

UNIVERSIDAD  
CATÓLICA  
DE CUENCA

**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA,  
INDUSTRIA Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**PROPUESTA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE  
LA COORDINACIÓN ZONAL 6 DEL MINISTERIO DE  
SALUD PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CUENCA  
(ECUADOR).**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL  
TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: DARWIN XAVIER SANMARTIN BERNAL**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA DEL CISNE AGUIRRE ULLAURI, PHD**

**CUENCA - ECUADOR**

**2024**



**UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA**

*Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo*

**UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERIA, INDUSTRIA  
Y CONSTRUCCIÓN**

**CARRERA DE ARQUITECTURA**

**PROPUESTA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA  
COORDINACIÓN ZONAL 6 DEL MINISTERIO DE SALUD  
PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CUENCA (ECUADOR).**

**PROYECTO DE TITULACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN  
DEL TÍTULO DE ARQUITECTO**

**AUTOR: DARWIN XAVIER SANMARTIN BERNAL**

**DIRECTOR: ARQ. MARÍA DEL CISNE AGUIRRE ULLAURI, PHD**

**CUENCA - ECUADOR**

**2024**

**DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO**

## DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Darwin Xavier Sanmartín Bernal portador de la cédula de ciudadanía N° 0107139867. Declaro ser el autor de la obra: "Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca (Ecuador)", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 24 de marzo de 2024

F: .....  .....

Darwin Xavier Sanmartín Bernal

0107139867

## CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Darwin Xavier Sanmartín Bernal, bajo mi supervisión.

A handwritten signature in blue ink, consisting of several overlapping loops and a horizontal line, positioned above a horizontal line.

---

Arq. María del Cisne Aguirre Ullauri, PhD  
DIRECTOR

## **AGRADECIMIENTOS**

En primer lugar, quiero expresar mi más sincero agradecimiento a Dios por brindarme la sabiduría, fortaleza y perseverancia necesarias para culminar esta etapa de mi formación académica.

A mis padres, por su apoyo incondicional, sus palabras de aliento y por ser mi principal motivación para alcanzar esta meta. Gracias por todos los sacrificios realizados para hacer posible este logro.

A mi tutora de tesis, Arq. María del Cisne Aguirre Ullauri, por su guía, dedicación y aportes invaluable durante el desarrollo de este trabajo de investigación. Su experiencia y conocimientos fueron fundamentales.

A los docentes de la Unidad Académica de Ingeniería, Industria y Construcción de la Universidad Católica de Cuenca, por compartir sus conocimientos y experiencias, las cuales han enriquecido mi formación profesional.

A mis amigos y compañeros de estudio, por su amistad sincera, por los momentos compartidos y por el apoyo mutuo en esta travesía académica.

Finalmente, mi más profundo agradecimiento a todas aquellas personas que de una u otra forma han aportado a mi crecimiento personal y profesional durante esta etapa universitaria.

## **DEDICATORIA**

A mi madre y abuelos, quienes, con su amor incondicional, sacrificio y esfuerzo me han permitido alcanzar esta importante meta. Este logro es tan mío como de ustedes. Son mi mayor inspiración y ejemplo a seguir.

A mis compañeros Patricio y Esteban quienes siempre han creído en mí y me han alentado a perseguir mis sueños con su ayuda incondicional. Este triunfo también es de ustedes.

A todas aquellas personas que creyeron en mí y me impulsaron a dar lo mejor de mí mismo/a durante esta travesía académica y profesional. Con infinito amor y gratitud, dedico este trabajo como muestra del esfuerzo, dedicación y perseverancia que me han caracterizado. Espero que este logro sea motivo de orgullo para ustedes.

## RESUMEN

En este trabajo se aborda la problemática de la falta de un proyecto de rehabilitación arquitectónica de la edificación Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en Cuenca. Para ello, se realiza una investigación cualitativa basada en el análisis documental de regulaciones vigentes, casos similares y fundamentos teóricos sobre la materia aplicada al caso de la edificación.

El proceso incluye la definición de directrices de rehabilitación patrimonial aplicables al caso de estudio, el análisis de casos semejantes, así como se evalúan las características arquitectónicas, normativas, aspectos constructivos y valores patrimoniales del inmueble caso de estudio mediante una recopilación histórica, levantamiento arquitectónico actual, diagnóstico de patologías.

Como resultado, se genera una estrategia y propuesta, que ofrecen una solución de uso mixto viable al edificio. Esto se plasma en la elaboración de un anteproyecto de rehabilitación para uso mixto de la edificación, buscando mejorar las intervenciones y generar un impacto positivo en la conservación del patrimonio arquitectónico de Cuenca.

*Palabras clave:* rehabilitación, patrimonio arquitectónico, centro de salud, Centro Histórico Cuenca, intervención patrimonial

## ABSTRACT

This work studies the problem of the lack of an architectural rehabilitation project for the Zonal Coordination 6 building of the Ministry of Public Health in Cuenca. To address this, a qualitative investigation was conducted based on documentary analysis of current regulations, similar cases, and theoretical foundations applied to the building case.

The process includes defining heritage rehabilitation guidelines applicable to the case study, analyzing similar cases, and evaluating the architectural characteristics, regulations, construction aspects and heritage values of the property through a historical compilation, current architectural survey, and diagnosis of pathologies.

As a result, a strategy and proposal were formulated, offering a viable mixed-use solution for the building. This is evidenced in the development of a preliminary rehabilitation project for the building's mixed-use, aiming to improve the interventions and generate a positive impact on the conservation of Cuenca's architectural heritage.

*Keywords:* rehabilitation, architectural heritage, health center, Cuenca Historic Center, heritage intervention

## ÍNDICE DE CONTENIDOS

CERTIFICACIÓN	II
AGRADECIMIENTOS	III
DEDICATORIA	IV
RESUMEN	V
ABSTRACT	VI
ÍNDICE DE CONTENIDOS	VII
LISTA DE FIGURAS	VIII
LISTA DE TABLAS	X
LISTA DE ANEXOS	XI
INTRODUCCIÓN	- 1 -
OBJETIVOS	- 1 -
METODOLOGIA	- 2 -
<b>1. CAPÍTULO I: CONCEPTUALIZACIÓN</b>	<b>- 5 -</b>
1.1 REHABILITACIÓN	- 5 -
1.2 DISEÑO ARQUITECTÓNICO	- 7 -
1.2.1 Centros de salud	- 8 -
1.3 NORMATIVA	- 8 -
1.4 ANÁLISIS CASOS DE ESTUDIO	- 15 -
1.4.1 Caso A	- 15 -
1.4.1 Caso B	- 22 -
1.4.1 Caso C	- 25 -
<b>2. CAPÍTULO II: ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO</b>	<b>- 28 -</b>
2.1 RESEÑA HISTÓRICA	- 28 -
2.2 IMPLANTACIÓN	- 30 -
2.3 DIAGNÓSTICO	- 36 -
2.3.1 Planta Baja	- 36 -
2.3.2 Primera Planta Alta	- 39 -
2.3.3 Segunda planta alta	- 42 -
2.3.4 Buhardilla y Cubierta	- 45 -
<b>3. CAPÍTULO III: CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO</b>	<b>- 48 -</b>
3.1 PARTIDO ARQUITECTÓNICO	- 48 -
3.2 LA LIBERACIÓN DE ELEMENTOS AÑADIDOS SIN VALORES DE TRASCENDENCIA PATRIMONIAL.	- 52 -
3.3 RECUPERACIÓN DE ELEMENTOS COMPOSITIVOS	- 58 -
3.4 READECUACIÓN DE ESPACIOS NO EJECUTADOS	- 64 -
3.5 ORGANIZACIÓN Y USO DE ESPACIOS	- 66 -
<b>4. CAPÍTULO V</b>	<b>- 68 -</b>
4.1 CONCLUSIONES	- 68 -
4.2 RECOMENDACIONES	- 69 -
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 71 -
ANEXOS	- 74 -
LISTA DE ANEXOS	- 74 -

## LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Ubicación casos de estudio.	- 15 -
Figura 2: Fotografías interior anteriores intervención Ca Marcelo.	- 16 -
Figura 3. Zonificación planta baja antigua.	- 16 -
Figura 4: Zonificación planta baja actual.	- 17 -
Figura 5: Zonificación primera planta alta antigua.	- 17 -
Figura 6: Zonificación primera planta alta actual.	- 18 -
Figura 7. Zonificación segunda planta alta antigua.	- 18 -
Figura 8: Zonificación segunda planta alta nueva.	- 18 -
Figura 9: Zonificación tercera planta alta antigua.	- 19 -
Figura 10: Zonificación tercera planta alta actual.	- 19 -
Figura 11: Fachada Sur antigua a la izquierda y fachada Sur nueva a la derecha.	- 20 -
Figura 12: Fachada Sur antigua a la izquierda y fachada Sur nueva a la derecha.	- 20 -
Figura 13: Fotografía Ca Marcelo.	- 21 -
Figura 14: Reconstrucción digital de la edificación.	- 22 -
Figura 15: Liberación de elementos agregados.	- 23 -
Figura 16: Fotografía interior actual.	- 23 -
Figura 17: Zonificación de planta baja.	- 24 -
Figura 18: Zonificación de primera planta alta.	- 24 -
Figura 19: Zonificación a la izquierda plano antigua casa Jaramillo al centro planta baja actual, a la derecha primera planta alta.	- 25 -
Figura 20: Modulación de la planta baja casa Jaramillo.	- 26 -
Figura 21: Interior casa Jaramillo.	- 27 -
Figura 22: Fotografía aérea de Cuenca mitad siglo XX en la que se observa la edificación.	- 28 -
Figura 23: fotografía aérea de Cuenca mitad siglo XX en la que observa la edificación.	- 29 -
Figura 24. Ubicación y emplazamiento.	- 30 -
Figura 25: Elevación frontal actual del inmueble.	- 31 -
Figura 26: Composición básica de las fachadas frontales.	- 32 -
Figura 27: Composición de fachada inconclusa.	- 33 -
Figura 28: Planta Baja actual.	- 34 -
Figura 29: Mamparas de madera interior.	- 35 -
Figura 30: Estructura de madera cubierta.	- 35 -
Figura 31: Estructura metálica de cubierta.	- 35 -
Figura 32: Estructura de madera piso.	- 35 -
Figura 34: Estructura de adobe en conjunto con estructura de madera.	- 35 -
Figura 33: Cielo raso de tiras de madera con pintura.	- 35 -
Figura 35: Diagrama zonificación propuesta.	- 49 -
Figura 36: Planta baja propuesta.	- 50 -
Figura 37: Primera planta alta propuesta.	- 51 -
Figura 38: Segunda planta alta propuesta.	- 52 -
Figura 39: Distribución en planta baja actual.	- 54 -
Figura 40: Elementos a suprimir en intervención de planta baja.	- 55 -
Figura 41: Distribución en primera planta alta actual.	- 56 -
Figura 42: Elementos a suprimir en intervención primera planta alta.	- 57 -
Figura 43: Distribución en segunda planta alta actual.	- 58 -
Figura 44: Mapa de la ciudad de Cuenca con ubicación de referentes.	- 59 -
Figura 45: Referentes de ubicación de escaleras en edificaciones de Cuenca.	- 60 -
Figura 46. Distribución en Planta Baja actual.	- 61 -
Figura 47: Propuesta Planta Baja.	- 62 -
Figura 48: Propuesta primera Planta Alta.	- 63 -

Figura 49: Recuperación de elementos compositivos de cubierta propuesta. _____	- 64 -
Figura 50: Elementos compositivos recuperados en fachada propuesta. _____	- 65 -
Figura 51: Referencia de incorporación de elementos compositivos en fachada propuesta. __	- 65 -
Figura 52: Rehabilitación de consultorios médicos primera planta alta propuesta. _____	- 67 -
Figura 53: Referencia conceptual de pozo de luz en segunda planta alta. _____	- 67 -

## LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Aspectos importantes para la rehabilitación. _____	- 6 -
Tabla 2: Conceptos principales documentos internacionales. _____	- 10 -
Tabla 3: Normativa nacional. _____	- 11 -
Tabla 4: Categorización de Bienes Patrimoniales. _____	- 13 -
Tabla 5: Categorización de Bienes Patrimoniales. _____	- 14 -
Tabla 6: Ficha técnica 1: Diagnóstico de materiales de planta baja. _____	- 37 -
Tabla 7: Ficha técnica 2: Diagnóstico de lesiones patológicas de planta baja. _____	- 38 -
Tabla 8: Ficha Técnica 3: Diagnóstico de materiales de primera planta alta. _____	- 40 -
Tabla 9: Ficha Técnica 4: Diagnóstico patológico de primera planta alta. _____	- 41 -
Tabla 10: Ficha Técnica 5: Diagnóstico de materiales de segunda planta alta. _____	- 43 -
Tabla 11: Ficha Técnica 6: Diagnóstico patológico de la segunda planta alta. _____	- 44 -
Tabla 12: Ficha Técnica 7: Diagnóstico de materiales de cubierta. _____	- 46 -
Tabla 13: Ficha Técnica 8: Diagnóstico patológico de cubierta. _____	- 47 -

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2007.....	- 75 -
Anexo 2: Permiso construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2014.....	- 76 -
Anexo 3: Fachada Norte propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997. .....	- 77 -
Anexo 4: Fachada Norte anterior en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997. .....	- 77 -
Anexo 5: Fachada Esta propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1977. .....	- 78 -
Anexo 6: Fachada Este en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.	- 78 -
Anexo 7: Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el, lado izquierdo cubierta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención cubierta alta 1997. ....	- 79 -
Anexo 8: Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el lado izquierdo segunda planta alta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención segunda planta alta. ....	- 79 -
Anexo 9: Presupuesto referencial del anteproyecto de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca (Ecuador).....	-81-
Anexo 10: Emplazamiento y plantas cubiertas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-82-
Anexo 11: Plantas arquitectonicas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-83-
Anexo 12: Elevaciones y secciones arquitectonicas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-84-



## INTRODUCCIÓN

El patrimonio arquitectónico constituye un legado invaluable que trasciende las barreras del tiempo, reflejando la identidad cultural y la evolución histórica de una sociedad. Sin embargo, el paso de los años y las transformaciones urbanas han provocado el deterioro y abandono de numerosos edificios patrimoniales, poniendo en riesgo su conservación. Esta problemática se hace evidente en la ciudad de Cuenca, donde algunas edificaciones emblemáticas del Centro Histórico han sufrido un progresivo deterioro estructural y funcional.

Ante esta situación, surge la necesidad de emprender acciones de rehabilitación arquitectónica que permitan revitalizar y poner en valor estos bienes patrimoniales, adaptándolos a las necesidades contemporáneas sin comprometer su autenticidad e integridad. Es en este contexto que se enmarca el presente estudio, cuyo objetivo principal es proponer un anteproyecto de rehabilitación al uso mixto de salud y comercio para el edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, ubicado en el Centro Histórico de Cuenca.

La investigación se justifica por la importancia de conservar y revalorizar el patrimonio arquitectónico de la ciudad, promoviendo su integración armónica con nuevos usos y funciones que garanticen su sostenibilidad en el tiempo. Asimismo, se busca contribuir al conocimiento y difusión de los principios y criterios de intervención en edificaciones patrimoniales, fomentando una conciencia colectiva sobre la trascendencia de este legado cultural.

A través del desarrollo de los objetivos, se pretende generar un aporte significativo en la conservación del patrimonio arquitectónico de Cuenca, fomentando su revitalización y su adaptación a las necesidades contemporáneas, sin comprometer su esencia y valor histórico-cultural.

## OBJETIVOS

### Objetivo general

Elaborar un anteproyecto de rehabilitación para uso mixto del edificio Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, teniendo en cuenta la evaluación de las características arquitectónicas, la normativa vigente, aspectos constructivos y patrimoniales.

### Objetivos específicos

1. Recopilar información sobre conceptos de rehabilitación, el diseño arquitectónico junto con la identificación de casos de edificios que presenten condiciones similares, que permitan plantear el anteproyecto del bien conforme a la normativa vigente.
2. Analizar la edificación la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, determinando sus intervenciones y afectaciones de manera integral para establecer las características arquitectónicas originales y actuales del bien.
3. Proponer el anteproyecto de rehabilitación al uso mixto de salud y comercio del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública.

## METODOLOGIA

El proceso metodológico del trabajo para la definición del anteproyecto de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública se desarrolla mediante los objetivos específicos planteados:

**Objetivo 1.-** Recopilar información de conceptos de rehabilitación y el diseño arquitectónico, junto con la identificación de casos de edificios que presenten condiciones similares, que permitan plantear el anteproyecto del bien conforme a la normativa vigente.

Para recopilar información de conceptos de rehabilitación y el diseño arquitectónico, se utiliza la técnica de revisión bibliográfica en bases de datos académicas como Architecture Open Library, Biblioteca Digital, Proquest y Google Académico. Se buscan artículos académicos y trabajos de titulación relacionados con el tema en los últimos 5 años.

Se analizan tres casos de rehabilitación arquitectónica similares entre sí y con el objeto de estudio, que han sido llevados a cabo con éxito. El propósito de analizar estos tres casos es:

1. Tener un contraste de diferentes enfoques y aproximaciones al examinar aspectos como los conceptos de diseño, las estrategias implementadas, los materiales y sistemas constructivos utilizados, las soluciones arquitectónicas aplicadas, así como el cumplimiento de la normativa patrimonial vigente.

Caso 1: Ca Marcelo (España), se selecciona por su forma de reestructurar los espacios interiores, reorganizándolos para mayor confort de los usuarios, y por el uso de materiales actuales en contraste con los presentes en la estructura de la edificación.

Caso 2: El Centro Académico y Cultural (México), se escoge por su manera de manejar la rehabilitación arquitectónica, considerando la gran importancia de respetar la historia y los materiales constructivos originales del inmueble patrimonial, y cómo estos deben tratarse al momento de intervenir.

Caso 3: Casa Jaramillo (Ecuador), se utiliza como referencia por su forma de generar nuevos espacios siguiendo una cuadrícula que permite tener orden, a la vez que se respeta la distribución preexistente de los espacios.

2. Obtener referencias prácticas de distintos enfoques aplicados en proyectos de rehabilitación de edificaciones patrimoniales o históricas con programas y contextos similares.

3. Analizar diferentes estrategias y soluciones, facilitando contrastar aproximaciones y respuestas ante los desafíos que implica intervenir inmuebles con valores patrimoniales.

Para el análisis de la normativa, se revisan documentos internacionales como los de ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) y UNESCO (Organización de Naciones

Unidas para la Educación, Ciencia y la Cultura)(Tejedor, 2021). A nivel nacional, se analiza la Ley Orgánica de Cultura (2016), y a nivel local, la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010) y el Reglamento para el uso del color y materiales en las edificaciones del Centro Histórico (2000).

**Objetivo 2.-** Analizar la edificación Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, de manera integral para establecer las características arquitectónicas originales y actuales del bien, para determinar sus intervenciones y afectaciones.

Para analizar la edificación Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública de manera integral, se utiliza el método del materialismo histórico con investigación documental, lo cual garantiza un abordaje fundamentado y apropiado de los proyectos de rehabilitación arquitectónica, al basarse en el estudio de edificaciones patrimoniales a través del examen de documentos y registros históricos (Álvarez-Arce, 2019). Se examinan y analizan diversas fuentes documentales relacionadas con la edificación de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, tales como copias de los planos arquitectónicos de la construcción, copias de los registros de propiedad del inmueble en lo que contengan información de su uso y ocupación anterior, copias de los permisos de construcción otorgados en sus diferentes intervenciones, así como documentos y fotografías que describen sus características arquitectónicas, todo esto registrando con el uso de una cámara. El análisis de estos documentos ayuda a entender en profundidad la historia, las características originales y la evolución que ha tenido esta edificación a lo largo del tiempo. Además, para facilitar el registro y análisis de la información obtenida en campo, se utilizan fichas de documentación que permiten categorizar los espacios y objetos de la edificación (Martínez-Monedero, 2022, p.96) con el uso del programa Excel. Esto ayuda a organizar y sistematizar los datos históricos recopilados, generando una comprensión integral de la construcción al examinar sus aspectos materiales, funcionales, estéticos y simbólicos (Cirací y Gizzi, 2017).

Adicionalmente, se realiza la observación directa, mediante inspección visual y análisis de planos, para determinar afecciones y cambios en el inmueble. Se utilizan cámaras para tomar registros fotográficos del interior y exterior mediante trabajo de campo. También se emplean los programas AutoCAD para modelado planimétrico 2D y ArchiCAD para visualización 3D.

**Objetivo 3.-** Proponer el anteproyecto de rehabilitación de uso mixto de salud y comercio del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública.

Para generar el anteproyecto se utiliza un enfoque integral basado en tres ejes principales:

1. La aplicación de los datos del análisis histórico de la edificación, esto permite comprender a fondo el contexto histórico, las características originales, la evolución en el tiempo y los valores patrimoniales de la edificación
2. El uso de la normativa vigente aplicable, mediante la aplicación de instrumentos legales y normativos a nivel internacional (ICOMOS, UNESCO), nacional (Ley Orgánica de Cultura

de Ecuador) y local (Ordenanzas municipales de Cuenca) que establecen lineamientos, criterios y restricciones para intervenciones en bienes patrimoniales, uso de materiales, aspectos constructivos, entre otros.

3. El uso del análisis de los 3 casos de estudio, esto permite analizar enfoques, estrategias y soluciones aplicadas que puedan ser útiles como referencia para el avance del anteproyecto.

Mediante esto se comprenden los desafíos que supone proponer el anteproyecto y encontrar soluciones creativas y prácticas ajustadas a las necesidades específicas de la edificación a intervenir. El proceso no es lineal, requiere revisión y ajuste constante a medida que se avanza, incorporando nuevos hallazgos, ideas de los diferentes ejes de análisis. Se toman en cuenta los siguientes aspectos clave:

1. Partido arquitectónico: Se define el concepto y las estrategias generales de intervención que guiarán el anteproyecto, sus nuevos usos y necesidades de los espacios interiores.
2. La liberación de elementos añadidos sin valores de trascendencia patrimonial: Se eliminan adiciones o modificaciones posteriores que no aporten valor histórico ni arquitectónico relevante, permitiendo recuperar las características originales de mayor importancia.
3. Recuperación de elementos compositivos: Se reintegran componentes arquitectónicos originales que se hayan perdido o dañado, respetando su autenticidad en materiales y elementos compositivos.
4. Readecuación de espacios no ejecutados: Se desarrollan espacios que no se hayan concretado en el diseño inicial, siguiendo la lógica compositiva y funcional original en lo posible.
5. Organización y uso de espacios: Se redistribuyen y adaptan los espacios internos para que respondan a los nuevos requerimientos programáticos y funcionales planteados, considerando la distribución adecuada, los requerimientos del Ministerio de Salud como propietario, y el cumplimiento de las normativas vigentes a todo nivel.

De esta manera, el anteproyecto no será una idea preliminar, sino el resultado fundamentado de un estudio integral que permita una intervención respetuosa con los valores patrimoniales, a la vez que se adapta a los nuevos usos planteados.

# 1. CAPÍTULO I: CONCEPTUALIZACIÓN

Realizar una investigación documental sobre antecedentes de rehabilitación arquitectónica es indispensable para sustentar cualquier propuesta de intervención en el patrimonio edificado. Por motivo, este capítulo permite analizar críticamente enfoques y técnicas, comparar con casos previos similares para identificar los aciertos y cómo usarlos.

## 1.1 Rehabilitación

El concepto de rehabilitación arquitectónica ha evolucionado a lo largo de la historia, y la práctica de la conservación y restauración de edificios históricos hunde sus raíces en el siglo XIX. Sin embargo, a mediados de este siglo, la importancia de esta práctica aumentó significativamente gracias a las aportaciones de Ruskin y Le Duc (Montiel, 2014). Ruskin se centró en el estilo Gótico, siendo este el punto de referencia clave para las intervenciones arquitectónicas. Estos defensores de la arquitectura enfatizaron la importancia de utilizar materiales de alta calidad y la importancia de la escala en la construcción. Además, Ruskin hizo hincapié en que los detalles artesanales son esenciales para crear una impresión duradera en los futuros ocupantes y, en última instancia, transformar las obras en monumentos que permanezcan en la memoria colectiva (Bigas, Bravo y Contepomi, 2011). Ruskin también defendía que estos monumentos pertenecían a quienes los erigían y, por tanto, merecían el respeto de los habitantes de su época. Por su parte, Le Duc era partidario de restaurar los edificios, prestando especial atención a la estructura y respetando mucho las habilidades de los artesanos (Montiel, 2014).

En este contexto, González, Díez, Aja y Mora (2012) sostienen que la rehabilitación se manifiesta a través de adaptaciones como el desmontaje y la demolición, que pueden afectar al edificio en su conjunto o por partes. Este enfoque tiene como objetivo restaurar los aspectos físicos (forma y estructura) y funcionales (utilidad espacial) de las áreas que se han deteriorado con el tiempo. Por otro lado, Torres (2014) afirma que la rehabilitación arquitectónica puede adoptar dos enfoques: la rehabilitación integral y la rehabilitación parcial. Las rehabilitaciones integrales suponen una intervención completa en el edificio, donde se realizan cambios estructurales o estéticos que transforman el edificio en su totalidad y crean un nuevo uso. Por el contrario, las reformas parciales se centran en reparaciones específicas, como el tejado, la fachada y las entradas, sin cambiar todo el edificio. Estas últimas representan el mantenimiento necesario para edificios que se deterioran con el tiempo. A la hora de rehabilitar se tienen en cuenta cinco aspectos que determinan las variables a considerar a la hora de realizar la intervención, tal y como se describe en la obra (González, Díez, Aja y Mora, 2012).

Según Delgado (2019), en el contexto de la rehabilitación arquitectónica, se pueden identificar tres conceptos fundamentales: reconstrucción, liberación y reintegración. La reconstrucción se centra principalmente en la conservación de la estructura original del edificio, basándose en un estudio histórico para garantizar la conservación de su autenticidad. Por otro lado, la liberación tiene como objetivo llevar a cabo un vaciado de la edificación, es decir, eliminar todo aquel material o elemento los cuales hayan sido incorporados por intervenciones durante diferentes

momentos de su historia. la reintegración es la técnica de anastomosis, dicho por Marks y Montes (2008), siendo que este es “el concepto técnico empleado por arqueólogos y restauradores que se refiere a la reconstrucción de un yacimiento o un monumento a partir de sus ruinas, y empleando para ello el material derrumbado de las mismas” (p.81).

Se subrayan la importancia de tres conceptos: reconstrucción, liberación y reintegración; para priorizar la forma en que se debe abordar la intervención en las edificaciones, con el fin de salvaguardar los valores acumulados a lo largo del tiempo. Además, al considerar la rehabilitación de edificios patrimoniales, es esencial tener en cuenta los factores circundantes, tales como el sociales y los cambios culturales que sucedieron en la región o el lugar a trabajar. Por tal que la identificación de las alternativas para intervenir un espacio se debe saber diferenciar las metodologías de rehabilitación que se puede aplicar en el caso específico, es decir, la edificación y la época de intervención, con el propósito de determinar qué tipo de proceso es más adecuado (Quinatoa, 2018).

La definición de rehabilitación, conforme se menciona en la Carta de Atenas (1931), establece la importancia de no llevar a cabo una restauración integral, sino más bien de conservar y garantizar la permanencia de las edificaciones patrimoniales. Sin embargo, cuando se necesita hacer una rehabilitación completa, se considera que se debe hacer un espacio para exponer diversas etapas de construcción. Por otro lado, la Carta de Venecia (1964) reafirma la conservación constante que es necesaria para el patrimonio tangible, asegurando la conservación integral de su historia en todos los aspectos (García, 2015).

En conclusión, la evolución del concepto de rehabilitación arquitectónica, influenciada por figuras como Ruskin y Le Duc, ha marcado pautas fundamentales para la conservación y restauración de edificios históricos. Desde la atención a la calidad de los materiales hasta la valoración de los detalles artesanales, estos principios han perdurado en la práctica contemporánea. La dicotomía entre la rehabilitación integral y parcial, así como la introducción de conceptos como reconstrucción, liberación y reintegración, destaca la necesidad de un enfoque reflexivo para salvaguardar la autenticidad y la historia de los edificios patrimoniales. La rehabilitación arquitectónica, en consonancia con la Carta de Atenas y la Carta de Venecia, emerge como un puente entre el pasado y el presente, donde el cuidado garantiza la continuidad y la apreciación de nuestra rica herencia arquitectónica (Tabla 1).

**Tabla 1:** Aspectos importantes para la rehabilitación.

Aspectos para la rehabilitación de edificaciones

Estado de conservación	Situación de riesgo	Aplicación de normativa	Factor económico	Requerimientos funcionales
------------------------	---------------------	-------------------------	------------------	----------------------------

**Fuente:** Torres (2014). Elaboración: propia.

## 1.2 Diseño arquitectónico

El diseño arquitectónico en edificaciones patrimoniales constituye una temática de gran trascendencia al ser testigo de la historia y la cultura de una región por esencia del diseño arquitectónico en edificaciones patrimoniales emerge como un hilo conductor en múltiples enfoques. Siendo que se caracteriza por la utilización de técnicas y materiales tradicionales, que pueden variar en función de la época y la región. Además, se presta especial atención a la conservación de las características originales del edificio, monumento o lugar en cuestión, así como a la restauración de aquellas partes que han sufrido desgaste por el paso del tiempo o problemas estructurales.

En algunos casos, se realizan intervenciones arquitectónicas para adaptar el edificio o monumento a nuevos usos, como la transformación de un antiguo monasterio en un hotel o la conversión de una fábrica en un centro cultural. Enfocado a esto, se busca respetar la esencia original del edificio o monumento, al mismo tiempo que se le dota de nuevas funcionalidades (Montes, 2021).

De acuerdo al Ministerio de Cultura y Patrimonio (2018), se destaca el principio de "mínima intervención", que establece que cualquier acción sobre un bien patrimonial debe limitarse a lo estrictamente necesario para asegurar su conservación y puesta en valor. Es decir, no se deben hacer adiciones, alteraciones o modificaciones que no sean imprescindibles. Otro aspecto clave es el "respeto al entorno", garantizando que cualquier intervención dialogue adecuadamente con el contexto histórico y estilístico del bien, sin rupturas visuales o estéticas significativas (Ministerio de Cultura y Patrimonio, 2018).

El énfasis en la "reversibilidad" de los nuevos elementos incorporados, según el Ministerio de Cultura y Patrimonio (2018), implica que deben poder removerse en el futuro sin dañar la estructura original, sugiriendo el uso de tecnologías y materiales actuales con comportamientos y envejecimientos conocidos.

Tanto ICOMOS (2003) como el Ministerio de Cultura y Patrimonio (2018), ofrecen directrices y principios cruciales para orientar las intervenciones en edificios patrimoniales. ICOMOS destaca la importancia del respeto por el valor histórico y la autenticidad, subrayando la necesidad de condicionar cualquier modificación a estos aspectos. El énfasis en la documentación rigurosa previa y la mínima intervención respalda la idea de conservación y resaltar los valores patrimoniales (ICOMOS 2003).

En paralelo, el Ministerio de Cultura y Patrimonio (2018) refleja una preocupación similar por el respeto a los valores originales del inmueble y destaca la importancia de la mínima intervención. La atención especial a conservar materialidades, espacialidades y relaciones visuales propias del estilo arquitectónico es coherente con la perspectiva de ICOMOS sobre la necesidad de conservar la autenticidad. La adaptación cuidadosa a nuevos requerimientos estructurales y

normativos se alinea con la idea de sostenibilidad mencionada por ICOMOS (2003), que aboga por intervenciones de bajo costo y fácil mantenimiento.

Ambos enfoques subrayan la importancia de la documentación exhaustiva antes, durante y después de las intervenciones, así como la necesidad de armonizar el diseño, morfología y materialidad de eventuales ampliaciones o elementos insertados. En conjunto, estas directrices ofrecen un marco integral para diseñar intervenciones responsables y coherentes que conserven la esencia histórica y arquitectónica de los bienes patrimoniales.

En contraste, la mirada de Arciniega (2023) se dirige hacia el patrimonio tangible e intangible, destacando la conservación sobre el patrimonio arquitectónico en edificaciones de diversas épocas. La relevancia de la arqueología como herramienta en este proceso resuena en su importancia cultural para el estudio histórico de la sociedad (Cuesta, 2000). En un plano complementario, Bello (2019) introduce la conservación preventiva como un enfoque emergente, examinando avances teóricos y prácticos en edificaciones patrimoniales y conjuntos urbanos históricos. La convergencia de estas perspectivas revela la intrincada red de relaciones entre diseño arquitectónico, salud y conservación patrimonial.

### **1.2.1 Centros de salud**

De acuerdo a Arival (2023), la importancia de este diseño en los espacios de atención médica, subrayando la necesidad de respuestas urbanísticas y arquitectónicas integrales para hospitales y edificios de salud. La sostenibilidad en estos diseños se convierte en un pilar crucial, contribuyendo directamente a la salud y bienestar de las personas. Este enfoque se alinea con la constante evolución arquitectónica para proporcionar espacios funcionales que minimicen la incomodidad de la hospitalización, priorizando tanto el diagnóstico como el tratamiento.

En un contexto más amplio, la relación entre diseño arquitectónico y salud se expande. Comas (2022) explora la influencia de la arquitectura en la salud mental y emocional, abogando por espacios que vayan más allá de ser meros refugios, promoviendo una salud integral. Este análisis resalta la importancia de la empatía humana en el diseño, reconociendo la contribución emocional de la belleza arquitectónica. En paralelo, se propone la creación de espacios flexibles y de socialización para mejorar la salud emocional de las personas.

### **1.3 Normativa**

En la normativa se debe tomar en cuenta que existen tres categorías, empezando por los documentos internacionales de instituciones competentes como ICOMOS (Consejo Internacional de Monumentos y Sitios) y UNESCO (Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura), adicionalmente existen documentos sobre cartas y convenios, Carta de Venecia (1964), Convención de la UNESCO sobre la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972), Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y Sitios, Carta de Nara (1994), la Ley Orgánica de Cultura (2016), Código Ecuatoriano de la

Construcción (2017), Acuerdo Ministerial No. 039 (2018), Guía de Normas Técnicas para la Intervención en ciudades patrimoniales, y para la normativa local se analiza la Ordenanza de Recuperación y Conservación de Bienes Inmuebles (2013), el Reglamento para la Gestión y Conservación de Históricos y Monumentales del Cantón de Cuenca (2021) y el Reglamento para el Uso de Colores y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico (2019) (Tejedor, 2021)..

Dentro de lo que conlleva la Normativa internacional los documentos clave para abordar la conservación y restauración del patrimonio en documentos internacionales y cartas proporcionan una visión integral de las directrices y principios que guían estas prácticas a lo largo del tiempo. La Carta de Atenas (1931), establece la responsabilidad estatal para conservar y, si es necesario, restaurar estos monumentos. En cambio, la Carta de Venecia (1964), profundiza en la restauración al considerarla esencial para monumentos con historia, antigüedad y legitimidad, basándose en la teoría de restauración crítica del arquitecto Cesare Brandi, que distingue entre su importancia formales y artísticos y valores documentales e históricos.

Por otro lado, las Normas de Quito (1967), promueve la conservación del Centro Histórico (CH) a través de la revitalización de edificios históricos para mejorar la calidad de vida. La Carta de Cracovia (2000) se opone a la restauración total, abogando por conservar los valores acumulados, mientras que la Carta de la Nueva Atenas (2003) (Tejedor, 2021).., se orienta hacia el progreso urbano sostenible, proponiendo tres visiones centradas en conexiones sociales, desarrollo cultural y consideraciones ambientales ver.

Por su parte, la Carta de Ámsterdam (1975), destaca la noción de restauración integral, reconociendo que los edificios pueden experimentar cambios irreversibles con el tiempo. En contraste, la Carta Internacional para la Conservación de las Ciudades y Conjuntos Históricos (1987) se centra en la conservación de elementos históricos afectados por el desarrollo urbano, causado en parte por la era industrial. Además, los Principios para la conservación, conservación y restauración de murales (2003), y la Declaración de Xi'an (2005), resaltan la importancia de la conservación in situ y del entorno de monumentos, respectivamente. Finalmente, los Principios de la Valeta (2011) subrayan la importancia de una intervención rigurosa y sostenible en ciudades históricas, incluyendo estudios preliminares, inventarios culturales y criterios de intervención bien definidos ver.

En la Recomendación Paisajes Urbanos Históricos, UNESCO (2011), destaca la urgencia de conservar la identidad única de ciudades históricas mediante una gestión integral que abarque aspectos urbanísticos, arquitectónicos, sociales. Los Principios de La Valeta para Áreas Urbanas Históricas (2011), actualizan los enfoques de conservación para centros históricos y sus entornos geográficos. Estas directrices abogan por la planificación urbana sostenible, la gobernanza participativa, y consideran los impactos del turismo y el cambio social. La Convención para la Salvaguardia del Patrimonio Inmaterial (2017) establece medidas cruciales para garantizar la viabilidad del patrimonio cultural inmaterial, como tradiciones y técnicas nativas. Regula el uso de listas representativas y la asistencia financiera de la UNESCO a iniciativas locales de respaldo. Por

último, la Declaración de Nueva Delhi sobre Patrimonio y Democracia (2017) recalca la importancia fundamental de la participación comunitaria en los procesos de toma de decisiones relacionados con su patrimonio. Este llamado apunta a repensar y democratizar la gobernanza, promoviendo una auténtica participación social (Tabla 2).

**Tabla 2:** Conceptos principales documentos internacionales.

Normativa internacional	Principios
Carta de Atenas (1931)	-Conservación de monumentos históricos -Implementación de nuevos materiales -Inventario del patrimonio existente
Carta de Venecia (1964)	-Conservación de Inmuebles Patrimoniales -Lineamientos para la conservación del patrimonio -Estudiar el contexto en el que se desarrolla
Carta de Ámsterdam (1975)	-Conservación del Patrimonio Arquitectónico -Conservación integral de autoridades y sociedad -Vínculo con la restauración y rehabilitación
Carta de Washington (1987)	-Política eficaz sobre desarrollo económico y social -Define el aspecto formal y urbano
Carta de Cracovia (2000)	-Implementación de nuevas tecnologías -Adaptación a la intervención acorde a su contexto -Valor histórico y valor artístico
Carta de Atenas (2003)	-Proteger las ciudades de contaminación -Planificación urbana -Cohesión social -Aplicación de nuevas tecnologías -Salvaguardar elementos tradicionales
Declaración de Xi'an (2005)	-Entorno, sitio o área patrimonial -Comprender, documentar e interpretar los entornos -Herramientas prácticas de planificación
Principios de la Valeta (2011)	-Protección de poblaciones y áreas históricas urbanas Criterios de intervención -Elementos de conservación: Autenticadas, forma y función

**Fuente:** Monteiro (2011). Elaboración: propia.

Por otro lado, lo que conlleva a la Ley Orgánica de Cultura (2016) como normativa nacional la Normativa nacional la define en términos generales, el marco legal ecuatoriano provee una base sólida para la protección y conservación del patrimonio cultural tangible e intangible. Contempla categorías diversas de bienes, mecanismos de declaratoria de patrimonio e instituciones responsables (Art. 7,8,21). Un aspecto positivo es que se alinea con estándares internacionales al adoptar principios rectores como precaución, integralidad, multiculturalidad y participación social (Art. 4). Quizás un área de mejora es la coordinación efectiva entre niveles de gobierno -nacional, provincial y municipal- para la co-gestión del patrimonio, más recursos para ejecutar planes de conservación (Art 26). También sería ideal mayor difusión didáctica de estas regulaciones patrimoniales para educar a la ciudadanía sobre la importancia de conservar nuestra herencia ancestral y construir identidad (Art 12). En conclusión, se valoran los avances normativos en Ecuador para proteger sus abundantes y valiosos bienes culturales. Pero se requiere mayor compromiso interinstitucional y ciudadano para implementar adecuadamente estos cuerpos legales (Art. 17) (Tabla 3).

**Tabla 3:** Normativa nacional.

Artículos Ley Orgánica de la Cultura	Principios
Artículo 3	Resguardar y proteger el patrimonio
Artículo 9	Tipologías de bienes patrimoniales
Artículo 36	Archivos históricos
Artículo 40	Herramientas de INPC utilizadas por el gobierno autónomo
Artículo 42	El INPC encargado de investigación y revisión de patrimonio
Artículo 51	Patrimonio tangible o material
Artículo 53	Patrimonio nacional
Artículo 54	Posiciones materiales
Artículo 57	Entidades encargadas en degradación de bienes patrimoniales
Artículo 70	Intervención de propiedades culturales a nivel nacional
Artículo 71	Conservación y restauración de los bienes muebles
Artículo 76	Suspensión de obras
Artículo 80	Parámetros de valoración
Artículo 82	Protección de bienes inmuebles
Artículo 93	Financiamiento para la gestión de patrimonio
Artículo 94	Parámetros de delimitación
Artículo 170	Sanciones

Artículo 171	Destrucción de bienes patrimoniales
Artículo 377	Protección del patrimonio cultural
Artículo 379	Personas y colectivos parte del patrimonio

**Fuente:** Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2017). Elaboración: propia.

Por su parte, la Normativa Ecuatoriana de la Construcción (NEC), específicamente en su sección NEC-SE-Patrimonio, establece los requisitos técnicos para los proyectos de restauración, rehabilitación (NEC, 2015). Esta norma define conceptos relevantes, exige estudios previos antes de cualquier intervención, regula aspectos técnicos del proceso de rehabilitación, incluye recomendaciones sobre materiales y técnicas a emplearse, requiere que los proyectos sean realizados por profesionales competentes y con autorización del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, y considera aspectos de accesibilidad, seguridad, sustentabilidad e impacto ambiental. La NEC-SE-Patrimonio busca regular las intervenciones en edificaciones patrimoniales de acuerdo a estándares y buenas prácticas internacionales, para garantizar un adecuado proceso de rehabilitación y la correcta conservación del patrimonio (NEC, 2015).

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización (COOTAD) establece facultades relacionadas al patrimonio edificado para los Gobiernos Autónomos Descentralizados (GADs) municipales y metropolitanos. Por ejemplo, los GADs municipales tienen la competencia exclusiva de elaborar y administrar catastros inmobiliarios que incluyen inventarios de edificaciones históricas, así como la facultad de regular y controlar construcciones, incluyendo intervenciones en edificios patrimoniales (COOTAD, 2010, Art. 55). También pueden crear tasas para la construcción en inmuebles históricos (COOTAD, 2010, Art. 568). Por su parte, los GADs metropolitanos pueden dictar normas para la conservación del patrimonio arquitectónico (COOTAD, 2010, Art. 528). En general, el COOTAD permite a los gobiernos locales regular la rehabilitación del patrimonio edificado dentro de sus jurisdicciones.

Según el Acuerdo Ministerial N. DM-2018-126, la Norma Técnica de Salvaguardar el Patrimonio Cultural Inmaterial (Tejedor, 2021), establece parámetros para bienes inmuebles, valoración y niveles de protección, considerando la antigüedad, estética, tipología, funcionalidad, entre otros aspectos junto al Acuerdo Ministerial No. DM-2019-094, el Artículo 3 destaca el derecho del Estado a resguardar el patrimonio natural. Los Artículos 264, 379 y 380 asignan a los gobiernos municipales la protección del patrimonio cultural y reconocen a personas y colectivos como parte del patrimonio (Ministerio de Cultura y Patrimonio 2018).

En lo que corresponde a normativa local, según el Reglamento emitido el año 2000 sobre el uso del materiales y color en las Edificaciones del Centro Histórico (Tejedor, 2021), complementa estas disposiciones. El artículo 2 permite el uso elementos carpintería y ornamentales, además de colores en paredes, en edificaciones catalogadas como valor histórico. El artículo 3 prohíbe cambios estéticos en materiales de fachada como piedra, ladrillo y cerámica en inmuebles catalogados como Patrimonio Cultural. El artículo 5 prohíbe barnizados y lacas, excepto para el uso de carpintería.

Finalmente, el artículo 8 permite la implementación de zócalos en fachadas, con especificaciones detalladas sobre altura y materiales, excluyendo a ciertas categorías de edificaciones (Reglamento para el Uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico, 2000) (Tejedor, 2021).

Por otro en lado, la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca establece disposiciones específicas para el Centro Histórico (CH) de la ciudad. El artículo 1 detalla la declaración del CH como Patrimonio Cultural del Estado y de la Humanidad, distribuido en áreas de primer orden, área de respeto, zonas arqueológicas y zonas especiales (Tejedor, 2021). La Artículo 4 señala que la conservación de las Áreas Patrimoniales se rige mediante planes estratégicos del cantón, plan de ordenamiento territorial, plan de conservación, planes especiales, y las ordenanzas y reglamentos correspondientes (Tejedor, 2021). El artículo 26 permite la inclusión de ascensores, siempre que no afecten la estructura, tipología y el perfil de la cubierta. En contraste, el artículo 43 prohíbe alterar las fachadas de cualquier manera, y el artículo 44 establece que los zócalos y elementos decorativos deben mantener su estado original (Tejedor, 2021). Además, el artículo 46 regula la aprobación de rótulos y propaganda por la entidad de Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales (Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca, 2010) (Tejedor, 2021).

Según el artículo 15 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010), la categorización para poder determinar qué tipo de intervención se puede realizar (Tabla 4).

**Tabla 4:** Categorización de Bienes Patrimoniales.

	Actividad a realizar
Ampliación	Incrementar el área de las cubiertas
Conservación	Permite que las edificaciones se encuentren en buen estado
Consolidación	Rehabilitación de elementos que se encuentren en mal estado
Demolición	Eliminación parcial o total de una construcción
Intervención vecinal	Inclusión de lotes
Liberación	Recobrar características originales
Nueva edificación	Implementación de un equipamiento
Obras emergentes	Permite estabilizar la estructura de la edificación

Reconstrucción	Devolución de las características originales de la edificación
Rehabilitación	Recuperación del inmueble deteriorado
Rehabilitación arquitectónica	Habitabilidad de su tipología, forma y materialidad
Restitución	Permite la integración de nuevos elementos
Restauración	Recuperación de valores históricos del inmueble
Reubicación	Recatar un monumento trasladándolo a otro lugar

**Fuente:** Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010). Elaboración: propia.

Según el artículo 14 de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010), los tipos de intervenciones que pueden realizarse en inmuebles patrimoniales (Tabla 5).

**Tabla 5:** Categorización de Bienes Patrimoniales.

	Valor arquitectónico	Tipo intervención
Categorización para el tipo de intervención	Edificaciones de valor emergente (E)(4) y de Valor Arquitectónico A(valor A)(3)	Solo admiten la conservación y restauración
	Edificaciones de valor Arquitectónico B (VAR B)(4) y de Valor Ambiental (A)(1)	Solo admite la rehabilitación y conservación de bienes arquitectónicos
	Edificaciones sin valor especial (SV)(0)	Se puede implementar la conservación y rehabilitación arquitectónica
	Edificaciones sin impacto Negativo (N)(-1)	Puede establecer la demolición y generar una nueva construcción

**Fuente:** Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca (2010). Elaboración: propia.

En conclusión, la rehabilitación se orienta a habilitar un lugar que previamente a sido descuidado o ignorado por limitaciones presupuestarias, buscando su reintegración funcional en la sociedad. En contraste, el diseño arquitectónico se centra en la creación de espacios habitables y confortables. Las intervenciones son esenciales para revitalizar económicamente una zona al atraer nuevos usuarios. Finalmente, la aplicación de reglas específicas define la categorización e intervención permitida en el objeto de estudio, como en el caso de la edificación de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública.

## 1.4 Análisis casos de estudio



**Figura 1:** Ubicación casos de estudio.

**Fuente:** Carrera (2020), Nogales (2000), Espinoza (2015). Elaboración: Propia.

Para el análisis de referentes, se consideraron tres casos representativos con el objetivo de examinar el tipo de intervención deseada. El primer (Caso A) en España, el segundo (Caso B) en México y el tercero (Caso C) en Ecuador, de los cuales se analiza la forma de intervención y actividades realizadas en dicho proceso, para poder usarlo en el proyecto de titulación (Figura 1).

### 1.4.1 Caso A

El proyecto Ca Marcelo se ubica en Vila-Seca, Tarragona, España. La ciudad posee un clima mediterráneo caracterizado por veranos calurosos e inviernos moderados con precipitaciones irregulares siendo que las edificaciones de la zona son en su mayoría de época virreinal, con una estética sobria en colores opacos y blanquecinos, el caso de estudio se trata de una vivienda unifamiliar existente que ha sido intervenida. El proyecto se desarrolló en tres fases: la primera iniciada en 2006, la segunda en 2009 y la tercera finalizada en 2018, culminando la construcción en 2020 (Carrera, 2020).

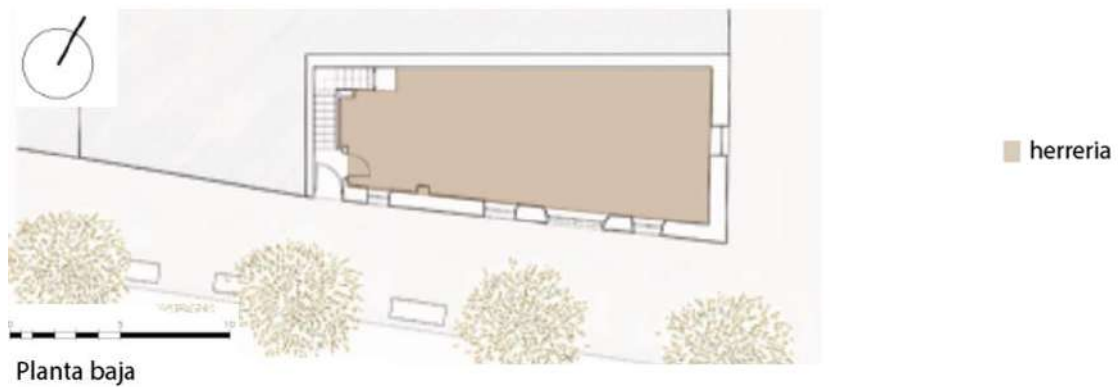
La vivienda contaba con un interior caótico (Figura 2), altamente compartimentado y con falta de orden en las escaleras de comunicación vertical. La intervención se enfocó en la reorganización, tanto del interior como de la fachada. En esta última, se llevaron a cabo ajustes para regularizar las aberturas, siempre conservando elementos distintivos como balcones y barandillas de hierro forjado (Carrera, 2020).



**Figura 2:** Fotografías interior anteriores intervención Ca Marcelo.

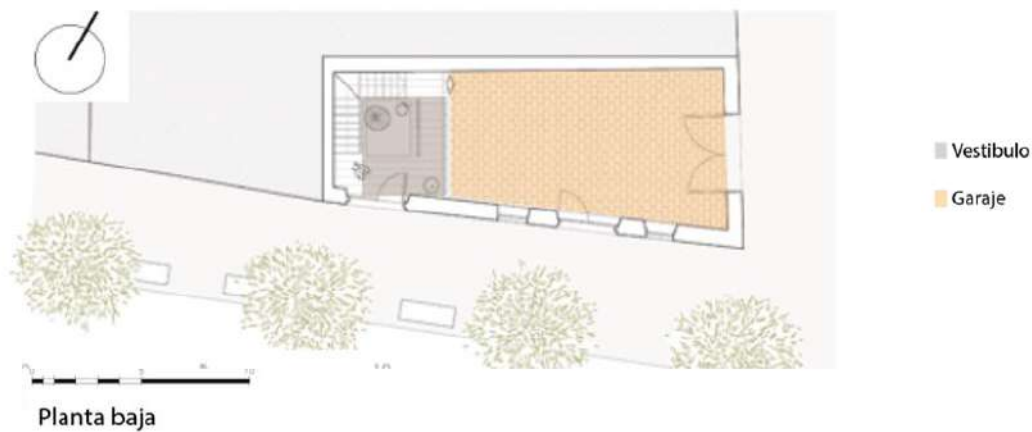
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: Propia.

En la planta baja, el antiguo taller del herrero ha sido transformado en un vestíbulo de entrada y un aparcamiento (Figura 3). Se ha mantenido la esencia de la casa original al conservar elementos de su uso original, como la antigua puerta de hierro forjado, ahora utilizada como separador entre la entrada y el garaje (Figura 4).



**Figura 3.** Zonificación planta baja antigua.

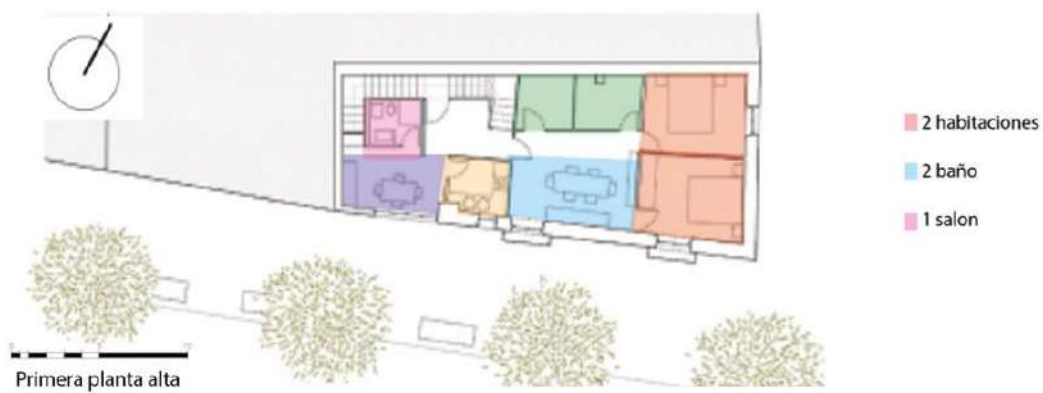
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.



**Figura 4:** Zonificación planta baja actual.

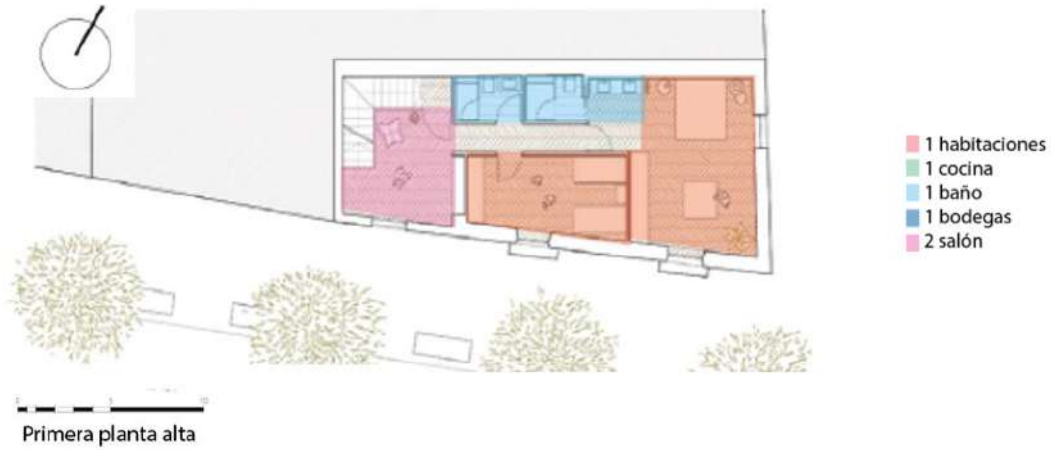
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.

En la primera planta alta, se reconfiguraron dos habitaciones contiguas que antes requerían atravesar la cocina y el comedor (Figura 5). Se eliminaron espacios sin ventanas que se utilizaban como bodegas, y el baño, que originalmente estaba junto a las escaleras, se reubicó. Se crearon dos nuevas habitaciones en la esquina de la vivienda, se centralizó la zona húmeda y la sala ganó espacio con la reubicación de las escaleras (Figura 6).



**Figura 5:** Zonificación primera planta alta antigua.

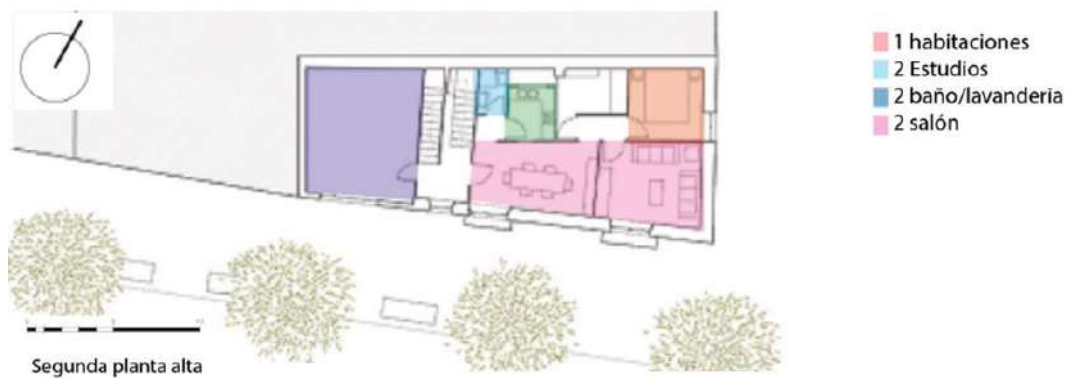
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.



**Figura 6:** Zonificación primera planta alta actual.

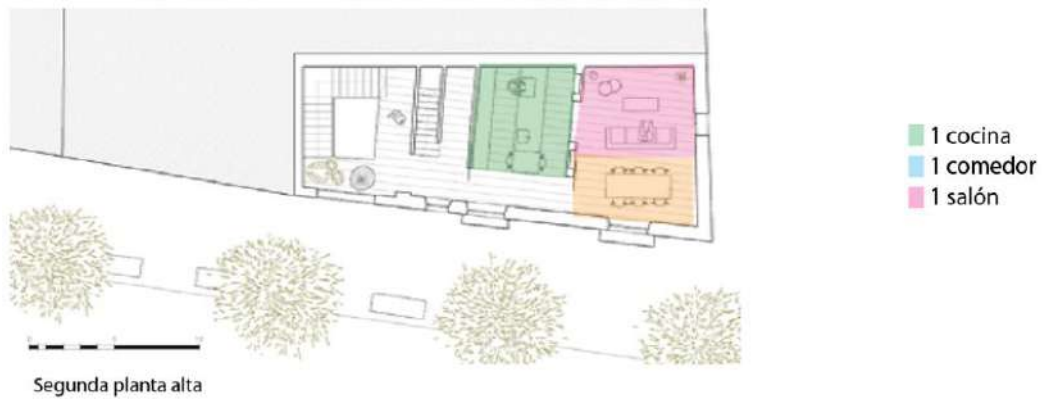
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.

En la segunda planta alta, se transformó un gran salón poco utilizado en un espacio tipo mezanine y se convirtió en una sala de reuniones (Figura 7), eliminando un cuarto. La cocina se extendió conectándose directamente con el comedor y, a su vez, con el salón. La reestructuración permitió la creación de un pasillo único a lo largo de la pared sur (Figura 8).



**Figura 7.** Zonificación segunda planta alta antigua.

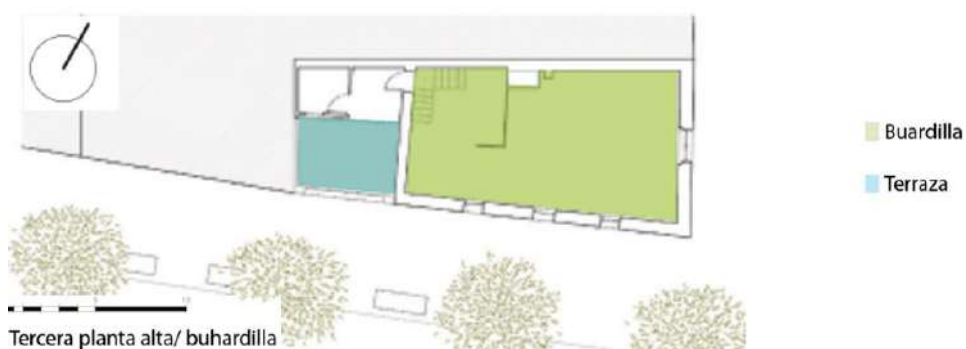
**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.



**Figura 8:** Zonificación segunda planta alta nueva.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.

En la última planta, que anteriormente se usaba como buhardilla para almacenamiento y acceso a la terraza (Figura 9), se amplió la cubierta para incluir una habitación de invitados, una lavandería y espacios para estudios. La conexión con la terraza se conserva, y ahora se ha añadido un salón que funciona como distribuidor de espacios. (Figura 10).



**Figura 9:** Zonificación tercera planta alta antigua.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.



**Figura 10:** Zonificación tercera planta alta actual.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: propia.

La distribución interior de la vivienda ha priorizado la colocación de los espacios habitables en proximidad a las fachadas Este y Sur. En consecuencia, la iluminación se limita a la entrada de luz a través de ventanas y balcones, cada uno con una amplitud máxima de 1 metro. Por otro lado, la terraza no dispone de una cubierta, permitiendo que la iluminación sea directa desde el exterior. En términos de ventilación, esta también se logra mediante los ventanales y balcones existentes.

La fachada Sur original exhibía simetría en el bloque principal, con un ritmo marcado y ventanas pequeñas utilizadas para iluminar el interior de la vivienda. Durante la intervención, se mantuvo la simetría del bloque principal, pero se realizaron modificaciones significativas. Las puertas para los balcones fueron reemplazadas por puertas más pequeñas y modulares, generando una estética renovada (Figura 11).

En el segundo bloque, se llevó a cabo una ordenación de las ventanas, transformándolas en balcones que siguieron la modulación de la edificación (Carrera, 2020). Esta transformación

contribuyó a la armonía general de la fachada, destacando la atención a la simetría y la integración de elementos modernos y funcionales. La intervención no solo mejoró la funcionalidad interior, sino que también revitalizó la estética de la vivienda para adaptarla a las necesidades contemporáneas.

La fachada Este anterior presentaba tres ventanales sin correspondencia entre ellos y una puerta peatonal, junto con una tubería de recolección de agua de lluvia visible, junto a esto se instalaron nuevos ventanales que siguen la modulación de los ventanales frontales, eliminando la tubería de recolección de agua (Carrera, 2020). Además, la entrada experimentó una transformación para adaptarse a las necesidades modernas, convirtiéndose en un garaje centralizado en el frente. Esta modificación amplió el acceso de la edificación (Figura 11).



**Figura 11:** Fachada Sur antigua a la izquierda y fachada Sur nueva a la izquierda.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: Propia.

La edificación se concibe con la intención de llevar a cabo una restauración de fachada, adoptando un enfoque que se traduce en un diseño interior contemporáneo y elegante (Carrera, 2021). Este planteamiento no solo refleja la necesidad de conservar la esencia arquitectónica original, sino que también se esfuerza por incorporar elementos modernos que aporten un toque de sofisticación. En este contexto, se presta especial atención a la combinación de colores y texturas para lograr un equilibrio estético que armonice con la estructura histórica (Carrera, 2020). La paleta de colores se selecciona meticulosamente, buscando resaltar características específicas y aportar una sensación de cohesión visual (Figura 12).



**Figura 12:** Fachada Sur antigua a la izquierda y fachada Sur nueva a la izquierda.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: Propia.

Asimismo, la elección de texturas se aborda de manera estratégica, integrando materiales que no solo respeten la autenticidad del edificio, sino que también añadan capas visuales y táctiles, enriqueciendo la experiencia espacial. En definitiva, la fusión de colores y texturas en esta restauración no solo representa un ejercicio estilístico, sino también un compromiso con la integración armoniosa entre lo antiguo y lo contemporáneo (Carrera, 2020).



**Figura 13:** fotografía Ca Marcelo.

**Fuente:** Carrera (2020). Elaboración: Propia.

Se usa como base la estructura principal de los muros portantes, construidos con roca de 80 cm de ancho. Con el objetivo de resaltar su robustez y recordar la autenticidad de la estructura, se ha eliminado el enlucido que los cubría, dejándolos al descubierto. Las escaleras originales fueron reemplazadas por unas metálicas, pintadas de blanco y con pasamanos de vidrio, marcando un paso significativo hacia la modernización de la edificación. Esta elección no solo contribuye a una estética contemporánea, sino que también proporciona una sensación de amplitud y ligereza en los espacios. El uso de hormigón se ha implementado en las losas de la edificación, aunque de manera no visible, mientras que en la terraza se expone intencionalmente, creando un contraste llamativo con la estética más conservadora del resto de la estructura.

En cuanto a los ventanales y puertas, se han empotrado directamente en la pared y luego se ha enlucido alrededor, logrando una apariencia de limpieza y amplitud en los espacios. Aquí una redacción enfocada en destacar las lecciones aplicables del proyecto Ca Marcelo para futuras intervenciones de rehabilitación (Carrera, 2020).

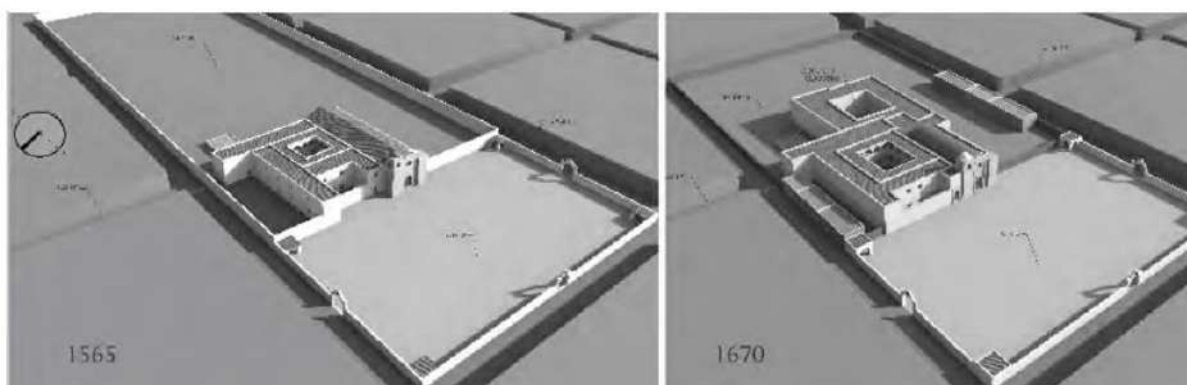
El análisis de la intervención de Ca Marcelo aporta valiosas pautas que pueden implementarse en otras casas históricas que requieran actualización. Optar por una modular ordenación de vanos en fachadas puede modernizar perspectivas conservando proporciones. Asimismo, revelar muros interiores de material crudo contrastando con inserciones metálicas refleja creatividad patrimonial. Algo realmente imitable es cómo zonificar distinguiendo áreas representativas, donde se enfatiza en respetar y realzar elementos originales significativos, complementándolo con zonas de servicio completamente reconfiguradas según las últimas tendencias o necesidades. Ese compromiso entre memorable estratégica y libertad renovadora es aplicable para conciliar comodidad presente sin falsificar el pasado junto con la esencia, esta dual conservación/transformación simultánea, dosificada según requerimientos variables de uso y encanto, demuestra que modernizar diligentemente considerando características distintivas de

antafío trae consigo viviendas centenarias vigorizadas. Este sincrético arte de actualizar monumentos merece replicarse (Carrera, 2020).

#### 1.4.1 Caso B

El Centro Académico y Cultural, en el Centro Histórico de Oaxaca, México, en el sector Independencia e Hidalgo, fue diseñado por los arquitectos Mauricio Rocha y Gabriela Carrillo. Inaugurado en 2012 (Nogales, 2000), el proyecto abordó la restauración de un edificio denominado Centro Académico y Cultural, anteriormente conocido como el Convento San Pablo.

La metodología adoptada por los arquitectos implicó, en primer lugar, la descripción de la técnica constructiva previa al proceso de intervención. Se identificó un interesante sistema constructivo prehispánico que involucraba la separación y alineación de piedras talladas y amorfas (Figura 14). El levantamiento total del edificio se realizó con técnicas de triangulación y digitalización 3D, permitiendo recrear la estructura original hacia la época virreinal.



**Figura 14:** Reconstrucción digital de la edificación.

**Fuente y elaboración:** Nogales (2000).

La intervención de restauración buscaba reintegrar el valor simbólico y cultural al edificio. Se eliminaron agregados que oscurecían la identidad original del siglo XVII y se recuperaron vestigios de estructuras anteriores en los muros de mampostería (Tejedor, 2021).. La integración del nuevo uso aplicó la arquitectura contemporánea para definir aspectos viables y relevantes para la sociedad (Nogales, 2000) (Tejedor, 2021).

La gestión de la intervención patrimonial se dividió en tres etapas: liberación, consolidación e integración. En la fase de liberación, que duró 6 meses, se retiraron escombros y se eliminaron modificaciones posteriores al siglo XVII. La segunda fase se centró en analizar aspectos específicos de la planta baja y segunda planta, como bóvedas de arco, columnas y muros de piedra. La tercera fase abordó detalles como aplanados en cal, pisos de cantera y cubierta de vigería de madera (Nogales, 2000) (Figura 15).



**Figura 15:** Liberación de elementos agregados.

**Fuente y elaboración:** Nogales (2000).

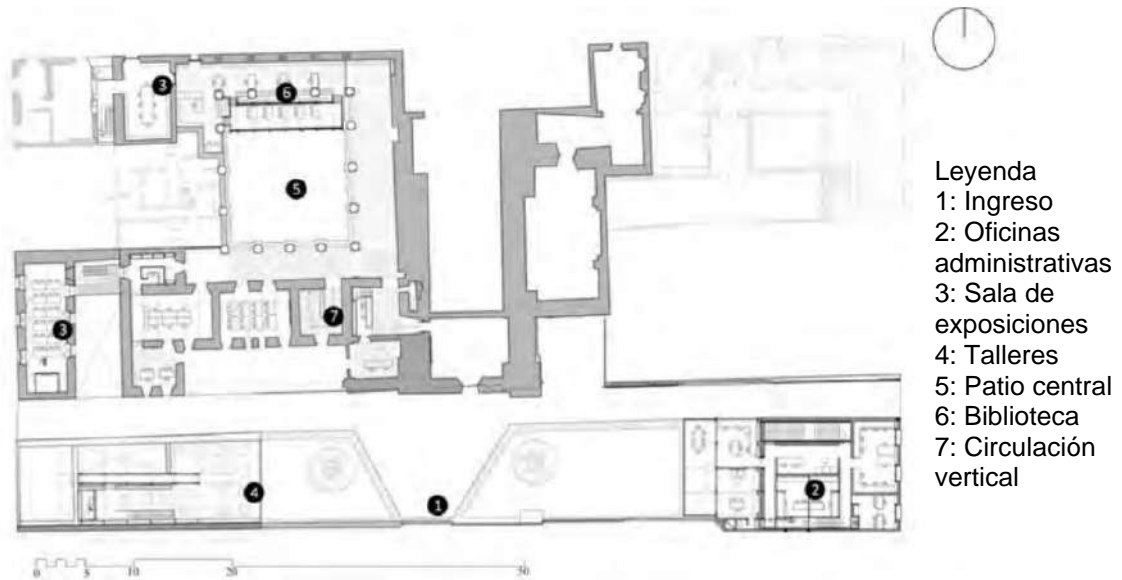
Para la inserción de la nueva edificación, se utilizaron materiales como metal para la estructura y madera para la biblioteca (Tejedor, 2021)., resolviendo problemas de espacios ocasionados por la intervención de liberación. En términos de restauración, se consideró implementar un sello propio de la época actual con libertad creativa para los diseñadores (Tejedor, 2021) (Nogales, 2000) (Figura 16).



**Figura 16:** Fotografía interior actual.

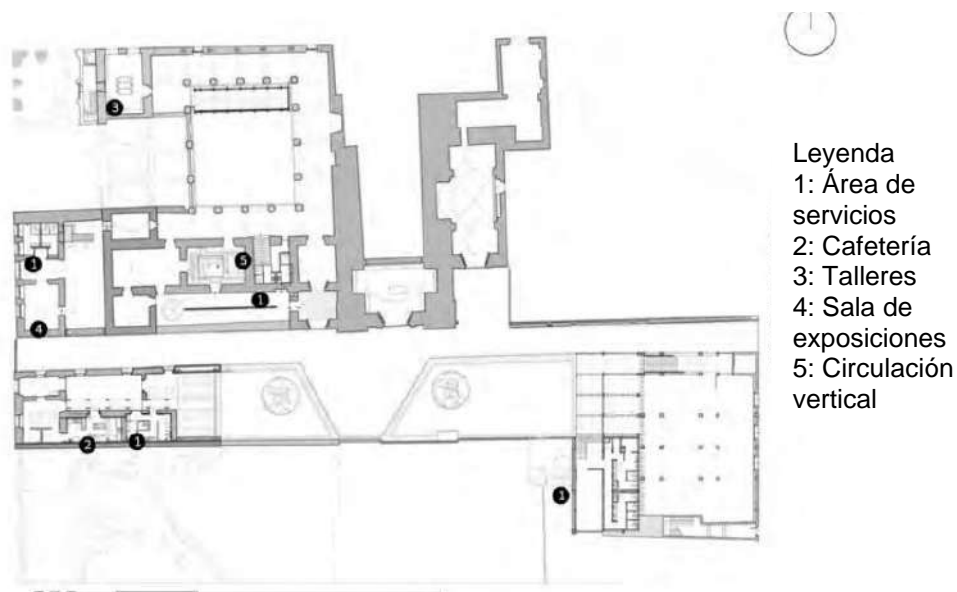
**Fuente y elaboración:** Nogales (2000).

El Convento San Pablo, ahora Centro Académico y Cultural, tiene como principal uso la enseñanza de las culturas aborígenes de Oaxaca (Tejedor, 2021). Sus espacios incluyen oficinas administrativas, salas de exposiciones, talleres, área de servicios, patio central, cafetería, salas de lectura y biblioteca (Tejedor, 2021) (Nogales, 2000).



**Figura 17:** Zonificación de planta baja.

**Fuente y elaboración:** Tejedor (2021).



**Figura 18:** Zonificación de primera planta alta.

**Fuente y elaboración:** Tejedor (2021).

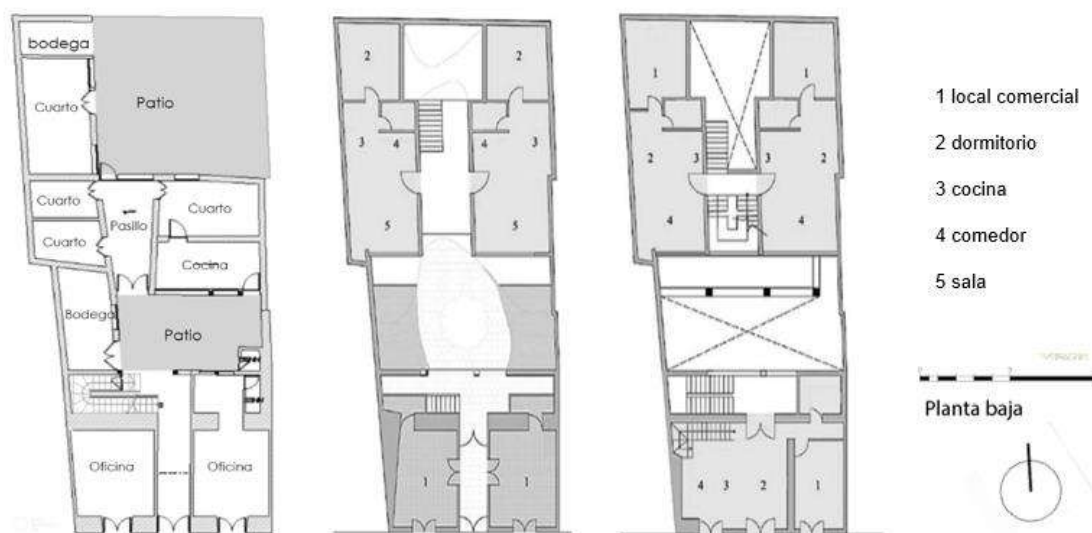
En conclusión la intervención del Centro Académico y Cultural en Oaxaca se destaca por el cuidadoso análisis de la técnica constructiva original, la eliminación de agregados posteriores para recuperar su esencia del siglo XVII, la integración armónica de usos contemporáneos sin afectar el patrimonio, el uso de materiales modernos diferenciados para la nueva edificación anexa, la conservación de elementos constructivos de valor, la ejecución en etapas definidas, la implementación de un sello creativo propio de los arquitectos, y el otorgamiento de un propósito social y cultural relevante como centro de enseñanza de las culturas locales. Generando así que, se trate de una intervención ejemplar que equilibra el pasado y el presente.

### 1.4.1 Caso C

Se encuentra la Casa Juan Jaramillo en el Centro Histórico de Cuenca, estratégicamente situada en la calle Juan Jaramillo, antiguamente conocida como la Calle de la Secretas, la residencia se encuentra entre las calles Benigno Malo y Padre Aguirre. Su privilegiada ubicación en el corazón del Centro Histórico la vincula estrechamente con destacados puntos de referencia, como el parque Calderón, la Catedral de la Inmaculada Concepción y la plaza de San Francisco.

La edificación desempeñaba una doble función, sirviendo como vivienda en su sección posterior y como cantina en la frontal. Durante las labores de investigación, se reveló la presencia de mampostería de ladrillo en la fachada, permitiendo así el descubrimiento de una antigua técnica constructiva que incorpora ladrillos y elementos estructurales de madera de eucalipto, aunque estos últimos mostraban signos de deterioro (Pacheco, 2012).

La distribución previa de la edificación incluía dos patios, siguiendo la disposición tradicional con un patio central y otro en la parte posterior. Estos patios se conectaban mediante un pasillo que distribuía el acceso a las habitaciones. La estructura constaba de 2 bodegas, 4 cuartos, 1 cocina, y 2 espacios destinados al arriendo para oficinas, además de contar con un baño para la vivienda y otro para las oficinas. La reconfiguración actual de la vivienda la ha transformado en un solo bloque con un patio más reducido, antes utilizado como bodega (Pacheco, 2012). Durante la intervención, se realizó un estudio de los materiales presentes en la fachada, que originalmente estaba empastada, cumpliendo así con los requisitos del Municipio de Cuenca (Figura 19).



**Figura 19:** Zonificación antigua casa Jaramillo a la izquierda, en el centro planta baja actual, a la derecha primera planta alta actual.

**Fuente:** Pacheco (2012). Elaboración: Propia.

La residencia es parte de un proyecto impulsado por la inmobiliaria ISAM, cuyo propósito es revitalizar las viviendas en el Centro Histórico de Cuenca. La esencia de la iniciativa radica en transformar el uso comercial de la propiedad en una residencia de uso mixto. El conjunto se





**Figura 21:** Interior casa Jaramillo.

**Fuente:** Espinoza (2015). Elaboración: Propia.

El análisis técnico-constructivo revela las particularidades de la vivienda original, caracterizada por un sistema constructivo de tapial y una estructura de eucalipto que persiste en diversos elementos, como pilares, monteras, pasamanos, escaleras, puertas y ventanas. En contraste, la edificación nueva adopta una construcción de mampostería portante de ladrillo y losas de hormigón visto. La presencia de hormigón se extiende al cortasol, estratégicamente perforado para permitir el ingreso de luz (Espinoza, 2015). La estructura metálica contribuye a la ligereza visual y al aprovechamiento de la ventilación e iluminación, presentando un ancho de 1.20m. Las cubiertas también experimentan una transición, ya que la original se compone de madera con teja tradicional, mientras que la nueva incorpora una estructura metálica y una terraza con piso de cerámica exterior. La intervención fusiona lo antiguo y lo nuevo, destacando la cuidada exposición de la mampostería de ladrillo y la liberación de la estructura de eucalipto. El des-enlucido revela una rica textura, mientras que las ventanas y puertas, parcialmente reemplazadas por elementos metálicos, enfatizan la integración armónica de ambos períodos. Este proceso de restauración al 100% en la parte antigua y construcción completamente nueva logra una armonía que utiliza la luz natural a través de patios, terrazas y ventanas (Espinoza, 2015).

En conclusión, el proyecto muestra que dividir programáticamente en sectores diferenciados puede resultar oportuno para viabilizar multipropósito. Así se logró reconvertir la histórica de la Casa Jaramillo en un espacio mixto de uso habitacional-comercial, potenciando su reintegración urbana, crear bloques edificios independientes con acceso y circulaciones propias fusiona público-privado simultáneamente (Espinoza, 2015). Ese parcelamiento modular facilitó ajustarse a las regulaciones existentes sobre usos, al tiempo que multiplicó interacciones peatonales revitalizando el entorno. Otra iniciativa reproducible fue acentuar la separación programática mediante lenguajes constructivos contrapuestos. Esa genuina estratificación material expone y data intervenciones, revelando una posible ruta para armonizar y coexistir cronológicamente.

## 2. CAPÍTULO II: ANÁLISIS DEL CASO DE ESTUDIO

La reseña histórica y el diagnóstico técnico de una edificación permiten entender su evolución, valor patrimonial y estado actual. Esta comprensión permite luego planificar adecuadamente las intervenciones que se realizarán en la propuesta de anteproyecto.

### 2.1 Reseña histórica

La ciudad de Cuenca, ubicada en los Andes ecuatorianos, tiene sus raíces en el antiguo asentamiento inca de Tomebamba y fue oficialmente fundada en 1557. Rápidamente, se consolidó como un próspero centro comercial y político, destacando por su centro histórico, declarado Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999, que conserva la huella colonial española en iglesias, plazas y calles empedradas (Heras, 2011).

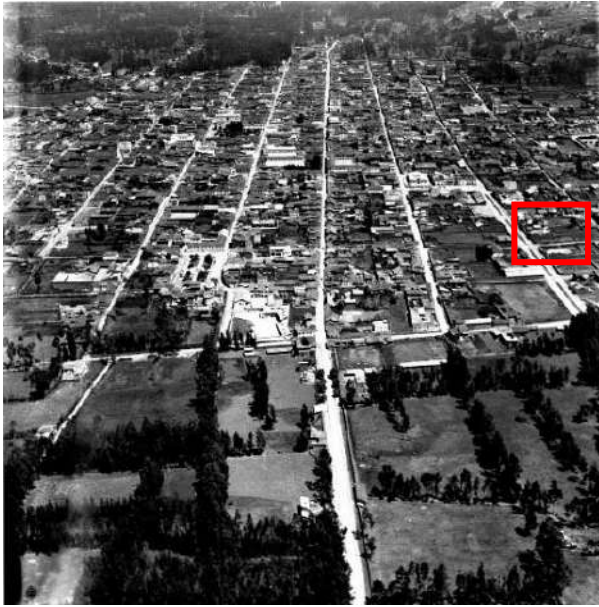
En el siglo XIX, el auge del comercio de sombreros de paja toquilla marcó una etapa de intensa transformación urbana en Cuenca. La élite burguesa impulsó el desarrollo de nuevos barrios, avenidas y majestuosos solares republicanos. Entre estos, el sector conocido como 9 de Octubre se erigió en conmemoración a la gesta independentista quiteña de 1809 (Briones, 2021). Influenciado por la proximidad al animado Mercado 9 de Octubre, este sector fue testigo de la construcción de imponentes mansiones entre 1890 y 1930. Encargadas por prominentes familias, su legado arquitectónico se convirtió en un tesoro invaluable para la ciudad, enriqueciendo su panorama urbanístico con un toque de distinción y elegancia (Vargas y Guzmán, 2023)

Como una edificación de relevancia, se encuentra el denominado edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública. Este nombre se le dio para el trabajo de titulación ya que no cuenta con ningún nombre específico por el cual referirse, se ubica entre las calles Presidente Borrero y Vega Muñoz.

Documentos o relatos de la construcción de la edificación no fueron encontrados anteriores al siglo XX, el primero registro se encontró en una fotografía de mediados del siglo XX (Monsalve 2008) (Figura 22), y una fotografía de inicios del siglo XX (Figura 23), en las cuales se evidencia que la edificación ya estaba construida, además de poder distinguir que contaba con sus 3 plantas completas.



**Figura 22:** Fotografía aérea de Cuenca, mitad siglo XX, en la que se observa la edificación.  
**Fuente:** Monsalve (2008). Elaboración: Propia.



**Figura 23:** fotografía aérea de Cuenca, mitad siglo XX, en la que observa la edificación.

**Fuente:** [https://www.facebook.com/cuenca.encanto/photos/pb.100071009169299.-2207520000/5247520701979907/?type=3&locale=es\\_LA](https://www.facebook.com/cuenca.encanto/photos/pb.100071009169299.-2207520000/5247520701979907/?type=3&locale=es_LA). Elaboración: propia.

En los registros de del GAD de la ciudad de Cuenca, se encontraron datos sobre los propietarios en 1992, el Sr. Elías Segarra y la Sra. Sara Iñiguez, quienes vendieron el predio a la Dirección de Salud en 1993. A partir de esta transacción, el Arq. Adrián Suárez asumió la responsabilidad y gestión del inmueble, sin que se definiera claramente el uso anterior de la edificación (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023).

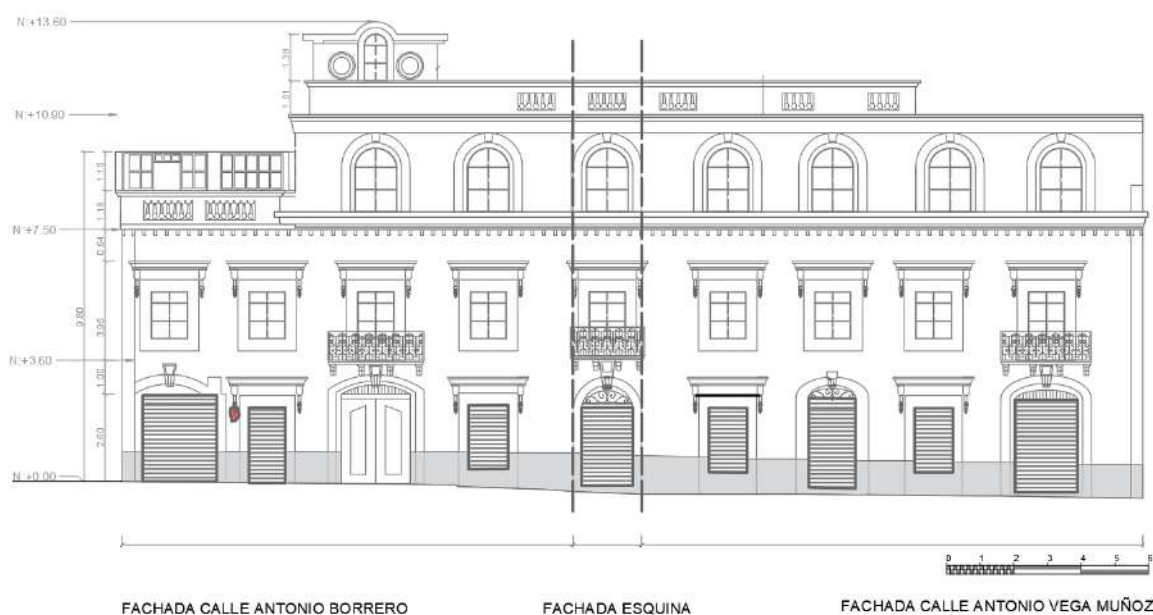
En 1997, los registros muestran la aprobación de planos para modificaciones en la fachada, segunda planta alta y cubierta (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023). El propósito de estas modificaciones era adaptar espacios para su nueva función de consultorio. Según la documentación, se planeaba eliminar las dos terrazas laterales para la creación de dos espacios interiores que formarían parte de la segunda planta alta, junto con la expansión de la cubierta para cubrir dichos espacios. Sin embargo, esta intervención no se concluyó por razones desconocidas, limitándose solo a la eliminación de la terraza que daba a la calle Antonio Vega Muñoz. Además, las actividades a realizar en el interior del inmueble tampoco fueron concluidas, sugiriendo una ejecución fragmentada sin un lineamiento ni orden definido (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023).

En el año 2007, se llevaron a cabo intervenciones destinadas a mejorar y reparar la edificación debido a problemas de humedad y estructurales. Estas acciones no generaron cambios significativos en la forma y función del edificio (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023). Posteriormente, en 2014, se registró una intervención adicional debido a un fallo estructural importante. Este incidente provocó el colapso de la terraza en la esquina del edificio, lo que resultó en la necesidad de instalar una estructura metálica de gran envergadura para cubrir el espacio y prevenir que la humedad afectara las plantas inferiores (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023).



Además, el estilo arquitectónico de la edificación se encuentra en lo descrito por historiadores como Morales (2019), surgiendo a finales del siglo XIX en Ecuador como una mezcla ornamental de influencias europeas adaptadas al contexto local (Reyes, 2021). La fachada del inmueble combina elementos neoclásicos y neorrenacentistas, creando una composición ecléctica típica de la época. Esta tendencia respondió al deseo de las élites por vincularse a los estilos internacionales, como explica Torres (2020). No obstante, su materialización se alejó de las formas puras al incorporar técnicas y diseños vernáculos (Navarrete, 2015). El conjunto de los elementos históricos refleja la formación europea pero también el ingenio del maestro de obra local, cuyo legado es fundamental en el paisaje urbano (Robalino, 2022).

La fachada presenta un ritmo mediante los vanos de 1 y 2 elementos en respecto a la vía Presidente Borrero hasta llegar a la esquina, y en la calle Vega Muñoz los vanos se ordenan en grupos verticales de 2, 3 y 4 elementos, esto se debe a que no se presentan con la misma medida en ambas fachadas (Figura 26). Debido a esta diferencia, los balcones se presentan sin un orden claro, pero es necesario entender cómo se encuentra establecida su distribución interior. El acceso se encuentra jerarquizado, enmarcado en la planta baja por una puerta doble de madera con arco; en segunda planta con un balcón, en este mismo espacio se coloca la buhardilla reforzando esta condición (Figura 25).



**Figura 25:** Elevación frontal actual del inmueble.

**Fuente y elaboración:** Propia.

Los niveles no son similares, el nivel A1 se encuentra con ventanas e ingresos rectangulares tipo lanford, a excepción del ingreso principal, siguiendo el orden sucesivo de ventana y luego puerta, pero por una modificación que se desconoce, la primera ventana de la calle Presidente Borrero se transformó en puerta evidenciándose en la forma en la que desaparecen el marco y su simetría respecto a su contraparte en la fachada lateral. A su vez en el nivel A2, se sigue un orden similar del nivel A1, agregando balcones hacia la calle Presidente Borrero, mientras que

este orden se rompe en la calle Vega Muñoz, ya que existen 3 ventanales y solo un balcón en la vertical 4.

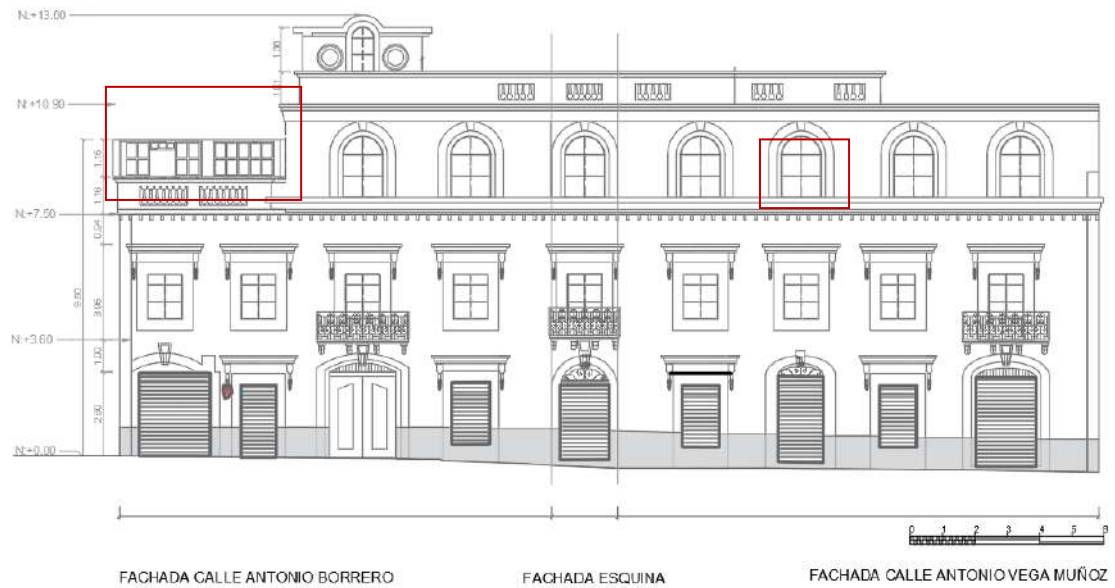
En el alzado frontal de la fachada sobre la calle Presidente Borrero, en la zona lateral correspondiente al nivel A3, existe un espacio abierto sin construir que rompe la simetría y el ritmo de vanos del resto de la fachada. Este espacio abierto actúa como un patio interior inconcluso (Figura 27).



**Figura 26:** Composición básica de las fachadas frontales.

**Fuente y elaboración:** Propia.

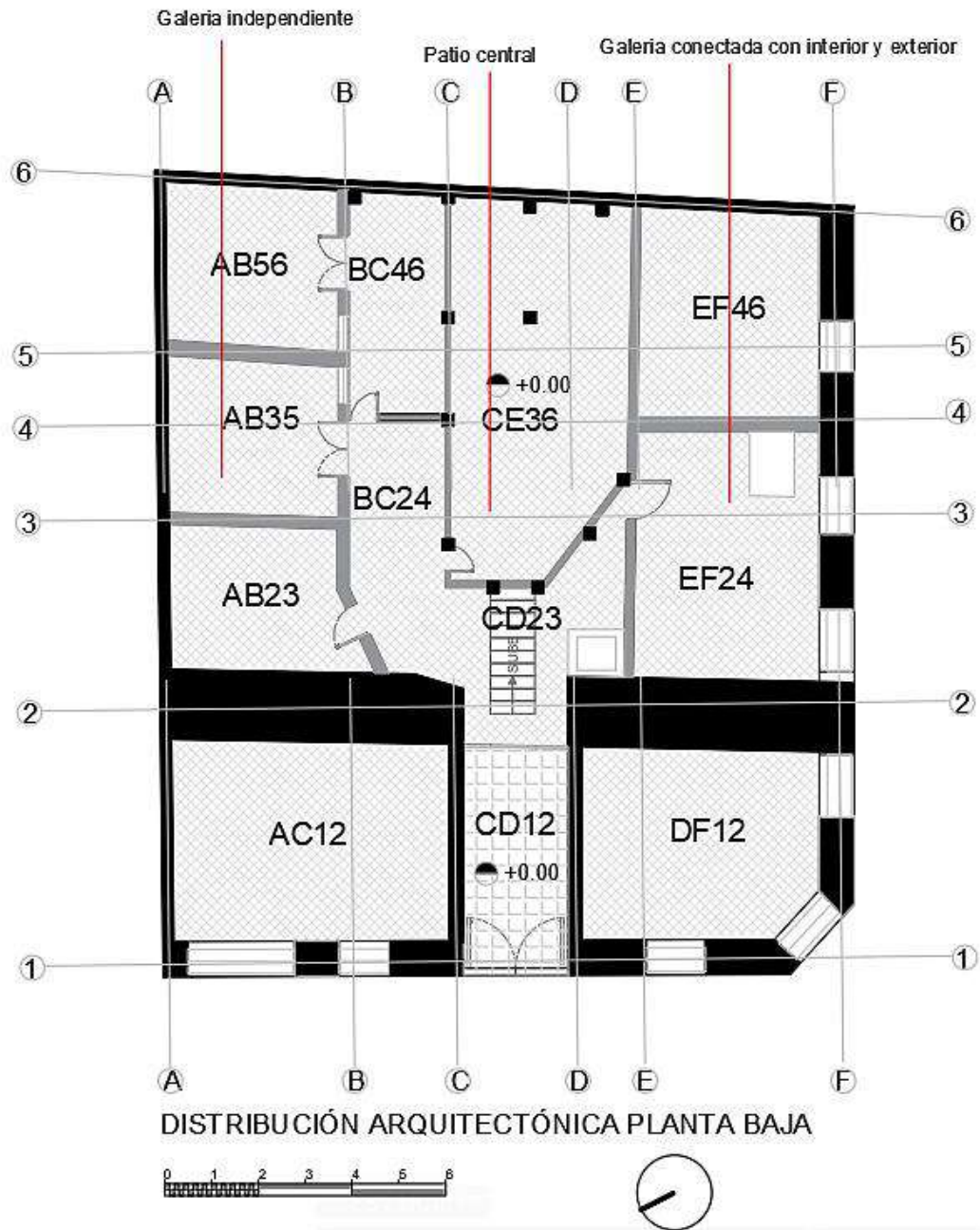
Además, en este nivel A3 existe un friso continuo que recorre la fachada por encima de las ventanas. Los vanos de las ventanas tienen un arco y mantienen el mismo ritmo y alineación de los niveles inferiores A1 y A2, con excepción de las ventanas ubicadas en el extremo norte del alzado frontal sobre la calle Vega Muñoz, las cuales no respetan la alineación de los niveles inferiores (Figura 26).



**Figura 27:** Composición de fachada inconclusa.

**Fuente y elaboración:** Propia.

La edificación en términos espaciales se presenta de forma regular, con dos galerías hacia la calle Presidente Borrero y una hacia la calle Vega Muñoz AC12 y DF12, las cuales están separadas del resto de la edificación por muros de adobe, dejándolos de forma independiente (Figura 28). El ingreso al patio interior por CD12, se realiza por un pasillo que se interrumpe por una escalera en T en CD23; se pueden llegar a distinguir diferentes cambios en diferentes periodos, además no se distinguen qué usos tenían los espacios AB23, AB35 y AB56 (Figura 28).



**Figura 28:** Planta Baja actual.

**Fuente y elaboración:** Propia.

La circulación vertical se encuentra dispersa, la primera planta se conecta con la primera planta alta mediante una escalera en T que se reconoce como un elemento adicional a la edificación original, debido a que cortar la circulación directa por el pasillo de ingreso al patio central. La escalera que conecta la primera planta alta con una escalera hacia la segunda planta en Sur que colocó posteriormente, ya que por su disposición se tapa una ventana mediante un muro. La escalera que conecta la segunda planta alta con la buhardilla desapareció, y en su lugar, se encuentran unas escaleras de metal. Los sistemas constructivos y materiales son diferentes en cada espacio, evidenciando muchas etapas de intervenciones. Las vigas de madera talladas se extienden hacia

un cumbrero hacia el patio interior con canales metálicos (Figura 29). Existen pilares de madera enlazadas con pasamanos hechos de madera que ayudan a sostener la estructura (Figura 30).



**Figura 29:** Mamparas de madera interior.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 30:** Estructura de madera cubierta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

Existe una cubierta metálica que cubre parte del pasillo de la tercera planta alta y estructura transparente cubriendo el pozo de luz (Figura 31). El suelo de la Segunda Planta alta está conformado por vigas y tirantes de madera, pero evidenciándose que necesitan refuerzos estructurales de madera (Figura 32).



**Figura 31:** Estructura metálica de cubierta.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 32:** Estructura de madera piso.

**Fuente y elaboración:** Propia.

Debido al desplome de la estructura del piso de la segunda planta alta queda poca evidencia del cielo raso limitándose a visualizarse tiras de madera pintada en un patrón cuadrícula (Figura 34). La estructura que da soporte es principalmente de muros portantes de adobe combinada con ladrillo (Figura 33).



**Figura 34:** Cielo raso de tiras de madera con pintura.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 33:** Estructura de adobe en conjunto con estructura de madera.

**Fuente y elaboración:** Propia.

## **2.3 Diagnóstico**

La edificación presenta una construcción mixta que integra técnicas tradicionales con materiales modernos debido a fallas estructurales (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales 2023). La estructura alterna ladrillo con adobe dependiendo el espacio. Los dinteles en puertas y ventanas son de madera y aluminio. Los entrepisos son de tiras y vigas de madera. La cubierta inclinada está conformada por una estructura de pares de madera, sobre la cual se apoya un recubrimiento de teja cerámica tradicional, material típico de edificaciones vernáculas. En los acabados interiores destacan que sus ventanales son de madera, la estructura del suelo es de duela y la baldosa según el ambiente. También hay diversos recubrimientos de revoque de barro en paredes. El inmueble cuenta con servicios básicos esenciales como alcantarillado, electricidad y agua potabilizada, descubiertas y con fallos en los aislamientos. En general, la edificación exhibe una combinación de técnicas tradicionales y materiales introducidos, reflejando su evolución histórica.

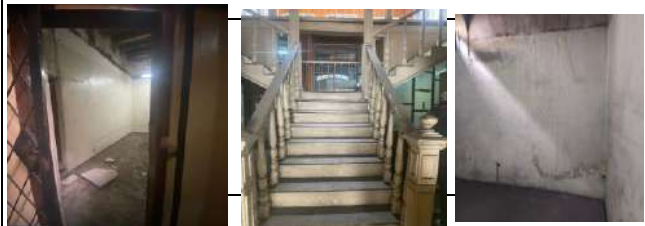
Tras una contextualización general, el estudio de cada nivel del inmueble patrimonial se realiza a través de la observación in situ y el diligenciamiento de fichas técnicas.

### **2.3.1 Planta Baja**

Los 249.46m<sup>2</sup> de planta baja cuentan con: 2 salas hacia la calle Presidente Borrero, y otras 2, respecto a la calle Vega Muñoz, de las cuales el AC12, DF12 y EF46 son de uso privado por lo que no conectan directamente al interior de la edificación. Cuenta con estructuras de madera que dividen el interior generando un elemento central en el espacio CE36, que distribuye la circulación. Para llegar a este espacio se accede por la calle Presidente Borrero, que es interrumpida por una escalera en hacia la primera planta alta en CD23, la escalera es de madera, la cual se encuentra desgastada por falta de mantenimiento y exceso de humedad. Dicha escalera ocupa el gran parte del pasillo.

A su vez, en las Fichas Técnicas 1 y 2 se puede revisar los detalles sobre materialidad y estructura. Este nivel está conformado por muros portantes con morteros de cal y arena, y en su interior mampostería de ladrillo, conforman la fachada. Estos muros tienen un espesor variable, con un promedio de sección de 0.75m, en el interior cuenta con muros estructurales de adobe de sección de 1.77m de espesor, y para las adecuaciones de los elementos añadidos en el interior existen columnas de madera de 30cm de diámetro aproximadamente. Evidencia lesiones antropogénicas en varios puntos debido al abandono, falta de ventilación e iluminación natural que también ha generado desgaste. En los muros interiores se observan con apertura en los vanos, junto con el desprendimiento de revoque y pintura.

**Tabla 6:** Ficha técnica 1: Diagnóstico de materiales de planta baja.

Ficha Técnica 1		Materiales																
Diagnóstico de planta baja																		
Elementos		1=Piedra	1=Adobe y Ladrillo	1=Madera	1=Acero 2=Aluminio	1= Teja 2=Tejuelo	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tela	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2= Yeso 3= B.L.U.	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC; OTROS
Estructura	Cimentación	1																
	Muros/Paredes/ Tabiques		1															
	columnas/pilares			1														
	Vigas			1														
	Losas/entrepisos			1														
Cubiertas	Techos/Bóvedas/ Cupulas		1	1		1			1									
Fachadas	revestimientos													1	1			
	Puertas			1														
	Ventanas				2			1										
	Balcones			1	1								1					
	Portadas																	
	Zócalos		1												1			
	Herrajes				1													
	Decoración																	
	Remates									2				1			1	
Acabados en interiores	Pisos			1							2			2				
	Cielo Rasos																	
	Puertas/Ventanas/ Mamparas			1	2					2								
	Barandilla			1	1													
	Revestimientos verticales									2				1	1			
	Decoración																1	
	Mobiliario																	
Otros espacios y elementos	patios/Caminerías											1		1				
	Terrazas/Azoteas											2						
	Cerramientos																	
	Galerías/corredores										2			1	1			
	Zaguán										2	1		1	1			
Escaleras	interiores			1														
Instalaciones	Eléctricas									3								
	Sanitarias									3								
<p>La materialidad de las paredes está constituida por adobe y ladrillo, con revestimiento a base de cal y arena. En el ingreso hay presencia de pintura mural. Los pisos originalmente eran de adoquín, que se encuentra actualmente recubierto por alfombras en su mayoría desprendidas debido al uso y deterioro. Las escaleras y columnas estructurales son de madera, pero presentan un estado deteriorado con afectaciones por humedad. El análisis detallado de su estado se encuentra en la tabla de patologías. Los cielos rasos tienen materialidades diversas como zinc, estuco, carrizo y latón. Algunos sectores cercanos a las escaleras tienen cielo raso de madera.</p>																		
		AB23			CD23			AC12										

Fuente y Elaboración: Propia.

**Tabla 7:** Ficha técnica 2: Diagnóstico de lesiones patológicas de planta baja.

Ficha Técnica 2		Diagnóstico de planta baja															
Elementos		Patologías															
		L: Leves; M: Medias y A: Altas															
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Flejados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollin
Estructura	Cimentación																
	Muros/Paredes/Tabiques						A	A			A	A	A	A			
	columnas/pilares																
	Vigas					A											
	Losas/entrepisos		A			A	A							A			L
Cubiertas	Techos/Bóvedas/cupulas		A		M				A								
Fachadas	revestimientos						A		M	M							L
	Puertas																L
	Ventanas																L
	Balcones						A										L
	Portadas																L
	Zócalos			A			M										L
	Herrajes																
	Decoración																
Remates																	L
Acabados en interiores	Pisos		A								A	A	A	A			
	Cielo Rasos																L
	Puertas/Ventanas/Mamparas			A				A									L
	Barandilla																
	Revestimientos verticales						M			M		A					L
	Decoración																
Otros espacios y elementos	Mobiliario																
	patios/Camineras																
	Terrazas/Azoteas																
	Cerramientos																
	Galerías/corredores				A												
Zaguán																	
Escaleras	interiores					M											L
Instalaciones	Eléctricas											M	M				L
	Sanitarias											M	M		M		L
		<p>La estructura base de adobe no presenta afectaciones que se evidencien con asentamientos y desplomes en AC12 y AB23, mientras que los acabados y revestimientos se presentan con agrietamientos generando depósitos en todo el nivel, la existencia de humedad ha generado que las paredes tengan manchas en AB23, AB35, AB56 Y EF24; el desprendimiento de madera del suelo en AB23Y y AB56. se evidencia deformación en las columnas y escaleras de madera por sobrepeso en BC24, BC46, CD23 y CE36.</p>															

Fuente y Elaboración: Propia.

### **2.3.2 Primera Planta Alta**

Al igual que en planta baja, las paredes interiores se conforman de múltiples materiales, los muros portantes son de adobe que miden 1.13m de ancho, y en los pasillos se identifican divisiones de espacios mediante tiras de madera cubiertas por láminas similares a plywood, pintadas y ancladas a las paredes preexistentes, mientras que las paredes exteriores son de morteros de cal y arena, junto con ladrillo, su sección varía pero se aproxima a 0.75m de ancho, como se puede observar en las Ficha Técnica 3 y Ficha Técnica 4.


Las escaleras que suben desde la planta baja cuentan con pasamanos de madera en mal estado por falta de mantenimiento. Por otro lado, las escaleras que conectan con la segunda planta alta se ubican hacia el sur de la edificación, dando a la calle Vega Muñoz. Para emplazar dichas escaleras se construyó un muro de bloque de cemento que tapa una ventana existente.

La primera planta alta posee 7 espacios cuyo uso original se desconoce. Se han identificado conexiones de agua potable en estos ambientes, lo que ha provocado la aparición de hongos y humedad, sugiriendo que pudieron ser utilizados como áreas húmedas como consultorios u otros servicios sanitarios. En el espacio BE35 se encuentra una losa de entepiso de madera ubicada en el centro, cubriendo la entrada de ventilación e iluminación hacia la planta baja. Esta losa cuenta además con dos tragaluces de 0.3x0.6m y tabiques de madera de diseño distinto a los existentes en el mismo nivel.


**Tabla 8:** Ficha Técnica 3: Diagnóstico de materiales de primera planta alta.

Ficha Técnica 3		Diagnóstico de primera planta alta																
Elementos		Materiales																
		1=Piedra	1=Adobe y Ladrillo	1=Madera	1=Acero 2=Aluminio	1= Teja 2=Tejuelo	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tela	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquin 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
Estructura	Muros/Paredes/Tabiques		1															
	columnas/pilares			1														
	Vigas			1														
	Arcos																	
	Losas/entrepisos			1														
Fachadas	revestimientos												1	1				
	Puertas			1														
	Ventanas				2		1											
	Balcones			1	1							1						
	Portadas																	
	Zócalos		1												1			
	Herrajes				1													
	Decoración																	
	Remates									2				1			1	
Acabados en interiores	Pisos			1														
	Cielo Rasos																	
	Puertas/Ventanas/Mamparas			1	2				2									
	Barandilla			1	1													
	Revestimientos verticales								2				1	1				
	Decoración																1	
	Mobiliario																	
Otros espacios y elementos	Terrazas/Azoteas			1							2							
	Galerías/corredores			1									1	1				
	Zaguán			1							1		1	1				
Escaleras	interiores			1														
Instalaciones	Eléctricas									3								
	Sanitarias									3								


La materialidad es parecida a la de planta baja tal como las paredes está constituida por adobe, ladrillo y madera, con un revestimiento a base de cal y arena. Los pisos son de tiras de madera que se encuentran desprendidas y corroídas debido al uso y humedad. Las escaleras y columnas estructurales son de madera, pero presentan un estado deteriorado con afectaciones por humedad y hollín. El análisis detallado de su estado se encuentra en la tabla de patologías. Los cielos rasos tienen materialidades diversas como zinc, estuco, carrizo y latón. Las ventanas tienen marcos de madera en el interior y en el exterior son de aluminio con cristal transparente, además, las puertas y pasamanos que son de madera.



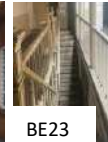
EF46



BC12



BE35



BE23

Fuente y Elaboración: propia.

**Tabla 9:** Ficha Técnica 4: Diagnóstico patológico de primera planta alta.

Ficha Técnica 4		Diagnóstico de primera planta alta																
Elementos		Patologías																
		L: Leves; M: Medias y A: Altas																
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Fleijados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín	1=ABC; OTROS
Estructura	Muros/Paredes/Tabiques					A	A			A	A	L	L					
	columnas/pilares																	
	Vigas					A												
	Arcos	M		M	M	M								M		L		
Fachadas	Losas/entrepisos		A			M	A						L			L		
	revestimientos						M		M	M							L	
	Puertas																L	
	Ventanas																L	
	Balcones						A										L	
	Portadas																L	
	Zócalos			A			M										L	
	Herrajes																	
	Decoración																	
	Remates																	L
Acabados en interiores	Pisos		A							A	A	L	L					
	Cielo Rasos																L	
	Puertas/Ventanas/Mamparas			M				A									L	
	Barandilla																	
	Revestimientos verticales						M			M	A						L	
	Decoración																	
Otros espacios y elementos	Mobiliario																	
	Terrazas/Azoteas																	
	Galerías/corredores			M														
Escaleras	Zaguán																	
	interiores						L										L	
Instalaciones	Eléctricas											M	M				L	
	Sanitarias											M	M		A		L	

<p><b>Codificación espacios interiores</b>          Consultado: AB12, BD12, DF12          Páño central BE35          Pasadizo AB36          Corredor BE23, BE56          Gradas BE23, EF23          Sin definir AB35, EF45, EF34, AB23</p> <p>DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA PRIMERA PLANTA ALTA</p>	<p>En los marcos hay eflorescencias por la humedad y daños climáticos, en la fachada tiene desprendimientos leves de material y ennegrecimiento por lluvia y polvo. Los vanos de las ventanas se encuentran desgastados. La estructura madera de los balcones se encuentra con grietas y rajaduras al encontrarse a la intemperie y sin cuidados. Los muros interiores han perdido enlucido presentando depósitos en AB12, BD12 y DF12. Los pisos y espacios BE35, AB35 y AB56 se encuentran humedecidos por encontrarse a la intemperie debido a el patio central no cuenta con acumulación de humedad. El espacio AB12, BC12 y DF12 se encuentran con estructuras de madera adicionales debido al desplome del piso superior además de afectaciones en el piso de estos mismos espacios. La falta de mantenimiento se presencia en toda la edificación.</p>
---	---

Fuente y Elaboración: Propia.

### **2.3.3 Segunda planta alta**

Los materiales y dimensiones de elementos son variables dependiendo el espacio, los muros portantes de adobe se reducen respecto a los de la primera planta alta a 0.77m de ancho, mientras que las paredes del exterior son de morteros de cal, arena y ladrillo, en la que varía con una sección media de 0.60m de ancho, en B35 las paredes son de contrachapado de madera de 0.10m de ancho, que se anclan en BE3 y BE4 a las columnas de madera de 0.3m de diámetro.

Las escaleras que llegan de la primera planta alta son distintas a las de los niveles inferiores, debido a que, por estar colocadas en un lugar inadecuado al subir EF23, la altura para cruzar causaría daños a las personas; mientras que la escalera que conecta con la buhardilla no se conoce la razón de su retiro C1, siendo remplazada por escaleras metálicas de caracol.


En esta planta existen desplomes debido a las afecciones en la cubierta por lo que se han inutilizados los espacios ubicados en el lado Oeste, esto se puede observar en las Ficha Técnica 5 y Ficha Técnica 6. Originalmente la edificación contaba con 5 espacios internos; dos de ellos se combinaron en un solo espacio debido a que la pared que los dividía fue retirada, uno se desplomó al perder el suelo y los 3 restantes se mantienen en condiciones relativamente estables. Estos últimos espacios conservan ventilación e iluminación natural mediante una abertura central de la estructura de madera y policarbonato existente.

**Tabla 10:** Ficha Técnica 5: Diagnóstico de materiales de segunda planta alta.


Ficha Técnica 5		Materiales																
Diagnóstico de segunda planta alta		1=Piedra	1=Adobe y Ladrillo	1=Madera	1=Acero 2=Aluminio	1= Teja 2=Tejuelo	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tela	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1= Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
Estructura	Muros/Paredes/Tabiques		1															
	columnas/pilares			1														
	Vigas			1														
	Arcos		1															
Fachadas	Losas/entrepisos			1														
	Revestimientos													1	1			
	Puertas			1														
	Ventanas				2		1											
	Balcones			1	1								1					
	Portadas																	
	Zócalos		1												1			
	Herrajes				1													
	Decoración																	
	Remates									2				1			1	
Acabados en interiores	Pisos			1						2			2					
	Cielo Rasos																	
	Puertas/Ventanas/Mamparas			1	2				2									
	Barandilla			1	1													
	Revestimientos verticales								2				1	1				
	Decoración																1	
Otros espacios y elementos	Mobiliario																	
	patios/Caminerías											1	1					
	Terrazas/Azoteas											2						
	Cerramientos																	
	Galerías/corredores										2			1	1			
Escaleras	Zaguán										2	1		1	1			
	interiores			1														
Instalaciones	Eléctricas									3								
	Sanitarias									3								


La materialidad es parecida a las plantas inferiores tal como las paredes está constituida por adobe, ladrillo y madera, con un revestimiento a base de cal y arena. Los pisos son de tiras de madera que se encuentran desprendidas y corroídas debido al uso y humedad. Las escaleras y columnas estructurales son de madera, pero presentan un estado deteriorado con afectaciones por humedad y hollín. El análisis detallado de su estado se encuentra en la tabla de patologías. Los cielos rasos tienen materialidades diversas como zinc, estuco, carrizo y latón. Las ventanas tienen marcos de madera en el interior y en el exterior son de aluminio con cristal transparente, de igual manera las puertas y los pasamanos son de madera.




CF12



EF23



AB12



BE23

**Fuente y Elaboración:** propia.

**Tabla 11:** Ficha Técnica 6: Diagnóstico patológico de la segunda planta alta.

Ficha Técnica 6		Diagnóstico de segunda planta alta															
Elementos		Patologías															
		L: Leves; M: Medias y A: Altas															
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Flejados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín
Estructura	Muros/Paredes/Tabiques					A	A			A	A	A	A				
	columnas/pilares																
	Vigas				A												
	Losas/entrepisos		A		A	A							A			L	
Fachadas	revestimientos					A		M	M								L
	Puertas																L
	Ventanas																L
	Balcones					A											L
	Portadas																L
	Zócalos			A		M											L
	Herrajes																
	Decoración																
Acabados en interiores	Pisos		A							A	A	A	A				
	Cielo Rasos																L
	Puertas/Ventanas/Mamparas			A			A										L
	Barandilla																
	Revestimientos verticales						M		M		A						L
	Decoración																
	Mobiliario																
Otros espacios y elementos	patios/Caminerías																
	Terrazas/Azoteas																
	Cerramientos																
	Galerías/corredores			A													
	Zaguán																
Escaleras	interiores					M										L	
Instalaciones	Eléctricas											M	M				L
	Sanitarias											M	M		M		L

DIS TRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA SEGUNDA PLANTA ALTA

En los marcos hay eflorescencias por la humedad y daños climáticos, en la fachada tiene desprendimientos graves de material y ennegrecimiento por lluvia y polvo. Los vanos de las ventanas se encuentran curvadas por lo cual se colocan refuerzos de madera para evitar su completo desplome en BD12 y CF12. Los muros interiores han perdido enlucido presentan hongos por la exposición a la intemperie. Los pisos y espacios se encuentran humedecidos por encontrarse a la intemperie debido al desplome de la terraza. En el espacio AB12 se desploma la estructura del piso por lo que no se encuentra disponible siendo propenso a afectar otra parte de la estructura.


Fuente y Elaboración: propia.

### **2.3.4 Buhardilla y Cubierta**

Los 14.58m<sup>2</sup> de la buhardilla no cuenta con ningún elemento en su interior, sus paredes perimetrales son de ladrillo con revoque de cal y pintura; las ventanas son cuadriculadas con marco de madera.


La planta de cubierta es una estructura de teja, madera y carrizo. Se encuentra ordenada de tal manera que genera limatesas y limahoyas tiene los canales ocultos tras las cornisas como sistema de evacuación de aguas lluvias. Sin embargo, esta decisión constructiva supone un problema, ya que requieren de mantenimiento continuo para evitar las filtraciones no deseadas como se indica en las Ficha Técnica 5 y Ficha Técnica 6. Junto a esto se observa ménsulas decorativas ennegrecidas en la cornisa esto debido a que, las precipitaciones de agua, polvo y efectos climáticos.

**Tabla 12:** Ficha Técnica 7: Diagnóstico de materiales de cubierta.

Ficha Técnica 7		Diagnóstico cubierta y buhardilla																
Elementos		Materiales																
		1=Piedra	1=Adobe y Ladrillo	1=Madera	1=Aceros 2=Aluminio	1=Teja 2=Tejuelo	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tela asfáltica	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
Estructuras	Muros/Paredes/Tabiques		1															
	columnas/pilares			1														
	Vigas			1														
	Losas/entrepisos			1														
Cubiertas	Techos/Bóvedas/cupulas		1	1		1		1										
Fachadas	revestimientos												1	1				
	Puertas			1														
	Ventanas				2		1											
	Balcones			1	1							1						
	Portadas																	
	Zócalos		1											1				
	Herrajes				1													
	Decoración																	
	Remates									2				1			1	
Acabados en interiores	Pisos			1							2		2					
	Cielo Rasos																	
	Puertas/Ventanas/Mamparas			1	2				2									
	Barandilla			1	1													
	Revestimientos verticales								2				1	1				
	Decoración																1	
	Mobiliario																	
Otros espacios y elementos	patios/Caminerías										1		1					
	Terrazas/Azoteas										2							
	Galerías/corredores									2			1	1				
	Zaguán									2	1		1	1				
Escaleras	interiores			1														
<p>La cubierta se observa constituida por pares de madera como soporte principal, con un entramado de tiras de madera transversales, sobre este entramado se apoya una capa de carrizo principal, recubrimiento con carrizo y teja empotrada los muros de adobe.</p>																		

Fuente y Elaboración: propia.

**Tabla 13:** Ficha Técnica 8: Diagnóstico patológico de cubierta.

Ficha Técnica 8		Diagnóstico cubierta y buhardilla																
Elementos		Patologías																
		L: Leves; M: Medias y A: Altas																
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Fleijados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín	1=ABC; OTROS
Estructura	Muros/Paredes/Tabiques						A	A			A	A	A	A				
	columnas/pilares																	
	Vigas					A												
	Losas/entrepisos		A			A	A						A				L	
Cubiertas	Techos/Bóvedas/Cupulas	A	A	A	A	A	A	A									A	
Fachadas	revestimientos						A		M	M								L
	Puertas																	L
	Ventanas																	L
	Balcones						A											L
	Portadas																	L
	Zócalos			A			M											L
	Herrajes																	
	Decoración																	
Acabados en interiores	Remates																	L
	Pisos		A									A	A	A	A			
	Cielo Rasos																	L
	Puertas/Ventanas/Mamparas			A				A										L
	Barandilla																	
	Revestimientos verticales							M			M		A					L
	Decoración																	
Otros espacios y elementos	Mobiliario																	
	Patios/Camineras																	
	Terrazas/Azoteas																	
	Galerías/corredores			A														
Escaleras	Zaguán																	
	interiores					A			A							A	A	
 <p>DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA BUHARDILLA Y CUBIERTA</p>		<p>Por falta de limpieza los canales de recolección de agua lluvia, la acumulación e ingreso de agua a la estructura de la cubierta ha producido goteras y desprendimiento de material, generando hundimiento de la cubierta del lado Sur de la edificación.</p>																

Fuente y Elaboración: propia.

### **3. CAPÍTULO III: CRITERIOS DE DISEÑO ARQUITECTÓNICO**

El capítulo se enfoca en la intervención de rehabilitación arquitectónica, abordando aspectos como la liberación de elementos no patrimoniales, la recuperación de elementos compositivos, la organización de espacios interiores, la incorporación de elementos faltantes y los cambios realizados en la estructura. Además, se profundiza en la relación con la normativa internacional en materia de conservación del patrimonio, considerando enfoques integrales y la teoría crítica para distinguir entre valores formales/artísticos y documentales/históricos.

La propuesta de rehabilitación para el edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública respecto a normativa internacional en materia de conservación del patrimonio ha evolucionado desde principios puristas como la Carta de Venecia (1964), hasta enfoques integrales como la Recomendación de Paisajes Urbanos Históricos de la UNESCO (2011), ya que se profundiza en la intervención basada los valores formales/artísticos y documentales/históricos que posee el bien, junto al concepto de paisaje urbano histórico que impulsa la conservación integral de la identidad única de las ciudades históricas. Documentos clave como la Carta de Ámsterdam (1975) y los Principios de La Valeta (2011) proveen una guía específica para intervenciones arquitectónicas respetuosas de la integridad histórica.

Ecuador cuenta con un marco legal sólido para la conservación con base en la Ley Orgánica de Cultura (2016) y las regulaciones técnicas en la Norma Ecuatoriana de la Construcción (2015), Las cartas y documentos internacionales sobre conservación del patrimonio establecen pautas y requerimientos técnicos para garantizar intervenciones de calidad en edificaciones patrimoniales; esto en concordancia con estándares internacionales sobre la materia. Las cartas y documentos internacionales sobre conservación del patrimonio regulan detalladamente los procesos de restauración y rehabilitación, definiendo metodologías y buenas prácticas para respetar los valores históricos y culturales. Además, resaltan la necesidad de emprender proyectos de rehabilitación articulados a las necesidades de uso contemporáneo.

El cantón Cuenca tiene normativas puntuales para la conservación de su Centro Histórico, como el Reglamento para el Uso del Color y Materiales en Edificaciones (2000) y la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales (2010) (Tejedor, 2021). La articulación entre estas normativas de diferentes niveles busca garantizar intervenciones técnicamente adecuadas y respetuosas del valor histórico y cultural del patrimonio edificado. Esta visión permite que los elementos y atributos identificados puedan ser aplicados en la rehabilitación del bien.

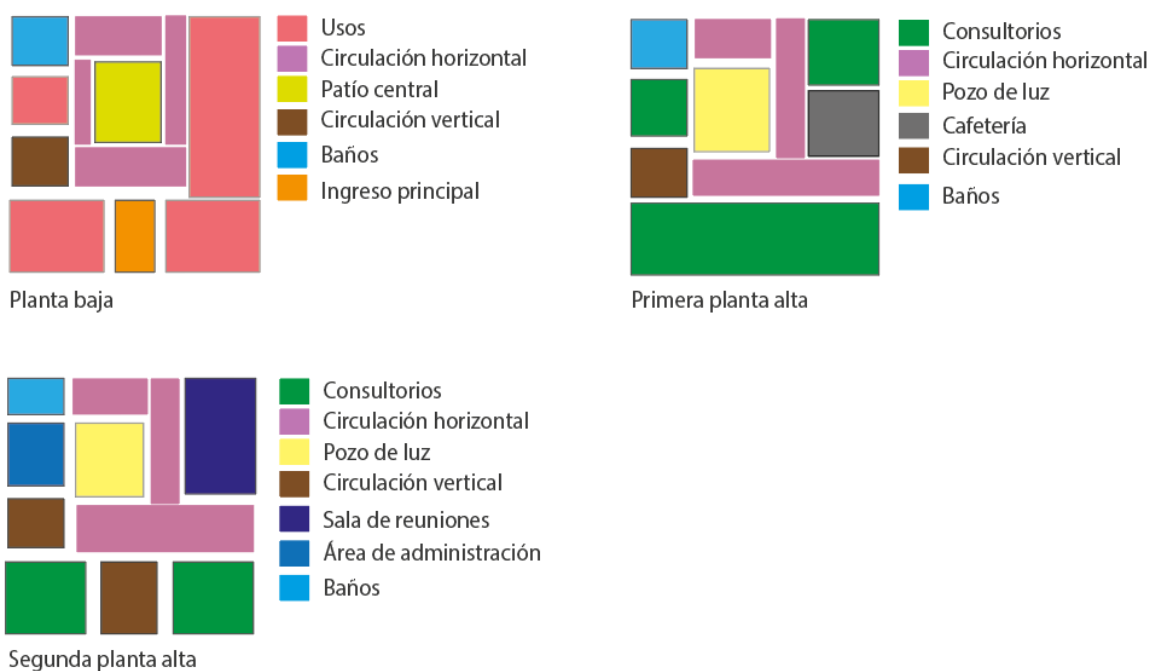
#### **3.1 Partido arquitectónico**

##### **a. Zonificación**

Se generaliza el uso comercial en la planta baja para que se entienda diferente de las plantas superiores de uso de centro de salud, generando ingresos de manera continua. De esta

manera, según los lineamientos de la ciudad de Cuenca concretamente en el centro histórico puede mantener en buen estado sus edificaciones patrimoniales (Sigüenza, 2023).

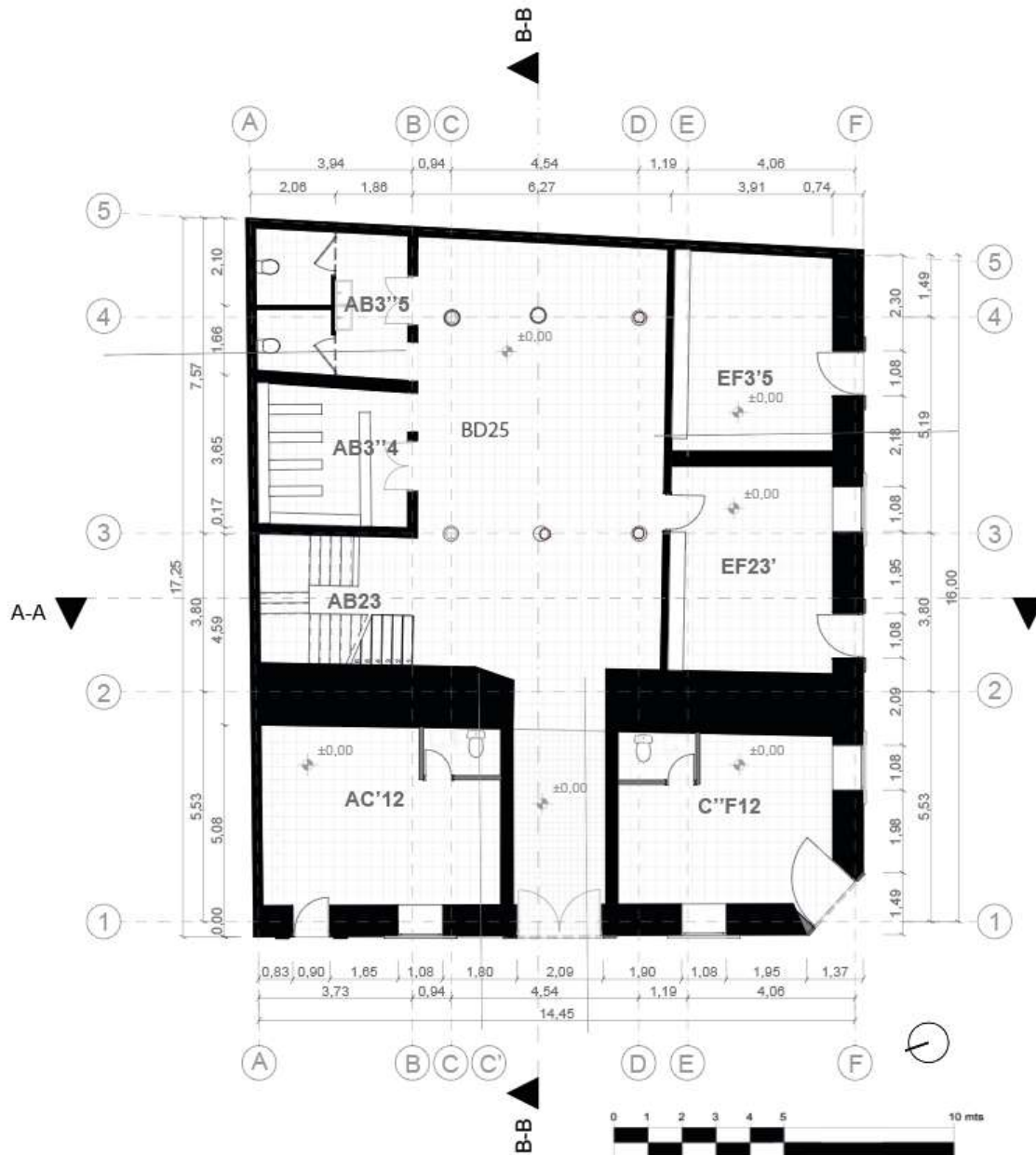
Para determinar los usos de los diferentes espacios se toma en cuenta la necesidad de generar comercio en planta baja y cumplir con las necesidades básicas para el funcionamiento de un centro de salud en la primera planta alta; bajo la premisa de que el espacio debe ser autosustentable para el propietario y ser de utilidad para la comunidad. Siendo el caso de encontrarse en el Centro histórico de la ciudad se debe tomando como base los usos anteriores de la edificación (Sigüenza, 2023).



**Figura 35:** Diagrama zonificación propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

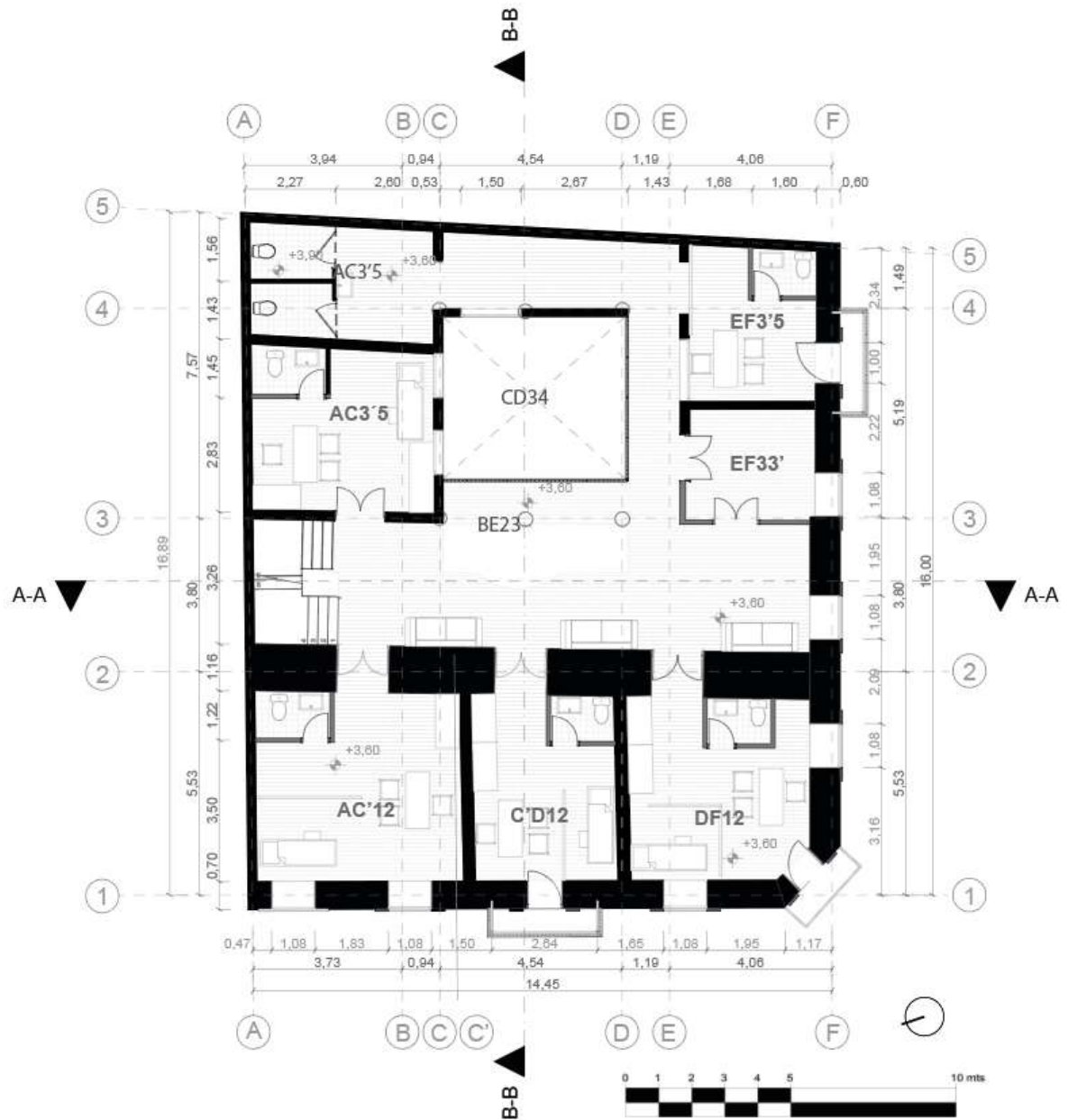
Para resolver las necesidades del espacio se plantea la división conceptual del proyecto, manteniendo en planta baja lo relacionado a comercio, colocando los espacios para Usos en los espacios (EF3'5, EF23', C''F12, AC'12, AB3''4) y área sanitaria (AB3''5) (Figura 36). En segunda planta alta se plantea áreas para un centro de salud según su anterior uso histórico, además de equipar para cada uno un área de aseo personal, sin afectar el espacio ya existente en el que ya se ubica evitando la intervención innecesaria en áreas que no lo requieren en los espacios (AC3'5, AC'12, C'D12, DF12, EF3'5), además de establecer un área de aseo general en el espacio (AC3'5) (Figura 37). Además, en la segunda planta alta se trabaja en recuperar los espacios que se plantearon en la intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023), se incorpora una sala de reuniones en el espacio EF35, y consultorios médicos en AC12 y DF12; un área de aseo en AB45 y un área de trabajo para administración en AB34 (Figura 38).



- Muros de adobe
- Muros de ladrillo

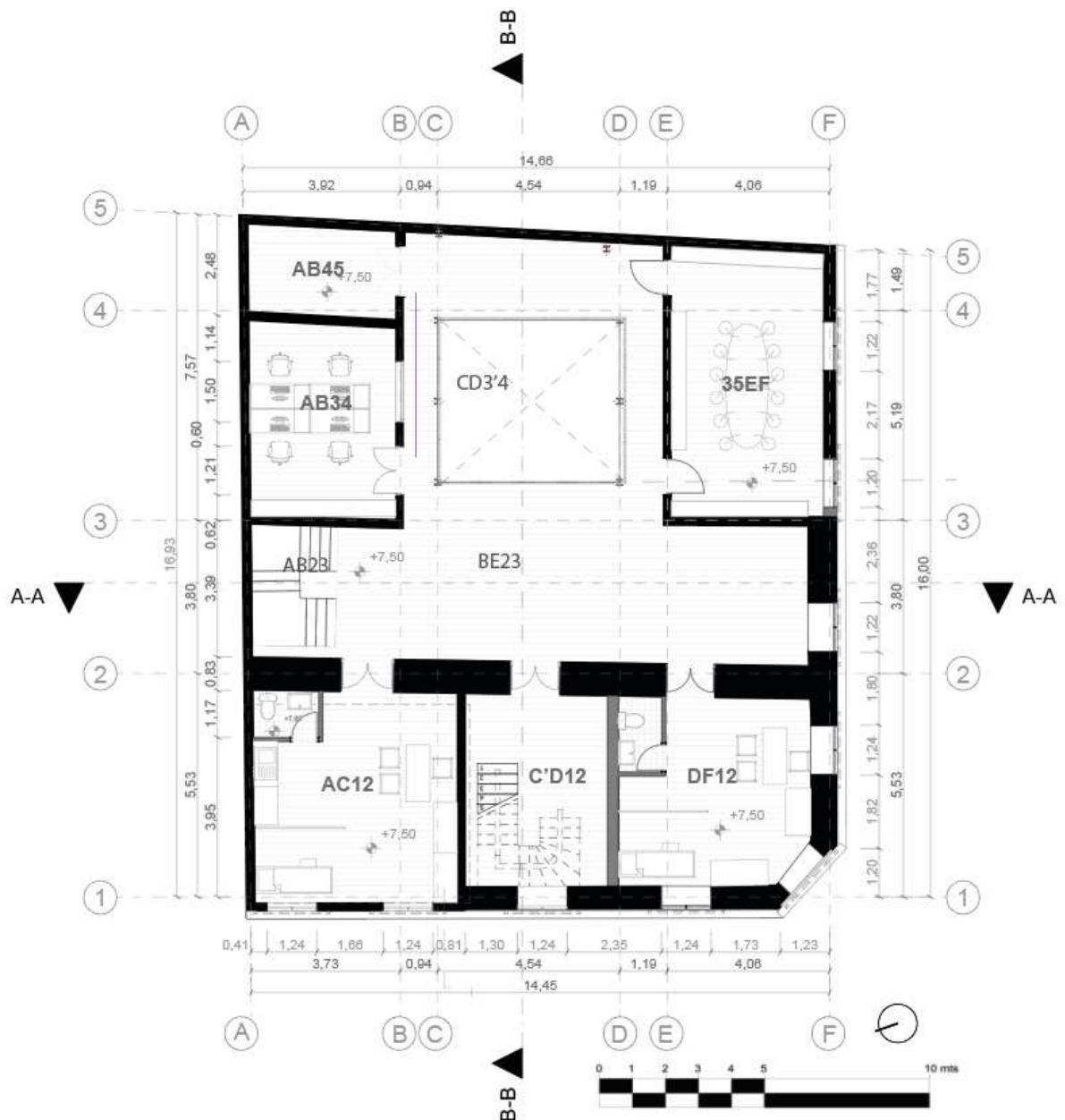
**Figura 36:** Planta baja propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 37:** Primera planta alta propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 38:** Segunda planta alta propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

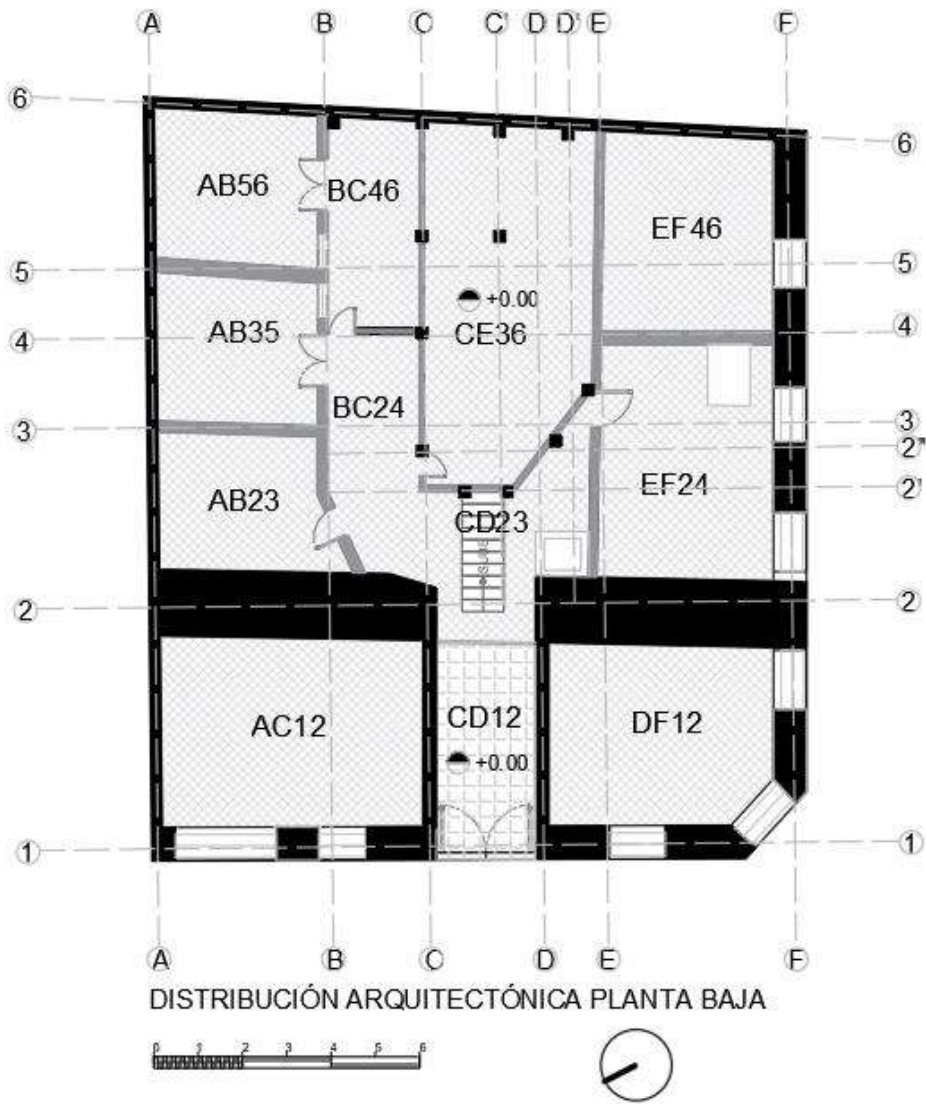
### 3.2 La liberación de elementos añadidos sin valores de trascendencia patrimonial.

En la rehabilitación arquitectónica, la liberación y eliminación de elementos sin valor para la edificación original es un aspecto fundamental. La liberación se aplica para llevar a cabo un vaciado de elementos de la edificación, es decir, eliminar todo aquel material o elemento que haya sido incorporado por intervenciones durante diferentes momentos de su historia (Delgado, 2019). Esta fase de liberación es crucial para eliminar agregados que destruyen la identidad original del edificio y de esta manera poder recuperar vestigios de estructuras anteriores como fachadas y muros

interiores (Nogales, 2000). Además, se destaca la importancia de la "reversibilidad" de los nuevos elementos incorporados (Ministerio de Cultura, 2011), lo que implica que deben poder removerse en el futuro sin dañar la estructura original (ICOMOS, 2003). La gestión de la intervención patrimonial se divide en tres etapas: liberación, consolidación e integración Delgado (2019). Durante la fase de liberación, se retiran escombros y se eliminan modificaciones posteriores a la construcción original (Nogales, 2000), lo que permite la reintegración del valor simbólico y cultural al edificio.

Esta fase es crucial para recuperar la integridad estructural y funcional del edificio. Como se puede observar en el caso de Centro Académico y Cultural (Nogales, 2000), llevando a cabo intervenciones destinadas a mejorar y reparar la edificación debido a problemas de humedad y estructurales, así como la eliminación de agregados que oscurecían la identidad original del edificio. Estas acciones buscan reintegrar el valor simbólico y cultural al edificio, y se dividen en etapas de liberación, consolidación e integración (Nogales, 2000).

Por lo mencionado, en planta baja se plantea el retiro de las escaleras centrales que interrumpían el paso al momento del ingreso en CD23(Figura 39), así como el de las estructuras de madera que se encuentran en el centro de la edificación junto con las columnas que les daban sustento a las mamparas y contrachapados de madera en los ejes (B6, C2'6, C'26) y en los espacios (DD'2'2,D'E34) (Figura 39), y la pared del lado Norte liberando el espacio B23 (Figura 39) el que se establece como un elemento diferente al resto de la edificación.



**Figura 39:** Distribución en planta baja actual.

**Fuente y elaboración:** Propia.



F1 Mampara de madera y recubrimiento de columnas



F2 Escaleras de madera planta baja

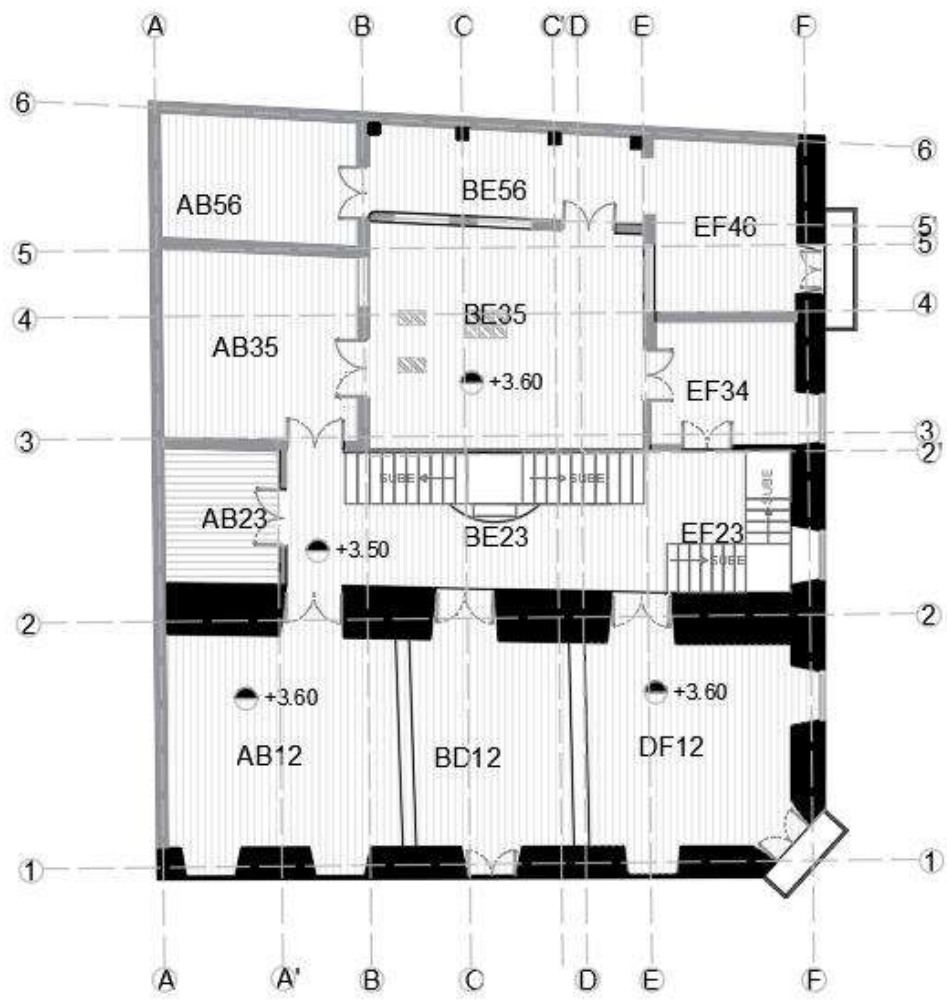


F3 Pared diagonal B23

**Figura 40:** Elementos a suprimir en intervención de planta baja.

**Fuente y elaboración:** Propia.

Se retiran las escaleras del lado Sur para permitir liberar la ventana además del muro que se encuentra obstruyendo dicha ventana en el eje (F22') (Figura 41). Se retira la mampara de madera del lado Este para liberar el pasillo en el espacio (BE56) (Figura 41). La estructura metálica Norte que se encuentra oxidada y supuesto uso de área de aseo.

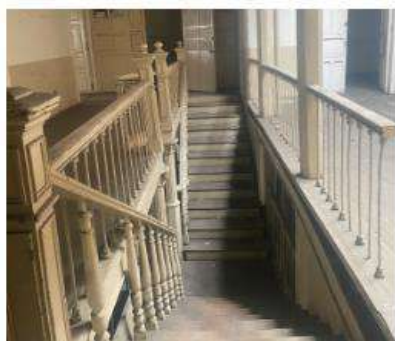


DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA PRIMERA PLANTA ALTA

 Muros de adobe  
 Muros de ladrillo

**Figura 41:** Distribución en primera planta alta actual.

**Fuente y elaboración:** Propia.



F4 Pasamanos deteriorados de madera planta alta

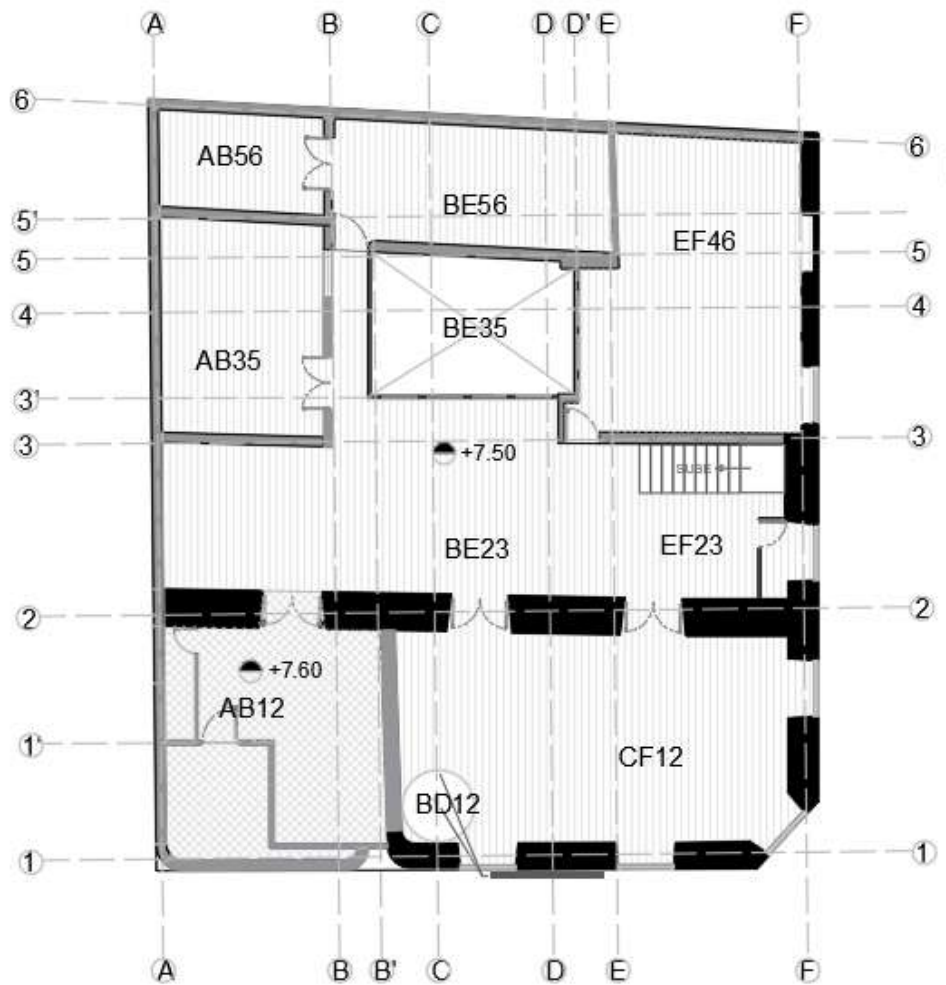


F5 Escaleras de madera y muro de bloques de cemento planta alta

**Figura 42.** Elementos a suprimir en intervención primera planta alta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

En la segunda planta alta se plantea retirar un área de la losa que funciona como patio que evita ingreso de luz a la planta baja en el espacio (BE35) (Figura 43), se retira la tabiquería de madera de los espacios (BE5 y D'35 ) (Figura 43), la cual fue colocada de manera distinta a lo planteado originalmente en la intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023). También se plantea renovar el ingreso de las escaleras del lado Sur junto con su estructura en el espacio (EF23) (Figura 43) al evidenciar que su ubicación limita el uso de una ventana con características originales por lo cual sustenta la colocación de las escaleras posterior a la construcción principal de la edificación, en el área del lado Noroeste se retira las paredes que dividían el ambiente para readecuarlo en el espacio (AB12) (Figura 43), ya que no se presentan según lo plantearon en la intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023). Además, se remueven las escaleras metálicas en caracol del lado Oeste en el espacio (C11') (Figura 43) ya que se encuentran en deterioro además de presentarse con materiales distintos a su entorno directo ni tampoco constar en lo plantearon en la intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023).



DISTRIBUCIÓN ARQUITECTÓNICA SEGUNDA PLANTA ALTA



**Figura 43.** Distribución en segunda planta alta actual.

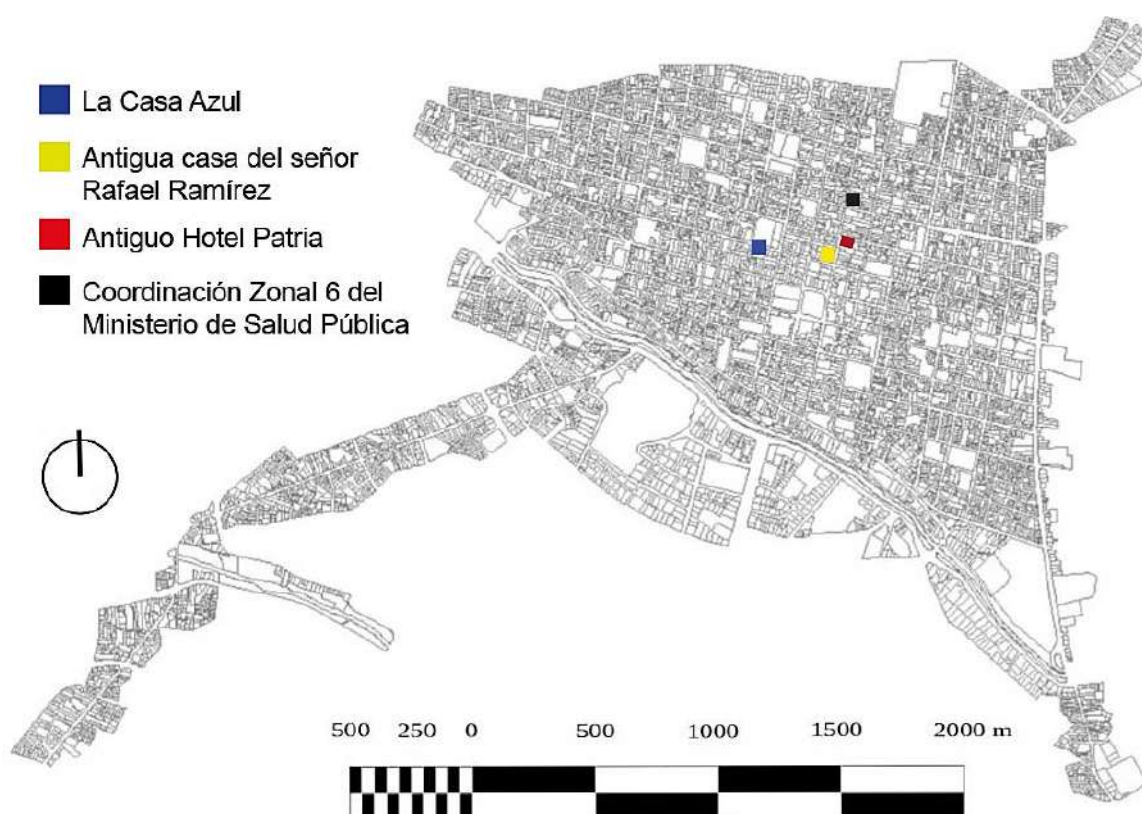
**Fuente y elaboración:** Propia.

### 3.3 Recuperación de elementos compositivos

Para el proyecto de rehabilitación se toma la revelación de articulaciones que ayudan a entender alteraciones a la composición original junto con los ejes compositivos según como se menciona en los Principios de La Valeta, (2011). Según la Ley Orgánica de Cultura (2016), se deben conservar atributos formales de valor por lo que, además por la Carta de Venecia (1964), se toma en cuenta la investigación histórica, además de la colocación de pintura, empaste, cielo raso y duelas de madera en las áreas determinadas.

### **a. Uso humano y negligencia**

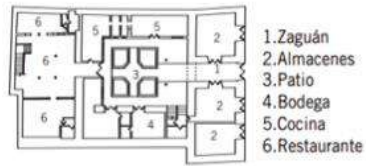
En cuanto a la recuperación de escaleras, según la observación de tipologías similares, se puede determinar que las escaleras suelen estar ubicadas en un espacio lateral respecto al hall de ingreso, como se revisa en casos como La Casa Azul (Figura 45), Antigua Casa del señor Rafael Ramírez (Figura 45), es decir, en el caso de edificaciones esquineras, se ubican al lado que se encuentre adosado, como se aprecia en el Antiguo Hotel Patria (Figura 45) (Municipalidad de Cuenca, 2007). Por lo tanto, se ha propuesto su reubicación en el espacio AB23 (Figura 46), mediante escaleras en forma de U, el cual fue liberado en la fase de eliminación de elementos físicos no patrimoniales, tanto en las dos primeras plantas inferiores.



**Figura 44.** Mapa de la ciudad de Cuenca con ubicación de referentes.

**Fuente y elaboración:** Propia.

C1\_ La Casa Azul



C2\_ Antigua casa del señor Rafael Ramírez

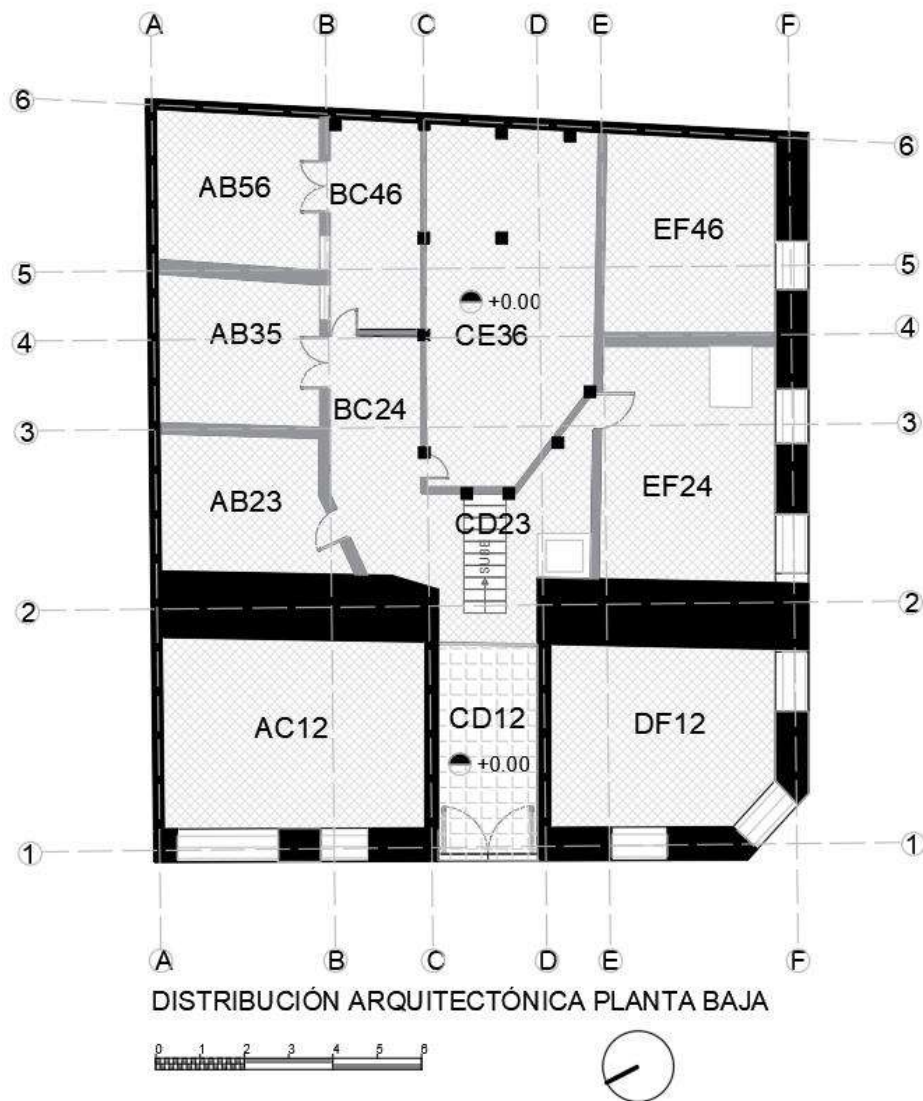


C3\_ Antiguo Hotel Patria



**Figura 45:** Referentes de ubicación de escaleras en edificaciones de Cuenca.

**Fuente:** Municipalidad de Cuenca (2007). Elaboración: Propia.

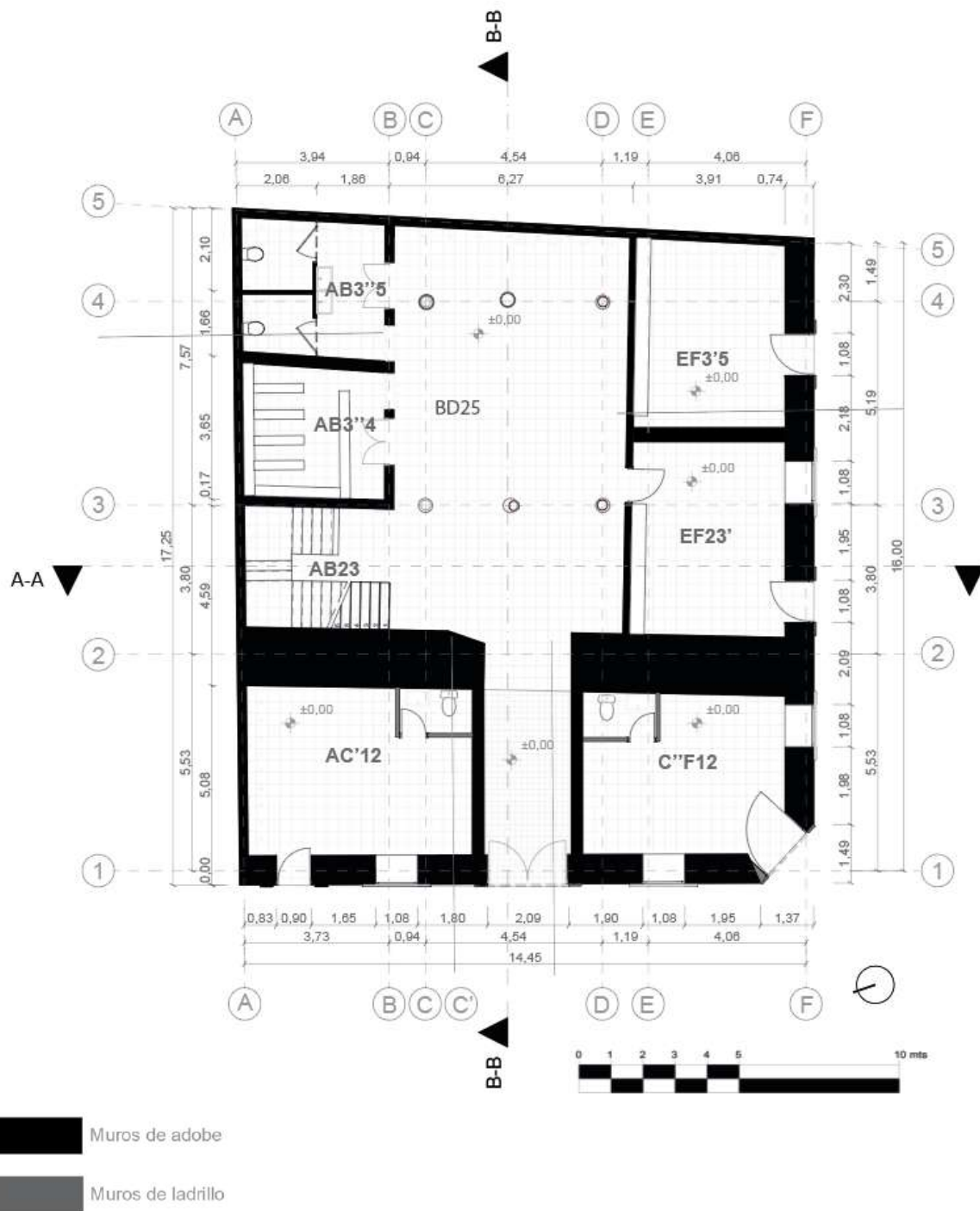


- Muros de adobe
- Muros de ladrillo

**Figura 46.** Distribución en Planta Baja actual.

**Fuente y Elaboración:** Propia.

La incorporación de un pozo de luz, mediante la identificación de guías en la intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2023), y la necesidad de luz natural y ventilación se propone retirar la losa de primera planta alta, junto a retirar los refuerzos tanto en columnas como vigas de madera de la planta baja, por una nueva estructura de madera que de seguridad a la estructura en el espacio CD4 (Figura 47). Además, la recolocación de escaleras en el espacio AB23 (Figura 47), por lo identificado anteriormente en el análisis de casas vermiculares cercanas en la ciudad de Cuenca.

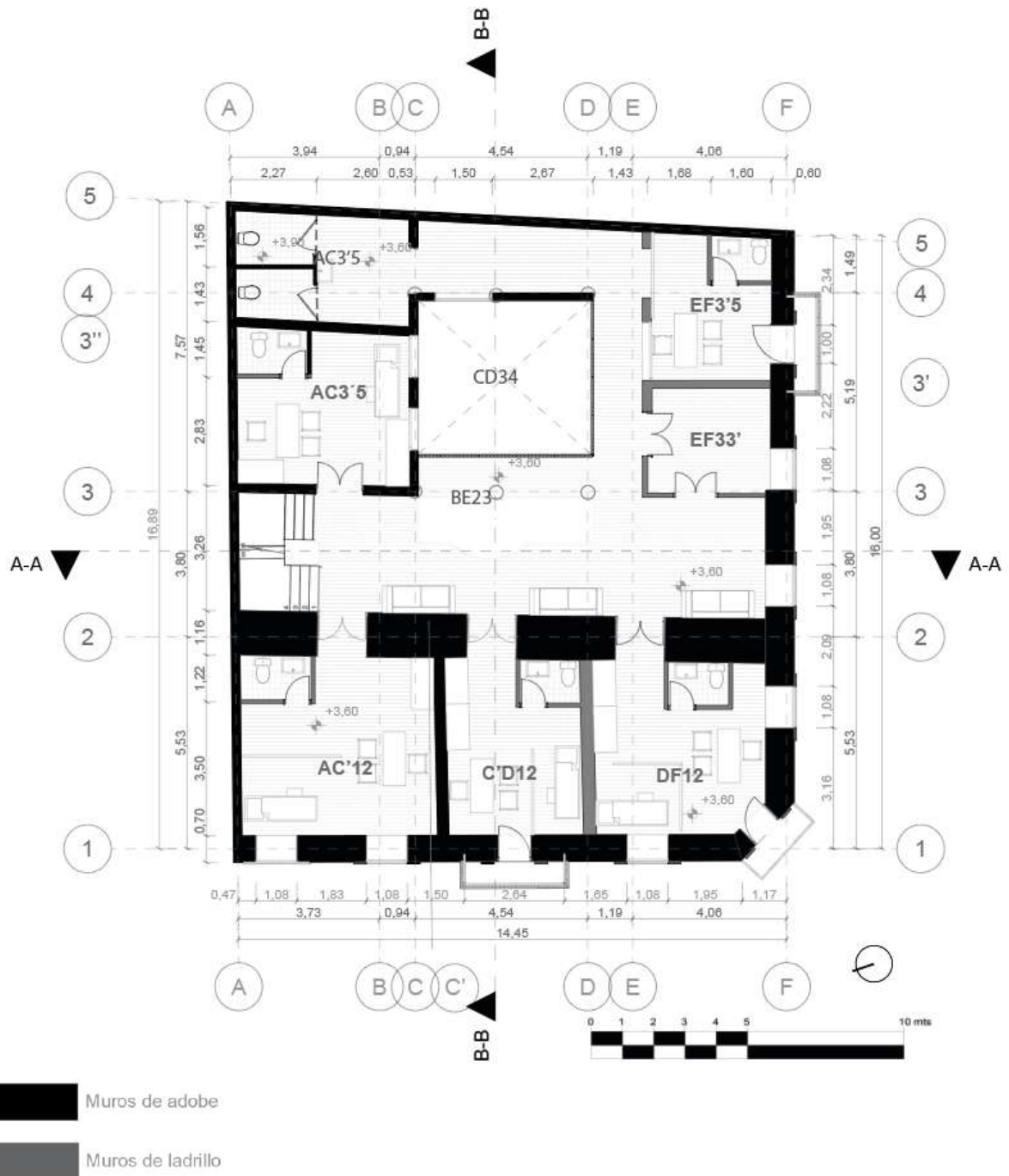


**Figura 47:** Propuesta Planta Baja.

**Fuente y Elaboración:** Propia.

La liberación de espacio para la recuperación del pozo de luz en CD34 (Figura 48) genera la ubicación de refuerzos estructurales aumentando las columnas en CD3 (Figura 48). Además, se propone la continuación de las escaleras en el espacio AB23 (Figura 48), para mantener la uniformidad de la circulación vertical, además de recuperar y readecuar en el espacio AC'12 (Figura 48) siguiendo lo planteado en la propuesta de intervención de 1997 (Dirección de Áreas Históricas y

Patrimoniales, 2023), junto con la colocación de tiras de madera y tabiques de madera para la losa que se encuentra desplomada.



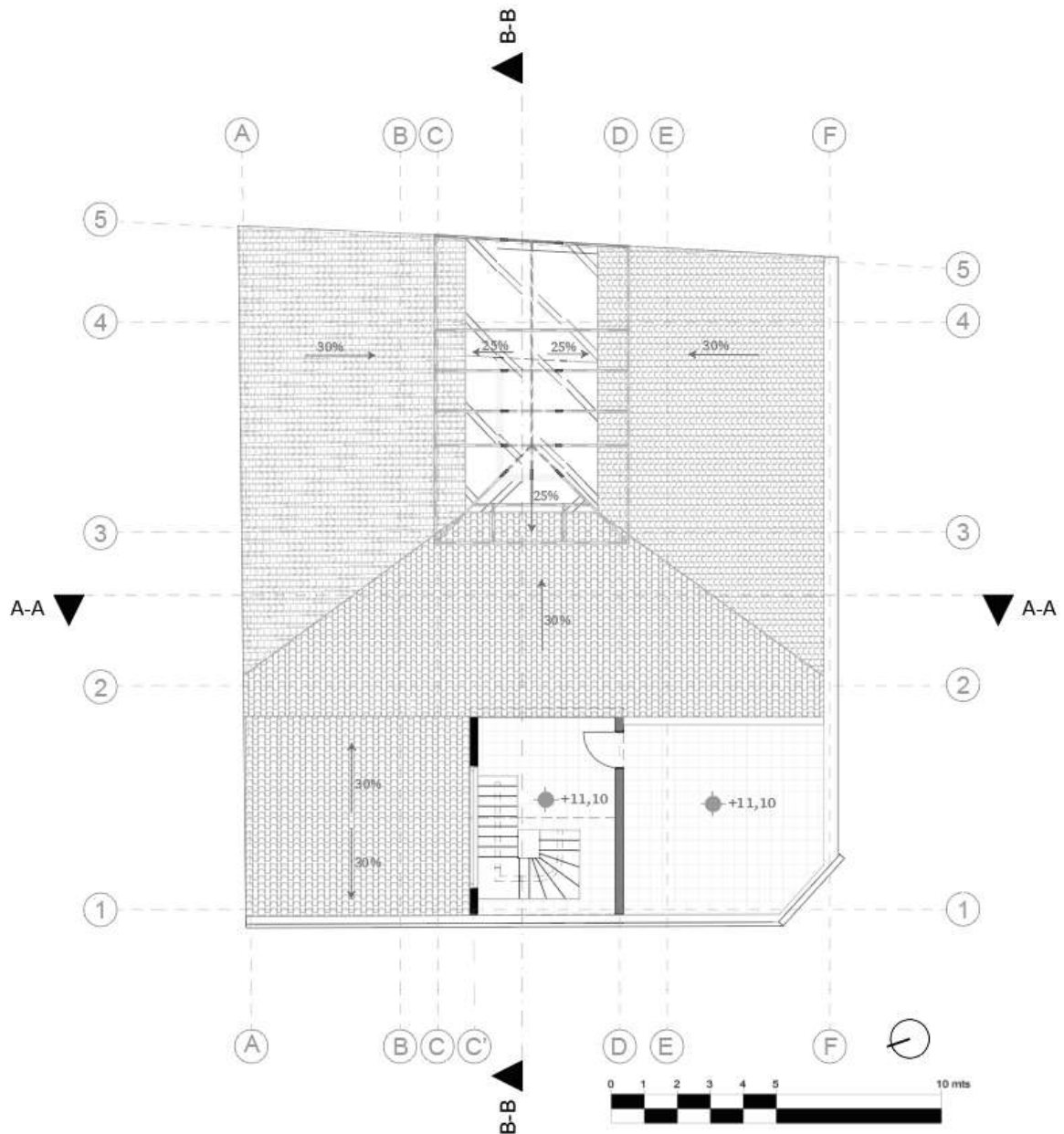
**Figura 48:** Propuesta primera planta alta.

**Fuente y Elaboración:** Propia.

**b. Factores de antigüedad y factores constructivos**

Se propone la recuperación de la terraza del lado Suroeste (DF12) (Figura 49)., con una estructura similar a la del resto de la edificación, es decir, con vigas de madera y refuerzos metálicos para dar estabilidad a la estructura (Carta de Atenas, 1931). De la misma manera, el lado Sur se

coloca una cubierta metálica con acabados de teja para conectarse con el resto de la cubierta (DF34) (Figura 49), junto con la reconstrucción del área Noroeste (AB12) (Figura 49).



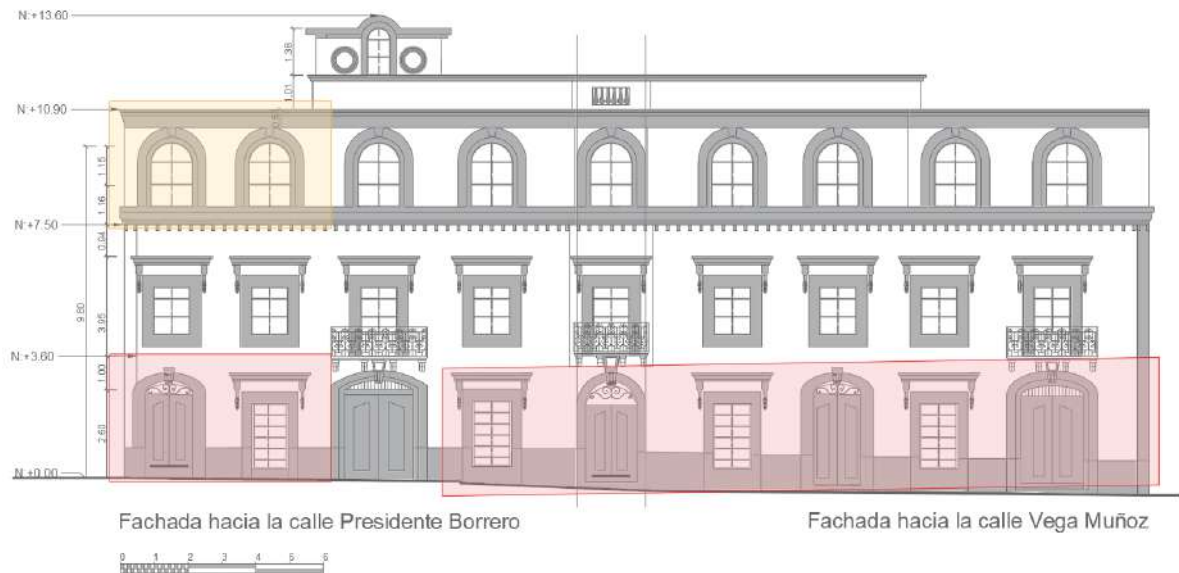
**Figura 49:** Recuperación de elementos compositivos de cubierta propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

### 3.4 Readequación de espacios no ejecutados

En la Ordenanza de Recuperación y Conservación de Bienes Inmuebles del Centro Histórico de Cuenca (2013) se menciona que se permitirá recuperar características tipológicas y morfológicas de fachadas e inmueble debido a esto al haberse determinado que, en la fachada e interior de la edificación se agregarían los elementos faltantes en la intervención de 1997.

La fachada se determina como inconclusa; en primera planta se plantea el readecuar las ventanas siguiendo como guía de modulación y forma las ventanas de primera planta, mientras que para las puertas se toma como guía la puerta la madera existente en primera planta, por lo cual las demás tomarían la materialidad y forma. En lo correspondiente a la segunda planta alta, para completar la fachada y ventanales se sigue el ritmo en las ventanas ya existentes, tanto en diseño como decoraciones (Figura 50). Junto con la eliminación de patologías y desperfectos generados por el paso del tiempo en la fachada.



**Figura 50:** Elementos compositivos recuperados en fachada propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.



**Figura 51.** Referencia de incorporación de elementos compositivos en fachada propuesta.

**Fuente y elaboración:** Propia.

### **3.5 Organización y uso de espacios**

La organización y uso de espacios en el contexto de la rehabilitación de la edificación de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública se realiza considerando la estructura de adobe y mampostería de madera existente, conformada por muros que definen una modulación a partir de un patio interior. La retícula que se genera permite una distribución ordenada de los distintos espacios y circulaciones interiores en primera y segunda planta alta de esta manera evitando la generación de elementos divisores nuevos que rompan con lo ya existente.

En la planta baja se prioriza la ubicación de espacios para locales comerciales, adaptando sus dimensiones y elementos en fachada para potenciar su visibilidad e interacción con la calle, de esta manera ayudando al propietario de la edificación a que el proyecto sea sustentable en el tiempo, junto con los planes de la Dirección de Áreas Históricas de Cuenca de generar rentabilidad a los proyectos de intervención. El acceso principal desde la vía pública se mantiene en su ubicación original. Asimismo, el patio central se convierte en un espacio de circulación y socialización entre los diferentes ambientes.

En la primera planta alta se sitúan las áreas del centro de salud, organizando consultorios, salas de reuniones y bodegas en proximidad a los patios y vacíos existentes, para garantizar iluminación y ventilación natural, bajo la premisa de proporcionar a la ciudadanía cercana del sector 9 de octubre un lugar de interés social. Se generan además zonas de espera con vista hacia la plaza interior y el contexto patrimonial, buscando mejorar la experiencia emocional de los usuarios (Figura 53). La conexión vertical entre niveles se resuelve mediante una escalera principal única.

La distribución propuesta aprovecha y pone en valor las cualidades espaciales de la antigua edificación, potenciando su carácter patrimonial para el disfrute de residentes y visitantes del Centro Histórico. Se prevén realizar mínimas aperturas de vanos para mejorar la fluidez entre ambientes, respetando la configuración original. Asimismo, se contempla la posibilidad de futuras ampliaciones o modificaciones del programa en caso de requerirse, siempre manteniendo los criterios de intervención mínima.



**Figura 52:** Rehabilitación de consultorios médicos primera planta alta propuesta.

Fuente y elaboración: Propia.



**Figura 53:** Referencia conceptual de pozo de luz en segunda planta alta.

Fuente y elaboración: Propia.

## 4. CAPÍTULO V

### 4.1 CONCLUSIONES

El proyecto resalta la importancia del análisis de documentos especializados sobre la rehabilitación arquitectónica del patrimonio histórico y la creación de espacios que promuevan el bienestar general. En esta rehabilitación, se destaca la necesidad de una intervención mínima necesaria, respetando el contexto original del edificio y documentando detalladamente los procesos, ya que en ellos se encuentra la mayor parte de la historia y valor patrimonial de la edificación. Además, se resalta la relevancia del diseño arquitectónico en instalaciones de atención médica y su impacto en el bienestar.

La rehabilitación de la vivienda patrimonial ha demostrado ser un proceso complejo que requiere un análisis profundo y multidisciplinario. El éxito de la intervención dependerá de la capacidad de integrar de manera armónica los valores históricos, culturales y arquitectónicos del bien con las necesidades y demandas contemporáneas.

En el trabajo se ofrece una revisión exhaustiva de los diferentes elementos arquitectónicos presentes en el edificio patrimonial, como muros, columnas, vigas, arcos, losas, fachadas, puertas, ventanas, balcones, portadas, zócalos, herrajes, decoración y remates. Es necesario detallar las patologías presentes en estos elementos, como deformaciones, grietas, humedades, pudriciones, hongos, oxidaciones, entre otros, ya que esto sirve para determinar las acciones e intervenciones necesarias en la edificación. Además, se deben tomar en cuenta las dimensiones existentes de los espacios y sus acabados interiores y exteriores. Al combinar esta información con los potenciales nuevos usos adaptados a las dimensiones y condiciones mejoradas de los espacios, esto permitirá determinar las etapas e intervenciones necesarias al momento de realizar la rehabilitación arquitectónica.

El análisis de la edificación patrimonial de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública, así como la revisión de los conceptos y criterios de rehabilitación arquitectónica, son las bases para desarrollar un anteproyecto de rehabilitación al uso mixto de salud y comercio. Tomando en cuenta las características arquitectónicas originales y el estado actual del inmueble, se propone una intervención respetuosa que conserve los elementos valiosos, a la vez que se introducen adaptaciones funcionales para acomodar los nuevos usos previstos.

El anteproyecto contempla la distribución de espacios, todo alineado con la normativa vigente y los principios de sostenibilidad. Además, se plantea una propuesta de diseño interior y fachadas que se entrelace con el uso de salud y comercio, generando áreas acogedoras y funcionales que redunden en el bienestar de usuarios y visitantes. Esta rehabilitación mixta busca revitalizar el inmueble patrimonial, optimizando sus cualidades arquitectónicas y adaptándolo a las necesidades contemporáneas de manera respetuosa.

La documentación exhaustiva de los procesos de rehabilitación, incluyendo los detalles técnicos, los desafíos encontrados y las soluciones adoptadas, constituye un insumo valioso para el

desarrollo de futuras intervenciones en edificaciones patrimoniales. Este conocimiento acumulado fortalece las buenas prácticas en conservación del patrimonio.

La inclusión de criterios de sostenibilidad en el proyecto de rehabilitación, como el ahorro energético, el uso de materiales locales y el manejo responsable de los residuos, demuestra el compromiso de preservar el bien patrimonial a largo plazo. Además de evidenciar la necesidad del fortalecimiento los mecanismos de coordinación y articulación entre las diferentes entidades y entidades involucradas en la conservación del patrimonio edificado. Una mayor colaboración de las entidades públicas y privados optimizará los resultados de estas intervenciones.

El proceso de investigación y análisis del bien patrimonial presenta una serie de inconvenientes y limitaciones debido a las dimensiones y complejidad del inmueble. En primer lugar, el avanzado estado de deterioro que tiene la edificación dificulta la recopilación precisa de datos, limitando la realización de un diagnóstico integral. Los daños acumulados a lo largo de los años en elementos estructurales, arquitectónicos y de acabados supone un reto a la hora de identificar con exactitud las patologías presentes y sus causas subyacentes.

En segundo lugar, la escasez de información histórica documentada sobre el bien representa otra limitación durante la etapa de análisis histórico. La falta de registros detallados tanto en los documentos públicos de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca como privados por parte del propietario sobre las diversas intervenciones, modificaciones y usos que ha experimentado el inmueble a través del tiempo impide reconstruir con total veracidad su trayectoria y las sus sucesivas alteraciones. Esta carencia de antecedentes confiables dificulta la comprensión histórica de su valor patrimonial y las circunstancias específicas que modelaron su estado actual.

A pesar de estas limitantes, se hace un esfuerzo por documentar el estado del bien, complementando el trabajo de campo con la búsqueda y contraste de las pocas fuentes históricas disponibles. Asimismo, se recurre a metodologías de análisis comparativo con edificaciones de características similares en la ciudad de Cuenca para inferir aspectos fundamentales de su evolución constructiva y distribución interior. De este modo, se procura evidenciar en la medida de lo posible los obstáculos encontrados para conformar una base sólida de información que respalde adecuadamente la propuesta de intervención planteada.

## **4.2 RECOMENDACIONES**

En base al proceso de análisis e intervención realizado en la presente propuesta, se plantea las siguientes recomendaciones a considerar en futuros proyectos de rehabilitación de edificaciones con valor patrimonial:

1. Priorizar el respeto por la integridad histórica y cultural del inmueble, conservando en la mayor medida posible sus elementos originales. Al mismo tiempo, buscar una integración armónica entre lo antiguo y lo contemporáneo que permita adaptar el bien a nuevos usos sin perder su identidad esencial.

2. Realizar un estudio detallado de los sistemas técnico-constructivos, materiales y técnicas tradicionales empleadas, así como el de las patologías presentes.
3. Aplicar el uso de las regulaciones y lineamientos nacionales e internacionales vigentes en materia de conservación y restauración del patrimonio edificado.
4. Realizar una evaluación integral de las necesidades y requerimientos actuales de la comunidad y el entorno donde se ubica el objeto patrimonial. Esta evaluación ayudaría a identificar necesidades insatisfechas que podrían ser potencialmente cubiertas mediante la rehabilitación y nuevo aprovechamiento de uso del bien.
5. Dada la complejidad inherente a los procesos de rehabilitación patrimonial, es recomendable adoptar enfoques interdisciplinarios que integren a profesionales de diversas áreas como conservación, arquitectura, ingeniería, historia, entre otras. Esta visión permite un entendimiento integral del bien y sus valores para plantear intervenciones más acertadas.
6. En el caso específico estudiado, se recomienda generar un plan para tener un monitoreo y mantenimiento periódico de la edificación rehabilitada, a fin de prevenir nuevos deterioros y garantizar su adecuada conservación en el tiempo.
7. Promover una mayor conciencia sobre la importancia de conservar el legado arquitectónico, realizando acciones de difusión y sensibilización dirigidas a las comunidades locales y las autoridades competentes.
8. Realizar un mayor estudio de la documentación histórica disponible sobre la edificación, consultando archivos, registros municipales y entrevistas a los propietarios anteriores. Esto ayudará a comprender mejor la evolución y las transformaciones que ha sufrido el inmueble a lo largo del tiempo.
9. Analizar las técnicas constructivas tradicionales empleadas originalmente en la edificación, como sistemas de muros, cubiertas, pisos, etc. Esto permitirá evaluar la posibilidad de recuperar y conservar dichas técnicas durante el proceso de rehabilitación.
10. Evaluar la factibilidad de incorporar medidas de eficiencia energética en la vivienda, como aislamiento térmico, sistemas de captación solar, ventilación natural, entre otros. Esto contribuirá a mejorar el confort y la sostenibilidad de la edificación rehabilitada.
11. Establecer un programa de mantenimiento preventivo y reparaciones periódicas para la vivienda rehabilitada, de manera que se asegure su conservación a largo plazo y se eviten nuevos deterioros.

## REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

- Albelo, J. (2018). *Los criterios de restauración de Viollet-le-Duc, Ruskin y Boito*. Madrid-España: Cromacultura. <https://www.cromacultura.com/restauracion-viollet-le-duc-ruskin-boito/>.
- Andrade, P. (2018). *Propuesta de intervención arquitectónica aplicada a un caso de reconstrucción rupturista o falso arquitectónico en el centro histórico de Cuenca*. [Tesis de pregrado, UCACUE].
- Arival A. (2023, septiembre 19). *La transformación de la Arquitectura Hospitalaria: Humanización y Tecnología*. LinkedIn. <https://es.linkedin.com/pulse/la-transformaci%C3%B3n-de-arquitectura-hospitalaria-humanizaci%C3%B3n-y-tecnolog%C3%ADa>.
- Baculima, G. (2017). *Atlas del Patrimonio Histórico Urbano Arquitectónico para la Ciudad de Cuenca* [UCACUE]. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/1351>.
- Bigas M., y Bravo L. (2011). *Proyectar el contexto: sobre la evolución reciente del concepto de rehabilitación en arquitectura*. Universidad Politécnica de Valencia. <https://upcommons.upc.edu/handle/2117/19020>.
- Brandi C. (2023). *Teoría de la restauración*. Alianza Editorial. <https://ebooks.ucacue.edu.ec/library/publication/teoria-de-la-restauracion>.
- Briones, A. (2021). Transformaciones sociales y urbanas del entorno de los Mercados del Centro Histórico de Cuenca. Mercado 9 de Octubre y Mercado 10 de Agosto. Researchgate. Recuperado 15 de enero de 2024, de [https://www.researchgate.net/publication/356953551\\_Transformaciones\\_sociales\\_y\\_urbanas\\_del\\_entorno\\_de\\_los\\_Mercados\\_del\\_Centro\\_Historico\\_de\\_Cuenca\\_Mercado\\_9\\_de\\_Octubre\\_y\\_Mercado\\_10\\_de\\_Agosto](https://www.researchgate.net/publication/356953551_Transformaciones_sociales_y_urbanas_del_entorno_de_los_Mercados_del_Centro_Historico_de_Cuenca_Mercado_9_de_Octubre_y_Mercado_10_de_Agosto)
- Carrera, G. (2021). *Rehabilitación de un edificio familiar en Vila-seca*. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/rehabilitacion-de-un-edificio-familiar-en-vila-seca.html>.
- Choay, F. (2016). *Alegoría del patrimonio* (1a edición). Barcelona: Gustavo Gili.
- Cuesta, L. (2000). *Sobre el estilo arquitectónico en Claudio de Arciniega*.
- Delgado, J. (2019). *Rehabilitación arquitectónica con puesta en valor de un bien patrimonial en el centro histórico de Quito* [Tesis de pregrado, Universidad Central de Ecuador]. <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/19718>.
- Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca. (2000). *Reglamento para el uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico*.
- Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca. (2010). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. Cuenca-Ecuador.
- Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca. (2011). *Términos de Referencia para la Elaboración de Reseñas Históricas, VAR B y Ambiental*. <http://www.cuenca.gob.ec/?q=system/files/TERMINOS%20DE%20REFERENCIA%20var%20b%2C%20ambiental.pdf>.
- Espinoza, C. (2015). *Casa Juan Jaramillo, revitalización en el Centro Histórico de Cuenca*. ARQA. <https://arqa.com/arquitectura/casa-juan-jaramillo-revitalizacion-en-el-centro-historico-de-cuenca.html>.

- Estadística y Censos, I. N. (s. f.). *Índice de Precios de la Construcción (IPCO)*. Instituto Nacional de Estadística y Censos. <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/indice-de-precios-de-la-construccion-ipco-2/>
- Estévez A., y Estuardo J. (2016). *Método para la recopilación de información de bienes patrimoniales de la ciudad de Cuenca* (1a edición). Universitaria Católica EDUNICA.
- Feilden, B., y Jokilehto, J. (2004). *Manual para el manejo de los sitios del Patrimonio Mundial cultural*. Centro Internacional de Estudios para la Conservación y la Restauración de los Bienes Culturales.
- García, L. (2015). *Análisis histórico, antiguas restauraciones, estado de conservación y conservación preventiva* [Universidad Politécnica de Valencia]. <https://riunet.upv.es>.
- Gonzales, A. (1998). *Metamorfosis de monumentos y teorías de la restauración*. Alianza Editorial, Madrid. <https://oa.upm.es/45359/>.
- ICOMOS (2003). *Principios para el análisis, conservación y restauración de las estructuras del patrimonio arquitectónico*.
- Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura [INPC]. (2017a). Instructivo para Fichas de Registro e Inventario Bienes Inmuebles. Quito: INPC.
- Instituto Nacional de Patrimonio y Cultura [INPC]. (2017b). *Instructivo para Fichas de Registro e Inventario Bienes Inmuebles*. <http://www.competencias.gob.ec/wp-content/uploads/2017/06/09IGC2011- INSTRUCTIVO02.pdf>.
- Kennedy, A. (2016). *Elites y la nación en obras: visualidades y arquitectura del Ecuador 1840-1930*. Universidad de Cuenca.
- Marqués, S. R., y Montes, A. L. S. (2008). Las nuevas tecnologías aplicadas a la didáctica del patrimonio. PULSO. Revista de Educación(31), 67–91. <https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=2750852>.
- Ministerio de Cultura. (2011). *Criterios de intervención en el patrimonio arquitectónico del siglo XX : Conferencia Internacional CAH 20thC*. 480.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2018). *Documento\_Acuerdo\_Ministerial\_126\_2018*.
- Ministerio de Cultura y Patrimonio. (2023). *CUENCA*. <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/>.
- Monsalve, M. (2008). *PLANOS E IMÁGENES DE CUENCA* (1a ed). <https://redbiblioteca.ucacue.edu.ec/cgi-bin/koha/opac-detail.pl?biblionumber=77031>
- Monteira, n., Severino, N., Vera, J., Concha, N., y Tapia Contreras, C. (2011). Cuadernos del consejo de monumentos nacional. <https://issuu.com/cmncasos/docs/cuadernos-del-cmn-111-documento>.
- Monteira, N., Severino, N., Vera, J., Concha, N., y Tapia, C. (2015). *Cuadernos del consejo de monumentos nacional*. <https://issuu.com/cmncasos/docs/>.
- Montes P. (2021, marzo 21). *La arquitectura entre la innovación y lo patrimonial*. <https://www.echeverrimontes.com/blog/la-arquitectura-entre-la-innovacion-y-lo-patrimonial>.
- Montiel, T. (2014). *John Ruskin vs Viollet le Duc. Conservación vs Restauración*. [http://www.academia.edu/7845080/John\\_Ruskin\\_vs\\_Viollet\\_le\\_Duc.\\_Conservaci%C3%B3n\\_vs\\_Restauraci%C3%B3n](http://www.academia.edu/7845080/John_Ruskin_vs_Viollet_le_Duc._Conservaci%C3%B3n_vs_Restauraci%C3%B3n).

- Nogales, G. V. (2000). Restauración del Ex – Convento de San Pablo. *La Gaceta del Instituto del Patrimonio Cultural*, 20 (7), 1–34. [https://issuu.com/lilitow10/docs/informe\\_ex\\_convento\\_san\\_pablov4](https://issuu.com/lilitow10/docs/informe_ex_convento_san_pablov4)
- Orellana, A., Olalla, J., y Barros, V. (2021). social and urban transformations of the surroundings of street markets located in the historic hub of cuenca “9 de octubre” and “10 de agosto” marketso. *Urbano*, 24(44), 20–33. <https://doi.org/10.22320/07183607.2021.24.44.02>.
- Pacheco, G., y Christian, X. (2012). *Anteproyecto del Diseño del Mercado para la Parroquia del Valle* [Universidad Católica de Cuenca]. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/1277>.
- Quinatoa, L. A. (2018). Propuesta de rehabilitación de la casona de las artes y diseño de teatro experimental “caja negra” para la facultad de artes de la universidad central del ecuador (Tesis de grado, Universidad de Cuenca). <http://www.dspace.uce.edu.ec/handle/25000/16508>.
- Sarmiento, C. (2016). *Guía Arquitectónica de Cuenca II, Análisis estilístico, histórico y constructivo de edificaciones del Centro Histórico de Cuenca*. <https://dspace.ucacue.edu.ec/handle/ucacue/1567>.
- Vargas, J., y Guzmán, S. (2023). *Investigating the republican past in the historical downtown of Cuenca-Ecuador: an approach from urban archeology in the educational school of the Christian Brothers’ school*.
- Tejedor, A. (2021). *Intervención patrimonial al edificio Febres Cordero desde la perspectiva de proyectos. Cuenca – Ecuador*. [Tesis de pregrado, UCACUE].

# ANEXOS

## LISTA DE ANEXOS

Anexo 1: Permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2007.....	- 75 -
Anexo 2: Permiso construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2014.....	- 76 -
Anexo 3: Fachada Norte propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.....	- 77 -
Anexo 4: Fachada Norte anterior en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.....	- 77 -
Anexo 5: Fachada Esta propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1977.....	- 78 -
Anexo 6: Fachada Este en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.....	- 78 -
Anexo 7: Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el, lado izquierdo cubierta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención cubierta alta 1997. ....	- 79 -
Anexo 8: Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el lado izquierdo segunda planta alta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención segunda planta alta.....	- 79 -
Anexo 9: Presupuesto referencial del anteproyecto de rehabilitación del EDIFICIO DE LA COORDINACIÓN ZONAL 6 DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CUENCA (ECUADOR).....	-81-
Anexo 10: Emplazamiento y platas cubiertas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-82-
Anexo 11: Plantas arquitectónicas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-83-
Anexo 12: Elevaciones y secciones arquitectónicas de “Propuesta de rehabilitación del edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en la ciudad de Cuenca.....	-84-

**Anexo 1:** Permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2007.

2007

PERMISO DE CONSTRUCCIÓN MENOR Y REFORMAS PARA CENTRO HISTÓRICO

Fec. Solicitud: 2007-07-09 12:06:28 # Formulario: 842 Fec. Inicio: 2007-07-10

CLAVE	ZONA	SECTOR	MANZANA	PREDIO
02012527	02	01	25	27

Propietario: DIRECCION PROVINCIAL DE SALUD CI: 0201025027  
 Dirección: PRESIDENTE BORRERO # 13-08 (entre VEGA MUÑOZ y ESQUINA )  
 Parroquia: BELLAVISTA Ubicado en el área Respeto

**Datos Arquitectónicos**

Esta edificación **SI** pertenece al Patrimonio Cultural edificado de la Ciudad de Cuenca, grado de Conservación **Parcial**.  
**VHIAR 2**

Foto

Ubicación

**Detalle de las construcciones:**  
 reparación de pisos, pintura, impermeabilización de terraza, construcción de mezones para laboratorio, reparación de pisos, restauración de arco

Interesado: PATRICIO OCHOA GALARZA CI 0101601060  
 Carta de Pago No: 67622 Fecha Pago: 2007-07-03

Trabajos a realizarse:	Cerramiento	La tasa queda fijada en:
XX	0 mts	0.00
XX	0 mts	0.00
XXXXXX	0 mts	0.00

**No se autoriza lo solicitado, inmueble debe ser restaurado en su totalidad con Profesional de la rama.**


Art. 16.- Queda prohibido todo intento de adulteración de los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación, procurándose por todos los medios de la técnica su conservación y consolidación, limitándose a restaurar, previa autorización del Instituto de Patrimonio Cultural, lo que fuese absolutamente indispensable y dejando siempre reconocibles las adiciones. Art. 15.- Para el caso de edificaciones que se encuentren parcialmente destruidas, o que amenacen ruina, su restauración se hará integrando las partes o elementos que faltaren, procurando a través de documentos, planos, fotografías, descripciones, etc., redefinir el estado estructural y tipológico arquitectónico anterior a los daños sufridos.

2007-07-11 00:00:00 Fecha Caducidad: 2007-07-12

Arq. Leonardo Serrano Carrión  
 FUNCIONARIO DE CONTROL DE CENTRO HISTORICO




Arq. Pablo H. Barzallo Alvarado  
 DIRECTOR DE CONTROL MUNICIPAL

**Anexo 2:** Permiso construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 2014.



ESTADO MONTAÑÉS DEL CANTÓN CUENCA

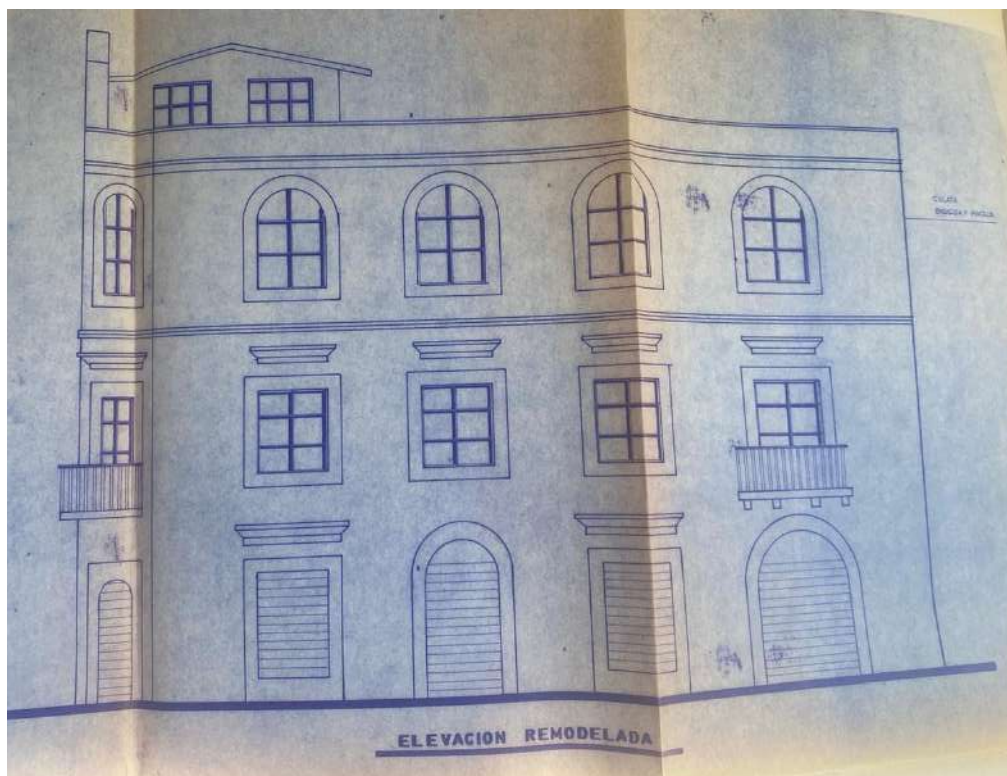
**PERMISO DE CONSTRUCCION MENOR Y REFORMA PARA CANTON DE CUENCA N°:** 29129

Clave: 0201025027000		Zona: 02	Sector: 01	Manzana: 025	Predio: 027	Resolución: APROBADO
Propietario: AREA DE SALUD N. 2 MIRAFLORES				Ci: 0160007870001		
Profesional: ARQUITECTO MIGUEL ADRIAN SUAREZ AVILA				Ci: 0103077632		
Dirección: PRESIDENTE ANTONIO BORRERO PARROQUIA: BELLAVISTA						
Categorización: B(VAR B)(2)						
Tipos de Intervención: CONSERVACION REHABILITACION ARQUITECTONICA						
						<b>Area de Intervención</b> 36,00 m2
<b>Trabajo Solicitado</b> CONSTRUCCIONES VARIAS.						<b>Construcción:</b> Interior
<b>Trabajo Autorizado:</b> SE AUTORIZA INTERVENIR ESTE INMUEBLE CON LA FINALIDAD DE REALIZAR OBRAS DE CARACTER EMERGENTE, ESPECIFICAMENTE SE FACULTA LO SIGUIENTE:						
<ul style="list-style-type: none"> <li>-RETIRO Y DESALOJO DE ESCOMBROS;</li> <li>-APUNTALAMIENTO DE ESTRUCTURA DEL ENTREPISO Y PAREDES;</li> <li>-RETIRO DE VEGETACION PARASITA;</li> <li>-LIMPIEZA DEL EDIFICIO;</li> <li>-INSTALACION DE UNA SOBRECUBIERTA PROVISIONAL CON PLANCHA GALVANIZADA;</li> <li>-PROTECCION DE LAS CASEZAS DE MUROS EXPUESTAS</li> </ul>						
Solicitado: 28/05/2014		Inspección: 28/05/2014		Despacho: 29/05/2014		Caducidad: 13/07/2014
 ARQ. MOHRA ALEXANDRA DEL RIO ENCISO Funcionario Responsable		 ARQ. NANCY SUSANA QUEZADA DUMAS DIRECTOR DE AREAS HISTORICAS Y PATRIMONIALES				
Tasa Base: 5,00		Valor Formulario: 3,65		Tasa Excedente: 0,00		Total Pagar: 8,65 Nro. Titulo: 25717
El título incluye el valor del certificado, de no asedonar						

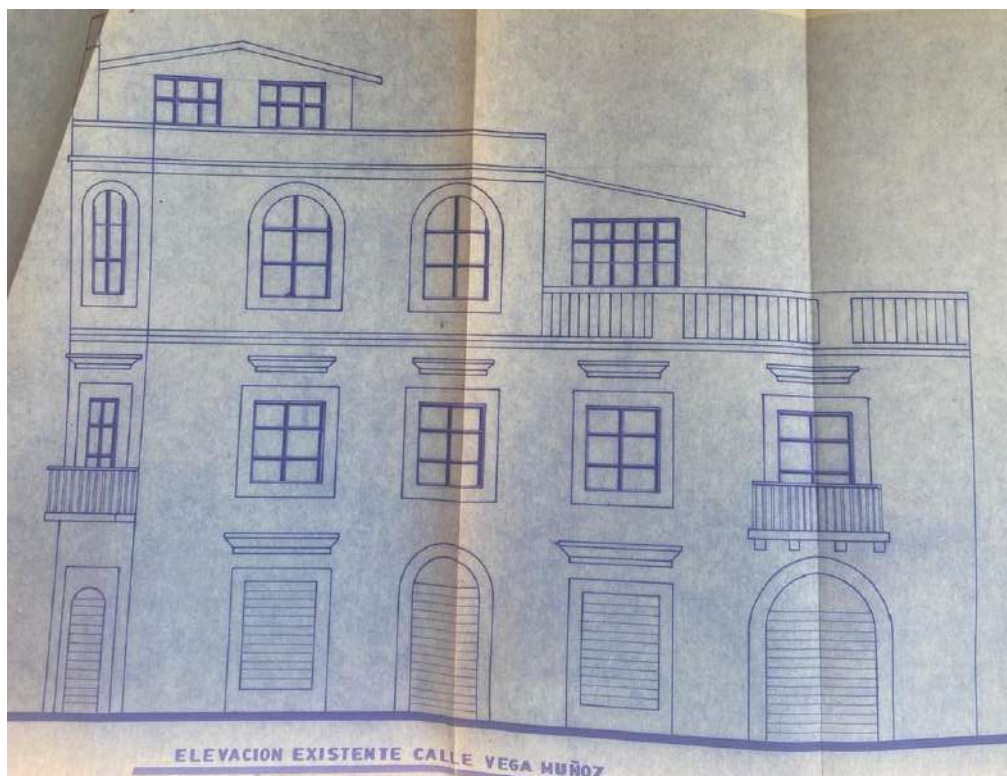
25717 2905/14

0102391917

**Anexo 3:** Fachada Norte propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.



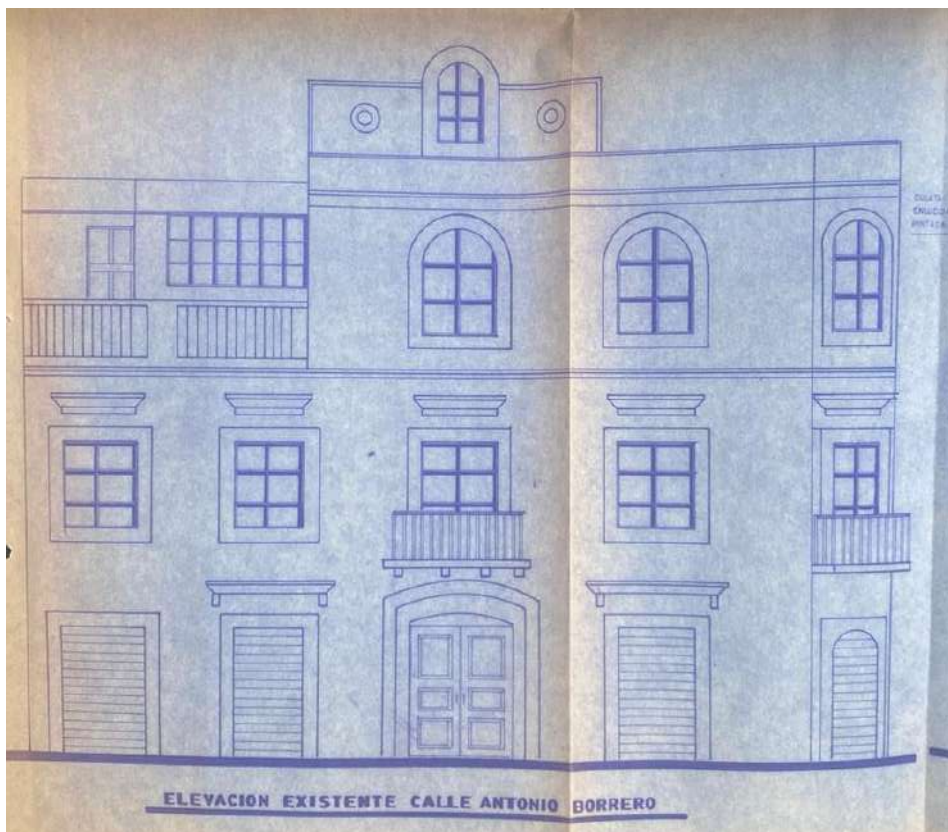
**Anexo 4:** Fachada Norte anterior en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.



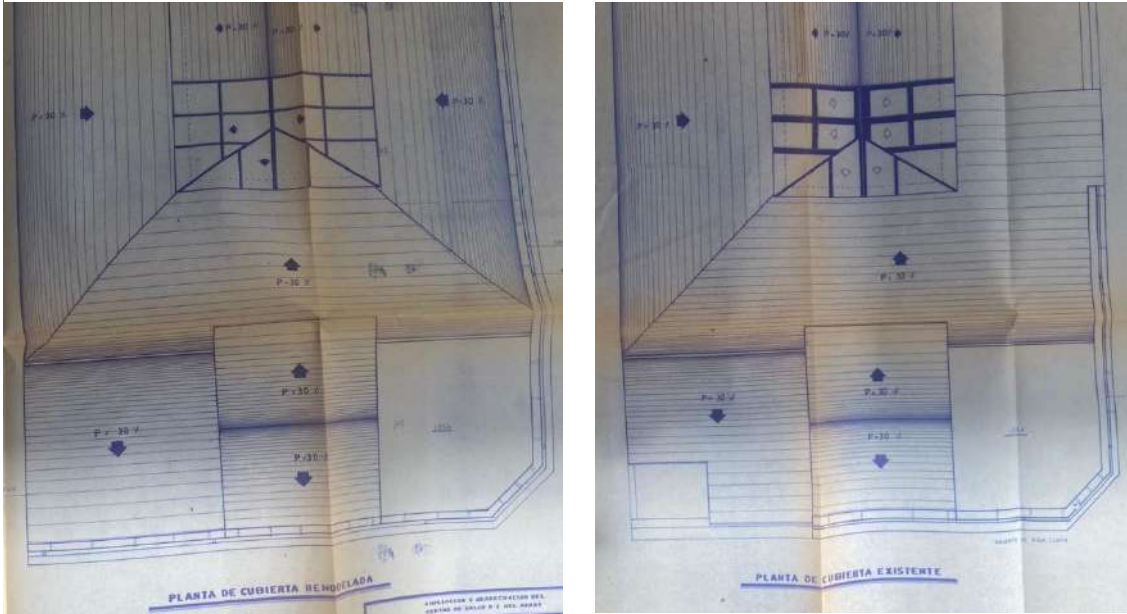
**Anexo 5:** Fachada Esta propuesta en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1977.



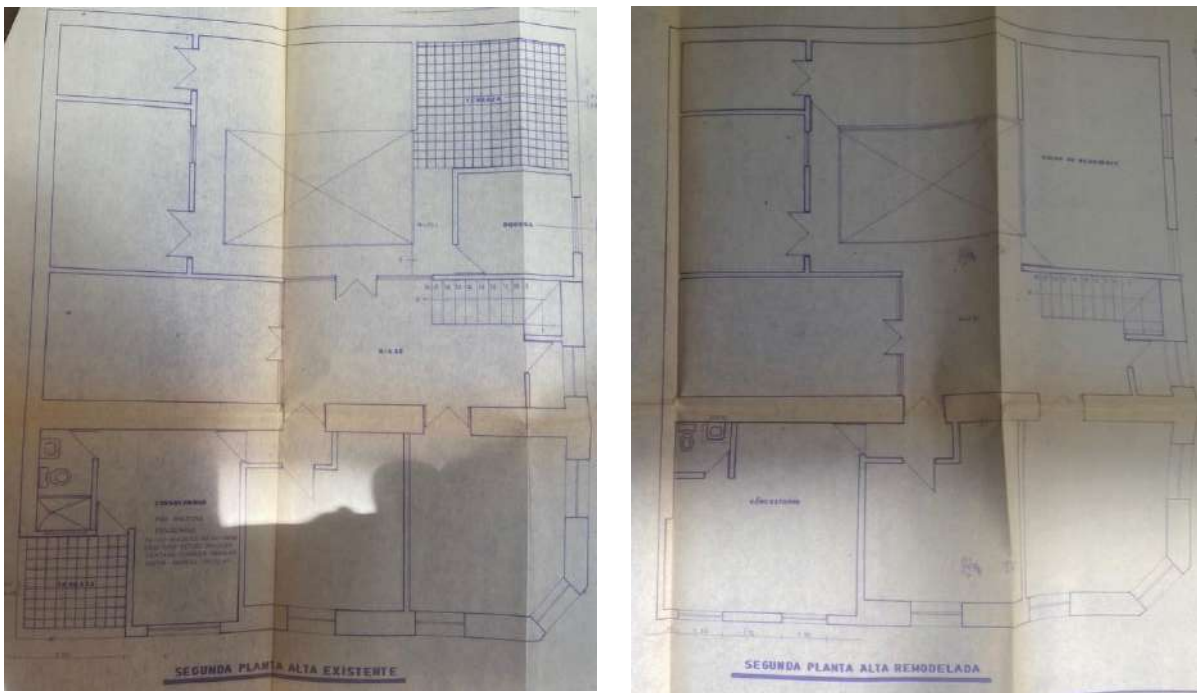
**Anexo 6:** Fachada Este en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el año 1997.



**Anexo 7:** Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el, lado izquierdo cubierta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención cubierta alta 1997.



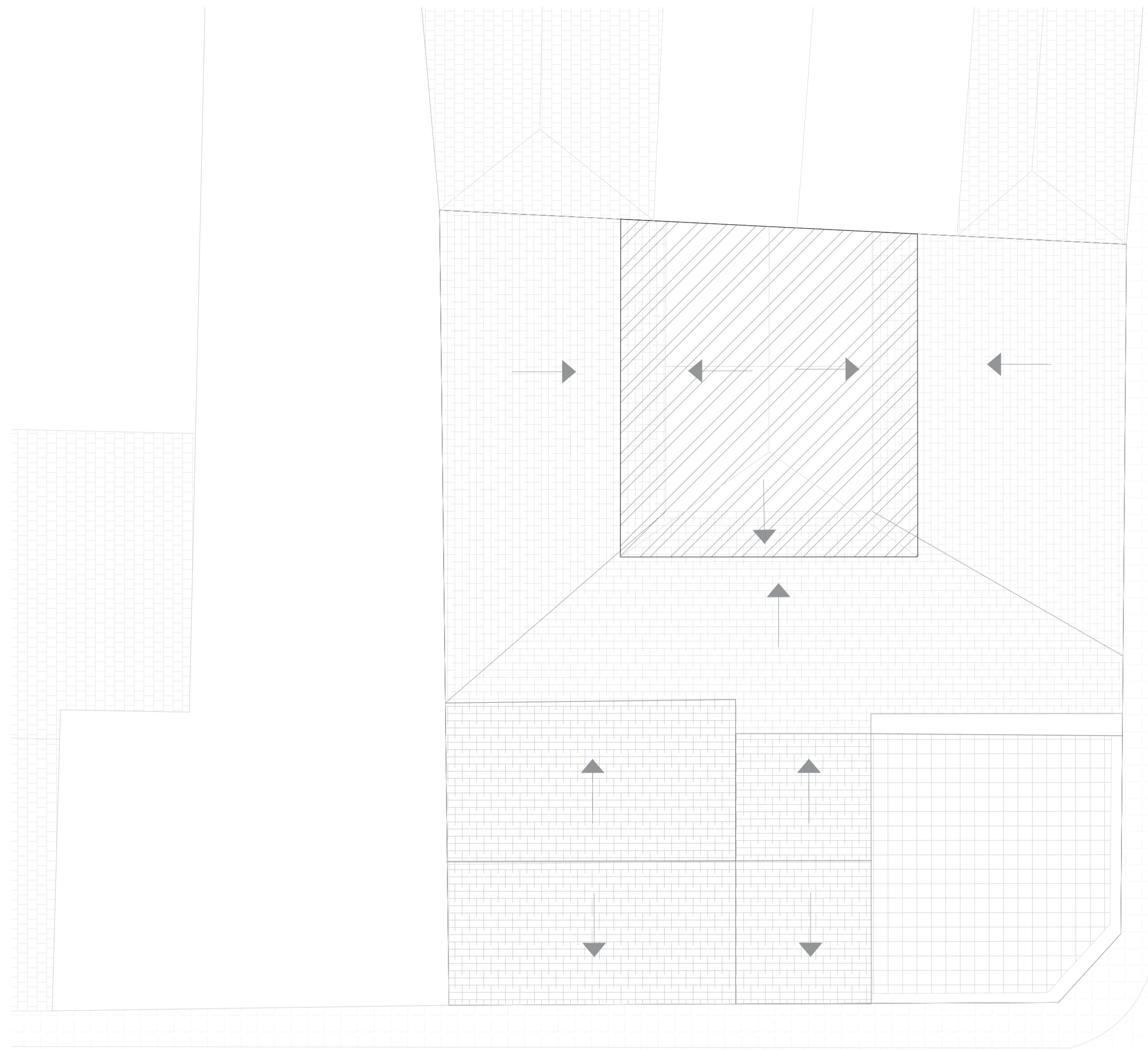
**Anexo 8:** Propuesta encontrada en permiso de construcción menor y reformas de intervención en la edificación edificio de la Coordinación Zonal 6 del Ministerio de Salud Pública en el lado izquierdo segunda planta alta anterior 1997, lado derecho propuesta intervención segunda planta alta.



Presupuesto referencial del anteproyecto de rehabilitación del EDIFICIO DE LA COORDINACIÓN ZONAL 6 DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CUENCA (ECUADOR).

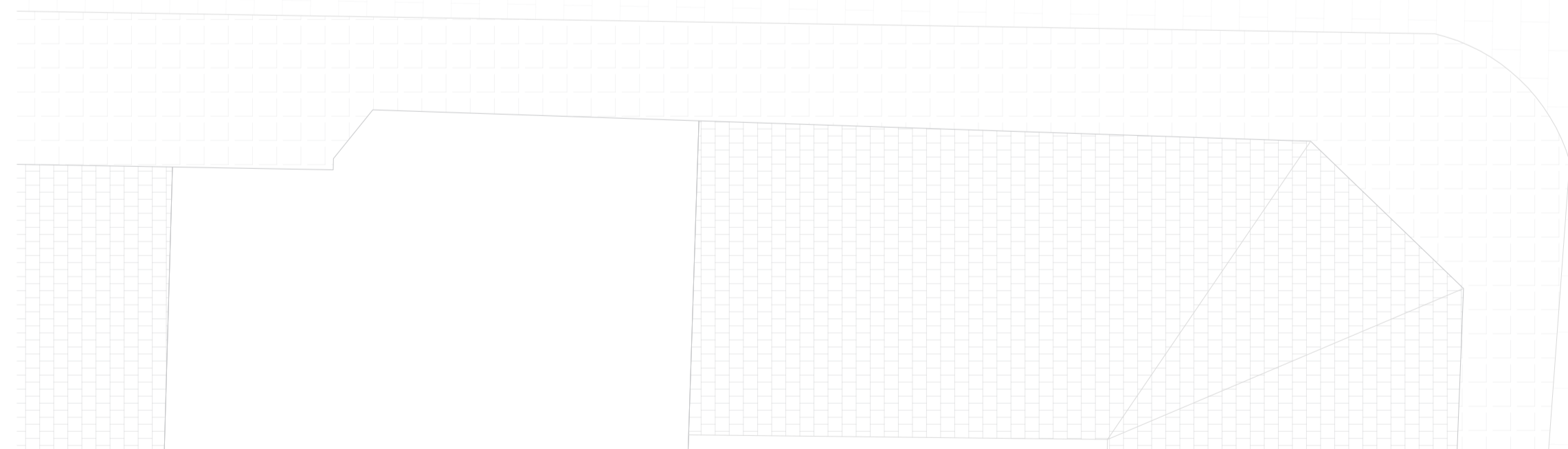
Partida	Cantidad	Precio	Unitario	Subtotal
Movimiento de Tierras				
Excavaciones	m3	12	10	120
Rellenos y compactaciones	m2	10	150	1500
Estructuras				
Reforzamiento de cimentación	m2	120	50	6000
Nueva estructura metalica	m2	150	50	7500
Reparación de muros estructurales	u	80	50	4000
Albañilería				
Demoliciones	m2	18	40	720
Mampostería de ladrillo/bloque	m2	35	60	2100
Acabados				
Enlucidos y revoques	m2	25	200	5000
Pisos y revestimientos	m2	45	200	9000
Pintura	ml	12	200	2400
Instalaciones				
Instalación eléctrica	pto	22	100	2200
Instalación hidrosanitaria	pto	14	100	1400
Ventilación y climatización	u	30	100	3000
Otros				
Limpieza final y desalojo	m2	22	100	2200
			Subtotal	47140
Costos Indirectos				3500
Gastos Generales (15%)				7071
Utilidad (10%)				4714
Imprevistos (10%)				4714
Honorarios Profesionales (10%)				7071
			Subtotal	27070
Reserva de Contingencia (5%)				1353,5
<b>TOTAL</b>				<b>75563,5</b>

**Fuente:** Índice de Precios de la Construcción (IPCO) **Elaboración:** Propia.



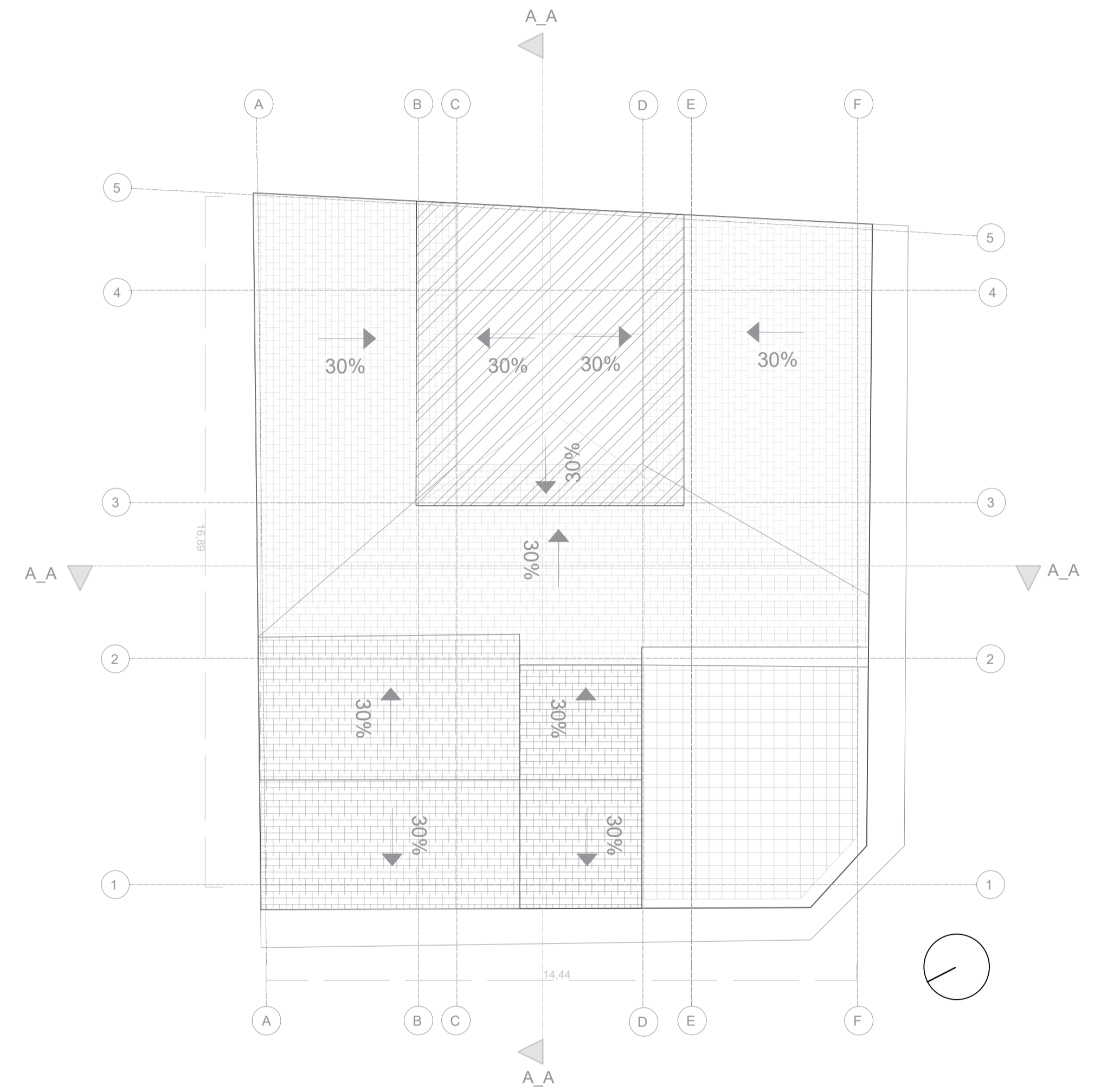
Antonio Vega Muñoz

Presidente Antonio Borrero



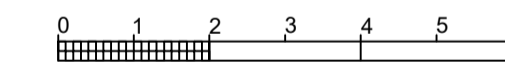
Emplazamiento

1:75

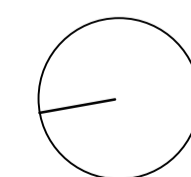


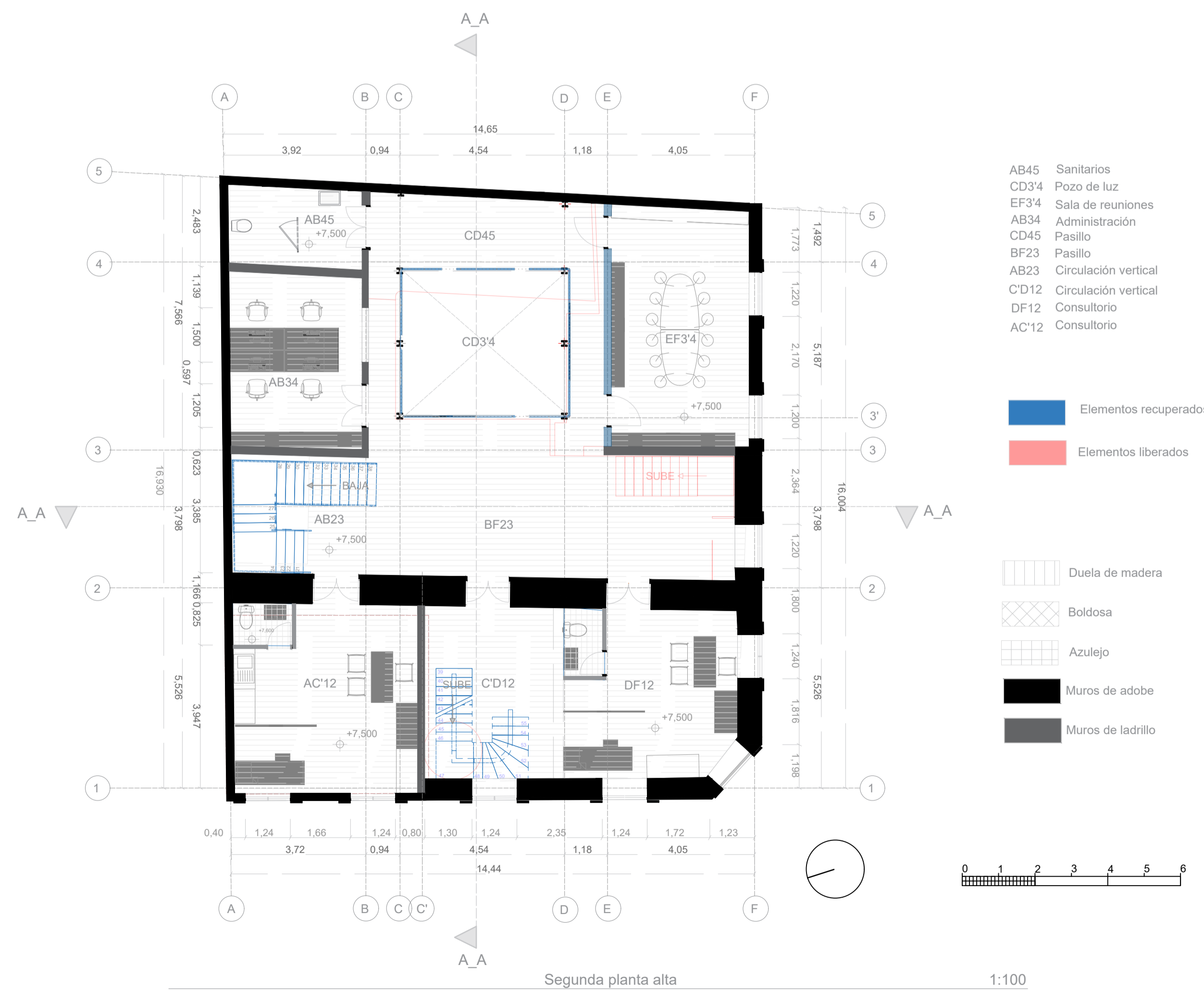
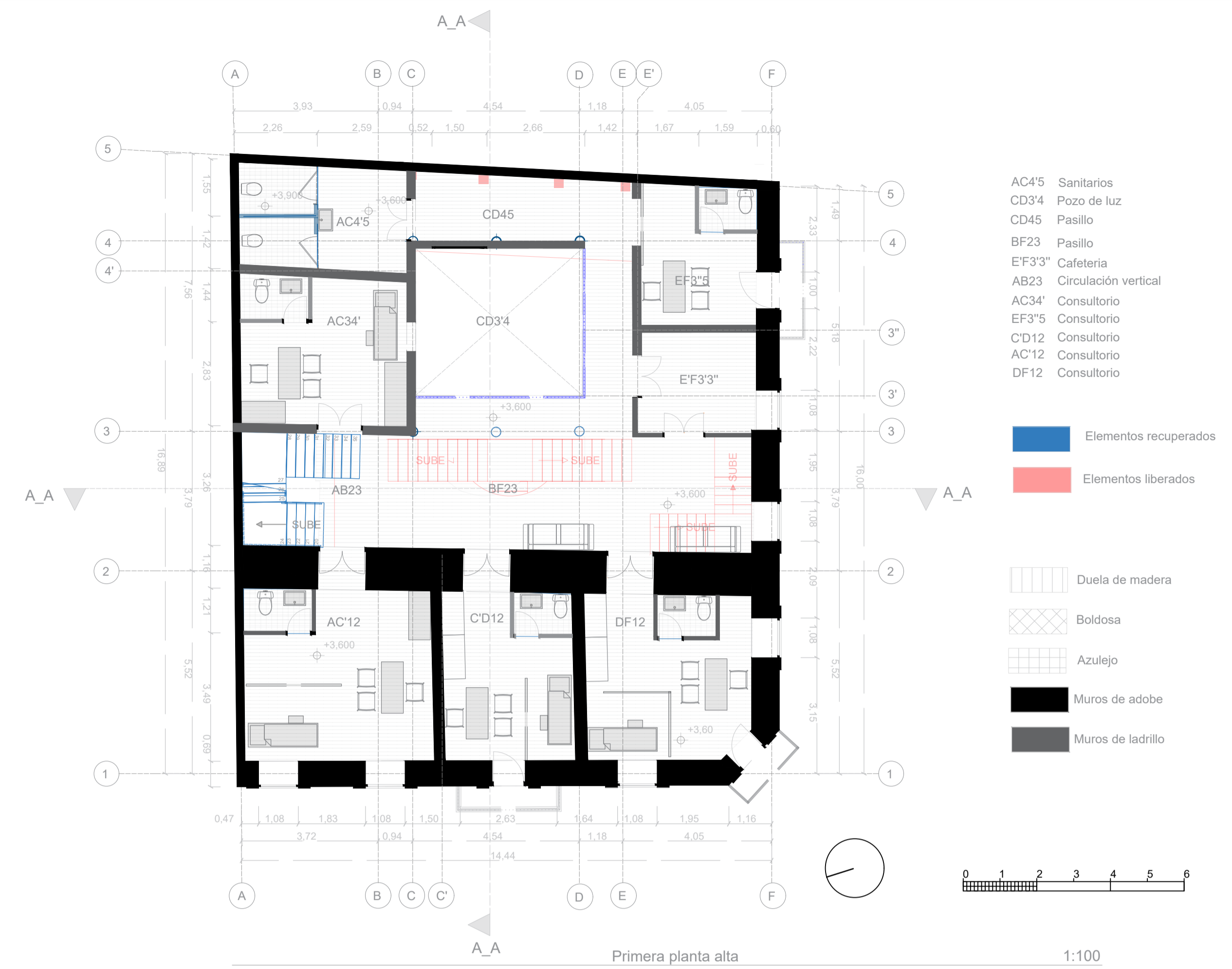
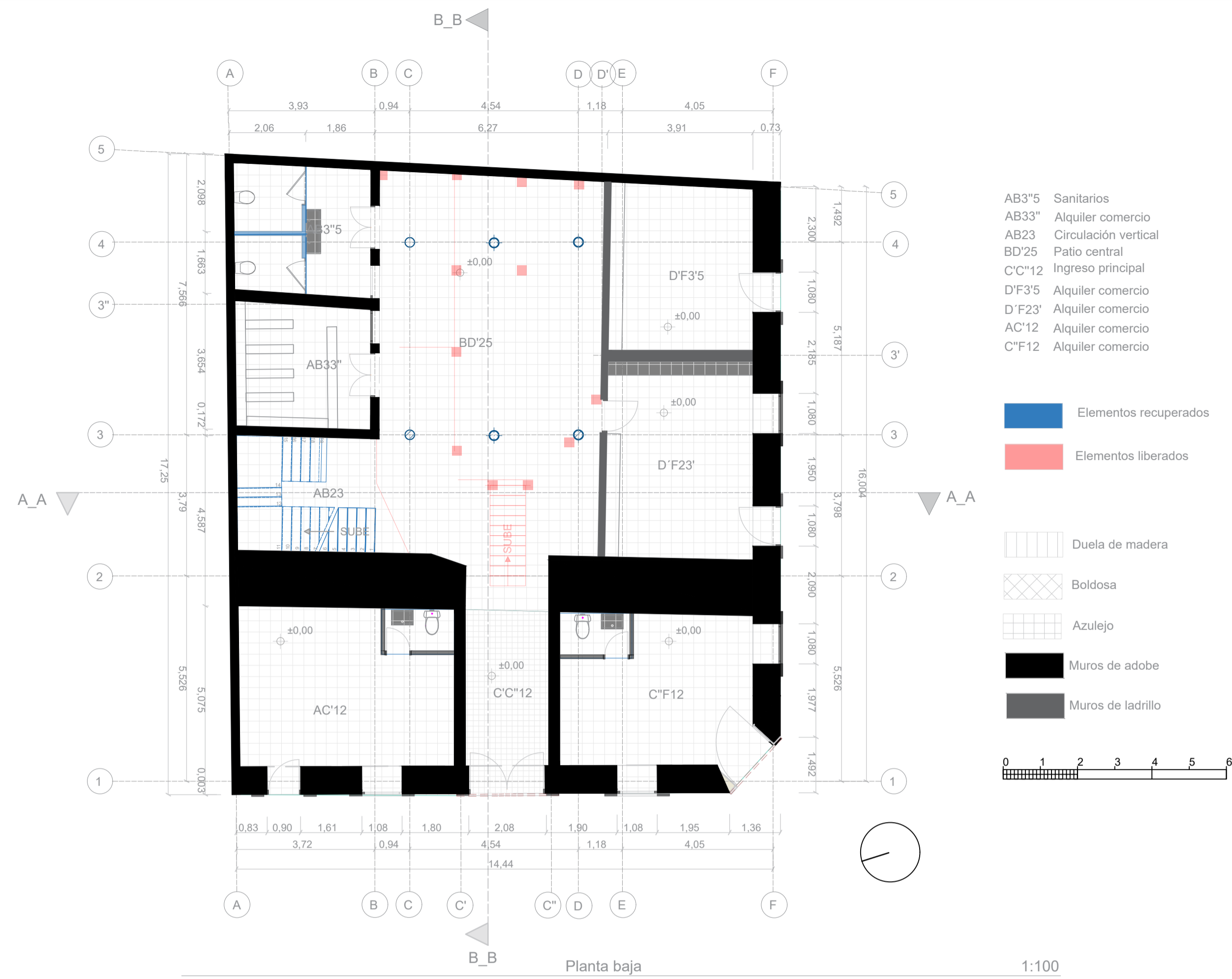
Planta cubierta

1:100



-  Teja artesanal
-  Boldosa
-  Policarbonato





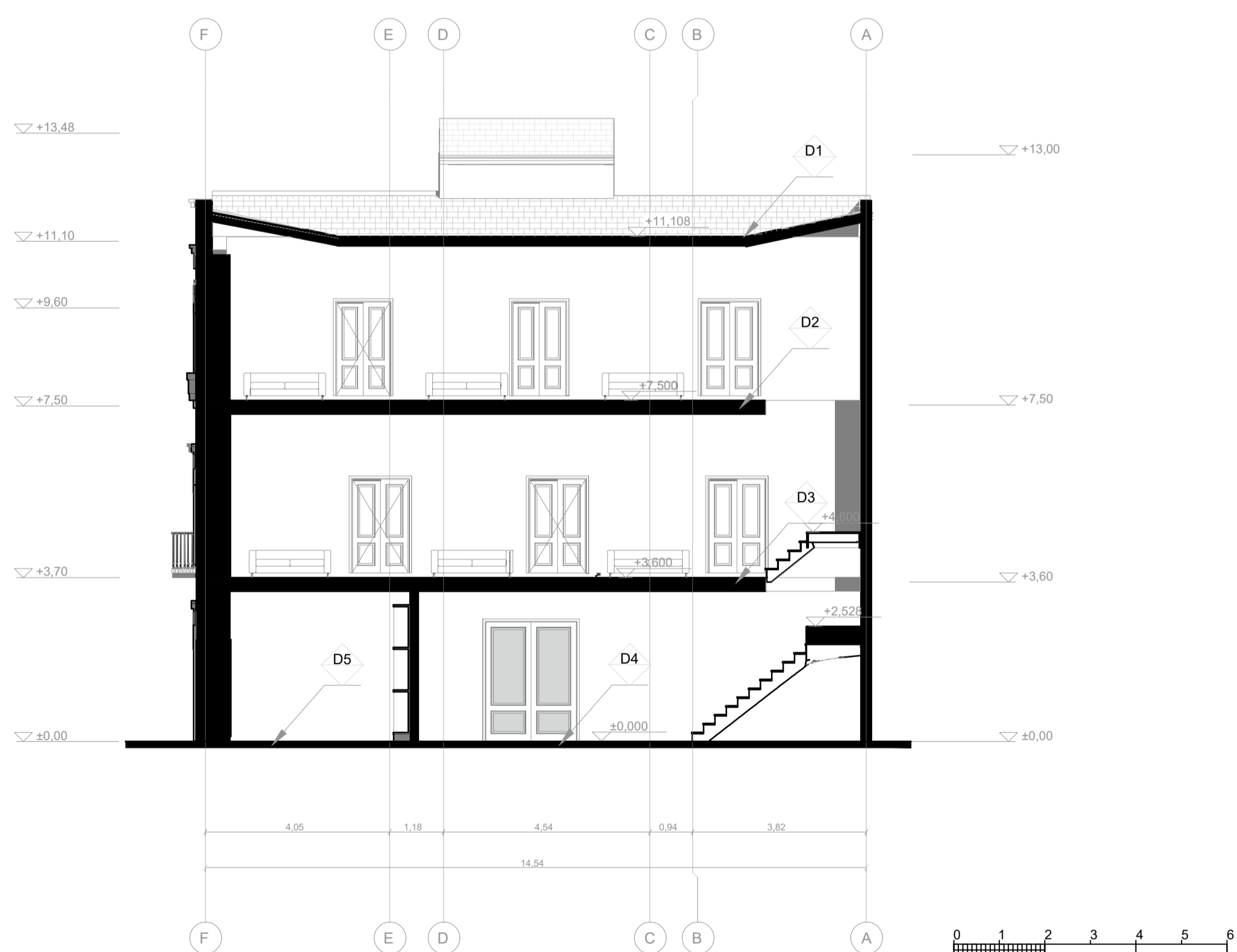
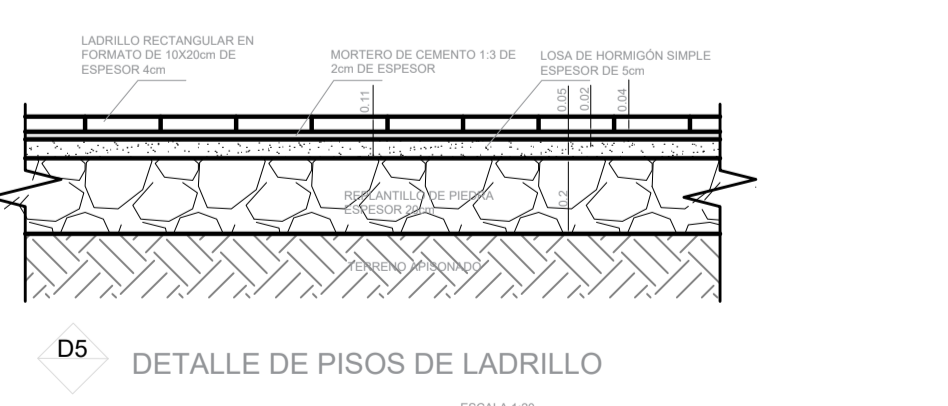
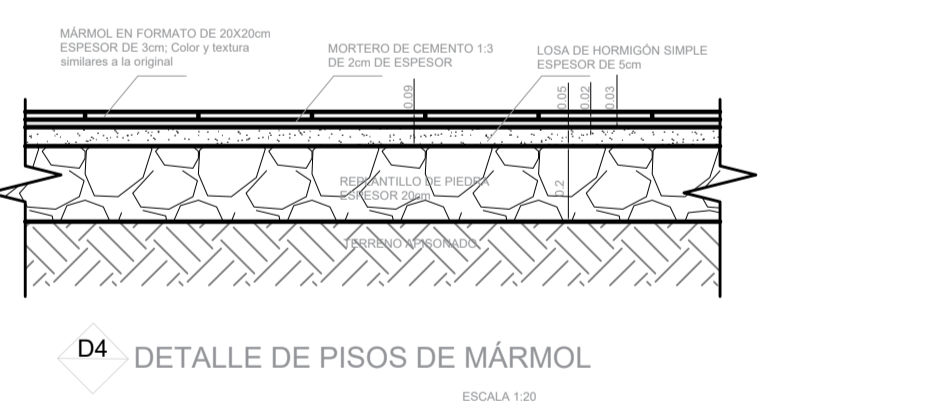
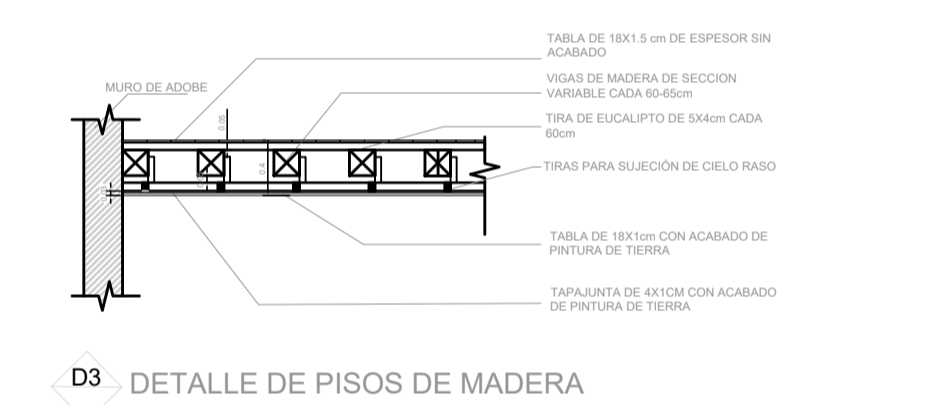
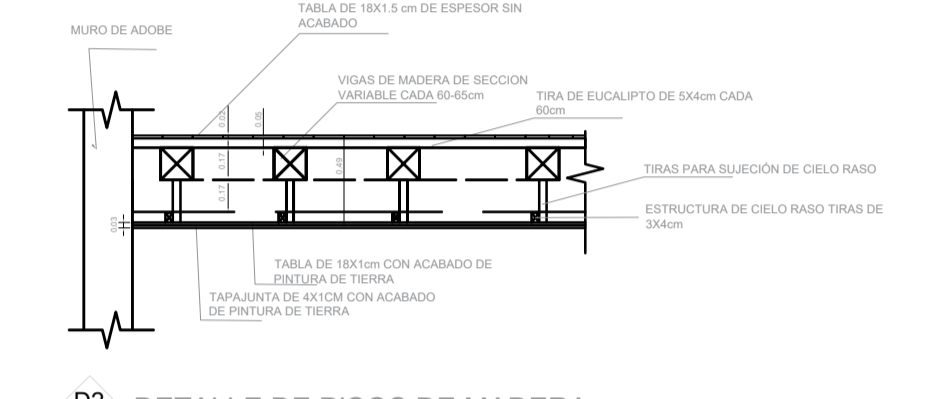
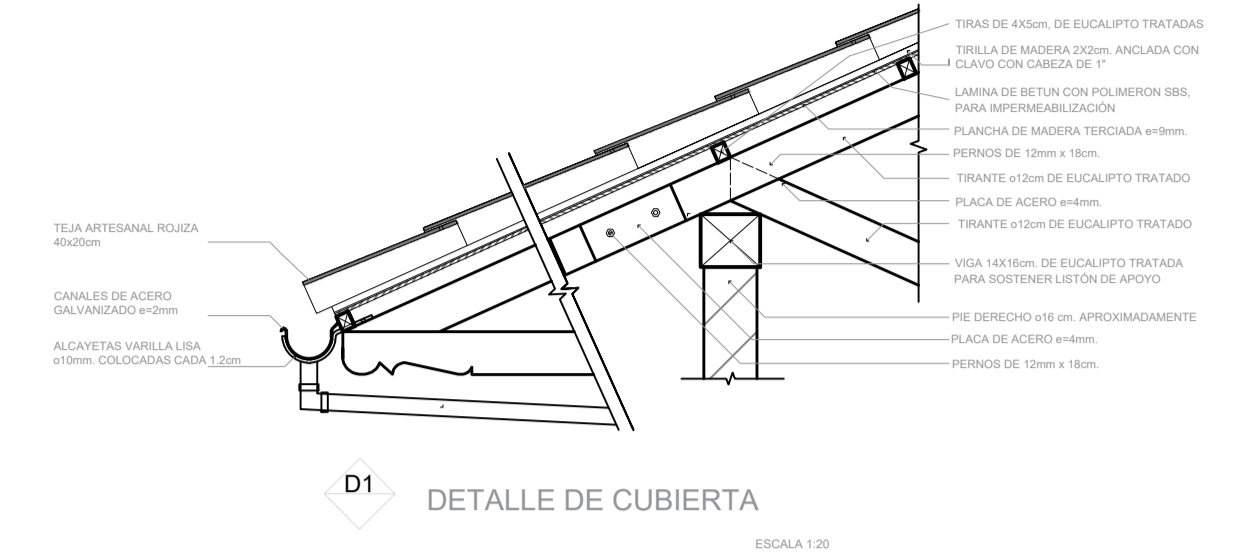
Cuadro de Áreas			
	espacio	# espacios	área m2
Planta baja	Alquiler comercios	5	116,31
	Baños	1	12,6
	Patio	1	23,49
	Circulación vertical	1	12
	Circulación horizontal		37,67
	Ingreso principal	1	13,76
Primera planta alta	Consultorios	5	93,49
	Baños	1	12,6
	Pozo de luz	1	18,23
	Circulación vertical	1	12
	Circulación horizontal		54,3
segunda planta alta	Cafeteria	1	8,5
	Consultorios	2	53,24
	Baños	1	8
	Pozo de luz	1	18
	Circulación vertical	2	28,62
	Circulación horizontal		62,52
	Administración	1	17,29
	Sala de reuniones	1	24,85



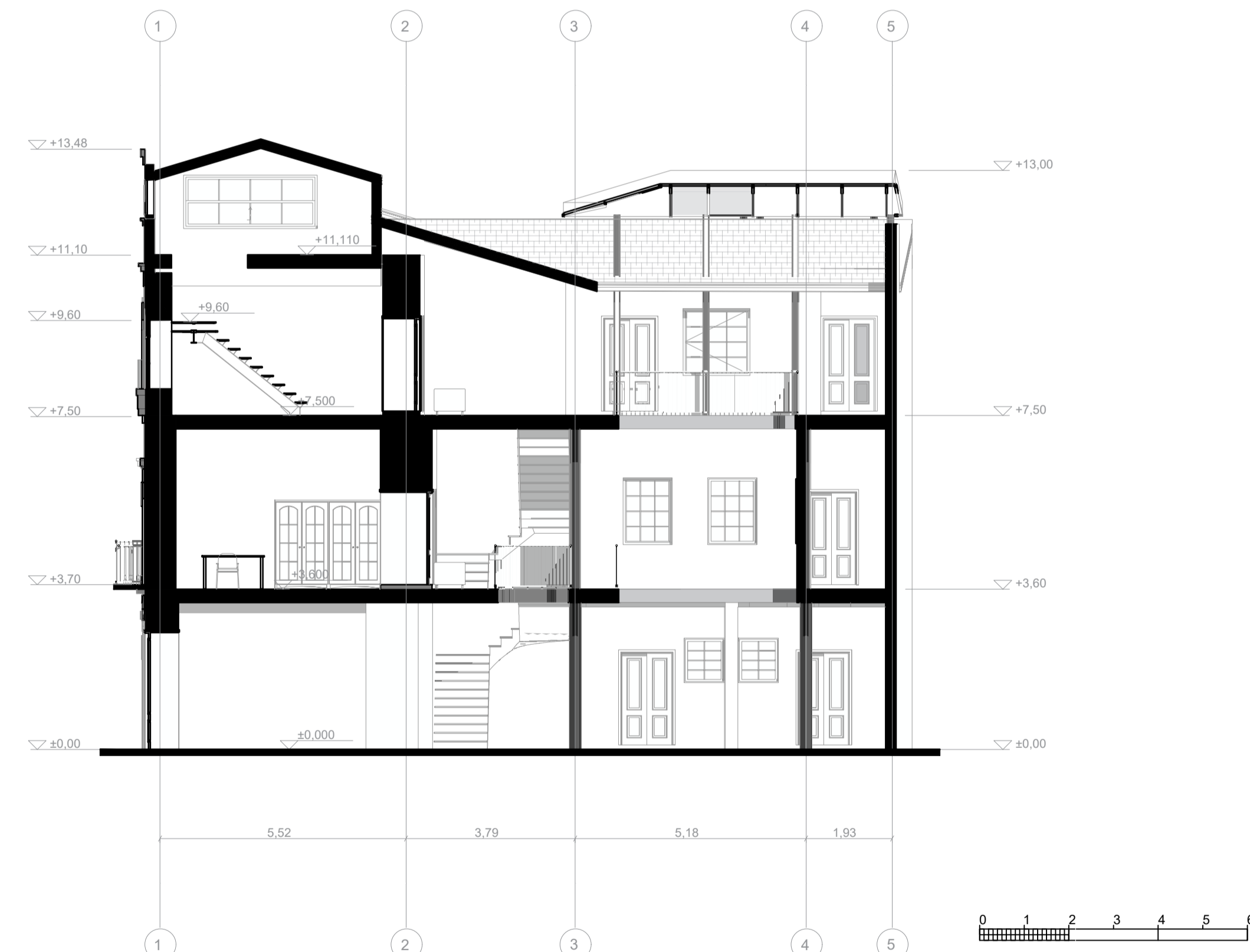
Elevación Norte 1:100



Elevación Oeste 1:100



A-A Sección 1:100



B-B Sección 1:100

## DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Darwin Xavier Sanmartín Bernal portador de la cédula de ciudadanía N° 0107139867. Declaro ser el autor de la obra: "PROPUESTA DE REHABILITACIÓN DEL EDIFICIO DE LA COORDINACIÓN ZONAL 6 DEL MINISTERIO DE SALUD PÚBLICA EN LA CIUDAD DE CUENCA (ECUADOR).", sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaro finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

Cuenca, 24 de abril de 2024

F:   
Darwin Xavier Sanmartín Bernal  
0107139867