



UNIVERSIDAD
CATÓLICA
DE CUENCA

UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

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

CARRERA DE ARQUITECTURA

**EVALUACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN
ARQUITECTÓNICA DE LA CASA LARGA Y EL
IMPACTO QUE INFLUYEN EN LOS VALORES DEL
BIEN**

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

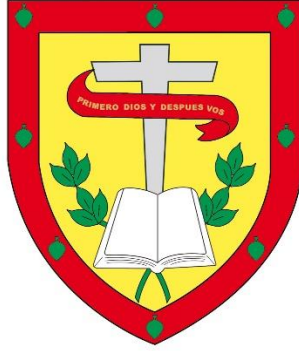
AUTOR: ROLANDO SANTIAGO LÓPEZ ENCALADA

DIRECTOR: MSC. ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN.

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO



UNIVERSIDAD CATÓLICA DE CUENCA

Comunidad Educativa al Servicio del Pueblo

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

CARRERA DE ARQUITECTURA

EVALUACIÓN DE LA TRANSFORMACIÓN ARQUITECTÓNICA DE
LA CASA LARGA Y EL IMPACTO QUE INFLUYEN EN LOS
VALORES DEL BIEN

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

AUTOR: ROLANDO SANTIAGO LÓPEZ ENCALADA

DIRECTOR: MSC. ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN.

CUENCA - ECUADOR

2024

DIOS, PATRIA, CULTURA Y DESARROLLO

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD

Rolando Santiago López Encalada portador de la cédula de ciudadanía N.º 0105797591. Declaro ser el autor de la obra: **“Evaluación de la transformación arquitectónica de la Casa Larga y el impacto que influyen en los valores del bien”**, sobre la cual me hago responsable sobre las opiniones, versiones e ideas expresadas. Declaro que la misma ha sido elaborada respetando los derechos de propiedad intelectual de terceros y eximo a la Universidad Católica de Cuenca sobre cualquier reclamación que pudiera existir al respecto. Declaró finalmente que mi obra ha sido realizada cumpliendo con todos los requisitos legales, éticos y bioéticos de investigación, que la misma no incumple con la normativa nacional e internacional en el área específica de investigación, sobre la que también me responsabilizo y eximo a la Universidad Católica de Cuenca de toda reclamación al respecto.

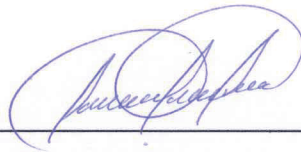
Cuenca, 7 de noviembre de 2024

F: 

Rolando Santiago López Encalada
0105797591

CERTIFICACIÓN

Certifico que el presente trabajo fue desarrollado por Rolando Santiago López Encalada, bajo mi supervisión.



ARQ. MARÍA GABRIELA CALLE GAÓN
DIRECTOR

DEDICATORIA

A Dios, quien es guía y pilar en mi vida, y me ayuda a sobrepasar problemas y adversidades. Sin su luz y fortaleza, este camino habría sido imposible de recorrer. A mi familia, mi todo y mi fuente inagotable de amor y apoyo. Gracias por ser mi inspiración, y mis ganas de seguir adelante en los momentos más difíciles

AGRADECIMIENTOS

Mediante estas palabras quiero expresar mi más sincero agradecimiento a mis padres y a mi esposa por el incondicional apoyo brindado durante la realización de esta tesis. Su respaldo ha sido fundamental en cada etapa de este arduo pero gratificante proceso.

Siempre estaré agradecido con mis padres, Rolando y María, quienes me inspiraron desde el principio con su inquebrantable dedicación, moral y amor. Siempre estaré en deuda con ellos por ser mi fuente de inspiración y por su inquebrantable apoyo.

A mi querida esposa, compañera de vida y confidente, le agradezco de corazón por su paciencia, comprensión y aliento constante. Su presencia ha sido mi mayor fuente de fortaleza, y este logro no habría sido posible sin su amor y apoyo constante.

RESUMEN

El Centro Histórico de Cuenca es un espacio único que fusiona arquitectura colonial con influencias europeas y elementos autóctonos. Esta creativa mezcla artística motivó su designación como Patrimonio de la Humanidad por la UNESCO en 1999. Con el paso del tiempo, las adaptaciones de edificios históricos para nuevos usos, impulsadas por el crecimiento de actividades comerciales y turísticas, han llevado a modificaciones que podrían comprometer su autenticidad y valor patrimonial. La rehabilitación de viviendas abandonadas no es un fenómeno reciente, pero en los últimos años ha cobrado mayor impulso para contrarrestar el deterioro y el abandono residencial, afectando los aspectos físicos y sociales del área. El presente trabajo de investigación se centra en la "Casa Larga", un proyecto de rehabilitación realizado por los arquitectos Durán y Hermida entre 2019 y 2023. Se examinan los cambios en las características arquitectónicas de la casa tras su intervención, enfocándose en las transformaciones en el uso del espacio. A través de este análisis, se busca identificar valores, evaluar impactos y establecer planes de acción para futuras intervenciones en inmuebles patrimoniales de Cuenca, asegurando así la conservación de su rica herencia cultural.

Palabras clave: Patrimonio, rehabilitación arquitectónica, usos de suelo, valores patrimoniales.

ABSTRACT

The Historic Center of Cuenca is a unique space that combines colonial architecture with European influences and native elements. This creative blend of artistic styles led to its designation as a UNESCO World Heritage Site in 1999. Over time, adaptations of historic buildings for new purposes, driven by the growth of commercial and tourist activities, have led to modifications that could compromise their authenticity and heritage value. The rehabilitation of abandoned homes is not a recent phenomenon; however, in recent years, it has gained significant momentum to counteract residential deterioration and abandonment, affecting the physical and social aspects of the area. This research focuses on the "Long House," a rehabilitation project by architects Durán and Hermida between 2019 and 2023. Changes in the architectural characteristics of the house following its intervention are examined, focusing on the transformations in the use of space. Through this analysis, we aim to identify values, evaluate impacts, and establish action plans for future interventions in Cuenca's heritage properties, ensuring the conservation of its rich cultural heritage.

Keywords: heritage, architectural rehabilitation, land use, heritage value

ÍNDICE DE CONTENIDOS

DECLARATORIA DE AUTORÍA Y RESPONSABILIDAD	- 1 -
CERTIFICACIÓN	- 2 -
DEDICATORIA	- 3 -
AGRADECIMIENTOS	- 4 -
RESUMEN	- 5 -
ABSTRACT	- 6 -
ÍNDICE DE CONTENIDOS	- 7 -
LISTA DE FIGURAS	- 11 -
LISTA DE TABLAS	- 13 -
CAPÍTULO I	- 14 -
INTRODUCCIÓN	- 14 -
1.1 Problemática	- 14 -
1.2 Justificación	- 14 -
1.3 Objetivos	- 15 -
1.3.1 General	- 15 -
1.3.2 Específicos	- 15 -
1.4 Metodología	- 15 -
1.4.1 OBJETIVO 1:	- 16 -
1.4.2 OBJETIVO 2:	- 16 -
1.4.3 OBJETIVO 3:	- 19 -
1.4.4 OBJETIVO 4:	- 19 -
CAPÍTULO II	- 20 -
2. REVISIÓN DE LITERATURA	- 20 -
2.1 Concepción del patrimonio	- 20 -
2.2 Patrimonio cultural	- 21 -
2.2.1 Patrimonio tangible	- 23 -
2.2.2 Patrimonio edificado	- 23 -
2.3 La conservación del patrimonio	- 23 -
2.4 Conservación basada en valores	- 24 -
2.4.1 Tipología por autores reconocidos	- 25 -
2.5 Tipología de valores por Randall Mason	- 26 -
2.5.1 Valores socioculturales	- 27 -
2.5.2 Valor económico	- 28 -
2.6 Normativa internacional	- 29 -
2.7 Normativa local	- 31 -

2.8 Tipos de intervención según la categoría de las edificaciones y espacios públicos	- 33 -
CAPÍTULO III	- 34 -
3. USO Y TRANSFORMACIONES DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO	- 34 -
3.1 El cambio de usos de suelo en los centros históricos	- 34 -
3.2 El Centro histórico de Cuenca	- 35 -
3.3 Afección del patrimonio edificado de Cuenca	- 36 -
3.4 Usos y Transformaciones del centro histórico de Cuenca	- 37 -
3.5 Ejemplo representativo de transformación y cambio de uso del centro histórico de Cuenca (casos de estudio)	- 38 -
3.5.1 Casa Juan Jaramillo	- 38 -
3.5.2 Análisis histórico	- 39 -
3.5.3 Análisis arquitectónico	- 40 -
3.5.4 Funcional	- 43 -
3.5.5 Usos	- 45 -
3.5.6 Elementos eliminados y agregados	- 46 -
3.5.7 reflexiones	- 46 -
3.6 Análisis del área de estudio	- 47 -
3.6.1 Reseña histórica de “La Calle Larga”	- 47 -
3.7 El área de estudio	- 48 -
3.7.1 Valoración del área de estudio	- 49 -
3.7.2 Cambio de usos en el área de estudio	- 49 -
3.7.3 Usos de suelo 2015	- 50 -
3.7.4 Usos de suelo 2019	- 51 -
3.7.5 Usos de suelo 2024	- 51 -
3.7.6 Problemática del sector de estudio	- 53 -
CAPÍTULO IV	- 54 -
4. CASO DE ESTUDIO	- 54 -
4.1 Casa Larga, antigua casa de la familia Arias o del Sr. Belisario Maldonado	- 54 -
4.2 Datos generales	- 54 -
4.3 Ubicación	- 55 -
ANÁLISIS HISTÓRICO EL BARRIO Y LA CASA	- 55 -
4.4. El barrio	- 55 -
4.4.1. La casa	- 57 -
4.5 Mapa Cronológico, Casa de la familia Arias	- 59 -
4.6 Transformación de la Casa Larga: Relato de sus usos históricos hasta su rehabilitación de 2019.	- 59 -
4.7 Análisis arquitectónico	- 62 -

4.7.1 Tipología, morfología y escala	- 62 -
4.7.2 Morfología	- 64 -
4.7.3 Escala	- 64 -
4.7.4 Descripción arquitectónica	- 65 -
4.7.5 Descripción arquitectónica de las fachadas	- 70 -
4.7.6 Fachadas, Intervención: Fachada sur	- 72 -
4.7.7 El color de la edificación	- 74 -
4.8 Análisis funcional	- 75 -
4.8.1 Circulación: Estado previo	- 75 -
4.8.2 Circulación: Intervención	- 75 -
4.8.3 Comparación de usos	- 77 -
4.9.1 Elementos y materiales de valor de “La Casa Larga”	- 81 -
4.10 Análisis de pisos	- 84 -
4.11 Planta baja, tratamiento de pisos (intervención 2019 y estado anterior)	- 85 -
4.12 Compendio de análisis histórico y arquitectónico	- 86 -
4.13 Identificación de valores de la Casa Larga	- 87 -
4.14 Matriz de Nara	- 87 -
4.15 Tipología de valores Randall Mason	- 88 -
4.16 Valores socio culturales, económicos y arquitectónicos desglosados.	- 90 -
4.16.1 Atributos de valor	- 91 -
4.17 Principales acciones de Transformaciones ocurridas en la transformación arquitectónica de la “Casa Larga”	- 92 -
4.17.1 Tecnológicas	- 92 -
4.17.2 Funcionales	- 93 -
4.17.3 Intervención	- 93 -
3.17.4 Estéticas	- 94 -
4.17.5 Económicas	- 94 -
4.17.6 Sociales	- 95 -
Tabla resumen de las principales transformaciones físicas de la Casa Larga.	- 96 -
4.18 Comparativa de principios y criterios de cartas de restauración con las transformaciones del bien patrimonial	- 97 -
4.18.1. Autenticidad	- 97 -
4.18.2. Reversibilidad	- 97 -
4.18.3. Mínima intervención	- 99 -
4.18.4. Distinguibilidad	- 99 -
4.18.5. Compatibilidad de material y técnica	- 101 -
4.18.6. Compatibilidad de uso	- 101 -
4.18.7. Durabilidad	- 102 -

Cuadro resumen de las principales transformaciones y su congruencia con las cartas de restauración patrimonial.	- 103 -
4.19 Reflexiones	- 104 -
CAPÍTULO V	- 105 -
5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES	- 105 -
5.1 Conclusiones	- 105 -
5.1.1 El efecto de las transformaciones en los valores patrimoniales de un bien	- 105 -
5.1.2 Valores alterados en relación con las acciones	- 105 -
5.1.3 Nivel de impacto en los valores patrimoniales	- 108 -
5.1.4 Reflexiones	- 109 -
5.2 Criterios de actuación y recomendaciones	- 110 -
5.2.1 Lineamientos para futuras intervenciones en lo tipológico, morfológico y estético	- 110 -
REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS	- 114 -

LISTA DE FIGURAS

Figura 1: Fiestas tradicionales de Cuenca. _____	- 20 -
Figura 2: Casa de la familia Ordóñez Mata. _____	- 36 -
Figura 3: Cantidad de edificaciones patrimoniales por porcentaje. _____	- 37 -
Figura 4: Casa Juan Jaramillo. _____	- 39 -
Figura 5: Línea de tiempo, intervenciones de la casa Juan Jaramillo. _____	- 39 -
Figura 6: Casa Juan Jaramillo, fachada 2010. _____	- 40 -
Figura 7: Tipología año 2010. _____	- 40 -
Figura 8: Tipología año 2012. _____	- 41 -
Figura 9: Morfología, casa Juan Jaramillo. _____	- 41 -
Figura 10: Escala año 2010 y 2012, casa Juan Jaramillo. _____	- 42 -
Figura 11: Elementos decorativos de la fachada norte. _____	- 42 -
Figura 12: Circulación original, casa Juan Jaramillo. _____	- 43 -
Figura 13: Circulación intervención año 2012, casa Juan Jaramillo. _____	- 44 -
Figura 14: Usos anteriores y actuales, casa Juan Jaramillo. _____	- 45 -
Figura 15: Usos anteriores y actuales, casa Juan Jaramillo. _____	- 46 -
Figura 16: Fotografía de la calle Larga. _____	- 47 -
Figura 17: Vivienda colectiva implementada en el sector de estudio. _____	- 48 -
Figura 18: Valoración arquitectónica. _____	- 49 -
Figura 19: Usos de suelo 2015 _____	- 50 -
Figura 20: Usos de suelo 2019. _____	- 51 -
Figura 21: Usos del suelo en 2024. _____	- 52 -
Figura 22: Cambio de uso desde 1975 hasta 2016. _____	- 53 -
Figura 23: fotografías de la Casa larga. _____	- 54 -
Figura 24: Ubicación del objeto de estudio. _____	- 55 -
Figura 25: Contexto de la Casa Larga. _____	- 56 -
Figura 26: Av. Solano, 1950. _____	- 56 -
Figura 27: Mitin político de Galo Plaza. _____	- 57 -
Figura 28: Maquinaria industrial en Cuenca, 1930. _____	- 57 -
Figura 29: Etapas de edificación de la casa de la familia Arias. _____	- 58 -
Figura 30: Mapa cronológico de la casa de la familia Arias. _____	- 59 -
Figura 31: Usos de suelo planta baja 2019. _____	- 60 -
Figura 32: Usos de suelo primera planta alta 2019. _____	- 61 -
Figura 33: Usos de suelo subsuelo 2019. _____	- 61 -
Figura 34: Registro fotográfico antes de la intervención de la casa. _____	- 62 -
Figura 35: Tipología anterior y actual de la casa Larga. _____	- 63 -
Figura 36: Tipología anterior y actual de la casa Larga. _____	- 63 -
Figura 37: Morfología actual de la vivienda. _____	- 64 -
Figura 38: Escala del tramo, Calle Larga. _____	- 65 -
Figura 39: Escala del tramo, Bajada del Centenario. _____	- 65 -
Figura 40: Elementos eliminados de la planta baja. _____	- 66 -
Figura 41: Elementos eliminados de la planta alta. _____	- 67 -
Figura 42: Elementos eliminados de las plantas de sótanos. _____	- 67 -
Figura 43: Elementos agregados de la planta baja. _____	- 68 -
Figura 44: Elementos agregados de la planta alta. _____	- 68 -
Figura 45: Elementos agregados de las plantas de sótanos. _____	- 69 -
Figura 46: Espacio adaptado a la casa. _____	- 69 -
Figura 47: Fachada Sur, Puente del Centenario. _____	- 70 -
Figura 48: Elementos decorativos de la fachada Sur. _____	- 70 -
Figura 49: Fachada norte, Calle Larga. _____	- 71 -
Figura 50: Elementos decorativos de la fachada norte. _____	- 71 -

Figura 51: Balcones originales de la fachada sur. _____	- 72 -
Figura 52: Balcones originales con gente de la fachada sur. _____	- 72 -
Figura 53: Elementos agregados y eliminados de la fachada Sur. _____	- 73 -
Figura 54: Comparativa fachada sur. _____	- 73 -
Figura 55: Comparativa fachada norte. _____	- 74 -
Figura 56: Elementos agregados y eliminados de la fachada Norte. _____	- 74 -
Figura 57: Fachada de color blanco. _____	- 75 -
Figura 58: Circulación estado previo e intervención. _____	- 76 -
Figura 59: Ilustración de la conexión entre calles. _____	- 76 -
Figura 60: Usos de la Casa Larga después de la intervención. _____	- 78 -
Figura 61: Usos de la Casa Larga después de la intervención. _____	- 79 -
Figura 62: Usos de la Casa Larga después de la intervención. _____	- 80 -
Figura 63: Balaustrada de cerámica _____	- 81 -
Figura 64: Baldosas de color. _____	- 82 -
Figura 65: Cielorrasos pintados} _____	- 82 -
Figura 66: Cielorrasos de yeso _____	- 82 -
Figura 67: Nichos empotrados en el adobe _____	- 83 -
Figura 68: Pasamanos _____	- 83 -
Figura 69: Elementos de cerrajería _____	- 83 -
Figura 70: Pisos de baldosa hidráulica. _____	- 84 -
Figura 71: alteración de los pisos originales. _____	- 84 -
Figura 72: Tratamiento de pisos, planta baja _____	- 85 -
Figura 73: Transformaciones en la autenticidad _____	- 97 -
Figura 74: Transformaciones en la reversibilidad _____	- 98 -
Figura 75: Transformaciones en la reversibilidad _____	- 98 -
Figura 76: Mínima intervención _____	- 99 -
Figura 77: Transformaciones en la distinguibilidad _____	- 100 -
Figura 78: Transformaciones en la distinguibilidad _____	- 100 -
Figura 79: Transformaciones en la compatibilidad de material y técnica _____	- 101 -
Figura 80: Transformaciones en la compatibilidad de uso _____	- 102 -
Figura 81: Transformaciones en la durabilidad _____	- 102 -

LISTA DE TABLAS

Tabla 1: Metodología general de la investigación. _____	- 16 -
Tabla 2: Tabla compendio para la determinación de la metodología. _____	- 17 -
Tabla 3: Tabla compendio para la determinación de la metodología. _____	- 18 -
Tabla 4: Metodología de análisis. _____	- 19 -
Tabla 5: Clasificación de los tipos de patrimonio. _____	- 21 -
Tabla 6: Tipología de valores por autor. _____	- 26 -
Tabla 7: Tipología de valores provisionales _____	- 27 -
Tabla 8: Principios según las cartas internacionales de conservación. _____	- 31 -
Tabla 9: Afecciones del patrimonio edificado. _____	- 37 -
Tabla 10: Acciones de intervención de la Casa Larga. _____	- 66 -
Tabla 11: Cuadro comparativo de usos. _____	- 81 -
Tabla 12: Cuadro comparativo de pisos _____	- 86 -
Tabla 13: Cuadro resumen del análisis histórico y arquitectónico _____	- 86 -
Tabla 14: Matriz de Nara _____	- 88 -
Tabla 15: Valores socioculturales, económicos y arquitectónicos _____	- 89 -
Tabla 16: Cuadro de identificación de valores. _____	- 90 -
Tabla 17: Cuadro de identificación de atributos de valor _____	- 91 -
Tabla 18: Transformaciones de la Casa Larga _____	- 96 -
Tabla 19: Transformaciones de la Casa Larga _____	- 96 -
Tabla 20: Transformaciones y su congruencia con las cartas de restauración patrimonial. _	- 103 -
Tabla 21: Tabla de la relación entre las transformaciones con las acciones _____	- 107 -
Tabla 22: Tabla del nivel de impacto en la valoración. _____	- 108 -

CAPÍTULO I

INTRODUCCIÓN

Cuenca es una ciudad ubicada al sur del Ecuador, en la provincia del Azuay. Es uno de los centros urbanos más hermosos y bien conservados de América del Sur. Fue declarada por la UNESCO como Patrimonio Cultural de la Humanidad en 1999. Su centro histórico está compuesto por su traza de damero característico de las colonias españolas del nuevo mundo y de centenares de edificaciones de orden público y privado catalogadas como bienes patrimoniales; en los que se evidencia la influencia europea (Dávila & Iñiguez, 2020).

Para el año 2003, por medio de una reforma al Plan de Desarrollo Urbano, se planteó promocionar el área patrimonial de la ciudad como destino turístico (Barrera et al., 2008). En consecuencia, el centro de la ciudad se ha convertido en una atracción turística y comercial. En los últimos años, el casco histórico ha sufrido múltiples transformaciones como resultado de la adaptación a las nuevas necesidades de la población, los avances tecnológicos y el desarrollo urbanístico de la ciudad.

1.1 Problemática

En la actualidad las grandes inmobiliarias ven en el centro histórico un potencial económico, mediante la rehabilitación de inmuebles antiguos, donde la vivienda patrimonial pierde su característica de ocupación original, dejando de estar orientada a la residencia y transformándose en espacios destinados a usos comerciales, administrativos o para albergar grupos colectivos. A causa de esto, se ha planteado el cuestionamiento de la preservación del patrimonio arquitectónico y a su afección a raíz de la rehabilitación donde surgen lineamientos sobre el cambio de uso y la inserción de nuevos materiales que afectan el valor patrimonial del edificio.

Muchas de estas nuevas actividades requieren de modificaciones y adaptaciones en los elementos y espacios arquitectónicos para el acoplamiento a nuevos usos y a la vez, que solventen las necesidades de la vida moderna, es por ello que es de suma importancia analizar las transformaciones a nivel estético, constructivo y funcional de las edificaciones rehabilitadas del centro histórico; con la finalidad de estimar el nivel de impacto en los valores de patrimonio con relación al centro histórico, al barrio y al edificio mismo.

1.2 Justificación

El patrimonio edificado refleja numerosas transformaciones derivadas del crecimiento urbano y las cambiantes necesidades de la población. Este contexto plantea la interrogante sobre la necesidad de modificar el uso de un edificio patrimonial para adaptarlo a las demandas actuales. En lugar de cuestionar la posibilidad de cambio, es crucial reflexionar sobre cuál sería el mejor uso para la edificación, con el fin de no comprometer sus valores inherentes.

La evolución de las ciudades y las dinámicas sociales exige una cuidadosa consideración al abordar los edificios patrimoniales. Antes de proponer cualquier cambio de uso, es esencial evaluar

minuciosamente la relevancia histórica, arquitectónica y cultural del inmueble. Reconocer la importancia de preservar estos valores es fundamental para tomar decisiones adecuadas que respeten tanto la identidad como la integridad del patrimonio.

En este sentido, la planificación y la gestión del cambio de uso deben llevarse a cabo de manera consciente y sostenible. La participación de expertos en conservación del patrimonio, arquitectos y comunidades locales resulta fundamental para garantizar que cualquier transformación no comprometa la esencia del edificio. Además, se debe buscar un equilibrio entre las necesidades contemporáneas y la preservación de la herencia cultural.

La reutilización de edificios patrimoniales puede brindar oportunidades para revitalizar áreas urbanas, fomentar la sostenibilidad y promover la apreciación de la historia. Al considerar el cambio de uso, es crucial enfocarse en alternativas que respeten y realcen los valores del patrimonio edificado. Este enfoque no sólo preserva la riqueza cultural de la ciudad, sino que también contribuye al desarrollo sostenible y al bienestar de la comunidad en general.

1.3 Objetivos

1.3.1 General

Analizar las transformaciones arquitectónicas y el cambio de uso de la "Casa Larga" para identificar sus valores y afecciones, compararlos con los principios de restauración internacional, determinar su congruencia con los estándares de conservación y proponer recomendaciones para futuras intervenciones.

1.3.2 Específicos

- Generar un marco conceptual para el desarrollo de una base sólida de la investigación.
- Estudiar y analizar casos relacionados con cambios arquitectónicos y de usos de suelo producidos en edificaciones patrimoniales.
- Identificar y analizar la transformación espacial y arquitectónica que se ha producido a lo largo del tiempo en el bien patrimonial y su impacto en los valores a partir de un análisis histórico, contextual y arquitectónico
- Establecer lineamientos para intervenciones en casos similares del centro histórico para mitigar los impactos y afecciones al patrimonio y la conservación de los valores.

1.4 Metodología

Este trabajo de investigación comprende el estudio y el análisis, detallados, de la antigua residencia del Sr. Belisario Maldonado; actualmente conocida como 'Casa Larga', tras su proceso de restauración y renovación llevado a cabo entre los años 2019 y 2023. En consecuencia, a este proceso, se ha modificado sus usos y se ha transformado espacial y físicamente para albergar un uso colectivo de vivienda. Las transformaciones incluyen: la eliminación de muros, la redistribución de los espacios, la incorporación de baterías sanitarias y zonas de servicio, además de la

incorporación de estructuras complementarias para el fortalecimiento estructural de la casa y restauración de algunos elementos originales, como: pasamanos, columnas, vigas y balaustres. Acciones que podrían provocar la pérdida en alguno de los valores intrínsecos del bien patrimonial.

Para las consideraciones mencionadas, se implementa una metodología descriptiva - analítica y cualitativa; para lo cual se necesitará realizar un análisis documental, arquitectónico y comparativo, entre el estado previo y el actual. El objetivo, es entender en profundidad los procesos de transformación de la edificación, con el fin de valorar, mediante la metodología de la matriz de Nara y la tipología provisional de valores de Randall Mason. Toda esta propuesta, permitiría conocer los valores conservados, agregados y eliminados; así como el nivel de impacto en los valores producidos por dicha intervención.

Tabla 1: Metodología general de la investigación.

ANÁLISIS – — →	VALORACIÓN – — →	CRITERIOS DE INTERVENCIÓN
Histórico Contextual Arquitectónico -Forma -Función -Tecnología	IDENTIFICACIÓN DE VALORES Randall Matriz de Mason Nara TRANSFORMACIONES -Funcionales -Estéticas -Tecnológicas -Simbólicas	Transformaciones más significativas Comparativa con las Cartas Patrimoniales Impacto en los Valores Patrimoniales

Elaboración: propia.

1.4.1 Objetivo 1:

Se realiza una revisión exhaustiva de fuentes secundarias, como libros, artículos científicos, informes y trabajos de investigación, para identificar y analizar conceptos fundamentales relacionados con la teoría de conservación del patrimonio, centrándose en los valores intrínsecos, que son aquellos que forman parte de la identidad o carácter de un objeto, sin depender de factores externos. Esta revisión permite contextualizar la intervención en el patrimonio mediante la evaluación de la documentación internacional relevante en esta área, facilitando así una comprensión profunda de las mejores prácticas y enfoques adoptados globalmente, lo que establece una base sólida para evaluar las transformaciones del bien patrimonial en cuestión.

1.4.2 Objetivo 2:

En segunda instancia se lleva a cabo un análisis histórico, contextual y arquitectónico de la

edificación para identificar sus valores patrimoniales mediante la metodología de la matriz de Nara y la tipología provisional de valores de Randall Mason, evaluando su significado social, cultural, histórico y arquitectónico; este enfoque permite examinar las transformaciones realizadas durante la rehabilitación del bien y determinar las modificaciones que han afectado los valores, tanto eliminados como agregados.

Se examinan diversos métodos de estudios similares que analizan construcciones patrimoniales en centros históricos y presentan transformaciones por cambios de uso y modificaciones a lo largo del tiempo, con el fin de identificar los valores patrimoniales y su impacto en el bien. Estos criterios responden a las características del objeto de estudio del presente trabajo de titulación.

Tabla 2: Tabla compendio para la determinación de la metodología.

Proyecto	Autor	Año	Metodología
Arquitectura del centro histórico de Cuenca	Aguirre, Camacho, Moncayo	2010	1. Análisis histórico
			2. Morfológico
			3. Estructural tecnológico
			4. Funcional
			5. Estético
Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y su influencia en los valores del bien	Pogo, Tenén	2019	1. Análisis histórico
			2. Arquitectónico
			3. Funcional
			4. Tecnológico
			5. Identificación de valores
			6. Valores
El patrimonio como recurso para el desarrollo aplicado al complejo arquitectónico de "Todos Santos"	Molina, Sarmiento	2015	1. Ubicación
			2. Generalidades
			3. Antecedentes
			4. Intervención
			5. Elementos eliminados
			6. Elementos agregados
			7. Zonas húmedas
			8. Cambios de uso
			9. Análisis
			10. Matriz de evaluación
Transformaciones urbanas en el centro histórico por los nuevos usos: repercusiones en valores y atributos patrimoniales. Caso de estudio calle Larga, Cuenca	Mejía	2016	1. Análisis histórico
			2. Usos previos y culturales
			3. Identificación de valores
			4. Afección al patrimonio
			5. Propuesta

Elaboración: propia.

Tabla 3: Tabla compendio para la determinación de la metodología.

Proyecto	Autor	Año	Metodología
Los límites en el cambio de uso en la recuperación de patrimonio. Barcelona como estudio de caso	Benavidez	2016	1. Antecedentes
			2. El edificio original
			3. Intervenciones
			4. Impacto de la intervención
			5. Límites del cambio de uso
			6. Esquemas analíticos
Identificación, catalogación y análisis de las obras arquitectónicas del maestro Juan Luis Lupercio Chumbi	Bermeo, León	2016	1. Ubicación
			2. Análisis histórico
			3. Análisis estético formal
			4. Análisis funcional
			5. Análisis tecnológico
Análisis y procedimientos de rehabilitación de los sistemas constructivos en una vivienda patrimonial en la ciudad de Zaruma	Muñoz	2021	1. Ubicación
			2. Antecedentes históricos
			3. Intervención del inmueble
			4. Estado previo
			5. Estado reformado
			6. Anexos fotográficos
Estrategias de reciclaje arquitectónico: transformación de la vivienda colectiva en edificaciones preexistentes	Cáceres	2017	1. Análisis histórico
			2. Estado original
			3. Propuesta de intervención
			4. Elementos eliminados
			5. Elementos mantenidos
			6. Intervención de ampliación
			7. Sistema estructural
			8. Relevancia del proyecto

Elaboración: propia.

Una vez revisado el resumen de metodologías aplicadas, se toman los ítems más relevantes que favorecen el desarrollo metodológico en comparación del cambio de uso y de las transformaciones arquitectónicas. Para ello se establece un análisis histórico, de contexto y arquitectónico que contempla forma, función y tecnología. (Ver tabla 4).

Tabla 4: Metodología de análisis.

ANÁLISIS HISTÓRICO
Antecedentes históricos del contexto
Antecedentes históricos del bien patrimonial
Línea de tiempo del bien patrimonial
Usos de suelo históricos
Situación actual
ANÁLISIS ARQUITECTÓNICO
Ubicación
Morfología
Escala
ANÁLISIS FUNCIONAL
Circulación (estado previo - estado actual)
Elementos eliminados
Elementos propuestos
Usos (estado previo - estado actual)
Cuadro comparativo de usos
ANÁLISIS TECNOLÓGICO
Materialidad (estado previo - estado actual)
Sistema constructivo (estado previo - estado actual)
Tratamiento de pisos
Cielorrasos
Carpinterías

Elaboración: propia.

1.4.3 Objetivo 3:

El objetivo es analizar las modificaciones que ha sufrido la casa a lo largo del tiempo, evaluando sus transformaciones físicas y los efectos que han tenido sobre sus valores patrimoniales. Para ello, se contrastan dichas alteraciones con los principios internacionales de restauración, con el fin de comprender cómo estos cambios han afectado los valores arquitectónicos y culturales del inmueble y determinar si han sido congruentes con las directrices internacionales.

1.4.4 Objetivo 4:

El objetivo es elaborar recomendaciones y criterios para futuras intervenciones en el inmueble, diseñando propuestas que sigan principios de conservación y restauración, asegurando la preservación de sus valores originales. Esto se lleva a cabo con el fin de garantizar que las intervenciones futuras mantengan la autenticidad e integridad del patrimonio, minimizando cualquier impacto negativo sobre su valor cultural y arquitectónico.

CAPÍTULO II

2. REVISIÓN DE LITERATURA

2.1 Concepción del patrimonio

A la palabra Patrimonio, se atribuyen múltiples interpretaciones; que varían desde la ciencia y los expertos que la estudian. La Real Academia Española (RAE, 2024) lo define como: “Hacienda que alguien ha heredado de sus ascendientes. Su palabra proviene del latín *patrimonium*, “*patri*” (padre) “*monium*” (recibido), que significa lo recibido del padre”. Por lo tanto, la palabra Patrimonio estaría ligada al pasado, relativamente cercano, que va conformando un legado para quienes lo presencian en la actualidad.

Para Arévalo, (2004) “patrimonial” es un término amplio, que engloba diferentes ambientes, refiriéndose a los diferentes ámbitos y situaciones de vida, de las personas; incluyendo: el medio ambiente, la cultura, la sociedad y el desarrollo económico. Así también, formarían parte del patrimonio: los paisajes y la biodiversidad, los sitios históricos y los entornos construidos, las tradiciones y las culturas; es decir, absolutamente todo lo que rodea al ser humano en su convivencia con la sociedad.



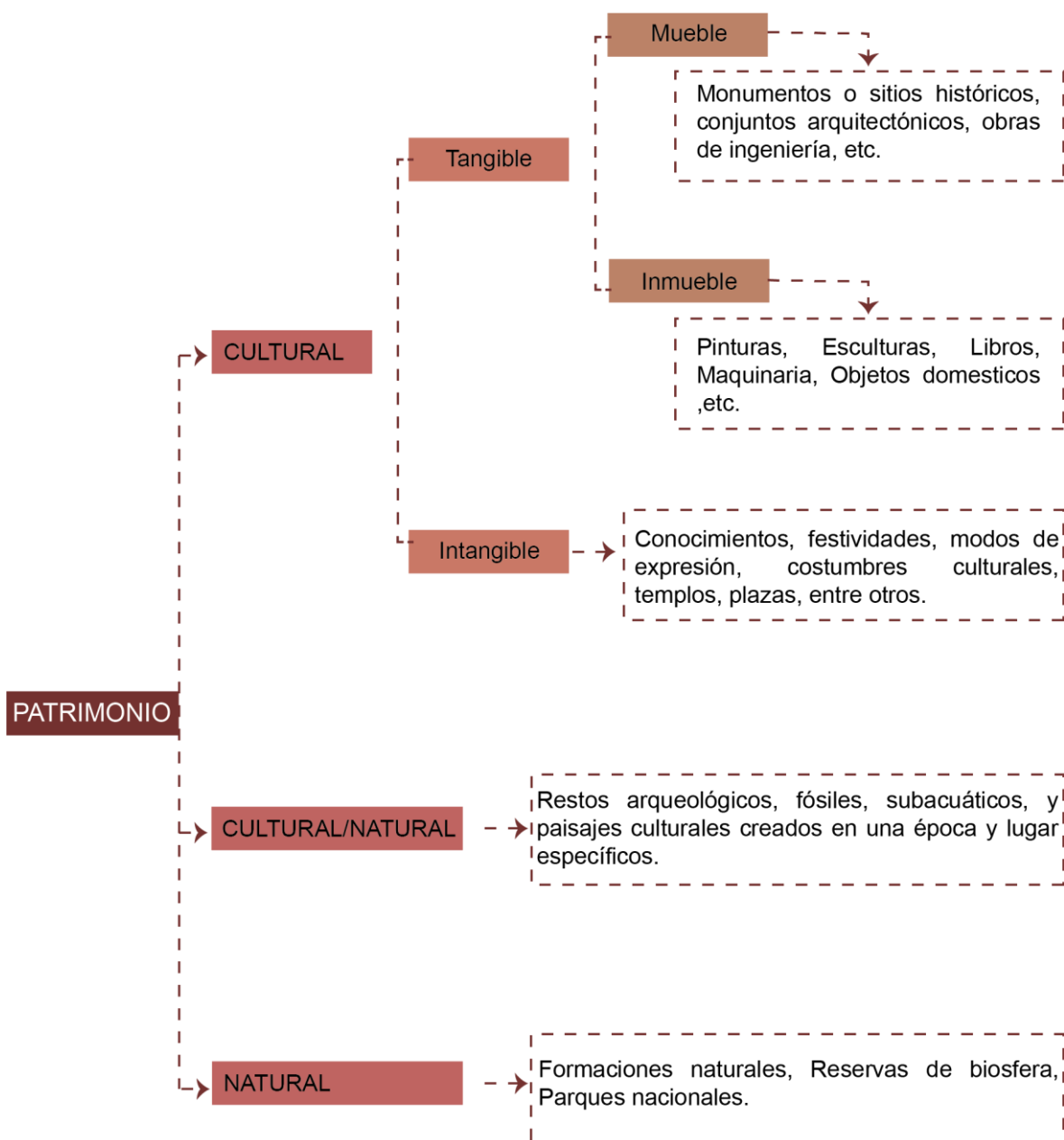
Figura 1: Fiestas tradicionales de Cuenca.

Fuente: Cuenca tierra maravillosa (2020).

Por su parte, Arévalo (2004) enfatiza sobre la confusión que existe entre patrimonio y cultura. Indicando que la cultura trataría de todo aquello que se aprende y transmite socialmente; sin embargo, el patrimonio se distinguiría por centrarse específicamente en aquellos elementos culturales que poseen un valor simbólico y una significación especial para una comunidad. Estos elementos se convertirían en "lugares de memoria" o de identidad, estrechamente ligados con la memoria de la zona en la que se sitúan, representando la identidad cultural y colectiva de una sociedad. En consecuencia, el patrimonio adquiere un valor étnico y simbólico fundamental.

En varios documentos publicados por la Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO, 2005), se abordan los distintos tipos de patrimonios existentes hoy en día, para la humanidad; siendo señalados tres, específicamente, dividiéndose en: cultural, cultural natural y natural; y consecuentemente, tendrían subtipos. (Tabla 5).

Tabla 5: Clasificación de los tipos de patrimonio.



Fuente: UNESCO (2005).

2.2 Patrimonio cultural

Rojas. M. & Pesantez J. (2017) expresan que la cultura es la interacción de un grupo de habitantes con su entorno; evidenciándose en cómo cada comunidad ha ido desarrollando sus propios métodos, únicos, para ocupar espacios y relacionarse tanto internamente como con su ambiente. Esta dinámica cultural se manifiesta en diversos aspectos como: la configuración

arquitectónica urbana, las costumbres, las actividades laborales, la vestimenta y las ideologías adoptadas por la población; elementos que evolucionan de una generación a otra, reflejando así la constante adaptación y transformación de las relaciones entre los integrantes de la comunidad y su entorno circundante.

Por otro lado, en el marco normativo existen asociaciones internacionales encargadas de conservar y promover la cultura. En el siglo XX concretaron un concepto para el término patrimonio cultural como "lugares de interés histórico y cultural, los sitios y paisajes naturales y los bienes culturales, así como el patrimonio inmaterial (UNESCO, 2014).

La UNESCO, en su "Manual metodológico de indicadores de cultura para el desarrollo", señala que no existe una nomenclatura estandarizada a nivel mundial referente al patrimonio cultural. Por su parte, la Convención para la Protección del Patrimonio Mundial Cultural y Natural (1972), propone las siguientes definiciones como guía para la identificación del patrimonio cultural (UNESCO, 2014):

- "Monumentos: obras arquitectónicas, de escultura o de pinturas monumentales, elementos o estructuras de carácter arqueológico, inscripciones, cavernas y grupos de elementos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia." (UNESCO, 1972 como se citó en Morales, 2014, p.1).
- "Conjuntos: grupos de construcciones, aisladas o reunidas, cuya arquitectura, unidad e integración en el paisaje les dé un valor universal excepcional desde el punto de vista de la historia, del arte o de la ciencia." (UNESCO, 1972 como se citó en Morales, 2014, p.1)
- "Lugares: obras del hombre u obras conjuntas del hombre y la naturaleza, así como las zonas, incluidos los lugares arqueológicos, que tengan un valor universal excepcional desde el punto de vista histórico, estético, etnológico o antropológico." (UNESCO, 1972 como se citó en Morales, 2014, p.1)

A su vez, Palma (2013) expresa que los elementos históricos y contemporáneos son componentes del patrimonio cultural de un país, + que brindan identidad a la sociedad, así mismo, se transportan de generación en generación.

No obstante, a lo largo del siglo XX, ante las dificultades ocasionadas por las dos guerras mundiales, la Comunidad Internacional manifestó inquietud por la protección de la cultura. Durante este período, se produjo una transformación al concepto de patrimonio cultural. En lugar de limitarse exclusivamente a bienes artísticos, este concepto empezó a asociarse también con comportamientos y prácticas que regulan la sociedad (Mejía, 2014).

El significado del término, patrimonio cultural, ha evolucionado con el pasar de los años; evitando la referencia únicamente a las artes; abarcando también la cultura general de la humanidad alrededor del mundo. En otras palabras, el término patrimonio cultural, pasó a incluir todos los elementos que hacen única a una congregación (Mejía, 2014). Entonces, se puede decir, que, con el pasar de los años, el patrimonio ha dejado de ser únicamente un sinónimo de elementos tangibles;

reconociéndose también como elementos intangibles de las sociedades. Este patrimonio ha constituido una representación de su lugar de origen, dando protagonismo al valor simbólico.

2.2.1 Patrimonio tangible

El patrimonio material representa un recurso histórico esencial para la memoria y la identidad de la sociedad. La conservación de estos bienes y valores culturales es vital para garantizar la continuidad de las tradiciones y los valores. La UNESCO (1972). Define los bienes culturales materiales como "invaluables e irremplazables", ya que son testimonios y símbolos de relevancia histórico-cultural para los miembros de una comunidad específica, destacándose por su valor único en términos históricos, artísticos, científicos, estéticos o simbólicos.

Por su parte el patrimonio cultural tangible se clasifica en dos categorías principales: patrimonio mueble e inmueble. El patrimonio mueble engloba objetos que pueden ser trasladados, incluyendo colecciones o elementos arqueológicos, etnográficos, artísticos, utilitarios, documentales, científicos y monumentos transportables en espacios públicos. Por su parte, el patrimonio inmueble abarca estructuras fijas como sectores urbanos históricos, conjuntos de edificaciones en espacios públicos y construcciones de diversas índoles; entre las que se encuentran está la arquitectura: habitacional, institucional, comercial, industrial, militar y religiosa. Esta clasificación distingue entre elementos móviles y fijos del patrimonio cultural, permitiendo una comprensión más estructurada de su diversidad (Chaparro, 2018).

2.2.2 Patrimonio edificado

El patrimonio edificado se refiere al conjunto de bienes culturales de estructuras arquitectónicas que poseen una serie de valores y son el testimonio tangible del pasado de una sociedad (Morales, 2023). De modo similar, se dice que, los edificios patrimoniales del pasado lejano o reciente proporcionan un terreno muy fértil para reflexionar sobre la historia y la preservación de la memoria (Lorenzo, 2023). Además, ayudan a considerar qué aspectos se deben preservar y de qué manera se puede abordar su posible transformación. Además, el uso de las metodologías apropiadas es crucial para asegurar la eficacia de las intervenciones y la conservación adecuada de los elementos en cuestión.

Cualquier intervención en un edificio preexistente debe respetar su contexto temporal y espacial, es decir, debe mantener su sintonía con el período en que fue construido; siguiendo patrones de leyes constructivas y formales, específicas de ese tiempo. Por lo tanto, es esencial llevar a cabo un proceso de lectura y comprensión de los códigos intrínsecos del bien.

2.3 La conservación del patrimonio

El reconocimiento del valor e importancia de la historia varía según cada sociedad o civilización y es esencial para la construcción de la identidad, por lo que resulta imperativo preservar y conservar el patrimonio histórico (Ministerio Coordinador de Patrimonio, 2012). Según la Carta de Burra (1999), la conservación patrimonial se define como el conjunto de procesos de cuidado de un

sitio destinado a mantener su significación cultural.

De acuerdo con Iturralde (2017), la "conservación" engloba un conjunto de medidas y acciones diseñadas para proteger el patrimonio cultural, asegurando su permanencia y transmisión a generaciones futuras. Este proceso se basa en el respeto hacia las propiedades físicas y simbólicas del bien cultural. De aquí se destacan tres enfoques principales:

- **Conservación preventiva:** En el ámbito de inmuebles y conjuntos urbanos. Se define como cualquier actividad humana, directa o indirecta, dirigida a aumentar la expectativa de vida de edificaciones o áreas urbanas que presentan deterioro (Iturralde, 2017).
- **Conservación curativa:** Estas acciones se realizan directamente sobre un bien individual y estable, con el propósito de mejorar su apreciación, comprensión y uso. Se implementan únicamente cuando es necesario intervenir directamente en el bien. El bien ha perdido parte de su significado o función debido a su deterioro, y están fundamentadas en el respeto al material original, aunque en la mayoría de los casos pueden modificar la apariencia del bien (Iturralde, 2017).
- **Restauración:** La restauración se considera un proceso excepcional cuya meta es conservar y resaltar los valores del monumento, basándose en el respeto hacia los elementos antiguos y las partes auténticas. Este procedimiento debe cesar en el punto donde comienzan las suposiciones; cualquier intervención destinada a complementar, considerada necesaria por motivos estéticos o teóricos, debe ser claramente distinguible del conjunto arquitectónico y reflejar la época en la que se lleva a cabo (Carta de Venecia, 1964).

La restauración es considerada como la intervención más fundamental y necesaria cuando las medidas preventivas y de conservación no han logrado el efecto deseado. En estos casos, el bien cultural se encuentra en un estado de deterioro, riesgo o amenaza que requiere acciones específicas para preservar su integridad y valor. (Carta de Venecia, 1964).

Según Cesare Brandi (1963), la restauración arquitectónica es "el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica, con vistas a transmitirla al futuro", destacando la necesidad de preservar tanto el valor estético como el valor histórico. De manera similar, Feilden (2003) sostiene que "el objetivo de la restauración es devolver el edificio o monumento a su forma original, preservando tanto su función como su integridad histórica y estética". Ambos autores coinciden en que la restauración debe respetar la autenticidad del patrimonio, asegurando su durabilidad sin modificar su esencia original.

2.4 Conservación basada en valores

El campo de la preservación del patrimonio ha experimentado una evolución significativa, incorporando diversas perspectivas en su enfoque. Una de las aproximaciones más relevantes se centra en la conservación basada en la identificación y reconocimiento de valores. Este paradigma plantea una pregunta fundamental: ¿Cuál es la razón para preservar un determinado bien? La sociedad contemporánea ha llegado a reconocer que un elemento patrimonial puede encarnar múltiples valores, lo cual ha dado lugar a un enfoque más matizado y diversificado en las estrategias

de conservación. Esta visión multifacética ha transformado la manera en que se abordan y ejecutan los proyectos de preservación, permitiendo una comprensión más profunda y holística del significado cultural de los bienes patrimoniales (Bustamante & Mejía, 2015).

En diferentes documentos internacionales se evidencia una preocupación creciente por la identificación de nuevos valores en la conservación del patrimonio. La Carta de Venecia (1964) ya reconocía valores más allá del diseño, la estética y la historia; incluyendo una dimensión social que vincula el patrimonio con las tradiciones vivas de la comunidad. La Convención de Patrimonio Cultural y Natural de 1972 destacó la amenaza creciente a los bienes patrimoniales debido a la evolución social y económica, enfatizando la importancia de las relaciones entre el patrimonio y las comunidades para su preservación. La Carta de Burra (1999) refuerza esta idea, definiendo la significación cultural de un sitio a través de múltiples valores: estéticos, históricos, científicos, sociales y espirituales. Estos documentos reflejan la necesidad de reconocer el patrimonio como un ente dinámico, ligado a la comunidad y sus valores cambiantes.

Los valores son un factor importante para la preservación del patrimonio y la formulación de decisiones; ayudando a verificar el valor de la edificación o monumento ya sea por su historia, forma, tecnología u otros aspectos que involucran a la sociedad y la cultura, dichos valores pueden verse afectados y cambiar a través del tiempo. Por otro lado, es necesario ser selectivos en la identificación de valores, esto es crucial para determinar qué aspectos de una estructura tienen un verdadero significado cultural, social o histórico que justifique su conservación. En otras palabras, sólo aquellos elementos que aportan un valor patrimonial significativo deben ser considerados para su preservación, evitando conservar lo que carece de relevancia en términos de identidad cultural o valor social (Mebrouki & Monjo, 2023).

2.4.1 Tipología por autores reconocidos

Históricamente en la conservación, en el enfoque de valoración convencional se solía elegir un valor como predominante asignándole una jerarquía superior y relegando la importancia de los otros valores. Por ejemplo, en un sitio histórico donde prevalecía el valor económico, la actividad turística se expandiría, distorsionando el valor histórico y provocando gradualmente el deterioro físico debido a la sobrecarga que tendría que soportar (Mejía, 2016).

Anteriormente, los valores estaban más ligados a la parte histórica como se observa en la (tabla 6) del autor de Riegl en 1902 en la primera columna. "Posteriormente se empiezan a incluir nuevos valores, como el económico; sin embargo, estos se vuelven más amplios y complejos a medida que avanza la indagación (Mejía, 2016). A partir de la formación de la UNESCO en 1945 y la implantación del significado cultural en la carta de Burra de 1979, se produjo una transición temporal y, a partir de esto, se generó una interacción con el aspecto social y espiritual (Pastor & Díaz, 2022). Sin embargo, pese a todo lo mencionado, hoy en día siguen resaltando los valores históricos y estéticos.

Tabla 6: Tipología de valores por autor.

TIPOLOGÍA DE VALORES				
Riegl (1902)	Lipe (1984)	Carta de Burra (1997)	Frey (1997)	English Heritage (1997)
ANTIGÜEDAD	ECONÓMICOS	ESTÉTICO	MONETARIOS	CULTURAL
HISTÓRICO	ESTÉTICOS	HISTÓRICO	OPCIONAL	EDUCATIVO Y ACADÉMICO
CONMEMORATIVO	ASOCIATIVOS SIMBÓLICOS	CIENTÍFICO	EXISTENCIAL	ECONÓMICO
USO	INFORMATIVOS	SOCIAL (ESPIRITUAL, POLÍTICO Y CULTURAL)	LEGADO	DE RECURSO
NOVEDAD			PRESTIGIO	RECREACIONAL
			EDUCATIVO	ESTÉTICO

Fuente: Assessing the Values of Cultural Heritage, Mason (2002).

2.5 Tipología de valores por Randall Mason

Mason (2002) expone que, los valores surgen de la interacción entre un artefacto y su contexto, en lugar de originarse únicamente del artefacto; por lo que solo se pueden comprender en relación con los contextos sociales, históricos e incluso espaciales. Tradicionalmente, los expertos en patrimonio articulaban los valores a través del análisis de la obra de arte o como testimonio del pasado. Solo en tiempos recientes el ámbito de la conservación ha empezado a incluir aspectos como: la economía, el cambio cultural, las políticas públicas y las cuestiones sociales; aunque aún no se han incorporado plenamente en el campo.

Según Bustamante & Mejía (2015), la tipología de Masón propone una clasificación que abarca los tipos de valor más comúnmente relacionados con los lugares históricos y cuestiones de conservación, especificando los valores socioculturales y los valores económicos. Sin embargo, es importante no presuponer que cada sitio patrimonial posea todos los tipos de valor mencionados. Se enfatiza, por lo tanto, que cada tipología de valor funciona únicamente como un punto de partida y que los tipos de valor deben ajustarse y revisarse según las necesidades de cada proyecto.

Para el análisis de los casos a estudiar en este trabajo, se utiliza la tipología de valores propuesta por Randall Mason para determinar el conjunto de valores presentes en el patrimonio, abarcando tanto los valores socioculturales como los económicos. (ver tabla 7).

Tabla 7: Tipología de valores provisionales

TIPOLOGÍA DE VALORES	
SOCIO-CULTURALES	ECONÓMICOS
Histórico	De Uso
Cultural/Simbólico	De no uso
Social	Existencia
Espiritual/Religioso	Opción
Estético	Legado

Fuente: Assessing the Values of Cultural Heritage, Mason (2002).

2.5.1 Valores socioculturales

Los valores socioculturales constituyen el núcleo tradicional y el fundamento esencial de la conservación patrimonial. Estos se manifiestan cuando un objeto, edificio o lugar, adquiere relevancia para individuos o comunidades, convirtiéndose en portador de significados compartidos (Mason, 2002). Estos valores emergen de la capacidad de los bienes patrimoniales para evocar significados, emociones o vínculos culturales en las personas; trascendiendo así su mera existencia física para convertirse en portadores de memoria colectiva y sentido de pertenencia. La preservación de estos elementos busca, por tanto, salvaguardar no solo su materialidad, sino también el tejido de significados y relaciones sociales que representan y fomentan. (Bustamante & Mejía, 2015).

- **Valor histórico:** Son fundamentales para la propia noción de patrimonio. La habilidad de un lugar para comunicar, representar o provocar una conexión o respuesta hacia el pasado forma parte de la esencia y los significados centrales de los bienes patrimoniales. El valor histórico puede derivarse de diversas formas: de la antigüedad del objeto patrimonial, de su vínculo con individuos o eventos, de su rareza o unicidad, de sus características tecnológicas, o de su potencial archivístico o documental (Bustamante & Mejía, 2015).
- **Valor cultural/simbólico:** La historia y el patrimonio constituyen pilares esenciales en todas las culturas; las ideas, los materiales y las costumbres transmitidas a lo largo del tiempo. Lo que hace que los valores culturales, al igual que los históricos, sean parte integral de la idea de patrimonio. Sin valor cultural, no existe patrimonio. Los valores culturales sirven para forjar afiliaciones culturales en el presente y pueden tener un carácter histórico, político, étnico; o estar relacionados con otros aspectos de la convivencia (como el trabajo o la artesanía). En esta tipología, el valor cultural o simbólico se refiere a los significados compartidos vinculados al patrimonio que no están estrictamente relacionados con su dimensión histórica o cronológica (Mejía, 2016).

- **Valor social:** El concepto de valor social está estrechamente vinculado a la idea de "capital social", un término ampliamente empleado en las ciencias sociales y el desarrollo. Los valores sociales del patrimonio fomentan y facilitan conexiones, redes y relaciones sociales en un sentido amplio, sin necesariamente estar relacionados con los valores históricos centrales del patrimonio. Los valores sociales de un sitio patrimonial pueden incluir su uso para actividades como reuniones sociales, celebraciones, mercados, o juegos, que no necesariamente explotan los valores históricos, sino más bien los valores públicos, relacionados con el espacio compartido. Los grupos sociales beneficiados por estos valores pueden abarcar desde familias y comunidades vecinales hasta grupos étnicos y colectivos de intereses específicos, como los observadores de aves (Bustamante & Mejía, 2015).
- **Valor espiritual/religioso:** Los sitios patrimoniales en ocasiones están vinculados o impregnados de significados religiosos o de otro tipo de connotaciones sagradas. Estos valores espirituales pueden surgir de las doctrinas y creencias de una religión organizada, pero también pueden incluir experiencias seculares de asombro, admiración, entre otras, que motivan a las personas a visitar dichos lugares patrimoniales (Bustamante & Mejía, 2015).
- **Valor estético.** Se reconoce ampliamente que el valor estético es una categoría de valor sociocultural, aunque abarca una gran variedad de cualidades. En términos generales, lo estético se refiere a las características visuales del patrimonio. Las diversas interpretaciones de la belleza, lo sublime, las ruinas y la calidad de las relaciones formales, vistas de manera más amplia, han sido durante mucho tiempo uno de los criterios más relevantes para clasificar objetos y lugares como patrimonio. El diseño y la evolución de un edificio, objeto o sitio también pueden constituir una fuente adicional de valor estético (Mejía, 2016).

2.5.2 Valor económico

Se representan por la relevancia que aportan las actividades económicas, su impacto en lo social y el beneficio para el conjunto urbano.

- **Valor de uso:** se define por la utilidad que cada objeto tiene para cada individuo. Es importante destacar que los valores de uso pueden transformarse en valores de mercado, especialmente cuando estos valores se nutren de beneficios comerciales. Todos los valores identificados por los diversos actores y usuarios del patrimonio se reflejan en "aquellas manifestaciones u objetos donde dichos valores se perciben claramente", es decir, en sus atributos. Estos permiten el reconocimiento de los valores en la sociedad, siendo los elementos físicos los que los expresan (Bustamante & Mejía, 2015).
- **Valor de no uso:** son aquellos valores socioculturales que no se comercializan en los mercados ni se pueden expresar en términos monetarios (Bustamante & Mejía, 2015).
- **Valor de existencia:** es el valor que posee un elemento patrimonial simplemente por el hecho de existir (Bustamante & Mejía, 2015).

- Valor de opción: se refiere a la capacidad del patrimonio de convertirse en un recurso en el futuro (Bustamante & Mejía, 2015).
- Valor de legado: nace del deseo de que el patrimonio actual se conserve como herencia para las generaciones venideras (Bustamante & Mejía, 2015).

2.6 Normativa internacional

Mediante convenciones, documentos y cartas se han implementado principios y criterios para la preservación y restauración del patrimonio cultural debido a que este es de interés mundial, por ende, las recomendaciones establecidas por estos documentos buscan garantizar que las intervenciones en los monumentos, así como en los sitios históricos, respeten y preserven sus valores intrínsecos, manteniendo su integridad, autenticidad y otros criterios (Morales, 2023).

A continuación, se detallan algunos de los documentos clave que han influido en las políticas de conservación a nivel global.

- **Carta de Atenas (1931):** se enfoca en la preservación de los monumentos históricos, además exige el mantenimiento de los sitios históricos por parte de entidades gubernamentales o grupos que sean responsables de su mantenimiento, empleando los recursos apropiados y compilando un inventario exhaustivo de todos los monumentos.
- **Carta de Venecia (1964):** hace énfasis en la conservación y restauración de los monumentos históricos, destacando el mantenimiento constante y resaltando que el monumento es inseparable de su historia y por ende de desplazamientos, agregados o piezas eliminadas que comprometan la preservación y los valores intrínsecos del objeto. También se enfoca en valores estéticos e históricos y que las intervenciones deben respetar y concordar con los materiales originales sin crear falsos históricos. Este artículo asimismo promueve la inserción de técnicas y usos para la consolidación y la preservación del inmueble en caso de ser necesario.
- **Principios de estructuras de madera (1999):** Enfatiza la utilización de técnicas tradicionales y artesanales y, de ser posible que estas sean de carácter reversible para que no interrumpen las labores de conservación. Asimismo, establece que, en caso de sustitución, la pieza deberá ser de la misma madera, con igual resistencia y durabilidad; además, deberá llevar un grabado discreto para su identificación a futuro.
- **Principios de conservación de estructuras históricas (2003):** subraya la importancia de preservar la integridad estructural y la autenticidad de las edificaciones históricas. Establece que cualquier intervención debe ser mínima y respetuosa con los materiales y técnicas originales, utilizando métodos congruentes con los principios de conservación.

Además, promueve la documentación exhaustiva y la evaluación detallada de las estructuras antes de cualquier intervención, asegurando que las acciones tomadas sean reversibles y compatibles con la preservación de los valores históricos y culturales a largo plazo.

- **El voto italiano (1983):** Establece criterios para la conservación de patrimonio cultural, destacando la necesidad de preservar tanto los aspectos materiales como los inmateriales de las edificaciones históricas. Resalta la importancia de mantener la autenticidad y el contexto cultural de los monumentos, mientras se permite la integración de nuevas técnicas y materiales solo cuando sean necesario; sin que se comprometa la integridad del bien patrimonial. También, enfatiza la necesidad de una evaluación rigurosa de las intervenciones para garantizar que respeten los valores históricos y estéticos del edificio.
- **Carta a Cracovia (2000):** hace énfasis en los valores que ha adquirido el bien a lo largo de los años, por lo tanto, este documento difiere de la restauración patrimonial.
- **Normas de Quito (1967):** hace énfasis tanto en valores arquitectónicos, así como en los valores socioculturales; es decir, busca un intermedio entre el elemento histórico y la adaptación para la vida actual. En conclusión, rehabilitar con calidad espacial, siguiendo criterios y normas para la preservación de los valores patrimoniales respetando la autenticidad y el carácter original del monumento.
- **Carta del restauro (1972):** El documento establece principios claves para la restauración de bienes patrimoniales, enfatizando la necesidad de preservar la autenticidad y el valor histórico de las estructuras. Además, es importante señalar que las intervenciones deben realizarse de manera que se respeten y preserven los elementos originales como la integridad del monumento. Uso de técnicas y materiales tradicionales que respeten los originales. Toda restauración debe ser reversible para evitar daños irreversibles.
- **Carta a Washington (1987):** La sección se centra en las áreas urbanas, ciudades y barrios históricos; así como en sus entornos naturales o construidos. No únicamente en el aspecto material, sino también en los valores sociales, culturales y estéticos. Destaca la necesidad de abordar la conservación con un enfoque multidisciplinario que incluya al enfoque de expertos.
- **Carta de burra (1999):** El documento proporciona directrices para la conservación del patrimonio cultural, enfatizando la necesidad de respetar y preservar el significado cultural como constituyendo valores históricos de los sitios y las estructuras. Recomienda intervenciones mínimas y reversibles utilizando materiales y técnicas compatibles con el original. Además, hace énfasis en la importancia de una documentación exhaustiva y un análisis detallado del estado del bien antes de cualquier intervención. La carta también fomenta la participación de la comunidad local en el proceso de conservación para garantizar que las decisiones respeten el contexto cultural y social del patrimonio.
- **Convención del patrimonio inmaterial (2003):** El acuerdo crea un marco para la preservación y el avance del patrimonio cultural inmaterial, como: las costumbres, las tradiciones orales, las artes de espectáculo, las prácticas sociales y los conocimientos en general. Enfatiza la necesidad de proteger el patrimonio cultural inmaterial adoptando medidas para garantizar su continuidad y transmisión a las próximas generaciones.

La normativa internacional recogida en las Cartas de Restauración se ha contextualizado en este estudio, identificando criterios claves, como: autenticidad, reversibilidad, mínima intervención, distinguibilidad, compatibilidad de materiales y técnicas, compatibilidad de uso y durabilidad. Estos parámetros, ampliamente reconocidos en la conservación patrimonial, servirán como marco de referencia para evaluar y comparar objetivamente las transformaciones realizadas en el objeto de estudio, permitiendo un análisis riguroso de las intervenciones en las casas patrimoniales. Se presentan con una breve descripción y criterio, de cada uno. (Ver tabla 8).

Tabla 8: Principios según las cartas internacionales de conservación.

Principio	Descripción	Criterios	Fuente
Autenticidad	Preservar la integridad y originalidad del monumento.	Conservar la obra de arte y el testimonio histórico; mantener la autenticidad en espacios, mobiliario y decoración originales.	Carta de Venecia (1964), Carta de Cracovia (2000)
Reversibilidad	Intervenciones que se puedan deshacer sin afectar el patrimonio.	Las medidas deben ser reversibles, respetando el valor de los elementos agregados o modificados.	Carta de Venecia (1964), Principios de conservación (2003)
Mínima intervención	Solo intervenir cuando sea estrictamente necesario.	Priorizar la consolidación antes que la reparación y la reparación antes que la restauración.	Carta El Voto Italiano (1883), Carta del Restauo (1932)
Distinguibilidad	Las nuevas adiciones deben diferenciarse de las partes originales.	Renovaciones o añadidos deben distinguirse claramente del original para no falsificar la historia del monumento.	Carta de Venecia (1964), Carta del Restauo (1932)
Compatibilidad de material y técnica	Uso de materiales y técnicas que no alteren la esencia del edificio.	Utilización de recursos tecnológicos contemporáneos que respeten la apariencia original del monumento.	Carta de Atenas (1931)
Compatibilidad de uso	Adaptaciones deben mantener la función original del edificio en lo posible.	Solo se permiten usos que no alteren sustancialmente la estructura o el carácter original del monumento.	Carta del Restauo (1932)
Durabilidad	Mantener la estabilidad y resistencia a largo plazo.	El mantenimiento constante es esencial para conservar la durabilidad del inmueble.	Carta del Restauo (1932), Carta de Venecia (1964)
Falsos históricos	No crear imitaciones que falsifiquen el carácter original del monumento.	Las intervenciones no deben crear estilos falsos ni confundir a los futuros estudiosos sobre la autenticidad del edificio.	Carta del Restauo (1932), Carta de Venecia (1964)

Fuente: Calle (2019).

2.7 Normativa local

La Normativa local de la ciudad de Cuenca es un elemento clave en este estudio, ya que establece ciertas pautas para la conservación y rehabilitación del patrimonio edificado. Incluir esta Normativa en este Capítulo, es crucial, porque proporciona un marco legal que regula las intervenciones en bienes patrimoniales, asegurando que las transformaciones se ajusten a las disposiciones locales. Junto con las directrices internacionales recogidas en las Cartas de Restauración.

El documento de la Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (2010) fija los parámetros para intervención según la clasificación mediante el Art. 13, que se muestra a continuación:

- a) **Edificaciones de Valor Emergente (E) (4):** Estas construcciones, debido a sus características estéticas, históricas, su escala o su significado especial para la comunidad, desempeñan un papel excepcionalmente prominente en el tejido urbano o en el área donde se encuentran. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).
- b) **Edificaciones de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):** Se denominan así las edificaciones que, por sus características estéticas, históricas o por su relevancia social, tienen un papel fundamental en la morfología de la manzana, el tramo o el área en la que se sitúan, destacándose con valores sobresalientes dentro de su contexto urbano o área. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).
- c) **Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2):** Estas edificaciones contribuyen a consolidar un tejido urbano coherente con la estética de la ciudad o el área en que se encuentran, y pueden estar enriquecidas por atributos históricos o significados importantes para la comunidad local. Su organización espacial refleja claramente formas de vida que evidencian la cultura y el uso del espacio por parte de la comunidad. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).
- d) **Edificaciones de Valor Ambiental (A) (1):** Estas construcciones permiten y refuerzan una coherencia legible en la ciudad o el área donde se localizan. Sus características estéticas, históricas o de escala no destacan de manera especial, desempeñando un papel complementario en la percepción global del barrio o de la ciudad. Sus materiales, tecnología constructiva y soluciones espaciales reflejan fuertemente la expresión de la cultura popular. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).
- e) **Edificaciones sin valor especial (SV) (0):** Estas construcciones no tienen significados particulares para la ciudad o el área en la que se encuentran. Aunque no representan una expresión de la tradición arquitectónica local (por su forma o tecnología), no alteran significativamente la forma urbana. Su integración en el entorno es aceptable. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).
- f) **Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):** Estas edificaciones, ya sea por su tamaño, la tecnología utilizada o la carencia de atributos estéticos, deterioran la imagen urbana del barrio, la ciudad o el área en que se insertan. Su presencia afecta negativamente la coherencia morfológica urbana. Su reintegración debe ser claramente identificable con recursos expresivos que las diferencien de las originales, considerando aspectos básicos como medidas, proporciones y materiales, para mantener la unidad visual y tipológica con la estructura original. (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 13).

2.8 Tipos de intervención según la categoría de las edificaciones y espacios públicos

Art. 15.- Se establecen los siguientes tipos de intervención de acuerdo con la categoría del bien, teniendo en cuenta que, cuando se trata de un bien inmueble perteneciente al patrimonio cultural edificado, es parte de él su entorno ambiental y paisajístico, por lo que debe conservarse el conjunto de sus valores (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15):

- a) **“Edificaciones de Valor Emergente (E) (4) y de Valor Arquitectónico A (VAR A) (3):** Serán susceptibles únicamente de conservación y restauración” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).
- b) **“Edificaciones de Valor Arquitectónico B (VAR B) (2) y de Valor Ambiental (A) (1):** Serán susceptibles de conservación y rehabilitación arquitectónica” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).
- c) **“Edificaciones sin valor especial (SV) (0):** En estas se permitirá la conservación, rehabilitación arquitectónica e inclusive la sustitución por nueva edificación, siempre y cuando esta se acoja a los determinantes del sector y características del tramo” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).
- d) **“Edificaciones de Impacto Negativo (N) (-1):** Serán susceptibles de demolición y sustitución por nueva edificación” (Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca, 2010, Art. 15).

CAPÍTULO III

3. USO Y TRANSFORMACIONES DEL PATRIMONIO CULTURAL EDIFICADO

Con el paso del tiempo, el patrimonio edificado, especialmente en los centros históricos, se ve inevitablemente afectado. En lo que concierne al crecimiento urbano, el desarrollo de las ciudades y la preservación de sus bienes, Iñiguez. E. & Dávila. M. (2020) expresa que es esencial alcanzar un equilibrio entre la materialidad heredada del pasado y las transformaciones dinámicas generadas en el ámbito arquitectónico contemporáneo.

Es obligación de todos conservar y preservar con vida, los centros históricos; debiendo habitarlos; impulsando la vivienda y las actividades complementarias que ayudan a su funcionamiento. Dado que las ciudades y sus centros están sujetos a varios cambios como resultado de situaciones políticas, económicas, ambientales y sociales (Real, 2019). Las zonas urbanas con valor patrimonial en América Latina han sido objeto de intervenciones tanto públicas como privadas para preservar su legado cultural y aumentar su atractivo turístico. Estas iniciativas han dado lugar a procesos de gentrificación, impulsados por el creciente interés en la conservación del patrimonio y el turismo cultural. Por otra parte, la conservación del patrimonio requiere la inversión de grandes sumas de dinero en un intento de conservar y revalorizar su patrimonio, los gobiernos locales y nacionales asumen estas inversiones y ven en el turismo una opción de financiación (Cabrera, 2023).

Lorenzo (2023) señala que el patrimonio construido puede ser preservado a través de proyectos de rehabilitación. En este proceso, es esencial mantener la durabilidad del legado arquitectónico y considerar la importancia de su reutilización. Así, se genera un espacio de encuentro entre el pasado y el presente de la comunidad, donde la herencia arquitectónica dialoga con el proyecto contemporáneo para satisfacer las demandas actuales.

Según García (2022), en ciudades como Madrid, Sevilla y Málaga se ha producido una serie de rehabilitaciones en edificios patrimoniales, los cuales buscan atraer a jóvenes que vivan en el centro de la ciudad. Para lograr esto, han renovado las casonas que rodean un patio o corralas, incorporando metros adicionales, baños privados, ascensores y nuevos materiales como el metal para mejorar la calidad de vida de los residentes; y a la vez, conservar el patrimonio arquitectónico de la ciudad. Esta restauración ha permitido que las corralas conserven su atractivo histórico mientras se adaptan a las necesidades contemporáneas de vivienda en el centro de Madrid.

3.1 El cambio de usos de suelo en los centros históricos

El uso de suelo se refiere a la manifestación física de las actividades humanas, es decir, la manera en que estas actividades se distribuyen dentro de un territorio habitado (Iñiguez & Dávila, 2020). Desde la fundación de los centros históricos, el uso del suelo ha estado predominantemente destinado a la vivienda. No obstante, se ha observado un cambio en este tipo de uso a lo largo del tiempo.

Por su parte, Mejía (2016), expresa que la implementación de nuevos usos en edificios

patrimoniales es una idea innovadora que parece generar grandes beneficios económicos. Estos edificios históricos, que previamente permanecían inactivos, ahora se destinan a fines educativos o culturales, sin embargo, es evidente que no se ha profundizado en el análisis de la relación entre la comunidad y el sitio.

Los cambios en el uso del suelo en los centros históricos son comunes y reflejan la evolución económica y social de las ciudades. Áreas residenciales se transforman en espacios comerciales, turísticos o culturales para revitalizar y mejorar su atractivo económico; sin embargo, estos cambios pueden generar tensiones con la comunidad local. Como señalan Fuentes & Torres (2020), estas transformaciones alteran la dinámica social y urbana, desplazando a residentes y afectando el valor cultural del patrimonio. Por ello, es crucial equilibrar las nuevas demandas económicas con la preservación de la identidad cultural y el bienestar de los habitantes.

Actualmente, se observa una notable reutilización de zonas que antes eran barrios de vivienda con valores arquitectónicos y patrimoniales; ahora, transformadas en espacios que generan mayores ingresos. Estos cambios de uso a menudo no coinciden con las características originales de los edificios, provocando daños significativos (Iñiguez & Dávila, 2020). Esto incluye el derribo de viviendas para crear parqueaderos o la ocupación de espacios públicos para comercio. Así, lo que antes eran hogares se convierten en: locales comerciales, bares, hoteles y restaurantes; transformando el centro histórico en un espacio de "explotación económica" y desatendiendo los impactos sociales, patrimoniales y culturales en la comunidad.

3.2 El Centro histórico de Cuenca

En 1557 Gil Ramírez Dávalos y un grupo de españoles establecieron la ciudad de Cuenca sobre la ciudad ancestral de Tomebamba. La ciudad se extendía hasta el barranco debido a sus características topográficas en ese tiempo, según Dávila & Iñiguez (2020), en Cuenca se contaba con aproximadamente 24 hectáreas y 17 manzanas. Para finales del siglo XVIII los límites de la ciudad estaban dados por las iglesias de San Blas, San Sebastián, San José del Vecino y Todos Santos, delimitando su expansión únicamente hacia el interior.

La ciudad se independiza de la corona española en 1820 donde se introducen nuevas dinámicas socioeconómicas con la intención de captar nuevos capitales internacionales. No obstante, la ciudad no sufrió ningún cambio hasta el auge de la cascarilla y el sombrero de paja toquilla (Municipalidad de Cuenca, 2017). El principal factor que contribuyó al cambio cultural y estético de la ciudad fue la capacidad económica de la élite de la sociedad cuencana en ese momento.

El paisaje urbano para el siglo XVIII era de casas forjadas de adobe y cubiertas de estructura de madera de 2 niveles con una distribución de, patio, traspatio y huerto. A principios del siglo XX, las modestas casas se reemplazan con edificios de influencia europea (Pogo & Tenén, 2019), específicamente en el periodo republicano, Don Carlos Ordóñez y demás parientes llevaron a cabo reformas en sus hogares, emplearon diseños más esbeltos y elegantes con un mayor número de pisos, inspirado en el estilo europeo o norteamericano, que reemplazo la arquitectura modesta de

ese entonces. Durante ese periodo, la exportación de sombreros hechos a partir de la paja toquilla fue fundamental para el impulso de las grandes construcciones (Aguirre et al., 2010).

En este nuevo período, se produjo un cambio radical en las antiguas casas y edificaciones debido al afrancesamiento, lo que llevó a la adopción de diferentes estilos arquitectónicos. Para ello, llegaron arquitectos desde el exterior y las modestas casas fueron elevadas a 3 pisos y se les agregó balaustres, frisos, cornisas, almohadillas entre otros elementos decorativos. Por lo tanto, los cambios son generalmente en la epidermis de la vivienda, conservando el patio como elemento central y eje de circulación de las viviendas (Municipalidad de Cuenca, 2017).

En definitiva, Cuenca obtiene su título de Patrimonio Cultural de la Humanidad en el año de 1999, otorgado por la UNESCO en reconocimiento a la arquitectura y la conservación original de la traza de damero; dando como consiguiente, la declaración de Patrimonio de la Nación de 1982. A pesar de haber sufrido grandes transformaciones en diferentes momentos, la ciudad se caracteriza por mantener su herencia patrimonial asociada a su imagen urbana (Morales, 2023). Además de poseer una gran diversidad social y cultural.

En su artículo “Cuenca: Patrimonio Mundial”, de Lloret (2015), señala que, si se pudiera volver en el tiempo, alrededor de 1994 podríamos ingresar a las casas y zaguanes de hueso y piedra; con patios, jardines y patios interiores, así como sus mansiones con fachadas hechas de mármol y latón policromado importado; reflejadas en paredes y cielos rasos, que se mantienen inalterados a pesar del tiempo. Además de sus imponentes iglesias, capillas y las dos catedrales, que siguen siendo testigos del legado arquitectónico y cultural de la ciudad.



Figura 2: Casa de la familia Ordóñez Mata.

Fuente: historia y personajes de Cuenca, (2019).

3.3 Afeción del patrimonio edificado de Cuenca

Según Rojas & Pesántez (2017), el patrimonio modesto que incluye edificaciones de valor arquitectónico B y de valor ambiental descritas en el Capítulo 1, es el sector patrimonial más afectado. Este tipo de patrimonio constituye la mayor parte de las casas patrimoniales del Centro histórico de Cuenca; representando un porcentaje significativo de la riqueza arquitectónica y cultural de la ciudad; sin embargo, su preservación enfrenta desafíos debido a su carácter menos

monumental, lo que lo hace más vulnerable a transformaciones y deterioro.

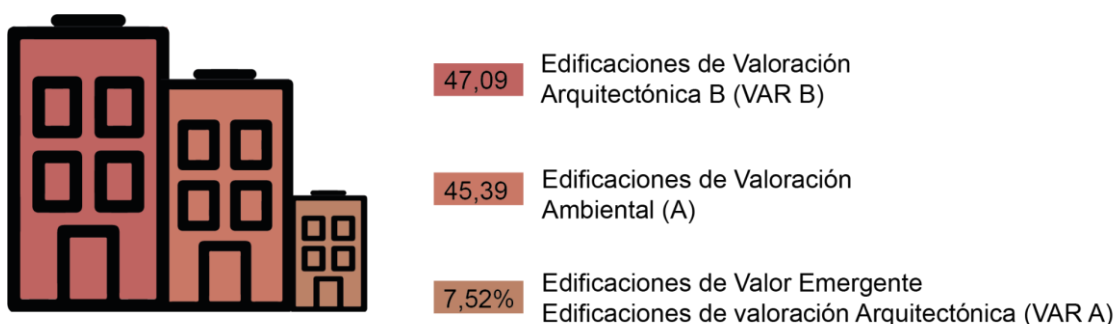


Figura 3: Cantidad de edificaciones patrimoniales por porcentaje.

Fuente: Rojas & Pesántez (2017).

Según un informe realizado por la Universidad de Cuenca en 2015 y 2016, que analizó 1.118 infracciones al patrimonio edificado dentro del proyecto VVirCPM, presenta entre otros: la construcción sin autorización, el incumplimiento de la planificación original y las intervenciones en las fachadas. Se determinó que el 42% corresponde a patrimonio con valoración B y valor ambiental, registrando un total de 470 infracciones. Las edificaciones sin valor especial representan el 41.77%, con 467 casos, mientras que las edificaciones de valor emergente y valor A constituyen el 16.2% con 181 casos. (Rojas & Pesántez, 2017).

Tabla 9: Afecciones del patrimonio edificado.

Infracciones al patrimonio		
Valoración arquitectónica	%	Número de infracciones
Edificaciones Var B y Ambiental	42,00 %	470 infracciones
Edificaciones Sin Valor Especial	41.77 %	467 infracciones
Edificaciones de Valor Emergente Edificaciones Var A	16.20 %	181 infracciones

Fuente: Rojas & Pesántez (2017).

3.4 Usos y Transformaciones del centro histórico de Cuenca

Desde tiempos antiguos, los seres humanos han erigido construcciones con diversos fines y usos. Con el transcurso del tiempo y las nuevas exigencias sociales, la modernidad, la tecnología, el turismo y el crecimiento urbano han generado una nueva realidad. Según Lloret (2015), las viviendas patrimoniales han evolucionado para adaptarse a diversas necesidades, provocando transformaciones significativas en su interior. Aunque las fachadas se mantienen, los espacios internos de las antiguas casonas han sido modificados para albergar servicios como restaurantes,

cafeterías o, en muchos casos, estacionamientos; sacrificando antiguos jardines y huertos. Los portales se destinan al comercio informal, mientras que las casas se ajustan para ofrecer servicios que incluyen negocios, restaurantes, cafeterías y hoteles.

Conservar la identidad no se restringe solo a la apariencia externa, también es esencial recuperar su memoria histórica, su estructura, su modo de vida y sus detalles. En definitiva, se trata de mantener y fortalecer esta identidad a través de acciones bien organizadas y coherentes que aspiren a unificar lo que está fragmentado (Lloret, 2015).

En la ciudad, la presencia creciente de adultos mayores provenientes de otros países en busca de residirla es cada vez más notoria; lo que ha llevado al sector privado a mostrar interés en intervenir en las edificaciones patrimoniales del Centro histórico. Esta demanda ha impulsado a diversas firmas de arquitectura a proponer la rehabilitación de viviendas en el centro histórico mediante proyectos de vivienda colectiva, como respuesta al alto interés de los extranjeros y los elevados costos que esto conlleva.

Es evidente que los nuevos usos propuestos para el patrimonio construido requieren significativas modificaciones formales para su adaptación, por lo que el refuerzo cultural y simbólico de los centros históricos debe ser fundamental no solo para la asignación de nuevos usos, sino también para el desarrollo de políticas de conservación, recuperación y rehabilitación (Pogo & Tenén, 2019).

Así, es fundamental que las edificaciones patrimoniales se adapten a métodos que armonicen el uso con la conservación, basándose en principios que asignen un uso apropiado sin comprometer ni modificar la autenticidad e integridad del edificio, y que aseguren su preservación a lo largo del tiempo. También es crucial tener en cuenta la ocupación del edificio, ya que esto permite evaluar cómo las personas interactúan con el espacio o lo utilizan en un momento específico (Pogo & Tenén, 2019).

3.5 Ejemplo representativo de transformación y cambio de uso del centro histórico de Cuenca (casos de estudio)

Para la selección de casos de estudio, en primer lugar, se tomó en cuenta que sea una edificación patrimonial ubicada en el centro histórico, que haya sido rehabilitada y que aloje vivienda multifamiliar o colectiva. El objetivo es comparar entre sí y evidenciar sus transformaciones en torno a tres criterios: funcional, tecnológico y estético; para posteriormente, hacer reflexión sobre su transformación y cambio de usos.

3.5.1 Casa Juan Jaramillo

- Propietarios: Inmobiliaria San Alberto Magno S.A.
- Ubicación: Calle Juan Jaramillo 9-38 y Benigno Malo, Cuenca - Ecuador
- Año de intervención: 2012.
- Uso previo: Vivienda unifamiliar

- Uso actual: Departamentos, suites de alojamiento temporal (2 semanas - 6 meses) y comercio
- Valoración arquitectónica: Ambiental (A).
- Tipo de intervención: Rehabilitación arquitectónica.

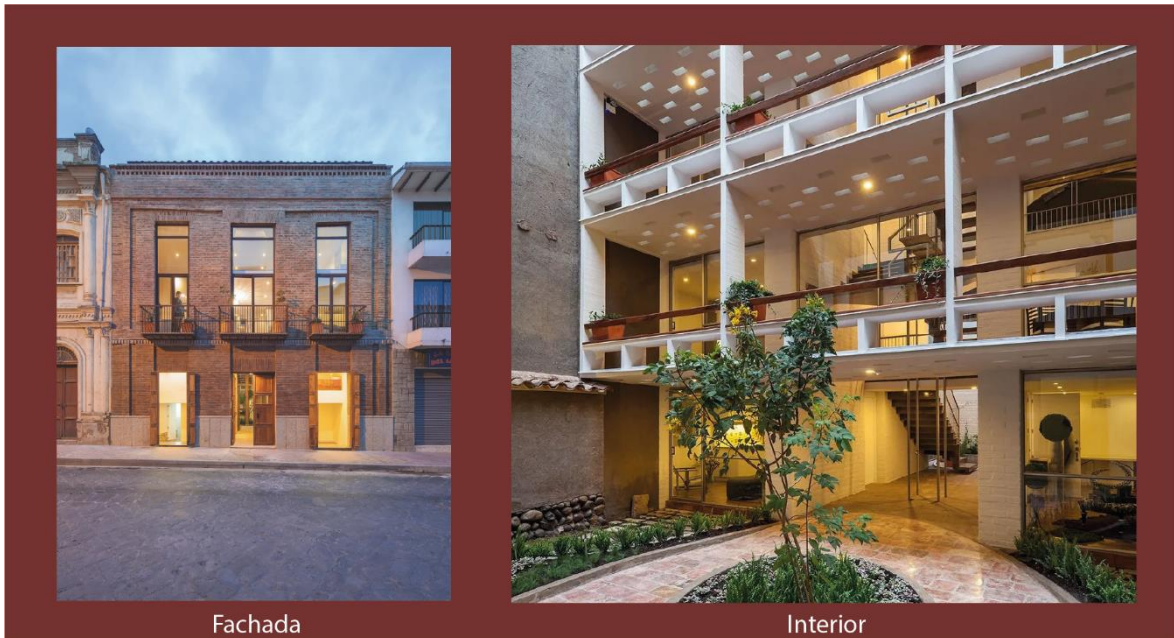


Figura 4: Casa Juan Jaramillo.

Fuente: ISAM (2020).

3.5.2 Análisis histórico

La residencia de Juan Jaramillo se encuentra en el núcleo histórico de la ciudad de Cuenca. Forma parte de un proyecto desarrollado por la inmobiliaria ISAM, el cual tiene como objetivo revitalizar la vivienda en el Centro Histórico de Cuenca. Inicialmente, esta construcción estaba diseñada para ser una única unidad de vivienda; funcionalmente, se trataba de una casa andaluza que contaba con un patio y un traspatio. Estos elementos cumplían la función de conectar, iluminar y ventilar los espacios interiores de la casa (Orellana, 2021).

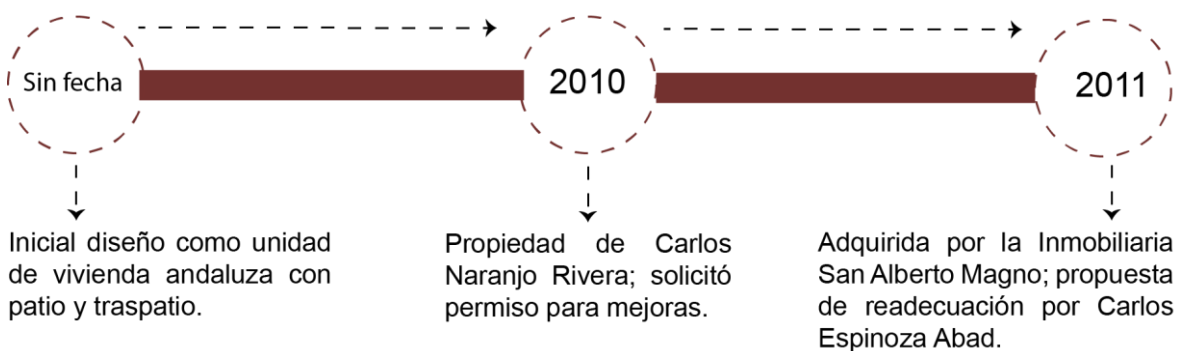


Figura 5: Línea de tiempo, intervenciones de la casa Juan Jaramillo.

Fuente: Orellana (2021).

La casa pertenecía a Carlos Naranjo Rivera, quien en 2010 solicitó un permiso de obra menor para realizar mejoras en el interior y llevar a cabo trabajos de pintura en la fachada, según consta en el Archivo Municipal de Áreas Históricas (Orellana, 2021). Según Orellana (2021), en 2011, esta estructura patrimonial fue adquirida por la Inmobiliaria San Alberto Magno. Durante ese año, el arquitecto Carlos Espinoza Abad presentó una propuesta a nivel de anteproyecto arquitectónico que abordó la readecuación y ampliación del edificio. Este proyecto implicó acciones de conservación, rehabilitación y la incorporación de nuevas construcciones.



Figura 6: Casa Juan Jaramillo, fachada 2010.

Fuente: Orellana (2021).

3.5.3 Análisis arquitectónico

- **Tipología**

La construcción cuenta con una estructura de patios interiores típica de las casas andaluzas, que incluye un patio central y uno posterior. Se puede organizar en dos bloques, el primero hacia la calle Juan Jaramillo donde funcionaban las oficinas y el segundo hacia el patio donde estaba la cocina y varios cuartos.

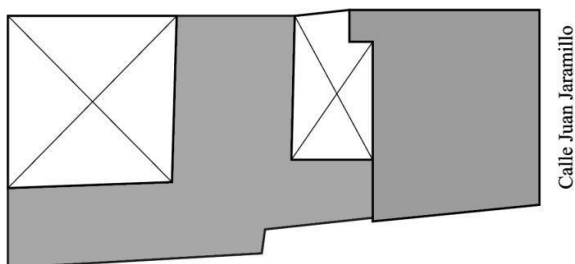


Figura 7: Tipología año 2010.

Fuente: Orellana (2021).

- **Intervención 2012**

Para la intervención propuesta, se mantiene la crujía frontal y el resto de la casa es demolida manteniendo la tipología de patio y traspatio como se observa en la (figura 8).

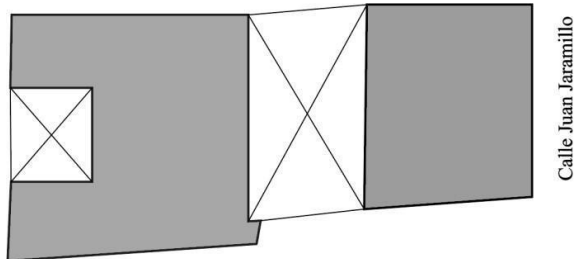


Figura 8: Tipología año 2012.

Fuente: Orellana (2021).

- **Morfológico**

La forma busca la interacción entre los dos edificios manteniendo el patio, el cual tiene la finalidad de comunicar además de ventilar e iluminar las distintas dependencias. De la morfología inicial se elimina un bloque trasero de la edificación sin ningún valor para edificar un nuevo bloque donde se busca mantener el lenguaje colonial, con acabados de madera, pisos artesanales y una estructura de mampostería de ladrillo con una modulación para permitir el máximo aprovechamiento de luz natural.

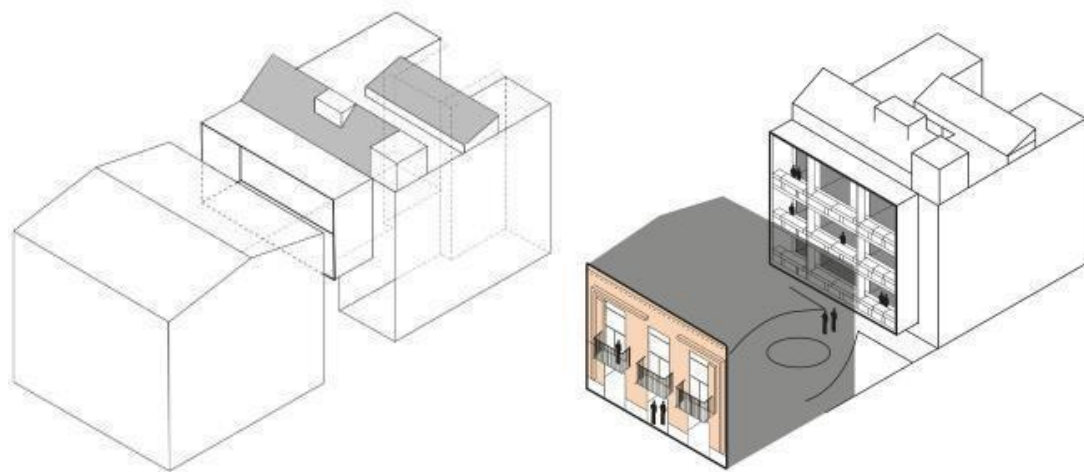


Figura 9: Morfología, casa Juan Jaramillo.

Fuente y elaboración: Carrasco y Vallejo (2021)

Escala: Se mantiene la forma y la escala de la crujía delantera, sin embargo, se demolió en su totalidad el bloque trasero para generar una nueva edificación de 4 niveles, una terraza comunal y se mantiene el número de patios.

Estado 2010



Intervención 2012



Figura 10: Escala año 2010 y 2012, casa Juan Jaramillo.

Fuente y elaboración: Propia.

Fachada: La normativa permitió llevar a cabo una intervención de rehabilitación poco rigurosa en la conservación de los espacios originales. Se enfoca en la puesta en valor de elementos que originalmente estaban ocultos y se propuso dejar en evidencia la mampostería de ladrillo original que anteriormente se encontraba revocada, además de liberar la estructura de madera de eucalipto que sostenía la construcción.

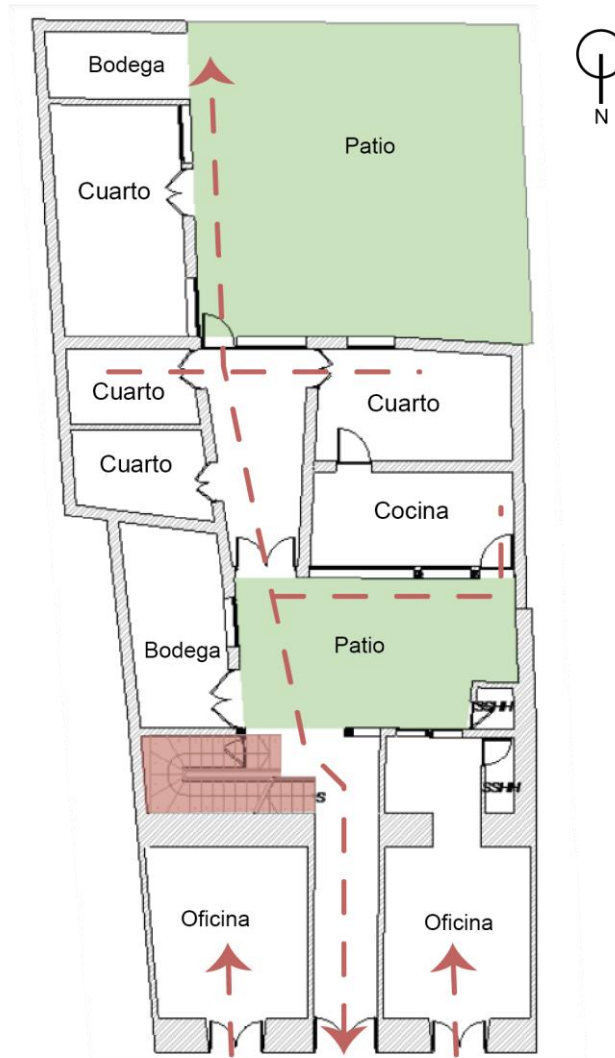


Figura 11: Elementos decorativos de la fachada norte.

Fuente : ARKA (2015).

3.5.4 Funcional

Circulación 2010: En la edificación original contaba con una circulación vertical que conducía al bloque frontal, mientras tanto la circulación horizontal se daba en torno al patio central para acceder a los servicios, y de forma lineal para acceder a las habitaciones.



Casa Juan Jaramillo - Planta baja

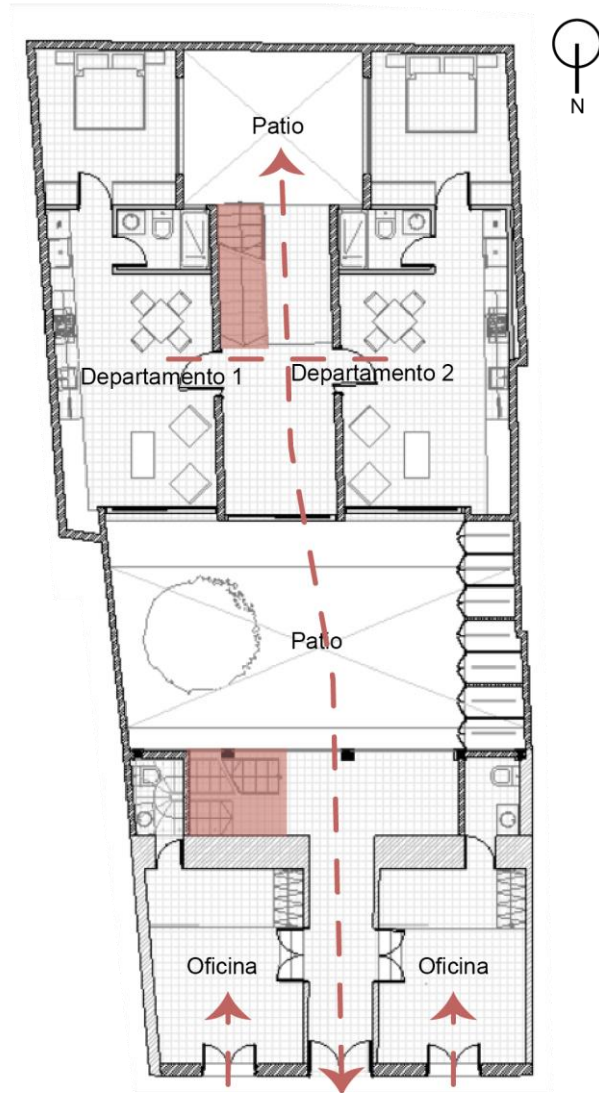
ESC= 1: 300

■ Circulación vertical - - - Circulación horizontal

Figura 12: Circulación original, casa Juan Jaramillo.

Fuente y elaboración: Orellana (2021).

Circulación 2012: En la intervención se modificó el acceso a la parte comercial del primer bloque, anteriormente se accedía únicamente por el frente de la vivienda. Además, al cambiar la distribución se centró la circulación para poder dividir en 2 bloques de departamentos similares. Los patios cumplen específicamente la condición de ventilar e iluminar.



Casa Juan Jaramillo - Planta baja

ESC= 1: 300

Circulación vertical
 Circulación horizontal

Figura 13: Circulación intervención año 2012, casa Juan Jaramillo.


Fuente y elaboración: Orellana (2021).

3.5.5 Usos



Casa Juan Jaramillo - Planta baja

ESC= 1: 300

 Circulación vertical


 Circulación horizontal

Figura 14: Usos anteriores y actuales, casa Juan Jaramillo.

Fuente y elaboración: Orellana (2021).

3.5.6 Elementos eliminados y agregados



Casa Juan Jaramillo

ESC= 1: 500

..... Elementos eliminados Elementos Propuestos ▨ Paredes conservadas

Figura 15: Usos anteriores y actuales, casa Juan Jaramillo.

Fuente y elaboración: Orellana (2021).

3.5.7 reflexiones

La Casa Juan Jaramillo es reconocida como un referente en la rehabilitación de espacios arquitectónicos en deterioro, siendo destacada en varias publicaciones, incluidas revistas especializadas como “Cuenca Red”, y habiendo recibido premios por su valor patrimonial y arquitectónico. Una de las transformaciones más notables es la recuperación del ladrillo original en la fachada, al retirar el revoque y la pintura, lo que resalta su estética histórica. En el aspecto funcional, el proyecto incorpora un modelo de vivienda colectiva que permite volver a habitar el centro de la ciudad. Sin embargo, este tipo de intervención no siempre resulta positivo, ya que la demanda de inversores extranjeros incrementa la especulación inmobiliaria y contribuye al fenómeno de la gentrificación. Por otro lado, se incorpora un bloque posterior que convive con la casa patrimonial, conectado a través del patio, jardines y áreas comunes, logrando una armoniosa relación entre lo nuevo y lo histórico.

3.6 Análisis del área de estudio

Una vez recopilados los datos del estudio, se procedió a analizar un tramo de la Calle Larga, sitio que ha estado en constante cambio debido a la implementación de vivienda colectiva en los últimos años.

3.6.1 Reseña histórica de “La Calle Larga”

La calle actualmente conocida como “La Calle Larga” de la ciudad de Cuenca, fue construida sobre una antigua senda o camino cañari, en dirección de Este a Oeste, que representaba el límite de la ciudad por su accidentada topografía (Marín, 2019). Fue un punto estratégico para los Cañaris, Incas y españoles debido a su elevación, desde donde se puede visualizar y vigilar completamente la zona más baja de El Ejido (Contreras, 2021).

La conformación de la calle se debe a la expansión de la ciudad hasta llegar a cercanías del conocido río Tomebamba. Por lo que, este límite se rompe la traza regular de damero de manzanas de 84 metros. De esta manera se consolida la calle larga, antiguamente denominada calle Carrera de Cedeño. Para el año de 1880 ya se consolidaba la iglesia de Todos Santos, y algunas edificaciones como bancos y hospitales en la zona norte. Para el año 1900, la calle estaba en su mayoría habitada, especialmente por viviendas de personas de bajos recursos (Marín, 2019).

Para el año de 1920 la calle se denominaba 5 de julio, en ese entonces se empieza a mejorar los espacios públicos, se adoquinaron calles y 22 años después en 1942 la modesta arquitectura cuencana sufrió un gran cambio reemplazando las pequeñas viviendas en casas 2 de a 4 pisos que se conoce en la actualidad. Durante el siglo XXI es donde se produce un mayor cambio debido a las reformas que sugiere potenciar el turismo, ya que la calle poseía la mayor cantidad de museos para la época, con el objetivo de generar un espacio cultural y turístico. Las reformas urbanísticas de 2006 efectuadas por la fundación El barranco, tenían la finalidad de mejorar la condición del barrio, se trabajó en la readecuación de vías y veredas, según Mejía (2016) este cambio es el que produciría el aumento en las actividades comerciales del barrio.



Figura 16: Fotografía de la calle Larga.

Fuente: Boris Albornoz (2008).

Por lo tanto, se concluye que la imagen de La Calle Larga es muy distinta a la de sus inicios, hoy en día es un lugar turístico, cultural y comercial lleno de vehículos y transeúntes. En consecuencia, ha cambiado drásticamente el uso del suelo, debido al aumento de personas y turistas. Las antiguas casas pasaron de vivienda a bares, discotecas y restaurantes (Mejía, 2016).

3.7 El área de estudio

La zona de estudio se centra en el tramo entre la bajada del padrón y la escalinata que conecta al puente Juana de Oro; históricamente conocido por su conexión con la zona de El Ejido, además de su variación en el uso de suelo. Actualmente, se han implementado viviendas colectivas mediante la rehabilitación de edificaciones patrimoniales, lo que ha sido determinante para su elección.



Figura 17: Vivienda colectiva implementada en el sector de estudio.

Fuente: Marín (2019). Elaboración: propia.

3.7.1 Valoración del área de estudio

En el área estudiada predominan las edificaciones de valoración ambiental que representa el 41.6 % y las edificaciones de valor arquitectónico B que representa el 37.5 % del total de 24 predios que dan hacia La Calle Larga. Obteniendo un valor de 79.1 % que representa al patrimonio modesto. En otras palabras, estos elementos contribuyen a la comprensión clara y coherente de la ciudad o la región donde se encuentran y suelen ser construcciones menos famosas, pero aun así significativas para la historia y la identidad compartida de la comunidad local sin embargo, es uno de los sectores más vulnerables, según Rojas (2016) de 1.118 infracciones registradas de 2015 a 2016 el 42% corresponden al patrimonio modesto, esto demuestra las diferentes transformaciones y adaptaciones sufridas por varias edificaciones sin un estudio previo, volviéndolo susceptible a la pérdida original de su valor y su autenticidad.



Figura 18: Valoración arquitectónica.

Fuente: Rojas (2016). Elaboración: propia.

3.7.2 Cambio de usos en el área de estudio

En los últimos años, es notorio el cambio de usos de las edificaciones en torno a la Calle Larga como resultado del aumento en la actividad económica y turística, lo que ha llevado a

transformar parte de su arquitectura para adaptarla a fines comerciales o de servicios. El uso turístico es cada vez mayor, incluso pudiendo llegar a niveles como los usos originarios de vivienda, lo que plantea desafíos en términos de conservación del patrimonio y el bienestar de la comunidad local (Marín, 2019). En consecuencia, las casas tradicionales se desocupan con la finalidad de generar espacios para el turismo y producir recursos económicos para sus propietarios. Es por esta razón que, en algunos casos, las antiguas casonas son remodeladas sin ningún criterio para salvaguardar su patrimonio y su autenticidad.

3.7.3 Usos de suelo 2015

Según Marín (2019), el uso del suelo en el sector de estudio hacia la calle presentaba una combinación de vivienda y comercio. De un total de 26 predios, el 10% correspondía exclusivamente a vivienda, mientras que el resto combinaba usos comerciales y residenciales, indicando una tendencia hacia la multifuncionalidad del área. Esta distribución refleja el carácter mixto de la zona, donde los espacios residenciales y comerciales coexisten, adaptándose a las necesidades tanto habitacionales como comerciales de la comunidad.



Figura 19: Usos de suelo 2015

Fuente: Marín (2019). Elaboración: propia

3.7.4 Usos de suelo 2019

Para el año 2015, en la zona de estudio predominaban únicamente los usos de vivienda y comercio, sin presencia de espacios de uso mixto o de servicios. Sin embargo, para 2019 se observa un cambio en esta dinámica, ya que comienzan a surgir predios con usos mixtos (combinando comercio y vivienda en un mismo espacio) y también nuevos espacios dedicados exclusivamente a servicios. Este proceso de diversificación en el uso del suelo marca el inicio de una transición en el área, adaptándose a las necesidades de un entorno cada vez más urbano y comercial, y mostrando una tendencia hacia la multifuncionalidad que reconfigura la estructura original de la zona.



Figura 20: Usos de suelo 2019.

Fuente: Marín (2019). Elaboración: propia.

3.7.5 Usos de suelo 2024

En 2019, la zona de estudio presentaba un uso de suelo mixto de vivienda y comercio; sin embargo, para 2024, el área ha ganado protagonismo en el uso de suelo destinado a servicios. De los 26 predios existentes, 11 ahora corresponden a establecimientos de servicios, relegando la vivienda tradicional a solo 2 unidades, mientras que 8 predios se destinan exclusivamente al comercio. Este cambio refleja una transición hacia un entorno más orientado a actividades

económicas y servicios, reduciendo notablemente el uso residencial y transformando la dinámica y función del sector en favor de un perfil más comercial y de servicios.



Figura 21: Usos del suelo en 2024.

Fuente: propia.

Según Mejía entre los años 1999 y 2016 es evidente un cambio significativo: los predios destinados a vivienda han disminuido considerablemente, mientras que las edificaciones dedicadas a actividades de servicios han aumentado en más del 50%. Esto deja ver el alto ascenso turístico, la actividad de la "Calle Larga" se centra en torno a bares, cafeterías, restaurantes y espacios de diversión nocturna, entre otros servicios. A continuación, la (figura 22) nos muestra el porcentaje de usos hasta 2016.

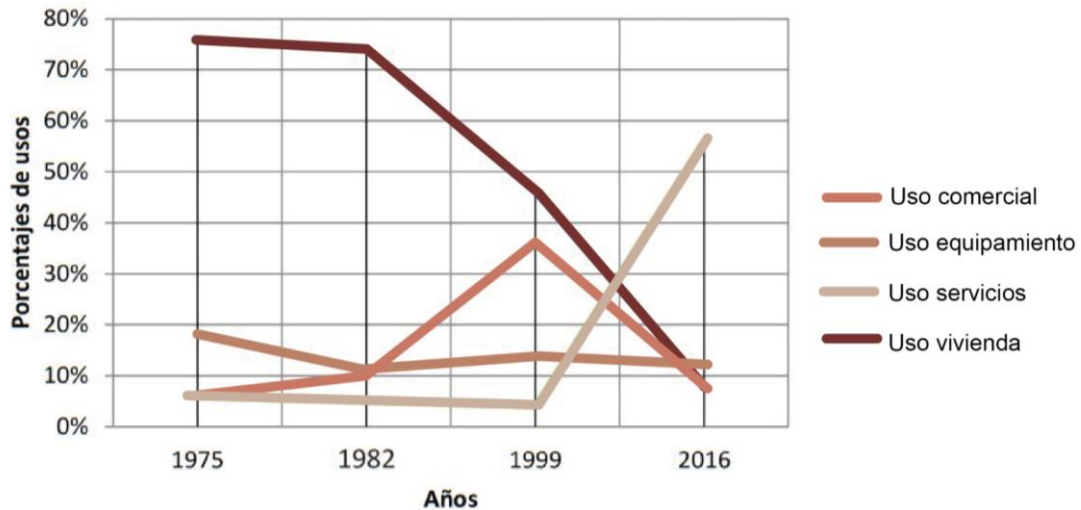


Figura 22: Cambio de uso desde 1975 hasta 2016.

Fuente y elaboración: Mejía (2016).

Es notorio el abandono de la residencia en el sector, el papel del turismo y el comercio que es crucial para entender dicho proceso. Desde la declaración de la UNESCO y varias reformas locales para promover el turismo en zonas patrimoniales de la ciudad han querido situar a Cuenca como destino turístico. En consecuencia, Cuenca estuvo posicionada entre las dos mejores ciudades para extranjeros jubilados (Cabrera, 2023).

Por lo tanto, Cuenca se convirtió en un lugar atractivo para vivir, y, es por ello que grandes firmas arquitectónicas e inmobiliarias utilizaron esta demanda como oportunidad. Desde 2017 tres casas del sector de análisis fueron restauradas y transformadas en lujosos apartamentos, destinados principalmente a turistas internacionales y dando prioridad a jubilados que tenían suficiente capital para alquilar o incluso comprar estos bienes (Cabrera, 2023).

3.7.6 Problemática del sector de estudio

Por otro lado, debido al modelo de desarrollo en promoción al turismo cultural, este proceso ha generado gentrificación, término que nació en 1964 por Ruth Glass, y significa el desplazamiento de las familias obreras por gente de mayor ingreso (Cabrera, 2023).

Este fenómeno de gentrificación en Cuenca, impulsado por el turismo cultural, no solo afecta la composición social del centro histórico, sino que también altera la autenticidad del patrimonio cultural intangible. La salida de residentes tradicionales conlleva la pérdida de prácticas culturales, oficios artesanales y dinámicas sociales que son parte integral del valor patrimonial de la ciudad.

Además, la falta de seguimiento a las familias desplazadas y la ausencia de políticas para mitigar estos efectos negativos podrían conducir a una erosión gradual del tejido social y cultural que inicialmente hizo de Cuenca un sitio digno de reconocimiento patrimonial. Es crucial que las estrategias de conservación y desarrollo turístico consideren no sólo la preservación de las estructuras físicas, sino también la protección del patrimonio vivo representado por sus habitantes tradicionales (Cabrera, 2023).

CAPÍTULO IV

4. CASO DE ESTUDIO

4.1 Casa Larga, antigua casa de la familia Arias o del Sr. Belisario Maldonado

La casa Larga es una edificación patrimonial que se construyó en varias etapas comenzando como una pequeña casa vernácula con huerto y patio aproximadamente en 1888. Se amplió con un bloque de cuatro niveles hacia el río Tomebamba y otro bloque de dos niveles hacia la Calle Larga en 1935. Finalmente, fue intervenida y rehabilitada en 2019 finalizando su construcción en 2023.



Figura 23: fotografías de la Casa larga.

Fuente: Frances Corusso (2024).

4.2 Datos generales

Propietario actual: HDH CONSTRUCCIONES Y CONSULTORES, CIA. LTDA.

Año de intervención: 2019-2023

Uso original: Vivienda unifamiliar y comercio

Uso actual: Vivienda colectiva, comercio y oficinas de servicios

Valoración: Valor arquitectónico (B)

Tipo de intervención: Rehabilitación arquitectónica

Predio urbano: 010205701300

4.3 Ubicación

El objeto de estudio se localiza en Ecuador, específicamente en la provincia del Azuay en la ciudad de Cuenca en el sector del Barranco, en la Calle Larga 907 y Benigno Malo.



Figura 24: Ubicación del objeto de estudio.

Fuente y elaboración: Propia.

ANÁLISIS HISTÓRICO EL BARRIO Y LA CASA

4.4. El barrio

Resulta imposible hablar de “La Casa Larga” sin antes conocer su lugar de emplazamiento, la ubicación donde se halla es conocida popularmente como “El Barranco”. Antiguo límite de la ciudad histórica, si bien la casa cuenta con dos fachadas una hacia la Calle Larga que se integra a la traza de damero del centro histórico, la fachada Sur, mira y conecta hacia la zona de El Ejido, espacio que presenció el surgimiento de la ciudad moderna donde se edificará el hospital, la facultad de medicina, la cervecería del Azuay entre otros establecimientos importantes. El Ejido pasó de un espacio destinado para pastar al ganado muy característico de las ciudades coloniales de América a albergar grandes construcciones y extensas vías para automóviles (Chávez, 2018).



Figura 25: Contexto de la Casa Larga.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

La expansión comienza en 1804, cuando el ayuntamiento dividió El Ejido en áreas más pequeñas y las arrendó a particulares con el objetivo de aumentar los ingresos de la ciudad (Chávez, 2018). Desde entonces el centro histórico se vinculó con la terraza más baja siendo importante para "La Casa Larga" el Puente Juana de Oro establecido en 1856 de acuerdo con la propuesta del Sr. José Antonio Landívar y el Sr. Benigno Malo y reemplazado en 1920 por el denominado "Puente del centenario". Es relevante destacar que, en esos mismos años, se introdujo en América el concepto de "alameda" inspirado en la cultura francesa, como se puede observar en el trazado de las calles de la Av. Solano y la Av. 12 de Abril (Chávez, 2018).



Figura 26: Av. Solano, 1950.

Fuente: Chávez (2018).

En resumen, la casa debido a la ubicación privilegiada, sus habitantes fueron testigos de desfiles religiosos, Coronación de la Virgen Morenica del Rosario y mítines políticos de Galo Plaza. Como también los procesos transformadores de la ciudad, que incluyen la llegada de nuevos procesos industriales, como la maquinaria para triturar piedra con el fin de producir los materiales necesarios para la construcción de la ciudad moderna (Figura 28), así como la realización del trazado de vías para el uso de automóviles que determinaron el paisaje de El Ejido (García Pesantez, 2016).



Figura 27: Mitin político de Galo Plaza.

Fuente: (García Pesantez, 2016).



Figura 28: Maquinaria industrial en Cuenca, 1930.

Fuente: Chávez (2018).

4.4.1. La casa

De acuerdo con Aguirre (2010), la primera casa de una sola habitación, construida antes de 1888, pertenecía a Miguel Justo y Virginia Abad. Sin embargo, era habitada por la Señora Nieves Parra, quien tenía el derecho de uso y habitación durante toda su vida. Ella renunció a tal derecho y dio su consentimiento para que Miguel Justo y Virginia Abad vendieran la casa a la Señora Ana Roldán, quien tenía una casa adyacente como se observa en la etapa 1 de la (figura 29).

En 1893, Ana Roldán aclaró que compró esta vivienda para sus descendientes, Federico y Matilde Ruilova, por el valor de 520 sucres. Los límites de la propiedad son: la señora Ana Roldán en el oeste, una casa del Señor José Miguel Izquierdo en el oeste, con paredes medianeras en el centro; y una casa del Señor Canónigo León Piedra en el norte, con una calle pública en el centro. En dirección sur se encuentra una parte de la propiedad mencionada por el Señor José Miguel Izquierdo, así como otra propiedad de una persona cuyo nombre se desconoce (Aguirre et al., 2010).

En 1907, la señora Targelia Carrión compró las casas de la calle Cedeño (ahora Calle Larga) del señor Federico Ruilova, por el valor de 600 sucres. Quienes las unen, como se muestra en la etapa 2 de la (figura 29). En 1910, Agustín Carrión y Targelia adquirieron un terreno perteneciente al señor Víctor Antonio Moscoso. Este terreno se extiende desde la calle Cedeño hasta la senda

que lleva al puente Solano, antiguamente conocido como Juana de Oro y posteriormente como Puente Del Centenario. El lote de la casa se expande, como se muestra en la etapa 3 de la (figura 29). En 1918, el padre Luciano Torres construyó el frente Sur de la casa como una residencia separada de las demás como se observa en la etapa 4 (Aguirre et al., 2010).

El 18 de abril de 1921, Agustín Carrión y su esposa venden su propiedad al señor Luciano Torres, quien adquirió el inmueble para su cuñado, el Señor Fidel Rosales por un valor equivalente a 5500 sucres. El 24 de diciembre de 1931 el presbítero Fidel Rosales obtiene el bien del señor Agustín Carrión y señora. Para el 12 de marzo de 1934, la vivienda es dada a Julia Torres Rosales, en herencia recibida por el presbítero Fidel Rosales. Finalmente, la casa es comprada por el señor Belisario Maldonado para el año de 1935, mismo año que se realizó el frente hacia la Calle Larga, la obra fue realizada por el reconocido maestro Luis Lupercio. (Aguirre et al., 2010). En 1988, Belisario Maldonado (hijo), dejó como herencia la casa a sus nietos María Eugenia Arias y Fernando Arias (hijo), con usufructo en vida para su hija Piedad Maldonado y su esposo Fernando Arias (padre).

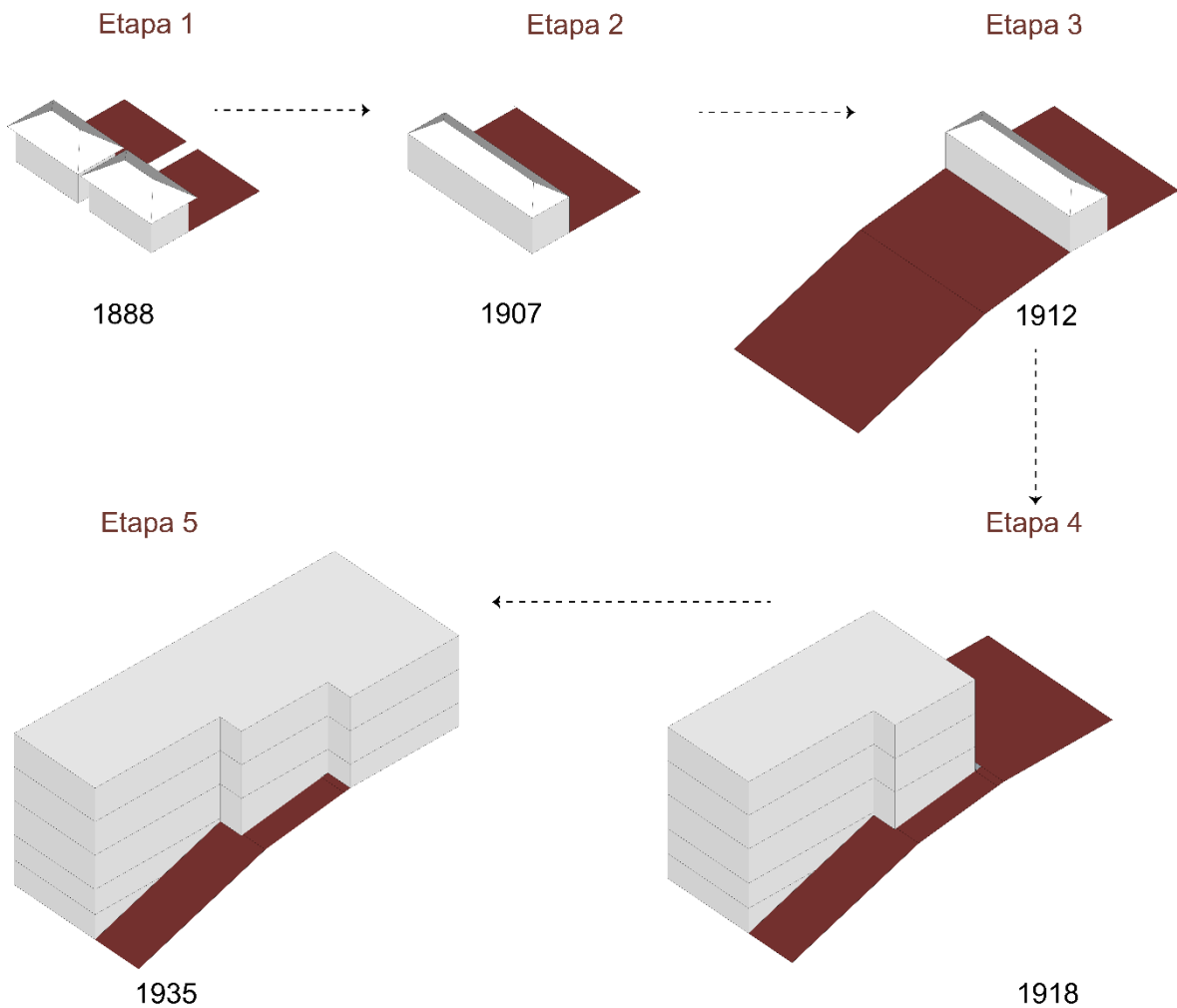


Figura 29: Etapas de edificación de la casa de la familia Arias.

Fuente: Aguirre et al. (2010).

4.5 Mapa Cronológico, Casa de la familia Arias

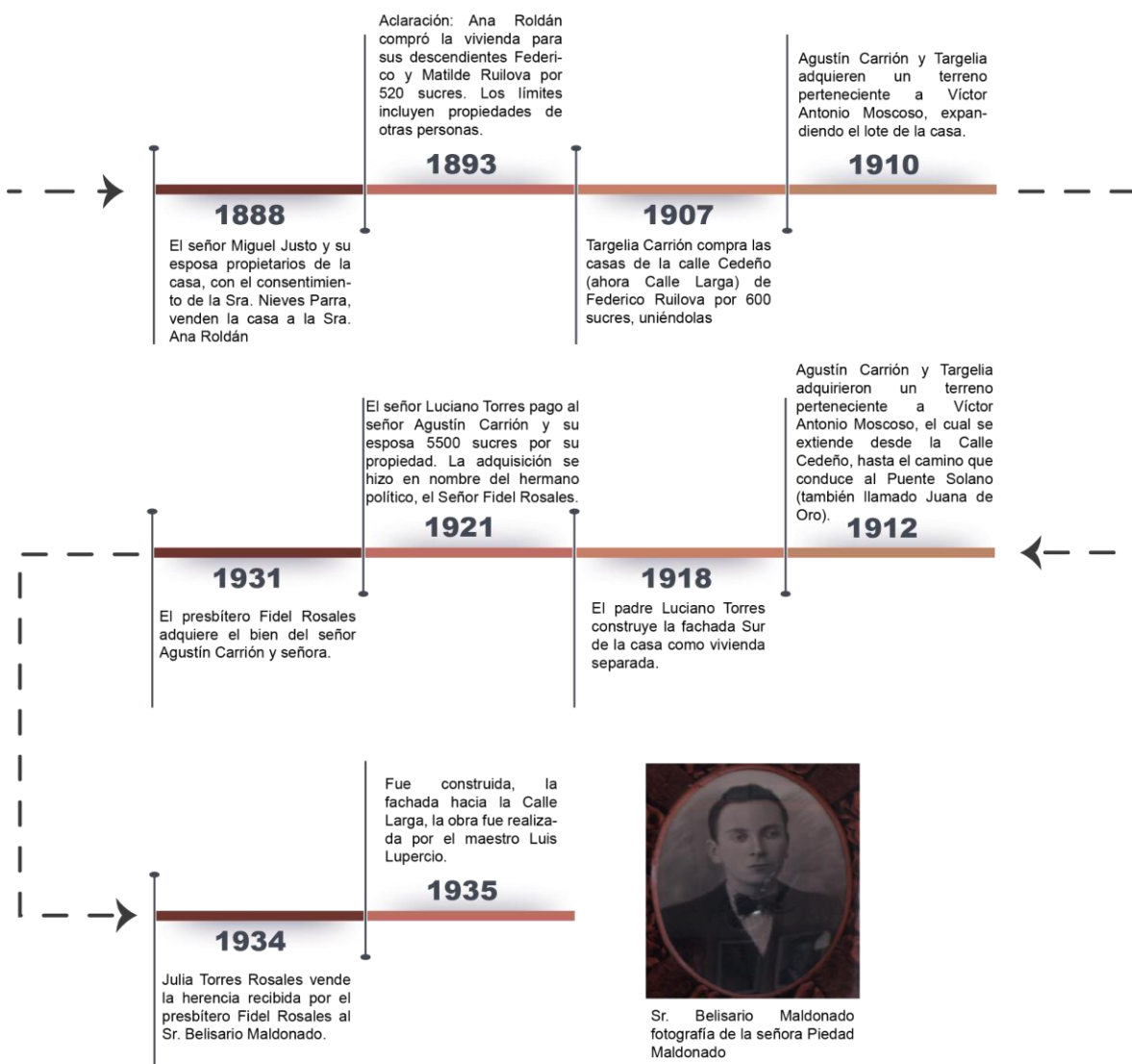


Figura 30: Mapa cronológico de la casa de la familia Arias.

Fuente: Aguirre et al. (2010).

4.6 Transformación de la Casa Larga: Relato de sus usos históricos hasta su rehabilitación de 2019.

De acuerdo con la declaración de María Eugenia Arias, durante toda la vida de sus antepasados, la casa fue utilizada como hogar. Catorce individuos se establecieron allí, entre ellos el matrimonio de Esther Bastidas con Belisario Maldonado, quien es el bisabuelo de María Eugenia, así como sus descendientes, nietos y bisnietos. Hasta cuatro personas prestaban las labores de servicio y los dos pisos inferiores de la fachada sur servían como alquiler.

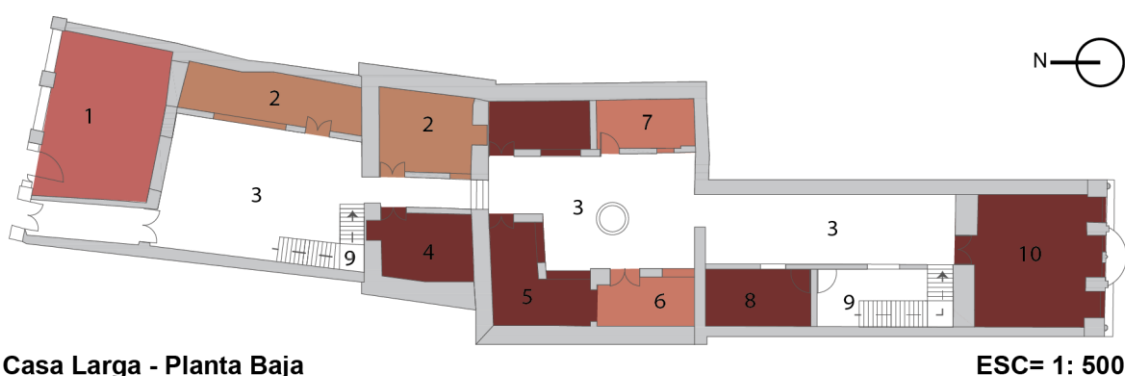
Con el tiempo, la casa fue habitada cada vez por menos personas. Después de la muerte de don Belisario Maldonado (hijo) en 1992, su hija Piedad Maldonado y su esposo Fernando Arias (padre) residieron solos en la casa. En el año 2001, se comenzó a alquilar la planta baja de la

fachada Norte, que solía ser utilizada como garaje hasta su intervención. El maestro sastre Jorge Jarama ocupó un local comercial con su taller hasta inicios de 2019. El otro local fue alquilado primero a Farmacias Sana-Sana y luego a un restaurante gourmet y, finalmente, en tres ocasiones como restaurante de comida rápida. Por otro lado, en la fachada Sur, las dos plantas bajas acogían un consultorio jurídico, un taller de vitrales y un karaoke. (M. E. Arias, entrevista a la copropietaria de la casa de la familia Arias, 9 de enero de 2019).

La casa también ha sido utilizada para otros propósitos a lo largo del tiempo. Desde aproximadamente treinta años, el coro del Conservatorio ocupó los altos de la fachada norte como sala de ensayo. Desde el fallecimiento de Piedad en el 2015, la habitó únicamente don Fernando Arias (padre). Finalmente, desde enero de 2019, la casa ya no está habitada, siendo únicamente utilizados los espacios comerciales. Según el testimonio de María Eugenia el inmueble ha permanecido tal y como ella lo recuerda desde que falleció su abuela en 1971. (M. E. Arias, entrevista a la copropietaria de la casa de la familia Arias, 9 de enero de 2019).

Plano de usos 2019

Para la comparativa, se toma el año 2019 debido a que se cuenta con información detallada, como relatos y fotografías previas a la rehabilitación, para luego compararla con la intervención finalizada en 2023.



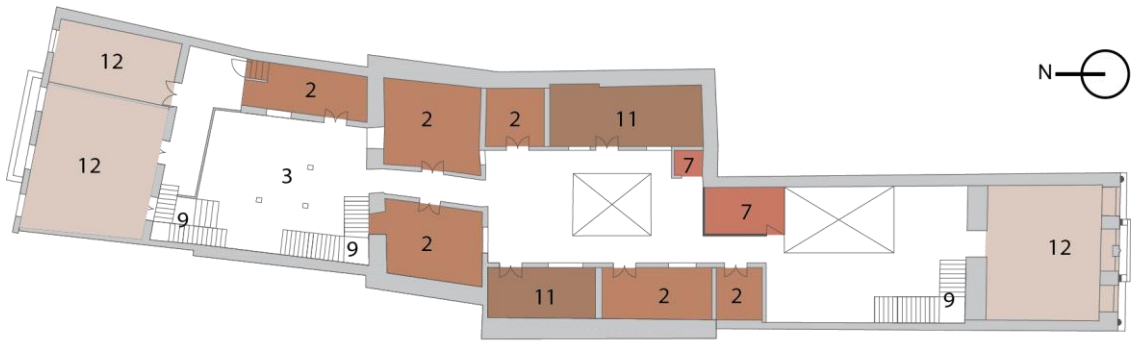
- 1.- Tienda - taller de arriendo
- 2.- Bodega
- 3.- Patio
- 4.- Dormitorio de servicio
- 5.- Comedor
- 6.- Cocina
- 7.- Cuarto de baño
- 8.- Despensa y horno de leña

- 9.- Circulación vertical
- 10.- Dormitorio
- 11.- Sin uso
- 12.- Sala de ensayos

- Vivienda Unifamiliar
- Comercio
- Zonas húmedas
- Bodega

Figura 31: Usos de suelo planta baja 2019.

Fuente y elaboración: Propia.



Casa Larga - Primera Planta Alta

ESC= 1: 500

- 1.- Tienda - taller de arriendo
- 2.- Bodega
- 3.- Patio
- 4.- Dormitorio de servicio
- 5.- Comedor
- 6.- Cocina
- 7.- Cuarto de baño
- 8.- Despensa y horno de leña

- 9.- Circulación vertical
- 10.- Dormitorio
- 11.- Sin uso
- 12.- Sala de ensayos

- Vivienda Unifamiliar
- Comercio
- Zonas húmedas
- Bodega
- Sin uso
- Cultural

Figura 32: Usos de suelo primera planta alta 2019.

Fuente y elaboración: Propia.



Casa Larga - Subsuelo 1

ESC= 1: 500

Casa Larga - Subsuelo 2

- 1.- Tienda
- 2.- Bodega
- 3.- Patio
- 4.- Dormitorio de servicio
- 5.- Comedor
- 6.- Cocina
- 7.- Cuarto de baño
- 8.- Despensa y horno de leña

- 9.- Circulación vertical
- 10.- Dormitorio
- 11.- Sin uso
- 12.- Sala de ensayos

- Vivienda Unifamiliar
- Comercio
- Zonas húmedas
- Bodega

Figura 33: Usos de suelo subsuelo 2019.

Fuente y elaboración: Propia.

El arquitecto Martín Durán descubrió el potencial de la vivienda como proyecto rehabilitador del centro histórico durante una visita técnica, impresionado, compartió sus hallazgos con la firma Duran & Hermida, Consecuentemente, se iniciaron las negociaciones preliminares orientadas a la adquisición y posterior rehabilitación integral del inmueble, reconociendo su valor como un proyecto de rehabilitación y adaptación de significativa relevancia para el patrimonio arquitectónico local. Este testimonio fue recogido en una visita guiada a la casa por la empresa Viajes 4D.

Duran & Hermida, al igual que otras firmas arquitectónicas, reconocen la importancia de revitalizar el centro histórico de Cuenca y de contrarrestar el abandono residencial debido al aumento comercial y turístico, así como, en algunos casos, por deterioro de la edificación o la pérdida de la calidad espacial.



Figura 34: Registro fotográfico antes de la intervención de la casa.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

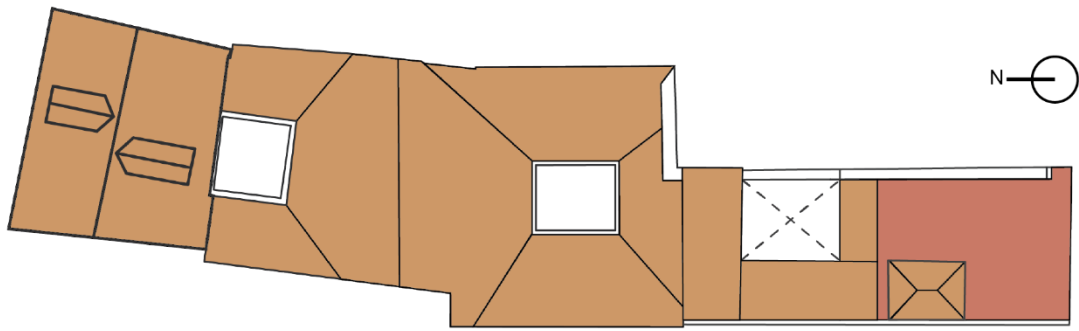
4.7 Análisis arquitectónico

Para comprender mejor como cambian y se transforman los edificios históricos, se realiza un análisis comparativo entre el estado previo, considerando los usos que se dieron desde el año 2001 hasta 2018, y la intervención arquitectónica de la edificación patrimonial finalizada en 2023.

- **Estado previo:** En esta sección se presenta una descripción detallada del estado original del edificio. Se ofrecerá una visión clara de su apariencia inicial, los materiales utilizados en su construcción y la organización de sus espacios. Esto proporcionará una comprensión precisa de cómo era el edificio antes de las intervenciones.
- **Intervención:** Esta sección aborda las modificaciones que fueron realizadas en la edificación para adaptarla al nuevo uso. Se detallarán los cambios físicos y cómo la reorganización de los espacios, la incorporación de nuevas tecnologías y la utilización de materiales diferentes afectan los valores patrimoniales del bien.

4.7.1 Tipología, morfología y escala

Estado previo: La edificación está configurada en tres bloques con espacios interiores libres denominados patios que conectan las circulaciones verticales y es a partir de estos que se desarrollan las diferentes dependencias. (Aguirre et al., 2010).



Casa Larga - Cubierta

ESC= 1: 500

ESTADO ANTERIOR 2019

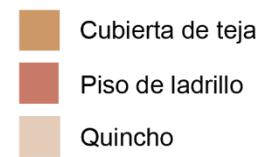
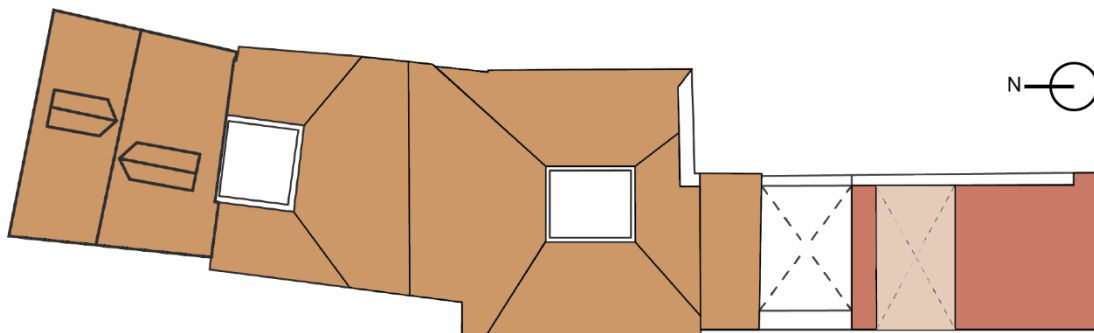


Figura 35: Tipología anterior y actual de la casa Larga.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

Elaboración: Propia.



Casa Larga - Cubierta

ESC= 1: 500

INTERVENIDO 2023

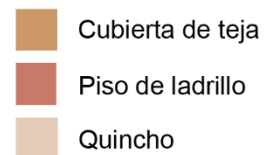


Figura 36: Tipología anterior y actual de la casa Larga.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

Elaboración: Propia.

4.7.2 Morfología

La forma de la vivienda ha ido cambiando a lo largo de los años, esto en consecuencia de las diferentes etapas de construcción. Desde una casa vernácula, hasta la forma y tipología del edificio actual en 1935 (Aguirre et al., 2010). Debido a su disposición, entre medianeras y su morfología exterior no ha cambiado, sino que se ha mantenido como fue forjada. Por ello, la intervención de 2019 no altera la disposición espacial porque no produce cambios morfológicos, simplemente se adapta el nuevo uso al espacio ya construido. La intervención respeta la integridad de la edificación, lo que significa que los valores intrínsecos en ella no se ven afectados.

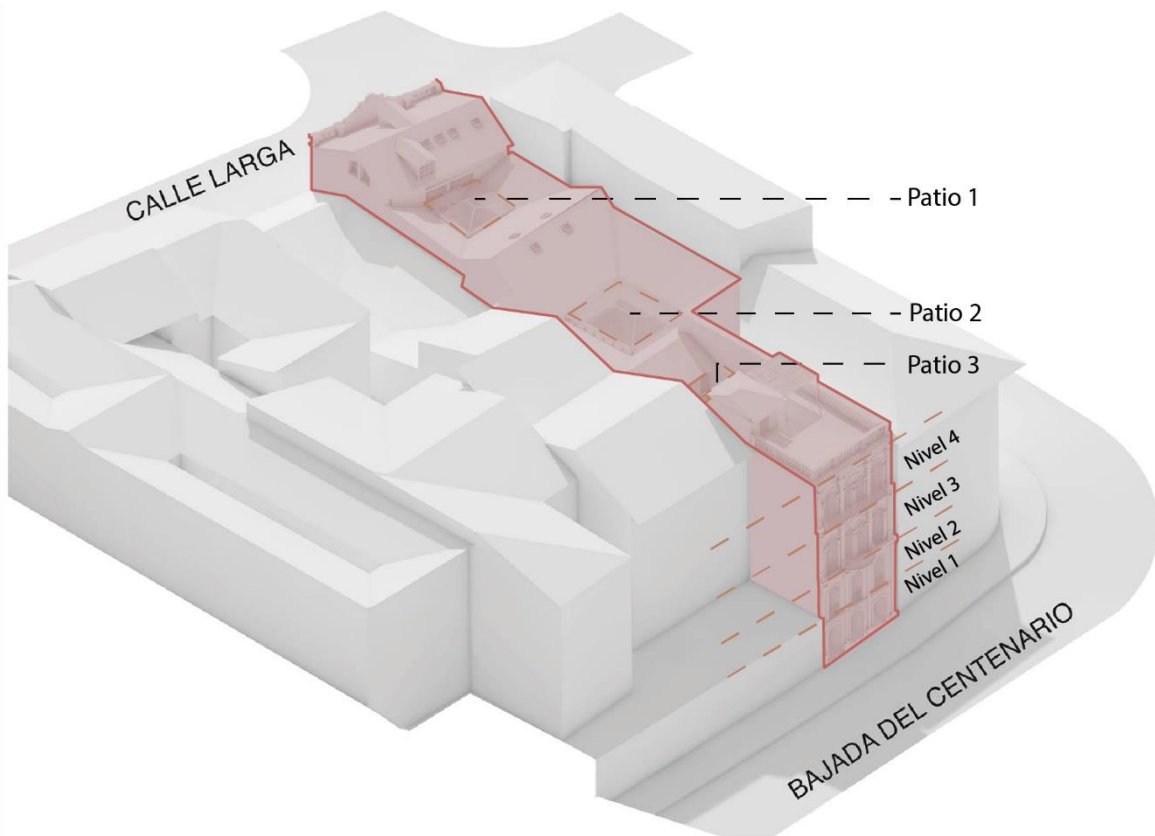


Figura 37: Morfología actual de la vivienda.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

4.7.3 Escala

Desde 1935, con la implementación de la fachada que da hacia la calle larga, no se han registrado cambios sustanciales, lo que ha permitido mantener su escala desde entonces. El tramo, por lo general mantiene coherencia en alturas y ritmos. El tramo está conformado por 12 edificaciones, de las cuales seis son de dos niveles, cuatro de un solo nivel y dos de tres niveles. El objeto de estudio pertenece a la altura predominante del sector.

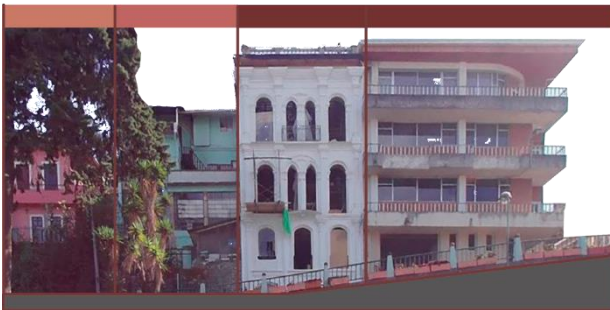


- 1 Piso = 33% del tramo
- 2 Pisos = 50% del tramo
- 3 Pisos = 17% del tramo

Figura 38: Escala del tramo, Calle Larga.

Fuente: Marín (2017). Elaboración: Propia.

El tramo de la Bajada del Centenario, presenta diferentes alturas en sus edificaciones debido a la topografía accidentada de la zona y la adaptación de las viviendas a esta, además es un lugar apreciado por sus vistas hacia la zona de El Ejido.



- 1 Piso = 00% del tramo
- 2 Pisos = 25% del tramo
- 3 Pisos = 25% del tramo
- 4 Pisos = 50% del tramo

Figura 39: Escala del tramo, Bajada del Centenario.

Fuente: Google Maps (2024). Elaboración: Propia.

4.7.4 Descripción arquitectónica

Para la adaptación al nuevo uso se plantea la reutilización de espacios respetando la configuración original de la vivienda, una de las acciones principales fue el refuerzo estructural y la liberación del primer patio, ya que este se encontraba cerrado para uso de almacenaje, además de recuperar la conexión perdida con el puente del centenario. Para la adaptación se eliminaron algunos tabiques y se incorporaron zonas húmedas para cocinas y baños.

Se conserva la mampostería original y las carpinterías en el mayor de los casos, sin embargo, para la adaptación al nuevo uso se incorporan elementos divisorios en paneles de yeso contrachapado y se implementan zonas húmedas como cocinas y baños. Cabe recalcar que se pierde el patio central, como elemento de distribución y elemento central, debido a que se ha cerrado y sirve únicamente a dos departamentos de la planta alta.

4.7.4.1 Acciones de intervención realizadas en la Casa Larga en el año 2019

Tabla 10: Acciones de intervención de la Casa Larga.

Acción	Descripción
Consolidación	Reforzamiento de pilares de madera, vigas y paredes de adobe dañadas por humedad y desprendimientos.
Liberación	Eliminación de tabiques interiores que dividen patios, creados en distintas etapas de construcción.
Supresión	Remoción de secciones de muros para reorganizar espacios, creando nuevas suites o departamentos.
Sustitución	- Cambio de pisos de baldosa por piedra y nuevos pisos de madera de eucalipto.
	- Sustitución de balcones de mampostería por hierro forjado original.
	- Reemplazo de vigas de madera de eucalipto dañadas por vigas de madera de avio.
Ampliación	Creación de mezanines para optimizar espacio y áreas de descanso.
Mantenimiento	- Pintura y restauración de la fachada y carpintería exterior.
	- Impermeabilización de terraza y restauración de balaustrada de cerámica.
Complementos	- Incorporación de baños y cocinas; reemplazo de tuberías y sistema eléctrico.
	- Uso de tabiques de gypsum y madera; vigas metálicas y escaleras para mezanines.
	- Elementos decorativos internos y cubiertas para patios.

Fuente: Propia.

4.7.4.2 Elementos eliminados en la intervención de 2019

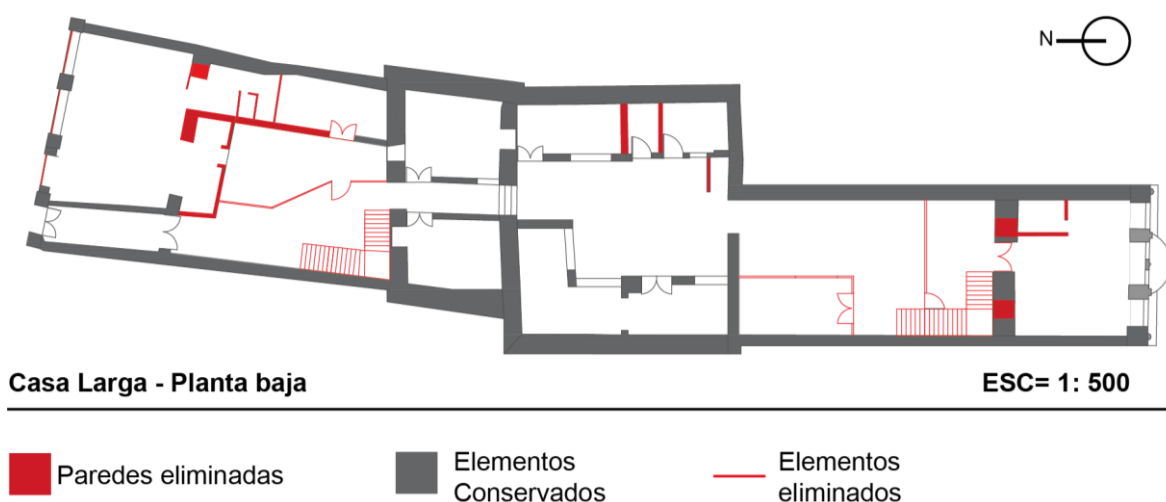


Figura 40: Elementos eliminados de la planta baja.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia

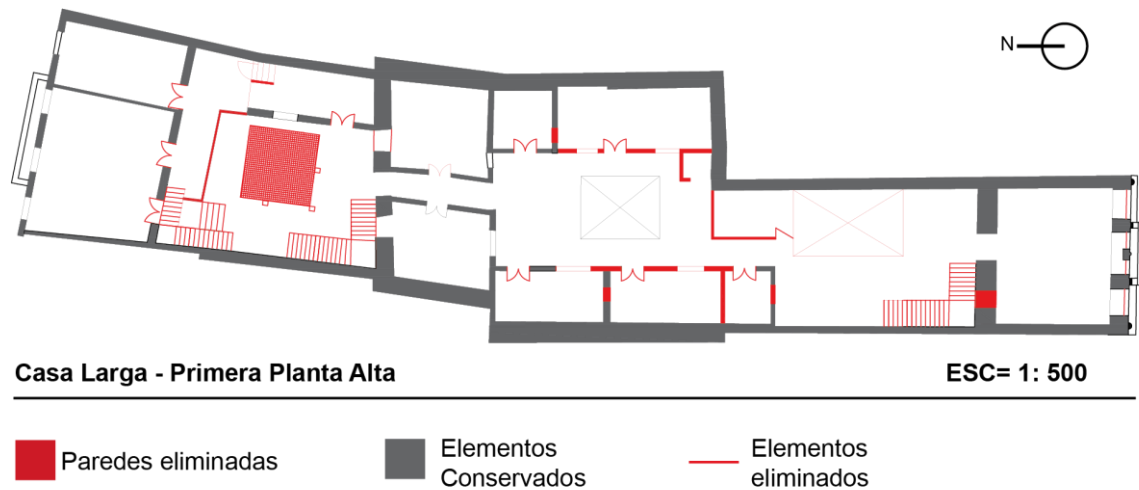


Figura 41: Elementos eliminados de la planta alta.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia

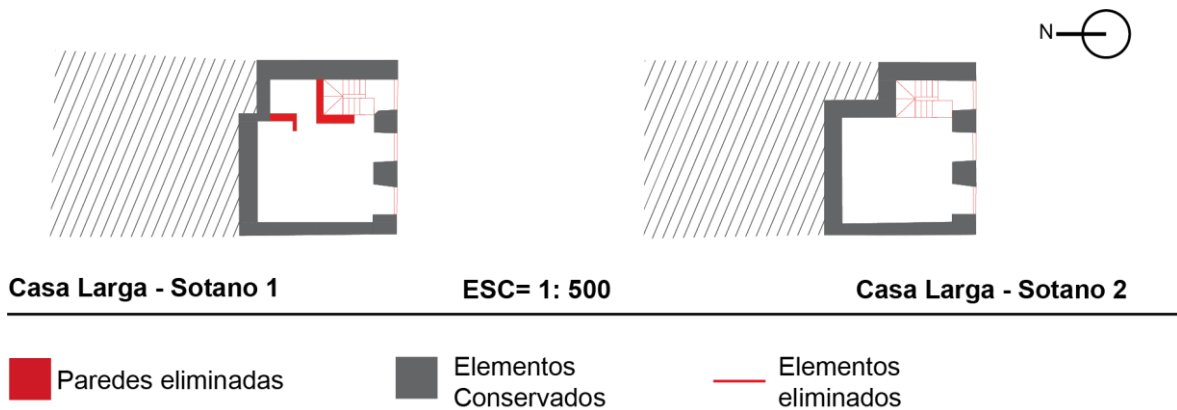


Figura 42: Elementos eliminados de las plantas de sótanos.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia

En los elementos eliminados del inmueble, se realizaron modificaciones exclusivamente en el interior, respetando en gran medida la configuración original de la casa. Esto permitió la implantación del nuevo proyecto arquitectónico sin alterar significativamente la estructura y el diseño externos, manteniendo así la esencia y el carácter del inmueble. Esta intervención interior se enfocó en adaptar los espacios para satisfacer las necesidades del nuevo uso, sin comprometer la autenticidad visual y espacial de la edificación en su conjunto.

Una de las modificaciones significativas es la retirada del piso de vidrio, como se observa en la (figura 41). Cabe recalcar que este elemento había sido adaptado al puente que conecta las escaleras entre los bloques 2 y 3.

4.7.4.3 Elementos propuestos en la intervención de 2019



Figura 43: Elementos agregados de la planta baja.

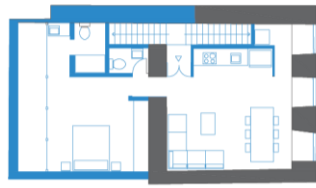
Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia



Figura 44: Elementos agregados de la planta alta.

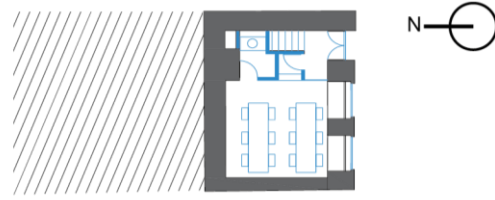
Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia

Por otro lado, los elementos propuestos en la intervención están contruidos en su mayoría con materiales reversibles como paneles de yeso prensado, lo que garantiza su completa reversibilidad. Esta elección permite que, en caso de necesitar restaurar el inmueble a su estado original o realizar futuras adaptaciones, sea posible retirar estos elementos sin afectar las estructuras preexistentes





Casa Larga - Sotano 1

ESC= 1: 500



Casa Larga - Sotano 2

 Paredes agregadas

 Elementos Conservados


 Elementos agregados

Figura 45: Elementos agregados de las plantas de sótanos.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia4

Una de las modificaciones significativas se ubica en la planta del sótano 1, donde se ganó área para implementar un departamento. Esto se logró mediante el corte del terreno y la construcción de un muro de contención de hormigón armado. Además, esta modificación se aprovechó para recuperar la conexión con la Bajada del Centenario.

Como se mencionó anteriormente, los elementos divisorios, como paredes y mamparas, no comprometen la estructura general de la casa. Sin embargo, en el proceso de rehabilitación se reforzaron los elementos estructurales y se añadieron componentes adicionales para generar mezanines o altillos, tal como se observa en la (figura 46).



Figura 46: Espacio adaptado a la casa.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

4.7.5 Descripción arquitectónica de las fachadas

La fachada sur fue edificada en 1918 y consta de cuatro plantas, sin embargo, composicionalmente está dividida en tres cuerpos. El primer cuerpo contiene dos niveles decorados con columnas embebidas de orden gigante y pilastras que marcan el ritmo, acompañados de ventanales y una puerta en forma de arco de medio punto. El segundo cuerpo sigue una disposición similar, pero añade arcos ojivales en la parte central y un balcón. Por último, el tercer cuerpo se diferencia del segundo por su balconera en hierro forjado y capiteles de mayor tamaño, que rematan con una balaustrada con motivos florales decorada con cerámica vidriada (Aguirre et al. 2010).

4.7.5.1 Elementos arquitectónicos de la fachada sur

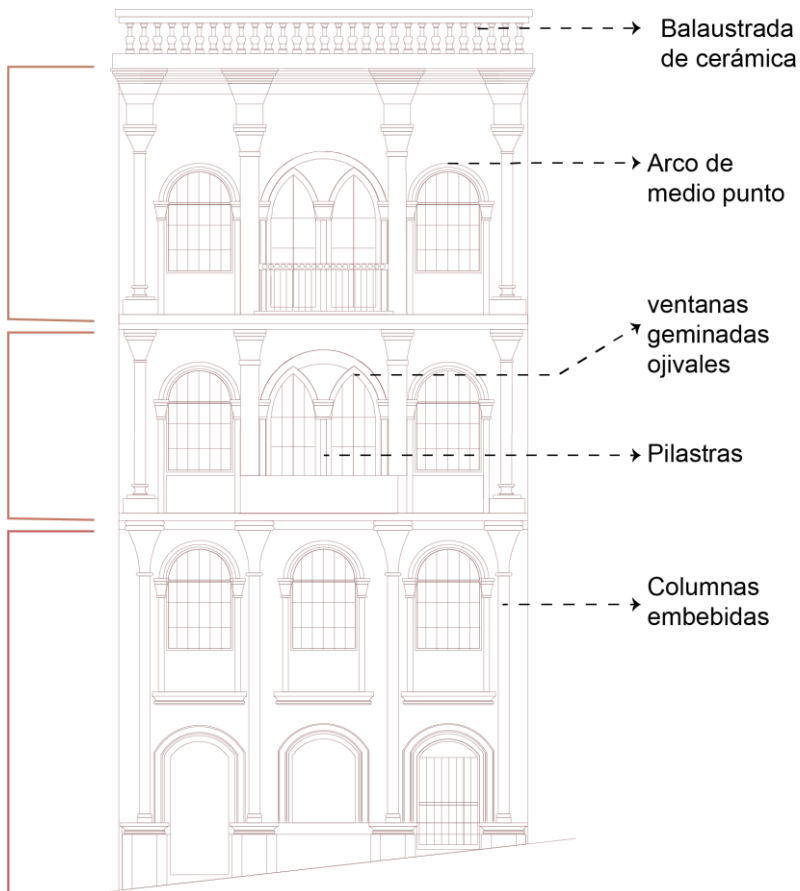


Figura 47: Fachada Sur, Puente del Centenario.

Fuente: Aguirre et al. (2010). Elaboración: Propia.

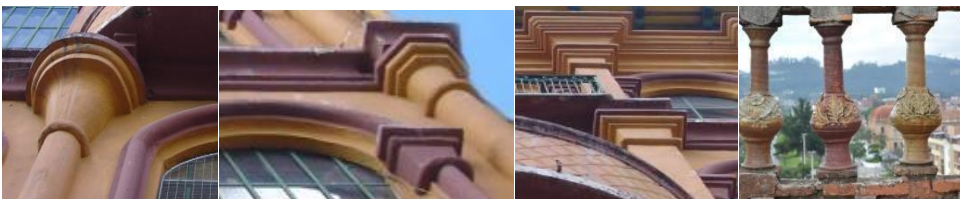


Figura 48: Elementos decorativos de la fachada Sur.

Fuente: Aguirre et al. (2010).

En 1935, se comenzó a construir la fachada Norte, obra ejecutada por el maestro Luis Lupercio. La fachada se realiza siguiendo diferentes estilos, por lo cual se define como un estilo ecléctico (Aguirre et al., 2010).

El Sr. Lupercio logra incluir elementos de ladrillo pese a que la fachada es de adobe, para darle rasgos característicos de diferentes estilos que se aplicaron en la misma. Por lo tanto, se puede observar líneas rectas de estilo Art déco y curvas con ondulación en la parte del frontón, estilo característico del Art Nouveau. En la fachada prevalece la simetría y en su centro se presenta una moldura decorativa en forma de estrella, además contiene pilastras y capiteles corintios y molduras decorativas en ventanas con motivo floral (Bermeo, 2016).

4.7.5.2 Elementos arquitectónicos de la fachada Norte

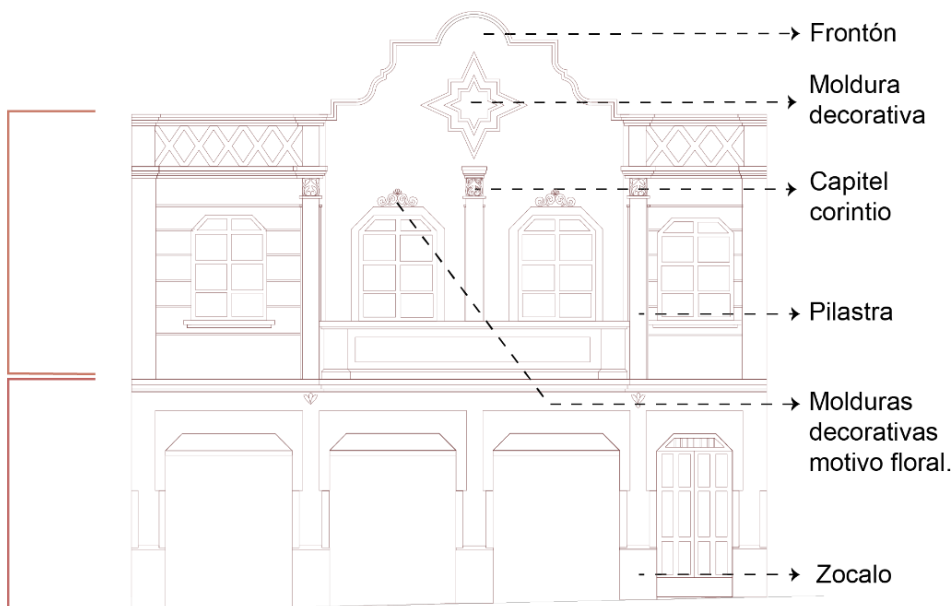


Figura 49: Fachada norte, Calle Larga.

Fuente: Aguirre et al. (2010). Elaboración: Propia.



Figura 50: Elementos decorativos de la fachada norte.

Fuente: Bermeo (2016).

4.7.6 Fachadas, Intervención: Fachada sur

La fachada sur no presenta mayor alteración de la original, sin embargo, una de las acciones fue eliminar los balcones de mampostería y recuperar los balcones de hierro forjado originales en la edificación. Cabe recalcar que otra acción importante fue recuperar el balcón largo presente en el último piso.

La decisión de recuperar el balcón largo en la edificación se fundamenta en el análisis de fotografías históricas, las cuales permiten identificar la configuración original y los elementos distintivos del edificio. (figura 51).



Figura 51: Balcones originales de la fachada sur.

Fuente: José Salvador Sánchez (1930-1940).



Figura 52: Balcones originales con gente de la fachada sur.

Fuente: Duran & Hermida (2023).

4.7.6.1 Fachadas sur, elementos propuestos y eliminados en la intervención de 2019



Figura 53: Elementos agregados y eliminados de la fachada Sur.

Fuente y elaboración: Propia.

Comparativa fotográfica de las fachadas



Figura 54: Comparativa fachada sur.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

4.7.6.2 Fachada norte

Por su parte en la fachada norte la única alteración fue el sustituir las puertas de rollo implementadas para uso comercial por puertas de hierro forjado, en un intento de mejorar su estética.



Figura 55: Comparativa fachada norte.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

4.7.6.3 Fachadas norte, elementos propuestos y elementos eliminados en la intervención de 2019



Figura 56: Elementos agregados y eliminados de la fachada Norte.

Fuente y elaboración: Propia.

4.7.7 El color de la edificación

En consecuencia, a varias etapas de construcción, renovación o mantenimiento, varios colores fueron sobrepuestos en el interior y en la fachada de la casa. No obstante, cabe recalcar que el color original de la vivienda fue el blanco según las calas de prospección realizada por los expertos, es por ello que los proyectistas sugirieron el cambio de color para la rehabilitación en el año 2019.



Figura 57: Fachada de color blanco.

Fuente: Equipo consultor Duran & Hermida (2019).

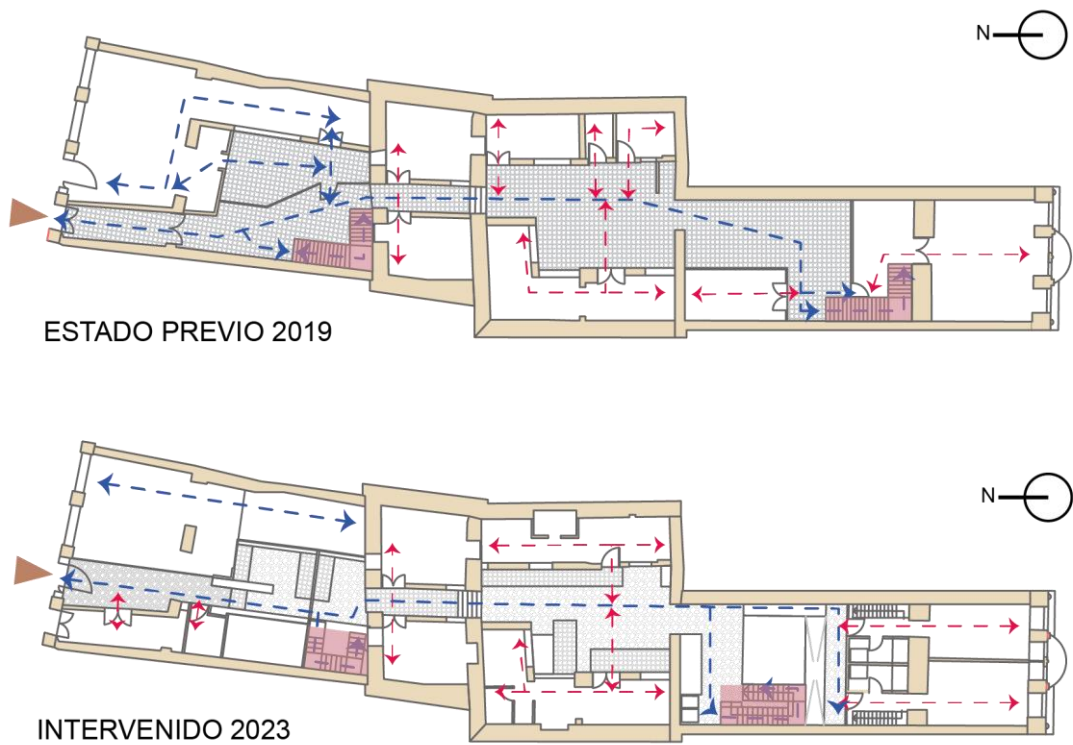
4.8 Análisis funcional

4.8.1 Circulación: Estado previo

La edificación original contaba con su acceso principal desde La Calle Larga, por el lado izquierdo de la casa. Desde allí, se conectaba a los patios y a las diferentes dependencias, incluso existía una conexión hacia el puente del centenario que desapareció por un incendio producido en la vivienda. Posteriormente, en 2001, se habilitaron dos locales comerciales hacia La Calle Larga y uno hacia la calle Benigno Malo, en consecuencia, se perdió dicha conexión. La casa, construida en diferentes etapas, puede clasificarse en tres bloques con tres patios respectivamente, donde la circulación se da de manera diagonal. El patio 1 y 3 albergan la circulación vertical para acceder a la primera planta alta. (Figura 58)

4.8.2 Circulación: Intervención

En la intervención se puede observar que se modifica la entrada principal con el objetivo de generar una circulación centrada, lineal y directa que conecta los tres patios existentes que a su vez hacen de vestíbulo para conectar a los diferentes departamentos. Uno de los puntos fuertes del proyecto fue rescatar la conexión perdida con el puente del centenario, pero diferente a la original, generando esta interacción entre estos dos puntos. Esta intención ayudó a dar nombre al proyecto y por ello se le denominó “Casa Larga”.



Casa Larga - Planta baja

ESC= 1: 500



Figura 58: Circulación estado previo e intervención.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Propia.

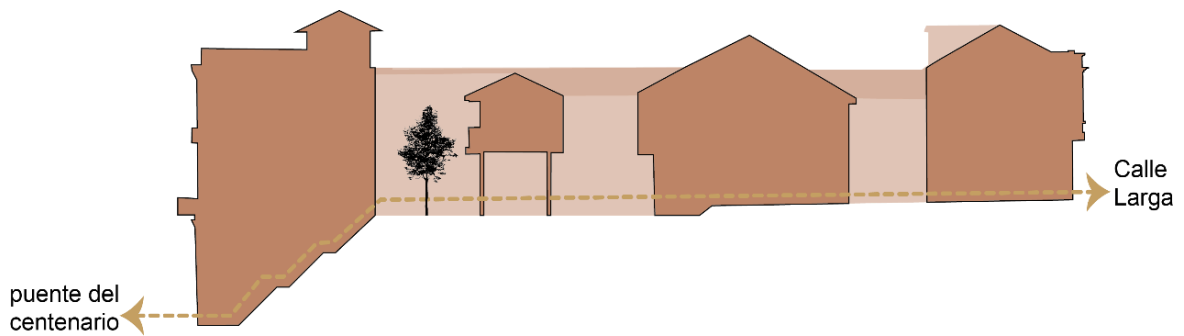


Figura 59: Ilustración de la conexión entre calles.

Fuente: Duran & Hermida (2019). Elaboración: Kennedy (2002).

4.8.3 Comparación de usos

Es importante realizar un análisis comparativo de usos del estado previo y de la intervención, de esta manera conocer los cambios espaciales realizados en la edificación. En el estado previo la vivienda se componía de dos locales comerciales en la parte delantera hacia la Calle Larga, el resto era dedicado a vivienda unifamiliar que poco a poco se fue deshabitando y servía como bodega. Posteriormente, en su intervención se modificó la circulación y se generó un solo local comercial amplio, algunas bodegas se modificaron para oficinas y los espacios más amplios fueron para albergar la vivienda colectiva.

4.8.3.1 Planta baja: estado previo

La casa antes de ser intervenida contaba con una sastrería y un local comercial que albergó una farmacia y años posteriores un local de comida rápida, que representa el 28% del total de la casa. En este se contabiliza un área de servicios que albergaba la cocina, una zona de preparación y almacenamientos de varios productos, estos espacios utilizaban parte del patio de la vivienda, además de un área de bodega o vivienda temporal, para el arrendatario de turno ver gráfico.

Por otro lado, el área destinada a vivienda unifamiliar representa un 40% y ha ido variando a lo largo de los años. En una entrevista realizada por los proyectistas a María Eugenia Arias, copropietaria de la edificación, quien menciona que, en un inicio vivían alrededor de catorce personas en la casa y no es hasta cuando la mayoría de sus familiares tiene hijos, que dejan de habitarla quedando solo los papás de María Eugenia y su hermano. Para el año 2019 ya solo habitaban ella y su hermano.

El bloque central estaba destinado a la zona de servicio, como la cocina que estaba integrada con el comedor, por el frente el baño y un cuarto multiuso o estudio. Estos espacios eran iluminados y ventilados a través del patio central.

4.8.3.2 Planta baja: intervención

Con respecto a la intervención, el objetivo principal es la articulación y liberación de los patios, y, a su vez, la implementación de vegetación, así como la implantación de oficinas y espacios para vivienda colectiva. Los departamentos se ubican en el bloque central y en la parte posterior en los altos hacia el río Tomebamba, sin embargo, los locales que miran hacia la Calle Larga y el Puente del Centenario son reservados únicamente para actividades comerciales. Además, aunque se mantiene el número de accesos verticales, las escaleras fueron reemplazadas en su totalidad en forma y diseño. Cabe recalcar que se generó una conexión entre el Puente del Centenario y la Calle Larga. Conexión que se había perdido por un incendio aproximadamente en 1970.

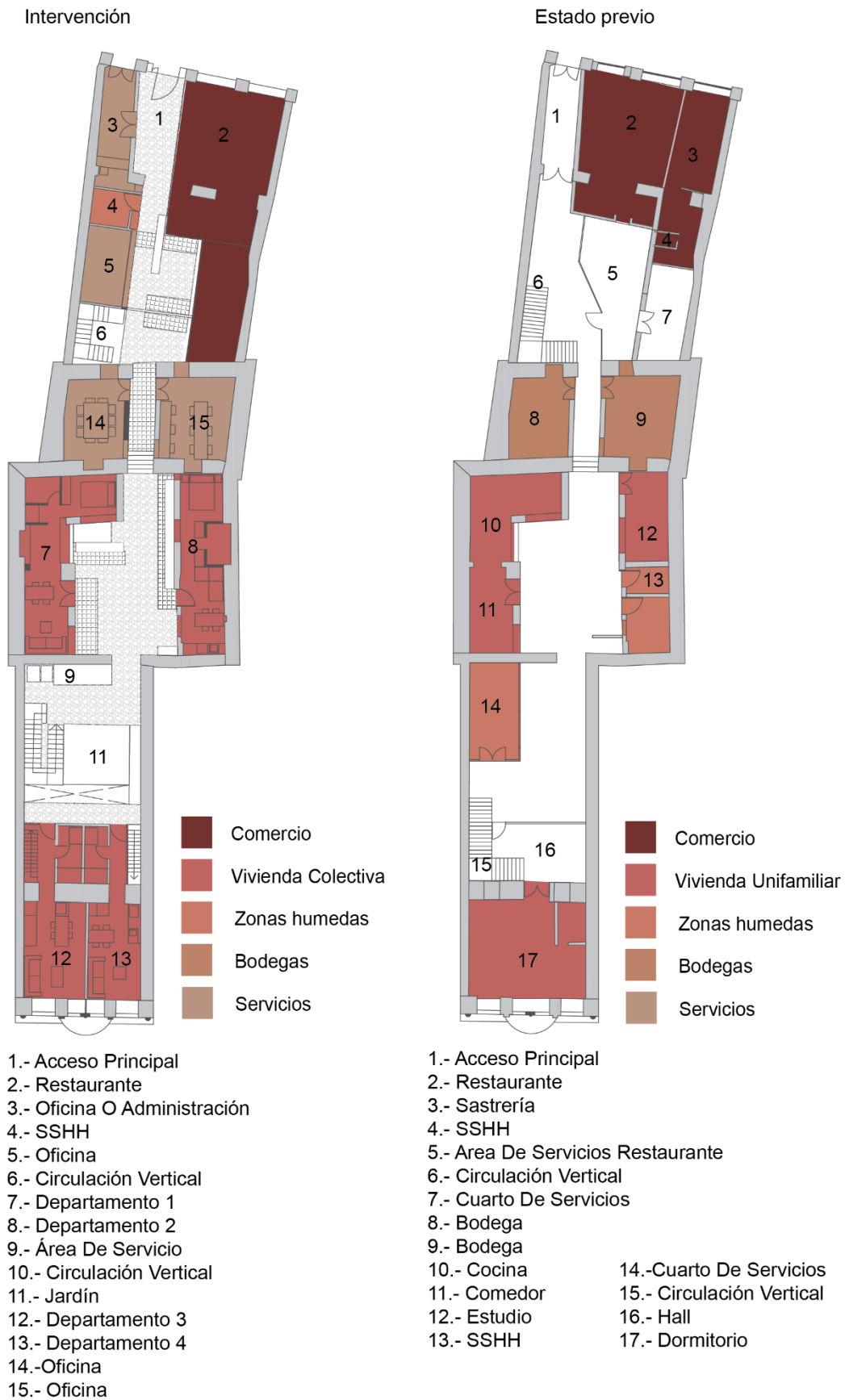


Figura 60: Usos de la Casa Larga después de la intervención.

Fuente y elaboración: Propia

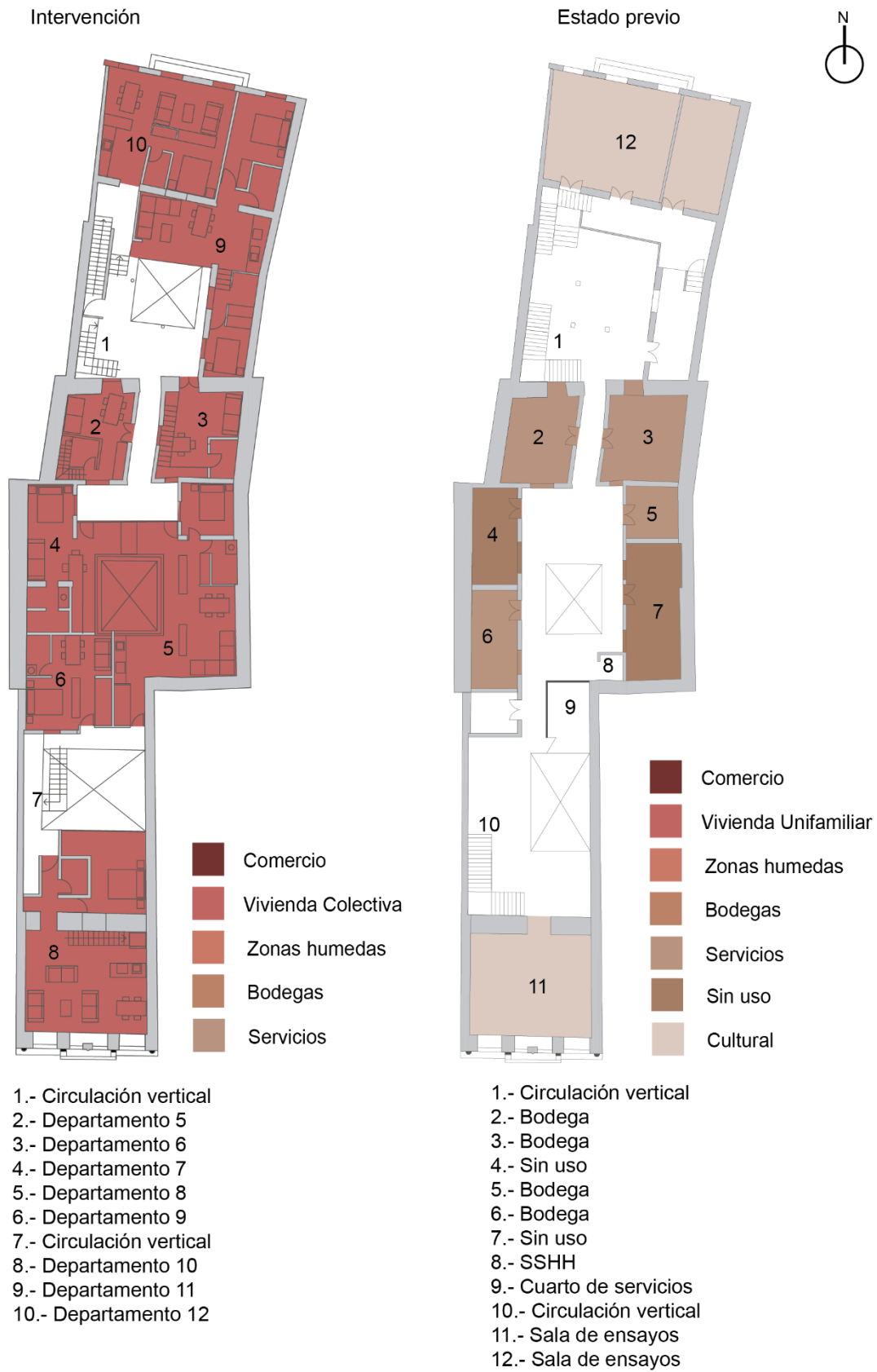


Figura 61: Usos de la Casa Larga después de la intervención.

Fuente y elaboración: Propia

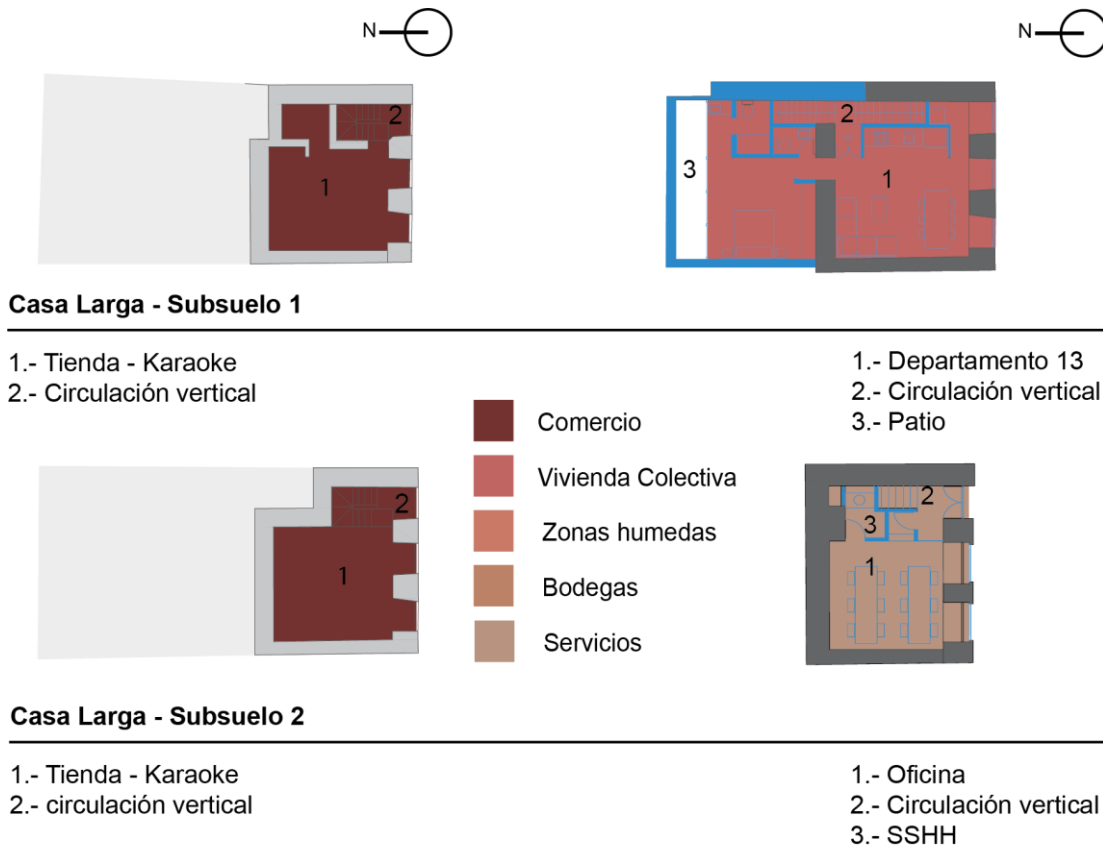


Figura 62: Usos de la Casa Larga después de la intervención.

Fuente y elaboración: Propia

4.8.3.4 Tabla comparativa de usos (comparación)

De acuerdo con una entrevista realizada a María Eugenia Arias en 2019, la casa no había experimentado modificaciones significativas desde aproximadamente 1970, lo que subraya la importancia de evaluar el impacto de la intervención reciente. Para el análisis comparativo de los usos, nos enfocamos en los cambios ocurridos después de 2001, cuando se empezó a alquilar el espacio inferior de la fachada norte, convirtiendo la vivienda en un espacio de uso mixto, combinando funciones residenciales y comerciales. (M. E. Arias, entrevista a la copropietaria de la casa de la familia Arias, 9 de enero de 2019).

En la comparativa, se observa que la vivienda ha perdido ocupantes y que desde finales de 2018 está prácticamente deshabitada. Desde el año 2001, cuando se implementaron los locales comerciales en la Calle Larga, la casa había sido utilizada únicamente como vivienda. Sin embargo, tras un incendio, se separó la parte baja de la fachada sur, la cual, según el relato de María Eugenia, había sido arrendada a una familia cuyo nombre no recuerda. Durante la vida de su abuelo, la casa nunca se destinó a otro uso; sin embargo, con el paso del tiempo, la fachada sur fue alquilada para distintos tipos de comercios y servicios (M. E. Arias, entrevista a la copropietaria de la casa de la familia Arias, 9 de enero de 2019).

Tabla 11: Cuadro comparativo de usos.

CUADRO COMPARATIVO (USOS)				CUADRO COMPARATIVO (USOS)			
PLANTA BAJA				PLANTA ALTA			
ESPACIOS		ESTADO ANTERIOR	ESTADO ACTUAL	ESPACIOS		ESTADO ANTERIOR	ESTADO ACTUAL
1	3	ACCESO PRINCIPAL	OFICINA	1	1	CIRCULACIÓN VERTICAL	CIRCULACIÓN VERTICAL
2	2	RESTAURANT	RESTAURANT	2	2	BODEGA	DEPARTAMENTO 5
3	2	SASTRERÍA	RESTAURANT	3	3	BODEGA	DEPARTAMENTO 6
4	2	SSHH	GALERÍA Y COWORKING DEL RESTAURANTE	4	4	SIN USO	DEPARTAMENTO 7
5		AREA DE SERVICIO RESTAURANTE	PATIO	5 Y 7	5	SIN USO	DEPARTAMENTO 8
6	6	CIRCULACIÓN VERTICAL	CIRCULACIÓN VERTICAL	6	6	BODEGA	DEPARTAMENTO 9
7	2	CUARTO DESERVICIOS	GALERÍA Y COWORKING DEL RESTAURANTE	8	5	SSHH	DEPARTAMENTO 8
8		BODEGA	OFICINA	9	5	CUARTO DE SERVICIOS	DEPARTAMENTO 8
9		BODEGA	OFICINA	10	7	CIRCULACIÓN VERTICAL	CIRCULACIÓN VERTICAL
10	7	COMEDOR	(DEPARTAMENTO 1)	11	8	SALA DE ENSAYOS	DEPARTAMENTO 10
11	7	COCINA	COMEDRO Y SALA (DEPARTAMENTO 1)	12	10	SALA DE ENSAYOS	DEPARTAMENTO 11
12	8	ESTUDIO	DORMITORIO (DEPARTAMENTO 2)	9		SIN USO	DEPARTAMENTO 12
13	8	SSHH	SSHH DEPARTAMENTO	SOTANO			
14	10	CUARTO DE SERVICIOS	CIRCULACIÓN VERTICAL	1	1	TIENDA	DEPARTAMENTO 13
16		HALL	ACCESO A DEPARTAMENTOS	2	2	CIRCULACIÓN VERTICAL	CIRCULACIÓN VERTICAL
17	12 y 13	DORMITORIO	DEPARTAMNETO				

Fuente y elaboración: Propia

4.9 Análisis tecnológico

4.9.1 Elementos y materiales de valor de “La Casa Larga”

Como parte del diagnóstico realizado, se destaca estos elementos de valor histórico y estilístico: la balaustrada de cerámica que corona la terraza de la fachada Sur (Figura 63); las baldosas de color en el suelo de los patios, algunos corredores, baños y la cocina (figura 64); los cielos rasos pintados, específicamente aquellos ubicados en los altos de las habitaciones del segundo piso de la fachada norte (Figura 65); los cielos rasos de yeso moldeado (figura 66); además, resultan relevantes varios muebles empotrados o insertos en el adobe (Figura 67); así como también algunos elementos de carpintería, específicamente barandas y puertas (Figura 68); y, finalmente, algunos elementos de cerrajería en las puertas (Figura 69).

4.9.1.1 Balaustrada de cerámica en la fachada sur



Figura 63: Balaustrada de cerámica

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.9.1.2 Baldosas de color



Figura 64: Baldosas de color.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

4.9.1.3 Cielos rasos pintados



Figura 65: Cielorrasos pintados}

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.9.1.4 Cielos rasos de yeso



Figura 66: Cielorrasos de yeso

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.9.1.5 Nichos empotrados en el adobe



Figura 67: Nichos empotrados en el adobe

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.9.1.6 Pasamanos y puertas



Figura 68: Pasamanos

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.9.1.7 Elementos de cerrajería

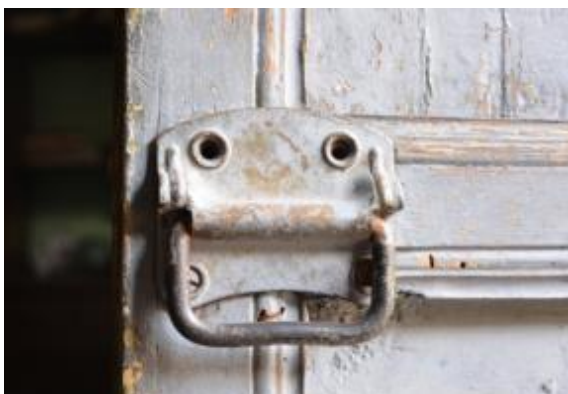


Figura 69: Elementos de cerrajería

Fuente: Duran & Hermida (2019)

4.10 Análisis de pisos

El criterio general de la intervención busca preservar la materialidad original. En la edificación priman los pisos de baldosa hidráulica de varios colores, algunos con diseños florales. Otro tipo de piso abundante en la edificación es la madera, específicamente duela de eucalipto, este es muy característico de viviendas patrimoniales y su uso es muy común en la ciudad de Cuenca, al igual que los pisos de ladrillo que podemos encontrar en las terrazas de la edificación.

La propuesta para la intervención fue clasificar y levantar cada uno de los pisos de baldosa mediante fichas de registro, en consecuencia, los proyectistas sugirieron la conservación al máximo, dependiendo del estado de conservación del material. (Figura 70)

Para el diseño final, los arquitectos querían mantener al máximo los sistemas constructivos tradicionales y darle mayor apariencia de una casa tradicional de la colonia cuencana. Por esta razón, se implementan pisos de piedra debido al mal estado de la baldosa. Como propuesta para no eliminarlo por completo se plantea dejar ciertas partes con baldosa representativa con el afán de conservar los pisos originales. (Ver figura 71).

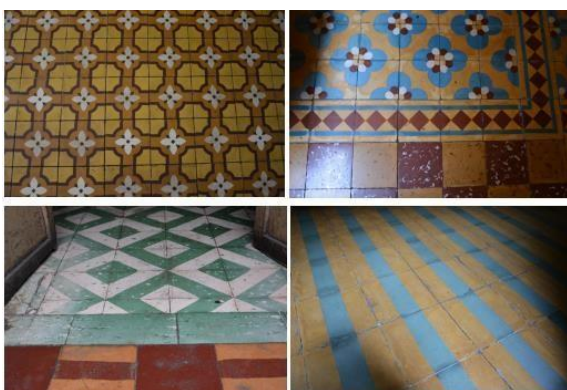


Figura 70: Pisos de baldosa hidráulica.

Fuente: Duran & Hermida (2019).

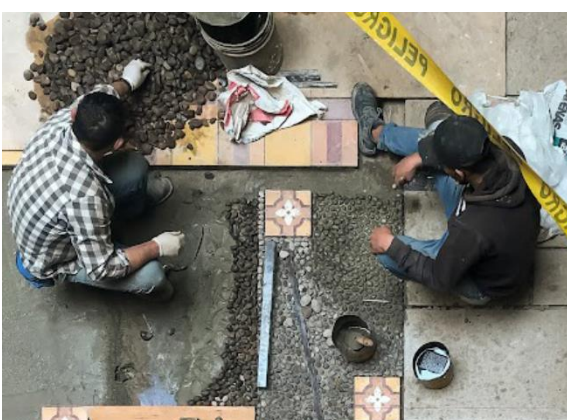


Figura 71: alteración de los pisos originales.

Fuente: García (2023).

4.11 Planta baja, tratamiento de pisos (intervención 2019 y estado anterior)

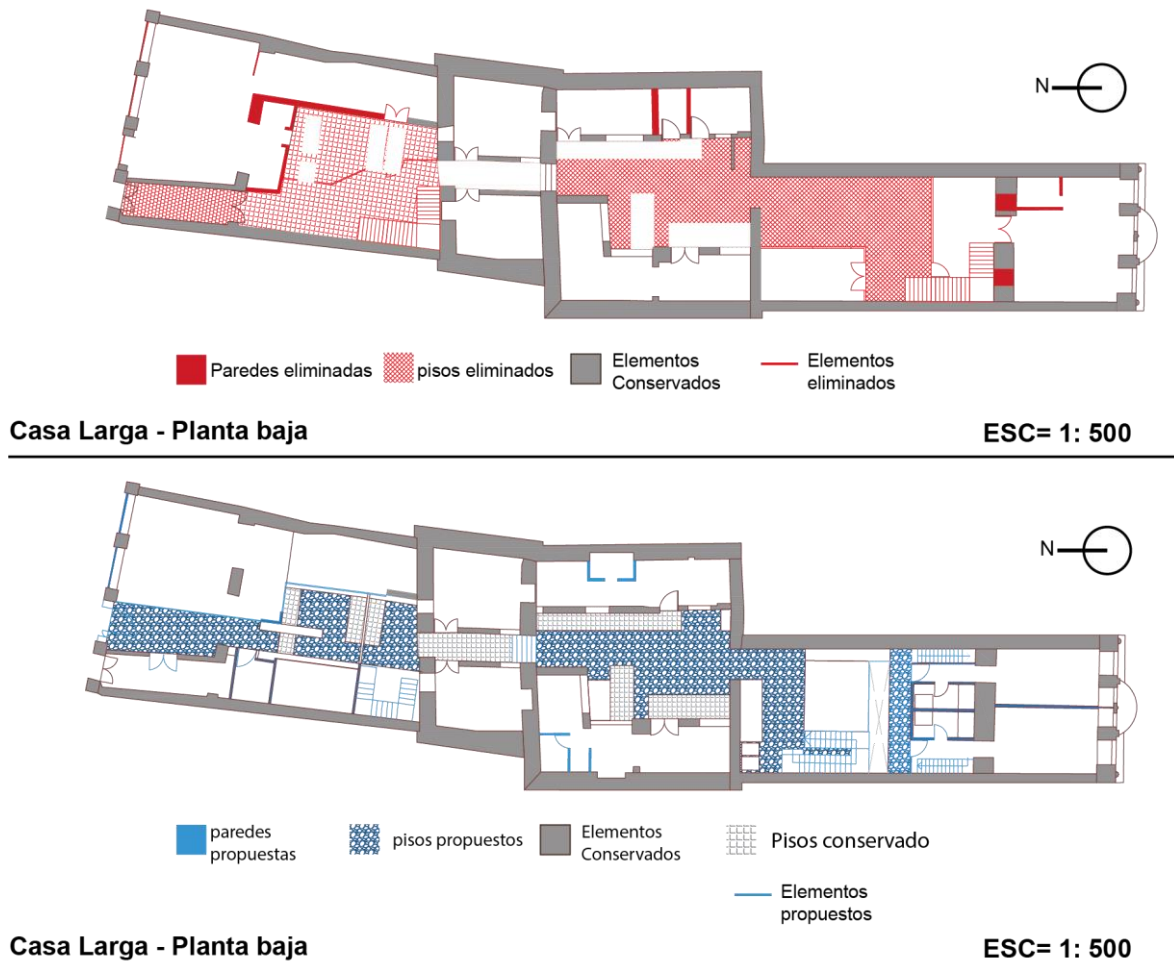


Figura 72: Tratamiento de pisos, planta baja

Fuente y elaboración: Propia

Para concluir con este análisis se muestra a continuación una tabla para conocer el estado anterior y actual del tratamiento de pisos de la edificación y entender con facilidad qué tipo de piso ha sido conservado, eliminado o agregado.

Esta comparativa se enfoca en la planta baja, ya que en los niveles superiores y en los sótanos el piso de madera fue completamente reemplazado por duela de eucalipto. Este cambio abarca las áreas de descanso, sociales y de trabajo, mientras que se utilizó únicamente cerámica en los baños, los cuales fueron incorporados para mejorar la funcionalidad de la vivienda colectiva. Debido a que los departamentos ya estaban ocupados, no fue posible verificar el color ni el tipo de cerámica empleados.

Tabla 12: Cuadro comparativo de pisos

CUADRO COMPARATIVO DE PISOS			
ESPACIOS		ESTADO ANTERIOR	ESTADO ACTUAL
1	3	BALDOSA DE COLOR ROJO Y GRIS , DISEÑO GEOMÉTRICO	CERAMICA
2	2	CERAMICA COLOR BLANCA	BALDOSA BLANCA Y
3	2	ALFOMBRA	BALDOSA BLANCA Y
4	2	PISO DE CONCRETO	BALDOSA BLANCA Y
5		BALDOSA DE COLOR GRIS Y AZUL CELESTE	PISOS DE PIEDRA Y BALDOSA
6	6	BALDOSA DE COLOR GRIS Y AZUL CELESTE	DUELA DE EUCALIPTO
8	14	DUELA DE EUCALIPTO	DUELA DE EUCALIPTO
9	15	DUELA DE EUCALIPTO	DUELA DE EUCALIPTO
10	7	BALDOSA DE COLOR VERDE Y BLANCO	BALDOSA DE COLOR GRIS Y BLANCO
11	7	BALDOSA DE COLOR VERDE Y BLANCO	BALDOSA DE COLOR GRIS Y BLANCO
12	8	BALDOSA DE COLOR VERDE Y BLANCO	BALDOSA DE COLOR GRIS Y BLANCO
13	8	BALDOSA COLOR AMARILLO	BALDOSA DE COLOR GRIS Y BLANCO
14	9	BALDOSA COLOR AMARILLO Y ROJO CON MOTIVO FLORAL	PISOS DE PIEDRA Y BALDOSA
15	10	BALDOSA DE COLOR ROJA Y AMARILLA	PISOS DE PIEDRA Y BALDOSA
16	12 Y 13	DUELA DE EUCALIPTO	DUELA DE EUCALIPTO
17	12 Y 13	DUELA DE EUCALIPTO	DUELA DE EUCALIPTO

Fuente y elaboración: Propia

4.12 Compendio de análisis histórico y arquitectónico

Tabla 13: Cuadro resumen del análisis histórico y arquitectónico

Análisis Histórico	La casa es significativa por su ubicación en el antiguo límite urbano de Cuenca y por haber sido testigo de la expansión de la ciudad hacia la zona de El Ejido.
Análisis Tipológico	Se conserva la tipología de patios internos, aunque fueron cubiertos para mejorar el confort térmico.
Análisis Morfológico	La morfología exterior se ha mantenido por su ubicación entre medianeras, pero internamente ha sufrido modificaciones, especialmente en el bloque 3.
Análisis Funcional	La circulación fue modificada para ser más lineal y directa, organizándose alrededor de los tres patios de la edificación.
Análisis Tecnológico	La casa presenta sistemas constructivos diversos debido a los diferentes periodos de construcción, con refuerzos estructurales de madera, concreto y acero.

Fuente y elaboración: Propia

4.13 Identificación de valores de la Casa Larga

El análisis de una casa patrimonial no solo implica un estudio detallado de su estructura física, sino también una comprensión profunda de los valores que la configuran y que han evolucionado a lo largo del tiempo. En este contexto, la matriz de Nara y la tipología de Randall Mason se presentan como herramientas fundamentales para llevar a cabo un análisis exhaustivo y riguroso.

La matriz de Nara, desarrollada en 1999, permite identificar una amplia gama de aspectos relevantes para la interpretación de bienes patrimoniales. Esta herramienta incluye dimensiones artísticas, históricas, sociales y científicas, así como ítems específicos para edificaciones patrimoniales como forma y diseño, materiales y sustancias, uso y función, tradiciones técnicas y experticias, lugares y asentamientos, y el espíritu y sentimiento. A través de esta matriz, es posible obtener una visión integral del objeto de estudio, considerando tanto sus características tangibles como intangibles.

Por otro lado, la tipología de valores propuesta por Randall Mason ofrece un marco adicional para evaluar y comprender los valores asociados a los bienes patrimoniales. Esta tipología se centra en los valores socioculturales, económicos y arquitectónicos, proporcionando una estructura clara para identificar y categorizar los diferentes tipos de valores presentes en una edificación patrimonial. Al aplicar esta tipología, es posible evaluar cómo los valores de la casa han sido transformados a lo largo del tiempo, determinando cuáles se han mantenido, cuáles se han eliminado y cómo estos cambios reflejan las dinámicas socioculturales y económicas de la comunidad.

4.14 Matriz de Nara

Desarrollada desde la perspectiva del autor, se revela como un recurso crucial para descubrir las características únicas del lugar. Reúne todas las fuentes de información, incluidos libros, historias orales y representaciones visuales, lo que permite una comprensión integral de todas las facetas del patrimonio cultural.

Los valores identificados son diversos, con una mayor inclinación hacia las dimensiones artística, técnica e histórica, así como hacia los lugares y asentamientos. Esto debido a la zona donde fue emplazada la vivienda, ya que es uno de los sitios de mayor transformación desde la concepción de la ciudad. Como resultado, presenta rasgos constructivos de diversas épocas, es decir, en interior hay paredes de bahareque y adobe hasta de un metro y medio de espesor, junto a diversos estilos de carpintería y acabados. Además, la fachada Norte fue construida por el maestro Luis Lupercio, reconocido constructor que aprendió técnicas constructivas de personas extranjeras. Estos eventos forman parte del proceso de modernización de la ciudad de Cuenca, que contribuyó a la caracterización de la ciudad y ayudó para que sea declarada Patrimonio Cultural de la Humanidad.

Tabla 14: Matriz de Nara

	ARTÍSTICA	HISTÓRICA	TÉCNICA	SOCIAL
FORMA Y DISEÑO	El estilo arquitectónico de la fachada norte es "Art Nouveau".	El estilo arquitectónico de la fachada fue influenciado del neoclásico francés corriente popular en esa época	Grandes paredes de adobe con muebles empotrados o nichos.	
MATERIALES Y SUSTANCIA	Los pisos empleados en la edificación son baldosas de color con múltiples diseños.		Balaustrada de cerámica, técnica ancestral de la ciudad.	
USO Y FUNCIÓN		La casa se articula mediante 3 patios siguiendo el modelo de la arquitectura popular española		
TRADICIÓN, TÉCNICAS Y EXPERTICIAS	La fachada norte fue construida por el maestro Luis Lupercio reconocido constructor, aprendió técnicas de los extranjeros Stiehle y Majón		Las técnicas empleadas son parte de las corrientes de modernización de la ciudad, como el Art Nouveau y el Art Deco.	
LUGARES Y ASENTAMIENTOS	La edificación se emplaza de acuerdo a la topografía	La residencia se ubica cerca de lugares históricos, como el antiguo "Molino de la Virgen" y el "Puente Juana de Oro", ahora cerca del Puente del Centenario, que conecta el centro histórico con la ciudad moderna.		Ubicada en " El Barranco", la edificación fue testigo de la expansión de la ciudad en sus balcones se apreciaban, mítines y el crecimiento de la ciudad moderna
ESPÍRITU Y SENTIMIENTO				La vivienda es considerada un hito debido a su ubicación y relevancia ha permanecido en la memoria colectiva de la ciudad

Fuente y elaboración: Propia

4.15 Tipología de valores Randall Mason

Mason (2002), expresa que los valores dependen de la interacción entre un artefacto y su contexto; y no emana del artefacto en sí. Es por ello que son vital los temas sociales, culturales y económicos, además este análisis se complementará con la identificación de los valores arquitectónicos con el afán de identificar los valores añadidos y eliminados de la edificación después de la intervención.

Tabla 15: Valores socioculturales, económicos y arquitectónicos

<p>Valores Socioculturales</p>	<p>La casa Larga, ubicada en El Barranco, representa un histórico límite de la ciudad, con una estructura que ha evolucionado a lo largo de diferentes épocas, mostrando una variedad de estilos y materiales que dan testimonio de su desarrollo a través del tiempo. Originalmente cercana al “Molino de la Virgen”, posteriormente al Puente Juana de Oro y actualmente al Puente del Centenario, ha sido un punto clave de conexión entre la parte histórica y la ciudad moderna. Su arquitectura colonial se integra perfectamente en el entorno de El Barranco, ofreciendo vistas privilegiadas de la antigua Zona de El Ejido. Además, su fachada norte, diseñada por Luis Lupercio con influencias del Art Nouveau, refleja la modernización que experimentó Cuenca durante este período.</p>
<p>Valor Económico</p>	<p>La Casa Larga experimentó diversas modificaciones para adaptarse al auge comercial de la Calle Larga, con el objetivo de generar beneficios económicos para sus propietarios. Los espacios fueron transformados para albergar locales comerciales, como farmacias y restaurantes, destacando la sastrería del Sr. Jorge Jarama, quien arrendó el local desde 2001 hasta su desalojo tras la remodelación. El gran tamaño de la casa permitió el alquiler de algunas áreas como vivienda para empleados. Tras su rehabilitación, la casa cuenta con 14 espacios, entre suites y departamentos, algunos se utilizan como vivienda temporal y se promocionan a través de Airbnb, entre otras aplicaciones. Además, la propiedad incluye oficinas y un restaurante-cafetería, lo que ha aumentado significativamente su valor económico y atractivo turístico.</p>
<p>Valor Arquitectónico</p>	<p>La rehabilitación de la Casa Larga conservó y rescató técnicas tradicionales. El cielorraso en los altos de la fachada norte fue preservado, pero algunos elementos de valor, como los de la fachada sur, fueron eliminados debido al deterioro estructural, lo que impidió su conservación. Además, se retiraron algunas baldosas originales de los patios, dejando solo un pequeño vestigio del pasado y reemplazándolas por pisos de piedra, característicos de las casas coloniales. A pesar de estas modificaciones, los balaustres, carpinterías y otros elementos fueron restaurados; para ello, se retiraron, codificaron y recolocaron en su posición original. Asimismo, se incorporaron materiales contemporáneos y se instalaron gradas de estructura metálica, fusionando lo antiguo con lo moderno.</p>

Fuente y elaboración: Propia

4.16 Valores socio culturales, económicos y arquitectónicos desglosados.

Tabla 16: Cuadro de identificación de valores.

VALORACIÓN		
VALOR	BENEFICIARIO	DESCRIPCIÓN DEL VALOR
Histórico	Ciudad	Vivienda situada en el barranco, antiguo límite de la ciudad de Cuenca
Histórico	Ciudad	Presenta diferentes estilos que reflejan cada periodo en que fue edificada
Cultural/Simbólico	Ciudad	Sitio de conexión entre la parte histórica y la ciudad nueva, es por ello que el inmueble ha permanecido en la memoria colectiva de la ciudad
Estético	Ciudad	Muestra la vivienda tradicional adaptada a El Barranco
Estético	Ciudad	La fachada, realizada por un reconocido constructor de la época, es un destacado ejemplo del estilo arquitectónico de su tiempo, con detallados ornamentos que contribuyen al paisaje urbano.
Económico	Propietarios	El bien genera ingresos económicos para sus titulares
Económico	Ciudad	Valor de legado a futuras generaciones
Tecnológico	Ciudad	La edificación es un ejemplo de los sistemas constructivos tradicionales
Tecnológico	Ciudad	La edificación presenta acabados en pisos, cielorrasos y carpinterías características de las construcciones tradicionales cuencanas
Funcional/Uso	Ciudad	La edificación presenta patios interiores, modelo característico de la arquitectura popular española
Funcional/Uso	Barrio	El nuevo uso de la edificación potencia el uso comercial y turístico de la zona
Funcional/Uso	Ciudad	El uso presente de la edificación fomenta el turismo en la ciudad de Cuenca
Funcional/Uso	Ciudad	La edificación contaba con un taller que albergaba un negocio artesanal, el cual ayudaban a preservar estos usos.
Estético	Ciudad	Características de escala, morfología, vanos y llenos que aportan uniformidad al tramo
Estético	Ciudad	Los elementos en las fachadas son parte de corriente de modernización de la ciudad

Valores Socioculturales

Valores Económicos

Valores Arquitectónicos

Fuente y elaboración: Propia

4.16.1 Atributos de valor

Los atributos tangibles y perceptibles de los valores patrimoniales se expresan a través de su materialización, visualización y experiencia.

Tabla 17: Cuadro de identificación de atributos de valor

VALOR	DESCRIPCIÓN DEL VALOR	ATRIBUTOS
Histórico	Vivienda situada en El Barranco, antiguo límite de la ciudad de Cuenca	Adaptación armoniosa al terreno escarpado y vistas hacia El Ejido
histórico	Presenta diferentes estilos que reflejan cada periodo en que fue edificada	Fachada sur de corte clásico, fachada norte de estilo Art Nouveau, casa de estilo ecléctico
Cultural/Simbólico	Sitio de conexión entre la parte histórica y la ciudad nueva, es por ello que el inmueble ha permanecido en la memoria colectiva de la ciudad	la edificación limitaba con importantes puntos: anteriormente con el Molino de la Virgen, el Puente Juana de oro y actualmente el Puente del Centenario
Estético	Muestra la vivienda tradicional adaptada a "El Barranco"	Casas con diferentes niveles y alturas resuelta en diferentes plataformas
Estético	"La fachada, realizada por un reconocido constructor de la época, es un destacado ejemplo del estilo arquitectónico de su tiempo, con detallados ornamentos que contribuyen al paisaje urbano.	Fachada de estilo Art Nouveau, realizada por el reconocido constructor Luis Lupercio
Económico	El bien genera ingresos económicos para sus titulares	Ingresos económicos por venta y alquiler de suites, oficinas y departamentos, además del arrendamiento de un local comercial
Económico	Valor de legado a futuras generaciones	La rehabilitación de la casa genera que futuras generaciones habiten el patrimonio edificado
Tecnológico	La edificación es un ejemplo de los sistemas constructivos tradicionales	Muros portantes de adobe, paredes de bahareque, entepiso y escaleras de madera, cubiertas de madera y teja artesanal
Tecnológico	La edificación presenta acabados en pisos, cielorrasos y carpinterías características de las construcciones tradicionales cuencanas	Pisos de baldosa hidráulica decorativa, cielo raso de yeso pintados, nichos empotrados en las paredes de abobe, carpinterías de madera, balaustres de madera torneados
Funcional/Uso	La edificación presenta patios interiores, modelo característico de la arquitectura popular española	Las habitaciones y diferentes dependencias se desarrollan alrededor de un patio central
Funcional/Uso	El nuevo uso de la edificación potencia el uso comercial y turístico de la zona	La casa se encuentra en la Calle Larga, que es uno de los principales ejes comerciales de la ciudad, conocido por la concentración de cafeterías, restaurantes y establecimientos de entretenimiento nocturno.
Funcional/Uso	El uso presente de la edificación fomenta el turismo en la ciudad de Cuenca	La edificación actualmente recibe a residentes extranjeros temporales y permanentes, especialmente extranjeros retirados de alto poder adquisitivo
Funcional/Uso	La edificación contaba con un taller que albergaba un negocio artesanal, el cual ayudaba a preservar estos usos.	Un local estaba ocupado por una sastrería artesanal
Estético	Características de escala, morfología, vanos y llenos que aportan uniformidad al tramo	La altura de la edificación los ritmos de ventanas, puertas, vanos y llenos contribuyen a la uniformidad estética y funcional del tramo arquitectónico.
Estético	los elementos en las fachadas son parte de corriente de modernización de la ciudad	Zócalos, pilastras, capiteles y molduras decorativas

- Valores eliminados
- Valores agregados
- Valores conservados

Fuente y elaboración: Propia

4.17 Principales acciones de Transformaciones ocurridas en la transformación arquitectónica de la “Casa Larga”

4.17.1 Tecnológicas

4.17.1.1 Alteración de los sistemas constructivos tradicionales

Esta intervención se refiere a la implementación de un sistema constructivo diferente al de la edificación patrimonial. En algunas áreas de la casa se optó por la incorporación de estructuras metálicas, muros de contención de hormigón armado. Además, de la inserción de madera diferente a la original, como madera de avió para vigas, columnas y entrepisos.

Esta acción influye directamente en la pérdida de los valores patrimoniales del bien al alterar el sistema constructivo tradicional de madera de la época y tierra, ya sea en adobe o bahareque. Estas acciones son necesarias para la consistencia física y la estabilidad del inmueble.

4.17.1.2 Refuerzos estructurales

Esta acción implica principalmente el fortalecimiento de los elementos estructurales deteriorados, su función principal es generar estabilidad a la estructura y soportar las cargas generadas por el nuevo uso.

Cabe recalcar que la incorporación de estos elementos no afecta la parte formal del conjunto arquitectónico, ya que se camufla con el sistema constructivo tradicional y están presentes principalmente en vigas, columnas y entrepisos de madera.

4.17.1.3 Reemplazo de materialidad en pisos

Esta acción afecta directamente el sistema constructivo y material de la casa. Cabe recalcar que esta modificación es necesaria debido al estado de deterioro de los pisos. No obstante, los proyectistas optaron por conservar ciertos rasgos del piso original en los corredores y patios del conjunto arquitectónico. Sin embargo, se eliminaron los pisos de los espacios interiores y fueron reemplazados por pisos de baldosa con diseños similares, aunque el cambio radica principalmente en el color. Además, en los siguientes niveles se reemplazaron los pisos de madera por el mismo material.

4.17.1.4 Reemplazo de materialidad en cielorrasos

Para esta acción, se registró cada uno de los cielos rasos, identificando varios tipos, entre ellos de madera y yeso. El proyectista, antes de la intervención sugirió preservar en medida de lo posible, dichos elementos, ya que algunos presentan un alto valor por su técnica y diseño. Sin embargo, no se pudo constatar la preservación como tal, ya que no se logró acceder a varios espacios debido a que ya estaban ocupados por sus nuevos dueños.

Por otro lado, se eliminó parte de estos elementos por su deterioro y, en algunos casos, porque no contribuyen con la estética de la casa. Fueron reemplazados por cielorrasos de madera,

conformados por entrepiso y placas de yeso. Cabe recalcar que en los altos del bien existían cielorrasos de carrizo, una técnica ancestral muy utilizada en casas de tipología vernácula o colonial, que actualmente ha sido eliminada.

4.17.1.5 Operaciones de mantenimiento

Esta acción se centra en la conservación de elementos deteriorados que son esenciales para el funcionamiento de la casa, como la impermeabilización, la reparación de la cubierta, los muros y el mantenimiento de bajantes y canales.

4.17.2 Funcionales

4.17.2.1 Instalaciones sanitarias y eléctricas

Esta es una acción principal en la adaptación al nuevo uso de la casa, las edificaciones patrimoniales no satisfacen las necesidades actuales en cuanto al área de servicios. Lo que conlleva la instalación de piezas sanitarias como lavabos, grifería, inodoro y ducha. Esta intervención tiene que ser cuidadosa, ya que puede alterar el sistema constructivo dominante del bien patrimonial.

4.17.2.2 Eliminación e incorporación de tabiques

Esta acción implica la eliminación e incorporación de elementos para delimitar y dividir espacios que sirven para albergar los nuevos usos. Es importante destacar que los elementos eliminados no comprometen la funcionalidad original de la casa. Por otro lado, los elementos añadidos son componentes reversibles que no alteran el sistema constructivo, ya que su anclaje no compromete a los materiales existentes.

4.17.3 Intervención

4.17.3.1 Eliminación y reemplazo de núcleos de gradas

Esta intervención se realizó con la finalidad de conectar los nuevos espacios propuestos. Esta acción representa un alto nivel de transformación, debido a que se altera el sistema constructivo tradicional, eliminando las gradas con balaustres de madera torneados y pintados, reemplazándolas por escaleras de estructura metálica.

4.17.3.2 Incorporación de mobiliario fijo

Con el cambio de uso, los patios actualmente funcionan como espacios comunales de la vivienda colectiva, es por esta razón que se incorporó mobiliario fijo y la zona de cafetería como barras para trabajo o para servirse alimentos.

4.17.3.3 Incorporación de materiales contemporáneos en el sistema constructivo

Esta intervención se realiza en cubiertas y en el bloque que da hacia el puente del Centenario, aunque es evidente desde el patio interno del bien. Esta acción se realiza debido a un problema estructural causado por la altura de la edificación, donde se incorporan dos diafragmas de hormigón armado para anclar vigas metálicas que ayudan al soporte estructural. De esta manera, se elimina

la fachada original por una de apariencia contemporánea con elementos metálicos.

3.17.4 Estéticas

3.17.4.1 Eliminación y reemplazo de balcones en la fachada sur

Esta intervención se realiza con el objetivo de recuperar la composición formal de la fachada original, reinstalando el balcón largo en el último piso y se cambia los balcones de mampostería por hierro forjado. Es importante destacar que los balcones originales eran de madera, pero debido a las inclemencias del clima fueron reemplazados.

4.17.4.2 Eliminación y reemplazo de carpinterías en la fachada sur

Esta acción fue efectuada por el deterioro y calidad del material de las carpinterías, es importante señalar que las carpinterías reemplazadas no son las originales del inmueble y fueron agregadas en alguna remodelación de la casa.

4.17.4.3 Eliminación y reemplazo de puertas comerciales en la fachada norte

En la fachada norte se eliminaron las puertas de rollo que fueron introducidas para habilitar los locales comerciales. Estas fueron reemplazadas por puertas metálicas de hierro de color verde que combinan con las carpinterías existentes.

4.17.4.4 Cambio de color de la edificación

Los proyectistas sugirieron el cambio de color debido a las calas de prospección realizadas en las paredes del inmueble donde el color original fue el blanco.

4.17.4.5 Incorporación de materiales contemporáneos en acabados

Se incorporaron materiales en acabados como placas de yeso en paredes y cielorrasos, además de muebles de melamina en cocinas y pisos cerámicos en baños y zonas húmedas.

4.17.4.6 Eliminación e incorporación de elementos secundarios

Esta operación incluye elementos que mejoran la habitabilidad de los espacios como la incorporación de tragaluces, cubiertas de patios, tarjetas de vidrio sin afectar los sistemas constructivos tradicionales de la casa. Cabe señalar que estos elementos pueden afectar la parte formal alterando la parte estética del bien patrimonial.

4.17.5 Económicas

4.17.5.1 Aumento de ingresos económicos

Una de las principales razones por las cuales se rehabilita un bien patrimonial, es por generar recursos económicos a partir de la edificación ya sea para rentas, comercio o como en este caso por la venta, alquileres de suites y departamentos.

4.17.5.2 Aumento de las actividades productivas

Debido al cambio de uso, la implementación de cafeterías, restaurantes, oficinas y viviendas colectivas la casa presenta mayor afluencia y se complementa con los usos actuales del sector. Estos nuevos usos fomentan el turismo y el desarrollo económico de la zona.

4.17.6 Sociales

4.17.6.1 Segregación social por especulación inmobiliaria









Las transformaciones modifican el valor económico de la casa, valor generado por el impacto turístico y cultural que produce la rehabilitación de la casa patrimonial y lo que conlleva vivir en un espacio histórico y céntrico. En consecuencia, grandes firmas, inversores y extranjeros ven estos espacios como oportunidad económica. Por ello, aumenta la demanda y se genera especulación en los precios; en consecuencia, se convierte en un lugar habitado por personas de alto poder adquisitivo.

4.17.6.2 Gentrificación

Producto de la rehabilitación arquitectónica, el cambio de uso y el fomento del turismo amenazan con albergar nuevos residentes de mayor poder adquisitivo relegando a la población original, lo que conlleva el alza de los precios en alquileres y aumento en el valor de la propiedad. Es decir, la población local es desplazada a zonas más asequibles, sin embargo, estas áreas son habitadas por lo general por extranjeros jubilados que tienen el poder económico suficiente para adquirir estos espacios.









Tabla resumen de las principales transformaciones físicas de la Casa Larga.

Tabla 18: Transformaciones de la Casa Larga

Alteración de sistemas constructivos tradicionales		Refuerzos estructurales	
Reemplazo de materialidad en pisos		Reemplazo de materialidad en cielorrasos	
Operaciones de mantenimiento		Instalaciones eléctricas y sanitarias	
Eliminación e incorporación de Tabiques		Eliminación y reemplazo del núcleo de gradas	

Fuente y elaboración: Propia

Tabla 19: Transformaciones de la Casa Larga

Incorporación de mobiliario fijo		Incorporación de materiales contemporáneos	
Eliminación y reemplazo de balcones		Eliminación y reemplazo de carpinterías	
Eliminación y reemplazo de puertas comerciales		Cambio de color de la edificación	
Incorporación de materiales contemporáneos en acabados		Eliminación e incorporación de elementos secundarios	

Fuente y elaboración: Propia

4.18 Comparativa de principios y criterios de cartas de restauración con las transformaciones del bien patrimonial

4.18.1. Autenticidad

4.18.1.1 Criterios de las Cartas de Restauración

“La conservación y restauración de monumentos tiende a salvaguardar tanto la obra de arte como el testimonio histórico.” (Carta de Venecia, 1964, Art. 3)

“La intención de la conservación de edificios históricos y monumentos, estén estos en contextos rurales o urbanos, es mantener su autenticidad e integridad, incluyendo los espacios internos, mobiliario y decoración de acuerdo con su conformación original” (Carta de Cracovia, 2000, Art. 6)

4.18.1.2 Transformaciones

La implementación de estructuras metálicas y muros de contención de hormigón armado altera el sistema constructivo tradicional de madera, tierra y ladrillo, afectando la autenticidad del bien.

La incorporación de elementos contemporáneos en el sistema constructivo y la eliminación de fachadas originales por unas de apariencia moderna también comprometen la autenticidad del patrimonio.



Figura 73: Transformaciones en la autenticidad

Fuente y elaboración: Propia

4.18.2. Reversibilidad

4.18.2.1 Criterios de las Cartas de Restauración

Las valiosas aportaciones de todas las épocas en la edificación de un monumento deben ser respetadas, puesto que la unidad de estilo no es un fin para conseguir en una obra de restauración. El juicio sobre el valor de los elementos en cuestión y la decisión de las eliminaciones a efectuar no pueden depender únicamente del autor del proyecto. (Carta de Venecia, 1964, Art. 11).

“Siempre que sea posible, las medidas que se adopten deben ser reversibles”, es decir, que se puedan eliminar y sustituir por otras más adecuadas y acordes a los conocimientos que se vayan adquiriendo” (Principios de conservación de estructuras históricas, 2003, Art. 3).

4.18.2.2 Transformaciones

La incorporación de elementos estructurales y el reemplazo de materialidad en pisos, aunque necesarios para la estabilidad, no alteran la parte formal del conjunto arquitectónico ya que se camuflan con el sistema constructivo tradicional. La inclusión de cubiertas de vidrio no compromete el sistema constructivo original, y es factible eliminarlas si se requiere en el futuro (figura 74).

La incorporación de la grada que conectan los bloques se distingue claramente del elemento patrimonial creando un matiz de diferentes épocas, el elemento al estar por fuera de las edificaciones mantiene un cierto principio de reversibilidad

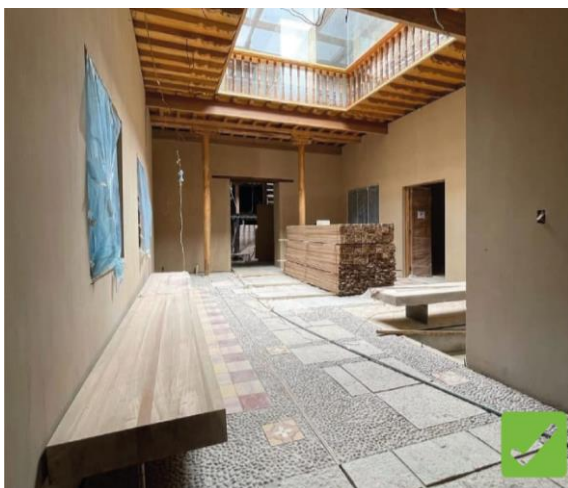


Figura 74: Transformaciones en la reversibilidad

Fuente y elaboración: Propia



Figura 75: Transformaciones en la reversibilidad

Fuente y elaboración: Propia

4.18.3. Mínima intervención

4.18.3.1 Criterios de las Cartas de Restauración

“Los monumentos arquitectónicos, cuando se demuestre la necesidad de intervenir sobre ellos, deben ser antes consolidados que, reparados, reparar antes que restaurar” (Carta El Voto Italiano, 1883, Art. 1).

Más allá de cualquier otro intento, debe atribuirse la máxima importancia a los cuidados continuos de mantenimiento en la obra de consolidación, encaminados a dar de nuevo al monumento la resistencia y la duración sustraída por los deterioros o las disgregaciones. (Carta del Restauo, 1932, Art. 1)

“Se 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” (Carta de Venecia, 1964, Art. 9).

4.18.3.2 Transformaciones

Las fachadas norte y sur son intervenidas de forma mínima preservando los valores estéticos. Sin embargo, interiormente se lleva una serie de acciones debido al estado de deterioro de la casa incluso modificando los sistemas constructivos de la casa



Figura 76: Mínima intervención

Fuente y elaboración: Propia

4.18.4. Distinguibilidad

4.18.4.1 Criterios de las Cartas de Restauración

Añadidos y renovaciones sean absolutamente Indispensables por estabilidad o por otras causas, los añadidos o renovaciones se deben realizar con carácter diferente al del monumento, advirtiendo que, a ser posible, en la apariencia prospectiva las nuevas formas no contrastan mucho por su aspecto artístico (Carta El Voto Italiano, 1883, Art. 1).

“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, Art. 12).

“Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónicas y llevará la marca de nuestro tiempo” (Carta de Venecia, 1964, Art. 9).

Que en todo caso tales añadidos deben ser cuidadosa y claramente señalados o mediante el empleo de material diferente al primitivo, o con la adopción de marcas de contorno, simples y privadas de talla, o con aplicaciones de siglas o epígrafes, de modo que nunca una restauración realizada pueda conducir a engaño a los estudiosos y representar una falsificación de un documento histórico. (Carta del Restauo, 1932, Art. 8).

4.18.4.2 Transformaciones:

Los reemplazos de balcones y carpinterías en la fachada sur, así como en el interior de la vivienda, las intervenciones en cielorrasos y pisos, buscan mantener una coherencia estética, aunque con materiales contemporáneos que se distinguen del original. Por otra parte, los elementos estructurales incorporados para garantizar la estabilidad a la casa son de acero y de madera diferente a la original. (figura 77)

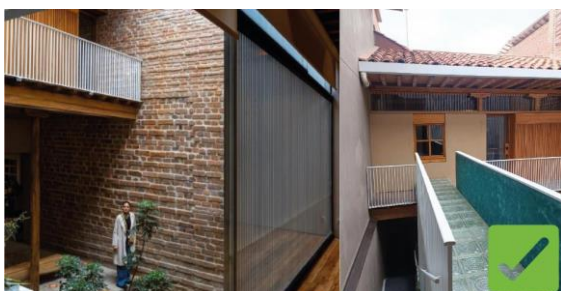


Figura 77: Transformaciones en la distinguibilidad

Fuente y elaboración: Propia



Figura 78: Transformaciones en la distinguibilidad

Fuente y elaboración: Propia

4.18.5. Compatibilidad de material y técnica

4.18.5.1 Criterios de las Cartas de Restauración

Los especialistas recibieron diversas presentaciones sobre el uso de materiales contemporáneos para la consolidación de estructuras antiguas y han respaldado la aplicación prudente de todos los recursos de la tecnología actual, con especial énfasis en el uso del concreto armado.

Expresan la opinión de que normalmente estos medios de refuerzo deben estar disimulados para no alterar el aspecto y el carácter del edificio a restaurar; y recomiendan el empleo de dichos medios, especialmente en los casos en que aquellos permiten conservar los elementos “in situ”, evitando los riesgos de la destrucción y de la reconstrucción. (Carta de Atenas, 1931, Art. 5)

4.18.5.2 Transformaciones:

La intervención con estructuras metálicas y hormigón armado en algunas partes de la casa respeta en parte este principio, al intentar mantener la apariencia tradicional mientras se asegura la estabilidad estructural. Sin embargo, en la fachada posterior del bloque sur este recurso es muy notorio.



Figura 79: Transformaciones en la compatibilidad de material y técnica

Fuente y elaboración: Propia

4.18.6. Compatibilidad de uso

4.18.6.1 Criterios de las Cartas de Restauración

“En los monumentos que pueden denominarse vivos se admiten sólo aquellos usos no muy diferentes a los destinos primitivos, de forma que en las adaptaciones necesarias no se efectúen alteraciones esenciales en el edificio” (Carta del Restauo, 1932, Art. 4).

4.18.6.2 Transformaciones

Para la adaptación de la casa al nuevo uso de vivienda unifamiliar a colectiva requiere de instalaciones sanitarias y eléctricas, además de la adaptación de baterías sanitarias y cocinas para

el funcionamiento correcto de los departamentos, esta acción es necesaria pero cuidadosa para no alterar el sistema constructivo dominante.



Figura 80: Transformaciones en la compatibilidad de uso

Fuente y elaboración: Propia

4.18.7. Durabilidad

4.18.7.1 Criterios de las Cartas de Restauración

“Más allá de cualquier otro intento, debe atribuirse la máxima importancia a los cuidados continuos de mantenimiento en la obra de consolidación, encaminados a dar de nuevo al monumento la resistencia y la duración sustraída por los deterioros o las disgregaciones” (Carta del Restauo, 1932, Art. 1).

“La conservación de monumentos implica primeramente la constancia en su mantenimiento.” (Carta de Venecia, 1964, Art. 4)

4.18.7.2 Transformaciones

Las operaciones de mantenimiento, como la impermeabilización y reparación de cubiertas y muros, buscan asegurar la durabilidad del inmueble




Figura 81: Transformaciones en la durabilidad

Fuente y elaboración: Propia

Cuadro resumen de las principales transformaciones y su congruencia con las cartas de restauración patrimonial.

Tabla 20: Transformaciones y su congruencia con las cartas de restauración patrimonial.

Inicio/Criterio	Criterios de las Cartas de Restauración	Transformaciones del Bien Patrimonial	
Autenticidad	- (Carta de Venecia, 1964)	- La incorporación de estructuras metálicas y hormigón altera el sistema constructivo tradicional, afectando la autenticidad.	
	- (Carta de Cracovia, 2000)	- Elementos contemporáneos y eliminación de fachadas originales comprometen la autenticidad del patrimonio.	
Reversibilidad	- (Carta de Venecia, 1964)	- Los elementos estructurales son necesarios para la estabilidad, no se camuflan con el sistema constructivo tradicional, se diferencia y no busca uniformidad.	
	- (Principios de conservación de estructuras históricas, 2003)	- La grada que conecta los bloques se distingue, pero al estar por fuera de las edificaciones mantiene cierto principio de reversibilidad.	
Mínima intervención	- (Carta El Voto Italiano, 1883)	- Intervenciones mínimas en fachadas preservan valores estéticos; sin embargo, se realizan múltiples acciones en el interior por deterioro.	
Distinguibilidad	- (Carta de Venecia, 1964)	- Reemplazos en balcones y carpinterías utilizan materiales contemporáneos, creando una distinción estética respecto a los originales.	
Compatibilidad de material y técnica	- (Carta de Atenas, 1931)	- Estructuras metálicas y hormigón respetan parcialmente este principio, aunque son notorios en la fachada posterior.	
Compatibilidad de uso	- (Carta del Restauero, 1932)	- La adaptación a vivienda colectiva requiere instalaciones modernas, pero se busca no alterar el sistema constructivo original.	
Durabilidad	- (Carta del Restauero, 1932)	- Mantenimiento como impermeabilización y reparación de cubiertas busca asegurar la durabilidad del inmueble.	



No cumple



Cumple



Cumple de manera parcial

Fuente y elaboración: Propia

4.19 Reflexiones

La evaluación de los criterios de restauración aplicados al bien patrimonial presenta una visión crítica sobre el enfoque adoptado en su intervención. En primer lugar, el principio de autenticidad no se cumple. La introducción de estructuras metálicas y elementos contemporáneos, así como la eliminación de fachadas originales, han comprometido la capacidad del edificio para reflejar su valor histórico y cultural. Esta falta de autenticidad limita la conexión entre el patrimonio y las generaciones futuras, obstaculizando la transmisión de su legado.

En contraste, el criterio de compatibilidad de material y técnica se cumple de manera parcial. Si bien se han utilizado materiales modernos para asegurar la estabilidad de la edificación, la implementación de estos elementos ha resultado en una discrepancia estética que no respeta completamente la esencia del edificio original. Esta falta de cohesión en la materialidad sugiere que aún hay oportunidades para lograr una mejor integración entre lo antiguo y lo contemporáneo.

Por otro lado, los criterios de reversibilidad, mínima intervención, distinguibilidad, compatibilidad de uso y durabilidad se cumplen de manera efectiva. Las intervenciones realizadas en las fachadas buscan preservar los valores estéticos del patrimonio, mientras que las acciones de mantenimiento apuntan a asegurar su resistencia a lo largo del tiempo. Además, se ha procurado una adaptación cuidadosa a los nuevos usos, evitando alteraciones esenciales en el sistema constructivo original.

En conclusión, aunque se han logrado avances significativos en varios principios de restauración, la falta de cumplimiento del criterio de autenticidad y la aplicación parcial de la compatibilidad de material y técnica revelan áreas que requieren atención. Es fundamental continuar trabajando en un enfoque que priorice la autenticidad y la integración coherente de los nuevos elementos, garantizando así la preservación integral del patrimonio para las futuras generaciones.

CAPÍTULO V

5. CONCLUSIONES Y RECOMENDACIONES

5.1 Conclusiones

5.1.1 El efecto de las transformaciones en los valores patrimoniales de un bien

Las transformaciones que ocurren en un bien pueden tener un impacto significativo en sus valores patrimoniales. A medida que el tiempo avanza, estos valores pueden cambiar y evolucionar, afectando la forma en que se percibe y se valora el patrimonio cultural.

Es importante destacar que los valores patrimoniales no son estáticos, sino que se configuran y transforman con el tiempo. Estos cambios pueden ser analizados críticamente en relación con la gestión del patrimonio y la forma en que se entiende culturalmente. La comprensión de la historia y el contexto cultural subyacente es esencial para evaluar cómo las transformaciones afectan los valores patrimoniales.

5.1.2 Valores alterados en relación con las acciones

5.1.2.1 Transformaciones Tecnológicas:

Las modificaciones tecnológicas, como la alteración de los sistemas constructivos tradicionales y el reemplazo de materiales en pisos y cielorrasos, afectan principalmente los valores históricos y arquitectónicos del inmueble. Esto sugiere que tales intervenciones pueden desvirtuar las técnicas y materiales originales, comprometiendo la autenticidad arquitectónica.

Las operaciones de mantenimiento y los refuerzos estructurales están orientados a preservar la estructura del inmueble, y su relación es exclusivamente arquitectónica, sin afectar valores culturales o sociales directamente.

5.1.2.2 Transformaciones Funcionales:

Las instalaciones sanitarias y eléctricas, la eliminación de tabiques interiores y la incorporación de mobiliario fijo impactan únicamente el valor arquitectónico, ya que no alteran directamente otros aspectos patrimoniales.

Sin embargo, la incorporación de materiales contemporáneos y la eliminación de núcleos de gradas también afectan el valor histórico, señalando una posible pérdida en el diseño y en la disposición original del espacio.

5.1.2.2 Transformaciones Estéticas:

Las intervenciones estéticas, como el reemplazo de balcones, carpinterías y puertas en las

fachadas, así como el cambio de color del edificio, afectan principalmente los valores estéticos y arquitectónicos, comprometiendo en algunos casos el valor cultural. Estas modificaciones pueden alterar significativamente la apariencia y autenticidad del edificio, afectando cómo es percibido culturalmente.

La eliminación de elementos secundarios y la incorporación de acabados contemporáneos impactan únicamente el valor arquitectónico, aunque en algunos casos podrían debilitar el valor histórico si alteran la apariencia original.

5.1.2.3 Transformaciones Económicas:

Las intervenciones que aumentan los ingresos económicos y las actividades productivas en el inmueble se relacionan con los valores social, cultural y económico. Esto sugiere que estas transformaciones, aunque pueden contribuir al desarrollo económico, también generan un impacto en la dimensión social y cultural del bien, posiblemente afectando su uso y significado en la comunidad.

5.1.2.4 Transformaciones Simbólicas:

La eliminación de la memoria colectiva afecta los valores histórico, cultural y social del inmueble. Este tipo de transformación tiene un alto impacto en la comunidad, ya que los recuerdos y la identidad colectiva se ven comprometidos al perder elementos simbólicos del bien patrimonial.

5.1.2.5 Transformaciones Sociales:

Transformaciones como la segregación social y la gentrificación, relacionadas con la especulación inmobiliaria, afectan significativamente los valores social, cultural y económico. Estos procesos suelen generar desplazamientos de la población original y alteran el tejido social y cultural del entorno, poniendo en riesgo la identidad patrimonial del inmueble y su contexto.

La tabla a continuación presenta la relación entre diversas transformaciones realizadas en un inmueble y los valores patrimoniales afectados por cada intervención. Las transformaciones se agrupan en categorías tecnológicas, funcionales, estéticas, económicas, simbólicas y sociales, y se analiza su impacto sobre valores específicos: histórico, cultural, social, estético, económico y arquitectónico. La presencia de una "X" indica una relación directa entre la acción realizada y el valor patrimonial alterado, mostrando cómo cada modificación ha influido en distintos aspectos del patrimonio del inmueble.

Tabla 21: Tabla de la relación entre las transformaciones con las acciones

RELACIÓN ENTRE LAS TRASFORMACIONES Y LOS VALORES ALTERADOS							
ACCIONES		HISTÓRICO	CULTURAL	SOCIAL	ESTÉTICO	ECONÓMICO	ARQ.
Tecnológicas							
	Alteración de los sistemas constructivos tradicionales	X					X
	Refuerzos estructurales						X
	Reemplazo de materialidad en pisos	X					X
	Reemplazo de materialidad de cielorrasos	X					X
	Operaciones de mantenimiento						X
Funcionales							
	Instalaciones sanitarias y eléctricas						X
	Eliminación e incorporación de tabiques interiores						X
	Eliminación y reemplazo de núcleos de gradas	X					X
	Incorporación de mobiliario fijo						X
	Incorporación de materiales contemporáneos en el sistema	X					X
Estéticas							
	Reemplazo de balcones en la fachada sur	X			X		X
	Eliminación y reemplazo de carpinterías en la fachada sur				X		X
	Eliminación y reemplazo de puertas comerciales en la fachada norte				X		X
	Cambio de color de la edificación				X		X
	Incorporación de materiales contemporáneos en acabados						X
	Eliminación de elementos secundarios						X
Económicas							
	Aumento de ingresos económicos		X	X		X	
	Aumento de las actividades productivas		X	X		X	
Simbólicas							
	Eliminación de la memoria colectiva	X	X	X			
Sociales							
	Segregación social por especulación inmobiliaria		X	X		X	
	Gentrificación		X	X		X	

Alteración funcional
 Alteración tecnológica

Alteración estética
 Alteración Económica

Alteración social
 Alteración simbólica

Fuente y elaboración: Propia

5.1.3 Nivel de impacto en los valores patrimoniales

Tabla 22: Tabla del nivel de impacto en la valoración.

NIVEL DE IMPACTO EN LA VALORACIÓN						
ACCIONES	HISTÓRICO	CULTURAL	SOCIAL	ESTÉTICO	ECONÓMICO	ARQUITECTÓNICO
Tecnológicas						
Alteración de los sistemas constructivos tradicionales	2					2
Refuerzos estructurales						
Reemplazo de materialidad en pisos	2					2
Reemplazo de materialidad de cielorrasos	2					2
Operaciones de mantenimiento						
Funcionales						
Instalaciones sanitarias y eléctricas						
Eliminación e incorporación de tabiques interiores						
Eliminación y reemplazo de núcleos de gradas	3					3
Incorporación de mobiliario fijo						1
Incorporación de materiales contemporáneos en el sistema constructivo	3					3
Estéticas						
Reemplazo de balcones en la fachada sur						
Eliminación y reemplazo de carpinterías en la fachada sur						
Eliminación y reemplazo de puertas comerciales en la fachada norte						
Cambio de color de la edificación						
Incorporación de materiales contemporáneos en acabados				2		2
Eliminación de elementos secundarios						1
Económicas						
Aumento de ingresos económicos					3	
Aumento de las actividades productivas					2	
Simbólicas						
Eliminación de la memoria colectiva	3	3				
Sociales						
Segregación social por especulación inmobiliaria			3			
Gentrificación		3	3			

- Alto impacto
- Medio impacto
- Bajo impacto

Fuente y elaboración: Propia

La tabla presentada sobre el nivel de impacto en la valoración arquitectónica clasifica las acciones realizadas en el bien patrimonial según un sistema de puntuación que va de 1 a 3, donde el 3 indica un alto impacto, el 2 un impacto medio y el 1 un bajo impacto. Este enfoque permite evaluar cómo cada intervención afecta los diferentes aspectos de la arquitectura y su patrimonio cultural.

5.1.4 Reflexiones

Los valores más afectados según el análisis tienden a la parte social debido al desplazamiento de la población original, y, por ende, a la memoria colectiva y el simple hecho de percibir el bien de manera diferente. Otro punto para recalcar es que, la afección trasciende físicamente sobre los sistemas constructivos de la edificación en torno a sus modificaciones y adaptabilidad a la modernidad; sin embargo, las transformaciones son parte necesaria para mantener un bien patrimonial. Por lo tanto, hay que hacer énfasis en la preservación de carácter simbólico y social, no ligado únicamente al aspecto físico.

Las transformaciones que han recibido un puntaje de 3, como la eliminación y el reemplazo de núcleos de gradas y la incorporación de materiales contemporáneos en el sistema constructivo, son indicativas de un alto impacto en la valoración arquitectónica. Estas acciones no solo alteran la estructura física del edificio, sino que también comprometen su valor histórico y cultural al introducir elementos que no se alinean con el carácter original del inmueble. Esta alteración se manifiesta en la percepción y el significado del lugar dentro de la comunidad, contribuyendo así a la pérdida de memoria colectiva.

Por otro lado, las transformaciones que obtuvieron un puntaje de 2 representan un impacto medio. Aunque intervenciones como el reemplazo de materialidad en pisos y la incorporación de materiales contemporáneos en acabados son necesarias para la funcionalidad del espacio, deben ejecutarse con cuidado para minimizar la pérdida de autenticidad.

Las acciones que reciben un puntaje de 1 indican un bajo impacto, lo que sugiere que las intervenciones han sido menores o que se han llevado a cabo de tal manera, que no alteran significativamente el valor arquitectónico del bien patrimonial. No obstante, es esencial no subestimar la importancia de estas transformaciones, ya que incluso cambios sutiles pueden tener efectos acumulativos a largo plazo.

Adicionalmente, las alteraciones relacionadas con la vocación histórica del bien, junto con cambios en el sector y la dinámica del barrio, se reflejan en transformaciones a nivel meso y macro dentro del sector y la ciudad. La Ordenanza del Centro Histórico, que recomienda un uso mixto de comercio y vivienda, permite la conversión de edificios residenciales en restaurantes u hoteles. Esta práctica, sin embargo, puede resultar en la disminución de residentes en la zona histórica, lo que podría convertir el centro en una área predominantemente comercial y turística, despojando al patrimonio de su valor social y cultural.

En conclusión, el análisis de los niveles de impacto revela la complejidad de la restauración y conservación arquitectónica. Es fundamental considerar cuidadosamente cada intervención para equilibrar la necesidad de modernización con la preservación del valor histórico y cultural del patrimonio, enfatizando la importancia de mantener un carácter simbólico y social que trascienda lo físico. Las transformaciones deben ser vistas como una parte necesaria de la conservación, siempre

que se realicen con una visión que respete y preserve la esencia de los lugares que nos conectan con nuestra historia.

5.2 Criterios de actuación y recomendaciones

Luego de llevar a cabo los análisis necesarios para identificar las transformaciones físicas y simbólicas en los casos de estudio, se ha evidenciado una significativa pérdida de atributos y valores patrimoniales en diversos aspectos, ya sea en la tecnología constructiva dentro de los inmuebles o en los conjuntos urbanos debido a su adaptación.

De igual forma, se han observado ciertas acciones de mantenimiento que han sido fundamentales para la conservación de los bienes patrimoniales y su adecuada adaptación espacial.

A pesar de que estas acciones se están ajustando continuamente a varios espacios patrimoniales, es crucial, desde una perspectiva moderna, entender las principales causas de la pérdida de atributos y las alteraciones espaciales en el Patrimonio Edificado Modesto. Estas causas se manifiestan en los diversos niveles de transformación asociados a la adecuación de los distintos usos propuestos. Por consiguiente, es necesario desarrollar lineamientos y recomendaciones que abarquen distintos enfoques de intervención, promoviendo así la conservación del patrimonio y asegurando la protección de los valores culturales, además de facilitar la utilización del recurso patrimonial a través de la adaptación a nuevos usos.

5.2.1 Lineamientos para futuras intervenciones en lo tipológico, morfológico y estético

5.2.1.1 Tipología

La tipología de los edificios patrimoniales tiene un valor cultural considerable que debe conservarse. Al agregar nuevas secciones, es fundamental mantener la coherencia con el edificio original. Además, la selección de materiales para la cubierta debe mejorar la percepción de la quinta fachada y respetar la tipología preexistente. Elementos como: patios, portales, corredores o cualquier configuración general del inmueble, no deben modificarse durante la adaptación a un nuevo uso. Se desaconseja la incorporación de elementos de cierre en corredores y portales, ya que alteran su tipología y valor.

5.2.1.2 Morfología

Tanto la intervención en el edificio patrimonial como la adición de nuevos bloques deben respetar la altura del muro principal hacia la calle y la cubierta existente del bien patrimonial, así como la altura promedio del entorno circundante. Las nuevas adiciones deben integrarse de manera armónica y coherente con la edificación original, priorizando la preservación de la continuidad y la imagen del conjunto. Si el edificio dispone de una escalera principal, ésta debe mantenerse en su totalidad, permitiendo, si es necesario, la adición de nuevos núcleos de escaleras que se ajusten a la estructura, tipología y fachadas del inmueble.

5.2.1.3 Escala

En caso de que sea necesario añadir nuevos elementos durante el proceso de rehabilitación, es esencial mantener la escala y las proporciones adecuadas de las edificaciones a lo largo del proceso. Asimismo, el número de plantas deberá ajustarse al tramo en el que se ubican. De esta manera, se garantizará la coherencia con el entorno y se mantendrá la uniformidad arquitectónica.

5.2.1.4 Composición de fachadas

En este tipo de construcciones, es inaceptable alterar los elementos que forman parte de las fachadas, así como añadir adornos falsos. Cualquier intervención debe preservar el ritmo, las proporciones y la escala del bien patrimonial, manteniendo la continuidad en zócalos, antepechos, dinteles y en la relación entre espacios llenos y vacíos. No se autoriza la incorporación o modificación de elementos externos a la fachada, como carpinterías, aleros o estructuras secundarias que afectan la relación formal. Si se deben instalar rótulos, su diseño y materiales deben integrarse de manera armónica con el bien patrimonial y su entorno, sin comprometer las características formales del inmueble.

En relación con la quinta fachada, la intervención procurará, en la medida de lo posible, preservar las características planimétricas existentes; respetando la disposición de patios y corredores internos. No obstante, si el proyecto incluye la incorporación de elementos auxiliares para cubrir áreas más pequeñas, se recomienda que el nuevo sistema constructivo sea claramente visible, de manera que no se altere la percepción espacial del edificio.

Los balcones y elementos decorativos como pilastras, molduras, marcos, cornisas, frisos y frontones, entre otros, son características que reflejan la historia del edificio y sus estilos arquitectónicos, además de aportar personalidad a las construcciones patrimoniales. En el caso de realizar una reposición, estos elementos deben integrarse y diferenciarse claramente de los originales, y los materiales utilizados no deben modificarse ni sustituirse para mantener la autenticidad de las fachadas.

5.2.1.5 Reforzamiento Estructural

Cuando el diagnóstico lo indique, será necesario reforzar el sistema estructural actual, iniciando con la consolidación de los elementos deteriorados. Para entrepisos y cubiertas de madera, se recomienda añadir piezas de refuerzo para disminuir los esfuerzos puntuales, optimizar la distribución de cargas y evitar la deformación gradual de los componentes estructurales. Estas piezas deben ser compatibles con el sistema estructural existente, y las uniones en las estructuras de cubiertas, columnas y vigas deben ser reforzadas.

5.2.1.6 Acciones de Mantenimiento

Las condiciones climáticas y el transcurso del tiempo pueden ocasionar daños significativos en los elementos de las edificaciones patrimoniales. Por esta razón, se establece que los propietarios, sin excepción, deben encargarse de realizar un mantenimiento regular para su conservación.

Los elementos de madera deben ser tratados anualmente con productos preservativos y anti-xilófagos. Las carpinterías metálicas requieren protección contra la corrosión. Es recomendable consolidar las piezas de carpintería sueltas y reemplazar las que se encuentren en mal estado. La reutilización de carpinterías debe ser cuidadosamente organizada durante el desmontaje para evitar errores en su reubicación.

Para evitar el crecimiento de vegetación en los muros de adobe o bahareque, se aconseja la aplicación controlada de biocidas como: cloro, bórax, agua oxigenada u otros; asegurando una dosificación que no comprometa la estabilidad de los muros.

En las cubiertas, es crucial realizar inspecciones periódicas del estado de las piezas que las componen. Se debe mejorar el sistema de impermeabilización sin alterar las condiciones físicas del edificio. Para garantizar una correcta evacuación de aguas, es necesario limpiar los canales, bajantes y goterones al menos una vez al año, asegurando que la materialidad de estos elementos se integre armoniosamente con la estructura existente.

5.2.1.7 Sustitución de materiales y respeto por el patrimonio:

Sustitución de materiales y respeto por el patrimonio: En situaciones donde sea esencial reemplazar los pisos por motivos estructurales o funcionales, especialmente en zonas de servicio, se deberán presentar soluciones que sean coherentes con el material predominante del inmueble, evitando cualquier conflicto visual. Al mismo tiempo, el nuevo uso del edificio debe considerar que cualquier intervención mantenga intactos los valores patrimoniales, respetando las características que lo convierten en un legado significativo.

Además, al abordar elementos que representan técnicas tradicionales, como pisos y cielorrasos, se permitirán reemplazos cuando sea necesario; pero siempre preservando la esencia de estas técnicas. Es vital asegurar que los métodos de construcción y los materiales utilizados reflejan la herencia cultural del inmueble, enriqueciendo su valor patrimonial y fortaleciendo la conexión con su historia.

5.2.1.8 Incorporación de nuevas estructuras y elementos

Al introducir nuevas estructuras en el inmueble, es fundamental que éstas respeten el espacio que ocupan y no alteren las relaciones tipológicas y morfológicas existentes. La integración de sistemas constructivos contemporáneos en el Patrimonio Modesto debe ser una oportunidad para enriquecer el valor arquitectónico del edificio; aportando características formales que lo beneficien. Además, los nuevos elementos deben diferenciarse claramente de los existentes, evitando la creación de falsos históricos que puedan comprometer la autenticidad del inmueble

5.2.1.9 Incorporación de Nuevos Usos

Al considerar la incorporación de un nuevo uso en un inmueble patrimonial, es fundamental realizar un análisis exhaustivo que respete su vocación histórica; asegurando la conservación de cualquier uso artesanal o tradicional relevante. Esto permite reinterpretar y potenciar los usos tradicionales, manteniendo así los valores patrimoniales. En el caso de que la intervención esté

relacionada con servicios turísticos, entretenimiento o alojamiento, es crucial incluir salidas de emergencia que conecten con espacios libres, como: patios, jardines o zaguanes; facilitando el acceso al espacio público o a las entradas principales. Esto garantizará la seguridad necesaria para los usuarios del nuevo uso implementado.

REFERENCIAS BIBLIOGRÁFICAS

Bustamante Campoverde, A. S., & Mejía Morocho, P. L. (2015). *Aproximación a una metodología para la identificación de valores del patrimonio cultural edificado desde la visión de múltiples actores en la ciudad de Cuenca* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/21733>

Cabrera-Jara, N. (2023). Reconfiguración urbana, turismo y desplazamiento en el Centro Histórico de Cuenca-Ecuador. *Anales de Arquitectura UC*, 5, 46-53. <https://doi.org/10.7764/AA.2023.05>

Carta de Atenas. (1931). *Restauración de monumentos históricos*. <https://www.icomos.org.ar/wp-content/uploads/2009/08/29.pdf>

Carta de Burra. (1999). *Carta del ICOMOS Australia para Sitios de Significación*.

Carta de Cracovia. (2000). *Principios para la conservación y restauración del patrimonio construido*. <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/cartas/2000-cracovia.pdf>

Carta de Venecia. (1964). *Carta Internacional sobre la conservación y la restauración de monumentos y sitios*. https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/venice_sp.pdf

Chávez, P. (2018). *Fotografía histórica, herramienta para la valoración del patrimonio. Caso de estudio: El Ejido (primera mitad del SXX Cuenca – Ecuador)* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/29467>

Dávila Galarza, M. E., & Iñiguez Zúñiga, E. L. (2020). *Estrategias de conservación en edificaciones patrimoniales. El uso de suelo como agente de cambio. Caso barrio de Todos Santos* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/34530>

García, G., & González, M. (2016). *Fotografía histórica y contemporánea: Herramientas para la valoración del patrimonio: Caso de estudio: El Barranco (Cuenca—Ecuador)* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/bitstream/123456789/25243/1/tesis.pdf>

Lloret Orellana, G. (2015). Cuenca: Patrimonio mundial a 15 años de su declaratoria. *ESTOA. Revista de la Facultad de Arquitectura y Urbanismo de la Universidad de Cuenca*, 6, 81-87. <http://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/27631>

Lorenzo Aspres, A. (2023). Habitando el intersticio: Encuentros entre el patrimonio histórico y el proyecto contemporáneo. *ESTOA*, 12(23), 149-159. <https://doi.org/10.18537/est.v012.n023.a12>

Mason, R. (2002). Assessing Values in Conservation Planning: Methodological Issues and Choices. En *Assessing the Values of Cultural Heritage: Research Report*. The Getty Conservation Institute.

https://www.getty.edu/conservation/publications_resources/pdf_publications/pdf/assessing.pdf

Mejía Coronel, D. P. (2016). *Transformaciones urbanas en el centro histórico por los nuevos usos: Sus repercusiones en los valores y atributos patrimoniales. Caso de estudio Calle Larga, Cuenca* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/25720>

Ministerio Coordinador de Patrimonio. (2012). *Introducción al patrimonio cultural*. Ministerio Coordinador de Patrimonio. <https://amevirtual.gob.ec/wp-content/uploads/2017/04/libro-introduccion-al-patrimonio-cultural.compressed-ilovepdf-compressed.pdf>

Molina Castro, A. K., & Sarmiento Crespo, G. B. (2015). *El patrimonio como recurso para el desarrollo aplicado al complejo arquitectónico de «TODOSANTOS»* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/22869>

Morales, F. J. (2014). Estrategias para la recuperación del patrimonio y paisaje cultural en una ciudad media: El caso de Yecla (Murcia). *Cuadernos Geográficos*, 53(2), Article 2. <https://revistaseug.ugr.es/index.php/cuadgeo/article/view/2360>

Ordenanza para la gestión y conservación de las áreas históricas y patrimoniales del cantón Cuenca (2010). <https://www.cuenca.gob.ec/node/8993>

Orellana Arcentales, K. B. (2021). *Evaluación de cambios del uso de suelo en casas patio del centro histórico de Cuenca, dentro del periodo 2003-2019. Análisis de los ejes: Calle Simón Bolívar, calle Gran Colombia, calle Juan Jaramillo* [Tesis de Posgrado, Universidad del Azuay]. <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/11540>

Pastor Pérez, A., & Díaz-Andreu, M. (2022). Evolución de los valores del patrimonio cultural. *Revista de Estudios Sociales*, 80, 3-20. <https://journals.openedition.org/revestudsoc/52078>

Pogo Ruiz, M. J., & Tenén Quito, T. P. (2019). *Transformaciones por el cambio de uso de las edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca y la influencia en los valores del bien. Caso de estudio: Casa de Chaguarchimbana* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/32939>

RAE. (2024, enero 19). *Patrimonio | Diccionario del estudiante*. «Diccionario del estudiante». <https://www.rae.es/diccionario-estudiante/patrimonio>

Rojas Delgado, M. F., & Pesántez Guzmán, J. M. (2017). *Patrimonio modesto desarrollo de lineamientos para la adaptación de nuevos usos en edificaciones patrimoniales en el Centro Histórico de Cuenca* [Tesis de Pregrado, Universidad de Cuenca]. <https://dspace.ucuenca.edu.ec/handle/123456789/26219>

UNESCO. (2014). *Indicadores UNESCO de cultura para el desarrollo: Manual metodológico*. <https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000229609>

Brandi, C. (1963). *Teoría de la restauración*. Instituto Central de Restauración.

Feilden, B. M. (2003). *Conservation of historic buildings*. Routledge.


García Palacios, M. D. (2023). *Adaptaciones del patrimonio arquitectónico: Intervención urbano-arquitectónica de la Casa Moreno dentro del corredor cultural UCUENCA*. Universidad de Cuenca, Ecuador.

Calle Gaón, M. G. (2019). *La Iglesia de San Alfonso de Cojitambo, El Cañar (Ecuador)* (Trabajo de fin de máster). Universidad Politécnica de Valencia, Valencia, España.

AUTORIZACION DE PUBLICACION EN EL REPOSITORIO INSTITUCIONAL

Yo, **Rolando Santiago López Encalada** portador de la cédula de ciudadanía N.º **0105797591**. En calidad de autor y titular de los derechos patrimoniales del trabajo de titulación "**Evaluación de la transformación arquitectónica de la Casa Larga y el impacto que influyen en los valores del bien**" de conformidad a lo establecido en el artículo 114 Código Orgánico de la Economía Social de los Conocimientos, Creatividad e Innovación, reconozco a favor de la Universidad Católica de Cuenca una licencia gratuita, intransferible y no exclusiva para el uso no comercial de la obra, con fines estrictamente académicos, Así mismo; autorizo a la Universidad para que realice la publicación de este trabajo de titulación en el Repositorio Institucional de conformidad a lo dispuesto en el artículo 144 de la Ley Orgánica de Educación Superior.

Cuenca, 7 de noviembre de 2024

F: 
.....
Rolando Santiago López Encalada.
0105797591