para extranjeros contribuye con el crecimiento de la Ciudad, el aumento turístico lo que a su vez genera también ingresos económicos para la población local.

Cultural: El proceso de adaptación de la edificación al uso de residencia temporal, se realizó conjuntamente con la colaboración de los propietarios extranjeros, así como de estudiantes e investigadores, lo que generó un aprendizaje conjunto sobre las técnicas constructivas tradicionales en tierra.

Económico-Sostenibilidad: Al emplear recursos existentes y adaptarlos para un correcto funcionamiento en la realidad local actual se optimiza recursos existentes, lo que se conoce como el reciclaje de la arquitectura.

Meso:

Económico- Sinergia : La inclusión de usos comerciales, como residencias temporales y cafeterías, como es el caso de Casa tierra Cuenca y la cafetería Ñucallacta, que generan dinámica en el sector, incorporando servicios relacionados a la vivienda y turismo.

Micro:

Histórico: Las edificaciones que conforman el patrimonio modesto del CHC, son el resultado de procesos sociales y económicos que se representan en la arquitectura, a través de su tipología, materialidad y relaciones formales.

Arquitectónico-Tecnológico: La presencia de materiales de la arquitectura vernácula, como muros de adobe, muros de bahareque y ladrillo. Además la estructura de madera: columnas, vigas, monterillas y estructura interior de la cubierta. Y elementos como el cielorraso de barro-carrizo y el piso de ladrillo artesanal.

Arquitectónico-Estético: El conjunto de materiales vernáculos como carpintería de madera, muros de adobe, la terraza de ladrillo artesanal y los mosaicos formados por las baldosas de cemento le confieren a la edificación un valor estético. También presenta elementos como cielo raso de tapa-junta y enchacleado al interior.

Económico: Los servicios que presta la edificación a residentes extranjeros generan ingresos económicos para sus propietarios.

El valor de la edificación Casa Tierra Cuenca, radica en su sistema constructivo tradicional, así como su materialidad y elementos decorativos. Presenta valores formales en fachada que aportan a la estética de la Ciudad. Los valores también se encuentran presentes en la configuración espacial: la presencia del patio posterior, las escaleras exteriores y los corredores que bordean el patio. Además, la terraza ubicada en la tercera planta y el balcón en fachada.

La adaptación al nuevo uso genera un aumento de valores económicos, para los propietarios y un aumento de la dinámica turística y concurrencia de personas en el sector. La implantación de estos usos a la vez permite que los valores estéticos y arquitectónicos, sean reconocidos por una mayor población al permitir su concurrencia a la edificación.



GRF. 58

VALORACIÓN				
ACTORES	VALOR	BENEFICIARIO	DESCRIPCIÓN DEL VALOR	ATRIBUTO
Equipo de Trabajo	Histórico	Ciudad	La edificación presenta rasgos de una arquitectura cuencana de los años 40s.	Las habitaciones y espacios, se ubicaban alrededor de un patio posterior.
	Tecnológico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de transmisión de conocimientos sobre los sistemas constructivos tradicionales.	El sistema constructivo de muros portantes de adobe con estructura de madera, muros de bahareque, fachadas de cal y ladrillo, entresijos de madera y de ladrillo artesanal.
	Arquitectónico	Ciudad	La edificación con sus características de escala y morfología aporta uniformidad al tramo.	Se manifiesta en la relación de llenos- vacíos, así como en la escala y ritmo presente en sus vanos.
	Arquitectónico	Ciudad	La edificación presenta acabados en piso y cielorrasos, característicos de la construcción tradicional del Centro Histórico de Cuenca	-Piso de ladrillo artesanal, acabado de pisos con baldosas decorativas. -Acabado de cielorraso con barro y carrizo, enchaclado. -Tabla con tapajunta. -Balaustrada de madera, canecillos, columnas de madera y monterillas. -Cubierta de Teja, carpintería de madera.
	Uso-Función Turístico	Ciudad	El uso actual de la edificación contribuye a la promoción turística en la ciudad de Cuenca.	El uso actual de la edificación, recibe residentes extranjeros temporales que vienen a visitar la Ciudad.
	Uso-Función Económico	Propietarios	La edificación genera un ingreso económico para los dueños actuales.	El uso actual genera ingresos económicos por el alquiler de las suites.
	Uso-Función Económico	Barrio	La ubicación de la edificación en el sector, potencia el uso comercial y turístico que se está fomentando en la zona.	El servicio de alojamiento que proporciona la edificación promueve a la implantación de otros servicios turísticos complementarios en el área, como cafeterías, lavanderías, tiendas de artesanías, etc.
Uso-Función Cultural	Ciudad	La edificación es una muestra de la transferencia de sistemas constructivos tradicionales a las generaciones actuales.	El proceso de la adaptación del nuevo uso involucro a personas locales y extranjeras que participaron de la consolidación de la edificación. Así como en la aplicación de técnicas constructivas tradicionales aplicadas a la actualidad.	

GRF. 58 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro de identificación de valores y atributos en el inmueble, Cuenca

■ Valores Agregados □ Valores Conservados



FIG. 21



FIG. 21 Lourdes Abad, 2014. Valores estéticos presentes en carpintería de madera, balastrada y piso con baldosa decorativa de cemento, Cuenca.

FIG. 22 Lourdes Abad, 2014. Valores presentes en las columnas de madera, monterillas, canecillos y su configuración como conjunto estético, Cuenca.

FIG. 23 Lourdes Abad, 2014. Configuración de patio y corredores, Cuenca.

FIG. 24 Lourdes Abad, 2014. Terraza de ladrillo artesanal. Cuenca.

FIG. 25 Lourdes Abad, 2014. Balastradas, carpinterías, pisos, Cuenca.

FIG. 26 Lourdes Abad, 2014. Paredes de Bahareque, cubierta con estructura de madera. Cuenca.

FIG. 24



FIG. 22



FIG. 25



FIG. 23



FIG. 26



FIG. 27



FIG. 30



FIG. 28



FIG. 31



FIG. 29



FIG. 32



FIG. 27 Lourdes Abad, 2014. Recuperación de cielo raso enchacleado, Cuenca.

FIG. 28 Lourdes Abad, 2014. Piso con baldosas decorativas de cemento, Cuenca.

FIG. 29 Lourdes Abad, 2014. Recuperación de terraza de ladrillo artesanal, Cuenca.

FIG. 30 Lourdes Abad, 2014. Adaptación interior de los espacios con carpintería de madera existente, Cuenca.

FIG. 31 Lourdes Abad, 2014. Cubierta de teja, Cuenca.

FIG. 32 Lourdes Abad, 2014. Adaptación interior, recuperación de pisos, carpintería y cielos rasos, Cuenca.



3.10.13 Conclusiones Casa Tierra Cuenca

A partir de los análisis realizados, la investigación busca identificar las operaciones empleadas durante la intervención y su aporte en la conservación del Patrimonio Modesto.

En el caso de Casa tierra Cuenca, las acciones realizadas no alteraron su morfología, escala o tipología original.

Como rasgo característico de la mayoría de edificaciones en el Centro Histórico, el patio es un elemento distribuidor que organiza el interior de la edificación, a partir del patio el nuevo uso se implanta devolviendo el protagonismo a este espacio. La intervención plantea varios parámetros, busca conservar la vocación residencial con la implementación de suites, departamentos y un comercio en la planta baja.

Casa Tierra Cuenca es una edificación que fue diseñada para una familia numerosa, por ello cuenta con un gran número de habitaciones, la adaptación a su nuevo uso de residencia temporal, permite que estos espacios, se modifiquen para albergar familias pequeñas, es decir un acople a la realidad de la sociedad actual.

La adaptación de la edificación al uso de residencia temporal, incluye la incorporación de zonas húmedas,

y paneles divisorios en los que se da la inclusión de materiales tradicionales como el bahareque.

Otra de las iniciativas de la intervención es la consolidación de los muros de adobe, así como la intervención en las patologías de la edificación, el control de filtraciones y operaciones de mantenimiento. En este sentido, se conservan y restituyen valores patrimoniales como los muros de adobe, baldosas decorativas de cemento y elementos decorativos en cielorrasos y balaustradas, generan un aporte cultural a los sistemas tradicionales encontrados en el inmueble.

Es una intervención, que al incluir la participación de los propietarios en los procesos de rehabilitación, así como de la academia, permitieron la transferencia de técnicas tradicionales y se manejaron criterios para la consolidación y restauración de los elementos de la edificación.

En este caso la intervención, busca analizar la edificación, observar sus potencialidades y adaptar el uso en base a la capacidad de la edificación y no en viceversa. El problema muchas veces radica al no considerar las potencialidades y cualidades de la edificación, lo que conlleva como resultado a fachadas de edificaciones patrimoniales, con interiores completamente alterados, que no conservan rasgos de la edificación original.

- En el caso de Casa Tierra Cuenca, la intervención contempló algunos criterios relacionados con la conservación de la edificación, se buscó mantener la tipología original con los patios y se buscó un uso respetuoso con la residencia.

- En la intervención se evidencian principios de la conservación como la incorporación de elementos reversibles, la recuperación de la unidad estética y funcional, y la consolidación de muros de tierra.

- La conservación de los atributos de la edificación permite que los valores permanezcan y se transmitan a las futuras generaciones, al mismo tiempo permite re descubrir estos materiales y elementos que representan la identidad del Centro Histórico.

- El factor social de los propietarios extranjeros contribuye con el reconocimiento de los atributos patrimoniales que resaltan y son reconocidos por estos nuevos actores que los vuelven comerciales, sin embargo este podría ser un factor de segregación social al limitar el acceso de la edificación para personas extranjeras.

- En el caso de Casa Tierra Cuenca, la rehabilitación arquitectónica, generó recursos económicos y turísticos para el barrio y la ciudad.



En el caso de Casa Tierra Cuenca, el proceso de rehabilitación arquitectónica es financiado por extranjeros radicados en Cuenca, que reconoce el patrimonio como una posibilidad para generar recursos económicos, esto contribuye a la conservación de la edificación patrimonial, sin embargo puede ser un factor que incrementa la especulación inmobiliaria, generando segregación social, al permitir el ingreso de grupos de un nivel adquisitivo exclusivo, como es el caso de los extranjeros.

CASO DE ESTUDIO 2: RESTAURANTE LLAKTANA

Valor Ambiental (A)

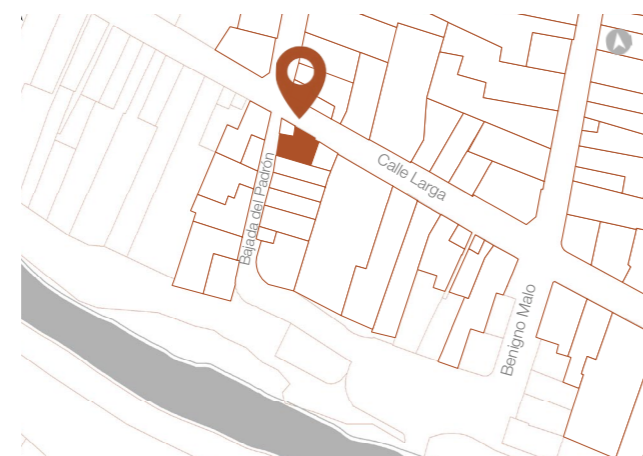
APROXIMACIÓN AL USO ACTUAL



FIG. 34



GRF. 59 Ubicación del predio en el área de estudio



GRF. 60 Ubicación del predio en el área de estudio

Propietario: Sr. Rodrigo Fajardo Campoverde

Ubicación: Calle Larga 9-75 y Bajada de El Padrón

Año de intervención: 2014

Uso original: vivienda- taller bicicletas

Uso actual: Restaurante

Valoración arquitectónica: Ambiental (A)

Tipo de intervención: Rehabilitación arquitectónica*

FIG. 33 Equipo de trabajo, 2016. *Restaurante Llaktana*, Cuenca.FIG. 34 Equipo de trabajo, 2016. *Area comercial, vista desde el vestíbulo principal*, Cuenca.

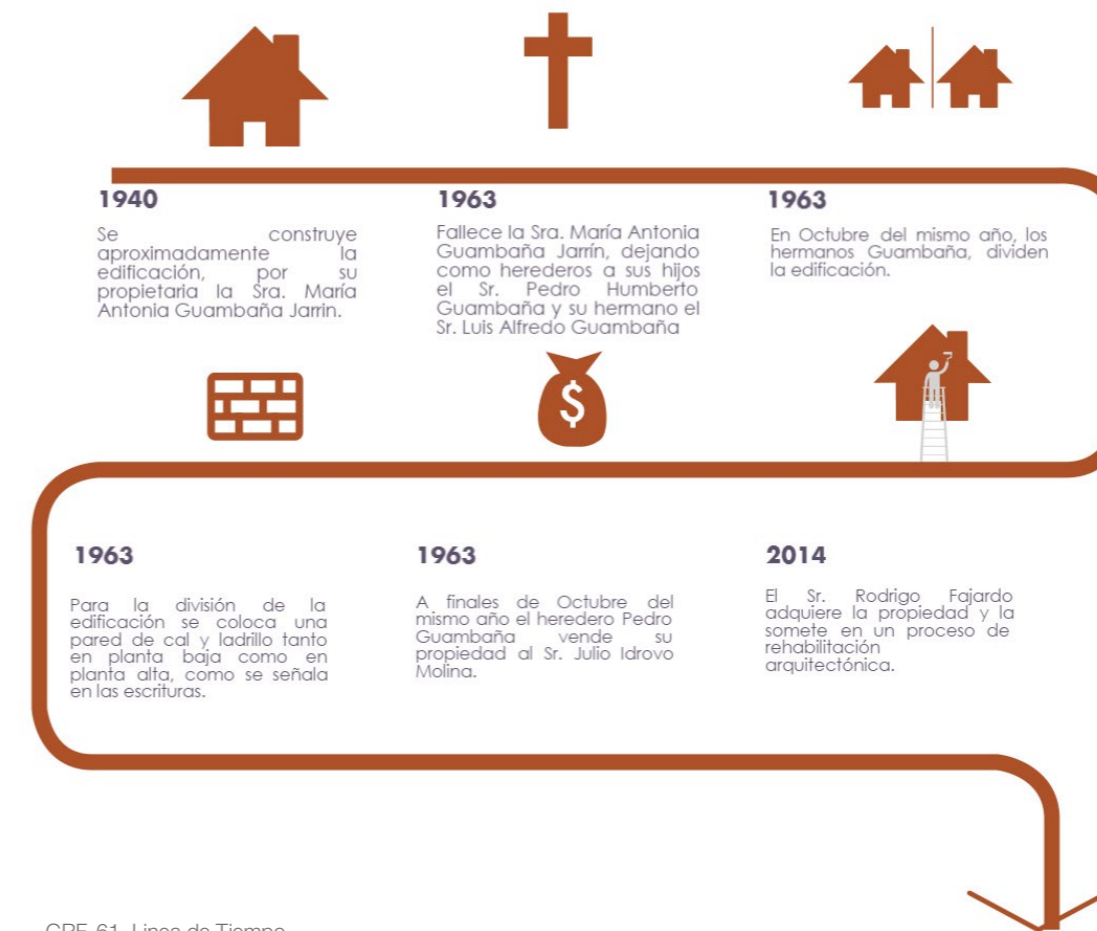
3.11.1 RESEÑA HISTÓRICA

El predio se localiza en la calle Larga 9-75 y Bajada de El Padrón, la edificación como se conoce en la actualidad es resultado de una división previa de herencias de la familia Guambaña.

La edificación original data del año 1914, con una ampliación en el año de 1940. Estaba conformada por un solo predio, cuyos linderos estaban fijados por: hacia el norte la calle Gónzalo S. Córdova. (actual calle larga), hacia el sur pared medianera con el Sr. José María Sáenz, hacia el occidente el Sr. Julio Idrovo y hacia el Oriente la Sra. Mariana Crespo. La parte de la edificación que corresponde al objeto de estudio data del año 1940.⁷

La Señora María Antonia Guambaña Jarrín propietaria de la edificación completa fallece en el año de 1963, dejando como herencia una casa de habitación con altos y bajos a sus hijos el Sr. Pedro Humberto Guambaña y Luis Alfredo Guambaña. Para esa época la casa está avaluada en 35.000 sucres, siendo beneficiado cada hermano con la suma de 17.500 sucres.⁸

El 1 de octubre de 1963 el Sr. Luis Alfredo Guambaña se divide con su hermano extrajudicialmente la casa de habitación y su área 5-929 ubicada en la calle Gónzalo S. Córdova (actual calle Larga).⁹



GRF. 61 Línea de Tiempo



La división se efectuó de la siguiente manera para el Sr. Pedro Guambaña toma la edificación limitada hacia el norte por la calle Gonzalo S. Córdova 7.30 m (actual Calle Larga), hacia el sur con la casa del Sr. José María Saenz Pared medianera al medio, hacia el occidente el Sr. Julio Idrovo por 5.50m y hacia el Oriente el lote correspondiente al Sr. Luis Alfredo Guambaña :

[...] con pared medianera en la parte baja desde la calle hasta el fin del zaguán, desde ese punto hacia adelante pared de cal y ladrillo que colocan los comparecientes en área común y gastando a medias, y al final del interior también pared medianera existente, quedando a este lado la instalación de agua potable, servicio higiénico y desagüe.¹⁰

Por la detallada descripción que presenta la escritura, se puede plantear que la edificación que se adjudicó al Sr. Pedro Guambaña Condo contenía todas las instalaciones sanitarias, lo que permite plantear la hipótesis que esta área correspondía a la zona de servicio de la casa.

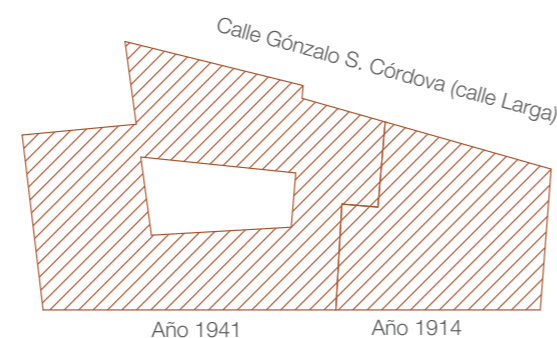
La parte correspondiente al Sr. Luis Guambaña por el valor de 17.500 sucres abarca los siguientes linderos, hacia el norte limitando con la calle Gonzalo S. Córdova en 8.50 m, hacia el sur con el Sr. José María Sáenz en 7.30m, hacia el oriente con la Sra. Mariana Crespo y hacia el occidente con el Sr. Pedro Guambaña Condo.¹¹

Para la separación de los dos predios se coloca una pared de ladrillo que abarca los límites antes descritos, la pared continúa hasta planta alta, detallándose en la escritura que deberá seguir el eje trazado en planta baja. Existe un zaguán, puerta de acceso, escaleras y dormitorio en planta alta que forman parte de la propiedad del Sr. Pedro Guambaña.

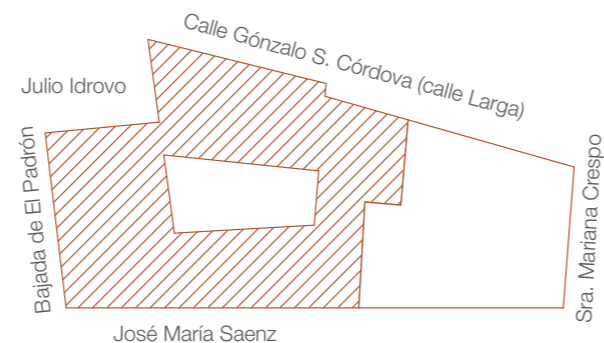
[...] pared medianera al medio en la parte baja y pared medianera que colocaran en la parte del patio, en área común y gastando a medias, quedando a este lado las gradas. Que al hacer la pared separando los dos lotes en la parte baja, en la parte alta seguirán las mismas líneas en donde colocarán parantes ya sean de tablas bahareque o ladrillo según convenga.¹²

Como objeto de estudio se toma el actual predio correspondiente al Sr. Pedro Guambaña, el cual en el 31 de Octubre del año de 1963 vende al Sr. Julio Idrovo la edificación por el valor de 18.000 sucres, la misma que es empleada como vivienda y taller de bicicletas.¹³ Más tarde en el año 2014 el Sr. Rodrigo Fajardo adquiere la propiedad y la somete a un proceso de rehabilitación arquitectónica para la instalación de un restaurante.

GRF. 62



GRF. 63





-  Sr. Pedro Guambaña
-  Sr. Luis Alfredo Guambaña



FIG. 35



7. Oswaldo Barrera y Freddy Mogrovejo, "Plan especial de rehabilitación el Barranco tramo: Puente del Vado- Puente del Centenario", Tesis de grado de Arquitectura, Universidad de Cuenca, 1999.

8. Escritura del 1 de Octubre de 1963, Notario Dr. Alfonso Ruilova, Centro Documental del Registro de la Propiedad.

9. Idem.

10. Idem.

11. Idem.

12. Idem.

13. Gabriela Orquera, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

FIG. 35 Claudio Ullauri, 2014. *Cubierta de teja artesanal, Estado Previo*, Cuenca.

FIG. 36 Claudio Ullauri, 2014. *Corredor del segundo nivel, Estado previo*, Cuenca.

FIG. 36





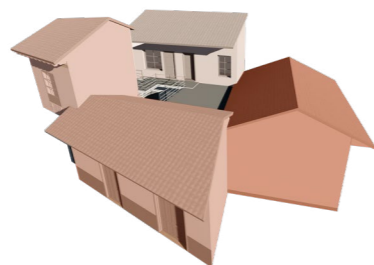
3.11.2 TIPOLOGÍA, MORFOLOGÍA Y ESCALA

Estado Previo: En la edificación se resalta la relación de los bloques en torno a un patio central y una terraza que sobresale en el segundo piso. Al rededor de estos espacios se realiza la distribución interior de la vivienda.

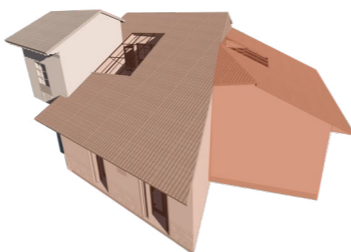
Los volúmenes que configuran las fachadas hacia la calle Larga y la Bajada de El Padrón, están representados por bloques cerrados, sin la presencia de portales ni exceso de vanos. Se destaca, la importancia de la escala en relación al espacio público, siendo los volúmenes que están hacia la calle, los que se desarrollan en un solo nivel mientras que el bloque posterior posee dos niveles.

Se añade que, en la fachada hacia la calle Larga, existe un bloque integrado a la edificación que rompe con las relaciones de escala, y ritmos, ya que presenta una tipología distinta al resto del inmueble, esta adición es producto de una distribución hereditaria realizada en el año 1973. A causa de esta acción, la composición de la fachada resulta alterada y fraccionada.

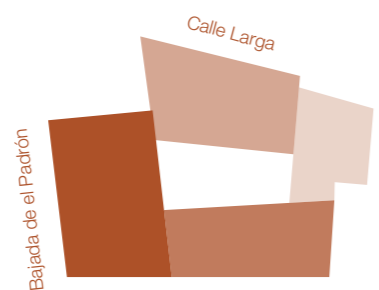
Intervención: En la intervención se resalta, la pérdida del patio central, provocada por el reemplazo de cubierta, que actualmente une la crujía frontal con la posterior. Esto afecta la tipología de casa patio, y la convierte en un solo bloque conciso, esta acción



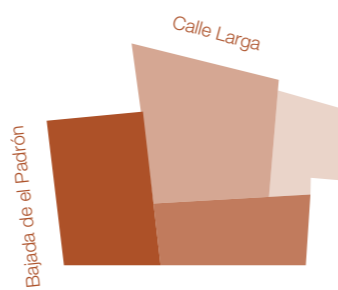
GRF. 64 Morfología



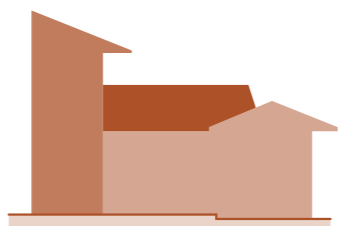
GRF. 67 Morfología



GRF. 65 Tipología: Planta general del inmueble

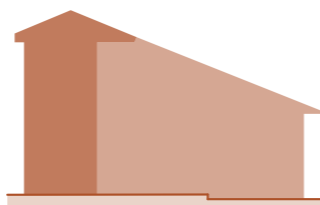


GRF. 68 Tipología: Planta general del inmueble



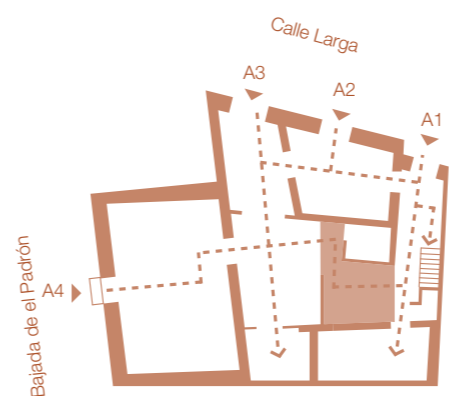
GRF. 66 Escala: Elevación lateral

○ Estado Previo

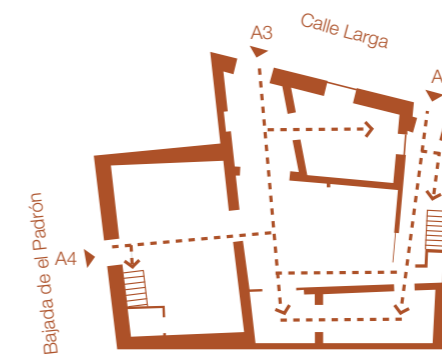


GRF. 69 Escala: Elevación lateral

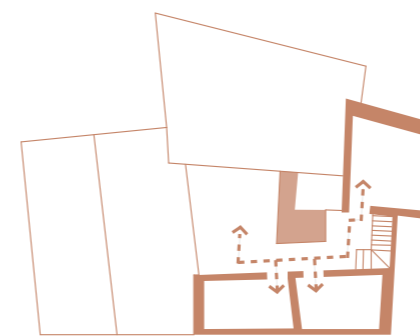
● Intervención



GRF. 70 Planta Baja

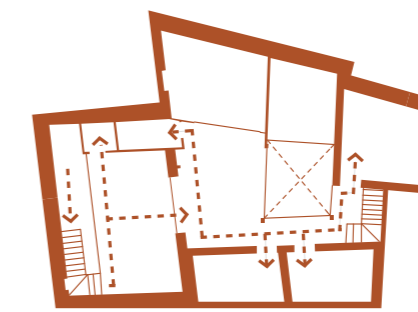


GRF. 72 Planta Baja



GRF. 71 Primera Planta Alta

○ Estado Previo



GRF. 73 Primera Planta Alta

● Intervención



provocó la pérdida total de la terraza (GRF 68). Paralelamente, en la crujía que da hacia la bajada de El Padrón, se reemplaza la cubierta por una de mayor pendiente que permite ganar espacio al interior.

En las dos fachadas tanto hacia la calle Larga como hacia la Bajada de El Padrón se conserva la disposición original de vanos.

3.11.3 CIRCULACIÓN

Estado previo: El inmueble presenta dos Fachadas, la primera que contiene el acceso principal desde la calle Larga, y la segunda con un acceso secundario desde la Bajada de El Padrón.

A su vez el inmueble presenta cuatro ingresos, la mayoría de ellos utilizados para los comercios y la bodega. El acceso (A3) se considera el principal ya que permite el ingreso al patio central, en el cual a su vez se localiza la circulación vertical para las habitaciones en planta alta.

El patio central, permite comunicar los dos locales comerciales entre sí, y los diferentes espacios de la vivienda.

Intervención: La edificación presenta tres ingresos, dos frontales desde la calle Larga y uno lateral desde la Bajada de el Padrón, dos de estos ingresos permiten el acceso al local comercial, sin embargo existe un tercer acceso (A1) destinado exclusivamente a las áreas de servicio y a la circulación vertical.

Para el funcionamiento de los nuevos espacios interiores, la circulación vertical se conforma por dos escaleras ubicadas a los laterales del inmueble.

La primera, ubicada en el bloque cuyo frente se dirige hacia la Bajada de El Padrón, considerada como una incorporación reciente que comunica al mezanine superior y demás habitaciones dedicadas exclusivamente al uso comercial, y la segunda ya existente, que comunica el área de servicio con la segunda planta.

La actual solución arquitectónica, busca una circulación desarrollada en torno al antiguo patio, cuyo principal acceso (A3) se convierte en el vestíbulo principal del inmueble.

FIG. 37 Equipo de Trabajo, 2016, *Planta superior Restaurante Llaktana*, Cuenca.

FIG. 37 Equipo de Trabajo, 2016, *Mezanine Superior*, Cuenca.

FIG. 39 Equipo de Trabajo, 2016, *Espacio interior del Restaurante*, Cuenca.

FIG. 37



FIG. 38



FIG. 39

3.11.4 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

Uso: El proyecto plantea la readecuación del inmueble y su adaptación al restaurante Llaktana.

La intervención, genera espacios continuos, y aumenta el área de los espacios interiores, para ello se incorpora un mezanine y se altera la pendiente original de las cubiertas con el fin de conectar todos los espacios entre sí.

Se reemplaza los pisos existentes, por unos de fácil mantenimiento, y se remodela al interior cambiando materialidad, lo que se refleja en las nuevas texturas y colores.

Se coloca el mobiliario necesario para el funcionamiento del bar y restaurante, y se añaden instalaciones eléctricas y sanitarias para el baño y cocina.

El proyecto a través de esta readecuación busca un desarrollo económico, en el que se adapta una nueva propuesta de recurso patrimonial.



Supresión: De un segmento de pared de adobe que permite la readecuación y ampliación de la cocina en la parte posterior del inmueble.



Mantenimiento: De fachadas mediante la limpieza del zócalo de piedra, y pintura en las fachadas hacia la Calle Larga y la Bajada de el Padrón. Así mismo el reemplazo de canales y bajantes de aguas lluvias. Impermeabilización de los muros de adobe.



Sustitución: De pisos en el que se coloca cerámica, la carpintería de todo el inmueble, tuberías de desagüe, instalaciones de agua y sistemas eléctricos.



Complementos y adiciones: Incorporación de áreas húmedas, bodegas y elementos decorativos en fachadas.



Ampliación: De mezanine en el bloque lateral (hacia Bajada de el Padrón), que incluye la incorporación de un núcleo de gradas adosadas a una pared de adobe y nuevas balaustradas de hierro forjado. Se añade una sala en el segundo nivel formada por el cierre de la terraza y el patio, este espacio es utilizado como una prolongación del restaurante.

GRF. 74



Planta Baja

○ Estado Previo

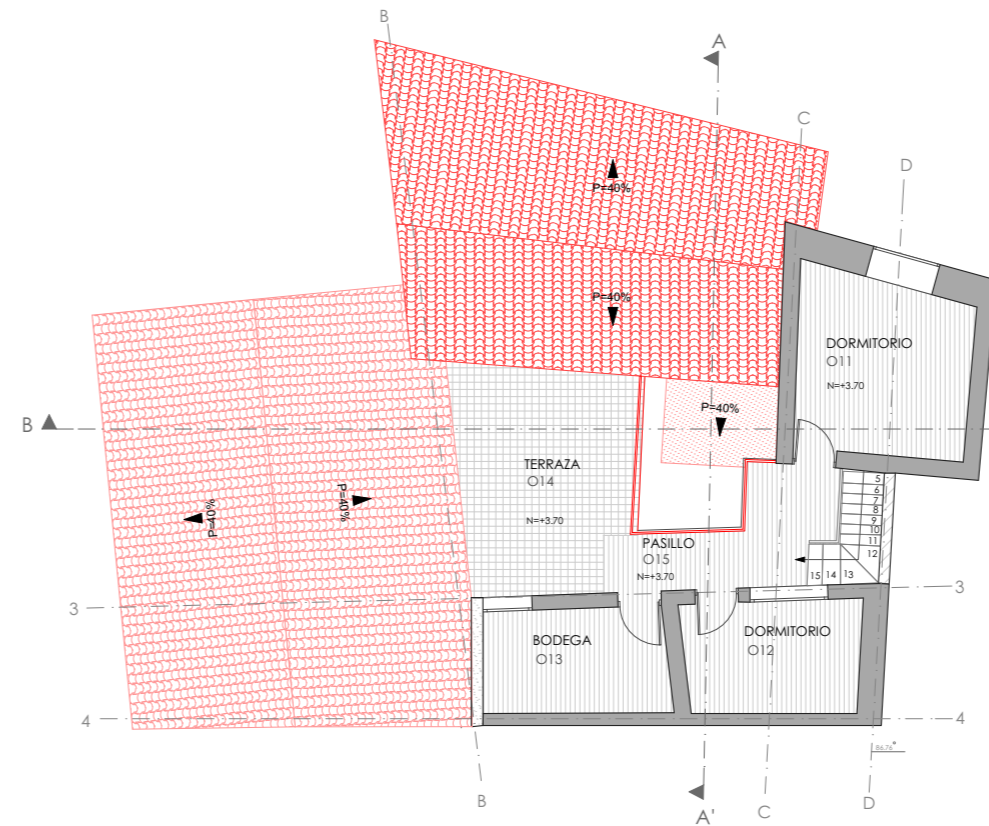
GRF. 75



Planta Baja

● Intervención

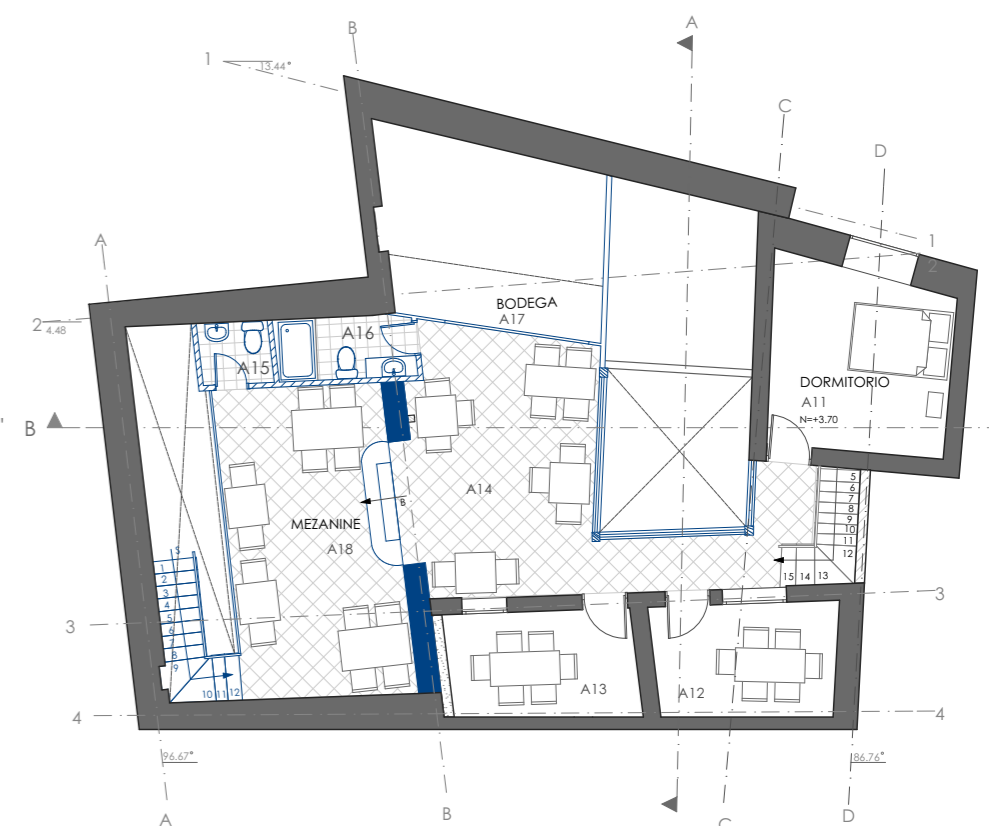
GRF. 76



Primera Planta Alta

○ Estado Previo

GRF. 77

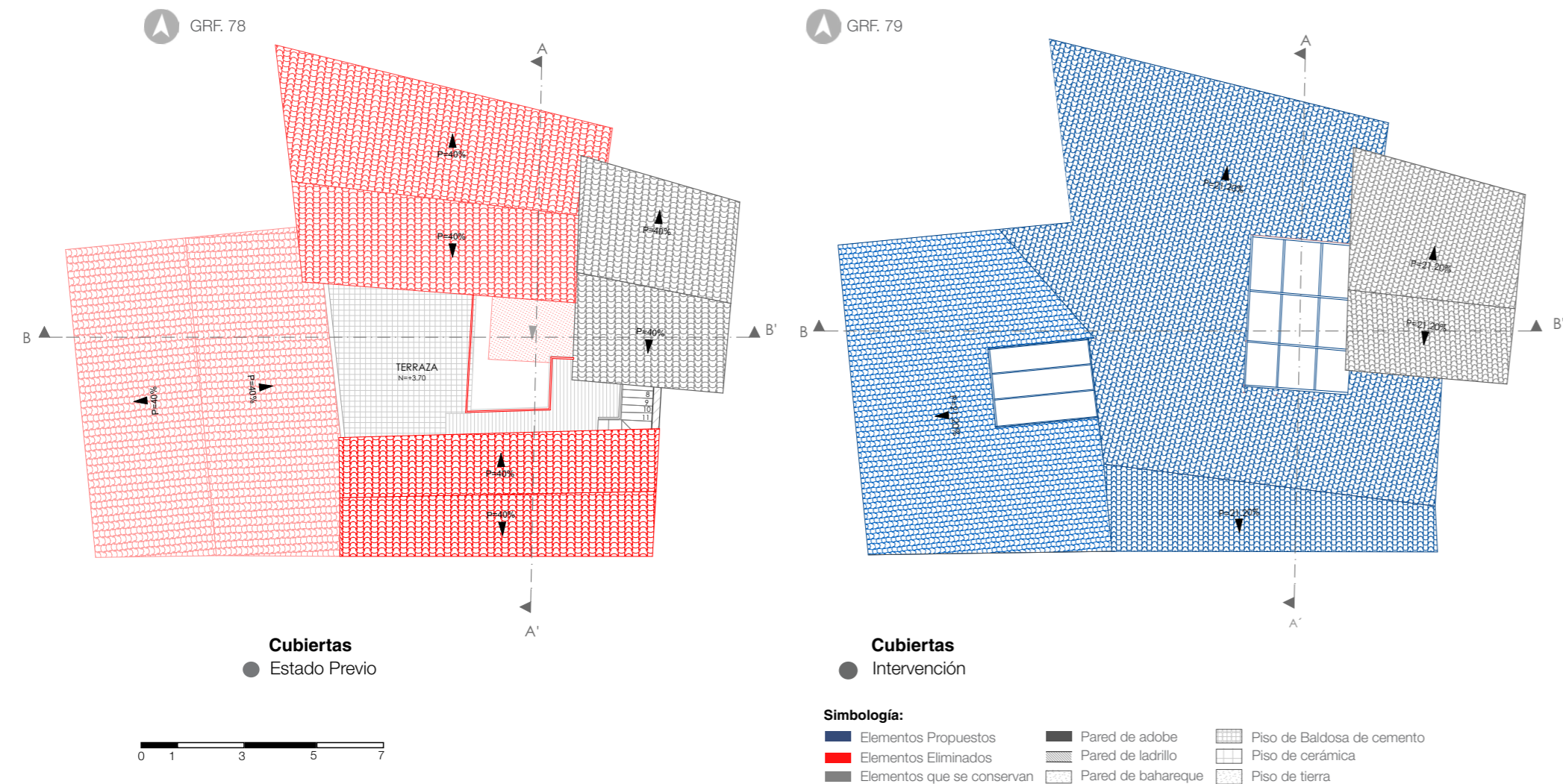


Primera Planta Alta

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque
- Piso de Baldosa de cemento
- Piso de cerámica
- Piso de tierra



3.11.5 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA: Planta Baja

La edificación previo a la intervención, como ya se mencionó, contaba con una distribución espacial en torno a un patio central, a partir del mismo se podía acceder a todas las zonas del inmueble, esta característica, muy común en la mayoría de edificaciones del centro histórico de la ciudad.

Como primer punto de análisis en la intervención, se eliminan puertas y paredes que conformaban parte del patio cubierto (GRF 74). Se busca generar amplitud espacial, con el objetivo de crear un solo ambiente que permita el desenvolvimiento del restaurante. Sin embargo la pérdida de espacios como el patio interior, se considera como una alteración grave en la tipología de la edificación.

En el primer juego de planos (GRF 74-75), se observa como se mantiene la disposición de muros principales, los que a su vez configuran los espacios interiores. Como acotación a lo antes mencionado, el uso propuesto no afecta a la disposición de muros originales, utilizando los mismos espacios para la colocación del mobiliario necesario para el nuevo uso.

Considerando que la intervención está dirigida a la adaptación del inmueble a restaurante, la incorporación de un mezzanine en la parte lateral (Fachada Bajada de

el Padrón) forma parte de los criterios de ampliación para los espacios comerciales. Para ello, se plantea añadir refuerzos con columnas de acero recubiertas que soporten la estructura del mezzanine.

Adicionalmente se agrega la incorporación de una grada, que comunica la parte baja del local comercial y el nuevo espacio propuesto.

Como resultado de esta adición, se elimina una ventana ubicada en este espacio, en el que se da prioridad a la estructura de la grada, perdiendo un elemento configurativo de la fachada. Respecto a la disposición de los baños en planta baja, la solución es adaptarlos bajo las gradas.

Por último, la carpintería es remplazada en toda la planta baja, tanto en la fachada principal, como en ventanas localizadas en el bloque posterior. La materialidad de estos elementos se plantea semejante a la establecida en el estado previo al cambio de uso.

Planta Alta:

Los cambios en la segunda planta son más evidentes. En primera instancia, se modifica las pendientes de las cubiertas de las crujiás (Hacia calle Larga y hacia Bajada de el Padrón). Esta acción se debe a que se busca incrementar el área interior para beneficio de las áreas comerciales.



La solución Arquitectónica integra el mezzanine con un nuevo espacio (antes terraza), que conforman un solo ambiente generando las mismas características espaciales descritas en la planta baja: amplitud, adaptación y conectividad.

Como resultado de la eliminación parcial de la cubierta lateral, se incorpora a este nivel, dos baños y una bodega, cuya principal función es abastecer las necesidades básicas en el segundo nivel.

En cuanto a los elementos de menor escala, son reemplazados en su mayoría, se añaden nuevas balaustradas, tanto en el mezzanine como en el corredor interno, sin embargo se conservan las carpinterías y columnas de la crujiá posterior.

Cubiertas:

Tras la intervención, se evidencia un fuerte cambio en la quinta fachada del inmueble por la alteración de las pendientes originales. El patio se encuentra organizado en torno a cuatro bloques (GRF 78-79), este se cubre conformando un solo bloque macizo. La nueva cubierta integra un tragaluz que permite el ingreso de iluminación hacia la parte central de la edificación. Esta misma solución se evidencia en la cubierta del mezzanine.



3.11.6 ANÁLISIS FUNCIONAL: COMPARACIÓN DE USOS

La edificación, previo a la intervención como se observa en el Grafico (GRF 81), contaba con un espacio comercial en la habitación O2, representando un 8,50%. Sin embargo, se destinaban espacios como la habitación (O7) para almacenar productos y repuestos, estas abarcaban un 32,23% del área total.

Por otro lado, los usos relacionados a la vivienda ubicados en la crujía posterior del inmueble, tanto en el primer nivel como en el segundo, representaban un 23,01% del área total, manteniendo un uso mixto de comercio y vivienda unifamiliar.

Es importante destacar luego de este análisis, la importancia del patio central en la edificación, pues su función, a más de conectar las diferentes habitaciones y áreas húmedas, cumplía el papel de área social y vestíbulo principal. El patio abarca un 17,07%, del área total.

En cuanto al segundo nivel la edificación presentaba una terraza, destinada a la lavandería, y tres dormitorios adicionales.

Con respecto a la intervención, los espacios se unifican para cumplir con la función comercial que abarca un 76,84% del total del inmueble, así mismo, es evidente la pérdida total de usos relacionados a vivienda.

En cuanto a la circulación, esta se desarrolla en torno a los espacios comerciales generados, perdiendo la configuración del patio central en primera instancia, y generando nuevos espacios destinados a zonas húmedas y de servicios. La circulación abarca un 15,42% del área total de todo el inmueble.

Respecto a las áreas húmedas y de servicio, estas abarcan un 18,42%, localizándose en la crujía posterior, para generar la cocina propuesta por el nuevo uso y los servicios higiénicos, localizados bajo las gradas.

Se adiciona que respecto a la planta alta, la eliminación de la terraza de ladrillo, trae consigo un aumento en el área interior del local comercial, así como la afección en torno a la lectura de casa-patio.

La edificación actualmente se destina para un uso comercial, dentro de las principales transformaciones necesarias para el funcionamiento del restaurante, se localiza la pérdida del patio y terraza y una lectura del espacio interior completamente diferente a la original.

El cambio de color, materialidad y textura convierten a la intervención en una adecuación contemporánea en relación al existente.

GRF. 80

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Bodega	Vestíbulo de acceso
O2	A2	Local comercial	Restaurante
O3	A3	Zaguán	Corredor
O4	A4		Baño
O5	A5	Habitación	Cocina
O6	A5	Cocina	Cocina
O7	A7	Bodega	Local comercial
O8	A8	Patio Cubierto	Restaurante
O10	A8	Patio	Restaurante
O9	A8	Baño	Restaurante
Planta Alta			
O11	A11	Dormitorio	Dormitorio
O12	A12	Dormitorio	Restaurante
O13	A13	Bodega	Restaurante
	A14		Mezanine
	A15		Baño
	A16		Baño
	A17		Bodega
O14	A18	Terraza	Restaurante
O15	A18	Pasillo	Restaurante

FIG. 40



FIG. 43

FIG. 41



FIG. 44

FIG. 42

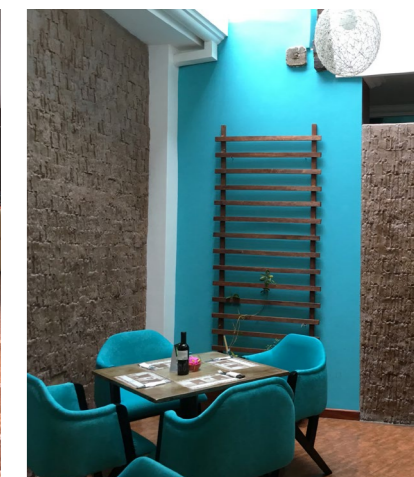


FIG. 45

FIG. 40 Departamento de Areas Históricas y Patrimoniales, 2014. Intervención de la fachada hacia la calle Larga, Cuenca.

FIG. 41 Equipo de Trabajo, 2016, Interior del mezanine, Cuenca.

FIG. 42 Equipo de Trabajo, 2016, Espacio vinculado al Bar, Cuenca.

FIG. 43 Equipo de Trabajo, 2016, Carpintería de madera, Cuenca.

FIG. 44 Equipo de Trabajo, 2016, Vista hacia el vestíbulo interior, Cuenca.

FIG. 45 Equipo de Trabajo, 2016, Área del bar en el local comercial, Cuenca.

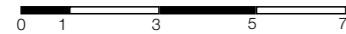


GRF. 81



Usos Planta Baja

- Estado Previo



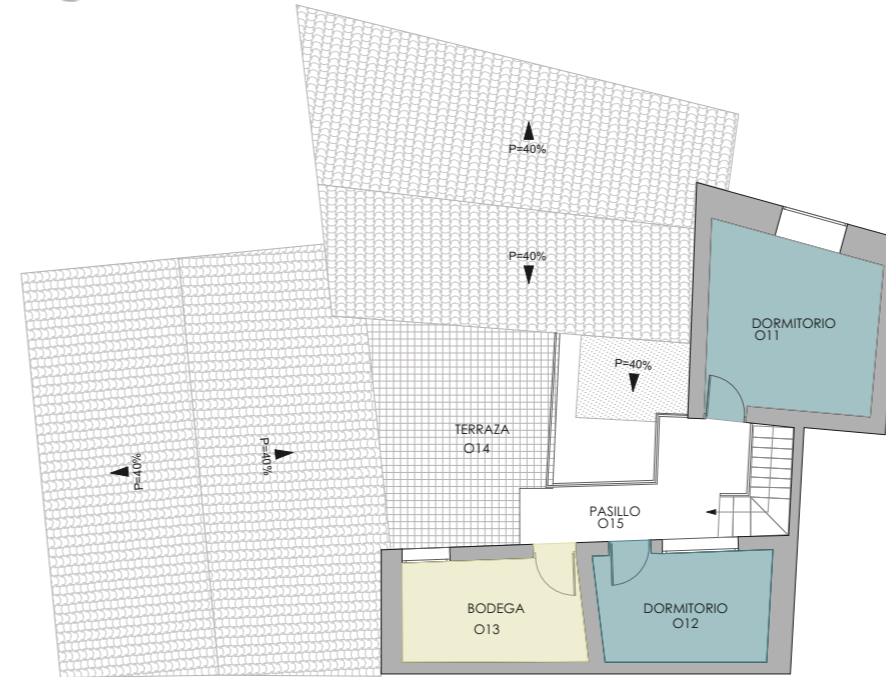
GRF. 82



Usos Planta Baja

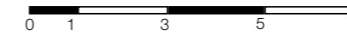
- Intervención

GRF. 83



Usos Primera Planta Alta

- Estado Previo



GRF. 84



Usos Primera Planta Alta

- Estado Previo

Simbología:

- Vivienda unifamiliar
- Zona Húmeda
- Uso comercial
- Bodega
- Alojamiento Temporal
- Piso de tierra
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque

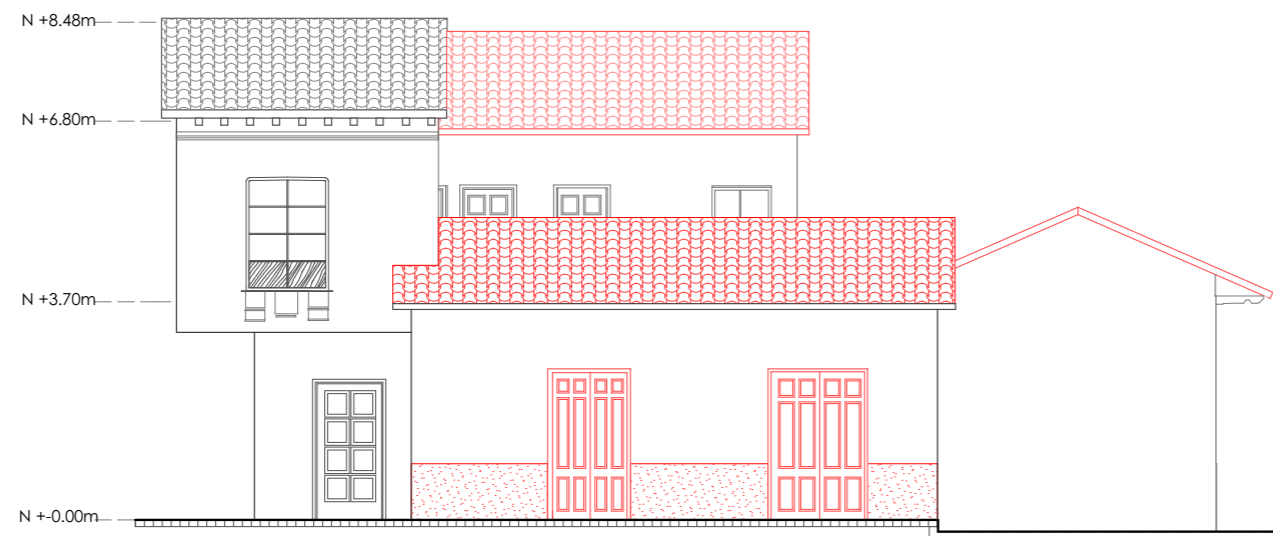


3.11.7 DESCRIPCIÓN DE FACHADAS:

La fachada principal, previo a la intervención (GRF.85) estaba configurada por dos bloques, el primero, conformado por la crujía frontal de un nivel y con cubierta de teja a doble agua, dicho volumen contenía el acceso principal a la vivienda y otro destinado a un taller de reparación de bicicletas; el segundo bloque que se localiza al lado izquierdo, presenta dos niveles y es producto de una división hereditaria en el año 1973, sus rasgos estéticos y formales distorcionan las relaciones de la fachada frontal. También sobresale el segundo nivel de la crujía posterior.

Es interesante observar ciertos elementos en la fachada intervenida (GRF 86) como canecillos, dinteles y la presencia de un zócalo de piedra antes champeado, que no pertenecen a la configuración

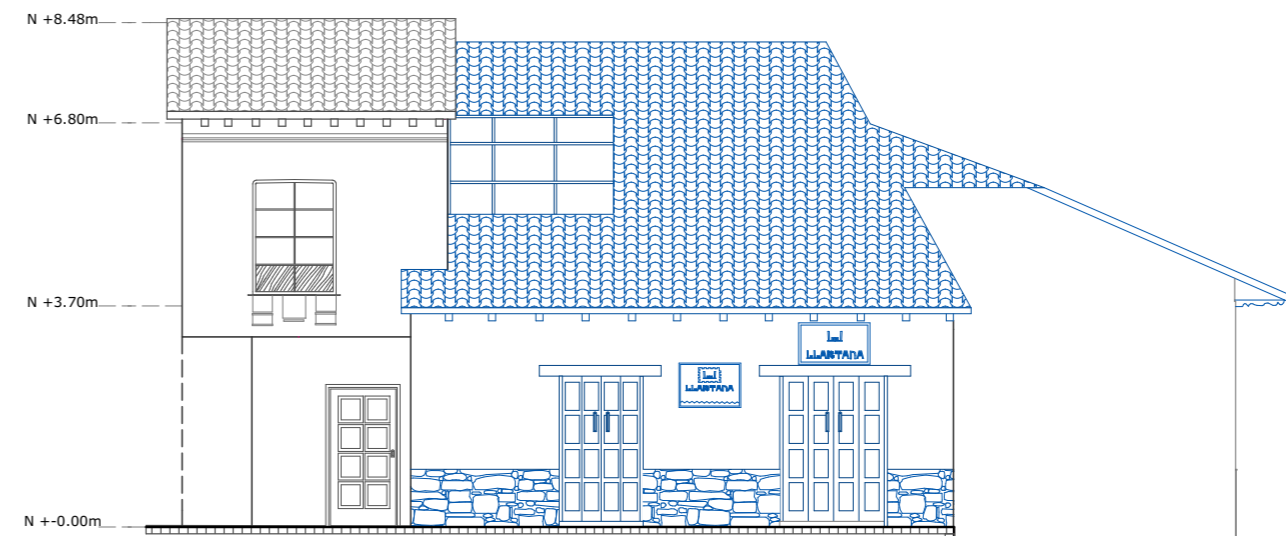
GRF. 85



Fachada Frontal

○ Estado Previo

GRF. 86



Fachada Frontal

● Estado Previo

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan

inicial de la fachada, sin embargo el proyecto busca simular, elementos de la construcción tradicional, característicos de ciertas edificaciones patrimoniales.

Otro detalle significativo dentro de la configuración de la fachada frontal es la disposición de los bloques que la conforman. En este análisis se evidencia el cambio por la pérdida interior del patio. (GRF 86)

Por último, se evidencia claramente, que los cambios producidos en la intervención no afecta morfológicamente al volumen lateral de dos niveles. Esta acción puede deberse a que dicho volumen pertenece al predio contiguo, respondiendo a sus relaciones estéticas, morfológicas y formales.



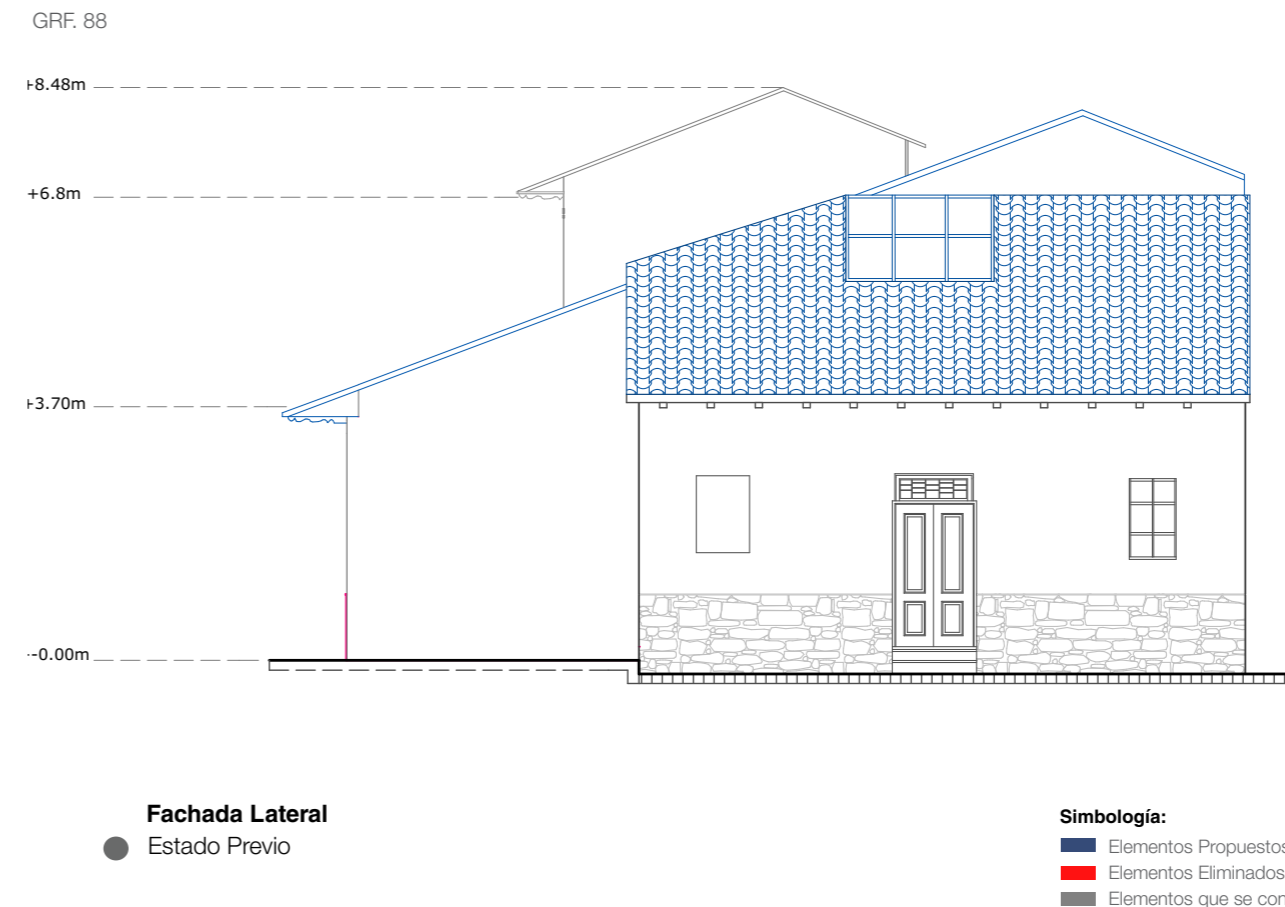
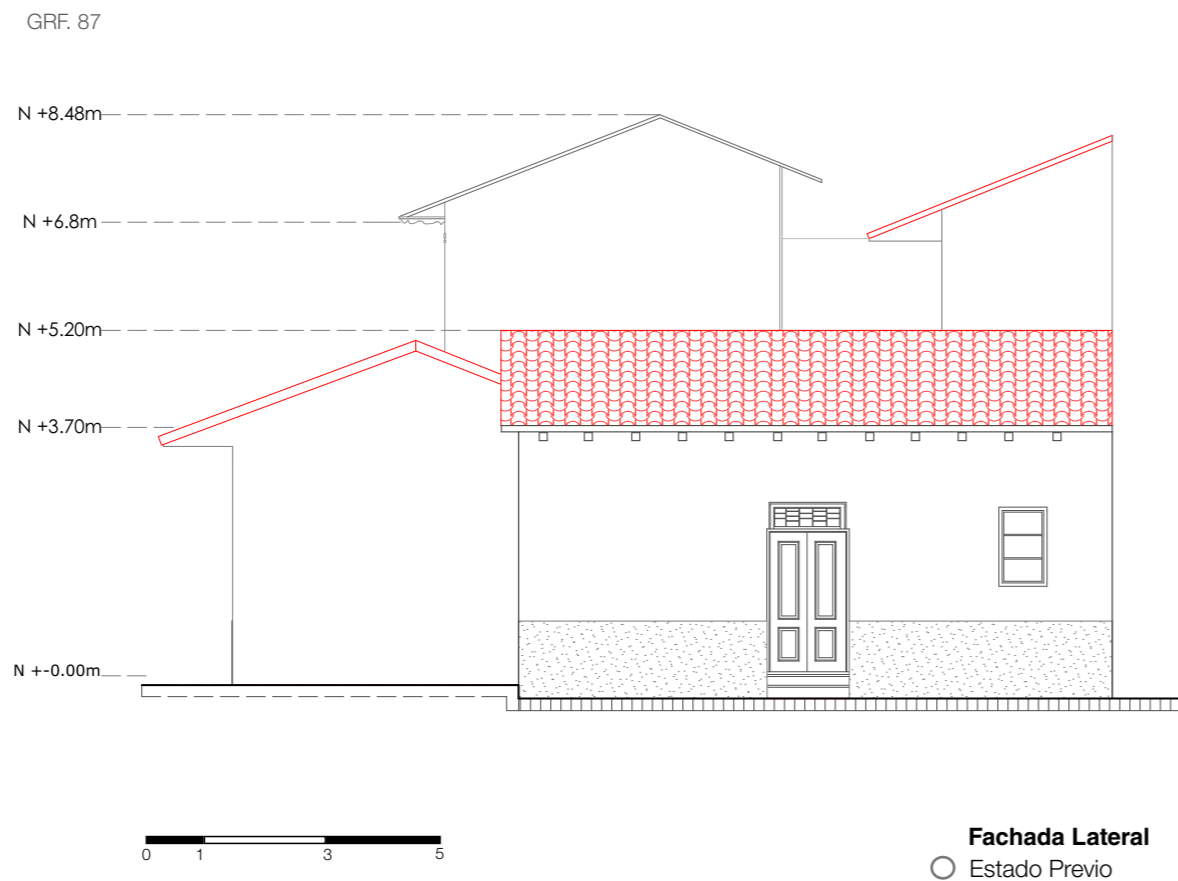


La fachada lateral, en este caso se plantea como un volumen de un solo nivel, cerrado y sin portales.

El juego de planos (GRF 87-88), en primera instancia aclara lo antes mencionado respecto a la eliminación del patio interior en el inmueble. Se añade también, el aumento en la pendiente de la cubierta en el volumen frontal de esta fachada, que permite la implementación del mezanine en la parte interna del bloque. Esta modificación afecta el perfil altimétrico del inmueble y su relación de escala con los predios adyacentes en el tramo.

Además se destaca la incorporación de un tragaluz, en la cubierta del bloque frontal, mismo que sirve para dar iluminación al espacio interno del mezanine.

Es importante mencionar un rasgo particular de esta fachada conformado por la presencia de gradas en el ingreso al inmueble, que reconocen su importancia



y la relación formal con el tramo urbano de la Bajada de El Padrón. La materialidad de dichas gradas se conforman por piezas de mármol, que guardan relación y uniformidad con el tramo. Respecto a la ornamentación en la fachada, se reemplazan los canecillos y el zócalo.

A todo esto, se incorpora las relaciones de ritmos, y composición, en fachada las cuales se afectan únicamente a nivel de cubierta. Existe la presencia de un nicho que obedece a una relación simétrica de los elementos que conforman la fachada del conjunto.

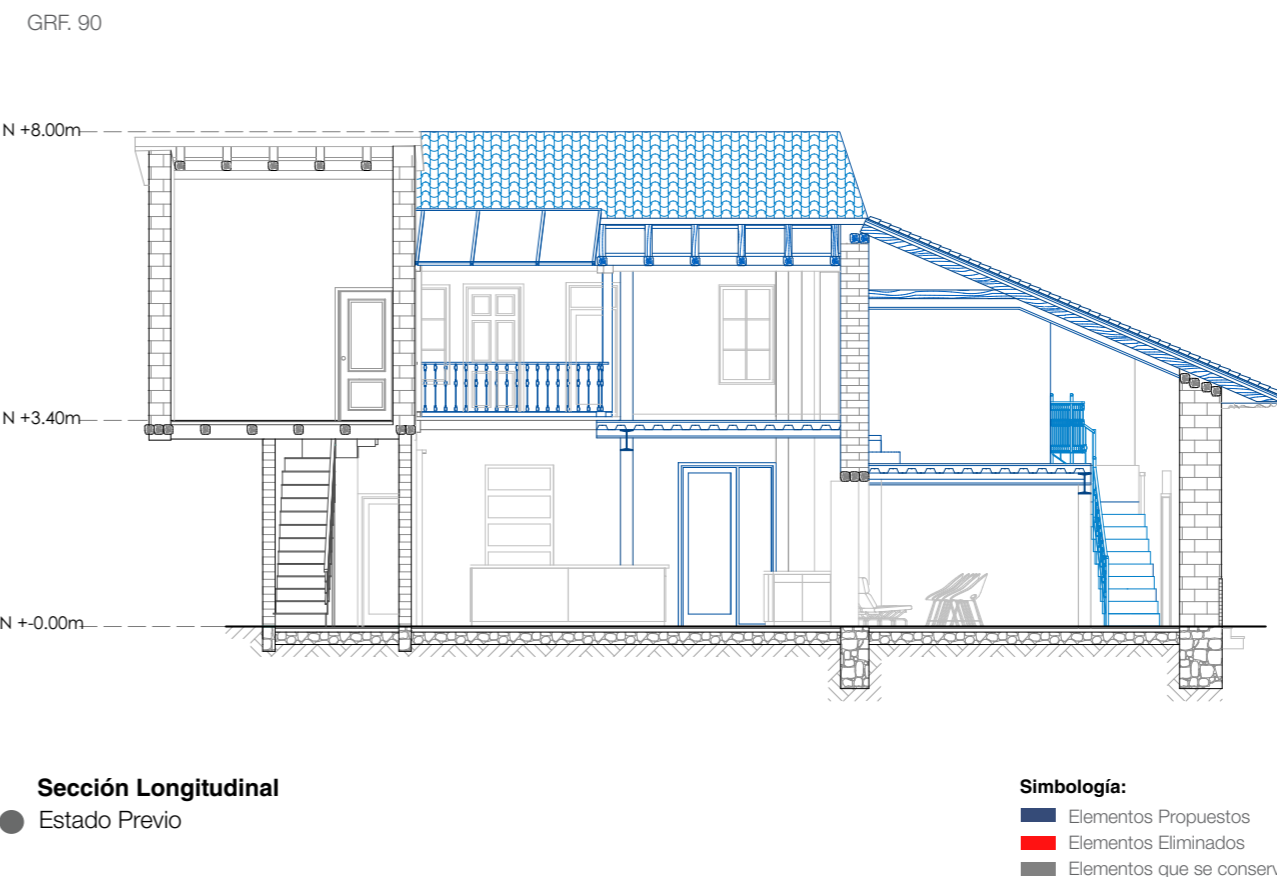
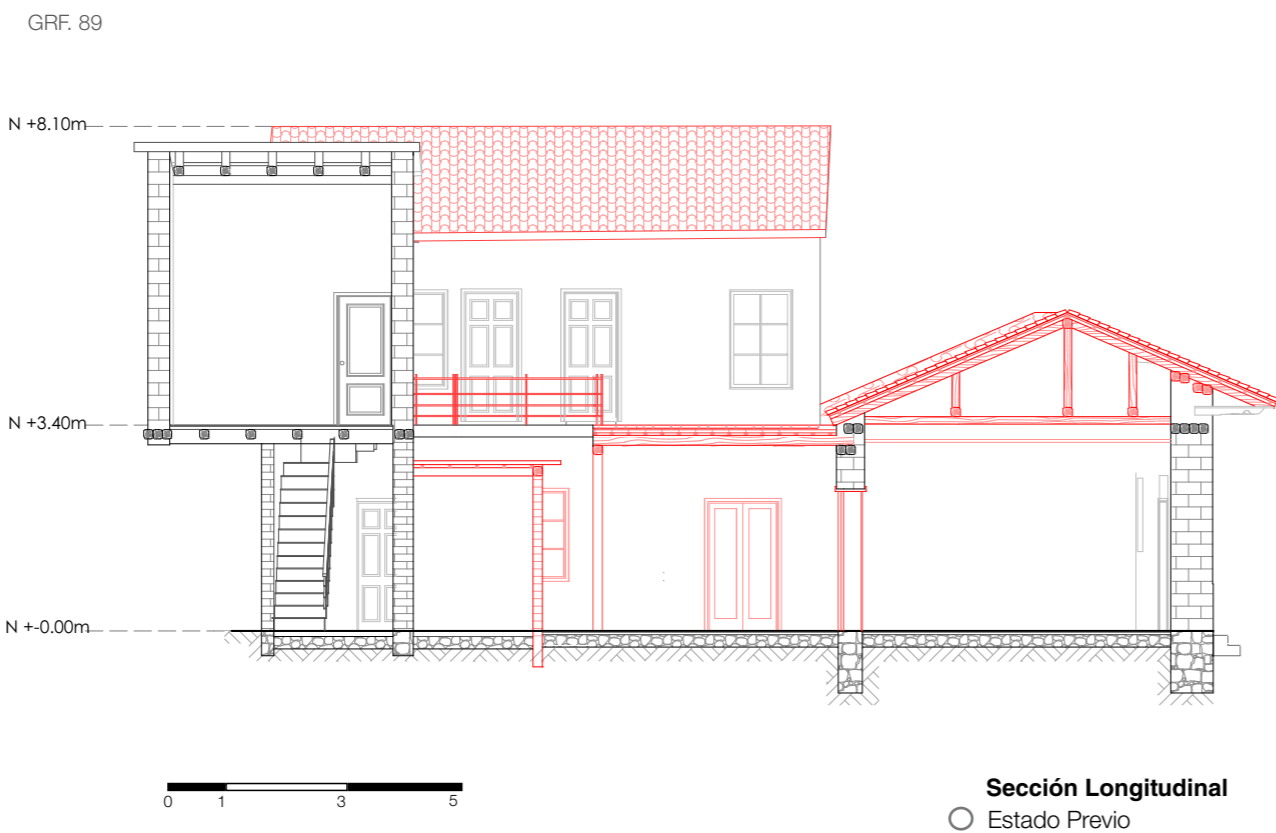
Para finalizar, respecto a la ventana de pequeñas dimensiones ubicada a lado derecho en la composición de la fachada, ésta pierde su carácter constructivo, y pasa a ser un objeto decorativo que cumple una función meramente estética.



3.11.8 SECCIONES:

La disposición espacial en la edificación previa a la intervención (GRF 89), responde a una tipología tradicional, cuyas características sobresalen por la presencia del adobe en los muros, carpintería de madera en puertas y ventanas, pisos de ladrillo o baldosa de cemento y cubiertas a dos aguas con estructura de madera y teja artesanal.

No obstante, la presencia de estas características en la edificación es notable, tal es el caso de los muros de adobe en la planta baja que sobresalen como elementos configuradores de la mayoría de espacios, sin embargo existen paredes de ladrillo que complementan las zonas de circulación, cuya función es la de ser elementos divisorios en los nuevos espacios dentro de la intervención.



Adicionalmente, en el estado previo a la intervención se recalca la ocupación de la madera como elemento estructural, utilizada para todo el sistema constructivo del inmueble. El mismo también se encuentra en la carpintería fija, la estructura de la grada y balaustradas. Es importante mencionar la permanencia de la madera en la nueva intervención, pues su valor material representa la arquitectura tradicional de la ciudad.

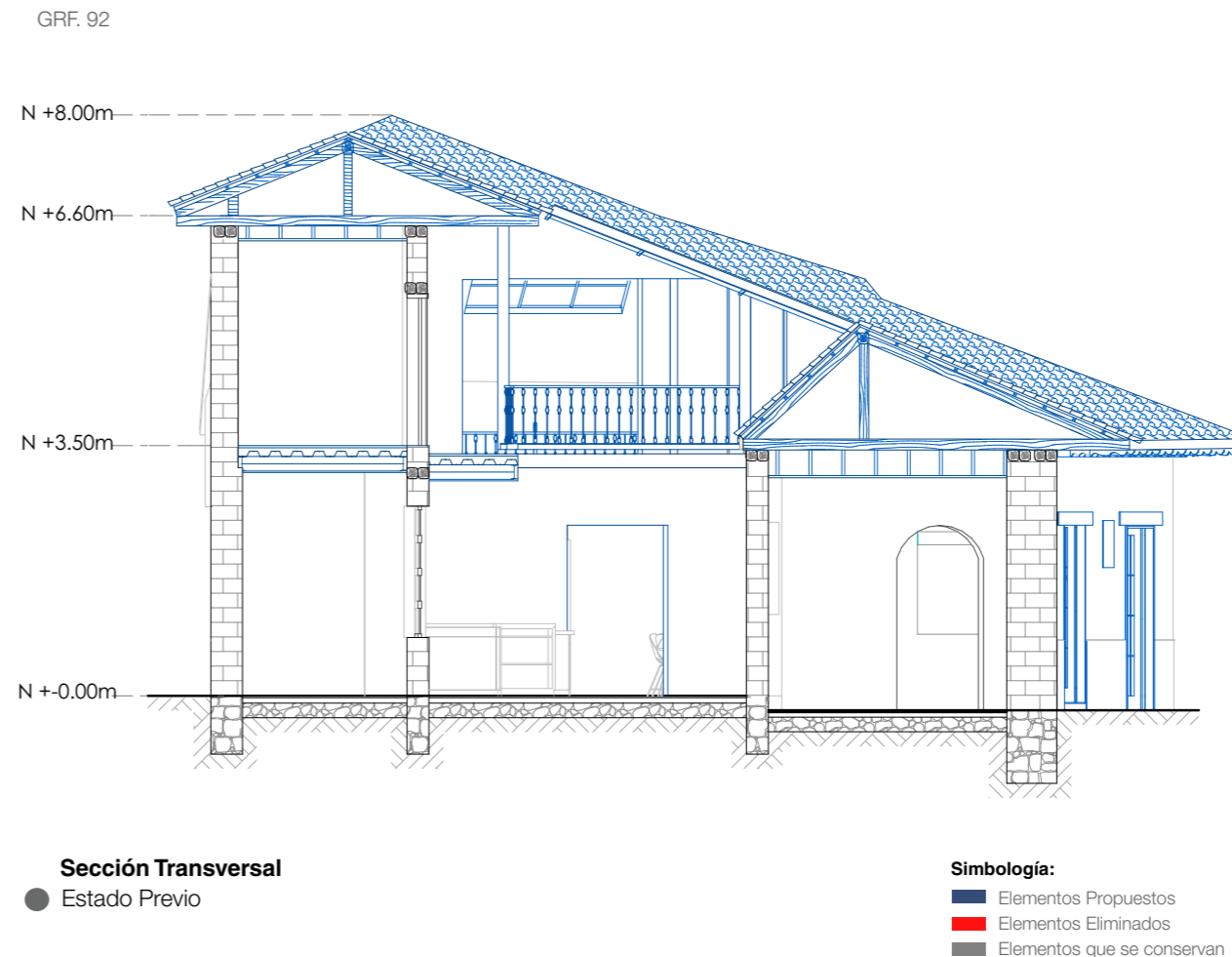
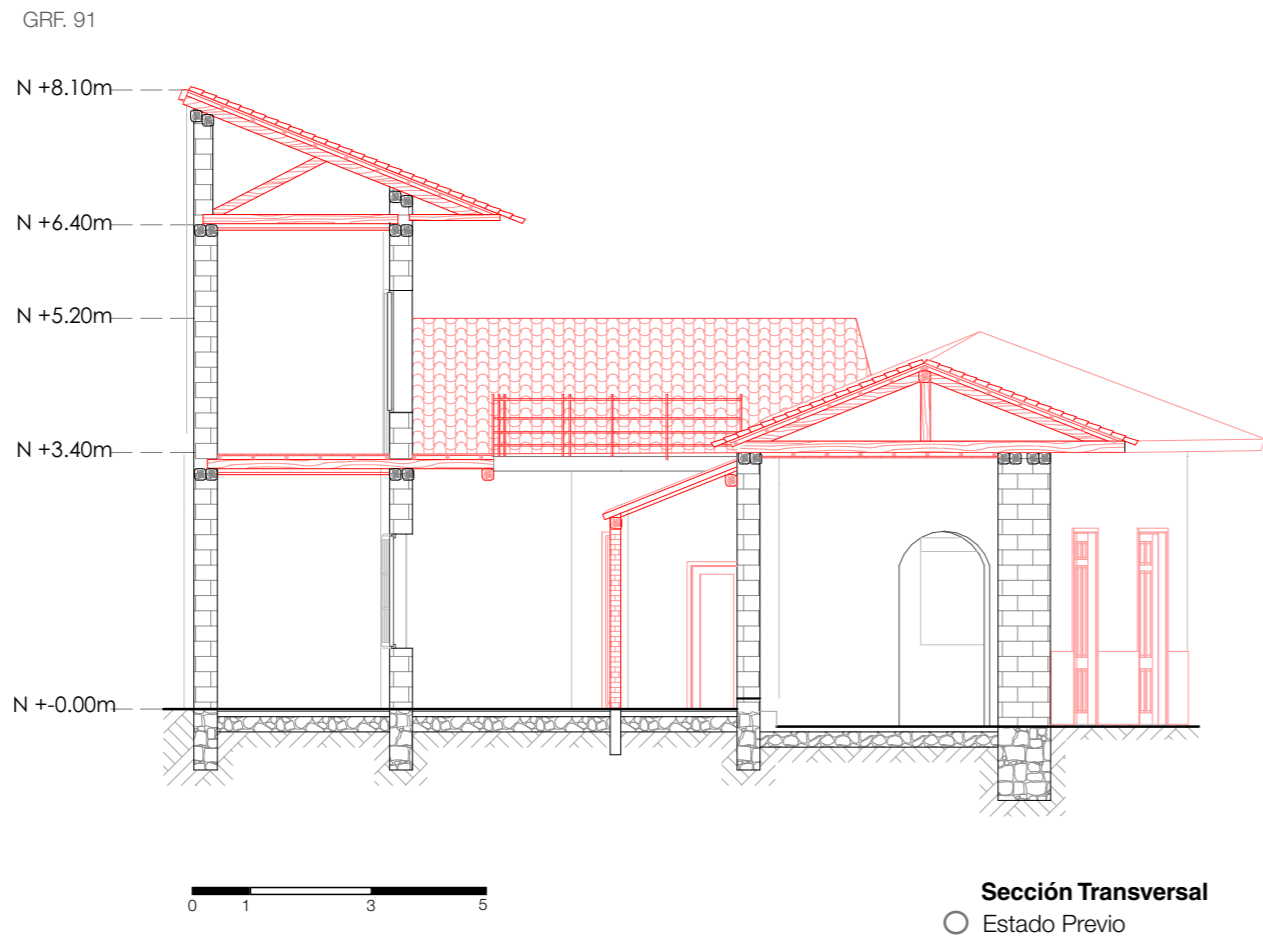
Además, la grada utilizada para el servicio, mantiene su configuración inicial, con balaustradas, peldaños y estructura de madera, sin sufrir alteración de ningún tipo.

Se agrega que, en la terraza existente previo a la intervención, la balaustrada estaba conformada por tubos metálicos, solución adoptada por su localización al exterior del inmueble.



Tras la intervención, el sistema constructivo cambia en dos zonas concretas. La estructura del mezanine se adapta al espacio existente, en el que se colocan columnas y vigas de acero que soportan una placa colaborante, misma que sirve de base para la colocación de un acabado con baldosas de cerámica. Esta solución se observa en el espacio antes considerado como terraza, colocando columnas adosadas a la pared de adobe para soportar la misma estructura utilizada en el mezanine.

Referente a los pisos, vale la pena mencionar que antes de la intervención la combinación de materiales era una característica peculiar en la edificación, pues en ella se utilizaba duela de eucalipto en habitaciones, baldosa y ladrillo hexagonal en los patios, y ladrillo artesanal en la terraza. Sin embargo en la intervención se plantea como material predominante al porcelanato, respetando únicamente el piso de madera en la habitación del segundo nivel utilizada actualmente como bodega.



La pérdida total del piso de ladrillo es evidente en la intervención, su reemplazo se considera como una pérdida importante de los valores atribuidos al inmueble.

Así mismo, la estructura de la cubierta se reemplaza en su totalidad, pese a utilizar la madera como estructura, su morfología cambia drásticamente, alterando las relaciones espaciales y volumétricas.

Para concluir, se resalta la ubicación del nuevo espacio comercial en el segundo nivel (GRF 92), es importante mencionar en este punto, la abertura que conecta el mezanine con el espacio comercial generado (antes terraza), marcando una continuidad en el ambiente.

FIG. 46



FIG. 46 Departamento de Areas Históricas y Patrimoniales, 2014. Estado Previo con fachada hacia la calle Larga, Cuenca.

FIG. 47



FIG. 47 Departamento de Areas Históricas y Patrimoniales, 2014. Estado Previo con fachada hacia la Bajada de El Padrón, Cuenca.



FIG. 48

FIG. 48 Departamento de Areas Históricas y Patrimoniales, 2014. Intervención, Cuenca.



FIG. 49

FIG. 49 Claudio Ullauri, 2014. Zaguán Acceso 1, Estado previo, Cuenca.

FIG. 50

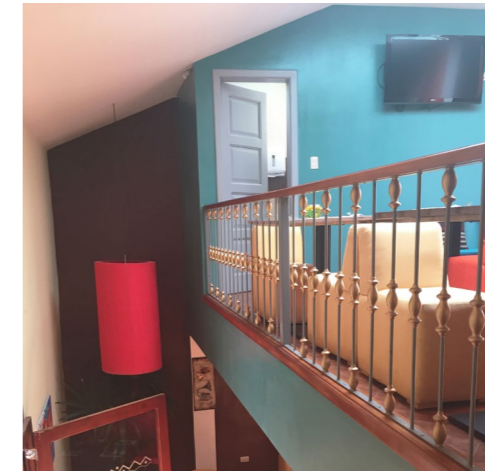


FIG. 50 Equipo de Trabajo, 2016. Mezanine incorporado durante la intervención, Cuenca.

FIG. 51



FIG. 51 Equipo de Trabajo, 2016. Interior del segundo piso, antes terraza, Cuenca.

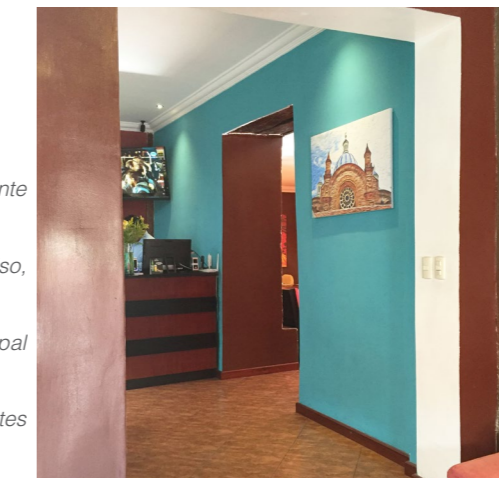


FIG. 52

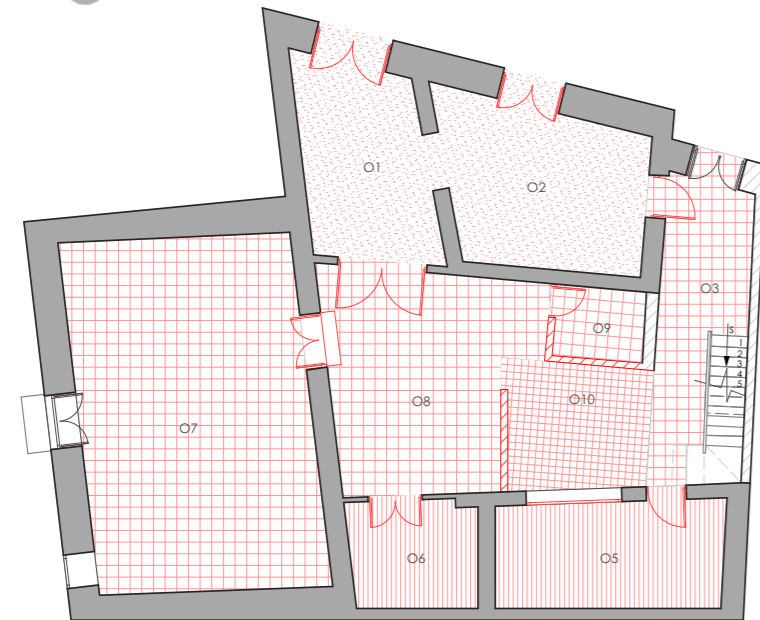
FIG. 52 Equipo de Trabajo, 2016. Vestíbulo de acceso principal al local comercial, Cuenca.



FIG. 53

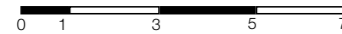
FIG. 53 Equipo de Trabajo, 2016. Bar del local comercial, antes patio interno, Cuenca.

GRF. 93



Planta Baja: Tratamiento de Pisos

○ Estado Previo



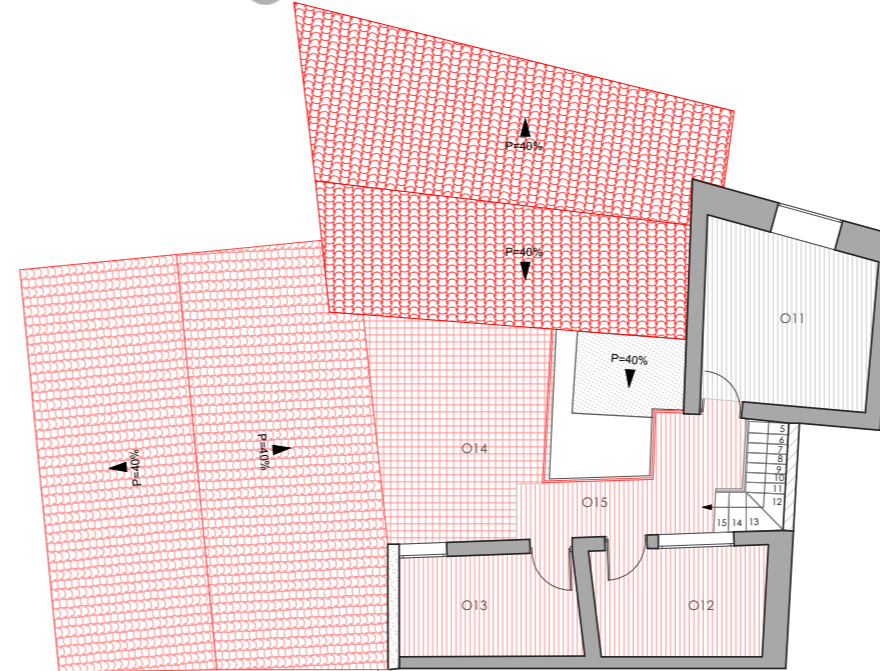
GRF. 94



Planta Baja: Tratamiento de Pisos

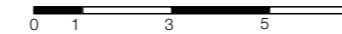
● Intervención

GRF. 95

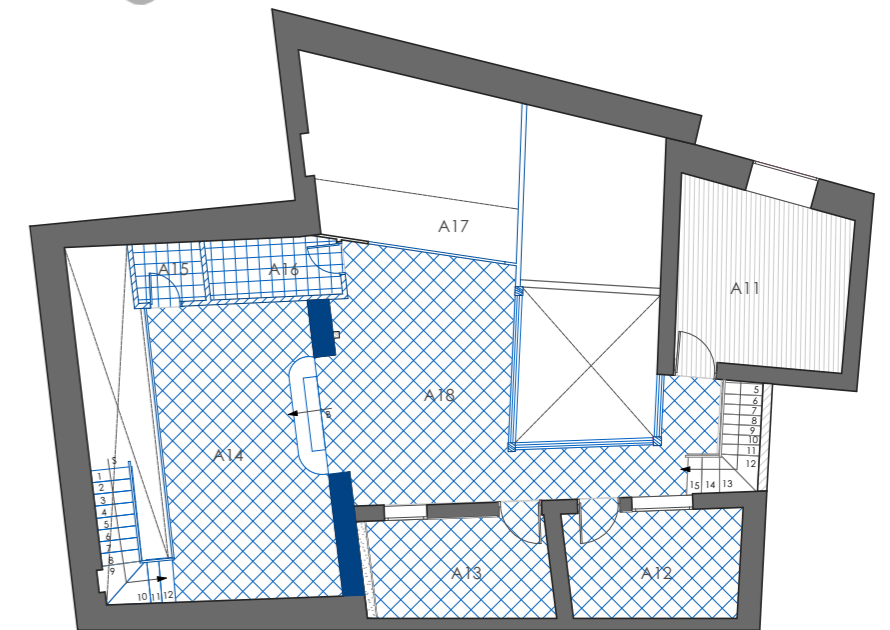


Primera Planta Alta: Tratamiento de Pisos

○ Estado Previo



GRF. 96



Primera Planta Alta: Tratamiento de Pisos

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque
- Piso de porcelanato
- Piso de tierra
- Piso de cerámica



3.11.9 MATERIALIDAD: ANÁLISIS DE PISOS - CIELORRASOS

Como criterio general de intervención, se reemplazan la mayoría de materiales en piso, cielorraso y revoques.

Respecto a los materiales utilizados en el estado previo a la intervención, resalta la utilización de ladrillo artesanal (GRF 93) en zonas de convergencia como el patio central y la terraza en el segundo nivel, estas características eran muy frecuentes en la arquitectura tradicional del centro histórico.

Por otro lado, existían pisos de baldosa y encementados en los espacios comerciales del inmueble, especialmente en planta baja.

Si bien en el análisis previo a la intervención se evidenciaba la utilización de diferentes materiales en los pisos del inmueble, para la intervención se propone un piso común para todos los espacios del nuevo uso, siendo esta la utilización de piezas de porcelanato, característica singular en toda la edificación.

El proyecto de intervención a través de este material, busca un rápido mantenimiento, a su vez existen zonas en los que la materialidad de los pisos no fue alterada, esta consideración se debe en gran medida a que forman parte de las zonas de servicio o bodegas

que el local utiliza para el desarrollo de actividades secundarias.

En pisos para baños, se utiliza cerámica de 30x30 centímetros, colocados en todos los baños del local.

En el caso de la planta alta, la intervención plantea el mismo acabado para pisos utilizando el porcelanato para las áreas comerciales.

A nivel de cielorraso, se unifica los materiales utilizado estuco, con acabado liso sin mayor detalle y cenefas en los bordes.

Para concluir el análisis de materialidad se demuestra una pérdida de características tecnológicas y elementos tradicionales, tales como balaustradas de madera, cielorrasos de tabla con tapajuntas, pisos de ladrillo, canecillos y técnicas tradicionales como el champeado y el recubrimiento de cubierta con carrizo y barro.

GRF. 97

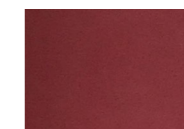
CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Encementado	Porcelanato
O2	A2	Encementado	Porcelanato
O3	A3	Cerámica	Cerámica
O4	A4	Cerámica	Cerámica
O5	A5	Madera	Porcelanato
O6	A5	Madera	Porcelanato
O7	A7	Madera	Porcelanato
O8	A8	Baldosa	Porcelanato
O10	A8	Ladrillo Artesanal	Porcelanato
O9	A8	Cerámica	Porcelanato
Planta Alta			
O11	A11	Madera	Madera
O12	A12	Madera	Porcelanato
O13	A13	Madera	Porcelanato
	A14		Porcelanato
	A15		Cerámica
	A16		Cerámica
	A17		Porcelanato
O14	A18	Ladrillo Artesanal	Porcelanato
O15	A18	Madera	Porcelanato

GRF. 98

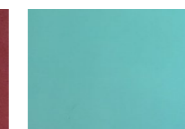
CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Madera	Estuco
O2	A2	Madera	Estuco
O3	A3	Estuco	Estuco
O4	A4	Madera	Madera
O5	A5	Barro-carrizo	Estuco
O6	A5	Tabla con tapajunta	Estuco
O7	A7	Pasillo	Estuco
O8	A8	Pasillo	Estuco
O10	A8		
O9	A8	Eternit	
Planta Alta			
O11	A11	Madera	Estuco
O12	A12	Madera	Estuco
O13	A13	Madera	Estuco
	A14		Estuco
	A15		Estuco
	A16		Estuco
	A17		Estuco
O14	A18		Estuco
O15	A18		Estuco

Materiales actuales presentes en la edificación

Paredes y recubrimientos



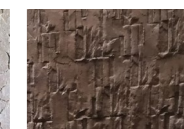
Enlucido



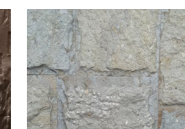
Enlucido



Adobe

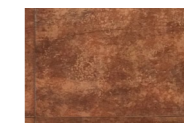
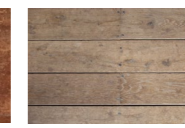


Champeado



Piedra

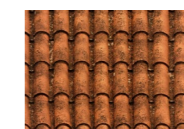
Pisos

Porcelanato
45cm x 45cm

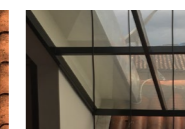
Duela de Eucalipto

Cerámica
20cm x20cm

Cubiertas



Teja Artesanal

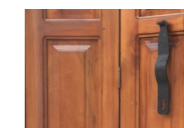
Vidrio con estructura
metálica

Cielorrasos



Estuco

Carpinterías



Madera

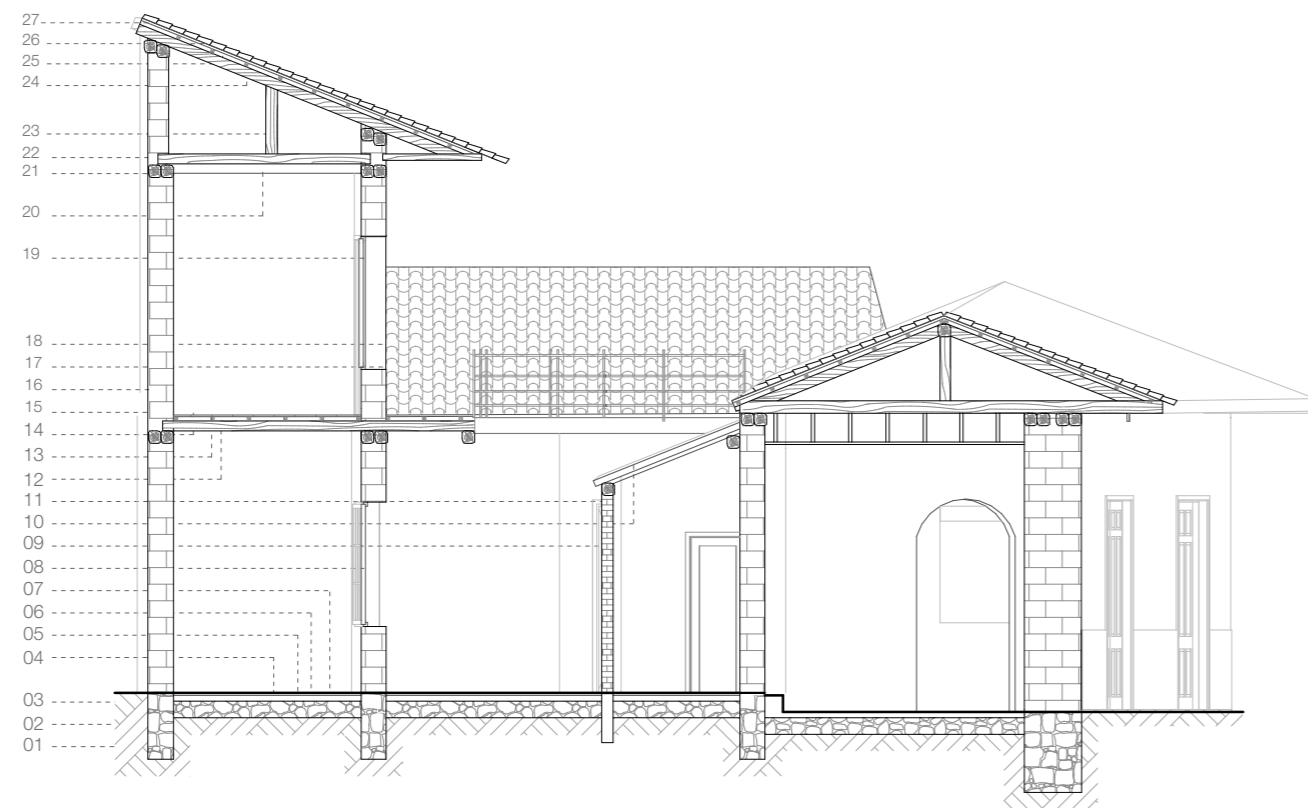




Sección A-A' Estado Previo

- 01 Tierra apisonada
- 02 Cimiento de cal y canto rodado
- 03 Material de mejoramiento e=15cm
- 04 Cámara de Aire h=40cm
- 05 Vigas de piso 12cm x14cm
- 06 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 07 Duelas de madera de 11cm y e=2cm
- 08 Ventana de madera h=1,50m
- 09 Pared de ladrillo con recubrimiento cerámico de 30cm x 30cm
- 10 Cubierta de planchas de fibrocemento
- 11 Vigas de eucalipto 12cm x 14cm
- 12 Vigas de piso 12cm x14cm
- 13 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 14 Duelas de madera de 15cm y e=2cm
- 15 Viga solera 14cm x 16cm
- 16 Muro de adobe e=30cm
- 17 Balastrada de tiras de madera 4cm x 5cm
- 18 Balastrada de tubos de acero d=3cm
- 19 Ventana de madera h=1,60m
- 20 Cielorraso de tabla con tapajunta
- 21 Viga solera 14cm x 16cm
- 22 Tirante de eucalipto 14cm x 16cm
- 23 Tocho de madera 10cm x 10cm
- 24 Par de madera 12cm x 14cm
- 25 Tiras de madera de 4cm x 5cm
- 26 Enchacaleado de carrizo
- 27 Teja artesanal

GRF. 99

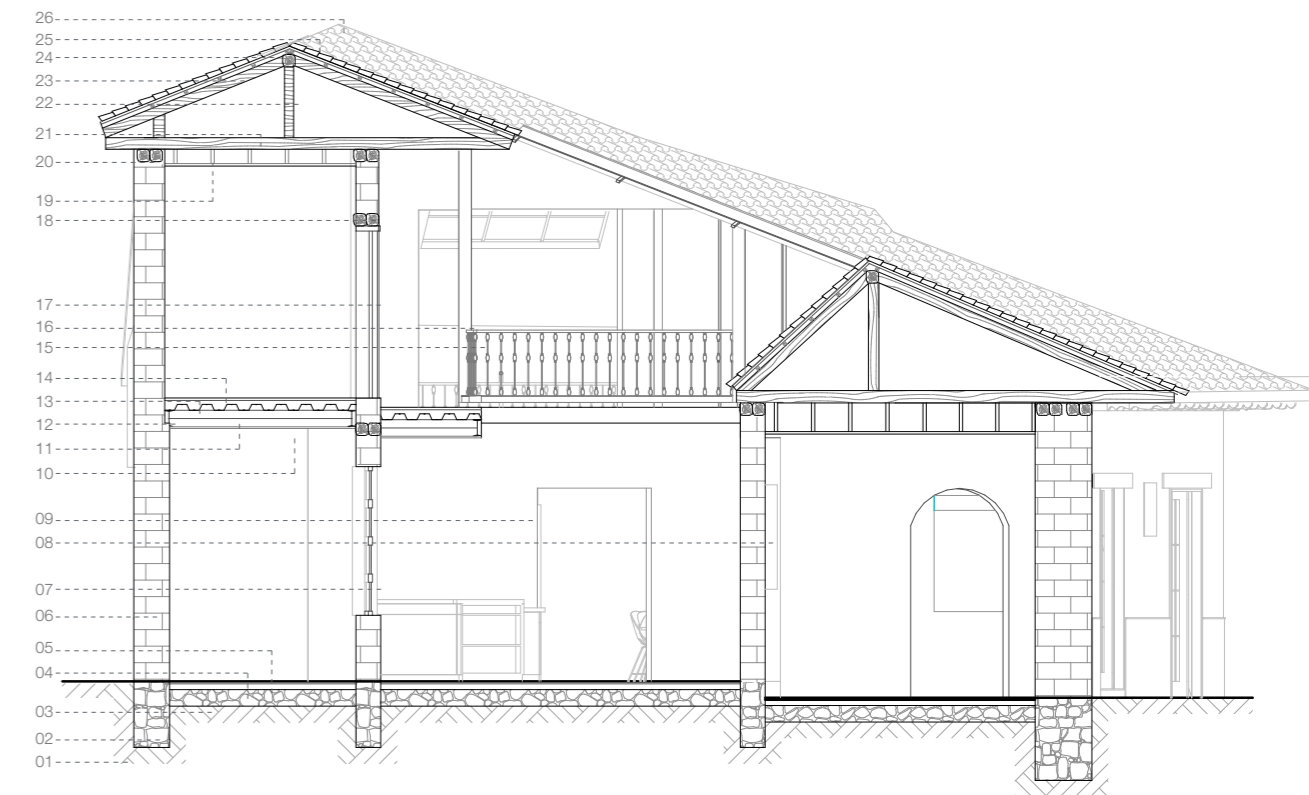


● Sección Constructiva
○ Estado Previo

Sección A-A' Intervención

- 01 Tierra compactada
- 02 Cimiento de canto rodado
- 03 Piedra de río con mortero de arena - cemento
- 04 Chapa de Hormigón simple e=5cm
- 05 Revestimiento de porcelanato 45cm x 45cm
- 06 Muro de adobe e=30cm
- 07 Ventana de madera con vidrio deslustrado h=1,80m
- 08 Muro de adobe e=30cm
- 09 Muro de adobe e=45cm
- 10 Cielorraso liso con planchas de yeso
- 11 Correa G de 100x50x15x3mm
- 12 Viga I 200x90x7.5x11.3 mm
- 13 Placa colaborante h=8cm
- 14 Revestimiento de porcelanato 45cm x 45cm
- 15 Balastrada de hierro forjado
- 16 Columna metálica 2C 200X100X6 mm
- 17 Puerta de madera h=2,10m
- 18 Viga para dintel 12cm x 14cm
- 19 Cielorraso liso con planchas de yeso
- 20 Viga solera 14cm x 16cm
- 21 Tirante de eucalipto 14cm x 16cm
- 22 Tocho de madera 10cm x 10cm
- 23 Par de madera 12cm x 14cm
- 24 Tiras de madera de 4cm x 5cm
- 25 Plancha de Zinc
- 26 Teja artesanal

GRF. 100



● Sección Constructiva
● Intervención





Consideraciones generales: Estado Previo



Formal: Es notorio la ausencia de simetría dentro de la configuración espacial interna. El ritmo de la carpintería en la fachada mantiene simetría.



Tecnológico: Incorpora el ladrillo artesanal en el patio y terraza, y cielorrasos con tabla y tapajuntas.



Estético: El color utilizado para los acabados de paredes enlucidas internas y externas son colores terrosos y blancos, las paredes de adobe son representadas en su estado natural.

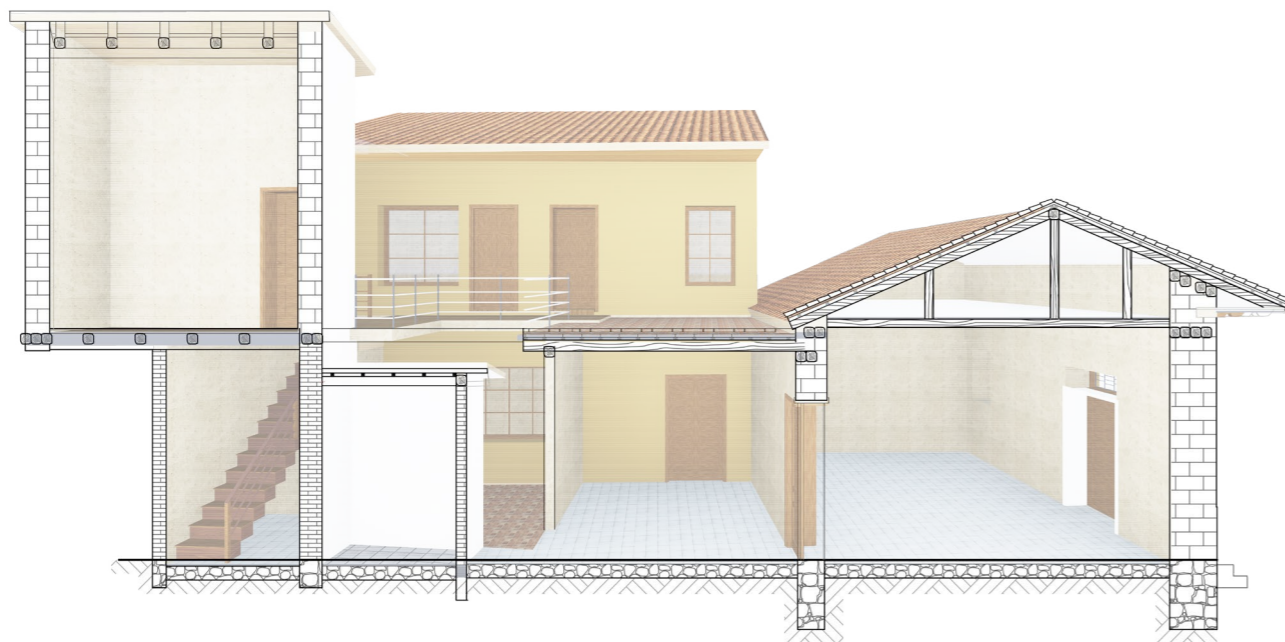


Tipológico: Distribución espacial entorno a un patio central (casa patio), este se convierte en un punto de convergencia y distribuidor a todas las zonas del inmueble.



Funcional: La edificación se define en primera planta exclusivamente para usos comerciales y de servicios, dejando en el segundo nivel el desarrollo de las habitaciones.

GRF. 101

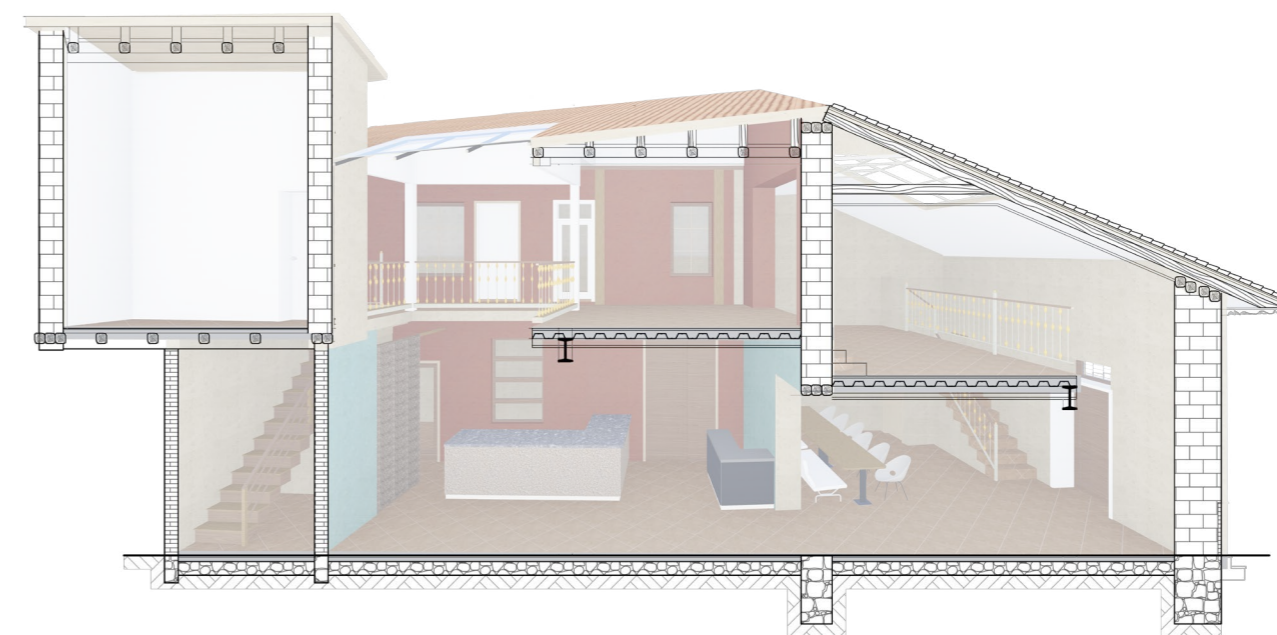


3D Sección Longitudinal

○ Estado Previo



GRF. 102



3D Sección Longitudinal

● Intervención

Consideraciones generales: Intervención



Formal: Existe un cambio en relación a escala por la alteración de las cubiertas.



Tecnológico: Se aumentan elementos de acero para balaustradas, adicionalmente se agregan estructuras metálicas a la configuración de los nuevos espacios.



Estético: Adaptación de ornamentos en los espacios como pinturas, decoraciones y mobiliario crean un carácter contemporáneo.



Tipológico: La tipología de casa patio se pierde, y se genera un módulo conciso.



Funcional: Los usos se generalizan en todo el inmueble, se adaptan todos los espacios al nuevo uso, áreas libres y de fácil circulación para las zonas comerciales.

**Consideraciones generales: Estado Previo**

Formal: La constitución del inmueble está representada por cuatro volúmenes cerrados sin portales, de uno y dos niveles.



Tecnológico: Los sistemas constructivos se definen por muros portantes de adobe, entrepiso de madera, carpinterías de madera y cubierta de teja con estructura de madera.

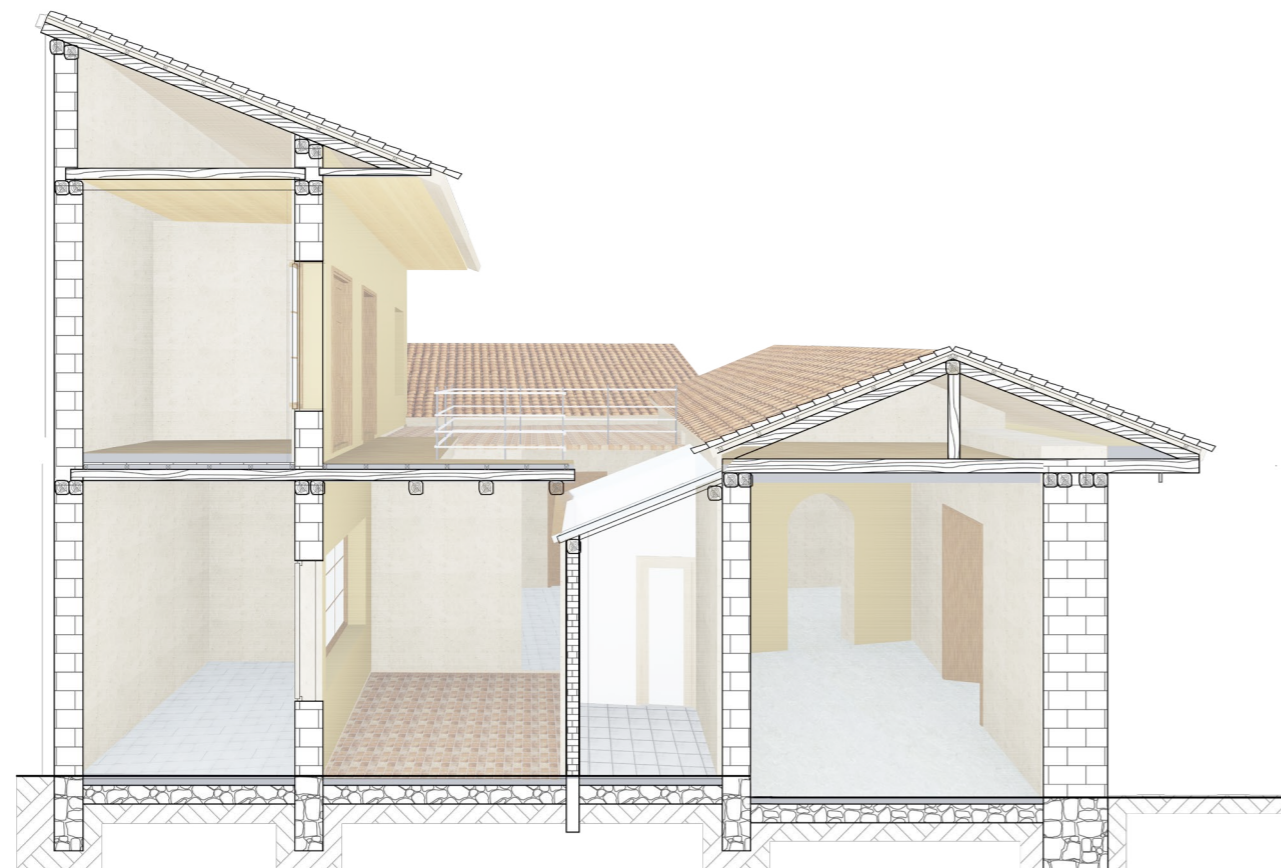


Estético: No existe presencia de ornamentos, sus fachadas no contienen elementos decorativos representando una arquitectura simple.



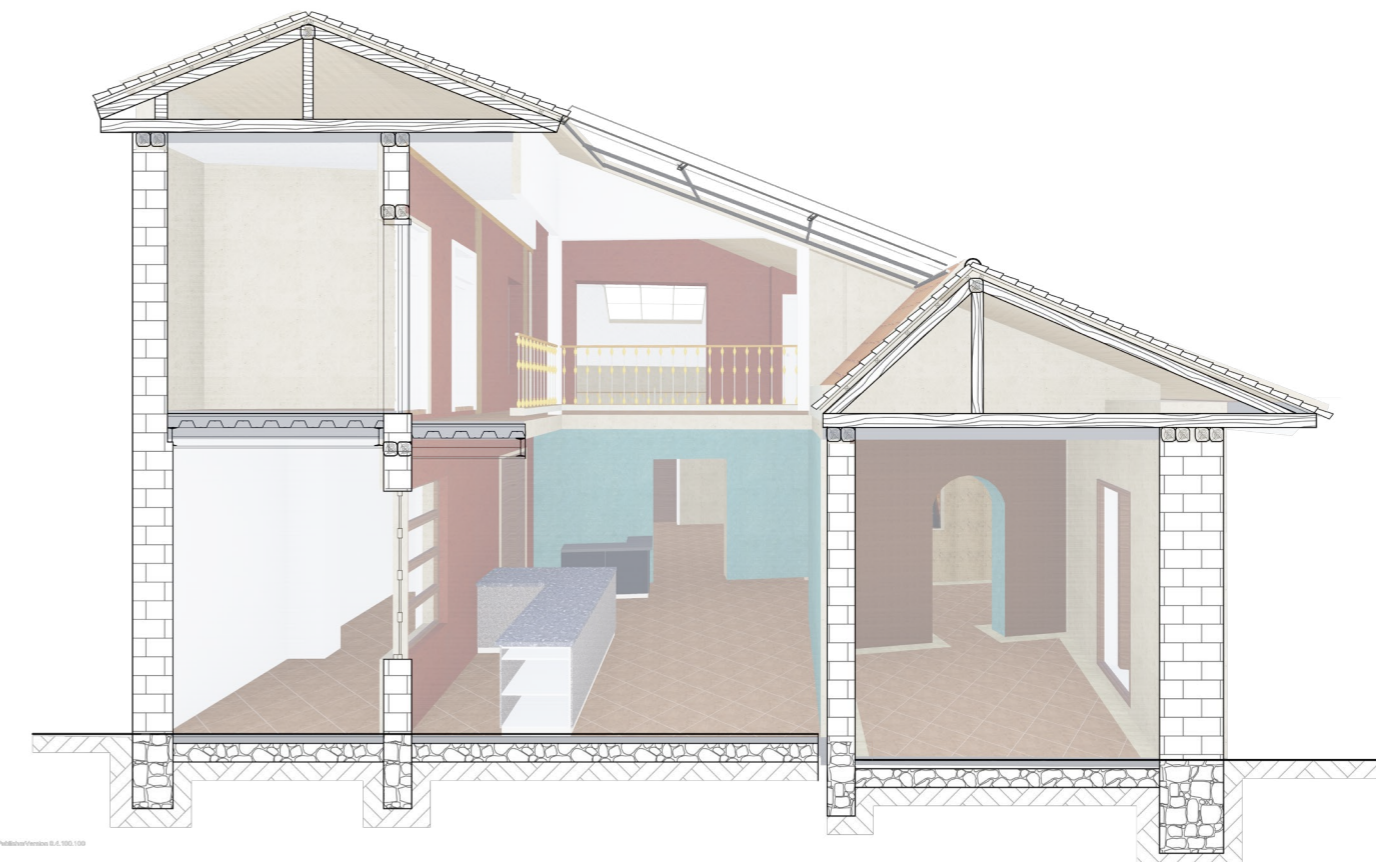
Tipológico: La edificación está conformada por volúmenes simples, con cubiertas a dos aguas para los volúmenes frontales y cubierta de un agua con caída hacia el patio para el volumen posterior.

GRF. 103

**3D Sección Transversal**

○ Estado Previo

GRF. 104

**3D Sección Transversal**

● Intervención

Consideraciones generales: Intervención

Formal: Los ritmos en relación a la carpintería presentes en la fachada se presentan con un orden no alterado respecto a proporciones de los vanos.



Tecnológico: Nuevos materiales incorporados a los espacios, el porcelanato como material predominante en el inmueble. La estructura de la cubierta se reemplaza en su totalidad.



Estético: Los colores vivos en los acabados determinan ciertas áreas comerciales. La textura de las paredes en el interior de los espacios es liso.



Tipológico: Se respeta el volumen añadido en la parte lateral de la fachada hacia la calle Larga.



3.11.10 Transformaciones

En cuanto al análisis del caso de estudio 2: Restaurante Llaktana, es importante destacar que las acciones realizadas dentro de la intervención, mantienen un nivel más alto de alteraciones, pues su efecto se ve reflejado en el cambio de la morfología y tipología del inmueble.

Entre los cambios realizados durante la intervención, se pudo reconocer 106 acciones, que permiten la adaptación de un restaurante en todos los espacios del inmueble.

Como primer punto de análisis, destaca que el principal factor de transformación, es en torno al criterio tecnológico, este se presenta con un 57.54% del total de alteraciones realizadas. Entre ellas destacan los cambios en el sistema constructivo y la materialidad de los acabados en pisos y paredes del inmueble.

Sobresale el reemplazo de pisos de ladrillo y cerámica, por piezas de porcelanato, de la misma manera se presenta el reemplazo de cielorrasos de tabla con tapajunta y barro-carrizo, por planchas de estuco liso. Estas modificaciones obedecen en gran parte, a la facilidad de limpieza y mantenimiento que representa este tipo de soluciones para los propietarios y arrendatarios del inmueble. En la tabla resumen de transformaciones, se observa como dato importante el aumento de acciones relacionadas exclusivamente

al reemplazo de materialidad en pisos, cielorrasos y carpintería de madera, en todos los ambientes del inmueble, lo que pone en evidencia lo antes mencionado, al constatar la utilización de nuevos materiales que facilitan la limpieza del local.

En cuanto a las transformaciones estéticas, el número de acciones corresponden al 24.52% del total de adecuaciones realizadas en el inmueble. Es importante señalar que las antes mencionadas corresponden al resultado de relaciones visuales y formales provocados por el reemplazo de pisos, cielorrasos y acabados generales del inmueble.

En el caso de Llaktana Restaurante, la intervención busca la incorporación de colores vivos en las paredes interiores, así como revestimientos de barro, y una ambientación dirigida hacia espacios modernos, de la misma manera se presentan elementos formales con carácter ornamental en las fachadas, tales como dinteles de madera y canecillos.

Por último, se encuentran las acciones de carácter funcional, con el menor porcentaje de adecuaciones, en un 5.66%. Este tipo de acciones abarcan la colocación de piezas sanitarias, instalaciones hidrosanitarias, aberturas de menor grado en muros de adobe, colocación de mobiliario fijo para cocina y construcción de escaleras.

Estas modificaciones si bien es cierto no representan

alteraciones al sistema constructivo, su adecuación, repercute en la configuración espacial y funcional del bien, incrementando áreas húmedas, que por su condición espacial, hace que sea necesario la instalación de elementos secundarios, tales como la creación de ductos y tuberías interiores, para la evacuación de olores y el correcto funcionamiento del restaurante.

En conclusión, es importante resaltar el impacto que las adecuaciones tecnológicas generan en la tipología de la edificación, por un lado, la ampliación de áreas comunes y de servicio en el segundo nivel, así como la construcción de una nueva cubierta, alteran en gran medida las características espaciales del inmueble en torno a la morfología y tipología del mismo.

En este caso, la intervención busca generar un carácter exclusivamente comercial, en el que todas las adecuaciones espaciales benefician su mantenimiento. Sin embargo, se deja a un lado las características patrimoniales propias del inmueble, tales como el respeto por su tipología de casa patio, y los materiales o sistemas constructivos desarrollados en pisos y cielorrasos.

3.11.11 Análisis FODA

A partir del análisis FODA, es posible reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

En el caso de Llaktana el bien patrimonial es empleado como un recurso económico, esto contribuye al desarrollo del sector pero al mismo tiempo puede considerarse una amenaza, si el uso de vivienda desaparece.

En el caso de la intervención, se pierden muchos atributos patrimoniales, que pudieron ser rescatados y convertidos en fortalezas.

La pérdida de los patios interiores en las edificaciones patrimoniales, constituye una amenaza contra la configuración del tejido urbano, que conlleva la pérdida de otros valores asociados a estos espacios.

Las transformaciones no reversibles, se convierten en una debilidad al poder convertirse en una limitante para futuras adaptaciones.

Hay que considerar las presiones constantes a la que los bienes patrimoniales están sometidos, por lo cual pueden adaptarse a diferentes realidades con el paso del tiempo, por lo que elementos fijos se convierten en limitantes.

GRF. 105

ANÁLISIS FODA	
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> Los recursos económicos generados por el inmueble benefician a la población local, al ser accesible tanto en costos como en servicios propuestos. 	<ul style="list-style-type: none"> Favorece a la sinergia del sector, permitiendo crear usos que beneficien el desarrollo comercial del mismo. Al contribuir con el desarrollo económico del sector, la producción y revitalización del entorno histórico puede aumentar su capacidad en torno al dinamismo de la zona.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> La intervención provocó una pérdida grave de atributos patrimoniales. La introducción de materiales contemporáneos no contribuye con la conservación de los valores patrimoniales de la misma, permitiendo la introducción de elementos que alteran la morfología y tipología del inmueble. La pérdida de la tipología de casa-patio, provoca una alteración a nivel de la quinta fachada, relaciones de escala y alteraciones morfológicas. Los cambios realizados afectan al inmueble de manera permanente. 	<ul style="list-style-type: none"> La inclusión de comercios relacionados con el entretenimiento en la bajada de El Padrón, está eliminando la vivienda y los usos relacionados con la misma. Este tipo de intervenciones afectan al Paisaje Urbano Histórico de Cuenca, sus características tipológicas y morfológicas.

GRF. 105 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro Análisis FODA, Cuenca.





GRF. 106

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
Planta Baja				F	T	E
O1	A1	Eliminación de piso de ladrillo	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas)	Colocación de puerta principal de madera			
			Colocación de dinteles en puertas y ventanas en fachada			
O2	A2	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta)	Colocación de carpintería de madera (puerta y dintel)			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta)	Colocación de carpintería de madera (ventana y dintel)			
O3	A3	Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta)	Colocación de carpintería de madera (puerta y dintel)			
O3	A4		Construcción de mampostería de ladrillo			
			Colocación de porcelanato para baño			
			Instalaciones hidrosanitarias para baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
			Colocación de carpintería de madera (puerta)			
O5	A5	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de barro y carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta y ventana)	Colocación de carpintería de madera (puerta y ventana)			
			Abertura en muro de adobe			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
	Construcción del mesón de cocina					
O6	A5	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera	Colocación de carpintería de madera (puerta)			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
	Construcción del mesón de cocina					
O7	A7	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de planchas de yeso	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de cubierta con estructura de madera	Construcción de cubierta con estructura de madera			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta)	Abertura en muro de adobe			
			Incorporación de columnas metálicas			
	Construcción de escaleras					
	Incorporación de piezas sanitarias, colocación de cerámica, construcción de paredes de ladrillo					

GRF. 106 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca

Representación:

- Transformación Funcional
- Transformación Tecnológico
- Transformación Estético



GRF. 107

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
O8	A8	Eliminación de mampostería de ladrillo	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de piso de ladrillo	Colocación de cielorraso de estuco			
O9	A8	Eliminación de mampostería de ladrillo				
		Eliminación de cubierta de eternit				
		Eliminación de piso de cerámica	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de piezas sanitarias				
		Eliminación de carpintería de madera (puerta y ventana)				
			Incorporación de columnas metálicas			
			Colocación de estructura metálica con cubierta de vidrio			
O10	A8	Eliminación de piso de ladrillo	Colocación de porcelanato			
			Colocación de cielorraso de estuco			
			Incorporación de columnas metálicas			
			Incorporación de tabique de Gypsum			
Primera Planta Alta						
O12	A12	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
O13	A13	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
O14	A14	Eliminación de terraza de ladrillo	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto				
		Eliminación de entrepiso de madera	Colocación de estructura metálica y placa colaborante			
		Eliminación de balastrada de madera	Incorporación de balastradas de hierro forjado			
			Colocación de persianas			
		Construcción de cubierta con estructura de madera				
		Colocación de cielorraso de estuco				
	A15 A16		Colocación de porcelanato			
			Colocación de cielorraso de estuco			
			Construcción de mampostería de ladrillo			
			Instalaciones hidrosanitarias para baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
		Colocación de carpintería de madera (puerta)				
	A18		Construcción de mezanine : Colocación de vigas metálicas y placa colaborante, piso de porcelanato, incorporación de balastrada de hierro forjado			
			Construcción de muro de adobe			
			Construcción de escalera			
			Construcción de cubierta de madera			

GRF. 107 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca



3.11.12 Lectura Histórico Crítica

Macro:

Histórico: La edificación corresponde al año de 1940, presenta rasgos de la arquitectura vernácula, lo que se conoce como (taller-vivienda), un tipo de edificación sencilla de una sola planta, con patio central, que poseía tiendas en su planta baja que albergaban talleres de oficios artesanales, como zapateros, hojalateros etc.

Arquitectónico-Estético: Su composición de fachada configura parte del Paisaje Urbano Histórico de la ciudad de Cuenca.

Arquitectónico-Tecnológico: Es un ejemplo de la arquitectura tradicional de la Ciudad, muros portantes de adobe, con estructura de madera y cubierta de teja.

Cultural: En la memoria colectiva, a nivel de fachada, se reconoce como edificación representativa de la arquitectura tradicional cuencana.

Económico-Sostenibilidad: Se genera un beneficio económico al emplear arquitectura existente y adaptarla para nuevos usos, especialmente relacionado a la actividad comercial y turística.

Meso:

Arquitectónico-Estético: Su composición de fachada, escala y morfología le brinda uniformidad al tramo de la Bajada de El Padrón.

Económico-Sinergia: La implantación de un restaurante, aumenta la incidencia de comercios dedicados al entretenimiento en esta zona, lo que provoca también una pérdida de los oficios tradicionales que existían en la bajada de El Padrón.

Micro:

Económico: Representa un beneficio económico para los propietarios del inmueble.

El valor de la edificación radica en su composición de fachada, su escala y morfología que brinda un valor estético a la configuración del barrio y de la Ciudad.

Los valores económicos se ven incrementados debido a los beneficios que generan los nuevos negocios para los propietarios y para el barrio. Sin embargo se provoca una pérdida de los oficios tradicionales que existían en la Bajada de El Padrón, así como la pérdida del uso residencial, lo que provoca que el sector tenga mayor concurrencia por las noches.

En cuanto al aspecto arquitectónico-tecnológico, se presenta una pérdida de valores durante la intervención, debido al reemplazo de varios elementos característicos de la arquitectura tradicional como: pisos de ladrillo, cielorraso de tabla con tapa junta, balaustrada de madera, canecillos, entre otros.

La configuración espacial interna también se ve afectada, la implementación de una sola cubierta para la crujía frontal y posterior, genera una pérdida de la tipología casa- patio, lo cual también genera una alteración en la quinta fachada.

En el caso de la intervención realizada en Llaktana, se conservan los sistemas constructivos tradicionales, sin embargo es evidente la pérdida de valores al interior de la misma, es claro que, se conserva a nivel de fachada, para cumplir con las normativas establecidas, y se transforma todo al interior.

Las transformaciones realizadas son poco felixibes, lo que les da un caracter permanente, lo que no encaja con los principios de la conservación que sostienen que la reversibilidad es indispensable al actuar sobre edificaciones patrimoniales.

GRF. 108

VALORACIÓN				
ACTORES	VALOR	BENEFICIARIO	DESCRIPCIÓN DEL VALOR	ATRIBUTO
Equipo de Trabajo	Histórico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de la tipología “casa patio” típica del Centro Histórico de Cuenca.	Las habitaciones y espacios, se resuelven al rededor de un patio central.
	Histórico	Ciudad	La edificación presenta rasgos de una arquitectura cuencana de los sectores obreros perteneciente a los años 40s.	Edificaciones de una sola planta, (taller-vivienda), con habitaciones (tiendas), hacia la calle dedicadas a los talleres de artesanos.
	Tecnológico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de transmisión de conocimientos sobre los sistemas constructivos tradicionales.	-Muros portantes de adobe, -Paredes de bahareque, -Entrepisos de madera. -Cubierta de madera
	Arquitectónico	Ciudad	La escala de la edificación, y sus características de fachada, representan la arquitectura popular tradicional.	Se manifiesta en la relación de llenos- vacíos, así como el aporte a la uniformidad del tramo especialmente en cuanto a la escala, lo que es notorio en la bajada de El Padrón.
	Uso-Función	Barrio	La edificación poseía dos talleres que albergaban negocios artesanales. Contribuían con la preservación de estos usos.	La edificación se localiza en la Bajada de El Padrón, calle que reunía varios de los oficios artesanales de la Ciudad.
	Arquitectónico	Ciudad	La edificación presentaba acabados en piso y cielorrasos, característicos de la construcción tradicional del Centro Histórico de Cuenca	-Piso de ladrillo artesanal. -Acabado de pisos con baldosas decorativas. -Acabado de cielorraso con barro y carrizo. -Tabla con tapajunta. -Terraza de ladrillo artesanal.
	Uso-Función Turístico	Barrio	La ubicación de la edificación en el sector, potencia el uso comercial y turístico que se está fomentando en la zona.	La edificación se localiza en la calle Larga, donde se concentran centros de diversión nocturna y restaurantes, siendo un eje comercial de la ciudad.
	Uso-Función Económico	Propietarios	La edificación genera un ingreso económico para los dueños actuales.	El uso actual genera ingresos económicos por el alquiler de las suites.

GRF. 109 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro de identificación de valores y atributos en el inmueble, Cuenca





FIG. 54



FIG. 55



FIG. 56



FIG. 57



FIG. 58



FIG. 59

FIG. 54 Claudio Ullauri, 2014. *Escala, proporción y relación vacíos, llenos en fachada*, Cuenca.

FIG. 55 Claudio Ullauri, 2014. *Escalera de madera, piso de ladrillo, cielo raso con tabla y tapa junta*, Cuenca.

FIG. 56 Claudio Ullauri, 2014. *Terraza de ladrillo, cubierta de teja*, Cuenca.

FIG. 57 Claudio Ullauri, 2014. *Patio con piso de ladrillo*, Cuenca.

FIG. 58 Claudio Ullauri, 2014. *Cielo raso con tabla y tapa junta, muros de adobe y carpintería de madera*, Cuenca.

FIG. 59 Claudio Ullauri, 2014. *Configuración de patio y terraza*, Cuenca.

FIG. 60



FIG. 61

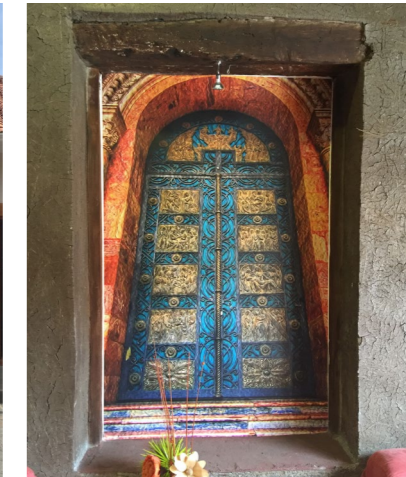


FIG. 62



FIG. 60 Equipo de Trabajo, 2016. *Escala, proporción y relación vacíos, llenos en fachada*, Cuenca.

FIG. 61 Equipo de Trabajo 2016, *Espacios interiores del restaurante*, Cuenca.

FIG. 62 Equipo de Trabajo, 2016. *Patio Cubierto*, Cuenca.

FIG. 63 Equipo de Trabajo, 2016. *Carpintería*, Cuenca.

FIG. 64 Equipo de Trabajo, 2016. *Adaptación interior al uso del restaurante*, Cuenca.

FIG. 65 Equipo de Trabajo, 2016. *Canecillos incorporados en fachada*, Cuenca.



FIG. 63

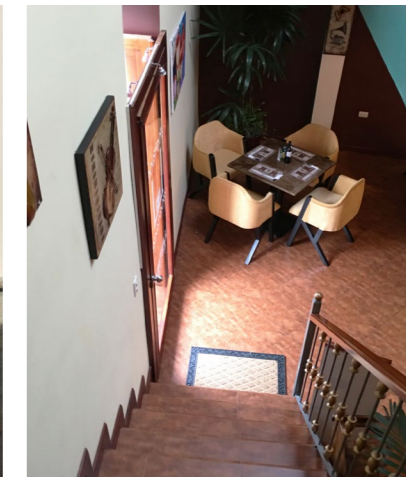


FIG. 64



FIG. 65





3.11.13 Conclusiones Restaurante Llaktana

Históricamente, la Bajada de El Padrón, era conocida como conexión del centro con el Ejido, también como un espacio dedicado a los oficios artesanales, como talleres de hojalateros, zapateros. En el barrio existen casas de similar apariencia en las que los talleres se instalaban hacia las fachadas, en las tiendas de las viviendas, los oficios artesanales que han quedado sin vigencia dando lugar a que estas viviendas se transformen en lugares de entretenimiento.

La edificación se localiza hacia los bordes del sector de estudio, su ubicación en la calle Larga, marca una división entre una zona en la que proliferan los usos relacionados al entretenimiento nocturno, cafeterías, restaurantes, alojamientos y una zona que todavía conserva el uso residencial como lo es la Bajada de El Padrón, y un comercio más informal hacia el mercado 10 de Agosto y la plaza de San Francisco. Estas visiones indican como el uso residencial poco a poco está desplazándose a otras zonas provocados por la incorporación de espacios cuyo uso es meramente comercial.

La edificación en la que actualmente funciona el restaurante “Llaktana”, en general sufrió alteraciones en la materialidad original, así como en su tipología y morfología interior.

El sistema constructivo original se complementa con un sistema de estructura metálica que permite la ampliación del segundo nivel y la incorporación del mezanine. Al mismo tiempo, la intervención permitió una actualización de los servicios sanitarios y zonas húmedas, ya que fue necesaria la eliminación de baños que no se habían implantado correctamente en la edificación, siendo elementos que también afectan la lectura del bien patrimonial.

En el caso del Restaurante Llaktana existen muchos valores arquitectónicos que se perdieron en el proceso de adaptación, especialmente los representados en técnicas tradicionales de construcción, como cielosrasos y pisos. Se busca justificar el reemplazo de todos los materiales debido al estado de deterioro en el que se encontraba la edificación, sin embargo no es una causa para la eliminación de atributos.

- A su vez la inversión que se realiza en estas edificaciones es alta, sin embargo no se toman criterios de conservación claros, ni existe una evaluación previa de valores, dado que se da la pérdida de los mismos. Se debe tener cuidado con los elementos decorativos que se añaden, ya que son elementos que simulan una arquitectura tradicional, pero no son auténticos.

- Si no se tiene una clara identificación de lo que se debe conservar, se puede únicamente generar arquitectura contemporánea claramente



diferenciable de la tradicional, también opaca los valores originales de la edificación por lo cual no se logra arquitectura contemporánea de calidad ni se conserva adecuadamente el patrimonio.

- Existe una pérdida de la tipología de casa-patio, las intervenciones deben estar enfocadas en rescatar los valores y rasgos de importancia y potenciarlos, no minimizarlos. Se puede realizar rehabilitaciones arquitectónicas que generen ingresos económicos pero que conserven los atributos patrimoniales de la edificación.

- A nivel de sector también las transformaciones afectan a un nivel macro y meso, aunque en la mayoría de intervenciones en edificaciones de valor arquitectónico B y Ambiental, la normativa se aplica a fachadas, por lo que los valores formales de proporción, ritmo y materialidad se conservan.

- La incorporación de comercios de este tipo puede generar el incremento de bares y restaurantes en la zona, lo que genera espacios desolados en las mañanas y altamente concurridos en las noches. La implantación de usos relacionados al entretenimiento, implica un riesgo en la pérdida de la población local y la residencia, creando un centro histórico, destinado actividades turísticas, que limita el dinamismo presente en las ciudades habitadas.



FIG 66

CASO DE ESTUDIO 3: HOTEL SIENA

Valor Arquitectoncio B (VAR B)

APROXIMACIÓN AL USO ACTUAL



FIG. 67



GRF. 110 Ubicación del predio en el área de estudio



GRF. 111 Ubicación del predio en el área de estudio

Propietario: Sr. Fabián Patricio Vallejo Mora

Ubicación: Calle Hermano Miguel 5-84 entre Juan Jaramillo y Honorato Vásquez

Año de intervención: 2014

Uso original: Vivienda y Taller

Uso previo a la intervención: Vivienda y comercio

Uso actual: Alojamiento turístico Hotel - cafetería

Valoración arquitectónica: Valor Arquitectónico B (var B)

Tipo de intervención: Rehabilitación Arquitectónica

FIG. 66 Equipo de trabajo, 2016. *Hotel Siena*, Cuenca

FIG. 67 Equipo de trabajo, 2016. *Patio central*, vista desde el acceso principal, Cuenca.



3.12.1 RESEÑA HISTÓRICA

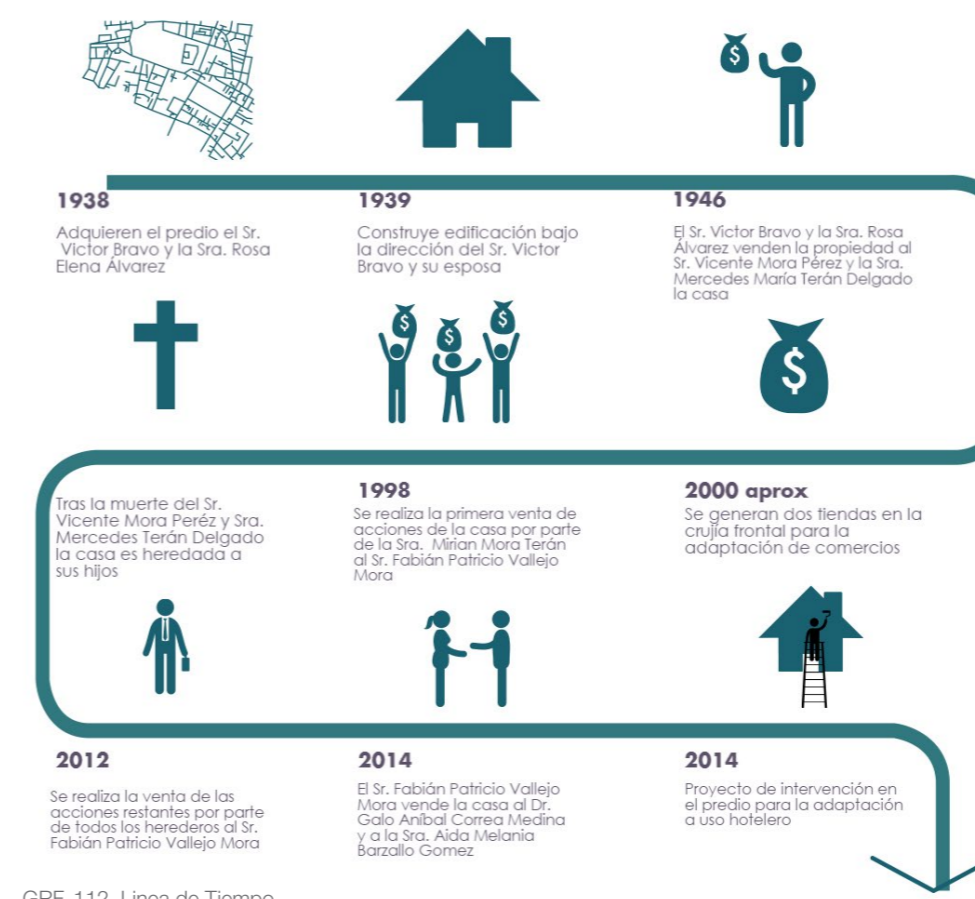
El terreno en el cual se localiza la edificación actualmente, formaba parte de una extensión mayor perteneciente al Sr. Roberto Carvallo que posteriormente se fragmentó dando lugar a varios predios.¹⁴

En el año 1938 la Sra. Mercedes Quinde vende al Sr. Víctor Bravo y la Sra. Rosa Elena Álvarez un sitio situado en la calle Pichincha (actual Hermano Miguel), intersección Zea (Actual Juan Jaramillo) por el valor de mil quinientos sucres.¹⁵ La construcción del inmueble comenzó el 13 de Enero de 1939, a cargo del Sr. Víctor Bravo y la Sra. Rosa Elena Álvarez.¹⁶

La edificación inicialmente contaba con un patio central en torno al cual se desarrolla una vivienda de una sola planta con altillos accesibles a través de escaleras móviles, los cuales eran usados como bodegas o graneros.¹⁷

El 23 de Noviembre de 1946 se realiza la venta de la "casa de habitación", al Sr. Vicente Mora Pérez y la Sra. Mercedes María Terán Delgado por un valor de veintemil sucres.¹⁸

En los años posteriores tras la muerte de Vicente Mora Pérez y Mercedes María Terán Delgado la casa es heredada por sus hijos. La edificación fue propiedad de la familia Vallejo - Mora hasta Noviembre del 2013,



GRF. 112 Línea de Tiempo



FIG. 68



fecha en la que Fabián Patricio Vallejo Mora y su esposa Maritza Vásquez Mogrovejo comprometen la venta del inmueble al Dr. Galo Aníbal Correa Medina y Aida Melania Barzallo Gómez.¹⁹

El inmueble fue destinado como vivienda y se conoce que posteriormente se generaron dos tiendas en la crujía frontal de la edificación.²⁰

Por otro lado se adicionó nuevos elementos en el interior de la vivienda como servicios higiénicos y un tanque de lavar la ropa. Debido a estas adaptaciones, se implementaron paredes de ladrillo y madera prensada²¹, adicionalmente se colocó baldosa de cemento decorativo entre los años 80s y 90s.

Aproximadamente en el año 2000 las tiendas fueron ocupadas por una sastrería y abacería hasta el año 2013 que se realizó el cambio de propietario y el inmueble pasó por un proceso de intervención para convertirlo en un servicio de alojamiento.²²

Aparentemente las acciones de la edificación se ven fragmentada en ocho herederos, los cuales entre los años de 1998 y 2012, realizan la venta de las mismas a Fabián Patricio Vallejo Mora como “Casa Habitación” quedándose como dueño absoluto de la edificación.

14. Gabriela Orquera, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

15. Acta 15, Libro de actas de propiedad mayor 1939, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

16. Juan Izquierdo, “Reseña histórica y memoria de intervención”, Información proporcionada por DAHP- Cuenca 2016 (inédito)

17. Idem.

18. Gabriela Orquera, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

19. Juan Izquierdo, ob. cit.

20. Gabriela Orquera, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

21. Juan Izquierdo, ob. cit.

22. Idem.

FIG. 68 Equipo de trabajo, 2016. *Fotografía del estado previo a la intervención, Ingreso principal al patio interior, Cuenca*

FIG. 69 Equipo de trabajo, 2016. *Tercer nivel, Hotel Siena, Cuenca*

3.12.2 MORFOLOGÍA, TIPOLOGÍA Y ESCALA

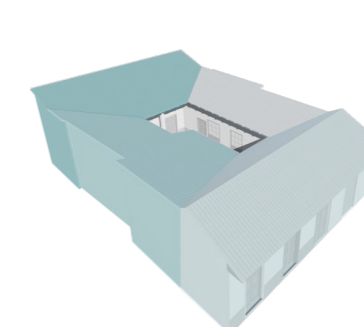
Estado previo: En la edificación sobresale la presencia del patio central, rodeado por cuatro crujías de un solo nivel, destacando la cubierta a dos aguas del bloque frontal y las cubiertas a una sola agua con caída hacia el patio interior de los tres bloques restantes.

Es evidente observar la claridad en la configuración de los espacios internos, pues estos se desarrollan en torno a un patio que representa un punto de confluencia de todas las habitaciones del inmueble.

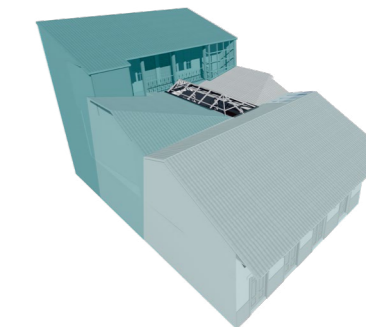
Por otro lado, el bloque que conforma la fachada hacia la calle Hermano Miguel, presenta rasgos de una arquitectura sencilla con relaciones formales de proporción y ritmo. Se destaca la relación de escala que mantiene el inmueble con respecto al espacio público, pues la edificación, al presentar un solo nivel, ayuda con la horizontalidad en el tramo.

Intervención: En la intervención es indudable la alteración de escala que sufre la edificación, ésta presenta tres niveles en el bloque posterior y dos niveles en los bloques laterales y frontal.

Se destaca que pese a esta modificación en los niveles del inmueble, el patio no se altera, manteniendo su función de núcleo central. Sin embargo, surge la necesidad de generar ciertos espacios destinados al funcionamiento del uso planteado en la intervención



GRF. 113 Morfología



GRF. 116 Morfología



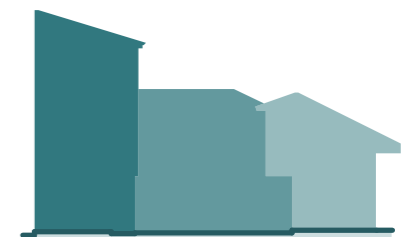
GRF. 114: Tipología: Planta general del inmueble



GRF. 117: Tipología: Planta general del inmueble



GRF. 115: Escala: Elevación lateral



GRF. 118: Escala: Elevación lateral

○ Estado Previo

● Intervención





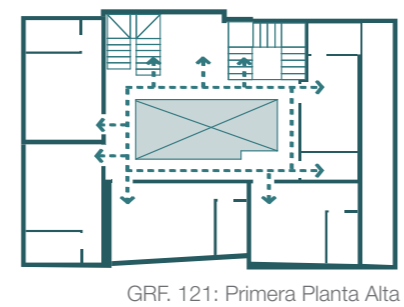
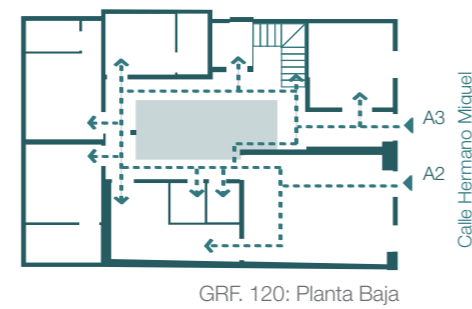
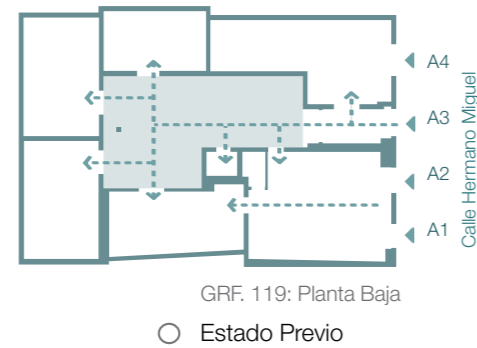
siendo estos: la incorporación del núcleo de gradas, lavandería común, cocina, dormitorios y bodegas.

Se adiciona que, en el bloque frontal pese a tener dos niveles hacia el patio interno, se muestra con un solo nivel hacia la calle Hermano Miguel, es importante mencionar que la configuración formal de vanos y ritmos en relación a la fachada del estado previo no se altera en proporción, la cubierta sin embargo altera su pendiente siendo el resultado de la incorporación del segundo nivel.

3.12.3 CIRCULACIÓN

Estado Previo: El inmueble presenta cuatro ingresos, los dos primeros (A1 Y A2) conectan exclusivamente a una sastrería, el tercer acceso (A3) se mantiene como el ingreso principal a la edificación, este se conecta a un zaguán que conduce al patio central el cual distribuye la circulación a todas las habitaciones. Por último, el cuarto acceso (A4), es utilizado para una abacería sin mayor complejidad en la circulación interna.

En este sentido, toman importancia las áreas alrededor del patio central, pues se transforman en puntos de confluencia de todas las habitaciones, se adiciona que a lo largo del zaguán se desarrollaba una cocina improvisada que era utilizada por los arrendatarios del local comercial (abacería). Todo esto provocó que la circulación del zaguán se limitara al uso de la cocina, dejando al patio como el principal punto de convergencia en el inmueble.



Intervención: A diferencia del estado previo, la edificación presenta dos accesos desde la calle Hermano Miguel, en este sentido la solución arquitectónica busca generar una relación íntegra de los espacios propuestos para el nuevo uso y la circulación del inmueble.

Como primera consideración, el acceso A2 vincula el espacio público con una cafetería, que se desarrolla en la primera crujía y se extiende hasta el patio central. De la misma manera, el acceso A3 comunica a través del zaguán, al vestíbulo y a la sala de recepciones del hotel, completando así los dos principales accesos al inmueble.

Por otra parte, la circulación vertical, se conforma por un núcleo de gradas ubicada a un extremo de la crujía lateral del primer nivel, se aclara que este núcleo de gradas se comunica solamente con el segundo nivel, añadiendo otra estructura a partir de este, destinada exclusivamente a comunicar con las habitaciones del tercer nivel. La actual solución espacial, se enfoca en utilizar el concepto de circulación en torno a un patio central para comunicar todas las habitaciones del inmueble, definiendo una circulación organizada.

FIG. 69





3.12.4 CRITERIOS DE INTERVENCIÓN:

Usos: La intervención plantea una rehabilitación arquitectónica, readecuación, ampliación y en algunos sectores del inmueble demolición de mampostería.

En cuanto al uso integrado a la edificación se proyecta un hotel con cafetería, el cual es adaptado para cumplir con las normas establecidas respecto a la cantidad de habitaciones, zonas húmedas y servicios básicos para el adecuado funcionamiento del hotel.

Para el proceso de adaptación se añaden dos niveles al ya establecido en el estado previo, un nuevo sistema estructural metálico, y mamposterías de adobe como relleno, núcleos de escaleras, así como la colocación de estructuras de madera para las cubiertas.

El proyecto a través de esta intervención, busca generar nuevos recursos económicos a través de un uso estrictamente comercial, ligados al aumento del turismo en la zona.



Mantenimiento: Reemplazo de canales y bajantes de aguas lluvias, limpieza de pisos y carpintería de madera en puertas y ventanas, así como columnas y vigas vistas.



Sustitución: De pisos en los que se incorpora piezas de ladrillo artesanal, carpintería de todo el inmueble, mampostería de adobe, cielorrasos, tuberías de desagüe, instalaciones de agua y sistemas eléctricos.



Ampliación: De dos niveles superiores para la adaptación de habitaciones y servicios higiénicos, que incluye la incorporación de un núcleo de gradas ubicadas a un extremo de la crujía lateral.



Complementos y adiciones: Incorporación de áreas húmedas, elementos decorativos y una estructura metálica con vidrio que cubre el patio central del inmueble



Supresión: De segmentos de mampostería de adobe que permiten adecuar la cocina, lavandería, núcleo de gradas y cafetería. De mismo modo la cubierta existente en el estado previo para la construcción de los dos niveles superiores.

3.12.5 DESCRIPCIÓN ARQUITECTÓNICA:

Planta Baja: El patio central como ya se mencionó forma parte de la configuración general del inmueble, dicho esto, este pasa a ser el punto de confluencia para todos los espacios desarrollados en torno a él.

A partir de esta consideración, en la intervención se plantea la colocación de nuevas carpinterías tanto de puertas y ventanas como de mobiliario fijo. Es interesante recalcar las relaciones espaciales entre la cafetería, y el patio central, pues parte del patio contribuye con el uso del café- restaurante.

Así mismo, se observa la incorporación de elementos añadidos en la conformación de los espacios internos, como primer punto sobresale la decoración, representada por la materialidad de la madera en vigas y columnas, así como en carpinterías de puertas, ventanas y recubrimientos adicionales. Además es pertinente mencionar la presencia de columnas metálicas recubiertas por madera, incorporadas para soportar las cargas generadas en los niveles superiores.

Resulta interesante observar en el estado previo, los pisos utilizados en el inmueble desarrollados en torno a baldosas de cemento, cerámica y madera. A partir de esta consideración, en la intervención se observa un solo piso para las áreas sociales conformado por piezas de ladrillo artesanal, y porcelanato.

En los gráficos (GRF 123-124), se observa la eliminación de la Bodega (O4) y Baño (O5), espacios que se aprovechan para incrementar el área de la cafetería. También destaca la eliminación de la mampostería de adobe que bordeaba el patio, la cual en la intervención es reemplazada por nuevas paredes de adobe que sirven como mampostería de relleno.

El patio se libera con la eliminación del tanque de lavado, localizado a un extremo del patio, permitiendo una lectura más amplia y ordenada del patio y los espacios que lo rodean.

Planta Alta: En este nivel se eliminan todas las cubiertas originales, las cuales son reemplazadas por la construcción de la segunda planta alta, con columnas metálicas, muros de adobe y bloque que conforman las habitaciones del segundo nivel.

En cuanto a la estructura utilizada, se plantea utilizar columnas metálicas de refuerzo, que soportan la estructura de vigas I para la losa metálica. Al considerarse a este nivel como una adición nueva en el inmueble, se plantea resolverlo en torno al patio central, generando corredores internos que permitan una distribución sencilla hacia las habitaciones.

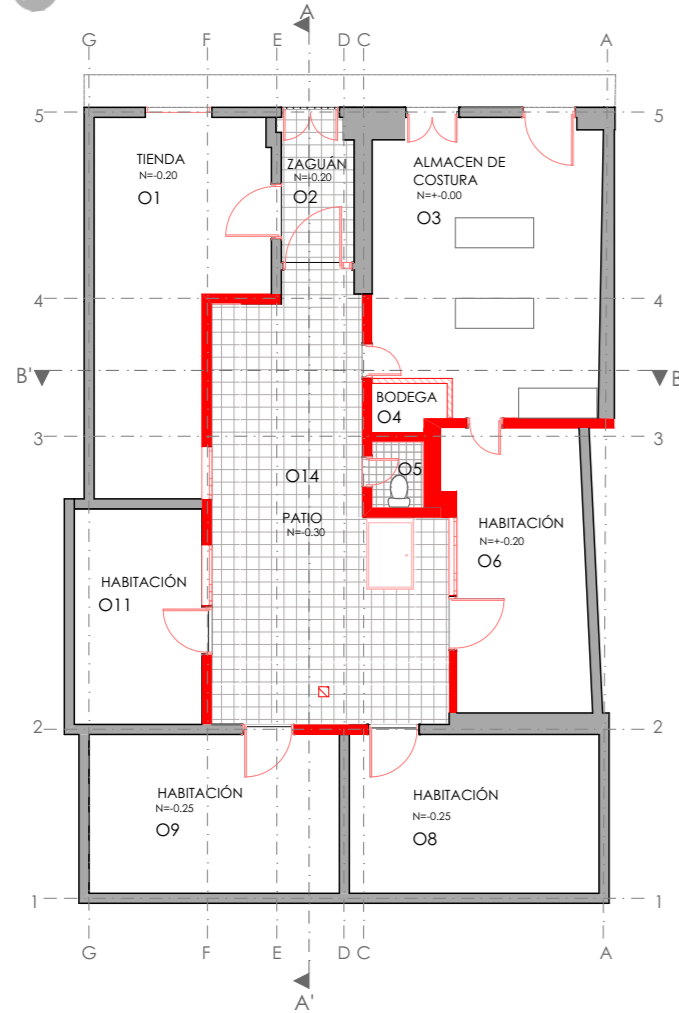
Adicionalmente, como acabados de piso se utiliza piso flotante, lo que le confiere uniformidad a todo el nivel, se añade que para el caso de los baños y bodegas se utiliza cerámica y porcelanato respectivamente.



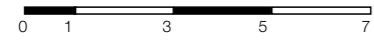
En el caso de los cielos rasos, estos se solucionan en un acabado liso de estuco sin mayor detalle. Es importante destacar la presencia de canecillos al interior del inmueble, en los corredores. Al igual que en la primera planta, la carpintería de puertas, ventanas y dinteles, son de madera, lo que busca simular la arquitectura tradicional del centro histórico. Las balaustradas que se encuentran en los corredores y los núcleos de gradas son de hierro forjado, al igual que los ornamentos en puertas y ventanas.

Segunda Planta Alta: Respecto a este nivel, la configuración de los espacios no difiere mucho del segundo nivel, sin embargo se adiciona la colocación de una estructura metálica con vidrio que cubre el patio central, además de una pequeña bodega y terraza localizada a una esquina de la crujía posterior. Para concluir, las cubiertas son de teja artesanal, dejando un pozo de luz que permite la iluminación al núcleo de gradas.

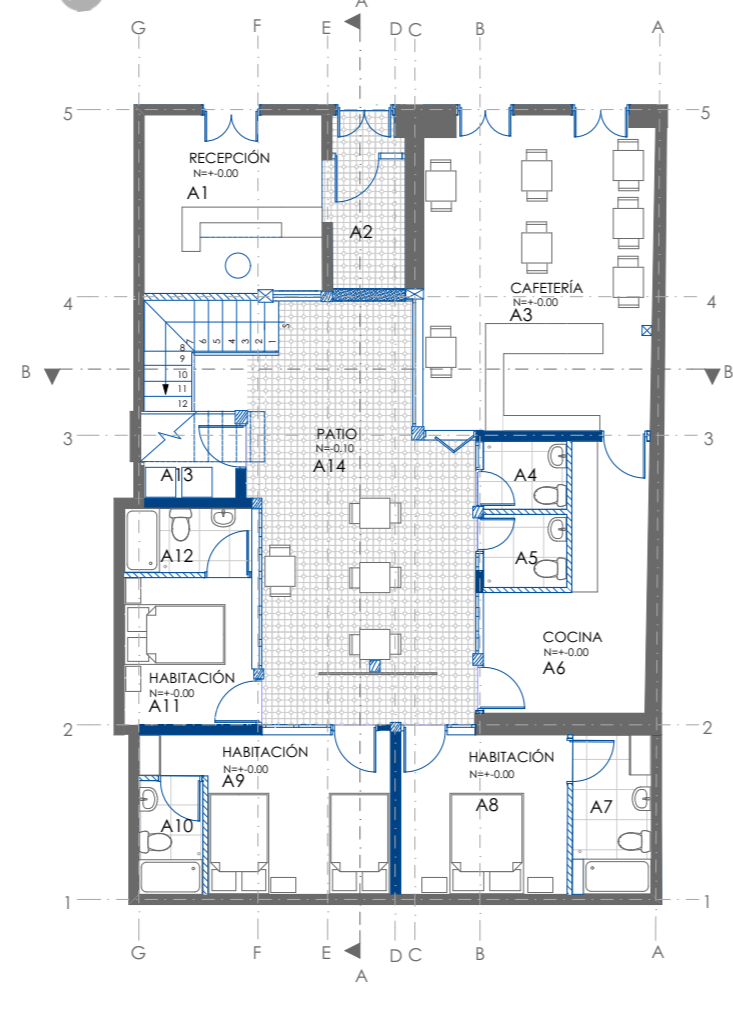
GRF. 123



Planta Baja
 ○ Estado Previo

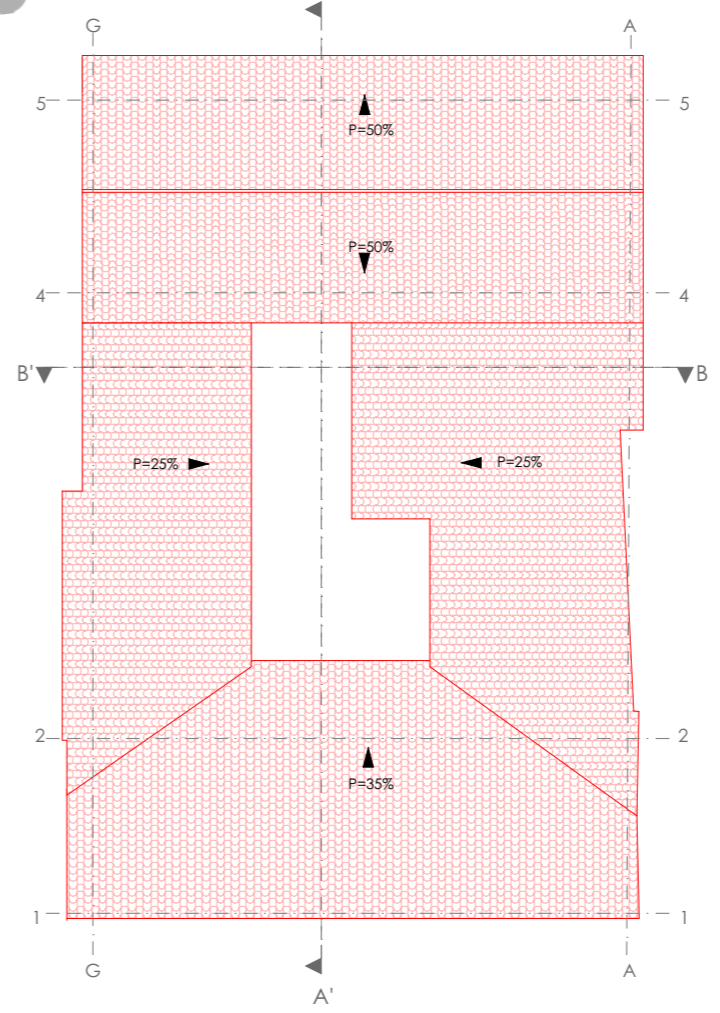


GRF. 124



Planta Baja
 ● Intervención

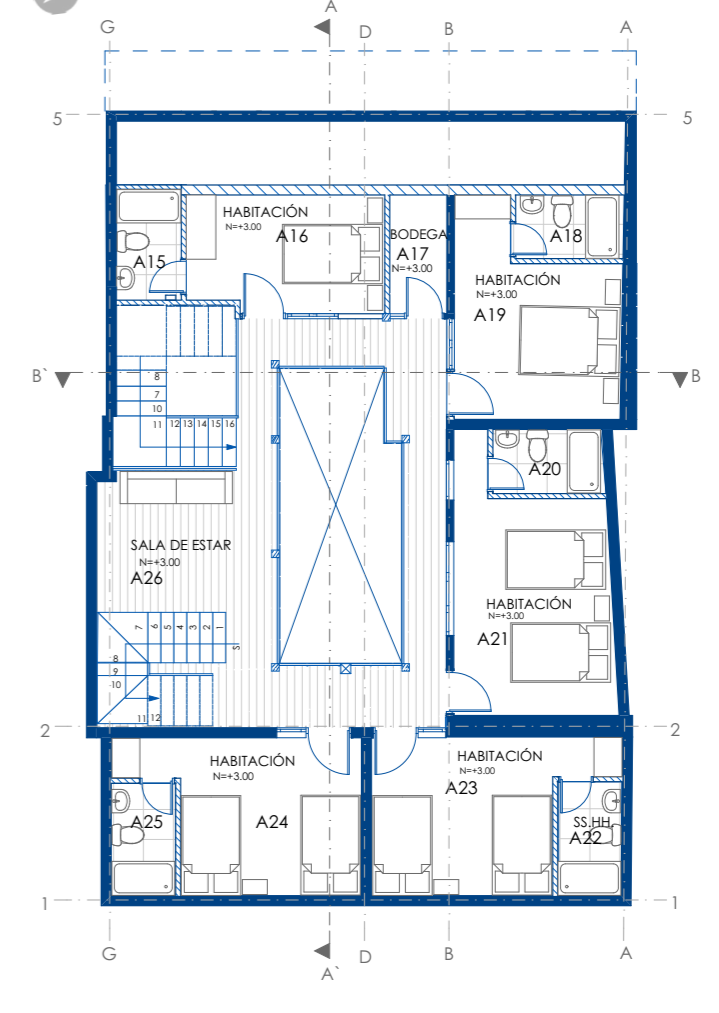
GRF. 125



Cubiertas
 ○ Estado Previo



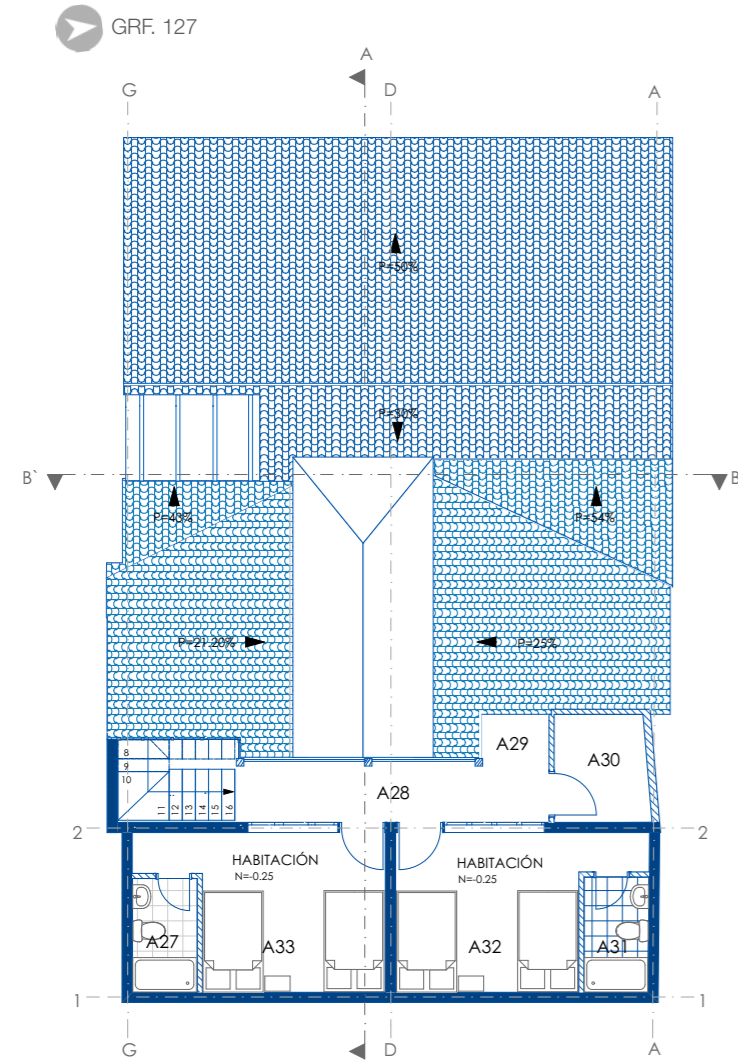
GRF. 126



Primera Planta Alta
 ● Intervención

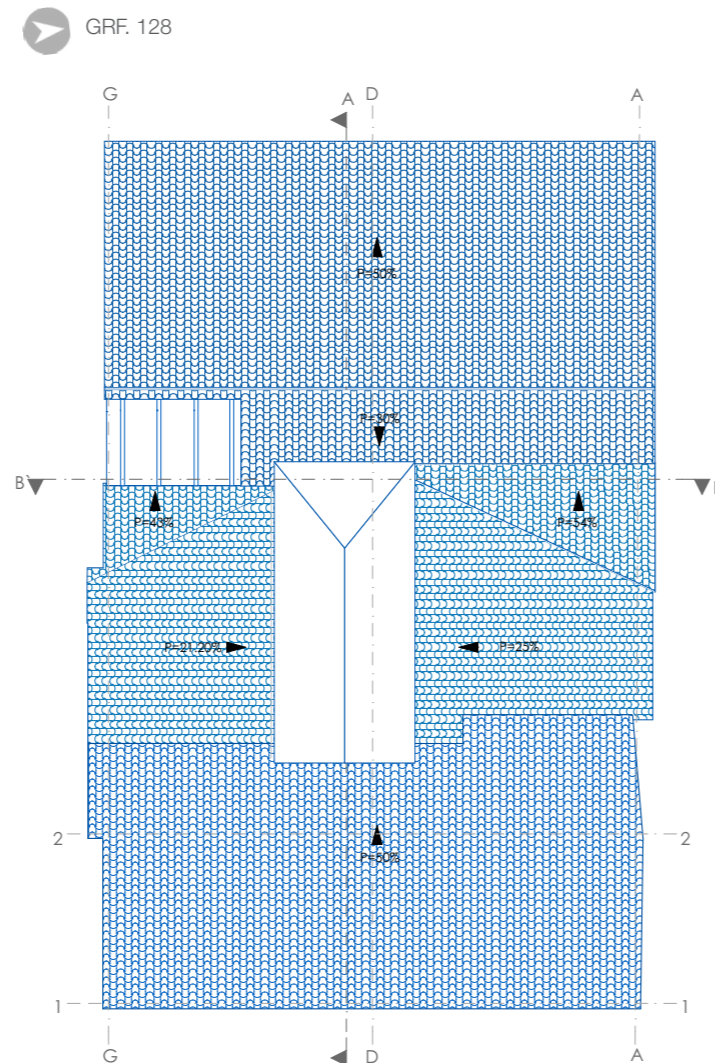
Simbología:

■ Elementos Propuestos	■ Pared de adobe
■ Elementos Eliminados	■ Pared de ladrillo
■ Elementos que se conservan	■ Pared de bahareque



Segunda Planta Alta

○ Intervención



Cubiertas

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque

FIG. 70



FIG. 71

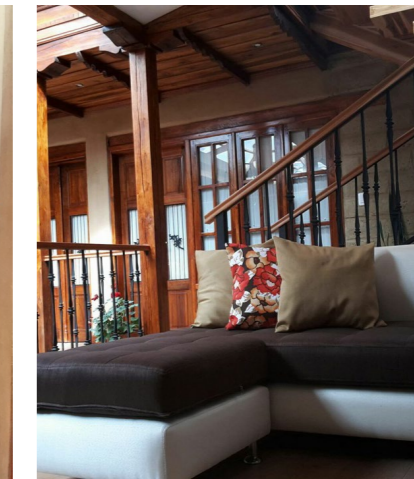


FIG. 72



FIG. 73



FIG. 74



FIG. 75

FIG. 70 Equipo de Trabajo, 2016. *Circulacion vertical del primer nivel, Cuenca.*

FIG. 71 Melania Barzallo, 2016. *Vestibulo de descanso en el segundo nivel, Cuenca.*

FIG. 72 Equipo de Trabajo, 2016. *Corredor superior del tercer nivel, Cuenca.*

FIG. 73 Melania Barzallo, 2016. *Cafetería, Cuenca.*

FIG. 74 Equipo de Trabajo, 2016. *Servicios Higienicos del local comercial, Cuenca.*

FIG. 75 Equipo de Trabajo, 2016. *Estructura metálica con cubierta de vidrio sobre el patio central, Cuenca.*

GRF. 129



Usos Planta Baja

- Estado Previo



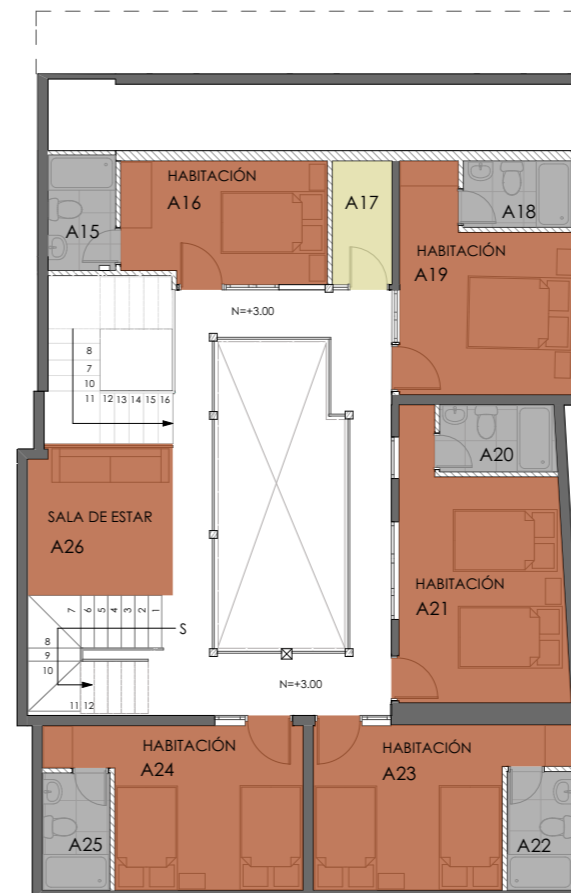
GRF. 130



Usos Planta Baja

- Intervención

GRF. 131

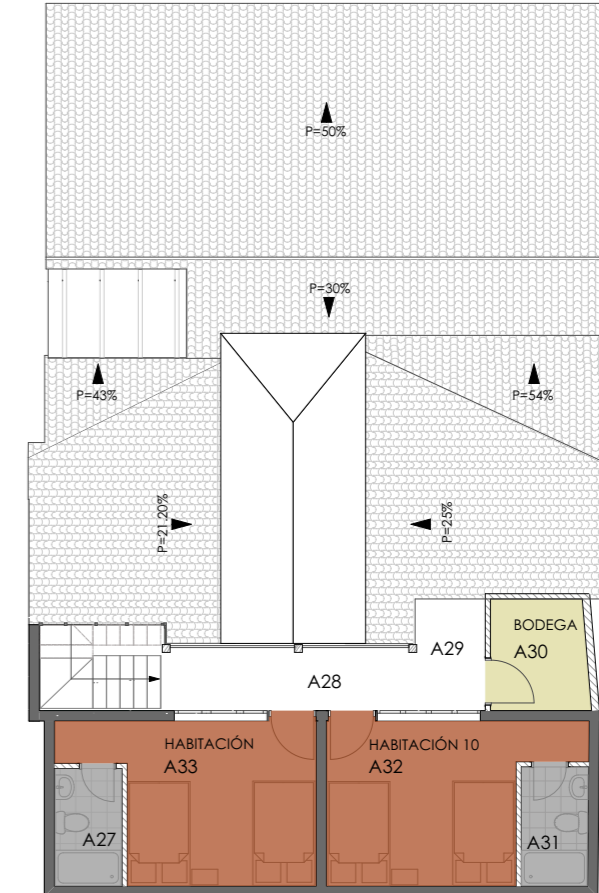


Usos Primera Planta Alta

- Intervención



GRF. 132



Usos Segunda Planta Alta

- Intervención

Simbología:

- Vivienda unifamiliar
- Zona Húmeda
- Uso comercial
- Bodega
- Alojamiento Temporal
- Piso de tierra
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque



3.12.6 ANÁLISIS FUNCIONAL: COMPARACIÓN DE USOS

Es importante destacar en esta intervención, la ampliación que sufre la edificación en cuanto a su escala para lograr el funcionamiento del hotel. En este sentido, se evidencia un reemplazo del uso de vivienda por un uso comercial, que abarcan un 55,22 % del total del inmueble.

Al comparar los usos establecidos en el estado previo con los incorporados en la nueva intervención, es claro notar la pérdida del uso de vivienda, y un aumento en el área destinada al comercio, la cual originalmente abarcaba un 18,85% del área total.

Es importante destacar luego de este análisis, la tipología con patio central, pues su alteración no repercute en cuanto a su función como punto de convergencia y distribuidor de espacios. Cabe recalcar en este sentido el papel que cumple la circulación tanto horizontal como vertical en la intervención, misma que se desarrolla entorno al patio central del inmueble, abarcando un 25,35% para corredores, vestíbulos, salas de estar y patio.

En cuanto a los niveles superiores, el uso predominante es el de alojamiento, convirtiéndose los niveles superiores exclusivamente para la convivencia de los residentes del hotel.

GRF. 133

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Tienda	Recepción
O2	A2	Zaguán	Zaguán
O3	A3	Almacén de costura	Cafetería
O4	A4	Bodega	Baño
O5	A5	Baño	Baño
O6	A6	Habitación	Cocina
O8	A7	Habitación	Baño
O8	A8	Habitación	Habitación
O9	A9	Habitación	Habitación
O9	A10	Habitación	Baño
O11	A11	Habitación	Habitación
O11	A12	Habitación	Baño
O1	A13	Tienda	lavandería-gradas
O14	A14	Patio	Patio
Primera Planta Alta			
	A15		Baño
	A16		Habitación
	A17		Bodega
	A18		Baño
	A19		Habitación

GRF. 134

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
	A20		Baño
	A21		Habitación
	A22		Baño
	A23		Habitación
	A24		Habitación
	A25		Baño
	A26		Sala de Estar
Segunda Planta Alta			
	A27		Baño
	A28		Corredor
	A29		Terraza
	A30		Bodega
	A31		Baño
	A32		Habitación
	A33		Habitación

FIG. 76



FIG. 78

FIG. 77



FIG. 79



FIG. 80

FIG. 76 Melania Barzallo, 2014. *Fachada frontal del inmueble hacia la calle Hermano Miguel, Cuenca.*

FIG. 77 Melania Barzallo, 2014. *Antiguo taller de confecciones, Cuenca.*

FIG. 78 Equipo de Trabajo, 2016. *Patio interior del inmueble luego de la intervención, Cuenca.*

FIG. 79 Equipo de Trabajo, 2016. *Prolongación de la cafetería en el patio interior, Cuenca.*

FIG. 80 Equipo de Trabajo, 2016. *Corredores superiores entorno al patio central, Cuenca.*

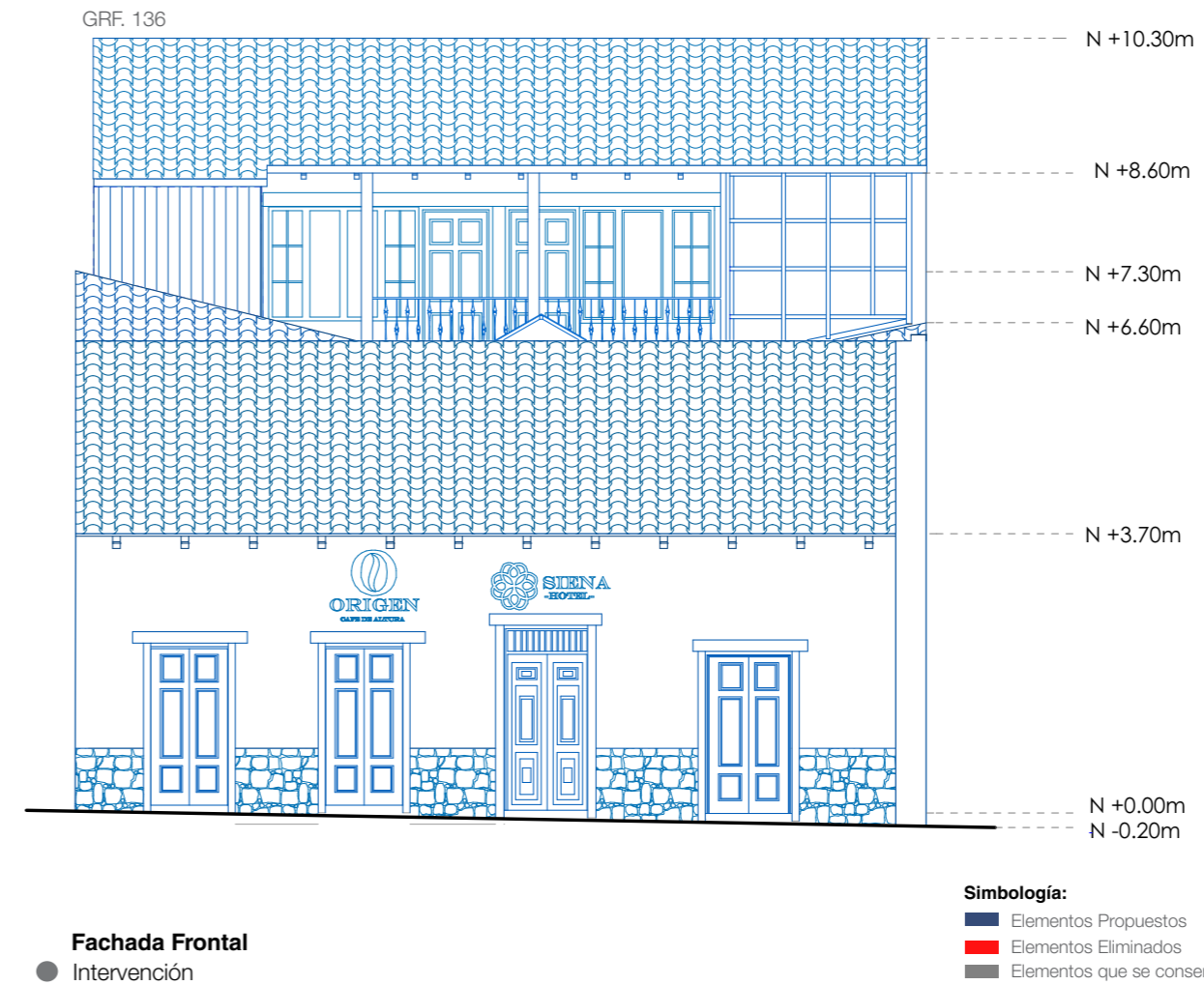


3.12.7 DESCRIPCIÓN DE FACHADAS:

En cuanto al análisis de fachadas es importante observar en el juego de planos (GRF 135-136) la permanencia de relaciones en cuanto a los ritmos establecidos por puertas y ventanas. Sin embargo, al analizar la configuración general de la crujía frontal, es evidente notar la alteración de escala que sufre la cubierta, provocada por el cambio de pendiente, cuyo resultado se debe a la incorporación de áreas útiles al interior del inmueble.

Como adición a lo antes expuesto, el bloque que conforma la fachada frontal, presentaba antes de la intervención, una marcada diferencia cromática en torno a los colores amarillo, blanco y azul, que permitía diferenciar los distintos usos presentes en el inmueble. Esta característica se encuentra resuelta en un solo elemento enlucido con una tonalidad de amarillo que unifica tanto los dos accesos al inmueble como las ventanas fijas. Se añade también la presencia de un zócalo de piedra cuya función radica en la protección de la mampostería.

Es interesante observar ciertos elementos añadidos como canecillos, dinteles y un zócalo de piedra, que



transforman la estética del inmueble. Si bien es cierto, los elementos antes mencionados no formaban parte de la edificación, estos generan un cambio drástico en la configuración de la fachada, generando visuales que benefician exclusivamente al turismo.

Similares criterios se analizan en la configuración general de los bloques. Es interesante destacar las relaciones que presenta el bloque posterior, este, al tener tres niveles, altera las relaciones morfológicas y de escala. En este bloque resalta un corredor pequeño que permite el acceso a las habitaciones superiores, bodega y terraza que se encuentran en el tercer nivel, dicho corredor toma un carácter de mirador, el cual genera amplias visuales hacia el Centro Histórico.

Es importante mencionar que durante el proceso de intervención, se realizó la reconstrucción parcial de las crujías interiores, que permitieron adaptar la cocina y cafetería, así como las áreas de servicios higiénicos de las antes mencionadas. En este sentido, se aclara que las paredes que constituyen la fachada, no fueron alteradas, dejando intacto su forma y materialidad.

3.12.8 SECCIONES:

En cuanto a los sistemas constructivos establecidos en el estado previo, responden a un sistema tradicional de muros portantes de adobe, con estructura de madera, cubierta tradicional de madera con teja artesanal asentadas sobre una cama de carrizo y barro, carpintería de madera en puertas y ventanas y pisos con baldosas de cemento.

En la intervención, estas características se ven alteradas, en primera instancia, los pisos de baldosas de cemento localizados en los pisos exteriores, son reemplazados por módulos regulares de ladrillo. En zonas concretas como baños y cocina, los pisos son reemplazados por piezas de porcelanato. Así mismo, los muros que conforman los espacios internos del inmueble son sustituidos por nuevos utilizando el adobe como material primario.

Es interesante destacar el recubrimiento de madera, utilizado para la estructura de cubierta y en elementos decorativos como dinteles y columnas. Se adiciona la utilización de columnas metálicas, recubiertas



por piezas de madera, cuya función es reforzar la estructura general del inmueble.

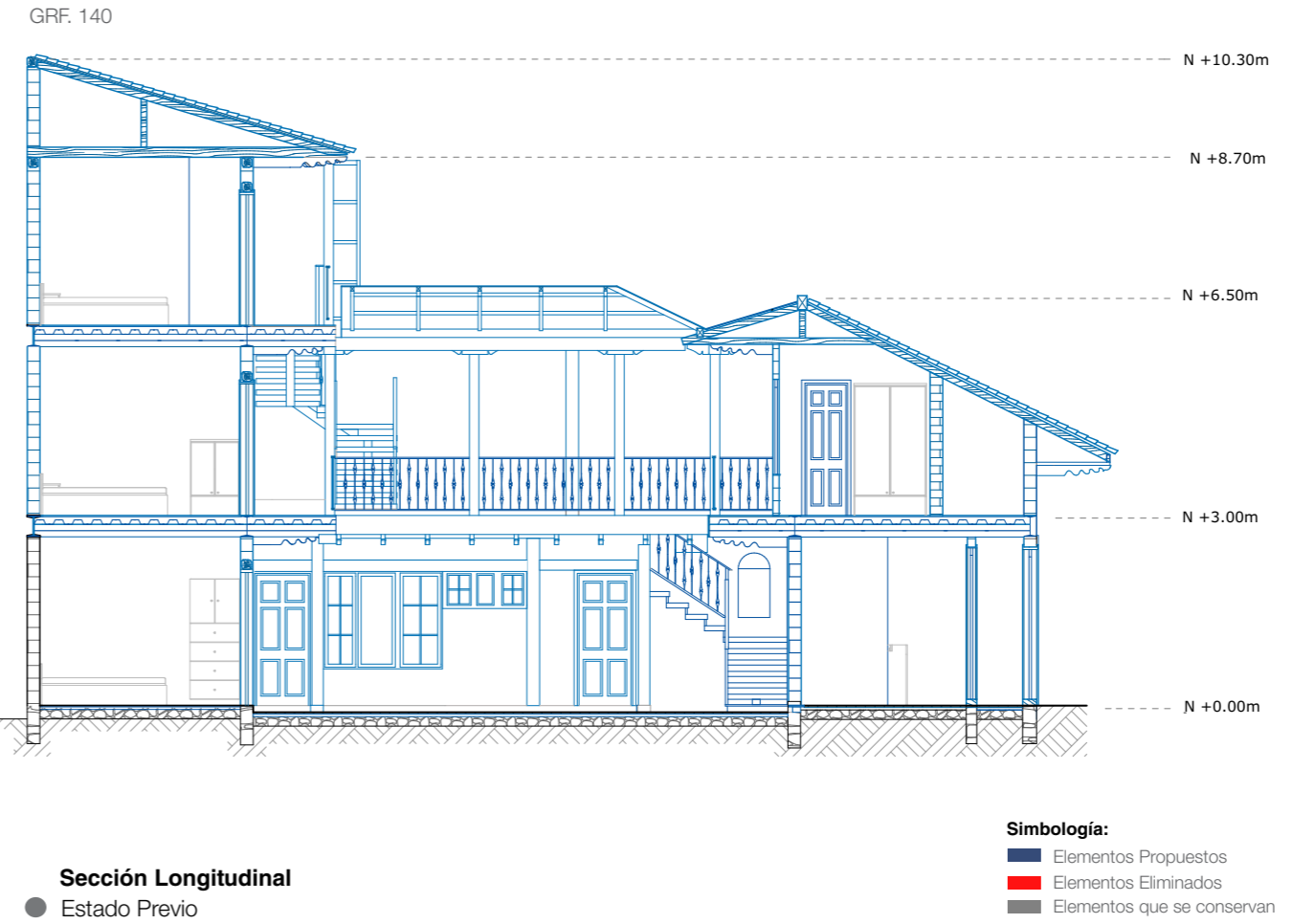
Por otro lado la estructura de la circulación vertical, presenta una solución simple, con una caja metálica central recubierta, que sirve de apoyo para la colocación de módulos de madera de 0,35cm x 1,20cm conectados mediante anclajes metálicos. De la misma manera las balaustradas instaladas en gradas y corredores superiores, están conformados por piezas de hierro forjado de color negro anclado a columnas de madera.

El sistema constructivo desarrollado en el segundo y tercer nivel, está constituido por vigas metálicas I que funcionan como vigas principales, mismas que se anclan a columnas de hormigón laterales. Sobre la estructura de la placa colaborante colocada en todo el segundo nivel, se coloca piso flotante cuyo acabado es homogéneo en toda la planta. Referente a los pisos de las zonas húmedas, la solución utilizada es colocar piezas de porcelanato.



En cuanto a los elementos de menor escala tales como canchillos y recubrimientos de madera, localizados tanto al exterior del inmueble como al interior del mismo buscan generar uniformidad estética en la intervención arquitectónica.

Se destaca la colocación de una estructura metálica con cubierta de vidrio en el tercer nivel que cubre todo el patio central, esta solución puede obedecer a un criterio cuyo objetivo se enfoca en proteger la carpintería de madera y el piso flotante ubicado en el segundo nivel, así como la protección en caso de lluvia de toda el área comercial localizada en el patio.





Consideraciones generales: Estado Previo



Formal: La relaciones formales mantienen un caracter simétrico en torno a los llenos y vacios, adicionalmente ayuda a la comprensión de la horizontalidad del tramo



Tecnológico: Utilización de técnicas tradicionales como la cubierta de madera con teja artesanal apoyada sobre una cama de carrizo y barro, mampostería de adobe y pisos de madera con enduelado de eucalipto.



Estético: Colocación de revoque en la mampostería de adobe como acabado final, la carpintería de madera se unifica en toda la edificación.

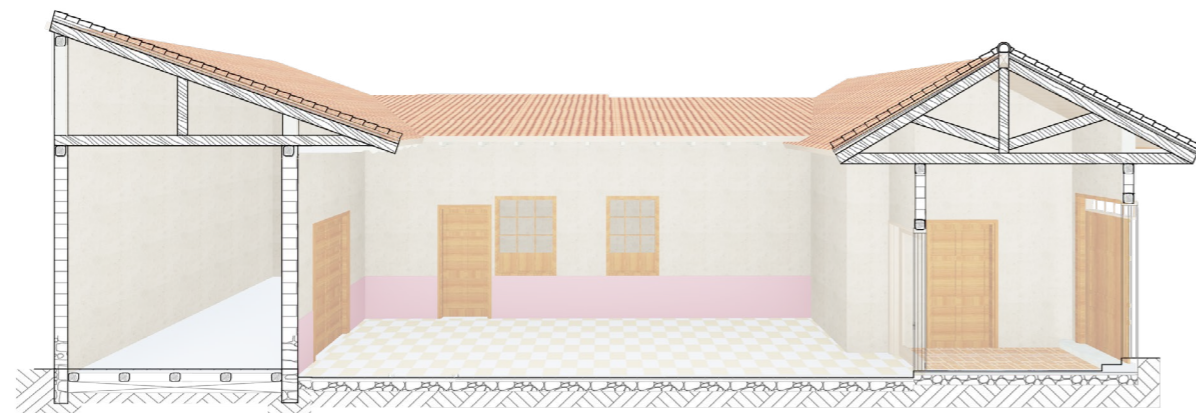


Tipológico: Distribución espacial entorno a un patio central (casa patio), este se convierte en el distribuidor principal a todas las habitaciones inmueble.



Funcional: La edificación de una sola planta se desarrolla en torno a una zona comercial localizada en el crujía frontal, mientras que las crujías posteriores son utilizadas para la distribución de las habitaciones y zonas de servicio. El patio se convierte en el punto de convergencia de todos los espacios .

GRF. 141

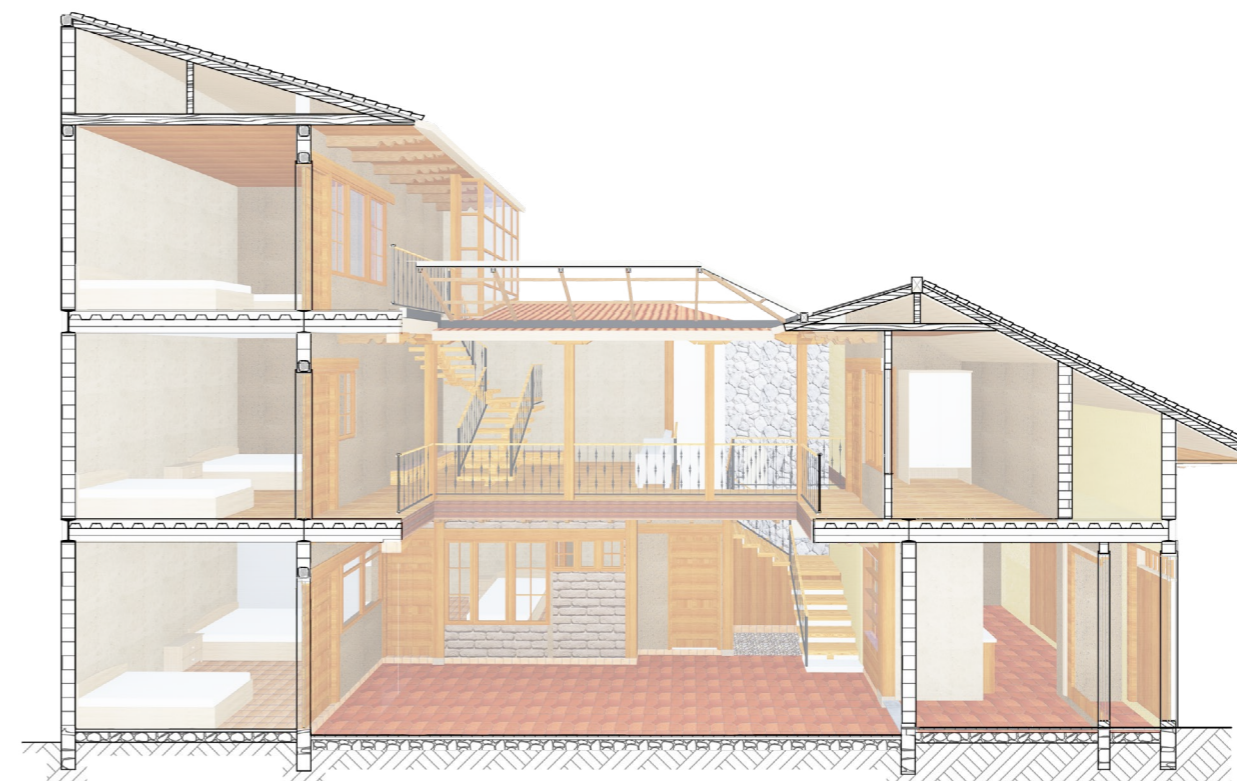


3D Sección Longitudinal

○ Estado Previo



GRF. 142



3D Sección Longitudinal

● Intervención

Consideraciones generales: Intervención



Formal: La fachada presenta relaciones simetrías, la carpintería de madera establece uniformidad en todo el inmueble. Los pisos de ladrillo presentes en el primer nivel permiten una percepción visual ordenada y homogénea.



Tecnológico: Implementación del sistema constructivo metálico para la conformación de los niveles superiores del inmueble, mampostería de adobe para la configuración espacial interna, así como la utilización de la madera para la estructura de la cubierta.



Estético: En algunas paredes se evidencia la textura natural del adobe y piedra. La madera genera una legibilidad homogénea en cuanto a elementos decorativos y carpintería en general.

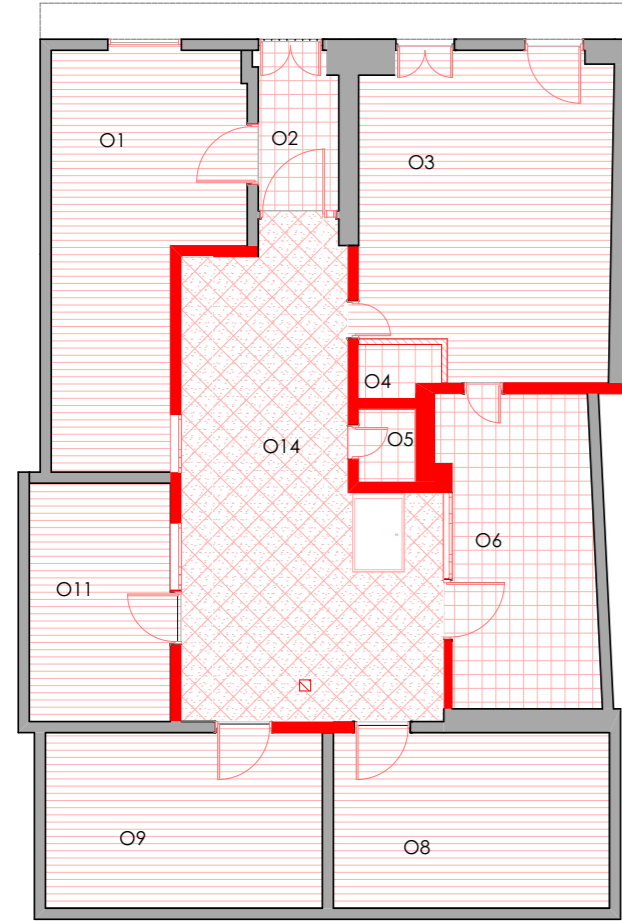


Tipológico: Distribución en torno a un patio centra cubierto, incorporación de corredores en el segundo y tercer nivel, solución típica del sistema constructivo tradicional de la ciudad.



Funcional: Las relaciones volumétricas y espaciales del inmueble permiten que las distintas habitaciones presenten una circulación ordenada y establezcan una conexión directa con el patio central.

GRF. 143

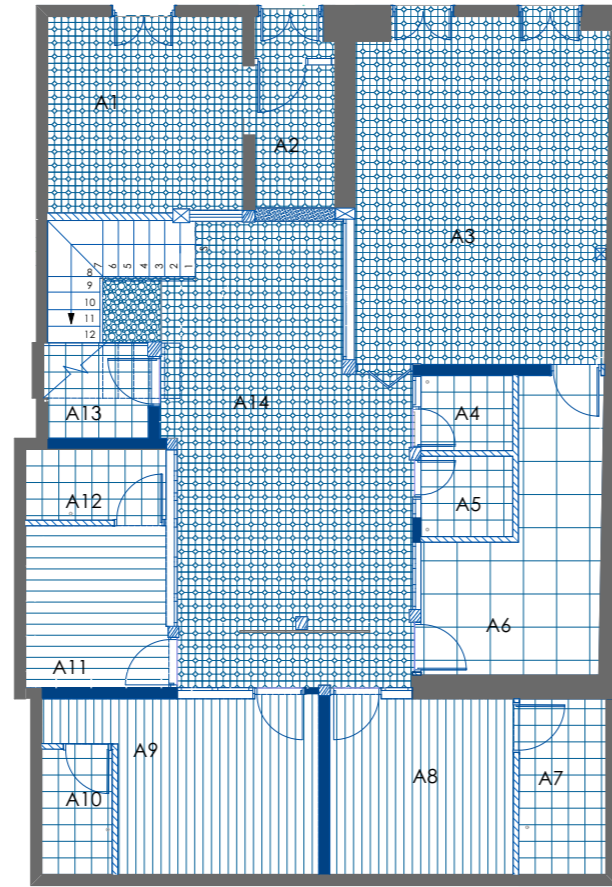


Tratamiento de pisos

- Estado Previo



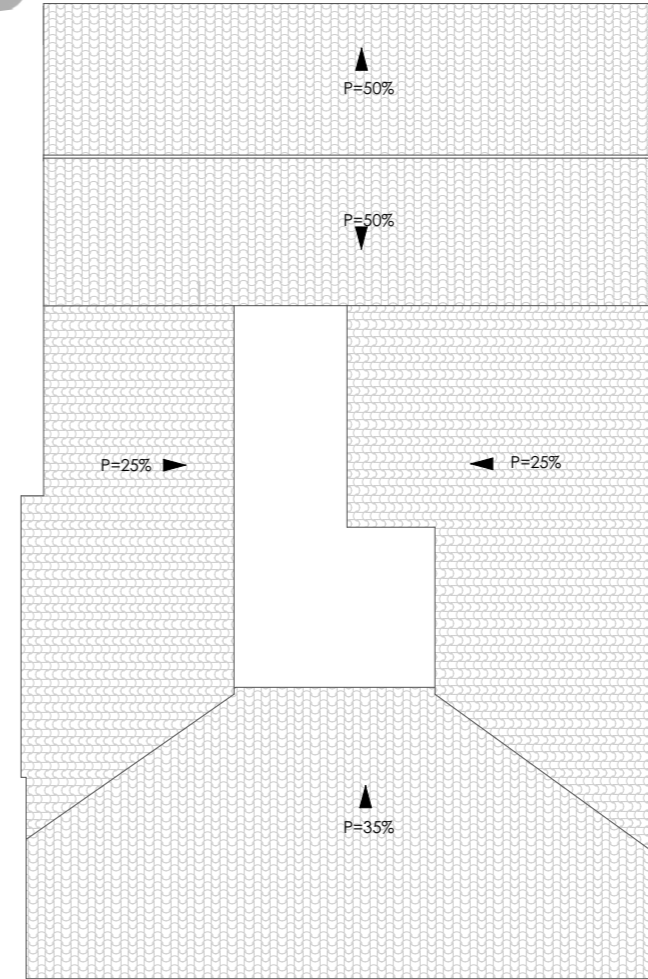
GRF. 144



Planta Baja: Tratamiento de pisos

- Intervención

GRF. 145

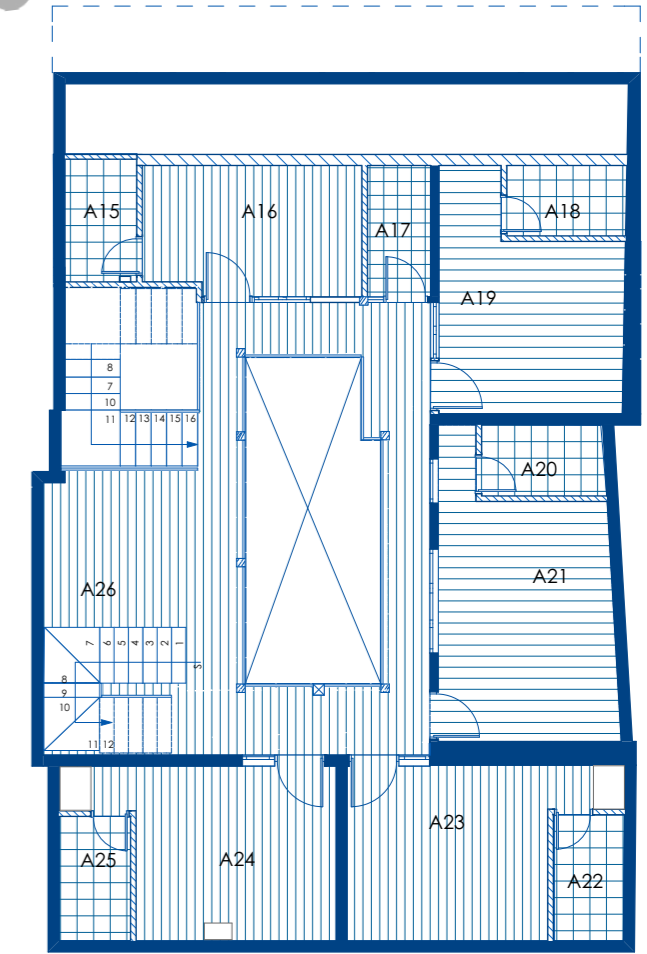


Tratamiento de pisos

- Estado Previo



GRF. 146



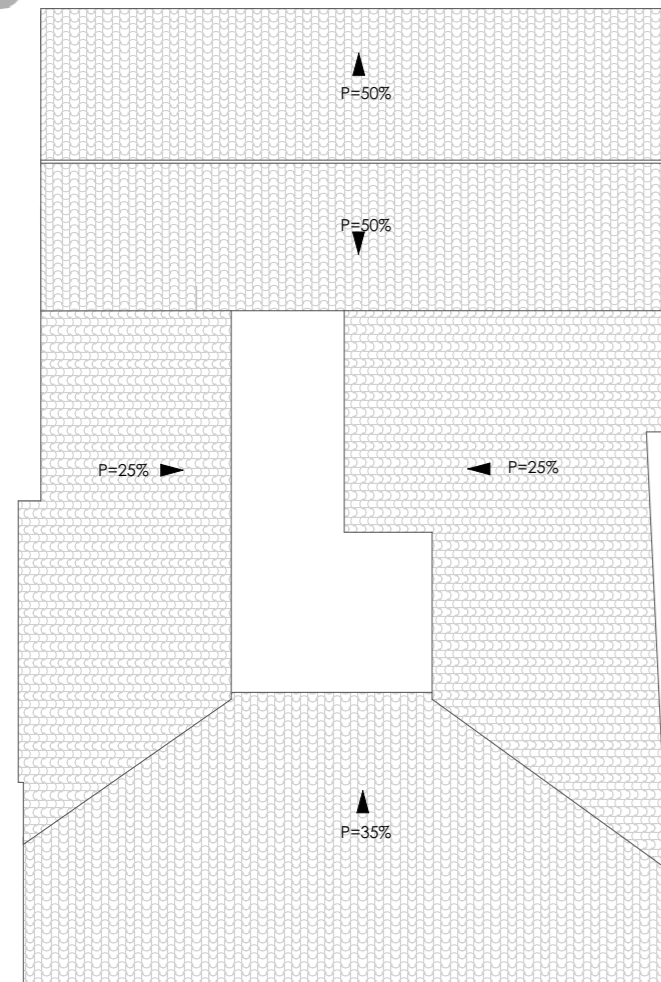
Primera Planta Alta: Tratamiento de pisos

- Intervención

Simbología:

- | | | |
|------------------------------|----------------------|-----------------------|
| ■ Elementos Propuestos | ■ Pared de adobe | ▨ Piso de porcelanato |
| ■ Elementos Eliminados | ▨ Pared de ladrillo | ▨ Piso de tierra |
| ■ Elementos que se conservan | ▨ Pared de bahareque | ▨ Piso de cerámica |

GRF. 147

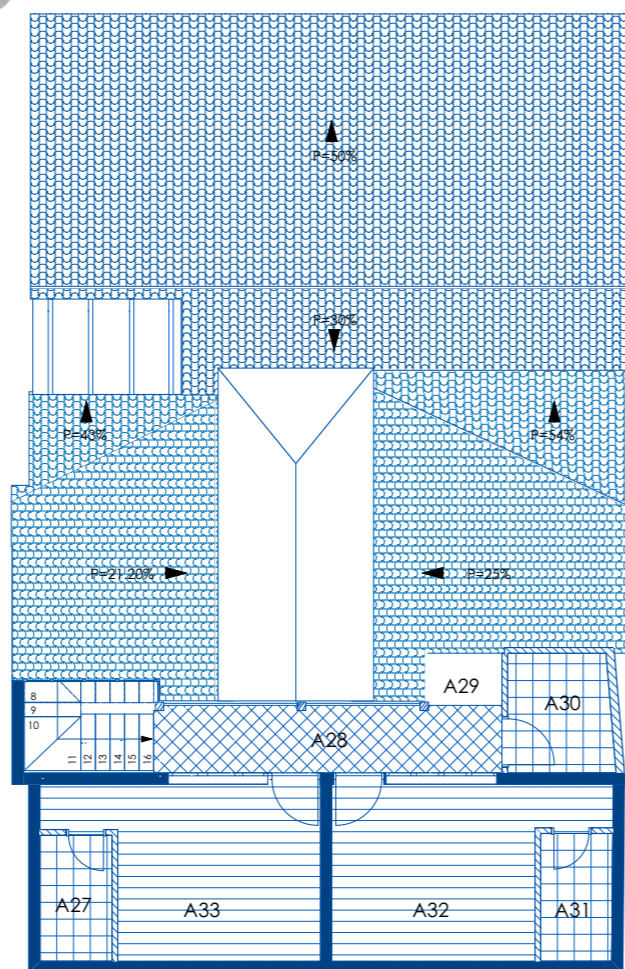


Tratamiento de pisos

○ Estado Previo



GRF. 148



Segunda Planta Alta: Tratamiento de pisos

● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque
- Piso de porcelanato
- Piso de tierra
- Piso de cerámica

3.12.9 MATERIALIDAD: ANÁLISIS DE PISOS - CIELORRASOS

Como criterio general, se eliminan todos los pisos, cielorrasos del estado previo. De igual manera la materialidad del sistema constructivo y de toda la edificación es reemplazada por materiales contemporáneos.

Se emplea ladrillo cerámico en planta baja, para zonas comunes y el patio, lo que le confiere uniformidad espacial. Las áreas de servicio y húmedas añadidas a la edificación presentan porcelanato en sus pisos.

Si bien es cierto, la materialidad de los pisos presentes en el estado previo, obedecían a soluciones tradicionales, la nueva materialidad presente en la intervención responden a las funciones que cumplen los espacios del Hotel. Es por ello que existe una pérdida de los atributos existentes en los pisos de madera, ladrillo y baldosa en estado original, así como de los cielorrasos de tabla con tapajunta y barro- carrizo.

Es interesante destacar la eliminación del enduelado de madera existente en el estado previo, reemplazado por piso flotante en todas las habitaciones.

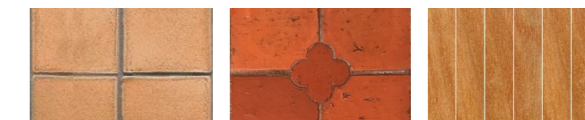
Materiales actuales presentes en la edificación

Paredes y recubrimientos



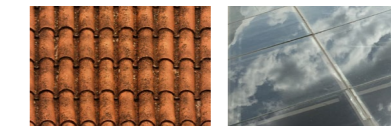
Piedra labrada Revoque Adobe Piedra

Pisos



Ladrillo 20cm x 20cm Ladrillo 20cm x 20cm Piso Flotante

Cubiertas



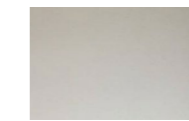
Teja Artesanal Vidrio con estructura metálica

Carpinterías



Recubrimiento de Madera Madera

Cielorrasos



Estuco



En el caso de los niveles superiores, se emplea piso flotante, adicionando el porcelanato en las áreas de servicio.

En cuanto al tercer nivel, se evidencia la utilización de módulos de ladrillo de 15cm x 15cm colocados en el corredor y terraza.

Para concluir, es indispensable describir la importancia que los cielorrasos tenían en el estado previo, pues la mayoría de ellos estaban conformados por barro-carrizo, solución tradicional típicas de la arquitectura cuencana.

En este sentido, la intervención no propone la conservación de esta solución, y resuelve los cielosrrasos utilizando planchas de estuco liso.

Adicionalmente se recalca la utilización de tabla con tapajunta en los aleros generados por los corredores en el segundo y tercer nivel.

GRF. 149

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Duela de eucalipto	Ladrillo
O2	A2	Baldosa de cemento	Ladrillo
O3	A3	Duela de eucalipto	Ladrillo
O4	A4	Baldosa de Cemento	Porcelanato
O5	A5	Baldosa de Cemento	Porcelanato
O6	A6	Baldosa de cemento	Porcelanato
O8	A7	Duela de eucalipto	Porcelanato
O8	A8	Duela de eucalipto	Piso Flotante
O9	A9	Duela de eucalipto	Piso Flotante
O9	A10	Duela de eucalipto	Porcelanato
O11	A11	Duela de eucalipto	Piso Flotante
O11	A12	Duela de eucalipto	Porcelanato
O1	A13	Duela de eucalipto	Porcelanato
O14	A14	Baldosa de cemento	Ladrillo
Primera Planta Alta			
	A15		Porcelanato
	A16		Piso Flotante
	A17		Porcelanato
	A18		Porcelanato
	A19		Piso Flotante

GRF. 150

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
	A20		Porcelanato
	A21		Piso Flotante
	A22		Porcelanato
	A23		Piso Flotante
	A24		Piso Flotante
	A25		Porcelanato
	A26		Piso Flotante
Segunda Planta Alta			
	A27		Porcelanato
	A28		Ladrillo
	A29		Porcelanato
	A30		Porcelanato
	A31		Porcelanato
	A32		Piso Flotante
	A33		Piso Flotante

GRF. 151

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Barro - carrizo	Estuco
O2	A2	Tabla con tapajunta	Estuco
O3	A3	Barro - carrizo	Estuco
O4	A4	Barro - carrizo	Estuco
O5	A5	Barro - carrizo	Estuco
O6	A6	Barro - carrizo	Estuco
O8	A7	Tabla con tapajunta	Estuco
O8	A8	Tabla con tapajunta	Estuco
O9	A9	Tabla con tapajunta	Estuco
O9	A10	Tabla con tapajunta	Estuco
O11	A11	Barro - carrizo	Estuco
O11	A12	Barro - carrizo	Estuco
O1	A13	Barro - carrizo	Estuco
O14	A14		Vidrio
Primera Planta Alta			
	A15		Estuco
	A16		Estuco
	A17		Estuco
	A18		Estuco
	A19		Estuco

GRF. 152

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
	A20		Estuco
	A21		Estuco
	A22		Estuco
	A23		Estuco
	A24		Estuco
	A25		Estuco
	A26		Estuco
Segunda Planta Alta			
	A27		Estuco
	A28		Estuco
	A29		Estuco
	A30		Estuco
	A31		Estuco
	A32		Estuco
	A33		Estuco

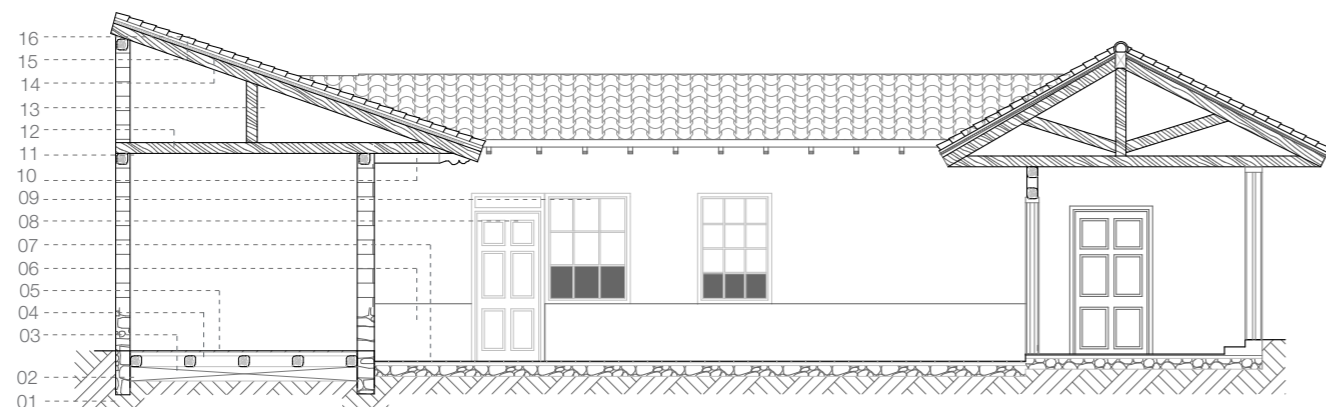




Sección A-A' Estado Previo

- 01 Tierra apisonada
- 02 Cimiento de barro y canto rodado
- 03 Cámara de aire
- 04 Vigas de piso 12cm x 14cm
- 05 Duelas de madera de 11cm y e=2cm
- 06 Zócalo con champeado de cemento
- 07 Piso con baldosa decorativa de cemento
- 08 Puerta de madera h=2.3m
- 09 Ventana de madera h=1.55m
- 10 Canecillo de madera tallado
- 11 Viga solera 14cm x 16cm
- 12 Tirante de eucalipto 14cm x 12cm
- 13 Tocho de madera 10cm x 10cm
- 14 Par de madera 12cm x 14cm
- 15 Enchacado de carrizo
- 16 Teja artesanal

GRF 153



● Sección Constructiva
Estado Previo

Sección A-A' Intervención

- 01 Tierra compactada
- 02 Cimiento de canto rodado
- 03 Replanteo de piedra e=15cm
- 04 Chapa de Hormigón simple e=5cm
- 05 Piso flotante
- 06 Muro de adobe e=20cm
- 07 Puerta de madera h=2,10m
- 08 Puerta de madera h=2,10m
- 09 Columna metálica 2C 200X100X6 mm recubierta de madera
- 10 Canecillo de madera tallado
- 11 Dintel de madera 20cm x 20cm
- 12 Cielorraso liso con planchas de yeso
- 13 Correa 1G 100X50X15X3mm
- 14 Viga I IPN 340x137x12.2x18.3mm
- 15 Placa colaborante h=12cm
- 16 Piso flotante
- 17 Balastrada de hierro forjado
- 18 Puerta de madera h=2,10m
- 19 Dintel de madera 20cm x 20cm
- 20 Cielorraso liso con planchas de yeso
- 21 Correa 1G 100X50X15X3mm
- 22 Placa colaborante h=12cm
- 23 Piso flotante
- 24 Cubierta de vidrio con estructura metálica
- 25 Carpintería de madera
- 26 Viga solera 14cm x 16cm
- 27 Tirante de eucalipto 14cm x 16cm
- 28 Tocho de madera 10cm x 10cm
- 29 Par de madera 12cm x 14cm
- 30 Tiras de madera de 4cm x 5cm
- 31 Plancha de zinc
- 32 Teja artesanal

GRF 154



○ Sección Constructiva
Intervención





3.12.10 Transformaciones

El análisis del caso de estudio 3: Hotel Siena, representa el conjunto de acciones cuyas afecciones alteran la configuración morfológica del inmueble en gran medida. Se han encontrado 193 adecuaciones que están relacionadas en su mayoría al factor tecnológico.

En este sentido, el 84.45% de las acciones realizadas en el inmueble representan alteraciones en torno a los criterios estructural, tecnológico y material dentro del inmueble. Entre ellas destacan el reemplazo de pisos de madera por piezas de ladrillo artesanal, aberturas en muros de adobe, reemplazo y colocación de carpinterías de madera, reemplazo de cielorrasos de barro-carrizo y tabla con tapajuntas por estuco, así como la construcción de núcleo de gradas, colocación de estructuras metálicas y la construcción de nuevas mamposterías de ladrillo y muros de adobe.

Estas acciones, como se evidencia en el análisis arquitectónico alteran las relaciones tipológicas, morfológicas y de escala, perdiendo gran parte de las características tradicionales de la vivienda modesta del centro histórico de la ciudad.

Sin embargo, su implementación obedece a una propuesta de intervención, enfocada en la incorporación de nuevas habitaciones para el uso establecido, Hotel.

Es importante mencionar la implementación de nuevas carpinterías de madera tanto en puertas como ventanas. Estas adecuaciones, mantienen un criterio formal, al generar una sola unidad visual de los elementos que conforman el espacio interior.

En este mismo sentido, las acciones cuyo resultado altera el carácter estético del inmueble, abarcan el 21.76%, siendo estas, los referidos a los acabados de pisos con piezas de ladrillo, colocadas en el patio central, así como duelas de eucalipto, colocadas en los corredores de los niveles superiores. De la misma manera, la carpintería como ya se mencionó, ayuda a mantener la unidad estética del bien.

En cuanto a las adecuaciones funcionales, estas representan el 16.58% de las acciones realizadas en el inmueble, la importancia de estas acciones, se enfoca principalmente en la adaptación de zonas húmedas como baños y lavanderías, en las que se adecúan piezas sanitarias e instalaciones hidrosanitarias, por otro lado, destacan la incorporación de estructuras metálicas con cubierta de vidrio, colocadas en el patio, como protección al interior del mismo y en el núcleo de gradas del primer nivel, como tragaluz.

Es interesante destacar la reinterpretación de materiales tradicionales como el adobe y las estructuras de madera para construcción de las nuevas cubiertas. Estas atribuciones, pese a formar parte de un nuevo

nivel adicionado al inmueble, buscan guardar relación con la materialidad de la arquitectura tradicional de la ciudad.

De la identificación de acciones que permiten la adecuación del nuevo uso, se deja en claro, la gran cantidad de acciones adaptativas realizadas, las cuales se transforman en infraestructura necesaria para cumplir con un determinado uso.

Es necesario mencionar en este sentido, la necesidad de una evaluación previa de ciertas adaptaciones a nuevos usos, las cuales impliquen un cambio drástico de los inmuebles, cuyo resultado afecten los valores patrimoniales del inmueble.

3.12.11 Análisis FODA

A partir del análisis FODA, es posible reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

En el caso del Hotel Siena, las principales debilidades encontradas están asociadas a la pérdida de valores, y a una falta de utilización de los recursos existentes previos a la intervención.

La intervención no potencia los atributos patrimoniales existentes ni las cualidades de la edificación, al contrario son reemplazadas por una arquitectura nueva.

La reinterpretación de materiales se considera una fortaleza, debido a que busca guardar relación con el entorno en el que se encuentra, de igual manera la distribución del nuevo uso que se desarrolla en torno al patio, lo que permite la conservación de esta tipología relevante en el CHC.

En este caso el inmueble patrimonial se vuelve una fuente de recursos para personas locales que implantan su negocio en el Centro Histórico, genera oportunidades para el desarrollo económico del sector.

Como ya se mencionó en otros casos de estudio, la inclusión desordenada de comercios turísticos, puede ocasionar Centros Históricos que funcionan únicamente como museos.

GRF. 155

FODA	
Fortalezas	Oportunidades
<ul style="list-style-type: none"> • La intervención busca la reinterpretación de materiales tradicionales al interior del inmueble. • Los recursos económicos generados por el nuevo uso benefician a la población local. • Se mantiene la tipología de casa-patio, que contribuye a la conservación de un rasgo característico en la arquitectura tradicional del CHC. • Se emplea las características de la arquitectura tradicional, como atractivo para el beneficio turístico, tales como la implementación de canecillos, monterillas y ornamentos de madera que realzan la calidad estética del bien. 	<ul style="list-style-type: none"> • El Hotel se ubica en un sector, que se está volviendo altamente turístico, lo que contribuye al crecimiento económico del lugar.
Debilidades	Amenazas
<ul style="list-style-type: none"> • La intervención provocó una pérdida de atributos patrimoniales, tanto de portales, como de carpinterías de madera y técnicas tradicionales de tapajuntas y barro-carrizo. • La arquitectura contemporánea no se integra con la tradicional, al contrario la reemplaza, provocando una alteración grave en la disposición espacial del inmueble. • Los cambios realizados afectan de manera permanente al inmueble. 	<ul style="list-style-type: none"> • La inclusión de negocios turísticos en el centro histórico de la ciudad, está eliminando la vivienda y los usos relacionados con la misma, generando edificaciones altamente comerciales. • La falta de reversibilidad puede ser una limitante en cuanto a futuras adaptaciones e incorporaciones espaciales.

GRF. 155 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro Análisis FODA*, Cuenca.



GRF. 156

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
Planta Baja						
O1	A1	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso de ladrillo			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Abertura en muro de adobe	Construcción de mampostería de ladrillo			
			Construcción de muros de adobe			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Colocación de columnas metálicas			
			Colocación de dinteles en puertas y ventanas			
			Construcción de núcleo de gradas y lavandería			
O2	A2	Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de piso de ladrillo			
		Eliminación de carpintería de madera (puerta principal)	Colocación de carpintería de madera (puerta)			
			Colocación de dinteles en puerta			
			Colocación de puerta de madera y vidrio			
O3	A3	Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso de ladrillo			
		Abertura en muro de adobe	Construcción de muros de adobe			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Incorporación de columnas metálicas			
			Colocación de dinteles en puertas y ventanas			
O4	A4	Eliminación de mampostería de ladrillo	Construcción de mampostería de ladrillo			
		Eliminación de muro de adobe	Construcción de mampostería de ladrillo			
		Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
O5	A5	Eliminación de muro de adobe	Construcción de mampostería de ladrillo			
		Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño			
		Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
			Colocación de columnas metálicas			
O6	A6	Eliminación de muro de adobe				
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles de madera			
		Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielo raso de estuco			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina			
			Construcción del mesón de cocina			

Representación:

- Transformación Funcional
- Transformación Tecnológico
- Transformación Estético

GRF. 156 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca



GRF. 157

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
O8	A7	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
			Construcción de mampostería de ladrillo			
			Colocación de carpintería de madera (puertas)			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
O8	A8	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso flotante			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles			
		Eliminación de muro de adobe	Construcción de muros de adobe			
			Colocación de columnas metálicas			
O9	A9	Eliminación de muro de adobe	Construcción de muros de adobe			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso flotante			
			Colocación de columnas metálicas			
O9	A10	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de tabla con tapajunta	Colocación de cielorraso de estuco			
			Construcción de mampostería de ladrillo			
			Colocación de carpintería de madera (puertas)			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
O11	A11	Eliminación de muro de adobe	Construcción de muros de adobe			
		Eliminación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles			
		Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso flotante			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Colocación de columnas metálicas			
O11	A12	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de porcelanato			
		Eliminación de cielorraso de barro - carrizo	Colocación de cielorraso de estuco			
			Colocación de carpintería de madera (puerta)			
			Construcción de mampostería de ladrillo			
			Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño			
			Colocación de piezas sanitarias			
O14	A14	Eliminación de tanque de lavado				
		Eliminación de piso de baldosa de cemento	Colocación de piso de ladrillo			
		Eliminación de columnas de madera				
		Eliminación de canchillos				
			Colocación de estructura metálica con cubierta de vidrio			

GRF. 157 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca



GRF. 158

TRANSFORMACIONES FÍSICAS			
Espacios	Estado Previo	Estado Actual	
Primera Planta Alta			F T E
A15		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de muros de adobe	
		Colocación de porcelanato	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de carpintería de madera (puertas)	
		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño	
		Colocación de piezas sanitarias	
		Colocación de piso de ladrillo	
A16		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de mampostería de ladrillo	
		Construcción de muros de adobe	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles	
		Colocación de piso flotante	
		Colocación de columnas metálicas	
		Colocación de cielorraso de estuco	
A17		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de mampostería de ladrillo	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de porcelanato	
A18 A20 A22 A25		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de mampostería de ladrillo	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de porcelanato	
A19 A21 A23 A24		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de muros de adobe	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles	
		Colocación de piso flotante	
		Colocación de cielorraso de estuco	
A26		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de núcleo de gradas y lavandería	
		Colocación de piso flotante	
		Colocación de columnas metálicas	
		Colocación de columnas de madera	
		Incorporación de balaustradas de hierro forjado	

GRF. 158 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca

Representación:

- Transformación Funcional
- Transformación Tecnológico
- Transformación Estético



GRF. 159

TRANSFORMACIONES FÍSICAS			
Espacios	Estado Previo	Estado Actual	
Segunda Planta Alta			F T E
A27 A31		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de mampostería de ladrillo	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas)	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de porcelanato	
		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de baño	
		Colocación de piezas sanitarias	
		Colocación de piso de ladrillo	
A32 A33		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Construcción de muros de adobe	
		Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) con dinteles	
		Colocación de piso flotante	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de columnas metálicas	
A28		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Colocación de piso de ladrillo	
		Incorporación de balaustradas de hierro forjado	
		Colocación de columnas de madera	
A29		Construcción de entrepiso de estructura metálica	
		Colocación de piso de porcelanato	
		Incorporación de balaustradas de hierro forjado	
		Colocación de cielorraso de tabla con tapajunta	
A30		Construcción de mampostería de ladrillo	
		Colocación de carpintería de madera (puertas)	
		Colocación de cielorraso de estuco	
		Colocación de piso de porcelanato	

GRF. 159 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca



3.12.12 Lectura Hsitorico-Crítica

Macro:

Histórico: La edificación corresponde al año de 1939, presenta rasgos de la arquitectura vernácula tradicional casa-patio, identificada como un tipo de edificación sencilla, con patio central, que poseía tiendas en su planta baja, mismas albergaban talleres de oficios artesanales, tales como zapateros, hojalateros etc.

Arquitectónico-Estético: Su composición de fachada configura parte del Paisaje Urbano Histórico de Cuenca. Manteniendo relaciones formales entorno a simetría, ritmos y proporciones. Sin embargo, las relaciones de escala son alteradas, en los bloques posteriores del inmueble.

Cultural: En la memoria colectiva, a nivel de fachada, se reconoce como edificación representativa de la arquitectura tradicional cuencana.

Económico-Sostenibilidad: Se genera un beneficio económico al emplear arquitectura existente y adaptarla para nuevos usos.

Meso:

Económico-Sinergia: La implantación de un servicio de alojamiento, aumenta la incidencia de comercios

dedicados al turismo en esta zona, lo que provoca también un aumento de la dinámica en esta área.

Micro:

Histórico: La edificación es representativa de la arquitectura tradicional de los barrios obreros, lo cual se refleja en su fachada.

Económico: Representa un beneficio económico para los propietarios del inmueble.

En el caso del Hotel Siena, la intervención para la adaptación al nuevo uso únicamente conserva la distribución de los espacios en torno al patio cubierto. La configuración espacial interna se ve afectada, ya que se implementan dos niveles de construcción.

Los valores económicos se ven incrementados debido a los beneficios que generan los nuevos negocios para los propietarios y para el barrio.

En cuanto al aspecto arquitectónico-tecnológico, se presenta una pérdida de valores durante la intervención, el sistema constructivo tradicional de muros portantes, se ve reemplazado por un sistema estructural de acero recubierto con madera que se complementa con mampostería de adobe que funciona únicamente como relleno.

Se eliminan elementos de la arquitectura tradicional vernácula, como el portal en planta baja, la carpintería original, pisos y cielos rasos de barro y carrizo, que se ven reemplazados por elementos decorativos que simulan una arquitectura tradicional. Es importante recalcar, que muchas veces el deterioro es empleado como factor para justificar las intervenciones en edificaciones patrimoniales, sin embargo eso no significa que la edificación no tenga valor, sino que requiere de un mayor esfuerzo para recuperar estos atributos.

En el caso del Hotel Siena, existe una contraposición de criterios, ya que se pierden muchos de los valores patrimoniales, sin embargo los elementos que simulan una arquitectura tradicional tienen un impacto visual positivo en los turistas lo que genera beneficios económicos.

Otro de los fenómenos que es visible en el CHC, es la conservación intacta de la fachada y las alteraciones que se generan al interior, en el caso de Siena la fachada conserva su proporción original, con relación llenos vacíos, sin embargo al interior se presenta toda una nueva edificación. Lo que genera que exista conservación únicamente a nivel de fachada.

Por último es necesario establecer usos compatibles para cada edificación patrimonial, ya que en este caso la adaptación al uso de alojamiento requiere demasiada infraestructura.



GRF. 160

VALORACIÓN				
ACTORES	VALOR	BENEFICIARIO	DESCRIPCIÓN DEL VALOR	ATRIBUTO
Equipo de Trabajo	Histórico	Ciudad	La edificación presenta rasgos de una arquitectura cuencana perteneciente a los barrios obreros.	Edificaciones de una sola planta, (taller-vivienda), con habitaciones (tiendas), dedicadas al trabajo de los artesanos.
	Histórico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de la tipología "casa patio" típica del Centro Histórico de Cuenca.	Las habitaciones y espacios, se se distribuyen en torno al patio.
	Arquitectónico	Ciudad	La edificación con sus características de escala y morfología aporta uniformidad al tramo.	Se manifiesta en la relación de llenos- vacíos, así como en la escala y ritmo presente en sus vanos.
	Tecnológico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de transmisión de conocimientos sobre sistemas constructivos tradicionales.	-El sistema constructivo de muros portantes de adobe y columnas de madera. -Muros de bahareque -Cubiertas inclinadas con estructura de madera y teja.
	Tecnológico	Barrio	La edificación presenta elementos representativos de la arquitectura tradicional.	-Cielo raso de barro y carrizo. -Portal al interior -Columnas de madera -Carpintería de madera -Canecillos -Columnas de madera
	Uso- Función	Barrio	Las tiendas de la edificación estaban ocupadas por oficios artesanales como sastres, zapateros, que antes caracterizaban el barrio.	Las tiendas estaban ocupadas por un sastre y una zapatería.
	Económico	Propietarios	La edificación genera un ingreso económico para los dueños actuales.	El uso actual genera ingresos económicos por el actual hotel.
	Uso-Función		La ubicación de la edificación en el sector, potencia el uso comercial y turístico que se está fomentando en la zona.	El uso actual de alojamiento turístico.

GRF. 160 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro de identificación de valores y atributos en el inmueble, Cuenca



FIG. 81



FIG. 81 Melania Barzalto, 2016. *Escala, proporsión y carpintería en fachada*, Cuenca.

FIG. 82



FIG. 82 Melania Barzalto, 2016. *Patio interior*, Cuenca.

FIG. 83



FIG. 83 Melania Barzalto, 2016. *Portal de la cruja posterior*, Cuenca.

FIG. 84 Melania Barzalto, 2016. *Patio interior*, Cuenca.

FIG. 85 Melania Barzalto, 2016. *Canecillos en las cubiertas de las crujias posterior y laterales entorno al patio central*, Cuenca.

FIG. 86 Melania Barzalto, 2016. *Estructura interior de la cubierta*,



FIG. 84



FIG. 85



FIG. 86

FIG. 87



FIG. 87 Equipo de Trabajo, 2016. *Escala, proporsión y carpintería nueva en fachada*, Cuenca.

FIG. 88

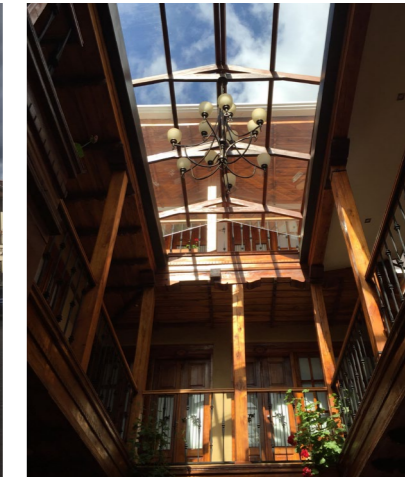


FIG. 88 Equipo de Trabajo, 2016. *Patio interior*, Cuenca.

FIG. 89



FIG. 89 Equipo de Trabajo, 2016. *Balcón de la segunda planta alta*, Cuenca.

FIG. 90 Equipo de Trabajo, 2016. *Corredores de la primera planta alta*, Cuenca.

FIG. 91 Equipo de Trabajo, 2016. *Vista interior de las columnas, canecillos y pisos*, Cuenca.

FIG. 92 Equipo de Trabajo, 2016. *Columna de madera y basa de piedra*, Cuenca.



FIG. 90



FIG. 91



FIG. 92





3.12.13 CONCLUSIONES: HOTEL SIENA

La intervención realizada en el Hotel Siena, permitió reconocer aquellas acciones cuyo resultado altere las relaciones morfológicas y de escala de los bienes patrimoniales. El análisis demuestra en primera instancia, que los cambios en cuanto a los niveles de la edificación, alteran la configuración espacial interna, afectando los valores morfológicos intrínsecos en el inmueble y su relación en cuanto a escala y proporciones con el contexto inmediato.

Es importante destacar la presencia del patio interno en el inmueble, considerado como un espacio cuya vinculación a la arquitectura tradicional del centro histórico, es muy evidente en muchas de las edificaciones. A partir de esta afirmación, los usos espaciales entorno al patio, han ido cambiando desde los años 80s y 90s en el inmueble, siendo imprescindible entender las alteraciones físicas, tecnológicas y espaciales a partir de estos años.

Resulta interesante destacar que dichas alteraciones parten de acciones en su mayoría de mantenimiento o decorativas, relacionadas con la colocación de baldosas de cemento para pisos o champeados para el zócalo del patio interior.

La pérdida de elementos patrimoniales relevantes, no se evidencia hasta el resultado de la intervención, cuyas

transformaciones tecnológicas, funcionales y estéticas modifican la constitución espacial del inmueble.

Adicionalmente se destaca que la pérdida total del carácter de vivienda unifamiliar y usos comerciales de zapatería y tienda de abarrotes, que mantenía el inmueble en su estado previo, misma que pasa a formar parte de un uso hotelero enfocado exclusivamente al comercio y al turismo.

El análisis deja en claro que los cambios y alteraciones espaciales resultantes del proceso de intervención evidencian una clara pérdida de valores patrimoniales. Si bien es cierto, la afirmación antes mencionada abarca un panorama destructivo, es interesante destacar por otro lado la relación del nuevo uso en torno al sector económico, turístico y social, pues la intervención busca generar beneficios estrictamente económicos y turísticos.

Otra de las observaciones encontradas en el análisis es la utilización de materiales contemporáneos durante el proceso constructivo en la intervención, pues en él, se inserta sistema estructural metálico. Es interesante destacar la permanencia del muro de adobe como solución para la constitución de los espacios en los niveles incorporados, así mismo se destaca la utilización de la estructura de madera para la conformación de las cubiertas.

En este sentido, la utilización del ladrillo en los pisos, principalmente en el primer nivel, toma importancia, pues su utilización aporta cualidades estéticas importantes en los espacios interiores.

Los resultados obtenidos en este análisis, permite entender cuáles son las pérdidas y beneficios generados con un nivel de alteración elevado. El caso de estudio Hotel Siena, evidencia este tipo de alteraciones, las cuales permiten entender los beneficios encontrados tanto espacialmente, como aquellas pérdidas que alteran la disposición de bloques, estructuras y elementos culturales atribuidos al entorno patrimonial. La importancia de este análisis, permitió entender los procesos de transformación por los cuales puede pasar un bien patrimonial, alterando casi todos sus componentes culturales, sin embargo, el resultado del mismo, permite sustraer todas aquellas acciones que demuestran una adecuación favorable con los valores encontrados en el inmueble.

De esta manera, el aprendizaje de aquellas acciones adaptativas, permiten encontrar similitudes respecto a soluciones formales y tecnológicas, así como aquellas transformaciones que alteran drásticamente la configuración del inmueble.



CASO DE ESTUDIO 4: HOSTAL YACUMAMA

Valor Arquitectónico B (VAR B)

APROXIMACIÓN AL USO ACTUAL

FIG. 94



Propietario: Sra. María Elena Serrano Ledesma

Ubicación: Luis Cordero 5-66 entre Honorato Vásquez y Juan Jaramillo

Año de intervención: 2013

Uso original: Vivienda

Uso previo a la intervención: Instituto de Idiomas (CEDEI), picantería y Lounge-Bar

Uso actual: Bar - Hostal

Valoración arquitectónica: Valor Arquitectónico B (var B)

Tipo de intervención: Rehabilitación

FIG 93 Equipo de trabajo, 2016. *Hostal Yacumama, patio posterior*, Cuenca.

FIG 94 Equipo de trabajo, 2016. *Núcleo de gradas, hostal Yacumama*, Cuenca.

3.13.1 RESEÑA HISTÓRICA

La edificación data de finales del XIX. No existen referencias sobre propietarios previos al Sr. José Antonio Serrano.

En el año de 1907, el Sr. José Antonio Serrano, propietario de la edificación ubicada en la calle Carabobo (actual calle Luis Cordero), establece un contrato de renta vitalicia por la casa de habitación con su hija Ma. Mercedes Serrano, en la escritura de este año se señala el valor de la casa como de 1000 sucres.²³

*[...] una casa de habitación situada en la calle Carabobo a su hija legítima Ma. Mercedes con la condición de que el otorgante ha de tener durante su vida el derecho de uso y habitación con esta señorita, ella como única dueña de todos los muebles y existencias cualesquiera que sean su valor, pasan a propiedad de la Srta. Serrano. Dicha señorita pagará 10 sucres por mes hasta el fallecimiento de este señor [...]*²⁴

En el año de 1945, con el Sr. José Antonio Serrano ya fallecido, los Señores Amadeo Páez y su esposa María Mercedes Serrano venden por el valor de 60.000 sucres una casa de habitación a los Señores Alfonso Serrano Ledesma y su esposa María Esther Moreira Intriago.²⁵

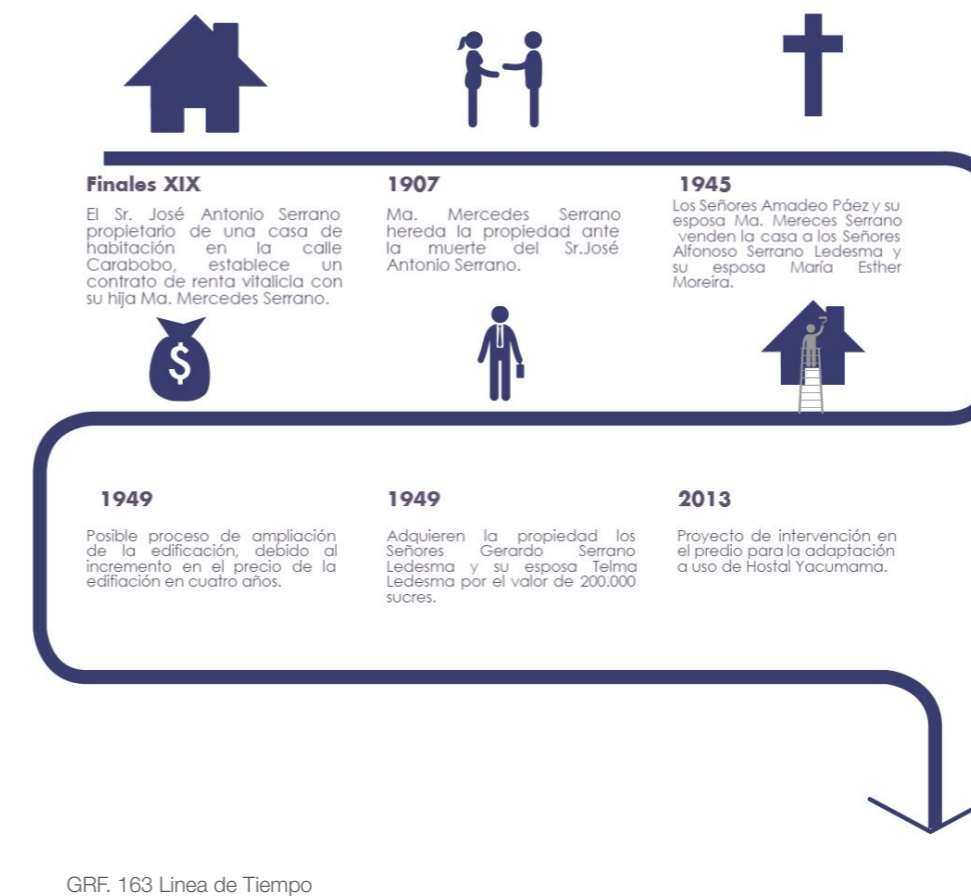




FIG. 95



No existe forma de rastrear cómo se adquirió la propiedad o en qué fecha se construyó específicamente.

En el año de 1949, los cónyuges Alfonso Serrano Ledesma y María Esther Moreira Intriago, venden una casa de habitación y su respectiva área a los Señores Gerardo Serrano Ledesma y su esposa Telma Ledesma por el valor de 200.000 sucres.²⁶ No se obtienen datos exactos sobre las fechas de construcción y ampliación de la edificación sin embargo al notar el incremento

del valor de la propiedad en un lapso de cuatro años 1945-1949, se puede tener como hipótesis que durante estos años la edificación creció notablemente, a más de considerar que para la época el costo de la edificación era bastante alto.

Actualmente la edificación le pertenece a la Sra. María Elena Ledesma quien a su vez renta el lugar para el funcionamiento de la Hostal Yacumama.

23. Gabriela Orquera, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

24. Escritura de 1908, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

25. Escritura de 1945, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

26. Escritura del 15 de Septiembre de 1949, Notario Dr. Carlos Humberto Palacios, Centro Documental del Registro de la propiedad.

3.13.2 MORFOLOGÍA, TIPOLOGIA Y ESCALA

Estado Previo

La edificación presenta una tipología con patios interiores conformada por tres volúmenes, el primero de dos niveles con frente hacia la calle Luis Cordero, el segundo de tres niveles con dos patios laterales y el tercero con dos niveles.

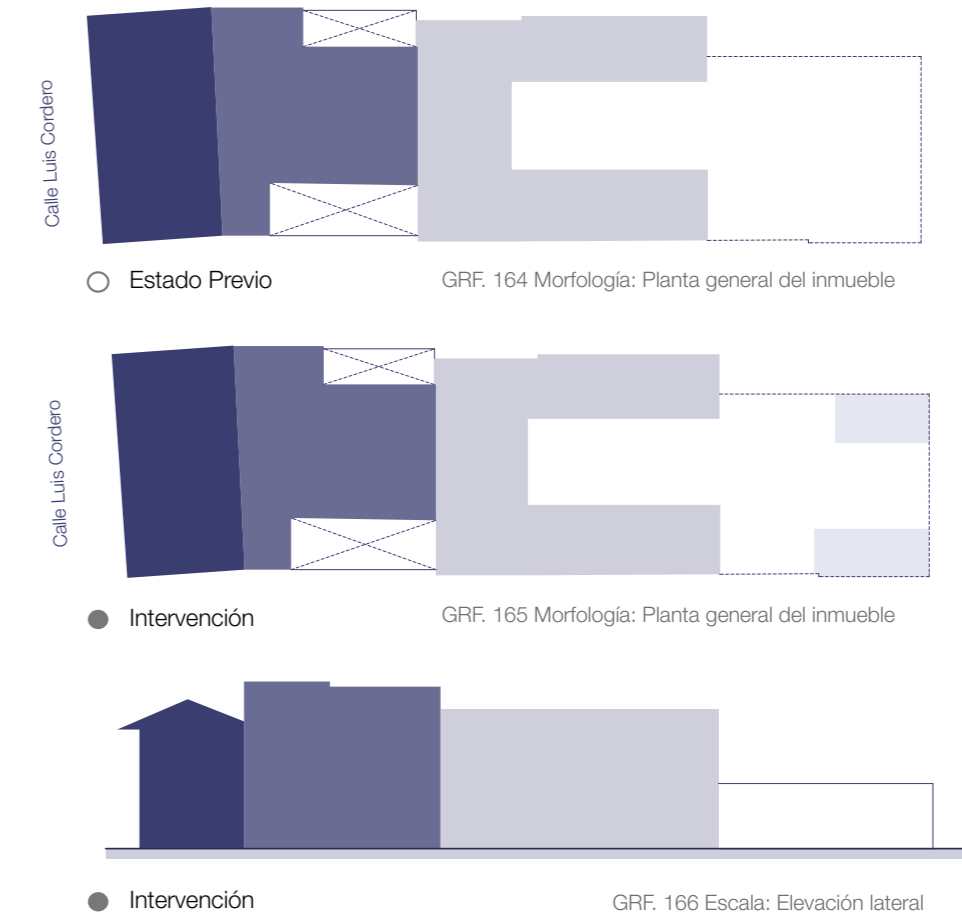
Los tres volúmenes se desarrollan en torno a los patios laterales y el patio posterior. Los patios son necesarios para la iluminación y ventilación de los espacios interiores.

Se destaca además los dos niveles en la crujía frontal, lo que ayuda a mantener la uniformidad en la escala del tramo.

Intervención:

A diferencia de los demás casos de estudio, esta intervención no presenta cambios morfológicos, por ende su intervención no altera la disposición espacial del bloque general enfocando exclusivamente la adaptación del nuevo uso a espacios ya construidos.

Al no alterar la morfología de la edificación, los valores intrínsecos en ella no se ven alterados; desde este punto de vista, la intervención respeta la integridad





del bien en todo su conjunto, dejando intacto los volúmenes que conforman la edificación.

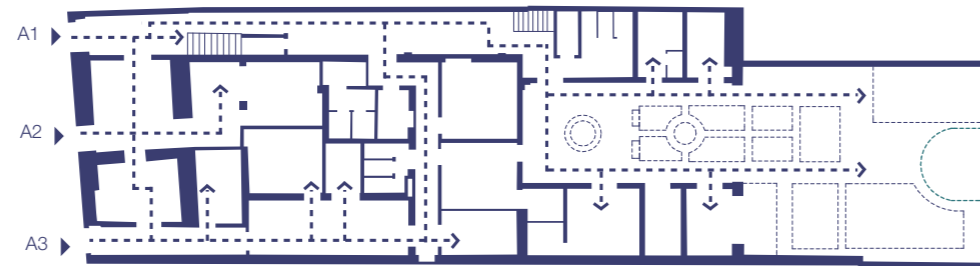
3.13.3 CIRCULACIÓN

Estado previo:

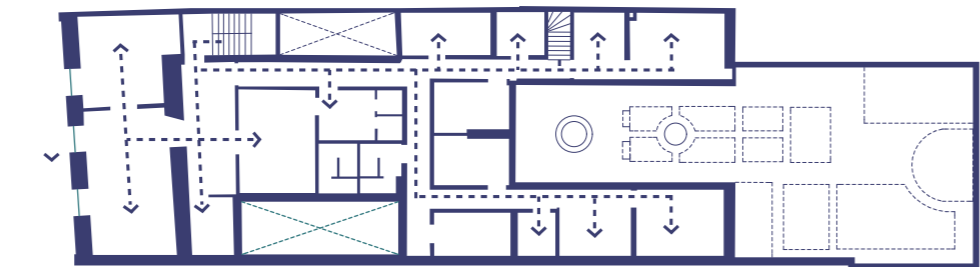
La edificación presenta tres accesos, el primer acceso (A1), establece la conexión directa con las aulas del instituto de Idiomas CEDEI, el segundo acceso (A2), se comunica con un local comercial establecido en gran parte de la crujía frontal del inmueble, y el tercer acceso (A3) permite el ingreso a un lounge-bar. Estos tres accesos, definen una circulación única y exclusiva para cada uso propuesto en el inmueble.

Es interesante el resultado del análisis de circulación en planta baja, en el que se evidencia las escasas relaciones y conexiones de estos tres espacios. De este análisis, se destaca la utilización del primer patio lateral para uso exclusivo del Instituto Educativo, mientras que el segundo patio lateral, se transforma en una zona privada utilizado para el Lounge-Bar.

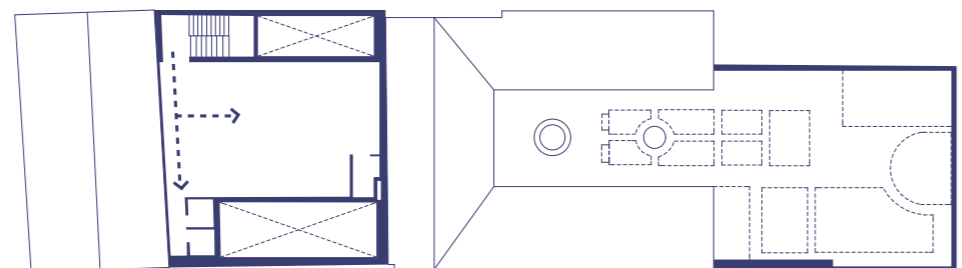
La circulación de los niveles superiores a través de dos núcleos de gradas ubicados en uno de los corredores laterales de la planta baja, conectan los diferentes niveles de la edificación.



GRF. 167 Planta Baja



GRF. 168 Primera Planta Alta



GRF. 169 Segunda Planta Alta

● Intervención

Es importante señalar que la circulación en los niveles superiores se resuelve simplemente como distribuidor de espacios hacia todas las habitaciones del inmueble.

Intervención:

La circulación en la nueva intervención no incorpora cambios importantes, sin embargo existen liberaciones de algunas barreras espaciales, que generan nuevas conexiones de circulación entre algunas zonas (Bar-Cafetería y patio lateral) anteriormente cerradas.

A esto se suma una circulación directa a través del acceso 1, hacia el patio posterior, mismo que se utiliza para fiestas y eventos culturales en días festivos.

Otro aspecto que se añade en la intervención es la colocación de verjas de acero en todas las puertas del inmueble, pese a que la circulación se desenvuelve en todos los espacios y permite el recorrido de las diferentes zonas, este elemento es un añadido más que se incorporó en la intervención por motivos relacionados con la seguridad del local.

FIG. 95 Equipo de trabajo, 2016. *Vista posterior del inmueble*, Cuenca.

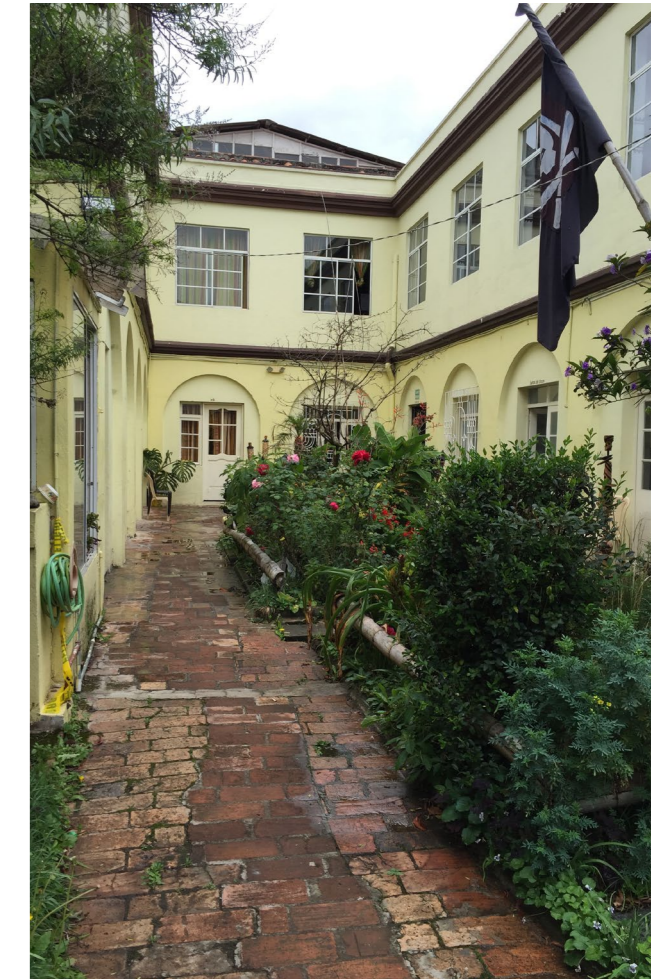
FIG. 96 Equipo de trabajo, 2016. *Corredores interiores del hostel*, Cuenca.

FIG. 97 Equipo de trabajo, 2016. *Patio Posterior de ladrillo*, Cuenca.

FIG. 96



FIG. 97





3.13.4 CRITERIOS DE INTERVENCION:

Uso: El proyecto se plantea como una readecuación, en el que se propone dos usos, el primero, un bar-cafetería ubicado en la parte frontal del inmueble, y el segundo un hostel, adaptado a los espacios posteriores y niveles superiores.

Para el proceso de adaptación, se añaden tabiquerías específicamente en las zonas de baños. De la misma manera si incorpora mobiliario en todas las habitaciones, necesarias para el funcionamiento del uso propuesto.

El proyecto a través de la readecuación, busca unificar todas las zonas del inmueble a través de un uso general que no deteriore los espacios internos. En este sentido el Bar-cafetería pasa a formar parte de los servicios que el hostel brinda a los residentes.

Por último el patio posterior es utilizado como zona de juegos y recreación para los residentes del hostel, se plantea en este sentido una barbacoa y un espacio para skateboard. Además se respeta en su totalidad la vegetación existente en la parte posterior del predio.



Liberación De tabiques usados como elementos divisores de ambientes.



Reversibilidad: Incorporación de tabiques en las áreas húmedas para conformar cubículos con duchas en los dos primeros niveles, y un baño en el tercer nivel.



Mantenimiento: Pintura en la fachada frontal y limpieza de la carpintería exterior, reemplazo de bajantes de aguas lluvias, así como limpieza periódica de pisos de baldosa.



Sustitución: De pisos en zonas específicas como: pasillos internos en planta baja y una habitación adecuada para un espacio social.



Complementos y adiciones: Incorporación de estructuras reversibles en el patio posterior, ornamentos en la fachada frontal, pinturas decorativas en el interior del inmueble, áreas complementarias para duchas, y bodegas.

3.13.5 DESCRIPCIÓN ARQUITECTONICA:

Planta Baja:

Uno de los criterios para la adaptación al nuevo uso fue la reutilización de los espacios que conformaban el inmueble. Esto se visualiza en los conjuntos de planos (GRF 170-171) que evidencian una mínima integración de elementos.

Como ya se mencionó anteriormente la intervención busca unificar los espacios, es por este motivo que todas las barreras espaciales colocadas en algunas zonas (los relacionados a Bar-Lounge) fueron eliminados.

El resultado de esta acción termina con un espacio amplio y continuo, conformado por tres habitaciones que juntas conforman un Bar-cafetería ubicado en la primera crujía del inmueble. Como acotación se añade que este espacio está separado de las habitaciones del hostel, por motivos de seguridad.

Desde el primer acceso (A1), a través del zaguán, se ingresa a las distintas habitaciones del hostel. Cabe recalcar que el ingreso a estos espacios cuenta con dos puertas eléctricas que controlan el ingreso y salida de los residentes de las habitaciones del inmueble.

Adicionalmente, los espacios posteriores al bar-cafetería están consolidados en áreas de servicio,

zonas húmedas y algunas habitaciones del hostel.

Las habitaciones están compuestas por dos tipos, la primera y más completa que incluye el espacio de dormitorio y su baño privado para habitaciones individuales, y el segundo tipo, en la que se adaptan camas y closets para habitaciones comunes, en algunos casos literas.

Por otro lado resulta interesante observar que el núcleo de zonas húmedas y de servicio en los dos primeros niveles se encuentra en la zona central de la edificación. Las nuevas incorporaciones que se agregan para duchas, utiliza este núcleo central para adaptar las instalaciones hidrosanitarias a los nuevos espacios.

Primera Planta Alta:

En este nivel, se encuentran la mayoría de los espacios destinados al hostel, estas habitaciones en su mayoría presenta espacios con iluminación directa, salas de lectura y baños comunes.

Aunque el resultado de la adaptación, a simple vista sea la incorporación de mobiliario, varias zonas húmedas, han sido agregados mediante tabiques reversibles, sin embargo aunque estos cambios no representan alteraciones físicas representativas incluyen instalaciones hidrosanitarias.



Por otro lado la disposición de las habitaciones es variable, en este sentido se plantean habitaciones individuales y comunes.

Segunda Planta Alta:

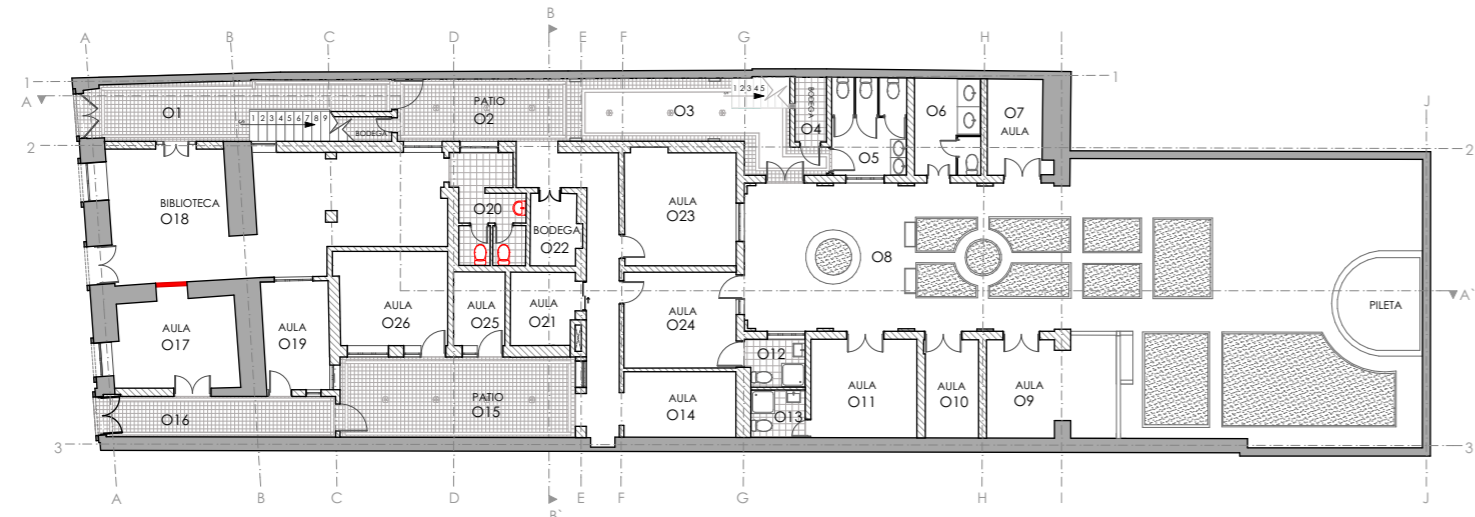
La segunda planta alta enfoca su uso a un espacio común y de lectura, con un baño en la parte lateral.

Previo a la intervención, este espacio era destinado para un aula de computación, uso acoplado al instituto de idiomas CEDEI para la enseñanza e investigación.

Paralelamente se adecuó un espacio designado a calefones y ductos, es importante recalcar la seguridad con que cuenta este espacio, pues las soluciones espaciales cumplen con los requerimientos para este uso. Con este fin, se implementa una malla mosquetera en el marco de las ventanas en lugar de vidrio, que permite la circulación constante de aire.

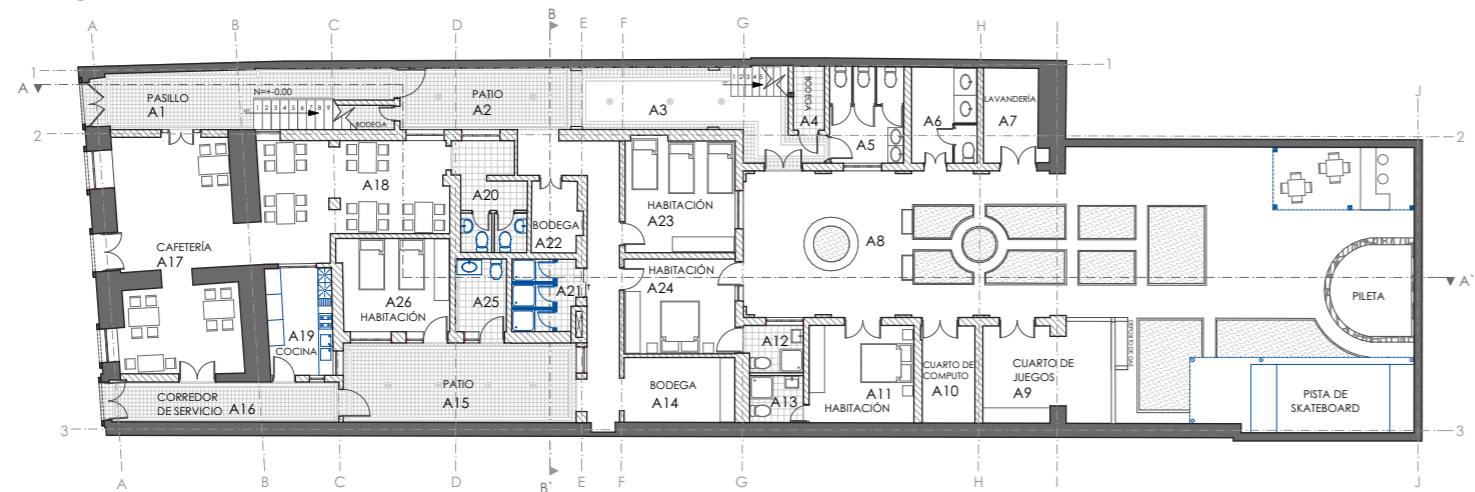
Cubiertas:

Respecto a las cubiertas, su estructura se mantiene intacta, sin embargo se evidencia un cambio en la parte posterior del inmueble, en el que se ubican los espacios de barbacoa y skateboard, se destaca de este análisis que dichas cubiertas no afectan la morfología general del inmueble.



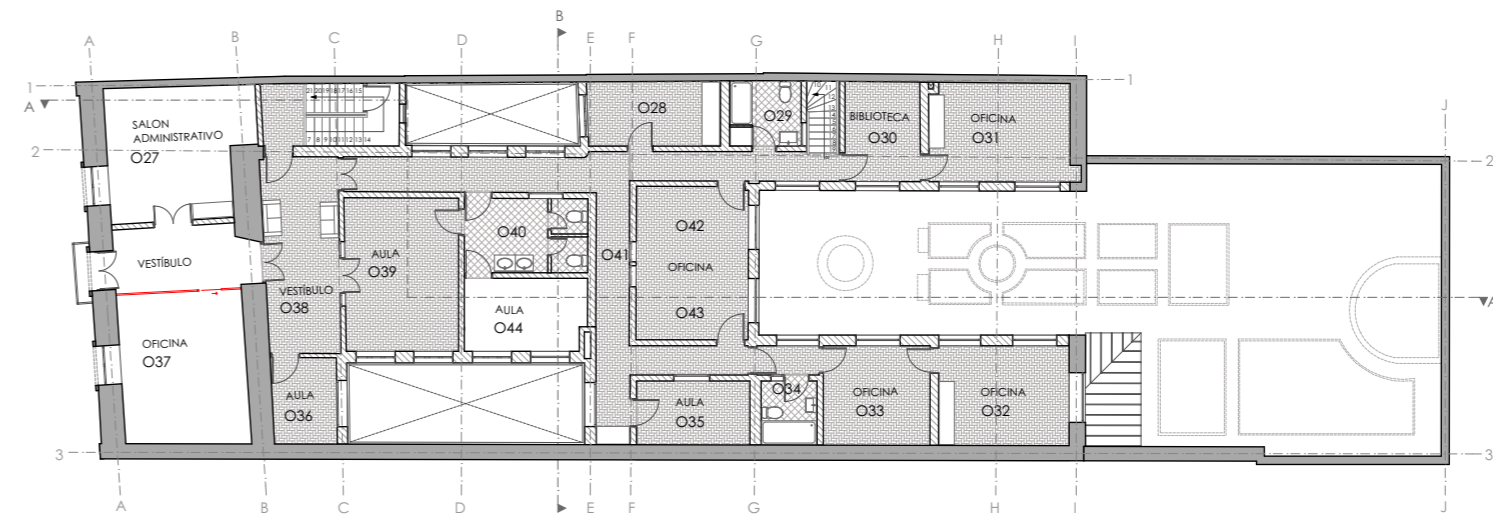
Planta Baja
○ Estado Previo

GRF. 170



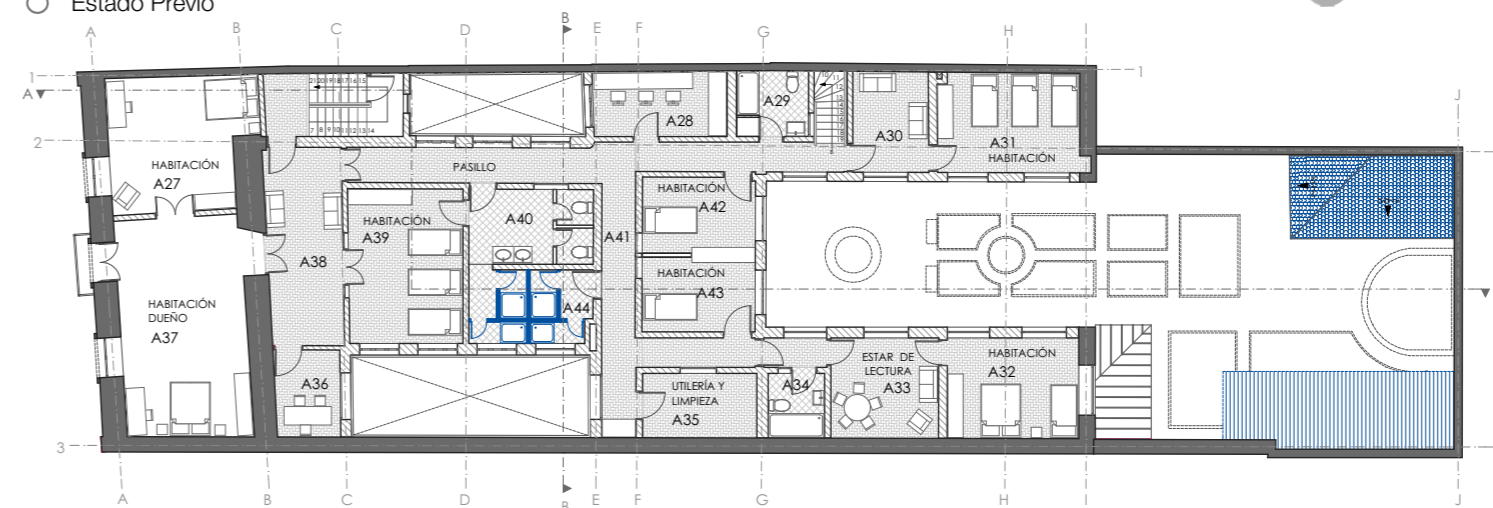
Planta Baja
● Intervención

GRF. 171



Primera Planta Alta
○ Estado Previo

GRF. 172

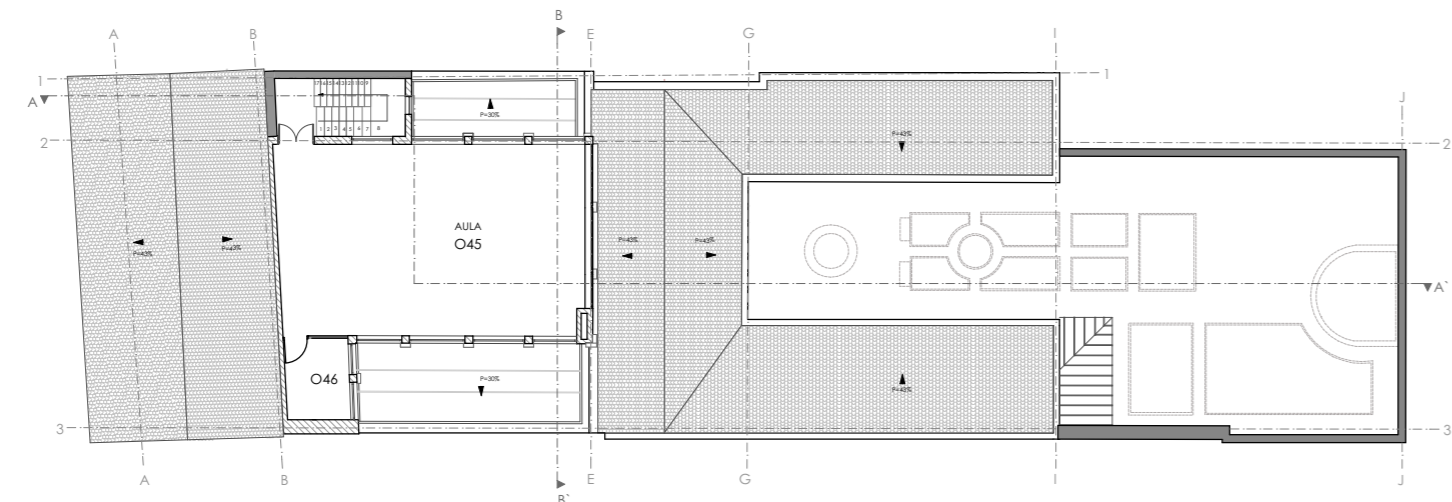


Primera Planta Alta
● Intervención

GRF. 173

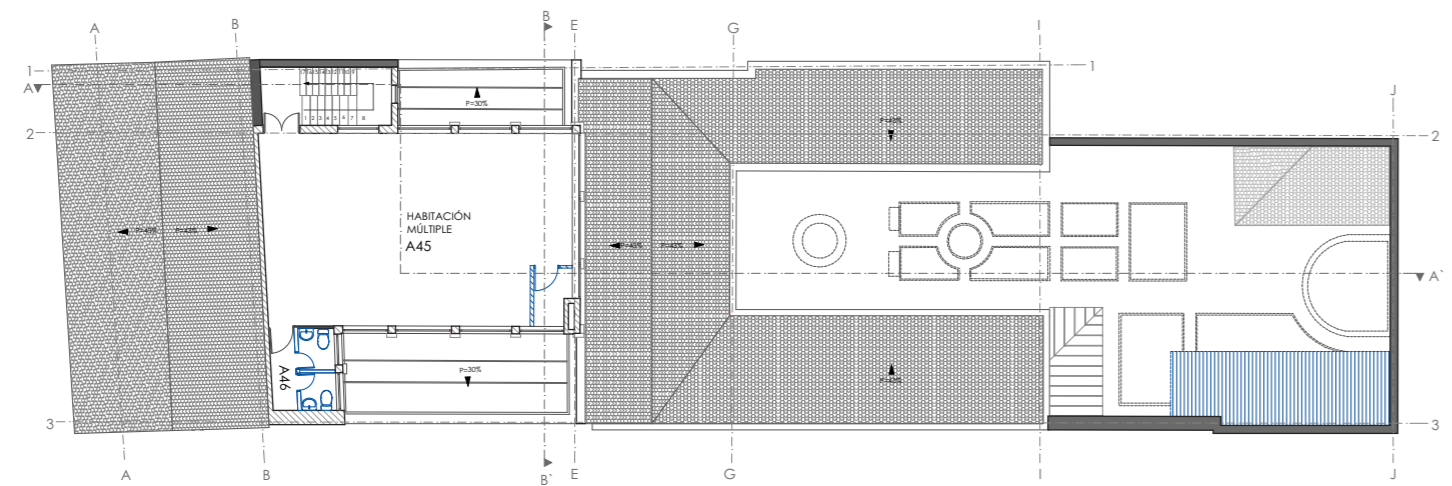


- Simbología:**
- Elementos Propuestos
 - Elementos Eliminados
 - Elementos que se conservan
 - Pared de adobe
 - Pared de ladrillo
 - Pared de bahareque



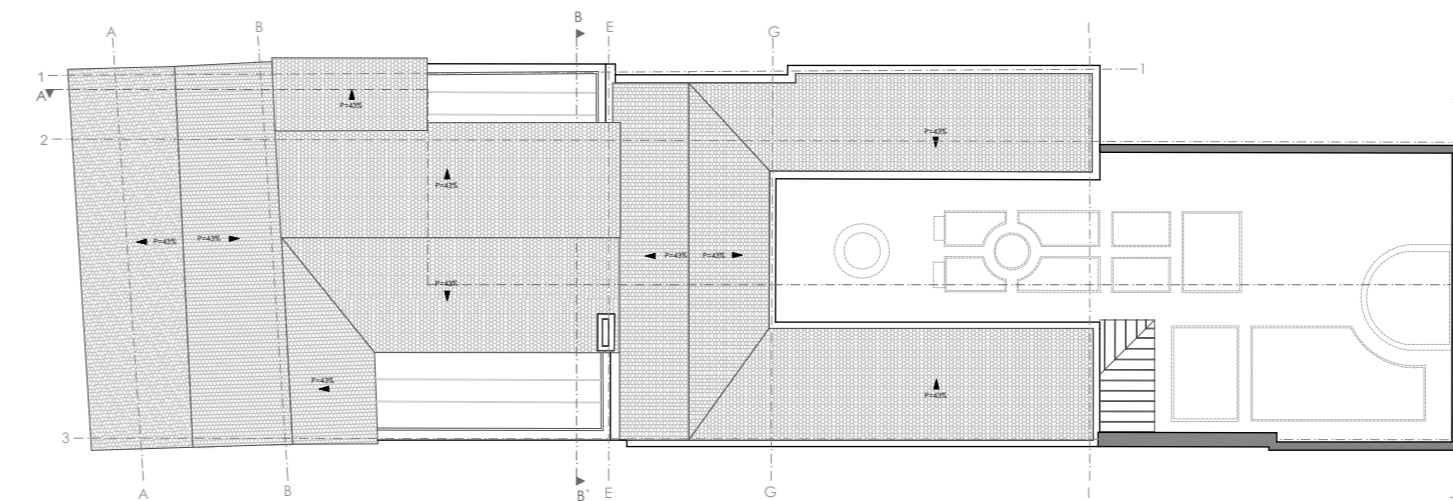
Segunda Planta Alta
○ Estado Previo

GRF. 174



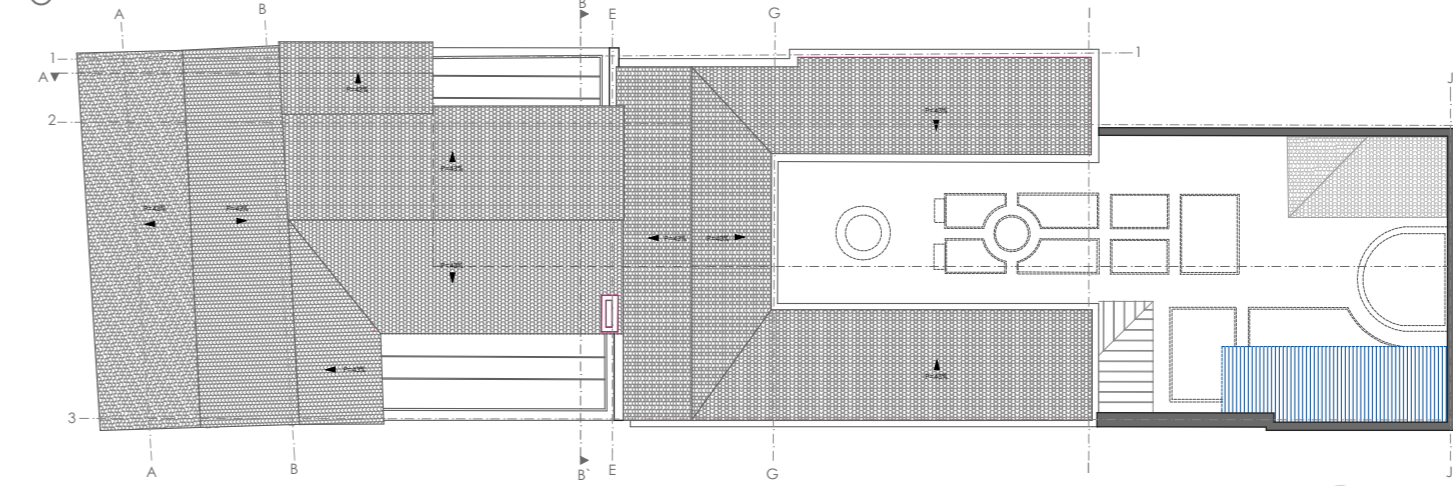
Segunda Planta Alta
● Intervención

GRF. 175



Cubiertas
○ Estado Previo

GRF. 176



Cubiertas
● Intervención

GRF. 177



Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque

3.13.6 ANÁLISIS FUNCIONAL: COMPARACIÓN DE USOS

La edificación previo a la intervención contaba con tres usos principales, el primero y predominante el centro académico de lenguas CEDEI, cuyas instalaciones ocupaban los tres niveles del inmueble. El segundo una picantería ubicada en la crujía frontal, y un lounge Bar localizado en el patio lateral de la edificación, cuyo único ingreso era por el acceso A3. En este contexto es necesario mencionar que, la mayoría de los espacios estaban destinados hacia aulas con mobiliario escolar, y ciertas oficinas administrativas. Dicho esto, se menciona que las adaptaciones de este uso no presentaban mayor alteración espacial.

Sin embargo, la presencia de una picantería y Lounge Bar, generan divisiones espaciales con tabiques móviles, que alteraban la configuración espacial del inmueble.

La intervención luego de este análisis, propone eliminar todas las barreras espaciales que reducen la conectividad entre los espacios del inmueble y plantea dos usos, cuya incorporación busque generar relaciones de los espacios.

En primera instancia, se plantea un local comercial destinado a un bar-cafe en la crujía frontal y el segundo una hostel.

Es importante destacar, que el nuevo uso, no busca alterar la configuración espacial del inmueble, adaptando los espacios con acciones de mantenimiento y readecuación.

De este primer acercamiento, se deja en claro que el uso predominante en el inmueble es el alojamiento que abarca un 46,84% del área total de la edificación, el área comercial por otro lado abarca un 11,46%.

En cuanto a los niveles superiores, los espacios se destinan a las habitaciones del servicio de alojamiento y áreas comunes, es interesante destacar la ubicación de las zonas húmedas localizadas en el área central del inmueble (A40 Y A44), las cuales forman parte de las adaptaciones realizadas en el proceso de intervención.

Por último en el tercer nivel, se propone una habitación común, que es utilizada en la mayoría de los casos por grupos de turistas y viajeros tanto nacionales como internacionales que buscan alojamiento por bajo costo.

Referente a las circulaciones, estas ocupan el 43,31% de área total del inmueble, se añade la importancia que genera el patio posterior en el que se ubica un jardín mismo que toma relevancia al formar parte de las actividades secundarias tales como la práctica de skateboard.

FIG. 98



FIG. 99



FIG. 102



FIG. 100



FIG. 103



FIG. 101



FIG. 104



FIG. 98 Equipo de trabajo, 2016. *Habitación común del hostel*, Cuenca.

FIG. 99 Equipo de trabajo, 2016. *Patio lateral del hostel*, Cuenca.

FIG. 100 Equipo de trabajo, 2016. *Salida al patio posterior y baterías sanitarias*, Cuenca.

FIG. 101 Equipo de trabajo, 2016. *Ingreso a las habitaciones del patio posterior*, Cuenca.

FIG. 102 Equipo de trabajo, 2016. *Jardín*, Cuenca.

FIG. 103 Equipo de trabajo, 2016. *Sala de juegos*, Cuenca.

FIG. 104 Equipo de trabajo, 2016. *Protección de hierro forjado para ventanas*, Cuenca.

GRF. 178

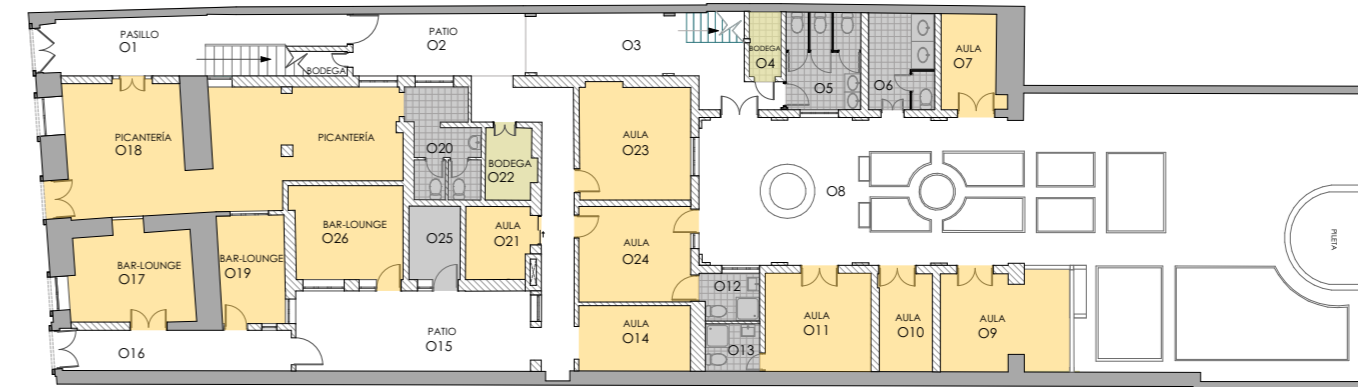
CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios	Estado Previo	Estado Actual	
Planta Baja			
O1	A1	Pasillo	Pasillo
O2	A2	Patio	Patio
O3	A3	Pasillo	Pasillo
O4	A4	Bodega	Bodega
O5	A5	Baño	Baño
O6	A6	Baño	Baño
O7	A7	Aula	Lavandería/planchado
O8	A8	Patio	Patio
O9	A9	Aula	Cuarto de juegos
O10	A10	Aula	Cuarto de computo
O11	A11	Aula	Habitación
O12	A12	Baño	Baño
O13	A13	Baño	Baño
O14	A14	Aula	Cuarto de menaje
O15	A15	Patio	Patio
O16	A16	Zaguán	Corredor de servicio
O17	A17	Bar-Lounge	Cafetería
O18	A18	Picantería	Cafetería
O19	A19	Bar-Lounge	Cocina
O20	A20	Baño	Baño
O21	A21	Aula	Baños
O22	A22	Bodega	Bodega

GRF. 179

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios	Estado Previo	Estado Actual	
Primera Planta Alta			
O23	A23	Aula	Habitación
O24	A24	Aula	Habitación
O25	A25	Baño	Baño
O26	A26	Bar- Lounge	Habitación
Segunda Planta Alta			
O27	A27	Salón administrativo	Habitación
O28	A28	Sala de Estar	Sala de Estar
O29	A29	Baño	Baño
O30	A30	Biblioteca	Estar de lectura
O31	A31	Oficina	Habitación
O32	A32	Oficina	Habitación
O33	A33	Oficina	Estar de lectura
O34	A34	Baño	Baño
O35	A35	Aula	Utilería y cuarto de limpieza
O36	A36	Uso común	Sala de Estar
O37	A37	Oficina	Habitación
O38	A38	Vestíbulo	Vestíbulo
O39	A39	Aula	Habitación
O40	A40	Baño	Baño
O41	A41	Pasillo	Pasillo
O42	A42	Oficina	Habitación
O43	A43	Oficina	Habitación

GRF. 180

CUADRO COMPARATIVO DE USOS			
Espacios	Estado Previo	Estado Actual	
Segunda Planta Alta			
O44	A4	Aula	Baño
O45	A45	Aula	Habitación
O46	A46	Bodega	Baño



Usos Planta Baja

○ Estado Previo

GRF. 181



Usos Planta Baja

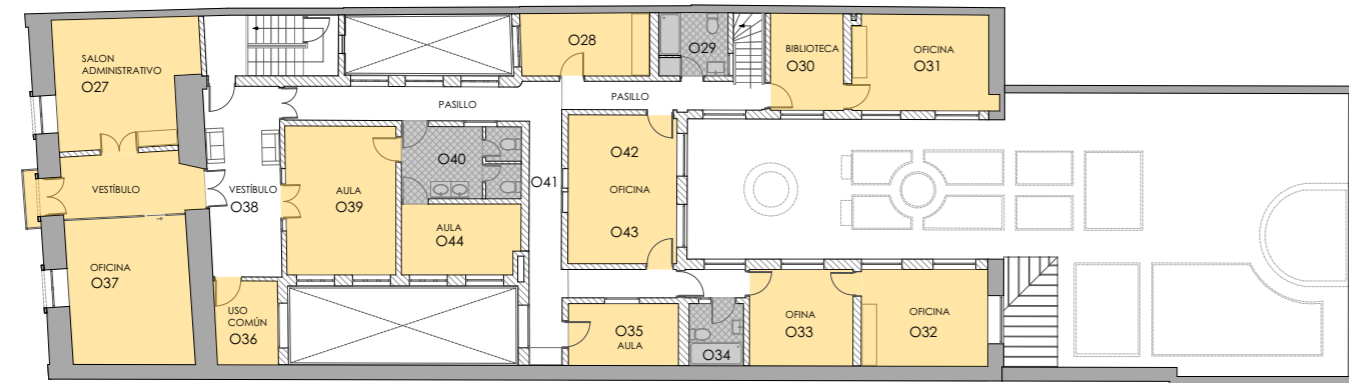
● Intervención

GRF. 182

Simbología:

- Vivienda unifamiliar
- Bodega
- Pared de adobe
- Zona Húmeda
- Alojamiento Temporal
- Pared de ladrillo
- Uso comercial
- Piso de tierra
- Pared de bahareque

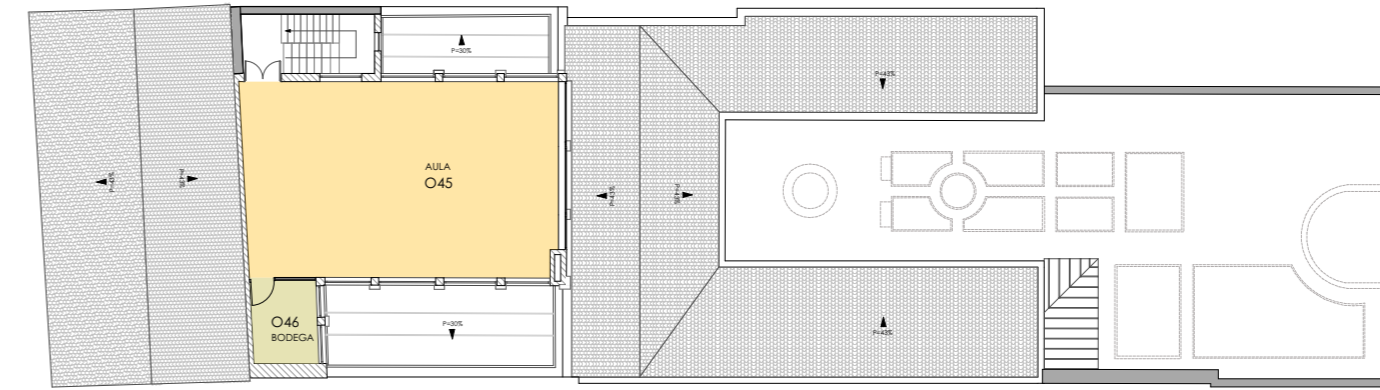




Usos Primera Planta Alta

○ Estado Previo

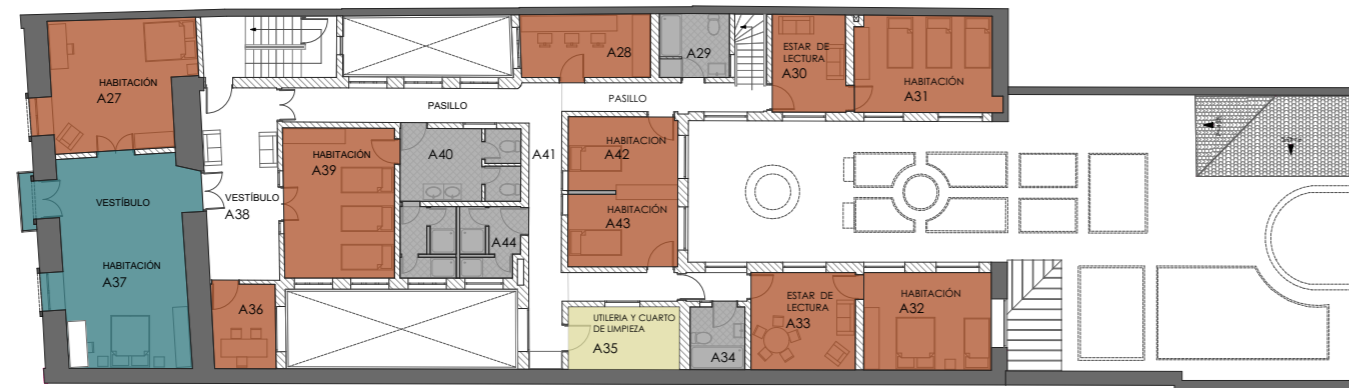
GRF. 183



Usos Tercera Planta Alta

○ Estado Previo

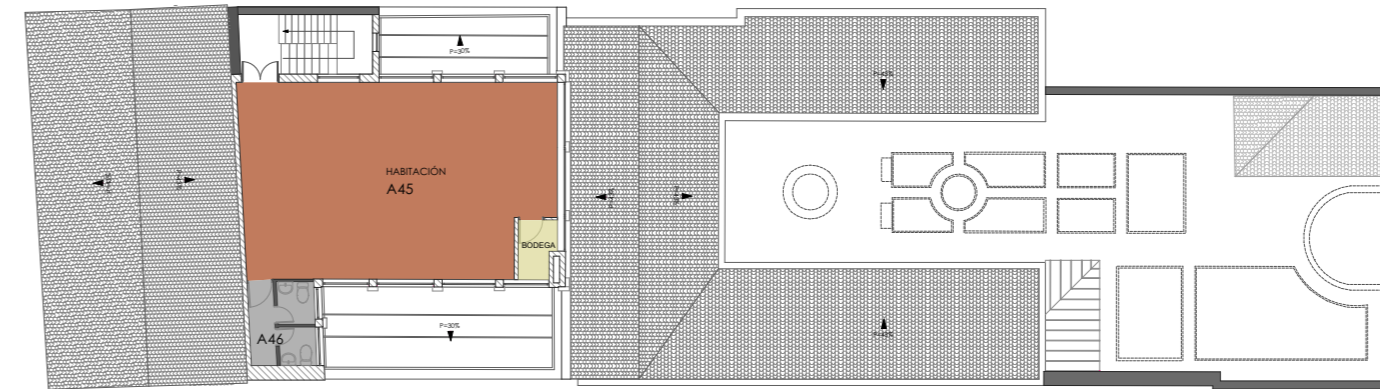
GRF. 185



Usos Pirmera Planta Alta

● Intervención

GRF. 184



Usos Tercera Planta Alta

● Intervención

GRF. 186



Simbología:

- Vivienda unifamiliar
- Zona Húmeda
- Uso comercial
- Bodega
- Alojamiento Temporal
- Piso de tierra
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque



3.13.7 DESCRIPCIÓN DE FACHADAS:

En lo referente a la fachada del inmueble, esta no se ve afectada respecto al estado previo a la intervención, pues los rasgos que definen su composición se mantienen sin alteraciones morfológicas; es necesario mencionar el cambio de pintura en todos los elementos de la fachada para la nueva intervención.

Una particularidad encontrada en este análisis, se debe a la presencia de ornamentos de resina, añadidos en los dinteles y cenefas de la fachada que buscan simular ornamentos ancestrales.

Los ritmos y proporciones presentes en fachada, le dan un carácter simétrico, la carpintería de las ventanas y puertas presenta correspondencia entre ellas manteniendo relaciones entre si. Se añade además que las ventanas y puertas del primer nivel, presentan una protección de hierro forjado, misma que sirve como elemento de seguridad y decoración del inmueble en general, esta solución se presenta de igual manera en algunas carpinterías interiores.



Respecto al uso de letreros, esta edificación presenta un logo del hostel en el segundo nivel, se deja en claro que esta solución al plantearse con elementos reversibles no perjudica la composición de la fachada. A más de lo antes expuesto, es importante recalcar la permanencia del zócalo como elemento de protección para las paredes que conforman la fachada frontal, de la misma manera las relaciones formales entre llenos y vacíos.

A partir de esto se concluye que las alteraciones e incorporaciones de ciertos elementos en la fachada luego de la intervención, no representan cambios significativos en la configuración de la fachada.



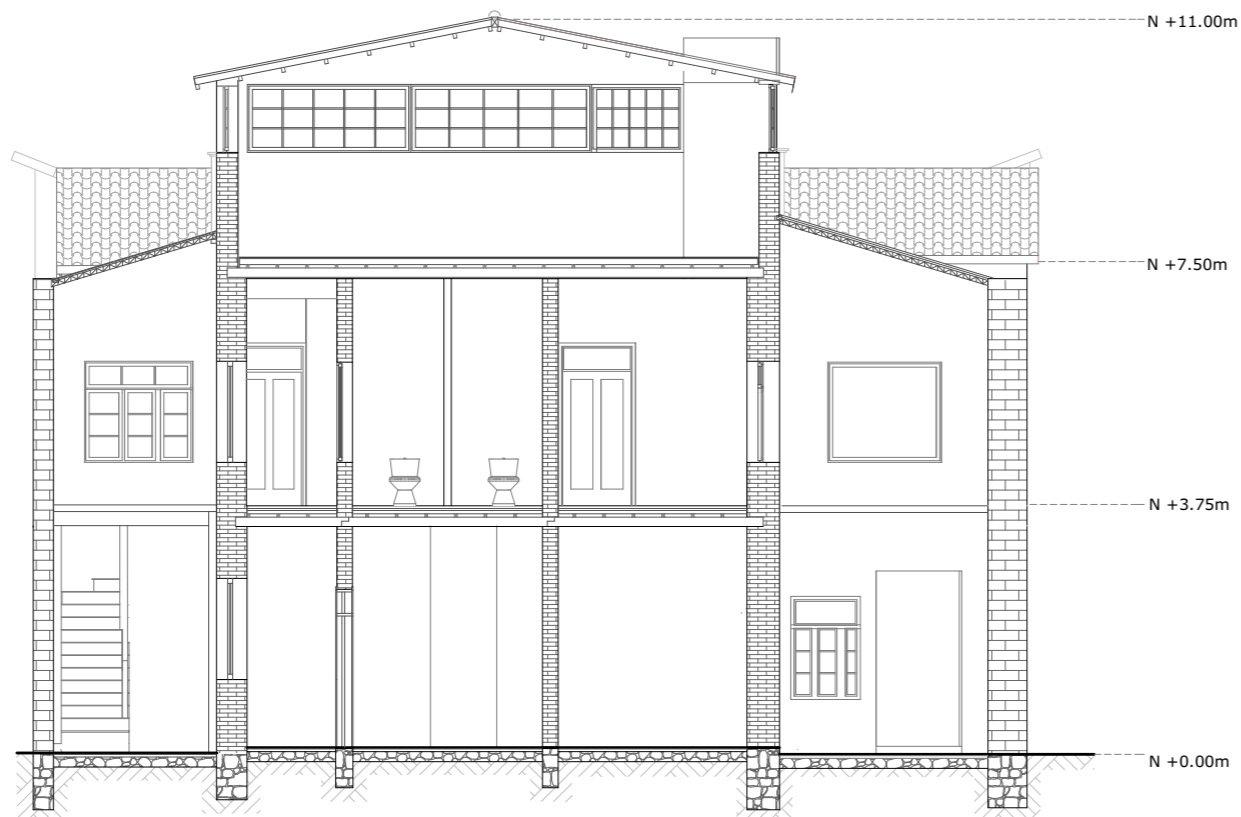
3.13.8 SECCIONES:

La disposición de la estructura responde a una tipología tradicional, con paredes de adobe que conforman los muros portantes de los bordes de la edificación, estructura de madera para las cubiertas y entrepisos, carpintería de madera para ventanas y puertas, cielorrasos de yeso y ladrillo en paredes interiores.

Respecto al adobe, este se ve representado en las paredes soportantes de los bordes que conforman el inmueble. Para la intervención, la impermeabilización de este material en algunos espacios designados como áreas húmedas se plantea la colocación de ladrillo de obra sobre la mampostería de adobe, en él, se coloca revoque de cal, sobre este a su vez se coloca cerámica nacional de 40x40 centímetros pegada con mortero.

Para las paredes de ladrillo localizadas en el interior del inmueble, el acabado se representa simplemente con enlucido y pintura. La impermeabilización se soluciona sobre el enlucido existente, colocando cerámica nacional de cuarenta por cuarenta centímetros pegada con mortero.

GRF. 189



Sección Transversal
○ Estado Previo

GRF. 190



Sección Transversal
● Intervención

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan



El entrepiso en el segundo nivel, está conformado por vigas de madera sobre el cual se colocan el entirado y las duelas de eucalipto que conforma el acabado final del piso.

Al tener el inmueble una mínima intervención en su configuración, las cubiertas no se ven afectadas, dejando a la estructura sin cambios importantes. Por otro lado los cielorrasos son conformados en la mayoría de los espacios por estuco.

Referente a los pisos, vale la pena mencionar aquellos conformados por baldosas de cemento, que por sus características distintivas (color y forma), detallan significativamente la expresión de los materiales utilizados en el inmueble. En el bar-cafetería el piso se conforma de piezas de ladrillo con forma hexagonal.

Para los pisos duros localizados en el segundo y tercer nivel, se empleó la estructura de madera como encofrado, en el que se fundió una losa la cual se utilizó como base para la colocación de cerámica.



GRF. 191

Sección Longitudinal

○ Estado Previo



GRF. 192

Sección Longitudinal

● Intervención



FIG. 105



FIG. 106



FIG. 107



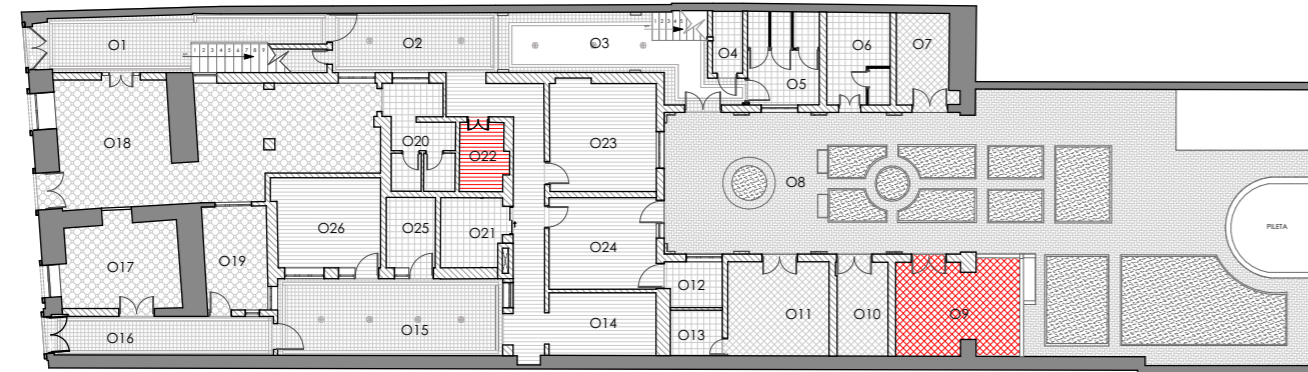
FIG. 108

FIG. 103 Equipo de trabajo, 2016. Zona de Barbacoa, Cuenca.

FIG. 104 Equipo de trabajo, 2016. Pista de Skateboard, Cuenca.

FIG. 105 Equipo de trabajo, 2016. Corredor interno con accesos a las habitaciones, Cuenca.

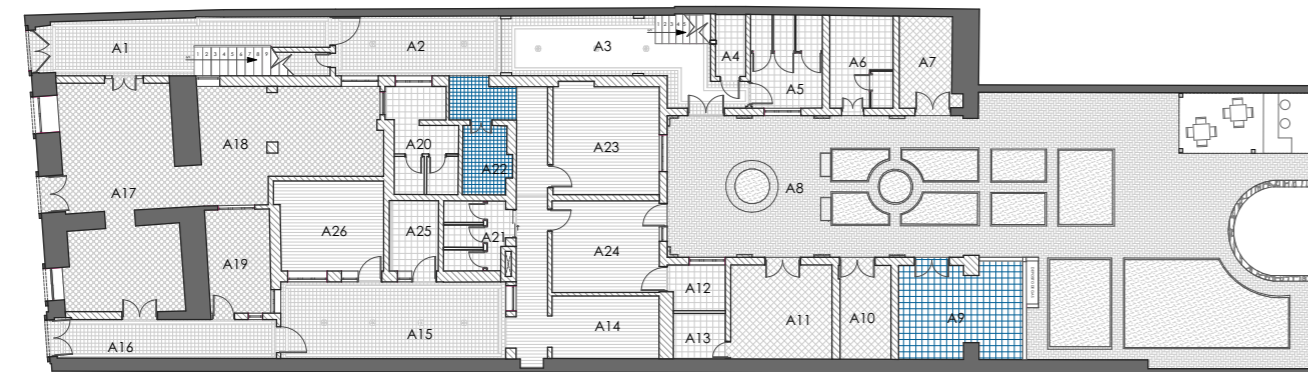
FIG. 106 Equipo de trabajo, 2016. Sala de juegos, Cuenca.



Planta Baja: Tratamiento de pisos

○ Estado Previo

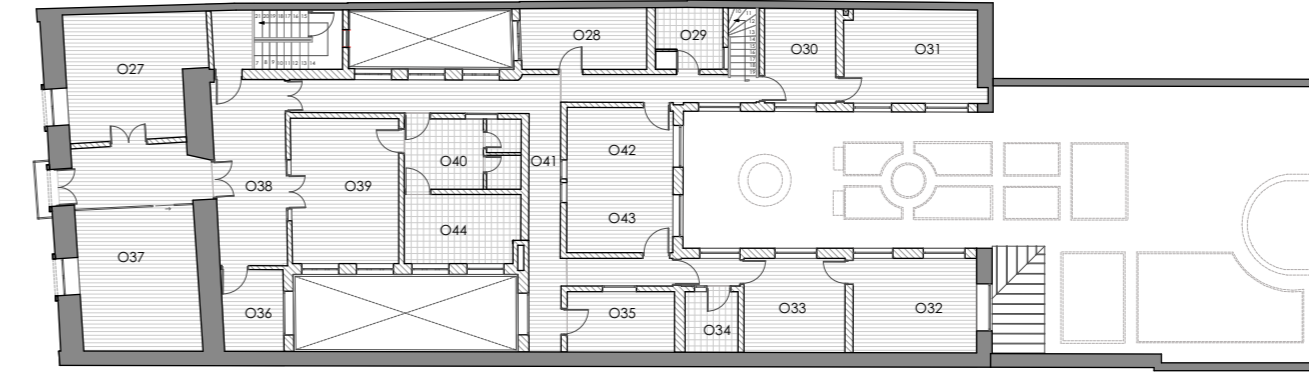
GRF. 193



Planta Baja: Tratamiento de pisos

● Intervención

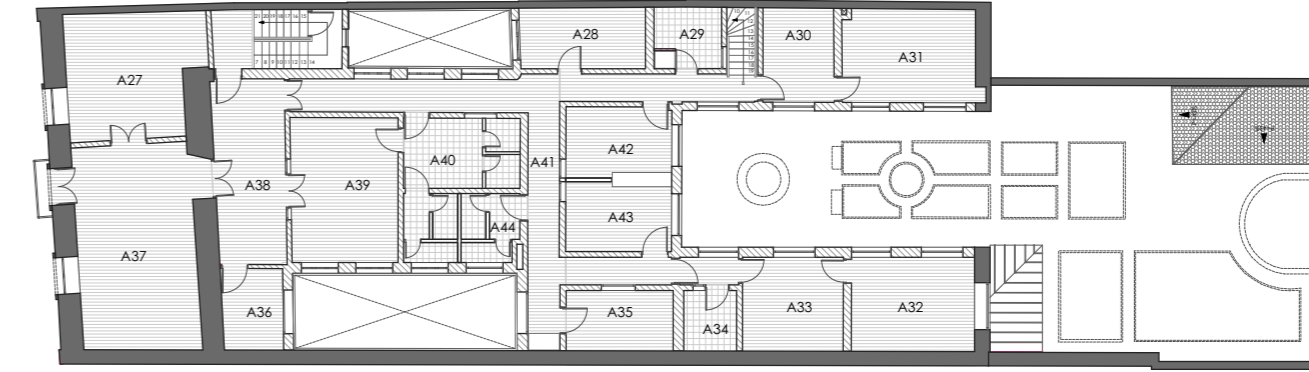
GRF. 194



Primera Planta Alta: Tratamiento de pisos

○ Estado Previo

GRF. 195



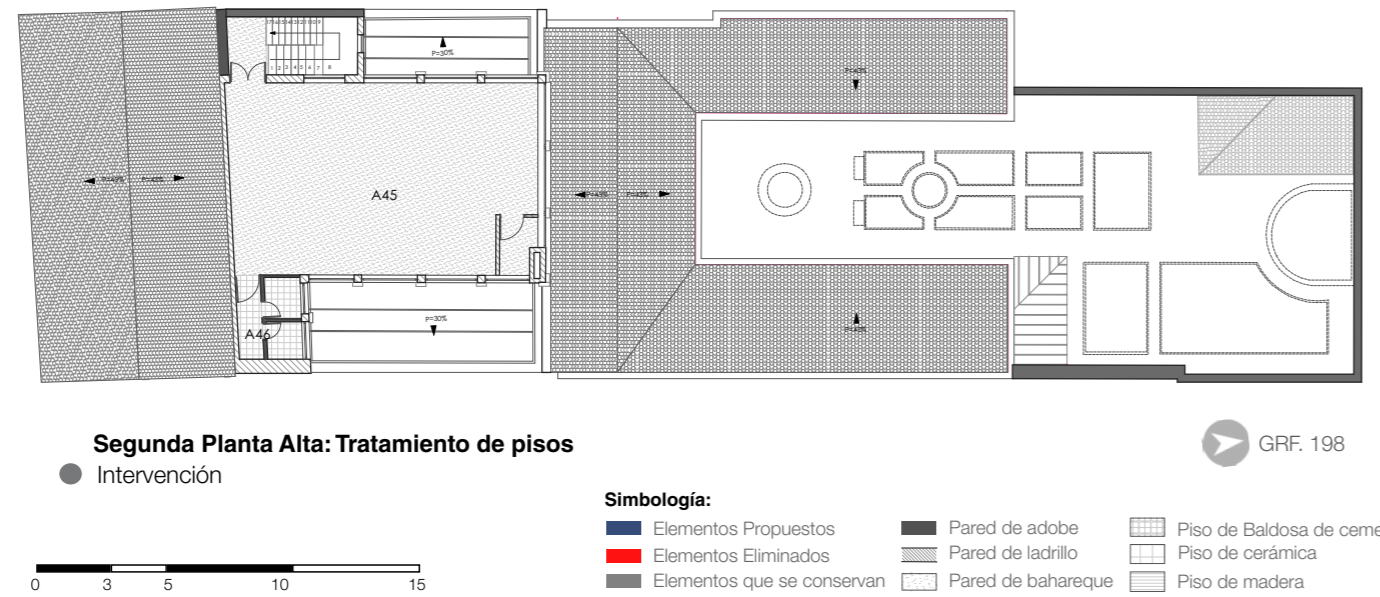
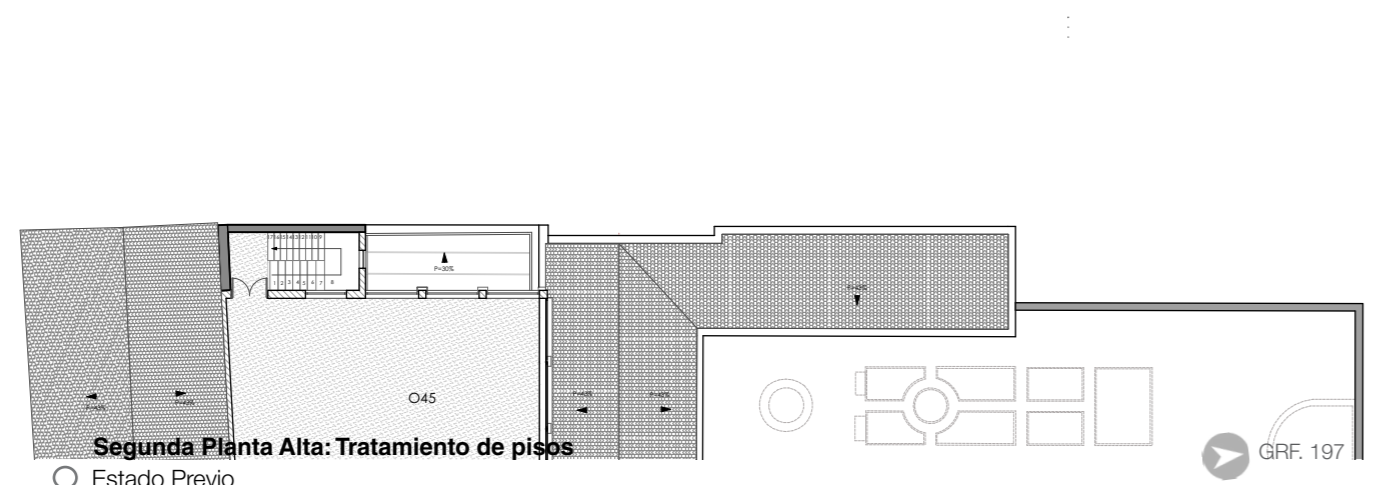
Primera Planta Alta: Tratamiento de pisos

● Intervención

GRF. 196

Simbología:

- Elementos Propuestos
- Elementos Eliminados
- Elementos que se conservan
- Pared de adobe
- Pared de ladrillo
- Pared de bahareque
- Piso de Baldosa de cemento
- Piso de cerámica
- Piso de madera



3.13.9 MATERIALIDAD: ANÁLISIS DE PISOS - CIELORRASOS

En términos generales, la intervención plantea modificaciones puntuales respecto al cambio de pisos, los mismos son producto de la adaptación de las áreas sociales y de servicio, específicamente en baños y duchas comunes.

En los gráficos (GRF 193-194) se analiza el cambio de materialidad en dos zonas concretas, la primera que abarca la habitación O9-A9 en el que se reemplaza las piezas de cerámica de 30cm x 30cm por baldosas decorativas de cemento de 20cm x 20cm. Por otro lado se encuentran los espacios O22-A22 en el que se reemplaza el piso de madera por baldosas de cemento de iguales dimensiones.

Respecto al diseño de las baldosas utilizadas en el inmueble, se presenta una cromática en torno a los colores rojo, verde y amarillo, colocadas en los patios interiores, vestíbulos y corredores del primer nivel, así como en la habitación A45 en el tercer nivel. En cuanto a la planta alta, los pisos se conservan, los acabados en duela de eucalipto se encuentran en los pasillos y habitaciones, mientras que para los baños y duchas comunes se encuentran piezas de cerámica de 40cm x 40cm.

Adicionalmente, referente a los materiales utilizados en cielo rasos prevalece el estuco como solución principal, además se añade la utilización del carrizo en la habitación común A45.

Materiales actuales presentes en la edificación

Pisos					
	Ladrillo 20cm x 20cm	Ladrillo 20cm x 20cm	Piso Flotante	Piso Flotante	Piso Flotante
	Ladrillo 20cm x 20cm				
Paredes y recubrimientos					
	Piedra labrada	Revoque	Adobe		
Cubiertas					
	Teja Artesanal	Vidrio con estructura metálica			
Cielorrasos					
	Estuco				



GRF. 199

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O2	A2	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O3	A3	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O4	A4	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O5	A5	Cerámica	Cerámica
O6	A6	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O7	A7	Cerámica	Cerámica
O8	A8	Ladrillo artesanal	Ladrillo artesanal
O9	A9	Cerámica	Baldosa de cemento
O10	A10	Cerámica	Cerámica
O11	A11	Cerámica	Cerámica
O12	A12	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O13	A13	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O14	A14	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O15	A15	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O16	A16	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O17	A17	Ladrillo exagonal	Ladrillo exagonal
O18	A18	Ladrillo exagonal	Ladrillo exagonal
O19	A19	Ladrillo exagonal	Ladrillo exagonal
O20	A20	Baldosa de cemento	Baldosa de cemento
O21	A21	Cerámica	Cerámica
O22	A22	Duela de eucalipto	Baldosa de cemento

GRF. 200

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Primera Planta Alta			
O23	A23	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O24	A24	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O25	A25	Cerámica	Cerámica
O26	A26	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
Primera Planta Alta			
O27	A27	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O28	A28	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O29	A29	Cerámica	Cerámica
O30	A30	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O31	A31	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O32	A32	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O33	A33	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O34	A34	Cerámica	Cerámica
O35	A35	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O36	A36	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O37	A37	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O38	A38	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O39	A39	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O40	A40	Cerámica	Cerámica
O41	A41	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O42	A42	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto
O43	A43	Duela de eucalipto	Duela de eucalipto

GRF. 201

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Segunda Planta Alta			
O44	A4	Cerámica	Cerámica
O45	A45	Baldosa	Baldosa
O46	A46	Cerámica	Cerámica

GRF. 202

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Planta Baja			
O1	A1	Estuco	Estuco
O2	A2	Plastiluz	Plastiluz
O3	A3	Estuco	Estuco
O4	A4	Estuco	Estuco
O5	A5	Estuco	Estuco
O6	A6	Estuco	Estuco
O7	A7	Estuco	Estuco
O8	A8		
O9	A9	Estuco	Estuco
O10	A10	Estuco	Estuco
O11	A11	Estuco	Estuco
O12	A12	Estuco	Estuco
O13	A13	Estuco	Estuco
O14	A14	Estuco	Estuco
O15	A15	Plastiluz	Plastiluz
O16	A16	Estuco	Estuco
O17	A17	Estuco	Estuco
O18	A18	Estuco	Estuco
O19	A19	Estuco	Estuco
O20	A20	Estuco	Estuco
O21	A21	Estuco	Estuco
O22	A22	Estuco	Estuco

GRF. 203

CUADRO COMPARATIVO DE CIELORRASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Primera Planta Alta			
O23	A23	Estuco	Estuco
O24	A24	Estuco	Estuco
O25	A25	Estuco	Estuco
O26	A26	Estuco	Estuco
Primera Planta Alta			
O27	A27	Estuco	Estuco
O28	A28	Estuco	Estuco
O29	A29	Estuco	Estuco
O30	A30	Estuco	Estuco
O31	A31	Estuco	Estuco
O32	A32	Estuco	Estuco
O33	A33	Estuco	Estuco
O34	A34	Estuco	Estuco
O35	A35	Estuco	Estuco
O36	A36	Estuco	Estuco
O37	A37	Estuco	Estuco
O38	A38	Estuco	Estuco
O39	A39	Estuco	Estuco
O40	A40	Estuco	Estuco
O41	A41	Estuco	Estuco
O42	A42	Estuco	Estuco
O43	A43	Estuco	Estuco

GRF. 204

CUADRO COMPARATIVO DE CIELO RASOS			
Espacios		Estado Previo	Estado Actual
Segunda Planta Alta			
O44	A4	Estuco	Estuco
O45	A45	Carrizo	Carrizo
O46	A46	Estuco	Estuco





3D Sección Longitudinal

● Estado previo

GRF. 205



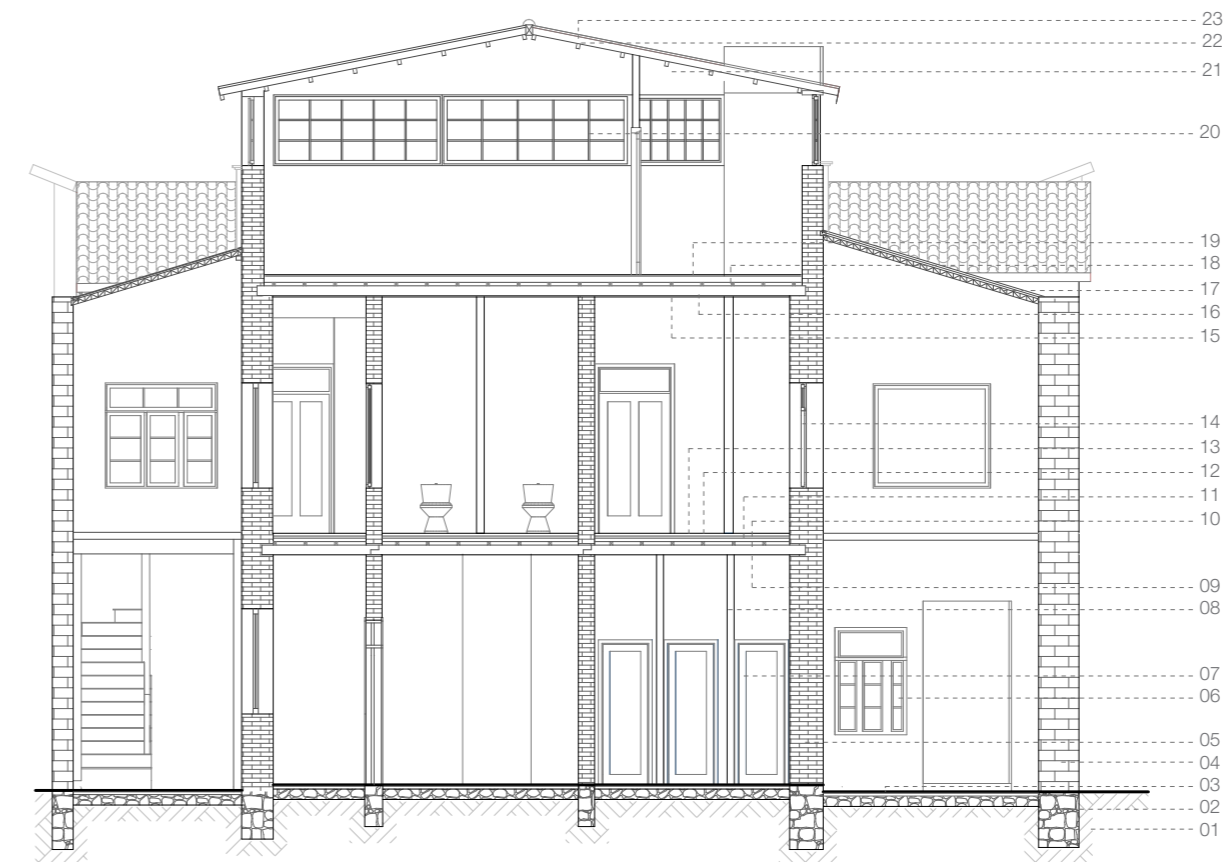
3D Sección Longitudinal

● Intervención

GRF. 206



GRF. 207



Sección Constructiva

○ Intervención

Sección A-A' Intervención

- 01 Tierra compactada
- 02 Cimiento de cal y canto rodado
- 03 Piso con Baldosa decorativa de cemento e=3cm
- 04 Muro de adobe e= 60cm
- 05 Muro de ladrillo e= 50cm
- 06 Ventana de madera h= 1,60m
- 07 Puerta metálica h= 2.10m
- 08 Tabique de gypsum e= 10cm
- 09 Cielorraso con planchas de yeso
- 10 Vigas de eucalipto 12cm x 14cm
- 11 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 12 Piso de ladrillo sobre estructura de madera
- 13 Cerámica nacional 40cm x 40cm
- 14 Ventana de madera h=1,50m
- 15 Cielorraso con planchas de yeso
- 16 Vigas de eucalipto 12cm x 14cm 14cm
- 17 Cubierta de policarbonato con estructura metálica
- 18 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 19 Piso con Baldosa de cemento e=3cm
- 20 Capintería de madera h=1m
- 21 Tiras de eucalipto 4cm x5cm
- 21 Planchas de eternit
- 21 Teja artesanal



3.13.10 Transformaciones

En cuanto al análisis del caso de estudio 3:Hostal Yacumama , es importante mencionar la mínima cantidad de acciones realizadas en el inmueble para el proceso de adaptación, estas, al formar parte de acciones de mantenimiento no presentan un alto grado de transformación, concentrándose en zonas como áreas húmedas, de servicio y zonas comunes para juegos y salas de estar.

Estas adecuaciones abarcan un total de 24 acciones, que permiten la adaptación del hostal y una cafetería complementaria.

Como primer punto de análisis, se evidencia que dichas acciones se desarrollan en torno al criterio funcional, destacando acciones como la eliminación o colocación de tabiquería de madera, incorporación de instalaciones hidrosanitarias, construcción de mobiliario fijo para cocinas y el reemplazo de piezas sanitarias, que representan un 65.38% de las acciones realizadas para la adecuación.

Este análisis, toma importancia al momento de realizar los procesos de mantenimiento en el inmueble, siendo parte fundamental para la readecuación del inmueble. Además, es preciso mencionar que el nivel de alteración no se considera como perjudicial.

Destacan también la colocación y reemplazo de baldosas de cemento y pisos de cerámica, los cuales obedecen estrictamente a la adecuación de áreas húmedas y zonas comunes, conservando el piso de los niveles superiores conformado por duelas de eucalipto.

En este mismo sentido, se mantiene toda la unidad formal del cielorraso de estuco presente en el inmueble. Como se mencionó anteriormente, el reemplazo de pisos así como la construcción de mamposterías de ladrillo y adecuaciones de estructuras secundarias, forman parte del conjunto de adecuaciones tecnológicas que representan el 26.92% de las transformaciones.

En cuanto a las transformaciones estéticas, el número de acciones corresponden al 7.69% del total de adecuaciones realizadas en el inmueble, siendo el resultado de la incorporación de baldosas decorativas con formas geométricas regulares, así mismo, sobresale como un elemento importante en el inmueble la cromática de las piezas de baldosa, las cuales contemplan colores amarillos, azules y rojos.

Se enfatiza que, respecto al análisis de acabados, el inmueble propone la utilización de cenefas de pintura en las paredes interiores. Las cuales mantienen una cromática en relación al verde, blanco, café, y rojo.

FIG. 109



GRF. 208

TRANSFORMACIONES FÍSICAS						
Espacios		Estado Previo	Estado Actual	F	T	E
Planta Baja						
O9	A9	Eliminación de piso de cerámica	Colocación de piso con baldosa de cemento			
O17	A17	Eliminación de tabique de madera				
O19	A19		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para la construcción de cocina Construcción del mesón de cocina			
O20	A20	Eliminación de piezas sanitarias	Colocación de piezas sanitarias			
O21	A21		Incorporación de tabique de Gypsum Colocación de carpintería de madera (puertas y ventanas) Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para duchas			
O22	A22	Eliminación de piso con duela de eucalipto	Colocación de piso con baldosa de cemento Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baño Colocación de piezas sanitarias			
O25	A25		Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baño Colocación de piezas sanitarias			
Primera Planta Alta						
O37	A37	Eliminación de tabique de madera y puerta corrediza				
O44	A44	Eliminación de carpintería de madera (puerta)	Colocación de carpintería de madera (puertas) Incorporación de tabique de Gypsum			
Segunda Planta Alta						
O45	A45		Construcción de mampostería de ladrillo Colocación de carpintería de madera (puerta) Incorporación de instalaciones para calefón Construcción de ductos			
O46	A46		Incorporación de tabique de Gypsum Colocación de carpintería de madera (puerta) Incorporación de instalaciones hidrosanitarias para baño Colocación de piezas sanitarias			

GRF. 208 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro resumen de las transformaciones y alteraciones resultantes del nuevo cambio de uso, Cuenca

Representación:

- Transformación Funcional
- Transformación Tecnológico
- Transformación Estético





3.1.11 Análisis FODA

A partir del análisis FODA, es posible reconocer las fortalezas, oportunidades, debilidades y amenazas.

En el caso de Yacumama, la intervención se beneficia de las características de la edificación, como los patios y sus espacios interiores para la adaptación del nuevo uso, aspecto que se convierte en una fortaleza al no emplear mayor infraestructura.

La intervención mínima para la implantación del nuevo uso, que incorpora elementos reversibles contribuye con la conservación de la edificación, a largo plazo se convierte en una oportunidad para que el inmueble actualice su uso cada vez que sea necesario.

Otra de las fortalezas de las intervenciones en los cuatro casos de estudio, es que contribuyen con el buen estado de las edificaciones patrimoniales evitando del deterioro.

La utilización de la edificación patrimonial como una fuente de recursos económicos genera oportunidades también para el barrio, en el cual se insertan comercios relacionados al turismo. Al igual que en los otros casos de estudio, todo conlleva a una pérdida del uso residencial de manera permanente.

GRF. 209

ANÁLISIS FODA	
<p>Fortalezas</p> <ul style="list-style-type: none"> • El Hostal Yacumama, se implanta en una edificación de finales del siglo XIX, que cuenta con suficiente área para el correcto funcionamiento del hostal. • La tipología interior de la edificación se adapta al uso de hostal, ocupando los patios como espacios para el desarrollo de eventos y el funcionamiento de la edificación. • La intervención es mínima, el uso se adapta a la edificación sin alterarla. • La edificación se mantiene en buen estado debido a uso actual. 	<p>Oportunidades</p> <ul style="list-style-type: none"> • La Hostal se ubica en un sector, que se está volviendo altamente turístico, lo que contribuye a que la hostal sea un lugar concurrido. • En el Centro Histórico se está incentivando al turismo informal, servicios como hostales y bares, incrementan este tipo de comercio, lo que genera intercambios culturales en la Ciudad. • La reversibilidad de las intervenciones permite que la edificación pueda adaptarse a nuevos usos en el futuro.
<p>Debilidades</p> <ul style="list-style-type: none"> • Los recursos que se generan en base a la hostal, benefician a personas extranjeras. • La intervención no aporta con nuevas estrategias y soluciones arquitectónicas que permitan la adaptación del nuevo uso. 	<p>Amenazas</p> <ul style="list-style-type: none"> • La inclusión de negocios turísticos en el centro histórico, está eliminando la vivienda y los usos relacionados con la misma.

GRF. 209 Equipo de Trabajo, 2016, *Cuadro Análisis FODA*, Cuenca.

3.13.12 Lectura Histórico-Crítica Macro:

Histórico: La edificación data de finales del siglo XIX, presentando rasgos de la arquitectura de la época, edificaciones de dos plantas, con patios interiores y varias habitaciones.

Arquitectónico-Estético: El Hostal Yacumama, posee características formales en fachada como: proporción de llenos- vacíos, ritmos y simetrías, además presenta materiales como teja artesanal en cubierta y carpintería de madera que aporta a la uniformidad estética de la edificación. Así mismo, se beneficia de las relaciones formales establecidas por la carpintería de madera. En cuanto a la distribución, las relaciones espaciales son claras y ordenadas.

Económico-Sinergia: Es claro identificar que la implantación del nuevo uso propuesto como un servicio de alojamiento, contribuye con el crecimiento del turismo informal en la Ciudad, lo que a su vez genera también ingresos económicos para la población local. Es necesario dejar en claro que la generación de ingresos económicos, puede traer consigo el aumento sustancial del costo económico en torno al uso de suelo.

Cultural: En la memoria colectiva, a nivel de fachada, se reconoce como edificación representativa de la arquitectura tradicional cuencana, de la misma

manera, se recupera la utilización del jardín como área para el desarrollo de actividades sociales y culturales.

Económico-Sostenibilidad: Al emplear recursos existentes y adaptarlos para un correcto funcionamiento en la realidad local actual, se optimiza aquellos recursos encontrados en el inmueble, lo que se conoce como el reciclaje de la Arquitectura. En este sentido, la utilización y el aprovechamiento de recursos en el Hostal Yacumama es evidente.

Meso:

Económico- Sinergia: La inclusión de usos turísticos potencia a un incremento de comercios en el barrio tales como: servicios de lavandería, cafeterías, bares y discotecas que contribuyen con el desarrollo económico del sector. Es importante destacar que dichos usos, sin un plan de gestión público pueden conllevar al incremento de inseguridad, ruido y desorden dentro del casco urbano.

Micro:

Arquitectónico-Tecnológico: Como parte de los atributos de valor encontrados en el inmueble, resaltan la presencia de materiales de la arquitectura vernácula, como muros de adobe, bahareque y ladrillo, recubiertos por revoques de barro y paja. Además se destaca la utilización de teja artesanal en cubierta, y entrepisos de madera. Sin dejar de lado la utilización

de baldosas de cemento, ladrillo y duelas de eucalipto como solución para los pisos.

Histórico: La edificación es representativa de la tipología tradicional de la arquitectura cuencana, manteniendo características espaciales como la incorporación de patios internos y jardines posteriores, así también, cobra importancia la disposición de crujeas regulares y simétricas.

Económico: El hostal genera ingresos económicos tanto para la propietaria de la edificación, como para el administrador del hostal. El valor del hostal Yacumama, radica en su importancia histórica y las características estéticas que presenta su fachada. Los valores también se encuentran presentes en la configuración espacial: la presencia de dos patios laterales interiores y un patio-jardín posterior. La adaptación al nuevo uso genera un aumento elevado en torno a la dinámica turística, así como la concurrencia al bar-cafetería de la población local.

En el caso de Yacumama, las transformaciones que se realizaron para la adaptación al nuevo uso, no requirieron mayor infraestructura, ni afectaron los valores presentes en la edificación. Con una intervención mínima, se incorporaron las zonas húmedas necesarias para el correcto funcionamiento del hostal.

GRF. 210

VALORACIÓN				
ACTORES	VALOR	BENEFICIARIO	DESCRIPCIÓN DEL VALOR	ATRIBUTO
Equipo de Trabajo	Histórico	Ciudad	La edificación es muestra representativa de la arquitectura republicana de finales del siglo XVIII.	Edificación bastante amplia para la época, de dos plantas, con múltiples habitaciones.
	Histórico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de las edificaciones con patios interiores.	La edificación cuenta con dos patios laterales y uno posterior, entorno a los cuales se distribuyen los espacios.
	Arquitectónico	Ciudad	La edificación con sus características de escala y morfología aporta uniformidad al tramo.	Se manifiesta en la relación de llenos- vacíos, así como en la escala y ritmo presente en sus vanos.
	Tecnológico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de transmisión de conocimientos sobre sistemas constructivos tradicionales.	-El sistema constructivo de muros de adobe. -Cubiertas inclinadas con estructura de madera y teja. -Fachada de cal y ladrillo.
	Económico	Propietarios	La edificación genera un ingreso económico para los dueños actuales por arriendo, y también a la administración de el hostel.	El uso de alojamiento turístico (hostal), genera ingresos económicos.
	Uso-Función	Ciudad	La ubicación de la edificación en el sector, potencia el uso comercial y turístico que se está fomentando en la zona.	El uso actual de alojamiento turístico.
	Uso-Función	Ciudad	El uso actual de la edificación contribuye a la promoción turística en la ciudad de Cuenca.	El uso actual de la edificación contribuye a la promoción del turístico or los servicios que presta. Lo que aumenta el turismo informal y al mismo tiempo contribuye el funcionamiento de centros de diversión nocturna de la zona.

GRF. 210 Equipo de Trabajo, 2016, Cuadro de identificación de valores y atributos en el inmueble, Cuenca

■ Valores Agregados ■ Valores Eliminados □ Valores Conservados

FIG. 110



FIG. 111



FIG. 112



FIG.113

FIG 109 Equipo de trabajo, 2016. Carpintería de madera, Cuenca

FIG 110 Equipo de trabajo, 2016. Vista posterior del jardín, Cuenca.

FIG 111 Equipo de trabajo, 2016. Espacio interior, destinado al desarrollo del bar-cafetería, Cuenca.

FIG 112 Equipo de trabajo, 2016. Corredor interno con accesos a las habitaciones, Cuenca.

FIG 113 Equipo de trabajo, 2016. Habitación común, Cuenca.



3.13.13 CONCLUSIONES HOSTAL YACUMAMA

Del análisis realizado se conoce que la edificación ha mantenido una tipología constante desde el año 1950 aproximadamente, a partir de la información obtenida en la reseña histórica, se puede considerar la hipótesis de que la edificación presentaba un valor económico muy alto, lo que significa que el inmueble pudo haber estado dotado de elementos patrimoniales importantes, debido a su escala, ubicación y contexto.

Sin embargo, los distintos usos y funciones que se le ha otorgado a lo largo de los años, pudieron modificar ciertas características estéticas y tecnológicas, lo que conlleva a una pérdida de atributos patrimoniales intrínsecos al inmueble.

Las acciones orientadas a la adaptación de nuevos usos, pese a no alterar la configuración morfológica o de escala, se pueden considerar como modificaciones secundarias, producto de la adaptación a nuevos usos relacionados exclusivamente con actividades recreacionales y centros de diversión nocturna.

En el caso de la hostel Yacumama, se demuestra la incidencia de alteraciones con un nivel inferior de impacto dentro de los atributos patrimoniales en el inmueble, predominan las acciones que por su condición funcional, permiten el desarrollo del nuevo uso en el espacio existente.

Por este motivo, es importante recalcar la importancia de los cambios y alteraciones efectuadas en el inmueble, destacando aquellas acciones cuya implantación no perjudicaron a los diferentes elementos que conformen la unidad del inmueble.

Adicionalmente, son evidentes las acciones mínimas en torno a instalaciones hidrosanitarias, realizadas para la implementación del uso de hostel, es por este motivo que las relaciones espaciales de las habitaciones y corredores no son alteradas. Sin embargo, se destaca la utilización de mobiliario tanto en los espacios relacionados con el bar- cafetería en la crujía frontal, como en las habitaciones del hostel.

La intervención pretende aprovechar los recursos existentes en la edificación, en primera instancia la utilización del sistema constructivo, conformado por paredes en su mayoría de ladrillo y estructura de entrecimpo de madera. Adicionalmente, la carpintería de madera al representar una unidad formal en todo el inmueble, permite que el nuevo uso se beneficie, tanto de su localización como de su valor estético.

Pese a que dentro de los criterios de intervención que se propone para el inmueble, se encuentran acciones de readecuación, el objetivo principal busca unificar la estética del inmueble, es por este motivo que las principales acciones constructivas en el proceso de intervención revelan exclusivamente la incorporación

de tabiques e instalaciones hidrosanitarias para la implementación de baños y duchas comunes.

En este sentido, los valores patrimoniales conservados durante la intervención tales como los muros de ladrillo y adobe, entrecimpos de madera y elementos decorativos en pisos y balaustradas, generan un aporte cultural a los sistemas tradicionales encontrados en el inmueble.

La tipología de la edificación con patios laterales y uno posterior, también es utilizada para la disposición de los espacios de la hostel y su correcto funcionamiento.

A través del análisis, se concluye en el impacto que el uso de alojamiento temporal genera en sectores turísticos de la ciudad. Pues, el inmueble al estar localizado en una zona cuyas actividades mantienen una tendencia turística y de entretenimiento, la edificación actualmente contribuye con este fin, fomentando el intercambio cultural en el sector. A través de estas nuevas miradas del patrimonio se evidencia la necesidad de analizar estas transformaciones que conllevan a un cambio a nivel de barrio y ciudad.

Este análisis nos deja en claro que la utilización y permanencia de los elementos patrimoniales, contribuyen con los nuevos usos de las edificaciones modestas, abordando paralelamente una coherencia entre la adaptación de nuevos usos y la conservación patrimonial.

Por otra parte, se evidencia que los trabajos de adaptación en la edificación se enfocaron estrictamente en trabajos de mantenimiento, la colocación de pintura, tanto en fachada como en patios y corredores internos, así como la implementación de carpintería y mobiliario en los espacios interiores. Es interesante desde este punto de vista, que algunos elementos como las cubiertas de plastiluz, existentes en los patios laterales, evidenciaba un posible deterioro, sin embargo, se deja en claro que el estado de estos elementos no es motivo para eliminarlos.

Entorno a la configuración formal de la fachada del inmueble, este presenta una alteración elevada, en cuanto a la adición de ornamentos, muy típicos en las edificaciones patrimoniales con categorización Var A y Var B en el Centro Histórico de la Ciudad.

Del estudio se concluye que:

- La conservación de las técnicas y tradiciones patrimoniales del inmueble se mantiene, en este sentido, se enfatiza en la protección e impermeabilización de muros de adobe en zonas húmedas.

- El uso de hostel se adapta con una intervención mínima, colocación de elementos divisorios temporales y aprovechamiento de la tipología existente con patios laterales y uno posterior.





ANÁLISIS COMPARATIVO
RECOMENDACIONES Y
LINEAMIENTOS
CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.

4

“Lo que es ... se suma a lo que fue” Pasaje León y Barrio San Francisco, Investigación Histórica e Intervención Arquitectónica.



FIG. 1

FIG. 1 Equipo de trabajo, 2016. *Patrimonio modesto*, Cuenca

4.1 INTRODUCCION:

Según la valoración impuesta por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, tanto las edificaciones de valoración B, como las de valor Ambiental, permiten la conservación y rehabilitación arquitectónica; es decir, operaciones dedicadas al cuidado y mantenimiento de los bienes patrimoniales, conjuntamente con operaciones que permitan mejorar las condiciones de habitabilidad.

Estos parámetros son bastante amplios, ya que cada edificación posee diferentes atributos y valores patrimoniales que deben ser preservados. En el proceso, la falta de equilibrio entre la conservación de valores y las oportunidades para generar recursos económicos, han dejado como consecuencia muchas edificaciones afectadas en las que sus atributos patrimoniales han sido eliminados por completo.

El proceso de adaptación a nuevos usos en el Patrimonio Modesto, se vuelve complejo al analizar los diferentes niveles de influencia que tienen estas transformaciones, se debe tener en cuenta la relación del inmueble con el entorno y la ciudad, ya que los cambios físicos que se realizan en el inmueble no pueden considerarse aislados. El crear espacios para el turismo informal, como en el caso de la Hostal Yacumama, permite el intercambio cultural lo que genera que alrededor de la edificación también existan nuevos espacios destinados a la cultura y gastronomía, así como entretenimiento.

En el caso de las edificaciones taller- vivienda de los años 40's, como es el caso del Restaurante Laktana y el Hotel Siena, en los dos casos se produce la introducción de sistemas contemporáneos, la diferencia entre las dos intervenciones radica en que, en el primer caso estos sistemas no se diferencian con claridad de los sistemas constructivos originales, alterando la lectura de la tipología original y ocasionando una pérdida de valores patrimoniales.

Algo similar ocurre en el Hotel Siena, en el cual tiene mérito la reinterpretación de materiales tradicionales, como las paredes de adobe y los acabados en madera, sin embargo se perdieron muchos valores en el proceso. En ninguna intervención se evidencian soluciones contemporáneas de relevancia, lo que demuestra un bajo nivel de intervención arquitectónica dentro de la adaptación del inmueble.

Dentro de las transformaciones observamos también operaciones destinadas al mantenimiento del bien patrimonial, como consolidación de muros de adobe, reintegración de pisos y balastradas, que contribuyen con la conservación de la edificación.

En conclusión, se puede considerar que el Patrimonio Modesto, está contribuyendo con el desarrollo de la población local y logrando un incremento económico y comercial, aunque no se está evaluando las consecuencias a corto y largo plazo. El aporte que

generan estas intervenciones en su área de influencia, puede ser altamente positivo, ya que producen un incremento en la economía del barrio, sin embargo si no se tiene un control adecuado sobre el uso de suelo, se puede eliminar la vivienda y todos los usos relacionados con la misma.

El Patrimonio Modesto es un claro ejemplo de la expresión de la cultura popular, este a su vez posee una carga cultural elevada, es pertinente resaltar el aporte que generan estos procesos de intervención a nivel urbano, las transformaciones en colores y texturas en fachada contribuye a un cambio en el imaginario colectivo, en el que la idea del desprecio por la arquitectura tradicional sencilla, es reemplazado por un reconocimiento por parte de la población local de las potencialidades que ofrece este patrimonio.

En relación a los Casos de Estudio:

En base a los cuatro casos de estudio, al determinar las acciones y transformaciones constantes en los inmuebles, la investigación busca comparar los resultados obtenidos, con la finalidad de resolver los problemas encontrados en la adaptación de las edificaciones a restaurantes, residencias, hoteles y hostales.

Como primer punto de reflexión, es importante recalcar, que en la memoria del colectivo está implantada la idea equivocada en la que concepto de deterioro implica

la pérdida de valor en los elementos patrimoniales, es por ello que en su mayoría las intervenciones realizan grandes cambios al interior, y conservan las relaciones en fachada. Lo cual está ocasionando una gran pérdida de atributos arquitectónicos y tecnológicos, el errado concepto de deterioro, conlleva a que se alteren los sistemas constructivos tradicionales, reflejo de una cultura popular.

Es por ello que en los cuatro casos de estudio, se observa una pérdida de valores arquitectónicos tipológicos, cuyos elementos no son considerados como elementos a restaurar, si no como elementos en mal estado que van a ser demolidos y reemplazados.

Como primer resultado del análisis comparativo, es necesario identificar los principales factores que propician las transformaciones en los inmuebles patrimoniales:

- La Implantación de zonas húmedas, ha representado un problema para las edificaciones en tierra desde aproximadamente los años 1950, con la urbanización de la ciudad y la renovación de los servicios básicos. Es por ello que, varias de las edificaciones patrimoniales, no presentan hasta la actualidad soluciones adecuadas para la implementación de zonas húmedas, por lo general estos espacios se adaptan en las crujeas posteriores, bajo las gradas o como elementos que se adecuan en el patio.

- La configuración del núcleo familiar: El Patrimonio Modesto está diseñado en medida de las familias tradicionales cuencanas, viviendas con varias habitaciones en torno a un patio. Actualmente la concepción de la sociedad sobre las familias numerosas ha cambiado, las viviendas unifamiliares han perdido vigencia, reemplazadas por departamentos y suites para familias pequeñas, que predominan hoy en día.

Las adecuaciones de las edificaciones patrimoniales, están orientadas a aprovechar estos grandes espacios en desuso y mediante divisiones interiores generar múltiples espacios para dar lugar a las habitaciones de hoteles, hostales o suites que permiten un aprovechamiento mayor del espacio.

- Otro de los factores que influye en cuanto a las transformaciones por uso, es el impacto en la memoria colectiva, el reemplazo de estructuras deterioradas, por elementos contemporáneos que simulan una arquitectura tradicional, genera interés tanto de la población local como turista, y al observar los recursos que estos pueden generar, aumenta la especulación inmobiliaria y la tendencia de cambio.

Esto propicia a que la arquitectura emplee materiales tradicionales en la construcción y aumente la intervención en edificaciones del Centro Histórico, pero también conlleva a una falta de arquitectura contemporánea de calidad en el centro histórico.





4.2 METODOLOGÍA COMPARATIVA: RESULTADOS

A partir de la clasificación y determinación de todas las acciones realizadas en el proceso de intervención de los casos de estudio analizados, se plantea una metodología comparativa de todas las transformaciones físicas, funcionales, estéticas y simbólicas que alteran la configuración general del bien patrimonial.

Como ya se mencionó anteriormente, la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales, trae consigo una acumulación de acciones y procesos, que permiten adecuar los espacios a los diferentes usos propuestos. En este sentido, lo que se pretende es lograr identificar las principales transformaciones que afectan a los valores presentes en el inmueble.

A través del reconocimiento de dichas transformaciones, se busca mantener un equilibrio entre la permanencia de los atributos y la correcta adaptación espacial, generando lineamientos que permitan tener una aproximación a la adaptación de nuevos usos sin perder los valores inherentes del inmueble.

Este capítulo permite analizar las potencialidades y alteraciones que generan las transformaciones encontradas en los casos de estudio, analizando las problemáticas generadas a partir del reemplazo de elementos.

4.3 PRINCIPALES ACCIONES DE TRANSFORMACIÓN

Con el fin de determinar las principales transformaciones encontradas en los análisis realizados, la metodología establece un rango de clasificación que implican tres niveles:

Nivel de transformación micro.- Abarcan aquellas transformaciones que alteran la configuración del inmueble en particular, producto de la adaptación al nuevo uso propuesto. Así mismo, este apartado involucra acciones cuyo objetivo no solamente es la eliminación de elementos patrimoniales, sino la incorporación de nuevas soluciones que pueden o no aportar a la valoración patrimonial del inmueble.

Nivel de transformación meso.- Enfocadas en aquellas acciones que alteran las características urbanas y espaciales del sector en el que se emplaza el inmueble. En este sentido, destacan los cambios físicos y simbólicos que genera el inmueble a través de sus relaciones funcionales.

Nivel de transformación macro.- Comprenden aquellas transformaciones cuyo impacto altera la configuración urbana del entorno histórico, tomando en cuenta aquellas manifestaciones culturales, sociales y económicas representado por el desarrollo local del Centro Histórico.

Una vez establecidos los niveles de transformación, se detallan la descripción de las principales operaciones de cambio encontradas en el análisis de los casos de estudio, siendo estas:

4.3.1 NIVEL DE TRANSFORMACIÓN MICRO:

Tecnológicas:

Reemplazo de materialidad de pisos y cielorrasos:

Este tipo de transformación afecta directamente a la materialidad y sistemas constructivos tradicionales del inmueble. En los cuatro casos de estudio, esta acción se mantiene constante, provocada por problemas de mantenimiento. En la mayoría de los casos las soluciones en cuanto a cielorrasos, están orientadas al reemplazo de los mismos por planchas de estuco, algo similar ocurre en los pisos, que son reemplazados con materiales contemporáneos como porcelanato y cerámica nacional.

Este tipo de transformaciones influyen en el valor arquitectónico del bien patrimonial, cuyo efecto es la pérdida de técnicas constructivas tradicionales, tales como la colocación de barro-carrizo o tabla con tapajunta en cielorrasos, así como la eliminación de baldosas decorativas o ladrillo en pisos. Es importante recalcar que en zonas húmedas es necesario el reemplazo de piso, como respuesta a una necesidad funcional.

Por otro lado, la eliminación de estos elementos trae consigo la pérdida de atributos, que inciden en el valor arquitectónico e histórico del inmueble, afectando su significancia cultural.

Incorporación de sistemas constructivos contemporáneos:

Hace referencia a la implementación de nuevos sistemas constructivos, independientes de los sistemas tradicionales en tierra y madera, existentes en el estado previo. En algunos de los casos las soluciones contemplan estructuras metálicas, que conforman nuevos espacios interiores. Es importante entender que la incorporación de nuevos materiales a la construcción, deben complementar lo existente sin alterar la lectura del bien, garantizando su reversibilidad, sin comprometer los valores existentes en la misma.

Su incorporación podría influir en el valor arquitectónico del inmueble, cuyo aporte tecnológico beneficie con soluciones contemporáneas a la estabilidad del inmueble. Sin embargo estas soluciones también pueden alterar el sistema constructivo original, generando una pérdida de atributos.

Colocación de refuerzos estructurales: Consiste en el reemplazo o refuerzo de piezas estructurales que puedan afectar la estabilidad de la edificación. Así también, se consideran a los refuerzos estructurales que se incorporan en la edificación cuyo objetivo

permite soportar la carga estructural que genere el nuevo uso.

Es importante mencionar que la colocación de estos elementos, no alteran las relaciones formales del conjunto arquitectónico, en la mayoría de los casos analizados, estos elementos simulan formar parte de la arquitectura tradicional.

Dentro de las soluciones encontradas en los análisis de casos, las más comunes son la incorporación de columnas metálicas, colocación de zunchos metálicos para columnas y vigas, incorporación de jabalcones y refuerzos en entresijos de madera.

La incorporación de estos elementos contribuye con el mantenimiento y conservación de la edificación, buscando la consolidación estructural y mejorando la estabilidad física, de este modo, dependiendo de la forma en cómo estos elementos se relacionan con el inmueble pueden o no influir en su valor arquitectónico.

Operaciones de mantenimiento: Este tipo de transformaciones, se destacan por su aporte a la conservación de los elementos que conforman el bien patrimonial, así como la reintegración de sus valores afectados por el deterioro del mismo. Su implementación va de la mano con la adaptación de nuevos espacios propuestos como baños y cocinas. Se destacan la impermeabilización de muros de adobe

FIG. 2

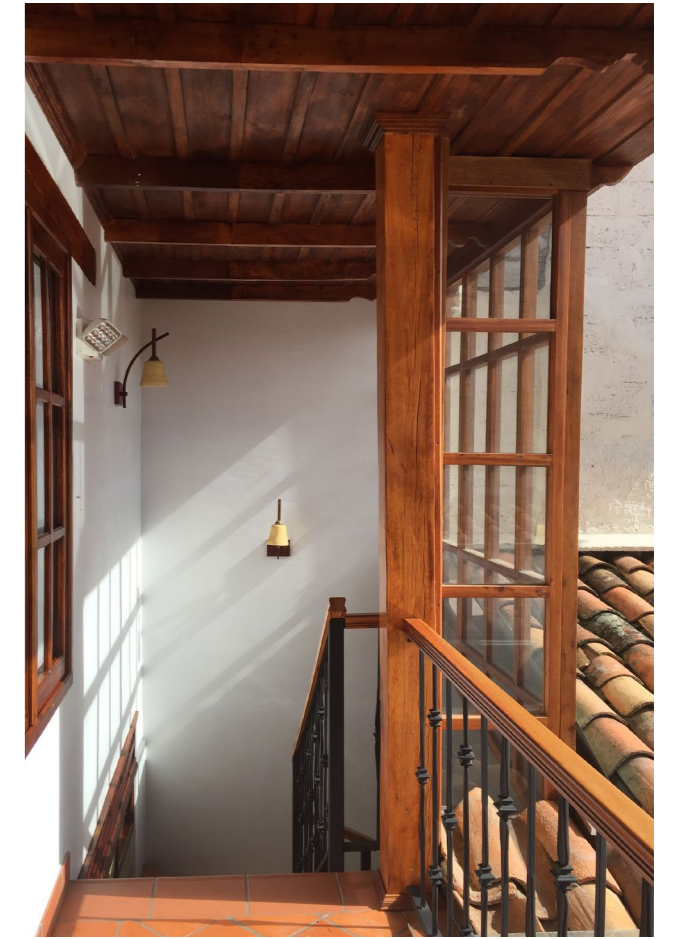


FIG. 2 Equipo de trabajo, 2016. Tercer nivel, Hotel Siena, Cuenca





FIG. 3



FIG. 3 Equipo de trabajo, 2016. Intervención arquitectónica en un bien patrimonial, Cuenca

y mamposterías de ladrillo a través de la colocación de cerámica en las bases del muro, así como trabajos relacionados al reemplazo de canales o bajantes de aguas lluvias.

Funcionales:

Alteración en la tipología: Hace hincapié en aquellas variaciones que alteran la distribución espacial del inmueble.

Este tipo de alteraciones son el resultado de la eliminación de muros de adobe y bahareque que configuran los patios, así como pérdida de portales y disposición de las crujiás.

Las alteraciones de este tipo, afectan directamente al valor histórico y arquitectónico del inmueble, modificando la configuración espacial interior, estos cambios son mayormente visibles en la quinta fachada, en la que se observan la pérdida de crujiás o patios internos

Cambio de la vocación histórica de la edificación:

Este tipo de transformación se representa, por el nivel de respeto que el nuevo uso establece en relación a los usos preestablecidos en el inmueble, así como la adaptación en cuanto a su proceso histórico y sus valores intangibles.

En la mayoría de los casos analizados, esta

transformación involucra un nuevo uso, vinculado exclusivamente a servicios relacionados con el turismo y entretenimiento nocturno. Es importante destacar la repercusión que esta transformación incide en el carácter patrimonial del inmueble, pues, las nuevas adaptaciones deben tener la capacidad de identificar su carácter histórico temporal.

Eliminación e incorporación de tabiques: Este tipo de transformaciones, son en su mayoría de carácter reversible, consiste en incorporación de elementos que sirven para generar nuevos espacios interiores sin alterar el sistema constructivo original.

Este tipo de transformación se produce para la división y creación de espacios interiores. No se consideran como elementos que agreden los valores patrimoniales de la edificación, ya que su anclaje no implica afecciones a los materiales pre-existentes.

Por otra parte, el efecto que puede tener la inserción de estos elementos en los valores formales o características espaciales del inmueble puede generar nuevos enfoques espaciales que rompan las relaciones formales y distributivas del inmueble.

Implementación de instalaciones hidrosanitarias

- eléctricas: Por la naturaleza de las edificaciones patrimoniales, las zonas húmedas no responden a las necesidades actuales relacionadas a zonas de servicio

y áreas húmedas. Ante esto, las modificaciones espaciales producto de la adaptación a un nuevo uso, involucra la colocación de infraestructura e instalaciones que permiten el funcionamiento espacial, enfocadas en la incorporación de duchas comunes, baños, y cocinas que permiten la iluminación, ventilación y funcionamiento del mobiliario fijo, instalados en el inmueble.

Al hablar de este tipo de adaptaciones, es necesario dejar en claro la importancia que generan en cuanto a la conservación de los elementos patrimoniales del inmueble. Sin embargo, al abordar estas acciones, es necesario mantener ciertos criterios funcionales que generen una mínima intervención o alteración en el sistema constructivo predominante del inmueble.

Incorporación - eliminación o reemplazo de mobiliario fijo:

Al igual que la necesidad de instalaciones eléctricas e hidrosanitarias, en todas las edificaciones que se adaptan a nuevos usos existe un reemplazo de piezas sanitarias y mobiliario fijo de cocina.

Este tipo de transformación es indispensable en toda adaptación a nuevos usos, por lo general no afectan a los atributos de la edificación patrimonial ya que pueden ser de carácter reversible, sin embargo la implementación de zonas húmedas y espacios que requieren este mobiliario puede ser el causantes de

la pérdida de valores arquitectónicos en la edificación. Dentro de los análisis previos las acciones que implican este tipo de transformaciones son el reemplazo de piezas sanitarias, duchas y la construcción de mesones de cocina.

Estéticas:

Eliminación e incorporación de ornamentos:

Estas acciones abarcan la colocación o eliminación de elementos y piezas en su mayoría de yeso y madera que sirven únicamente como decoración tanto en fachadas como en patios interiores. Así mismo se destaca la utilización de elementos de hierro forjado en balaustradas de balcones y rejas de protección en carpinterías de madera.

Es importante adicionar la utilización de canecillos y monterillas en los corredores internos que atribuyen aspectos relevantes en torno a las características estéticas del inmueble.

Incorporación de materiales contemporáneos en acabados:

Atribuyen a las transformaciones cuyas alteraciones abarcan cambios en colores y texturas de muros tanto exteriores como interiores, así como la incorporación de acabados de piedra, en zócalos de fachadas y muros internos.

Este tipo de transformaciones están relacionados directamente con el uso que se propone dar a la

edificación. En algunos casos la aplicación de colores fuertes están destinados a llamar la atención del público, no así en los casos de residencia.

Alteración en escala: Referidas a todas aquellas modificaciones que alteran las proporciones y relaciones de altura de los bloques que conforman el inmueble.

Entre los principales cambios destacan las alteraciones en pendientes de cubiertas, construcción de nuevos niveles e implementación de estructuras metálicas. Por otra parte, estas transformaciones implican alteraciones en torno a las relaciones de altura y proporción de las edificaciones que conforman el tramo en el que se ubica el inmueble.

Respecto a los efectos que implican estas transformaciones dentro de los valores patrimoniales, la modificación de dichas relaciones de escala, pueden reducir drásticamente sus valores históricos, perdiendo las características tipológicas y morfológicas del Patrimonio Modesto.

Alteración en las relaciones formales en fachadas:

Las acciones que alteran las relaciones formales están definidas por las modificaciones en la disposición de llenos y vacíos encontradas en la configuración de la fachada del inmueble.

Como consecuencia de lo antes mencionado, estas





FIG. 4

FIG. 4 Equipo de trabajo, 2016. *Patio interior de Casa Tierra Cuenca, Cuenca*

alteraciones modifican las relaciones en torno a la proporción, simetría y ritmos de los elementos constituyentes analizados. Ante esto, los análisis demostraron cambios en la disposición de carpinterías de madera en puertas y ventanas, incorporación de zócalos de piedra, ornamentos, dinteles y canecillos así como la eliminación de champeados.

Funcional -Tecnológico:

Alteración del sistema constructivo Original: Este tipo de transformaciones incluye aquellas acciones, que permiten adaptar los espacios del inmueble a los nuevos usos propuestos, a través de la apertura de muros de adobe, bahareque y mamposterías de ladrillo, modificaciones en muros portantes, cambios y adecuaciones en la estructura de madera tanto de entresijos como de cubiertas, así como la eliminación de terrazas y altillos.

En este sentido, el resultado obtenido, puede alterar la importancia de los valores arquitectónicos e históricos representados en los elementos antes mencionados, los cuales forman parte de la unidad espacial del inmueble.

Incorporación- eliminación o reemplazo de carpintería de madera: Comprende aquellas eliminaciones e incorporaciones totales o parciales de carpintería de madera abarcando puertas y ventanas.

En algunos de los casos analizados, se reemplazan elementos cuyo aporte significativo en la estética del conjunto edificado es eliminado. Sin embargo, es evidente la colocación de nuevos elementos de carpintería que generan un aporte respecto al valor estético-constructivo del inmueble.

Construcción del núcleo de gradas: La incorporación de escaleras, o núcleos de gradas permiten el acceso a nuevos espacios incorporados en las edificaciones, este resultado implica una serie de modificaciones en la configuración de los espacios.

Es importante destacar que la colocación de estos elementos, representa un nivel de transformación alto, puesto que del análisis realizado en los casos de estudio se evidencia que la construcción de núcleos de gradas representa una alteración en la configuración tipológica, morfológica y las relaciones de escala implícitas en el inmueble.

En este sentido, es interesante destacar el nivel de afección que representa este tipo de transformaciones, en primera instancia es importante destacar los cambios formales en el inmueble que afectan al valor arquitectónico-tecnológico del mismo.

Funcional- Estética:

Alteración en la morfología: Se definen por aquellas acciones que alteran la configuración volumétrica

del inmueble, tales como construcción de nuevas crujeas, estructurales para cubiertas, eliminación o modificación espacial de patios interiores, eliminación de portales, incorporación de estructuras que alteren la conformación espacial del inmueble así como cambios en las pendientes de cubiertas.

Estos cambios pueden llegar a representar una pérdida de los atributos que abarcan criterios tecnológicos y estéticos expresados en el valor arquitectónico e histórico del inmueble.

Funcional- Tecnológico- Estético:

Eliminación e Incorporación de elementos secundarios: Comprende todas aquellas acciones que incorporan la instalación de elementos necesarios para mejorar la habitabilidad de los espacios interiores, sin afectar al sistema constructivo original. Después del análisis efectuado, destacan la incorporación de tragaluces, lavanderías y bodegas de menor tamaño y cubiertas metálicas.

Es necesario destacar que este tipo de incorporaciones no generan un alto nivel de transformación en cuanto a la configuración espacial, sin embargo, pueden llegar a alterar el carácter formal del inmueble, alterando las relaciones estéticas y funcionales, que conlleva a la pérdida valores arquitectónicos de la edificación patrimonial.



FIG. 5

FIG. 5 Equipo de trabajo, 2016. *Terraza del estado previo del restaurante Laktana, Cuenca*



4.3.2 NIVEL DE TRANSFORMACIÓN MESO - MACRO:

Causas Sociales:

Reducción de la Accesibilidad para la población local: Este tipo de transformación es atribuido por el nivel de accesibilidad y beneficios en torno a la población local que genera el cambio de uso propuesto en el inmueble.

Se destaca que estas acciones pese a no representar alteraciones en cuanto a los valores arquitectónicos e históricos del inmueble, demuestra una clara reducción en torno a los valores sociales, culturales y económicos de su entorno histórico inmediato.

Las edificaciones analizadas en este sentido, demuestran una clara transformación respecto al cambio de usuarios luego de la intervención, pues, la incorporación de usos turísticos, de servicio y los relacionados con el entretenimiento nocturno, atrae un gran número de residentes extranjeros y turismo informal.

Segregación social producida por la especulación inmobiliaria: De la misma manera, se presentan transformaciones que alteran el valor económico del inmueble, estos resultados se atribuyen al valor económico generado por el impacto turístico y cultural

que puede generar un sector específico dentro del entorno histórico. En este sentido, esta alteración está enfocada en generar ciertos beneficios para grupos sociales cuyo ingreso económico sea elevado.

Gentrificación: Este tipo de transformación influye directamente en el aspecto social, se produce si el uso actual del inmueble promueve el traslado de la población local fuera del Centro Histórico, beneficiando a residentes extranjeros y turistas.

Este tipo de transformación a corto plazo puede generar un aumento en el valor económico, turístico, sin embargo a largo plazo puede generar centros históricos con un alto nivel de especulación inmobiliaria, así como ciudades museo, dedicadas exclusivamente al turismo. La gentrificación se produce por un aumento excesivo del precio de las edificaciones patrimoniales, lo que las vuelve inaccesibles para la población local.

Causas Económicas:

Aumento de los ingresos económicos: Las transformaciones a nivel económico, se dan en todos los casos en los que se adapta una edificación patrimonial a un nuevo uso, ya que los objetivos por los cuales estas edificaciones cambian de uso son generar recursos a partir del inmueble, ya sea bajo un negocio propio o en manos de terceros.

Aumento de las actividades productivas del sector: Destacan las transformaciones cuyo interés está enfocado en permitir la integración de actividades productivas controladas, tanto las relacionadas al consumo y ocio como las relacionadas con la vivienda, que permitan el desarrollo económico del sector.

Causas Simbólicas:

Eliminación de la memoria colectiva y significados culturales: Enfocado en aquellas transformaciones que alteran el significado intangible de las edificaciones patrimoniales, este tipo de transformaciones están relacionados con la eliminación de atributos que representan el valor arquitectónico tanto estético como tecnológico, mismos que provocan una pérdida de la identidad local y memoria colectiva.

Es necesario destacar que este tipo de transformación no se observa directamente en la edificación, sino en el impacto que esta genera en el entorno histórico del sector, la adaptación de un uso completamente comercial puede provocar una pérdida de los servicios relacionados con la vivienda y una pérdida de valores intrínsecos asociados a la misma.



GRF. 1

Relación entre las acciones y los valores alterados						
		Valor Arquitectónico	Valor Histórico	Valor Económico	Valor Cultural	Valor Social
		Reemplazo de materialidad en pisos	X	X	X	
		Reemplazo de materialidad en cielorrasos	X	X	X	
		Eliminación / Incorporación de tabiques	X			
		Implementación de instalaciones hidrosanitarias / Eléctricas	X			
		Incorporación / reemplazo / Eliminación de mobiliario fijo	X			
		Incorporación / reemplazo / Eliminación de carpintería de madera	X	X		
		Alteración del sistema constructivo original	X	X	X	
		Eliminación / Incorporación de ornamentos	X	X		
		Eliminación / Incorporación de estructuras secundarias	X		X	
		Construcción de núcleo de gradas	X			
		Colocación de refuerzos estructurales	X			
		Incorporación de materiales contemporáneos en sistema constructivo	X	X		
		Incorporación de materiales contemporáneos en acabados	X			
		Operaciones de mantenimiento	X	X		
		Alteración en escala	X	X		
		Alteración en tipología	X	X		
		Alteración en las relaciones formales de fachada	X	X		
		Alteración en la morfología	X	X		
		Cambio de la vocación histórica de la edificación	X	X	X	X
		Aumento en los ingresos económicos			X	X
		Aumento de las actividades productivas del sector		X	X	X
		Eliminación de la memoria colectiva y significados culturales		X	X	X
		Incremento de la accesibilidad para la población local			X	X
		Segregación social producida por la especulación inmobiliaria			X	X
		Gentrificación			X	X

GRF. 1 Equipo de trabajo, 2016. *Relación entre las acciones transformadoras y los valores alterados*, Cuenca

Representación:

- Alteración Funcional
- Alteración Tecnológica
- Alteración Estética
- Alteración Económica
- Alteración Social
- Alteración Simbólica

4.4 IMPACTO DE LAS TRANSFORMACIONES EN LOS VALORES PATRIMONIALES DEL BIEN

Como parte de la metodología, es indispensable analizar cómo las transformaciones que tienen un alto grado de incidencia en los cuatro casos de estudio, se encuentran afectando o incrementando los valores patrimoniales.

Las transformaciones presentan diferentes niveles de afección a los atributos patrimoniales de la edificación, estos niveles de transformación se generan por acciones que pueden requerir únicamente operaciones de mantenimiento hasta incorporación de nuevas estructuras.

Las acciones están divididas según su capacidad de influencia, de esta manera se incluyen acciones a un nivel macro y meso cuyo impacto se visualizará en el entorno sector y ciudad, y un nivel micro relacionado directamente con la edificación. El impacto que tienen estas transformaciones en el sector puede estar orientado hacia, una pérdida de residencia en el sector de estudio o la proliferación de usos conflictivos como bares, discotecas y centros de diversión que generan problemas en el sector. Es importante considerar también que existen transformaciones que afectan a más de un valor a la vez.

Por lo tanto se medirá en una escala cualitativa del 0 al 3 el impacto en el valor.

- 0 Acciones que no generan ningún impacto
- 1 Impacto Bajo
- 2 Impacto Medio
- 3 Impacto Alto

NIVEL DE IMPACTO: RESULTADOS

Dentro del rango de máximo impacto, se localizan las alteraciones provocadas con respecto a la vocación histórica del bien, y un cambio en el sector y la dinámica del barrio.

Dentro de este rango se localizan transformaciones a una escala meso y macro en el sector y la ciudad. Estos valores están relacionados con el efecto que producen los nuevos usos en el entorno dentro del cual se insertan, en la Ordenanza del Centro Histórico, se recomienda un uso mixto de comercio y vivienda, sin embargo se permite que edificaciones dedicadas a la vivienda se transformen en restaurantes o hoteles, que implican la pérdida de residentes en el área histórica. Esto a su vez genera que en el sector las actividades relacionadas con la vivienda disminuyan, lo que puede provocar que con el paso del tiempo el centro histórico se vuelva únicamente un lugar comercial y turístico.

Como una consecuencia de las transformaciones, se provoca una pérdida de valores inmateriales en cuanto a usos artesanales pre- existentes, las relaciones barriales, y el estilo de vida de las personas que originalmente habitaron esas edificaciones.

Dentro del rango de un impacto elevado, se localizan las acciones orientadas a un reemplazo de materialidad, como ya se mencionó previamente el valor del Patrimonio Modesto radica en su condición de ser un elemento representativo de la construcción popular, que acumula técnicas y sistemas tradicionales, en este sentido el reemplazo de la materialidad de pisos y cielosrasos está eliminando atributos del valor arquitectónico, creando graves afecciones al patrimonio.

Dentro del rango de impacto medio, se localizan los cambios relacionados con el reemplazo de la carpintería de madera, al momento de intervenir en las edificaciones la mayoría de puertas y ventanas son reemplazadas. En ciertos casos se procura una recuperación de la morfología original de las ventanas y puertas. Las alteración del sistema constructivo original, las intervenciones no contemplan una relación de lo introducido con las pre- existencias, ocasionando la pérdida de muchos atributos entre ellos la tipología original de las casas.

La introducción de elementos nuevos debe estar orientada a respetar las cualidades patrimoniales del bien. El cambio de uso no puede permitir la eliminación de carpintería y elementos de valor.

GRF. 2

		Nivel de impacto en la valoración : Casos analizados																				
		Casa Tierra Cuenca					Restaurante Laktana					Hotel Siena					Hostal Yacumama					Total
		A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	
NIVEL MICRO	Reemplazo de materialidad en pisos	1	-	-	-	-	3	3	-	2	-	3	2	-	1	-	1	-	-	-	-	16
	Reemplazo de materialidad en cielosrasos	1	-	-	-	-	3	3	-	2	-	3	3	-	2	-	-	-	-	-	-	17
	Eliminación / Incorporación de tabiques	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	0
	Implementación de instalaciones hidrosanitarias / Eléctricas	0	-	-	-	-	0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	0	-	-	-	-	3
	Incorporación / reemplazo / Eliminación de mobiliario fijo	0	-	2	-	-	2	2	-	-	-	3	-	-	-	-	0	-	-	-	-	9
	Incorporación / reemplazo / Eliminación de carpintería de madera	1	-	-	-	-	2	2	-	-	-	3	2	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	Alteración del sistema constructivo original	1	-	-	-	-	2	2	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	11
	Eliminación / Incorporación de ornamentos	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	-	-	-	-	-	-	2	-	1	-	6
	Eliminación / Incorporación de estructuras secundarias	0	0	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	0	0	-	-	-	6
	Construcción de núcleo de gradas	-	-	-	-	-	2	1	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	9
NIVEL MESO	Incorporación de materiales contemporáneos en sistema constructivo	-	-	-	-	-	3	1	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	10
	Incorporación de materiales contemporáneos en acabados	0	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	-	-	-	-	-	-	-	-	4
	Alteración en escala	-	-	-	-	-	2	-	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	8
	Alteración en tipología	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	1	2	-	-	-	-	-	-	-	-	9
	Alteración en las relaciones formales de fachada	0	-	-	-	-	1	1	-	-	-	1	0	-	-	-	1	-	-	-	-	4
NIVEL MACRO	Alteración en la morfología	-	-	-	-	-	3	3	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	12
	Cambio de la vocación histórica de la edificación	-	-	2	-	1	-	3	2	-	1	-	3	2	-	2	-	3	2	-	2	23
NIVEL MICRO	Eliminación de la memoria colectiva y significados culturales	-	-	-	-	-	3	3	-	2	2	3	1	-	2	2	-	1	-	1	1	21
	Segregación social producida por la especulación inmobiliaria	-	-	-	-	3	-	-	-	-	0	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	9
	Gentrificación	-	-	-	3	3	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	1	1	8
		4	0	4	3	7	34	32	2	7	3	37	28	2	5	7	2	6	2	3	7	

Representación

- A Valor Arquitectónico
- H Valor Histórico
- E Valor Económico
- C Valor Cultural
- S Valor Social

- 1.- Impacto Bajo
- 2.- Impacto Medio
- 3.- Alto Impacto

		A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	A	H	E	C	S	
NIVEL MICRO	Operaciones de mantenimiento	3	-	-	-	-	1	-	-	-	-	1	-	-	-	-	2	-	-	-	-	7
	Colocación de refuerzos estructurales	3	-	-	-	-	2	2	-	-	-	-	-	-	-	-	0	-	-	-	-	7
NIVEL MESO	Aumento en los ingresos económicos	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	-	-	3	-	-	12
	Aumento de las actividades productivas del sector	-	-	2	-	2	-	-	2	-	1	-	-	3	-	1	-	-	3	-	1	15
	Incremento de la accesibilidad para la población local	-	-	-	1	-	-	-	-	3	-	-	-	-	2	-	-	-	-	2	-	8

GRF. 2 Equipo de trabajo, 2016. Nivel de impacto: Casos analizados , Cuenca



Dentro del rango de impacto bajo, la implantación de mobiliario como mesones de cocina, closets, instalaciones para bar, no generan impactos altos en los valores patrimoniales, debido a su carácter temporal, sin embargo existen espacios como los patios, que se pueden ver afectados por la colocación de los mismos. La tipología de casa patio, es uno de los atributos del valor histórico presente en la mayoría del Patrimonio Modesto, este atributo se ve afectado debido a que para ampliar el área interior, se pierde la lectura de patio.

El cambio de uso en la edificación puede provocar también segregación social y gentrificación, una consecuencia del aumento del valor económico del bien patrimonial, esto provoca restricción del uso de los espacios por parte de la población local. Estos cambios influyen a un nivel meso y marco en el sector, y en la Ciudad.

Dentro del rango de impacto mínimo, operaciones que tienen un impacto mínimo en este análisis, la adaptación de nuevas instalaciones hidrosanitarias que se realizan sin afectar el valor tecnológico, y el implemento de ornamentación en la fachada. El impacto es mínimo, debido a que si se realiza con las precauciones debidas no altera ningún valor.

Esto permite identificar los valores que están afectados en mayor porcentaje por estas transformaciones, los

lineamientos están orientados a evitar la afección a estos valores.

En la escala cualitativa se puede observar que entre las principales acciones que están afectando a los valores patrimoniales se encuentran Reemplazo de materialidad de cielosrasos, pisos, alteración del sistema constructivo original, incorporación, reemplazo y eliminación de la carpintería de madera e incorporación de materiales contemporáneos en el sistema constructivo, todas estas acciones se realizan a nivel micro en la edificación.

En segundo lugar están las acciones que indican transformaciones vocación histórica y morfología, a pesar de que se está hablando de un cambio de uso en la edificación, esta acción genera un alto nivel de afección a las edificaciones patrimoniales, cuando no se evalúa el uso original, y se cambia radicalmente el uso, esto va a generar alteraciones en el sector y la ciudad.

La memoria colectiva y la pérdida de significados también puede verse afectada debido a que si se eliminan los atributos que son representativos de una cultura popular, los significados para la población local ya no son los mismos, hay un ligero incremento de la pérdida de la accesibilidad por parte de la población local, ya sea por los costos elevados o por los uso turísticos que eliminan la vivienda.

FIG. 6



FIG. 6 Equipo de trabajo, 2016. *Cambio de uso en un bien patrimonial del sector, Cuenca*

También es notable que existen operaciones que tienen valores muy bajos o nulos, en el caso de la colocación o eliminación de tabiques no existe afección a los valores patrimoniales, al igual que con los refuerzos estructurales, e incorporación de instalaciones hidrosanitarias o eléctricas.

Para comprobar qué valores son los que se encuentran más afectados por las transformaciones, el valor arquitectónico e histórico son los más afectados, seguidos por el valor social, cultural, y económico en mejores rangos.

4.5 LINEAMIENTOS Y RECOMENDACIONES:

Una vez realizado los análisis que permiten la identificación de las principales transformaciones tanto físicas como simbólicas de los casos de estudio, se constata una evidente pérdida de atributos y valores patrimoniales, en ciertos aspectos ya sean de carácter constructivo – tecnológico dentro del inmueble o relacionados a conjuntos urbanos producto de su adaptación.

De la misma manera se han detectado ciertas acciones de mantenimiento, que ayudan en gran parte a los procesos de conservación de los bienes patrimoniales y su correcta adecuación espacial.

Estas acciones, pese a estar adaptándose constantemente a numerosos espacios patrimoniales, es imprescindible, bajo una mirada contemporánea, lograr comprender las principales causas de pérdida de atributos y alteraciones espaciales en el Patrimonio Edificado Modesto, las cuales se demuestran en los niveles de transformación que presenta la adecuación de uno u otro uso propuesto. Dicho esto, es necesario el desarrollo de lineamientos y recomendaciones que abarquen distintos criterios de intervención, mismos que favorezcan la conservación del bien patrimonial, garantizando la protección de valores culturales y el aprovechamiento del recurso patrimonial a través de la adaptación de nuevos usos.

En este sentido, se plantea distintas categorías de intervención arquitectónica para la adecuación de los espacios tanto interiores como exteriores de los inmuebles.

Estos buscan abordar criterios adaptativos que analizan desde la permanencia de las relaciones formales y estéticas, implantación de zonas húmedas y soluciones para la protección y estabilidad de muros, hasta recomendaciones en torno a la implantación de usos compatibles y su incidencia en el entorno histórico.

Es así, que se plantean seis lineamientos desarrolladas de la siguiente manera:

Lineamientos Generales.- Describen los criterios generales respecto a la incorporación de elementos contemporáneos, reemplazo de materiales e incorporación de nuevos espacios; de la misma manera, se propone recomendaciones sobre posibles actuaciones en jardines y áreas verdes presentes en los inmuebles.

Lineamientos para la selección de usos compatibles.- Referentes a la compatibilidad y adaptabilidad que presenta el nuevo uso propuesto para el inmueble. Se añade recomendaciones sobre salidas de emergencia para los nuevos usos como alojamientos, entretenimientos o los relacionados a diversión.

Lineamientos para la implantación de zonas húmedas.- Describen lineamientos respecto a las alteraciones físicas provocadas por la adecuación de los espacios, la implementación de tuberías y acabados, así como métodos de protección para elementos patrimoniales como cielorrasos y pisos.

Lineamientos para sistemas constructivos.- Contienen soluciones de refuerzos estructurales, recomendaciones en caso de eliminación, abertura o construcción de muros y mamposterías, y operaciones de mantenimiento en general.

Lineamientos para la incorporación de sistemas constructivos contemporáneos.- Abarcan recomendaciones para la incorporación de nuevas estructuras, núcleos de gradas, colocación de tabiques y protección de ciertos atributos patrimoniales vulnerables.

Lineamientos para acabados y ornamentos.- Contemplan soluciones relacionadas con acabados de revoque para muros de adobe y bahareque, relaciones cromáticas, incorporación de carpinterías de madera y tratamientos en fachada.





lineamientos generales

técnicas tradicionales / estructura /
elementos contemporáneos / áreas verdes
/ nuevas áreas / vocación histórica

1. Respeto a los valores del inmueble. El nuevo uso debe considerar como criterio fundamental para la intervención, que la infraestructura necesaria para la adecuación, no afecte los valores patrimoniales presentes en el inmueble.

2. Respeto a las técnicas tradicionales. Todos los pisos, cielorrasos y elementos que representen técnicas tradicionales, podrán ser reemplazados pero nunca sustituidos, perdurando la transferencia de las mismas.



3. Respeto a la estructura del inmueble. Al momento de establecer un nuevo uso, se debe considerar la carga viva y muerta, a la cual estará sometida al inmueble, analizando previamente la estabilidad de la estructura y considerando en caso de ser necesario, la colocación de refuerzos como jabalcones, zunchos y elementos metálicos o madera.



4. Respeto a la incorporación de elementos contemporáneos. Las intervenciones deben

contemplar obra nueva en lugar de una imitación histórica de estilos, dando lugar a la introducción de sistemas mixtos contemporáneos, que a más de no afectar los elementos patrimoniales del inmueble, confieren nuevos aportes arquitectónicos al mismo.

5. Áreas verdes. Durante el proceso de adaptación, no se deberá alterar o eliminar jardineras o espacios verdes existentes en el bien patrimonial, promoviendo la recuperación de áreas verdes en el Centro Histórico de la ciudad.



6. Incorporación de nuevas áreas. Si la intervención propone la incorporación de zonas externas complementarias al uso principal, tales como: asadores, juegos recreacionales o áreas de diversión, se recomienda, si así lo permite la entidad encargada de la aprobación del proyecto, utilizar elementos reversibles para la conformación de su estructura, se recomienda utilizar estructuras reversibles o tabiques livianos de madera, tratando de no alterar jardines, muros existentes o pisos con un alto valor patrimonial.



7. Respeto a los propietarios del inmueble. Durante el transcurso de la intervención, se recomienda vincular a los propietarios del inmueble, en los distintos procesos de adecuación, fomentando el conocimiento de técnicas constructivas tradicionales. Reduciendo de esta manera los imaginarios colectivos establecidos por la población local, en torno a la incorporación de muros de adobe, bahareque o ladrillo así como la construcción y conservación de cielorrasos de barro - carrizo o tabla con tapajunta y la utilización de pisos de ladrillo, baldosas de cemento decorativo o duela de madera.



8. Respeto a la mano de obra. Se recomienda trabajar con personal especializado y capacitado en sistemas constructivos tradicionales, que contribuya con la transmisión de experticias en distintas técnicas constructivas.



9. Respeto a la vocación histórica del inmueble. Al momento de establecer un nuevo uso para la edificación patrimonial, se debe considerar en lo



posible, la vocación histórica del bien; es decir, el propósito para el cual fue diseñado el inmueble, si bien es cierto existen edificaciones cuyos usos han desaparecido en la actualidad, es importante analizar el impacto del nuevo uso en la edificación y su sector de influencia.



10. En cuanto a la gestión. En cuanto a la gestión del Patrimonio Modesto, debe existir un control más profundo sobre las intervenciones en las edificaciones de valoración B y Ambiental, aunque estas edificaciones se enmarquen en una categoría, cada edificación presentará valores únicos que merecen ser conservados, es por ello la relevancia de las fases de diagnóstico previo que deberían efectuarse tanto en bienes públicos como privados.

11. En torno al diagnóstico. No se deberán emplear acciones que puedan poner en riesgo los atributos patrimoniales del inmueble, sin antes haber comprobado su importancia y valoración en la configuración espacial del inmueble.



lineamientos para selección de usos compatibles nuevos usos / salidas de emergencia / mobiliario / buhardillas / accesibilidad

1. Compatibilidad. Al momento de considerar un nuevo uso para el inmueble patrimonial, se deben tener en cuenta dos aspectos: el primero, que el uso propuesto sea compatible con el inmueble, en torno a su morfología, escala y tipología sin provocar alteraciones graves que las afecten, y el segundo, que se considere el impacto tanto social como cultural en su contexto urbano inmediato, cuyo resultado no altere las condiciones urbano-arquitectónicas del sector, evitando problemas como segregación social, especulación inmobiliaria y el aumento descontrolado de la actividad productiva, minimizando la importancia de la vivienda.



2. Para la incorporación de un nuevo uso, es indispensable, considerar como parte de los análisis previos al proceso de adecuación, la vocación histórica del bien, conservando la existencia de cualquier uso artesanal o tradicional relevante, permitiendo de esta manera, reinterpretar y potencializar aquellos usos tradicionales, conservando los valores patrimoniales.



3. Uso de suelo. Como parte de la incorporación de

nuevas actividades en los inmuebles, se debe regular el uso de suelo por sector, respetando la normativa vigente establecida por las entidades públicas, de tal manera que se evite el crecimiento descontrolado de usos relacionados al ocio y entretenimiento en zonas afines a la vivienda.



4. Salidas de emergencia. Si la intervención plantea la adaptación de usos relacionados al servicio turístico, de entretenimiento o alojamiento, se debe tener en cuenta, la incorporación de salidas de emergencia hacia espacios libres, tales como: patios, jardines o zaguanes que conecten al espacio público o a los accesos principales, los cuales permitan brindar la seguridad necesaria para los usuarios del nuevo uso establecido.



5. En este apartado, será necesario priorizar los atributos patrimoniales del bien, buscando acoplar los sistemas de emergencia, de tal manera que su incorporación no altere ningún valor patrimonial del inmueble.

6. Implementación de mobiliario en patios. Si la adaptación a nuevos usos contempla la colocación de mobiliario en patios o corredores internos, se recomienda que su distribución no altere la circulación general del inmueble, permitiendo un correcto funcionamiento tanto del área común propuesta como de la función distributiva que cumplen dichos espacios.



7. Adaptación del uso. El uso deberá adaptarse a la tipología arquitectónica existente, sin alterar patios internos, portales, o crujiás que formen parte de la configuración general del inmueble. En este sentido será pertinente la utilización de elementos secundarios que refuerzen la estabilidad del bien.



8. Respeto al alteración en cubiertas. No se deberá alterar las características alométricas y pendientes de las cubiertas que formen parte en la configuración de la quinta fachada. Incluyendo también la permanencia de las relaciones formales en fachada, tipología y morfología general del inmueble.

9. Accesibilidad. La accesibilidad al inmueble es un factor importante en la adaptación a un nuevo uso



tanto comercial, turístico como de entretenimiento, se recomienda en este caso, que al menos uno, de los principales accesos al local / inmueble, cuente con una rampa, cuyo ancho mínima sea de 1,20mts., sin sobrepasar el 10% de pendiente en la rampa.

10. Colocación de rampas. Si la adecuación de rampas, genera alteraciones formales o eliminación de elementos, cuya importancia histórica o arquitectónica sea relevante, se deberá buscar soluciones alternas, como rampas temporales.





lineamientos para implantación de zonas húmedas **baños / cocinas / lavanderías**

1. Alteraciones físicas. Al considerar la humedad como uno de los principales factores de riesgo en edificaciones de tierra, es imprescindible realizar una verificación de filtraciones de agua al interior de los muros. En caso de encontrar filtraciones, se recomienda sellar las tuberías afectadas, evaluando la estabilidad del muro para poder reconstituir la zona afectada.



2. Implementación de tuberías. Para la incorporación de tuberías nuevas, se recomienda adaptarlas por el exterior de los muros y mamposterías, a través de la utilización de anclajes metálicos, reduciendo el riesgo de desprendimientos de tierra provocados por la humedad. Adicionalmente, se debe considerar el aspecto formal de los ambientes en los que se insertan dichas tuberías, de manera que su implementación no altere las relaciones formales del espacio.



3. Se recomienda que las instalaciones hidrosanitarias, presenten algún tipo de aislamiento, que impida el contacto directo con la superficie del muro. En

este sentido, se recomienda sellar las uniones con impermeabilizantes de alta calidad y mantener un control periódico de todas las instalaciones.

4. Protección con piezas cerámicas. En caso de ser necesaria la incorporación de piezas de cerámica en baños y áreas de servicio, se debe tomar las precauciones necesarias para garantizar que la humedad no afecte los muros de adobe o de bahareque.

Como propuesta se plantea realizar un recubrimiento de ladrillo de obra en todo el espacio a intervenir, el cual se adhiere al muro de tierra con mortero de barro, así también las juntas de ladrillo deben rellenarse con mortero de cemento. A partir de este tratamiento se puede colocar piezas de cerámica como acabado general del espacio propuesto.



5. Adecuación de cocinas. Si en el espacio que alberga la cocina existen elementos de valor relevante, se deberá emplear métodos de protección y mantenimiento para el correcto funcionamiento de la misma. Respecto a la adecuación de nuevas cocinas, estas serán ubicadas de preferencia, en zonas que no presenten atributos de valor patrimonial que puedan ser comprometidos.



6. Campanas de olores. Como parte de la implementación de campanas de olores en las cocinas, los ductos necesarios para su funcionamiento, no deberán afectar la estructura del inmueble, proponiendo la salida de olores hacia espacios libres que no afecten tanto las relaciones formales como funcionales presentes en inmueble.

7. Para un mejor funcionamiento de estos espacios, se recomienda tener iluminación y ventilación natural, pudiendo tener salida a patios abiertos que no afecten la circulación de aire al interior del inmueble.

8. Ventilación: Las zonas húmedas deberán ubicarse cercanas a una fuente de ventilación natural. En caso de no ser posible, se debe garantizar la circulación de aire mediante la incorporación de extractores, así como su correcto sistema de evacuación, en baños, bodegas o cocinas.



9. Compatibilidad de materiales. Las edificaciones



patrimoniales, son producto de las técnicas tradicionales con materiales vernáculos como barro y madera combinadas con la implementación de nuevos materiales. La introducción de arquitectura contemporánea debe contemplar la compatibilidad de los nuevos materiales con los existentes, considerando su función como válida dentro del nuevo uso.





lineamientos para sistemas constructivos existentes

refuerzos estructurales / aberturas / mampostería de relleno / operaciones de mantenimiento

1. Aberturas. En el caso de ser necesaria la abertura de muros que formen parte del sistema constructivo original para la implantación de puertas, ventanas o vanos, se deberá dejar evidencia de la existencia del mismo. En el caso de puertas se recomienda el cambio de materialidad o textura del piso, en el espacio sustraído.



2. Estabilidad de muros. Para no alterar la estabilidad de la edificación, el ancho de las aberturas propuestas debe considerar el carácter estructural del muro. Garantizando que la incorporación no ponga en riesgo los valores del sistema constructivo original.

3. Construcción de nuevos muros. En caso de que la intervención contemple la construcción de nuevos muros, es indispensable controlar la traba entre el nuevo muro y el existente, pudiendo solucionarse a través de: la colocación de llaves de madera dentro de la mampostería, a una distancia al menos de 15 cm de profundidad en ambos lados, y reforzado con mortero de tierra.



4. La materialidad de los nuevos muros y mamposterías incorporados al inmueble, debe ser compatible con la de los muros y mamposterías ya existentes.

5. Capacidad estructural. Previo a la intervención, será necesario realizar un análisis estructural del sistema constructivo del inmueble, de tal manera que la readecuación no ponga en riesgo la estabilidad de la edificación.



6. En caso de ser necesario reforzar el sistema estructural existente, se recomienda optar por la consolidación de los elementos afectados.



7. Elementos en mal estado. En caso de encontrar elementos de madera en mal estado, se recomienda como medio de seguridad, el reemplazo de los mismos. Pudiendo incorporar nuevas piezas del mismo material.

8. Reemplazo de nuevos materiales. En caso de reemplazo o colocación de dinteles en las aberturas propuestas, es importante tener en cuenta la superficie

mínima de apoyo en los muros siendo esta de mínimo 30 cm.

9. Refuerzos para entrepisos. Para refuerzos en entrepisos y cubiertas de madera, se propone la colocación de vigas paralelas a las afectadas, evitando alterar la estabilidad de los muros preexistentes



10. Refuerzos con elementos metálicos. Se pueden incorporar elementos metálicos como zunchos, cartelas o pernos para reforzar las uniones en estructura de cubiertas así como columnas o vigas que formen parte integral de la estabilidad estructural del inmueble.

11. Construcción de nuevos muros de adobe o bahareque. Si la adecuación propone la construcción de nuevos muros de adobe o bahareque, se recomienda plantear soluciones en base a la reinterpretación de su sistema constructivo, pudiendo incorporar elementos tradicionales de carácter estructural como cañas aplastadas o elementos de madera que aportan a la estabilidad del muro.



12. Si las cargas a la que la edificación se someterá



debido al nuevo uso planteado sobrepasan la capacidad del inmueble, las nuevas estructuras deben ser independientes del sistema original.



13. Se debe tener en cuenta el nivel de vulnerabilidad y alteración que el nuevo uso puede generar en el inmueble, teniendo en cuenta que no pueden verse alterados elementos como: muros portantes, portales o estructuras que ayuden a la estabilidad del inmueble. Pudiendo ser intervenidas solamente con trabajos de mantenimiento o refuerzos estructurales.



lineamientos para incorporación de sistemas constructivos contemporáneos

elementos secundarios / nuevas estructuras / gradas / tabiques / estructuras secundarias

1. Nuevas estructuras. En caso de incorporación de nuevas estructuras, estas deben guardar respeto al espacio en el que se insertan, tratando de no alterar las relaciones tipológicas y morfológicas del inmueble. Por otro lado la incorporación de los sistemas constructivos contemporáneos en el Patrimonio Modesto deberían generar oportunidades, cuyas características formales aporte beneficios al valor arquitectónico del inmueble.



2. Elementos con valor arquitectónico / estético. La incorporación de nuevos elementos deben diferenciarse de los ya existentes, evitando los falsos históricos.

3. Respeto a núcleos de gradas. En caso de ser necesaria la incorporación del núcleo de gradas, esta no deberá alterar la funcionalidad espacial, tipología o estructura original de la edificación.



4. Respecto al núcleo de gradas, se recomienda colocar como elemento independiente, que no altere

el sistema constructivo original ni ponga en riesgo la estabilidad del inmueble.

5. Respeto a la quinta fachada. La intervención buscará en lo posible, mantener las características planimétricas presentes en la quinta fachada, respetando la disposición de patios y corredores internos. Sin embargo si la intervención plantea la adición de elementos auxiliares para cubrir áreas de menor escala se recomienda evidenciar el nuevo sistema constructivo, no alterando la lectura espacial del inmueble.

6. Operaciones de mantenimiento. Si el nuevo uso incorpora elementos de madera expuestos a las condiciones naturales, cuyos daños implican problemas de humedad o decoloración, se recomienda colocar lacas o elementos de protección contra la interperie.

7. Así mismo, si se busca el resguardo de elementos con un alto valor histórico o arquitectónico localizados en patios o corredores, se puede incorporar cubiertas transparentes complementarias que ayuden a la conservación de los mismos.

8. Cubiertas de vidrio. En cuanto a la colocación de estructuras metálicas para la protección de patios y corredores, se plantea como solución óptima la utilización de vidrio claro como elemento de acabado final.

9. Tabiquerías. La implementación de tabiquerías, contempladas dentro de la intervención, deberá ser completamente reversible, permitiendo la readecuación del espacio original sin comprometer la estructura o muros portantes que conformen el mismo.

10. Estructuras independientes. En cuanto a la implementación de estructura metálica dentro del inmueble, se recomienda generar una estructura independiente del sistema constructivo original, evitando la sobrecarga de muros, y futuros daños provocados por movimientos sísmicos.



11. Reemplazo de pisos. En casos de que sea imprescindible el reemplazo de pisos debido a condiciones estructurales o funcionales, especialmente en zonas de servicio, se deberá proponer soluciones cuya implantación guarde relación y no compita con el material predominante en el inmueble.

12. Protección. Dentro de las acciones de mantenimiento en pisos, cielorrasos y capinterías, es recomendable la utilización de productos que permitan un acabado cuyo objetivo facilite el mantenimiento y limpieza de los mismos.

13. Nuevos materiales. En caso de ser necesario un reemplazo total o parcial de pisos, los nuevos materiales deben guardar relación en cuanto a materialidad, color y textura. Pudiendo crear nuevas soluciones en base a la reinterpretación de materiales, colores o texturas tradicionales.





lineamientos para acabados y ornamentos

carpinterías de madera /
revoques / tratamientos de fachada

1. Respeto a los revoques. Para la restitución de revoques se recomienda, eliminar aquellos a base de cemento que no permiten la eliminación de humedad de los muros de tierra y retirar aquellos que estén desprendidos por el desgaste, de esta manera, se procederá a trabajar con la nueva solución propuesta.



2. Si el nuevo uso busca recuperar la materialidad de los revestimientos y revoques tradicionales, la solución óptima es trabajar con morteros de barro y paja, colocando una capa sobre el muro que puede variar de 2 a 3 cm. Adicionalmente se puede incorporar una capa a base de empañete con un espesor de 3mm. Para evitar desprendimientos se recomienda utilizar en el acabado, agua de cal y mucílago, los cuales garantizan la compatibilidad con los muros de tierra, además de reforzar el valor patrimonial presente en la edificación patrimonial.

3. Acabados cromáticos. Para los acabados en muros de tierra, se recomienda emplear las técnicas tradicionales con pinturas a base de tierra.

4. En el caso de que la intervención requiera un cambio de pintura, se recomienda luego de la colocación del

empañete, colocar una capa de cal y arena, para aplicar pintura a base de tierra.



5. Respeto a la carpintería de madera. Si el estado de la carpintería existente en el inmueble, permite su reutilización, se recomienda realizar el desmontaje de puertas y ventanas con una codificación que permita localizar fácilmente su posterior colocación. Dentro del proceso de restauración es recomendable realizar una limpieza general de los elementos, así como lijado y pintado de los mismos, estas operaciones dependerán de los valores patrimoniales presentes en la carpintería. Si esta presenta problemas de polilla, se debe realizar un tratamiento protectores a base de insecticidas de tipo orgánico que elimine futuros desgastes.



6. Si el nuevo uso comprende el reemplazo de carpintería tanto de puertas como ventanas, se debe mantener la lectura formal y soluciones compositivas de las carpinterías existentes en el inmueble.

7. Relaciones Formales de carpintería. En caso de incorporar nuevas carpinterías, se recomienda utilizar

soluciones formales cuyos diseños no compitan con las originales presentes en el inmueble.

8. Nuevas aberturas para carpintería. En caso de que la intervención proponga la generación de vanos para incorporar nuevas carpinterías, estas deben ubicarse en zonas que no alteren la configuración formal del inmueble, especialmente aquellas que intervienen en los volúmenes que conforman la fachada del bien.

9. Mamposterías. En caso que la intervención plantee la construcción de mamposterías, se recomienda mantener la textura natural como un modo de identificar las nuevas incorporaciones, sin embargo, si el acabado de la mampostería es similar al original, se deberá dejar evidencia de las nuevos elementos incorporados.

10. Tratamientos de fachada. Para la incorporación de nuevos elementos en fachada tales como letreros, que formen parte de la adaptación al nuevo uso, es indispensable considerar los principales rasgos formales que permiten entender las relaciones de ritmos y escala en el inmueble, las cuales no deben verse afectadas por la incorporación de estos elementos. Se recomienda en primera instancia considerar la normativa vigente en torno a la implementación de letreros en fachadas, en el caso de no existir normativa, se recomienda que la materialidad y forma de los letreros sean de carácter liviano y separados de los muros al menos 3cm, mediante anclajes metálicos.



11. Como criterio para el manejo del color en fachadas, se recomienda, en primera instancia realizar un análisis histórico de la cromática del inmueble, obteniendo resultados cuyo valor implícito no sea alterado.

12. Así mismo, se debe tener presente la relación cromática con respecto al tramo en el que se ubica, tratando de mantener un conjunto visual compacto.

13. Es importante que los acabados generales que se pretenda dar al inmueble, no alteren la expresión formal del mismo, como la materialidad de nuevos muros, zócalos, portales, dinteles o cubiertas.

14. Manejo del color. Como recomendación para el manejo del color en fachadas, se plantea en primera instancia, realizar un análisis de cala de la cromática del inmueble, obteniendo una gama de colores a partir de los cuales, se puede elegir el adecuado como respuesta a los distintos estudios realizados durante la fase de diagnóstico.

* Es importante recalcar que cualquier intervención o adecuación a realizarse dentro de una propuesta de cambio de uso, deberá basarse en una buena determinación de los valores patrimoniales, teniendo como objetivo principal la manifestación de los atributos presentes en el inmueble.



REFLEXIONES Y
RECOMENDACIONES



Como se pudo evidenciar luego de un análisis completo de las distintas adaptaciones y adecuaciones que generan los distintos tipos de transformación en torno al inmueble y a su contexto histórico, el Patrimonio Modesto del Centro Histórico de Cuenca, mismo que abarca las categorías Var B y Ambiental, representa el principal conjunto edificado sometido a intervenciones y adaptaciones a nuevos usos, tanto relacionados al turismo como al comercio.

Si bien es cierto, el Patrimonio Modesto contiene atributos que se enmarcan en las técnicas tradicionales del entorno histórico, su rol más significativo, es su aporte a la conformación del paisaje urbano histórico de la ciudad, complementando los espacios urbanos, manteniendo un tejido coherente y legible de los tramos y siendo un apoyo fundamental en el carácter y significado de la comunidad local.

Después del análisis de los cuatro casos de estudio, se puede concluir que los valores presentes en el Patrimonio Modesto están directamente relacionados con el campo de intervención arquitectónico-tecnológico, pues las edificaciones modestas al presentar sistemas constructivos tradicionales, que continúan su funcionamiento hasta la actualidad, y que a su vez contribuyen con características estéticas y tecnológicas al patrimonio de la ciudad, mantienen importantes características tanto físicas como simbólicas en gran parte de los elementos que conforman la singularidad de los inmuebles.

Dentro de estos rasgos característicos, se destacan los sistemas de muros portantes de adobe que configuran gran parte de los espacios internos de los inmuebles, estructuras de bahareque y madera que complementan las relaciones espaciales, la materialidad de pisos y cielorrasos conjuntamente con sus valores estéticos y elementos como columnas, monterillas, canecillos y carpinterías en general que otorgan valores patrimoniales al inmueble.

En un mundo de constante cambio y crecimiento, más aun en las ciudades latinoamericanas, la ocupación del suelo y el aprovechamiento de los recursos existentes, se ha transformado en una prioridad para los gobiernos locales, promoviendo la adaptación espacial de las edificaciones, tanto para beneficios turísticos como para el desarrollo local. El cambio en la dinámica de la sociedad actual involucra la pérdida de las tradiciones, tal es el caso de la sustitución de las familias numerosas por residentes extranjeros, lo que genera que las edificaciones contemplen un carácter de abandono temporal, permitiendo que estos espacios entren en un proceso de deterioro y en el peor de los casos, destrucción y eliminación de los valores patrimoniales.

La adaptación de la edificación patrimonial modesta a un nuevo uso, puede generar consecuencias tanto ventajas como desventajas, entre los factores positivos se encuentra la incorporación de arquitectura

contemporánea de calidad que genere nuevos valores actuales relacionados con la calidad de vida de la población local. Sin embargo, este es un factor que no se observa en el Centro Histórico de Cuenca, en el que todavía las transformaciones están en su mayoría orientadas a una reinterpretación o simulación de lo existente.

Durante los procesos de adaptación de las edificaciones a nuevos usos, todos estos rasgos que caracterizan la arquitectura popular cuencana, se pierden o están siendo eliminados por alteraciones contemporáneas sin valor. Al reconocer que las miradas hacia el Patrimonio Cultural Edificado han cambiado, y que actualmente se los observa como fuentes de recursos para el desarrollo, se debe combinar la idea de adaptar y conservar ciertos elementos que otorguen nuevas visiones del patrimonio.

Como ya se mencionó, el problema no radica en los cambios, sino en la forma en la que se realizan y el impacto que generan las distintas adecuaciones. El proceso para garantizar la conservación de las edificaciones patrimoniales modestas en el cambio de uso, se vuelve complejo, debido a que involucra no solamente procesos de conservación, sino cambios en el pensamiento de la población local y su forma de diferenciar problemas como el deterioro y la pérdida de valores patrimoniales. La normativa existente ha dado lugar a la creación de perjuicios en torno a

las edificaciones modestas, las cuales ha permitido que se genere la idea errónea, de no poder alterar el patrimonio edificado, lo que conlleva a una intervención que conserva únicamente la fachada, generando la eliminación de atributos cuyo valor patrimonial en el inmueble pasa a un segundo plano.

Es en este sentido, que trabajar sobre la identificación de los valores patrimoniales y los métodos para su consolidación y restauración, a través de un proceso de adaptabilidad a nuevos usos contemporáneos, toma importancia. Al analizar los principales enfoques en torno a los criterios de transformación, se deja en claro la intención que tiene el propietario sobre el re- uso del bien patrimonial.

A través de la identificación de las principales acciones que evidencian procesos de transformación, se reconoce que la alteración de los valores patrimoniales presentes en los inmuebles pueden verse claramente alterados e incluso eliminados. Es por esto que la implementación de lineamientos y recomendaciones generales que aporten al diseño e implementación de nuevos usos, se transforme en una herramienta que pueda complementar los distintos métodos y procesos de conservación y revitalización de los entornos patrimoniales.

Finalmente, se corrobora que la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales, se vuelve un

proceso que al plantearse de la manera correcta, favorece la conservación del bien patrimonial, cuyas alteraciones no eliminan aquellos atributos con alto valor significativo, promoviendo los procesos de revitalización de los centros históricos actuales, beneficiando tanto a la población local como la extranjera.

Consideraciones finales:

- Al momento de intervenir, existe una falta de análisis arquitectónico previo, en las edificaciones modestas, los procesos de intervención se realizan sin la profundidad suficiente, lo que impide la identificación de los atributos patrimoniales y pone en riesgo la conservación de los mismos. Ante esto, se plantea la implementación de medidas preventivas cuyo objetivo sea determinar aquellos espacios de mayor relevancia en el inmueble, destacando aquellos atributos y significados que permitan el reconocimiento latente de las características físicas y simbólicas del Patrimonio Modesto.

- La utilización del Patrimonio Modesto como recurso de desarrollo, el cual contribuye con la conservación y revitalización de los conjuntos históricos, siendo la adaptación de nuevos uso, el medio por el cual los centros históricos permitan su adaptabilidad a las nuevas formas de desarrollo.



- Encontrar el equilibrio entre el patrimonio como recurso de desarrollo, la conservación de las edificaciones patrimoniales modestas y la dinámica del Conjunto Histórico, constituye el reto actual. Las dinámicas urbanas pueden variar, por lo cual la adaptación de nuevos usos turísticos o comerciales deberá mantener un carácter flexible y reversible, lo que permite conservar el patrimonio y responder a las necesidades de cada sociedad en épocas específicas.

Como parte de las recomendaciones, se deja en claro ciertos aspectos puntuales que permitirán un mayor alcance investigativo. En cuanto a los resultados de los análisis, estos demostraron ciertos valores agregados, producto de las nuevas incorporaciones y adecuaciones, dichos valores en su mayoría relacionados al aspecto social y económico, presentan un alcance a nivel Meso y Macro del sector en el que se emplaza, mismos que aumentan la sinergia en la zona, dinamizan el comercio y evitan el deterioro de las edificaciones patrimoniales.

En este sentido, la participación ciudadana, y el impacto de la población en torno a los cambios sociales, en esta investigación, únicamente se miden por los análisis previos relacionados a los propietarios y residentes actuales de los casos de estudio, no obstante la percepción ciudadana sobre el sector y los diferentes usos analizados, pueden generar un campo que puede desarrollarse en futuras investigaciones.



De igual manera, el alcance en cuanto a talleres sociales, o charlas, es un factor a considerar, permitiendo de esta manera interactuar con los residentes de los sectores analizados los cuales se desenvuelven e interactúan a través de sus viviendas o negocios particulares. Este alcance busca identificar y reconocer nuevos criterios y valores por parte de la sociedad, permitiendo dejar un campo abierto para futuras investigaciones que se puedan centrar en esta área.

Es importante recalcar que la metodología aplicada, tanto a la selección del sector de estudio, como para la identificación de las transformaciones físicas en los diferentes casos de estudio, puede ser aplicado a futuro en nuevos sectores que profundicen la investigación, permitiendo así la identificación de nuevos métodos adaptativos en los distintos procesos de intervención promoviendo la protección de los valores patrimoniales, pudiendo mejorar de esta manera las políticas de gestión y conservación.

GLOSARIO

DEFINICIONES RELACIONADAS CON LA INTERVENCIÓN EN BIENES PATRIMONIALES

Para comprender la adaptación de los nuevos usos en edificaciones patrimoniales es indispensable tener conocimiento de estos términos:

Uso.- Todas aquellas funciones y actividades que se pueden desarrollar u ocurrir en un sitio determinado.¹

Uso compatible.- Aquel uso que respete la Significación Cultural de un sitio sin generar un alto impacto al mismo.²

Uso Complementario.- Se definen usos complementario a aquellos que no intervengan ni perjudiquen los usos para los cuales fue diseñada la edificación.³

Rehabilitación arquitectónica.- Intervención en un bien o conjunto patrimonial en el que no sea factible o conviene la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, materialidad e integración con su entorno.⁴

Adaptación.- Se considera al conjunto de cambios generados dentro del bien, y busca mantener un equilibrio entre los cambios y la estabilidad del bien.⁵

1. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta de Burra, para sitios de significación cultural*, Australia: ICOMOS,1999.

2. Idem.

3. Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAH), *Ordenanza Para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales Del Cantón Cuenca*, Cuenca: DAHP, 2010, p. 33.

4. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), *Carta de Burra, para sitios de significación cultural*, Australia: ICOMOS,1999.

5. Idem.

6. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), ob. cit., p.2.



Intervención.- Consiste en realizar una actividad técnica dentro de un bien edificado, el cual debe formularse en base a reglamentos y ordenanzas dictados por la entidad competente. ⁶

Ampliación.- Obra que incrementa el área cubierta de un inmueble , en el que deberá expresar su carácter contemporáneo e integrarse coherentemente a la edificación existente.⁷

Preservación.- Es el mantenimiento del material físico del sitio, incluyendo cada uno de sus componentes para retardar su deterioro.⁸

Demolición.- Consiste en la eliminación total o parcial de una edificación.⁹

Restauración.- Intervención de carácter excepcional, cuya finalidad es recuperar los valores arquitectónicos del bien, devolviéndole sus características originales.¹⁰

Nueva edificación.- Construcción que se realiza en solares no edificados, áreas baldías dentro de un predio o sustituyendo edificaciones no patrimoniales.¹¹

Reconstrucción.-Intervención que permite la devolución parcial o total de las características originales de un bien patrimonial que debido a su estado no es posible consolidar o restaurar.Ésta obligatoriamente, se realizará con los sistemas constructivos y materiales originales del bien patrimonial.¹²



Alteraciones y adiciones: Cambios físicos en la estructura, materialidad, configuración o disposición de los elementos patrimoniales.¹³

Confort: Busca la habitabilidad de un espacio, volviéndolo agradable y accesible para la comunidad. El confort de un edificio puede ser afectado por sus características arquitectónicas relacionadas con el soleamiento, vistas del entorno y el diseño en general. La accesibilidad es otro factor que influyen en el confort de un lugar.¹⁴

Reversibilidad.- Se considera como la habilidad en el proceso de adaptación para que cualquier elemento pueda ser removido en un futuro sin crear daños en la significancia histórica y cultural del patrimonio.¹⁵

Valor directo o valor capital: Valor que se agrega al lugar como resultado de un proyecto de adaptación a un nuevo uso.

Valor indirecto: Los valores que transfiere la edificación con su nuevo uso a las propiedades adyacentes. Por ejemplo adaptar una edificación patrimonial para un centro de negocios o comercios, contribuye con la economía local y atrae nuevos negocios al entorno.

Mal estado: se consideran aquellos elementos, que debido a su condición, no pueden continuar su función.

8. Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS), ob. cit.

9. Municipalidad de Cuenca y DAHP, ob. cit., p.33.

10. Municipalidad de Cuenca y DAHP, ob. cit., p.33.

11. Idem.

12. Idem.

13. Heritage Office, Department of Planning and the Royal Australian Institute of Architects, *New Uses for Heritage Places: Guidelines for the Adaptation of Historic Buildings and Sites*, New South Wales: State of New South Wales and Heritage Office, 2008.

14. Idem.

15. Idem.



BIBLIOGRAFÍA

LIBROS

Albornoz, Boris. 2008. *Planos e Imágenes de Cuenca*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca.

Caraballo, Ciro. 2011. *Patrimonio Cultural: Un Enfoque Diverso Y Comprometido*, primera edición. Danda: UNESCO.

English Heritage. 2007. *Conservation Principles, 2nd Consultation Document*. Londres: English Heritage.

Hawkes, Jon. 2001. *Fourth Pillar of Sustainability: Culture's Essential Role in Public Planning*. Australia: Common Ground Publishing Pty.

Instituto Nacional de Cultura del Perú. 2007. *Documentos Fundamentales Para El Patrimonio Cultural Textos Internacionales Para Su Recuperación, Repatriación, Conservación, Protección Y Difusión*, primera ed. Lima: Instituto Nacional de Cultura del Perú. <http://www.cultura.gob.pe/sites/default/files/archivosadjuntos/2013/05/iiidocumentosfundamentales.pdf>.

Kennedy-Troya, Alexandra. 2016. *Élites y la Nación en Obras. Visualidades y Arquitectura del Ecuador 1840-1930*. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Muñoz Viñas, Salvador. 2003. *Teoría Contemporánea*

de la Restauración. Madrid: Síntesis. Pillai, Janet. 2013. *Cultural Mapping. A Guide to Understand Place, Community and Continuity*. Selangor: SIRD.

Worthing, Derek, Stephen Bond, y John Harris. 2007. *Managing Built Heritage: The Role of Cultural Significance*. Oxford: Wiley-Blackwell.

CAPÍTULO DE LIBRO

Abad Rodas, María de Lourdes y María Tómmerbakk. 2009. Cuenca. *en Ciudad y Arquitectura Republicana de Ecuador 1850-1950, 157-227*. Inés del Pino (ed.). Quito: Pontificia Universidad Católica del Ecuador.

Covarrubias Gaitán, Francisco. 2008. Los Centros Históricos Y la Ciudad Actual: Instrumentos de Ordenamiento, Conservación, Revitalización Y Uso en Centro Cultural de España en México, *en VII Encuentro Internacional de: Revitalización de Centros Históricos, La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*. Ciudad de México: Centro Cultural de España en México. https://issuu.com/miguelalarconavina/docs/memoria_de_revitalizacion

De María y Campos Castelló, Alfonso. 2008. La Arquitectura del presente en el espacio histórico. *en Centro Cultural de España en México, VII Encuentro Internacional de: Revitalización de Centros Históricos, La arquitectura de hoy, entre la ciudad histórica y actual*. Ciudad de México: Centro Cultural de España en México. https://issuu.com/miguelalarconavina/docs/memoria_de_revitalizacion



Mason, Randall. 2002. Assessing the values of cultural heritage: Research report en *Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices*, Marta de la Torre (ed)., Los Angeles: The Getty Conservation Institute.

_____. Theoretical and Practical Arguments for Values-Centered Preservation. en *Cultural Resource Management: The Journal of Heritage Stewardship*, 21-48. vol. 3, no. 2. <http://npshistory.com/newsletters/crm/journal-v3n2.pdf>

Mora, et al. 1926. *Monografía del Azuay*. Cuenca: Tipografía Burbano.

Ruesga, Juan. 2014. Usar para Conservar. en *Los nuevos paradigmas de la conservación del patrimonio cultural 50 años de la carta de Venecia*. Francisco Javier López y Francisco Vidargas (ed). México: Instituto Nacional de Antropología e Historia. https://issuu.com/dpatrimoniomundial/docs/50_años_de_la_carta_de_venecia.

REVISTAS

Carpio, Julio. 1983. La Evolución Urbana de Cuenca En El Siglo XIX, Cuenca: Universidad de Cuenca, IDIS.

ARTÍCULOS EN REVISTAS ACADÉMICAS

Abad Sáez, Rubén. 2008. El Patrimonio como Recurso de Desarrollo. El Modelo de

Albarracín (I), en *Rehalda*. no. 7: 75-85. <https://dialnet.unirioja.es/descarga/articulo/2603019.pdf>

Avilés López, Mónica. 2015. Cuenca En Estos Quince Años. *ESTOA*, no. 7: 19-24

Bullen, Peter y Peter E.D. 2016. Residential Regeneration and Adaptive Reuse: Learning from the Experiences of Los Angeles, en *Structural Survey*. vol.27, no.5: 351-360. https://www.researchgate.net/publication/235279862_Residential_regeneration_and_adaptive_reuse_learning_from_the_experiences_of_Los_Angeles.

Escudero, Lorena. 2015. El Patrimonio Como Recurso de Desarrollo Turístico. *ESTOA*, no.6: 89-91.
Pastor Alfonso, María José. 2003. El Patrimonio Cultural Como Opción Turística, en Horizontes Antropológicos vol.9, no. 20. http://www.scielo.br/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S0104-71832003000200006.

Sánchez, Lorena Marina y María Laura Cuezco. 2012. Reflexiones sobre el concepto patrimonial modesto. Estudio de Caso: Las ciudades de Mar del Plata y San Miguel de Tucumán. en *Cuadernos de Historia Urbana*.

Sánchez, Lorena Marina y Fernando Cacopardo. Preservación del Patrimonio Modesto. Indagaciones Socio materiales en la Ciudad de Tandil, Argentina. en *Arquitectura y Urbanismo*, 5-18. vol. XXIV, no. 3.

Woolfson, Olga y Lorena Marina Sánchez. CENTRO HISTÓRICO DE QUITO: Aportes Para Reflexionar Sobre la Preservación de las Casas Patio Desde El Estado de Concientización Usuaría. en *Contexto*. vol. X, no.12: 29-38.<http://>

contexto.uanl.mx/pdf/num12/2.pdf.

ARTÍCULOS CIENTÍFICOS

García, Gabriela, Nelson Carófilis, Christian Ost y Koenraad Van Balen. 2014. Towards a Contemporary Approach to the Study of Development y Cultural Heritage. Proyecto VliirCPM. Cuenca: Universidad de Cuenca. (inédito)

García, Gabriela. 2015. Informe Infracciones Centro Histórico de Cuenca, Proyecto VliirCPM, Cuenca: Universidad de Cuenca. (inédito).

ARTÍCULO DE PERIÓDICO

Yépez, Desiree. 2015. En 2014 a Ecuador llegaron cerca de 140 000 turistas más que en 2013, *EL COMERCIO*, 28 de julio. <http://www.elcomercio.com/tendencias/turismo-ecuador-2014-turistas-cifras.html>.

TESIS

Barrera, Oswaldo y Freddy Mogrovejo. 1999. Plan especial de rehabilitación el Barranco tramo: Puente del Vado- Puente del Centenario. Tesis de grado de Arquitectura, Universidad de Cuenca.

Bustamante, Andrés y Pablo Mejía. 2015. Aproximación a Una Metodología Para la Identificación de Valores Del Patrimonio Cultural Edificado Desde la Visión de Múltiples Actores En la Ciudad de Cuenca. Tesis de grado de Arquitectura, Universidad de Cuenca.

CARTAS INTERNACIONALES

Consejo Internacional de Monumentos y Sitios (ICOMOS). 1999.

Carta de Burra, para sitios de significación cultural. Australia: ICOMOS.

_____. 1964. *Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios*. Venecia: ICOMOS. http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf.

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). 1972. *Convención sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural*. París: UNESCO. <http://whc.unesco.org/archive/convention-es.pdf>

_____. 2000. Carta de Cracovia 2000. *Principios para la Conservación y Restauración del Patrimonio Construido*. Cracovia: UNESCO.

PÁGINAS WEB

Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). 2016. *Recomendación Sobre la Protección de Los Bienes Culturales Muebles*. (Consultada en Junio del 2016) http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13137&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html.

_____. *Recomendación Sobre la Conservación de Los Bienes Culturales Que la Ejecución de Obras Públicas O Privadas Pueda Poner En Peligro*. (consultado 15 de junio 2016) http://portal.unesco.org/es/ev.php-URL_ID=13085&URL_DO=DO_TOPIC&URL_SECTION=201.html.

ENTREVISTAS





Orquera Gabriela, en charla con el autor, Registro de la propiedad, junio del 2016.

ESCRITURAS Y ACTAS

Acta 15, Libro de actas de propiedad mayor 1939, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

Escritura, 19 de Julio de 1941, Notario Dr. Abelardo Tamariz Crespo, Notaria quinta.

Escritura, del 1 de Octubre de 1963, Notario Dr. Alfonso Ruilova, Centro Documental del Registro de la Propiedad. Escritura de 1908, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

Escritura de 1945, Centro Documental del Registro de la Propiedad, Cuenca.

Escritura del 15 de Septiembre de 1949, Notario Dr. Carlos Humberto Palacios, Centro Documental del Registro de la propiedad.

PLANES Y ORDENANZAS

Ilustre Municipalidad de Cuenca. 2011. *Plan Especial del Centro Histórico de Cuenca, Etapa II*. Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca.

Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá. 2015. *Plan de Revitalización del Centro Tradicional de Bogotá*, Bogotá: Instituto Distrital de Patrimonio Cultural de Bogotá.

Municipalidad de Cuenca. 1998. *Ordenanza que Sanciona el Plan de Ordenamiento Territorial del Cantón Cuenca*, Determinaciones para el Uso y Ocupación del Suelo Urbano. <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node%2F8733>

Municipalidad de Cuenca y Junta de Andalucía. 2007. *Guía de Arquitectura de Cuenca*, Sevilla: Municipalidad de Cuenca y Junta de Andalucía.

Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (DAHP). 2010. *Ordenanza Para la Gestión Y Conservación de las Áreas Históricas Y Patrimoniales Del Cantón Cuenca*, Cuenca: Municipalidad de Cuenca y Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

OTRAS PUBLICACIONES

Abad, María de Lourdes. 2014. *Reseña histórica casa Hermano Miguel 5-64: Casa Carvallo*. (inédito)

Heritage Office, Department of Planning and the Royal Australian Institute of Architects. 2008. *New Uses for Heritage Places: Guidelines for the Adaptation of Historic Buildings and Sites*, New South Wales: State of New South Wales and Heritage Office.

I. Municipalidad de Cuenca. 1998. *Propuesta de Inscripción Del Centro Histórico de Cuenca Ecuador En la Lista de Patrimonio Mundial*, Cuenca: I. Municipalidad de Cuenca.

Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico. 2015. *Guía del Paisaje Histórico Urbano de Sevilla, Objetivos de Calidad Paisajística y Medidas para una Gestión Sostenible*, vol 2. Sevilla: Instituto Andaluz del Patrimonio Histórico.

Izquierdo, Juan. 2016. *Reseña histórica y memoria de intervención*. Información proporcionada por DAHP- Cuenca. (inédito) Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO). 2013. *Nueva Vida para las Ciudades Históricas*. El Planteamiento de los paisajes Urbano Históricos. Paris: UNESCO.