



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA
UNIDAD ACADÉMICA DE INGENIERÍA, INDUSTRIA Y
CONSTRUCCIÓN

CARRERA DE ARQUITECTURA

**ANTEPROYECTO DE READECUACIÓN DE LA “CASA DE LOS DEBERES Y
DERECHOS” Y ADAPTACIÓN A NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS
ADMINISTRATIVAS**

TRABAJO DE GRADUACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE ARQUITECTO

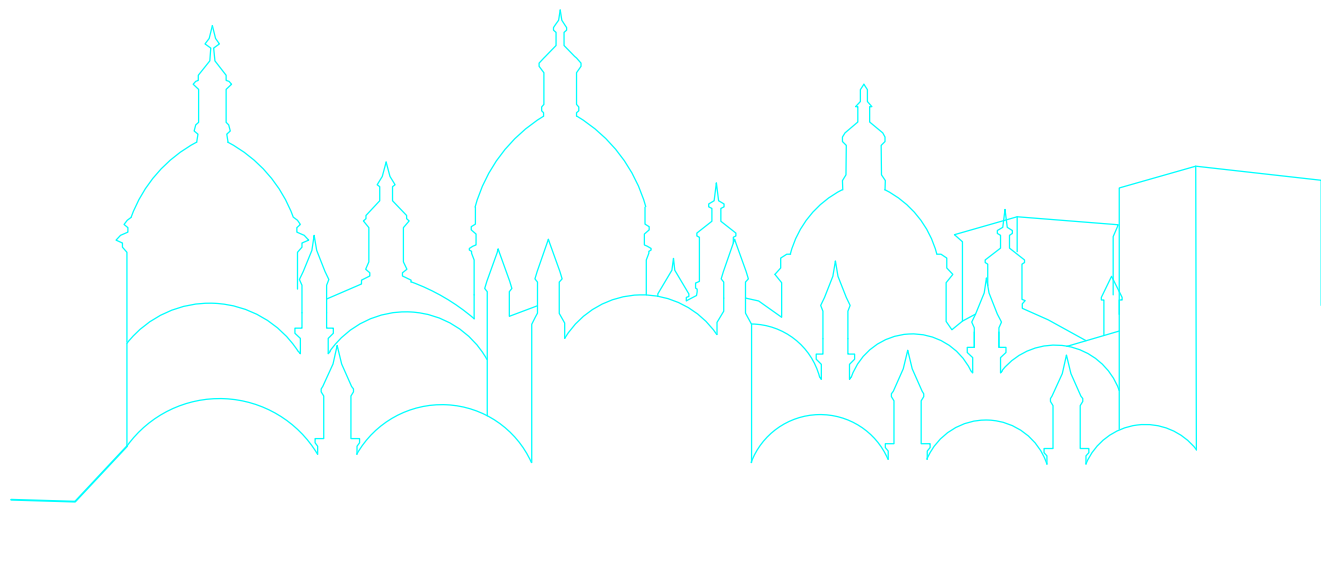
ELABORACIÓN:

PEDRO ISMAEL MENDIETA DOMÍNGUEZ

DIRECTOR:

ARQ. XAVIER ESTÉVEZ ABAD

2016



DECLARACIÓN

Yo, PEDRO ISMAEL MENDIETA DOMÍNGUEZ declaro bajo juramento que el trabajo aquí expuesto es de mi autoría; que no ha sido previamente presentado para ningún grado o calificación profesional; y que he consultado las referencias bibliográficas que se incluyen en este documento.



PEDRO ISMAEL MENDIETA DOMÍNGUEZ

ESTUDIANTE

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por PEDRO ISMAEL MENDIETA DOMÍNGUEZ, bajo mi supervisión.



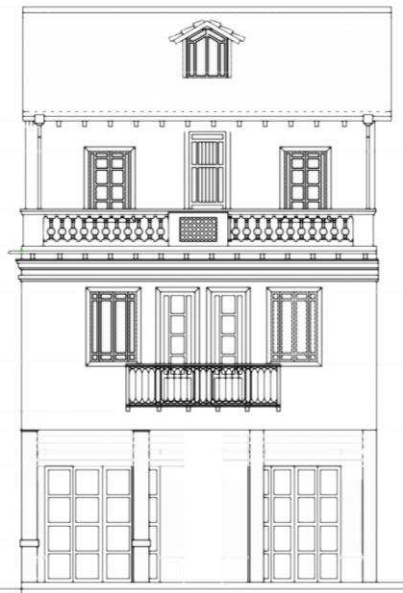
ARQ. XAVIER ESTÉVEZ ABAD

DIRECTOR

DEDICATORIA

A mis padres y hermanos que me apoyaron y me alentaron todo el tiempo corrigiendo mis faltas y celebrando mis triunfos, por ser el pilar más importante y por demostrarme siempre su cariño y apoyo incondicional.

Gracias a todas las personas que me ayudaron y acompañaron directamente e indirectamente en todo el transcurso de la formación profesional que marcaron cada etapa.





1 Contenido

DECLARACIÓN	1
CERTIFICACIÓN	2
DEDICATORIA	3
ÍNDICE DE FOTOGRAFÍAS	6
ÍNDICE DE TABLAS	6
ÍNDICE DE ILUSTRACIONES	7
ÍNDICE DE IMÁGENES	7
RESUMEN	11
ABSTRACT	12
OBJETIVOS	13
GENERAL	13
ESPECÍFICO	13

CAPÍTULO I **15**

1.1 PATRIMONIO CULTURAL	15
1.2 PATRIMONIO CULTURAL MATERIAL O TANGIBLE	16
1.2.1 MUEBLE	17
1.3 PATRIMONIO CULTURAL INMATERIAL O INTANGIBLE	18
1.4 EL ESPACIO Y SU IDENTIDAD	18
1.5 VALORACIÓN DEL PATRIMONIO EDIFICADO	20
1.7.1. AUTENTICIDAD	21
1.7.2. INTEGRIDAD	22
1.6 CARTAS Y CONVENCIONES SOBRE EL PATRIMONIO	23
1.6.1 CARTA DE VENECIA 1964	25
1.6.2 DECLARATORIA DE ÁMSTERDAM 1975	27
1.6.3 DOCUMENTO DE NARA EN AUTENTICIDAD EN 1994.....	29
1.6.4 CARTA ENAME, 2004	30
1.7 NORMATIVA DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR	31
1.7.1 CONSTITUCIÓN, 2008.....	31
1.7.2 LEY DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR	32
1.7.3 COOTAD	34

1.7.4 INPC- REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ATRIMONIO CULTURAL.....	37
1.7.5 ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS ÁREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA.....	39
1.7.6 REGLAMENTOS SOBRE INTERVENCIONES EN EL PATRIMONIO EDIFICADO DE LA CIUDAD DE CUENCA	42
1.7.7 VALOR HISTÓRICO	46
1.7.8 VALOR SOCIAL	49
1.7.9 VALOR ARTÍSTICO	50
1.7.10 VALOR TECNOLÓGICO.....	50
1.7.11 VALOR ESPIRITUAL.....	51
1.7.12 VALOR DE USO.....	51
1.8 DEFINICIONES A CONOCER	52
1.8.1 RESTAURACIÓN	52
1.8.2 REHABILITACIÓN	54
1.8.3 ADAPTACIÓN	54
1.8.4 LIBERACIÓN.....	55
1.8.5 CAMBIO DE USO.....	56
1.8.6 CONSERVACIÓN	56
1.9 ANÁLISIS DE CASOS SIMILARES DE INTERVENCIÓN SOBRE BIENES PATRIMONIALES DE LA CIUDAD CUENCA	57
1.10 CONCLUSIONES DE LOS MODELOS DE INTERVENCIÓN DESARROLLADOS	70
1.11 ATENCIONES QUE SE DEBEN TENER PARA READECUAR E INTERVENIR EN UN BIEN PATRIMONIAL	72

CAPÍTULO II DIAGNÓSTICO **75**

1.1 INTRODUCCIÓN	75
1.2 ANÁLISIS HISTÓRICO DEL BIEN PATRIMONIAL	80
1.3 ANÁLISIS DEL ENTORNO-CONTEXTO INMEDIATO Y MEDIATO	82
1.4 USOS Y FUNCIÓN DEL BIEN PATRIMONIAL “CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS”	89



1.5	DETERMINACIÓN DE LA TIPOLOGÍA.....	90
1.6	ASPECTOS DE RECONOCIMIENTO DEL BIEN PATRIMONIAL: FUNCIONALES, CONSTRUCTIVOS Y FORMALES	91
1.7	RECONOCIMIENTO DE LOS ASPECTOS CONSTRUCTIVOS MÁS SOBRESALIENTES MATERIALIDAD DE LOS MUROS BAHAREQUE, ADOBE, CARPINTERÍA Y ESTRUCTURA.....	92
1.8	RECONOCIMIENTO Y COMPROBACIÓN DEL LEVANTAMIENTO PLANIMÉTRICO BASE.	93
1.9	FICHAS DE ESTADO ACTUAL POR ELEMENTOS: CIMIENTOS, PISOS, MUROS, CIELO RASO, CARPINTERÍA: PUERTAS Y VENTANAS, ELEMENTOS ESPECIALES Y REPRESENTATIVOS FICHAS DE PATOLOGÍAS.....	106
1.10	RECONOCIMIENTOS Y CONCLUSIONES DEL DIAGNÓSTICO.....	164
	CONCLUSIONES GENERALES DEL DIAGNÓSTICO.	183
1.11	OBRAS DE CARÁCTER EMERGENTES PARA EVITAR EL MAYOR DETERIORO DEL BIEN PATRIMONIAL EN ESTUDIO.	188

CAPÍTULO III **191**

1.1	NUEVO USO AL CUAL SERÁ DESTINADO EL BIEN PATRIMONIAL ...	195
1.2	TIPO DE INTERVENCIÓN A SER APLICADA	195
1.3	NECESIDADES Y REQUERIMIENTOS ESPACIALES EN RELACIÓN AL NUEVO USO PROPUESTO.	197
1.4	ZONIFICACIÓN Y DETERMINACIÓN DE ÁREAS MÍNIMAS POR ESPACIOS Y USOS DESTINADOS.....	198
1.5	ORGANIGRAMA FUNCIONAL PROPUESTO.	201
1.6	CUADROS DE ÁREAS Y ESPACIOS PROPUESTOS.	202
1.7	ANTEPROYECTO DE REHABILITACIÓN DEL BIEN PATRIMONIAL “CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS”	205
1.8	PLANOS ARQUITECTÓNICOS.....	205
1.9	PLANOS DE MATERIALIDAD POR ESPACIO Y NIVELES DE INTERVENCIÓN.....	205
1.10	DETALLES CONSTRUCTIVOS	205
1.11	PRESUPUESTO REFERENCIAL.....	205
1.12	ESPECIFICACIONES TÉCNICAS	205

CONCLUSIONES.....	206
RECOMENDACIONES	208
BIBLIOGRAFÍA.....	209
LINKOGRAFÍA DE IMÁGENES.....	211
ANEXOS	213

ÍNDICE DE FOTOGRAFIAS

FOTOGRAFÍA No. 1 TERRAZA DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHO	165
FOTOGRAFÍA No. 2 PORTAL DE PLANTA BAJA	168
FOTOGRAFÍA No. 3 ESTRUCTURA DE MADERA DE LA CUBIERTA	169
FOTOGRAFÍA No. 4 VENTANA DE LA BUHARDILLA	170
FOTOGRAFÍA No. 5 GRADAS DE PLATA BAJA	171
FOTOGRAFÍA No. 6 BALCÓN DE LA PRIMERA PLANTA ALTA	173
FOTOGRAFÍA No. 7 GRADA DE PLANTA BAJA	174
FOTOGRAFÍA No. 8 PUERTA AMBIENTE 1(BD 12)	176
FOTOGRAFÍA No. 9 PUERTA DEL AMBIENTE (AB 13)	176
FOTOGRAFÍA No. 10 PUERTAS DEL AMBIENTE 1(AB 34)	177
FOTOGRAFÍA No. 11 AMBIENTE 2(BD 24)	177
FOTOGRAFÍA No. 12 PUERTAS DEL AMBIENTE 2(AB 34)	178
FOTOGRAFÍA No. 13 PUERTA DEL AMBIENTE 2(AC 57)	178
FOTOGRAFÍA No. 14 PUERTA DEL AMBIENTE 2(CD 57)	178
FOTOGRAFÍA No. 15 BALCÓN DEL AMBIENTE 2(AD 78)	179
FOTOGRAFÍA No. 16 PUERTA DEL AMBIENTE 3(AB 56)	179
FOTOGRAFÍA No. 17 PUERTA DEL AMBIENTE 3(CD 56)	180
FOTOGRAFÍA No. 18 CORREDOR DEL AMBIENTE 2(BD 45)	180
FOTOGRAFÍA No. 19 VENTANA DEL AMBIENTE 2(BD 12)	181
FOTOGRAFÍA No. 20 VENTANAS DEL ÁREA 1(BD 12)	181
FOTOGRAFÍA No. 21 ESCALERA CON VENTANA TAPIADA 2(AC 45)	182
FOTOGRAFÍA No. 22 BALCÓN DEL AMBIENTE 2(AD 78)	182
FOTOGRAFÍA No. 23 VENTANA DEL AMBIENTE 3(AD 67)	183
FOTOGRAFÍA No. 24 ELEVACIÓN LATERAL CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS	184
FOTOGRAFÍA No. 25 CUBIERTA DE LA PARTE FRONTAL DE LA EDIFICACIÓN.	185
FOTOGRAFÍA No. 26 DAÑOS EN FACHADA FRONTAL DE LA EDIFICACIÓN.	186
FOTOGRAFÍA No. 27 DAÑOS EN CIELO RASO	187
FOTOGRAFÍA No. 28 DAÑOS EN CIELO RASO	188
FOTOGRAFÍA No. 29 ESTADO DE LA ESCALERA METÁLICA	189
FOTOGRAFÍA No. 30 PANELES ANCLADOS A LAS PAREDES DE BAHAREQUE.	196

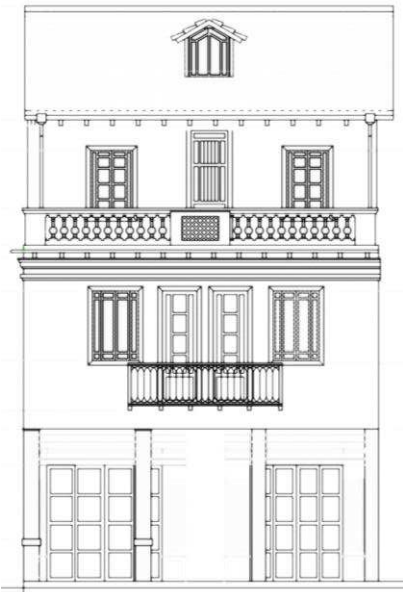
ÍNDICE DE TABLAS

TABLA 1 MATRIZ DE NARA.....	48
TABLA 2 RESUMEN DE ANÁLISIS DE CASOS SIMILARES.....	58
TABLA 3 PARÁMETROS CLIMÁTICOS PROMEDIO DE CUENCA, ECUADOR.....	84
TABLA 4 DETERMINACIÓN DE LA TIPOLOGÍA.....	90
TABLA 5 ORGANIGRAMA FUNCIONAL.....	198
TABLA 6 ÁREAS NECESARIAS PARA OFICINAS ADMINISTRATIVAS.....	201



ÍNDICE DE ILUSTRACIONES

ILUSTRACIÓN 1 PLANOS DE CATEGORIZACIÓN DE AMBIENTES	64
ILUSTRACIÓN 2 PLANOS DEL PROYECTO QUINTA BOLÍVAR.....	68
ILUSTRACIÓN 3 TRAZA DE LA CIUDAD DE CUENCA EN 1563	80
ILUSTRACIÓN 4 ELEVACIÓN FRONTAL CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS	91
ILUSTRACIÓN 5 ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA	199
ILUSTRACIÓN 6 ZONIFICACIÓN PRIMERA PLANTA ALTA	199
ILUSTRACIÓN 7 ZONIFICACIÓN DE SEGUNDA PLANTA ALTA.....	200
ILUSTRACIÓN 8 ZONIFICACIÓN DE BUHARDILLA	200
ILUSTRACIÓN 9 NEUFERT EL ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA	202
ILUSTRACIÓN 10 NEUFERT EL ARTE DE PROYECTAR EN ARQUITECTURA	203



ÍNDICE DE IMÁGENES

IMAGEN 1 (PASE DEL NIÑO VIAJERO FIESTA RELIGIOSA TRADICIONAL DE CUENCA)....	16
IMAGEN 2 ARTESANO TEJIENDO SOMBREROS DE PAJA TOQUILLA	17
IMAGEN 3 (CATEDRAL DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN)	18
IMAGEN 4 PARQUE CALDERÓN.	19
IMAGEN 5 PLAZA SAN FRANCISCO	20
IMAGEN 6 RESTAURACIÓN DE LA ESCUELA CENTRAL.....	20
IMAGEN 7 RUINAS DE MACHU PICCHU	21
IMAGEN 8 COLISEO ROMANO.....	22
IMAGEN 9 RUINAS MAYAS DE CHICHEN ITZÁ, EN MÉXICO	23
IMAGEN 10 TRAZA DE CUENCA ANTIGUA	24
IMAGEN 12 PUENTE DE RIALTO EN EL GRAN CANAL ITALIA.....	25
IMAGEN 13 BASÍLICA DEL VOTO NACIONAL (QUITO)	26
IMAGEN 14 PARQUE NACIONAL SANGAY	32
IMAGEN 15 CASA DE LOS ARCOS	34
IMAGEN 16 PUMAPUNGO	35
IMAGEN 17 EDIFICIO DE LA ALCALDÍA DE CUENCA	36
IMAGEN 18 CASA DEL ARCO	37
IMAGEN 19 PADRE AGUIRRE Y GRAN COLOMBIA	39
IMAGEN 20 EDIFICACIÓN DE LA CALLE BENIGNO MALO FRENTE AL PARQUE ABDÓN CALDERÓN.....	40
IMAGEN 21 TORRE DEL ASILO CRISTO REY.	41
IMAGEN 22 INTERIOR DE LA IGLESIA DE TODOS SANTOS	43
IMAGEN 23 SEMINARIO SAN LUIS.....	44
IMAGEN 24 CÚPULAS DE LA CATEDRAL DE LA INMACULADA CONCEPCIÓN	45
IMAGEN 25 MERCADO 9 DE OCTUBRE	49
IMAGEN 26 CORTE SUPREMA DE JUSTICIA	50
IMAGEN 27 MUSEO REMIGIO CRESPO TORAL INTERIOR SALA EXPOSICIÓN.....	55
IMAGEN 28 CASA JUAN JARAMILLO FACHADA	59



IMAGEN 29 PATIO POSTERIOR DE LA CASA JUAN JARAMILLO	59
IMAGEN 30 INTERIOR CASA JUAN JARAMILLO	60
IMAGEN 31 EDIFICACIÓN PATRIMONIAL Y OBRA NUEVA	61
IMAGEN 32 EXTERIOR LA CASA DE LAS POSADAS.	63
IMAGEN 33 PATIO Y CRUJÍA POSTERIOR, INEXISTENTE EN LA ACTUALIDAD	65
IMAGEN 34 PATIO Y CRUJÍA POSTERIOR, CORREDOR INEXISTENTE EN LA ACTUALIDAD	66
IMAGEN 35 EXTERIOR DE LA QUINTA BOLÍVAR	67
IMAGEN 36 VISTA GENERAL DE LA QUINTA BOLÍVAR 2003	69
IMAGEN 37 MURO DE PIEDRA CON PENOS TRADICIONAL DE LA QUINTA BOLIVAR..	70
IMAGEN 38 INVENTARIO DE EDIFICACIONES PATRIMONIALES DEL CENTRO HISTÓRICO DE CUENCA.....	79
IMAGEN 39 PLAZA DE SAN FRANCISCO SIGLO XX	81
IMAGEN 40 VISTA HACIA LA PLAZA SAN FRANCISCO 2014	82
IMAGEN 41 TRAMO ESTE DE LA PLAZA SAN FRANCISCO	86
IMAGEN 42 TRAMO NORTE DE LA PLAZA SAN FRANCISCO	87
IMAGEN 43 TRAMO OESTE DE LA PLAZA SAN FRANCISCO	88
IMAGEN 44 TRAMO SUR DE LA PLAZA SAN FRANCISCO	88
IMAGEN 45 FACHADA FRONTAL DE LA EDIFICACIÓN CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS	89

ÍNDICE DE FICHAS



FICHA 1 PARA BIENES PATRIMONIALES	95
FICHA 2 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO	96
FICHA 3 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	97
FICHA 4 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	98
FICHA 5 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	99
FICHA 6 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	100
FICHA 7 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	101
FICHA 8 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	102
FICHA 9 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	103
FICHA 10 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	104
FICHA 11 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	105
FICHA 12 INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO (COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICO)	106
FICHA 13 USOS DE LA EDIFICACIÓN	107
FICHA 14 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CIMENTACIÓN)	108

FICHA 15 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (ESTRUCTURA)	109
FICHA 16 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (ESTRUCTURA)	110
FICHA 17 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (ESTRUCTURA)	111
FICHA 18 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (ESTRUCTURA)	112
FICHA 19 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (MUROS INTERIORES-DIVISORIOS)	113
FICHA 20 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (MUROS INTERIORES-DIVISORIOS)	114
FICHA 21 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (MUROS INTERIORES-DIVISORIOS)	115
FICHA 22 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	116
FICHA 23 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	117
FICHA 24 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	118
FICHA 25 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	119
FICHA 26 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	120
FICHA 27 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	121
FICHA 28 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	122
FICHA 29 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	123
FICHA 30 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	124
FICHA 31 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	125
FICHA 32 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	126
FICHA 33 ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO (CUBIERTA)	127
FICHA 34 DAÑOS POR AMBIENTES.....	128
FICHA 35DAÑOS POR AMBIENTES.....	129
FICHA 36 DAÑOS POR AMBIENTES.....	130
FICHA 37 DAÑOS POR AMBIENTES.....	131
FICHA 38 DAÑOS POR AMBIENTES.....	132
FICHA 39DAÑOS POR AMBIENTES.....	133
FICHA 40 DAÑOS POR AMBIENTES.....	134
FICHA 41 DAÑOS POR AMBIENTES.....	135
FICHA 42 DAÑOS POR AMBIENTES.....	136



FICHA 43 DAÑOS POR AMBIENTES	137
FICHA 44 DAÑOS POR AMBIENTES	138
FICHA 45 DAÑOS POR AMBIENTES	139
FICHA 46 DAÑOS POR AMBIENTES	140
FICHA 47 DAÑOS POR AMBIENTES	141
FICHA 48 DAÑOS POR AMBIENTES	142
FICHA 49 DAÑOS POR AMBIENTES	143
FICHA 50 DAÑOS POR AMBIENTES	144
FICHA 51 DAÑOS POR AMBIENTES	145
FICHA 52 DAÑOS POR AMBIENTES	146
FICHA 53 DAÑOS POR AMBIENTES	147
FICHA 54 DAÑOS POR AMBIENTES	148
FICHA 55 DAÑOS POR AMBIENTES	149
FICHA 56 DAÑOS POR AMBIENTES	150

FICHA 57 DAÑOS POR AMBIENTES.....	151
FICHA 58 ESTADO DE CONSERVACIÓN (FACHADA)	152
FICHA 59 ESTADO DE CONSERVACIÓN (FACHADA)	153
FICHA 60 ESTADO DE CONSERVACIÓN (FACHADA)	154
FICHA 61 ESTADO DE CONSERVACIÓN (FACHADA)	155
FICHA 62 ESTADO DE CONSERVACIÓN (FACHADA)	156
FICHA 63 ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESPACIOS INTERIORES)	157
FICHA 64 ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESPACIOS INTERIORES)	158
FICHA 65 ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESPACIOS INTERIORES)	159
FICHA 66 ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESCALERAS).....	160
FICHA 67 ESTADO DE CONSERVACIÓN (ESCALERAS).....	161

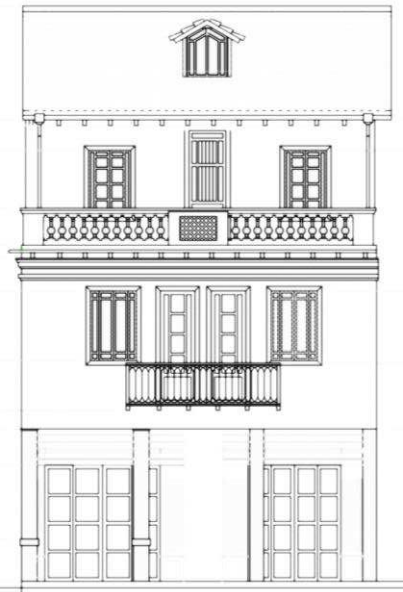
RESUMEN

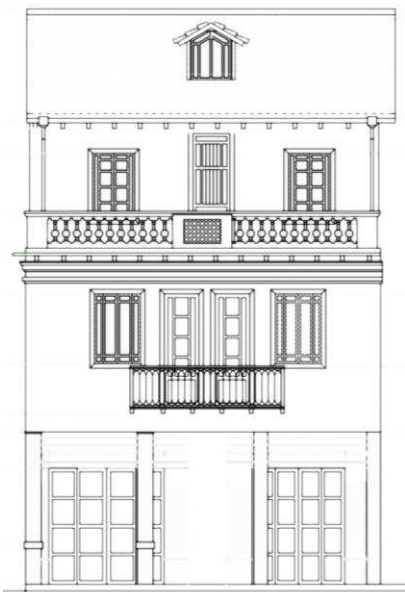
La conservación de un bien patrimonial parte de la necesidad de recuperar elementos que identifican a la ciudad de Cuenca, en donde la intervención, sea esta restauración, rehabilitación o adecuación, como punto principal evitar su deterioro y la pérdida de la historia viva y cultural de la ciudad.

Mediante esta premisa fundamental de la recuperación de un bien inmueble como es la “Casa de los Deberes y Derechos”, parte de un proceso sustentado en la investigación profunda y a detalle que permite conocer el verdadero estado del bien cultural de todos y cada uno de los elementos singulares que conforman la edificación, para luego elaborar un diagnóstico integral del inmueble y el desarrollo de la propuesta de Readecuación y Adaptación.

A través del conocimiento apropiado del bien inmueble se desarrollará una propuesta de intervención que se sustenta en el respeto del bien en relación a la capacidad del mismo, optimizando y potencializando sus espacios y elementos, los cuales permitan entregar una propuesta de rehabilitación que aporte en el reconocimiento de los valores históricos y culturales que el bien contribuye a la ciudad y dentro del contexto del centro histórico.

Palabras clave: **CONSTRUCCIÓN EN ADOBE, PATRIMONIO CULTURAL, CONSERVACIÓN ARQUITECTÓNICA, ANÁLISIS CONSTRUCTIVO, CONSTRUCCIÓN EN BAHAREQUE**





ABSTRACT

The conservation of a heritage of the need to recover items that identify the city of Cuenca, where the intervention is this restoration, rehabilitation and adaptation, as the main point prevent deterioration and loss of living and cultural history city.

Through this fundamental premise of the recovery of a property such as the "House of rights and duties" part of a process based on thorough research and detail that allows us to know the true state of the cultural property of each and every one of the unique elements of the building, and then formulate a comprehensive assessment of the property and the development of the proposal and retrofitting Adaptation of the "House of rights and duties".

Through proper knowledge of the property a proposal for intervention based on respect for good in relation to the capacity thereof, optimizing and potentiate their spaces and elements which enable us to deliver a proposal for rehabilitation contribution in recognition be developed historical and cultural concepts that it contributes to the city and within the context of the historical center.

Keywords: ADOBE CONSTRUCTION, CULTURAL HERITAGE, ARCHITECTURAL CONSERVATION, CONSTRUCTIVE ANALYSIS, CONSTRUCTION BAHAREQUE



OBJETIVOS

General

Desarrollar el anteproyecto de Readecuación y Adaptación a nuevo uso del inmueble de valor patrimonial, con lo cual se pretende apoyar en la conservación del patrimonio edificado de la ciudad de Cuenca.

Específico

Realizar el diagnóstico integral de la edificación patrimonial.

Proponer una intervención que aporte con el reconocimiento de las características y necesidades del inmueble y que permita acoger de manera adecuada el nuevo uso propuesto mediante el desarrollo del anteproyecto arquitectónico

CAPITULO I CAPITULO I

El arquitecto es el hombre sintético, el que es capaz de ver las cosas en conjunto antes de que estén hechas.

Ustedes han estudiado y se sorprenden de no entender lo que hago; y es que yo, que también he estudiado, aún estudio y trabajo sin parar.

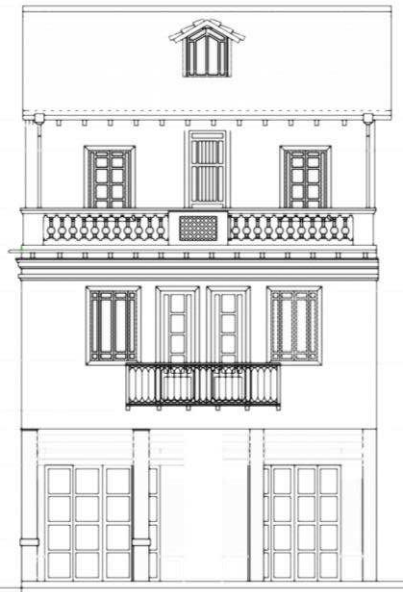
"ANTONI GAUDI"



CAPÍTULO I

1.1 Patrimonio cultural

“El patrimonio es la herencia cultural propia del pasado de una comunidad, con la que ésta vive en la actualidad y que se transmite a las generaciones presentes y futuras. Se entiende por patrimonio arquitectónico (tangible) un edificio, un conjunto de edificios ruinas, monumentos, etc., que con el paso del tiempo han adquirido un valor mayor al originalmente asignado y que va mucho más allá del encargo original; este es el caso del casco colonial de la ciudad que ha adquirido un valor agregado (patrimonio) y que en su entorno encierra las acepciones culturales; emocionales, físicas e intangibles, históricos o técnicos”... (López, 2003).





Siendo el patrimonio una expresión que se ha constituido propia de un pueblo e irrepetible que se ha ido conformando por el transcurso del tiempo y dentro de un lugar que lo ha hecho ser patrimonio cultural, debido a que la cultura siempre es única porque la lengua, los ritos, las creencias y los lugares son valores que cada persona o cultura tiene y se adaptaron a un espacio y una época en la cual ellos buscaron tener su identidad propia.

1.2 Patrimonio cultural material o tangible

Objetos religiosos, históricos, etnográficos, artísticos, tecnológicos, arqueológicos, y aquellos de origen artesanal que forman parte de colecciones importantes para las ciencias, la historia del arte y la conservación de la diversidad cultural del país. Entre

ellos pueden ser: los libros manuscritos, obras de arte, documentos, artefactos históricos, grabaciones, fotografías, documentos audiovisuales, artesanías y otros objetos de carácter artístico histórico, científico y arqueológico.

Imagen 1 (Pase del Niño Viajero fiesta religiosa tradicional de Cuenca)



Fuente: link 1

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación

Imagen 4 Artesano tejiendo sombreros de paja toquilla



Fuente: link 2

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

“El Patrimonio Cultural Material es la herencia cultural propia del pasado de una comunidad que poseen un especial interés histórico, artístico, arquitectónico, urbano, arqueológico.”¹

1.2.1 Mueble

“Pinturas, esculturas, retablos, murales, textiles. Orfebrería, filatelia, numismática, piezas etnográficas, patrimonio filmico y documental, etc.”²

¹ Ministerio de Cultura. (18 de febrero del 2016). Recuperado de <http://www.culturaypatrimonio.gob.ec/patrimonio-cultural/>

² Ministerio de Cultura. Recuperado de “Bienes Inmuebles: Arquitectura civil, etc.”... (18 de febrero del 2016). Recuperado de <http://www.culturaypatrimonio.gob.ec/patrimonio-cultural/>

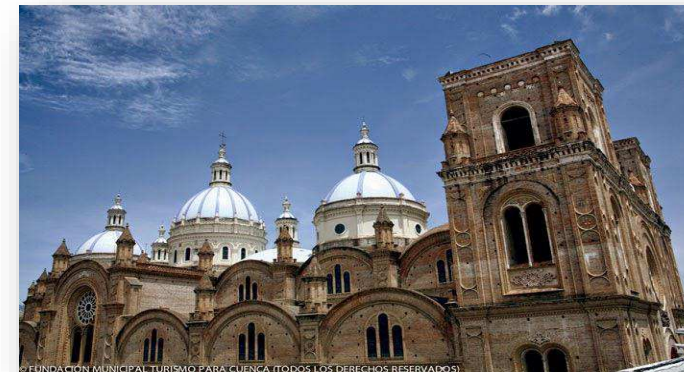
1.3 Patrimonio cultural inmaterial o intangible

“El patrimonio cultural inmaterial comprende los usos, representaciones, conocimientos, técnicas, tradiciones o expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados y transmitidas a nuestras futuras generaciones”³

El patrimonio intangible se puede denominar aquella parte invisible que ocupa el espíritu mismo de las culturas. Preexisten sociedades o culturas que han reunido su saber y sus técnicas, además la memoria de sus antepasados, usando la forma clásica de la tradición oral, siendo el conjunto de rasgos intelectuales, materiales, distintivos y espirituales que caracterizan una sociedad.

³ Ministerio de Cultura. (18 de febrero del 2016). Recuperado de <http://www.culturaypatrimonio.gob.ec/patrimonio-cultural/>

Imagen 7 (Catedral de la Inmaculada Concepción)

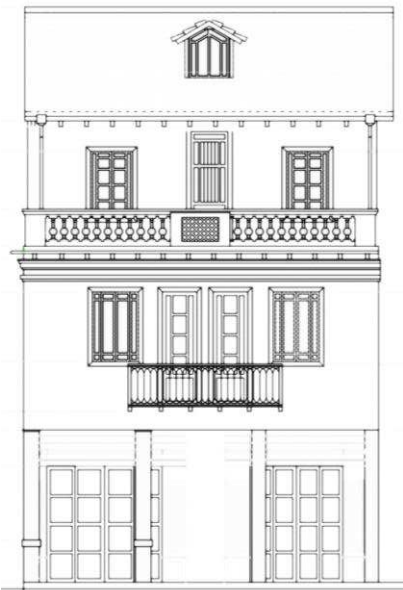


Fuente: GAD Municipal del cantón Cuenca.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.4 El espacio y su identidad

"Espacio público es el espacio que como extensión física territorial o lugar, nos pertenece a todos como colectividad organizada. En el ámbito urbano el espacio público está claramente definido por las alineaciones que lo separan del espacio parcelado, mi espacio interconectado y continuo que permite la



comunicación urbana en el sentido amplio de la palabra. Hoy el territorio de lo público no implica necesariamente el dominio del suelo para el desarrollo de la actividad colectiva. Cada vez resulta más frecuente la existencia de espacios colectivos o públicos en espacios privados o de actividades privadas en suelos públicos. Los mecanismos de gestión del suelo son cada vez más complejos: convenios, concesiones, derechos de superficie.

“El aspecto simbólico es natural e inherente a la percepción, representación o interpretación del espacio en la construcción del hábitat, en donde las características físico-estructurales, la funcionalidad asignada por las prácticas sociales desarrolladas en este espacio y la interacción de sus habitantes serán

sus condicionantes. Y si estamos hablando de percepción y representación, nos referimos a que en nuestro interior se genera una IMAGEN formada por el conjunto de elementos que se perciben y que se asocian con significados y símbolos.” ... (Pesantez, 2008, p.19).

Imagen 10 Parque Calderón.



Fuente: link 3.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

El espacio adquiere características propias por el tipo, uso o su condición física, dándole autenticidad



e integridad que en el transcurso del tiempo no puede ser modificado su uso o las características físicas.

Por lo tanto, el espacio tiene una identidad propia que debe ser respetado como el ejemplo actual de la plaza San Francisco.

Imagen 13 Plaza San Francisco



Fuente: link 4.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.5 Valoración del patrimonio edificado

“La intervención pública en el territorio del patrimonio arquitectónico debe plantearse como

objetivo final favorecer la sociabilización de bienes que, independientemente de su titularidad jurídica, tienen un interés público universal. La catalogación, estudio, protección y recuperación del patrimonio son tan solo fases previas u objetivos instrumentales para garantizar a la sociedad –del presente y del futuro- el disfrute intelectual de estos bienes en la plenitud de su valor.”... (Azkarate & Ruiz & Santana, 2003, p.14).

Imagen 16 Restauración de la Escuela Central



Fuente: link 5.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

El “fachendismo “y la destrucción sistemática de tipologías constructivas son excesivamente



frecuentes como ha denunciado una de las figuras más relevantes de la restauración en la actualidad, existen “algunas prácticas hoy habituales sobre las que conviene tomar partido. En primer lugar el llamado fachadismo, la destrucción del interior de un edificio que se pretende conservar y reutilizar, y el mantenimiento únicamente de su fachada (por imperativo legal o por rentabilidad el proceso que el nuevo edificio le aporte el “pedigrí” del antiguo). Es una práctica que no tiene nada que ver con la restauración (...), pero conviene denunciarlo por cuanto afecta cada día a mas edificios monumentales”... (González & Navarro, 1999, p.71). Se necesita identificar cada término que hace referencia sobre el patrimonio edificado para poder valorar y tomar la decisión sobre qué tipo de

intervención se necesita. Realizar y que cambios el bien patrimonial acepta o puede soportar en la estructura, función y hasta la parte social.

Imagen 19 Ruinas de Machu Picchu

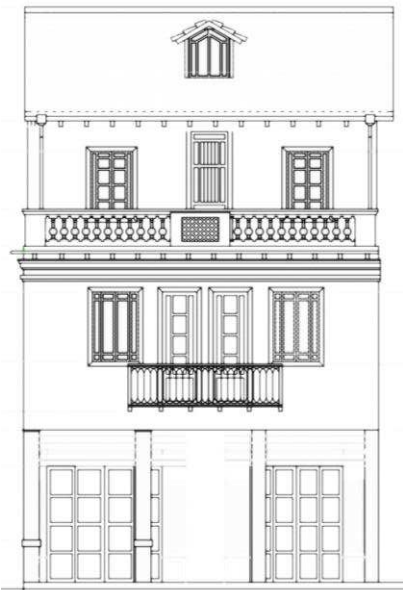


Fuente: link 7.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.1. Autenticidad

Por lo que un bien patrimonial es único e irrepetible siendo genuino a lo largo del tiempo con ciertas características propias que por más que se quiera igualar o replicar no va ser auténtico como se



describe en la Convención del Patrimonio Mundial de 1972:

- “-Forma y diseño
- Materiales y substancia
- Uso y función
- Tradiciones, técnicas y sistemas de gestión
- Localización y Entorno
- Lengua y otras formas de patrimonio inmaterial
- Espíritu y sensibilidad
- Otros factores internos y externos⁴

Con este análisis se debe tener en cuenta para que un bien patrimonial sea auténtico, debe tener características plenas de diseño, materiales, tipología

⁴ Textos básicos de la Convención del Patrimonio Mundial 1972, Recuperado de punto II.E numeral 82, Publicado en el Registro Oficial N° 581, 25 de Junio de 1974 (25 de Febrero del 2016)

arquitectónica y su entorno también juega un rol muy importante.

Imagen 22 Coliseo Romano



Fuente: link 6.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.2. Integridad

“(…) la integridad se refiere a que tan completo materialmente esté el bien” (Fellden & Bernard & Jokilenhto, 1993, p. 33).



Se debe tener en cuenta que la integridad se refiere al porcentaje de componentes (muros, carpintería, cielo raso, bienes muebles, etc...) originales desde la fecha de creación se han mantenido y no se han restituido, manteniéndose dentro del bien.

“a) Posee todos los elementos necesarios para expresar su Valor Universal Excepcional;

Imagen 25 Ruinas Mayas de Chichen Itzá, en México



Fuente: link 8.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

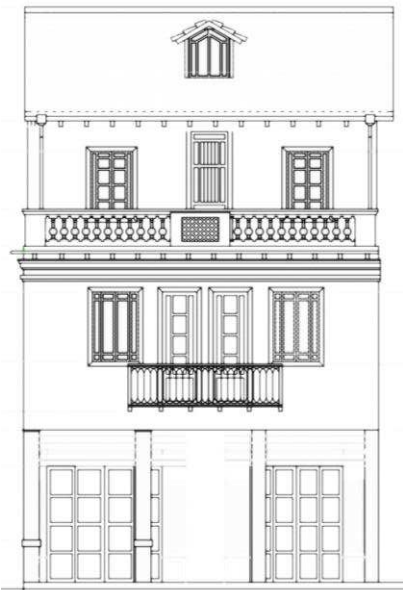
⁵ Textos básicos de la Convención del Patrimonio Mundial 1972, Recuperado de punto ILE numeral 88, Publicado en el Registro Oficial N° 581, 25 de Junio de 1974. (25 de Febrero de 2016)

b) Tiene un tamaño adecuado que permita la representación completa de las características y los procesos que transmiten la importancia del bien;

c) Acusa los efectos adversos del desarrollo y/o las negligencias”⁵

1.6 Cartas y convenciones sobre el patrimonio

Se debe conocer la normativa que rige la conservación, rehabilitación y adaptación de los bienes patrimoniales que han sido nombrados por la UNESCO, para cumplir y respetar cada bien inmueble que es auténtico de la fecha de creación y su técnica constructiva, lo que obliga a los técnicos a respetar la norma que regula a cada sitio, país y la normativa mundial que se ha dado a lo largo del tiempo.



“El Comité del Patrimonio Mundial inscribió, el 4 de diciembre de 1999, al Centro Histórico de Santa Ana de los Ríos de Cuenca, en la lista del Patrimonio Mundial conforme lo establecido en la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial, Cultural y Natural” (UNESCO, 1972)

“Criterio (ii): Cuenca ilustra la exitosa implantación de los principios del planeamiento urbano renacentista en las américas.

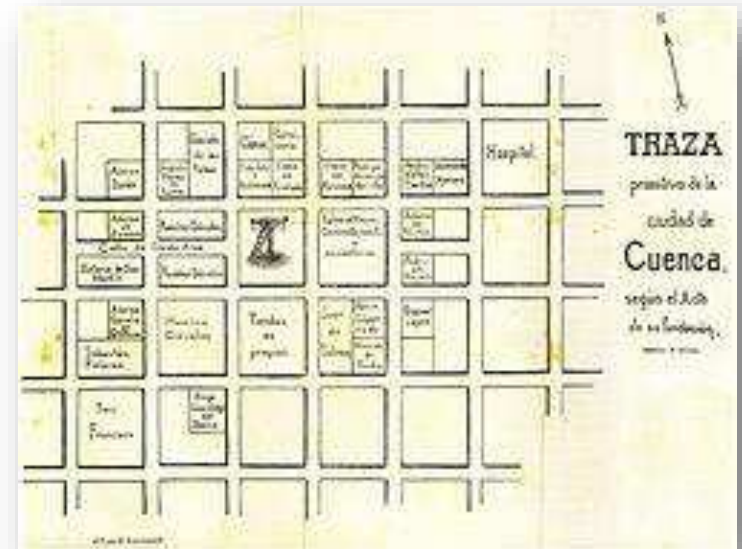
Criterio (iv): La exitosa fusión de diferentes sociedades y culturas en América Latina está vivamente simbolizado por el trazado y paisaje urbano de Cuenca.

“Criterio (v):

⁶Patrimonio Unesco, (20 de febrero del 2016), recuperado de (<http://whc.unesco.org/en/list/863>)

Cuenca es un ejemplo excepcional de una ciudad española colonial planeada en el interior.”⁶

Imagen 26 Trazo de Cuenca Antigua



Fuente: Dirección de áreas Históricas y Patrimoniales

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.6.1 Carta de Venecia 1964

La Carta de Venecia es una referencia Internacional para la Conservación y Restauración de Monumentos y Sitios siendo un documento que se lo firmó en la ciudad de Venecia - Italia, en 1964 con impulso del II Congreso Internacional de Arquitectos y Técnicos de Monumentos Históricos, que se llevó a cabo en Mayo de 1964, con esto se reunieron técnicos especializados que conocían sobre la restauración de monumentos, y así establecer los principios comunes que deben mandar en la conservación y la restauración; considerando que las obras monumentales están cargadas de un mensaje espiritual del pasado que continúan siendo en la vida presente, el testimonio vivo de sus tradiciones (Carta de Venecia, 1964).

Se empezó por proponer las definiciones de "restauración", "conservación" y "monumento histórico" para así empezar a precautelar la obra de arte como los testimonios históricos y significativos.

“Artículo 3. La conservación y restauración de arte como el testimonio histórico.”... (Carta de Venecia, 1964)

Imagen 29 Puente de Rialto en el Gran Canal Italia



Fuente: Link 10

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Según el ARTICULO 7 de la Carta de Venecia nos dice que: “El monumento es inseparable de la historia de la que es testigo y del lugar en el que está ubicado”

RESTAURACIÓN

Artículo 9. La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos. Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano, trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas, aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración

⁷ ICOMOS Carta de Venecia, 1964, (01 de Marzo de 2016), Recuperado de: http://www.icomos.org/charters/venice_sp.pdf

estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento.”⁷

Imagen 32 Basílica del Voto Nacional (Quito)



Fuente: Link 11

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Artículo 10. Cuando las técnicas tradicionales se muestran inadecuadas, la consolidación de un monumento puede ser asegurada valiéndose de todas las técnicas modernas de conservación y de



construcción cuya eficacia haya sido demostrada con bases científicas y garantizada por la experiencia.

Con los criterios antes citados se obtiene que la restauración y la conservación deben tener estudios previos y precisos para conocer las técnicas, valores estéticos e históricos por lo tanto cuando nace una hipótesis termina el concepto de restauración.

“Artículo 12. Los elementos destinados a reemplazar las partes inexistentes deben integrarse armoniosamente en el conjunto, distinguiéndose claramente de las originales, a fin de que la restauración no falsifique el documento artístico o histórico... (Carta de Venecia, 1964)

“Artículo 13. Los añadidos no deben ser tolerados en tanto que no respeten todas las partes interesantes del edificio, su trazado tradicional, el equilibrio de su

composición y sus relaciones con el medio ambiente”... (Carta de Venecia, 1964).

1.6.2 Declaratoria de Ámsterdam 1975

La Declaración de Ámsterdam define un momento importante de la evolución del pensamiento europeo en el ámbito de la conservación del patrimonio arquitectónico, el acontecimiento culminante de 1975, Año del Patrimonio Arquitectónico Europeo, y compuesto por delegados de Europa, el Comité de Ministros del Consejo de Europa, declaraciones para identificar, proteger y estimar la arquitectura de Europa que es el patrimonio común de todos sus pueblos y que declara la intención de los estados miembros para trabajar con otros



gobiernos europeos para su protección y difusión. El Congreso igualmente afirma que el patrimonio arquitectónico de Europa es una parte integrante del patrimonio cultural del mundo, y ha observado con gran agrado el compromiso aceptado por los estados miembros y la mutua coordinación y los intercambios en el campo de la cultura y de conocimientos encontrados y adquiridos.

“...la noción de patrimonio arquitectónico abarca hoy todos los conjuntos construidos, se presentan como una entidad, no solamente por la coherencia de su estilo, sino también por la huella de la historia de los grupos humanos que allí han vivido. [...] Ignorar la necesidad de respetar el equilibrio de los agrupamientos y asentamientos humanos formados a lo largo de los años, es abrir el camino al desequilibrio

síquico de los individuos y a los traumatismos sociales.”...(Declaración de Ámsterdam, 1975, pp.1)

“Atribuir a los edificios las funciones que, respetando en todo su carácter, responda a las condiciones de vida actual y garanticen así su supervivencia.”... (Declaración de Ámsterdam, 1975, pp.6)

Según el análisis realizado a esta declaratoria se puede observar que en algunos artículos consideran normas y políticas de la conservación.

Art. 3.- “La toma en consideración de los factores sociales condiciona el éxito de toda política de conservación integrada. Una política de conservación implica también la integración del patrimonio arquitectónico en la vida social. El esfuerzo de conservación debe ser valorado no sólo en relación con el valor cultural de los edificios, sino



también con su valor de uso. Los problemas sociales de la conservación integrada sólo pueden ser resueltos mediante una referencia combinada de estas dos escalas de valor. La rehabilitación de un conjunto, que forma parte del patrimonio arquitectónico, no es una operación necesariamente más costosa que una construcción nueva sobre una infraestructura existente o, incluso, que la construcción de un conjunto en un lugar no urbanizado. Conviene, pues, cuando se comparan los costos de estos tres procedimientos, cuyas consecuencias sociales son diferentes, no omitir el costo social. En ello están interesados no sólo los propietarios y los inquilinos, sino también los artesanos, los comerciantes y los empresarios alojados en el lugar, que aseguran la vida y el mantenimiento del barrio”...(Declaración de Ámsterdam, 1975).

1.6.3 Documento de Nara en Autenticidad 1994

Del 1º al 5 de noviembre, cuarenta y cinco expertos provenientes de veintiocho países fueron invitados a Nara por las autoridades japonesas. La conferencia permitió analizar en profundidad el concepto de autenticidad en función de las diversidades culturales y las diferentes categorías de bienes. Se adoptó la Declaración de Nara, que refleja el espíritu general de los debates. Esta conferencia es un hito en los proyectos de largo alcance del ICOMOS. Sus antecedentes fueron preparados en los seminarios de Bergen (Enero de 1994) y de Nápoles (Septiembre de 1994), organizada en conjunto con ICCROM, con el apoyo de las autoridades de Canadá, Noruega e Italia y con el auspicio del Centro de Patrimonio Mundial de UNESCO. La presidencia fue



confiada a Roland Silva, presidente del ICOMOS y la tarea de relatores conjuntamente a los profesores R. Lemaire y H. Stovel, lo que permitió al ICOMOS desplegar su rol de reflexión vinculado a la doctrina de la conservación.

1.6.4 Carta Ename, 2004

Muchos tratados y actas tienen el principio de protección de los vestigios materiales de un espacio con valor histórico cultural es esencial para su conservación para lo cual la esencia básica de tener este tipo de guías es la transmisión del completo significado, así como de los múltiples sentidos y valores de los lugares pertenecientes al patrimonio cultural y de esta manera integrar el proceso de conservación y restauración.

Al tener un gran número de declaraciones internacionales pero ninguna definen las pautas y principios básicos para llevarla a cabo.

Art. 2. Proteger la autenticidad y el significado de los lugares patrimoniales a través del respeto a los vestigios materiales originales y su emplazamiento natural y cultural, así como mediante la reversibilidad de las infraestructuras interpretativas y los servicios de acogida a los visitantes. 3. Coordinar la presentación de evidencias científicas, debidamente documentadas, sobre los lugares de valor patrimonial, con el reconocimiento de las tradiciones culturales y valores espirituales de la localidad y el respeto hacia los mismos. (Carta de Ename, 2004, p. 2)

Art. 4. Contribuir a la conservación perdurable de los lugares con valor patrimonial, potenciar la



calidad de vida de las comunidades receptoras de los visitantes, y fomentar su positiva incorporación al proceso de interpretación.(Carta de Ename, 2004, p. 2)

1.7 Normativa de la República del Ecuador

Instrumentos legales que cuidan al patrimonio del Ecuador, respetando siempre los conceptos internacionales y tomando decisión sobre el patrimonio del Ecuador sobre temas de conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio.

1.7.1 Constitución, 2008

Se debe aclarar que la constitución y los tratados internacionales sobre derechos humanos ratificados por el estado que reconozcan derechos más favorables a los contenidos en la constitución,

prevalecerán sobre cualquier otra norma jurídica o acto del poder.

Art. 425: El orden jerárquico de aplicación de las normas será el siguiente:

- La constitución.
- Los tratados y convenios internacionales.
- Las leyes orgánicas; COOTAD.
- Leyes ordinarias.
- Las normas regionales y las ordenanzas distritales;
- Las ordenanzas.
- Los acuerdos y las resoluciones.
- Y los demás actos y decisiones de los poderes públicos.



En este capítulo nos habla sobre los deberes y responsabilidades de los ecuatorianos y ecuatorianas, sin perjuicio de otros previstos en la constitución y la ley.

Título II (Derechos)

Capítulo cuarto

Derechos de las comunidades, pueblos y Nacionalidades

13. Mantener, recuperar, proteger, desarrollar y preservar su patrimonio cultural e histórico como parte indivisible del patrimonio del Ecuador. El Estado proveerá los recursos para el efecto.

Capítulo noveno

Responsabilidades.

13. Conservar el patrimonio cultural y natural del país, y cuidar y mantener los bienes públicos.

Imagen 35 Parque Nacional Sangay



Fuente: Link 12

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.2 Ley de Patrimonio Cultural del Ecuador

En el decreto No. 2600 de 9 Junio de 1978, publicado en el registro oficial N. 618, se crea el Instituto de Patrimonio Cultural, el mismo está conformado por el directorio, la Dirección Nacional, las subdirecciones y las demás unidades técnicas y administrativas.



En relación al patrimonio se identifica que el capítulo V nos habla en sí de la conservación, preservación y restauración, sobre temas de autorización, sobre intervenciones en bienes edificados, sus competencias, sanciones sobre actuaciones en el mismo y denuncias con respecto al patrimonio edificado.

Art. 39: Si la ejecución de una obra de cualquier índole puede causar daño o afectar a un bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación, a su área de influencia o a los Centros Históricos de las ciudades que lo posean, el Director Nacional de Patrimonio Cultural solicitará a los Municipios o

entidades públicas o privadas, la suspensión de la obra y, si fuere necesario, su derrocamiento. En caso de que la obra haya destruido elementos de un bien perteneciente al Patrimonio Cultural de la Nación o que formen parte de un entorno ambiental, estos deberán ser restituidos.”⁸

Se debe contemplar a un bien inmueble conforma la historia de un lugar, la identidad propia de una ciudad o un centro histórico.

⁸ Reglamento General de la ley de Patrimonio Cultural, (4 de Junio de 2013).
Recuperado de: http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ec_codificacion_27_ley_de_patrimonio_cultural_spaorof.pdf.)

Imagen 38 Casa de los Arcos



Fuente: Link 13

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.3 COOTAD

El Código Orgánico de Organización Territorial, Autonomía y Descentralización – COOTAD; desarrolla lo establecido en la Constitución y establece el marco legal para la organización territorial y el funcionamiento de los gobiernos autónomos descentralizados, este Código

consta de 9 títulos, 599 artículos, 9 disposiciones generales, 31 disposiciones transitorias y 2 disposiciones derogatorias y reformatorias. El COOTAD establece en un solo cuerpo normativo lo contenido en la Ley de Régimen Municipal, la Ley de Régimen Provincial, la Ley de Juntas Parroquiales, La Ley de Descentralización del Estado y Participación Social.

EL COOTAD en su artículo No. 144 del Ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural.- dice: “Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del



patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines”... Analizando el artículo No. 144 de la COOTAD se establecen convenios para gestionar las competencias de preservación, mantenimiento y difusión de los patrimonios. El gobierno central será el ente que disponga las políticas nacionales, para salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, de esta manera declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales, como que existen en cada territorio lengua, formas de expresión etc.... Las edificaciones, espacios y conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográficos para lo cual nos dice “para el efecto, el patrimonio en referencia será considerado

con todas sus expresiones tangibles e intangibles. La preservación abarcará el conjunto de acciones que permitan su conservación, defensa y protección; el mantenimiento garantizará su sostenimiento integral en el tiempo; y la difusión procurará la propagación permanente en la sociedad de los valores que representa”. (COOTAD, 2015)

Imagen 41 Pumapungo



Fuente: Link 14

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Existen normas y ordenanzas que nos dice con claridad cómo debe actuar cada GAD para el manejo de los bienes como una extracción del COOTAD con respecto al patrimonio encontramos en el Capítulo VIII Régimen Patrimonial Sección Primera Patrimonio Art. 414.- Patrimonio.- Constituyen patrimonio de los gobiernos autónomos descentralizados los bienes muebles e inmuebles que se determinen en la ley de creación. los que adquieran en el futuro a cualquier título, las herencias, legados y donaciones realizadas a su favor, así como, los recursos que provengan de los ingresos propios y de las asignaciones del presupuesto general del Estado. Los gobiernos autónomos descentralizados provinciales, metropolitanos y municipales transferirán, previo acuerdo con los respectivos

gobiernos autónomos descentralizados parroquiales, los bienes inmuebles necesarios para su funcionamiento, así como los bienes de uso público existentes en la circunscripción territorial de la respectiva parroquia rural. (COOTAD, 2015)

Imagen 44 Edificio de la Alcaldía de Cuenca



Fuente: Link 15

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Sección Tercera Cuidado e Inventario de los Bienes

Art. 425.- Conservación de bienes.- Es obligación de

los gobiernos autónomos descentralizados velar por la conservación de los bienes de propiedad de cada gobierno y por su más provechosa aplicación a los objetos a que están destinados, ajustándose a las disposiciones de este Código. Art. 426.- Inventario.- Cada gobierno autónomo descentralizado llevará un inventario actualizado de todos los bienes valorizados del dominio privado y de los afectados al servicio público que sean susceptibles de valorización. Los catastros de estos bienes se actualizarán anualmente. (COOTAD, 2015)

Imagen 47 Casa del Arco



Fuente: Link 16

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.4 INPC- REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE ATRIMONIO CULTURAL

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural fue creado con personería jurídica y adscrito a la Casa de la Cultura Ecuatoriana, creado mediante Decreto Supremo 2600 del 9 de Junio de 1978 (Registro Oficial No. 618 de 29 de Junio de 1978), el INPC se implementa con el objetivo de desarrollar, sugerir y vigilar la implementación y el cumplimiento de normas, políticas y procedimientos, orientados para la conservación preventiva del patrimonio cultural, de esta manera tener un ente de regulación y de esta manera controlar el adecuado manejo del patrimonio, con fines de conservar, preservar, restaurar, exhibir y promocionar el Patrimonio Cultural en el Ecuador.



Debido a las políticas estatales de implementación de un modelo de desarrollo integral, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) es un ente con énfasis en investigación y generación de metodologías para manejar el patrimonio del país para generar así una nueva visión.

La sede del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural en la ciudad de Cuenca está ubicado en Calle Benigno Malo 6-40 entre Presidente Córdova y Juan Jaramillo regional 6 del INPC para Azuay, Cañar y Morona Santiago. (INPC, 2016)

REGLAMENTO GENERAL DE LA LEY DE PATRIMONIO CULTURAL

CAPÍTULO PRIMERO

De los órganos de Gobierno, administración y sus atribuciones:

Art.1. El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural es una Institución del sector público que goza de personalidad jurídica, adscrita a la Casa de la Cultura Ecuatoriana.

CAPÍTULO SEGUNDO.

De los bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación:

Art. 6. La investigación, conservación, preservación, restauración, exhibición y promoción del Patrimonio Cultural de la Nación se sujetarán a las normas de la Ley y Reglamentos, y a los principios generalmente aceptados en la materia.

El Instituto Nacional de Patrimonio Cultural presentará asistencia técnica a las instituciones de derecho público o privado, a personas jurídicas de derecho público o privado, y a personas naturales, para

la investigación, conservación, restauración, recuperación, acrecentamiento, exhibición, inventario o revalorización de bienes pertenecientes al Patrimonio Cultural de la Nación...⁹



Imagen 50 Padre Aguirre y Gran Colombia



Fuente: Link 17

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

⁹ Reglamento General de la Ley de Patrimonio Cultural, (Jueves, 03 de marzo de 2016). Recuperado de (<http://www.arqueo-ecuatoriana.ec/leyes/leyes-nacionales/43-reglamento-general-de-la-ley-de-patrimonio-cultural>)

1.7.5 Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.

La publicación de esta ordenanza se realizó el 26 de Febrero de 2010 con el título de ORDENANZA PARA LA GESTIÓN Y CONSERVACIÓN DE LAS AREAS HISTÓRICAS Y PATRIMONIALES DEL CANTÓN CUENCA, debido a que constituye un testimonio de la cultura ecuatoriana por lo tanto fue declarado Patrimonio Cultural del Estado, el 9 de Marzo de 1982 y el 4 de Diciembre de 1999 y en ese año se le declaró Patrimonio Cultural de la Humanidad debido a los criterios 2,4 y 5 de la Convención de Patrimonio Mundial.¹⁰

¹⁰ (Sábado, 04 de junio de 2016).Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de: <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>



Que de conformidad a lo establecido en el Art. 264, literal 8 de la Constitución de la República del Ecuador, es competencia exclusiva de los Gobiernos Locales Preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural del cantón y construir los espacios públicos para estos fines. Que es competencia municipal desarrollar estudios para la conservación y ordenamiento de zonas de valor artístico, histórico y paisajístico, debiendo dictar normas especiales para la conservación, restauración y mejora de los edificios, elementos naturales y urbanísticos.¹¹

1. (E) (4): Son aquellas edificaciones que por sus características estéticas, históricas, de escala o por su

¹¹ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de (<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>)

especial significado para la comunidad, cumplen un rol excepcionalmente dominante, en el tejido urbano o en el área en la que se insertan.¹²

Imagen 53 Seminario San Luis



Fuente: Link 18

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

2. Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):

Se denominan de esta forma, las edificaciones que cumpliendo un rol constitutivo en la morfología del tramo, de la manzana o del área en la que se insertan por sus

¹² Ibid



características estéticas, históricas o por su significación social, cuentan con valores sobresalientes, lo que les confiere un rol especial dentro de su propio tejido urbano o área.¹³

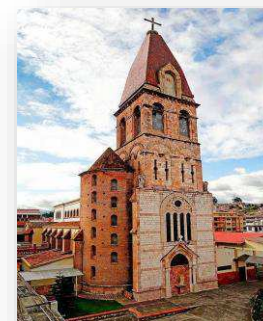
3. Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2): Su rol es el de consolidar un tejido coherente con la estética de la ciudad o el área en la que se ubican y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local. Desde el punto de vista de su organización espacial expresan con claridad formas de vida que reflejan cultura y el uso del espacio de la comunidad.

¹³ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de (<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>)

4. Edificaciones de Valor Ambiental¹⁴

(A) (1): Estas edificaciones se caracterizan por permitir y fortalecer una legibilidad coherente de la ciudad o del área en la que se ubican. Son edificaciones cuyas características estéticas, históricas o de escala no sobresalen de una manera especial, cumpliendo un rol complementario en una lectura global del barrio o de la ciudad. Sus características materiales, la tecnología utilizada para su construcción y las soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular.¹⁵

Imagen 56 Torre del asilo Cristo Rey.



¹⁴ Ibid

¹⁵ Ibid

Fuente: Link 19

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



5. Edificaciones sin valor especial

(SV) (0): Su presencia carece de significados particulares para la ciudad o el área. A pesar de no ser una expresión de la tradición arquitectónica local (por forma o por tecnología) no ejercen una acción desfiguradora, que afecte significativamente la forma urbana. Su integración es admisible.¹⁶

6. Edificaciones de Impacto Negativo

(N) (-1): Son aquellas edificaciones que por razones de escala, tecnología utilizada, carencia de cualidades estéticas en su concepción, deterioran la imagen urbana del barrio, de la ciudad o del área en el que se insertan. Su presencia se constituye en una sensible afección a la coherencia morfológica.”... (Ordenanza

¹⁶ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de: (<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>)

para la conservación de áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca).¹⁷

1.7.6 Reglamentos sobre intervenciones en el patrimonio edificado de la ciudad de Cuenca

CAPÍTULO VI

DEL MANTENIMIENTO Y CONSERVACIÓN

Art. 42.- El mantenimiento y conservación de los inmuebles deberá sujetarse a las disposiciones del Plan de Monitoreo y Conservación Preventiva establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. El Comisario Municipal respectivo,

¹⁷ Ibid



notificará a los propietarios en su debida oportunidad para el cumplimiento de ésta disposición.

Art. 43.- Las fachadas deberán mantener su característica original, por tanto es prohibido alterar o añadir elementos extraños tales como: chimeneas, campanas de olores, ductos de ventilación, etc.

Art. 44.- Los zócalos y otros elementos decorativos y ornamentales de fachadas deberán mantener su característica original visible, por tanto es prohibido pintarlos, barnizarlos y/o cubrirlos con cualquier otro material que distorsione su textura.

Art. 45.- En las Áreas Históricas y Patrimoniales, no se admitirá la ocupación de fachadas para exhibición de mercadería de cualquier género; tampoco se podrá ocupar los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo que se garantice la seguridad y la

accesibilidad a las edificaciones, previa a la autorización de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

Imagen 59 Interior de la iglesia de Todos Santos



Fuente: Link 20

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Art. 46.- La instalación de rótulos, anuncios y propagandas, se regirá por la normativa correspondiente. Las autorizaciones para la instalación



de rótulos, anuncios y propagandas concederá la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.¹⁸

Art. 47.- El uso del color y materiales en las fachadas de las edificaciones emplazadas dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales estará regulado por la normativa correspondiente...¹⁹

Antecedentes conceptuales: Valores de un bien

“Los valores de un bien patrimonial deben traspasar la esencia del objeto patrimonial o de la manifestación cultural, para asegurar una lectura integral de la conservación del bien en sus valores materiales e inmateriales, ambientales, sociales y productivos, así como incidir en la calidad de vida de la población que convive con él y la que lo visita”

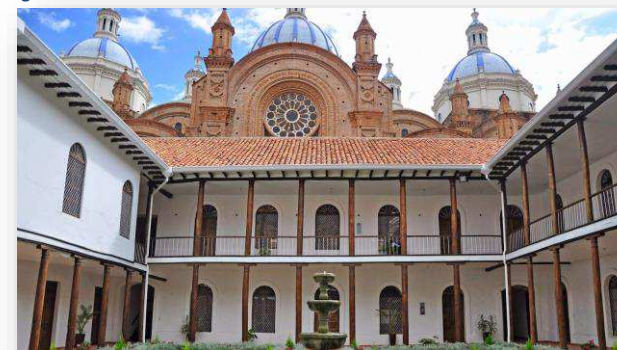
¹⁸ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de (<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>)

¹⁹ Ibid

(Caraballo, 2011). Un enfoque diverso y comprometido que se debe tener para la definición de valor universal excepcional escrita en las directrices prácticas para la aplicación de la Convención sobre el Patrimonio Mundial nos indica:

“Valor Universal Excepcional significa una importancia cultural y/o natural tan extraordinaria que trasciende las fronteras nacionales y cobra importancia para las generaciones presentes y venideras de toda la humanidad.”

Imagen 62 Seminario San Luis



Fuente: Link 21

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



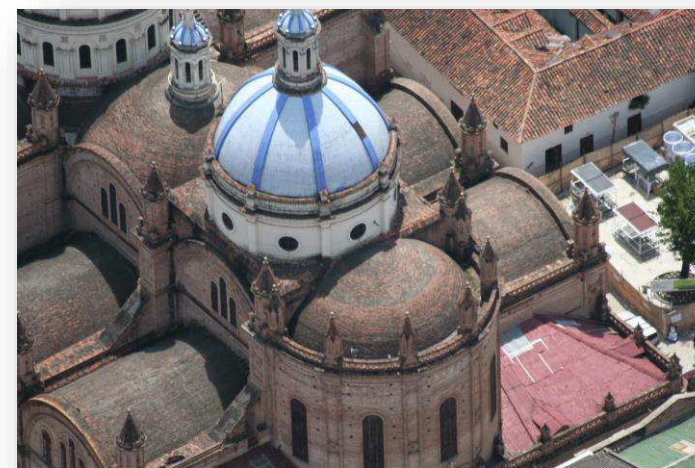
El valor de un bien puede llegar a ser conocido internacionalmente por lo cual los procesos que se ejecuten para conservar, rehabilitar, adaptar e integrar deben ser realizados con las técnicas adecuadas para no perder el carácter y su valor histórico, de esta manera podrá seguir en el tiempo y así contar el verdadero valor que causó en su inicio.

Cuando se habla de patrimonio edificado engloba un mundo completo en el cual el centro histórico de Cuenca está enriquecido por un gran número de bienes inmuebles patrimoniales que forman parte de una memoria colectiva de la misma ciudad y de su pueblo. Por lo tanto se debe tener conocimiento de los conceptos, criterios e interpretaciones de los diversos temas que giran entorno a la adecuación de un bien patrimonial, por lo que se debe tener un enfoque de

observar y rehabilitar un bien respetando su historia y los valores de la misma.

Con el fin de que sirvan como instrumentos teóricos para realizar análisis o propuestas relacionados a la conservación, rehabilitación y adecuación.

Imagen 65 Cúpulas de la Catedral de la Inmaculada Concepción



Fuente: Link 21

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

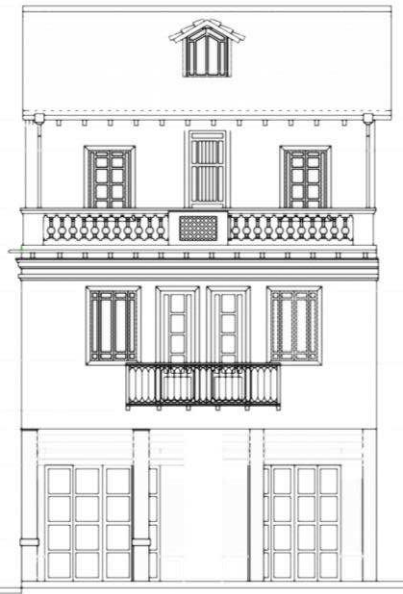
1.7.7 Valor histórico

Se refiere a los tipos de edificaciones, tradiciones o manifestaciones culturales que debido a organizaciones pasadas han transmitido su memoria histórica debido a su uso y se han respetado hasta la fecha sin cambiarla ni eliminarla.

Para analizar el valor histórico se puede aplicar un método muy eficaz que es la matriz de Nara, mediante la recopilación de información básica de partes sensibles y de gran importancia como es la parte de: forma, diseño, materialidad, uso, función, tradición, técnica, lugares, asentamientos, espíritu, y sentimiento, con estos puntos los antepone en la parte científica, histórica y artística, para obtener resultados enfocados a la busca de generar criterios técnicos y que sean analizados desde los 4 puntos sin descartar

ninguno de ellos si se aplica nuevas funciones a una edificación deben ser coherentes.

Para Ciro Caraballo la identificación de valores debe ser un ejercicio democrático e incluyente, que dé espacio a múltiples actores, permitiendo, así, el ejercicio de un derecho cultural de toda sociedad. Este concepto se señala en la Carta de Enane (ICOMOS 2005). Como se puede ver en esta rápida síntesis de algunas propuestas de tipologías de valores, éstos son variados y en muchas ocasiones conflictivos; y, en todos los casos, rebasan las nociones de la arquitectura, de la historia, el arte y la arqueología. Resumiendo, nos preguntaríamos ¿seguimos, anacrónicamente, conservando el patrimonio a partir de las características materiales de éste, o nos enfocamos en una conservación basada en valores. Si





damos el necesario paso a esta segunda opción, el cuestionamiento fundamental para la gestión del patrimonio es ¿los valores de quiénes? Luego de la trayectoria seguida en este artículo, parecería estar claro que no tiene sustento la idea del patrimonio constituido a partir de la exclusiva mirada de los expertos, normalmente arquitectos, arqueólogos, historiadores, sino que hay que abrir el abanico tanto como sea posible para abarcar a los distintos profesionales de las disciplinas involucradas por el espectro de valores, como a la comunidad. (Caraballo, 2011, pp. 11-71.)

Tabla 1 Matriz de Nara de la Casa de los Deberes y Derechos.

	SOCIAL	CIENTÍFICO	HISTÓRICO	ARTÍSTICO
FORMA Y DISEÑO	El espacio se acoplado al uso que las personas han establecidos durante el paso del tiempo, cambiando el uso a la conveniencia de cada actividad, hay muchos componentes históricos-sociales en este edificio como la transición que se dio al tramo debido a que este se dividió en herederos y cada uno dispuso su área a la necesidad de ese tiempo haciendo que la casa sea un lugar de paso y vivienda para sus propietarios y luego convertirse en un lugar de intercambio de productos artesanales.	La manera de transmitir a través de recursos técnicos y humanos que son propios de esta zona referidos a esa fecha	El paramento de las edificaciones y los elementos arquitectónicos y patrimoniales como contenedores del patrimonio cultural, han hecho una verdadera muestra arquitectónica generando una edificación rica en valores debido a que los espacios conviven entre siendo teniendo siempre un vínculo con el espacio público y el privado.	El patio lateral, con circulaciones bien definidas, además la transición entre lo privado y lo público, relacionando el interior con el exterior de la plaza es una herencia de la colonial en base a apropiaciones de actividades, saberes y cultura que al final guardan vínculo e integridad, pero siempre rescatando la parte propia de la gente.
MATERIALIDAD		Dentro de la edificación se puede encontrar materiales, tecnologías constructivas como hierro forjado, acero hormigón, cabuya que hace referencia a distintas épocas y procesos que ha sufrido la edificación para preservarla.	El uso de materiales utilizados autóctonos y propios del lugar, mejorados y que hasta hoy no se ha cambiado demostrando significativamente la arquitectura local. Así también la materialidad de distintas épocas nos muestra varios tipos de tecnologías siendo el ejemplo por las épocas que ha pasado la edificación y la transición.	El uso de materiales de la época como es el mármol y ladrillo usado en el portal y el ingreso a la edificación y molduras en su fachada con pinturas de carácter artísticos utilizados para demostrar la cultura y la tradición de cada pueblo y cada época. Así también la gran complejidad resuelta con estructura de madera que hasta la fecha perduran con es en pisos, entrepisos, cubiertas y las mismas tecnologías en tierra.
USO Y FUNCIÓN	Al estar cerca de una plaza, articula y es punto de confluencia de la población para sus actividades diarias siendo un punto de llegada para los visitantes, y con el transcurso del tiempo para el comercio de esta zona		Las distintas necesidades que se dieron a lo largo del tiempo alrededor de la edificación provoco el cambio de uso en algunas épocas siendo estas agresivas y destructivas de la edificación pero que luego por factores tecnológicos se mejoraron y mantuvieron a la edificación en pie.	La versatilidad que resuelve el patio lateral para la funcionalidad de sus espacios interiores demostrando la simplicidad que en épocas anteriores como la colonia y republicada satisfacía.
TRADICIÓN Y TÉCNICA	Muestra la diferencia de las edificaciones de la época, usando materiales propios de la región sin ningún tipo de material traído de otro lugar como era el latón, enriquecida por materiales y diseños propios de los constructores y el uso de materiales de tierra para dar color a la edificación.	Las técnicas así también como la tecnología usada para resolver algunos detalles constructivos le dan un valor científico óptimo al momento de valorar su estructura.	Técnicas ancestrales como el adobe, el bahareque, hierro forjado artesanal que se encuentra en la edificación de carácter patrimonial que demuestra la técnica heredada quedando expresada en el edificio un documento histórico.	Las personas tienden a tener lugares donde demostrar sus destrezas artísticas resolviendo con tecnologías ancestrales mediante sus saberes y aplicación empírica.
LUGARES Y ASENTAMIENTOS	Es el nodo de actividades y está emplazado en la zona de actividades diarias de la población que se establece diariamente en esta zona.		Existe relación con las épocas por la que paso la ciudad como prehispánica y la colonia porque a lo largo del tiempo el tramo estaba conformada por un solo bloque homogéneo pero al pasar el tiempo y factores externos la cambiaron y llegaron a ser lo que hasta hoy tenemos en pie.	El inmueble se integra de manera correcta a la configuración tradicional de la plaza mediante las visuales del interior hacia el exterior en sus ventanas, terrazas y balcones, ritmo y la armonía con sus edificaciones laterales, nos demuestra la concepción de lugar dentro del espacio urbano.
ESPÍRITU Y SENTIMIENTOS	La gente se apropia de las edificaciones y las plazas al realizar sus actividades dentro o alrededor de ella, por lo que la edificación es una representación propia del tramo donde está emplazado.			Debido al lugar donde está emplazada muestra el cambio que se dio durante la consolidación del tramo rompiendo con la proporción de sus edificaciones aledañas respetando el espacio formando un conjunto con su tramo original.

Fuente: autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.8 Valor social

Es a través de la apropiación que un espacio se convierte en un lugar con significado, percibido como propio por los usuarios; de esta manera, se integra como elemento representativo de la identidad. Los resultados de la apropiación son: La creación del espacio simbólico, el apego al lugar y la creación de identidad social. (Vidal & Pol, 2005)

Por lo tanto un valor social puede adquirirse a través del tiempo por el uso que le dio la identidad propia y única de este espacio.

Marina Waisman expresa que “Los valores a reconocer serán entonces, antes que los derivados de la pura imagen, los que hacen a un conjunto de cuestiones relacionadas con las vivencias sociales: a la memoria social, esto es, al papel que el objeto en

cuestión ha desempeñado en la historia social; a la lectura que de él hace la gente, tanto el usuario directo como el indirecto, esto es, la persona que en ese "objeto" puede reconocer el hábitat de un determinado grupo socio-cultural; a la capacidad para conformar un entorno significativo, a conferir sentido a un fragmento urbano, etc...

Imagen 68 Mercado 9 de octubre



Fuente: Link 29

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Todo esto no implica, por cierto, descuidar el peso propio que puede otorgarle su valor estético o su originalidad. En realidad se trata de tener en cuenta multicriterios para un adecuado juicio cualitativo.

1.7.9 Valor artístico

“La arquitectura es una representación física del pensamiento y la ambición del hombre, una crónica de las creencias y los valores culturales que la produce.”... (Roth & Lelant, 1999, p.148.)

“aquellos bienes patrimoniales con características singulares, ya sea por la estructuración y morfología de un espacio o áreas urbanas o edificaciones que son exponentes singulares de un estilo dentro de una época

y tienen un alto grado de conservación de su autenticidad... (Orellana, 2007, pp. 37.)

Imagen 71 Corte Provincial de Justicia del Azuay



Fuente: Link 30

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.7.10 Valor tecnológico

Desarrollos que a lo largo del tiempo mejoran la forma y tipo constructivo que mejoran y dan

solución óptima mejorando recursos y optimizando tiempo.

1.7.11 Valor espiritual

"El espacio ideal debe contener en sí elementos de magia, serenidad, embrujo y misterio. Creo que estos pueden inspirar la mente de los hombres. La arquitectura es arte cuando consciente o inconscientemente se crea una atmósfera de emoción estética y cuando el ambiente suscita una sensación de bienestar"... (Barragán, 2010)

La arquitectura de Luis Barragán es espiritual porque construye el espíritu y también es personal, emocional, poética, profética, mexicana y universal; características que se explican y se implican entre sí

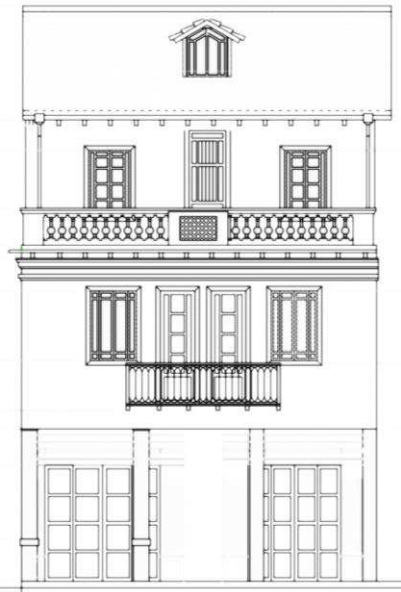
Consideremos la casa de Luis Barragán como un poema, y como tal: "necesariamente una unidad perfecta"... (Blake, 2010).

Lo más impresionante en esta residencia es la libertad con la que está construida. Se apega a la experiencia personal, dándole total crédito a una infancia intensa e hipersensible que conservó los recuerdos sensoriales y lúdicos relacionados con el agua, los jardines y los caballos, por mencionar algunos.

1.7.12 Valor de uso

"El valor de uso se debe considerar cuando se lo realice para el beneficio de las personas que van a utilizar el bien con fines utilitarios.

En el análisis de definiciones y conceptos el valor de uso, o valor utilitario se refiere a la capacidad que puede tener el bien para albergar actividades concretas





y actuales en su momento o fecha de cambio que se le quiere dar siempre y cuando sea la capacidad de ser usado correctamente sin afectar ni dañar el valor del bien.

1.8 Definiciones a conocer

1.8.1 Restauración

“La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y relevar los valores estéticos e históricos de un monumento y se fundamenta en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Se detiene en el momento en que comienza la hipótesis; más allá todo complemento reconocido como indispensable, se destacará de la composición arquitectónica y llevará el sello de nuestro tiempo. La restauración estará siempre

precedida y acompañada por un estudio arqueológico e histórico del monumento”... (Carta de Venecia 1.964, art. 9).

Viollet Le Duc dice en sus conceptos que “devolver al edificio el estado que pudo haber tenido” o “un estado que nunca llegó a tener”

Restauración, lo podemos entender por el proceso que busca devolverle a un Bien Cultural en condiciones malas, su estabilidad, mediante el respeto de su integridad histórica, física y estética con técnicas y aplicación de procesos ordenados, además aplicando la técnica correcta que pueden variar según el estado actual del objeto dándole al monumento su eficiencia estructural, y por medio de pequeñas intervenciones que el observador entienda sin necesidad de una explicación de un técnico, siempre



con el respeto por los materiales originales y las evidencias es decir darle la firmeza y funcionalidad necesaria para que su testimonio histórico permanezca ante generaciones venideras con la mayor autenticidad posible.

Boito se coloca en una posición “intermedia” entre la de Ruskin y Viollet-le-Duc, ya que se niega a aceptar el final de un monumento sin intervenir, pero no acepta bien las reconstrucciones arbitrarias y falsas. Lo que propone a las intervenciones contemporáneas a completar los edificios que necesitan intervención, pero también se preserva su autenticidad.

Boito trata de ir más allá de la "restauración estilística" y el simple conservación utilizando los dos.

Boito fija su criterio en ocho puntos básicos, tendientes todos ellos a la manifestación de un principio de honradez y respeto por lo auténtico, cuando es ineludible la intervención en un monumento:

1. Diferencia de estilo entre lo nuevo y lo viejo.
2. Diferencia de elementos ornamentales en la parte restaurada.
4. Exposición de los restos de los materiales utilizados en la obra.
3. Supresión o piezas que se hayan prescindido.
5. Incisión en cada una de las piezas que se coloquen, de un signo que indique que se trata de una pieza nueva.
6. Colocación de un epígrafe descriptivo en el edificio.
7. Exposición vecina al edificio, de fotografías, planos



y documentos sobre el proceso de la obra y publicación sobre las obras de restauración.

8. Notoriedad

Se destaca el valor de lo auténtico, al pedir que se deje una clara evidencia de la intervención realizada.

Restauración arquitectónica, en edificios clásicos (renacentistas, barrocos y más recientes). En ellos se aconseja una unidad estilística más cercana a los principios de Eugène Viollet-le-Duc, que asegure la belleza arquitectónica del inmueble según criterios de Camilo Boito.

1.8.2 Rehabilitación

“k) REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA:

²⁰ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de (<http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>)

Intervención en un bien o conjunto patrimonial en el que no sea factible o conveniente la restauración total o parcial. Su cualidad esencial es la de recuperar o permitir condiciones de habitabilidad respetando la tipología arquitectónica, las características morfológicas fundamentales, materialidad e integración con su entorno.”...²⁰

1.8.3 Adaptación

Como sucede con muchas de las palabras del castellano, el término adaptación proviene del latín. Dentro de la mencionada lengua su origen reside en la palabra adaptare que es un verbo compuesto por dos partes. Así, en primer lugar está el prefijo ad, que significa “hacia”, y en segundo lugar nos encontramos



con el verbo aptare que vendría a traducirse como “ajustar” o “equipar”.

“En el pasado el término adaptare se definía como ajustar una cosa a otra. Un significado que se asemeja al actual.

Adaptación es un concepto que está entendido como la acción y el efecto de adaptar o adaptarse, un verbo que hace referencia a la acomodación o ajuste de algo respecto a otra cosa. La noción, como se desprende de la práctica, posee diferentes acepciones según al ámbito donde se aplique: por ejemplo, la adaptación es hacer que un objeto o un mecanismo cumpla con distintas funciones a aquellas para las que fue construido...²¹

²¹ (Cuenca, 04 de Marzo del 2016). Recuperado de <http://definicion.de/adaptacion/#ixzz41xCaPLSp>

Imagen 74 Museo Remigio Crespo Toral interior sala exposición.



Fuente: Link 31

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.8.4 Liberación

El término liberación hace referencia a quitar sistemáticamente los escombros, los obstáculos y peligros existentes en un inmueble o un monumento, siendo este el primer paso para llegar a obtener un



conocimiento pleno del objeto a restaurar, conservar o rehabilitar, además se refiere al procedimiento de eliminar adiciones que afectan el espacio y el orden, y de ésta manera darle la estabilidad necesaria del inmueble, la liberación de un bien, es uno de los productos del proceso de investigación multidisciplinaria.

Su objetivo principal es liberar lo que originalmente no se pensó, y que este agrediendo al objeto en estudio.

1.8.5 Cambio de uso

Los cambios no alteren la esencia de la funcionalidad inicial que esta prestaba y su concepto sea de fácil comprensión para quienes la visiten después de haber sido asignado su nuevo uso.

²² (Documento de Nara sobre la autenticidad, 1994), (Sábado, 04 de junio de 2016), Recuperado de: http://ipce.mcu.es/pdfs/1994_Documento_Nara.pdf

1.8.6 Conservación

"Conservación: comprende todas las operaciones dirigidas a entender una obra, a conocer su historia y su significado y a asegurar la perdurabilidad de los materiales y, eventualmente, su restauración y su puesta en valor."...²²

“b) CONSERVACIÓN: Intervención que permite el mantenimiento y cuidado permanente de los bienes patrimoniales incluido el ambiente en el que están situados, a fin de garantizar su permanencia.”...²³

Se llama conservación a todas las acciones que buscan la permanencia del monumento como testimonio del pasado pero conservar implica algo mucho más complejo que la restauración. Un monumento se

²³ (Sábado, 04 de junio de 2016). Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales, 2010 Recuperado de <http://www.cuenca.gob.ec/?q=node/8993>



deteriora naturalmente, envejece cada día más. Ese proceso es natural y produce efectos irreversibles, comenzó el mismo día en que los usuarios o dueños del lugar abandonaron sus edificaciones y a través de los años, el tiempo como coautor de la obra arquitectónica en ruina, imprime su huella destructora.

1.9 Análisis de casos similares de intervención sobre bienes patrimoniales de la ciudad

Cuenca

Se consideraron intervenciones que aporten criterios en restauración, rehabilitación y

conservación, para el análisis se tomó la casa Juan Jaramillo, Casa de las Posadas y la Quinta Bolívar.

Tabla 2 Resumen de análisis de casos similares

CASA JUAN JARAMILLO	CASA DE LAS POSADAS	QUINTA BOLIVAR
CATEGORIA DEL BIEN		
VAR A	VAR A	VAR A
UBICACION		
Juan Jaramillo 9-38 y Benigno Malo	Parroquia San Sebastián, calle Gran Colombia 17-44	Av. 24 de Mayo y Av. Gapal
TIPO DE INTERVENCION		
Rehabilitación	Restauración - Conservación	Restauración - Rehabilitación
USO DEL INMUEBLE		
Locales comerciales y apartamentos	Museo de cultura etnográfica	Museo
SISTEMA CONSTRUCTIVO		
Adobe-pilares de madera-cubierta de teja artesanal obra nueva materiales contemporáneos.	Adobe-bahareque-cubierta de teja artesanal.	Bahareque-adobe-cubierta de teja artesanal.
CAMBIOS DE USO		
Cambio positivo sin afectar la capacidad del inmueble.	Cambio positivo sin afectar la capacidad del inmueble.	Cambio positivo sin afectar la capacidad del inmueble.
VINCULACION DE LA OBRA CON MATERIALES CONTEMPORANEOS		
Se adaptó la propuesta arquitectónica muy bien al inmueble patrimonial	Se mantuvo toda la edificación patrimonial sin cambios	Se mantuvo toda la edificación patrimonial sin cambios
BENEFICIOS		
Se pudo lograr adaptar un bien inmueble con una construcción completamente nueva sin dañar la parte formal y se respetó las áreas originales de la casa.	A pesar del abandono y el deterioro de la casa se logró restaurar y dejar al bien inmueble como era originalmente.	Se rescató los espacios agredidos y se rescató áreas perdidas por el abandono y deterioro.

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Imagen 77 Casa Juan Jaramillo fachada



Fuente: Link 32

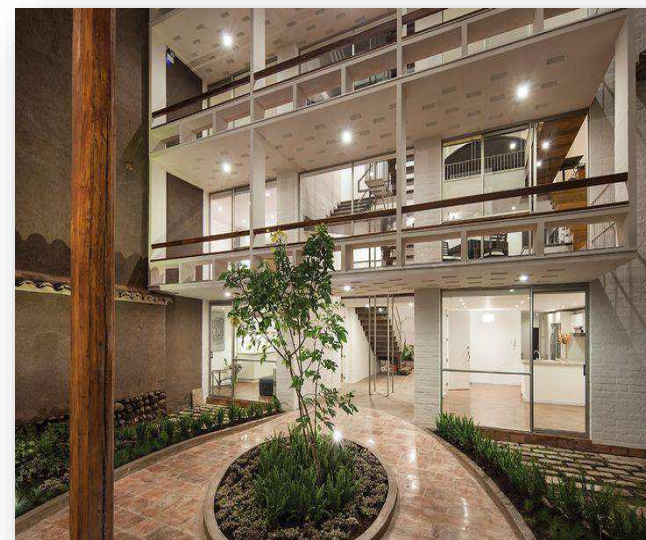
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Casa Juan Jaramillo

Este bien patrimonial está emplazado cerca del Parque Calderón a 350 metros, en este proyecto se

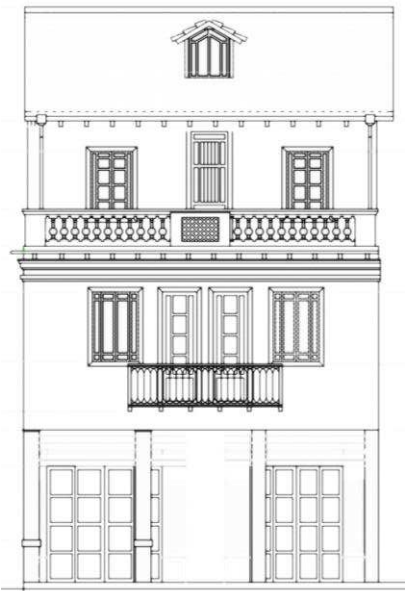
consideró revitalizar la edificación, y dar un enfoque en el cual se vea que la inversión privada en bienes patrimoniales es factible y además tomando en cuenta de un centro histórico patrimonial, lo cual hizo que el proyecto sea más llamativo por la normativa que rige a estas edificaciones de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca.

Imagen 80 Patio posterior de la casa Juan Jaramillo



Fuente: Link 33

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



El proyecto tiene dos partes la obra de restauración y la obra nueva, para lo cual en la crujía frontal se respetó todos los espacios originales pero tomando ya los criterios de puesta en valor de los elementos originales, y dando realce a estos sistemas constructivos de pilares de madera y también la mampostería de ladrillo dejándola libre del revoque.

En la parte de la obra nueva se analizó y se determinó el conjunto arquitectónico que debía tener todo el bien patrimonial para no romper con el lenguaje formal y funcional, con una intervención contemporánea sin alejarse del concepto de patrimonio.

Esta intervención se basó en buscar la forma de integrar los materiales tradicionales con diferentes conceptos formales de arquitectura contemporánea que se han empezado a perder dentro de la ciudad.

Por lo que algunos de sus espacios han sido concebidos con baldosas antiguas, piso de ladrillo, pilares de madera visto y el ladrillo artesanal que solían ser utilizadas en los patios y en las edificaciones tradicionales, pero antes se realizó un estudio de la materialidad del bien inmueble original para llegar a la propuesta final.

Imagen 83 Interior casa Juan Jaramillo



Fuente: Link 34

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación



La estructura original de la casa era de una tipología conformada por dos patios dándole el concepto original de luz y resaltando el uso como una área de vida interior en donde se desarrollaba muchas actividades, en la parte siguiente al patio se emplazó la obra nueva que anteriormente era un espacio de bodega que fue sustituida por el área de patio.

Imagen 86 Edificación patrimonial y Obra nueva



Fuente: Link 35

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación

En la parte donde está el inmueble patrimonial se realizó una restauración, el tipo de esta intervención fue crear un vínculo entre la arquitectura patrimonial y lo contemporáneo y de una construcción totalmente nueva por otro. Propone la integración de lo nuevo y lo viejo para crear un conjunto armónico que utiliza luz natural a través de patios, terrazas y ventanales.

La casa ha reutilizado muchos elementos de la edificación original como son los pisos, cenefas e incluso componentes decorativos como una modesta fuente de mármol y ha rescatado materiales tradicionales con diseños personalizados en mesones de piedra y baldosas, dejando ver de esta manera la huella que la inmobiliaria impregna a través de su política de dar prioridad a productos locales y a sistemas constructivos que utilicen la mano de obra,



mediante la búsqueda de materiales y diseños que rescaten las tradiciones ancestrales que se están perdiendo poco a poco.

Tecnológicamente se adaptó la edificación para el nuevo uso dotándole de nueva tecnología para darle mayor eficiencia calentador de agua solar, gas centralizado, sistema contra incendio centralizado, cableado para internet, televisión es decir está a la vanguardia de cualquier construcción contemporánea.

El uso principal es de vivienda, la idea principal era emplazar un nuevo bloque que se mantenga armónico con el existente, el uso planteado incorpora espacios de vivienda dándole la funcionalidad inicial para la que fue concebida.

El proyecto fue una rehabilitación donde se dio valor a aspectos originales resaltando su valor

histórico y también rescatando el valor interno que se daba en las casas antiguas, este proyecto al incorporar una gran cantidad de unidades de vivienda haciéndole un proyecto solvente y sostenible.

Casa de las Posadas

El bien inmueble se encuentra en la Gran Colombia, el año de construcción data hace 210 años de existencia. El tipo de arquitectura se lo puede denominar civil colonial mejor preservados en Cuenca que posee una estructura (civil colonial: La vivienda popular de la colonia se caracterizaba por la simplicidad de sus formas, sin muchos detalles, mientras que la sobriedad era la principal característica de los bienes inmuebles, con una fuerte influencia heredada de España. Se puede reconocer la



funcionalidad de cada inmueble colonial, por el empleo de los materiales, algunos como la madera, carrizo, adobe, que sirvió para la creación de ornamentos funcionales como pilar y monterilla) distribución espacial que no ha sido modificada, así como también un conjunto de valores arquitectónicos, históricos y culturales.

Imagen 89 Exterior La Casa de las Posadas.



Fuente: Link 25

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

“La Casa de las Posadas” es una casa patio, basada en la tradición mediterránea cuyas raíces la encontramos en la antigua Grecia y que también estuvo presente en el mundo islámico. Este diseño separa el espacio íntimo y privado del mundo exterior por medio de las paredes altas y el vestíbulo de entrada que dividen el interior de la casa de la calle, una manifestación de la prioridad que las sociedades mediterráneas ponían en la separación del espacio familiar y el dominio público. (Hunger & Lamer, 1924)

El estado en el que se encontraba la casa era muy malo y aportaba una imagen de abandono y de deterioro por falta de mantenimiento, la intención de este proyecto es recuperar la casa de su condición de

deterioro con técnicas de conservación y restauración rehabilitando todas sus áreas.

Ilustración 2 planos de categorización de ambientes



Fuente: Arq. Xavier Estévez y Wilson Pacurucu

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La casa estaba compuesta por 3 espacios principales como son: la crujía principal, el patio y el traspatio, todas estas áreas estaban en muy mal estado pero llenas de técnicas constructivas singulares y

materiales de épocas antiguas para lo cual se analizó antes de la intervenir.

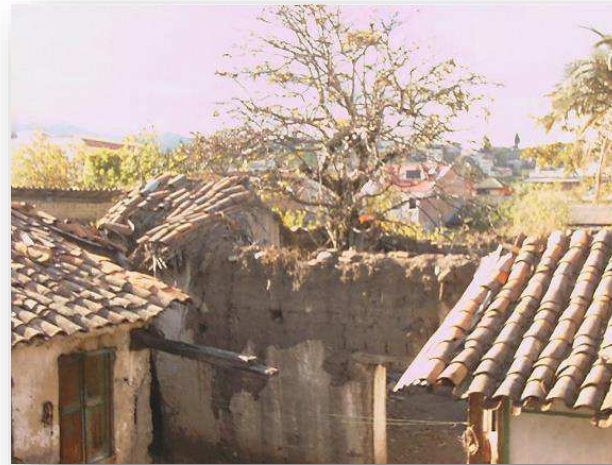
La adaptación al nuevo uso distinto del original, establece una nueva distribución respetando siempre al inmueble para establecer las nuevas funciones como ya previamente se había establecido el uso de Centro Cultural donde se pueda exponer distintos tipos de obras.

El proyecto estaba establecido como un museo para cual utilizaba las áreas de la primera crujía pero restringía el acceso algunos locales en la parte alta por las condiciones estructurales para la cual podía soportar el inmueble.

La primera crujía es la de mayor valor histórico arquitectónico debido a las técnicas y sistemas

constructivos además de sus materiales los trabajos realizados en esta área son de restauración.

Imagen 92 Patio y crujía posterior, inexistente en la actualidad



Fuente: Arq. Xavier Estévez

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La segunda crujía, los espacios del segundo patio estaban en muy malas condiciones en conclusión por el estado encontrado se realizó una reconstrucción fundamentándose en todo lo que se encontró en el

campo, se utilizó técnicas que ayudarán a reconocer sistemas constructivos originales basándose siempre en los conceptos de conservación y restauración de monumentos que al final reflejen las características propias y los conceptos de integridad.

Además en la planta baja se estableció el uso para locales de venta y tiendas artesanales, es decir complementos al museo que beneficiaría económicamente; en la parte del patio y tras patio en las cuales se denominó para uso administrativo.

En cuanto a los trabajos para iniciar el proyecto se realizó una categorización de los espacios interiores para establecer qué tipo de intervención necesitaría como: consolidación, reintegración, restauración y conservación, etc; así también tener en cuenta la materialidad y los aspectos de originalidad, una parte



importante en este tipo de intervenciones se debe realizar la supresión de estructuras o materiales que no son afines con la construcción antigua.

En el proyecto se enfatizó el rescate a la vegetación del patio como vegetación alta, mediana y baja. La vegetación alta está conformada por árboles frutales, aguacate, manzana, durazno, higo y nogal.

Para que sea parte de la propuesta y forme un solo conjunto con el bien inmueble y todos sus espacios que serían recuperados, es decir dándole protagonismo, en cuanto a los muros principales se los conservaron y se realizaron calzaduras particulares en todas las áreas identificadas previamente y se le brindó protección para que no sean dañadas o sean afectadas por diferentes agentes como los climáticos, en parte del estudio previo se llegó a la conclusión de

que el color a ser utilizado sería el reconocido en las calas y con respecto a la carpintería mantener el juego de los colores que se encontraron.

El uso de la nueva propuesta del proyecto es un respeto a la parte original de sus espacios, pero planteando los nuevos usos necesarios en el proyecto.

Imagen 95 Patio y crujía posterior, corredor inexistente en la actualidad



Fuente: Arq. Xavier Estévez

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Quinta Bolívar

Una parte principal de este proyecto fue la cimentación debido a donde está emplazado el bien inmueble puesto que está en una zona arcilla de alta plasticidad según datos del Ing. Cabrera que realizó prospecciones en los cimientos; se realizaron calas en las zonas de conflicto por la presencia de grietas o fisuras, desniveles, y en aquellos ambientes que estando sus elementos en buenas condiciones, nos ayudaron para entender cómo funciona la globalidad de la edificación.

Imagen 98 Exterior de la Quinta Bolívar



Fuente: link 26

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Para poder identificar todos los problemas de la edificación se planteó el uso de fichas de diagnóstico por ambiente, tanto a su interior como al exterior, planta baja y planta alta. Se describen que materiales eran y en que condición se encontraban y además identificar las causas principales.

Se analizó la parte formal, tipología arquitectónica y los usos a través del tiempo. La Quinta Bolívar data según investigaciones previas que es una construcción de mediados del siglo XX en la cual se reúnen elementos modernos, con materiales tradicionales, siendo un testimonio de una época en la cual busca modernizar la ciudad como parte del progreso, es decir, es una época de transición de las técnicas y materiales antiguos con lo contemporáneo.



En la Quinta Bolívar se puede encontrar aspectos diferentes a los tradicionales con grandes secciones para la iluminación y su vez darle un aspecto de luz y sombra, el uso de materiales como baldosas de cemento, pero manteniendo al mismo tiempo un patio interior alrededor del cual se ubican las áreas comúnmente emplazadas en el tipo de inmuebles coloniales con el uso de materiales como es el adobe, bahareque y para cubierta de teja artesanal.

De esta manera surge un lenguaje arquitectónico que se muestra hacia el exterior pero que a la vez conserva la intimidad tradicional de las casas coloniales de la ciudad.

Ilustración 5 planos del Proyecto Quinta Bolívar



Fuente: GAD del cantón Cuenca

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La edificación tiene varias áreas principales, una central y dos laterales que son las crujías laterales en una sola planta y una cuarta área, el cerramiento en la parte posterior.



Un aspecto importante y singular en esta edificación es la definición de espacios mediante una división que a la vez funciona como circulación y vínculo de comunicación con todos los espacios interiores.

El uso fue de una Quinta Vacacional, con el transcurso del tiempo ha cambiado de uso por varios motivos de falta de recursos, y por lo tanto como consecuencia se vio afectada por el deterioro, falta de mantenimiento y el abandono los cuales han afectado gravemente toda la estructura y todos sus elementos, con toda la documentación obtenida en la Dirección de Áreas Históricas se concluyó que el inmueble se ha conservado sin alteraciones espaciales que alteren la propuesta original.

Existen muchas interrogantes sobre el uso original de cada ambiente debido a que no existe evidencia clara, pero se analiza y se verifica que los espacios cerrados debieron ser de locales habitables y áreas de circulación que comunican al patio y el jardín de la casa además se tiene accesos independientes de la casa, y las áreas laterales.

Imagen 101 Vista General de la Quinta Bolívar 2003



Fuente: Arq. Wilson Pacurucu

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La consolidación estructural del inmueble patrimonial es la principal actividad que se debió realizar en este proyecto sea a nivel de cimientos,



paredes de adobe, bahareque, cubiertas, pisos, y utilizaron las técnicas tradicionales pero con tecnologías apropiadas, pero aplicando los conceptos en base a la conservación, restauración y rehabilitación, y con respeto a los materiales originales del inmueble se conservaron los que fueron necesarios, según los criterios previos de los técnicos.

Imagen 104 Muro de piedra con penos tradicional de la Quinta BOLIVAR



Fuente: link: 27

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La adaptación a nuevo uso fue de un centro cultural y biblioteca por lo tanto se debía tener en

cuenta la capacidad optima del bien inmueble para recibir este tipo de equipamiento planteado, por lo tanto los trabajos de consolidación estructural es un punto clave, otro punto clave fue el rescate de la tipología mediante la reconstrucción de muros que por el deterioro de los mismo y el abandono se destruyeron, y además mantener el patio interior con su espacio verde.

1.10 Conclusiones de los modelos de intervención desarrollados

Los procesos de restauración, conservación, rehabilitación y adaptación son intervenciones que a más de ser desarrolladas técnicamente son únicos e irrepetibles, debido a que se realizan prácticas que revelan valores históricos de un monumento rescatando su autenticidad e integridad.



El análisis de casos similares de las intervenciones realizadas dentro de las edificaciones consideradas de valor patrimonial muestran los procesos llevados a cabo para rescatar, conservar, restaurar y rehabilitar mediante procesos y técnicas actuales, pero aplicando métodos constructivos tradicionales

La puesta en valor de la materialidad de la edificación es un punto clave para dar un giro completo a las intervenciones que se realizan en inmuebles patrimoniales, por lo tanto es un punto muy importante que se debe analizar y tener en cuenta.

Las intervenciones que se realizaron en estos inmuebles respetaron por completo su conceptualización desde los cimientos hasta su cubierta valorando las partes originales y además

siempre analizando su integridad desde el punto más susceptible de la edificación.

En el caso de la Casa de las Posadas se muestra que pese al mal estado de esta edificación se puede rescatar valores originales respetando su parte histórica, es decir con técnicas de restauración, consolidación, conservación y rehabilitación se puede cambiar el mal estado de sus partes y por tanto del todo.

En el análisis del caso particular de una edificación patrimonial, donde se observa la idea conceptual de arquitectura contemporánea insertada en el casco histórico y más aún al crear un vínculo de conexión con una casa con técnicas constructivas tradicionales nos muestra que con un análisis completo se puede poner en valor un bien inmueble



con técnicas contemporáneas y que ayudan a rescatar del deterioro a todas sus partes.

Al introducir elementos o materiales de carácter contemporáneo deben contribuir a la permanencia de la edificación a futuro sin agredirla.

Al realizar cambios morfológicos dentro de la edificación no deben comprometer su esencia, y además estos procesos de cambio deben ser evidencia el tiempo y espacio en el cual fueron realizados.

Un bien patrimonial es único por lo que un método o una acción es única que no se puede generalizar hacia otras edificaciones.

Cada intervención que se realice en un bien patrimonial en el transcurso del tiempo son parte del patrimonio debido a que muestran cambios en la sociedad y su forma de conservarlo.

1.11 Atenciones que se deben tener para readecuar e intervenir en un bien patrimonial

De acuerdo con la Carta de Cracovia del año 2010:

□Patrimonio es el conjunto de las obras del hombre en las cuales una comunidad reconoce sus valores específicos y particulares y con los cuales se identifica. La identificación y la especificación del patrimonio es por tanto un proceso relacionado con la identificación de valores□.. (Carta de Cracovia del año 2010).

En base a estos conceptos el patrimonio es una identificación de los valores adquiridos en el transcurso del tiempo que se han plasmado en diferentes lugares y de diferentes maneras de cada pueblo, por lo cual el hombre en diferentes fechas crearon o transmitieron su criterio de una forma física o también de una manera intelectual lo que implica un



aporte singular a la cultura, al patrimonio y a sus pueblos.

“Cada cultura representa un conjunto de valores únicos e irremplazables, ya que las tradiciones y formas de expresión de cada pueblo constituyen su manera más lograda de estar presente en el mundo” (UNESCO, 1982, pp.1 Conferencia Mundial de la UNESCO sobre el Patrimonio Cultural).

Debido a este tipo de conocimientos transmitidos de una forma única serán los más orinales e íntegros conceptos que se pudieron haber desarrollado en esa época y que en el presente son parte de un patrimonio constituido dentro de una ciudad o un país.

Siempre identificando las condiciones actuales y los cambios que se han dado en el transcurso

del tiempo, y ubicar cada espacio para que se destinó y como se relacionó con el entorno del bien y así visualizar la relación espacial y funcional del mismo para no alterar los valores visibles respetando la autenticidad.

Se debe tener en cuenta a los factores naturales que pueden afectar el inmueble y llegar al punto de perderlo.

CAPITULO II

Toda obra de arte tiene dos valores esenciales: uno histórico, que documenta la historia de la humanidad, y otro estético, que presenta una coherencia formal que le confiere una unicidad. Normalmente, la atribución del valor es secundaria: de hecho, los objetos siempre nacen con una fuerte connotación funcional. A la función práctica, se le une con el tiempo la función histórica y estética. El reconocimiento de la función estética se basa en la teoría estética del pragmatismo, que sostiene que a un objeto se le puede llamar artístico cuando tiene la capacidad de re-crearse en el interior de cada persona. Siguiendo esta óptica, el observador no es un elemento pasivo, sino más bien una parte integrante de la obra que observa.

La re-creación interior consiste precisamente en el reconocimiento de la obra de arte a la que hace referencia Brandi. A partir de este reconocimiento nace la primera parte de la definición brandiana de restauración, que “es el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte...”.

“CESARE BRANDI”



Capítulo II Diagnóstico

1.1 Introducción

El conocimiento del estado actual de la ciudad, en relación con el desarrollo pasado y el previsible, constituye la condición fundamental e irrenunciable para llegar a una solución clara y concisa de todo problema urbanístico.

El objetivo fundamental de este análisis es el respeto por el pasado histórico como patrimonio universal; respeto que, al existir la posibilidad de una rápida desaparición de nuestro pasado, debido al prolongado estado actual de crisis cultural y legislativa, adquiere el significado de un salvamento propiamente dicho.

La ciudad es una parte de la vida cotidiana del hombre, las ciudades ya no cumplen normalmente esa



función. Son ineficaces; desgastan el cuerpo, se oponen al espíritu.

“El desorden que en ellas se multiplica es ofensivo: su decadencia hiere a nuestro amor propio y lastima nuestra dignidad.

No son dignas de la época: tampoco son dignas de nosotros.

¡Una ciudad! es un asalto de la naturaleza por el hombre. Es una acción humana contra la naturaleza, un organismo humano de protección y de trabajo. Es una creación”... (Le Corbusier, 1.973).

La revalorización del centro histórico genera la recuperación y multiplicación de usos de un patrimonio edificado, que por antigüedad o deterioro, cambios y modificaciones en las necesidades, modo de vida y en los patrones culturales de sus habitantes,

exigen ser transformado en la infraestructura necesaria para una explotación social y económica.

La ciudad se ha definido desde perspectivas diferentes, autores, disciplinas y corrientes de pensamiento, cada una de ellas ha estructurado una visión muy particular de la ciudad, sin embargo es difícil incorporar todas las variables definidas, para determinar una definición que integre a tan complejo fenómeno. Se la define como un conjunto de espacios públicos rodeados de edificios y de árboles. (Borja & Castells, 2000). La concibe como un espacio público, en donde la gente puede andar y encontrarse, llevando a cabo todas sus actividades, considera a las ciudades como actores sociales complejos y multidimensionales. los habitantes a partir de la interrelación que establecen con su medio ambiente circundante, es decir con el



espacio que habitan y por el cual transitan, conciben un esquema mental de la ciudad, lo que finalmente se traduce en una imagen de ella en donde las edificaciones son actores importantes a ser recuperadas, mantenidas y actualizadas.

Mediante el desarrollo de esta propuesta arquitectónica y la adaptación a nuevo uso; se pretende respetar el inmueble patrimonial debido a que constituye y forma parte de la muestra representativa de la arquitectura civil del Centro Histórico de Cuenca y la cual pertenece al patrimonio cultural del país y la humanidad, la cual por sus características espaciales y especiales innatos, su sistema constructivo, tipología arquitectónica y valor urbanístico merece ser conocido, recuperado y conservado e intervenido mediante el desarrollo de un proceso de readecuación

y adaptación al nuevo uso propuesto, con la finalidad de lograr su permanencia en el tiempo y su puesta en valor al inmueble conocido como conocido como la “Casa de Deberes y Derechos”.

La edificación civil además de sus propias connotaciones está emplazada en relación directa hacia la Plaza de San Francisco, la cual tiene una importancia esencial para la ciudad determinada entre otros aspectos como son sus casas de distintas épocas histórica y arquitectónicas, que incluyen las republicanas y las modernas, la multiplicidad de los usos a las que han sido destinadas y que en su gran mayoría están alquiladas para distintos negocios, sobre todo de artesanías y vestimenta típica, que se venden sobre todo a los miles de turistas nacionales y extranjeros que acuden a este popular lugar, el sector



de San Francisco forma parte de un gran espacio urbano para la ciudad y el centro histórico, debido a que cerca de ella se encuentran inmuebles administrativos, además su cercanía con el Parque Calderón, la Gobernación del Azuay y otros importantes lugares de la ciudad como son la Catedral “La Inmaculada”, la “Catedral Vieja”, la Iglesia y Plazoleta El Carmen, entre otros hitos arquitectónicos de la ciudad; lo que motivó a proponer una rehabilitación arquitectónica con el propósito de aportar en la conservación de la arquitectura civil de Cuenca y que al destinarla a un nuevo uso brinde un adecuado servicio a la ciudadanía y a quienes visitan la ciudad.

Los objetivos que se proponen plantear parten de un estudio completo para alcanzar las metas

mediante el análisis de proyectos similares para conocer y orientar el trabajo de investigación a mejorar la eficacia, sostenibilidad, impacto y la relevancia del anteproyecto en relación con su fin propuesto, además de promover mayores beneficios, métodos y ayudar en la toma de decisiones en el transcurso del proceso, la siguiente etapa es de estudios preliminares que nos permite reconocer el espacio para poder recabar toda aquella información, datos y antecedentes necesarios para poder definir los diseños y procedimientos del proyecto. Se inicia con la recolección de información empezando por la recopilación de la información histórica del bien, la realización del levantamiento planimétrico del estado actual para conocer y determinar específicamente sus niveles, dimensiones espacios, la funcionalidad y las



áreas que conforman el bien inmueble, como aporta al reconocimiento del bien patrimonial se identificarán las áreas y los ambientes mediante el levantamiento fotográfico completo que permita conocer de manera clara información de carácter gráfico - fotográfico, con toda esta información de campo se pretende obtener una fuente apropiada del estado actual que permitirá realizar el análisis y diagnóstico completo sustentados en toda la información anteriormente mencionada y así procede a evaluar los diferentes componentes del bien que lo conforman desde el punto de vista funcional, tecnológico y estético; que dará como resultado el diagnóstico integral que permite identificar las causas, el estado real y proponer acciones a ejecutar a fin de que se evite primero un mayor deterioro de la edificación mediante las

acciones emergentes y desarrollar el proyecto de recuperación que elimine los problemas y deterioros identificados al que ha estado propenso a lo largo del tiempo el bien inmueble, para establecer los cambios arquitectónicos necesarios para favorecer el nuevo uso.

Imagen 107 Inventario de edificaciones Patrimoniales del Centro Histórico de Cuenca



Fuente: link 28

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.2 Análisis histórico del bien patrimonial

En la traza original de Cuenca no se encuentra definido el sitio para lo que sería la Plaza de San Francisco. El estudio histórico para intervenir la Plaza de San Francisco brindado por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD Municipal del cantón Cuenca indica que el lote originalmente fue asignado a Sebastián Palacios, colonizador que no llegó a ocuparlo debido a su muerte, por lo que en octubre de 1558, el Cabildo cuencano decidió que ese predio “se ocupe y sea para plaza”. Este espacio luego fue incrementado con la donación del presbítero Juan de Valladares, propietario de un terreno colindante para posteriormente aparecer en el plano de la Trazo de la Ciudad de Cuenca de 1563, como un espacio urbano destinado a la Plaza de San Francisco.

Ilustración 8 Trazo de la ciudad de Cuenca en 1563



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Haciendo referencia al último plano mencionado, el predio en el que actualmente se emplaza la edificación objeto de la investigación, se halla destinado al Sr. Pedro de Pineda, el cual ocupa toda la manzana. Según datos obtenidos en la Dirección de Avalúos y Catastros del GAD Municipal del Cantón Cuenca se indica que el inmueble fue construido en 1922 y su uso



fue vivienda, seguramente con una estrecha relación con la plaza y los cambios que en ella se daban con el paso del tiempo. El Colegio de Arquitectos adquirió este inmueble mediante escritura pública de fecha 20 de Enero de 1988 e inscrita con el número 502 el 25 de Enero de 1988 ante el Notario Cuarto En 1989 se realiza la remodelación de la edificación para destinarla a la sede del gremio profesional, en donde se cambian e incorporan varios elementos como la cubierta y escaleras. (Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2015)

En 1998 el Colegio de Arquitectos entrega este inmueble al Municipio como permuta con un terreno ubicado en la calle F. Orellana, parroquia Yanuncay, en sesión del Concejo Cantonal del 15 de Julio, cabe indicar que la permuta excluye el local ubicado en la

planta baja de la edificación, por lo que hasta el día de hoy este local es de propiedad de un particular Sr. Francisco Mejía. (Archivo de Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales, 2015)

Actualmente la Casa de Deberes y Derechos alberga varias oficinas vinculadas a la administración pública y organización ciudadana, a saber:

- Actualmente está desocupada en un 85%
- Consorcio de Juntas Parroquiales

Imagen 110 Plaza de San Francisco siglo XX



Fuente: Estudio Sánchez Fototeca Arq. Gustavo Lloret cod:224
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Comparando la fotografía de la Plaza de San Francisco a comienzos del siglo XX con una imagen actual, se puede apreciar que la casa objeto del análisis formaba parte de una edificación mayor que se presume fue dividida en varios inmuebles, posiblemente debido a herencias y en éstos se han realizado numerosas transformaciones, resultando entre ellos, la actual Casa conocida como de Deberes y Derechos.

Si a las divisiones efectuadas al inmueble original se suma la intervención realizada en el año 1989 y algunas posteriores a esa fecha, es evidente que la construcción ha sufrido cambios desde su concepción original, conservando muy poco de su integridad, pues se nota claramente, por ejemplo, que en la fachada principal se elimina el espacio abierto en planta alta ya que se incorpora un muro, un balcón y

además se añade un tercer nivel con terraza e incluso una buhardilla.

Imagen 113 Vista hacia la plaza San Francisco 2014



Fuente: Dirección de áreas históricas y Patrimoniales

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.3 Análisis del entorno-contexto inmediato y mediato

La Casa de los Deberes y Derechos está emplazada en el Centro Histórico con frente a la Plaza San Francisco y con frente de acceso a la vía General Torres.



Esta vía es la que comunica directamente con el ingreso al inmueble patrimonial donde está ubicada su fachada frontal, en la parte lateral es adosada y con respecto a la parte posterior no tiene retiro ni patio.

El entorno que rodea al inmueble Municipal está dentro de una área muy importante como es la Plaza San Francisco, que en su entorno está rodeada de edificaciones de estilo arquitectónico republicano, por lo que le hace un área muy importante en riqueza histórica, arquitectónica y cultural.

Contexto natural

Entorno paisajístico

Para un análisis del contexto natural se debe incluir un punto importante que es la geografía la cual nos permite observar el paisaje y la topografía específica de cada territorio, sus montañas y valles, sus

llanuras y costas, su vegetación, los colores de la tierra, su luminosidad, sus lluvias, su clima en general, den características especiales a cada sector. Es por ello que el análisis de estos elementos constituye parte fundamental del estado actual.

Clima

Los valores máximos de temperatura se encuentran en 27.2° C, y los valores mínimos entre -1.7° C y 9.2° C, situándose en un valor medio anual de 14.7° C. Se debe tener presente el microclima propio del conjunto de la Plaza San Francisco ya que la presencia del portal, así como el gran espacio abierto crea una brisa que refresca el ambiente en las tardes calurosas. (INAMHI, 2016)



Tabla 3 Parámetros climáticos promedio de Cuenca, Ecuador

Mes	Ene	Feb	Mar	Abr	May	Jun	Jul	Ago	Sep	Oct	Nov	Dic	Anual
Temperatura máxima absoluta (°C)	26.7	26.1	27.2	24.4	25.0	25.0	22.8	25.6	25.0	27.2	27.2	27.2	27.2
Temperatura máxima media (°C)	20.6	21.1	20.6	20.6	19.4	18.9	18.3	18.9	20.6	21.1	21.7	21.7	20.3
Temperatura media (°C)	15.3	15.8	15.6	15.3	14.4	13.6	13.3	13.3	14.7	15.3	14.7	15.6	14.7
Temperatura mínima media (°C)	10.0	10.6	10.6	10.0	9.4	8.3	8.3	7.8	8.9	9.4	7.8	9.4	9.2
Temperatura mínima absoluta (°C)	3.3	2.8	3.9	1.1	0.0	-0.6	-1.7	-1.1	2.2	-0.6	-0.6	1.1	-1.7
Lluvias (mm)	67	85	107	109	77	68	53	47	56	73	69	67	878
Días de lluvias (≥ 0.1 mm)	20	21	22	19	15	11	10	10	12	16	13	10	179
Horas de sol	155	113	124	120	155	150	186	186	150	155	150	155	1799

Fuente: INAMHI

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Los vientos predominantes tienen la dirección Noreste –Suroeste y su velocidad promedio es de 4.3 nudos; los meses de Junio, Agosto, Noviembre y Diciembre son los meses de mayor velocidad media, mientras que Enero, Abril y Mayo son los de menor viento.(INAMHI, 2016)

Los niveles de pluviosidad no presentan una determinada regularidad, tanto en la secuencia como en su intensidad. El promedio de máxima precipitación anual es de 179 milímetros y el mínimo de 10 milímetros. Los meses de Febrero y Marzo son los más lluviosos y los meses de Julio y Agosto los más secos. (INAMHI, 2016)

²⁴ Estado del Tiempo, (Sabado, 04 de junio de 2016). Recuperado de: <http://www.serviciometeorologico.gob.ec/wp-content/uploads/anuarios/meteorologicos/Am%202011.pdf>

“El soleamiento incide directamente en las fachadas Este y Oeste de la plaza ya sean en las mañanas o en las tardes; el brillo del sol se presenta con un promedio de 149.91 horas”... ²⁴

Geología

La estratificación del suelo duro se encuentra a poca profundidad, variando como límites máximos 1.00 – 1.50 metros lo que representa facilidades para el proceso constructivo de la edificación. El nivel freático fluctúa entre los 2.7 – 3.00 metros según datos obtenidos del GAD Municipal del Cantón Cuenca, sin embargo no presenta problemas en la conformación de los cimientos.

Topografía

La zona es prácticamente plana, donde está la edificación no tiene ningún desnivel (escalones),

aunque en el área de la Plaza San Francisco existe una leve pendiente.

Entorno Paisajístico

El entorno natural paisajístico se caracteriza por los bordes montañosos que rodean a la ciudad; además la imponente presencia de las cúpulas de la Catedral de la Inmaculada Concepción caracteriza el entorno. El conjunto de casas posee características similares pues la mayoría corresponden a la época republicana, lo que se traduce en un lenguaje armónico y coherente.

Contexto construido

Las Edificaciones.

La casa de los deberes y derechos está ubicada a una distancia de 250 m del Parque Abdón Calderón de la ciudad y según la Ordenanza de Felipe II del año 1573 y la construcción de ciudades coloniales en las Américas, está insertada dentro del típico damero y frente de una de las primeras y más importantes plazas de la ciudad la plaza San Francisco que ha ido cambiando su función y forma debido a las diferentes épocas por las que ha pasado.

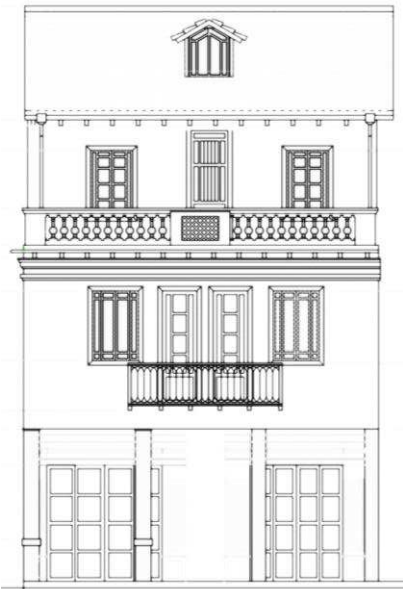


Imagen 116 tramo este de la Plaza San Francisco



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD del Cantón Cuenca
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

El conjunto se divisa homogéneo, compacto, por su altura y la composición de sus cubiertas permite la continuidad, el dinamismo y la homogeneidad, en tres de los cuatro tramos que bordean la plaza. En los tramos Norte y Este, la presencia del portal unifica y armoniza la lectura del conjunto. La mayor parte de las edificaciones pertenecen a la época republicana, caracterizados por muros de adobe y ladrillo, puertas, ventanas de madera y cubierta de teja.



Como hitos dentro del contexto de la Plaza, identificamos a la Iglesia de San Francisco por sus proporciones y características formales, al igual que el Pasaje León con menores proporciones, pero con un lenguaje formal mucho más complejo y detallado, y una tipología un tanto distinta a la caracterizada por la presencia de zaguán – patio – traspatio - huerta.

Imagen 119 tramo norte de la plaza San Francisco



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD del Cantón Cuenca
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Sin duda, la fuerza de la masa y los efectos de luz y sombra son predominantes en todo el lenguaje del contexto de San Francisco. Las edificaciones están generadas a partir de volumetrías simples, que responden como eje generador en la mayoría de ellas al portal.

Cabe mencionar además que existen intervenciones recientes que distorsionan en escala, proporciones y estética con el contexto, afectando en especial al tramo Este de la plaza.

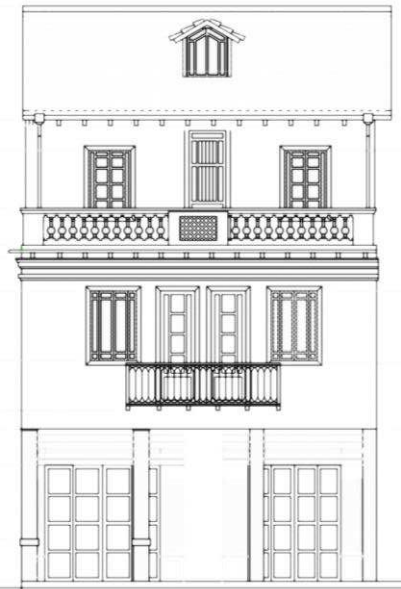


Imagen 122 tramo oeste de la plaza San Francisco

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD del Cantón Cuenca
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Imagen 125 tramo sur de la plaza San Francisco

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD del Cantón Cuenca
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Imagen 126 Fachada frontal de la parroquia San Francisco de Asís y Derecha Imagen 127 tramo sur de la plaza San Francisco

Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales del GAD del Cantón Cuenca
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.4 Usos y función del bien patrimonial “Casa de los Deberes y Derechos”

El uso actual es de varias asociaciones en las cual se realizan reuniones y asuntos administrativos, las cuales son parte del GAD Municipal del cantón Cuenca.

Desde que se pasó el inmueble a ser un inmueble municipal se les ha dado cabida a todas estas asociaciones como: El Comité Permanente de Festejos, La Asociación de Parroquias Rurales, La Fundación Chola Cuencana, La UNASAY y el Consorcio de Juntas Parroquiales en el transcurso de los años pero actualmente está sin uso excepto algunas oficinas de las Juntas Parroquiales.

En el aspecto funcional la disposición de espacios, nos muestra que esta edificación en su parte del ingreso está formada por portales.

Imagen 128 Fachada frontal de la edificación Casa de los Deberes y Derechos

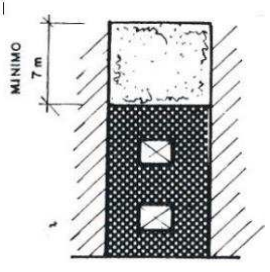
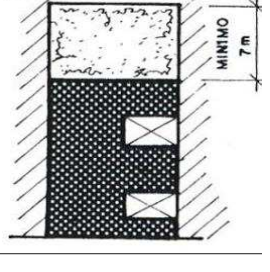
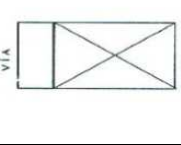
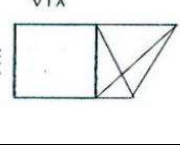
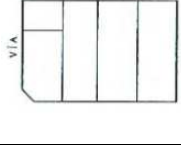
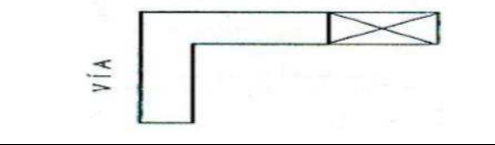
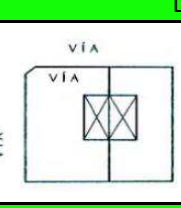
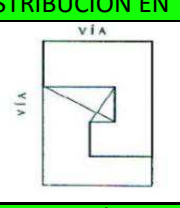
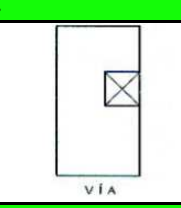
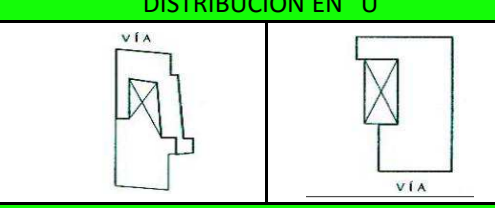
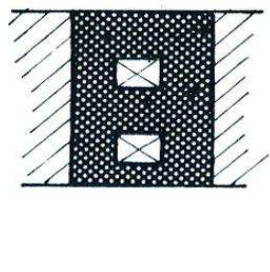
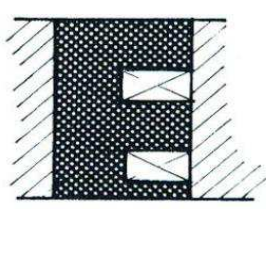
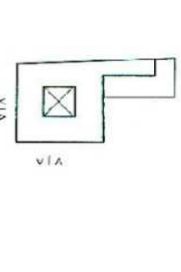
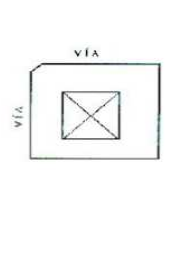
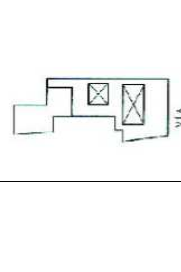
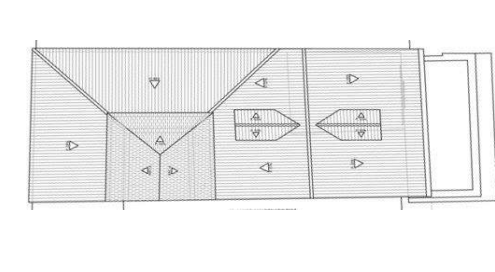


Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.5 Determinación de la tipología

Tabla 4 Determinación de la tipología.

ESTADOS DE OCUPACIÓN		TIPOLOGÍA ARQUITECTÓNICA			
		CLASIFICACIÓN TIPOLOGICA			
DOBLE PATIO CENTRAL	DOBLE PATIO LATERAL	BLOQUE ÚNICO			DISTRIBUCIÓN EN "L"
					
		DISTRIBUCIÓN EN "C"			DISTRIBUCIÓN EN "U"
					
		DISTRIBUCIÓN EN "O"			EMPLAZAMIENTO "CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS"
					
OBSERVACIONES GENERALES					
El bien inmueble se emplazó en forma de un solo bloque, con un solo frente, además la característica es su patio lateral con ingreso de la misma forma, tiene una terraza frontal el número de pisos es 4.					
Levantado por: Ismael Mendieta D.		Fecha: 17/04/2016		FICHA	HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.		Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO	90

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



1.6 Aspectos de reconocimiento del bien patrimonial: funcionales, constructivos y formales

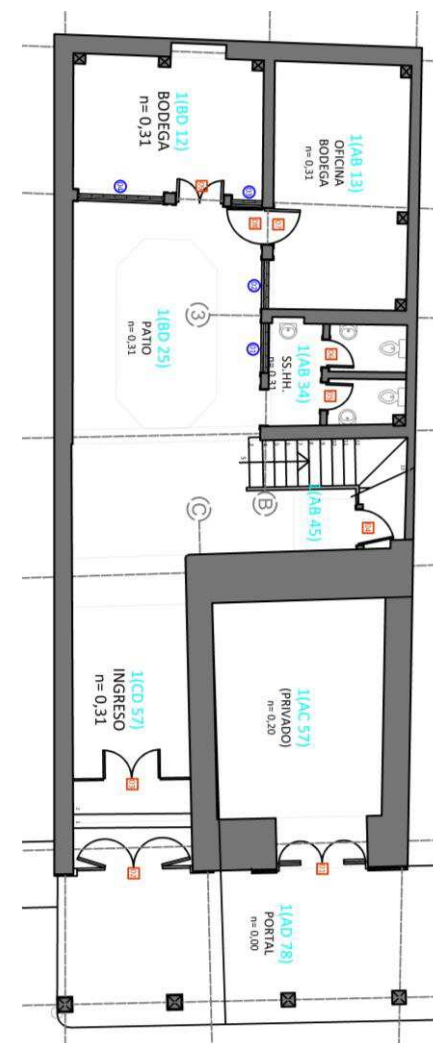
En la parte funcional, el bien está compuesto por su ingreso por la parte lateral, teniendo en su fachada un local comercial que es de propiedad privada, al ingresar al inmueble se llega a un patio en cual existen dos locales en los que actualmente están desocupados, además el patio es el punto de vinculación con la primera planta alta.

En la primera planta alta funciona la Junta de Parroquias Rurales.

En la segunda planta alta encontramos se tiene un auditorio pero donde se encuentra oficinas de la Junta Parroquial que además tiene acceso a una terraza frontal.

En la buhardilla es una bodega general.

Ilustración 10 Planta baja del Casa de los Deberes y Derechos



Fuente: Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación

1.7 Reconocimiento de los aspectos constructivos más sobresalientes materialidad de los muros bahareque, adobe, carpintería y estructura

En términos generales el sistema constructivo empleado en este inmueble responde a los materiales de construcción tradicionales existentes en el medio. La cimentación es de piedra y cal, la mayoría de muros son de adobe y bahareque con revoque de barro y empañete, los entrepisos son de madera, la cubierta es construida con el sistema tradicional de madera, sin embargo, se incorpora un sistema de impermeabilización con lamina asfáltica, tirilla y revestimiento de teja artesanal, las columnas (varias de ellas con monterilla) y pisos son de madera y los cielos

rasos son de tabla y tapajunta, tal como se puede apreciar en el levantamiento fotográfico adjunto.

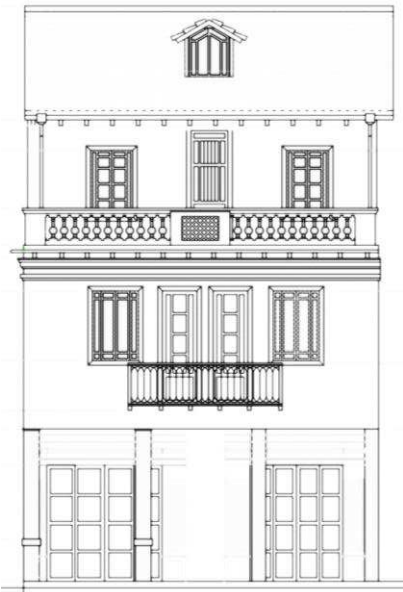
Las columnas del portal de planta baja son de hormigón armado de las cuales dos tienen revestimiento con forros de madera; los terminados de las paredes son a base de pintura de caucho, tanto al interior como al exterior.

En lo que respecta a la carpintería, puertas y ventanas son de madera con acabado de pintura esmalte, con vidrio y en algunos casos existe protecciones de hierro.

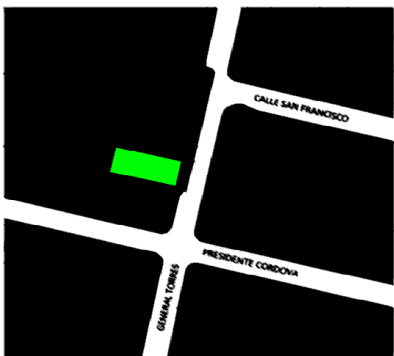
Revisado los sistemas constructivos del inmueble se determina que la caja de escaleras de la de la planta baja, se ha cambiando por una de hormigón y estructura de acero con perfiles y revestido con



madera y se encuentra en estado regular, mientras que la grada que comunica el segundo con el tercer nivel es en su integridad de madera. Existe también una cubierta de vidrio con estructura metálica que cubre el patio y se encuentra apoyada sobre la estructura general de la casa.



1.8 Reconocimiento y comprobación del levantamiento planimétrico base.

FICHA PARA BIENES PATRIMONIALES					
Propietario/Responsable:		GAD municipal del cantón Cuenca			
dirección:		General Torres y Presidente Córdova			
Barrio/Sector:		CLAVE CATASTRAL	102041021000		
Numero de plantas	4	Numero de plantas	4		
Numero de locales comerciales	1	numero de viviendas			
Numero de oficinas	9	Antigüedad en años	100 años aproximadamente		
USOS					
vivienda unifamiliar		Bodega		Taller	
vivienda multifamiliar		Comercios	x	Otros	x
DATOS MUNICIPALES					
Usos Actual	OFICINAS	x	Superficie del terreno	124.60 m ²	
Categoría patrimonial	B		Superficie construida	124.60 m ²	
Numero de Plantas permitidas	3		Profundidad terreno	18.55 m	
TIPO DE EMPLAZAMIENTO - CARACTERISTICAS					
AREA	Urbana	x	Altura de la edificación	4pisos	
	Área especiales				
SISTEMAS CONSTRUCTIVOS Y MATERIALES QUE CONSTITUYEN LA EDIFICACIÓN					
Inmueble construido en un solo material		Bahareque		Tapial+madera	
Inmueble construido con tres materiales	x	Bahareque+madera	x	Tapial+madera+ladrillo	
Adobe	x	Bahareque+tapial		Tapial+madera+bloque	
Adobe+Tapial		Bahareque+adobe		adobe+Bahareque+tapial	
Adobe+Madera		Bahareque+ladrillo		Tapial+Adobe+bahareque	
Adobe+Ladrillo		Bahareque+bloque			
Adobe+Bloque		tapial			
Adobe+Ladrillo+Bloque					
Adobe+Ladrillo+Bloque+Madera					
Observaciones sobre los materiales que conforman el inmueble:					
La edificación esta sobre cimientos de piedra y cal, sus muros de planta baja son de adobe, hasta llegar a la primera planta desde este nivel existen muros de bahareque y adobe, en la segunda planta existen muros bahareque, ladrillo y madera y la tercera planta es de madera.					
bien con valor histórico	x	el bien es un hito arquitectónico			
el bien se manifiesta con el entorno	x	el bien es un elemento que conforman la trama urbana		X	
CROQUIS					
 NORTE GENERAL TORRES  GENERAL TORRES PRESIDENTE CORDOVA CALLE SAN FRANCISCO PRESIDENTE CORDOVA PRESIDENTE CORDOVA					
Levantado por: Ismael Mendieta D.		Fecha: 02/04/2016		ficha:	HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.		Fecha: 17/05/2016		Código:	94

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO				
DATOS HISTÓRICOS				
Fuentes Orales	☒	archivos municipales	☒	Observaciones Generales
Fuentes Bibliográficas	☐	Archivos Banco central	☐	
Fuentes Privadas	☐	Archivos personales	☐	
Fuentes Documentales	☐	Archivos familiares	☐	
	☐	Archivos Religiosos	☐	
	☐	Otros archivos	☐	
Descripción:				
realizó mediante entrevistas con personas conocedoras del bien y se busco información en la DAHP del GAD municipal del cantón Cuenca				
CRONOLOGÍA HISTÓRICA				
PLANTA BAJA 1ERA PLANTA ALTA 2DA PLANTA ALTA BUHARDILLA	La edificación se construyó desde la parte frontal siendo su primera crujía la que primero se consolidó, luego se paso a construir la parte final de la edificación.			
Descripción:				
Al inicio en la investigación histórica se verificó que este lote era uno solo con respecto ala cuadra pero por el paso del tiempo este se fue dividiendo entre sus herederos lo cual causó la construcción y modificación del tramo debido a que se construyeron estructuras independientes.				
CRONOLOGÍA HISTÓRICA - BOCETOS DE LA CRONOLOGÍA				
Levantado por: Ismael Mendieta D.		Fecha: 02/04/2016		ficha: Código:
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.		Fecha: 17/05/2016		
				HOJA 95

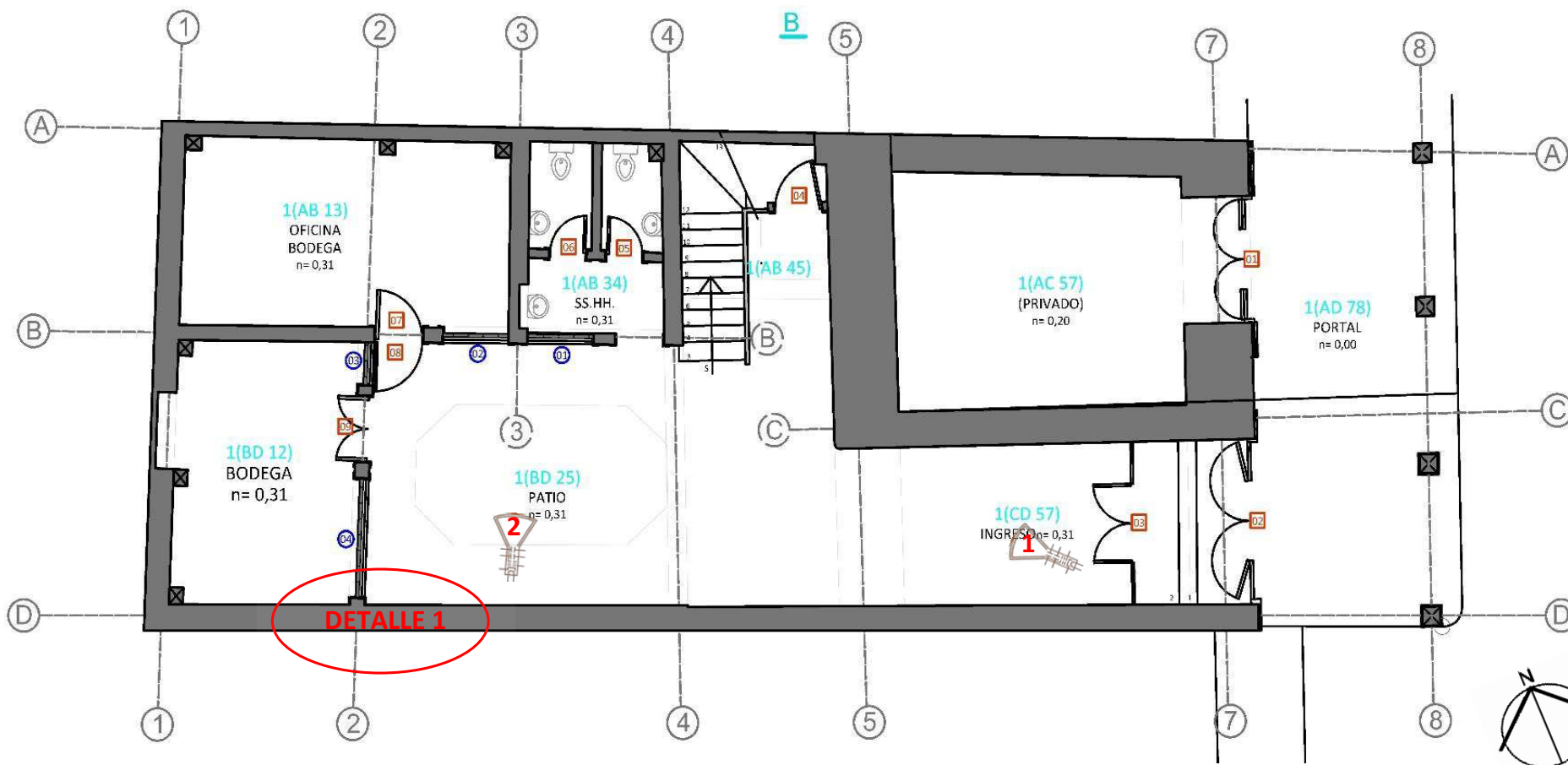
Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

PLANTA BAJA



ESC: SIN ESCALA

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

Código:

96

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

PLANTA BAJA

DETALLE CONSTRUCTIVO

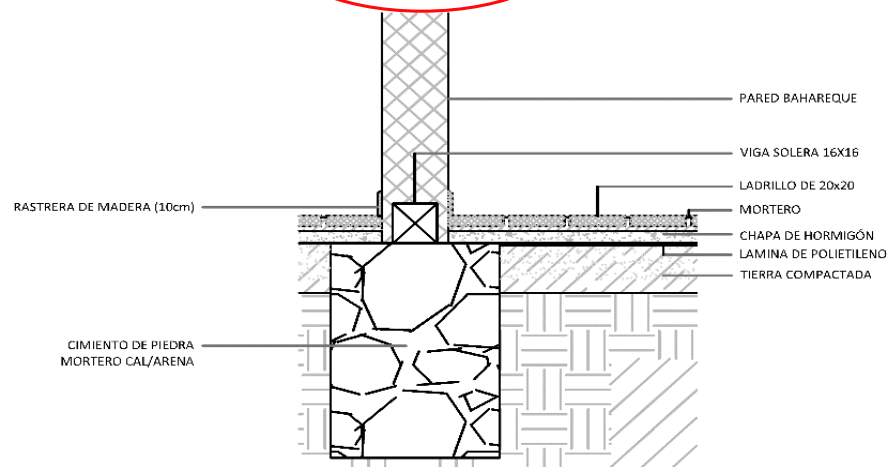
1



2



DETALLE 1 MURO CIMIENTO PISO



Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

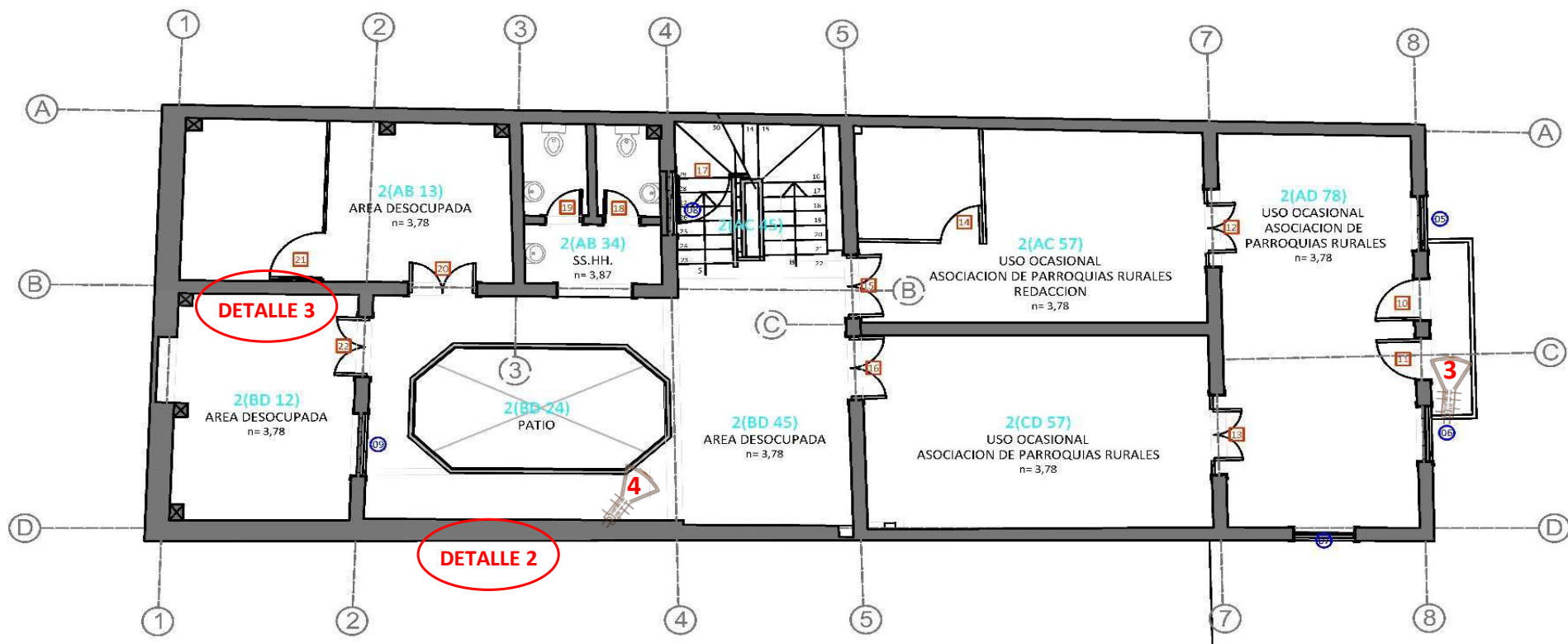
Código:

97

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

PRIMERA PLANTA ALTA



ESC: SIN ESCALA

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

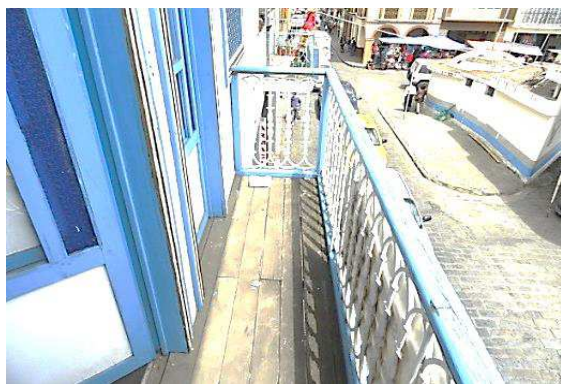
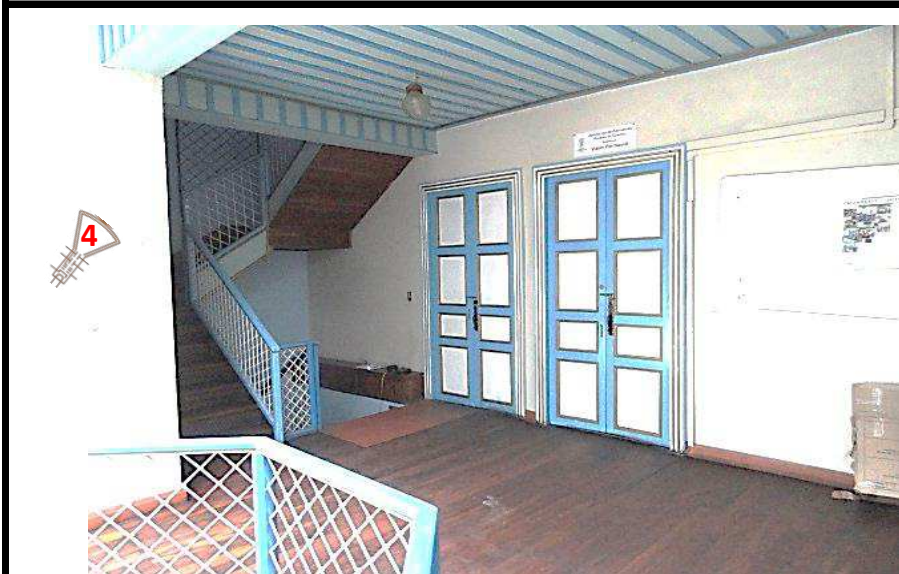
Código:

98

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

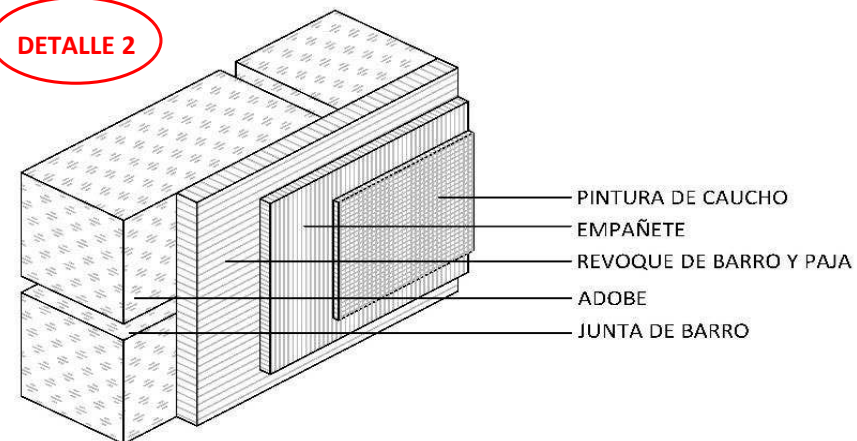
PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

PRIMERA PLANTA ALTA

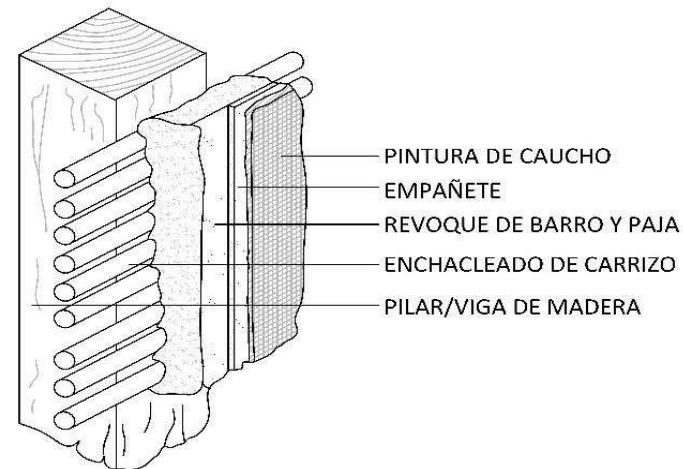


DETALLE CONSTRUCTIVO

DETALLE 2



DETALLE 3



Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 05/04/2016

Fecha: 17/05/2016

ficha:

Código:

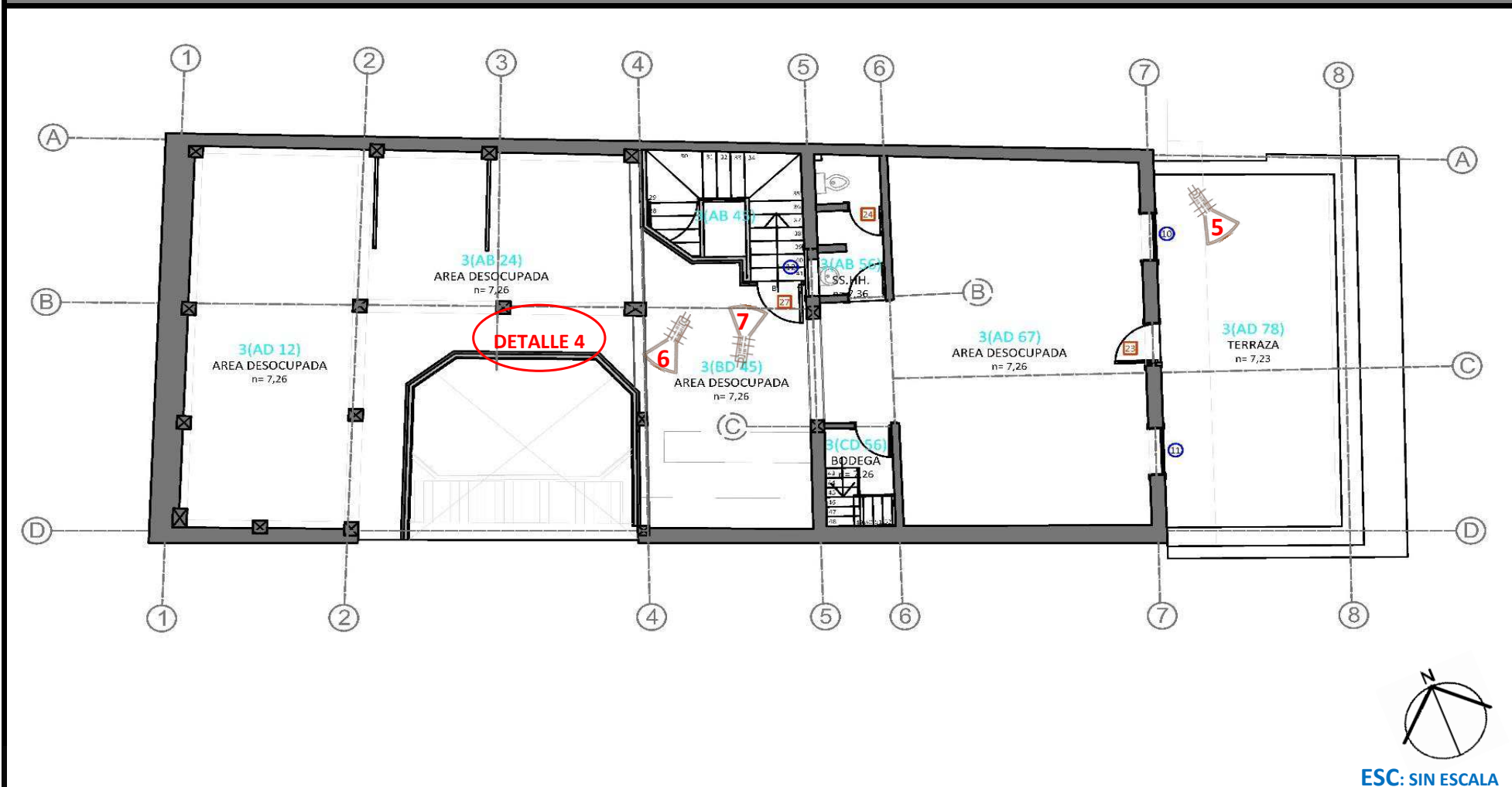
HOJA

99

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

SEGUNDA PLANTA ALTA



Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

Código:

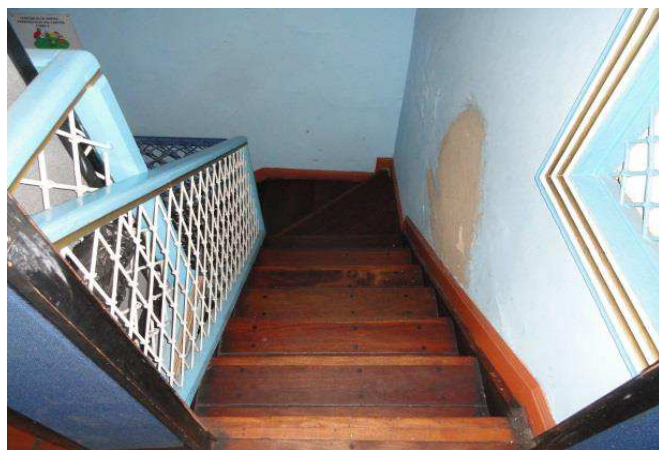
100

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

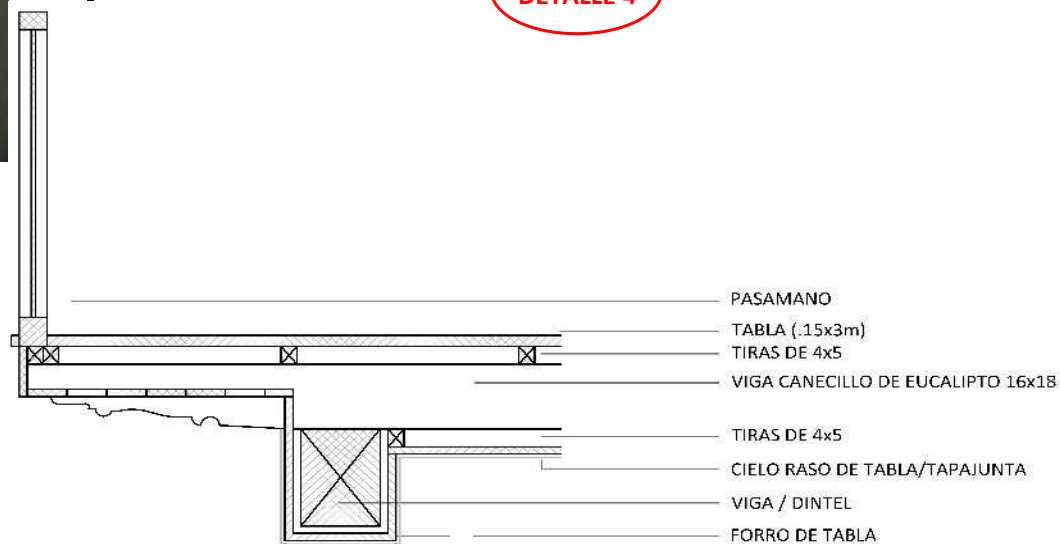
PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

SEGUNDA PLANTA ALTA

DETALLE CONSTRUCTIVO



DETALLE 4



DETALLE 4

ENTREPISO PRIMERA PLANTA ALTA

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 05/04/2016

Fecha: 17/05/2016

ficha:

Código:

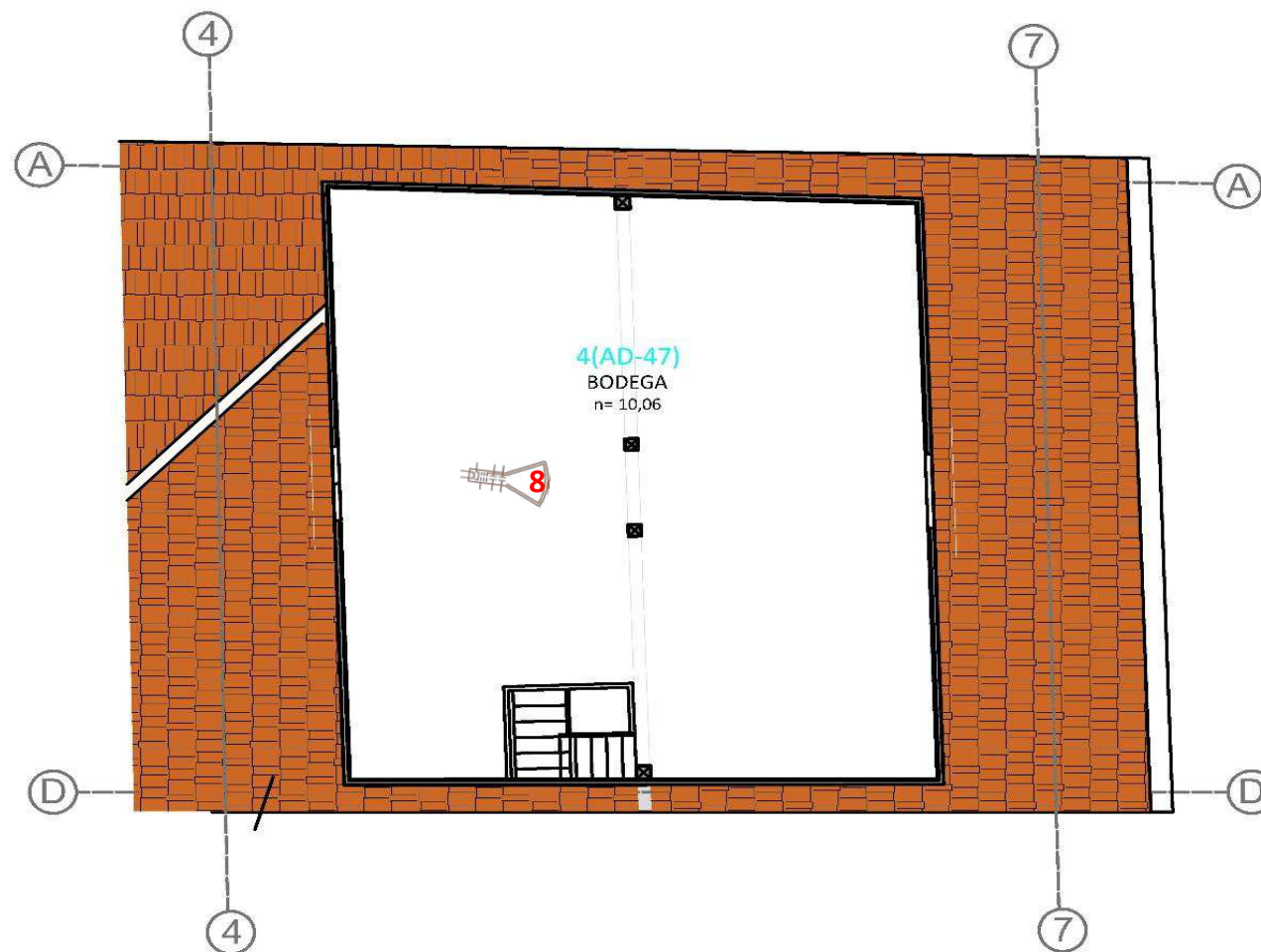
HOJA

101

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

TERCERA PLANTA ALTA



Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

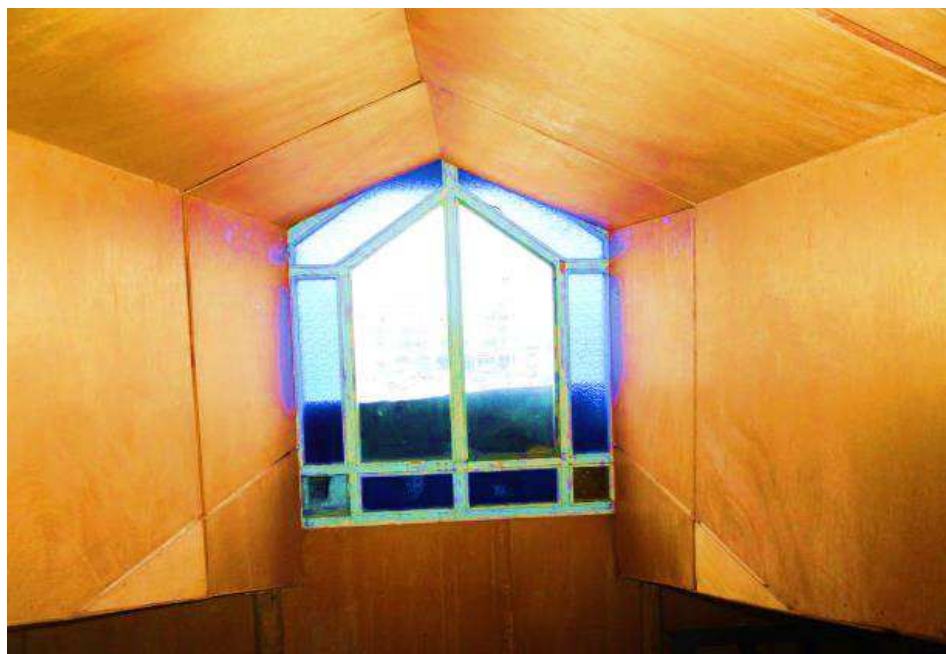
Código:

102

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

TERCERA PLANTA ALTA



cuadro de área

CUADRO DE ÁREAS

Zonificación: URBANA		Área del Terreno: 124,60 m²				Clave Catastral: 01 02 041 021 000	
C.O.S. PB: 100 %		C.O.S. OP: 286 %		C.U.S.: 386 %			
Nivel:	Área Bruta:	Área no Computable				C.O.S. PB:	C.O.S. OP:
		Circulación:	Estacionam.:	Subsuelo:	Jardines:		
Planta Baja	124,60 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	0,00 m²	100 %	
1 Planta Alta	156,28 m²	0,00 m²					125 %
2 Planta Alta	154,02 m²	0,00 m²					124 %
3 Planta Alta	45,70 m²	0,00 m²					37 %
TOTAL	480,60 m²	0,00 m²	Total Área no Computable:			C.U.S.:	386 %

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

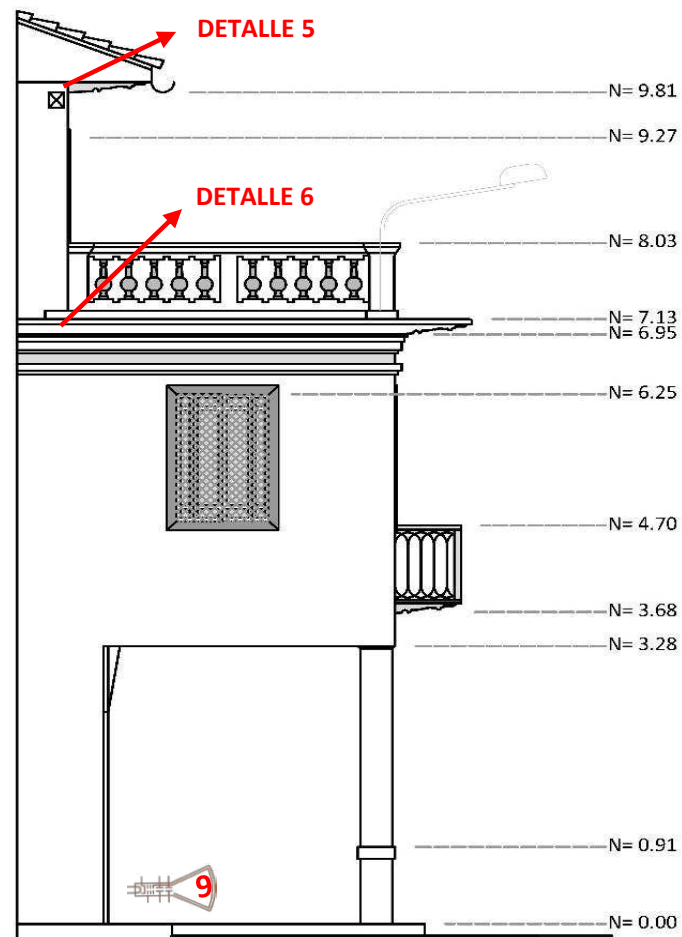
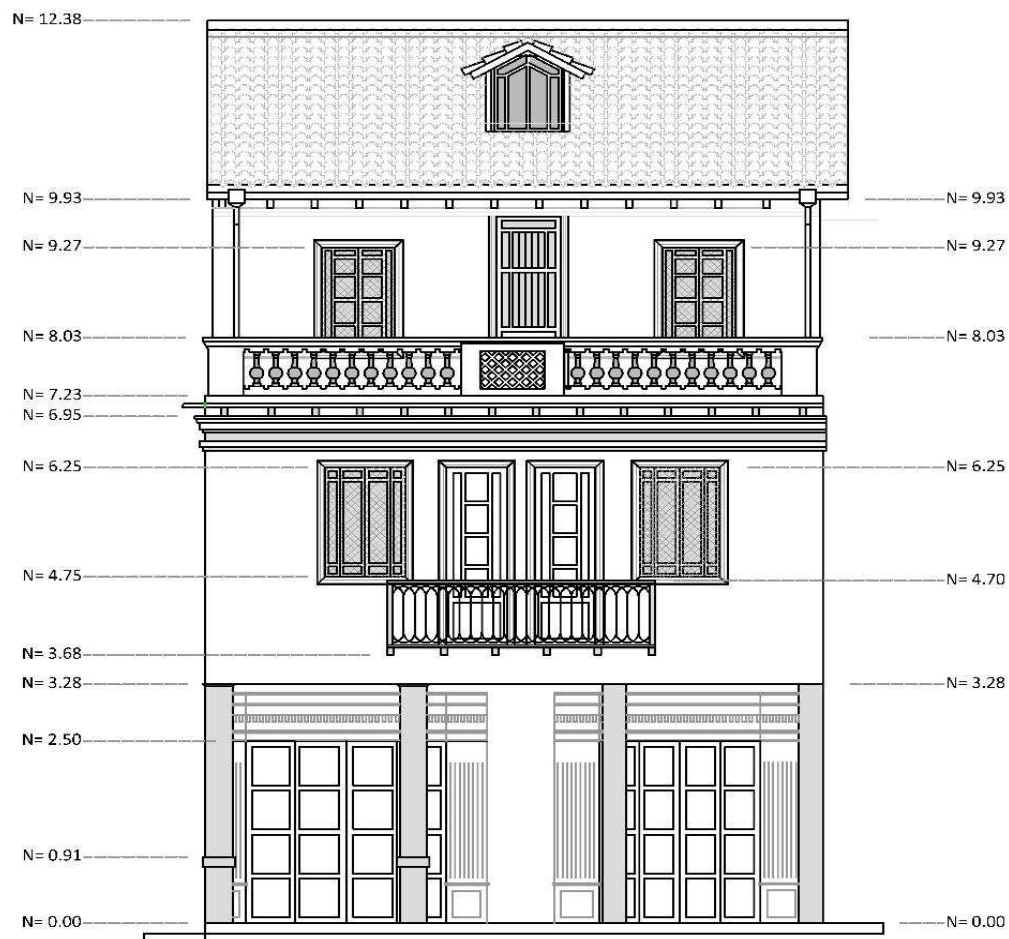
Código:

103

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

ELEVACIONES



ESC: SIN ESCALA

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Fecha: 05/04/2016

ficha:

HOJA

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 17/05/2016

Código:

104

INFORMACIÓN GENERAL DEL EDIFICIO

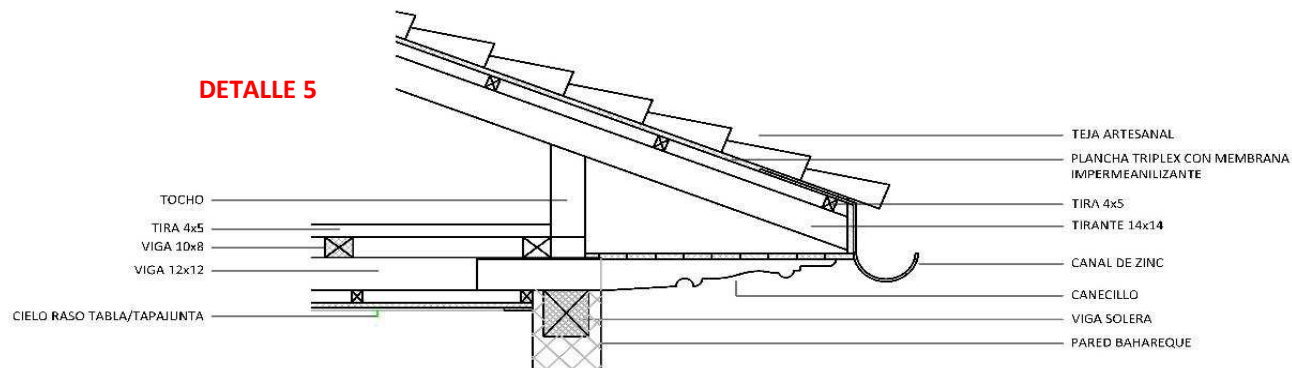
PLANOS DESARROLADOS A PARTIR DE LA COMPROBACIÓN PLANIMÉTRICA - PLANTAS ARQUITECTÓNICA

ELEVACIONES

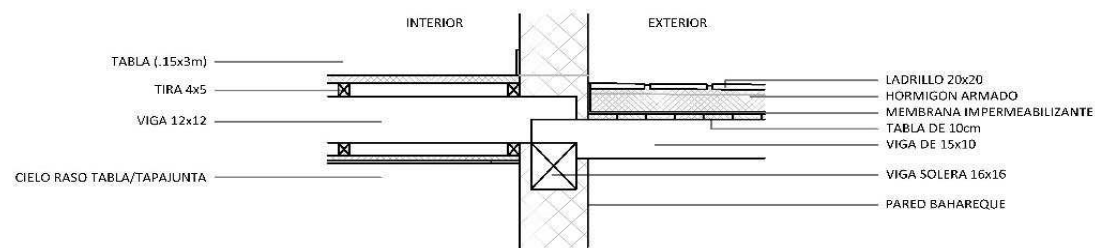
DETALLE CONSTRUCTIVO



DETALLE 5



DETALLE 6 UNION ALERO-CUBIERTA



DETALLE ENTREPISO TERCERA PLANTA ALTA

Comprobado y relevado por: Ismael Mendieta

Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha: 05/04/2016

Fecha: 17/05/2016

ficha:

Código:

HOJA

105



1.9 Fichas de estado actual por elementos:
cimientos, pisos, muros, cielo raso,
carpintería: puertas y ventanas, elementos
especiales y representativos Fichas de
patologías.

USOS DE LA EDIFICACIÓN									
USOS									
USO GENERAL		USOS ESPECÍFICOS		TIPO DE USO		USOS ESPECÍFICOS COMPATIBLES			
Vivienda		Vivienda		Compatible	X	Tienda de Abarrotes			
Culto		Vivienda-comercio		Incompatible		Sastrería			
Educativo		Bodega-vivienda				Panadería			
Comercio	X	Bodega	X			Boutique			
Bodega	X	Comercio planta baja	X			Hostal			
Sin uso		Vivienda planta baja				Viv con afinamiento conventillo			
Parqueadero		Bodega planta baja				Vivienda subutilizada			
Administrativo	X	Sin uso planta baja				Hotel			
		Funeraria						DEFINIR USO DEL BIEN	
		Cafetería-Bar				Uso original	<u>x</u>	Uso actual	bodega-oficinas temporales-desocupado
PORCENTAJE DE USO									
Vivienda 100%		Vivienda 25% comercio 75%				Comercio 100%		Comercio 25% vivienda75%	
		Vivienda 50% comercio 50%						Comercio 50% vivienda 50%	
		Vivienda 75% comercio 25%						Comercio75% vivienda 25%	
Hotel 100%		Hotel 25% comercio 75%				Hostal 100%		Hostal 25% comercio 75%	
		Hotel 50% comercio 50%						Hostal 50% comercio 50%	
		Hotel 75% comercio 25%						Hostal 75% comercio 25%	
Oficinas 100%	X	Oficinas 25% Parqdro 75%		Comercio 25% Oficina 75%		X			
		Oficinas 50% Parqdro 50%		Comercio 50% Oficina 50%					
		Oficinas 75% Parqdro 25%		Comercio 75% Oficina 25%					
		Bodega 25% Oficina 75%		Vivienda 25% oficina 75%					
		Bodega 50% Oficina 50%	X	Vivienda 50% oficina 50%					
		Bodega 75% Oficina 25%		Vivienda 75% oficina 25%					
Levantado por: Ismael Mendieta D.				Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.				Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		107	

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

**ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO
CIMENTACIÓN**

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Cimiento Continuo	☒	Bueno	☒	Imprescindible	☒	Seguridad	
Cimiento Aislado	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	
Muro de Contención	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Cimiento especial	☐	Ruina	☐		☐	Tecnología	

El muro continuo esta en buen estado no se a comprobado fallas sobre los muros perimetrales y tampoco en los muros internos.

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCION RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Cimiento Continuo	☐	Bueno	☒	Imprescindible	☒	Seguridad	
Cimiento Aislado	☒	Regular	☐	Necesario	☐	Función	
Muro de Contención	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Cimiento especial	☐	Ruina	☐		☐	Tecnología	

Existe cimientos aislados en la parte de los portales y algunos pilares interiores que no se ven afectados.

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Cimiento Continuo	☐	Bueno	☐	Imprescindible	☐	Seguridad	
Cimiento Aislado	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	
Muro de Contención	☒	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Cimiento especial	☐	Ruina	☐		☐	Tecnología	

No contiene muros de contención

ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Cimiento Continuo	☐	Bueno	☐	Imprescindible	☐	Seguridad	
Cimiento Aislado	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	
Muro de Contención	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Cimiento especial	☒	Ruina	☐		☐	Tecnología	

No tiene cimiento especial

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
ESTRUCTURA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared	☒	Bueno	☒	Imprescindible	☒	Seguridad	
Forjados	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	
Escaleras	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Estructura de Cubierta	☐	Ruina	☐			Tecnología	
Pilares	☐					Confort	
Columnas	☐						
Vigas	☐						
Losas/Entrepisos	☐						
Arcos	☐						
El estado de las paredes en general se encuentran muy bien sin ninguna fisura ni daño por humedad, excepto en el ambiente 1 (AD 78) la pared oeste de bahareque por la humedad.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared	☐	Bueno	☐	Imprescindible	☒	Seguridad	
Forjados	☒	Regular	☒	Necesario	☐	Función	☒
Escaleras	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	
Estructura de Cubierta	☐	Ruina	☐			Tecnología	
Pilares	☐					Confort	
Columnas	☐						
Vigas	☐						
Losas/Entrepisos	☐						
Arcos	☐						
Las estructuras que sujetan a los forjados de hierro se encuentran en estado regular, necesitan una intervención en algunas áreas para mejorar la estabilidad de la misma.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.				Fecha: 06/04/2016		FICHA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.				Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO	
						HOJA	
						109	

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
ESTRUCTURA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared	☐	Bueno	☐	Imprescindible	☐	Seguridad	☒
Forjados	☐	Regular	☒	Necesario	☒	Función	☐
Escaleras	☒	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	☐
Estructura de Cubierta	☐	Ruina	☐			Tecnología	☐
Pilares	☐					Confort	☐
Columnas	☐						
Vigas	☐						
Losas/Entrepisos	☐						
Arcos	☐						
Las escaleras que conecta la planta baja con las siguientes plantas hasta llegar a el área de la segunda planta alta se encuentran las tablas desgastadas por el uso.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared	☐	Bueno	☐	Imprescindible	☒	Seguridad	☒
Forjados	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	☐
Escaleras	☐	Malo	☒	Conveniente	☐	Forma	☐
Estructura de Cubierta	☒	Ruina	☐			Tecnología	☐
Pilares	☐					Confort	☐
Columnas	☐						
Vigas	☐						
Losas/Entrepisos	☐						
Arcos	☐						
La cubierta cuenta con un sistema de impermeabilización pero por el método constructivo de tirilla sobre la lámina y perforada por los clavos hace que el sistema no cumpla con su función de evitar que el agua se filtre y pase la lamina hacia el cielo raso y los muros de la ultima planta, la cubierta de vidrio al tener vidrio de 6mm que al fracturarse puede caer pedazos al patio, es necesario cambiarla por una vidrio laminado de 6mm y así evitar cualquier problema de rotura que podría causar algún daño a los usuarios.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		110

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
ESTRUCTURA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared		Bueno		Imprescindible		Seguridad	x
Forjados		Regular	x	Necesario	x	Función	
Escaleras		Malo		Conveniente		Forma	x
Estructura de Cubierta		Ruina				Tecnología	
Pilares	x					Confort	
Columnas							
Vigas							
Losas/Entrepisos							
Arcos							
Los pilares de madera del área interior se encuentran en estado regular su alma y su exterior las que están cubiertas por tabla están deterioradas, los pilares del portal debido a que están al exterior se han deteriorado por la humedad.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared		Bueno	x	Imprescindible	x	Seguridad	
Forjados		Regular		Necesario		Función	
Escaleras		Malo		Conveniente		Forma	x
Estructura de Cubierta		Ruina				Tecnología	
Pilares						Confort	
Columnas							
Vigas	x						
Losas/Entrepisos							
Arcos							
Las vigas se encuentran en un estado bueno pero es necesario una fumigación y consolidación de los mismos.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		111

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
ESTRUCTURA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Forjados		Regular	x	Necesario	x	Función	
Escaleras		Malo		Conveniente		Forma	
Estructura de Cubierta		Ruina				Tecnología	
Pilares						Confort	x
Columnas							
Vigas							
Losas/Entrepisos	x						
Arcos							
Los entrepisos son de madera con vigas y tiras con duelas y tablón, las cuales en algunos ambientes están en un estado regular y en otra están deterioradas por el uso y necesitan ser intervenidas.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Forjados		Regular		Necesario		Función	
Escaleras		Malo		Conveniente		Forma	
Estructura de Cubierta		Ruina				Tecnología	
Pilares						Confort	
Columnas							
Vigas							
Losas/Entrepisos							
Arcos	x						
No tiene arcos.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		112

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
MUROS INTERIORES - DIVISORIOS							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante	X	Bueno	X	Imprescindible		Seguridad	
Muros Divisorios		Regular		Necesario	X	Función	
Muros de patio		Malo		Conveniente		Forma	
Muros laterales		Ruina				Tecnología	
Bahareque						Confort	
Tapial							
Las paredes están en un buen estado con respecto a su estructura.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Muros Divisorios	X	Regular	X	Necesario	X	Función	X
Muros de patio		Malo		Conveniente		Forma	X
Muros laterales		Ruina				Tecnología	
Bahareque						Confort	
adobe							
Las paredes en sectores identificados en las fichas de daños por ambientes, se observa que el revoque esta en estado malo de un 10% al 25%.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		113

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
MUROS INTERIORES - DIVISORIOS							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante	☐	Bueno	☒	Imprescindible	☐	Seguridad	☐
Muros Divisorios	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	☐
Muros de patio	☒	Malo	☐	Conveniente	☒	Forma	☐
Muros laterales	☐	Ruina	☐			Tecnología	☐
Bahareque	☐					Confort	☐
adobe	☐						
Las paredes están en un buen estado con respecto a su estructura.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante	☐	Bueno	☒	Imprescindible	☐	Seguridad	☐
Muros Divisorios	☐	Regular	☐	Necesario	☒	Función	☐
Muros de patio	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	☒
Muros laterales	☒	Ruina	☐			Tecnología	☐
Bahareque	☐					Confort	☐
adobe	☐						
En algunos sectores los muros presentan fisuras pero con respecto a su acabado (empañete)							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		114

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
MUROS INTERIORES - DIVISORIOS							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante	☐	Bueno	☒	Imprescindible	☐	Seguridad	☐
Muros Divisorios	☐	Regular	☐	Necesario	☐	Función	☐
Muros de patio	☐	Malo	☐	Conveniente	☒	Forma	☒
Muros laterales	☐	Ruina	☐			Tecnología	☐
Bahareque	☒					Confort	☐
adobe	☐						
Las paredes están en un buen estado con respecto a su estructura.							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Pared soportante	☐	Bueno	☒	Imprescindible	☐	Seguridad	☐
Muros Divisorios	☐	Regular	☐	Necesario	☒	Función	☐
Muros de patio	☐	Malo	☐	Conveniente	☐	Forma	☒
Muros laterales	☐	Ruina	☐			Tecnología	☒
Bahareque	☐					Confort	☐
adobe	☒						
Las paredes están en un buen estado con respecto a su estructura pero en sus acabados (empañete) presenta fisuras.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		115

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta	x	Bueno		Imprescindible	x	Seguridad	x
Aleros		Regular	x	Necesario		Función	x
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	x
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
Las tejas por el paso del tiempo y los agentes climáticos están deterioradas.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		116

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Aleros	X	Regular	X	Necesario	X	Función	
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	X
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
Las canecillos por el paso del tiempo y los agentes climáticos están deterioradas en su interior como su exterior.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		117

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario		Función	
Chimeneas	X	Malo		Conveniente		Forma	
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
No tiene chimenea.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		118

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible	X	Seguridad	X
Aleros		Regular		Necesario		Función	X
Chimeneas		Malo	X	Conveniente		Forma	X
Bajantes	X	Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
En algunos lugares como en la terraza las bajantes están causando problemas de humedad a muros y vigas, poniendo en riesgo su función, en la cubierta las bajantes necesitan un cambio por el ciclo de vida el material.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		119

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible	X	Seguridad	X
Aleros		Regular		Necesario		Función	X
Chimeneas		Malo	X	Conveniente		Forma	X
Bajantes		Ruina				Tecnología	X
Canalones	X					Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
Los canalones por el paso del tiempo se han deteriorado, an acumulado basura del ambiente.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		120

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	X
Aleros		Regular	X	Necesario	X	Función	X
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	X
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería	X						
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
En ciertos casos las carpinterías de ventanas y puertas así como zócalos de fachada están en un estado regular debido al deterioro por humedad y el uso.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		121

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno	x	Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario	x	Función	x
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	x
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales	x						
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
Por deterioro y el falta de mantenimiento han tenido cierto grado bajo de daños.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		122

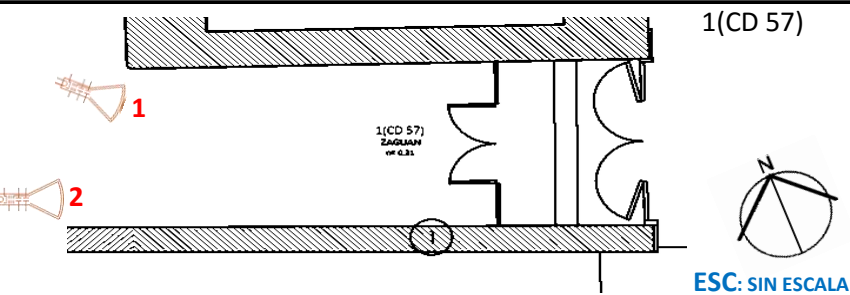
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno	X	Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario		Función	X
Chimeneas		Malo		Conveniente	X	Forma	X
Bajantes		Ruina				Tecnología	X
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura	X						
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
La estructura en general de la edificación esta en buen estado debido a su método constructivo óptimo, materiales duros, teniendo porcentajes bajos de danos fisicos debido al paso del tiempo.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		123

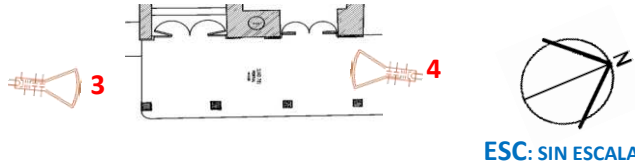
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno	X	Imprescindible	X	Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario		Función	X
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	X
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras	X						
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas							
La cubierta ha recibido un mantenimiento anterior por parte del Colegio de Arquitectos cuando este funcionaba en el inmueble.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		124

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular	x	Necesario	x	Función	x
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	x
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla	x						
Bóvedas							
Cúpulas							
El uso como bodega y la falta de mantenimiento ha hecho que sus componentes se deterioren pero sin causar daños a otros elementos o estructuras.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		125

ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario		Función	
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas	x						
Cúpulas							
No tiene bóvedas.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.			Fecha: 06/04/2016		FICHA		HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.			Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO		126

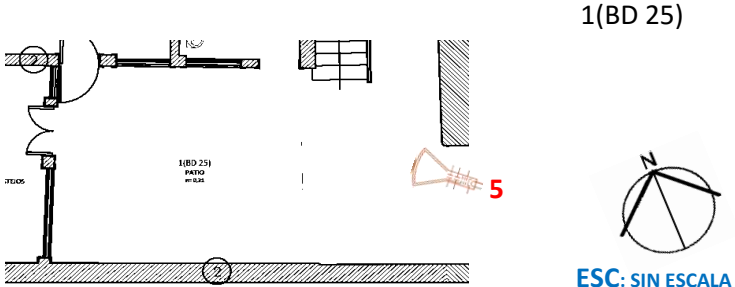
ESTADO DE CONSERVACIÓN DEL EDIFICIO							
CUBIERTA							
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA- NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A	
Revestimiento de cubierta		Bueno		Imprescindible		Seguridad	
Aleros		Regular		Necesario		Función	
Chimeneas		Malo		Conveniente		Forma	
Bajantes		Ruina				Tecnología	
Canalones						Confort	
Carpintería							
Encuentros con paramentos verticales							
Estructura							
Medianeras							
Paramentos verticales							
Buhardilla							
Bóvedas							
Cúpulas	x						
No tiene cúpulas.							
Levantado por: Ismael Mendieta D.				Fecha: 06/04/2016		FICHA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.				Fecha: 17/05/2016		CÓDIGO	
						HOJA	
						127	

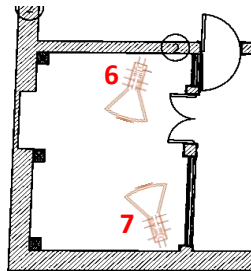
CODIFICACIÓN		1(CD 57)			USO	ZAGUAN			
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE	X			X			
		SUR	X			X			
		ESTE	X			X			
		OESTE							
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		DESPRENDIMIENTO EMPANETE 25%
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DESPRENDIMIENTOS	
	PISO	LADRILLO, MARMOL Y ENMORRILLADO					X	DESGASTE	
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		SENTIDO ESTE-OESTE	
	PILARES								
	PUERTAS	MADERA (PUERTA PRINCIPAL)				X			
	VENTANAS								
OBSERVACIONES									
En este ambiente existe puerta de doble hoja de madera color café oscuro y además una metálica como protección de hierro color negro, el piso tiene un diseño con ladrillo de obra , mármol y piedra enmorrillada.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
					   				
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 09/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:			128		

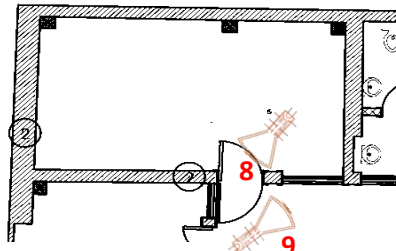
CODIFICACIÓN		1(AD 78)			USO			PORTAL DE ACCESO		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES		
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO			
	MURO	NORTE								
		SUR								
		ESTE								
		OESTE	X			X				
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO			
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X				
		REVOQUE BARRO + MORTERO								
		ENLUCIDO+EMPASTE								
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO			
	ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DETERIORO	
	PISO		MARMOL					X	DESGASTE, UNDIMIENTOS Y TRIZADURAS	
	CIELO RASO		ENLUCIDO LISO				X		TRIZADURAS, MANCHAS	
	COLUMNAS		ALMA DE HORMIGON Y FORRO DE MADERA					X	DANOS POR HUMEDAD, EN BASE	
	PUERTAS		MADERA (PUERTA PRINCIPAL)				X		DETERIORO	
	VENTANAS									
OBSERVACIONES										
En este ambiente existe puerta de doble hoja de madera color café oscuro y además una metálica como protección de hierro color negro, el piso tiene un diseño con ladrillo de obra , mármol y piedra enmorrillada.										
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
1(AD 78) 					 4   3 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:			129		

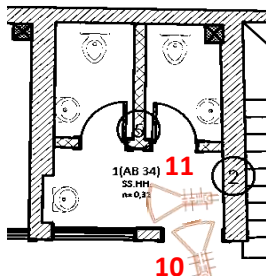
CODIFICACIÓN		1(BD 25)			USO			PATIO	
ELEMENTO			TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES
			ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO	
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR	X			X			
		ESTE	X			X			
		OESTE		X		X			
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		DESPRENDIMIENTO EMPANETE 25%
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
	ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DESPRENDIMIENTOS
	PISO		LADRILLO 20X20 MARMOL Y ENMORRILLADO DE PIEDRA				X		DESGASTE, MANCHAS
	CIELO RASO		ALERO, TABLA Y TAPAJUNTA					X	
	PILARES								DETERIORO
	PUERTAS		MADERA Y PROTECCION DE HIERRO					X	
	VENTANAS		MADERA Y VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X		

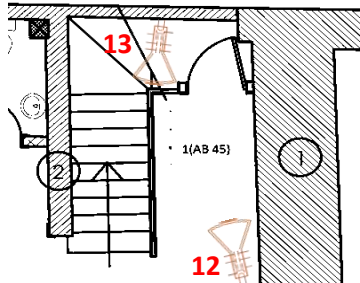
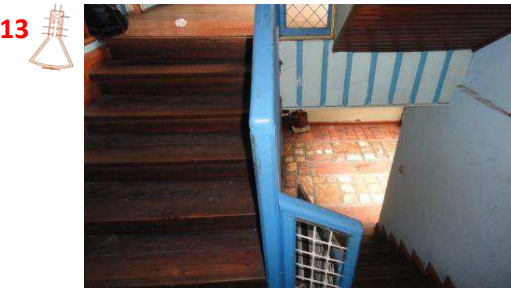
El piso posee un diseño en ladrillo, mármol y enmorrillado de piedra.

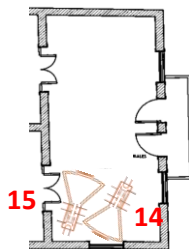
UBICACIÓN EN PLANO		ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO	
			
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016	ficha:
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016	Código:
			HOJA
			130

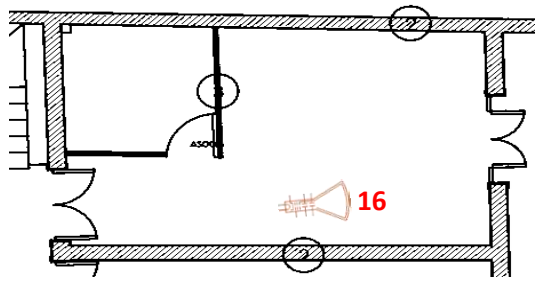
CODIFICACIÓN		1(BD 12)			USO			OFICINA	
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR	X			X			
		ESTE		X		X			
		OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS	
	PISO	ALFOMBRA SOBRE LADRILLO					X	DESGASTE, DETERIORADO(ALFOMBRA)	
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X			
	PILARES								
	PUERTAS	MADERA				X			
	VENTANAS	MADERA Y VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO							
OBSERVACIONES									
Se encuentra en buen estado sus paredes, cielo raso, lo que se puede observar es manchas por el uso y danos en la alfombra de piso.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
 1(BD 12)  ESC: SIN ESCALA					 6  7				
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		131		

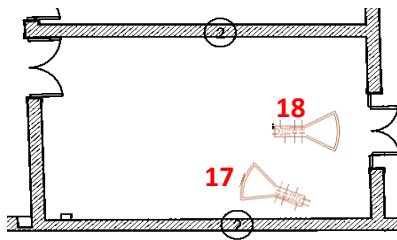
CODIFICACIÓN		1(AB 13)			USO		OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X		X			
		OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DESPRENDIMIENTOS
	PISO		ALFOMBRA SOBRE LADRILLO					X	DESGASTE
	CIELO RASO		TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORADO
	PILARES		MADERA CON MENTERILA				X		
	PUERTAS		MADERA				X		
	VENTANAS		MADERA Y VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO			X			
OBSERVACIONES									
Existe algunos sectores de las molduras de madera que están rellenas con yeso pero no en estado óptimo así mismo existen manchas en el cielo raso paredes.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
 1(AB 13)  ESC: SIN ESCALA									
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha:12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		132		

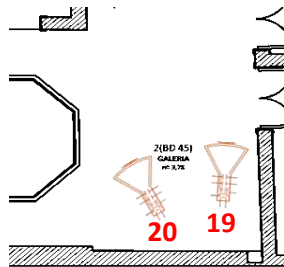
CODIFICACIÓN		1(AB 34)			USO			BANOS	
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X			X		PEGADO CERAMICA DIRECTO SOBRE EL MURO
		SUR		X			X		
		ESTE		X			X		
		OESTE		X			X		
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	CERAMICA					X	TRIZADURAS	
	PISO	CERAMICA					X	TRIZADURAS	
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA					X	DETERIORADO	
	PILARES	MADERA			X				
	PUERTAS	MADERA				X			
	VENTANAS	MADERA Y VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X			
OBSERVACIONES									
Se observa fisuras sobre cerámica en las paredes del ambiente.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
 1(AB 34) ESC: SIN ESCALA					10  11 				
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:			133	

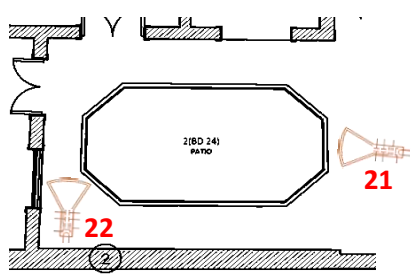
CODIFICACIÓN		1(AB 45)			USO		ESCALERA Y BODEGA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR				X			
		ESTE	X			X			
		OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO					X	MANCHAS Y DETERIORO		
PISO	MADERA GRADA, LADRILLO BODEGA					X	DESGASTE DETERIORO		
CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		SENTIDO ESTE-OESTE		
ESTRUCTURA	HORMIGON REVESTIDA DE MADERA			X					
PUERTAS	MADERA (PUERTA PRINCIPAL)					X			
PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X		DOBLADA MALLA		
OBSERVACIONES									
La madera de la escalera está deteriorada y desgastada.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
				 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		134		

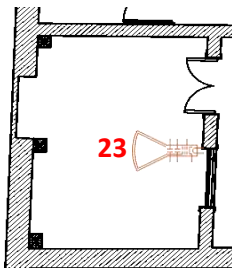
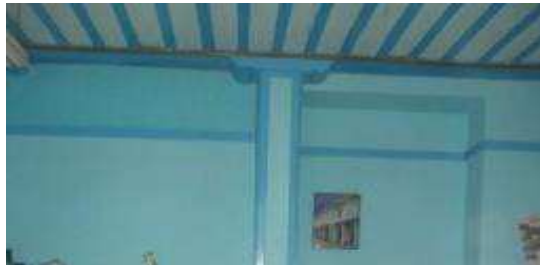
CODIFICACIÓN		1(AD 78)			USO		OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DANOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X				X	HUMEDAD
		OESTE		X		X			
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X					X	HUMEDAD POR FILTRAION Y TRIZADURAS
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
		ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO					X	MANCHAS Y DETERIORO
		PISO	ALFOMBRA SOBRE MADERA					X	DESGASTE DETERIORO
		CIELO RASO	VIGA MADERA VISTA, ENDUELADO					X	HUMEDAD SECTORES
		VENTANAS	MADERA Y VIDRIO						LA VENTANA LATERAL CON PROTECCION
		PUERTAS	MADERA				X		DETERIORADA
		PASAMANOS	MADERA CON HIERRO					X	INTERPERIE
OBSERVACIONES									
El enduelado del balcón mal estado al igual q el pasamano, en el interior por donde se encuentra una tubería existe humedad en el muro y además afecta a la estructura de madera (bajante de la terraza).									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 1(AD 78)  ESC: SIN ESCALA				15  14 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:			135		

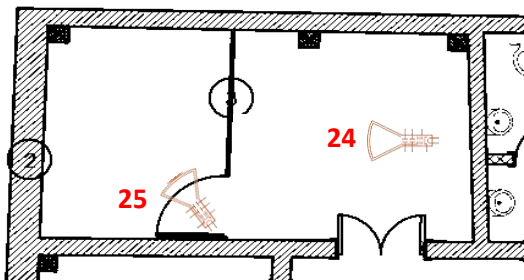
CODIFICACIÓN		2(AC 57)			USO		OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X			X		DETERIORO
		OESTE		X		X			
	REVESTIMIE	TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
		REVOQUE BARRO + EMPANETE	X					X	TRIZADURA 20%
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
	MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO			
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO					X	MANCHAS Y DETERIORO	
	PISO	ALFOMBRA SOBRE PISO DE MADERA					X	DESGASTE	
	CIELO RASO	TABLA ENTRAMADO DE MADERA					X	DETERIORO, FISURAS EN TABLAS	
	VENTANAS	VENTANAS CON VIDRIO				X		DETERIORADAS	
	PUERTAS	MADERA Y MOLDURAS DE VIDRIO				X			
	PASAMANOS								
	OBSERVACIONES								
Cielo raso original de la casa, tiene un diseño con entramado en forma de rombo. En este ambiente existen tabiques de madera que limitan una estación de radio, Existen cables en algunos lugares sueltos.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 2(AC 57) ESC: SIN ESCALA				16 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		136		

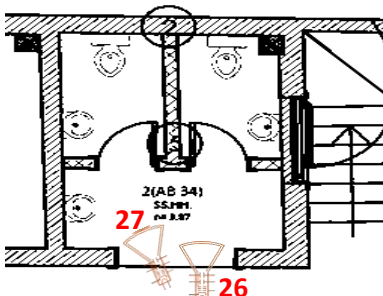
CODIFICACIÓN		2(CD 57)			USO		OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X		X			
		OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO					X	MANCHAS Y DETERIORO
	PISO		ALFOMBRA SOBRE PISO DE MADERA					X	DESGASTE DETERIORO, TABLAS FLOJAS
	CIELO RASO		TABLA Y ENTRAMADO DE MADERA				X		DETERIORO
	VENTANAS		MADERA Y VIDRIO				X		AFECTADA UN 10 %
	PUERTAS		MADERA , Y MADERA Y VIDRIO				X		
	PASAMANOS								
OBSERVACIONES									
Cielo raso original de la casa, tiene un diseño con entramado en forma de damero.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 2(CD 57) ESC: SIN ESCALA				17  18 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA			
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:		137			

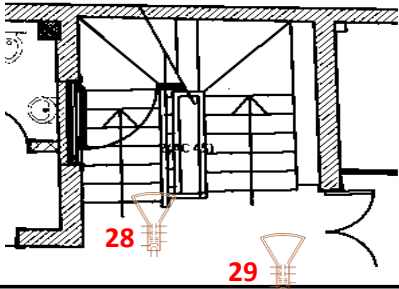
CODIFICACIÓN		2(BD 45)			USO			GALERIA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES		
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO			
	MURO	NORTE								
		SUR		X		X				
		ESTE		X		X				
		OESTE								
	REVESTIMIENTO	TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO			
		REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X				
		REVOQUE BARRO + MORTERO								
		ENLUCIDO+EMPASTE								
	MATERIALIDAD				BUENO	REGULAR	MALO			
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO					X	MANCHAS Y DETERIORO		
	PISO	TABLON DE MADERA					X	DESGASTE DETERIORO		
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO		
	PUERTAS	MADERA					X	DESGASTE FLOJAS CAUSA SONIDO		
OBSERVACIONES										
El piso de madera sueno al caminar sobre el debido a que se aflojado por el paso del tiempo y se ha secado la misma madera.										
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO						
 2(BD 45) ESC: SIN ESCALA										
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez				Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad				Fecha: 17/05/2016		Código:		138		

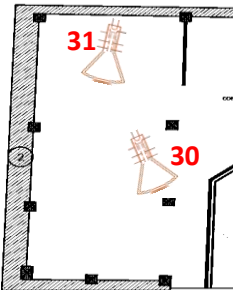
CODIFICACIÓN		2(BD 24)			USO		PASILLO	
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO	
MURO	NORTE		X		X			
	SUR		X		X			
	ESTE							
	OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
	REVOQUE BARRO + MORTERO							
	ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DETERIORO
	PISO	MADERA					X	DESGASTE DETERIORO
	CIELO RASO	ALERO CON TABLA Y TAPAJUNTA					X	MANCHAS Y FISURAS EN UNIONES
	VENTANAS	MADERA, VIDRIO Y PROTECCIONES DE HIERRO				X		
	PUERTAS	MADERA				X		
	PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X		DOBLADA MALLA
OBSERVACIONES								
Existe un tramo de cubierta de teja similar a un alero en el pasillo.								
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO			
 2(BD 24) PATIO ESC: SIN ESCALA					 			
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez					Fecha: 12/04/2016		ficha:	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad					Fecha: 17/05/2016		Código:	
							HOJA	
							139	

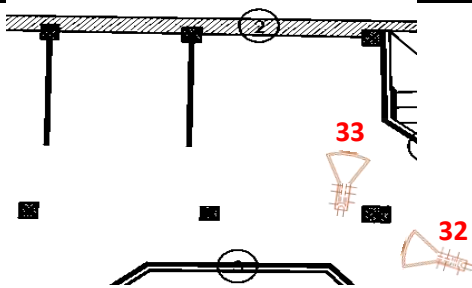
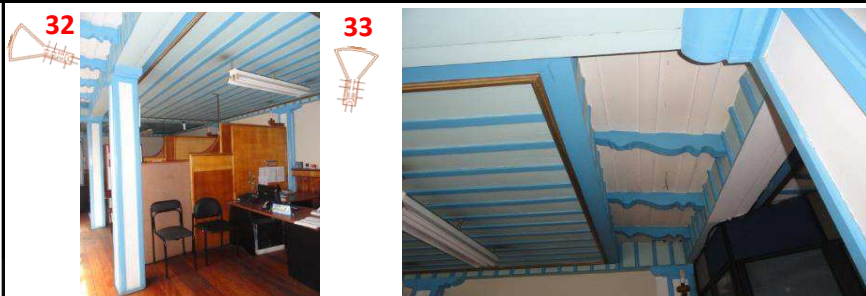
CODIFICACIÓN		2(BD 12)			USO		OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X					
		SUR		X					
		ESTE		X					
		OESTE		X					
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DETERIORO
	PISO		ENDUELADO DE MADERA					X	DESGASTE DETERIORO
	CIELO RASO		TABLA Y TAPAJUNTA						DETERIORO
	PILARES		MADERA Y MONTERILLA				X		
	PUERTAS		MADERA					X	
	VENTANAS		MADERA Y PROTECCION DE HIERRO				X		
OBSERVACIONES									
En este ambiente se encuentran 3 pilares de madera con monterilla.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 2(BD 12)  ESC: SIN ESCALA				23  					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		140		

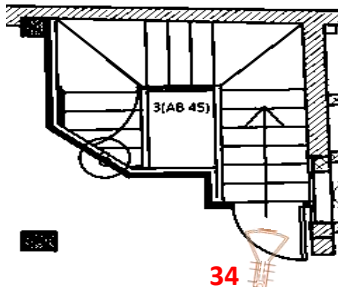
CODIFICACIÓN		2(AB 13)			USO		OFIINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X		X			
		OESTE		X		X			
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
		ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DETERIORO
		PISO	ENDUELADO DE MADERA					X	DETERIORO, SONIDO
		CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO
		PILARES	MADERA Y MONTERILLA			X			
		PUERTAS	MADERA					X	
		VENTANAS	MADERA Y VIDRIO CON PROTECCION DE HIERRO				X		
OBSERVACIONES									
En el ambiente se encuentra un panel de madera con puerta que es divisorio del espacio original.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 2(AB 13)  ESC: SIN ESCALA				24  25 					
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA			
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:		141			

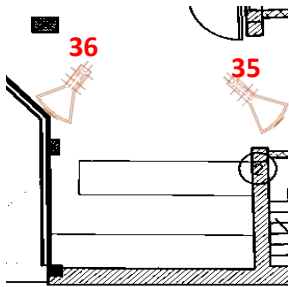
CODIFICACIÓN		2(AB 34)			USO		BAÑOS		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE		X		X			
		OESTE		X		X			
	REVESTIMIE	TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
		REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
	MATERIALIDAD				BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	CERAMICA				X		TRIZADURAS, DETERIORO	
	PISO	CERAMICA					X	DETERIORO	
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA					X	DETERIORO	
	PILARES	MADERA CON MONTERILLA			X				
	PUERTAS	MADERA				X			
	VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X			
OBSERVACIONES									
Las baterías están en un nivel más alto que el pasillo. Existe fuga de agua en el baño y una ventana tapiada hacia la grada. Las divisiones interiores son de ladrillo.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
									
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez				Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad				Fecha: 17/05/2016		Código:		142	

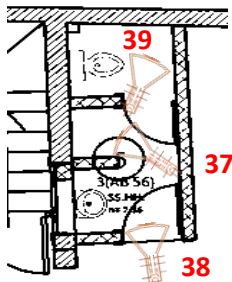
CODIFICACIÓN		2(AB 45)			USO			ESCALERAS			
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES			
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO				
	MURO	NORTE		X		X					
		SUR									
		ESTE		X		X					
		OESTE		X		X					
	REVESTIMIENTO	TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO				
		REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X					
		REVOQUE BARRO + MORTERO									
		ENLUCIDO+EMPASTE									
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO				
ACABADOS		PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS Y DETERIORO			
PISO		MADERA					X	DESGASTE DETERIORO			
CIELO RASO		TABLA Y TAPAJUNTA					X	DETERIORO			
ESTRUCTURA		MADERA ORIGINAL				X		DETERIORO			
VENTANAS		MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO					X	TAPADA			
PASAMANOS		MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X					
OBSERVACIONES											
Hacia este lado existe una ventana que se encuentra tapada.											
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO						
 2(AB 45) ESC: SIN ESCALA											
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez					Fecha: 12/04/2016			ficha:			
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad					Fecha: 17/05/2016			Código:			
								HOJA			
								143			

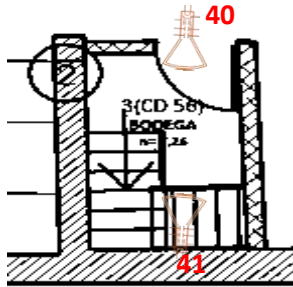
CODIFICACIÓN		3(AD 12)			USO			OFICINA	
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR		X		X			
		ESTE							
		OESTE		X		X			
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO, ZOCALO DE MADERA				X		MANCHAS	
	PISO	ENDUELADO DE MADERA					X	DETERIORO Y SONIDO	
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO	
	PILARES	ALMA Y FORRO DE MADERA					X	MANCHAS	
	VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO					X	DETERIORO	
	PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X			
OBSERVACIONES									
Existen paneles de vidrio y metal que dividen los espacios.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
					 				
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA			
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:		144			

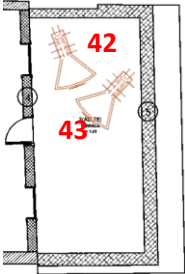
CODIFICACIÓN		3(AB 24)			USO			OFICINA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES		
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO			
	MURO	NORTE		X		X				
		SUR								
		ESTE								
		OESTE								
	REVESTIMIENTO		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
		REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X				
		REVOQUE BARRO + MORTERO								
		ENLUCIDO+EMPASTE								
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO			
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO, ZOCALO DE MADERA				X		MANCHAS		
	PISO	ENDUELADO DE MADERA					X	DETERIORO		
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO		
	PILARES	ALMA Y FORRO DE MADERA CON MONTERILLA				X				
	VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X		DETERIORO		
	PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X		DOBLADA MALLA		
OBSERVACIONES										
Existen paneles de madera y de vidrio y metal que dividen de las oficinas.										
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 3(AB 24) ESC: SIN ESCALA										
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:			145		

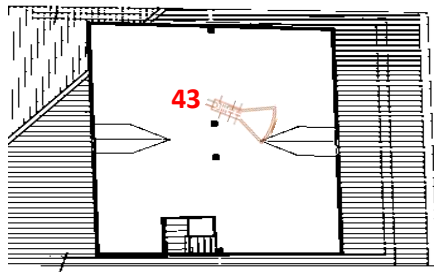
CODIFICACIÓN		3(AB 45)			USO			OFICINA	
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	PANELES	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE		X		X			
		SUR			X		X		
		ESTE		X		X			
		OESTE			X		X		
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X				X		TRIZDURAS 35%
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
		ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO, ZOCALO DE MADERA				X		TRIZADURAS
		PISO	ENDUELADO DE MADERA				X		DETERIORO
		CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO
		PILARES	ALMA Y FORRO DE MADERA CON MONTERILLA				X		DETERIORO
		VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X		
		PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X		DOBLADA MALLA 10%
	OBSERVACIONES								
Hacia las gradas existe una ventana tapada.									
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
 3(AB 45) ESC: SIN ESCALA									
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:		146		

CODIFICACIÓN		3(BD 45)			USO		CAFETERIA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	PANELES	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE			X		X		
		SUR		X		X			
		ESTE		X		X			
		OESTE			X		X		
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO	
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			EXISTE RECURIMIENTO DE CERAMICA
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO	
		ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS
		PISO	ENDUELADO DE MADERA					X	DETERIORO, SONIDO
		CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA					X	DETERIORO FLEXION
		PILARES	ALMA Y FORRO DE MADERA CON MONTERILLA					X	DETERIORO
		PASAMANOS	MANGON DE MADERA, MALLA DE HIERRO				X		
	OBSERVACIONES								
Existen muebles de madera y lavamanos en este ambiente. Revestimiento cerámico hasta una altura de 1,50 aproximadamente.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 3(BD 45) ESC: SIN ESCALA				 35	 36				
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:		HOJA			
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:		147			

CODIFICACIÓN		3(AB 56)			USO			BAÑOS		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES		
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO			
	MURO	NORTE		X		X				
		SUR			X	X				
		ESTE			X	X				
		OESTE		X		X				
			TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X				
		REVOQUE BARRO + MORTERO								
		ENLUCIDO+EMPASTE								
			MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO, ZOCALO DE MADERA				X		MANCHAS		
	PISO	CERAMICA LOSA HORMIGON					X	DETERIORO		
	CIELO RASO	TABLA Y TAPAJUNTA				X		DETERIORO Y FALATANTES		
	PUERTAS	MADERA					X	DETERIORO		
	VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO				X		VENTANA TAPADA		
	OBSERVACIONES									
Las divisiones interiores son de ladrillo revestido con cerámica, no llegan al cielo raso. Existe una ventana que da hacia la grada que se encuentra tapada. El piso está a un nivel más alto. Piezas sanitarias desgastadas.										
UBICACIÓN EN PLANO					ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 3(AB 56) ESC: SIN ESCALA										
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez			Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad			Fecha: 17/05/2016		Código:			148		

CODIFICACIÓN		3(CD 56)			USO		BODEGA		
ELEMENTO		TIPO			ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
		ADOBE	BAHAREQUE	LADRILLO	BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE			X	X			
		SUR		X		X			
		ESTE			X	X			
		OESTE		X		X			
		TIPO DE REVESTIMIENTO			BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIENTO	REVOQUE BARRO + EMPANETE	X			X			
		REVOQUE BARRO + MORTERO							
		ENLUCIDO+EMPASTE							
		MATERIALIDAD			BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO				X		MANCHAS	
	PISO	ENDUELADO DE MADERA					X	DETERIORO	
	ESCALERA	METALICA					X	NO ES ESTABLE	
	PUERTAS	MADERA				X		DETERIORO	
	VENTANA	MADERA					X	TAPADA	
OBSERVACIONES									
En este ambiente está la grada que comunica con la buhardilla.									
UBICACIÓN EN PLANO				ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO					
 3(CD 56) ESC: SIN ESCALA									
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016		ficha:			HOJA		
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016		Código:			149		

CODIFICACIÓN		3(AD 78)	USO			TERRAZA
ELEMENTO		TIPO	ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES
			BUENO	REGULAR	MALO	
	MURO	NORTE	BALAUSTRE DE LADRILLO Y PIEZAS DE CERAMICA COCIDA	X		DETERIORO HUMEDAD
		SUR		X		DETERIORO HUMEDAD
		ESTE		X		DETERIORO HUMEDAD
		OESTE		X		DETERIORO
	REVESTIMIENTO	TIPO DE REVESTIMIENTO	BUENO	REGULAR	MALO	
		REVOQUE BARRO + EMPANETE				
		REVOQUE BARRO + MORTERO				
		ENLUCIDO+EMPASTE				
	MATERIALIDAD		BUENO	REGULAR	MALO	
	ACABADOS	PINTURA DE CAUCHO		X		DESPRENDIMIENTO 30%
	PISO	LADRILLO 20X20CM			X	DETERIORO,HUMEDAD
	CIELO RASO	ALERO DE MADERA			X	DETERIORO FLEXION
	PUERTAS	MADERA			X	DETERIORO
	VENTANAS	MADERA CON VIDRIO Y PROTECCION DE HIERRO		X		DETERIORO
OBSERVACIONES						
Existe problemas de humedad de la bajante de esta terraza, el piso esta deteriorado por la humedad.						
UBICACIÓN EN PLANO			ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO			
 3(AD 78) ESC: SIN ESCALA						
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016	ficha:			HOJA
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016	Código:			150

CODIFICACIÓN		4(AD 47)	USO		BUHARDILLA		
ELEMENTO		TIPO	ESTADO			DAÑOS/OBSERVACIONES	
			BUENO	REGULAR	MALO		
	MURO	NORTE	MADERA CONTRACHAPADA ESTRUCTURADA CON TIRAS DE EUCALIPTO		X		DETERIORO FALTANTES
		SUR			X		DETERIORO FALTANTES
		ESTE			X		DETERIORO FALTANTES
		OESTE			X		DETERIORO FALTANTES
		TIPO DE REVESTIMIENTO	BUENO	REGULAR	MALO		
	REVESTIMIE	REVOQUE BARRO + EMPANETE					
		REVOQUE BARRO + MORTERO					
		ENLUCIDO+EMPASTE					
		MATERIALIDAD	BUENO	REGULAR	MALO		
	ACABADOS	BARNIZ			X	MANCHAS	
	PISO	ENDUELADO DE MADERA			X	DETERIORO	
	CIELO RASO	MADERA CONTRACHAPADA			X	DETERIORO FLEXION	
	PILARES	MADERA		X			
	VENTANAS	MADERA Y VIDRIO			X		
	ESTRUCTURA	MADERA		X			
OBSERVACIONES							
Existen algunos paneles de madera sueltos o desprendidos.							
UBICACIÓN EN PLANO			ANEXO FOTOGRÁFICO DEL ESPACIO				
 4(AD 47) ESC: SIN ESCALA							
Levantado por: Ismael Mendieta Domínguez		Fecha: 12/04/2016	ficha:			HOJA	
Revisado por: Arq. Xavier Estévez Abad		Fecha: 17/05/2016	Código:			151	

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
FACHADA									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL	x	BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION			
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Debido a estar expuesto agentes atmosféricos como la lluvia el sol esta a sido afectada y es necesaria una intervención.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO	x	REGULAR	x	NECESARIO	x	FUNCION			
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Debido a estar expuesto agentes atmosféricos como la lluvia el sol esta a sido afectada y es necesaria una intervención.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
FACHADA									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE	x	SEGURIDAD	x		
REVESTIMIENTO		REGULAR		NECESARIO		FUNCION	x		
BALCONES	x	MALO	x	CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		La terraza, el balcón frontal debido a estar a la intérprete han sido afectados causando problemas a le edificación como a otros elementos.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD	x		
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO	x	FUNCION	x		
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS	x	RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		En general las puertas están en un estado regular debido al uso, al deterioro por factores climáticos como el sol y la lluvia.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
FACHADA									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO		FUNCION			
BALCONES		MALO		CONVENIENTE	x	FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS	x					CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		En general las ventanas están en un estado regular debido al uso, al deterioro por factores climáticos como el sol y la lluvia.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO	x	FUNCION	x		
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA	x								
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Por estar al exterior y no haber recibido productos que resistan en exteriores han afectado el color y además han empezado a desprenderse capas de pintura.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
FACHADA									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO	x	FUNCION			
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES	x	DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		En algunos casos las jampas y dinteles están en un estado de deterioro.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO	x	FUNCION	x		
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Los canecillos del alero frontal, de la terraza y del balcón están en mal estado debido a la humedad y por no tener mantenimiento.							
ALEROS	x								
ZOCALOS									
BALASUTRADAS									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
FACHADA									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE	x	SEGURIDAD			
REVESTIMIENTO		REGULAR		NECESARIO		FUNCION			
BALCONES		MALO	x	CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Existe zócalos en la parte de los portales en las paredes del ingreso al inmueble y al local comercial, estos zócalos cubren por completo la pared y es de madera , estando en mal estado por la humedad y al descuido de los propietarios.							
ALEROS									
ZOCALOS	x								
BALASUTRADAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PORTAL		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD	x		
REVESTIMIENTO		REGULAR	x	NECESARIO		FUNCION			
BALCONES		MALO		CONVENIENTE		FORMA	x		
CARPINTERÍA PUERTAS		RUINA				TEGNOLOGIA			
CARPINTERÍA VENTANAS						CONFORT			
MURO DE FACHADA									
JAMPAS Y DINTELES		DESCRIPCION							
ELEMENTOS ORNAMENTALES		Por falta de mantenimiento la balaustrada de hierro y el mangón de madera del balcón están en mal estado por agentes climáticos, en la terraza la existencia de una baranda de ladrillo con molduras de cerámica están en mal estado por agentes climáticos y no haber tenido algún tipo de mantenimiento.							
ALEROS									
ZOCALOS									
BALASUTRADAS	x								

Levantado por: Ismael Mendieta D.	Fecha: 06/04/2016	FICHA	HOJA	156
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.	Fecha: 17/05/2016	CÓDIGO		F5

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
ESPACIOS INTERIORES									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PISOS	x	BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
CIELO RASO		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PUERTAS-VENTANAS		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
PASAMANOS		RUINA				TEGNOLOGIA			
REVESTIMIENTOS INTRIORES						CONFORT			
DESCRIPCION									
En la mayoría de ambientes el piso de madera debido a los cambios de temperatura, el uso y a que la madera se ha ido secando por el largo del tiempo se aflojado y a comenzado a causar un sonido y se ha deteriorado.									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PISOS		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
CIELO RASO	X	REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PUERTAS-VENTANAS		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
PASAMANOS		RUINA				TEGNOLOGIA			
REVESTIMIENTOS INTRIORES						CONFORT			
DESCRIPCION									
En algunos ambientes el cielo raso de madera y tapa junta están afectados causando pandeo en los mismos, se han fisurado por que el mismo se ha secado por el transcurso del tiempo, el color del mismo se afectado por uso del ambiente para las necesidades destinadas.									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
ESPACIOS INTERIORES									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PISOS		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD	X		
CIELO RASO		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION			
PUERTAS-VENTANAS	X	MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
PASAMANOS		RUINA				TEGNOLOGIA			
REVESTIMIENTOS INTRIORES						CONFORT			
DESCRIPCION									
Las puertas y ventanas han pasado por un proceso de pintado y repintado y se han tapado algunas partes afectadas por el uso y por la polilla.									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PISOS		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD	X		
CIELO RASO		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PUERTAS-VENTANAS		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
PASAMANOS	X	RUINA				TEGNOLOGIA			
REVESTIMIENTOS INTRIORES						CONFORT			
DESCRIPCION									
Los pasamanos al ser de mangón de madera con rejilla de hierro cuadriculado, se han doblado o se han desprendido de su base causando inestabilidad y pudiendo causar algún accidente.									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
ESPACIOS INTERIORES									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
PISOS	x	BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
CIELO RASO		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PUERTAS-VENTANAS		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
PASAMANOS		RUINA				TEGNOLOGIA			
REVESTIMIENTOS INTRIORES	X					CONFORT			
DESCRIPCION									
La capa superficial (pintura) afectada por manchas, el empañete en algunas áreas esta desprendido así como el revoque se encuentra en mal estado.									

Levantado por: Ismael Mendieta D.	Fecha: 12/04/2016	FICHA	HOJA	159
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.	Fecha: 17/05/2016	CODIGO		F8

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
ESCALERAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
ESTRUCTURA	X	BUENO	X	IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
HUELLA-CONTRAHUELLA		REGULAR		NECESARIO		FUNCION			
PASAMANOS		MALO		CONVENIENTE	X	FORMA	X		
		RUINA				TEGNOLOGIA			
						CONFORT			
DESCRIPCION									
La estructura de la escalera de madera esta en buen estado.									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
ESTRUCTURA		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD			
HUELLA-CONTRAHUELLA	X	REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PASAMANOS		MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
		RUINA				TEGNOLOGIA			
						CONFORT			
DESCRIPCION									
EL uso ha causado que las tablas de las contrahuellas estén deterioradas y desgastadas.									

ESTADO DE CONSERVACIÓN									
ESCALERAS									
ELEMENTO		ESTADO DE CONSERVACIÓN		ACCIÓN RECOMENDADA - NIVEL DE INTERVENCIÓN		AFECTA A			
ESTRUCTURA		BUENO		IMPRESINDIBLE		SEGURIDAD	X		
HUELLA-CONTRAHUELLA		REGULAR	X	NECESARIO	X	FUNCION	X		
PASAMANOS	X	MALO		CONVENIENTE		FORMA	X		
		RUINA				TEGNOLOGIA			
						CONFORT			
DESCRIPCION									
Al ser de madera con hierro cuadriculado el magón, se ha ido desprendiendo de su soporte en algunos tramos.									

Levantado por: Ismael Mendieta D.	Fecha: 12/04/2016	FICHA	HOJA	161
Revisado por: Arq. Xavier Estévez A.	Fecha: 17/05/2016	CÓDIGO		F10

1.10 Reconocimientos y conclusiones del diagnóstico.

Fachada principal

La fachada por el sitio en la cual está emplazada se puede marcar, que los pilares del portal de planta baja, el balcón, la terraza así como su cubierta están centrados con respecto a un eje vertical generando una dirección vertical.

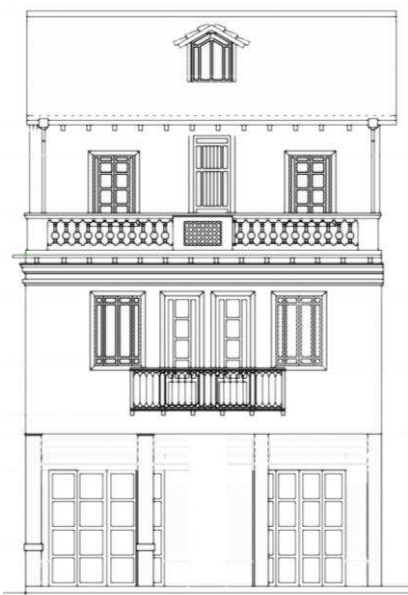
El predominio de lleno con un 65% y el vacío con 35% de toda el área de la fachada, permitiendo el paso de iluminación a todos los ambientes que dan a la calle General Torres.

La fachada de este inmueble es simétrico con un eje vertical, además se observa que la balaustrada de la terraza contiene molduras de cerámica, el

balcón al tener balaustrada de hierro forjado con mangón de madera resalta la forma del balaustre; en el área de las ventanas se tiene protecciones de hierro pero con forma de un entramado cuadrado, en la parte del alero se observa una cenefa a modo de moldura lisa de madera sin ningún tipo de figura en el mismo pero en una franja de la moldura esta trabaja de manera simple.

Presenta daños de trizadura en la parte media de la planta baja, en el área del balcón el piso enduelado está en un estado malo debido a la humedad y expuestos sin ningún mantenimiento o protección, a analizando los canecillos están en un estado regular excepto algunos que han sido afectados por la humedad.





En el área de las molduras bajo los canecillos de la primera planta se analizó y se verificó la existencia de un faltante del tramo, además tiene afectaciones por la humedad del exterior que ha permitido el deterioro del mismo.

El área volado de la losa de la terraza en su borde que tiene acabado de mármol están deteriorados debido a la humedad que por ésta se desliza y no se evacua directamente hacia la calle sino gotea hacia el interior.

Fotografía No. 1 Terraza de la Casa de los Deberes y Derecho

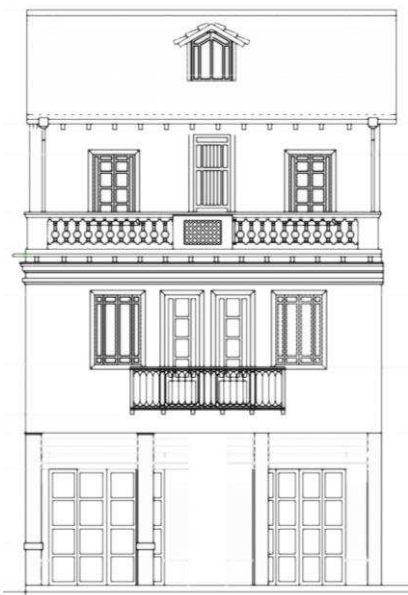


Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

En la parte superior de la balaustrada de ladrillo con mortero de cal y balaustres de cerámica se observa que debido a falta de mantenimiento y a factores climáticos se está deteriorando, en la parte superior se observa el desgaste de la misma y debido a las lluvias el agua mancha toda la balaustrada dejando daños y desprendimiento de la pintura.

En el alero superior ubicado sobre la terraza de la segunda planta alta se observa que el canalón no abastece, es decir en lluvias fuertes el agua no es evacuada con eficacia por las bajantes y las tolvas, lo cual hace que el agua se reboce por el canalón y causando daños al alero de madera con humedad y por lo tanto esto hace que se pandee y la madera empiece el proceso de deterioro de canecillos y duelas.



La parte de la buhardilla está en un estado de deterioro en el exterior, así mismo la cubierta de la buhardilla está en un estado malo lo que causa filtración hacia el interior dañando el recubrimiento de cielo raso y paredes de madera de la misma.

Fachada lateral

Debido a su escala reducida a comparación de la frontal se observa de la misma manera los portales característicos de esta edificación, la ventana lateral tiene protección de hierro con vidrios de diferente color, además se observa la continuidad de la cenefa con pequeñas molduras de formas simples; con respecto al llevo-vacío se observa que predomina el vacío por el portal y su ventana lateral, no tiene ningún tipo de simetría.

Esta presenta un cableado peligroso de instalaciones eléctricas visibles que cruzan por una parte de la fachada lateral para luego ingresar al inmueble.

Las molduras de la primera planta alta están deterioradas por factores climáticos (humedad).

En el área de la balaustrada de la misma manera presenta deterioro por humedad y manchas en todo balaustre y a su estructura. El alero de la segunda planta alta se ha deteriorado por humedad.

Análisis constructivo

El análisis constructivos se basará en cimientos, muros portantes de adobe, bahareque, carpintería (pilares) estructura de la cubierta para determinar los deterioros y las diferentes lesiones que puedan tener cada sistema anteriormente descrito.



En términos generales el sistema constructivo empleado en este inmueble responde a los materiales de construcción tradicionales existentes en el medio, la cimentación es en base de piedra y cal, la mayoría de muros son de adobe y bahareque con revoque de barro y empañete, los entrepisos son de madera, la cubierta es de teja artesanal sin embargo, se incorpora un sistema de impermeabilización (que seguramente ameritará ser cambiado); las columnas (varias de ellas con monterilla) y pisos son de madera y los cielos rasos son de tabla y tapajunta.

Cimentación

El inmueble está construido con dos tipos de cimentación; los muros perimetrales y también en los muros interiores lo cual están sobre una cimentación corrida de piedra para soportar el peso de la misma,

conformados por canto rodado y mortero de cal y arena, estando las piedras trabadas para que estas absorban las cargas transmitidas del inmueble y así distribuir las al suelo natural de ancho 1 metro aproximado por 1.2 metros de profundidad.

La cimentación aislada se puede encontrar bajo las columnas de la fachada exactamente en el ambiente 1(AD 78) que son de hormigón con recubrimiento de madera.

Estos pilares transmiten directamente la carga de la primera planta alta hacia la cimentación y luego al suelo natural.

Adobe

La edificación en su perímetro está conformada por muros de adobe de 0.40 metros con



barro, excepto en los muros del local comercial independiente donde los muros son de 1.12 metros, lo cual en estos muros no se observó grietas por falla del muro; en el área de puertas y ventanas existen dinteles en su parte superior con una traba de $\frac{1}{4}$ de la longitud del vano.

Fotografía No. 2 Portal de planta baja



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Los muros de adobe está en un estado bueno, pero la capa de revocado si presenta daños, por lo que se debe tener en cuenta para la intervención.

Bahareque

Desde la planta alta se tiene paredes de bahareque con un ancho promedio de 24 centímetros, además tiene pilares de madera siendo estas el soporte para el envigado de los entrepisos, en unos casos los pilares se encuentran junto a las paredes quedando a la vista su estructura (pilar-monterilla) pero en otros casos estos forman parte del muro; en los tramos que existe pared de bahareque en planta baja se observa una solera de 16x16 centímetros que distribuye la carga a la cimentación de piedra y mortero de cal/arena.

Fotografía No. 3 Estructura de madera de la cubierta



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La estructura de la mayoría de paredes de bahareque está en un estado bueno, pero la capa de recubrimiento (revoque) presenta daños sin afectar al enchancleado de carrizo que es parte de la estructura de la pared, por lo que se debe tener en cuenta que el revoque debe ser intervenido en todas las áreas de las paredes que muestren daños y se han registrado en el diagnóstico.

Pilares

En el área del portal existen columnas de hormigón con recubrimientos de madera que tienen un promedio de ancho de 0.35x0.35 metros, debido a que estos pilares se han intervenido anteriormente mediante refuerzos en la estructura con columnas de hormigón y vigas de las mismas características (hormigón armado), en el área interior del bien inmueble encontramos pilares de madera con monterilla y recubiertas de madera que son el apoyo estructural para los envigados de cada entrepiso.

El estado del recubrimiento de madera de las columnas del portal están deterioradas en su totalidad, en la parte baja se ha estropeado por el agua y ha sufrido afectaciones por estar al aire libre sin ningún tipo de cuidado y mantenimiento.

Cubierta

Fotografía No. 4 Ventana de la buhardilla



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

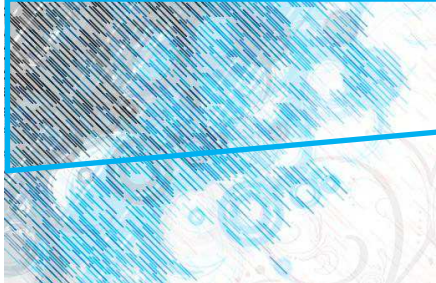
La cubierta al tener la estructura de madera en un estado regular afectado por la humedad y también por la polilla en algunos elementos como pares y vigas se deberá restituir, la estructura que es de apoyo para el enteado es de tablero marinado de 15 centímetros sujeto a las tiras de eucalipto de 4x5 centímetros, el sistema de impermeabilización

colocado anteriormente es deficiente debido a que este era perforado con clavos y no se pegaba al tablero lo que causaba problemas de filtraciones de agua hacia la estructura interior donde se tenía cielo rasos de tabla y tapa junta, el sistema de impermeabilización utilizado ya ha cumplido su vida útil por lo que es necesario cambiarlo.

La estructura de la cubierta esta armada con un sistema de pares que comienzan desde el cumbrero, se apoyan en la solera del muro frontal, sobre los pares se localiza las correas que son la base donde descansan las tejas.

Recubrimiento de la cubierta

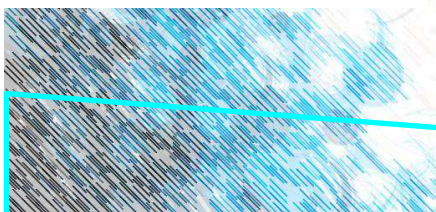
Las tejas son de 44x20x1.5 centímetros que con el paso del tiempo se ha manchado y se han



Fotografía No. 5 Gradas de Plata baja



Fuente: Autor del trabajo de graduación.
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



movido por agentes externos (animales) que han producido espacios para que el agua se filtre hacia el interior causando el deterioro de algunas piezas de madera.

Las tejas por factores climáticos están muy deterioradas y hasta en algunos sectores se han roto y presentan también una capa vegetal.

Debido a la intervención anterior por el colegio de arquitectos que efectuó hace 25 años la cubierta ha soportado los factores climáticos pero esta ya ha cumplido su vida útil por lo cual es necesario una implementación de un sistema nuevo de impermeabilización para la misma.

El cumbrero está ya deteriora debido a las filtración de agua lo que causa el desgaste y hasta el

desprendimiento del mortero lo cual ha ido filtrando hacia las capas internas.

Pisos

En el área del portal el piso es de mármol y presenta deterioros en su mayor parte, además existe hundimientos y desprendimientos del recubrimiento en las partes perimetrales de la misma.

En el interior de la planta baja en un 90% el estado es bueno del piso y el 10% es regular.

En la primera planta alta se observa que en los ambientes según fichas 2(AB 13), 2(BD 45) y 2(CD 57) existen desprendimientos es decir debido al uso los pisos de madera de estos ambientes han comenzado causar un sonido debido a que se han



aflojado de su estructura y se han deteriorado por el uso.

En el área del balcón del ambiente según ficha 2(AD 78) el estado del piso es malo tiene humedad por encontrarse en el exterior y no tener ningún tipo de protección a factores climáticos como la lluvia y el sol encontrándose en un estado de pudrición.

Entorno a toda el área de la primera planta baja el estado es malo siendo necesario una intervención, en el área de los baños el estado del piso de cerámica es buena y no presenta problemas.

En la segunda planta alta se observa que en los ambientes según fichas 3(AB 12), 2(BD 45) y 3(AD 67) existen daños en las duelas de madera es

decir debido al uso los pisos de estos ambientes han comenzado a causar un sonido debido a que se han aflojado de su estructura y se han deteriorado por el uso.

En el área de la terraza el recubrimiento de ladrillo es de 20x20 centímetros en un estado malo con manchas por la humedad de la misma.

En torno a toda el área la segunda planta alta el estado es malo siendo necesario una intervención, en el área de los baños el estado del piso de cerámica es buena y no presenta problemas, pero en el área de bodega en el ambiente según ficha 3(CD 56) el piso está en un estado malo.

En la tercera planta alta (buhardilla) el estado es malo y está muy deteriorado el piso completo, además de tener una zona faltante en el piso.

Muros

En los ambientes según fichas 1(AD78), 1(BD 25) y 1(AB 13) los muros están deteriorados su recubrimiento (revocado y empañetado), como también existen daños de desprendimientos en zonas localizadas en el área de las puertas principales del ambiente 1(CD 57) y 1(BD 25); además se ubicó una trizadura pequeña en el muro del baño 1(AB 34).

En la primera planta alta se encontró en el análisis la existencia de humedad y desprendimiento en el muro del ambiente 2(AD 78) además también el muro está deteriorado en una zona pequeña; en los ambientes

según fichas 2(AB 13), 2(CD 57) y 2(AC 57) los muros están deteriorados en algunas áreas pequeñas; en los ambientes según fichas 2(AC 57) y 2(AB 34) existen trizadura en el muro.

Fotografía No. 6 Balcón de la primera planta alta



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Fotografía No. 7 Grada de planta baja



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

En la segunda planta alta en el ambiente según fichas 3(AB 56) de baños existe presencia de humedad en el muro y se ha empezado a desprender el recubrimiento; en el ambiente 3(AD 67) según la ficha el muro está deteriorado en pequeñas partes, en el área de la terraza del ambiente 3(AD 78) en el muro de la fachada presenta humedad al igual que la balaustrada.

En el área de la tercera planta (buhardilla) en un 25% se ha desprendido los tableros de playwood.

Cielo raso

En los ambientes 1(AD 78), 1(BD 25) y 1(AB 13) de acuerdo a la ficha el cielo raso está deteriorado necesitando una intervención para su recuperación.

En la primera planta de subsuelo en el ambiente 2(AD 78) se localiza en la parte esquinera sur del ambiente la presencia de humedad; en los ambientes según ficha 2(AC 57), 2(CD 57) y 2(AB 13) están deteriorados.

En la segunda planta alta en los ambientes 3(AD 67) y 3(BD 45) el cielo raso es malo presentando problemas de pandeamientos.

En la tercera planta alta (buhardilla) el estado es regular. El tipo de cielo raso en la edificación es de tabla y tapa junta aceptó en algunos que es de tabla y un entramado de madera.

Pintura

En toda la edificación existe pintura de caucho sobre los muros que está en un estado regular



presentando manchas y deterioros por los distintos agentes o causas externas.

Carpintería

Grada

La escalera ubicada en el ambiente 1(AB 45) que conecta la planta baja con la primera planta salvando una altura de 3.47 metros con un ancho de 1.03 metros con un desarrollo de 6.29 metros con su estructura de hormigón anclada a el cimiento de la planta baja, el recubrimiento de la huella y contrahuella en un estado regular debido al desgaste y deterioro de la misma.

La escalera ubicada en el ambiente 2(AB 45) que conecta la primera planta alta con la segunda planta alta salvando una altura de 3.48 metros con un

ancho de 1 metro con un desarrollo de 6.35 metros con su estructura de madera en un estado regular afectada por xilófagos en pequeñas partes, anclada a la viga de madera de los entrepisos, el recubrimiento de la huella y contrahuella es de madera que se ha deteriorado por el uso.

La escalera ubicada en el ambiente 3(CD 56) que conecta la segunda planta alta con la tercera planta alta salvando una altura de 2.80 metros con un ancho de 0.65 metros con un desarrollo de 1.47 metros es de estructura metálica en un estado regular, anclada a la viga de madera de los entrepisos.

Puertas

La edificación cuenta con una puerta de madera principal cód. 01 y 02 de 2.48 metros de



doble hoja con diseño de paneles, con una altura de 2.50 metros con pintura de caucho color café, además tiene un marco de puerta de forma panelada de dimensiones 3.41x3.44 metros con molduras en forma de pilares en sus extremos, el estado es regular.

La puerta de planta baja del ambiente 1(AB 13) cód. 07 está en un estado regular que necesita ser intervenida.

Fotografía No. 8 Puerta del ambiente (AB 13)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La puerta del ambiente 1(AB 12) cód. 09 está en un estado regular que necesita ser intervenida.

Fotografía No. 9 Puerta ambiente 1(BD 12)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las puertas de baño del ambiente 1(AB 34) cód. 06 y cód. 05 está en un estado regular que deben ser



analizadas porque el tamaño de las mismas se ha modificado, además de estar afectadas por xilófagos.

Fotografía No. 10 Puertas del ambiente 1(AB 34)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las puertas de primera plana alta con codificación cód. 15, 16, 20, 22 son iguales en su diseño con dimensiones de 1.10 metros y 1.15 metros

de ancho sin presentar daños graves en un estado regular del ambiente 2(BD 24).

Fotografía No. 11 ambiente 2(BD 24)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las puertas de baño del ambiente 2(AB 34) cód. 18 y cód. 19 doble hoja que están en un estado regular que deben ser analizadas porque el tamaño de

las mismas se ha modificado, además de estar afectadas por xilófagos.

Fotografía No. 12 puertas del ambiente 2(AB 34)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Fotografía No. 14 Puerta del ambiente 2(CD 57)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Fotografía No. 13 Puerta del ambiente 2(AC 57)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las puertas de los ambientes 2(AC 57) y 2(CD 57) cód. 12 y cód. 13 doble hoja son de diseño similares, su estado es regular.



Las puertas del ambiente 2(AD 78) cód. 10 y cód. 11 son similares en su diseño, su estado es regular.

Fotografía No. 15 Balcón del ambiente 2(AD 78)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La puerta del ambiente 3 (AB 56) cód. 24, 25 en un estado regular además no es original sino ha sido colocada por necesidad de construir una batería sanitaria.

Fotografía No. 16 Puerta del ambiente 3(AB 56)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



La puerta del ambiente 3 (CD 56) cód. 26 en un estado regular además no es original sino ha sido colocada por necesidad de construir un área separada para las escaleras de la buhardilla.

Fotografía No. 17 Puerta del ambiente 3(CD 56)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La puerta del ambiente 3 (AD 67) cód. 23 en un estado regular además no es original sino ha sido colocada por necesidad de construir un área separada para las escaleras de la buhardilla.

Fotografía No. 18 Corredor del ambiente 2(BD 45)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Ventanas

Las ventanas de los ambientes 1(AB 34), 1(AB 13) y 1(BD 12) con cód. 01 (1.10 metros), cód. 02 (1.10metros), cód. 03 (0.70 metros) y cód. 04 (1.90 metros) son de diseño similares en estado regular con protección de hierro que no son originales.

Fotografía No. 19 Ventana del ambiente 2(BD 12)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

La ventana del ambiente 2(BD 12) cód. 09 (1.17 metros) en estado regular con diseño similar a las de la planta baja, además tiene una protección con hierro vertical.

Fotografía No. 20 Ventanas del área 1(BD 12)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



La ventana del ambiente 2(AB 34) cód. 08 (1.18 metros) está tapada debido a que se acopló una batería sanitaria en la misma lo cual hizo que la ventana sea afectada y esté en un estado malo.

Fotografía No. 21 Escalera con ventana tapiada 2(AC 45)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las ventanas del ambiente 2(AD 78) cód. 05 (1.02 metros) y cod.06 (1.02 metros) dan al exterior y están en un estado regular y tienen una protección de hierro que no es original.

Fotografía No. 22 Balcón del ambiente 2(AD 78)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

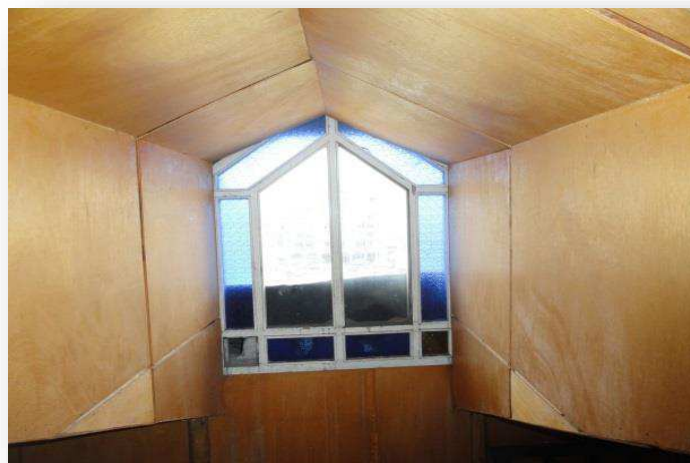
La ventana del ambiente 3(AB 56) cód. 12 (0.93 metros) la cual está tapada debido a que se



acopló una batería sanitaria en la misma lo cual hizo que la ventana sea afectada y este en un estado malo.

En el análisis se encontró ventanas en paneles colocados en el transcurso del tiempo por necesidad de separar los ambientes que no son originales en los cuales encontramos ventanas en el área del pozo de luz del patio lateral.

Fotografía No. 23 ventana del ambiente 3(AD 67)



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Las ventanas de la tercera planta alta buhardilla 4(AD 67) cód. 13(0.90 metros) y cód. 14 (0.90 metros) son similares y está en un estado regular.

Conclusiones generales del diagnóstico.

La estructura de entrepiso debió ser intervenido con anterioridad, no se ha podido investigar y analizar a profundidad porque se debe retirar pisos y realizar prospecciones más profundas, pero se podría suponer que existe algún grado de deterioro especialmente por la presencia de xilófagos. En la propuesta se debe determinar la manera de reforzar o de ser el caso sustituir algún elemento que se encuentre en mal estado.

Fotografía No. 24 Elevación lateral Casa de los Deberes y Derechos



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

En la primera y segunda planta alta existen canecillos estructurados con las vigas de los entresijos, pero no se ha podido explorar en su totalidad, debido a que se requiere retirar el piso de madera o el cielo raso de tabla y tapa junta de la parte baja.

Fachada

La fachada de la edificación se encuentra en estado regular debido a que en el análisis se observaron daños por agentes climáticos, el paso del tiempo y la falta de mantenimiento por lo que se debe intervenir en todas las partes necesarias para evitar el deterioro de piezas de madera, cerámica y balcones, analizando el revestimiento de las paredes existen problemas de desprendimientos y manchas por lo cual se debería rehacer su revoque y el empañetado, se debe mantener pasamanos, balaustres de hierro si no está corroído, ventanas y canecillos que tengan en buen estado más del 60% y se debe dar un tratamiento adecuado de estos elementos. En cuanto a la puerta principal el diseño de la misma se debería mantener porque se analizó y se verificó su



originalidad, así mismo se observó que en las casas aledañas tienen un mismo diseño y forma en relación a la puerta.

Vale la pena indicar que se debe recuperar dos ventanas que actualmente se encuentran tapiadas, la primera en las baterías sanitarias de la primera planta alta y la segunda en el actual ambiente 3(AB 56).

Cubierta

La cubierta está en mal estado debido al paso del tiempo y falta de mantenimiento lo que a causado daños y roturas en las tejas artesanales, su estructura se encuentra en estado regular presentando en algunos elementos problemas de xilófagos y humedad, deberá realizar el cambio o reforzamiento de piezas en donde se necesite, así como la limpieza

y reposición de tejas que se requieran. Y también se debe intervenir con la incorporación de un nuevo sistema de impermeabilización, ya que el existente es vetusto y ha cumplido su vida útil.

Fotografía No. 25 Cubierta de la parte frontal de la edificación.



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Pisos

En el área de planta baja se debe mantener los materiales actuales de piedra y ladrillo, ya que estos se encuentran en buen estado, sin embargo se debe realizar el mantenimiento; sin embargo, debido a que es necesario el emplazamiento de las nuevas tuberías, pozos de revisión y cisterna, en los espacios afectados por este trabajo se requerirá el reemplazo de piezas, por elementos de iguales características.

En las plantas superiores (primera, segunda y tercera planta) se debe incorporar una nueva estructura que soporte el piso, en base a un entirado, por lo que se requiere reemplazar el piso actual ya que con el paso del tiempo éste se encuentra deteriorado y las fallas encontradas en el diagnóstico.

Fotografía No. 26 Daños en fachada frontal de la edificación.



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Puertas y ventanas

En términos generales el estado de las puertas es regular excepto en los exteriores que está afectada por humedad necesitando un proceso de limpieza, consolidación y protección. Las puertas y ventanas del inmueble se conservarán en los ambientes necesarios con intervenciones en sitio de la carpintería si es el caso se deberá desmontar para el mantenimiento o la restauración de los elementos, así



como el cambio de vidrios que se encuentran rotos o faltantes. En el análisis de ventanas se observó y se determina que si es posible la eliminación de las protecciones de hierro que existen actualmente en varias ventanas, ya que por la adaptación y el proceso de restauración de las misma no se consideran necesarias y actualmente, alteran la apreciación de las mismas.

Paredes

Fotografía No. 27 Daños en cielo raso



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

En cuanto a las paredes del inmueble se debe mantener y conservar su originalidad, sin embargo en las zonas en donde el revestimiento se encuentre desprendido, con humedad o talvez con algún daño o trizadura descrita en el análisis de ambientes, se deberá proceder a su cambio, en las zonas codificadas se debe indicar el procedimiento adecuado para revitalizar y darle la característica original conservando sus piezas necesarias.

En las zonas de los baños se necesita liberar debido a que su revestimiento está en un estado regular afectando a los muros de adobe y bahareque para lo cual se debe liberar estos muros de adobe o si es el caso de mantener los baños en ese ambiente se armará una que no afecte a los muros y de fácil remoción.

Cielo raso

El estado del cielo raso del bien se encuentra en regular forma por lo que se debe tener en cuenta la conservación de los ambientes originales con intervención de preservación; pero en zonas que se encuentren deterioradas o en mal estado se deben restituir por uno nuevo, conservando el diseño existente de tabla y tapa junta en la totalidad del área de intervención de cielo raso del inmueble.

Fotografía No. 28 Daños en cielo raso



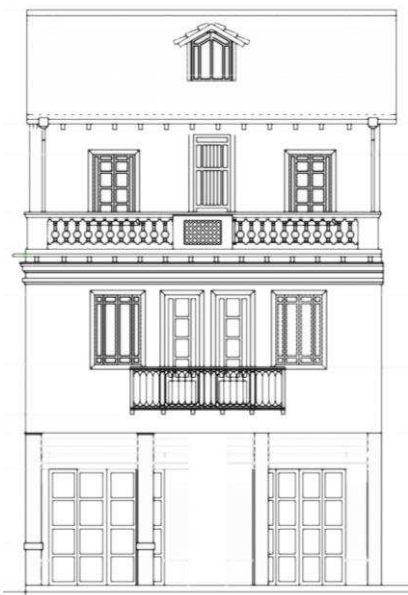
Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.11 Obras de carácter emergentes para evitar el mayor deterioro del bien patrimonial en estudio.

En la primera planta alta del ambiente 2(AD 78) se debe realizar inmediatamente una intervención en la bajante de la terraza que cruza por la pared sur de bahareque debido a que esta afectando el enduelado de madera, vigas, además la pared de bahareque está recibiendo humedad y afecta también a la estructura interior.

En el área de la terraza 3(AD 78) debido a que el canalón y la tolva están deterioradas causando problemas como reboce del agua y de esta manera también afecta con humedad a el alero de madera y a su estructura lo que causaría daños mayores por lo que se recomienda una limpieza de la misma o una



bajante provisional para suspender la antigua y de esta manera se dará solución a la cubierta y a la humedad causada por la tubería antigua que humedecía al ambiente 2(AD 78).

Se requiere una protección en el balcón de la terraza sobre la balaustrada de ladrillo y cerámica para evitar su deterioro.

En el ambiente 3(CD 56) se encuentra la escalera metálica que conecta con la buhardilla la misma que está en un estado malo y además la sujeción a la estructura de madera es por lo cual es necesario provisionalmente establecer puntos de sujeción para que tenga firmeza.

En el área de la cubierta es necesario revisar las zonas con tejas rotas que están causando daños a

la estructura interior, por lo que es necesario colocar al área afectada una cubierta provisional amplia o plástico necesario para evitar el paso del agua hacia el interior hasta su futura intervención.

Fotografía No. 29 Estado de la escalera metálica



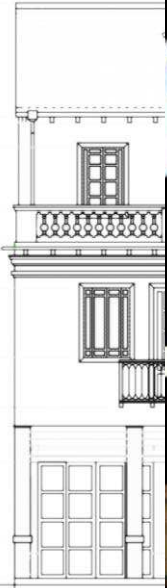
Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

CAPITULO 3

La originalidad consiste en el retorno al origen: así pues, original es aquello que vuelve a la simplicidad de las primeras soluciones.

“ANTONI GAUDI”

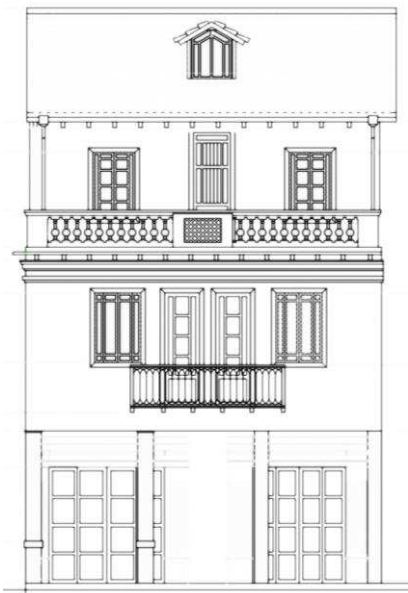




Capítulo III

El bien patrimonial al formar parte de un área histórica y además estar en el margen de un hito como es la Plaza San Francisco, esta edificación ayudado con la identidad del espacio tras todos los años que ha estado en pie y ha sido reconocida como parte de la arquitectura patrimonial que se ha desarrollado en nuestra ciudad.

Cuando se va intervenir en un inmueble patrimonial lo primero que se debe conocer que está conformado por dos aspectos coexistentes; el primero corresponde a la materia física o sea el conjunto de materiales constructivos que lo constituyen y, el segundo, al espacio referido todos los valores que implican; el valor histórico, el estético, su antigüedad o modernidad, su estilo, el



simbólico, el valor que tiene para la comunidad en que está inmerso, el arquitectónico, etc., mismo que está delimitado por dichos materiales constructivos, y teniendo en cuenta que la interrelación de dichos espacios es la que le dará el carácter o sentido a cada género arquitectónico.

Los inmuebles históricos requieren para la solución de sus deterioros de la disciplina de la Restauración, misma a la que se le define como “... *la intervención profesional en los bienes del patrimonio cultural, que tiene como finalidad proteger su capacidad de relación, necesaria para el conocimiento de la cultura.*”... (Chanfón, 1996, p. 250).

La Carta Internacional de Venecia en su artículo IX expresa que: “*La restauración de un monumento [...] es una operación que debe guardar un carácter*

excepcional. Tiene como finalidad asegurar su conservación y revelar o restituir su valor y cualidades estéticas o históricas. Se fundamenta en el conocimiento profundo del monumento [...] así como de la cultura y técnicas que le son relevantes. La restauración se funda en el respeto hacia la substancia original o antigua del monumento [...] y sobre los documentos auténticos que le conciernen.”... (Carta Internacional para la conservación y restauración de sitios y monumentos, 1982.)

Por lo tanto el diagnóstico realizado se inició con la recolección de información en fichas sobre el estado de la edificación de forma individual es decir un análisis completo por ambientes, en el cual se analizaron el estado, materialidad, estructura y



problemas para que estas sean el punto de partida para la identificación de las acciones a tomarse para la conservación y restauración, lo que será la base para el desarrollo del anteproyecto de rehabilitación y adecuación de la Casa de los Deberes y Derechos.

La propuesta deberá ser una respuesta a un sinnúmero de necesidades, pero sin dejar de lado la importancia y el valor contenido en cada uno de los elementos que la conforman, que permita destacar y expresar la originalidad en la cual fue concebida.

Antes de plantearse la propuesta se debe aclarar qué tipo de intervención se realizará en la edificación, para lo cual con el resultado del diagnóstico se obtuvo información trascendental para identificar los objetivos y el tipo de intervención primordial para iniciar la propuesta

como la **conservación** para detener los mecanismos de alteración o impedir que surjan nuevos deterioros en el edificio histórico y de esta manera garantizar la permanencia de dicho patrimonio arquitectónico; así mismo se debe establecer el grado de **preservación** que establece; el conjunto de medidas cuyo objetivo es prevenir el deterioro del inmueble siendo esta una acción que antecede a las intervenciones de Conservación y/o Restauración, procurando que, con estas actividades, las alteraciones se retarden lo más posible, e implica el realizar operaciones continuas que buscan mantener al monumento en buenas condiciones.

También se deberá realizar en el inmueble **liberaciones**; que tiene por objeto eliminar materiales y elementos, adiciones, agregados y



material que no corresponde al bien inmueble original así como la “...supresión de elementos agregados sin valor cultural o natural que (dañen, alteren, al bien cultural) afecten la conservación o impidan el conocimiento del objeto”... (Díaz & Berrio & Orive, 1984, pp. 7.)

Así mismo con el estado actual se podría proceder a la **consolidación** en este sentido la misma consolidación implica la acción que se realice para dar solidez a los elementos del edificio patrimonial; en algunos casos un apuntalamiento o la colocación de un resane en un muro de adobe o bahareque pueden ser considerados como procesos de consolidación, pues su finalidad es detener el deterioro de sus elementos o materiales.

La consolidación implica también la aplicación de materiales adhesivos, cementantes o de soporte en el bien inmueble con el fin de asegurar su integridad estructural y su permanencia en el tiempo. (Bernard & Feilden, 1982. pp. 9)

La **reestructuración** es necesaria dentro del bien en cuanto se concluye que es la intervención que devuelve las condiciones de estabilidad pérdidas o deterioradas, garantizando, sin límite previsible, la vida de una estructura arquitectónica referidas a la estructura del bien, como pilares, vigas de entrepiso pares y vigas de cubierta y muros portantes. (Chanfón, 1996)



1.1 Nuevo uso al cual será destinado el bien patrimonial

La edificación conocida como “Casa de los Deberes y Derechos” está emplazada con frente a la Plaza San Francisco y al pertenecer a una área completamente comercial y llena de historia siendo ya un hito de la ciudad de Cuenca, es necesario analizar el uso que se pretende plantear para que éste sea parte y se integre al medio donde se desarrolla las actividades cotidianas de la ciudad y su gente, por lo tanto se pretende crear un espacio para el comercio, la administración y un espacio multiuso para todo este sector, potencializando los valores arquitectónicos de la edificación, así mismo crear un proyecto sostenible que potencialice el turismo debido al área en donde está emplazada el inmueble.

Para lo cual el principio planteado para la nueva adecuación del inmueble patrimonial conocido como “Casa de los Deberes y Derechos” perteneciente al GAD municipal del Cantón Cuenca es dotar de locales comerciales teniendo en cuenta la capacidad estructural del bien sin afectar su permanencia en el tiempo, además oficinas del GAD municipal del Cantón Cuenca o para la administración de la Plaza San Francisco y adecuar una área multiuso (galería); al generar este espacio se pretende mejorar el orden y el control de varias instancias públicas en este sector que ha sido un punto conflictivo durante muchos años.

1.2 Tipo de intervención a ser aplicada

Liberación.- Se procederá a retirar elementos añadidos que alteran la originalidad del inmueble



insertados sin ningún criterio arquitectónico o de restauración: elementos de paneles modulares, de madera y vidrio existentes en la segunda planta alta, además liberar los vanos de las ventanas cerradas por insertar una área de baños sin haber evaluado su entorno ni el espacio en las áreas de primera y segunda planta alta; además se procederá a liberar las protecciones de hierros innecesarios de las ventanas y puertas del inmueble en el interior como el exterior ubicadas en planta baja, primera planta alta y segunda planta alta.

Fotografía No. 30 Paneles anclados a las paredes de bahareque.



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Consolidación.- La consolidación de la carpintería de ventanas, puertas, tiros de escaleras como huellas y contrahuellas, pasamanos (mangón-base) además de elementos arquitectónicos como canecillos, vigas de entrepisos, pilares y monterilla que hayan perdido sus atributos técnicos, físicos y funcionales; se deberá tomar muy en cuenta la consolidación de la estructura de la cubierta, pares, soleras y travesaños, en muros portantes se consolidará las partes necesarias en los dos tipos existentes en la casa como de adobe y bahareque así como dinteles de madera, en el área de la terraza al existir cerámica en los balaustres se deberá consolidar para conservar los mismos.

Reintegración.- Estos procedimientos se los llevará a cabo en los elementos faltantes cuya



existencia previa es evidente como en la cornisa, molduras, balaustres de hierro, ventanas cerradas y cielo raso; en muros de bahareque o adobe donde el recubrimiento se halla eliminado y se halla colocado algún otro tipo más invasivo para el muro en intervenciones pasadas se reintegrará materiales y recubrimientos adecuados; pilares en mal estado, recubrimientos de columnas, puertas y ventanas necesarias para rescatar la identidad del bien.

Integración.- Respetar los ambientes de la edificación analizando el nuevo uso propuesto para que en estas áreas funcione correctamente sin ningún tipo de afectación a futuro y de esta manera mejorar sus atributos; se deberá tener en cuenta las instalaciones eléctricas e hidrosanitarias necesarias para su correcto funcionamiento.

1.3 Necesidades y requerimientos espaciales en relación al nuevo uso propuesto.

Dotar de un espacio amplio y rehabilitado para el uso diario de la ciudadanía, de esta manera se rescata un inmueble patrimonial, para lo cual es necesario conocer las necesidades requeridas para adaptar el nuevo uso siempre respetando la capacidad del mismo sin afectar el carácter arquitectónico y patrimonial, por lo tanto es necesario enumerar las áreas que se pretenden plantear al anteproyecto; para lo cual se dotará del área administrativa que deberá tener el espacio para la oficina principal que se denomina la Dirección General o Administración, el área de Secretaría General, ventanillas, sala de espera, oficinas para el personal, una área multiuso, batería sanitarias y una bodega general.

1.4 Zonificación y determinación de áreas mínimas por espacios y usos destinados.



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

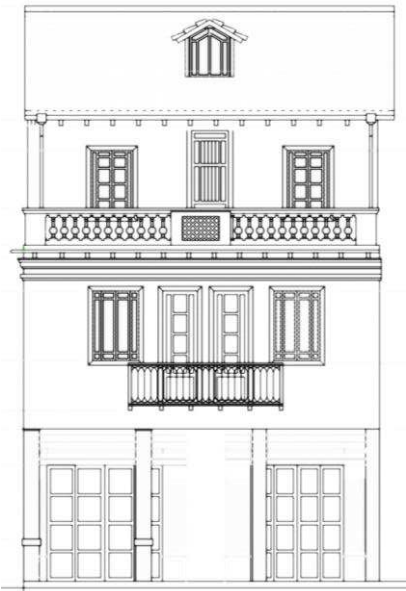
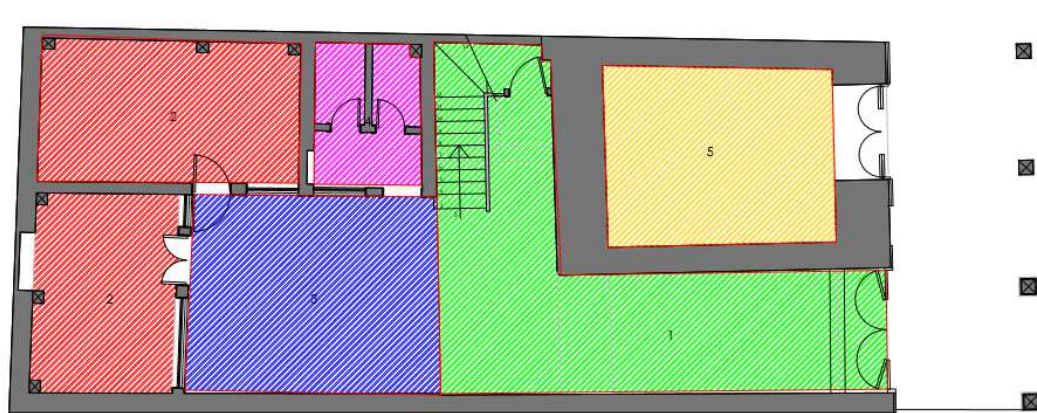


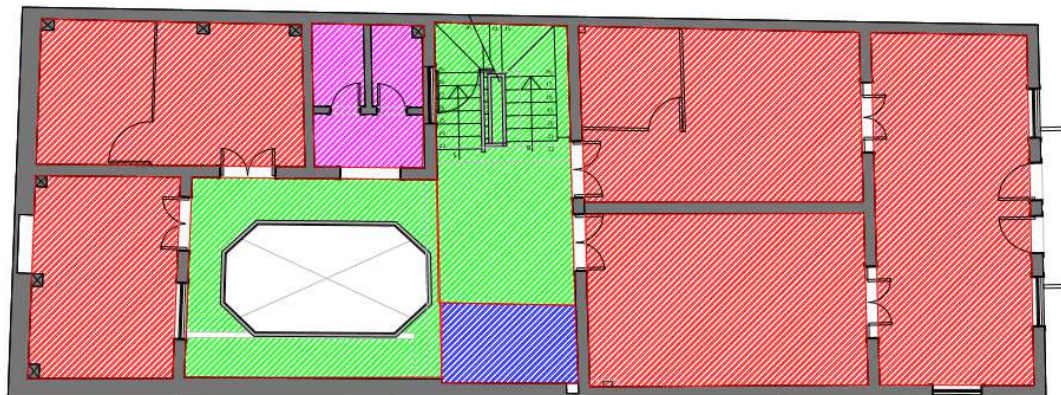
Ilustración 11 Zonificación planta baja



ZONIFICACIÓN PLANTA BAJA	CIRCULACION		1
	AREA DE OFICINAS		2
	SALA DE ESPERA		3
	BATERIAS SANITARIAS		4
	LOCAL COMERCIAL		5

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



ZONIFICACIÓN 1ERA PLANTA ALTA	CIRCULACION		1
	AREA DE OFICINAS		2
	SALA DE ESPERA		3
	BATERIAS SANITARIAS		4

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Ilustración 13 Zonificación de segunda planta alta

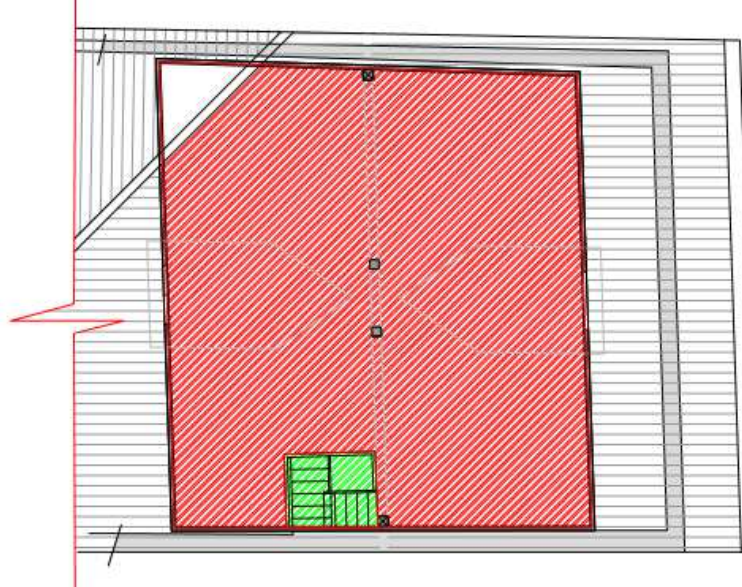


CIRCULACION		1
AREA DE OFICINAS		2
SALA REUNIONES		3

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

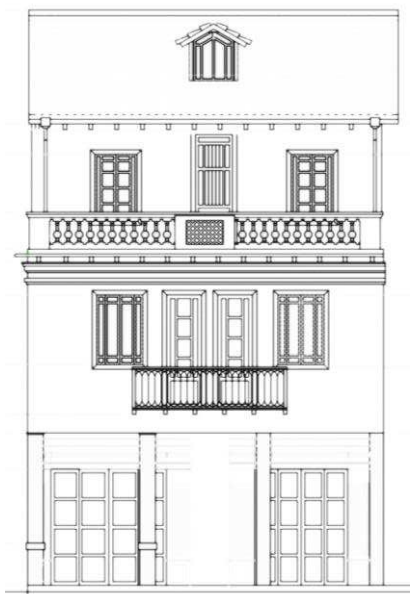
Ilustración 14 Zonificación de buhardilla



ZONIFICACIÓN BUHARDILLA	CIRCULACION		1
	BODEGA		2

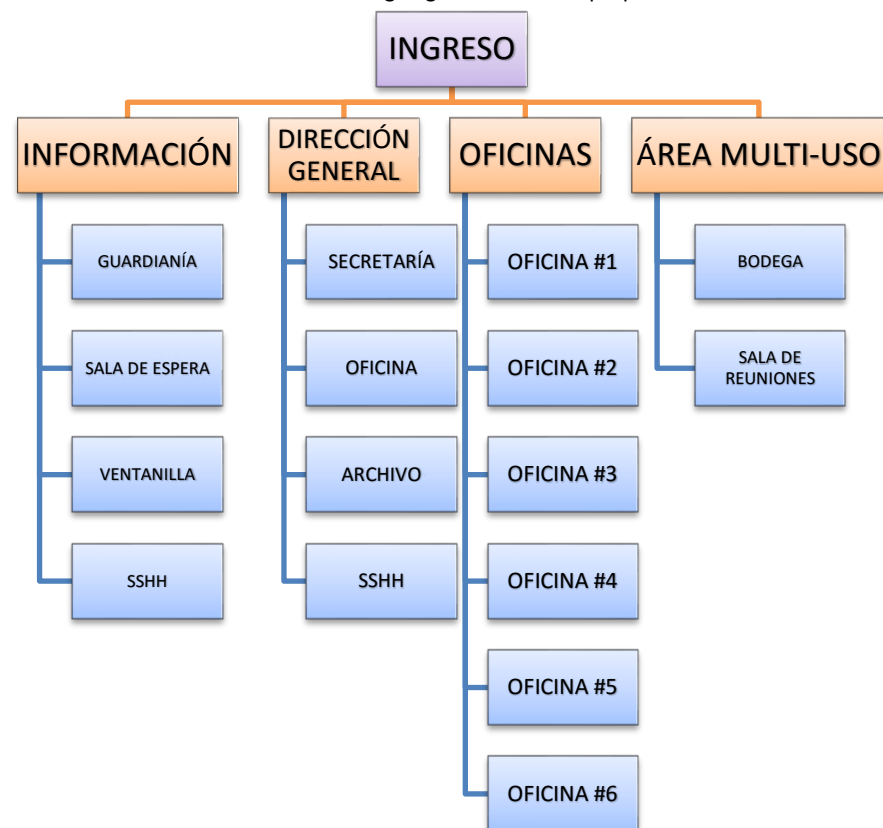
Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



1.5 Organigrama Funcional propuesto.

Tabla 5: Organigrama funcional propuesto



Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

1.6 Cuadros de áreas y espacios propuestos.

Ilustración 15 NEUFERT El arte de proyectar en arquitectura (áreas necesarias en el anteproyecto)

Secretaría

- 10m²

Personal especializado autónomo

- 6.00-9.00 m²

Personal especializado en sala múltiple

- 5.00 m²

Personal especializado en sala de Trabajo

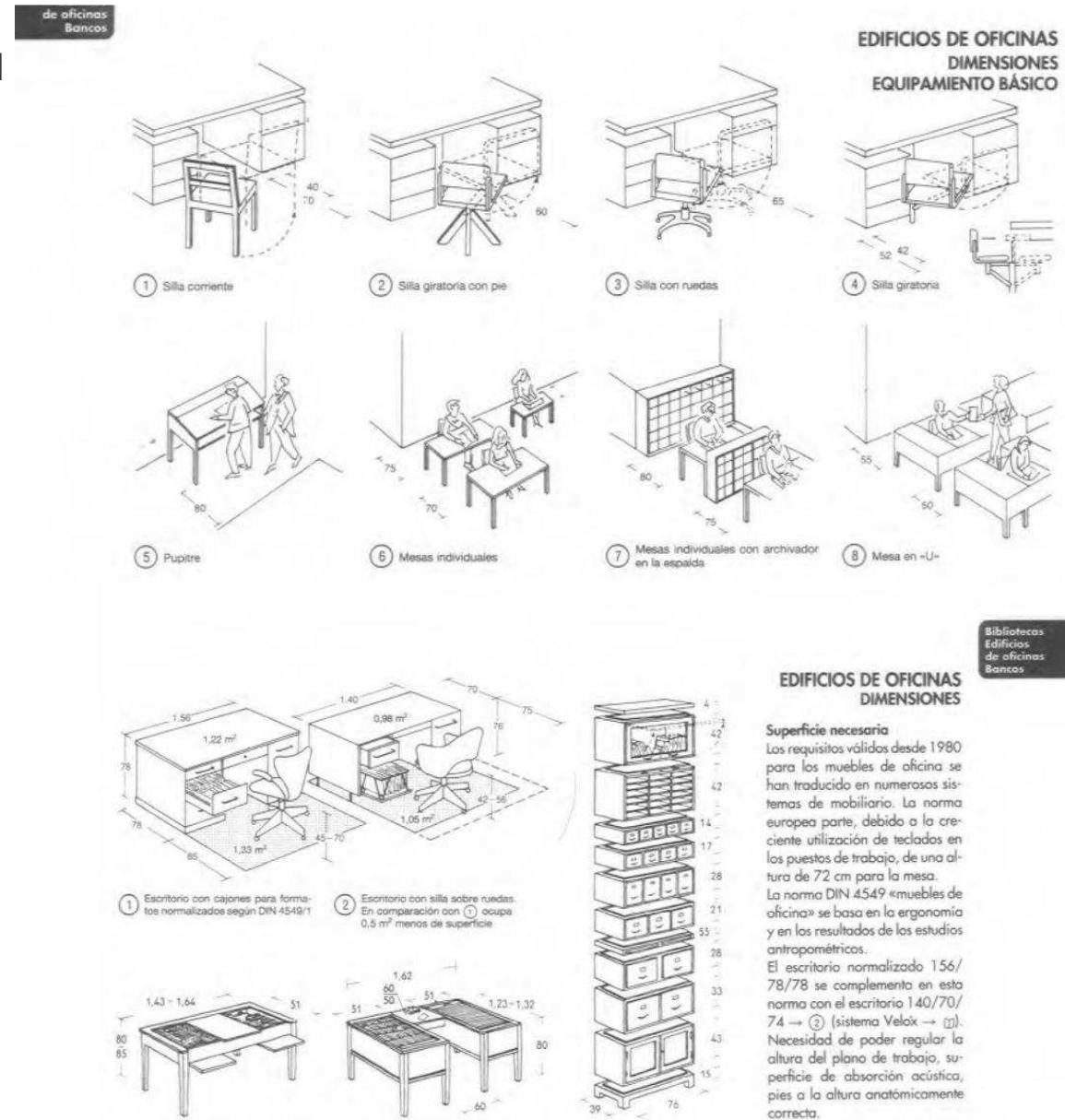
- 3.80-4.80 m²

Director de departamento

- 15.00 25.00 m²

Fuente: NEUFERT.

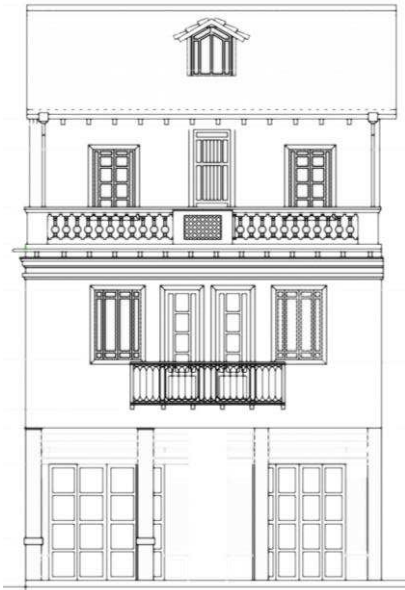
Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



Fuente: NEUFERT.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.

Tabla 6: Áreas necesarias para oficinas administrativas



INFORMACIÓN

- GUARDIANÍA (6m²)
- SALA DE ESPERA
- VENTANILLA (2.50 m²)
- SSH

DIRECCIÓN GENERAL

- OFICINA DIRECTOR (15.00-25.00 m²)
- SECRETARÍA (10.00 m²)
- OFICINA (6.00-9.00 m²)
- ARCHIVO (1.90m²)
- SSH

OFICINAS

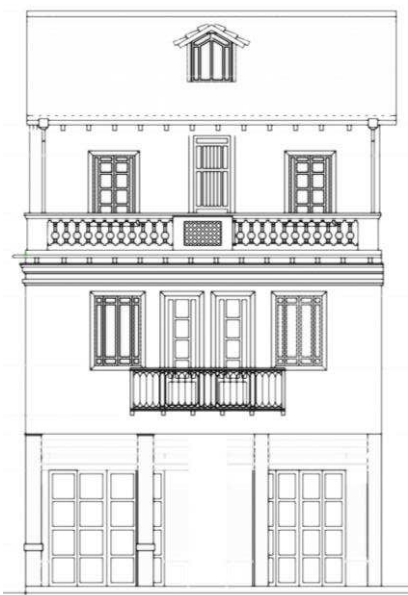
- OFICINA #1 (6.00-9.00 m²)
- OFICINA #2 (6.00-9.00 m²)
- OFICINA #3 (6.00-9.00 m²)
- OFICINA #4 (6.00-9.00 m²)
- OFICINA #5 (6.00-9.00 m²)
- OFICINA #6 (6.00-9.00 m²)

ÁREA MULTI- USO

- BODEGA
- SALA DE REUNIONES
(2.50m² por persona)

Fuente: Autor del trabajo de graduación.

Archivo: Recopilación realizada por el autor del trabajo de graduación.



1.7 Anteproyecto de Rehabilitación del bien patrimonial “Casa de los Deberes y Derechos”.

Ver en planos. (anexo lámina 1-16)

1.8 Planos Arquitectónicos.

Ver en planos. (anexo lámina 1-16)

1.9 Planos de Materialidad por espacio y niveles de intervención.

Ver en planos (anexo lámina 1-16)

1.10 Detalles constructivos

Ver en planos (anexo lámina 1-16)

1.11 Presupuesto referencial

Ver anexo de presupuesto

1.12 Especificaciones técnicas

Ver anexo de especificaciones técnicas

Conclusiones

El criterio básico de rehabilitación y conservación está ligada a prácticas relacionadas con el adecuado uso, sabiendo que un inmueble de cualquier carácter siempre necesitará mantenimiento permanente. No obstante, cuando se plantea una adaptación a un uso particular involucra una serie de procesos que van desde investigación, diagnóstico, analizar su capacidad y funcionalidad óptima, hasta la propuesta del objeto en estudio, lo cual nos lleva a elaborar un diagnóstico integral, verificar las patologías, además dando un plan de obras emergentes que detendrán los daños y se podrá preservar el patrimonio y repotenciarlo.

Los datos obtenidos de la investigación bibliográfica y la recolección de datos del inmueble, proporcionaron las herramientas necesarias para la formulación de la propuesta de intervención, generando pautas ineludibles y válidas para generar la propuesta basada en la información real siempre aplicando los conceptos investigados para que la información sea veraz.

En el proceso de análisis, levantamiento de fichas de estado y la comprobación del levantamiento arquitectónico, se obtuvo que posee daños que se pueden corregir y eliminar, siendo estos factores de humedad, ambiente, desgaste natural, y el más importante la falta de mantenimiento los cuales potencializaron a seguir el proceso de deterioro debido al total abandono de la edificación, entre otros. Sin embargo, también se pudo observar que la edificación posee elementos singulares que la hacen única como por ejemplo, su estructura, sus





espacios que se encuentra en un estado regular a pesar del tiempo transcurrido, y con todos estos antecedentes obtenidos se realizó una intervención apropiada que respete las técnicas, materialidad y la capacidad que puede tener la edificación para su funcionamiento, estableciendo un plan de rehabilitación y conservación íntegra.

El uso implantado en el bien, se adapta sin alterar sus tipologías formal, funcional y constructiva.

La propuesta expuesta está basada en un análisis centrado en la rehabilitación y conservación patrimonial, con la finalidad de concientizar a las personas a que valoren su Patrimonio y por ende su propia identidad.

La restauración se basa en criterios de respetar la edificación, sus técnicas y tradiciones, por lo tanto al intervenir se debe usar elementos que sean de fácil reversibilidad en cualquier momento sin dejar marcas de daños, se debe tener en cuenta que llegar al punto de restaurar una edificación debe ser el último recurso por lo tanto la conservación siempre será el mejor método de rescate de bienes arquitectónicos, por lo tanto debemos cuidar al bien antes, durante y después porque es el único que tiene la identidad que el constructor al inicio quiso plasmar.



Recomendaciones

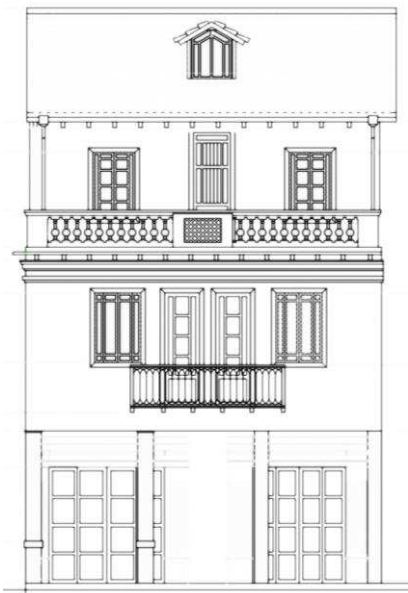
En las intervenciones debemos procurar rescatar las técnicas y sean testimonios veraces de la historia con las cuales se construyeron para evitar caer en un falso histórico es decir transformar su esencia tanto en estructura como en materiales.

Se debe tener presente que para realizar análisis sobre el estado actual de las estructuras sean estas de vigas, tiras de entre pisos, tirantes, soleras o cumbreros de madera; son de difícil acceso, para lo cual se recomienda tener una programación adecuada al momento de realizar fichas o informes de las mismas tener la el acceso para explorar y generar un documento veras del estado por lo que al momento puede ser un punto negativo para agilizar el diagnostico.

Realizar reflexiones por cada tema analizado en el diagnóstico para identificar los verdaderos problemas que pueden causar deterioro y problemas futuros al área de estudio.

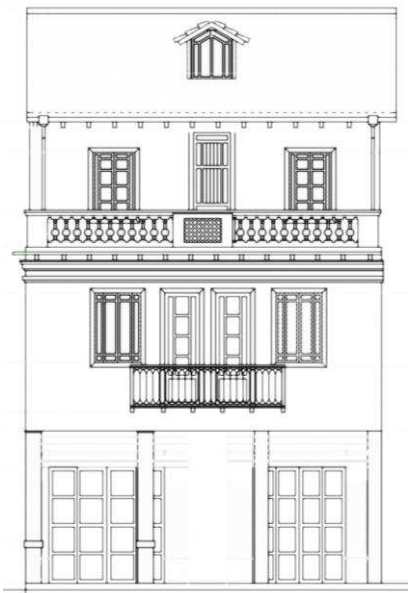
Tener en cuenta que el espacio físico, aspectos sociales y culturales son de vital importancia al momento de determinar puntos potenciales o factores de riesgo para el anteproyecto.

Realizar visitas al lugar las veces que sea necesaria para levantar y comprobar información.



Bibliografía

- GONZALEZ, “Conservación de Bienes Culturales. Teoría, Historia, principios y normas, Ediciones Cátedra, Madrid, 2000.
- GUAMÁN. “Seminario de Conservación y Restauración de Pintura Mural” Universidad del Azuay, 1998.
- Brandi; “Teoría de la Restauración” , Versión de Tojas Roger María de los Ángeles. Alianza Editorial. España. 2000.
- Cardoso, “Historia y Teoría de la Restauración” . Documento Docente. Cuenca. 2003.
- Documento de Nara, 1994.
- UNESCO, Centro del Patrimonio Mundial, e ICOMOS, “Algunas reflexiones sobre autenticidad”. 2003.
- Orellana, “Lecturas y estrategias de intervención en el Barranco de Cuenca”. Tesis previa a la obtención del título de Magister en Estudios para la Conservación de Monumentos y Sitios. Facultad de Arquitectura y Urbanismo. Universidad de Cuenca. Marzo, 2007.



“Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca”. 26 de febrero de 2010.

“Carta Internacional para la Conservación de Ciudades Históricas y Áreas Urbanas Históricas” (Carta de Washington 1987).

Guerra Galán, J. A., & Román Calle, R. (2003). “*Las plazas del Centro Histórico de Cuenca*”. Recuperado a partir de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6148>

Yan Beltran, (2003). “*Metodología del diseño arquitectónico*”,. Revista amorfa de arquitectura índice general preliminar.

“Carta del Patrimonio Vernáculo Construido”, 1999

NEUFERT,” El arte de proyectar en arquitectura”, 1936

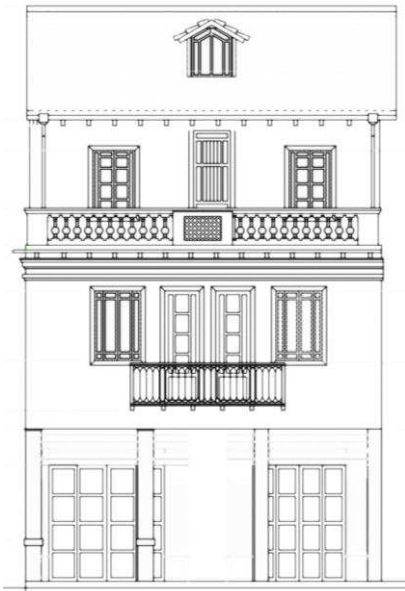
CRATERRE, DOAT, HAYS. “Construcción con tierra Tomo I”, 1990.

ALMAGRO, “Levantamiento Arquitectónico”, 1994.

BAGTIONI & GUARNERO, “La rehabilitación de edificios urbanos”, Ed G.G., 1988.

COSCOLLANO, “Restauración y rehabilitación de edificios”, 2003

DUNN & MEIRO , La documentación arquitectónica “un método para la elaboración de la documentación preliminar de los proyectos de restauración arquitectónica”, 1992.



Linkografía de Imágenes

Link 1 Recuperado de:

<https://www.google.com.ec/imgres?imgurl=https%3A%2F%2Fpatomiller.files.wordpress.com%2F2011%2F07%2Fpase5.gif%3Fw%3D529&imgrefurl=https%3A%2F%2Fpatomiller.wordpress.com%2F2010%2F12%2F23%2Ffel-pase-del-nino-viajero-en-cuenca-patrimonio-cultural-de-la-humanidad%2F&docid=1hvcIMjJVEGXsM&tbnid=TTZ3ACcgQJRcgM%3A&w=283&h=378&ei=svnvVvirOYZleuW6obgH>

Link 2: Recuperado de:

https://www.google.com.ec/search?biw=1366&bih=667&noj=1&tbm=isch&sa=1&q=tradiciones+de+cuenca&oq=tradiciones+de+cuenca&gs_l=img.3..013j0i3012j0i5i3014j0i24.139805.144950.0.145058.25.19.2.3.3.0.214.1804.0j11j1.12.0....0...1c.1.64.img..8.17.1842.FDH_YCS9vwM#imgdii=CX44VcrMVY-vaM%3A%3BCX44VcrMVY-vaM%3A%3BJeNuP3HkNSgOEM%3A&imgcr=CX44VcrMVY-vaM%3A

Link 3: Recuperado de:

https://www.google.com.ec/search?q=el+espacio+y+su+identidad&biw=1366&bih=667&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjOgb7XgNLLAhUM1R4KHeWgD8EQ_AUIBigB#tbn=isch&q=parque+calderon&imgcr=PLEokosb5Bt6IM%3A

Link 4: Recuperado de:

http://3.bp.blogspot.com/-4i5bfRJyXZQ/VIY_iAHqTI/AAAAAAAAAkY/4Z22MB-v5UU/s1600/IMG_6732.JPG

Link 5: Recuperado de:

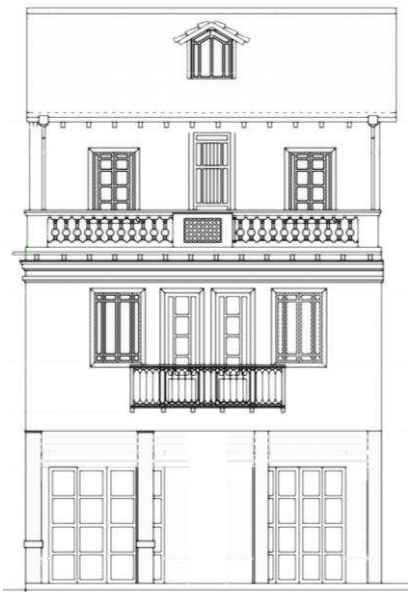
https://www.google.com.ec/search?q=el+espacio+y+su+identidad&biw=1366&bih=667&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjOgb7XgNLLAhUM1R4KHeWgD8EQ_AUIBigB#tbn=isch&q=restauracion+patrimonio+edificado&imgcr=C53kv0iTUZj3KM%3A

Link 6:

https://www.google.com.ec/imgres?imgurl=http%3A%2F%2Fstatic.wixstatic.com%2Fmedia%2Fd4d990_3e8992cbf2d04bd987b0254ab31108fe.jpg_srz_1330_643_85_22_0.50_1.20_0.00_jpg_srz&imgrefurl=http%3A%2F%2Fwww.pedrosalmeron.com%2F&docid=1buwgJ5XJRTfeM&tbnid=xpkqk90gH3EvWM%3A&w=1330&h=643&ei=3Q3wVqHsHMUqe6DAjYAK

Link 7: Recuperado de:

https://www.google.com.ec/search?q=el+espacio+y+su+identidad&biw=1366&bih=667&source=lnms&tbm=isch&sa=X&ved=0ahUKEwjOgb7XgNLLAhUM1R4KHeWgD8EQ_AUIBigB#tbn=isch&tbs=rimg%3ACV7IR6pejhmqlj4C0oYXrukS-wazR7YrDnFt-cRimSE1JxePeyv9rTzWRhwoMzKel77rvRwkFBLhbzAk_1GtvRUBzSoSCfgLShheu6RLEW9j1z6xrkKsKhIJ7BrNHTisOeURq_1GUsVmNRFUqEgm35xGKZITUnBFBDhy712MlrCoSCV497K_12tPNZEUcm_1Z1gLEf7KhIJGHCgzMp6XvsRbnP89ZXVwmwqEgmu9HCQUEuFvBfKLxiZ6Q07xioSCcCT8a29FQHNEcmLrZuJt0Q-



http://www.teinteresa.es/mundo/Ruinasmayas-Chichen-Itza-Mexico_1_601151016.html

Link 8: Recuperado de:

http://www.teinteresa.es/mundo/Ruinasmayas-Chichen-Itza-Mexico_1_601151016.html

Link 9: Recuperado de:

<http://es.slideshare.net/azuca92/carta-de-venecia-21417293>

Link 10 Recuperado de:

<http://www.abc.es/20121015/cultura/rc-leopoldo-cornet-premio-arquitectura-201210151840.html>

Link 11: Recuperado de:

https://upload.wikimedia.org/wikipedia/commons/0/04/Basilica_del_Voto_Nacional.jpg

Link 12: Recuperado de:

http://www.casc.edu.ec/portal/sites/default/files/4-IMG_8258.JPG

Link 13 Recuperado de:

<https://elvado.files.wordpress.com/2008/08/casa-de-los-arcos1.jpg?w=300&h=225>

Link 14 Recuperado de:

http://photos.wikimapia.org/p/00/01/46/29/04_big.jpg

Link 15: Recuperado de:

http://1.bp.blogspot.com/-Lgk7_SRE4Qs/UNklcsWzEbI/AAAAAAAAENM/nrgp4fzOZCI/s1600/foto+alcaldia.jpg

Link 16 Recuperado de:

<http://www.elmercurio.com.ec/thumbs/685x340xS//wp-content/uploads/2015/08/4-8A-2-coles-lcc2.jpg>

Link 17 Recuperado de:

<http://www.elmercurio.com.ec/497832-plataforma-unica-en-la-gran-colombia-priorizara-movilidad-peatonal/>

Link 18 Recuperado de:

<http://fotos.lahora.com.ec/cache/e/ef/efac/efac/cuenca-se-engalana-por-sus-fiestas--visitela-0-20141030092957-efac80e2669ad47fc21c29e9e0a1e15e.jpg>

Link 19 Recuperado de:

<http://1.bp.blogspot.com/-J52vX6MDqgU/VSq6iZE-ZiI/AAAAAAAAHEA/2qIcEjOydc8/s1600/CRISTO%20BREY.jpg>

Link 20 Recuperado de:

<http://2.bp.blogspot.com/-6m-RqVw2Nt0/VSrC5VPULbI/AAAAAAAHHE/wiGJJTE72Qw/s1600/TODOS%20BSANTOS.jpg>

Link 21 Recuperado de:

http://1.bp.blogspot.com/-AgBVQbIg5Kw/VSqtVeqkW_I/AAAAAAAHBk/_mPQCj7rNRI/s1600/CUENCA%20B18.jpg

Link 22 Recuperado de:

<http://4.bp.blogspot.com/-MDC3tuqfNdM/VSqszSkw9ZI/AAAAAAAHBc/4yF6dFNsIWc/s1600/cuenca.JPG>

Link 23 Recuperado de:

<http://ecuadoratyourservice.com/wp-content/uploads/2013/02/Exterior.jpg>

Link 24 Recuperado de:

https://c1.staticflickr.com/9/8347/8234378765_26b90d9ea3_c.jpg

Link 25 Recuperado de:

<http://www.radiocalientefm.com/tierra/img/la%20casa%20de%20las%20posadas.jpg>

Link 26 Recuperado de:

https://c1.staticflickr.com/3/2249/5755212288_e0e96281f6_z.jpg

Link 27 Recuperado de:

<http://1.bp.blogspot.com/-dcMIEpEBc-k/VSrAb-LYsaI/AAAAAAAHGM/1oMDwVM6rE0/s1600/QUINTA%20BBOLIVAR.jpg>



Link 28 Recuperado de:

<http://digital.cuenca.gov.ec/inicio/>

Link 29 Recuperado de:

https://estudioa0.files.wordpress.com/2010/10/mg_8861.jpg

Link 30 Recuperado de:

<http://www.cuencanos.com/webs/lugaresturisticos/fotos/125g.jpg>

Link 31 Recuperado de:

http://www.eltiempo.com/ec/fotos-cuenca-ecuador/ecuador/t1_1418174233.jpg

Link 32 Recuperado de:

<https://www.google.com.ec/url?sa=i&rct=j&q=&esrc=s&source=images&cd=&ved=0ahUKEwjRxNCvz-3LAhWLJB4KHZmeDyYQjBwIBA&url=http%3A%2F%2Fecuadoratyourservice.com%2Fwp-content%2Fuploads%2F2013%2F02%2FExterior.jpg&bvm=bv.118443451.d.dmo&psig=AFQjCNFtcQcQcMacdw2jYBNn5jlvfO3pog&ust=1459606309690769>

Link 33 Recuperado de:

<https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/736x/34/82/91/348291d7c251b2827ad4e40f2aae9ecb.jpg>

Link 34 Recuperado de:

https://c1.staticflickr.com/9/8347/8234378765_26b90d9ea3_b.jpg

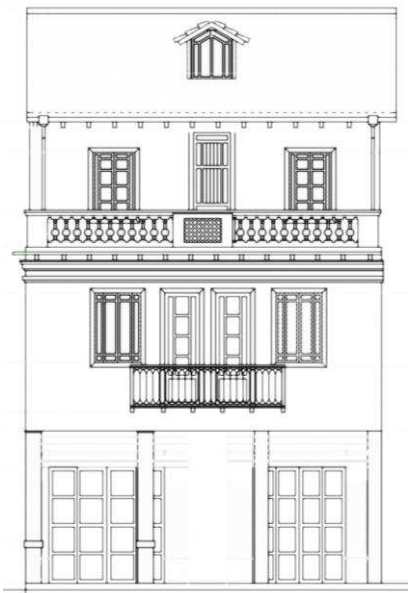
Link 35 Recuperado de:

<https://s-media-cache-ak0.pinimg.com/564x/44/16/22/4416227b8d8e23cc30cdc67796713198.jpg>

Anexos

Planos estado actual “Casa de los Deberes y Derechos” (lámina A1 1-10)

Planos de anteproyecto “Casa de los Deberes y Derechos” (lámina A1 1-16)



Especificaciones técnicas

✓ **Limpieza general**

Descripción

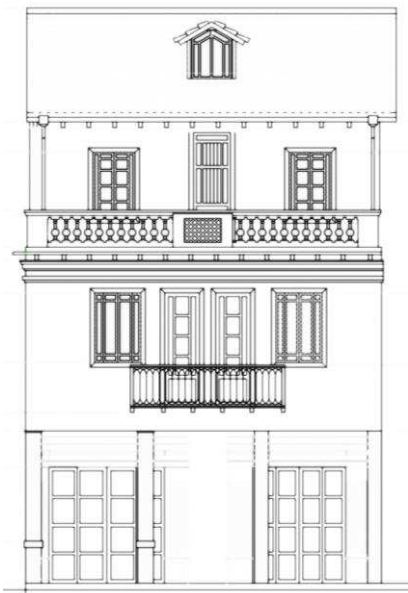
Será la remoción y retiro de toda maleza, desperdicios y otros materiales que se encuentre en el área de trabajo y que deban ejecutarse manualmente.

El objetivo es disponer del área de construcción, libre de todo elemento que pueda interferir en la ejecución normal de la obra a realizar. El rubro incluye la limpieza total del terreno de maleza, kikuyo y capa vegetal, en las áreas en las que se determinen como necesarias, los materiales se deberán disponer en un lugar adecuado para su posterior desalojo.

Selección de los árboles que se conservarán y de los trabajos requeridos para su cuidado, hasta la terminación de las obras. Se retirarán únicamente los que impidan la ejecución de las obras. Se trasplantarán los que a juicio de la fiscalización, impidan la ejecución de los trabajos, pero que deben conservarse.

Definir los límites del área que va ser limpiada, ya sea por descripción en planos o por indicación de la fiscalización.

Durante la ejecución



El material o elementos retirados y que puedan ser utilizados en el proceso de construcción, previa indicación de fiscalización, serán ubicados en un sitio determinado de la obra.

Acarreo permanente del material retirado, hacia el sitio determinado por fiscalización para su posterior desalojo.

Verificación de los trabajos para el mantenimiento de los árboles que se conservan.

Mantenimiento del terreno limpio, libre de escombros y maleza.

Medida y forma de pago.

Se pagara por metro cuadrado y se planillará al precio unitario para el rubro especificado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados, así como toda la mano de obra, equipos, herramientas, materiales y actividades conexas.

✓ Andamios armado y desarmado módulo andamio

Descripción.

Este rubro consiste en el armado y desarmado de los andamios durante la ejecución de los trabajos que los requirieran. Se verificara que el armado este realizado verticalmente y amarrado con cabos que garanticen la seguridad de los trabajos a realizarse, de ser necesario el constructor podrá usar andamios pareados para ampliar el área de trabajo en estos casos se contara por modulo usado.

Medida y forma de pago.



Se pagara por módulo de andamio armado o desarmado. Se medirá en mod/día y se planillará al precio unitario para el rubro especificado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados, así como toda la mano de obra, equipos, herramientas, materiales y actividades conexas.

✓ **Cerramiento provisional con tablero de plywood e= 4mm, h= 2.44m**

Descripción.

Se construirá un cerramiento provisional de altura mínima de 2.40 m, el cual será construido con tableros de madera de plywood tipo C de espesor de 4 mm clavados sobre tiras de eucalipto 4x5 cm, colocadas cada 120 cm en sentido transversal, las que irán clavadas a los pingos (d=12 cm) colocados cada 1,22 m. La colocación se hará al interior.

Medida y pago

La medida será por metro lineales de cerramiento construido, y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Protección con tela arpillera

Descripción.

Como precaución para evitar la caída de cualquier elemento suelto se construirá un cerramiento alto en toda la longitud del cerramiento de madera, mismo que será de tela o yute sintético, colocado desde el nivel de alero de la cubierta, hasta el cerramiento bajo de madera. La colocación se hará al interior.

Medida y pago

La medida será por metro cuadrado, incluye el armado y desarmado.

✓ Cubierta provisional de zinc, incluye estructura de madera

Descripción.

Este rubro comprende la colocación de una cubierta provisional para proteger una obra, parte de ella o los materiales que son necesarios para su construcción; de los agentes atmosféricos durante su intervención. Previo a su colocación será necesario revisar la estructura donde se va a apoyar para no comprometer su estabilidad y se podrá colocar por tramos o cubrirán toda la estructura que la requiera dependiendo de las necesidades de la obra.

Para su construcción se utilizarán vigas de eucalipto de 14 x16 cm con las cuales se conformará una estructura a manera de celosía, con vigas como parantes separadas entre sí 2.4 metros en sentido horizontal y





transversalmente sujetos con vigas de madera (vigas de 14x16) con uniones a media madera clavadas. La estructura debe presentar una pendiente de entre el 20 y 30 % para la adecuada evacuación de aguas lluvias.

Además se colocarán cada 2 metros pares en los cuales irán clavadas las correas de apoyo (tiras de 4x5cm) cada 0.6 cm donde se sujetaran las planchas de zinc mediante el uso de tirafondos.

Se tomarán las provisiones para no afectar los elementos de cubierta a reutilizar y se aplicarán las normas de seguridad necesarias para precautelar la seguridad de los trabajadores.

Medida y forma de pago.

Se medirá en metros cuadrados de cubierta instalada y se planillará al precio unitario para el rubro especificado. Este precio y paco constituirá la compensación total por los trabajos efectuados, así como toda la mano de obra, equipos, herramientas, materiales y actividades conexas.

✓ **Desarmado de cubierta provisional incluye estructura de madera**

Descripción.

Estos rubros consisten en el trabajo de desarmado de la cubierta provisional, cuando sea necesario, en otras zonas de intervención de cubiertas. El desarmado contempla una cierta cantidad material a ser retirados tales como clavos, alambre y tirafondos, tiras y pingos que se utilizaron para la estructura de la misma.

Medida y forma de pago.



Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

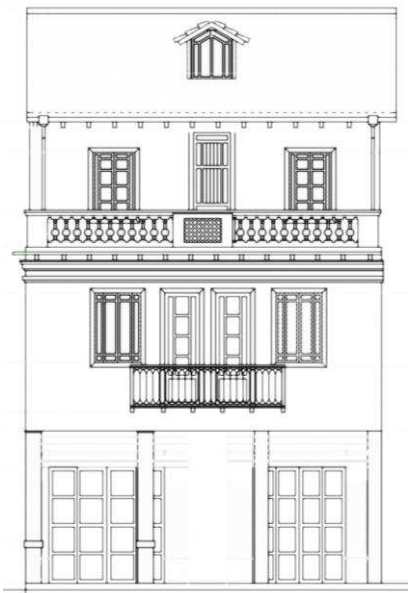
✓ Retiro de tiras y tirillas

Descripción.

Se procederá al retiro del entirado de la cubierta de teja según los planos de intervención y las exploraciones realizadas, además de las tirillas. Para realizar esta actividad se emplearán herramientas varias. Los materiales que se extraigan de este trabajo se dispondrán en un lugar adecuado para su posterior desalojo.

Medida y forma de pago.

Se medirá en metros y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de tableros

Descripción.

Se refiere al retiro de las planchas de plywood que una vez desarmada la cubierta, y según la respectiva evaluación por parte del contratista y la fiscalización, se encuentran en mal estado y para el correcto funcionamiento de la cubierta, requieren ser sustituidas.

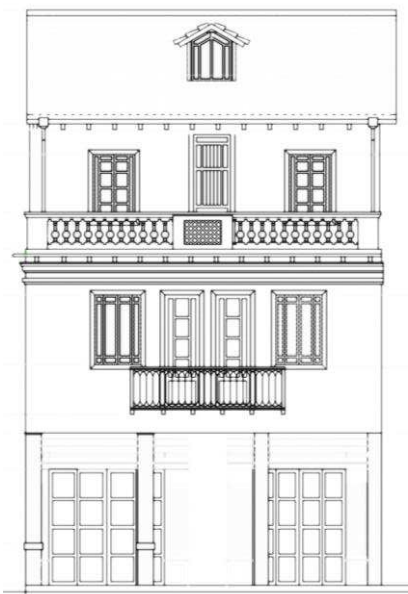
Medida y pago

La medida será en metros cuadrados y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Retiro de lámina asfáltica impermeabilizante, incluye andamio.

Descripción.

Procederá luego de haber retirado las tapas y canales de la cubierta y estas hayan sido enviadas a un lugar firme y seguro para su futura clasificación y limpieza, al tener libre la tirilla se procederá a retirar la lámina asfáltica antigua con espátulas en los bordes y se tirará de un lado hasta completar toda la cubierta y dejar libre el tablero de plywood.



Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Retiro de vigas de madera deterioradas

Descripción.

Se procederá al retiro o de vigas de madera afectadas según los planos de intervención y las exploraciones realizadas. Los elementos retirados deberán contabilizarse para reemplazarlos posteriormente por elementos similares.

Medición y pago

Se medirá en metros y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de canecillos

Descripción.

Se retiraran únicamente las piezas que no puedan ser recuperadas. Los canecillos en mal estado deben ser contabilizados y retirados para su sustitución, previa autorización de la fiscalización.

Medida y pago

La medida será por canecillos retirados y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

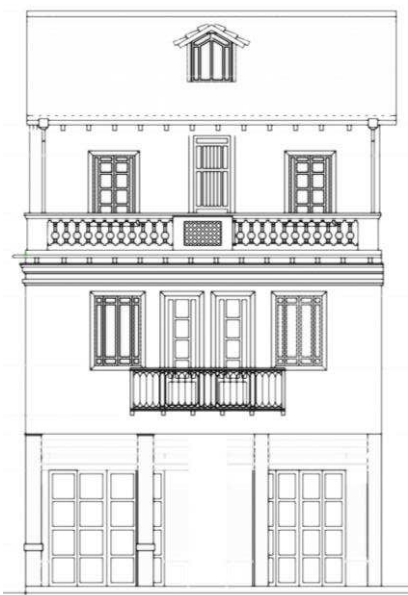
✓ Retiro de canales de zinc

Descripción.

Comprende el retiro de las canales de zinc según los planos de intervención o en los sitios donde lo disponga el fiscalizador. Se procederá al desmontaje de las canales removiendo primero los elementos que la mantienen fija como clavos o grapas y después se realizará su remoción, disponiéndolas en un sitio adecuado para su posterior desalojo.

Medición y pago

Se medirá en metros de canal retirado y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de cubierta de vidrio, incluye andamio

Descripción.

Consiste en la remoción de los elementos que conforman la cubierta de vidrio según lo especificado en los planos de intervención. Primero se retirarán las planchas de vidrio teniendo especial cuidado en su traslado para evitar cualquier accidente que pueda suscitarse en obra, después se removerán los elementos que conforman la estructura de la cubierta para disponerlos en un sitio adecuado para su posterior desalojo según las órdenes del fiscalizador.

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Desarmado de estructura metálica

Descripción.

Se procederá al de retiro de los elementos que conforman la estructura metálica de cubierta como correas y tirantes conformados por perfiles de acero en las áreas marcadas en el plano de intervenciones. El



retiro se lo realizará asegurando condiciones de seguridad soltando o desoldando inicialmente los perfiles secundarios para después proceder con los perfiles que conforman la estructura de soporte principal. Se trata de extraer los elementos sin causarles mucho daño ya que podrían ser reutilizados según su estado y la disposición del fiscalizador.

El material que no presente daños se colocará bajo cubierta para su posterior reutilización y el material inutilizable será llevado a otro lugar para su desalojo.

Medida y Forma de Pago.

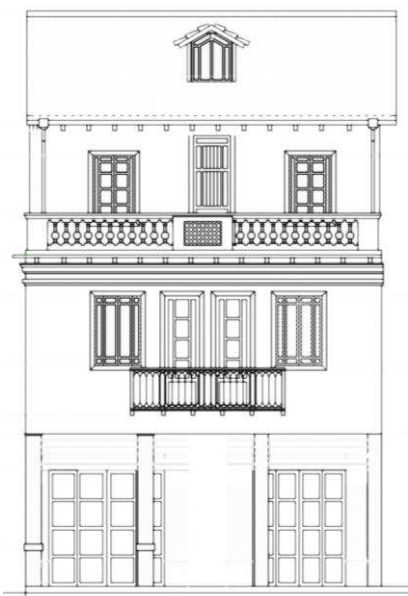
Se medirá en metros y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Incorporación de viga de 14x16cm, sin provisión de madera

Descripción.

Comprende la incorporación de vigas y tirantes de madera que una vez realizadas las inspecciones y evaluaciones respectivas, se determine que requieren ser sustituidas.

Estas vigas serán de madera de eucalipto de la sección especificada. Previa a su colocación las piezas deberán ser protegidas con dos manos de inmunizante de madera aplicado con brocha. Las uniones serán con clavos.



Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros lineales de vigas y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

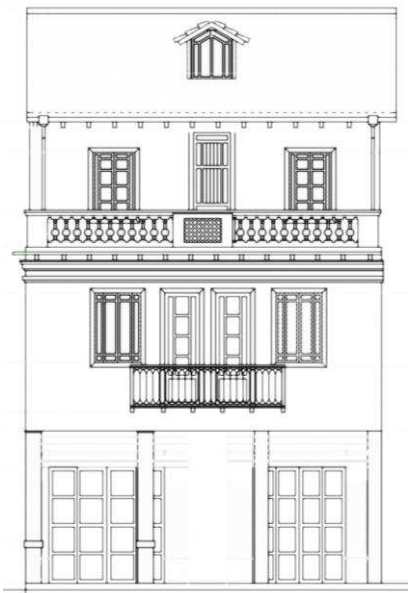
✓ Impermeabilización con lámina asfáltica imperpool o similar

Descripción.

Comprende la impermeabilización de cubiertas, o losas según sea el caso mediante láminas de material asfáltico imperpool o similar especificados en los requerimientos del proyecto de intervención. Antes de apoyar la lámina asfáltica, se tiene que limpiar el área deseada y calentar la lámina para que se pegue donde se requiere impermeabilizar, según lo indicado en el plano. Se deberá asentar con algún material húmedo permitiendo así su adherencia, teniendo en cuenta que el traslape entre láminas tiene que ser de 10cm.

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Malla electrosoldada R-84

Descripción.

Se colocará la malla r-84 luego de haber impermeabilizado el tablero de 12mm, para lo cual se deberá esperar terminar este rubro para proceder a colocar la malla.

La malla solo se asentará sin perforar la lámina imperpool, en la parte del cumbrero se doblará la misma para que en esta parte se forme una “v” invertida y no permita que esta se deslice, cuando se tenga que traslapar mallas se lo hará un cuadro y se amarrará con alambre galvanizado #18.

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Tablero de madera tipo plywood e=12mm o similar para cubierta, suministro y colocación

Descripción

Comprende el suministro y colocación de tableros aglomerados osb de 18mm para utilizarlos en obra según los requerimientos del proyecto de intervención, previo a su colocación el tablero deberá haber recibido



el tratamiento preservante. En el caso de elementos recuperados se reconocerá únicamente su colocación realizando previamente su preservación.

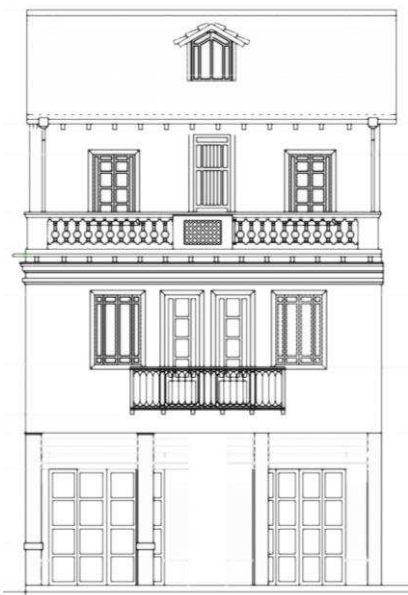
los bordes del tablero están sellados con un impermeabilizante a objeto de impedir la absorción de humedad por dicha zona, razón por la cual es recomendable también sellar los bordes de los tableros cortados durante su instalación, con pintura de tipo óleo o esmalte que sea compatible con el recubrimiento a aplicar.

Remover todo el polvo, partículas de madera y cualquier materia extraña antes de aplicar la pintura, la cual debiera aplicarse sobre la superficie que tenga una temperatura entre 15 a 20 grados.

La primera capa debe aplicarse con rodillo o brochas y las siguientes con brocha.

Es importante proveer una correcta ventilación entre el interior de la estructura en cuestión, para evitar el riesgo de posibles condensaciones internas. Para ello se deben dejara juntas de 5mm de ancho en los bordes de la estructura.

Es importantísimo dejar juntas de dilatación de 5mm de ancho entre cada tablero y realizar el clavado desde el centro del tablero hacia los bordes, asumiendo un distanciamiento de 30cm en los bordes y 40 en el interior del tablero. Estas actividades, se verificaran y se aprobaran por parte de la fiscalización.



Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Reentejado (reutilización de tejas)

Descripción.

Son las actividades referidas al reentejado con las tejas recuperadas según los planos de intervención, la colocación se la realizara desde el inicio del alero hacia el cumbrero, amarrando las tejas entre la malla r-84 mediante alambre galvanizado #18, la colocación se verificara y se aprobara por parte de la fiscalización.

medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Entejado tejas artesanales compradas

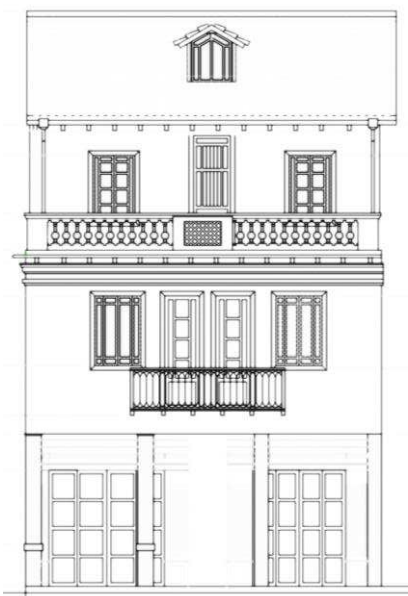
Descripción.

Este rubro corresponde a la colocación de tejas en la cubierta. Las tejas a utilizarse serán teja española, común, sin vidriar, de color natural y de fabricación artesanal. Las tejas una vez limpiadas se perforarán, para ello se preparará un caballete en la que el lomo será un rollizo en el que se pueda apoyar toda la teja. La perforación se hará con brocas para concreto de 4mm de diámetro, en las tapas a 3cm del borde del lado angosto, y en las canales a 3cm al borde del lado de mayor ancho. Enseguida se colocará el alambre galvanizado de amarre n° 18 para dejarlo listo para el entejado.

La primera fila irá asentada el borde inferior sobre una tira de 4x5 cm (boquecinta) perfectamente nivelada, y de alero a cumbrero la colocación se realizará de la siguiente manera: 3 filas de canales, 2 filas de tapas hasta completar toda la superficie.

Podrán hacerse grupos de 3, 4 o más tejas atravesadas con un mismo alambre debiendo tener la precaución especialmente en la colocación de las tapas a que todas guarden una misma distancia de borde a borde inferior. Luego el alambre del grupo de tejas, será entorchado en un clavo que se ubicará en una de las tirillas en la parte superior o lateral superior, ya sea de las canales o de las tapas. Así sucesivamente hasta completar la superficie de la cubierta.





Forma de medición y pago: m2

✓ **Cumbrero con doble teja tipo antigua nueva de 20x40cm**

Descripción.

La dosificación o medida se realizará por volumen de cajones de cubicaje; las mezclas se batirán mecánicamente hasta obtener una composición homogénea, sin exceso de agua y de consistencia normal, no se preparará más mortero que el necesario para el trabajo del día.

Este rubro se realizará mediante la colocación de la teja artesanal en el punto en el que se encuentra las dos cubiertas, se colocarán en hilera las piezas de arcilla, para luego proceder a cubrirla con una capa de mortero 1:3 de cemento, para finalmente colocar la segunda hilada de teja, quedando conformado el cumbrero.

Forma de medición y pago: m

✓ **Alero de madera**

Descripción.

En toda la carpintería de madera, como columnas, vigas, monterillas, forros, mangón de pasamanos, aleros, canecillos, etc. se efectuarán acciones de limpieza y desinfección. Todos los elementos quedarán listos para recibir la protección final.



En todos los elementos de madera existentes que se mantienen según los planos de intervención se realizarán exámenes detallados para obtener datos de sus elementos o partes que se conservan o se sustituyen, según cada caso. Luego se continuará con su limpieza y arreglo de las zonas afectadas.

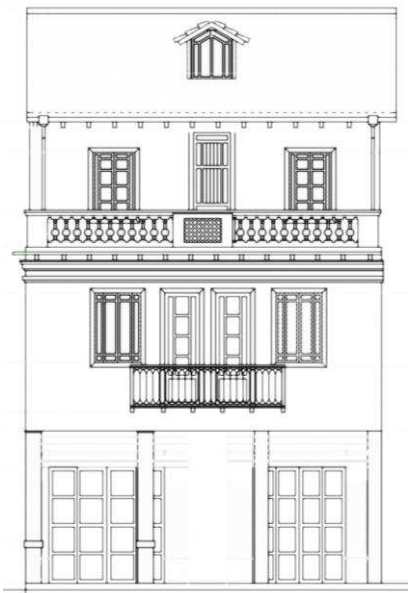
Las partes sustituidas serán con maderas similares a las existentes, en caso de no conseguir se utilizará laurel del oriente. Se empalmarán y se pegarán con cola blanca.

Cuando se sustituyan los sectores de la estructura afectados se aplicará el criterio de la diferenciación formal de lo nuevo y lo viejo.

Los elementos de madera serán protegidos con antipolillantes, considerando para esto las recomendaciones dadas por el fabricante para su aplicación, para después de esto recibir el acabado determinado para cada elemento.

Forma de medición y pago:

Se pagará por metro cuadrado de alero de madera. El pago de este rubro es la compensación total por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas necesarias para la ejecución de este rubro.



✓ Lagrimero de ladrillo de obra, incluye enlucido y pintado

Descripción.

Se construirán los lagrimeros con ladrillo de obra de 13 x 27 cm y 3 cm de espesor, de ser necesario se hará un armazón con varilla de hierro de media, para asentar los ladrillos, estos se colocaran con mortero de arena-cemento en dosificación 1:3, posteriormente se procederá a enlucir y pintar el lagrimero de color blanco.

Medida y pago

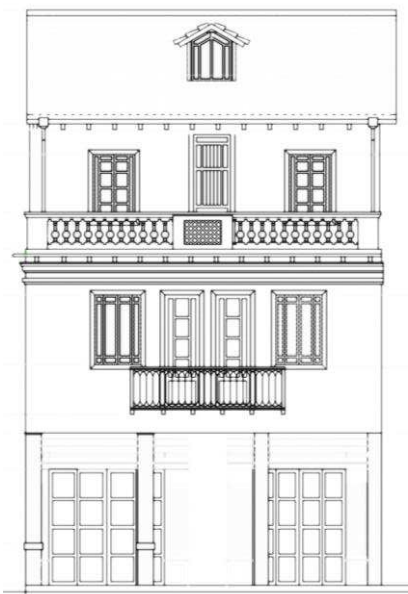
Se pagará por metro lineal de lagrimero construido. El pago de este rubro es la compensación total por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas necesarias para la ejecución de este rubro.

✓ Canal de zinc semicircular d=40cm e=0.45mm incluye alcayetas

Descripción.

Se colocaran nuevas canales de zinc en toda la cubierta, estas deberán ser de forma redonda (semicircular), apoyadas cada 1.20m aproximadamente en alcayetas realizadas con varilla de 10mm, las mismas que estarán revestidas con pintura anticorrosiva de color negro. Los canales serán de plancha de zinc galvanizado de 0.70 mm.

Los canales existentes retirados y piezas de sujeción se llevarán al sitio adecuado para su desalojo.



Medición y forma de pago:

Se pagará por metro lineal de canal colocado. El pago de este rubro es la compensación total por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas necesarias para la ejecución de este rubro, incluido el retiro de canales existentes.

✓ **Vidrio laminado de 6mm con protección UV para claraboya, incluye accesorios de instalación**

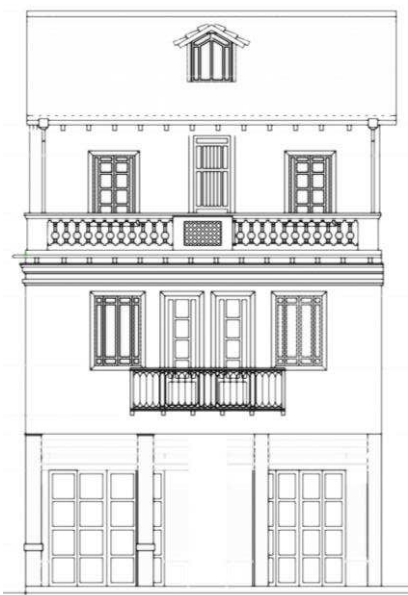
Descripción.

La cubierta se formará por paneles de vidrio de espesor de 6mm. Las juntas que deberán mantenerse entre paneles es de 3mm, estas juntas se sellará utilizando silicón estructural, de manera que absorba los movimientos por contracción o retracción de las planchas.

las planchas se apoyarán directamente sobre la estructura metálica mediante una cinta norton.

El vidrio siempre se lo mantendrá protegido de la intemperie y a la sombra, por lo que no se permitirá realizar cortes cuando el vidrio esté expuesto a temperaturas altas, ya que es susceptible de trisarse. Se verificará que las ondulaciones del vidrio sean paralelas al piso, para su corte y colocado.

Realizado los descuentos necesarios, para que el vidrio posea una holgura por dilatación, se efectuará el corte, y todos los cantos serán pulidos con lija no. 60. No se permitirá la colocación de vidrios con filos despostillados. El manejo de éstos será con guantes y ventosas y siempre en posición vertical.



Concluida la colocación, el vidrio será protegido y marcado con una x de cinta adhesiva.

El espesor del vidrio a utilizar será determinado por las dimensiones del vano a cubrir, debiendo tener especial cuidado en la medida de lo posible que las juntas coincidan con las correas de la estructura de la cubierta.

Medida y pago

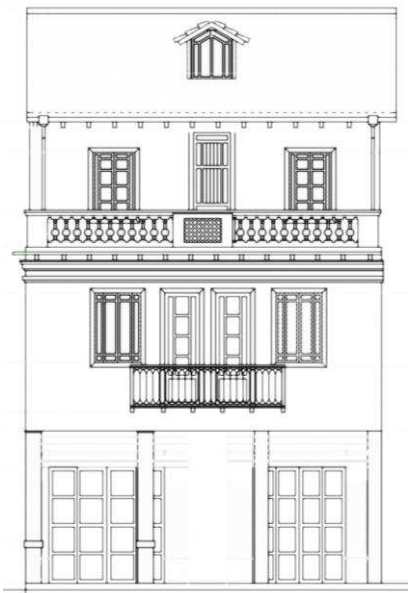
Se pagará por metro cuadrado de cubierta de vidrio colocado. El pago de este rubro es la compensación total por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas necesarias para la ejecución de este rubro.

✓ Equipo de seguridad personal

Descripción.

Garantizar la seguridad del personal se utilizará equipo como cascos, gafas de protección, correa de amarre, guantes, mascarillas desechables de acuerdo a la especificación del trabajo, y su uso será obligatorio. De igual manera que para visitas ocasionales, se ha tomado un promedio de 10 obreros, dos profesionales y dos visitantes.

Estas protecciones están concebidas también para proteger a las que transiten por los espacios exteriores e interiores del edificio en proceso de restauración, como también del bloque de obra nueva.



Medición y pago

Se medirá por unidad, y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Liberación de piso de ladrillo artesanal

Descripción.

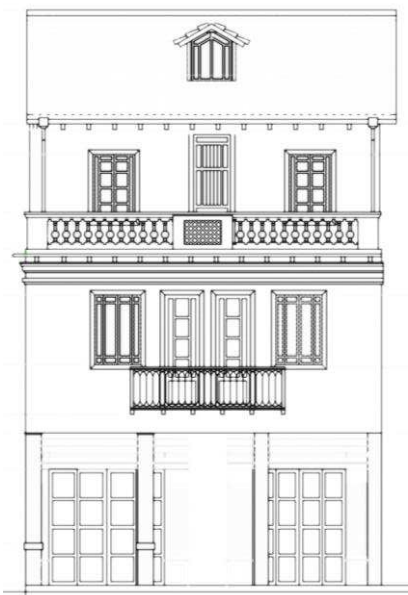
Este rubro corresponde a la liberación de los pisos de ladrillo ya sean éstos hexagonales o rectangulares, se procederá a retirar las piezas mediante palancas metálicas, barretas o pata de cabra. Llevando al lugar adecuado para el posterior desalojo.

Forma de medición y pago: m2

✓ Liberación piso Cerámico

Descripción.

Para la liberación de los pisos de cerámica, se procederá, según los planos de intervención lo indiquen, a retirar las piezas de cerámica mediante palancas metálicas, barretas o pata de cabra. Llevando al lugar adecuado para el posterior desalojo.



Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Demolición manual de losa de hormigón armado

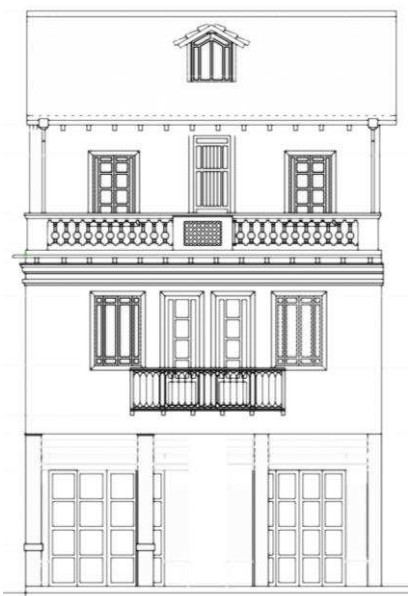
Descripción.

en los trabajos destinados a demoler o destruir losas con espesores menores o iguales a 7cm., que no se encuentren de acuerdo al proyecto o que interfieran en la correcta ejecución del mismo. se debe iniciar por donde ya existen zonas sin este material o haya algún deterioro o ruptura, se liberaran los pisos existentes.

Para el efecto se utilizarán herramientas manuales como cinces, combos, puntas, barretas o similares. Será responsabilidad del contratista reponer elementos derrocados por error o sin necesidad, como por ejemplo instalaciones sanitarias.

Medición y pago

Se medirá en metros cúbicos y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de replantillo de piedra

Descripción.

Este rubro consistirá en la demolición del replantillo existente dentro del área de construcción de conformidad con las instrucciones impartidas por el ingeniero fiscalizador y las necesidades del proyecto.

Medición y pago

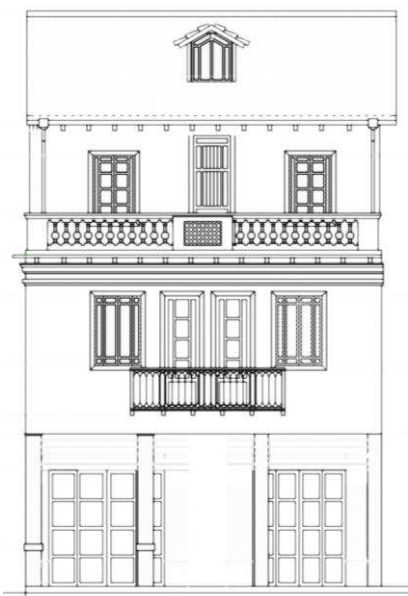
Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Retiro de vigas de madera deterioradas

Descripción.

Una vez desarmadas las cubiertas, se verificará el estado de las piezas de la estructura de madera que pueden ser conservadas o las que deben ser sustituidas.

Los elementos deteriorados deben ser contabilizados, anotando las dimensiones para su sustitución.



Medida y pago

La medida será en metros lineales y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Retiro de piso de madera

Descripción.

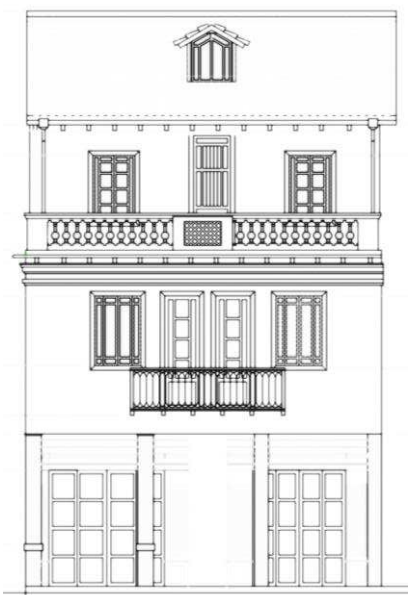
Este rubro corresponde a la liberación de las duelas de madera según lo especificado en el proyecto de intervención y los sitios donde determine el fiscalizador, se procederá a retirar las piezas mediante palancas metálicas, barretas o pata de cabra, llevándolos al lugar adecuado para el posterior desalojo.

Medida y forma de pago.

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Liberación muros de ladrillo

Descripción.



Se procederá al desmontaje de los ladrillos de los muros o elementos que se especifican únicamente en el área marcada en el plano de intervenciones. De igual manera las paredes de ladrillo marcadas en el plano respectivo.

Para iniciar el desarmado de muros mampostería de ladrillo, estos deben previamente estar apuntalados. Se tratará de sacar la mayor cantidad posible de material sin daños, este material se colocará bajo cubierta y el material inutilizable será llevado a otro lugar. Dentro de este rubro, se considerará únicamente los muros a liberarse que constan en los planos.

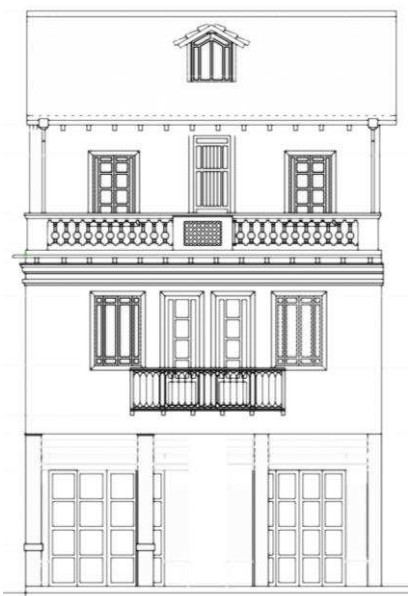
Medida y forma de pago

Se medirá en metro cuadrado y se planillará al precio unitario para el rubro especificado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados, así como toda la mano de obra, equipos, herramientas, materiales y actividades conexas.

✓ Liberación de tabique de madera

Descripción.

Se refiere a la liberación de los tabiques de madera que dividen varios ambientes de la edificación, para lo cual se procederá a retirar primero las planchas de plywood mediante palancas metálicas, barretas o pata de cabra. La estructura de tiras se retirará procurando no dañar los revestimientos laterales de los muros.



Medida y pago

La medida será en metros cuadrados y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

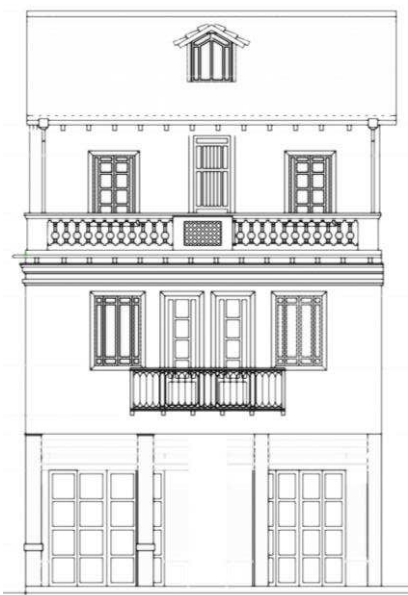
✓ Retiro de revoque de barro

Descripción.

Consiste en retirar los revoques sueltos o en mal estado de los muros de adobe o bahareque indicados en los planos de intervención o donde lo considere el fiscalizador. Para su eliminación se procederá primero a humedecer ligeramente la parte del muro a tratar a fin de evitar el polvo; luego con ayuda de espátulas o bailejos se retirará el revoque suelto, el cual deberá ser almacenado para su reutilización en la obra.

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados según sea el caso y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de enlucido

Descripción.

Consiste en retirar los enlucidos sueltos o en mal estado de los muros indicados en los planos de intervención o donde lo considere el fiscalizador. Primero se debe humedecer ligeramente la parte del muro a tratar a fin de evitar el polvo; con la ayuda de martillos y cinces se procederá a picar los enlucidos tratando de no dañar la estructura a la que se encuentran adheridos.

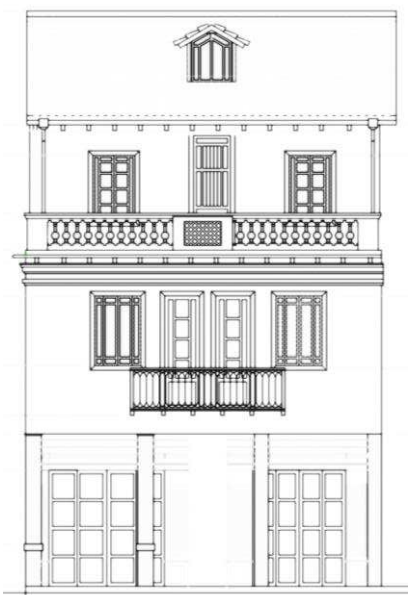
Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados según sea el caso y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Retiro de cerámica de paredes

Descripción.

Se refiere al retiro de los revestimientos de cerámica de los muros y tabiques que poseen este acabado y que no han sido liberados, para lo cual se considerará lo determinado en los planos de intervención. Se cuidará de no producir daños en los revoques de los muros a conservar. El rubro incluye el acarreo de los escombros hasta el lugar destinado para su almacenamiento in situ, para su posterior desalojo.



Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados según sea el caso y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Retiro de empañete

Descripción.

Se procederá al de retiro de empañete únicamente en las áreas marcadas en el plano de intervenciones. En muros en donde no se retire el revoque, pero el empañete se encuentre en mal estado se procederá al retiro del mismo. Para el retiro del empañete se humedecerá ligeramente la pared para evitar el polvo, y luego se retirará utilizando espátula o bablejo. El empañete retirado no se reutilizará en la obra. Cuando los daños en el muro superen el 60 % se eliminará la totalidad usando espátulas y procurando no afectar la capa de revoque del muro.

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados según sea el caso y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Retiro de puerta

Descripción.

Como paso inicial se hará el examen detallado de cada una de las puertas. Se determinaran cuáles son las que se van a retirar de acuerdo con los planos y en coordinación con el restaurador, dirección arquitectónica y fiscalización. Luego se retirará los vidrios, en caso de existir, con las precauciones necesarias. Finalmente se retirarán los pernos, las bisagras u otro tipo de sujeciones, se desmontara la puerta y se la llevara al lugar indicado para su posterior desalojo.

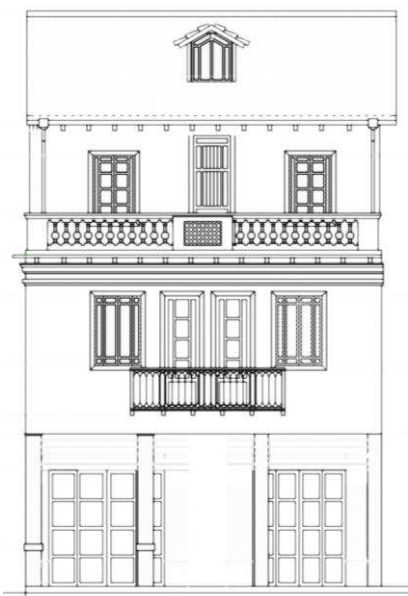
Forma de medición y pago

m2, que será medido inmediatamente antes del retiro.

✓ Liberación de forros de madera

Descripción.

Este rubro contempla el retiro de los elementos de madera que como recubrimiento, con fines arquitectónicos, han sido colocados en las caras de las columnas vistas en el patio principal de la edificación así como las que sostienen las mamparas. El retiro se lo deberá realizar con herramienta menor, pata de cabra. Las columnas a ser intervenidas serán las que estén de acuerdo a lo que se disponga en los planos en coordinación con el restaurador, dirección arquitectónica y fiscalización. Las piezas retiradas se llevaran al lugar indicado para su posterior desalojo.



Forma de medición y pago: m2

m2, que será medido inmediatamente antes del retiro.

✓ Retiro de protecciones metálicas

Descripción.

Se retirarán las protecciones metálicas de las puertas incluyendo las protecciones ubicadas en el pasillo de ingreso y en la caja de escaleras. Se deberán retirar las sujeciones como pernos y bisagras, cuidando de no afectar en el proceso a los elementos contiguos.

Medida y pago

La medida será por unidad y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Retiro de cielo raso de madera

Descripción.

Debido a su estado, la mala calidad y con el propósito de facilitar la realización de las instalaciones eléctricas, sanitarias, contraincendios y seguridad, se procederá al retiro de los cielos rasos de madera de todos



los ambientes de la edificación excepto los ambientes en buen estado. El retiro se realizará con la ayuda de palancas metálicas, barretas o pata de cabra, llevando la madera al lugar respectivo para su posterior desalojo.

Dentro de este rubro se considera el retiro de las tablas y tapajuntas que revisten las vigas de madera o vanos. Incluye elementos de sujeción.

Antes de colocar el nuevo cielo raso de madera, se deberán curar las vigas de entrepiso.

Medida y pago

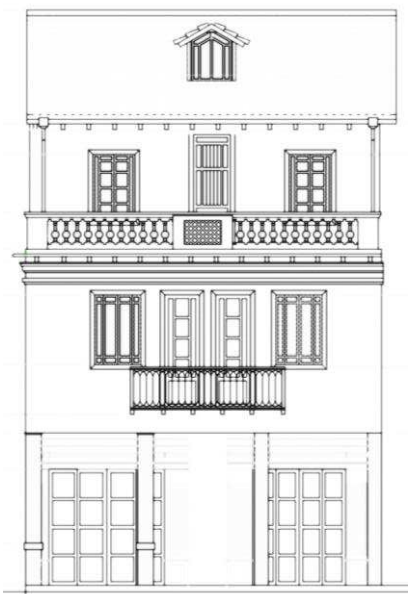
La medida será por el número de metros cuadrados y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Retiro de enlucidos con mortero de cemento

Descripción.

Se refiere al retiro de enlucidos de cemento-arena de algunas paredes interiores (determinadas en los planos), por readecuación de los espacios. Como se van a conservar las paredes, es necesario que los trabajos que se hagan sobre estas se realicen con mucho cuidado de modo de no afectar la resistencia de la pared.

Como parte de los trabajos de adecuación deberá retirarse todo el enlucido de las paredes para volver a enlucirlas y darles el acabado indicado en los planos arquitectónicos.



Este picado de enlucidos deberá ser manual, deberá retirarse todo el enlucido, la superficie debe quedar áspera para asegurar una buena adherencia del nuevo enlucido.

Se considerará que la capa de enlucido tiene un espesor aproximado de 2.5cm, para alturas mayores a 1.6m deberá considerarse el uso de andamios.

Forma de medición y pago: m2

✓ Exploración en pisos de madera

Descripción.

En el proceso de liberación de los cielos rasos se explorarán los envigados para determinar puntualmente las vigas que deberán ser sustituidas o reforzadas según criterio del contratista, determinado conjuntamente con la fiscalización.

Previo al retiro de piezas de estructura se efectuará una verificación ordenada y programada del estado de las piezas con la ayuda de un taladro, considerando utilizar un sacabocado que facilite efectuar este trabajo en una profundidad de 1/6 del ancho. Si la longitud de las piezas supera los cuatro metros, se realizarán dos prospecciones, ubicadas estratégicamente.

Cuando como resultado de las prospecciones y observaciones se determine que la sección hábil de la madera antigua es igual o mayor que la de una pieza nueva, requerida para cumplir las mismas funciones, se

conservará la pieza original, para lo que se realizará una limpieza, se procederá a la aplicación de un fungicida y un hidrofugante.

Medida y pago

La medida será por el número de metros cuadrados y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ **Arreglo menor en puertas principales a reutilizarse, incluye colocación**

Unidad: hoja (u)

✓ **Arreglo menor en puertas secundarias a reutilizarse, incluye colocación**

Unidad: hoja (u)

✓ **Arreglo menores en ventanas de madera y montaje**

Unidad: hoja (u)



✓ **Arreglo menor marco de madera a reutilizarse incluye colocación**

Unidad: (m)

Descripción.

Incluye limpieza superficial, retiro de pintura, lijado, tratamiento de preservación antipolillas (merulex), acabado y pequeños trabajos, consolidación, injerto o de sustitución de partes deterioradas que se deben realizar para conservar los elementos existentes que se mantienen.

Estos trabajos se los realizarán in situ, sin desmontar los elementos.

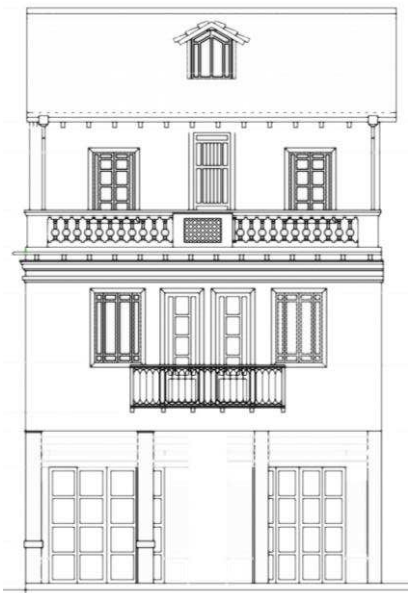
El retiro de la pintura será mediante el uso de un removedor o decapante de calidad, el cual se neutralizará con aguarrás; para preservación de la madera las piezas serán sometidas a un tratamiento de preservación con merulex. Su aplicación se la realizará según las especificaciones del fabricante. Para el uso de los químicos el contratista deberá proveer a los obreros de mascarillas de protección, así como la manipulación de la madera deberá efectuarse con guantes.

El acabado final se dará con pintura esmalte, en color blanco y celeste, respetando el estudio de cromática realizado en la edificación.

Medida y pago

La medida dependerá de las características de los elementos tratados y están especificadas debajo del nombre cada rubro. El precio del trabajo será el establecido en el contrato.





✓ Arreglos menores de balaustres y columnas de pasamanos

Descripción.

Se refiere a limpieza superficial, retiro de pintura, lijado, tratamiento preservante y a pequeños trabajos, de injerto o de sustitución de elementos deteriorados que se deben realizar para conservar los balaustres, mangones y pilarotes de los pasamanos. Se verificara y se aprobara por parte de la fiscalización.

Medición y pago

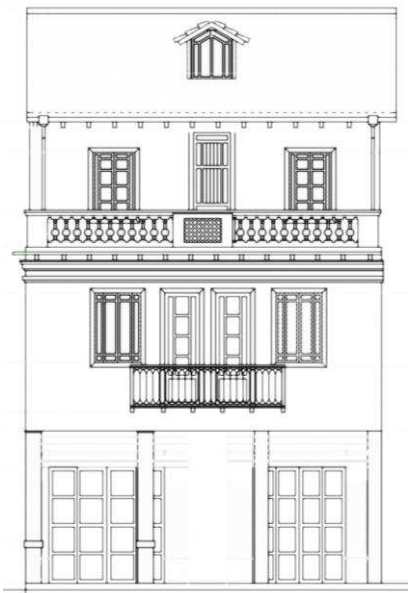
Se medirá en unidad y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Consolidación de cielo raso de madera

Descripción.

Se refiere a la reparación, injerto o sustitución de las partes del cielo raso de los ambientes 2(ac57) y 2(cd57) que se encuentran mal estado para lograr su adecuada conservación in situ.

Si se requiere sustituir algún elemento o parte de este se seguirá el diseño de original con alguna diferenciación en la pieza tapajuntas, la madera a utilizarse será canelo con el debido tratamiento previo.



Rubro incluye también retiro de pintura, lijado y tratamiento de preservación anti polillas y acabado con pintura esmalte, en color blanco y celeste, respetando el estudio de cromática realizado como parte del proyecto.

Retiro de la pintura se realizará mediante el uso de un removedor o decapante de calidad, el cual se neutralizará con aguarrás; para preservación de la madera las piezas serán sometidas a un tratamiento de preservación con merulex. Su aplicación se la realizará según las especificaciones del fabricante. Para el uso de los químicos el contratista deberá proveer a los obreros de mascarillas de protección, así como la manipulación de la madera deberá efectuarse con guantes.

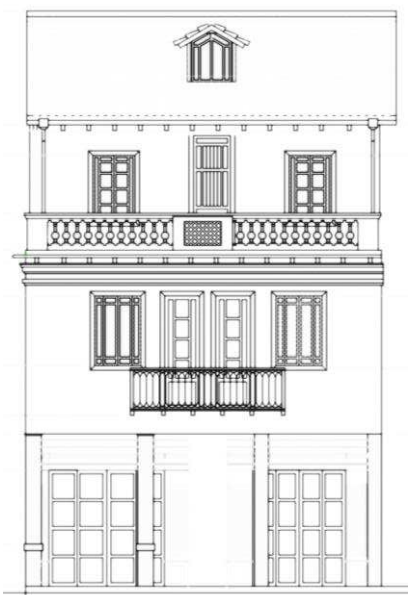
Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados aprobados y recibidos con satisfacción por fiscalización, el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Consolidación de canchillos de madera

Descripción.

En toda la carpintería de madera, como columnas, vigas, monterillas, forros, mangón de pasamanos, aleros, canchillos, etc. se efectuarán acciones de limpieza y desinfección. Todos los elementos quedarán listos para recibir la protección final.



En todos los elementos de madera existentes que se mantienen según los planos de intervención se realizarán exámenes detallados para obtener datos de sus elementos o partes que se conservan o se sustituyen, según cada caso. Luego se continuará con su limpieza y arreglo de las zonas afectadas.

Las partes sustituidas serán con maderas similares a las existentes, en caso de no conseguir se utilizará Laurel del Oriente. Se empalmarán y se pegarán con cola blanca.

Cuando se sustituyan los sectores de la estructura afectados se aplicará el criterio de la diferenciación formal de lo nuevo y lo viejo.

Los elementos de madera serán protegidos con antipolillantes, considerando para esto las recomendaciones dadas por el fabricante para su aplicación, para después de esto recibir el acabado determinado para cada elemento.

Medida y pago

La medida será por unidad de canecillos aprobados y recibidos con satisfacción por fiscalización, el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Excavación manual material sin clasificar 0-2 m

Descripción.

Este trabajo consiste en el movimiento de tierras utilizando herramientas manuales como pico, palas, puntas, combos, etc., y que están supeditadas exclusivamente al esfuerzo humano, en estratos de baja consolidación de clasificación como suelo común, arcillas, limos, arenas, pudiendo existir presencia de molones de roca sueltos que no requieren de actividades complementarias para su remoción.

Medida y pago

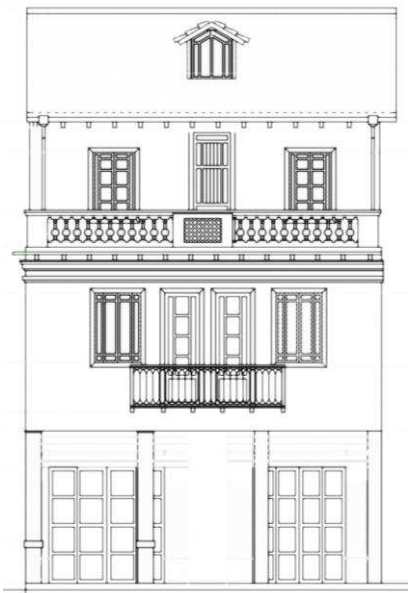
Para fines de planillaje del rubro se medirá "en banco". Se pagará por metro cúbico de excavación realizada, incluido los apuntalamientos realizados para el efecto, comprendiendo la compensación por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas necesarias para la ejecución de este rubro. El precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Cargado de material manualmente

Descripción.

Se entenderá por cargado la actividad de colocar el material producto de las excavaciones y limpieza en las volquetas previo al desalojo de estos materiales.





Para el cargado se utilizará únicamente el esfuerzo humano utilizando cualquier herramienta manual, para su posterior transporte hasta el lugar de desalojo.

Las mediciones para la determinación de volúmenes de cargado se harán a esponjamiento que lo establecerá el fiscalizador de acuerdo al tipo de suelo cargado. La contratante reconocerá como máximo el 30% de esponjamiento.

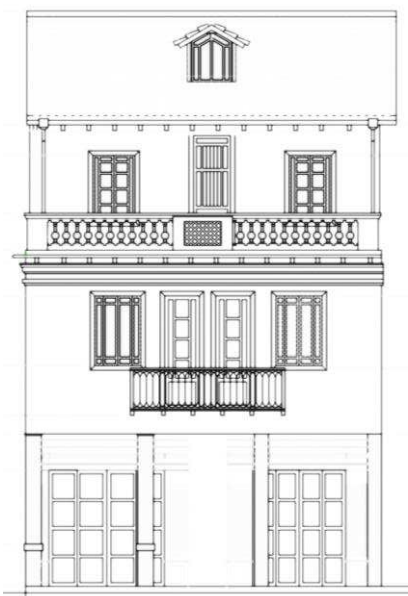
Medida y pago m³

Las cantidades establecidas en la forma indicada en el párrafo anterior, se pagarán al precio contractual correspondiente. Este precio y pago constituirá la compensación total por el cargado del material, así como por toda la mano de obra, equipo, herramientas, y operaciones conexas, necesarias para la ejecución de estos trabajos.

✓ **Transporte de materiales hasta 6 km, incluye pago en escombrera**

Descripción.

En este se incluye el transporte de los materiales producto de las excavaciones y limpieza, hasta el lugar que indique la fiscalización. El recorrido máximo es de 6 km. pasado los cuales se pagará sobre acarreo con el valor determinado en el desglose de precios unitarios.



Medida y pago

Las mediciones para la determinación de volúmenes de transporte se harán a partir de los volúmenes de excavación, hasta los niveles establecidos en los diseños adicionando a éstos un porcentaje de esponjamiento que lo establecerá el fiscalizador de acuerdo al tipo de suelo cargado. El gas municipal de cuenca reconocerá como máximo el 30% de esponjamiento.

Las cantidades establecidas en la forma indicada en el párrafo anterior, se pagarán al precio contractual de transporte de material hasta 6 km, su unidad de medida será el m³. Este precio y pago constituirá la compensación total por el transporte del material, colocación, esparcido, conformación o su desecho, así como por toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas, necesarias para la ejecución de estos trabajos.

Está incluido en este rubro el costo por depositar el material de desalojo en las escombreras autorizadas por la Emac (valor que cobra esta empresa municipal por el tendido del material que no realiza el contratista), en donde se recibirá un comprobante que servirá para cuantificar el volumen de material desalojado.

- 
- ✓ **Sobreacarreo de materiales para desalojo, lugar determinado por el Fiscalizador, Distancia > 6 Km**

Descripción.

En este se incluye el transporte de los materiales producto de las excavaciones y limpieza, a distancias mayores a 6 km.

Medida y pago

M3/km.

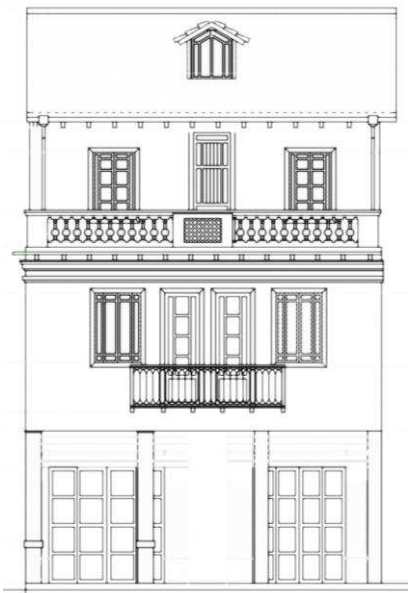
- ✓ **Pintura de caucho con fondo de tipo albalux o similar para interiores, 2 manos**

Descripción.

Se utilizará pintura tipo glidden profesional o similar. Los materiales a emplearse se someterán a la aprobación de la dirección arquitectónica y la fiscalización. Las superficies a pintarse se limpiarán, dejándolas libres de material extraño como son: el polvo, la grasa, etc.

Previo proceder a pintar las superficies se dará una primera capa de fondo tipo albalux o similar y luego, para el acabado final se aplicará las dos manos de pintura comercial de la mejor calidad a fin de lograr un mejor sellamiento de la pared y más durabilidad.





Se exigirá una terminación fina en todos los detalles de pintura, como también los retoques que fueren necesarios practicar.

Es obligación comunicar la ejecución de cada mano de pintura, para el control respectivo.

El contratista queda con la obligación de presentar en obra, la pintura a emplearse en sus envases originales y entregarlos a fiscalización, a medida que se realicen los trabajos.

Para iniciar el trabajo se prepararán las muestras de los tonos y consistencia de la pintura.

En caso de ser necesario se protegerán las superficies que puedan ser afectadas por los trabajos que se realicen.

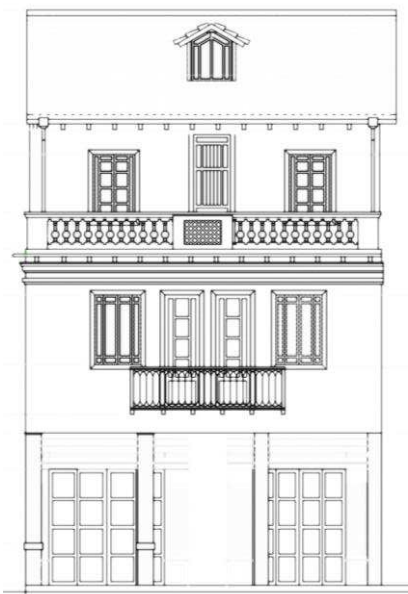
Para definir los colores se considerará calas cromáticas en obra para establecer el color original con la aprobación de fiscalización.

* Aplicación.

Los métodos de aplicación de la pintura son opcionales, pudiendo emplearse brocha, rodillo o pistola rociadora, siempre que el material usado sea adecuado para la aplicación del método seleccionado y de acuerdo a las especificaciones técnicas de la fábrica.

Cada mano se aplicará uniformemente, permitiendo su secado por 24 horas como mínimo, antes de aplicar la segunda, para obtener un acabado uniforme, libre de imperfecciones tales como corridas, o coagulaciones.

Los bordes próximos a otros materiales adyacentes deberán ser perfectamente definidos y sin superposición.



Medida y pago

La medida será por número de metros cuadrados de pintura, incluyendo el fondeado, a satisfacción de la fiscalización y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Pintura de esmalte

Descripción.

La carpintería de madera, es decir, aleros, cielo raso, pasamanos, forros de columnas, etc. una vez dados el tratamiento de limpieza, retiro de pintura, tratamiento anti polillas, serán pintados con pintura tipo esmalte.

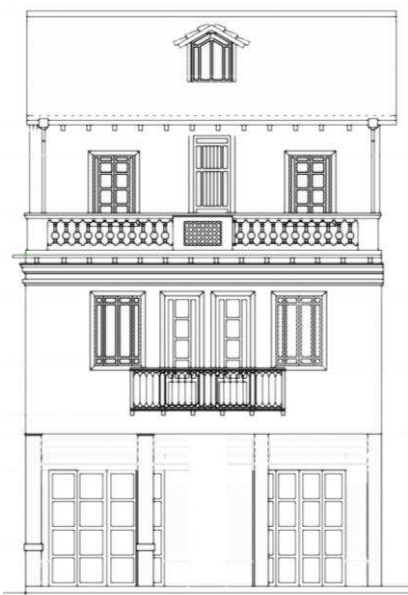
Los colores son:

Mangón y base de pasamanos: celeste

Monterillas: blanco/celeste

De existir otros elementos de carpintería su acabado final deberá estar de acorde a la intervención y respetar el estudio de cromática realizado en este estudio.

Medida y pago



La medida será por número de metros cuadrados de pintura en obra, a satisfacción de la fiscalización y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Mesón de granito para baños

Descripción.

En el mesón de baño de planta baja, planta alta se instalará sobre el mueble me amínico un mesón de granito de color a definir por la dirección arquitectónica en el momento de su construcción. El terminado debe ser pulido y no debe presentar desperfectos o desniveles en su superficie. Los filos serán redondeados para evitar lastimaduras a los usuarios o al propio material.

Incluye también la instalación de un salpicadero de 60cm. en el mesón de cocina en los dos lados y en el baño un salpicadero de 12cm.

Medida y pago

La medida será por número de metros lineales de mueble, a satisfacción de la fiscalización y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Replanto de piedra, e= 15 cm.

Descripción.



En el área de rampa de ingreso y demás zonas establecidas en el proyecto de intervención, sobre el nivel de tierra debidamente compactado, libre de piedras y materiales extraños, rasanteado y de acuerdo con los detalles constructivos correspondientes, se colocará un relleno de piedra de 15cms de espesor emporado con grava dejándola lista para la fundición de la losa.

Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de replantillo y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Replantillo de material de mejoramiento 20 cm espesor

Descripción.

En el área de rampa de ingreso, baño en planta baja y demás zonas establecidas en el proyecto de intervención, previo a la colocación del replantillo de piedra y la fundición de la losa, de acuerdo con los detalles de los planos respectivos, se colocará un relleno de material de mejoramiento, en capa de 20cms de espesor, humedecido y luego compactado.

Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de contrapiso y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ **Losa de hormigón simple $e = 7 \text{ cm}$, $f_c = 210 \text{ kg/cm}^2$**

Descripción.

En las áreas establecidas en el proyecto de intervención, se colocará una losa de hormigón simple de 7 cm de espesor fundida en el sitio.

El hormigón simple a utilizarse tendrá una dosificación para lograr una resistencia mínima de 210 kg/cm² a los 28 días.

Para la elaboración del hormigón se seguirán las especificaciones y normas así.

Se colocará el acero de refuerzo con malla electrosoldada r-84 para a continuación fundir la chapa de hormigón, para sobre esta colocar el revestimiento de pisos. El terminado de la superficie de la losa será paleteado. Para el curado se utilizará un aditivo. Las losas se fundirán en paños completos.

Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de losa y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.



- ✓ **Piso de madera con duela de eucalipto de 14 cm, incluye entirado cada 40cm y tablero tríplex para refuerzo**

Descripción.

En los ambientes en donde el proyecto de intervención propone el cambio de piso (ambientes 2(ab14), 3(ad67) y 4(ad47)), se colocarán las duelas de eucalipto machimbradas de 12 cm asentadas sobre tiras de eucalipto de 4x5 cm. las duelas irán ligadas a las tiras mediante cola blanca a todo lo largo de cada una. la sujeción de las duelas se realizará mediante clavos de cabeza de 2" hincadas en la vena del machimbre con una inclinación que permita el continuar con la colocación de las siguientes duelas.

El acabado de la superficie se realizará mediante el pulido a máquina y con lijas apropiadas de grano medio para el destronque, luego de lo cual con el polvo de la madera lijada mezclado con cola blanca se procederá a emporar determinadas fallas existentes.

En el caso de existir fallas cilíndricas en la madera (ojos), previamente se realizará una perforación mediante broca de la dimensión adecuada para luego colocarse con cola blanca un tarugo de la misma especie vegetal de la tabla.

Se dejará transcurrir cuando menos 24 horas para proceder a dar la segunda mano de lijado mediante el uso de lija fina. como acabado final se lo impregnará con diésel, dejándole secar por lo menos tres días, a



continuación se aplicarán dos manos de cera líquida a intervalos de un día, mientras que en la parte inferior se aplicara un tratamiento antipolillas, de acuerdo al rubro específico para el efecto.

Medida y pago

La unidad y medida de pago será en metros cuadrados.

✓ **Piso de ladrillo industrial, piezas de 20x10x2.5cm, incluye emporado con mortero 1:3**

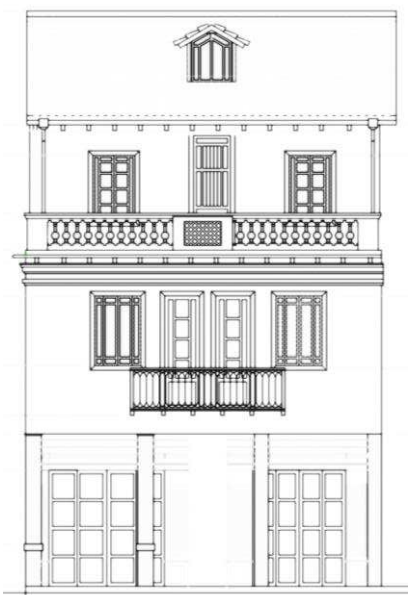
Descripción.

En los lugares establecidos en los planos del proyecto de intervención y sobre la losa de hormigón simple se colocará una capa de mortero de cemento arena 1:3, de 2cm de espesor, sobre esta se colocarán el ladrillo tipo industrial vidriado, similares a los existentes, de 20x20x4 cm de espesor, las juntas también deberán ser de iguales características que las existentes.

Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de piso y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.





✓ Piso de porcelanato antideslizante

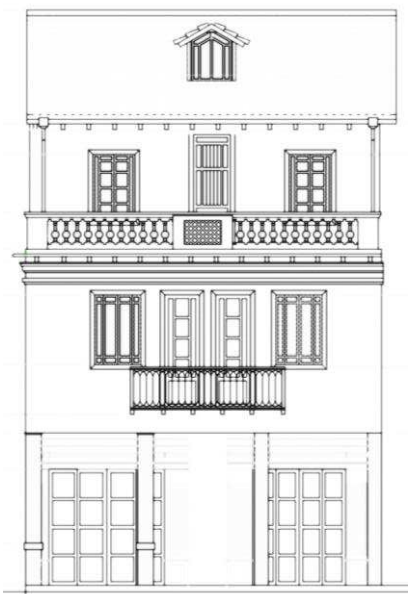
Descripción.

Se refiere a la colocación de piso de porcelanato en las zonas establecidas en el proyecto de intervención, esto es, baterías sanitarias y áreas de servicio.

Se comenzará revisando que la losa de hormigón se encuentre perfectamente nivelada y enlucida. antes de colocar las piezas se lavará la superficie del contrapiso, de manera que quede libre de impurezas, grasas y demás materiales contaminantes, se debe saturar completamente el piso antes de colocar un pegante, se verificarán los niveles y pendientes respectivas y se colocarán maestras a distancias no mayores de 2,00 m.

Las piezas de porcelanato serán de fabricación nacional de medidas 40x40cm, el color se definirá en obra, preferentemente color beige; se instalarán con mortero adhesivo especialmente formulado para pegar porcelanato, siguiendo las instrucciones del fabricante, las juntas entre piezas serán no mayores a 2mm.

Las piezas enteras se ubicarán siempre al pie de los ingresos o de las puertas, de manera que los retazos o piezas recortadas queden hacia el fondo.



Además el contratista tomará las precauciones necesarias para que los pisos colocados no sufran daños o deterioros como ruptura de piezas, desportilladuras, trizaduras, manchas de pinturas, lacas, etc. que pueden ser ocasionados en la obra. El contratista está obligado a reparar o a reponer las piezas si el fiscalizador así lo considera.

Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de piso y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Piso de mármol pulido

Descripción.

Una vez que se ha construido la estructura del piso de acuerdo al diseño estructural, se procede a asentar las piezas de mármol travertino de 8x8x5cm recuperados es decir separadas de las inservibles y perfectamente limpias sobre una capa de mortero de cemento en relación 1:3 de acuerdo a lo especificado en este documento. antes de colocar las piezas de mármol, se lavará la superficie del contrapiso, de manera que quede libre de impurezas, grasas y demás materiales contaminantes, se debe saturar completamente el piso antes de colocar el mortero, se verificarán los niveles y pendientes respectivas y se colocarán maestras a distancias no mayores de 2,00 m.



Para la ejecución de este trabajo, se colocarán las hiladas maestras en dos direcciones ortogonales, perfectamente niveladas y alineadas, luego las hiladas siguientes de manera que exista simetría. De ser necesario realizar cortes en la baldosa, ésta se realizará con las herramientas apropiadas para el efecto.

Cualquier residuo de mezcla, se limpiará con paños secos y limpios. Para su colocación se utilizará un mortero de cemento arena en una proporción de 1:3 más un ligante como el bentocryl o similar, la superficie debe estar completamente saturada, la arena debe ser de buena calidad, no salitrosa, fina, lavada y libre de residuos.

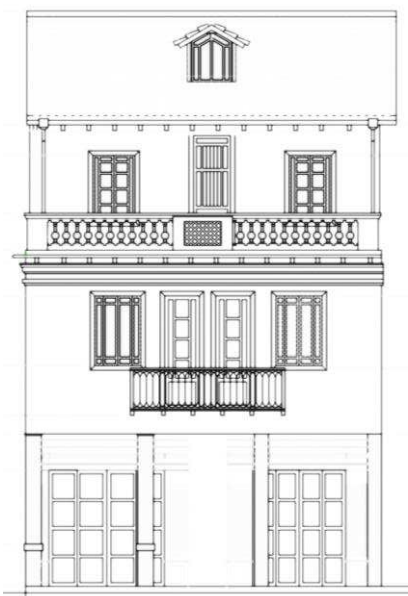
Todos los pisos deben quedar completamente emporados con el mismo mortero.

el contratista debe tomar todas las previsiones necesarias para que los pisos colocados no sufran daños o deterioros como ruptura de piezas, desportilladuras, trizaduras, manchas de pinturas, lacas, etc. que pueden ser ocasionados por el trajín de obreros u otro tipo de agentes, y que el contratista está obligado a reparar o a reponer si el fiscalizador así lo considera.

El fiscalizador podrá, cuando considere necesario, solicitar al contratista las facturas de compra de estos materiales, con el fin de verificar que los materiales que se están empleando, estén apegados a lo descrito en estas especificaciones.

Forma de medición y pago:

Se medirá por metro cuadrado de colocación de mármol travertino de 8x8x5cm, se pagará al precio unitario establecido.

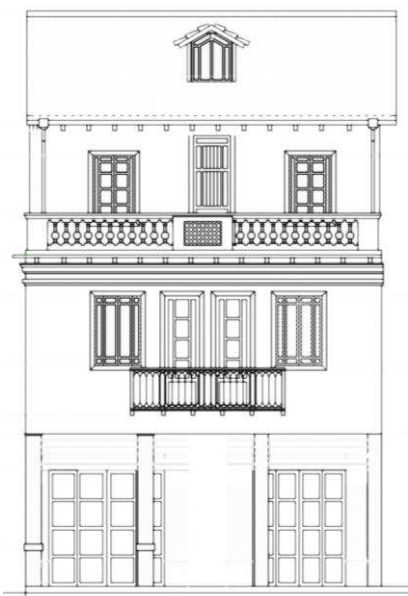


✓ **Cielo raso gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro y colocación**

Descripción.

Son las actividades referidas a la colocación de cielo raso de gypsum según los requerimientos del proyecto de intervención. Para la colocación del cielo raso primero se procederá con el replanteo de la estructura de soporte de los paneles en obra ubicando en los muros los niveles a los que debe ir colocada. Se conformará una malla con los perfiles omega que no superara la distancia entre sí de 1.2 x1.2 metros. Estos irán sujetos al envigado mediante sujeciones metálicas o mediante alambres entorchados.

Esta estructura debe estar separada de los muros un centímetro como máximo, una vez que se compruebe el nivel y la firmeza de esta, se procederá con la colocación de los paneles de gypsum que se cortaran según sea necesario para ajustarse a las dimensiones del sitio donde van a emplazarse; las juntas transversales entre paneles no deberán ser continuas procurando colocar los paneles como el trabado de que se utiliza en mampostería. Los tableros se aseguraran a los perfiles mediante el uso de tornillos que deberán ser colocados coincidiendo con los ejes de los perfiles separados cada quince centímetros. En las esquinas y las



juntas se colocaran a un centímetro del borde. Durante su colocación en caso de ser necesario se les realizara los orificios para el emplazamiento de las luminarias.

Ya colocados, en las juntas entre paneles se colocaran revestimientos plásticos que se sellaran con yeso, al final se lijara el cielo raso para dejar el acabado liso. Su suministro ubicación y colocación deberán ser revisados y aprobados por fiscalización.

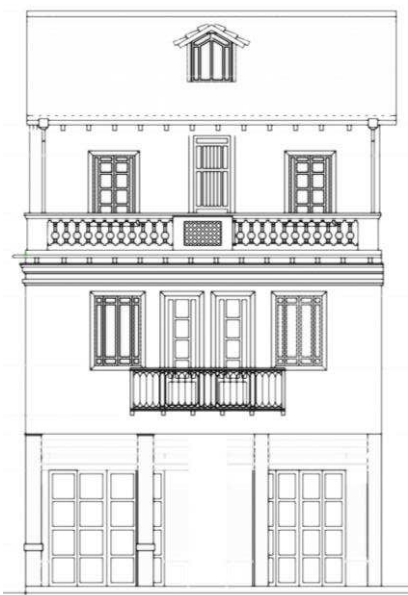
Medición y pago

Se medirá en metros cuadrado y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Revoque de barro

Descripción.

Son las actividades referidas a la colocación de un revoque de barro de $e = 4\text{cm.}$ para la colocación del revoque se humedecerán las paredes y después se procederá a recubrir en capas de 2 cm. de modo que se obtenga una apariencia uniforme de aproximadamente 4cm (cargado y alisado). Se colocarán “maestras” que sirvan de referencia para mantener el espesor correcto del revoque. Este revoque se utilizará para arreglos de fallos existentes en los muros de adobe o para cargar en muros restituidos.



Para evitar trizadura, en la unión del revoque antiguo con nuevo, a la mezcla de barro se lo agregará 5 % de acetato de polivinilo (plasticola) para mejorar la plasticidad y unión. Los revoques de barro se colocarán sólo sobre los muros de tierra, como son los muros de adobe o bahareque.

El revoque de barro se preparará necesariamente con tierra de adobe, material que tiene que ser desmenuzado y luego embebido en agua cuando menos durante 4 días. Posteriormente se bate para conseguir una masa plástica a la que se le añadirá 25-30% de paja de cerro, para conseguir una masa uniforme

Medición y pago

Se medirá en metros cuadrados y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Empañetado para paredes

Descripción.

Son las actividades referidas a la ejecución de empañetado, sobre el revoque que posee una superficie rugosa se coloca una capa fina de tierra amarilla y estiércol de caballo en proporciones 1:1. Se preparará el empañete con tierra amarilla pulverizado muy finamente y se mezclará con guano de caballo, previamente ha sido desmenuzado, de manera que se aprecie la fibra, éste se batirá con agua, y se dejará descansar por lo menos siete días. Los empañetados se harán sólo sobre los revoques de barro y tienen un espesor aproximado de

3mm., pero en el proyecto al haber sido utilizado sobre ladrillo este espesor es mayor debiendo en obra respetarse los espesores de empañete de cada pared, ver detalle en planos arquitectónicos. Se verificara y se aprobara por parte de la fiscalización la ubicación.

Medición y pago

Se medirá en metro cuadrado y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Enlucido de cal

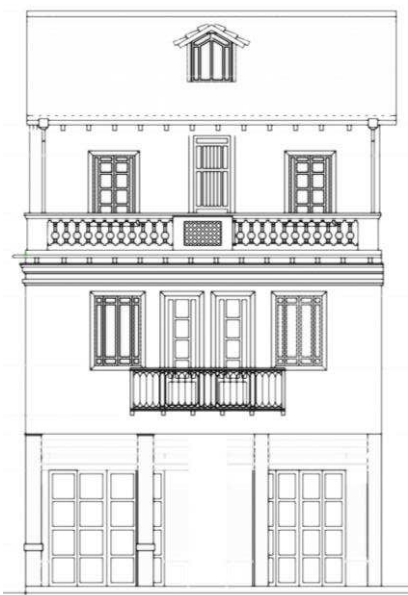
Descripción.

Se enlucirán en su totalidad las paredes de ladrillo tanto de los pozos de revisión como de los lagrimeros. En los balaustres ubicados en la terraza se enlucirá sólo donde se requiera, para ello se retirará todo el enlucido que esté suelto y el mal estado con la ayuda de un cincel.

Prevía la colocación del revestimiento la superficie de la pared de ladrillo a recibir el revestimiento, deberá ser humedecida y se colocarán, maestras para mantener un espesor uniforme.

Los filos deberán ejecutarse en forma precisa y quedar rigurosamente rectos.





El tiempo de mezclado, una vez que el agua haya sido agregada, no debe ser menor a 4 minutos, si el mortero comienza a endurecerse, podrá mezclarse hasta que vuelva a tomar la consistencia deseada, agregando agua si es necesario. Su uso será por un espacio máximo de tiempo de 2,5 horas, a partir de la mezcla inicial, pero en todo caso no podrá permanecer más de una hora sin ser remezclado.

El espesor del enlucido será aproximadamente de 2 cm. con una dosificación volumétrica cemento - arena fina 1:3. Su ejecución se la realizará de acuerdo a las mejores prácticas constructivas.

El mortero que se haya desprendido, durante su aplicación, no será reutilizado.

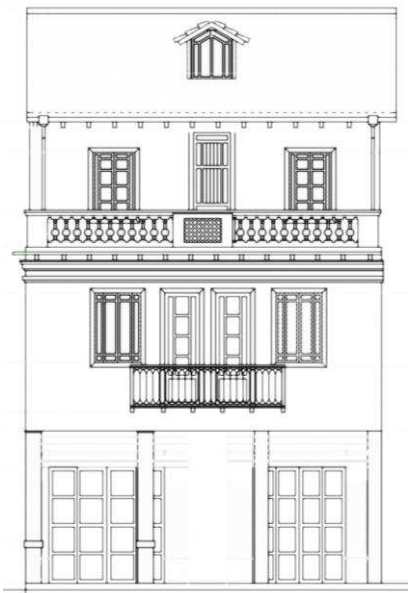
Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de revoque arena cemento y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ **Pared de 9cm con gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro e instalación**

Descripción.

Se refiere al suministro y colocación de tabiques de gypsum que revestirán los padres originales de bahareque en los ambientes que se indican en los planos arquitectónicos de intervención. La altura será de piso a cielo raso en todos los ambientes excepto en los ambientes 1(ab34) y 2(ac57) en los que la altura será de 2,40m



El revestimiento de gypsum se realizará con una sola cara de panel y se estructurará siguiendo los detalles presentados en el proyecto. Será de un espesor de 5cm y deberán ser de tipo rh 'filo verde' (resistentes a la humedad) de 12,5mm en los baños y tipo estándar de 10mm en los demás ambientes; las medidas de la plancha serán de 120x240mm, y deben estar correctamente colocados de acuerdo a la especificación del fabricante y estructurados a las paredes mediante la colocación de estacas distribuidas cada 60cms tanto en horizontal como en vertical. En los espacios destinados a sshh los tabiques de gypsum serán revestidos con porcelanato al interior, y empastados y pintados al exterior.

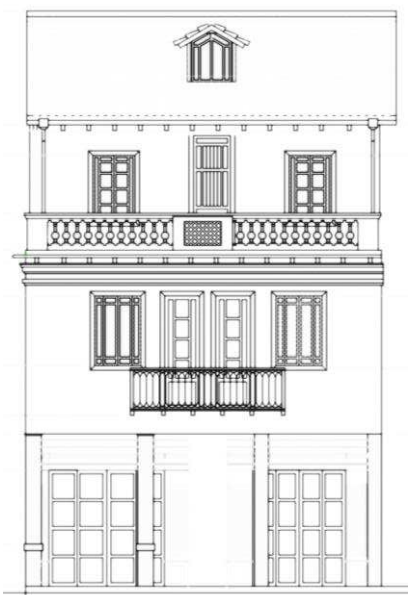
Medida y pago

La medida será por la cantidad de metros cuadrados de tabique y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Suministro y colocación de porcelanato rectificado 60x60 cm

Descripción.

Son las actividades referidas a la colocación de revestimiento de porcelanato 50 x 32 cm en pared según los planos de intervención. Antes de colocar los elementos cerámicos se verificará que el enlucido se encuentre perfectamente nivelado. La superficie del cerámico que quedará vista, si no estuviese vidriada, antes de su colocación, deberá ser impregnada con diésel para evitar las manchas del mortero y de las eflorescencias salinas. Las piezas enteras se ubicarán siempre al pie de los ingresos o de las puertas, de manera que los retazos o piezas recortadas queden hacia el fondo.



Previamente se revocará la pared con mortero tipo 3:1, de 2cm de espesor, posteriormente los cerámicos se colocarán con una lechada de cemento puro. Las hiladas, están perfectamente horizontales y los paramentos aplomados entre sí, para obtener una cuadrícula ortogonal exacta.

Se tendrá la precaución de que el cerámico quede libre y limpio de mortero. se verificara y se aprobara por parte de la fiscalización le suministro, ubicación y colocación de estos elementos.

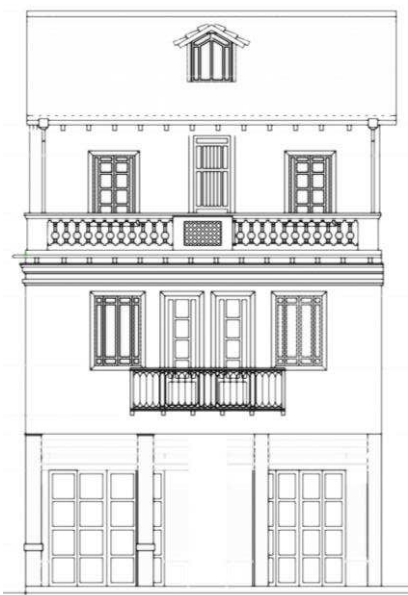
Medición y pago

Se medirá en metro cuadrado y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Resane de molduras y cornisas

Descripción.

La intervención en las molduras de fachada incluye limpieza superficial, retiro de pintura de los elementos (se la realizará con herramientas manuales teniendo cuidado de no dañar la madera), lijado, tratamiento de preservación antipolillas (merulex), acabado y pequeños trabajos de consolidación, injerto, sustitución de partes deterioradas, restitución de partes faltantes y corrección de imperfecciones o daños con masilla de polvo de cola blanca; trabajos que se deben realizar para conservar los elementos existentes que se



mantienen. Estos trabajos de ser posible se los realizarán in situ, sin desmontar los elementos, sin embargo en caso de existir piezas en muy mal estado, será necesario su reposición.

El retiro de la pintura será mediante el uso de un removedor o decapante de calidad, el cual se neutralizará con aguarrás; para preservación de la madera las piezas serán sometidas a un tratamiento de preservación con merulex. Su aplicación se la realizará según las especificaciones del fabricante. Para el uso de los químicos el contratista deberá proveer a los obreros de mascarillas de protección, así como la manipulación de la madera deberá efectuarse con guantes. El acabado final se dará con pintura esmalte, en color blanco.

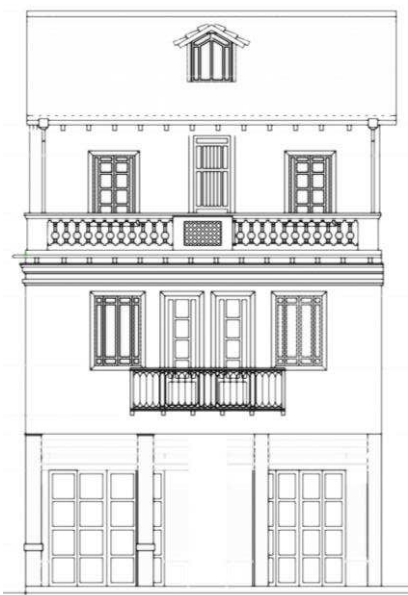
Medida y pago

La medida será por el número de metros lineales existentes de molduras en fachada, el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Limpieza superficial manual de balaustres cerámicos

Descripción.

Se refiere a la limpieza superficial, retiro de pintura, lijado y a pequeños trabajos de injerto o de sustitución de piezas deterioradas que se deben realizar para conservar los balaustres ubicados en la terraza. El acabado final será pintura de color similar al que presenta en la actualidad y posteriormente será cubierto con un barniz o laca.



Medida y pago

La medida será por unidad de balaustres y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Puerta de madera de laurel lacada, incluye marco y tapa marco

Descripción.

Son las actividades referidas al suministro e instalación de puertas nuevas de madera de laurel lacada, incluyendo los marcos y tapa marcos. El suministro y colocación se verificara y aprobará por la fiscalización.

Puertas secundarias

Se entenderá por este rubro a la elaboración y colocación de las puertas nuevas, según los diseños establecidos en la propuesta de intervención.

Estos elementos se ajustarán a las dimensiones de los vanos existentes en la obra.

Medida y pago

La medida será por metro cuadrado de puerta colocada en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Puertas de baño

Descripción.

Se trata de puertas melaminas color madera natural de 210x70cm, incluye jamba del mismo material.

Medida y pago

La medida será por hoja de puerta colocada en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Puertas alistonadas para ductos 65 cm

Descripción.

Se trata de puertas melaminicas color madera natural de 120x50cm, incluye jamba del mismo material. Se colocará dejando una altura de 90cms. la madera a utilizarse será canelo.

Medida y pago

La medida será por unidad de puerta colocada en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.



✓ Ventanas de madera

Descripción.

Son las actividades referidas al suministro e instalación de ventanas de madera nuevas de madera de laurel lacada, incluyendo los marcos y tapa marcos. El suministro y colocación se verificará y aprobará por la fiscalización.

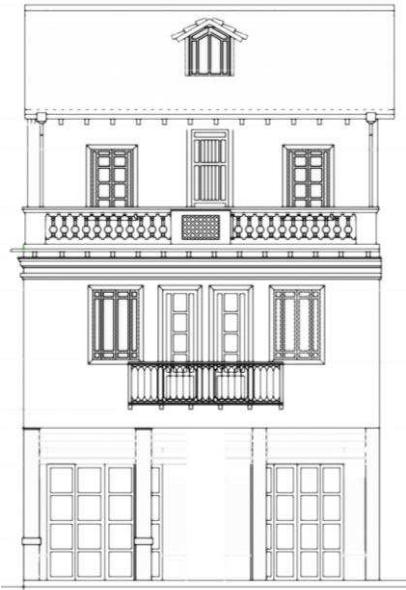
Puertas secundarias

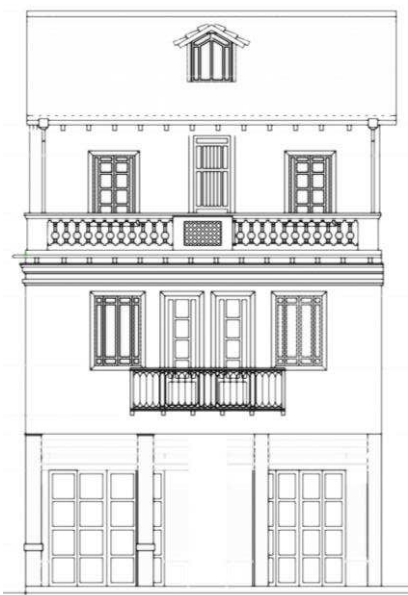
Se entenderá por este rubro a la elaboración y colocación de las ventanas nuevas, según los diseños establecidos en la propuesta de intervención.

Estos elementos se ajustarán a las dimensiones de los vanos existentes en la obra.

Medida y pago

La medida será por hoja (u) de puerta colocada en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.





✓ Barrederas de canelo 11cm

Descripción.

Son las actividades referidas al suministro e instalación de barrederas de canelo según los planos de intervención. Previo a su colocación la superficie y la barredera deben encontrarse libres de impurezas y defectos que impidan su correcta colocación. Las barrederas deberán haber recibido el tratamiento preservante antes de ser colocadas y se ajustaran a la pared mediante el uso de tornillos. Se verificara y se aprobara por parte de la fiscalización el suministro, la ubicación y colocación.

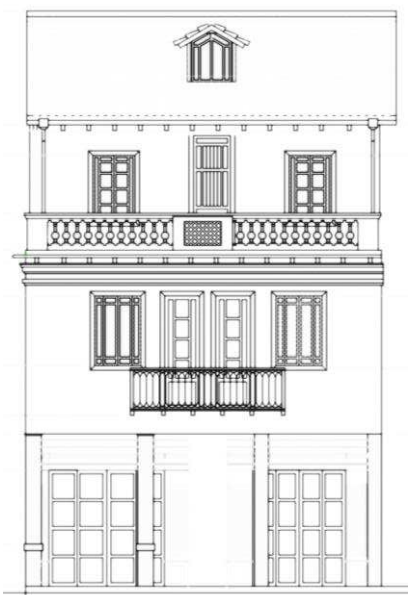
Medición y pago

Se medirá en metros y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.

✓ Forro de pilar

Descripción.

En las columnas del portal de ingreso se colocarán nuevos forros en diseño similar al existente. La madera a utilizarse será canelo. El rubro incluye el tinte de madera (el color se definirá en obra) y aceite de linaza, el cual se recomienda sea colocado cada 6 meses.



Medida y pago

La medida será por metro cuadrado y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

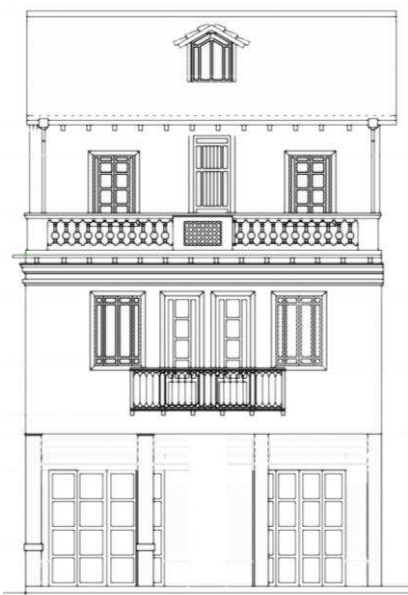
✓ Cerradura llave - seguro

Descripción.

Son las actividades referidas al suministro e instalación de cerraduras de canuto según los planos de intervención. se tendrá cuidado en instalar todas las cerraduras conforme con las indicaciones que aparecen en los catálogos del fabricante, empleando para ello personal experto en la materia. se verificará que todas las cerraduras no presenten desperfectos o dificultades en el manejo. Su suministro y colocación serán verificados y aprobados por el fiscalizador.

Medición y pago

Se medirá en unidad y se planillará al precio unitario especificado para el rubro designado. Este precio y pago constituirá la compensación total por los trabajos efectuados; así como toda la mano de obra, equipo, herramientas, materiales y operaciones conexas.



✓ Cerradura puerta principal

Descripción.

Se mantienen los sistemas cerrajería tradicional (picaportes y armellas) adicionalmente se instalará cerraduras para las puertas exteriores del tipo acero cromado duro de dos vueltas. Con jaladera exterior y manija interior. El picaporte se opera con la manija o con llave por ambos lados. El cerrojo se acciona con la llave por ambos lados. Se deberá instalar a una altura de 105cms del suelo.

Medida y pago

La medida será por unidad de cerraduras colocadas en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ Cerradura puerta Interiores

Descripción.

Debido al cambio de uso, se sustituyen las cerraduras existentes por cerraduras nuevas de acero cromado de jaladora o manija del tipo dormitorio llave-seguro kwikset o similar.

Medida y pago

La medida será por unidad de cerraduras colocadas en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ **Cielo raso de madera con tapajuntas, incluye entirado**

Descripción.

Se ha previsto construir cielo raso de madera de eucalipto de diseño similar a los existentes, los cuales por su estado de deterioro y para facilitar la colocación de instalaciones eléctricas, sanitarias, contraincendios y seguridad, no podrán ser conservados, para la construcción de los cielo rasos se seguirá las especificaciones para las maderas descritas anteriormente y se construirán con tablas y tapajuntas en dimensiones similares a los existentes.

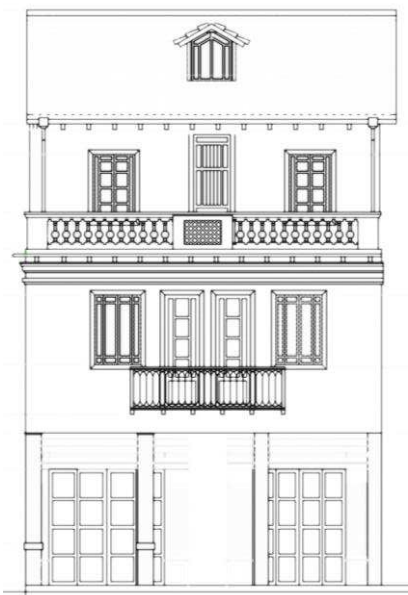
Medida y pago

La medida será por número de metros cuadrados de cielo raso de madera colocado en obra y el precio del trabajo será el establecido en el contrato.

✓ **Inodoro con fluxómetro**

Descripción.

El objetivo del rubro será el suministro e instalación de los inodoros de tanque bajo y todos sus elementos para su funcionamiento. Se utilizará un inodoro tv tipo mónaco elongado en color blanco, o similar.



El constructor verificará de acuerdo al catálogo del fabricante que tanto el punto de agua como el desagüe se encuentren en su sitio. Antes de la instalación, se dejará correr agua en las instalaciones de agua potable, a las que se conecta el artefacto sanitario, para la eliminación de basuras y otros contenidos en las tuberías; igualmente se verificará con agua el buen funcionamiento del desagüe al que se conectará el artefacto sanitario.

Se deberá disponer de un espacio con las debidas seguridades para almacenar estas piezas; de igual manera se verificará que los ambientes donde se instalarán tengan las seguridades del caso para evitar pérdidas.

Todos los materiales ingresarán en cajas y embalajes originales sellados del fabricante. No se admitirá el ingreso de materiales sueltos, sin ubicación de su procedencia. Todos los materiales serán nuevos.

Para proceder a la instalación de piezas sanitarias en los ambientes de baños, estos sitios deben considerarse listos, es decir con pisos terminados, cerámicas colocadas, paredes pintadas, muebles instalados.

Para instalar el inodoro, se debe hacer un replanteo a lápiz en el piso para centrar perfectamente el inodoro en su sitio. Todo inodoro que se instale será anclado fijamente cuidando su correcta alineación y presencia estética.

Para la instalación se utilizarán los materiales previstos por la casa fabricante, y se deberá seguir las instrucciones dadas por esta.

Para la conexión de agua a los artefactos sanitarios se empleará un sellante que asegure una junta estanca y cinta teflón y permatrix o similares; así como los empaques propios del fabricante.



Una vez fijo todo el artefacto se somete a una prueba de funcionamiento procediendo a una inspección muy detenida para detectar fugas o defectos de funcionamiento; la existencia de fugas serán motivo de ubicación y reparación para proceder a una nueva inspección, en cuyo caso se hará la reparación correspondiente y se realizará una nueva inspección.

Los artefactos sanitarios ya aprobados se mantendrán preferentemente con agua a la presión disponible en el sitio, para detectar fácilmente cualquier desperfecto que se produzca hasta la terminación de la obra, así como proceder a cerrar los ambientes que tienen artefactos sanitarios ya instalados, a la circulación normal de los obreros.

Los ajustes de las partes cromadas u otras de la grifería se realizarán con sumo cuidado y preferentemente a mano, con la utilización de paños de tela o esponja fina, para no dañar su acabado.

Fiscalización realizará la aceptación o rechazo del inodoro instalado, verificando el cumplimiento de las normas, su correcta instalación, su buen funcionamiento y las condiciones en las que se concluye y entrega el rubro.

Medición y forma de pago: se liquidara por unidad instalada y en funcionamiento.

Medida y pago

Se liquidará por unidad instalada y en funcionamiento.

✓ Lavamanos para empotrar, incluye accesorios de instalación y grifería

Descripción.

El objetivo del rubro será la provisión e instalación de los lavamanos y todos sus elementos para su funcionamiento. Se utilizará lavamanos lavabo diana para empotrar, (la grifería se instala en el mesón, medidas 500x420mm) tipo fv, modelo e498 o similar, en color blanco.

Para proceder con la instalación, se verificará la altura y nivelación correcta del mesón donde se empotrará el lavamanos. Para la instalación se utilizarán los materiales previstos por la casa fabricante, y se deberá seguir las instrucciones dadas por esta.

Para la conexión de agua a los artefactos sanitarios se empleará un sellante que asegure una junta estanca y cinta teflón; así como los empaques propios del fabricante.

Una vez fijo todo el artefacto se someterá a varias pruebas de funcionamiento, procediendo a una inspección muy detenida para detectar fugas o defectos de funcionamiento; la existencia de fugas serán motivo de reparación para proceder a una nueva inspección.

Medición y pago

Se liquidara por unidad instalada y en funcionamiento.



PRESUPUESTO					
Item	Descripcion	Unidad	Cantidad	P.Unitario	P.Total
001	OBRAS PRELIMINARES				4,139.37
1,001	Limpieza general	m2	900.00	0.58	522.00
1,002	Andamios armado y desarmado módulo andamio	mod/dia	500.00	5.78	2,890.00
1,003	Cerramiento provisional con tablero de plywood e= 4mm, h= 2.44m	m	13.00	27.29	354.77
1,004	Protección con tela arpillera	m	115.00	3.24	372.60
2	CUBIERTA				22,371.13
2,001	Cubierta provisional de zinc, incluye estructura de madera	m2	140.00	28.51	3,991.40
2,002	Desarmado de cubierta provisional incluye estructura de madera	m2	140.00	8.72	1,220.80
2,003	Retiro de entejado con recuperación de tejas	m2	140.00	3.43	480.20
2,004	Retiro de tiras y tirillas	m2	135.00	1.30	175.50
2,005	Retiro de tableros	m2	135.00	1.32	178.20
2,006	Retiro de lámina asfáltica impermeabilizante, incluye andamio.	m2	135.00	2.51	338.85
2,007	Retiro de vigas, travesaños de madera	m	20.00	2.58	51.60
2,008	Retiro de canecillos	u	21.00	2.39	50.19
2,009	Retiro de canales de zinc	m	19.00	2.69	51.11
2,010	Retiro de cubierta de vidrio, incluye andamio	m2	30.50	3.61	110.11
2,011	Desarmado de estructura metálica	m	60.00	2.28	136.80
2,012	Incorporación de viga de 14x16cm, sin provisión de madera	ml	15.00	11.11	166.65
2,013	Impermeabilización con lámina asfáltica Imperpool o similar	m2	135.00	17.16	2,316.60
2,014	Malla electrosoldada R-84	m2	135.00	2.92	394.20
2,015	Tablero de madera tipo plywood e=12mm o similar para cubierta, suministro y colocación	m2	135.00	16.02	2,162.70
2,016	Reentejado (reutilización de tejas)	m2	77.00	11.40	877.80
2,017	Entejado tejas artesanales compradas	m2	60.00	24.19	1,451.40
2,018	Cumbrero con doble teja tipo antigua nueva de 20x40cm	m	15.00	11.02	165.30
2,019	Alero de madera	m2	14.00	26.06	364.84
2,020	-Lagrimero-ladrillo-	m	7.00	19.21	134.47
2,021	Canal de zinc semicircular d=40cm e=0.45mm incluye alcayetas	m	20.00	18.67	373.40
2,022	Vidrio laminado de 6mm con protección UV para claraboya, incluye accesorios de instalación	m2	29.00	100.64	2,918.56
3	SEGURIDAD PERSONAL				536.30
3,001	Equipo de seguridad personal	u	10.00	53.63	536.30

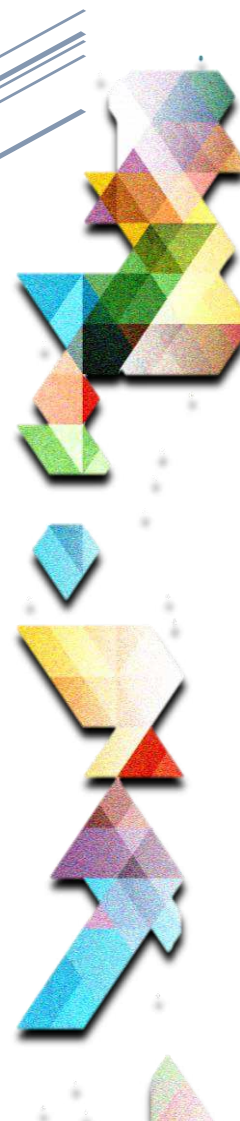
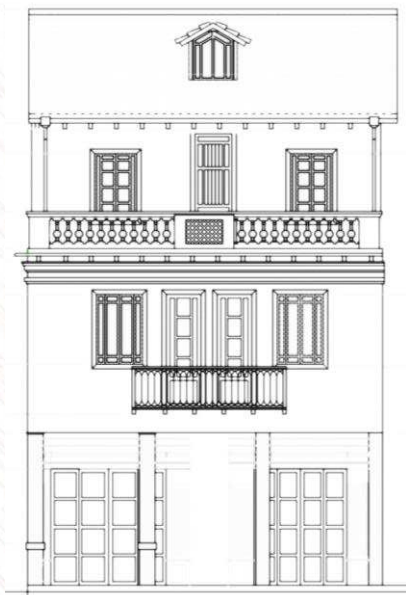
4	RETIRO, LIBERACION, DERROCAMIENTO, DESMONTAJE				5,907.05
4,001	PISOS				1,462.25
4,001,001	Liberación de piso de ladrillo artesanal	m2	16.00	1.26	20.16
4,001,002	Liberación piso Cerámico	m2	17.00	1.32	22.44
4,001,003	Demolición manual de losa de hormigón armado	m3	11.00	54.65	601.15
4,001,004	Retiro de replantillo de Piedra	m2	25.00	1.75	43.75
4,001,005	Retiro de vigas de madera deterioradas	m	25.00	1.55	38.75
4,001,006	Retiro de piso de madera	m2	160.00	4.60	736.00
4,002	MUROS Y TABIQUES				209.90
4,002,001	Liberación muros de ladrillo	m2	45.00	3.17	142.65
4,002,002	Liberación tabique de madera	m2	25.00	2.69	67.25
4,003	RETIRO DE REVESTIMIENTOS				1,018.85
4,003,001	Retiro de revoque	m2	65.00	0.96	62.40
4,003,002	Retiro de enlucido	m2	15.00	1.63	24.45
4,003,003	Retiro de Cerámica de paredes	m2	60.00	4.25	255.00
4,003,004	Retiro de empañete	m2	100.00	6.77	677.00
4,004	DESMONTAJE DE CARPINTERIA				197.70
4,004,001	Retiro de puerta	u	27.00	4.60	124.20
4,004,002	Liberación de forros de madera	m2	21.00	3.50	73.50
4,005	RETIRO DE PROTECCIONES DE HIERRO				58.08
4,005,001	Retiro de protecciones metálicos	u	12.00	4.84	58.08
4,006	RETIRODE CIELO RASO				2,960.27
4,006,001	Retiro de cielo raso de madera	m2	323.00	7.44	2,403.12
4,006,002	Retiro de enlucidos con mortero de cemento	m2	15.00	2.41	36.15
4,006,003	Exploración en pisos de madera	m2	100.00	5.21	521.00
5	OBRAS DE CONSOLIDACION Y REFORZAMIENTO				4,944.76
5,001	CONSOLIDACION DE CARPINTERIA				3,886.60
5,001,001	Arreglo menor en puertas principales a reutilizarse, incluye colocación	u	2.00	50.39	100.78
5,001,002	Arreglo menor en puertas secundarias a reutilizarse, incluye colocación	u	23.00	46.80	1,076.40
5,001,003	Arreglo menores en ventanas de madera y montaje	hoja	9.00	63.98	575.82
5,001,004	Arreglo menor marcos de madera a reutilizarse incluye colocación	m	120.00	17.78	2,133.60

5,002	ARREGLOS EN BALAUSTRADA DE HIERRO				83.36
5,002,001	Arreglos menores de balaustres y columnas de pasamanos	u	16.00	5.21	83.36
5,003	CONSOLIDACIONES CIELO RASO				974.80
5,003,001	Consolidación de cielo raso de madera	m2	40.00	17.98	719.20
5,003,002	Consolidacion de canecillos de madera	u	20.00	12.78	255.60
6	EXCAVACIONES Y DESALOJOS				843.36
6,001	Excavacion manual material sin clasificar 0-2 m	m3	48.00	10.82	519.36
6,002	Cargado de material manualmente	m3	48.00	4.32	207.36
6,003	Transporte de materiales hasta 6 km, incluye pago en escombrera	m3	48.00	2.18	104.64
6,004	Sobreacarreo de materiales para desalojo, lugar determinado por el Fiscalizador, Distancia > 6 Km	m3	48.00	0.25	12.00
7	ACABADOS				5,471.42
7,001	Pintura de caucho con fondo de tipo albalux o similar para interiores, 2 manos	m2	400.00	4.01	1,604.00
7,002	Pintura esmalte	m2	100.00	3.79	379.00
7,003	Mesón de granito para baños	m	2.80	191.40	535.92
8	RESTITUCIONES E INCORPORACIONES				48,357.39
8,001	CONTRAPISO				610.26
8,001,001	Replanto de piedra e = 15 cm	m2	21.00	6.86	144.06
8,001,002	Replanto de material de mejoramiento 20 cm espesor	m2	21.00	8.41	176.61
8,001,003	Losa de hormigón simple e = 7 cm, f'c = 210 kg/cm2	m2	21.00	13.79	289.59
8,002	INCORPORACION DE PISOS				17,082.30
8,002,001	Piso de madera con duela de eucalipto de 14 cm, incluye entrado cada 40cm y tablero triplex para refuerzo	m2	110.00	48.02	5,282.20
8,002,002	Piso de ladrillo industrial, piezas de 20x10x2.5cm, incluye emporado con mortero 1:3	m2	60.00	30.64	1,838.40
8,002,003	Piso de porcelanato antideslizante	m2	45.00	39.95	1,797.75
8,002,004	Piso de mármol pulido	m2	45.00	105.12	4,730.40
8,002,005	Impermeabilización con lámina asfáltica Imperpool o similar	m2	45.00	17.16	772.20
8,002,006	Losa de hormigón simple e = 7 cm, f'c = 210 kg/cm2	m2	25.00	13.79	344.75
8,003	MUROS Y TABIQUES				1,616.00
8,003,001	Cielo raso gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro y colocación	m2	80.00	20.20	1,616.00
8,004	REVESTIMIENTOS DE MURO				9,157.42
8,004,001	Revoque de barro	m2	80.00	13.07	1,045.60

8,004,002	Empañetado para paredes	m2	100.00	12.26	1,226.00
8,004,003	Enlucido de cal	m2	100.00	4.88	488.00
8,004,004	Pared de 9cm con gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro e instalación	m2	100.00	13.20	1,320.00
8,004,005	Suministro y colocacion de porcelanato rectificado 60x60 cm	m2	140.00	35.47	4,965.80
8,004,006	Resane de molduras y cornizas	m2	5.00	8.88	44.40
8,004,007	Limpieza superficial manual de balaustres cerámicos	u	42.00	1.61	67.62
8,005	CARPINTERIA				19,891.41
8,005,001	Puerta de madera de laurel lacada, incluye marco	m2	6.00	126.77	760.62
8,005,002	Puertas de Baño	hoja	4.00	231.13	924.52
8,005,003	Puertas alistonadas para ductos 65 cm	u	9.00	206.08	1,854.72
8,005,004	Ventanas de madera	hoja	1.00	127.09	127.09
8,005,005	Barrederas de canelo 11 cm	m	95.00	4.30	408.50
8,005,006	Forro de pilar	m	21.00	25.26	530.46
8,005,007	Cerradura llave - seguro	u	10.00	96.72	967.20
8,005,008	Cerradura puerta principal	u	1.00	118.50	118.50
8,005,009	Cerradura puerta Interiores	u	15.00	39.24	588.60
8,005,010	Cielo raso de madera con tapajuntas, incluye entirado	m2	240.00	49.98	11,995.20
8,005,011	Cielo raso gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro y colocación	m2	80.00	20.20	1,616.00
9	APARATOS SANITARIOS				1,695.80
9,001	Inodoro con fluxómetro	u	4.00	270.71	1,082.84
9,002	Lavamanos para empotrar, incluye accesorios de instalación y grifería	u	4.00	153.24	612.96
SUBTOTAL					94,266.58
TOTAL					

ANEXO ESTADO ACTUAL

Lámina 1-16



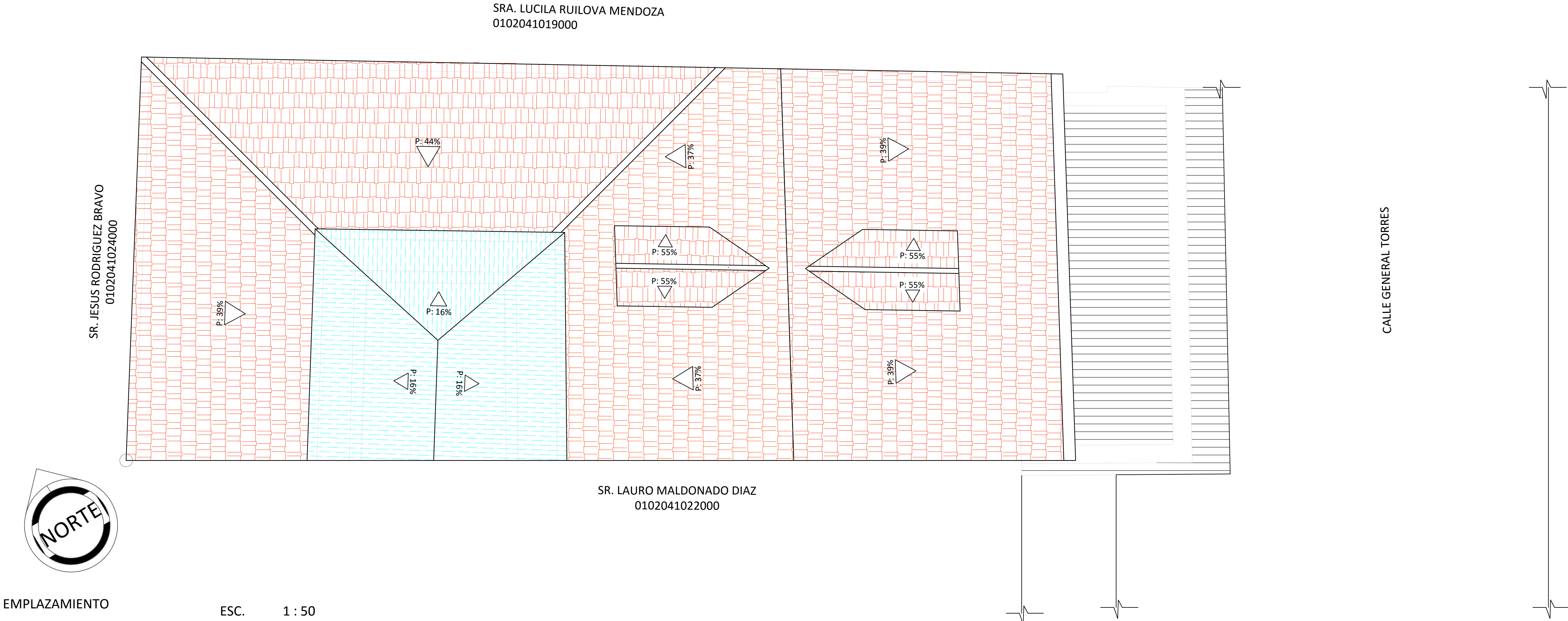
CUADRO DE AREAS						
Zonificación:		Area del Terreno:		Clave Catastral:		
URBANA		124,60 m ²		01 02 041 021 000		
C.O.S. PB:		C.O.S. OP:	C.U.S.:			
100 %		286 %	386 %			
Nivel:	Area Bruta:	Area no Computable				C.O.S. OP:
		Circulacion:	Estacionam.:	Subsuelo:	Jardines:	
Planta Baja	124,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100 %
1 Planta Alta	156,28 m ²	0,00 m ²				125 %
2 Planta Alta	154,02 m ²	0,00 m ²				124 %
3 Planta Alta	45,70 m ²	0,00 m ²				37 %
TOTAL	480,60 m ²	0,00 m ²	Total Area no Computable:		C.U.S.:	386 %

DENOMINACIÓN: CASA DE DEBERES Y DERECHOS
DIRECCIÓN: GENERAL TORRES 7-13 Y PRESIDENTE CORDOVA
PARROQUIA: GIL RAMIREZ DAVALOS
CLAVE: 0102041021000



CUADRO DE ÁREAS

UBICACIÓN



ESTADO ACTUAL

READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

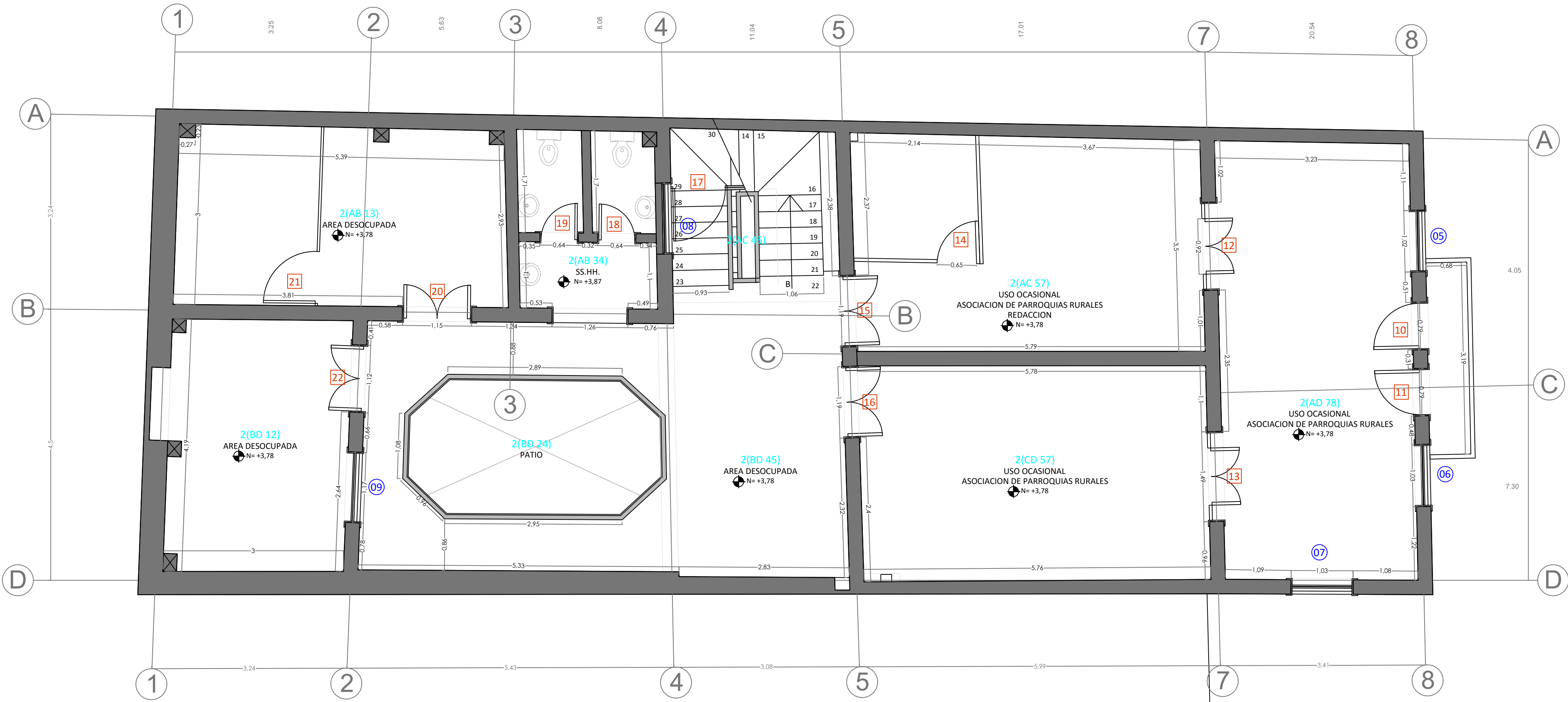
ESTADO ACTUAL
- EMPLAZAMIENTO
-CUADRO DE AREAS

PLANOS DE ESTADO ACTUAL

SIMBOLOGÍA CODIFICACIÓN DE ESPACIO

PRIMERA PLANTA ALTA	CÓDIGO	USO ACTUAL
	2 (AD 78)	USO OCASIONAL DE ASOCIACIÓN DE PARROQUIAS RURALES)
	2 (AC 57)	USO OCASIONAL DE ASOCIACIÓN DE PARROQUIAS RURALES)
	2 (CD 57)	USO OCASIONAL DE ASOCIACIÓN DE PARROQUIAS RURALES)
	2 (AB 45)	ESCALERAS
	2 (BD 45)	ÁREA DESOCUPADA
	2 (AB 34)	BATERIAS SANITARIAS
	2 (BD 24)	PATIO
	CÓDIGO	USO ACTUAL
	2 (AB 13)	ÁREA DESOCUPADA
	2 (BD 12)	ÁREA DESOCUPADA

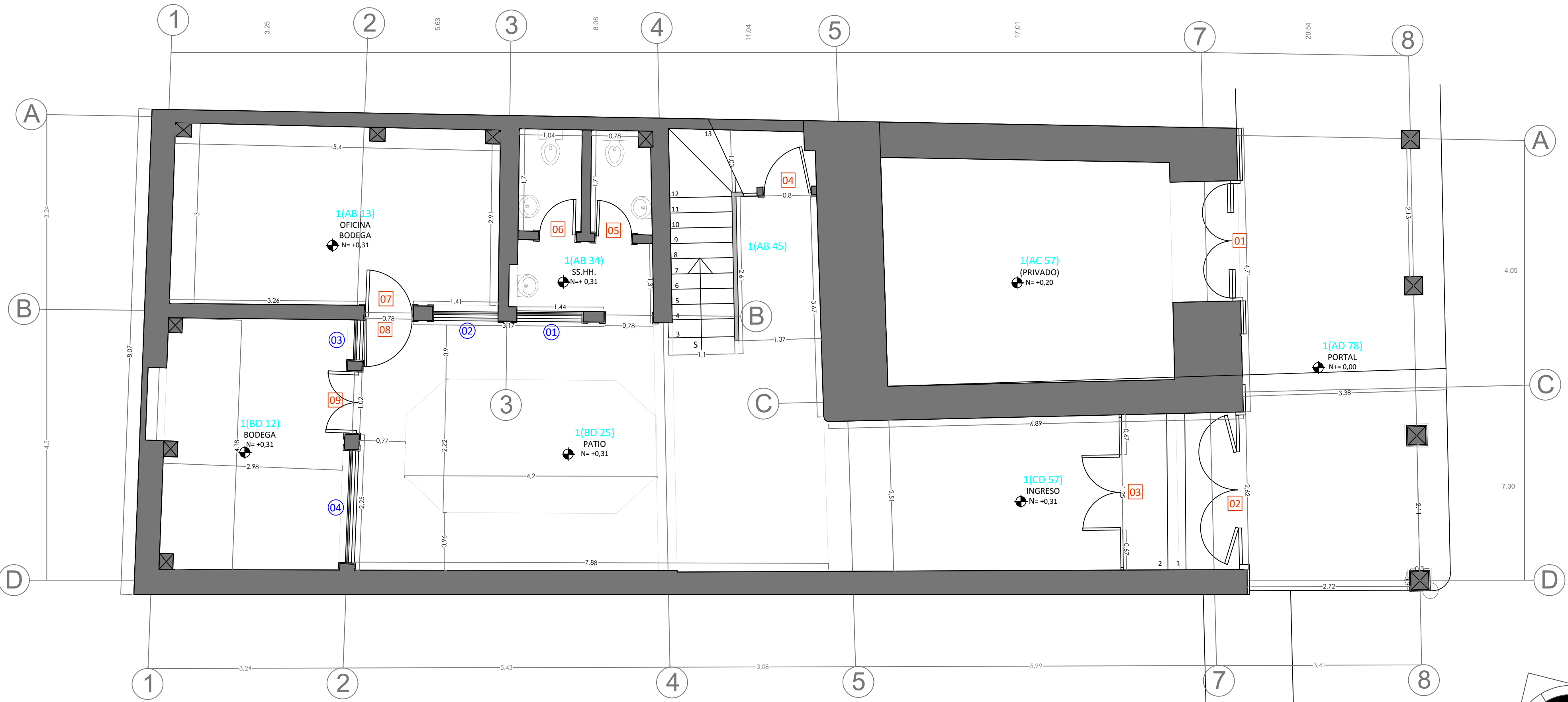
TIPO	NUMERACIÓN	
	00	PUERTAS
	NUMERACIÓN	
	00	VENTANAS



ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA CODIFICACIÓN DE ESPACIO

PLANTA BAJA	CÓDIGO	USO ACTUAL
	1 (AD 78)	PORTAL
	1 (AC 57)	ALMACEN (PROPIEDAD PRIVADO)
	1 (CD 57)	PASILLO DE ACCESO
	1 (AB 45)	ESCALERAS / BODEGA
	1 (AB 34)	BATERIAS SANITARIAS
	1 (BD 25)	PATIO PLANTA BAJA
	1 (AB 13)	ÁREA DESOCUPADA
	CÓDIGO	USO ACTUAL
	1 (BD 12)	ÁREA DESOCUPADA



PLANTA BAJA ESTADO ACTUAL

ESC. 1 : 50



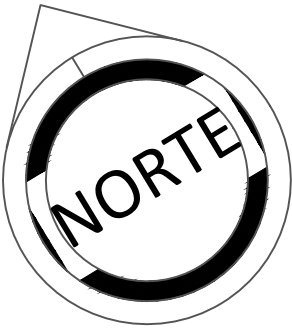
ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

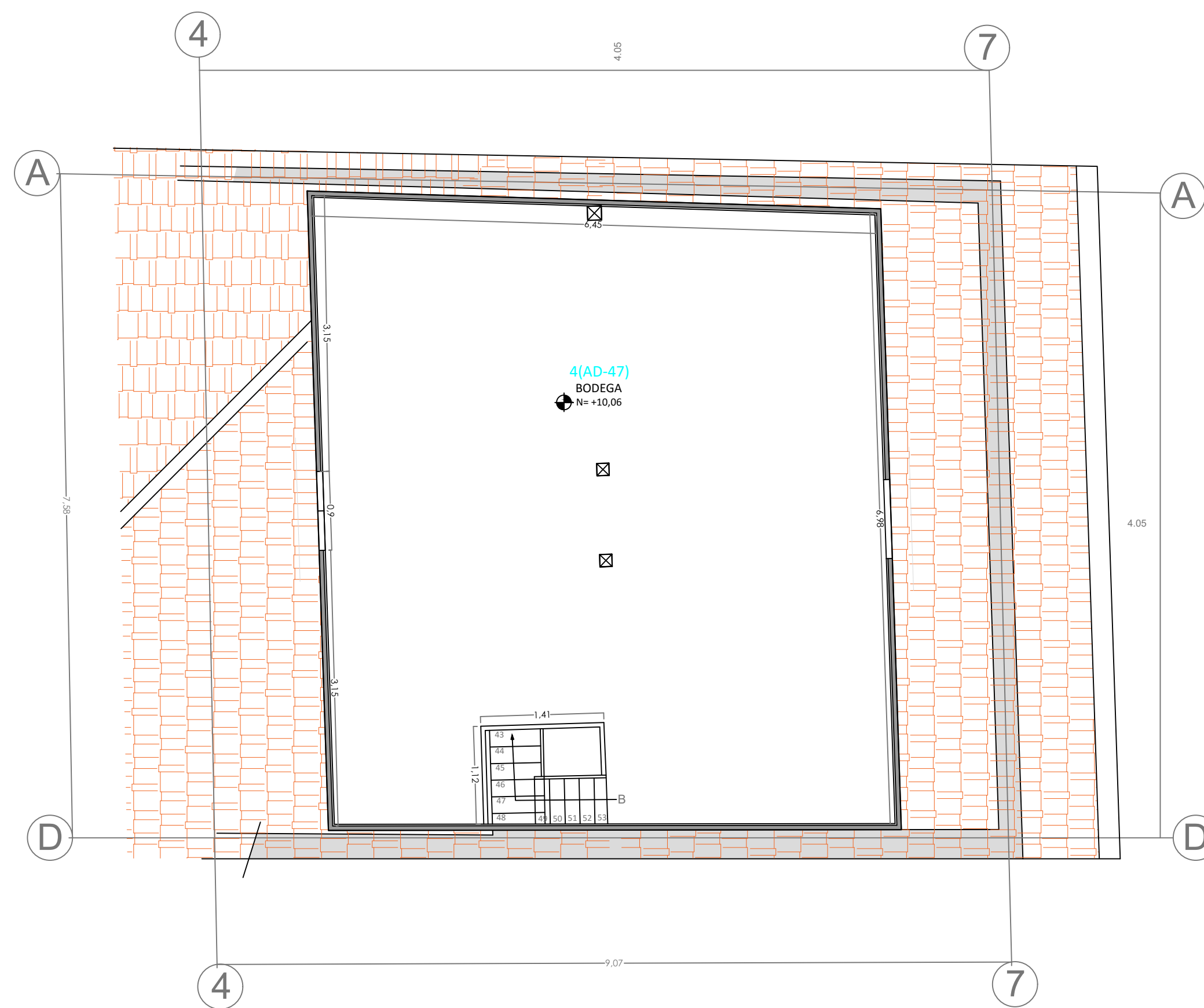
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

- ESTADO ACTUAL
- PLANTA BAJA
 - PRIMERA PLANTA ALTA
 - CODIFICACION



PLANOS DE ESTADO ACTUAL

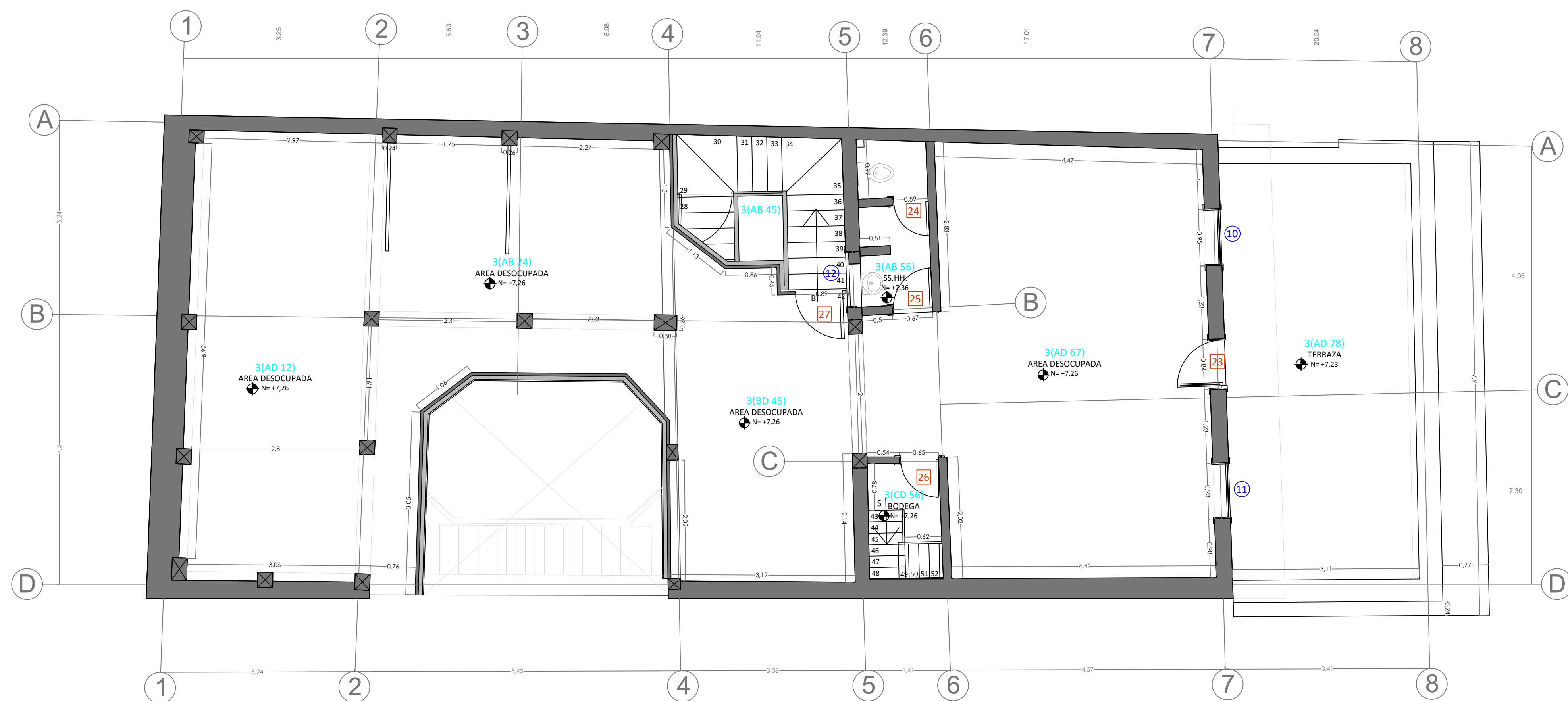


PLANTA DE BUHARDILLA ESTADO ACTUAL
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA CODIFICACIÓN DE ESPACIO

SEGUNDA PLANTA ALTA	CÓDIGO	USO ACTUAL
	3 (AD 78)	TERRAZA
	3 (AD 67)	AREA DESOCUPADA
	3 (AB 56)	BATERIAS SANITARIAS
	3 (CD 56)	BODEGA / ESCALERAS
	3 (AB 45)	ESCALERAS
	3 (BD 45)	BODEGA
	3 (AB 24)	OFICINA OCASIONAL
	3 (BD 24)	PATIO
	3 (AD 12)	OFICINAS

TIPO	NUMERACIÓN	
	00	PUERTAS
	00	VENTANAS



SEGUNDA PLANTA ALTA ESTADO ACTUAL
ESC. 1 : 50



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA	LAS INDCADAS
--------	--------------

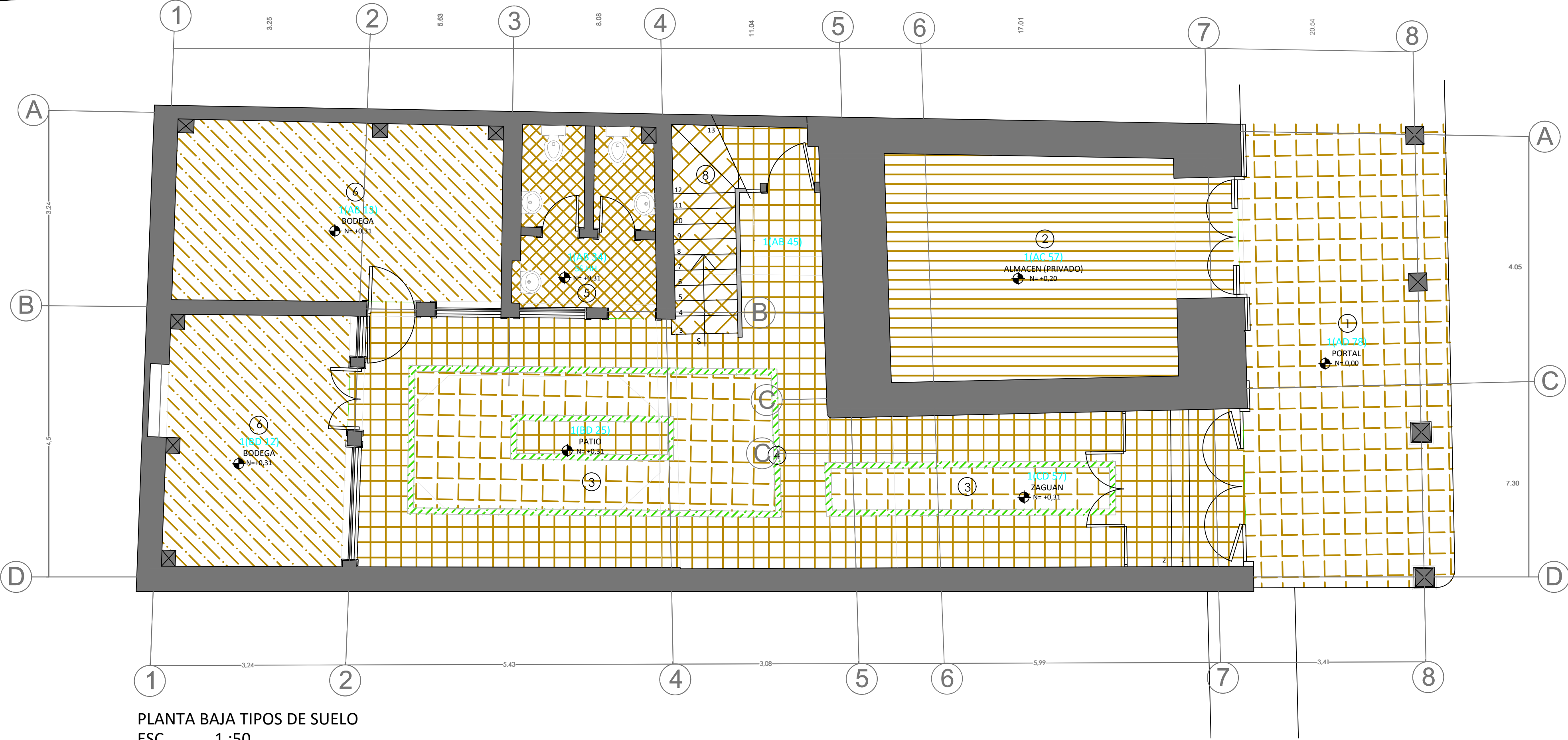
FECHA	MAYO - 2016
-------	-------------

CONTENIDO

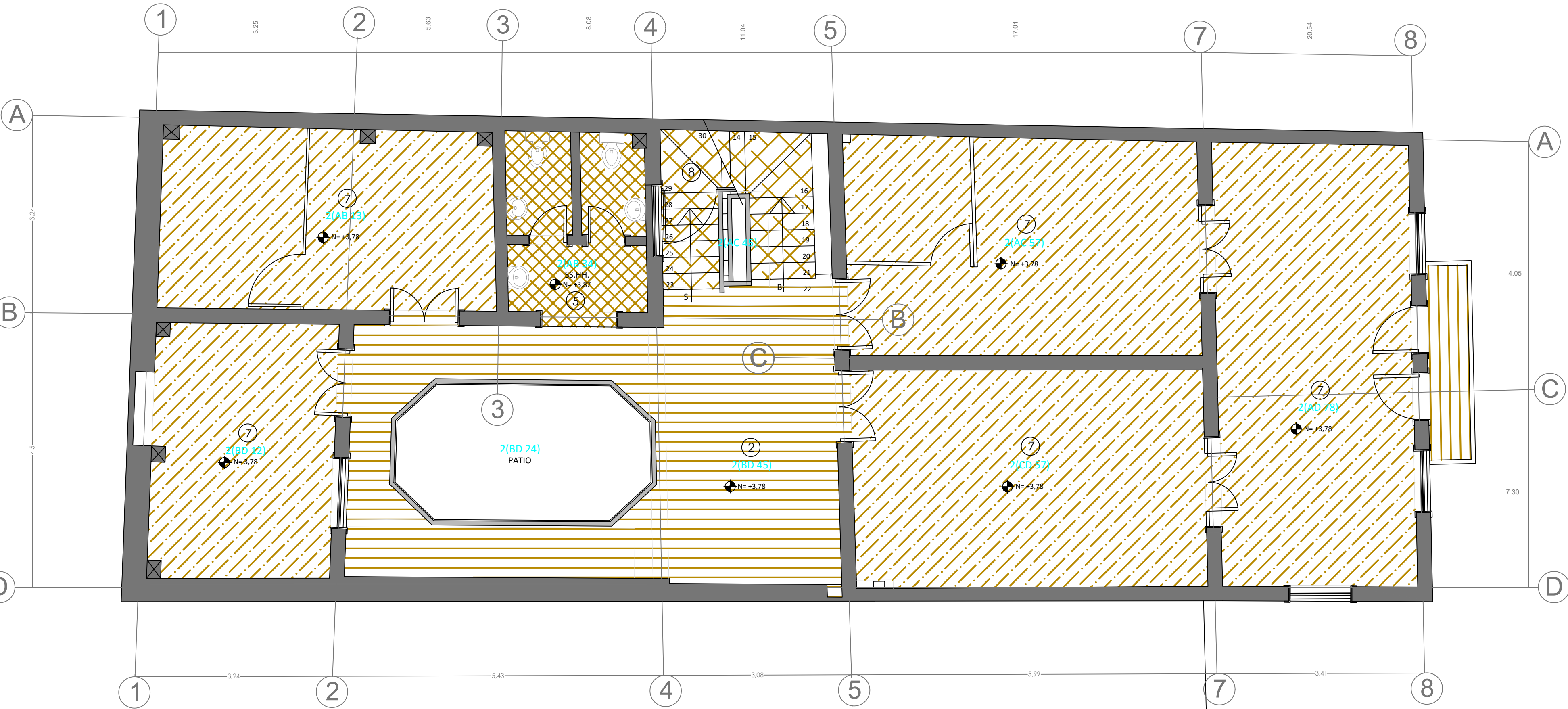
ESTADO ACTUAL

- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA
- CODIFICACION

PLANOS DE TIPOS PISOS



PLANTA BAJA TIPOS DE SUELO
ESC. 1 : 50



PRIMERA PLANTA ALTA TIPOS DE SUELO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

CODIFICACIÓN PISOS	MARMOL TRAVERTINO	①
	TABLA / DUELA	②
	LADRILLO	③
	EMORRILLADO	④
	CERAMICA	⑤
CODIFICACIÓN PISOS	ALFOMBRA SOBRE LADRILLO	⑥
	ALFOMBRA SOBRE TABLA	⑦
	H.A. RECUBIERTO DE TABLA	⑧



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

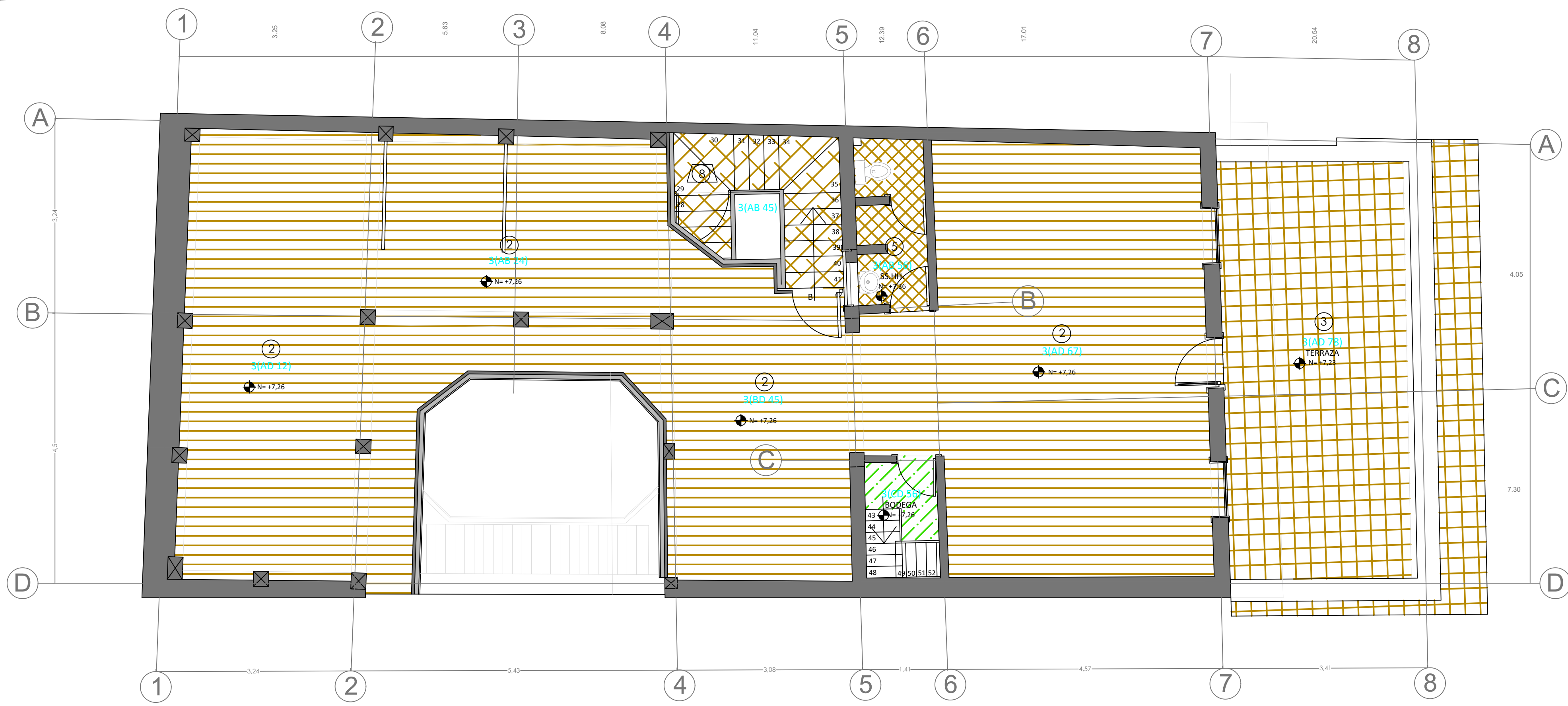
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

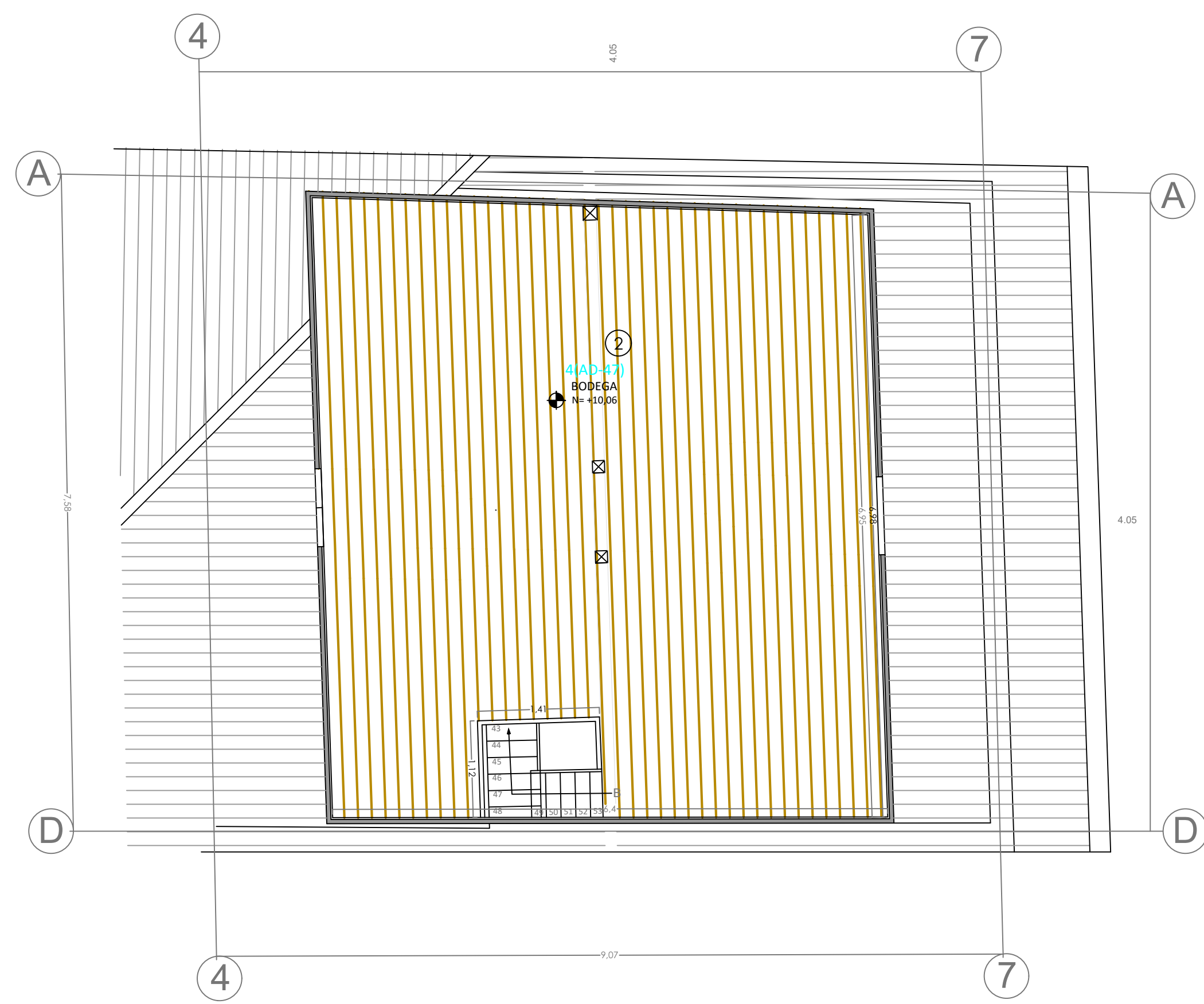
CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (TIPO DE PISO)
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA

PLANOS DE TIPOS PISOS



SEGUNDA PLANTA ALTA TIPO DE PISOS
ESC. 1 : 50

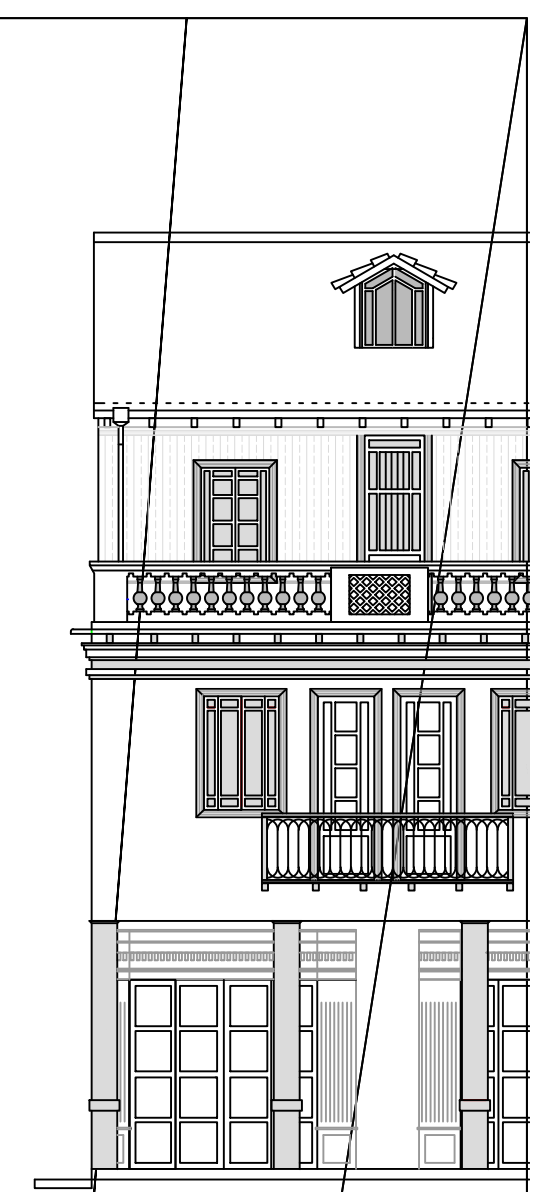


PLANTA DE BUHARDILLA TIPO DE PISO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

CODIFICACIÓN PISOS	MARMOL TRAVERTINO		①
	TABLA / DUELA		②
	LADRILLO		③
	EMORRILLADO		④
	CERAMICA		⑤

CODIFICACIÓN PISOS	ALFOMBRA SOBRE LADRILLO		⑥
	ALFOMBRA SOBRE TABLA		⑦
	H.A. RECUBIERTO DE TABLA		⑧



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

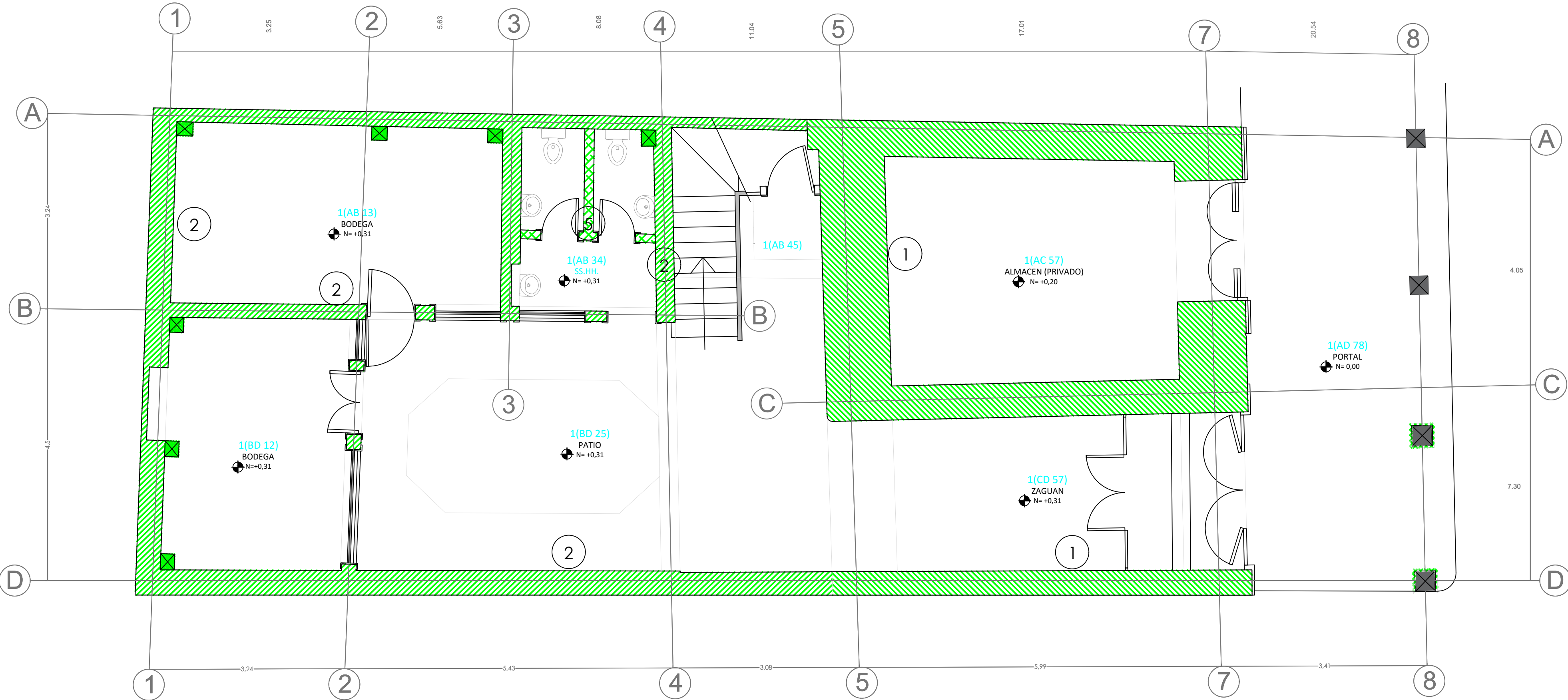
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

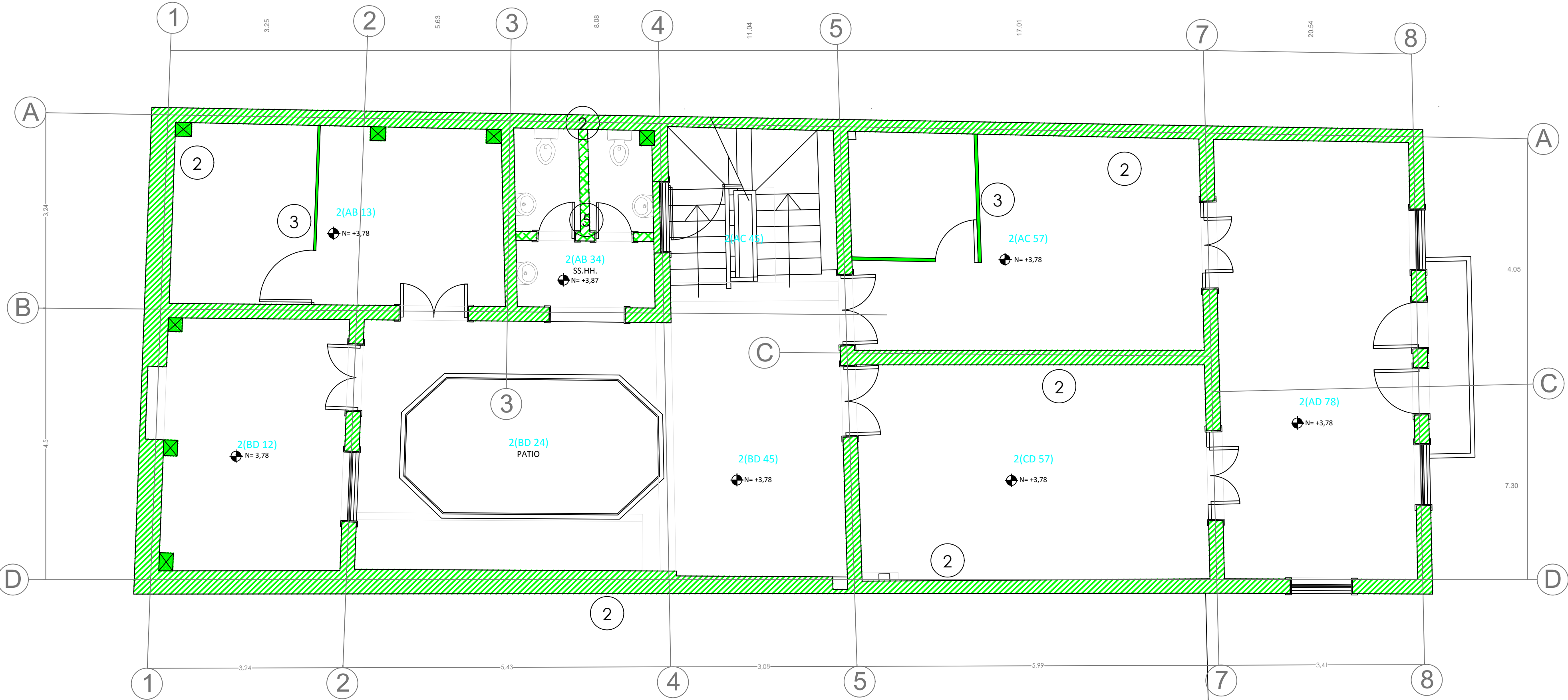
ESTADO ACTUAL (TIPO DE PISO)

- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA

PLANOS DE CODIF. EN MUROS



PLANTA BAJA CODIFICACIÓN DE MUROS
ESC. 1 : 50



PRMIERA PLANTA ALTA CODIFICACIÓN DE MUROS
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA CODIFICACIÓN DE MUROS

CODIFICACIÓN MUROS	MURO DE ADOBE		1
	MURO DE BAHAREQUE		2
	DIVISION (MADERA-METAL)		3
	MADERA		4
	MAMP. LADRILLO - BLOQUE		5



ESTADO ACTUAL
READECUACIÒN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÒN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

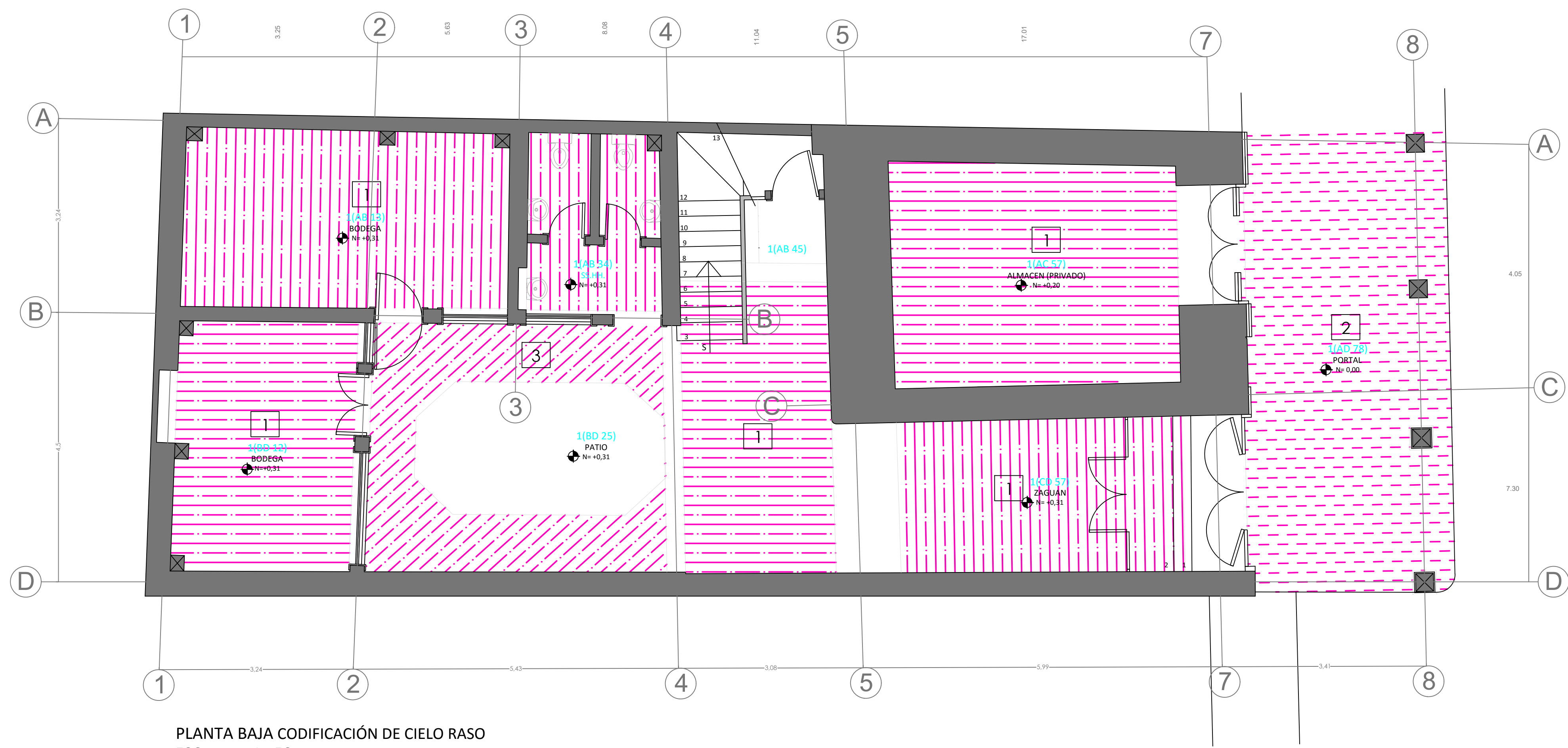
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

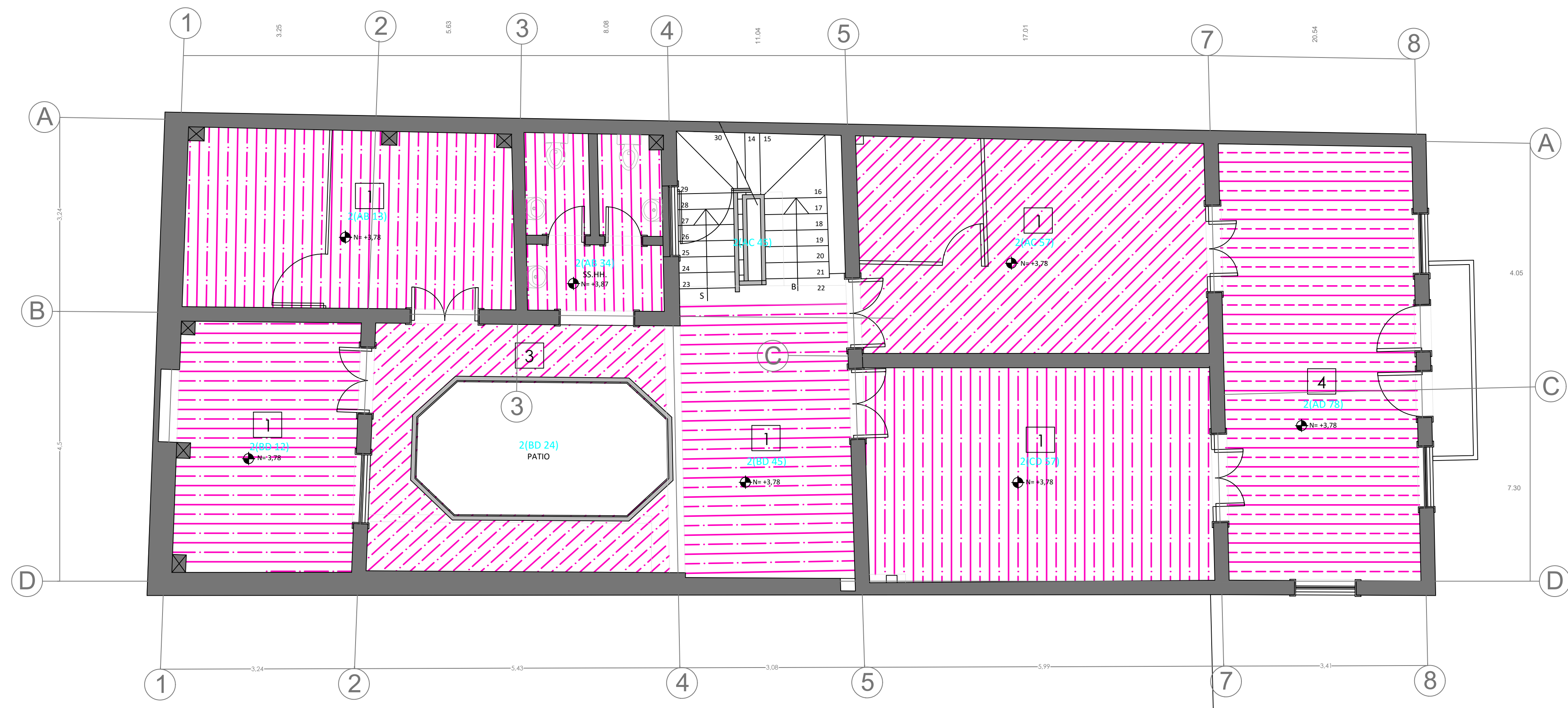
CONTENIDO

- ESTADO ACTUAL (TIPOS MUROS)
- PLANTA BAJA
 - PRIMERA PLANTA ALTA
 - SEGUNDA PLANTA ALTA
 - PLANTA DE BUHARDILLA

PLANOS DE CODIF. EN CIELO RASO



PLANTA BAJA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC. 1 : 50



PRIMERA PLANTA ALTA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

CODIFICACIÓN CIELOS RASOS	MARMOL TRAVERTINO		1
	TABLA / DUELA		2
	LADRILLO		3
	EMORRILLADO		4
	CERAMICA		5



ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

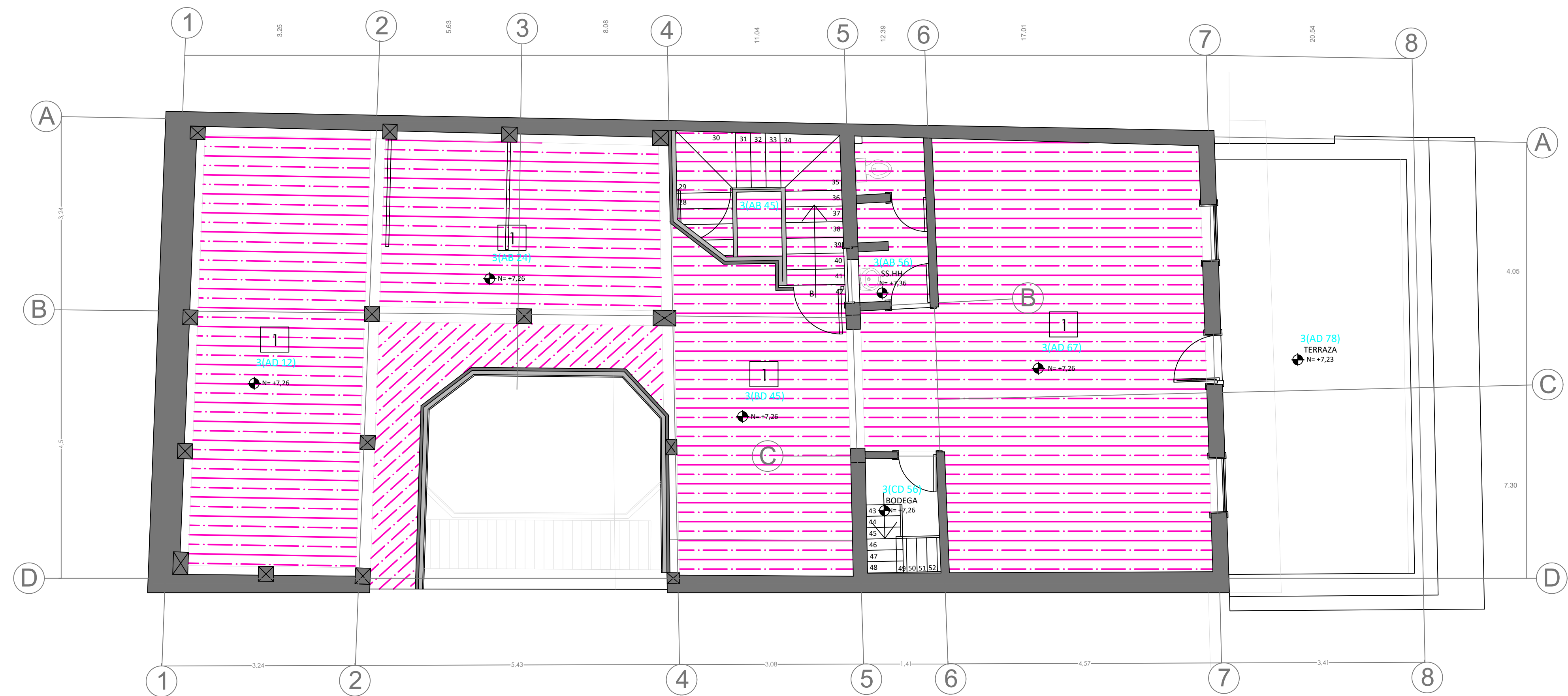
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

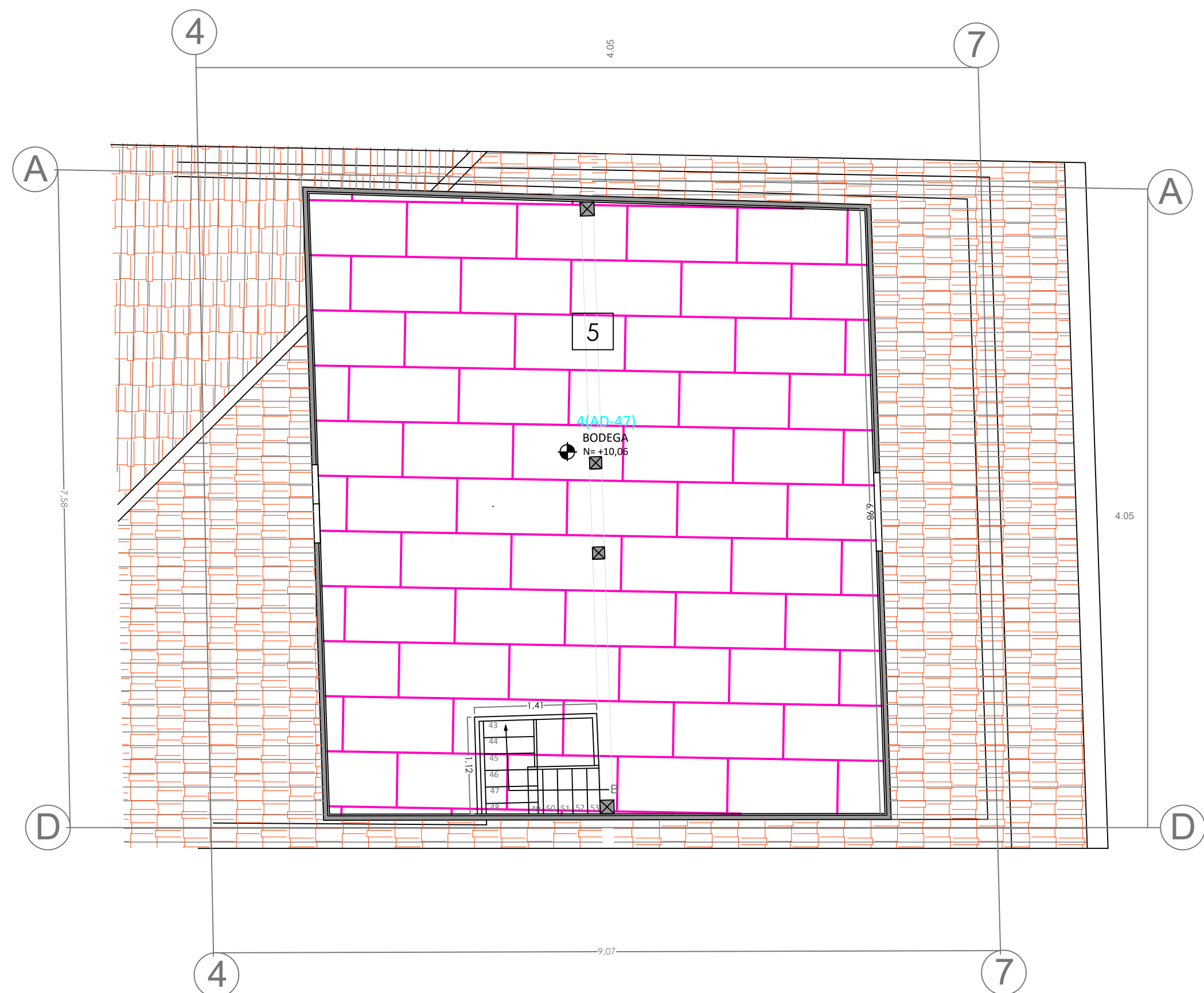
CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (TIPOS CIELO RASO)
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA
- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA

PLANOS DE CODIF. EN CIELO RASO



SEGUNDA PLANTA ALTA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC. 1 : 50



PLANTA BUHARDILLA CODIFICACIÓN DE CIELO RASO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

CODIFICACIÓN CIELOS RASOS	MARMOL TRAVERTINO		1
	TABLA / DUELA		2
	LADRILLO		3
	EMORRILLADO		4
	CERAMICA		5

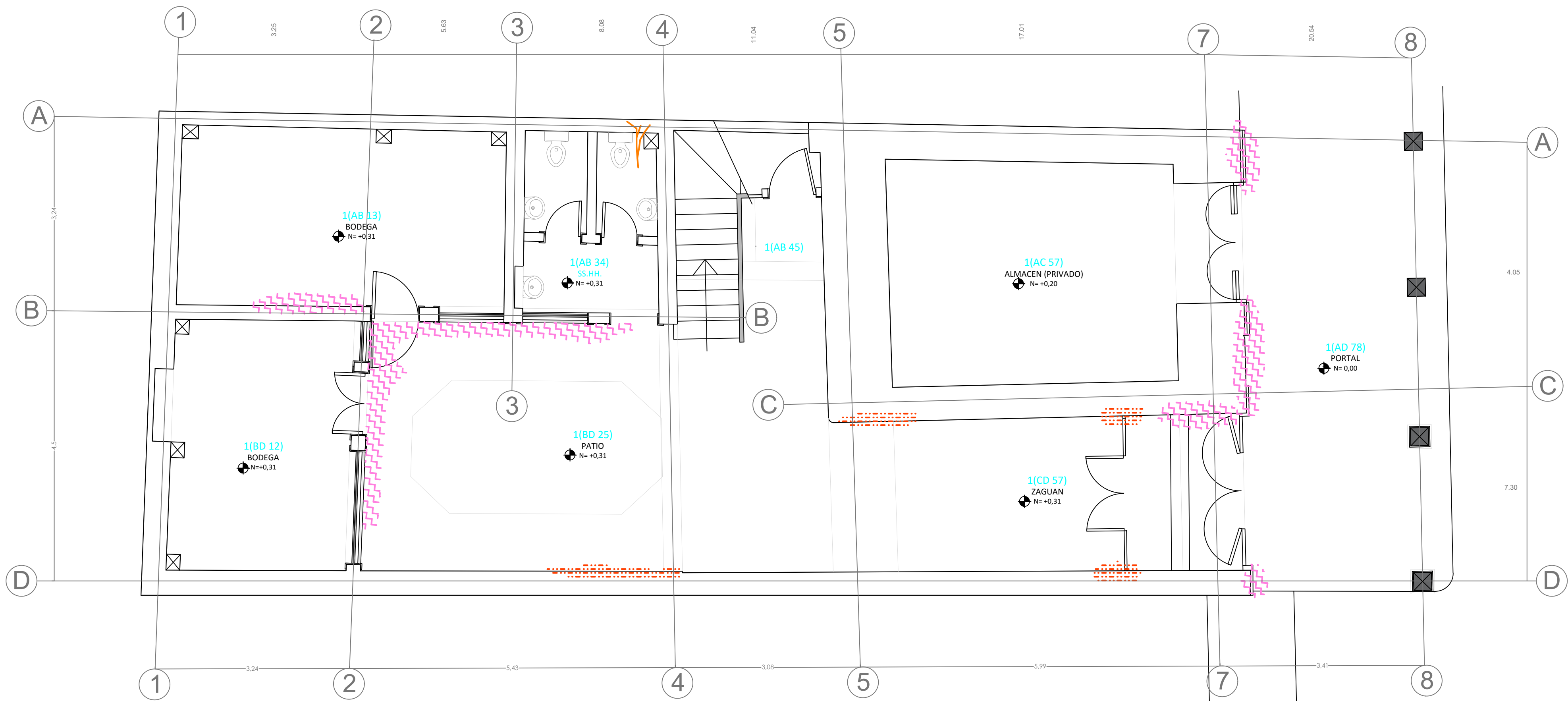


ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

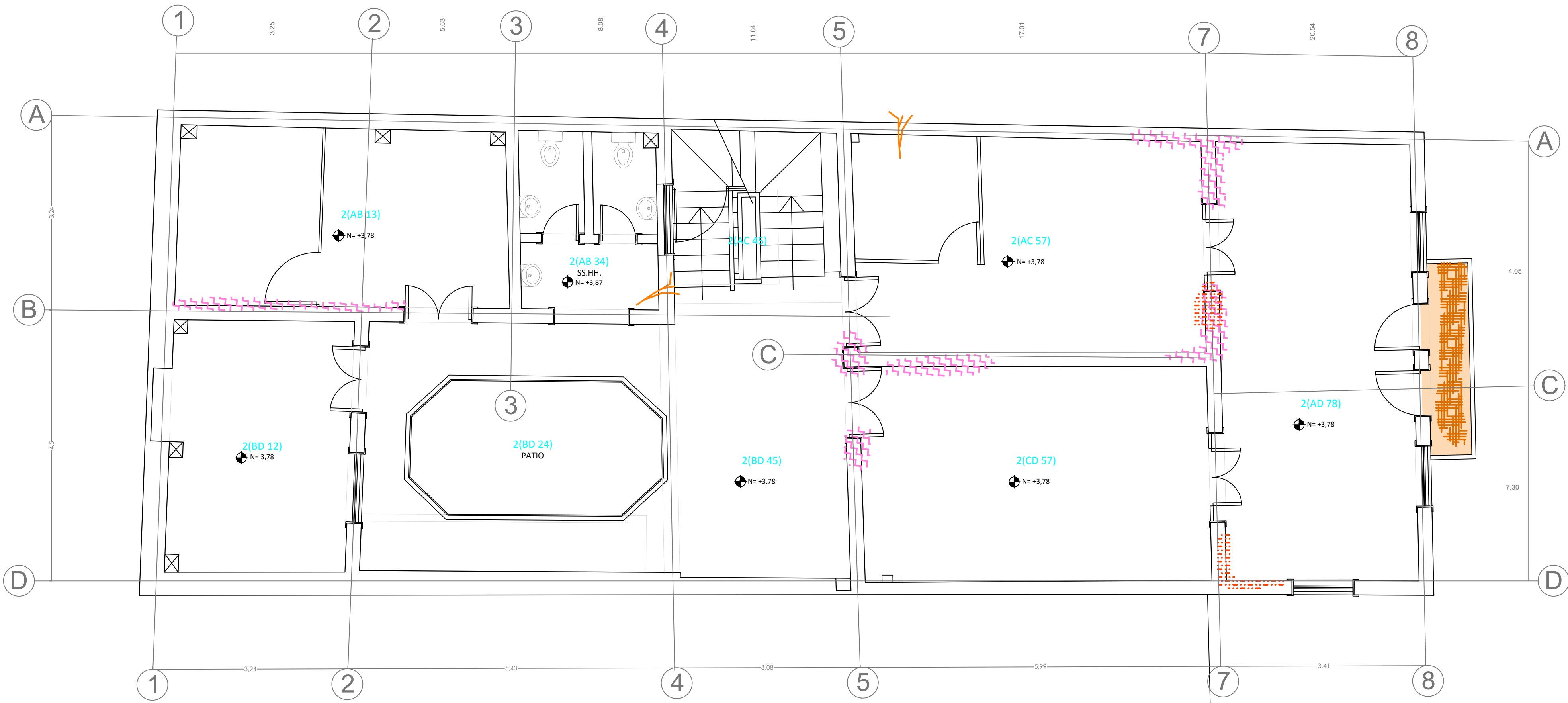
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO
ESTADO ACTUAL (TIPOS CIELO RASO)
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA
- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA



PLANTA BAJA DAÑOS EN MUROS
ESC. 1 : 50



PRIMERA PLANTA ALTA DAÑOS EN MUROS
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICIÓN	
	TRIZADURAS	

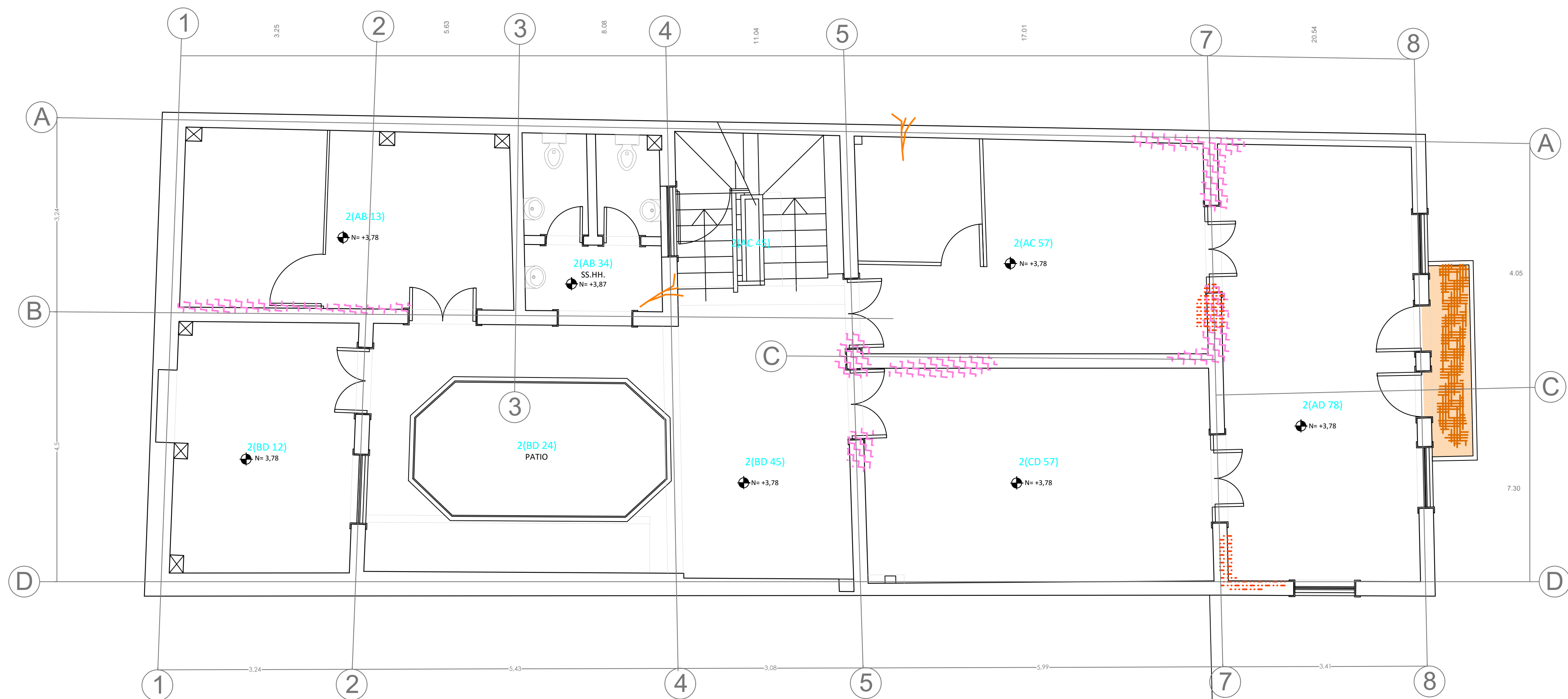


ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO
ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN MURO)
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA

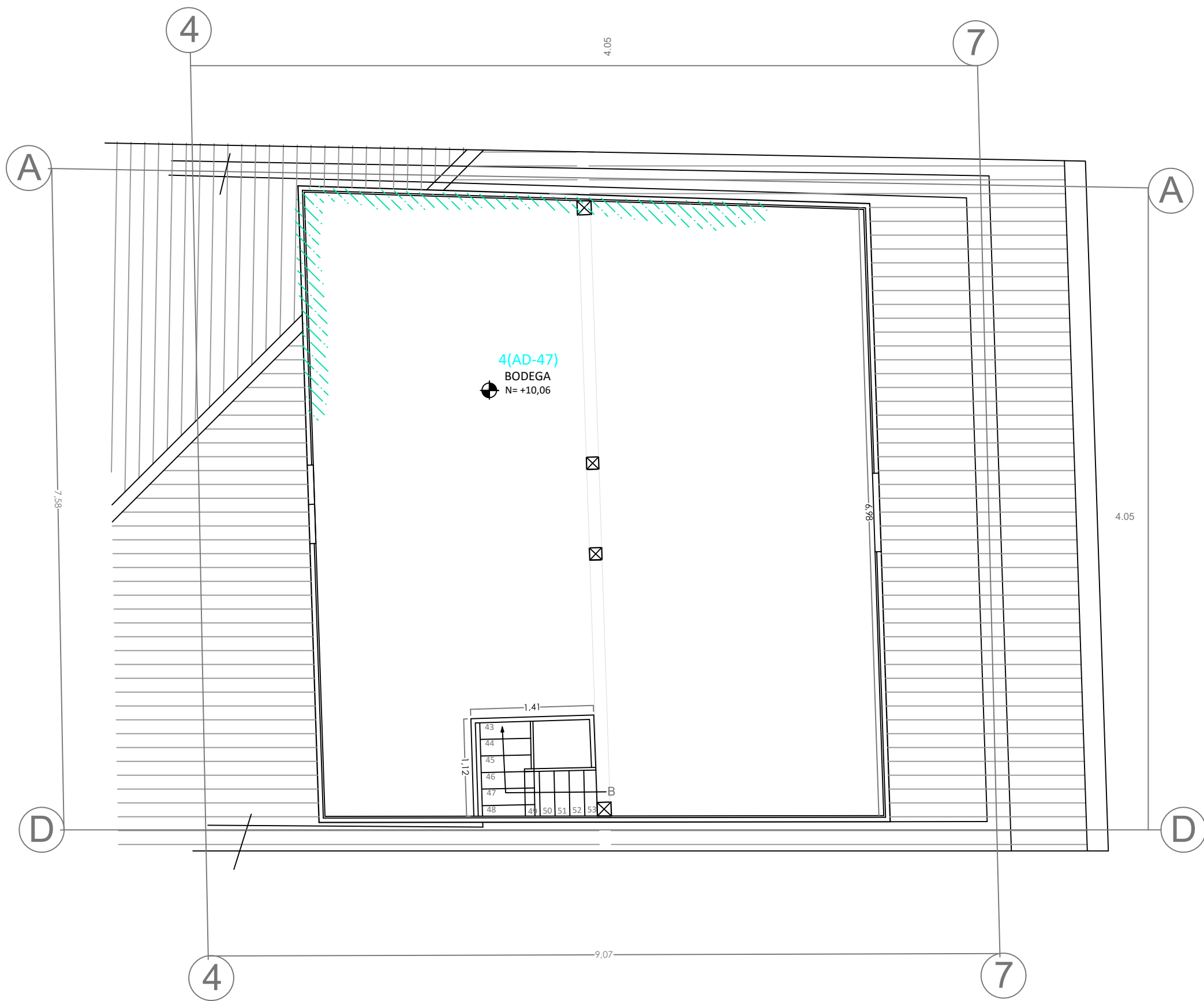


SEGUNDO PLANTA ALTA DAÑOS EN MUROS
ESC. 1 : 50

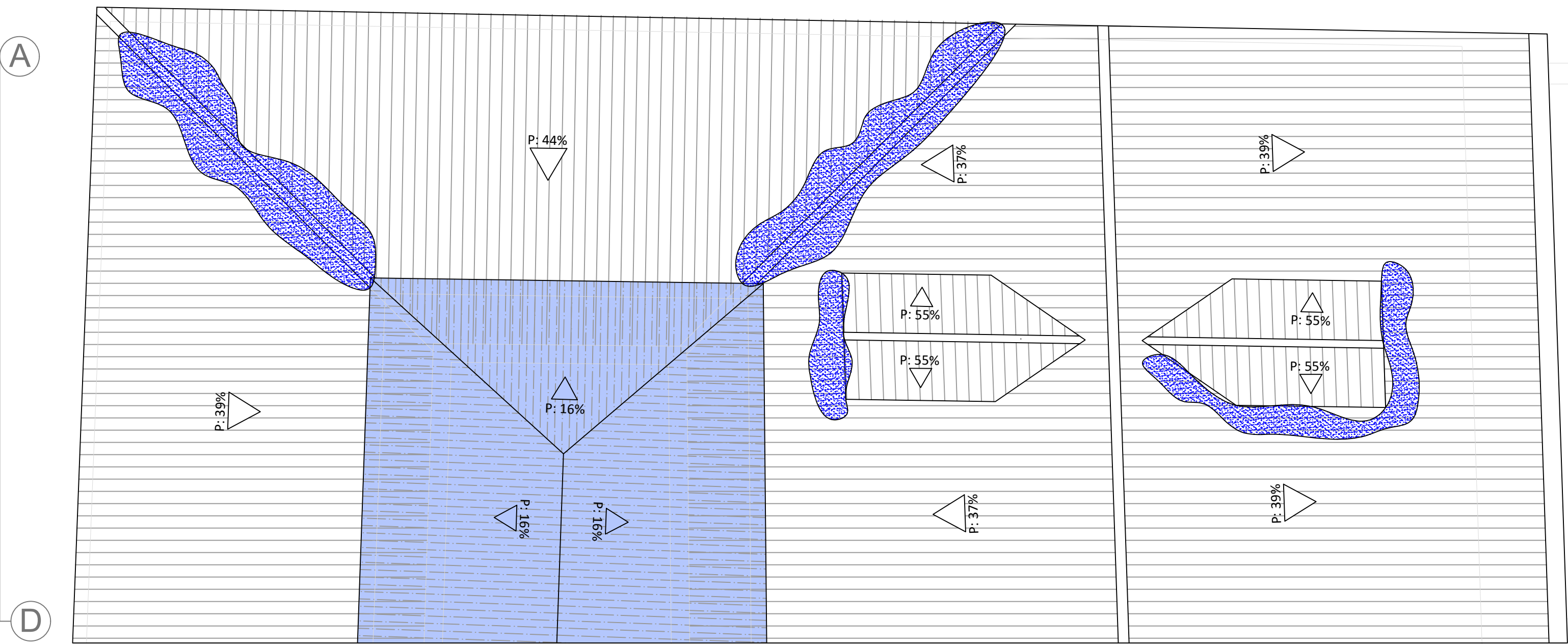
SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



PLANTA DE BUHARDILLA DAÑOS EN MUROS
ESC. 1 : 50



PLANTA DE CUBIERTA DAÑOS EN CUBIERTA
ESC. 1 : 50

ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

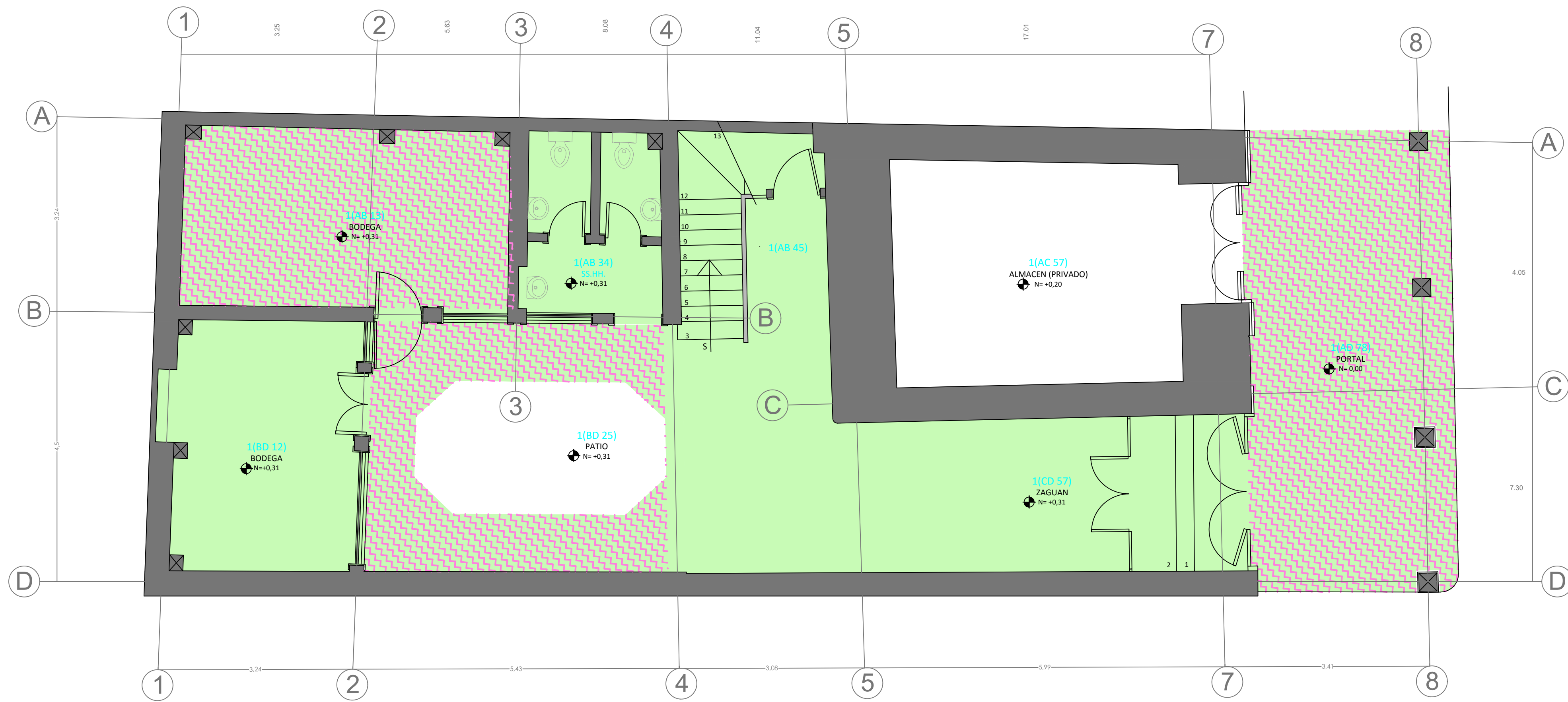
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

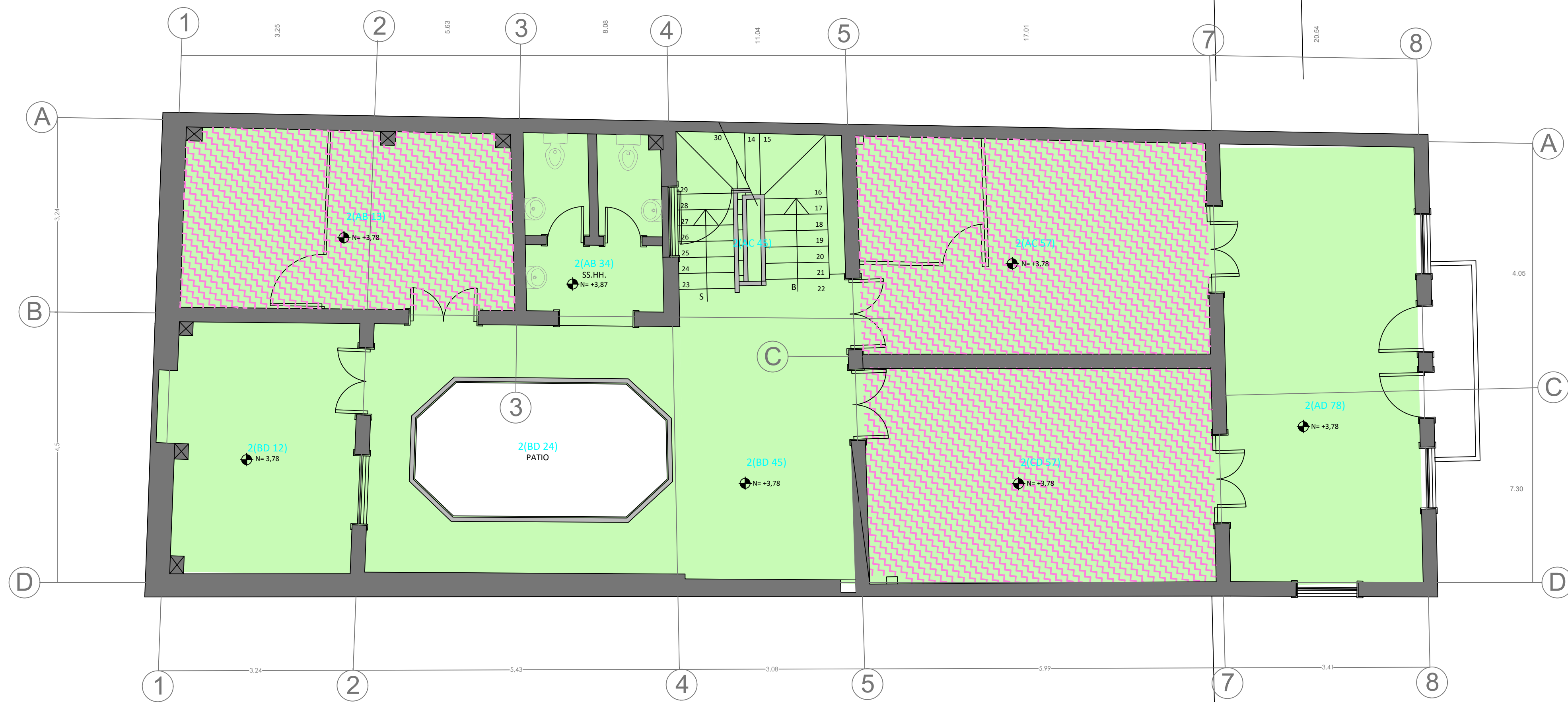
ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN MURO)

- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA
- PLANTA DE CUBIERTA





PLANTA BAJA DAÑOS EN CIELO RASO
ESC. 1 : 50



PRIMERA PLANTA ALTA DAÑOS EN CIELO RASO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



ESTADO ACTUAL

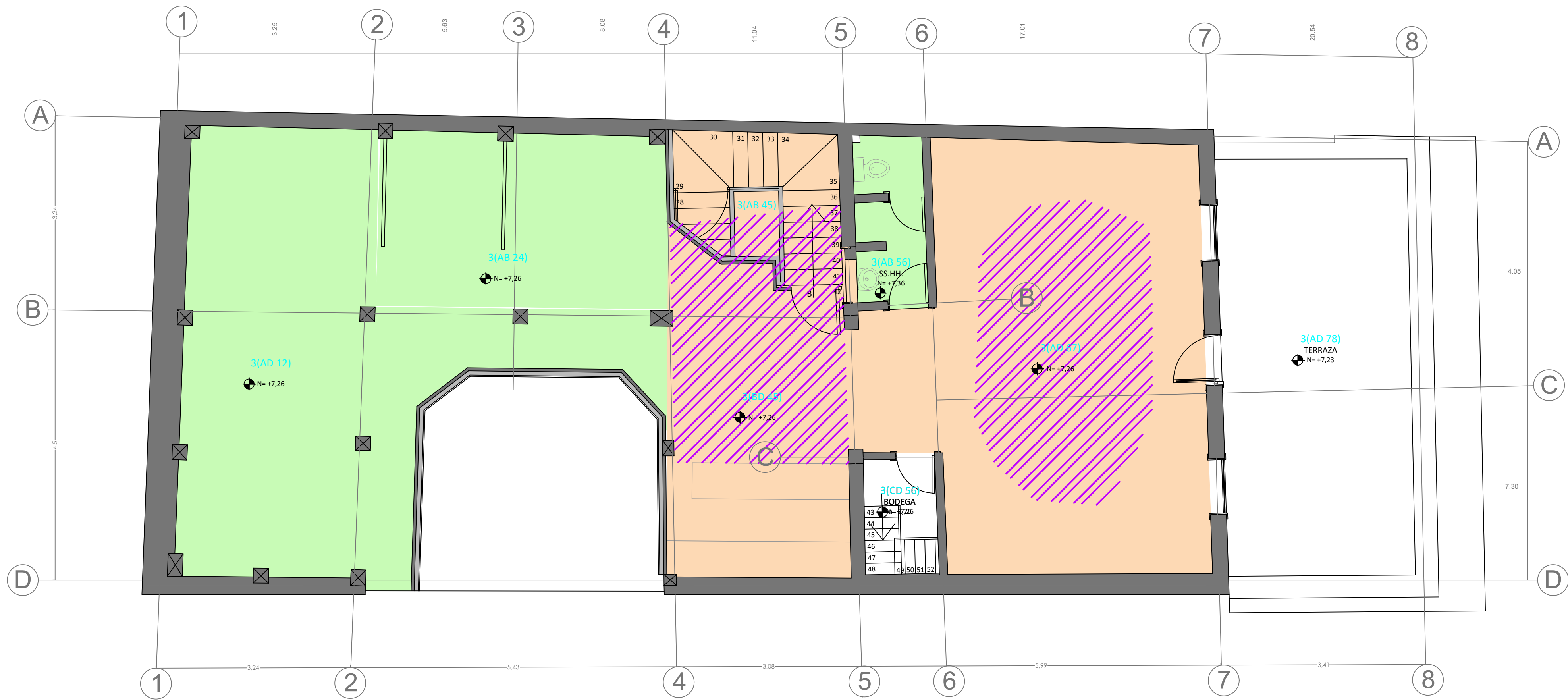
READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

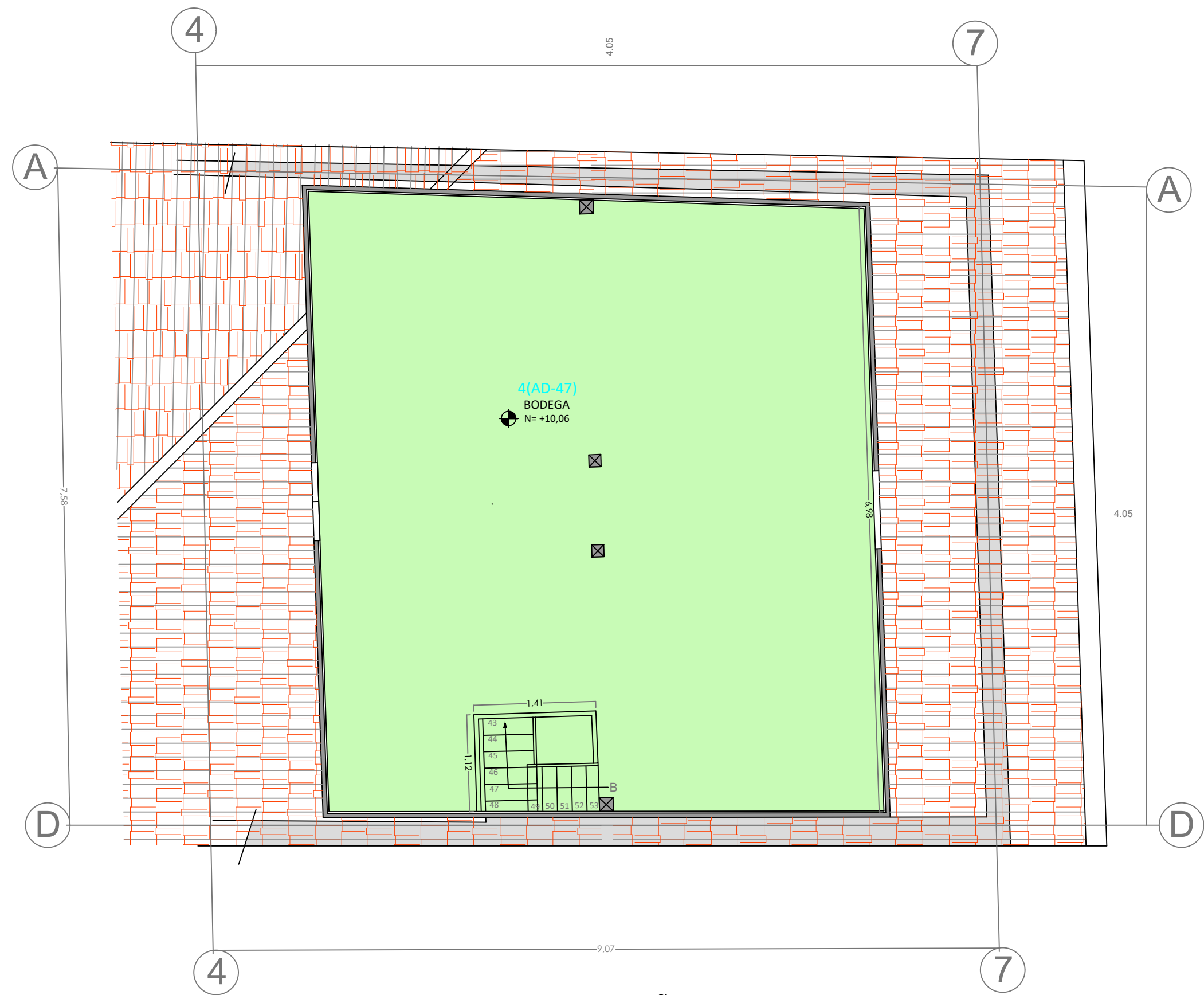
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

- ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN CIELO RASO)
- PLANTA BAJA
 - PRIMERA PLANTA ALTA
 - SEGUNDA PLANTA ALTA
 - PLANTA DE BUHARDILLA
 - PLANTA DE CUBIERTA



SEGUNDO PLANTA ALTA DAÑOS EN CIELO RASO
ESC. 1 : 50



PLANTA DE BUHARDILLA DAÑOS EN CIELO RASO
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



ESTADO ACTUAL

READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN CIELO RASO)

- SEGUNDA PLANTA ALTA

- PLANTA DE BUHARDILLA

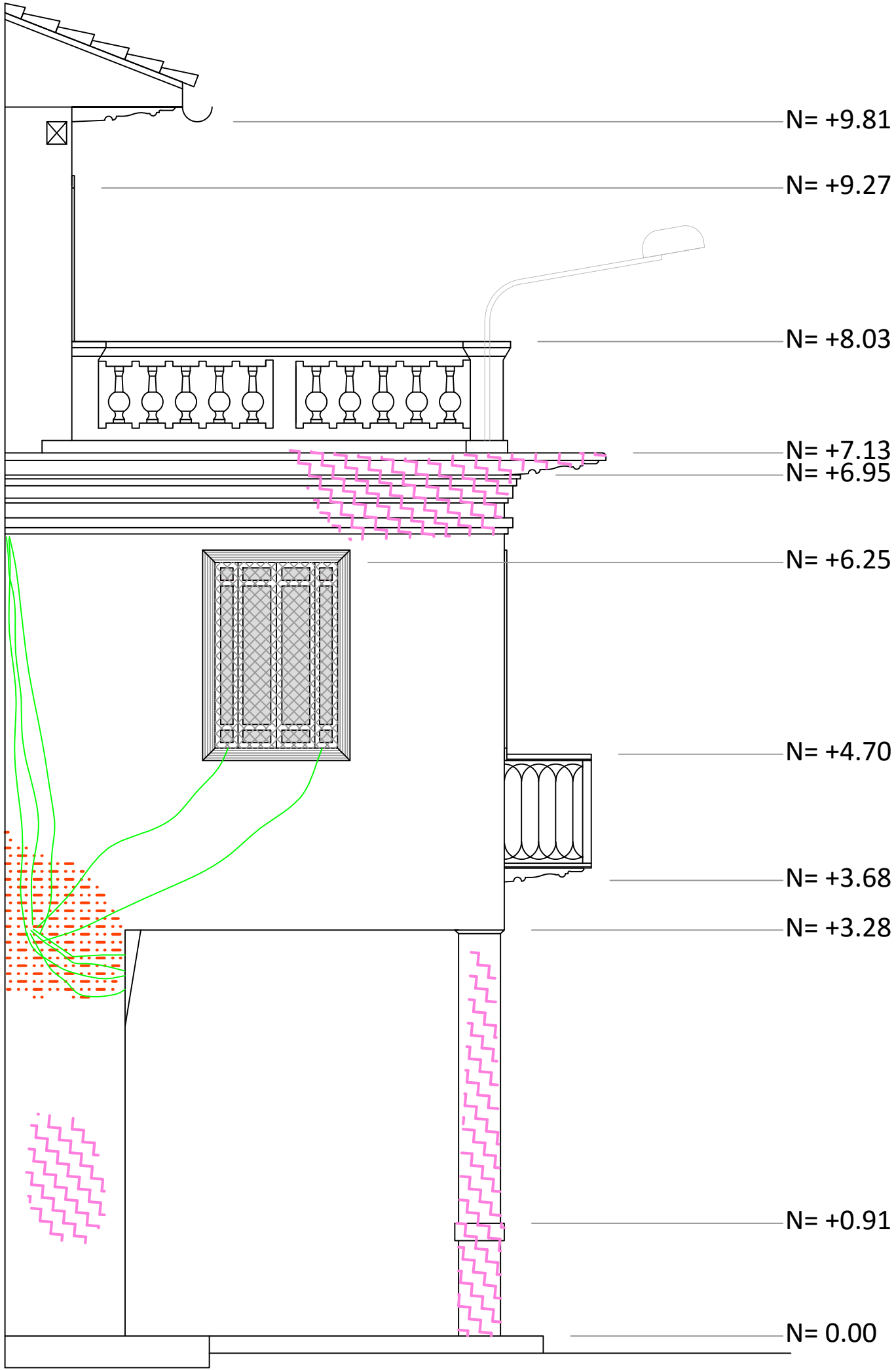
LAMINA No. 13 / 16

PLANOS DE DAÑOS EN FACHADA



ELEVACION FRONTAL DAÑOS

ESC. 1 : 40



ELEVACION LATERAL DAÑOS

ESC. 1 :40

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	



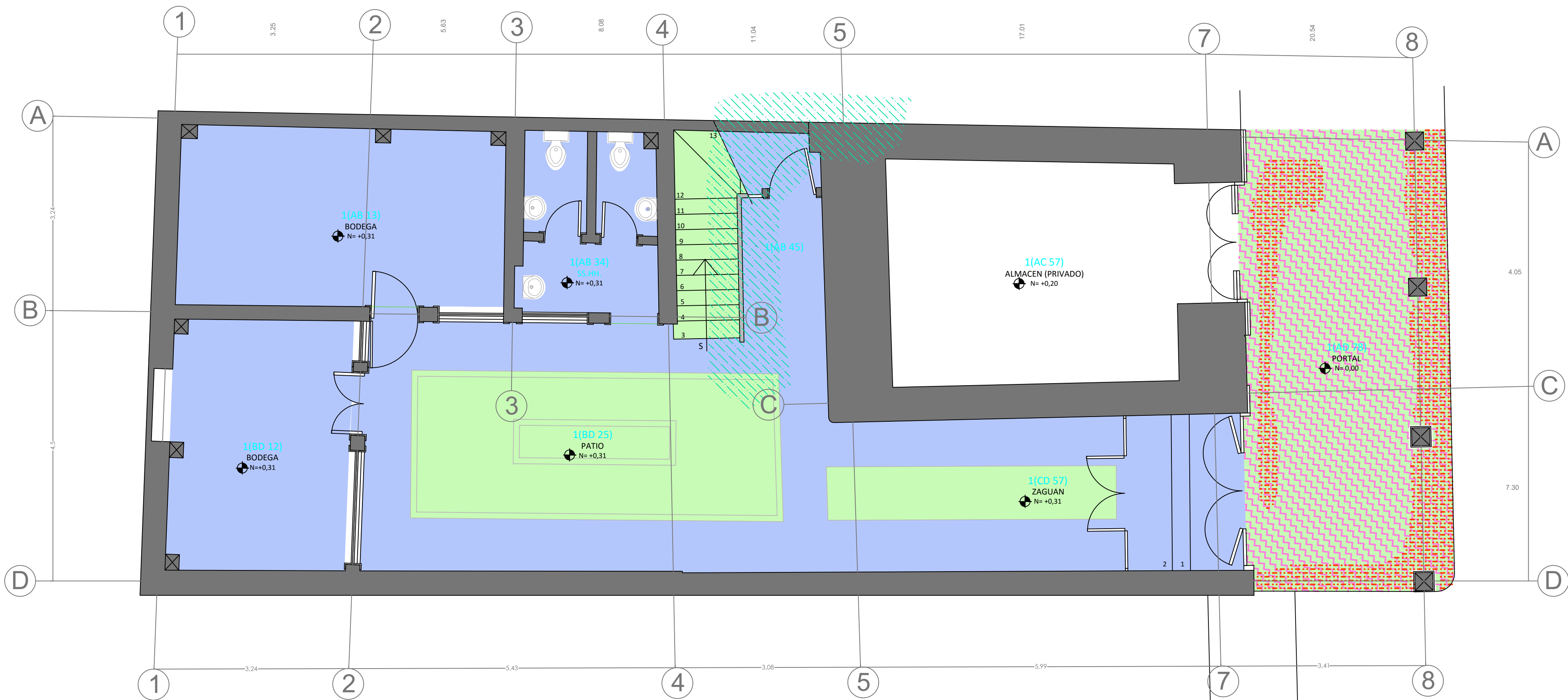
ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

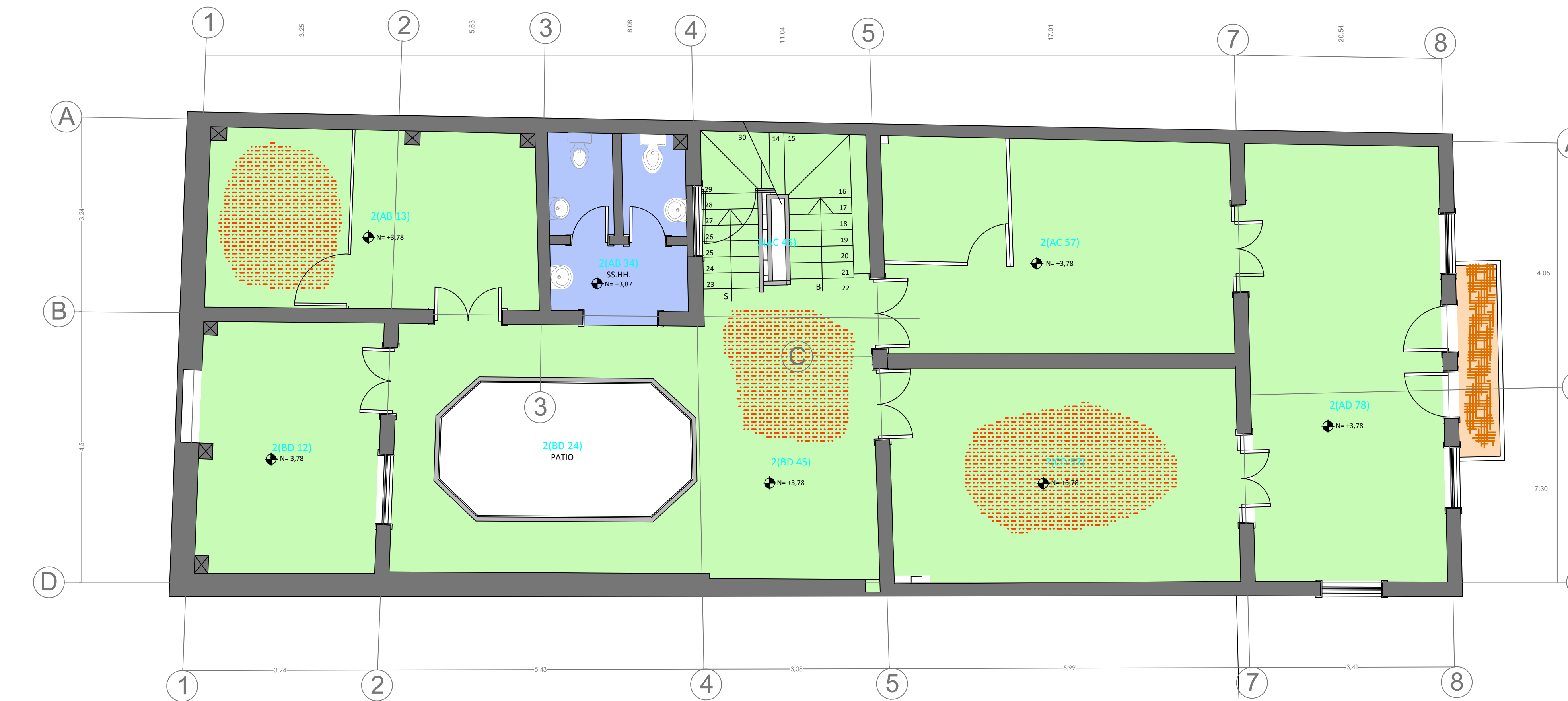
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN FACHADA)
- ELEVACION FRONTAL
- ELEVACION LATERAL



PLANTA BAJA DAÑOS EN PISOS
ESC. 1 : 50



PRIMERA PLANTA ALTA DAÑOS EN PISOS
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



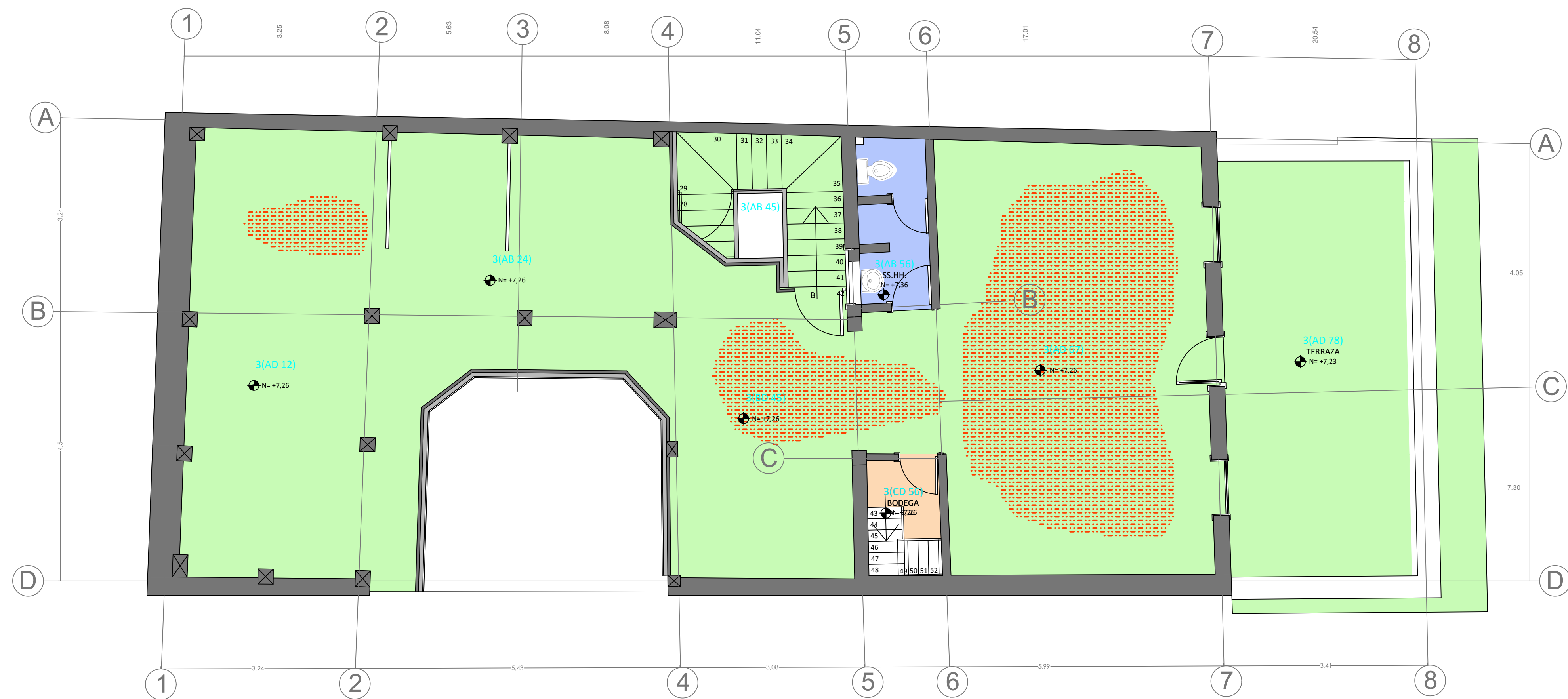
ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

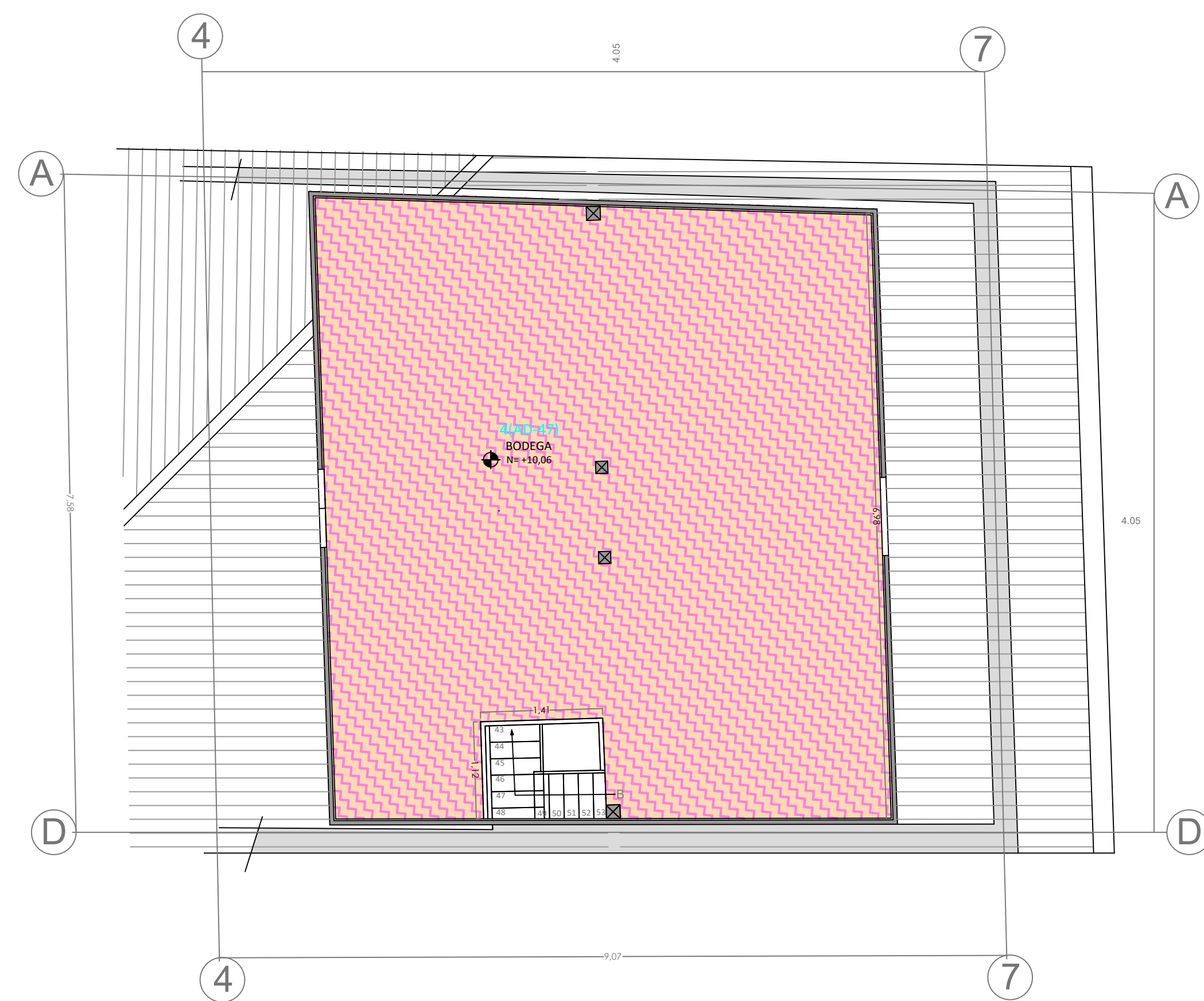
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN PISOS)
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA



ESC. 1 : 50



PLANTA DE BUHARDILLA DAÑOS EN PISOS
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



ESTADO ACTUAL

READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

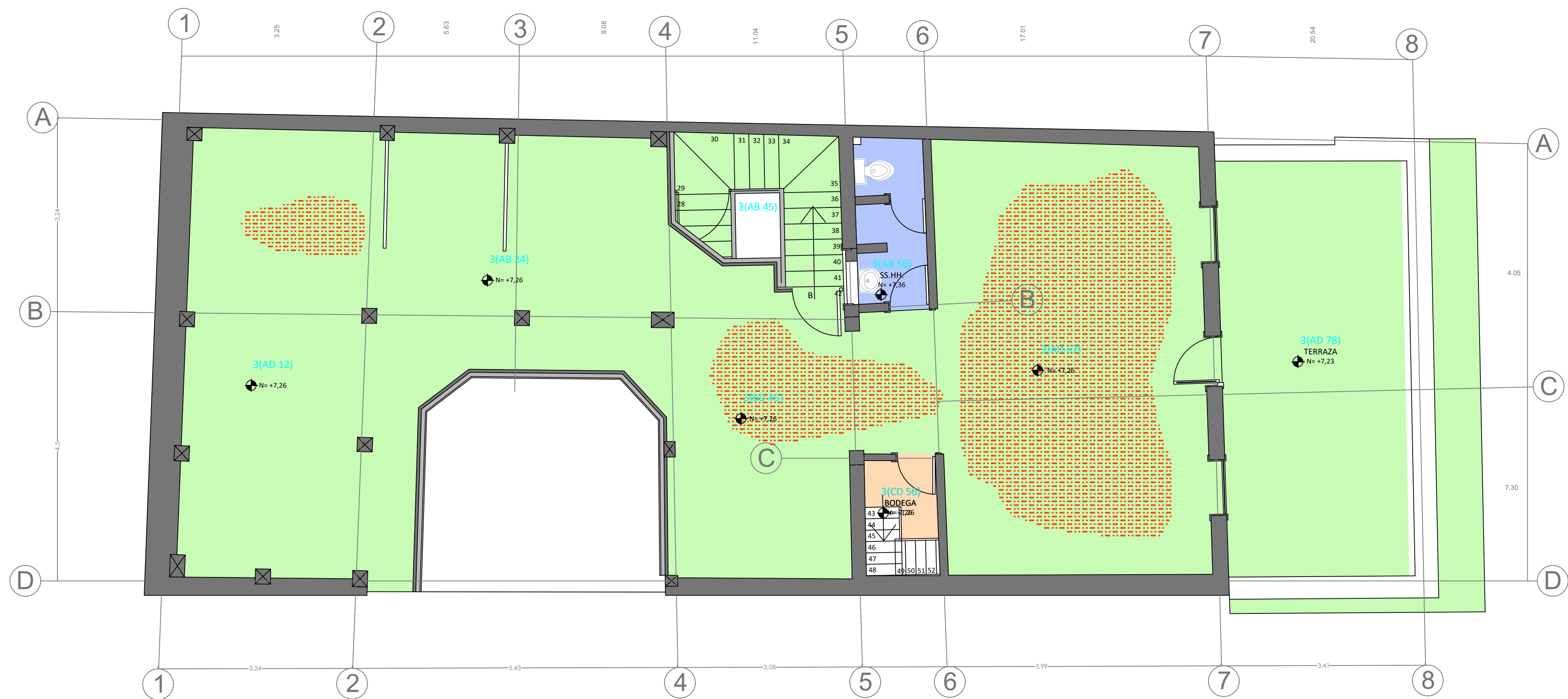
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

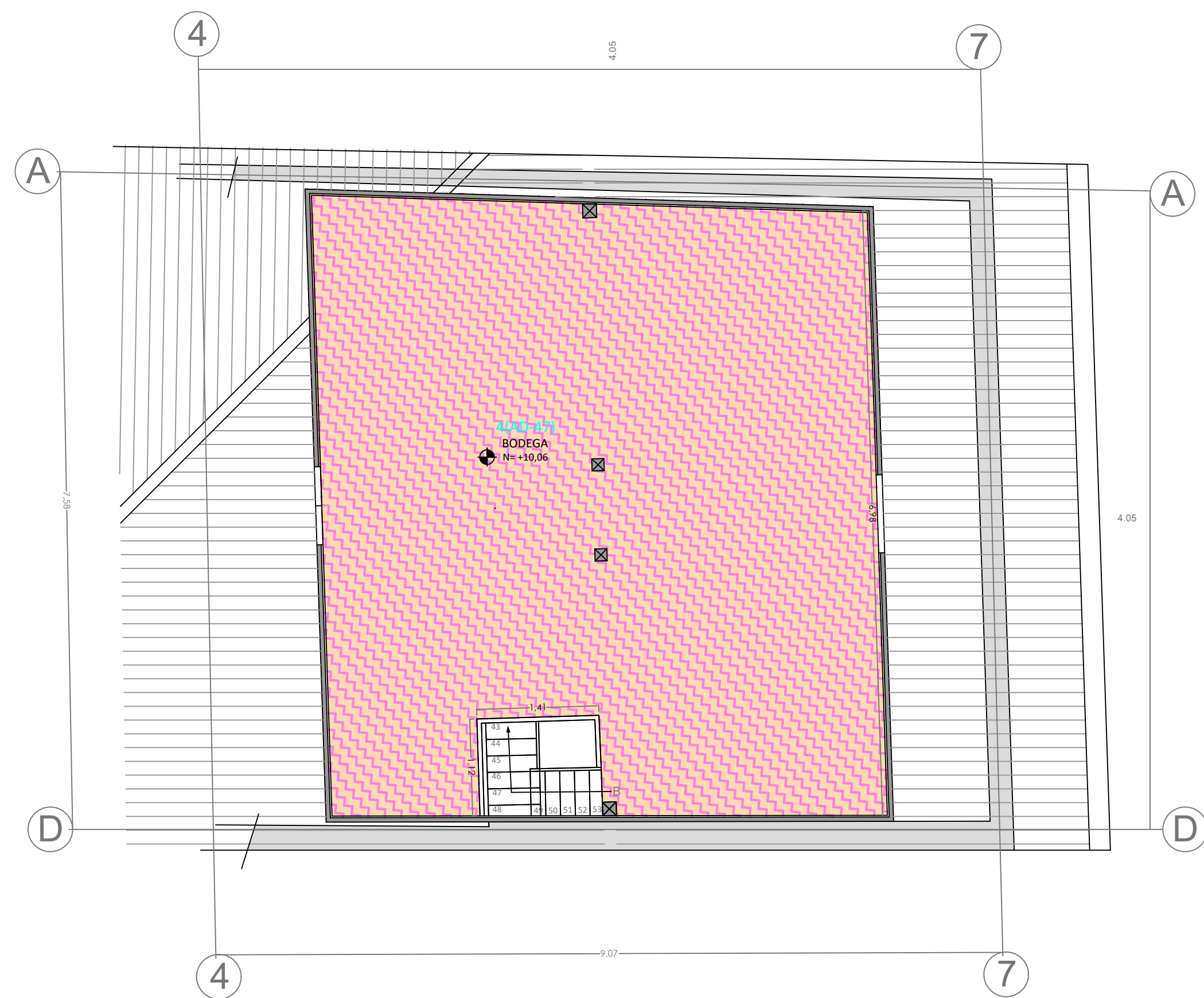
CONTENIDO

ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN PISOS)

- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA



ESC. 1 : 50



PLANTA DE BUHARDILLA DAÑOS EN PISOS
ESC. 1 : 50

SIMBOLOGÍA

DAÑOS	DESPRENDIMIENTOS	
	DESGASTE - DETERIORO	
	FALTANTES	
	HUMEDADES	
	PANDEAMIENTO	

ESTADO DE CONSERVACIÓN	ESTADO MALO	
	ESTADO REGULAR	
	ESTADO BUENO	

AFECTACIONES	PUDRICION	
	TRIZADURAS	



ESTADO ACTUAL
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

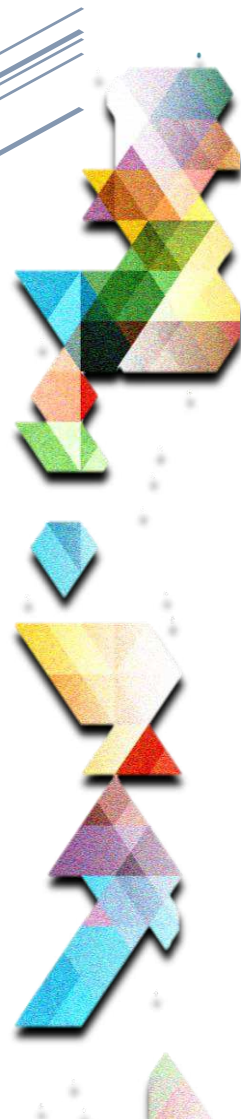
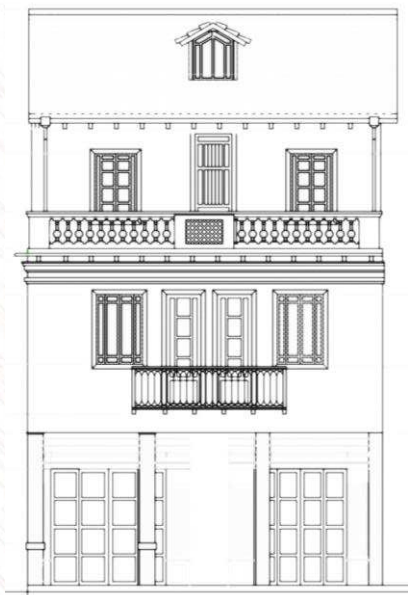
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO
ESTADO ACTUAL (DAÑOS EN PISOS)

- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA

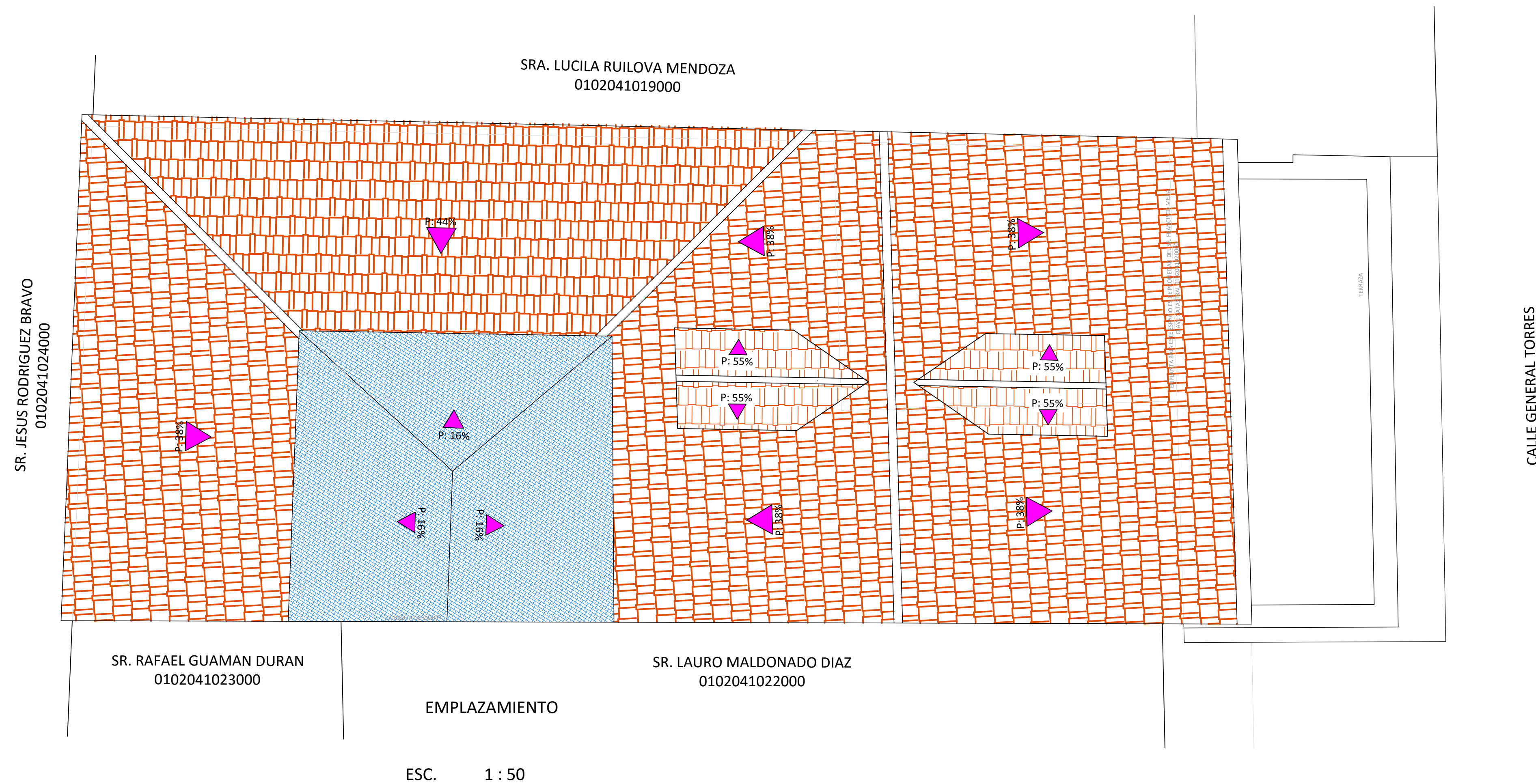
ANEXO PROPUESTA

Lámina 1-10





CUADRO DE AREAS							
Zonificación:		Área del Terreno:		Clave Catastral:			
URBANA		124,60 m ²		01 02 041 021 000			
C.O.S. PB:		C.O.S. OP:		C.U.S.:			
100 %		286 %		386 %			
Nivel:	Área Bruta:	Área no Computable				C.O.S. PB:	C.O.S. OP:
		Circulación:	Estacionam.:	Subsuelo:	Jardines:		
Planta Baja	124,60 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	0,00 m ²	100 %	
1 Planta Alta	156,28 m ²	0,00 m ²					125 %
2 Planta Alta	154,02 m ²	0,00 m ²					124 %
3 Planta Alta	45,70 m ²	0,00 m ²					37 %
TOTAL	480,60 m ²	0,00 m ²	Total Área no Computable:			C.U.S.:	386 %



ANTEPROYECTO
 READECUACIÓN DE
 LA CASA DE LOS
 DEBERES Y DERECHOS
 Y ADAPTACIÓN
 NUEVO USO
 DESTINADO A
 OFICINAS
 ADMINISTRATIVAS

ESCALA	LAS INDCADAS
--------	--------------

FECHA	MAYO - 2016
-------	-------------

CONTENIDO

ANTEPROYECTO

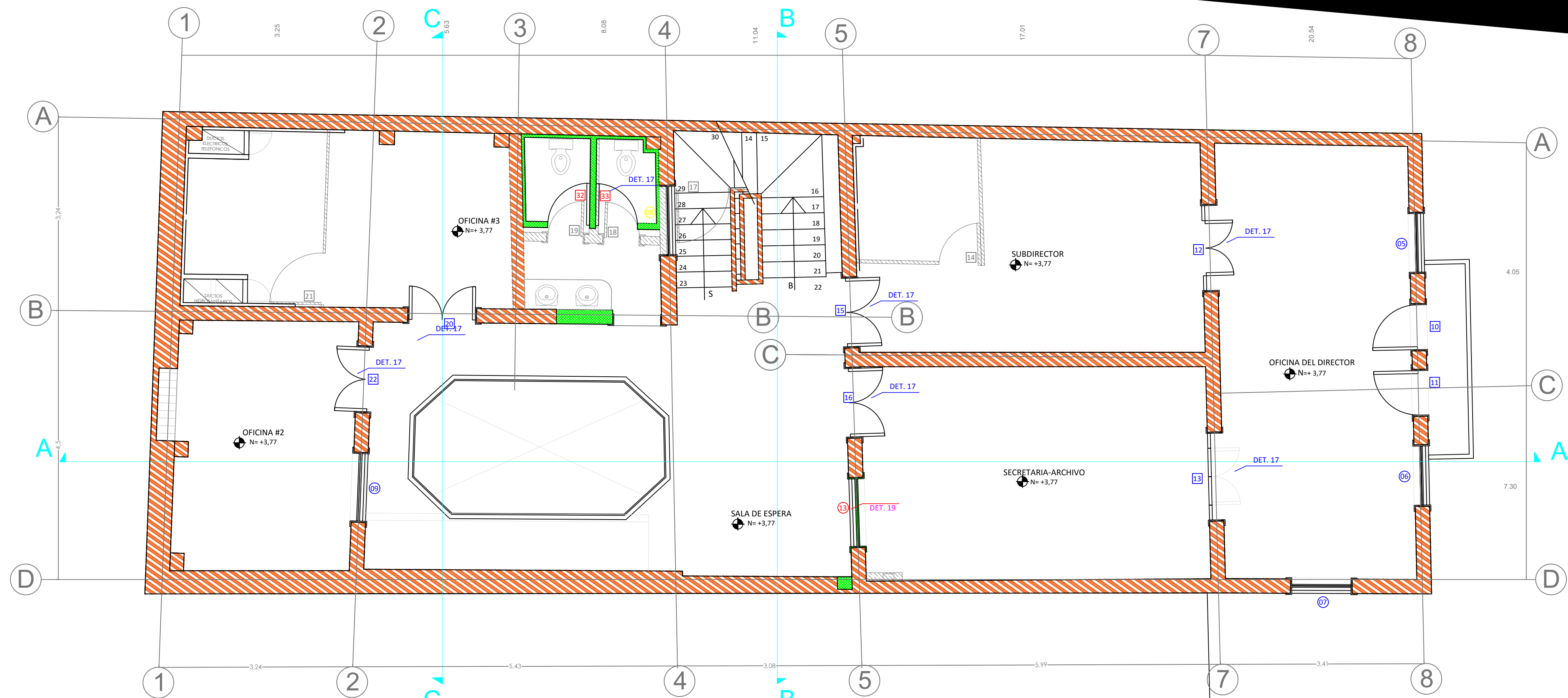
- CUADRO DE AREAS
- EMPLAZAMIENTO

SIMBOLOGÍA ACCIONES	
	ELEMENTOS A CONSERVARSE
	ELEMENTOS A ADICIONARSE
	ELEMENTOS A SUPRIMIRSE
	ELEMENTOS A RESTITUIR

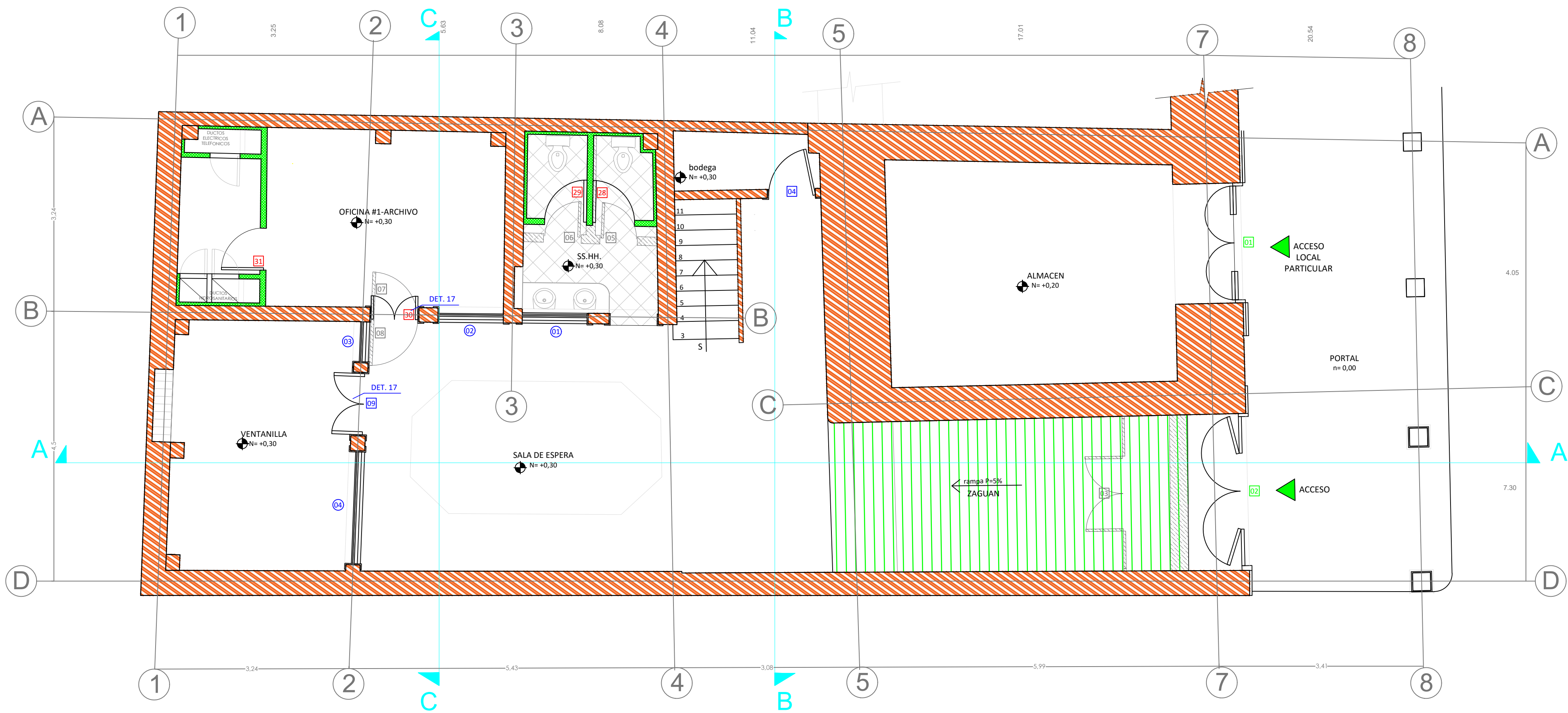
CARPINTERÍA VENTANAS		ACCIONES	CÓDIGOS
		CONSERVACIÓN / ARREGLOS MENORES	00
		LIBERACIÓN	00
		NUEVA	00

CARPINTERÍA PUERTAS		ACCIONES	CÓDIGOS
		RESTAURACIÓN	00
		SUPRESIÓN	00
		CONSERVACIÓN / ARREGLOS MENORES	00
		NUEVA	00

SIMBOLOGÍA



PRIMERA PLANTA ALTA PROPUESTA
ESC. 1 : 50



PLANTA BAJA PROPUESTA
ESC. 1 : 50

ACCIONES A EFECTUARSE



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

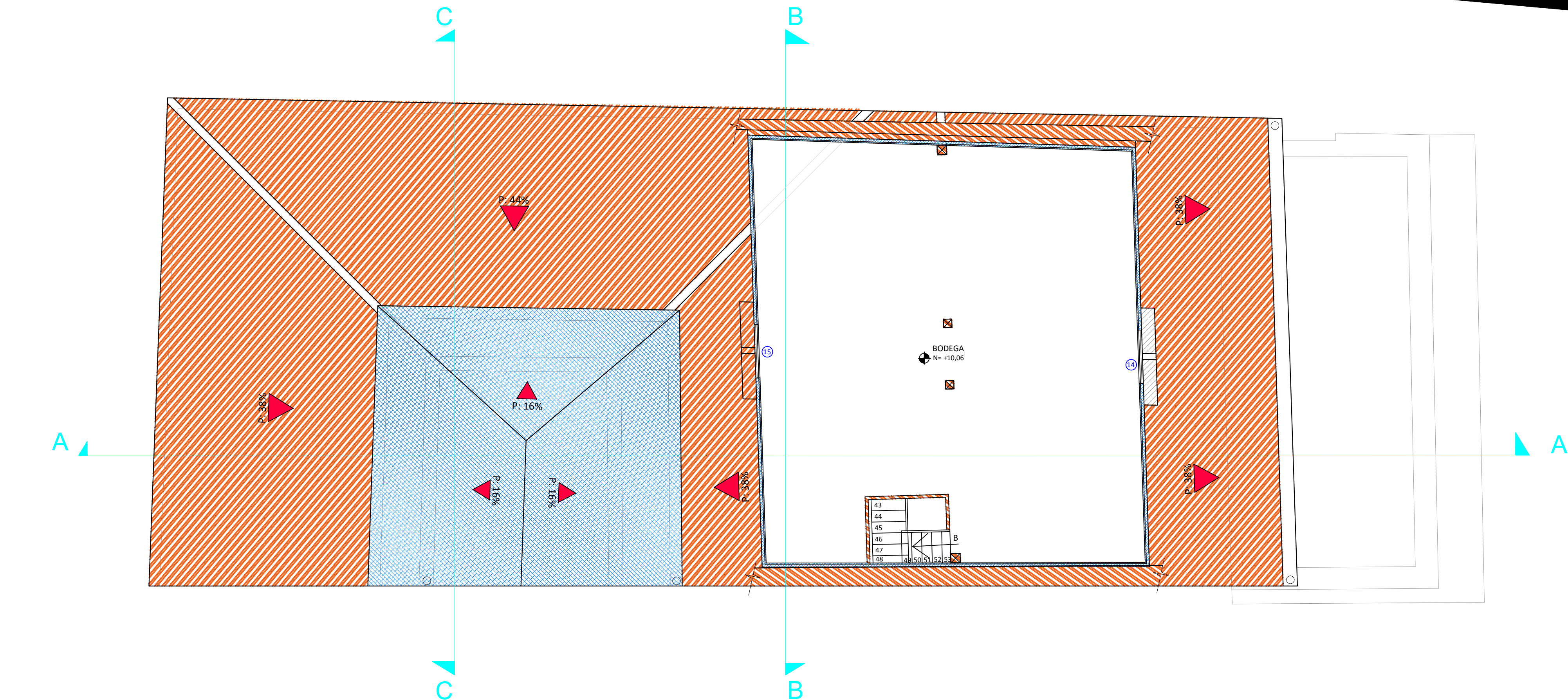
ANTEPROYECTO
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA

SIMBOLOGÍA ACCIONES		ELEMENTOS A CONSERVARSE
		ELEMENTOS A ADICIONARSE
		ELEMENTOS A SUPRIMIRSE
		ELEMENTOS A RESTITUIR

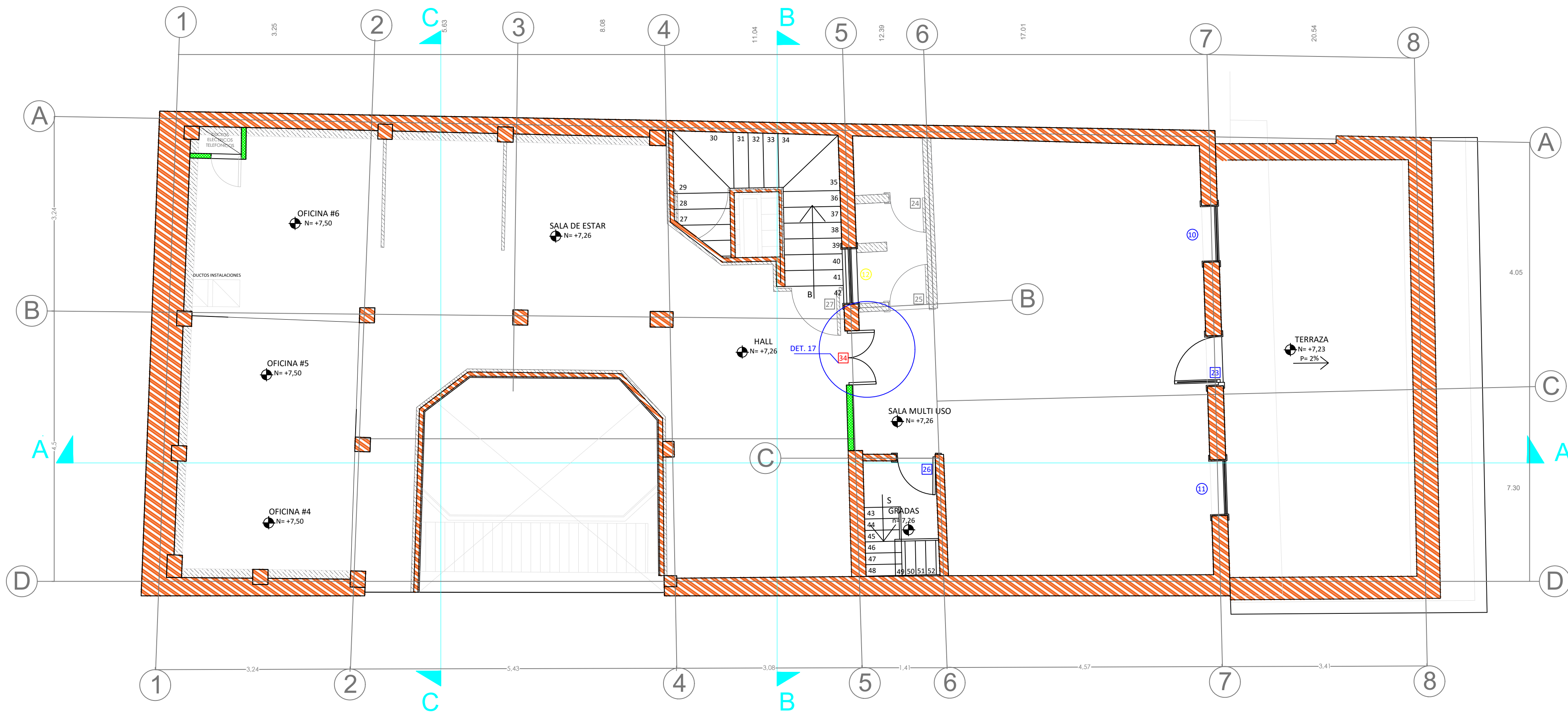
CARPINTERÍA VENTANAS	ACCIONES	CÓDIGOS
	CONSERVACIÓN / ARREGLOS MENORES	01, 02, 03, 04, 05, 06, 07, 09, 10, 11, 14, 15
	LIBERACIÓN	08, 12
	NUEVA	13

CARPINTERÍA PUERTAS	ACCIONES	CÓDIGOS
	RESTAURACIÓN	01, 02
	SUPRESIÓN	03, 05, 06, 07, 08, 14, 17, 18, 19, 21, 24, 25, 27
	CONSERVACIÓN / ARREGLOS MENORES	04, 09, 10, 11, 12, 13, 15, 16, 20, 22, 23, 26
	NUEVA	28, 29, 30, 31, 32, 33, 34

SIMBOLOGÍA



PLANTA DE BUHARDILLA PROPUESTA
ESC. 1 : 50



SEGUNDA PLANTA ALTA PROPUESTA
ESC. 1 : 50

ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO
ANTEPROYECTO
- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA
- SIMBOLOGIA
ACCIONES A EFECTUARSE

SIMBOLOGÍA ACCIONES	
	ELEMENTOS A CONSERVARSE
	ELEMENTOS A ADICIONARSE
	ELEMENTOS A SUPRIMIRSE
	ELEMENTOS A RESTITUIR

CODIFICACIÓN DE MATERIALES	
	ENTABLADO DE EUCALIPTO SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, RASTRERA DE MADERA 7cm.
	LADRILLO 20x20 ESPESOR 40mm, TRAVERTINO Y ENMORRILLADO SEGUN PLANOS DE ESTADO ACTUAL
	PORCELANATO 30x30, ESPESOR 9mm, RASTRERA DEL MISMO MATERIAL DE 10cm
	MARMOL TRAVERTINO
	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN SENTIDO LONGITUDINAL. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO, COLOR UNITARIO

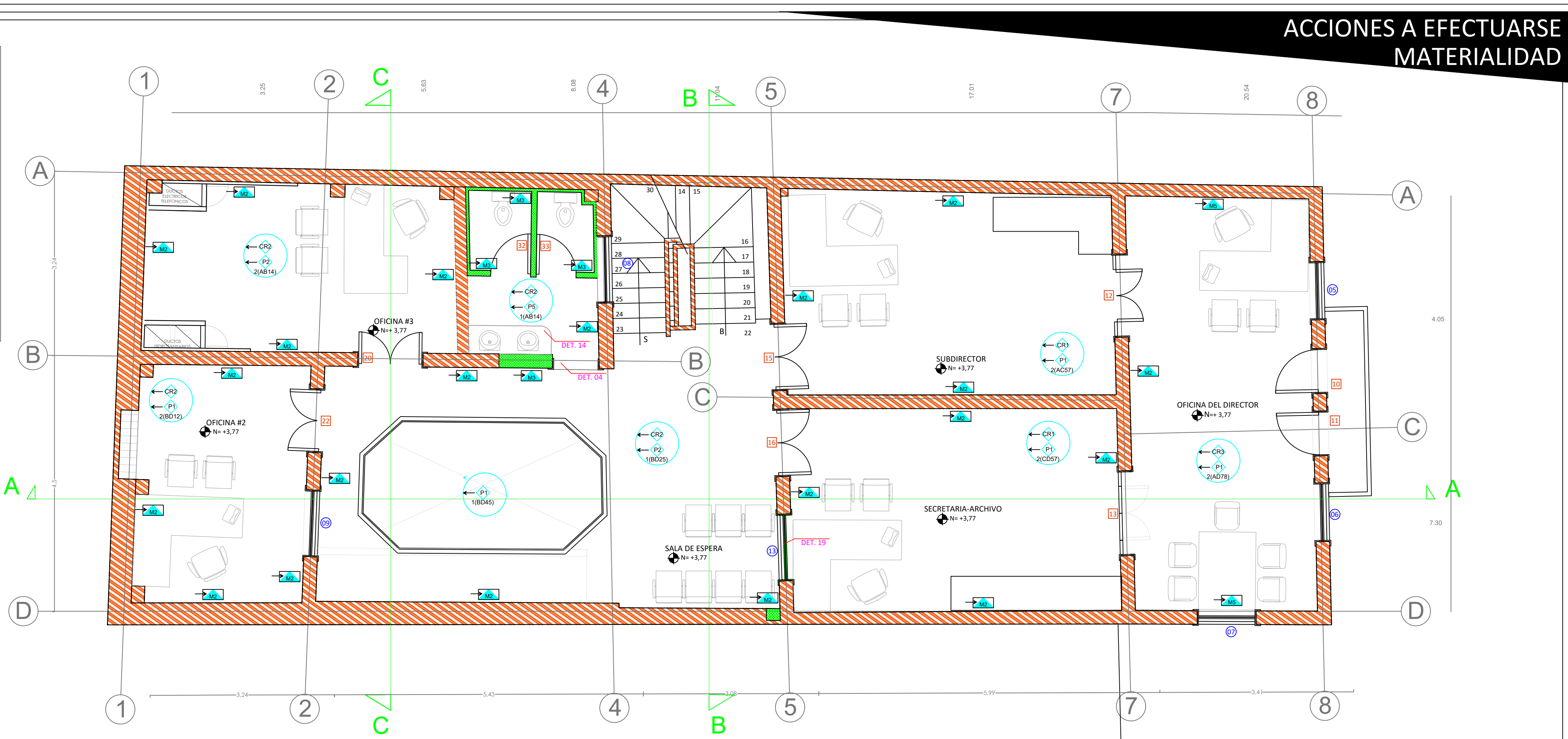
	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN FORMA DE ROMBOS TERMINADO: COLORES ORIGINALES
	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN FORMA DE CUADRADOS TERMINADO: COLORES ORIGINALES
	VIGAS DE MADERA DE 14x16, C/50cm TERMINADO: COLOR NATURAL
	ENLUCIDO LISO TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
	GYPSUM TERMINADO: GYPSUM - EMPASTADO-PINTURA BLANCA

	MURO DE ADOBE, REVOQUE DE BARRO, EMPAÑETE TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
	MURO DE BAHARAQUE, REVOQUE DE BARRO, EMPAÑETE TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
	MURO DE GYPSUM SOBRE ESTRUCTURA METALICA TERMINADO: PORCELANATO
	MURO DE GYPSUM SOBRE ESTRUCTURA METALICA TERMINADO: REVESTIMIENTO TOTAL DE PORCELANATO
	MURO DE VIGAS DE MADERA CON REVESTIMIENTO DE MADERA. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO

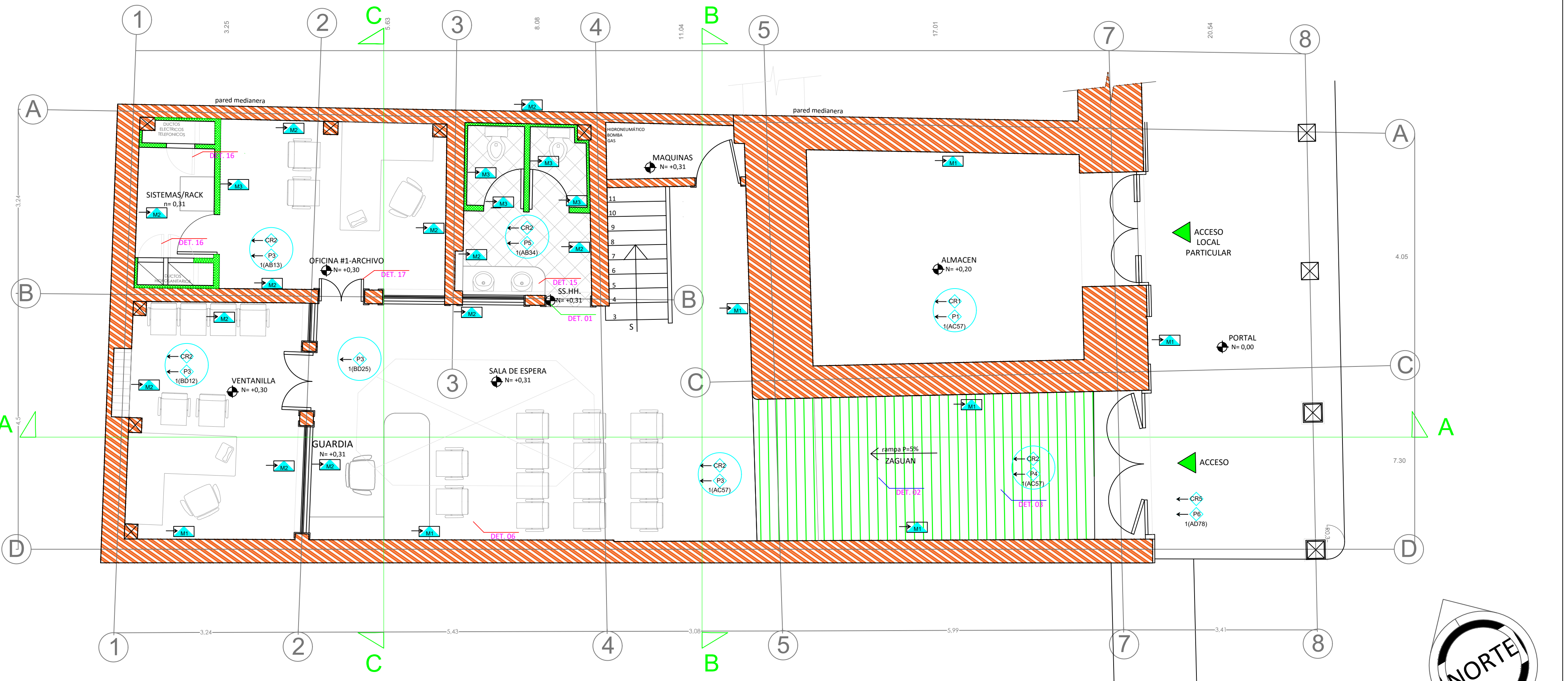
SIMBOLOGÍA

	TERMINADO DE MUROS
	TERMINADO DE CIELO RASO
	TERMINADO DE PISOS
	CÓDIGO DE AMBIENTE

REPRESENTACIÓN CODIFICACIÓN PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



PRIMERA PLANTA ALTA PROPUESTA
ESC. 1 : 50



ESC. 1 : 50

PLANTA BAJA PROPUESTA

ACCIONES A EFECTUARSE MATERIALIDAD



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ANTEPROYECTO
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA
- SIMBOLOGIA
ACCIONES A EFECTUARSE

SIMBOLOGÍA ACCIONES		ELEMENTOS A CONSERVARSE
		ELEMENTOS A ADICIONARSE
		ELEMENTOS A SUPRIMIRSE
		ELEMENTOS A RESTITUIR

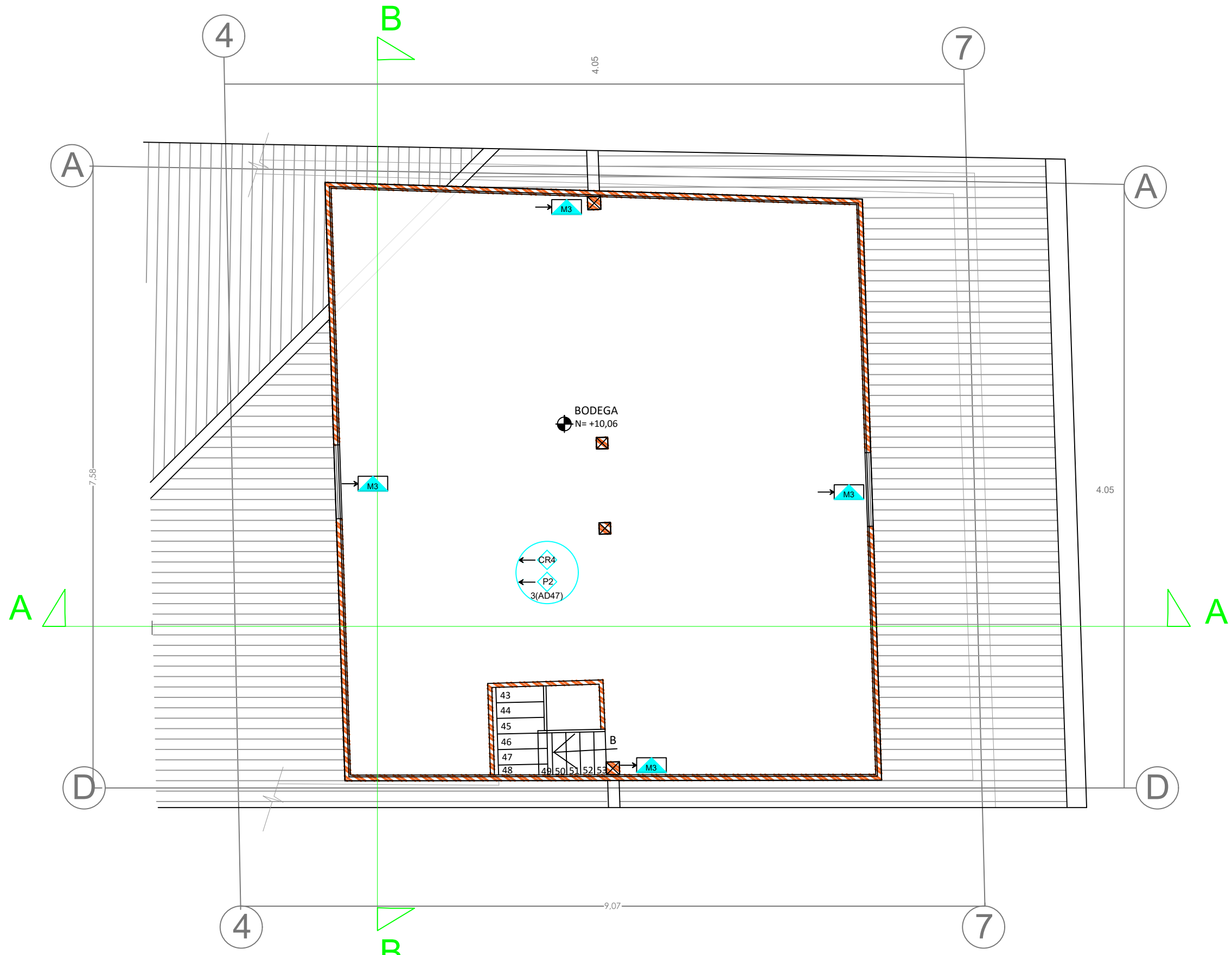
CODIFICACIÓN DE MATERIALES	P1	ENTABLADO DE EUCALIPTO SOBRE ESTRUCTURA DE MADERA, RASTRERA DE MADERA 7cm.
	P2	LADRILLO 20x20 ESPESOR 40mm, TRAVERTINO Y ENMORRILLADO SEGUN PLANOS DE ESTADO ACTUAL
	P3	PORCELANATO 30x30, ESPESOR 9mm, RASTRERA DEL MISMO MATERIAL DE 10cm
	P4	MARMOL TRAVERTINO
	CR1	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN SENTIDO LONGITUDINAL. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO, COLOR UNITARIO

CR2	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN FORMA DE ROMBOS. TERMINADO: COLORES ORIGINALES
CR3	CIELO RASO DE TABLA Y TAPAJUNTA EN FORMA DE CUADRADOS. TERMINADO: COLORES ORIGINALES
CR4	VIGAS DE MADERA DE 14x16, C/50cm. TERMINADO: COLOR NATURAL
CR5	ENLUCIDO LISO. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
CR6	GYPSUM. TERMINADO: GYPSUM - EMPASTADO-PINTURA BLANCA

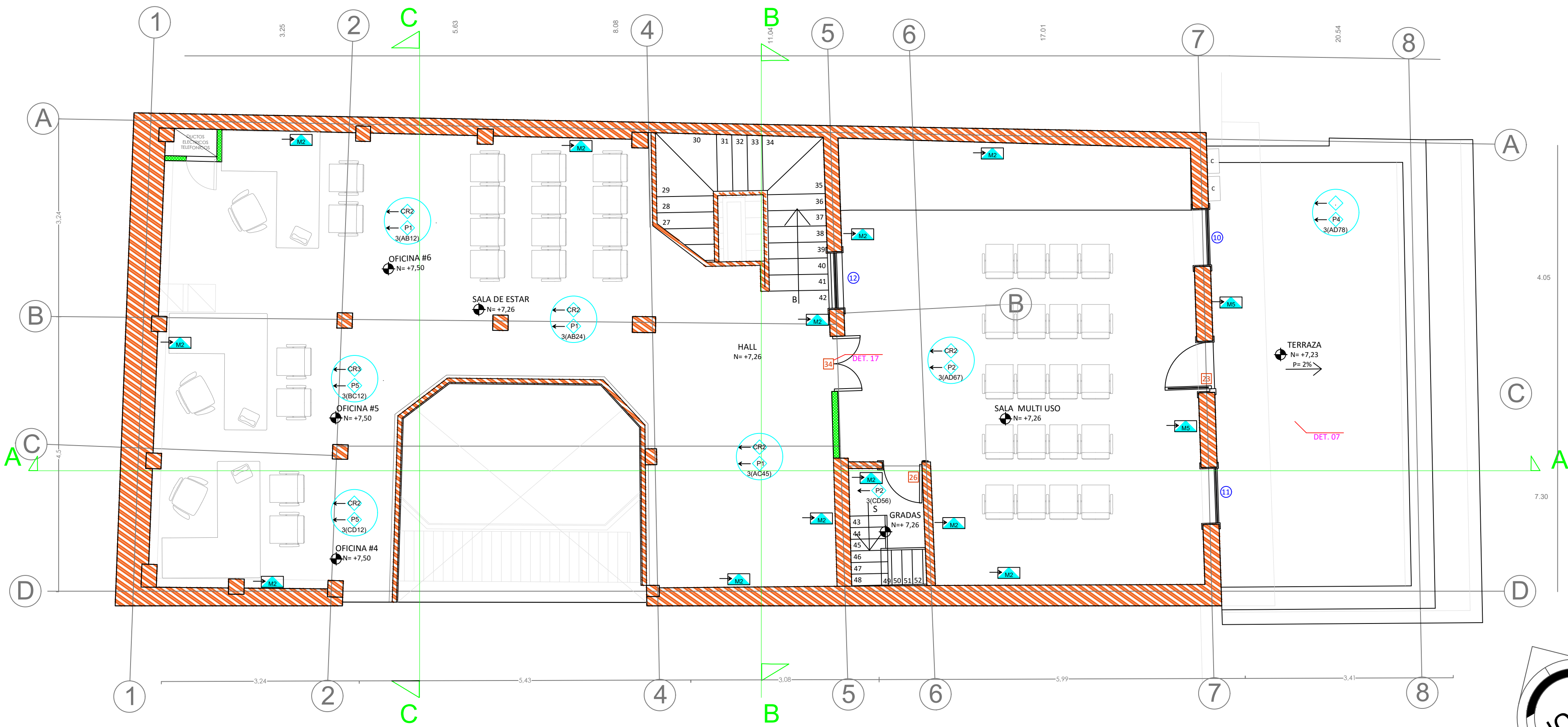
M1	MURO DE ADOBE, REVOQUE DE BARRO, EMPAÑETE. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
M2	MURO DE BAHARAQUE, REVOQUE DE BARRO, EMPAÑETE. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO
M3	MURO DE GYPSUM SOBRE ESTRUCTURA METALICA. TERMINADO: PORCELANATO
M4	MURO DE GYPSUM SOBRE ESTRUCTURA METALICA. TERMINADO: REVESTIMIENTO TOTAL DE PORCELANATO
M5	MURO DE VIGAS DE MADERA CON REVESTIMIENTO DE MADERA. TERMINADO: PINTURA DE CAUCHO

M4	TERMINADO DE MUROS
CR1	TERMINADO DE CIELO RASO
P1	TERMINADO DE PISOS
1(AB 12)	CÓDIGO DE AMBIENTE

REPRESENTACIÓN CODIFICACIÓN PARA LA PROPUESTA DE INTERVENCIÓN



PLANTA DE BUHARDILLA PROPUESTA
ESC. 1 : 50



SEGUNDA PLANTA ALTA PROPUESTA
ESC. 1 : 50

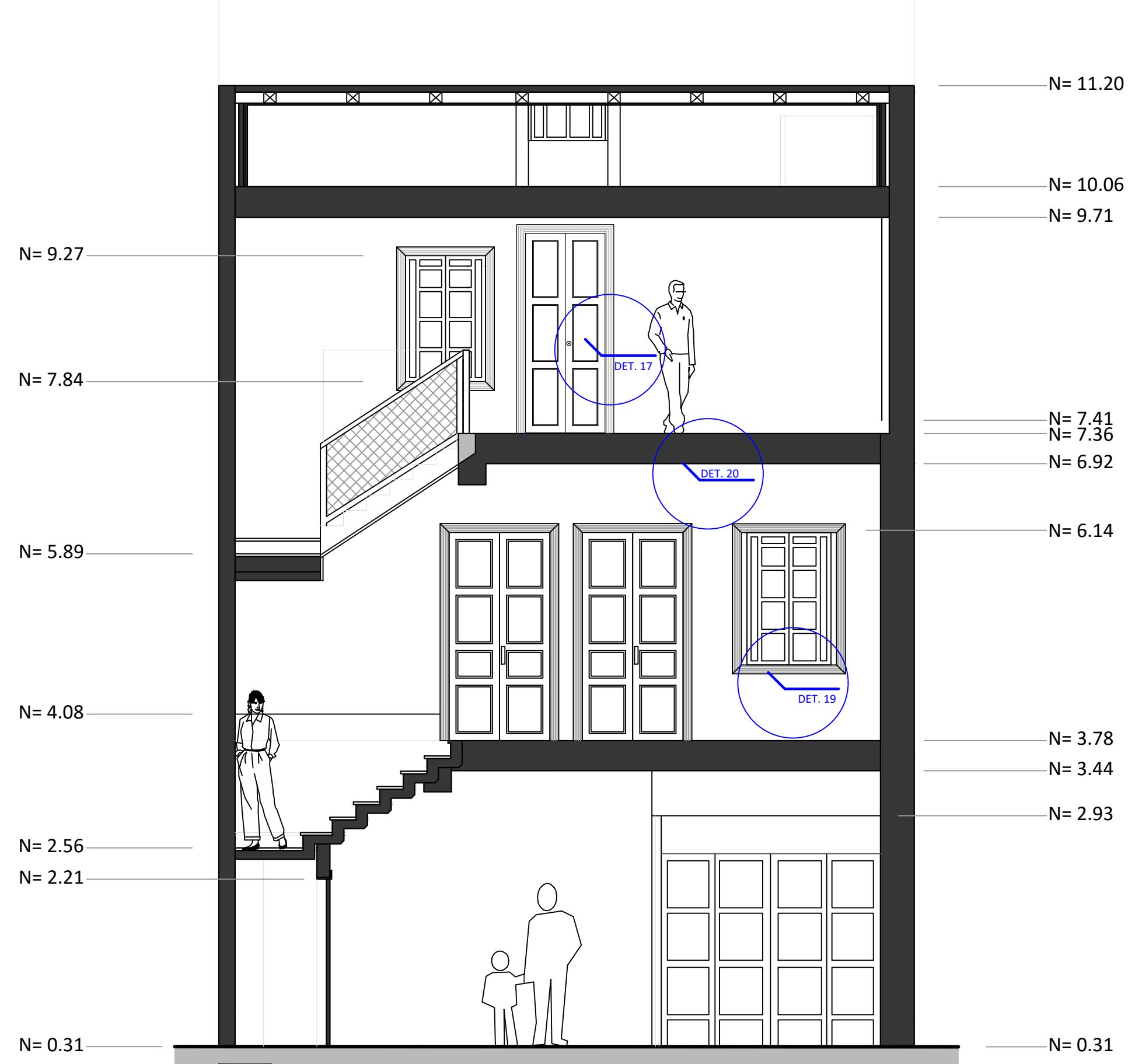
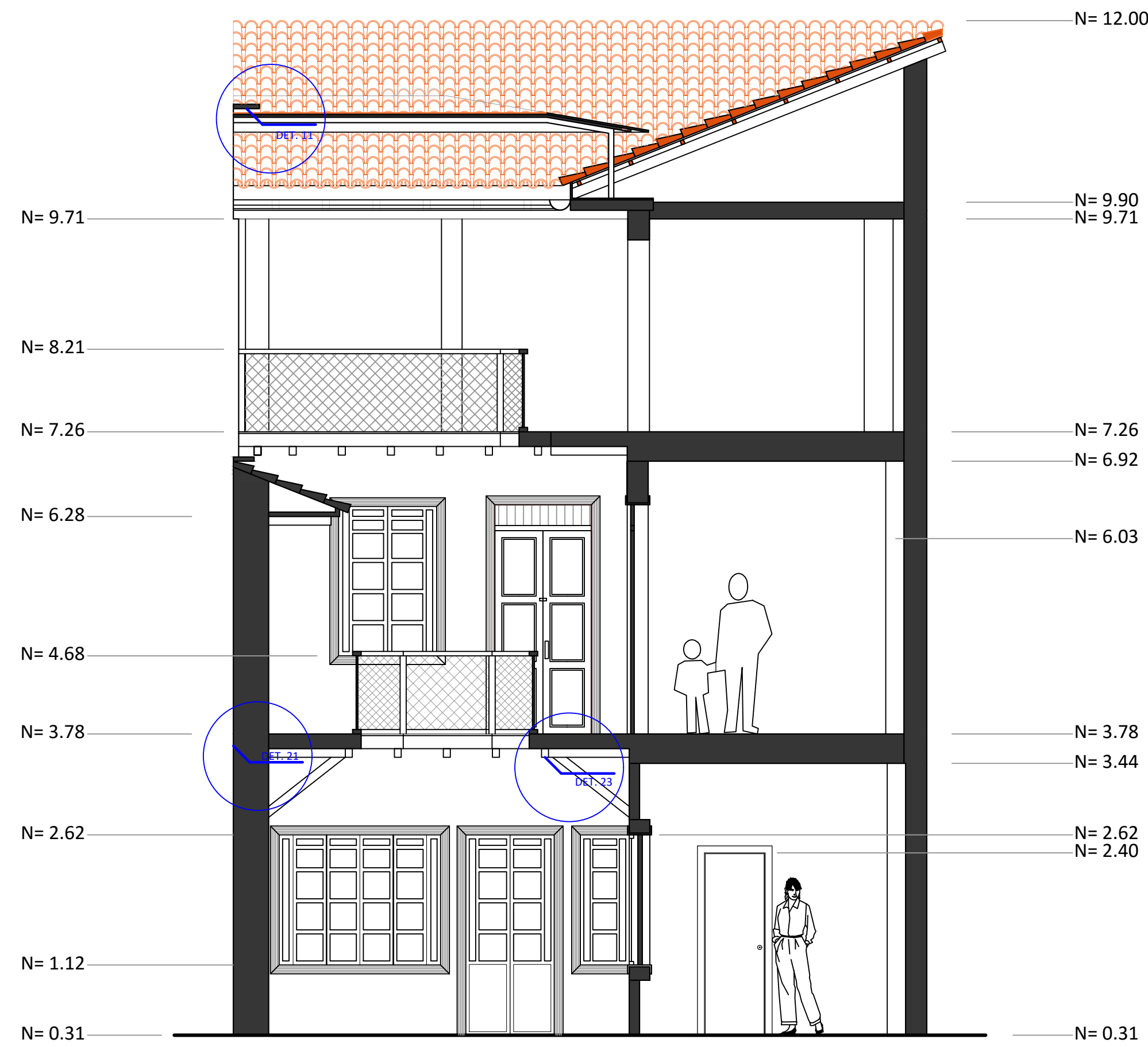
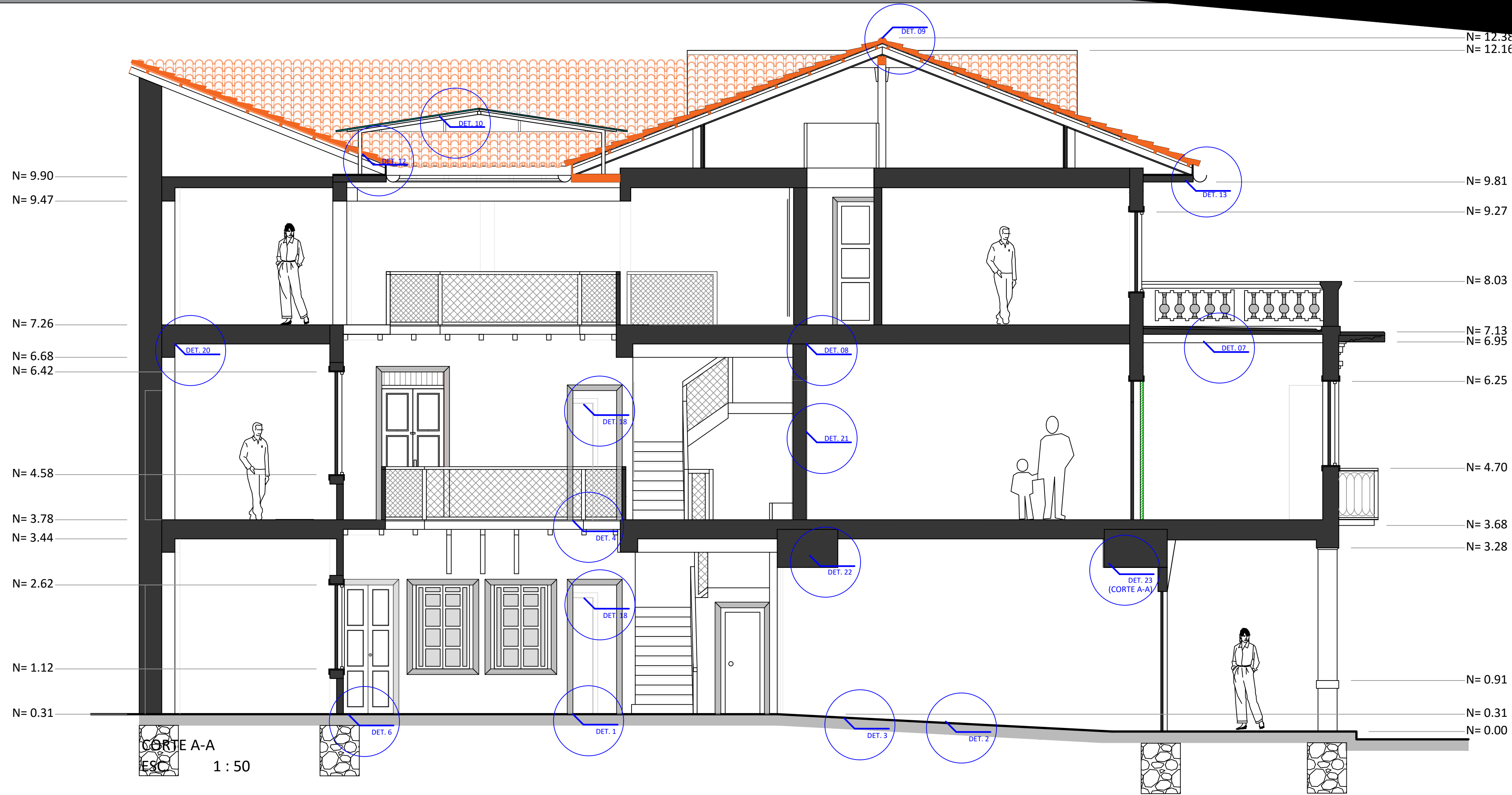
ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ANTEPROYECTO
- SEGUNDA PLANTA ALTA
- PLANTA DE BUHARDILLA
- SIMBOLOGIA
ACCIONES A EFECTUARSE



ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

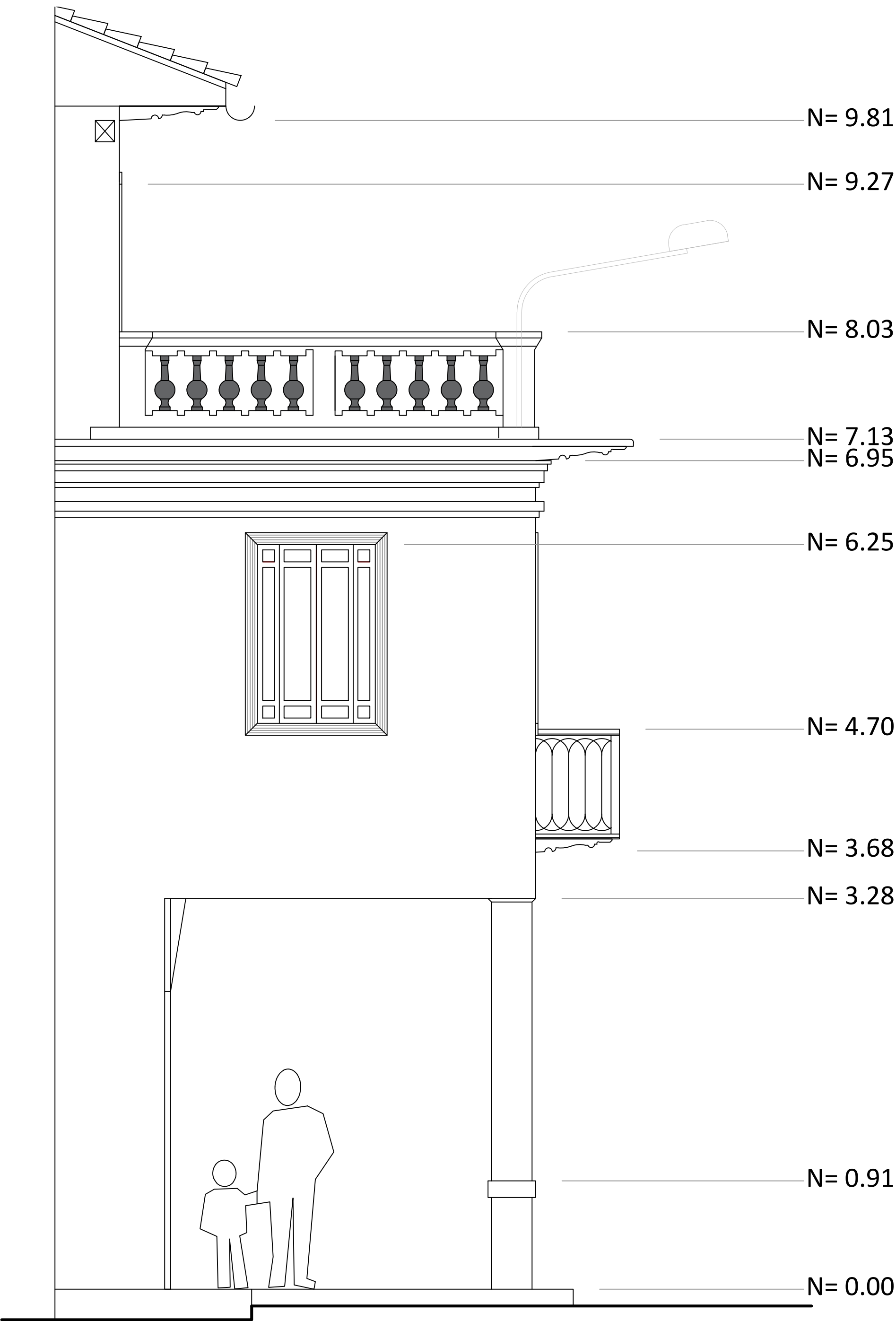
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO
ANTEPROYECTO
- CORTE A-A
- CORTE B-B
- CORTE C-C



ELEVACION FRONTAL
ESC. 1 : 30



ELEVACION LATERAL
ESC. 1 : 30

ANTEPROYECTO
READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

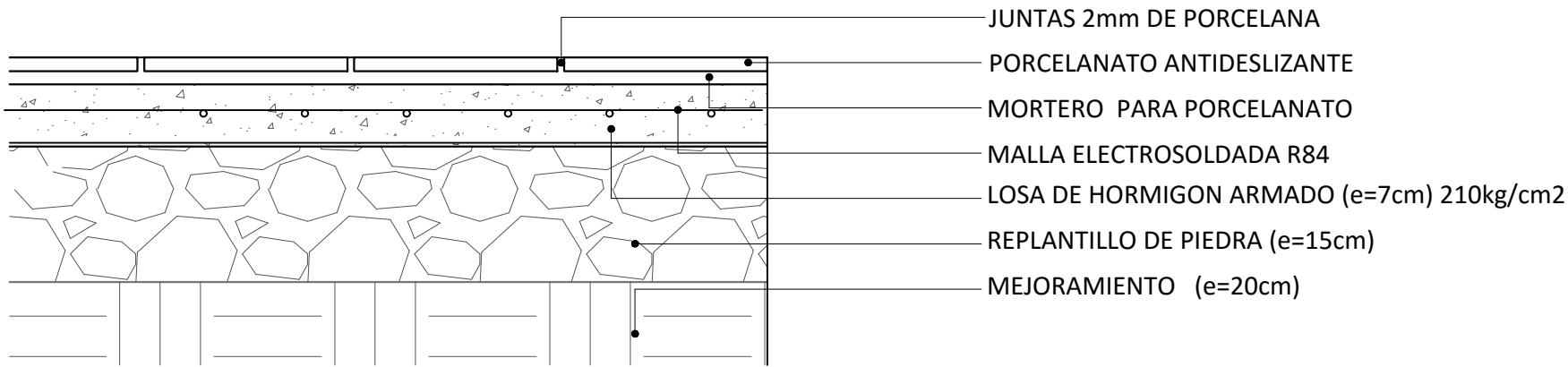
ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

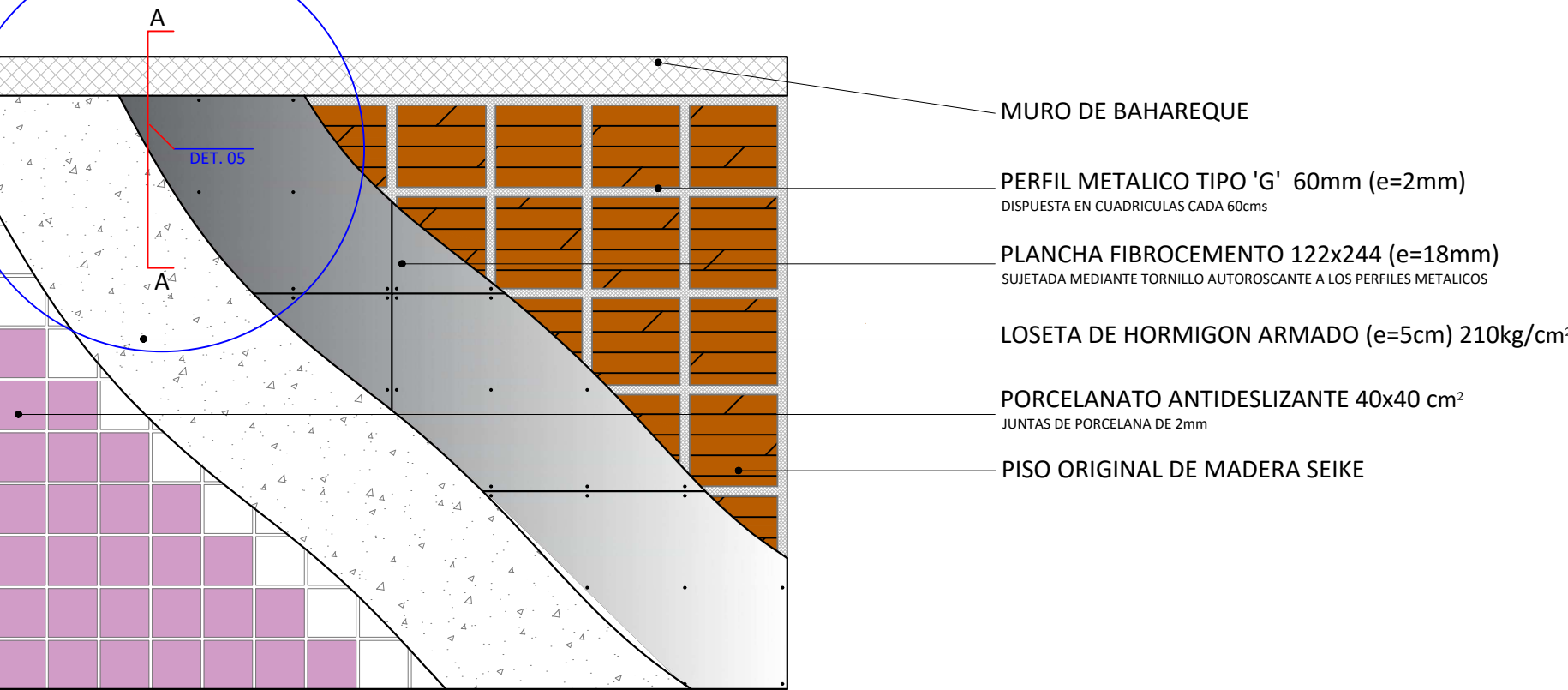
CONTENIDO

ANTEPROYECTO
- ELEVACION FRONTAL
- ELEVACION LATERAL

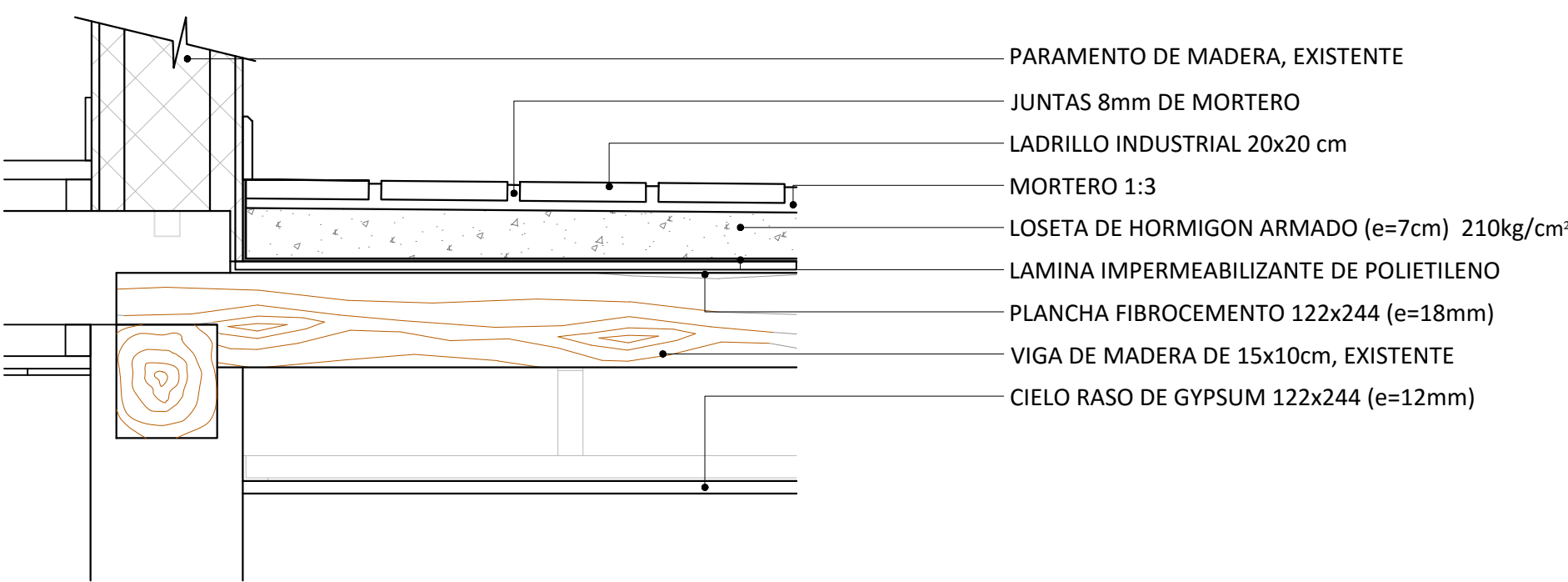
DET.01: PISO PARA BAÑO PB
Escala 1:10



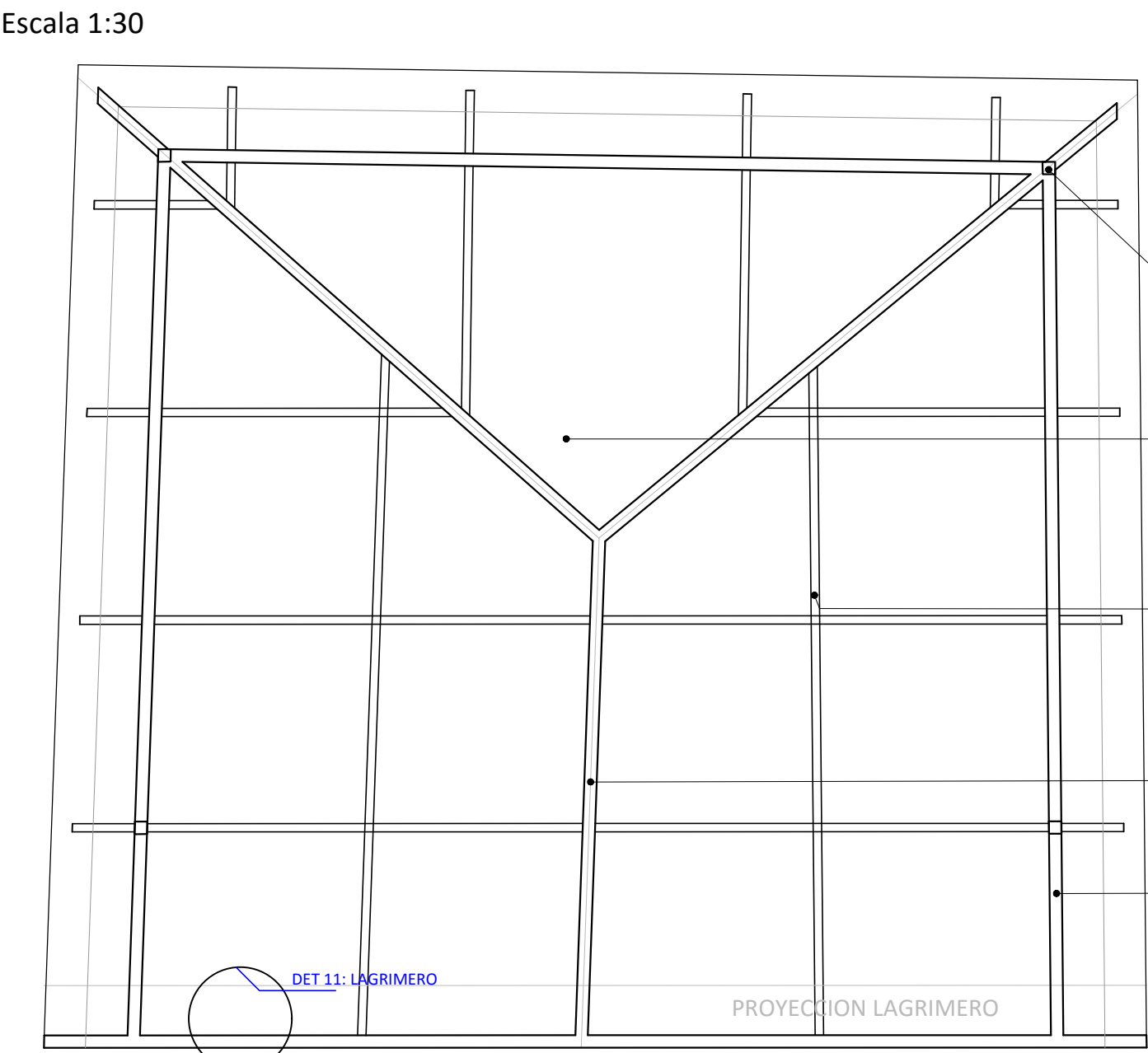
DET 04: PISO PARA BAÑOS, COCINA
Escala 1:25



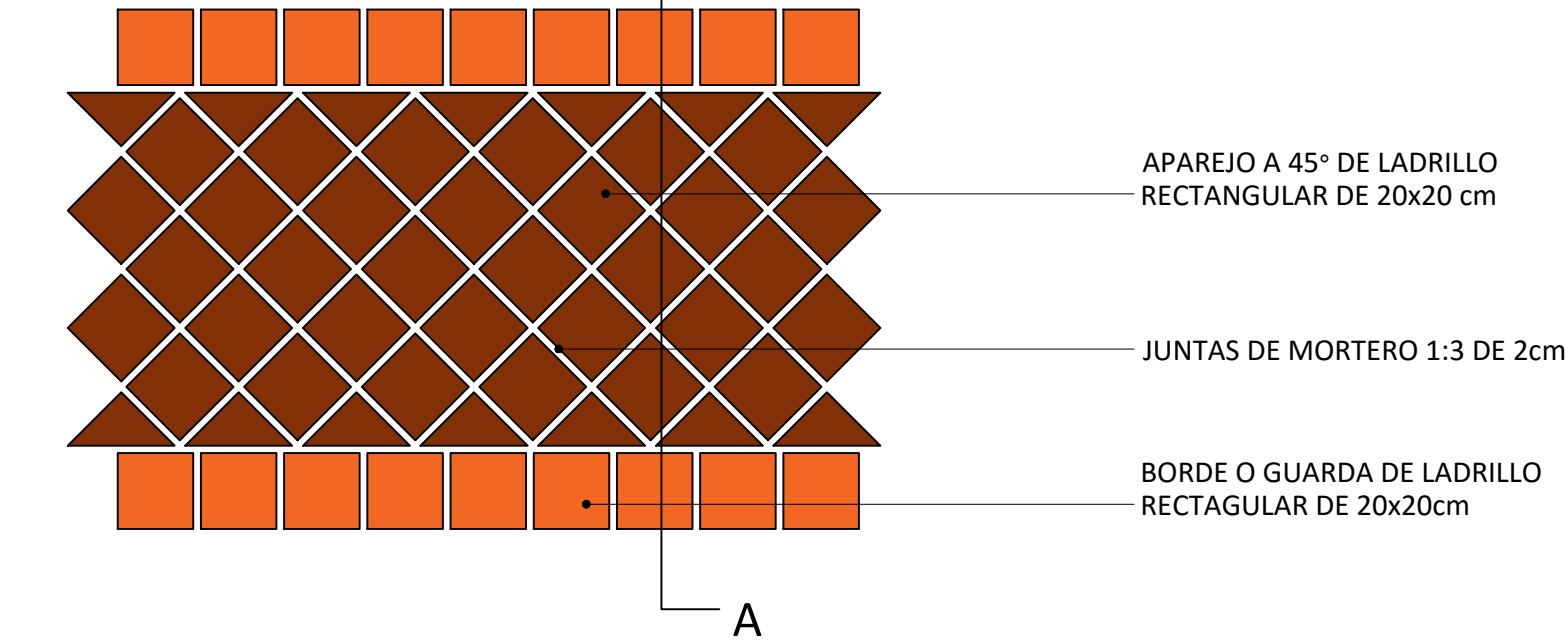
DET 07: PISO DE LADRILLO DE TERRAZA
Escala 1:10



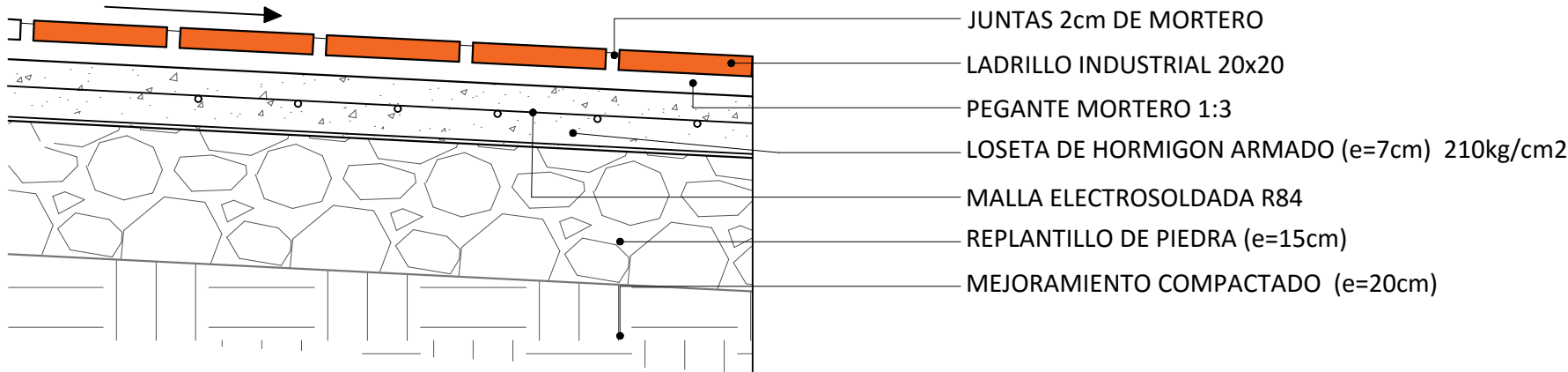
DET 10: CUBIERTA DE ESTRUCTURA METÁLICA Y VIDIRO



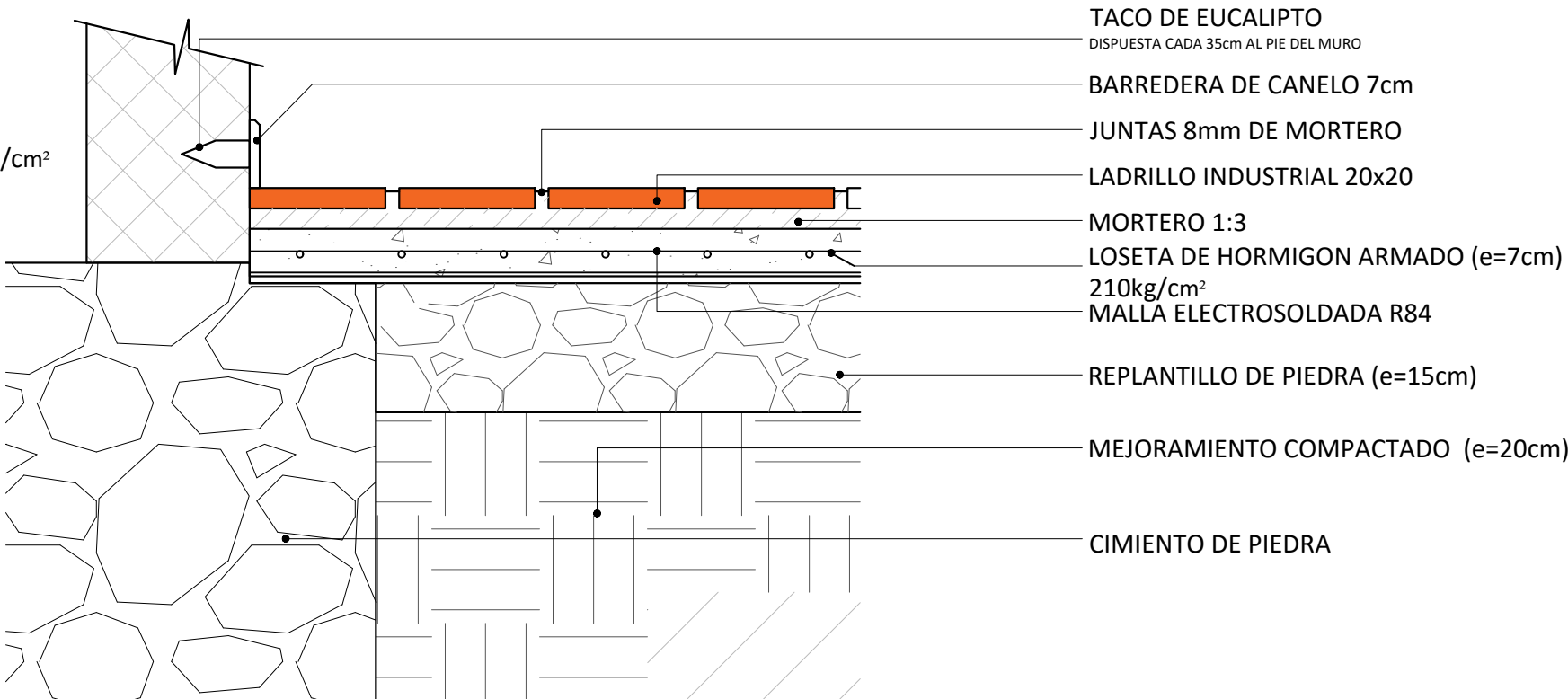
DET.02: APAREJO DE LADRILLO EN ZAGUAN
Escala 1:20



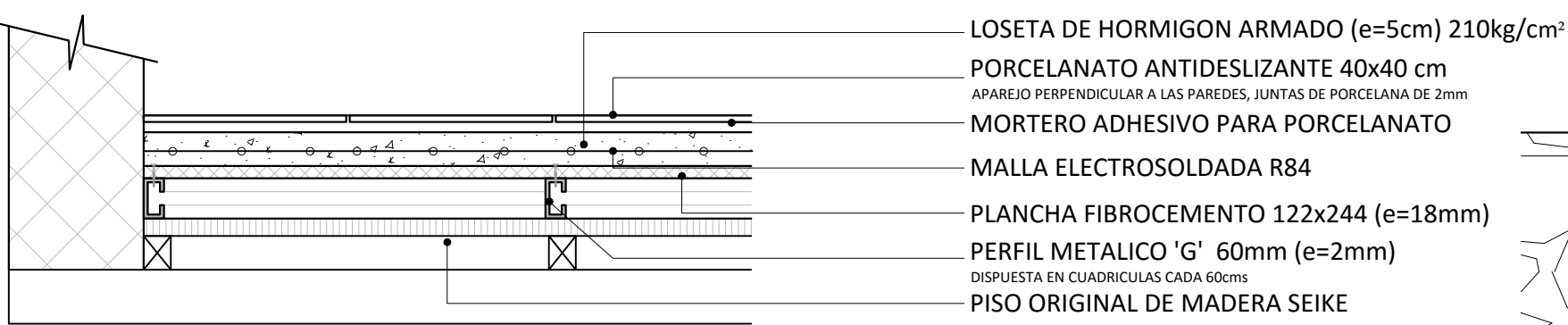
DET. 03: PISO RAMPA (SECCION A-A DET.02)
Escala 1:10 CORTE A'A
P= 5%



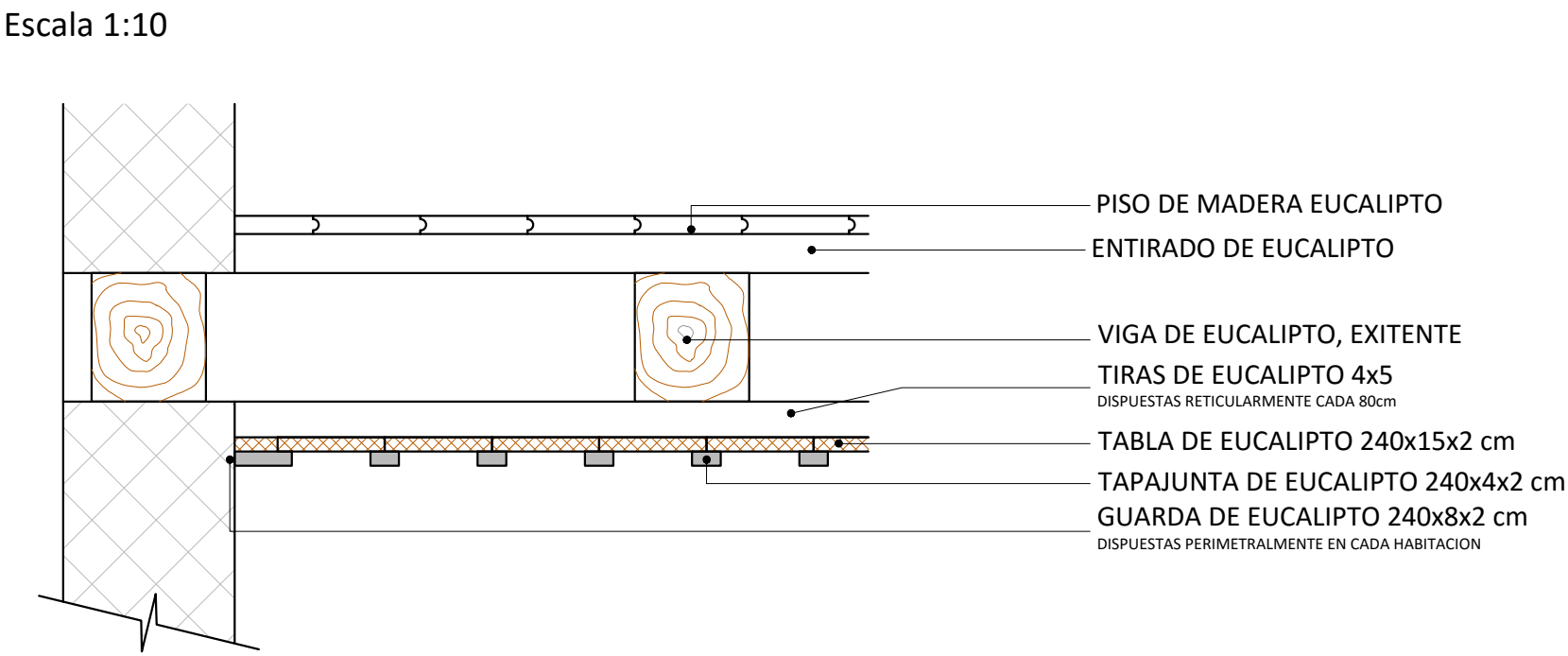
DET 06: PISO DE LADRILLO
Escala 1:10



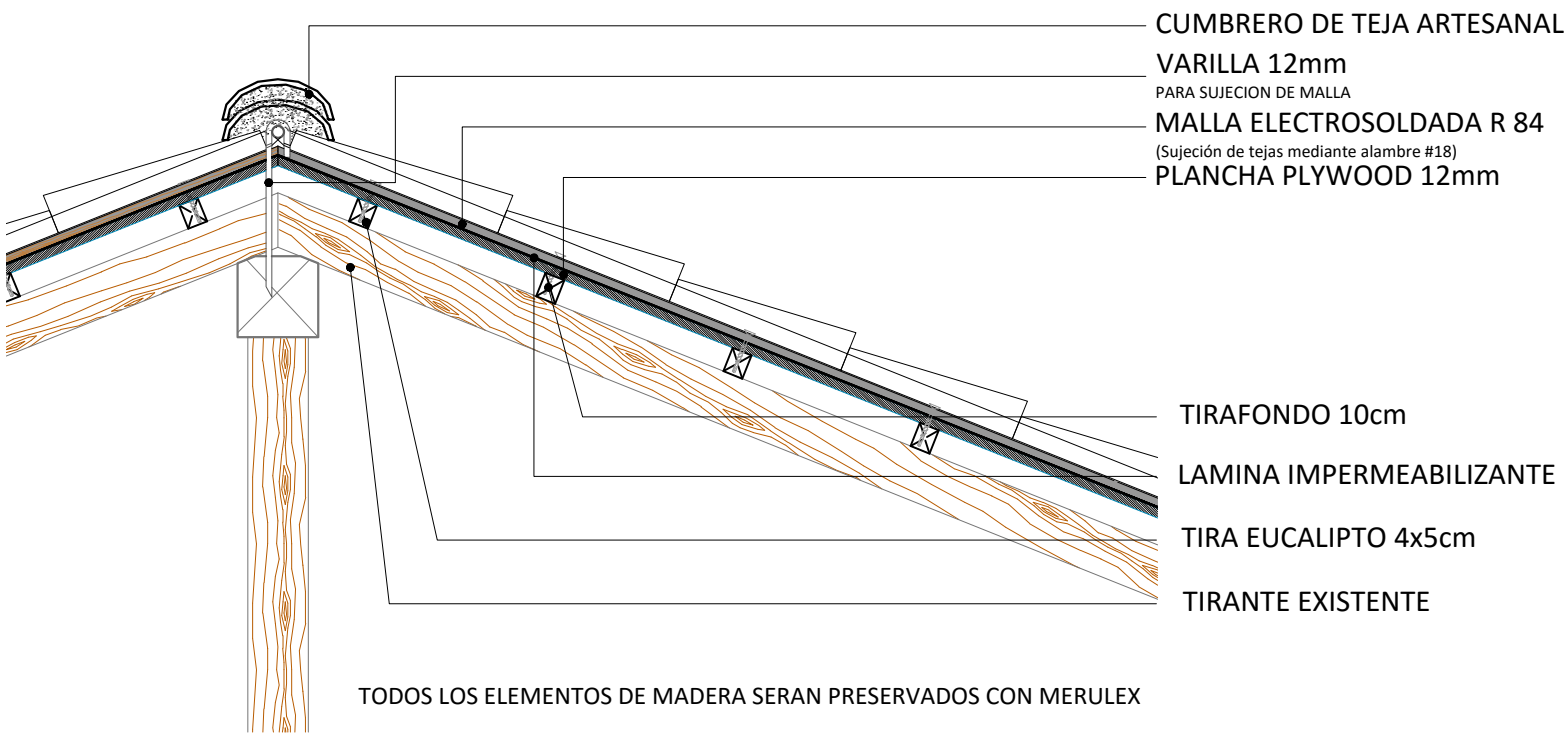
DET 05: SECCION A-A
Escala 1:10



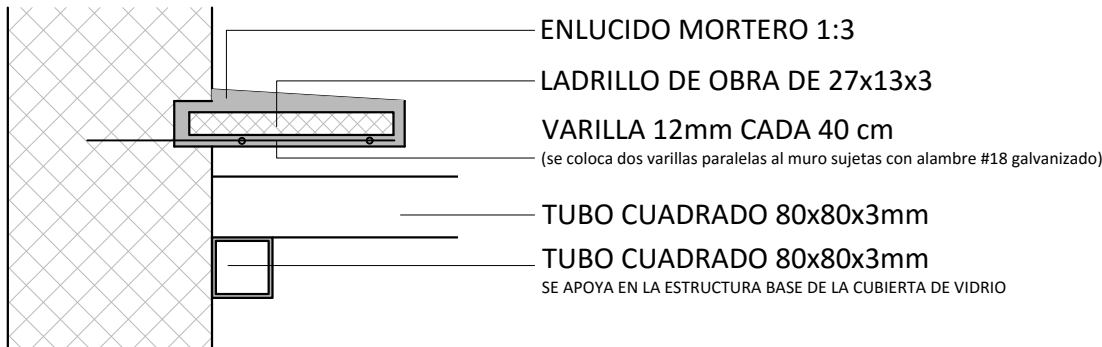
DET 08: CIELO RASO TABLA TAPAJUNTA EN AMBIENTES IDENTIFICADOS (plano 08)



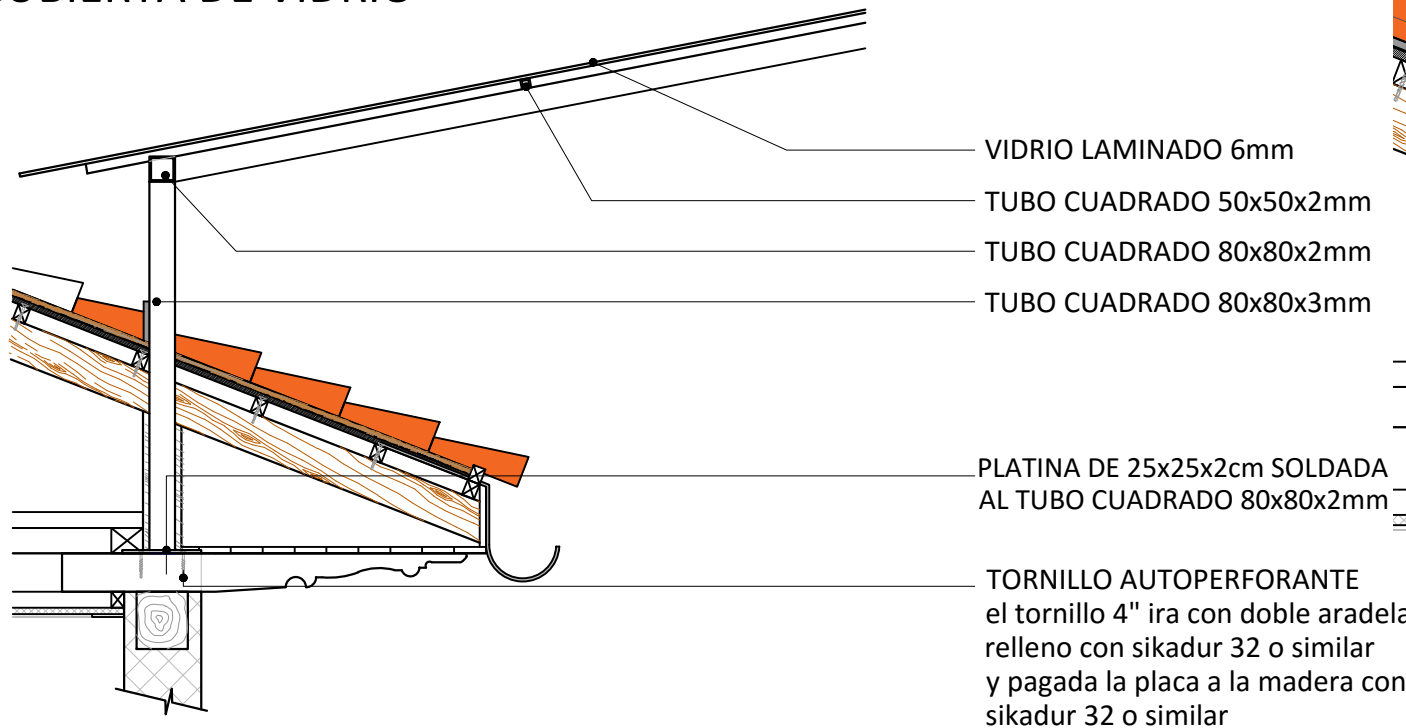
DET 09: DETALLE DE CUBIERTA
Escala 1:15



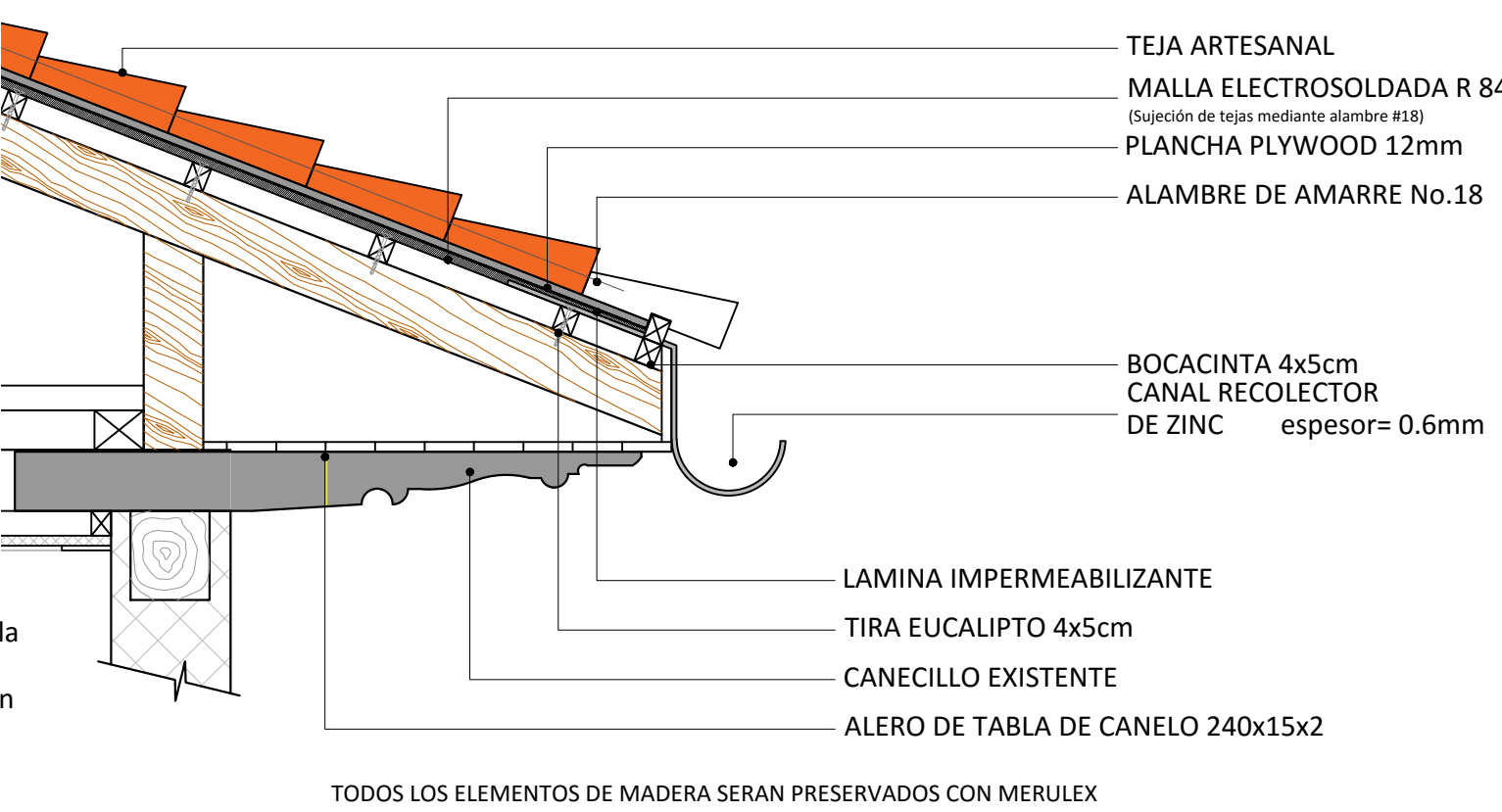
DET 11: LAGRIMERO
Escala 1:10



DET 12: CUBIERTA DE VIDRIO
Escala 1:15



DET 13: DETALLE DE ALERO
Escala 1:15



ANTEPROYECTO

READECUACIÓN DE LA CASA DE LOS DEBERES Y DERECHOS Y ADAPTACIÓN NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

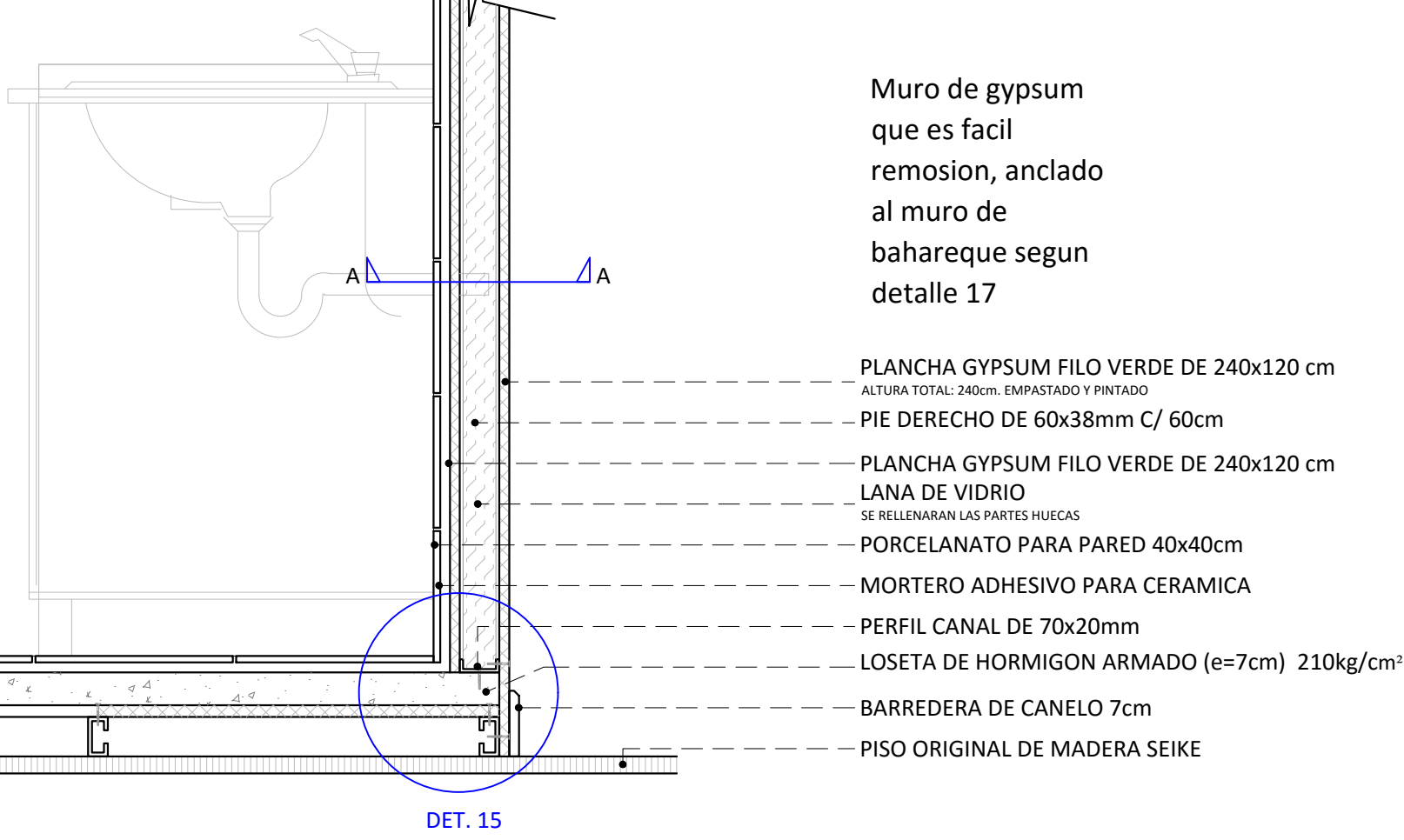
FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

ANTEPROYECTO
- PLANTA BAJA
- PRIMERA PLANTA ALTA

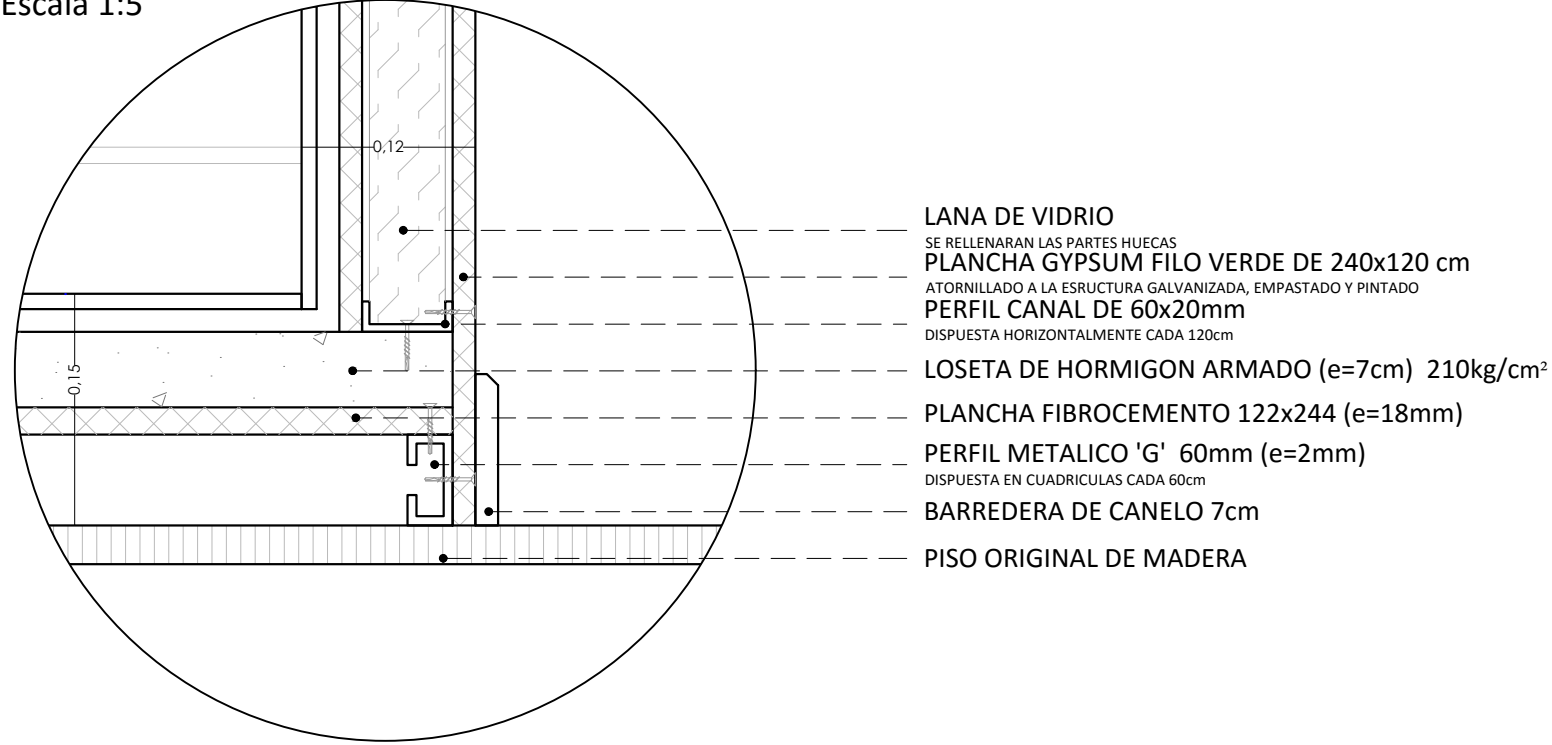
DET 14: PARED DE GYPSUM

Escala 1:10
ubicada en el area de baño (planta baja-primera planta alta)



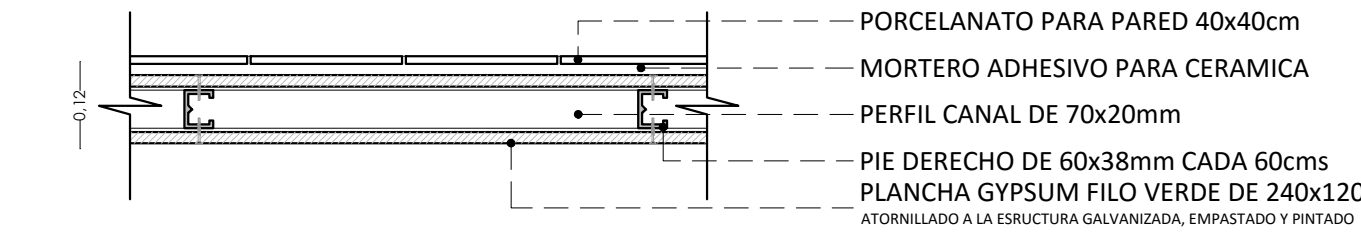
DET 15: DETALLE A'PARED DE GYPSUM.

Escala 1:5



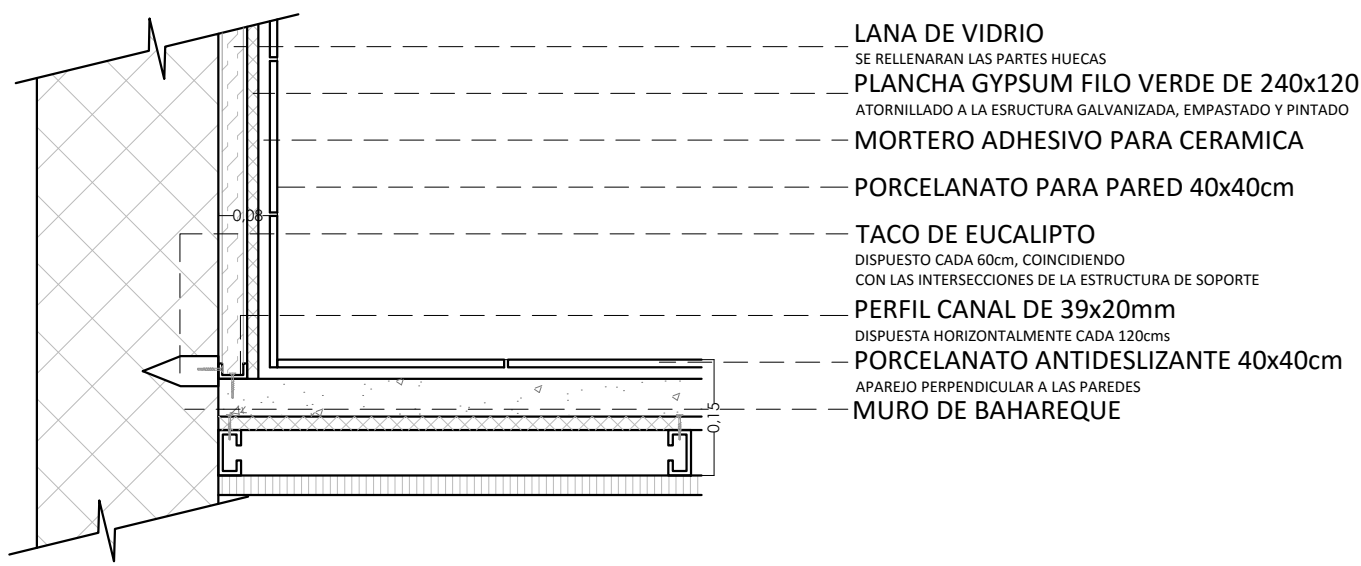
DET 16: DETALLE PARED DE GYPSUM -SECCION A-A

Escala 1:10



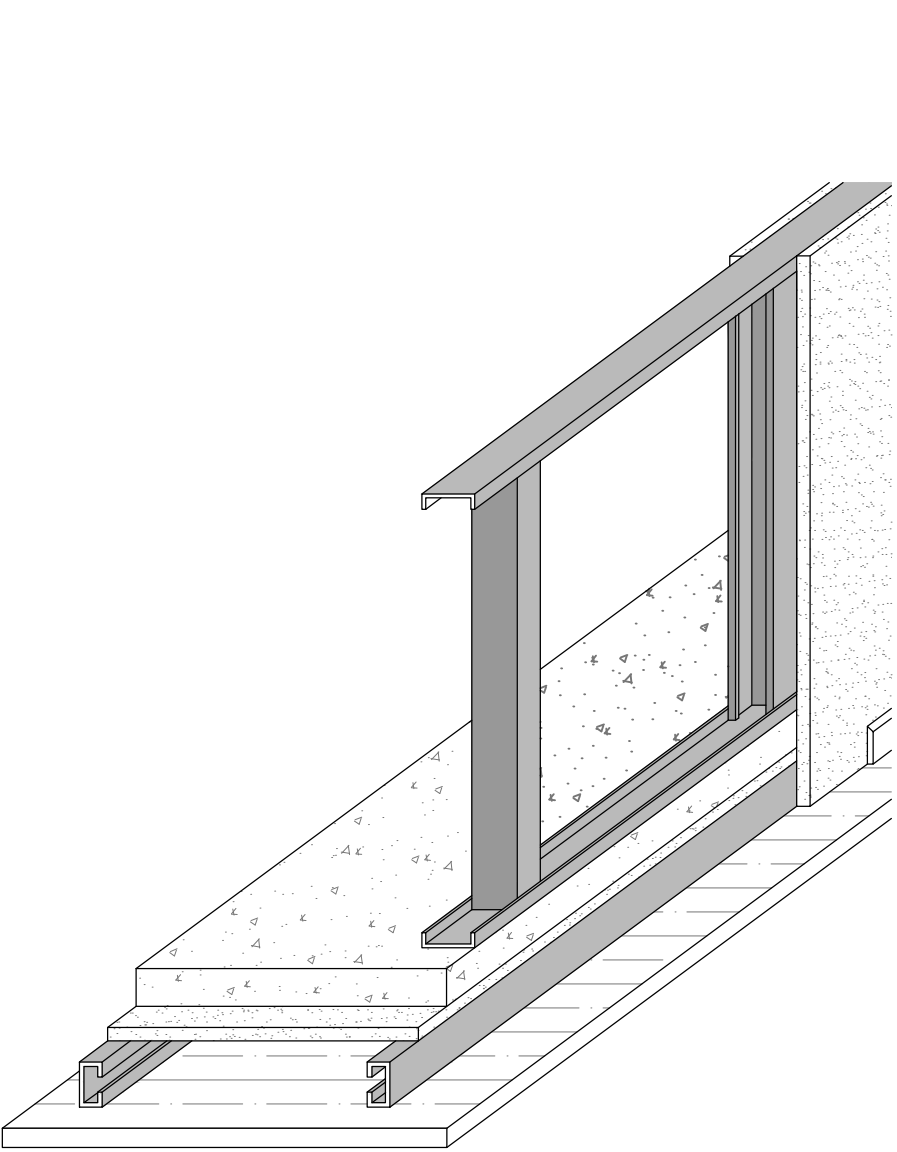
DET 17: REVESTIMIENTO DE GYPSUM A PARED DE BAHAREQUE

Escala 1:10



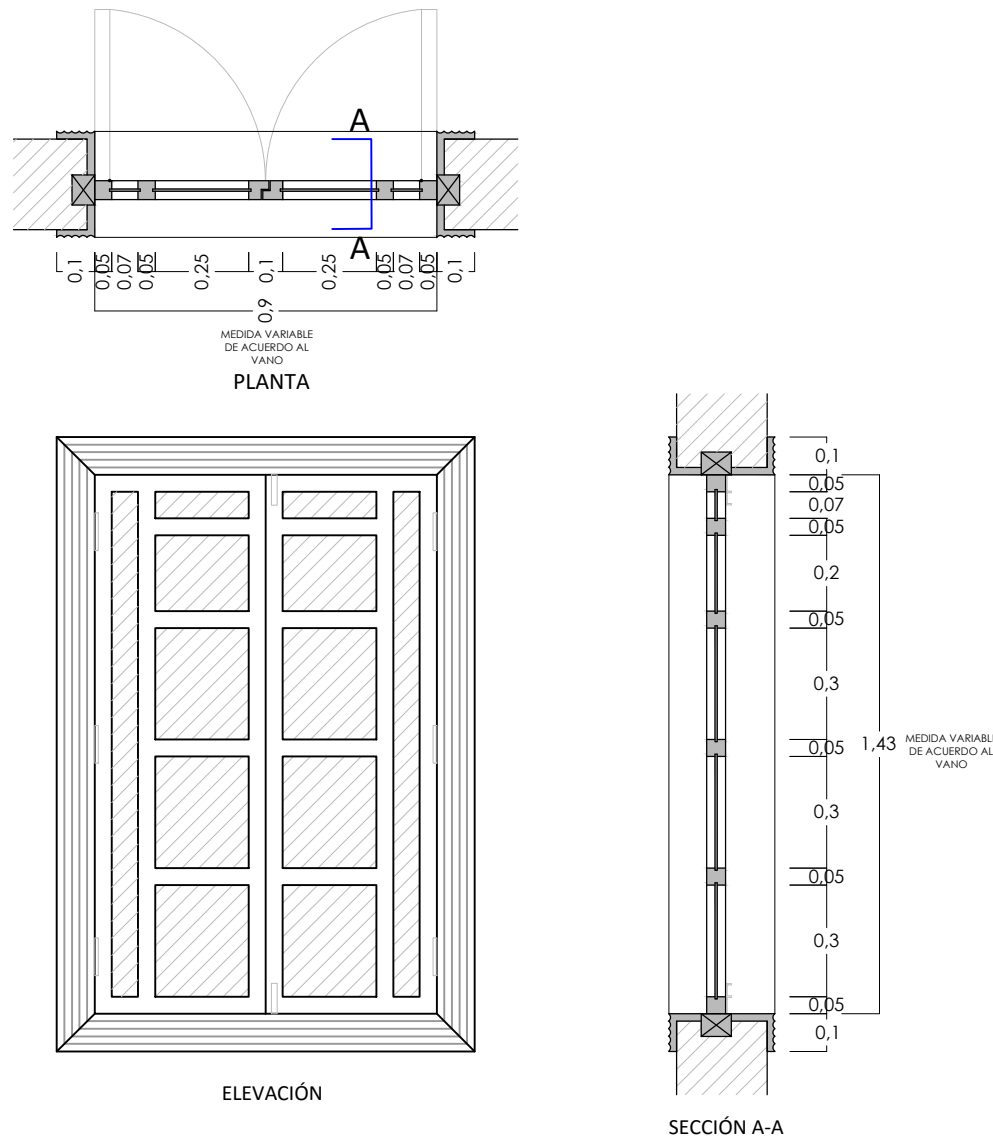
DET 18: REPRESENTACION PARED DE GYPSUM

Escala 1:10



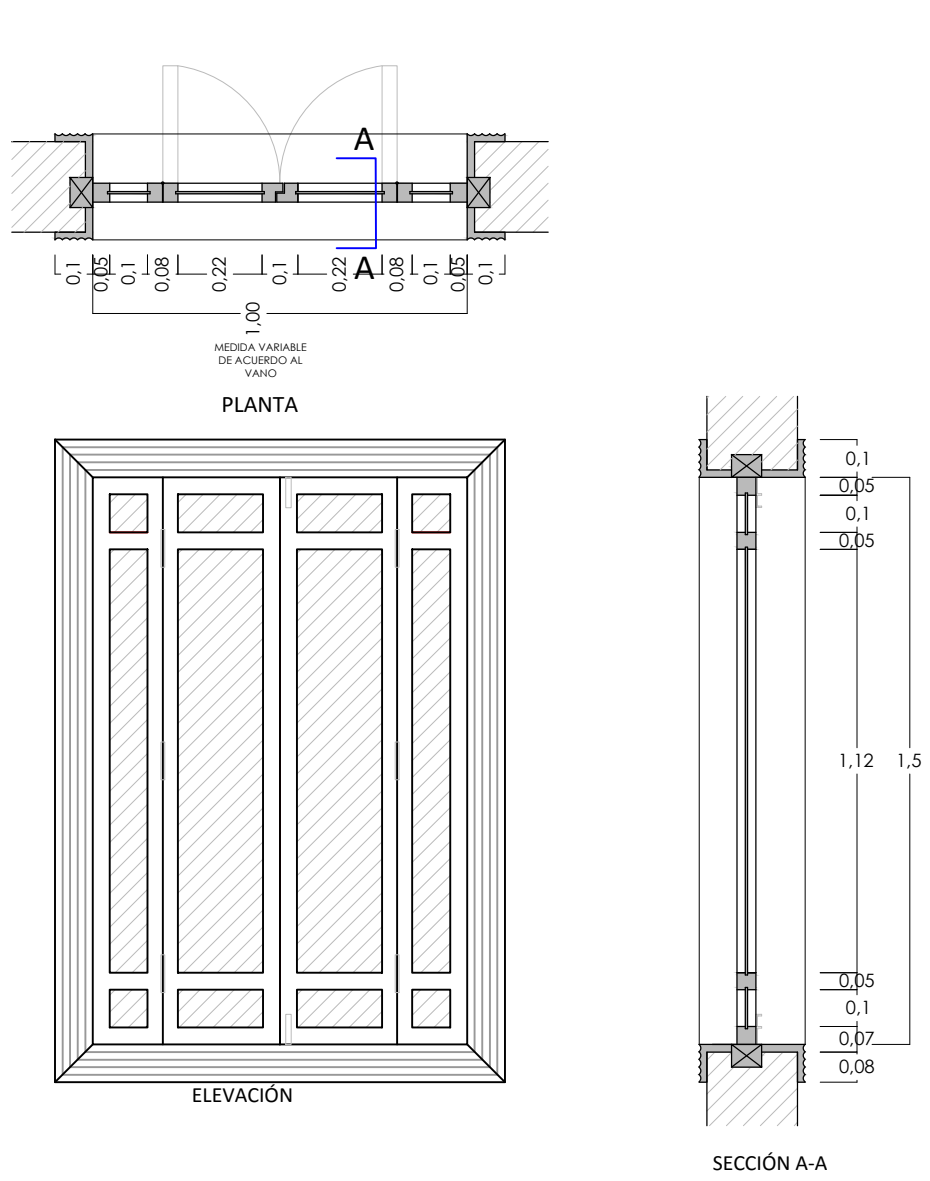
DET 19: VENTANA A CONSERVARSE

COD: 01, 02, 08, 09, 10, 11, 12. Escala 1:20



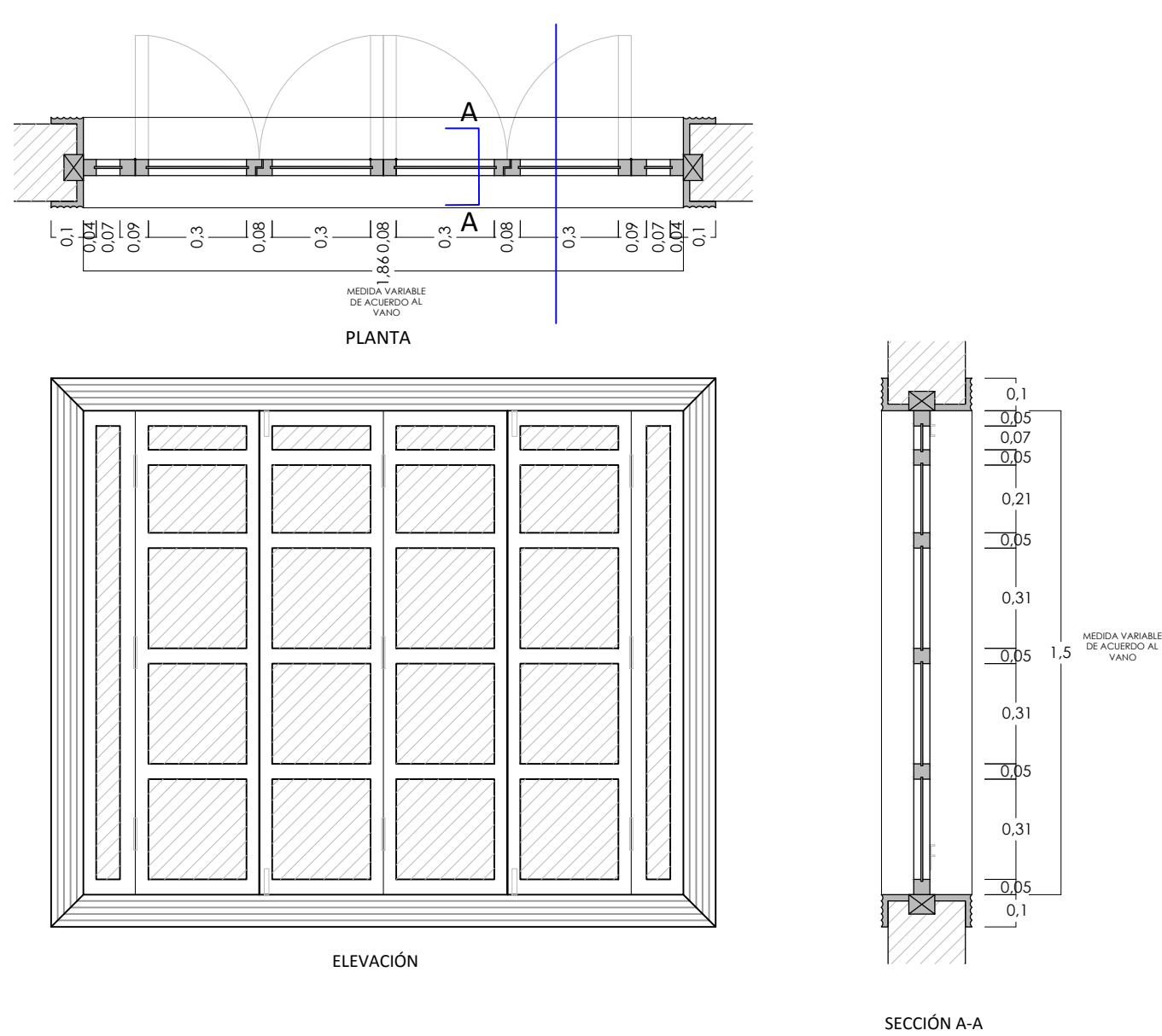
DET 20: VENTANA A CONSERVARSE

COD: 05, 06, 07. Escala 1:20



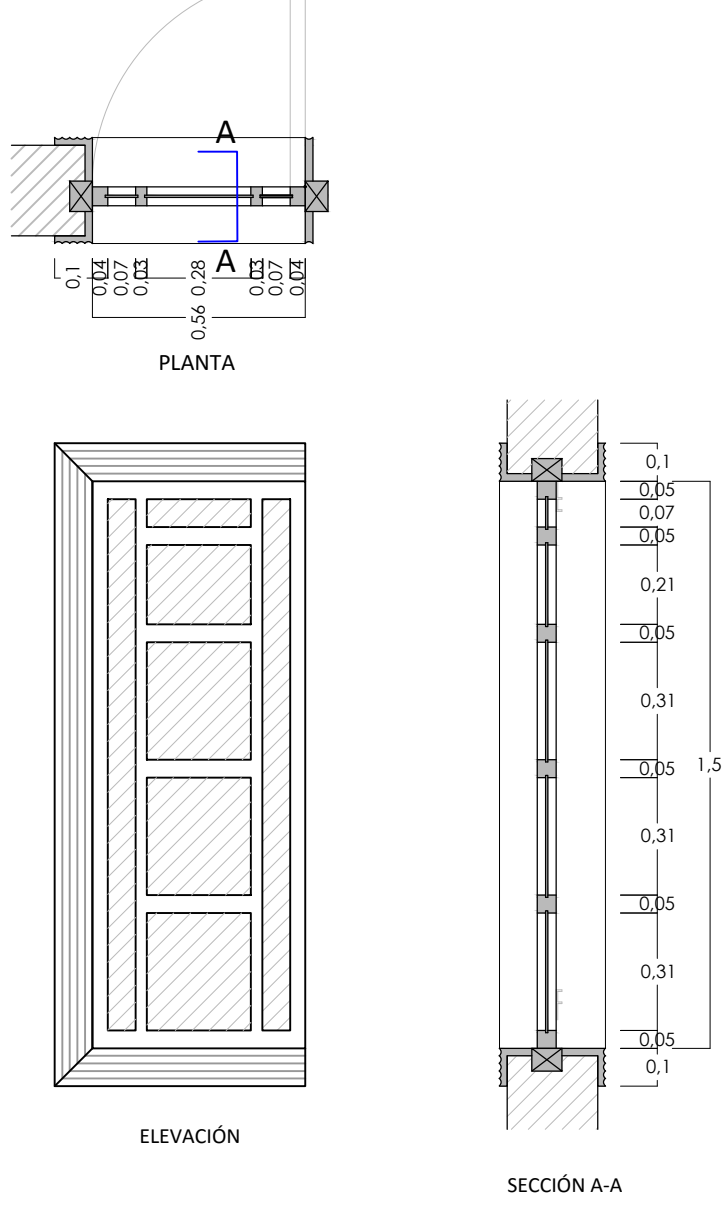
DET 21: VENTANA A CONSERVARSE

COD: 04. Escala 1:20



DET 22: VENTANA A CONSERVARSE

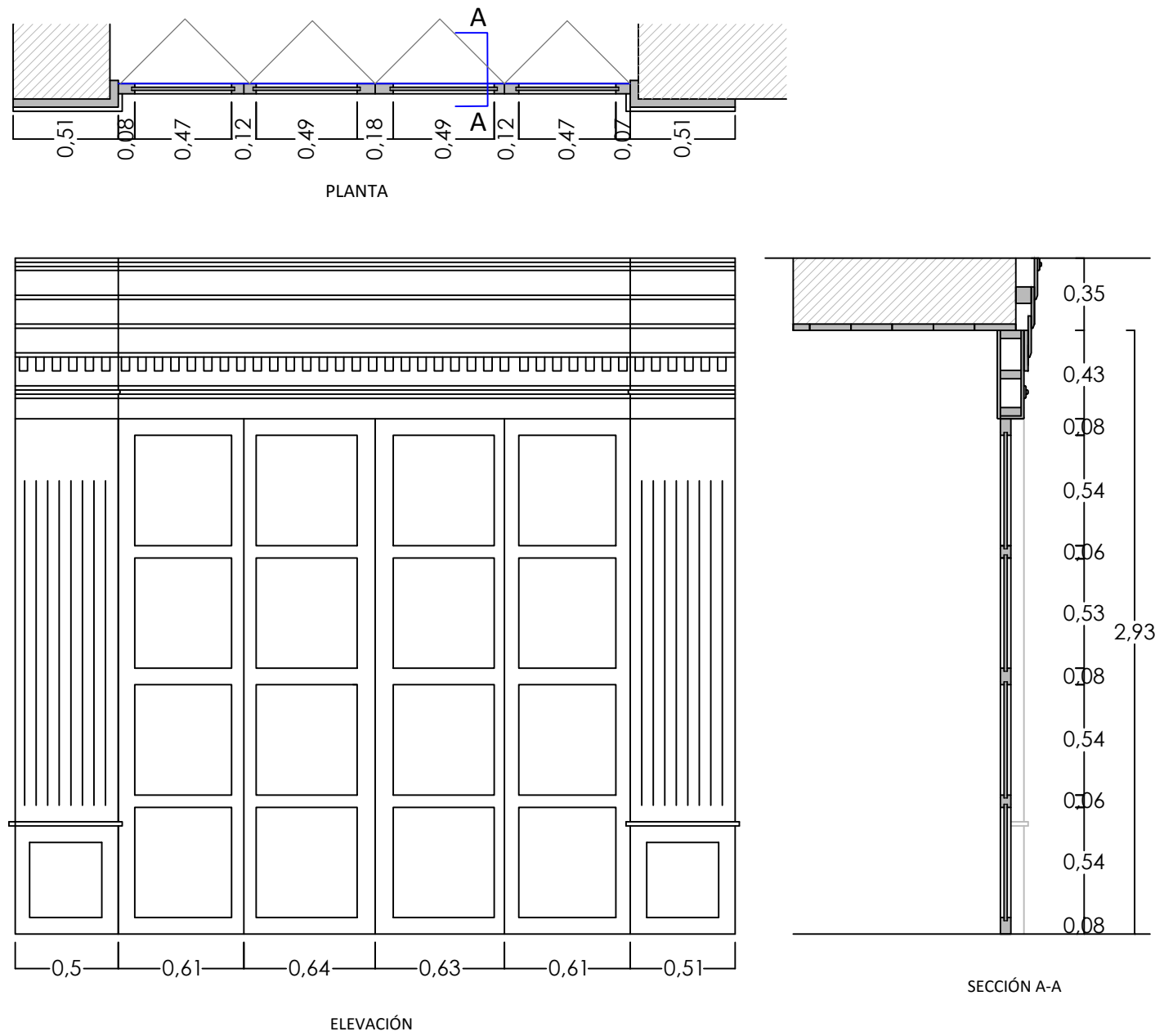
COD: 03. Escala 1:20



DET 23: PUERTA A CONSERVARSE

COD: 01, 02. ubicada planta baja

Escala 1:20



ANTEPROYECTO

READECUACIÓN DE
LA CASA DE LOS
DEBERES Y DERECHOS
Y ADAPTACIÓN A
NUEVO USO
DESTINADO A
OFICINAS
ADMINISTRATIVAS

ESCALA LAS INDCADAS

FECHA MAYO - 2016

CONTENIDO

PROYECTO
-DETALLES CONSTRUCTIVOS

Technical drawing of a kitchen unit showing elevation and section views. The drawing includes the following labels and dimensions:

- DIVISION DE ALUMINIO-MELAMINICO 140 x 60cm
- LAVABO DE EMPOTRAR
- MESON DE GRANITO 50x110x4cm
- MUEBLE MELAMINICO (e=2mm)
- PARED DE GYPSUM (e=10cm)

ELEVACIÓN

SECCIÓN A-A

LLAVE MONOMANDO

LAVABO DE SOBREPONER
MESON DE GRANITO 50x140x4cm

MUEBLE MELAMINICO (e=2mm)

SECCIÓN A-A

ELEVACIÓN

The drawing consists of two main parts: an elevation view and a section view.

ELEVACIÓN (Elevation View): This view shows the front of the door. It features a central panel with a small circle in the middle. The door is flanked by side panels. Dimensions are provided for the overall height (2.27) and width (0.9). Specific panel dimensions include 0.1, 0.08, 0.29, 0.08, 0.08, 0.29, 0.08, 0.08, and 0.1. A section line A-A is indicated at the bottom.

SECCIÓN A-A (Section A-A View): This view shows the internal structure of the door. It includes a top section with a 0.1 dimension. The main body of the door is shown with a 0.08 dimension. The bottom section is labeled 0.09. The overall height of the section is 2.27. The section line A-A is indicated at the bottom.

The drawing consists of three views of a door frame assembly:

- Top View:** Shows a cross-section of the door frame. A horizontal bar is mounted between two vertical supports. The bar has a diameter of 0.08. The supports have a width of 0.08. A blue bracket labeled 'A' indicates the distance between the supports. A curved line above the bar represents the door's arc of motion.
- ELEVACIÓN:** A front elevation view of the door frame. It shows a rectangular frame with a central opening. The total height is 2.1. The width of the frame is 0.08. A small circle is located on the left side of the frame.
- SECCIÓN A-A:** A cross-section view of the door frame. It shows the frame's profile with a width of 0.08. The total height is 2.1. A small square is located on the left side of the frame.

TABLA (15x3m)

TIRAS DE 4x5

VIGA DE EUCALIPTO 16x18

TIRAS DE 4x5

CIELO RASO DE TABLA/TAPAJUNTA

Diagrama de un muro de adobe con empañete de barro y pintura de caucho. El diagrama muestra una sección transversal de un muro de adobe con una capa de empañete de barro y una capa de pintura de caucho. Las etiquetas indican:

- PINTURA DE CAUCHO
- EMPAÑETE
- REVOQUE DE BARRO Y PAJA
- ADOBE
- JUNTA DE BARRO

Diagrama de un sistema de protección de madera. Las capas de protección, desde el exterior hacia el interior, son:

- PINTURA DE CAUCHO
- EMPAÑETE
- REVOQUE DE BARRO Y PAJA
- ENCHACLEADO DE CARRIZO
- PILAR/VIGA DE MADERA

Escala 1:20

PARED BAHAREQUE

VIGA SOLERA 16X16

TABLA (.15x3m)
TIRAS DE 4x5

VIGA DE EUCALIPTO 16x18
TIRAS DE 4x5

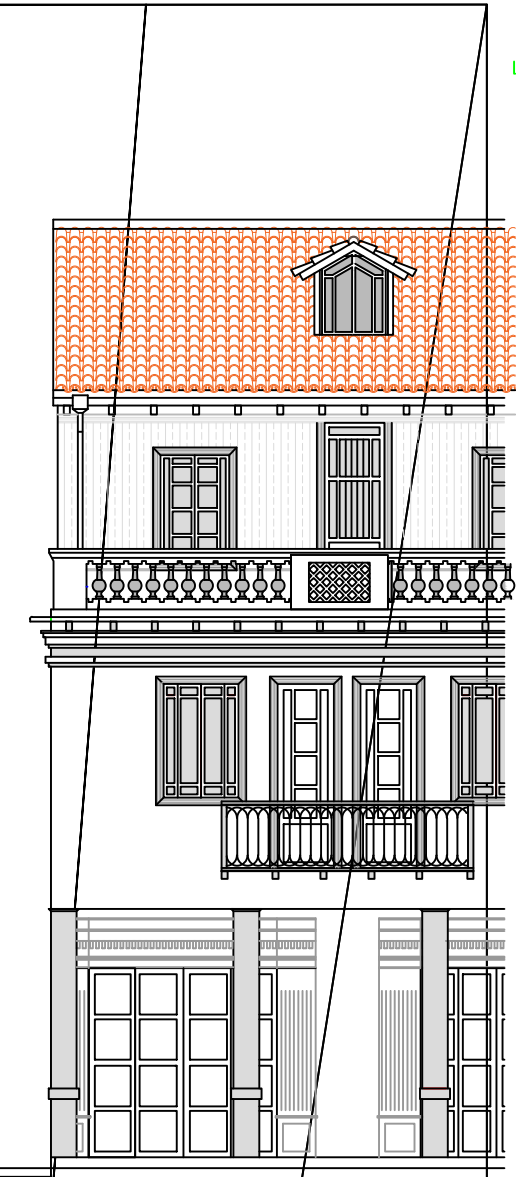
CIELO RASO DE TABLA/TAPAJUNTA

VIGA DINTEL

MURO DE ADobe

TABLA DE 20x4cm

PASAMANO
 TABLA (.15x3m)
 TIRAS DE 4x5
 VIGA CANECILLO DE EUCALIPTO 16x18
 TIRAS DE 4x5
 CIELO RASO DE TABLA/TAPIAJUNTA
 VIGA / DINTEL
 FORRO DE TABLA



ESCALA	LAS INDCADAS
FECHA	MAYO - 2016

LAMINA No. 10 / 10

PRESUPUESTO					
Item	Descripcion	Unidad	Cantidad	P.Unitario	P.Total
001	OBRAS PRELIMINARES				4,139.37
1,001	Limpieza general	m2	900.00	0.58	522.00
1,002	Andamios armado y desarmado módulo andamio	mod/dia	500.00	5.78	2,890.00
1,003	Cerramiento provisional con tablero de plywood e= 4mm, h= 2.44m	m	13.00	27.29	354.77
1,004	Protección con tela arpillera	m	115.00	3.24	372.60
2	CUBIERTA				22,371.13
2,001	Cubierta provisional de zinc, incluye estructura de madera	m2	140.00	28.51	3,991.40
2,002	Desarmado de cubierta provisional incluye estructura de madera	m2	140.00	8.72	1,220.80
2,003	Retiro de entejado con recuperación de tejas	m2	140.00	3.43	480.20
2,004	Retiro de tiras y tirillas	m2	135.00	1.30	175.50
2,005	Retiro de tableros	m2	135.00	1.32	178.20
2,006	Retiro de lámina asfáltica impermeabilizante, incluye andamio.	m2	135.00	2.51	338.85
2,007	Retiro de vigas, travesaños de madera	m	20.00	2.58	51.60
2,008	Retiro de canecillos	u	21.00	2.39	50.19
2,009	Retiro de canales de zinc	m	19.00	2.69	51.11
2,010	Retiro de cubierta de vidrio, incluye andamio	m2	30.50	3.61	110.11
2,011	Desarmado de estructura metálica	m	60.00	2.28	136.80
2,012	Incorporación de viga de 14x16cm, sin provisión de madera	ml	15.00	11.11	166.65
2,013	Impermeabilización con lámina asfáltica Imperpool o similar	m2	135.00	17.16	2,316.60
2,014	Malla electrosoldada R-84	m2	135.00	2.92	394.20
2,015	Tablero de madera tipo plywood e=12mm o similar para cubierta, suministro y colocación	m2	135.00	16.02	2,162.70
2,016	Reentejado (reutilización de tejas)	m2	77.00	11.40	877.80
2,017	Entejado tejas artesanales compradas	m2	60.00	24.19	1,451.40
2,018	Cumbrero con doble teja tipo antigua nueva de 20x40cm	m	15.00	11.02	165.30
2,019	Alero de madera	m2	14.00	26.06	364.84
2,020	-Lagrimero-ladrillo-	m	7.00	19.21	134.47
2,021	Canal de zinc semicircular d=40cm e=0.45mm incluye alcayetas	m	20.00	18.67	373.40
2,022	Vidrio laminado de 6mm con protección UV para claraboya, incluye accesorios de instalación	m2	29.00	100.64	2,918.56
3	SEGURIDAD PERSONAL				536.30
3,001	Equipo de seguridad personal	u	10.00	53.63	536.30

4	RETIRO, LIBERACION, DERROCAMIENTO, DESMONTAJE				5,907.05
4,001	PISOS				1,462.25
4,001,001	Liberación de piso de ladrillo artesanal	m2	16.00	1.26	20.16
4,001,002	Liberación piso Cerámico	m2	17.00	1.32	22.44
4,001,003	Demolición manual de losa de hormigón armado	m3	11.00	54.65	601.15
4,001,004	Retiro de replantillo de Piedra	m2	25.00	1.75	43.75
4,001,005	Retiro de vigas de madera deterioradas	m	25.00	1.55	38.75
4,001,006	Retiro de piso de madera	m2	160.00	4.60	736.00
4,002	MUROS Y TABIQUES				209.90
4,002,001	Liberación muros de ladrillo	m2	45.00	3.17	142.65
4,002,002	Liberación tabique de madera	m2	25.00	2.69	67.25
4,003	RETIRO DE REVESTIMIENTOS				1,018.85
4,003,001	Retiro de revoque	m2	65.00	0.96	62.40
4,003,002	Retiro de enlucido	m2	15.00	1.63	24.45
4,003,003	Retiro de Cerámica de paredes	m2	60.00	4.25	255.00
4,003,004	Retiro de empañete	m2	100.00	6.77	677.00
4,004	DESMONTAJE DE CARPINTERIA				197.70
4,004,001	Retiro de puerta	u	27.00	4.60	124.20
4,004,002	Liberación de forros de madera	m2	21.00	3.50	73.50
4,005	RETIRO DE PROTECCIONES DE HIERRO				58.08
4,005,001	Retiro de protecciones metálicos	u	12.00	4.84	58.08
4,006	RETIRODE CIELO RASO				2,960.27
4,006,001	Retiro de cielo raso de madera	m2	323.00	7.44	2,403.12
4,006,002	Retiro de enlucidos con mortero de cemento	m2	15.00	2.41	36.15
4,006,003	Exploración en pisos de madera	m2	100.00	5.21	521.00
5	OBRAS DE CONSOLIDACION Y REFORZAMIENTO				4,944.76
5,001	CONSOLIDACION DE CARPINTERIA				3,886.60
5,001,001	Arreglo menor en puertas principales a reutilizarse, incluye colocación	u	2.00	50.39	100.78
5,001,002	Arreglo menor en puertas secundarias a reutilizarse, incluye colocación	u	23.00	46.80	1,076.40
5,001,003	Arreglo menores en ventanas de madera y montaje	hoja	9.00	63.98	575.82
5,001,004	Arreglo menor marcos de madera a reutilizarse incluye colocación	m	120.00	17.78	2,133.60

5,002	ARREGLOS EN BALAUSTRADA DE HIERRO				83.36
5,002,001	Arreglos menores de balaustres y columnas de pasamanos	u	16.00	5.21	83.36
5,003	CONSOLIDACIONES CIELO RASO				974.80
5,003,001	Consolidación de cielo raso de madera	m2	40.00	17.98	719.20
5,003,002	Consolidacion de canecillos de madera	u	20.00	12.78	255.60
6	EXCAVACIONES Y DESALOJOS				843.36
6,001	Excavacion manual material sin clasificar 0-2 m	m3	48.00	10.82	519.36
6,002	Cargado de material manualmente	m3	48.00	4.32	207.36
6,003	Transporte de materiales hasta 6 km, incluye pago en escombrera	m3	48.00	2.18	104.64
6,004	Sobreacarreo de materiales para desalojo, lugar determinado por el Fiscalizador, Distancia > 6 Km	m3	48.00	0.25	12.00
7	ACABADOS				5,471.42
7,001	Pintura de caucho con fondo de tipo albalux o similar para interiores, 2 manos	m2	400.00	4.01	1,604.00
7,002	Pintura esmalte	m2	100.00	3.79	379.00
7,003	Mesón de granito para baños	m	2.80	191.40	535.92
8	RESTITUCIONES E INCORPORACIONES				48,357.39
8,001	CONTRAPISO				610.26
8,001,001	Replanto de piedra e = 15 cm	m2	21.00	6.86	144.06
8,001,002	Replanto de material de mejoramiento 20 cm espesor	m2	21.00	8.41	176.61
8,001,003	Losa de hormigón simple e = 7 cm, f'c = 210 kg/cm2	m2	21.00	13.79	289.59
8,002	INCORPORACION DE PISOS				17,082.30
8,002,001	Piso de madera con duela de eucalipto de 14 cm, incluye entrado cada 40cm y tablero triplex para refuerzo	m2	110.00	48.02	5,282.20
8,002,002	Piso de ladrillo industrial, piezas de 20x10x2.5cm, incluye emporado con mortero 1:3	m2	60.00	30.64	1,838.40
8,002,003	Piso de porcelanato antideslizante	m2	45.00	39.95	1,797.75
8,002,004	Piso de mármol pulido	m2	45.00	105.12	4,730.40
8,002,005	Impermeabilización con lámina asfáltica Imperpool o similar	m2	45.00	17.16	772.20
8,002,006	Losa de hormigón simple e = 7 cm, f'c = 210 kg/cm2	m2	25.00	13.79	344.75
8,003	MUROS Y TABIQUES				1,616.00
8,003,001	Cielo raso gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro y colocación	m2	80.00	20.20	1,616.00
8,004	REVESTIMIENTOS DE MURO				9,157.42
8,004,001	Revoque de barro	m2	80.00	13.07	1,045.60

8,004,002	Empañetado para paredes	m2	100.00	12.26	1,226.00
8,004,003	Enlucido de cal	m2	100.00	4.88	488.00
8,004,004	Pared de 9cm con gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro e instalación	m2	100.00	13.20	1,320.00
8,004,005	Suministro y colocacion de porcelanato rectificado 60x60 cm	m2	140.00	35.47	4,965.80
8,004,006	Resane de molduras y cornizas	m2	5.00	8.88	44.40
8,004,007	Limpieza superficial manual de balaustres cerámicos	u	42.00	1.61	67.62
8,005	CARPINTERIA				19,891.41
8,005,001	Puerta de madera de laurel lacada, incluye marco	m2	6.00	126.77	760.62
8,005,002	Puertas de Baño	hoja	4.00	231.13	924.52
8,005,003	Puertas alistonadas para ductos 65 cm	u	9.00	206.08	1,854.72
8,005,004	Ventanas de madera	hoja	1.00	127.09	127.09
8,005,005	Barrederas de canelo 11 cm	m	95.00	4.30	408.50
8,005,006	Forro de pilar	m	21.00	25.26	530.46
8,005,007	Cerradura llave - seguro	u	10.00	96.72	967.20
8,005,008	Cerradura puerta principal	u	1.00	118.50	118.50
8,005,009	Cerradura puerta Interiores	u	15.00	39.24	588.60
8,005,010	Cielo raso de madera con tapajuntas, incluye entirado	m2	240.00	49.98	11,995.20
8,005,011	Cielo raso gypsum e=1/2", incluye estructura, suministro y colocación	m2	80.00	20.20	1,616.00
9	APARATOS SANITARIOS				1,695.80
9,001	Inodoro con fluxómetro	u	4.00	270.71	1,082.84
9,002	Lavamanos para empotrar, incluye accesorios de instalación y grifería	u	4.00	153.24	612.96
SUBTOTAL					94,266.58
TOTAL					



**ANTEPROYECTO DE READECUACIÓN DE LA “CASA DE DEBERES Y
DERECHOS”, Y ADAPTACIÓN A NUEVO USO DESTINADO A OFICINAS
ADMINISTRATIVAS**

TESIS DE ARQUITECTURA

Autor

- Pedro Ismael Mendieta Domínguez

Director

- Arq. Xavier Estévez Abad

Fecha

Junio de 2016.



UNIVERSIDAD
CATÓLICA DE CUENCA

COMUNIDAD EDUCATIVA AL SERVICIO DEL PUEBLO



1 Tabla de contenidos

Contenido

1	Tabla de contenidos.....	3
2	Datos generales del trabajo.....	4
3	Datos de la entidad (posible convenio o compromiso)	5
4	Director y asesores del trabajo de titulación	6
5	Introducción	7
6	El problema	9
6.1	Formulación del problema.....	9
6.2	Delimitación del problema	10
7	Justificación	11
8	Objetivo.....	11
8.1	General	11
8.2	Específicos	11
9	Marco teórico	12
10	Metodología	14
11	Recursos	15
12	Bibliografía aproximada.....	16
13	Índice general preliminar.....	16



2 Datos generales del trabajo

TITULO		
Readecuación de la “casa de deberes y derechos”, y adaptación a nuevo uso destinado a oficinas administrativas		
TIPOLOGIA DE LA INVESTIGACION		
Investigación Básica	Investigación aplicada ●	
TRABAJO DE TITULACION		
Pedro Ismael Mendieta Domínguez		
LINEA Y SUBLINEA DE INVESTIGACION		
Línea de investigación: Mejoramiento de la calidad en la formación del profesional		
Sub línea de la investigación: Calidad del graduado y de su desempeño profesional		
TIEMPOS DE EJECUCION DEL TRABAJO DE TITULACION		
meses	4 meses	



3 Datos de la entidad (posible convenio o compromiso)

NOMBRE:	GAD Municipal de Cuenca			
DIRECCION:	Calle Simón Bolívar y Benigno Malo esquina			
TELEFONOS:			CORREO ELECTRONICO :	
REPRESENTANTE DE LA ENTIDAD	Arq. Nelly Jarama		CEDULA DE IDENTIDAD:	0103563078
TELEFONOS PERSONALES	0985791414		CORREO ELECTRONICO :	njarama@cuenca.gob.ec
INFORMACION DESCRIPTIVA SOBRE LA ENTIDAD	Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales Área de proyectos			



4 Director y asesores del trabajo de titulación

FUNCION EN EL PROYECTO	DIRECTOR DEL PROYECTO		
NOMBRE:	Arq. Xavier Estévez Abad		
CARRERA:	Arquitectura	CEDULA DE IDENTIDAD / PASAPORTE	0102862372
GRADO ACADEMICO Y /O ESPECIALIZACION	Egresado maestría en Conservación de Monumentos y Sitios Históricos	CARGO ACTUAL	Docente A TIEMPO COMPLETO
TELEFONOS	0998436303	CORREO ELECTRONICO:	spaciodcm@gmail.com
FUNCION EN EL PROYECTO		ASESOR 1	
NOMBRE:			
ENTIDAD A LA QUE PERTENECE		CEDULA DE IDENTIDAD / PASAPORTE	
GRADO ACADEMICO Y /O ESPECIALIZACION		CARGO ACTUAL	
TELEFONOS		CORREO ELECTRONICO:	

5 Introducción

La ciudad se ha definido desde perspectivas diferentes, autores, disciplinas y corrientes de pensamiento, cada una de ellas ha estructurado una visión muy particular de la ciudad, sin embargo es difícil incorporar todas las variables definidas, para determinar una definición que integre a tan complejo fenómeno. Jordi Borja la define como un conjunto de espacios públicos rodeados de edificios y de árboles (BORJA, Jordi y CASTELLS Manuel, Local y global, La gestión de las ciudades en la era de la información, taurus, México 2000.), la concibe como un espacio público, en donde la gente puede andar y encontrarse, llevando a cabo todas sus actividades. Considera a las ciudades como actores sociales complejos y multidimensionales. Los habitantes a partir de la interrelación que establecen con su medio ambiente circundante, es decir con el espacio que habitan y por el cual transitan, conciben un esquema mental de la ciudad, lo que finalmente se traduce en una imagen de ella en donde las edificaciones son actores importantes a ser recuperadas, mantenidas y actualizadas.

Actualmente la edificación no tiene un uso, estando en un deterioro por falta de mantenimiento, factores climáticos y el paso del tiempo, por estas razones se han presentado algunos problemas que afectan a su estructura y sus elementos singulares arquitectónicos.

Mediante el desarrollo de esta propuesta arquitectónica y la adaptación a nuevo uso; se pretende respetar el inmueble patrimonial debido a que constituye y forma parte de la muestra representativa de la arquitectura civil del Centro Histórico de Cuenca y la cual pertenece al patrimonio cultural del país y la humanidad, la cual por sus características espaciales y especiales innatos, su sistema constructivo, tipología arquitectónica y valor urbanístico merece ser conocido, recuperado y conservado e intervenido mediante el

desarrollo de un proceso de readecuación y adaptación al nuevo uso propuesto, con la finalidad de lograr su permanencia en el tiempo y su puesta en valor al inmueble conocido como conocido como la “Casa de Deberes y Derechos”.

La edificación civil además de sus propias connotaciones esta emplazada en relación directa hacia la Plaza de San Francisco, la cual tiene una importancia esencial para la ciudad determinada entre otros aspectos como son sus casas de distintas épocas histórica y arquitectónicas, que incluyen las republicanas y las modernas, la multiplicidad de los usos a las que han sido destinadas y que en su gran mayoría están alquiladas para distintos negocios, sobre todo de artesanías y vestimenta típica, que se venden sobre todo a los miles de turistas nacionales y extranjeros que acuden a este popular lugar, el Sector de San Francisco forma parte de un gran espacio urbano para la ciudad y el Centro Histórico, debido a que cerca de ella se encuentran inmuebles administrativos, además su cercanía con el Parque Calderón, la gobernación del Azuay y otros importantes lugares de la ciudad como son la Catedral “La Inmaculada”, la “Catedral Vieja”, la Iglesia y Plazoleta del Carmen, entre otros hitos arquitectónicos de la ciudad; lo que motivó a proponer una rehabilitación arquitectónica con el propósito de aportar en la conservación de la arquitectura civil de cuenca y que al destinarla a un nuevo uso brinde un adecuado servicio a la ciudadanía y a quienes visitan la ciudad.

Los objetivos que se proponen plantear parten de un estudio completo para alcanzar las metas mediante el análisis de proyectos similares para conocer y orientar el trabajo de investigación a mejorar la eficacia, sostenibilidad, impacto y la relevancia del anteproyecto en relación con su fin propuesto, además de promover mayores beneficios, métodos y ayudar en la toma de decisiones en el transcurso del proceso, la siguiente etapa es de estudios preliminares que nos permite reconocer el espacio para poder recabar toda

aquella información, datos y antecedentes necesarios para poder definir los diseños y procedimientos del proyecto.

Se inicia con la recolección de información empezando por la recopilación de la información histórica del bien, la realización del levantamiento planimétrico del estado actual para conocer y determinar específicamente sus niveles, dimensiones espacios, la funcionalidad y las áreas que conforman el bien inmueble, como aporta al reconocimiento del bien patrimonial se identificarán las áreas y los ambientes mediante el levantamiento fotográfico completo que permita conocer de manera clara información de carácter gráfico - fotográfico, con toda esta información de campo se pretende obtener una fuente apropiada del estado actual que permitirá realizar el análisis y diagnóstico completo sustentados en toda la información anteriormente mencionada y así procede a evaluar los diferentes componentes del bien que lo conforman desde el punto de vista funcional, tecnológico y estético; que dará como resultado el diagnóstico integral que permite identificar las causas, el estado real y proponer acciones a ejecutar a fin de que se evite primero un mayor deterioro de la edificación mediante las acciones emergentes y desarrollar el proyecto de recuperación que elimine los problemas y deterioros identificados al que ha estado propenso a lo largo del tiempo el bien inmueble, para establecer los cambios arquitectónicos necesarios para favorecer el nuevo uso.

6 El problema

6.1 Formulación del problema

La falta de un espacio administrativo apropiado para el GAD Municipal del Cantón Cuenca que este emplazado cerca a el área de la plaza San Francisco, y el no constar con

dependencias municipales y una área apropiada en donde la ciudadanía pueda acceder y conocer sus derechos y deberes ciudadanos.

Con lo cual se pretenden evitar la generación de desorden, desinformación y falta de espacios públicos rehabilitados y destinados para este uso específico como es velar por los interés ciudadanos en lo referente a sus Derechos y Deberes ciudadanos, por lo cual es imprescindible actualizar y organizar un inmueble público para readecuarlo y el mismo se integre a la ciudad y a la ciudadanía permitiéndole primero que conozca las características historias patrimoniales de la arquitectura civil de Cuenca, pero por las condiciones actuales no existe el área destinada a este servicio planteado, actualmente no es óptimo para el funcionamiento administración municipal debido al deterioro en su estructura y sus elementos arquitectónicos que conforman la edificación debido a varios factores que afectan e imposibilitan su correcto funcionamiento, por lo que se necesita un diagnóstico de la nueva edificación a ser intervenida para la readecuación del inmueble de valor patrimonial que dentro del inventario de edificaciones del Centro Histórico está catalogado en Categoría de Valor Arquitectónico B (VAR 2), por lo tanto el análisis previo es necesario para obtener el estado actual y así poder proceder a mejorar sus condiciones físicas y adaptarlo a las necesidades y requerimientos del funcionamiento de las nuevas oficinas del GAD municipal del cantón Cuenca.

6.2 Delimitación del problema

Se realizar un levantamiento planimétrico a detalle del bien en estudio tomando en cuenta que es una muestra representativa de la Arquitectura Civil de Cuenca, este reconocimiento se realizara en sus diferentes componentes: forma, función, tecnología; y el cual busca el reconocimiento apropiado el bien patrimonial mediante el reconocimiento del estado actual de la edificación, apoyado en el levantamiento fotográfico, que permitirá llegar a

realizar un análisis apropiado y dar a conocer su estado y el Diagnóstico Actual tanto de sus componentes, espacios y la evaluación de sus ambientes que apoyaran en la toma de decisiones apropiadas para desarrollar el planteamiento de actuación de recuperación integral del bien y su adaptación a nuevo uso respetando su valor patrimonial.

7 Justificación

El bien inmueble tiene un valor arquitectónico B (VAR 2) que necesita ser conservado y así evitar su deterioro y de esta manera atestiguar su permanencia en el tiempo, mediante la adaptación de los espacios interiores sustentados en la aplicación de procedimientos de restauración, conservación, reconstrucción, rehabilitación y adaptación a nuevo uso; en el cual se plantea dar solución a un área necesaria para las dependencias municipales con lo cual se plantea conservar el patrimonio edificado y también se mejora con la descentralización de dependencias municipales y apoyando la gestión y conservación en el Centro Histórico de Cuenca.

8 Objetivo

8.1 General

Desarrollar el proyecto de Readecuación y Adaptación a nuevo uso del inmueble de valor patrimonial, con lo cual se pretende apoyar en la conservación del patrimonio edificado de la ciudad de Cuenca.

8.2 Específicos

Realizar el diagnóstico integral de la edificación patrimonial.

Proponer una intervención que aporte con el reconocimiento de las características y necesidades del inmueble y que permita acoger de manera adecuada el nuevo uso propuesta mediante el desarrollo de un anteproyecto arquitectónico

9 Marco teórico

El inmueble con clave catastral 01 02 041 021 000 se encuentra ubicado con frente a la calle General Torres No. 7-13 entre las calles Presidente Córdova y Mariscal Sucre que es de propiedad municipal y se la conoce como “Casa de Deberes y Derechos”, es una edificación con características y tipológicas constructivas que se la considera como parte del patrimonio civil del Centro Histórico de Cuenca y se halla catalogado como Edificación de Valor Arquitectónico B (VAR 2) según la normativa que regula el Centro Histórico de Cuenca siendo la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales la que regula y controla las edificaciones y da su valoración, debido a que su rol en el contexto urbano que es el de consolidar un tejido coherente con la estética del área en que se ubica y está enriquecida con atributos históricos o de significados importantes para la comunidad local.

La edificación civil es emblemática debido a que se encuentra emplazada con frente a la Plaza de San Francisco y además está formando parte de un tramo arquitectónico que en su mayor parte conserva la morfología, la escala y sus características en relación a su contexto inmediato.

En actualidad dentro del inmueble funcionan varias oficinas vinculadas a la administración pública y organización ciudadana como son: la Asociación de Parroquias Rurales, y el Consorcio de Juntas Parroquiales pero temporalmente.

El inmueble forma parte de una edificación mayor que se interpreta fue dividida en varios inmuebles, posiblemente debido a herencias y por lo tanto se han realizado varias transformaciones, resultando entre ellos, la actual Casa conocida como de Deberes y Derechos según datos obtenidos de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.

La edificación ha sufrido cambios en el tiempo es así que el inmueble original se le intervino en el año 1989 y otras intervenciones posteriores a esa fecha, con lo cual es evidente que la construcción ha sufrido cambios desde su concepción original.

Por lo tanto es necesario realizar el estudio y el diagnóstico sustentado en la recopilación de información precisa del estado actual del bien, que permita conocer los espacios y ambientes que lo conforman así como cuantificar los daños, cambios y alteraciones a través del tiempo que han causado afecciones físicas al inmueble, se deberá obtener información primordial de sus características y los componentes que aportan con el valor patrimonial del bien, y de esta manera obtener resultados medibles y que se hallan observado el inmueble, según la constitución del Ecuador del año 2008 nos dice “*Mantener, recuperar, proteger, desarrollar y preservar su patrimonio cultural e histórico como parte indivisible del patrimonio del Ecuador. El Estado proveerá los recursos para el efecto.*”.

EL COOTAD en su artículo No. 144 del Ejercicio de la competencia de preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural.- dice: “Corresponde a los gobiernos autónomos descentralizados municipales, formular, aprobar, ejecutar y evaluar los planes, programas y proyectos destinados a la preservación, mantenimiento y difusión del patrimonio arquitectónico, cultural y natural, de su circunscripción y construir los espacios públicos para estos fines”.... Analizando el artículo No. 144 de la COOTAD se establecen convenios para gestionar las competencias de preservación, mantenimiento y difusión de los patrimonios. El gobierno central será el ente que disponga las políticas nacionales, para salvaguardar la memoria social y el patrimonio cultural y natural, de esta manera declarar y supervisar el patrimonio nacional y los bienes materiales e inmateriales, como que existen en cada territorio lengua, formas de expresión etc.... Las edificaciones, espacios y

conjuntos urbanos, monumentos, sitios naturales, que tengan valor histórico, artístico, arqueológico, etnográficos para lo cual nos dice “para el efecto, el patrimonio en referencia será considerado con todas sus expresiones tangibles e intangibles.

Con lo cual la propuesta de readecuación y adaptación a nuevo uso se sustenta el conocimiento integral del bien y en los criterios apropiados que guardaran relación con el respeto a las normas municipales y la integridad del patrimonio edificado, tomando en cuenta que el bien patrimonial es una muestra viva de la arquitectura civil de Cuenca.

10 Metodología

Mediante la recopilación de información se pretende conocer los aspectos funcionales, formales y tecnológicos relacionados con el bien inmueble, de esta manera se podrá elaborar el análisis y evaluación del estado actual de los diferentes componentes y espacios para realizar el diagnóstico de la situación actual respetando el contexto y analizando la normativa vigente.

Con el análisis se deberá obtener resultados, según el caso específico para poder consolidar el proyecto requerido, y estos pueden ser de reconstrucción, rehabilitación, conservación, restauración o restitución, a fin de consolidar el proyecto.

El diagnóstico de los diferentes espacios y elementos presentes dentro y fuera del bien inmueble serán el resultado del análisis exhaustivo actual, como un aspecto importante se debe considerado el respeto a la construcción existente y dentro del proyecto se tendrá en cuenta que los diseños ayuden al uso funcional de los espacios, a optimizar el uso y que respete la construcción existente, mediante el uso de fichas por espacios y ambientes que lo conforman.

Con los resultados obtenidos se procederá a elaboración la propuesta con respecto a la información obtenida para la readecuación del inmueble, cuya programación ha sido debidamente respetada y valorada con respecto a la normativa que rige al Centro Histórico y la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca.

11 Recursos

Se realizarán los estudios mediante medios tangibles como son el desarrollo de los estudios preliminares del estado actual, generación de detalles constructivos de los elementos más importantes del inmueble, realización del levantamiento planimétrico el cual se realizará con instrumentos de medición como cinta, flexómetro, y el levantamiento fotográfico completo del bien patrimonial que comprende; fotografías tanto interiores como exteriores y de los elementos de importancia mediante cámara fotográfica y uso de programas de computadora que permitirá un mejor entendimiento de los diferentes espacios que lo conforman.

Además se realizará el análisis y evaluación por ambientes (fichas de diagnóstico), considerando sus elementos como pisos, pared, cielo raso e instalaciones para identificar el estado de conservación y daños. Con todos estos estudios se obtendrá un diagnóstico integral del estado actual, para al final obtener una propuesta de intervención respaldada por el diagnóstico, además tomando en cuenta la normativa y conceptos internacionales sobre la conservación de los bienes patrimoniales, y el resultado final será una presentación de la propuesta que contiene plantas arquitectónicas en la que se visualiza la incorporaciones de elementos y eliminación planteadas en el anteproyecto.

12 Bibliografía aproximada

- Guerra Galán, J. A., & Román Calle, R. (2003). *Las plazas del Centro Histórico de Cuenca*. Recuperado a partir de <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/6148>
- Yan Beltran, (2003). *Metodología del diseño arquitectónico*. Revista amorfa de arquitectura índice general preliminar.
- Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca. 26 de febrero de 2010.
- MONJO J, MALDONADO L, Patología y técnicas de intervención en estructuras arquitectónicas
- COSCOLLANO J., Restauración y rehabilitación de edificios, 2003

13 Índice general preliminar

Capítulo I

1.1 Patrimonio cultural

1.2 Patrimonio cultural material o tangible

1.2.1 Mueble

1.3 Patrimonio cultural inmaterial o intangible

1.4 El espacio y su identidad

1.5 Valoración del patrimonio edificado

1.5.1. Autenticidad

1.5.2. Integridad

1.6 Cartas y convenciones sobre el patrimonio

1.6.1 Carta de Venecia 1964

1.6.2 Declaratoria de Ámsterdam 1975

1.6.3 Carta de Nara

1.6.4 Carta Ename 2004

1.7 Normativa de la república del Ecuador

1.7.1 Constitución 2008

1.7.2 Ley de Patrimonio Cultural del Ecuador

1.7.3 COOTAD

1.7.4 INPC

1.7.5 Ordenanza para la Gestión y Conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca.

1.7.6 Reglamentos sobre intervenciones en el patrimonio edificado de la ciudad de Cuenca

1.8 Antecedentes conceptuales: Valores de un bien

1.8.1 Valor histórico

1.8.2 Valor social

1.8.3 Valor artístico

1.8.4 Valor tecnológico

1.8.5 Valor espiritual

1.8.6 Valor de uso

1.9 Definiciones a conocer

1.9.1 Restauración

1.9.2 Rehabilitación

1.9.3 Adaptación

1.9.4 Liberación

1.9.5 Cambio de uso

1.9.6 Conservación

1.10 Análisis de casos similares de intervención sobre bienes patrimoniales de la ciudad
Cuenca

1.11 Conclusiones de los modelos de intervención desarrollados

1.12 Atenciones que se deben tener para readecuar e intervenir en un bien patrimonial

¡Error! Marcador no definido.

Capítulo II Diagnóstico

1.1 Introducción

1.2 Análisis histórico del bien patrimonial

1.3 Análisis del entorno-contexto inmediato y mediato

- 1.4 Usos y función del bien patrimonial “Casa de los Deberes y Derechos”
 - 1.5 Determinación de la tipología
 - 1.6 Aspectos de reconocimiento del bien patrimonial: funcionales, constructivos y formales
 - 1.7 Reconocimiento de los aspectos constructivos más sobresalientes materialidad de los muros bahareque, adobe, carpintería y estructura
 - 1.8 Reconocimiento y comprobación del levantamiento planimétrico base.
 - 1.9 Fichas de estado actual por elementos: cimientos, pisos, muros, cielo raso, carpintería: puertas y ventanas, elementos especiales y representativos Fichas de patologías.
 - 1.10 Reconocimientos y conclusiones del diagnóstico.
- Conclusiones generales del diagnóstico.
- 1.11 Obras de carácter emergentes para evitar el mayor deterioro del bien patrimonial en estudio.

Capítulo III

- 1.1 Nuevo uso al cual será destinado el bien patrimonial
- 1.2 Tipo de intervención a ser aplicada
- 1.3 Necesidades y requerimientos espaciales en relación al nuevo uso propuesto.
- 1.4 Zonificación y determinación de áreas mínimas por espacios y usos destinados.
- 1.5 Organigrama Funcional propuesto.

1.6 Cuadros de áreas y espacios propuestos.

1.7 Anteproyecto de Rehabilitación del bien patrimonial “Casa de los Deberes y Derechos”.

1.8 Planos Arquitectónicos.

1.9 Planos de Materialidad por espacio y niveles de intervención.

1.10 Detalles constructivos

1.11 Presupuesto referencial

1.12 Especificaciones técnicas

Conclusiones

Linkografía

Bibliografía

Anexos

Fecha: Cuenca, 28 de junio de 2016

Pedro Ismael Mendieta Domínguez

010496547-0

ESTUDIANTE

Arq. Xavier Estévez Abad

010286237-2

DIRECTOR

CRONOGRAMA DE ACTIVIDADES

No.	ACTIVIDADES	MESES					6
		1	2	3	4	5	
1	Realizar el diagnóstico del estado arquitectónico actual de la edificación.						
2	Comprobación del levantamiento planimétrico						
3	Levantamiento fotográfico completo del bien patrimonial						
4	Análisis y evaluación por ambientes						
5	Diagnóstico del estado actual						
6	Proponer una intervención que aporte con el reconocimiento de las características y necesidades del inmueble y que permita acoger de manera adecuada el nuevo uso propuesta mediante el desarrollo de un anteproyecto arquitectónico.						
	diseño arquitectónico						
7	Propuesta de intervención respaldada por el diagnóstico elaborado previamente, además tomando en cuenta la normativa y conceptos internacionales sobre la conservación de los bienes patrimoniales.						
8	Presentación de la propuesta que contiene plantas arquitectónicas en la que se indica la zonificación general e incorporaciones y eliminación planteadas en el proyecto.						