



UNIVERSIDAD  
DEL AZUAY

FACULTAD DE  
**DISEÑO**  
ARQUITECTURA  
Y ARTE

## Escuela de Diseño de Interiores

TRABAJO DE GRADUACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO  
DE DISEÑADORA DE INTERIORES

# Aplicación del re-uso adaptativo como estrategia para el rediseño de espacios patrimoniales

Centro Comercial Carrión, Centro Histórico de Cuenca

### Autoras:

Juliana Carvallo  
Sofía Vásquez

### Directora:

Arq. Manuela Cordero

Cuenca, Ecuador 2021

## Escuela de Diseño de Interiores

TRABAJO DE GRADUACIÓN PREVIO A LA OBTENCIÓN DEL TÍTULO DE

## Diseñadora de Interiores

# Aplicación del re-uso adaptativo como estrategia para el rediseño de espacios patrimoniales

Centro Comercial Carrión, Centro Histórico de Cuenca

### Autoras

Juliana Carvallo

Sofía Vásquez

### Directora

Arq. Manuela Cordero

Cuenca, Ecuador 2021

## Dedicatorias

Esta tesis la dedico a mi mamá, quien siempre me ha guiado, apoyado y motivado en todas las etapas de mi vida pese a las dificultades. Este logro es de las dos y es un resultado de nuestra dedicación, perseverancia y amor incondicional.

A Dios, porque él es el que siempre me ha dado la fortaleza para alcanzar mis metas. A mis abuelos y a Marcelo quienes siempre han creído en mí y me han acompañado a lo largo de mi vida siendo un pilar y una guía fundamental en todo momento.

### - Juliana

Esta tesis la dedico principalmente a Dios y a mi abuelita que me acompaña desde el cielo por ser mi fuente de inspiración y motivación para poder superarme cada día más y así poder luchar para que la vida me depare un futuro mejor.

A mis padres y hermanos que han sido mi ejemplo y lucha para alcanzar mis metas.

A mis tíos y tías quienes con sus palabras de aliento no me dejaban caer para que siguiera adelante y siempre sea perseverante y cumpla con mis ideales.

A mi amigas y amigos pero principalmente a Juliana, quien sin esperar nada a cambio ha estado en los momentos más difíciles y felices de mi vida apoyándome incondicionalmente y siendo mi soporte.

A las personas que durante estos 4 años estuvieron a mi lado apoyándome y logrando que este sueño se haga realidad.

### - Sofía

## Agradecimientos

Agradezco a Dios, por llenarme de bendiciones y por siempre acompañarme en los momentos más difíciles y felices de mi vida, porque me ha enseñado a ser fuerte y perseverante en todo lo que hago.

A la Universidad del Azuay, por formarme como profesional y como ser humano.

A la Arquitecta Manuela Cordero, porque siempre supo apoyarnos y ha aportado enormemente a esta tesis de graduación a través de su experiencia y de su conocimiento.

A Sofía, mi compañera de vida que siempre me ha apoyado y ha estado incondicionalmente a mi lado.

Al Arquitecto Leonardo Bustos y al Arquitecto Carlos Contreras, por guiarnos hacia la excelencia de nuestro proyecto.

### -Juliana

Agradezco a Dios

A la Universidad del Azuay.

A la Dis. Genoveva Malo, Decana de la Facultad de Diseño, Arquitectura y Arte de la Universidad del Azuay

A la arquitecta Manuela Cordero, tutora de nuestra tesis quien estuvo incondicionalmente a nuestro lado.

A todos mis profesores, que durante cuatro años compartieron sus conocimientos conmigo.

A todas aquellas personas que hicieron posible que este proyecto pudiera culminar con éxito, hago extensivos mis más sinceros agradecimientos.

### -Sofía



### Resumen:

La conservación de edificaciones patrimoniales es un reto que enfrentan ciudades como Cuenca, que buscan no solo preservar sus edificios patrimoniales en tanto objetos, sino la memoria histórica que los subyace. Los edificios sólo mantienen su valor en el tiempo cuando la ciudad y sus habitantes puedan disfrutarlos, es decir, mientras se mantengan vivos. Este es el objetivo que persigue el re-uso adaptativo, postura del campo de la conservación patrimonial trabajada en esta investigación, para aplicarla al caso de rediseño interior de una casona del centro histórico de la ciudad de Cuenca, conjugando en la propuesta los usos comercial y el habitacional.

### Palabras clave:

*Conservación, Diseño interior, Vivienda - comercio, Patrimonio, Re-uso adaptativo*

### Abstract:

The conservation of heritage edifications is a challenge faced by cities like Cuenca, which search not only to preserve their heritage buildings as objects, but also the historical memory that underlies them. Buildings only maintain their value over time when the city and its inhabitants can enjoy them, that is, as long as they remain alive. This is the objective pursued by adaptive reuse, a position in the field of heritage conservation worked on in this research, to apply it to the case of interior redesign of a house in the historic center of the city of Cuenca, combining commercial and residential uses in the proposal.

### Key Words:

*Conservation, Interior design, Housing - commerce, Heritage, Adaptive reuse*



### Objetivo general:

Aportar al Diseño de interiores a través del Rediseño de los espacios interiores de una edificación patrimonial en el Centro Histórico de Cuenca a partir de los criterios que plantea la teoría del reuso adaptativo.

### Objetivos específicos:

1. Analizar la importancia y la teoría del reuso adaptativo en espacios interiores de edificaciones patrimoniales.
2. Definir estrategias de diseño a partir del reuso adaptativo para generar espacios de uso de comercio y residencia en edificaciones patrimoniales.
3. Desarrollar una propuesta de diseño interior a partir de la aplicación de principios del reuso adaptativo.

## Tabla de contenido

Marco Teórico.....	13
Introducción.....	14
1.2. Conservación de bienes patrimoniales.....	14
1.3. La importancia de la restauración de bienes patrimoniales y la mixtura de usos en los centros históricos.....	15
1.4. El re-uso adaptativo.....	16
1.5. El Diseño de Interiores como aporte a la conservación patrimonial.....	17
1.6. El edificio Centro Comercial Carrión y su Arquitectura vernácula.....	19
1.7. Conclusión.....	20
2. Diagnóstico.....	23
2.1. Introducción.....	24
2.2. Metodología de investigación.....	24
2.3. Entrevistas a profesionales.....	24
2.4. Resultados.....	25
2.5. Estudio de casos homólogos.....	26
2.6. Conclusiones.....	34
3. Caso de estudio.....	37
3.1. Introducción.....	38
3.2. Análisis de contexto.....	38
3.3. Información sobre la Edificación.....	41
3.4. Conclusiones.....	53
4. Programación.....	55
4.1. Introducción.....	56
4.2. Condicionantes de diseño.....	56
4.3. Criterios de diseño.....	73
4.4. Conclusiones.....	81
5. Propuesta de diseño.....	83
5.1. Introducción.....	84
5.2. Conceptualización.....	84
5.3. Estructura conceptual.....	85

Documentación técnica y perspectivas digitales.....	87
5.5. Conclusiones.....	144
Bibliografía.....	145
Créditos de imágenes.....	149
Índice de figuras.....	152
Índice de tablas.....	152
Anexos.....	153

## Introducción

El paso del tiempo es sinónimo de cambios, evolución y también de deterioro, lo que trae efectos tanto positivos como negativos en muchos ámbitos.

En el caso de la arquitectura, las edificaciones cambian, pero también sufren una degradación, y más aún cuando éstas son descuidadas. Por ello, la propuesta de este proyecto de graduación plantea la relación entre el diseño de interiores y el patrimonio edificado a través del reuso adaptativo. Para ello, se ha escogido a la vivienda patrimonial Centro Comercial Carrión, ubicada en el el centro cultural y administrativo de la Ciudad de Cuenca, el parque Abdón Calderón.

Este trabajo busca plantear una propuesta que dé cuenta de criterios de intervención del espacio interior de la edificación que aporten a su conservación y uso, a tono con la necesidad de revitalizar los centros históricos de las ciudades patrimoniales del mundo.



# 01

## Marco Teórico

## 1.1. Introducción

La readecuación de espacios patrimoniales es fundamental y muy necesaria para la conservación y el desarrollo de una ciudad.

Por ello, en este capítulo se desarrollarán referentes conceptuales que fundamenten la importancia de una aplicación del re- uso adaptativo como elemento principal para la revitalización de los espacios patrimoniales. Esta conceptualización se desarrollará en base a cuatro subcapítulos que comprenderán las bases teóricas principales para el desarrollo de este proyecto de graduación.

## 1.2. Conservación de bienes patrimoniales.

El significado de “conservar” según la Real Academia Española (RAE, 2021) se refiere a “Mantener o cuidar la permanencia o integridad de algo o de alguien”; mientras que “vivienda” (RAE, 2021) se define como un “lugar cerrado y cubierto construido para ser habitado por personas”.

El Consejo Internacional de Monumentos y Sitios, por sus siglas en inglés ICOMOS (2008) define sitio de patrimonio cultural, como “un lugar, paisaje cultural, complejo arquitectónico, yacimiento arqueológico, o una estructura existente, que cuenta con reconocimiento como sitio histórico y cultural y, generalmente, con protección legal” (p.2). Partiendo de estas definiciones se puede decir que la conservación de viviendas patrimoniales, refiere a mantener, apreciar y precautelar los valores y las características de las edificaciones patrimoniales que identifican el origen y la memoria esencial de un pueblo.

La Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura, traducido de sus siglas en inglés, UNESCO (2021) propone que la conservación de bienes patrimoniales sea planteada desde un enfoque en la sustentabilidad, en la que se puede “encontrar el justo equilibrio entre sacar provecho del patrimonio cultural hoy y preservar su riqueza frágil para las generaciones futuras” (p.1). Para lograr esta conservación equilibrada, los estados miembro del Comité del Patrimonio Mundial, están obligados a crear políticas y medidas que sean cumplidas y que aseguren la preservación de esta riqueza frágil que representa el patrimonio.

## 1.3. La importancia de la restauración de bienes patrimoniales y la mixtura de usos en los centros históricos

La importancia de pensar en la restauración de edificaciones patrimoniales es capital en varios sentidos. Desde el punto de vista cultural, el bien patrimonial guarda rasgos de la cultura, maneras de hacer y episodios de la vida social de un pueblo que trascienden en los significados que le son dados a ese bien. Desde el punto de vista económico, la valoración del patrimonio se ha convertido en un importante atractor de turismo y dinamizador de economías dependientes del flujo de visitantes; así también la conservación, puesta en valor y uso de los edificios patrimoniales que dinamizan la vida social de los barrios, aportan a su cohesión y percepción de seguridad, de manera que conservar los bienes patrimoniales e integrarlos a la vida cotidiana muestra una multidimensionalidad.

Al momento de enfrentarse a la preservación de un bien patrimonial edificado, se presenta la posibilidad de intervenirlo y reintervarlo bajo criterios de restauración, sobre lo que la Carta de Venecia ICOMOS (1964) señala:

La restauración es una operación que debe tener un carácter excepcional. Tiene como fin conservar y revelar los valores estéticos e históricos del monumento y se fundamenta en el respeto a la esencia antigua y a los documentos auténticos.

Su límite está allí donde comienza la hipótesis: en el plano de las reconstituciones basadas en conjeturas, todo trabajo de complemento reconocido como indispensable por razones estéticas o técnicas aflora de la composición arquitectónica y llevará la marca de nuestro tiempo. La restauración estará siempre precedida y acompañada de un estudio arqueológico e histórico del monumento (p. 203).

Más allá de comprender el objetivo y el sentido de una restauración, se debe entender y concebir al bien patrimonial como un elemento vivo más de la ciudad, que mantenga sus características propias. Así lo señalan, Stand & Espoz (2018) al hablar de una lógica de conservación activa que se entiende como “el conjunto de acciones emprendidas sobre el patrimonio (dentro de un proyecto común) que tiene como objetivo el enriquecimiento de la memoria colectiva, el reconocimiento de su autenticidad y de sus valores cambiantes, y su apropiación por la comunidad” (p.7).

Y siguen Stand y Espoz (2018) indicando que es necesario así asumir a la conservación de una manera viva, superando la contradicción entre la conciencia del pasado y la proyección hacia el futuro. En este sentido, entender la “conservación activa” implica: Reconocer que estos espacios concentran aún la batalla por una memoria que se reactualiza en el presente y congrega los diferentes tiempos (pasado y futuro en un particular presente) como marcos de producción e interpretación de lo valorable en una sociedad determinada” (p.9).

Entonces, una vez entendida la dinámica social en la que se inserta una edificación patrimonial, se puede proceder a las intervenciones. Para que este bien patrimonial entre en funcionamiento, una alternativa importante para mantenerlo y conservarlo, es mediante la implementación de uso mixto de suelos. De este enfoque la ONU-Habitat (2017) señala que:

El término de uso mixto en general implica la coexistencia de tres o más importantes tipos de uso que producen ingresos. Eliminar las barreras de zonificación y adoptar usos múltiples compatibles puede generar los siguientes beneficios:

- Beneficios sociales, ya que el uso mixto mejora la accesibilidad a servicios y equipamientos urbanos para un segmento más amplio de la población, e incrementando las opciones de vivienda mediante tipologías diversas. También mejora la percepción de seguridad de una zona mediante el aumento del número de personas en la calle.

- Beneficios económicos, aumentando el potencial del comercio y los negocios, ya que genera dinamismo entre diversas actividades lo que atrae a más clientes potenciales durante más horas al día. Esto se podrá reflejar en un incremento de los ingresos por impuestos a las actividades empresariales. La existencia de usos comerciales en las proximidades de zonas residenciales a menudo induce un alza en el valor de las propiedades, lo que contribuye al incremento de los ingresos tributarios locales.

- Beneficios de infraestructura, ya que el uso mixto atenúa la demanda general de transporte, acortando la distancia promedio de viaje y reduciendo el uso del automóvil. Además de minimizar los requerimientos de infraestructura vial y reducir la cantidad de suelo asignado para el estacionamiento, el uso mixto proporciona un mayor fundamento para el uso del transporte público, caminar y usar la bicicleta (p. 2).

## 1.4. El re-uso adaptativo

Hablar de patrimonio y de uso mixto de actividades en las edificaciones patrimoniales, implica discutir respecto al enfoque de la aplicación de re-uso adaptativo. Comenzaremos definiendo los siguientes términos, según la RAE (2021) “reutilizar” significa “volver a utilizar algo, bien con la función que desempeñaba anteriormente o con otros fines”, y además, Fundeú (2012) añade que: “reutilizar es sinónimo de reciclar, es decir “someter un material usado a un proceso para que se pueda volver a utilizar” (p.1). La RAE (2021) esclarece que “adaptar” significa “hacer que un objeto o mecanismo desempeñe funciones distintas para las que fue construido”. Y también que “adaptativo” significa “perteneciente o relativo a la adaptación o a la capacidad de adaptación”. A partir de los conceptos, se puede definir al re-uso adaptativo, como una conversión del uso original para el que fue construida una edificación, para adaptarlo a uno nuevo, lo que puede representar un beneficio social, económico, comercial, cultural, y

turístico para el propietario y para el pueblo en general.

El impacto del re-uso adaptativo es explicado por la Dra. Magda Mària Serra, del grupo de investigación reHabitat de la Universitat Politècnica de Catalunya – UPC, en una conferencia sobre “Re-habitar el Patrimonio” (2017):

Durante siglos se han construido edificios que han dado respuesta a unas necesidades, han dado respuesta a unos programas muy determinados. Cuando la necesidades de estos programas determinados caducan o cambian, los arquitectos pueden adaptar este edificio a las nuevas necesidades, pero nosotros lo que proponemos es al contrario, que los usos se adapten al edificio y no al revés” (Serra, 2017, 18m40s).

En esta conferencia plantea la doctora Serrá al re-uso adaptativo como una posibilidad de reinventar espacios y de cambiar un uso sin cambiar su estructura y sus condiciones formales. Estos usos se plantean mediante un análisis de las “características morfológicas, constructivas, estructurales, espaciales, y cualitativas de los edificios existentes y en base a ello; adaptar o buscar los usos que mejor se adapten a ellos” (Serra, 2017, 19m31s). Para finalmente, designar el cambio de funciones y usos que se consideren pertinentes para el espacio.

Por otro lado, es fundamental hablar sobre la relación que existe entre los términos reutilizar y readecuar en el ámbito de la intervención de edificaciones patrimoniales. Ya que al utilizar el término readecuar, según la RAE (2021), nos referimos a volver a “adaptar algo a las necesidades o condiciones de una persona o de una cosa”.

## 1.5. El Diseño de Interiores como aporte a la conservación patrimonial

Para responder esta pregunta, es importante volver sobre conceptos de diseño, diseño de interiores, diseñador de interiores e intervenciones en edificaciones patrimoniales.

El Lic. Juez (1999) entiende como “diseño” al sentido de crear y de proyectar, ya que es una ciencia social capaz de descifrar qué es lo que una persona cree, qué destrezas y habilidades tiene y cuáles son sus deseos y necesidades. De igual manera, resuelve problemas de forma innovadora, creativa y estimulante; generando resultados que evocan sentimientos. El diseño se convierte en reconocible colectivamente, y representa un modo intangible entre quienes conforman una comunidad. Por ello, tiene que ser coherente con la identidad cultural del pueblo; debe reconocer su pasado, sus proyecciones, sus hábitos, sus actividades culturales, sus procesos conscientes o inconscientes de aprendizaje y su concepción del mundo en general (p. 4-24).

Una vez entendida la concepción del diseño, se puede proceder a definir a las ramas que lo conforman. En este caso, la Escuela de Diseño de Madrid (2018) señala que el Diseño de Interiores es una disciplina que “estudia y trata de comprender mejor el

comportamiento de las personas y la gestión de estas del espacio principal y fundamental con el que cuentan dentro de un edificio en el que realizan actividades, viven o trabajan” (p. 1). Así también, Corrochano (2020) nos dice que el Diseño de Interiores se define como la “disciplina proyectual que se involucra en el proceso de formar la experiencia del espacio interior, manipulando el volumen del espacio [...], así como el tratamiento de su superficie.”

Por su parte, Barahona (2012) establece una definición sobre el profesional que estudia esta rama. Entonces el docente plantea que un “diseñador de interiores es el encargado de definir materialmente la relación del espacio con el usuario, de conseguir que lo abstracto se haga concreto. Es el que debe conseguir que el espacio genérico, anónimo, se haga personal y habitable” (p. 3). El interiorista además según Botello (2014), “tiene la capacidad y sensibilidad de generar espacios confortables y mejorar la calidad de vida, y a su vez, adaptar los inmuebles antiguos (palacios, casas antiguas, haciendas, edificios, entre otros) con las necesidades y usos de la actualidad” (p. 3-8).

Después de entender la acción del diseño de interiores, es fundamental establecer su papel en el momento de intervenir una edificación patrimonial, ya que como lo señala Gospodini (2004) en Matovelle (2018), se deben hacer varias consideraciones, ya que una edificación patrimonial representa la identidad y la tradición de un lugar, y el diseño en estas edificaciones utiliza recursos que pueden fortalecer su identidad y convertir a estos espacios en atractivos turísticos (p. 27). Además, Peralta & Matute (2020) por su parte señalan que “los arquitectos se centran cada vez más en transformar y adaptar los edificios existentes” (p. 23).

Lo que es considerado un factor positivo para la conservación del patrimonio mundial y para la sustentabilidad al aprovechar edificaciones ya existentes en lugar de crear nuevas.

En esta lógica, tiene importancia la aplicación del re-uso adaptativo. Porque como señala Cárdenas (2007), por ejemplo, la readecuación es una herramienta importante para la renovación urbana que considera tanto el pasado, como el futuro y el presente de la ciudad, donde la transformación de edificios es parte del proceso natural evolutivo de la ciudad y de la civilización (p. 14). Sobre el tema de la reutilización del patrimonio edificado, Soria López & Guerre (2016) lo establecen como una respuesta ante condiciones ambientales y culturales inevitables. Y que, para mantener los valores de las edificaciones patrimoniales, se debe conservar la memoria del lugar mientras se responden a necesidades de la sociedad actual mediante la generación nuevos espacios (p. 127).

## 1.6. El edificio Centro Comercial Carrión y su Arquitectura vernácula

Ahora bien, se ha tomado como objeto de estudio para esta tesis a la edificación Centro Comercial Carrión, vivienda emplazada en la manzana más importante de la ciudad de Cuenca, Ecuador; y una de las primeras casas que conformaron a la ciudad. La importancia que representa esta casa para la ciudad y su entorno la convierten en una prioridad urgente. Esta casa al ser de las primeras de Cuenca, tiene una característica especial, ya que como la mayoría de las edificaciones de su época, tiene varias influencias en su arquitectura, una de ellas es la Arquitectura vernácula.

Tillería (2010) define a la arquitectura vernácula como la unificación de los siguientes términos: “autóctona (que ha nacido o se ha originado en el mismo lugar donde se encuentra), popular (perteneciente o relativo al pueblo), tradicional (que sigue las ideas, normas o costumbres del pasado)” (p. 1). Para ICOMOS (1999) esta arquitectura está compuesta por lo tradicional y por lo natural y responde a necesidades y requerimientos que su entorno le demandan. Y principalmente, como recalca Matute & Peralta (2020), es parte de un proceso continuo que involucra cambios y que se adapta constantemente con el objetivo de responder a demandas y necesidades tanto ambientales como sociales (p.1).

De igual manera, sobre la misma añade Pérez (2018)

el vernáculo actual estaría referido a aquellos bienes que se manifiestan como patrimonio vivo, donde se verifican los valores antropológicos vernáculos de una comunidad que construye, mantiene o usa los primeros. Son obras que siguen desarrollando su función –primigenia o adaptada– y que se elaboran, diseñan o mantienen según la tradición constructiva preindustrial o su evolución contemporánea” (p. 5)

En referencia a lo que plantea ICOMOS (1999) y Pérez (2018), podemos establecer una relación muy pertinente entre los lineamientos de la arquitectura vernácula y el fin que tiene el re-uso adaptativo. Puesto que este re-uso, lo que busca es justamente

hacer que el bien patrimonial surja y se mantenga vivo, y la única forma de hacerlo es mediante a una adaptación basada en una reflexión sobre los valores tanto históricos como patrimoniales del bien a intervenir y de las actuales necesidades de la sociedad. Hemos realizado una tabla basada en variables establecidas por Tamayo, Malo & García (2019) con relación a los rasgos característicos sobre arquitectura vernácula que cumple el edificio Centro Comercial Carrión.

**Tabla 1: Características sobre la arquitectura vernácula en el edificio Centro Comercial Carrión**

Emplazamiento:	Continua sin retiro frontal
Entorno:	Edificado
Número de pisos:	2
Cimientos:	Concreto (hormigón)
Soportes columnas:	Madera
Vigas:	Madera
Muros:	Adobe
Cubierta:	Teja
Piso:	Baldosa, piedra, madera, cemento
Carpintería puertas:	Madera
Carpintería ventanas:	Madera y vidrio

*Fuente: Elaboración propia (2021)*

## 1.7. Conclusión

Luego de lo analizado, vemos la importancia de la integración que el patrimonio puede asumir en el momento en el que se convierte en un patrimonio vivo, capaz de sobrevivir al tiempo y condicionantes a las que se enfrenta. El diseño de interiores juega un papel muy importante dentro de la conservación patrimonial, porque genera nuevas alternativas a las personas para que puedan utilizar el bien por medio del re-uso adaptativo. A partir de todo lo expuesto, surgen interrogantes sobre la posibilidad de aplicar esta mixtura de usos en la edificación Centro Comercial Carrión, y sobre la dificultad que esta podría generar en el momento de aplicarla.



# 02

## Diagnóstico

### 2.1. Introducción

En este capítulo se evidenciarán conceptos complementarios que fortalecerán la importancia de la aplicación del re-uso adaptativo al momento de reutilizar un espacio patrimonial. Para lograrlo, las decisiones metodológicas que se utilizarán serán dos: la realización de entrevistas a profesionales quienes comparten desde su experiencia y conocimiento la significación y el valor que tienen los conceptos y la aplicación del re-uso adaptativo como complemento del Diseño de interiores. Y el otro será el análisis de tres casos homólogos, que ayudarán a esclarecer la situación de las edificaciones patrimoniales, y de las infinitas posibilidades que pueden surgir si se hace un estudio y una aplicación certera sobre el bien.

### 2.2. Metodología de investigación

El presente proyecto se desarrollará con un enfoque cualitativo, el cual según (Vasilachis, 2005) citado por (Schenke, 2018) implica una forma de pensar y un particular acercamiento al objeto que intenta descubrir el estudio, permitiendo comprender su complejidad, a través de las particularidades o características, innovación y creación de nuevos conocimientos, a través de recolección de datos sobre la conservación del patrimonio, re-uso adaptativo, comercio y vivienda en la ciudad de Cuenca. Así también, se realizará un análisis bibliográfico de estudios tanto a nivel internacional como nacional con la finalidad de obtener información sobre la temática principal del proyecto. De igual manera, se complementará con una búsqueda de los informes recaudados por el departamento de Áreas Históricas de la ciudad.

Además, se utilizó como herramienta, a las entrevistas semiestructuradas en donde acudimos a profesionales de la arquitectura, del diseño y a personas con conocimientos sobre esta área de estudio. Las entrevistas, al ser semi estructuradas, permiten la libre expresión tanto del entrevistado como del entrevistador para contestar las preguntas, o para incluir nuevas en el transcurso de la intervención. De esta manera, existe un mayor dinamismo y una mayor posibilidad de adquirir información valiosa sobre experiencias y conocimientos que tienen los profesionales.

### 2.3. Entrevistas a profesionales

Se entrevistó a cuatro profesionales de arquitectura y diseño, a la arquitecta Verónica Heras, al Ingeniero Jorge Nieto, al arquitecto Gustavo Lloret y a la arquitecta Cecilia Orellana, quienes son expertos en el área del patrimonio y la restauración, cada uno de ellos relató sus experiencias y conocimientos. Para relatar lo obtenido, hemos realizado un resumen de los aspectos más relevantes que han aportado estos profesionales para el desarrollo de este trabajo de graduación.

Los entrevistados mencionan mayoritariamente que la conservación del patrimonio es importante para el desarrollo cultural,

humano y económico de la ciudad, debido a que, si no se da un mantenimiento adecuado o se habita en dichas edificaciones, estas tienden a deteriorarse. Además, el patrimonio se debe conservar ya que forma parte de nuestra historia y futuro, formando en cada cuencana o cuencano una identidad rica en cultura y tradición. Por otro lado, los entrevistados mencionaron que su contribución en cuanto a esta conservación del patrimonio, ha sido principalmente en el desarrollo de investigaciones o estudios, en la formación académica de futuras generaciones y en la participación en el tratamiento y conservación de obras patrimoniales de la ciudad de Cuenca.

Pese a que la mayoría de profesionales en la actualidad no conocen sobre la teoría del re-uso adaptativo, todos concuerdan en que es de gran importancia el aprender sobre esta teoría para desarrollar proyectos adecuados que permitan la conservación y armonía del patrimonio de la ciudad. Una vez explicada y entendida esta teoría y su enfoque en mantener el patrimonio de una manera viva y activa, los profesionales manifiestan que esto puede ser posible dándoles un uso adecuado, ya que si no se realiza este tipo de actividades a conciencia y solo las restauran y abandonan, las instalaciones se verán más deterioradas.

Por último, los profesionales entrevistados concordaron en que existen ventajas en la mixtura de usos, mientras que los usos sean compatibles y mantengan respeto hacia la edificación. En el caso de que sea casa comercio el habitante debe tener en cuenta que por el día habrá un tránsito de personas y de ruido, así también, en la noche el comerciante debe tener en cuenta que los habitantes necesitan serenidad.

### 2.4. Resultados

Los profesionales entrevistados concuerdan en que la conservación del patrimonio es fundamental para el desarrollo cultural, humano y económico de las ciudades y que la mejor manera de lograrlo es mediante la activación del patrimonio y la búsqueda de usos pertinentes que sean factibles para los bienes y para sus entornos. También coinciden en que la idea de combinar usos en una edificación, puede ser muy positiva siempre y cuando estos usos sean compatibles y mantengan respeto hacia la edificación. En el caso del uso para comercio y vivienda, afirman que es una relación pertinente y que podría mantener la armonía de los valores de la edificación.

Para analizar los casos homólogos, es necesario recalcar lo que la arquitecta Verónica Heras en la entrevista que le realizamos diferenció entre el re-uso adaptativo y una restauración o recuperación,

y esta se sitúa desde el punto de vista conceptual en el hecho de que los usos no vienen dados sin una reflexión, en donde se confronta a los valores patrimoniales (históricos o tradicionales) vs. los valores contemporáneos que están de lado de lo económico. Es decir que los usos no son elegidos sino sólo a partir de un análisis y confrontación de valores, de la edificación y de los usos, y la elección del mejor uso se da cuando vemos que uso afecta menos o más al bien (Heras, 2021, comunicación personal).

## 2.5. Estudio de casos homólogos

Para el desarrollo de este proyecto de graduación, hemos visto necesario revisar el caso de tres intervenciones arquitectónicas en edificaciones patrimoniales y evaluar su efectividad e impacto generado sobre su sociedad y para su entorno, a partir de una intervención de conservación y reutilización de sus espacios interiores y exteriores. Estas edificaciones son un ejemplo de reade-cuación y revalorización ya que han logrado prolongar su vida útil a pesar de que han sido abandonadas por años y muchas de ellas han sido incluso desahuciadas.

A partir de entender este concepto sobre la teoría del re-uso adaptativo, continuaremos con el análisis de los casos homólogos:

### 2.5.1. Caso homólogo nro. 1 - Casa Rivas Mercado, México Df - México

La primera edificación que se analizará será la Casa Rivas Mercado, para ello se utilizó la información proporcionada por el Gobierno de México en el año 2017, y por la página oficial de la Fundación Rivas Mercado A.C. (s.f.)

**Tabla 2: Información general de la Casa Rivas Mercado, México Df - México**

Información general de la Casa Rivas Mercado	
Nombre de la casa:	Casa Rivas Mercado
Año de construcción:	1898
Área:	2570 m <sup>2</sup>
Emplazamiento:	Calle Héroes 45, Guerrero, Cuauhtémoc, 06300 Ciudad de México, CDMX, México
Barrio:	Colonia Guerrero
Uso original de la casa:	Vivienda
Arquitectura y Diseño:	Arq. Antonio Rivas Mercado
Primer dueño (1898):	Arq. Antonio Rivas Mercado
Segundo dueño (1927):	Alicia Rivas Mercado Castellano
Tercer dueño (1936):	Donación de la Iglesia para convertirse en colegio

Tercer dueño (1936):	Donación de la Iglesia para convertirse en colegio
Cuarto dueño: (1937):	Perteneció durante 60 años a otra familia
Abandono (1997):	Abandono durante 20 años
Fecha de restauración:	Mayo de 2017
Arquitecto restaurador:	Arq. Gabriel Mérito
Uso actual de la casa:	Museo
Duración de restauración:	9 años
Costo de la restauración:	85 millones de pesos
Financiamiento:	Gobierno Federal y Gobierno de la ciudad de México

Fuente: Elaboración propia (2021) en base a Fundación Rivas Mercado A.C. (s.f.).

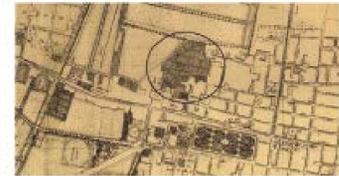
Esta casa según Fundación Rivas Mercado A.C. (s.f.) representa la arquitectura ecléctica del siglo XIX y fue construida y habitada por el arquitecto, ingeniero y restaurador Antonio Rivas Mercado y por su familia. Lo que según la titular de la Secretaría de Cultura (2020) representa un testimonio fundamental sobre la cultura contemporánea; para la memoria y el patrimonio colectivo del pueblo. Ya que, además de este importante personaje, también habitó en la casa su hija Antonieta Rivas Mercado Castellanos, la misma que la Secretaría de Cultura define como una "mujer icónica y promotora cultural en México durante la posrevolución" (p. 1). Por otro lado, a más de haber sido el hogar de estos personajes, el Gobierno de México (2017) manifestó que la casa por sí sola representa un "puente cultural entre los siglos XIX, XX y XXI" (p. 2).

En cuanto a la distribución de la casa, la misma cuenta con 1590 m<sup>2</sup> de construcción divididos en dos niveles y un sótano. En la primera planta existe una exhibición de un registro fotográfico que muestra los procesos evolutivos por los que pasó la casa durante su restauración. La misma que fue una intervención impecable, que reconoció y mantuvo los valores de la edificación tanto en el ámbito estructural como en el de la conservación de los materiales y de su espacialidad. Tal fue el nivel de conservación y detalle, que Cepeda de León (s.f.) indicó que:

En el año 2008 se iniciaron los trabajos en los mil 590 metros cuadrados de construcción, luchando contra el hundimiento y el deterioro estructural, respetando, no obstante, su estilo ecléctico con siete variaciones de cantera y sus 50 mil tipos de mosaicos encáusticos, baldosas y pisos ingleses (p. 2).

El aporte que deja esta casa es inmenso no sólo a nivel local sino mundial, ya que refleja la importancia que tiene la mantención de los valores, de la identidad y de la memoria de un pueblo. El proyecto nos encamina hacia la forma correcta de preservar la esencia de una casa, y esto lo conseguimos mediante la conservación de cada detalle y técnica constructiva con la que fue construida. Por último, se evidencia la aplicación del re-uso adaptativo en este proyecto, ya que la casa pasó por una reflexión en la que se confrontaron sus valores y se resolvió su readecuación dándole un nuevo uso significativo para la sociedad.

**Tabla 3: Relación del antes y después de La Casa Rivas Mercado**

Imagen 1	Imagen 2
Imagen de Emplazamiento Casa Rivas Mercado	Imagen de antes de la restauración de la Casa Rivas Mercado
	
Fundación Rivas Mercado A.C. (2021). Arte Original: México CDMX	Fundación Rivas Mercado A.C. (2017). Restauración
Imagen 3	Imagen 4
Imagen de proceso de restauración Casa Rivas Mercado	Imagen de Casa Rivas Mercado restaurada
	
Proceso. (2017). Restauran la Casa Rivas Mercado en colonia Guerrero.	Fundación Rivas Mercado A.C. (2017). Casa Rivas Mercado.

Fuente: Elaboración propia en base a Fundación Rivas Mercado A.C. (2021)

### 2.5.2. Caso Homólogo nro. 2 - La Casa Pombo, Cartagena - Colombia

El siguiente proyecto homólogo que se analizará es La Casa Pombo, la obtención de los datos de esta casa fueron conseguidos en la página oficial de La Casa Pombo (s.f.).

**Tabla 4: Información general de La Casa Pombo, Cartagena - Colombia**

Información general de La Casa Pombo	
Nombre de la casa:	La Casa Natal de Rafael Pombo (La Casa Pombo)
Año de construcción:	1553
Área:	m <sup>2</sup>
Emplazamiento:	Calle del Arzobispado, Cra. 5 #34-14, Provincia de Cartagena, Bolívar, Colombia
Barrio:	Getsamí
Uso original de la casa:	Comercio
Primer dueño:	Don Manuel de Anguiano
Segundo dueño:	José Joaquín y Esteban de Pombo
Cuarto dueño:	Pareja de franceses
Arquitecto restaurador:	Arq. Álvaro Barrera Herrera
Uso actual de la casa:	División en 5 departamentos de lujo

Fuente: Elaboración propia en base a La Casa Pombo (s.f.)

La casa Pombo es una casa colonial que se encuentra entre las más antiguas de la ciudad de Cartagena de Indias, Colombia. Está ubicada en una de las zonas más predilectas de Cartagena, puesto que se encuentra en la manzana donde se constituyó la primera catedral de la ciudad.

La entrada principal de la casa da a la calle en la que se encuentra el Arzobispo; después, al ingresar, según el relato de la página web de la Casa Pombo (s.f): “se abre sobre el zaguán, aún con sus lajas de piedra originales. Luego se accede al vestíbulo de la Mansión, donde los testigos de los orígenes de la construcción del siglo XVI nos permiten apreciar unas columnas que sostienen unos arcos de piedra, únicos en Cartagena. Unos muros de piedra tallada maciza atestiguan la importancia de la Mansión Pombo” (p. 2).

Los elementos tipológicos que componen a la casa descritos por Molina & Olimpa (2011) son:

- Decoración esculpida al estilo del Renacimiento
- Existencia de columnas con capiteles dóricos
- Trabajos en piedra labrada (Sillería)
- Capas de pintura de los siglos: XVI, XVII, XVIII Y XIX
- Dovelas y columnas talladas en piedra
- Piso de laja volcánica en el zaguán y en el vestíbulo
- Escalera con corte medieval de piedra, con columna central de madera
- Levantamiento de la casa, primero de una planta para luego tener tres
- Fachada: Colonial (etapas del siglo XVII y XVIII) y la republicana (balcón afrancesado)

En cuanto a la intervención, se implementaron técnicas de una manera muy sutil con materiales modernos como son el vidrio y el acero, mezclando con agua.

Tabla 5: Relación del antes y después de La Casa Pombo

Antes de la restauración	Después de la restauración	Antes de la restauración	Después de la restauración
<b>Imagen 5 y 6:</b> Imagen de la fachada de La Casa Pombo		<b>Imagen 7 y 8:</b> Imagen de las paredes y portales de La Casa Pombo	
			
Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)
<b>Imagen 9 y 10:</b> Imagen de la barandales de La Casa Pombo		<b>Imagen 11 y 12:</b> Imagen de la última planta de La Casa Pombo	
			
Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)
<b>Imagen 13 y 14:</b> Imagen de los arcos existentes en la primera planta de La Casa Pombo		<b>Imagen 15 y 16:</b> Imagen de los arcos existentes en la primera planta de La Casa Pombo	
			
Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)	Fuente: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)



Fuente: Elaboración propia en base a Casa Pombo (2007) y a Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración (2007)

Este proyecto muestra una mezcla entre lo antiguo y colonial con lo moderno. Esto es posible siempre y cuando exista un sentir y un conocimiento absoluto de la casa en su estado original, para ser capaces de reconocer y de discernir qué elementos modernos son adecuados y cuáles pueden resultar invasivos y podrían alterar o competir con el valor y la sensibilidad de la edificación. Por otro lado, muestra una intervención en la que se aplica el re-uso adaptativo, mediante la reutilización de la casa para fines beneficiosos para la misma, ya que es una manera de mantenerla activa y en constante circulación por los inquilinos de estos lujosos apartamentos. Tabla 6: Información general de la Casa Pérez, Cuenca - Ecuador

### 2.5.3. Caso homólogo nro 3 - Casa Pérez, Cuenca - Ecuador

Por último, analizaremos a La Casa Pérez, la obtención de los datos de esta casa fueron conseguidos en la página oficial de Arquitectura Panamericana (2018).

Tabla 6: Información general de la Casa Pérez, Cuenca - Ecuador

Información general de la Casa Pérez	
Nombre de la casa:	Casa Pérez
Año de construcción	1950
Área:	1063,20 m <sup>2</sup>
Emplazamiento:	Av. Fray Vicente Solano, entre calle Tadeo Torres y Carlos Aguirre Aguilar.
Uso original de la casa:	Vivienda
Primer dueño	Dr. Remigio Aguilar
Segundo dueño	Dr. Julio Calderón
Tercer dueño	Dr. José Vicente Pérez Pérez
Dueño Actual:	Ing. Francisco Salgado
Arquitecto restaurador:	Arq. Álvaro Barrera Herrera
Uso actual de la casa:	Casa de servicio Social Perez

Fuente: Elaboración propia en base a Arquitectura Panamericana (2018)

La casa Pérez es una casa patrimonial que se encuentra ubicada en la Ciudad de Cuenca, Ecuador. Cuenta con dos plantas, un sótano y varios parqueaderos. Según los estudios realizados por los arquitectos de la restauración y en especial por el Arq. Diego Proaño observa que a lo largo del tiempo la casa ha sufrido múltiples modificaciones solicitadas por los anteriores propietarios. Por lo que la última intervención realizada, contempló la remoción de las intervenciones invasivas que no favorecía a la edificación, para recuperar su configuración, tipología formal y estructura original.

Entre los materiales que se encuentran y destacan en la casa están los siguientes: cal, muros de ladrillo, pisos de madera de eucalipto que posteriormente fueron alfombrados, cielo raso de estuco, cielo raso de corcho, y aluminio en las marquerías de las ventanas (Granizo & Quezasa, pág. 63).

Como complemento, en los retiros despejados de las casas se dio lugar a una plaza como elemento integrador y centro de actividades. Este espacio es el conector e integrador de dos calles y además es el acceso principal a las dos casas. Por último, la readecuación se complementó con la intervención realizada en el exterior, en la que se integraron jardines que se integran con el paisaje de la Avenida Fray Vicente Solano, y que además funcionan como espacios de ocio y de contemplación del proyecto así como del paisaje histórico.

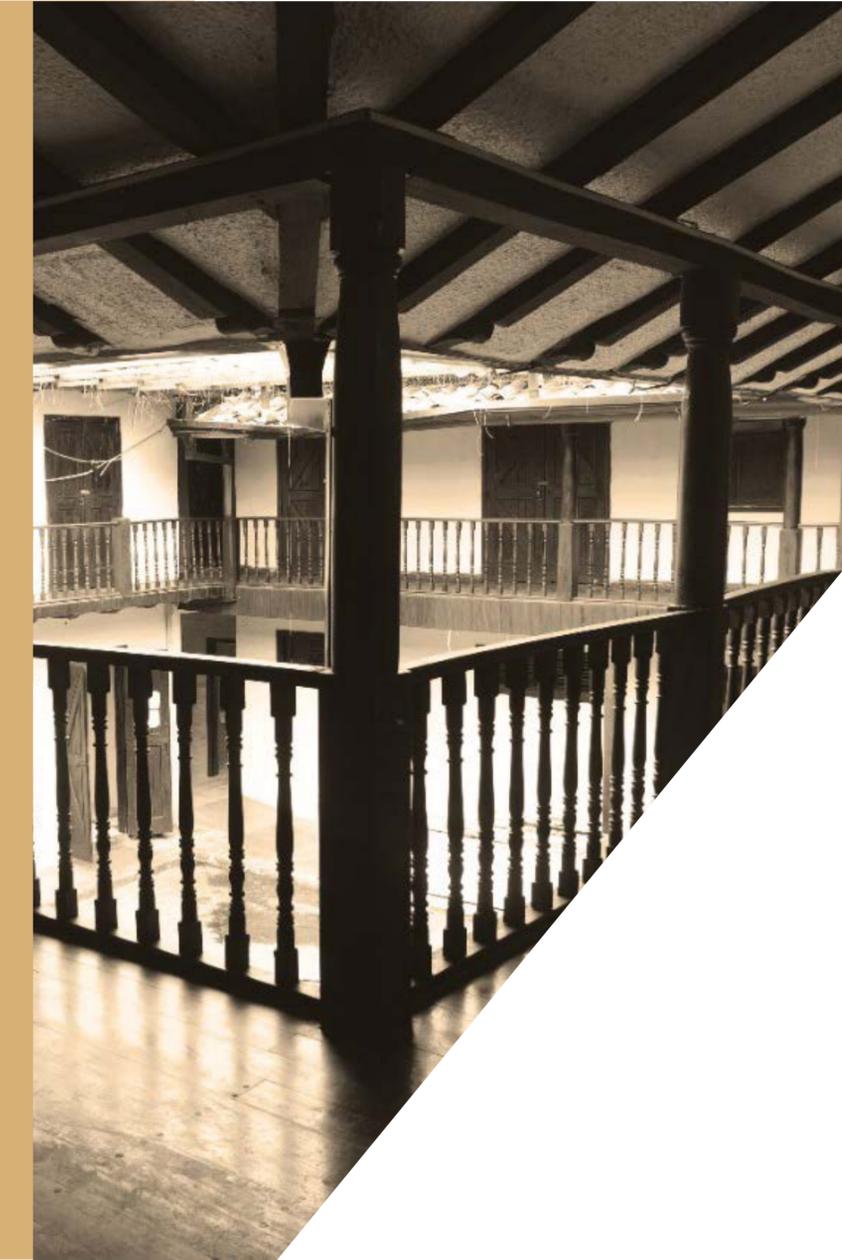
**Tabla 7: Relación del antes y después de La Casa Pérez**

Antes de la restauración	Después de la restauración	Antes de la restauración	Después de la restauración
<b>Imagen 23 y Imagen 24:</b> Imagen de la fachada de La Casa Pérez		<b>Imagen 25 y Imagen 26:</b> Imagen del exterior de La Casa Pérez	
			
Fuente: Universidad del Azuay (2019)			
<b>Imagen 27 y Imagen 28:</b> Imagen del interior de La Casa Pérez			
			
Fuente: Universidad del Azuay (2019)		Fuente: Universidad del Azuay (2019)	

Fuente: Elaboración propia en base a *Arquitectura Panamericana* (2018)

## 2.6. Conclusiones:

En relación a este capítulo podemos decir que ha sido fundamental para la realización del proyecto, ya que por medio de los análisis elaborados en cuanto a los casos homólogos, se ha visto la aplicación real de la readecuación de espacios patrimoniales, basados en la revitalización que sugiere el re-uso adaptativo. De igual manera, lo planteado por los profesionales entrevistados, ha evidenciado el papel tan importante que el Diseño de interiores juega en los espacios de estas edificaciones, puesto que es capaz de fortalecer y rescatar los valores y la esencia del bien desde lo más profundo del mismo.



# 03

## Caso de estudio

### 3.1.Introducción

Este capítulo comprende una investigación y un análisis sobre la edificación Centro Comercial Carrión, y está basada en los documentos históricos y en las normativas recopiladas y obtenidas en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de la ciudad de Cuenca. Toda esta información fue recogida con el objetivo de determinar la situación actual de la edificación, y para que en el momento de intervenir en la misma, se puedan recuperar todos aquellos valores y características que la edificación ha perdido con el paso del tiempo.

### 3.2.Análisis de contexto

El Parque Abdón Calderón es el punto de partida de la primera manzana de la ciudad, la cual tuvo origen en el año 1557 cuando el conquistador español Gil Ramírez Dávalos ordenó su construcción. Esta está conformada por las calles Luis Cordero, Antonio José de Sucre, Simón Bolívar y Benigno Malo. Otro aspecto fundamental que manifiesta Go Raymi sobre aquello que destaca a esta manzana es que:

En su núcleo se encuentran los poderes simbólicos más importantes de la ciudad: El político representado por el Municipio y la Gobernación; el religioso por las catedrales, estando de por medio el atrio común del parque Calderón y del poder judicial con la presencia del Palacio de Justicia (p. 3).

Imagen 29: Parque Abdón Calderón visto desde la calle Luis Cordero en el siglo XX.



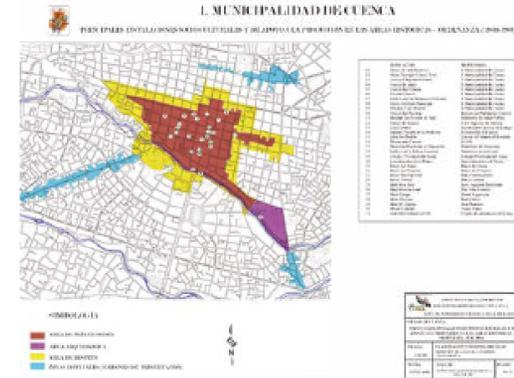
Fuente: Foto cortesía de la Fundación El Barranco.

Imagen 30: Parque Calderón Imagen



Fuente: Cuenca Ecuador (2013)

31: Ubicación en el mapa de la ciudad de Cuenca del área de primer orden en el que está situado el edificio Centro Comercial Carrión



Fuente: Castro (2019) (p. 69)

### 3.2.1.Emplazamiento

#### Ubicación:

- Barrio El Sagrario, en el centro de la ciudad.

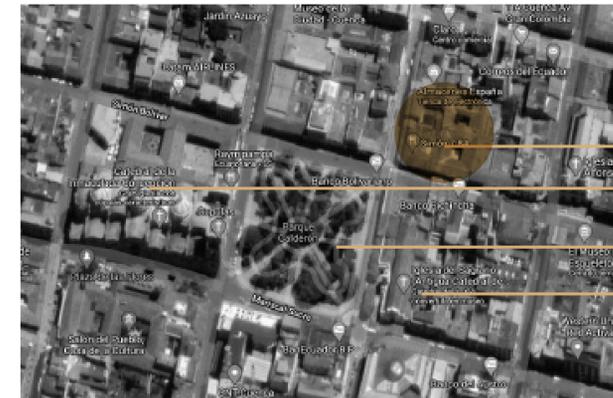
Tiempo estimado de llegada al predio: Desde la Catedral de la Inmaculada Concepción

- En vehículo: 2 minutos por la calle Luis Cordero (270 metros).

- A pie: 3 minutos por la calle Simón Bolívar (270 metros).

Ubicación en relación a equipamiento existente:

Imagen 32: Mapa de Cuenca. Ubicación del edificio Centro Comercial Carrión



- Centro Comercial Carrión
- Catedral de la Inmaculada Concepción
- Parque Calderón
- Iglesia del Sagrario (Antigua Catedral de Cuenca)

Fuente: Elaboración propia en base a Google Maps (2021)

Partiendo de la distinción de la ubicación tan privilegiada en la que está emplazada la edificación Centro Comercial Carrión, la intervención en esta edificación deberá ser impecable y digna de esta hermosa ciudad.

### 3.3.Información sobre la Edificación:

Con el fin de plantear la intervención en el espacio interior del edificio Centro Comercial Carrión, se obtuvo información sobre generalidades, organización, especificaciones y características formales de la edificación. Las mismas que están basadas en visitas al sitio y en informes, oficios, trámites y formularios adquiridos en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de la ciudad de Cuenca Ávila & Bautista (2013) (p. 126). Para la organización de las mismas, se realizaron dos tablas, en las que se ordenó detalladamente esta información.

#### 3.3.1.Generalidades del edificio Centro Comercial Carrión, Cuenca - Ecuador

Tabla 8: Datos generales del edificio Centro Comercial Carrión, Cuenca - Ecuador

Datos generales del edificio Centro Comercial Carrión, Cuenca-Ecuador	
Nombre de la edificación:	Centro Comercial Carrión
Año de construcción:	No se conoce la fecha exacta de construcción de la edificación, sin embargo la primera foto en donde se evidencian vestigios de la casa consolidada es en el año 1870 (Ver imagen 32).
Área:	Terrenos: 548,10 m <sup>2</sup> Construcción: 940 m <sup>2</sup> De construcción en dos plantas: 260,42 m <sup>2</sup>
Perímetro:	91,4 m
Emplazamiento:	Simón Bolívar #9-14 entre Luis Cordero y esquina
Parroquia:	El Sagrario
Ubicación:	Área 1 Orden
Clave catastral:	02022816

Zona:	02
Sector:	02
Manzana:	28
Predio:	16
Usos recomendables de la casa:	P. baja: Vivienda 50%, comercio 50%, P. alta: vivienda 100%
Uso principal de la casa:	Comercio y vivienda
Uso actual de la casa:	Comercio
Arquitecto restaurador:	Arq. Juan Ricardo Izquierdo
Uso actual de la casa:	Centro comercial en la primera planta Abandono de la segunda planta

Imagen 32: Vista parcial del Parque Calderón de Cuenca y sus alrededores en 1870”



Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (s.f.)

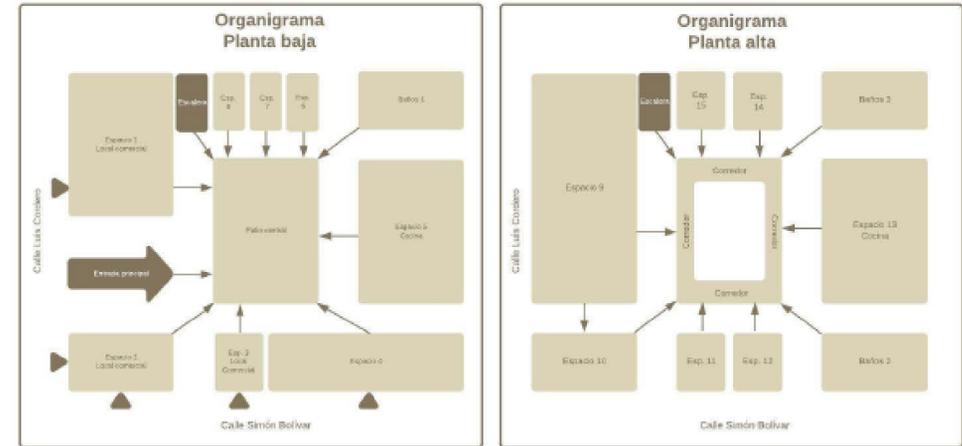
Aplicación del re-uso adaptativo como estrategia para el rediseño de espacios patrimoniales

Una vez analizadas las generalidades sobre la edificación, ahora se procede a realizar un análisis sobre la disposición espacial y el funcionamiento de la casa. Para ello, se ha realizado un organigrama funcional, en el que se observan las relaciones actuales entre los espacios.

En el mismo se puede observar que en la planta baja existe un baño, una entrada principal, las escaleras para acceder a la segunda planta, y ocho espacios, de los cuales, en la actualidad, tres corresponden a locales comerciales y uno a una cocina. En cuanto a la planta alta, existen las escaleras de acceso, dos baños y siete espacios, de los cuales, uno corresponde a una cocina.

3.3.1.1. Organigrama funcional:

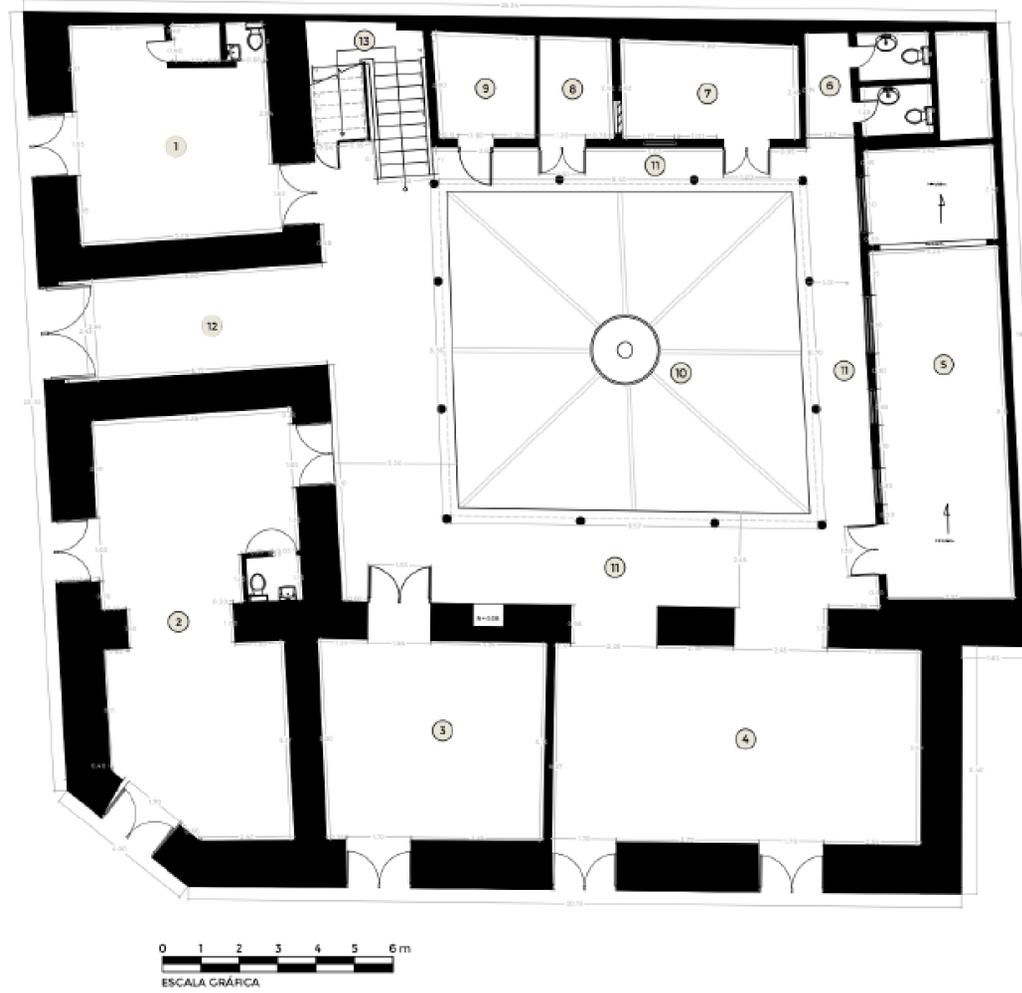
Figura 1: Organigrama funcional actual del edificio Centro Comercial Carrión



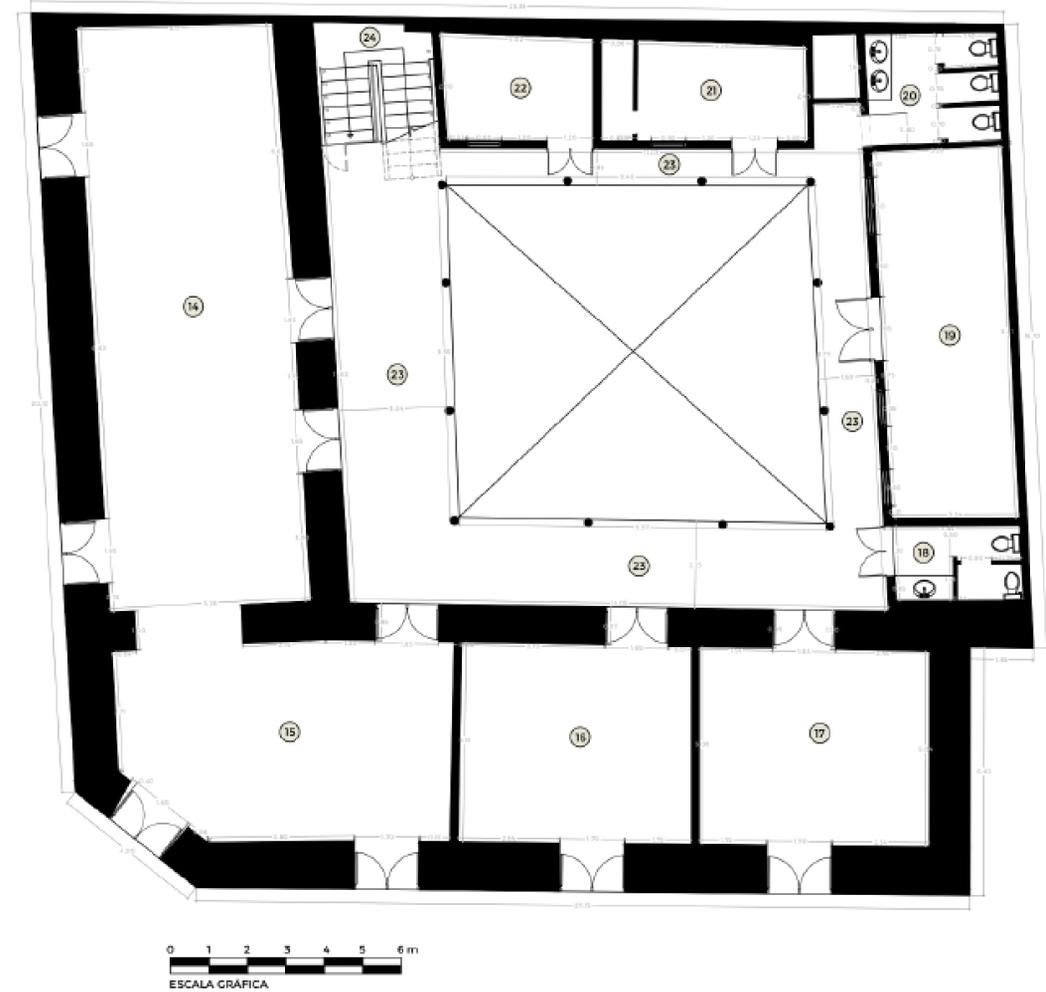
Fuente: Elaboración propia (2021)

De igual manera, y en concordancia con el organigrama expuesto, a continuación tenemos un plano arquitectónico del edificio Centro Comercial Carrión, en el que se detallan los espacios actualmente existentes.

Planta arquitectónica estado actual - Planta baja:



Planta arquitectónica estado actual - Planta alta:



Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Local comercial 3	33.73 m <sup>2</sup>
4. Espacio 4	57.72 m <sup>2</sup>
5. Espacio 5: Cocina	39.56 m <sup>2</sup>
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Espacio 6	12.04 m <sup>2</sup>
8. Espacio 7	5.34 m <sup>2</sup>
9. Espacio 8	7.15 m <sup>2</sup>
10. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
11. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
12. Ingreso principal, Calle Luis Cordero	39.98 m <sup>2</sup>
13. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
14. Espacio 9	85.64 m <sup>2</sup>
15. Espacio 10	51.06 m <sup>2</sup>
16. Espacio 11	34.69 m <sup>2</sup>
17. Espacio 12	34.17 m <sup>2</sup>
18. Baños 2	6.72 m <sup>2</sup>
19. Espacio 13: Cocina	32.16 m <sup>2</sup>
20. Baños 3	9.74 m <sup>2</sup>
21. Espacio 14	13.76 m <sup>2</sup>
22. Espacio 15	10.87 m <sup>2</sup>
23. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
24. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>

**Tabla 9: Estado general de la edificación**

En base a los espacios mostrados en el organigrama y en la planta arquitectónica, se ha realizado una tabla donde se expresan las especificaciones sobre el estado actual de cada uno de ellos.

Espacio	m²	Alfara		Ventilación natural			Iluminación			Ruidos (con respecto a la calle)			Instalaciones eléctricas			Instalación de agua		
		De paz	De poca cobertura	SI	No	Parcial	Artificial	SI	No	Compartido	Luminarias	Interruptores	SI	No				
E1: Local comercial	32,26 m²	0,02 m	2,79 m	x		x	x	x						No se tiene acceso				
Entrada principal	24,37 m²	0,00 m	2,96 m	x		x	x	x						4				
E2: Local comercial	50,20 m²	0,03 m	2,54 m	x		x	x	x						No se tiene acceso				
E3: Local comercial	27,59 m²	0,06 m	2,70 m	x		x	x	x						No se tiene acceso				
Espacio 4	46,45 m²	0,08 m	2,72 m	x		x	x	x						2	54	2		
E5	36,47 m²	0,07 m	2,64 m	x		x	x	x		x				1	6	15		
B1	19,49 m²	0,07 m	3,04 m	x		x	x	x		x				1	6	4	x	
E6	18,80 m²	0,07 m	3,04 m	x		x	x	x		x				6	2	1		
E7	13,83 m²	0,07 m	3,04 m	x		x	x	x		x				9	1	1		
E8	13,30 m²	0,07 m	3,04 m	x		x	x	x		x				0	1	0		
Escaleras	19,27 m²	0,09 m	3,28 m	x		x	x	x		x				0	2	0		
E9	54,11 m²	3,28 m	6,60 m	x		x	x	x		x				15	10	2	x	
E10	43,44 m²	3,28 m	6,60 m	x		x	x	x		x				1	6	3		
E11	28,43 m²	3,28 m	6,60 m	x		x	x	x		x				3	2	3		
E12	29,69 m²	3,28 m	5,63 m	x			x			x				4	4	1		
B2	12,59 m²	3,28 m	6,68 m	x		x	x	x		x				0	3	1	x	
E13	26,24 m²	3,28 m	5,58 m	x			x			x				10	4	1	x	
B3	20,36 m²	3,28 m	6,68 m	x		x	x	x		x				1	1	1	x	
E14	18,85 m²	3,28 m	6,68 m	x		x	x	x		x				3	2	1		
E15	19,77 m²	3,28 m	6,68 m	x						x				3	2	1		

Elaboración propia (2021)

### 3.3.2. Características formales de la edificación:

Una vez enumerados los espacios y sus especificaciones, en la siguiente tabla estableceremos las características formas de la edificación, en donde se especificarán sus materiales,

**Tabla 10: Materiales predominantes en la construcción del edificio Centro Comercial Carrión**

Materiales predominantes en la construcción:	
Cimentación:	Hormigón ciclópeo
Estructura:	Madera y adobe
Paredes:	Adobe
Pisos:	H²- y madera
Techo:	Toja
Cielo raso:	Madera
Puertas:	Madera
Ventanas:	Madera y vidrio
Gradas:	Madera
Instalaciones:	
Instalaciones eléctricas:	Si tiene
Instalaciones sanitarias:	Si tiene
Pintura:	Si tiene
Carpintería:	Si tiene
Servicios básicos:	
Agua potable:	Si
Luz eléctrica:	Si
Alcantarillado:	Si
Teléfono:	Si
Recolección de basura:	Si
Alumbrado público:	Si
Tipo de vía:	Pública

Elaboración propia (2021)

De igual manera, estableceremos en la siguiente tabla una clasificación de los materiales de la edificación sabiendo que esta ha tenido múltiples intervenciones. Por lo que ha sido de gran dificultad determinar los materiales originales de la casa. Sin embargo, en la tabla 11 se presentan los materiales existentes, su estado actual y su importancia en la edificación

**Tabla 11: Materiales de la Edificación Centro Comercial Carrión**

Materiales de la Edificación Centro Comercial Carrión					
Elemento:	Material	Estado actual:	Ubicación:	Conservar:	Reparar:
Cimentación:	Hormigón ciclópeo	Buena	Cimentación	x	
Estructura:	Madera y adobe	Regular	Estructura	x	
• Mampostería:	Adobe	Regular	Mampostería	x	
• Columnas:	Madera	Regular	Columnas	x	
• Vigas:	Madera	Regular	Vigas	x	
Pisos:	Hormigón (planta baja)	Regular	Espacio 4		x
	Baldosas de cerámica (planta alta y planta baja)	Mala	Espacio 1, 2, 3, 5, 6, 7 y 8 y los Baños 1, 2 y 3.		x
	Baldosa de ladrillo	Mala	Cocina y un corredor planta alta.	x	
	Adoquín	Mala	Corredores planta baja		x
Techo: Estructura	Madera	Regular	Espacio 9, 10, 11, 12, 14, 15 y corredores planta alta.		x
			Entrepiso:	Madera	Regular

Elaboración propia (2021)

• Recubrimiento	Toja	Mala	Recubrimiento techo	x	
Cielo raso:	Vigas de madera vista con estuco	Regular	Espacio 4 y corredores.	x	
	Vigas de madera vista con esterilla	Regular	Espacio 9, 10 y 11.	x	
	Yeso cartón (planta baja)	Regular	Espacio 1, 2, 3, 5, 6, 7, 8, 13, 14 y 15, y baños 1, 2, 3.		x
Puertas:	Madera	Regular	Puertas	x	
Ventanas:	Madera y vidrio	Regular	Ventanas	x	
Escalera: Estructura y huellas	Madera	Regular	Escaleras	x	

Elaboración propia (2021)

### 3.3.3. Revisión de normativa que regula las intervenciones sobre el bien patrimonial

Para remitirse a la normativa que regula a la edificación Centro Comercial Carrión, como primer punto, es fundamental denotar que esta casa, como lo indica el director del Control Municipal Barzallo (2008) en el oficio N°: 0002007 DCM, pertenece al área del primer orden del Centro Histórico, y está catalogado como un bien perteneciente al Patrimonio Cultural Arquitectónico de la Ciudad, inventariado con grado de conservación Parcial VHAR 2 (p. 1).

Esta categorización quiere decir que todas aquellas edificaciones que pertenecen a este grado de conservación según Albarra-cín (2011), son aquellas que cumplen los siguientes parámetros:

- Edificaciones que mantengan tipología de patio y traspatio, sin importar su fecha de construcción.
- Edificaciones que mantengan tipología de patio central, sin importar su fecha de construcción.
- Edificaciones con fachadas ornamentadas con elementos neoclásicos.
- Edificaciones con tipología arquitectónica vernácula, con soporte frontal, construidas hasta antes de 1950.

• Edificaciones con tipología arquitectónica vernácula de tienda (un solo ambiente interior con mezzanine) construidas hasta antes de 1950.

• Edificaciones con fachadas con elementos neocoloniales. (p. 23-24).

Por otro lado, se debe asentar que la edificación siempre estará sujeta a ciertas restricciones específicas que velan por la conservación y bienestar de la misma. Es por ello que hemos realizado una recopilación de varios documentos sobre el edificio Centro Comercial Carrión, obtenidos en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca, y los hemos reflejado en la siguiente tabla en la que se establece el número de documento, la persona responsable y la fecha de expedición del mismo; y la normativa descrita.

**Tabla 12: Revisión de expedientes de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca sobre el edificio Centro Comercial Carrion**

Descripción de las normativas municipales vigentes en el cantón Cuenca que rigen la conservación de la edificación Centro Comercial Carrión:		
Número de documento:	Persona responsable:	Fecha de expedición
Nº 0026	- Arq. Alfredo Ordoñez Castro - Arq. Felipe Manosalvas Sacta	29/09/2005
Descripción:	La pintura a emplearse debe ser coherente e integrarse al entorno inmediato y no deben ir en colores primarios ni secundarios, (amarillo, azul, rojo, verde, naranja y violeta) pudiendo los restantes usarse a partir de intensidades medias como base, más de los que pueden producir desde la base hasta con un 50% de blanco y/o hasta con un 25% de negro.	
Nº: 89	- Arq. Felipe Manosalvas Sacta - Arq. Pablo Hernando Barzallo Alvarado	15/11/2007
Descripción:	En las fachadas de las edificaciones del Centro Histórico de Cuenca, se permitirá exclusivamente la colocación de puertas de madera [Resolución de la Comisión de Centro Histórico oficio N 522 CCH del 24 de octubre de 2007] (p. 1).	

Informe técnico: 766-1	- Arq. Felipe Manosalvas Sacta - Arq. Pablo Hernando Barzallo Alvarado	30/07/2008
Descripción:	Infracción con el fin de conformar locales comerciales (planta baja) y un hostel (planta alta) emprende reformas, según niveles son: PLANTA BAJA: 1) Conformar un local comercial 58 m <sup>2</sup> "Farmacia Cruz Azul" integrando dos locales preexistentes, para lo cual demuele tabiquería de mampostería de ladrillo, construye un ½ baño, sustituye piso de ladrillo por porcelanato y adecuenta espacios internos cabe destacar cambio de cielo raso, arreglo de enlucidos, pintura. 2) Conformar un local comercial 84 m <sup>2</sup> "Fruti Helados" integrando tres ambientes preexistentes, para lo cual demuele tabiquería de mampostería de ladrillo y bloque y desarma otra división de madera, internos arregla enlucido y pintura. 3) Cambia pisos zaguán y corredores en torno a patio central de ladrillo y piedra por piso de adocreto (113 m <sup>2</sup> ) (área afectada). 4) Adecuenta área de baterías sanitarias 11m <sup>2</sup> y cocina 41m <sup>2</sup> . PLANTA ALTA: 5) Conformar 4 habitaciones dividiendo espacio preexistente (52 m <sup>2</sup> ) (área afectada) con sistema constructivo de gypsum, habitaciones que no cumplen con normas de arquitectura y condiciones de habitabilidad. 6) Cobre patio central con cubierta de policarbonato sobre estructura metálica (90 m <sup>2</sup> ). Adicionalmente sustituye los sistemas de energía eléctrica y agua potable.	
Nº. Trámite: 51454	- Arq. Nohra Alexandra del Rio Enciso - Arq. Nancy Susana Quezada Dumas	24/10/2015
Descripción:	Materiales a utilizarse en fachada: Fachada enlucida y pintada, o tratada con materiales de la región trabajados artesanalmente (piedra, mármol, madera, barro, tierra cocida, entre otros), puertas y ventanas de madera. 9) En las nuevas edificaciones se permitirá la incorporación de buhardillas, entendiéndose por éstas es espacio útil bajo la cubierta inclinada cuya pendiente estará acorde a lo establecido en el ítem 7. El alero arrancará directamente sobre la cad ena de amarre de la planta interior, el área útil no superará el 50% de la planta inmediata anterior y el uso será preferentemente de vivienda (p. 1).	

Nº: 33630	- Arq. Silvana Angelica Araujo Yanez - Arq. Pablo Hernando Barzallo Alvarado	22/05/2016
Descripción:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restaurar el piso de piedra del patio central.</li> <li>- Sustituir piso de porcelanato de local comercial hacia la calle Simón Bolívar por piso porcelanato de características artesanales.</li> <li>- Instalar porcelanato en piso y paredes de cocina.</li> <li>- Nivelar el piso de los portales en torno al patio y reinstalar el adocreto.</li> <li>- Reemplazar policarbonato de cubierta existente sobre patio central.</li> <li>- Readecuar baños.</li> <li>- Pintura interior</li> <li>- Pintura exterior (se mantiene el mismo color)</li> </ul>	
Nº: 34543	- Arq. Silvana Angelica Araujo Yanez - Arq. Pablo Hernando Barzallo Alvarado	22/09/2016
Descripción:	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Recuperación de piso de piedra bola y ladrillo en patio central.</li> <li>- Instalación de mamparas decorativas de hierro forjado, con carácter estrictamente provisional.</li> <li>- Adaptación de baño en local comercial que actualmente funciona como perfumería.</li> <li>- Sustitución de policarbonato en cubierta existente sobre patio central.</li> <li>- Pintura interior y exterior (p. 1).</li> </ul>	

Fuente: Elaboración propia (2021) en base a expedientes recopilados en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca

### 3.4. Conclusiones:

Para concluir con esta etapa de caso de estudio, podemos decir que para realizar cualquier intervención basada en el re-uso adaptativo sobre el bien estudiado, se debe prestar especial atención a los valores bien y al de su entorno. De esta manera, el nuevo uso que se le dará al bien estará acorde a sus características espaciales, estructurales, morfológicas y de su emplazamiento tan privilegiado. De igual manera, al hablar de un bien como el edificio Centro Comercial Carrión, se debe realizar un análisis sobre las épocas de intervención que esta ha tenido a lo largo de su vida, para posteriormente, establecer cuáles han sido apropiadas y cuáles deben ser revocadas.



# 04

## Programación

### 4.1. Introducción:

Esta etapa se basa fundamentalmente en la recopilación de datos desarrollados en la fase de Diagnóstico y de Caso de estudio que tengan que ver propiamente con el edificio Centro Comercial Carrión. En este capítulo se evidencia el estado actual de la edificación, sus fortalezas, debilidades y necesidades actuales. Al igual que los condicionantes y normativas que rigen la propuesta de diseño interior, y los determinantes formales y espaciales que deben ser respetados. Y finalmente, se propondrán diferentes estrategias para la intervención a realizarse, basadas en la revisión de homólogos así como de los criterios del re-uso adaptativo.

### 4.2. Condicionantes de diseño:

Para empezar, analizaremos algunas condicionantes normativas de carácter funcional, tecnológico y expresivo a las que está sujeta la edificación por ser una casa con un valor arquitectónico A (VAR A) gracias a sus características estéticas, históricas y de significación social; y por constituir parte fundamental de la manzana principal de la ciudad de Cuenca (p. 10). De igual manera, es importante mencionar que las edificaciones sujetas a este valor "serán susceptibles únicamente de conservación y restauración" (p. 13).

Para ello consideraremos el Capítulo IV, V y VI de la Ordenanza para la Gestión y Conservación de las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca establecida por la Alcaldía de Cuenca (2010). La misma que nos ayudará a establecer los condicionantes tecnológicos, funcionales y expresivos de la edificación.

A continuación, en la Tabla 13 que recopila la información tratada en Castro (2019) y en Orellana (2017), se determinan los artículos que conforman la ordenanza, y que se relacionan con el edificio Centro Comercial Carrión (p. 89-173). Para ello, hemos colocado el artículo, un respectivo comentario sobre el mismo y el condicionante al que se remite.

Tabla 13: Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales

Título III De las Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales			
Capítulo IV Normas generales de Actuación		Observaciones:	Condicionante:
Art. 16:	En el espacio público y edificaciones emplazadas en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón Cuenca, no podrá realizarse ningún tipo de intervención interna o externa sin la correspondiente autorización municipal, a través de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.	Se debe solicitar la autorización municipal en la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales para realizar intervenciones en el edificio Centro Comercial Carrión, tanto internas como externas.	Expresivo
Art. 17	El Centro Histórico de Cuenca, los Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se consideran como conjuntos monumentales, es decir, como un monumento por sí mismo.	En el caso del edificio Centro Comercial Carrión, esto es una obligación, ya que la edificación pertenece al Centro Histórico de Cuenca, lo que la convierte en monumento por sí misma.	Expresivo
Art. 18	Se conservará sin alteraciones las características funcionales, formales y constructivas, en todas las edificaciones inventariadas con grado de valor patrimonial, de acuerdo a su categorización. Se mantendrá y consolidará los elementos distributivos tales como: patios, galerías, jardines, corredores, huertos, etc., y de igual manera sus detalles constructivos y decorativos de valor.	Partiendo de esto, el edificio Centro Comercial Carrión debe mantener su estructura funcional y distributiva. Sin embargo, hasta la actualidad, esta ha sufrido alteraciones en sus materiales, mobiliario, pintura, cielo rasos, pisos.	Funcional Tecnológico Expresivo

Art. 19	Ninguna edificación inventariada con algún grado de valor patrimonial, aunque se hallare en mal estado de conservación, podrá ser demolida. Obligatoria será conservada según las intervenciones permitidas y correspondientes a su grado de valor, como se señala en el Art. 15.	La edificación por su valor patrimonial no puede ser demolida en ninguna instancia y bajo ninguna circunstancia.	Tecnológico
Art. 23	De existir en un bien patrimonial elementos añadidos de épocas recientes, éstos serán derrocados, a menos que el estudio de valoración del bien demuestre su importancia. Se admitirá la incorporación de elementos recientes necesarios para dotar a la edificación de condiciones de habitabilidad, higiene y salubridad, tales como: instalaciones sanitarias, de ventilación, cielorrasos, etc., siempre que no afecten a la estructura y tipología del edificio y tengan carácter reversible.	El edificio Centro Comercial Carrión no cuenta con decoraciones significativas que deban permanecer. Y se tienen que retirar los elementos que no provienen de su estado original, sin embargo, se debe hacer un análisis de los elementos añadidos que puedan ser importantes y acordes para la edificación.	Expresivo
Art. 24	Antes de realizar cualquier intervención en las Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, deberá presentarse a la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales los respectivos estudios a nivel de anteproyecto, cuyo contenido según el tipo de intervención se regulará mediante el Reglamento correspondiente. Con los criterios que emita esta Dirección, se presentarán los estudios a nivel de proyecto definitivo.	El siguiente proyecto tiene fines educativos, y los parámetros para la realización del mismo se basarán en el respeto de las normas y sobretodo, de los valores de la edificación.	Generalidades

Art. 26	En las edificaciones de valor, la adaptación de ascensores y montacargas e instalaciones especiales podrá realizarse siempre y cuando no afecten a la estructura, la tipología y el perfil de la cubierta.	En el momento de la intervención, de ser necesario y mientras no afecte a la edificación, si será posible la utilización de un montacargas.	Tecnológico
Capítulo V Condiciones de uso, volumen y funcionamiento:			
Art. 30	Los usos de suelo en el Centro Histórico de Cuenca, Área de El Ejido, Centros Históricos de las Cabeceras Parroquiales y demás Áreas Históricas y Patrimoniales del Cantón, se regirán por lo que determinen los Planes de Ordenamiento Territorial y/o Planes Especiales según sea el caso; así como las Ordenanzas y Reglamentos correspondientes.	El uso tradicional de suelo del edificio Centro Comercial Carrión ha sido comercial y de vivienda. Por lo que en la intervención se debe considerar que el re-uso adaptativo mantenga el uso original y compartido del bien.	Generalidades
Capítulo VI Del Mantenimiento y Conservación			
Art. 42	El mantenimiento y conservación de los inmuebles deberá sujetarse a las disposiciones del Plan de Monitoreo y Conservación Preventiva establecido por la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales. El Comisario Municipal respectivo, notificará a los propietarios en su debida oportunidad para el cumplimiento de esta disposición.	La edificación está sujeta a inspecciones y a un plan de monitoreo por parte de un Comisario Municipal de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.	Generalidades
Art. 43	Las fachadas deberán mantener su característica original, por tanto es prohibido alterar o destruir elementos extraños tales como: chimeneas, campanas de colores, ductos de ventilación, etc.	Considerar que el edificio Centro Comercial Carrión tiene una fachada colonial tipo vernácula que no presenta mayores ornamentaciones, y así debe conservarse.	Expresivo

Art. 44	Los zócalos y otros elementos decorativos y ornamentales de fachadas deberán mantener su característica original visible, por tanto es prohibido pintarlos, barnizarlos y/o cubrirlos con cualquier otro material que distorsione su textura.	Se debe conservar la integralidad de la fachada de la edificación. Prestar especial atención a los balcones, canchillos del techo, y no se podrán abrir o alterar las dimensiones de los vanos de puertas o ventanas	Expresivo
Art. 45	En las Áreas Históricas y Patrimoniales, no se admitirá la ocupación de fachadas para exhibición de mercadería de cualquier género; tampoco se podrá ocupar los zaguanes de los edificios para usos comerciales, salvo que se garantice la seguridad y la accesibilidad a las edificaciones, previa a la autorización de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.	Considerar en el momento de realizar la propuesta para los locales comerciales	Expresivo
Art. 46	La instalación de rótulos, anuncios y propagandas, se regirá por la normativa correspondiente. Las autorizaciones para la instalación de rótulos, anuncios y propagandas concederá la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales.	Considerar en el momento de realizar la propuesta para los locales comerciales	Expresivo
Art. 47	El uso del color y materiales en las fachadas de las edificaciones emplazadas dentro de las Áreas Históricas y Patrimoniales estará regulado por la normativa correspondiente.	Según la revisión histórica los colores que deben mantenerse en el edificio Centro Comercial Carrión, no deben ir en colores primarios ni secundarios. (amarillo, azul, rojo, verde, naranja y violeta) pudiendo los restantes usarse a partir de intensidades medias como base, más de los que pueden producir desde la base hasta con un 50% de blanco y/o hasta con un 25% de negro.	Expresivo

Fuente: Elaboración propia (2021), en base a las Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales tratada en Castro (2019)

Por otro lado, para complementar la tabla anterior, el Ilustre Concejo Cantonal de Cuenca en la Ordenanza #118 sobre el Reglamento para el Uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico citado en Castro (2019), considera que es fundamental la integridad y la autenticidad de estas edificaciones, y esto se logra mediante el uso del color. En el color se refleja lo que una ciudad ve, siente y expresa; y se destacan las características importantes de la arquitectura de la ciudad (p, 173). Y en uso de sus atribuciones expide lo que se ha establecido en el siguiente cuadro:

Tabla 14: Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales

Título III De las Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales			
Capítulo IV Normas generales de Actuación			Condicionante:
Art. 2:	Las edificaciones catalogadas con Valor Histórico Arquitectónico 1 (VHIAR 1), utilizarán en muros, elementos ornamentales y carpintería, el o los colores que se determinen en las respectivas prospecciones, previo la correspondiente valoración del profesional encargado de la intervención.	Remitirse al Art. 47 de las Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales.	Expresivo
Art. 3	Las edificaciones catalogadas como pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad (VHIAR 1, 2 y 3), cuyos paramentos frontales sean de materiales vistos (piedra, ladrillo, cerámica, etc.), obligatoriamente deberán mantener sus características naturales, por tanto es prohibido pintarlos, barnizarlos o cubrirlos con cualquier otro material que distorsione su expresión y presentación.	En el caso de esta casa se mantendrán los materiales originales y se revisarán los materiales añadidos para poder corresponder a los datos históricos del edificio Centro Comercial Carrión.	Expresivo
Art. 5	Se prohíbe el uso de barnizados y lacas, excepto en carpintería de madera y metal.		
Art. 6	Se prohíbe el uso de colores fosforescentes en fachadas, elementos ornamentales y carpintería en madera y metal.		

<b>Art. 7</b>	<b>Se prohíbe evidenciar la subdivisión de inmuebles mediante la diferenciación de colores en fachadas, por tanto, los condueños unificarán el tratamiento cromático en la unidad arquitectónica.</b>	<b>La casa es un solo cuerpo y no será dividida en partes independientes.</b>	<b>Expresivo</b>
<b>Art. 9</b>	<b>Tanto en edificaciones que no estén catalogadas como pertenecientes al Patrimonio Cultural Edificado de la ciudad, como en las nuevas que se implementen, es factible la incorporación de materiales vistos en fachada (piedra, mármol, ladrillo, hormigón, etc.), dependiendo de las características del contexto urbano inmediato.</b>	<b>No se va a sumar ningún material que sea extraño a la vivienda.</b>	<b>Expresivo</b>

Fuente: Elaboración propia (2021), en base a la Ordenanza #118 sobre el Reglamento para el Uso del Color y Materiales en las Edificaciones del Centro Histórico

### 4.2.1. Condicionantes Funcionales:

Luego de analizar tanto el capítulo sobre Caso de estudio como las ordenanzas sobre las Normas de Actuación en las Áreas Históricas aplicadas al edificio Centro Comercial Carrión, se ha confirmado que esta edificación es una casa con muchas particularidades que deben ser valoradas y mostradas como patrimonio de la ciudad. Al tener este grado tan alto de importancia, se deben considerar varios aspectos que condicionan la funcionalidad de la misma. Para esto, se ha elaborado un listado de determinantes a los que está sujeta la edificación, todos estos son resultado del análisis de normativas realizado en el capítulo anterior.

Con respecto al edificio Centro Comercial Carrión,

- No se puede alterar bajo ningún concepto la tipología de patio central con galerías a su alrededor
- Se deben respetar los corredores y sus medidas
- Se debe mantener la circulación original de los accesos y corredores
- Se permiten modificaciones en los espacios interiores de los cuartos generados sobre el plano original

- Se permite reformar las estructuras que no sea parte de la edificación original
- Se pueden reorganizar los accesos con el fin de generar una mayor funcionalidad para los espacios

### 4.2.2. Condicionantes Tecnológicos:

Al igual que en el caso anterior, los condicionantes tecnológicos también están regidos por normativas y ordenanzas aplicables al edificio Centro Comercial Carrión. Puntualmente la edificación se enfrenta a las siguientes condiciones:

- No se pueden derrocar las paredes estructurales de adobe
- No se puede tocar la estructura de la cubierta
- No se pueden alterar las medidas de los vanos y puertas exteriores
- Únicamente para salvaguardar la integridad y la salubridad de la casa, se pueden realizar cambios en las instalaciones sanitarias y eléctricas.

### 4.2.2.1. Condiciones ambientales:

El edificio Centro Comercial Carrión según Satellite map (s.f.) tiene un sistema de coordenadas, con valores de -79.0038 en cuanto a su longitud, y -2.8970 en cuanto a su latitud. Y está ubicada en la ciudad de Cuenca, en la provincia del Azuay, en el valle interandino de Ecuador.

Las condiciones climáticas y temperatura de la ciudad de Cuenca, están establecidos de acuerdo a lo establecido en Weather Spark (s.f.):

Tabla 15: Temperatura, salida y puesta de sol en la ciudad de Cuenca

Temperatura máxima y mínima promedio:	
<b>Enero - Abril:</b>	<b>(17 °C - 10 °C)</b>
<b>Mayo - Junio:</b>	<b>(10 °C - 13 °C)</b>
<b>Junio - Agosto:</b>	<b>(19 °C - 12 °C)</b>
<b>Septiembre - Octubre:</b>	<b>(7 °C - 14 °C)</b>
<b>Noviembre - Diciembre:</b>	<b>(14 °C - 16 °C)</b>
Temperatura promedio por hora:	
<b>Enero - Abril</b>	
<b>Muy frío (7 °C):</b>	<b>(06h00 - 19h00)</b>
<b>Frío (13 °C):</b>	<b>(06h00 - 19h00)</b>
<b>Fresco (18 °C):</b>	<b>(10h00 - 22h00)</b>
Salida del sol y puesta del sol con crepúsculo:	
<b>Enero - diciembre:</b>	
<b>Amanecer:</b>	<b>06h00</b>
<b>Mediodía solar:</b>	<b>12h00</b>
<b>Atardecer:</b>	<b>18h00</b>
<b>Medianoche solar:</b>	<b>18h00 - 06h00</b>

Fuente: Weather Spark (s.f.)

### 4.2.3. Condicionantes Expresivos

Partiendo del análisis realizado previamente en la fase de caso de estudio sobre los materiales de la edificación Centro Comercial Carrión, hemos considerado a los siguientes, que pueden verse en la tabla (número), como materiales fundamentales para la conservación y recuperación de la casa a los siguientes:

Tabla 16: Materiales locales del edificio Centro Comercial Carrión

Materiales locales que deben conservarse		
Pisos:		
<b>Ladrillo</b>	<b>Bloques de mármol (nuevo)</b>	<b>Piedra de río (nuevo)</b>
Cielo raso:		
<b>Entramado de esterilla</b>	<b>Alero de madera</b>	<b>Cubierta de par y nudillo</b>
<b>Vigas de madera</b>	<b>Estuco con patrón</b>	<b>Vigas y viguetas de madera</b>
Paredes:		
<b>Pared de adobe con superficie irregular</b>		

Elementos ornamentales que deben conservarse	
<b>Barandal de madera</b>	<b>Yeso con patrón</b>
<b>Puertas:</b>	
<b>Puertas doble de madera con cerradura de hierro forjado</b>	

Fuente: Elaboración propia (2021)

A continuación, se ha desarrollado una tabla comparativa basada en la Carta de Patrimonio Vernáculo Construido (1999) de ICOMOS (1999) en la que se describen consideraciones generales sobre la forma de construir de la Arquitectura vernácula, y la compararemos con los elementos existentes en el edificio Centro Comercial Carrión.

1. Los ejemplos de lo vernáculo pueden ser reconocidos por:

- a) Un modo de construir emanado de la propia comunidad.

Tabla 17: Materiales de la arquitectura vernácula en el edificio Centro Comercial Carrión

Materiales de la arquitectura vernácula y en el edificio Centro Comercial Carrión	
<b>Cubierta de paves</b>  Fuente: Pesántez & González (2011)	<b>Cubierta de paves</b>  Fuente: Carvallo (2021)
<b>Cubierta de par y nudillo</b>  Fuente: Pesántez & González (2011)	<b>Cubierta de par y nudillo edificio Centro Comercial Carrión</b>  Fuente: Carvallo (2021)
<b>Tejado: Tejas colocadas en hileras</b>  Fuente: Pesántez & González (2011)	<b>Tejado: Tejas colocadas en hileras</b>  Fuente: Carvallo (2021)
<b>Adobe a soga y a soga y tizón</b>  Fuente: Pesántez & González (2011)	<b>Muro de adobe a soga y tizón</b>  Fuente: Carvallo (2021)

<b>Tierra con piedra de río</b>  Fuente: Pesántez & González (2011)	<b>Piso de tierra con piedra de río</b>  Fuente: Carvallo (2021)
<b>Columna tallada "panzona"</b>  Fuente: Tamayo, Malo & García (2019)	<b>Columna tallada</b>  Fuente: Carvallo (2021)

Fuente: Elaboración propia (2021)

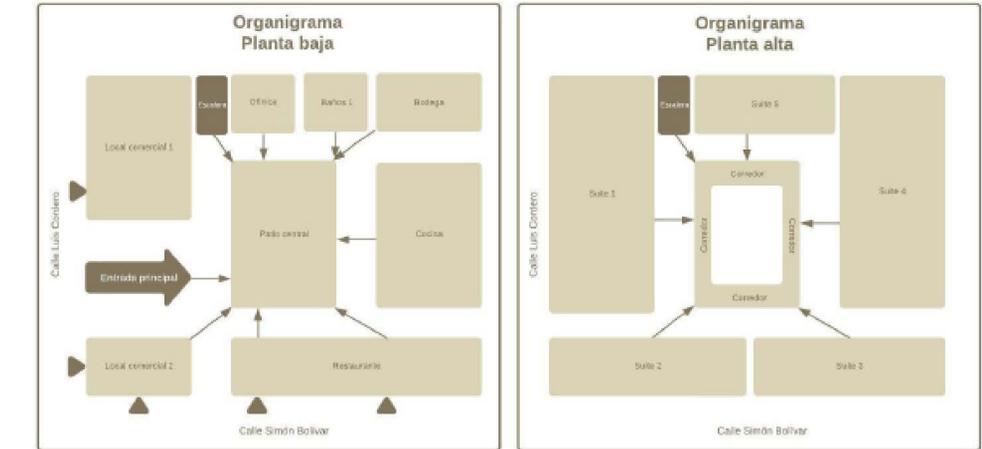
### 4.2.4 Programa arquitectónico

Hemos utilizado el siguiente organigrama funcional para mostrar las nuevas distribuciones propuestas. En las que tenemos en la planta baja:

Planta baja: Seis locales comerciales, una cocina, un baño y un jardín central.

Planta alta: Cuatro suites completas, con uno y dos dormitorios, y cada uno con sus instalaciones de baño y de cocina, y un espacio compartido de esparcimiento destinado para los arrendatarios de la planta alta.

Figura 2: Organigrama funcional de la propuesta para el edificio Centro Comercial Carrión



Fuente: Elaboración propia (2021)

Para el entendimiento de los espacios actuales y la propuesta, se ha elaborado esta tabla para comparar los dimensionamientos de los espacios.

**Tabla 18: Listado de espacios actuales y propuestos en la edificación Centro Comercial Carrión**

Espacio:	Actualidad:		Propuesta:	
	Área:	Uso:	Área:	Uso:
Espacio 1	32.26 m <sup>2</sup>	Local comercial	32.26 m <sup>2</sup>	Local comercial 1
Espacio 2	24.37 m <sup>2</sup>	Local comercial	24.37 m <sup>2</sup>	Local comercial 2
Espacio 3	50.20 m <sup>2</sup>	Local comercial	50.20 m <sup>2</sup>	Restaurante
Espacio 4	27.59 m <sup>2</sup>	Local comercial	27.59 m <sup>2</sup>	Restaurante
Espacio 5	46.45 m <sup>2</sup>	Cocina	46.45 m <sup>2</sup>	Cocina
Baños 1	36.47 m <sup>2</sup>	Baño	22 m <sup>2</sup>	Bodega
Espacio 6	19.49 m <sup>2</sup>	Espacio 6	49 m <sup>2</sup>	Baños
Espacio 7	18.80 m <sup>2</sup>	Espacio 7		
Espacio 8	13.83 m <sup>2</sup>	Espacio 8		

P L A N T A  A L T A	Escaleras	13.30 m <sup>2</sup>	Escaleras	13.30 m <sup>2</sup>	Escaleras
	Espacio 9 (balcón)	19.27 m <sup>2</sup>	Restaurante	85.64 m <sup>2</sup>	Suite 1
	Espacio 10 (balcón)	54.11 m <sup>2</sup>	Galería	63.79 m <sup>2</sup>	Suite 2
	Espacio 11 (balcón)	43.44 m <sup>2</sup>	Habitación		
	Espacio 12 (balcón)	28.43 m <sup>2</sup>	Habitación	56.53 m <sup>2</sup>	Suite 3
	Baños 2	29.69 m <sup>2</sup>	Baños	49.53 m <sup>2</sup>	Suite 4
	Espacio 13	12.59 m <sup>2</sup>	Cocina		
	Baños 3	26.24 m <sup>2</sup>	Baños		
	Espacio 14	20.36 m <sup>2</sup>	Bodega	24.81 m <sup>2</sup>	Suite 5
	Espacio 15	18.85 m <sup>2</sup>	Bodega		

Fuente: Elaboración propia (2021)

**Tabla 19: Especificaciones sobre la propuesta para la edificación Centro Comercial Carrión**

ESPECIFICACIONES SOBRE EL ESTADO ACTUAL DE LA EDIFICACIÓN: CENTRO COMERCIAL CARRIÓN														
Espacio	m <sup>2</sup>	Altura		Ventilación natural		Iluminación		Ruido con respecto a la calle		Instalaciones eléctricas			Instalación de agua	
		De piso	De piso a cielo raso	Si	No	Natural	Artificial	Si	No	Tomacorrientes	Luminarias	Interruptores	Si	No
Entrada principal	24.37 m <sup>2</sup>	0.00 m	2.96 m	x		x	x	x				4		
Restaurantes	78.84 m <sup>2</sup>	0.06 m	2.70 m		x	x	x	x		No se tiene acceso			x	
Cocina	89.30 m <sup>2</sup>	0.07 m	2.64 m		x	x	x		x	1	6	15	x	
Bodega	9.38 m <sup>2</sup>	0.07 m	3.04 m		x	x	x		x	1	6	4	x	
Baños	11.81 m <sup>2</sup>	0.07 m	3.04 m		x	x	x		x	6	2	1		
Oficina	12.53 m <sup>2</sup>	0.07 m	3.04 m		x	x	x		x	9	1	1	x	
Escaleras	19.27 m <sup>2</sup>	0.00 m	3.28 m		x	x	x		x	0	2	0		
Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>	3.28 m	6.60 m	x		x	x	x		15	10	2	x	
Suite 2	63.69 m <sup>2</sup>	3.28 m	6.60 m	x		x	x	x		1	6	3	x	
Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>	3.28 m	6.60 m	x		x	x	x		3	2	3	x	
Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>	3.28 m	5.63 m		x	x	x		x	4	4	1	x	
Suite 5	24.81 m <sup>2</sup>	3.28 m	6.68 m		x	x	x		x	0	3	1	x	

Fuente: Elaboración propia (2021)

### 4.3. Criterios de diseño:

#### 4.3.1. Criterios funcionales:

A continuación, hemos propuesto los siguientes criterios funcionales en base a las normativas analizadas en los condicionantes anteriormente expuestos:

- Dividir la casa en dos partes puesto que ahora tiene un solo cuerpo. En donde, tanto la primera como la segunda planta, tendrán un acceso independiente para no invadir ninguna de las dos plantas.
- El uso de suelo que se propone es el original para el que fue construida la casa, es decir 50% comercio en la planta baja y 50% vivienda en la planta alta.
- Mantener la tipología de la casa de patio central con galerías alrededor. Al igual que la circulación por medio de corredores.
- Aumentar baños puesto que la normativa siempre y cuando se conserven los valores del bien, se pueden hacer cambios funcionales para mejorar la sanidad del espacios.
- Optimizar el área de la cocina de la planta baja, haciéndola abierta e integrándose con el patio central. Puesto que en función a lo revisado, si se puede intervenir para darle funcionalidad al espacio.
- Todas las medidas utilizadas en la distribución serán ergonómicas y estarán basadas en el libro de Neufert (1939) sobre el Arte de proyectar en arquitectura.
- No estandarizar los espacios, puesto que cada uno cuenta con una morfología y unas características específicas.
- Respetar los tamaños actuales de los locales comerciales de la planta baja.



Para empezar, hemos propuesto un estilo colonial contemporáneo para la edificación. La elección de este estilo se debe a que es el que mejor se relaciona con el entorno y con las características de la casa. Pero sobretodo, tiene una relación absoluta con el concepto de re-uso adaptativo que hemos propuesto, ya que se puede unir “lo esencial de lo colonial y el aire de lo contemporáneo” Homify (2016), (p.1), lo que significa la perfecta unión entre lo antiguo con lo moderno, en donde se preservan los valores de la casa y a la vez se da respuesta a las nuevas necesidades de la misma.

Como características de este estilo están las siguientes, planteadas por Fachadas y casas (2019), Soy arquitectura (2019) y por Muebles Luis Miguel (2020)

Estructura:

- Las casas coloniales tienen una base cuadrada o rectangular y una distribución basada en la conformación de un patio central con habitaciones a su alrededor
- El patio central está rodeado por columnatas y por lo general tiene una fuente de agua en el centro

- Cuentan con viguería de madera en las losas de los entrepisos

- Cubiertas con revestimiento exterior de tejas

- Los balcones son un elemento decorativo fundamental, sin embargo ya no es funcional

- Cuentan con barandales y elementos decorativos de forja con formas orgánicas

- Utiliza vegetación tanto colgante como en grandes macetas

- Cuenta con puertas enmarcadas de madera, que además resaltan por su color y textura

Materiales:

- Se busca la naturalidad en los acabados y en sus colores

- Se utiliza madera, piedra, acero, forja, mimbre y bambú

- Utiliza textiles ligeros como el lino y el algodón en cojines, cortinas y alfombras

<b>Textura para alfombras:</b>												
												
			x	x								x
<b>Fuente: Todo Barro (2021)</b>												
<b>Porcelanato para baño:</b>												
												
			x									
<b>Fuente: Graitman (2021)</b>												
<b>Piso de tierra con piedra de río:</b>												
												
			x									
<b>Fuente: (Carvallo, 2021)</b>												
<b>Bloques de mármol:</b>												
												
			x	x					x	x		
<b>Fuente: (Carvallo, 2021)</b>												
<b>Mobiliario y elementos decorativos:</b>												
<b>Persianas decorativas</b>												
												
			x	x					x			x
<b>Fuente: Pinterest (2021)</b>												

Fuente: Elaboración propia (2021)

Mobiliario:

- Muebles de madera de grandes dimensiones
- Mobiliario con texturas simples y colores claros
- Mobiliario funcional y ligero
- Muros limpios con mínima o ninguna decoración
- Se incorpora vegetación
- Mecedoras de mimbre, repisas para colocar libros y marcos simples para poner fotografía antiguas

Cromática:

- Los colores más importantes son el blanco y el arena, ya que aportan luz. Estos suelen combinarse con el café, el rojo, el amarillo o el verde.

Ventilación e iluminación:

- Todas las habitaciones tienen ventilación e iluminación natural que entra gracias a los pasillos que dan al patio central

A partir de esto, hemos planteado las siguientes pautas sobre lo que aplicaremos como criterios expresivos en nuestra propuesta:

- Se respetarán los materiales originales y propondrán nuevos acordes y conforme a los valores de la edificación.
- Los materiales que se utilizarán en la propuesta representan lo vernáculo, lo colonial y republicano que caracterizan a esta casa.
  - Se usará mobiliario multifuncional para conseguir espacios confortables, funcionales y estéticos.
  - Se incorporará vegetación en el patio central y en los balcones.
  - Se dispondrá de un tipo de letrero normalizado y uniforme para todos los locales comerciales.
  - Se colocarán elementos decorativos a base de esterilla, madera y hierro forjado.

- Se recuperará la balconada que perdió la casa con el tiempo.
- La cromática que hemos escogido es la siguiente:

**Imágen: Paleta de colores**



o La elección de estos colores está basada en la semejanza y el acercamiento que estos tienen con la naturaleza. Además, estos colores reflejan la mezcla de sensaciones que queremos transmitir, como son la tranquilidad, lo autóctono, la amplitud, la calidez y la serenidad.

### 4.4.Conclusiones:

En conclusión, esta etapa ha sido primordial para el desarrollo de la propuesta, puesto que ha sido cuando hemos distinguido verdaderamente cuales son los valores fundamentales y específicos de la edificación. Hemos reconocido que cada pieza original de la casa es esencial para la historia, y que es necesario recuperar o simular lo más parecido posible todos los valores perdidos de la casa con el paso del tiempo. Por último, siempre y bajo ninguna circunstancia se debe perder la autenticidad del bien y se debe destacar su valor y utilidad para el entorno.



# 05

## Propuesta de diseño

### 5.1 Introducción

En este quinto y último capítulo, se llega finalmente a una concreción en la propuesta de diseño de anteproyecto que condensa lo revisado en los capítulos anteriores. Ahora es cuando los conceptos y análisis se sintetizan para formar una sola propuesta coherente con una adaptación a su entorno y con el medio ambiente. En este capítulo se presentará la propuesta de diseño por medio de plantas arquitectónicas, cortes, detalles constructivos, renderizaciones y por último un recorrido virtual que permita al usuario sentirse dentro de la propuesta.

### 5.2 Conceptualización

La propuesta de diseño para el edificio Centro Comercial Carrión está basada principalmente en una aplicación de la teoría del re-uso adaptativo, y todo lo que esta involucra. Previamente se han identificado a cada uno de los valores que deben ser conservados y potenciados en esta edificación. Por lo que en esta etapa es cuando se debe poner en evidencia todo este respecto por la edificación y sus valores, y por los nuevos usos de comercio y vivienda que serán implementados.

Esta estrategia para la readaptación es fundamental en el caso de esta edificación, puesto que esta teoría del re-uso adaptativo permite fortalecer y potencializar todas aquellas virtudes de la casa que han quedado en el olvido.

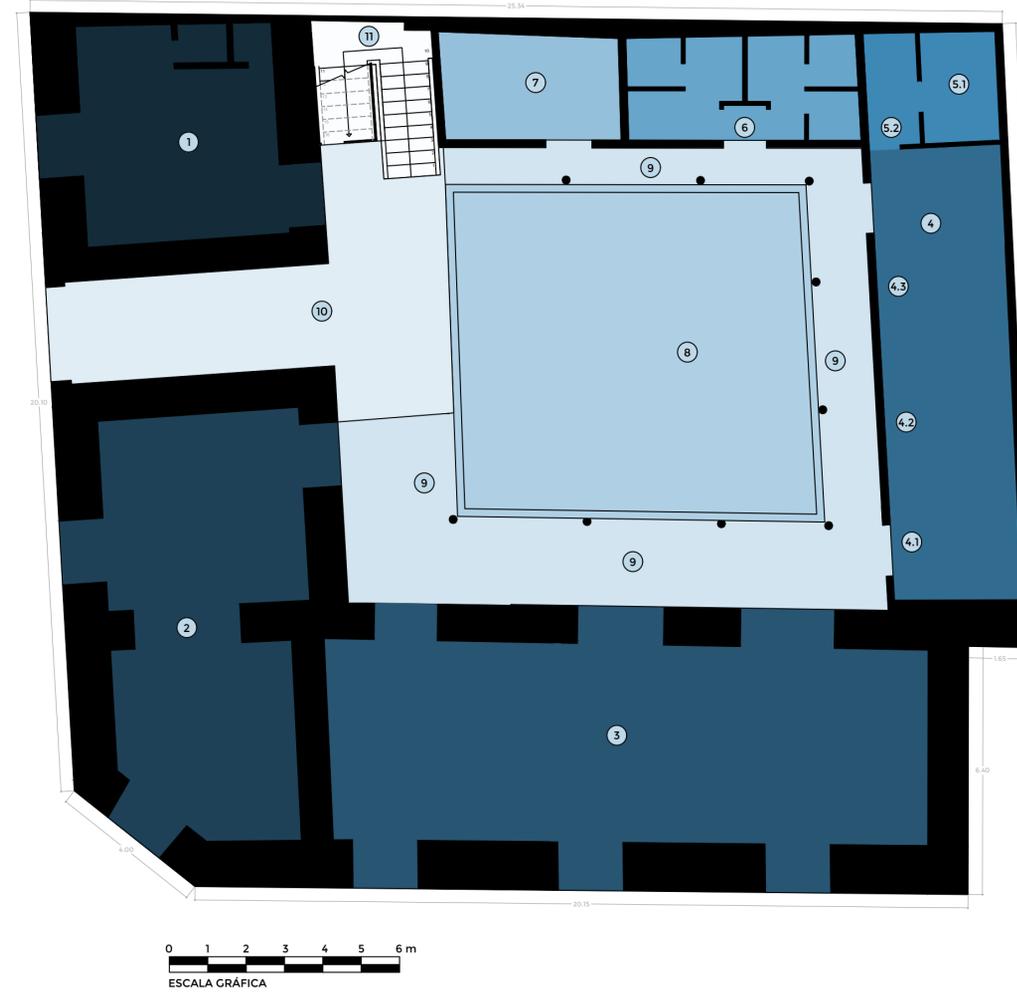
### 5.3 Estructura conceptual

Se ha utilizado como recurso fundamental para esta fase, el empleo de una estructura conceptual en el que se detallan

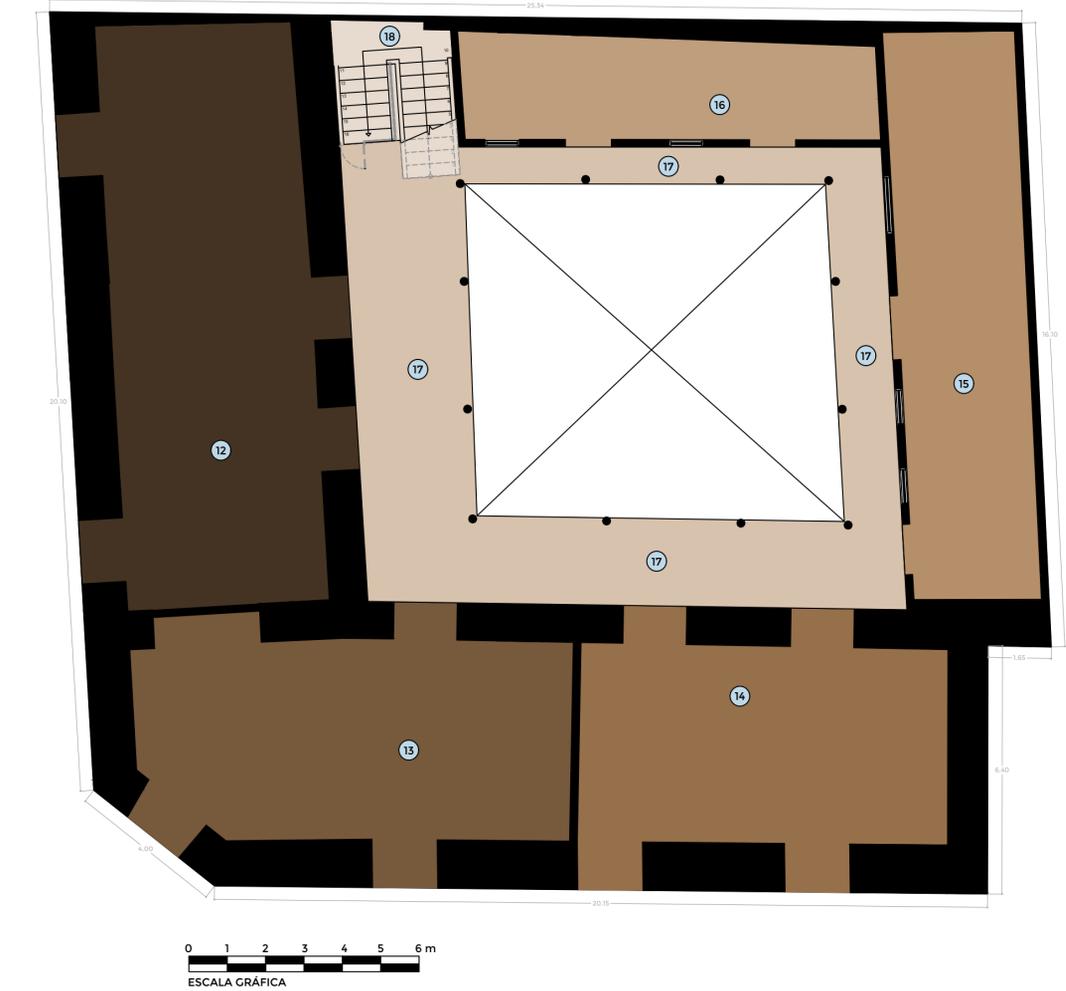


# Documentación técnica y perspectivas digitales

Planta de zonificación propuesta de diseño - Planta baja:

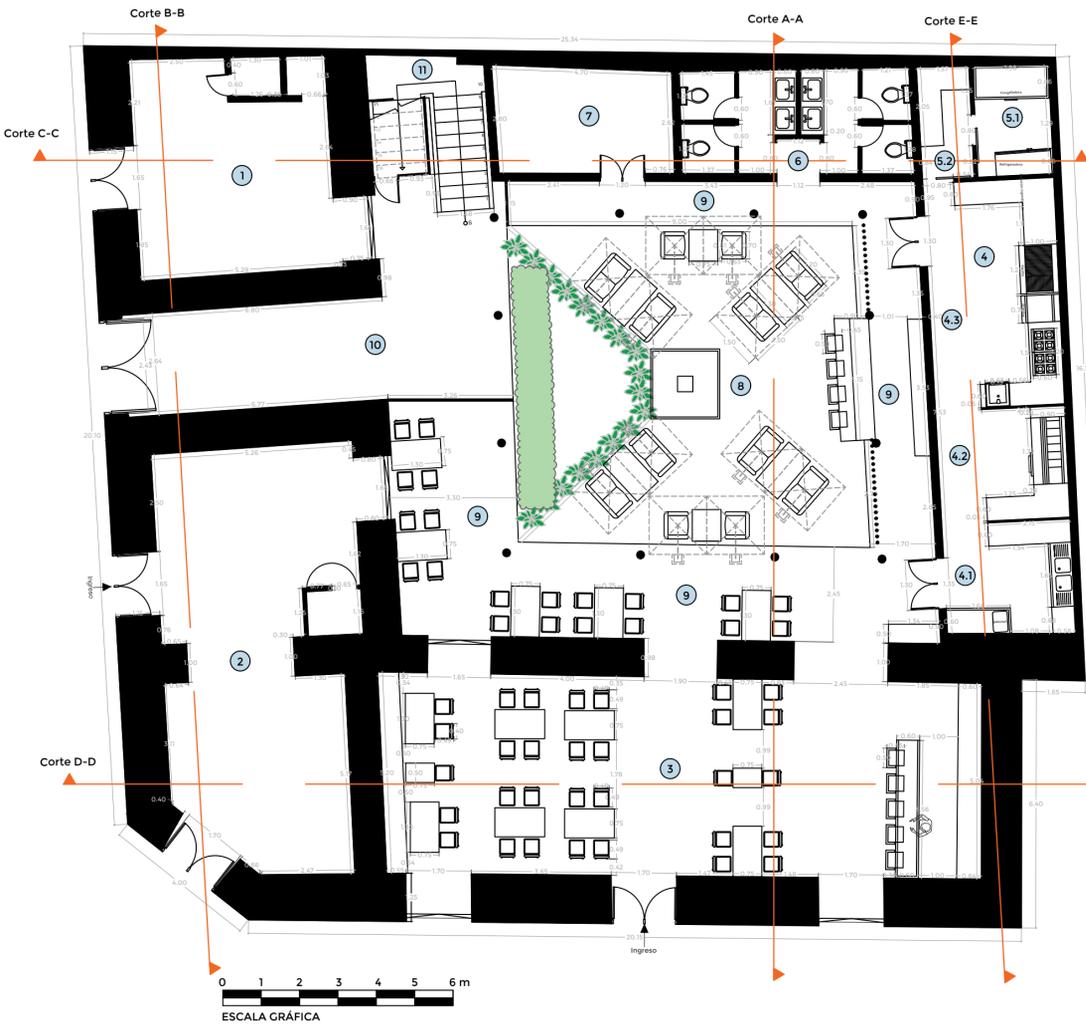


Planta de zonificación propuesta de diseño - Planta alta:

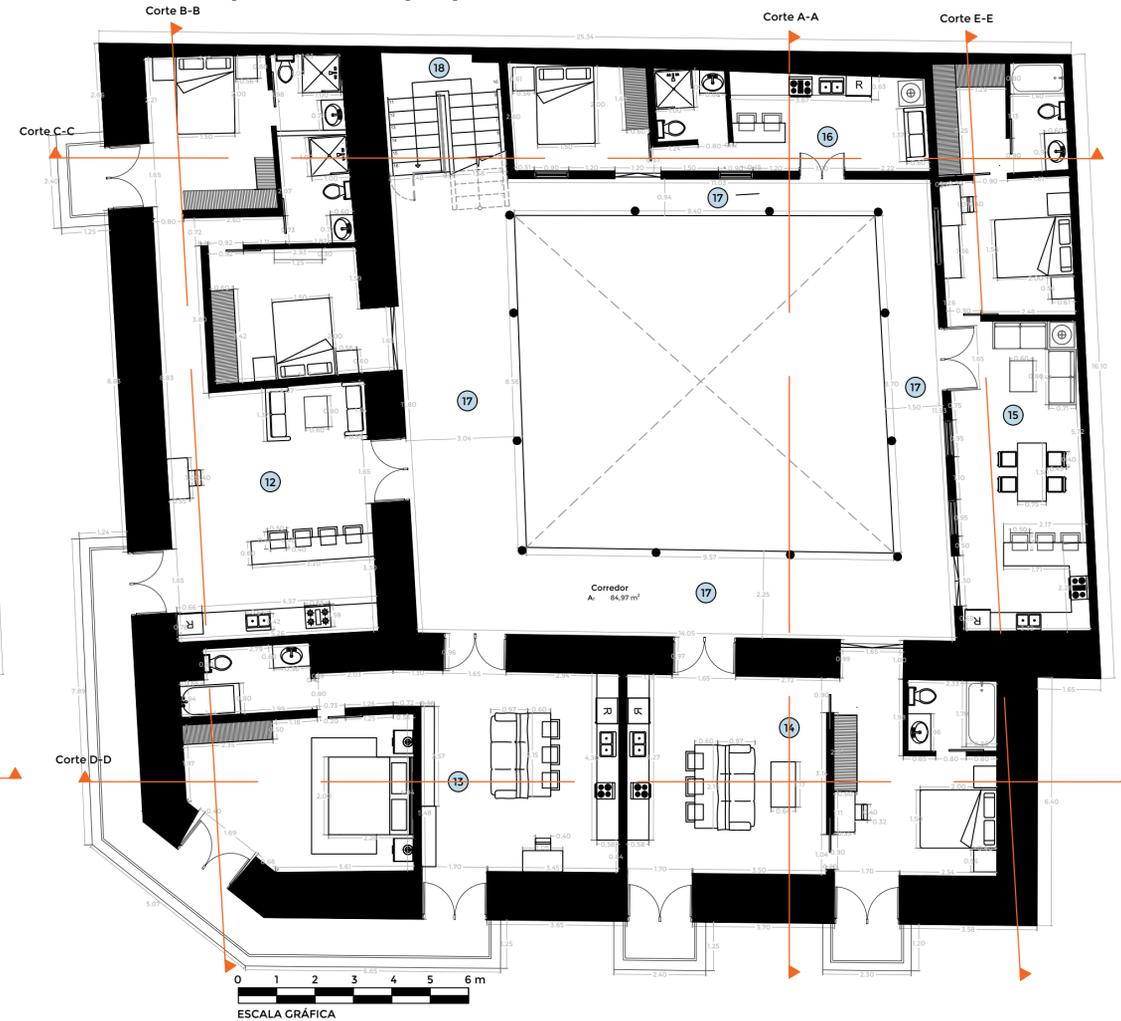


Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Restaurante	33.73 m <sup>2</sup>
4. Cocina	39.37 m <sup>2</sup>
4.1 Entrada y salida platos	
4.2 Preparación platos	
4.3 Cocina	
5. Bodega	9.82 m <sup>2</sup>
5.1 Almacenamiento fríos	
5.2 Almacenamiento secos	
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Oficina	12.04 m <sup>2</sup>
8. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
9. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
10. Ingreso principal: Calle Luis Cordero	36.98 m <sup>2</sup>
11. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
12. Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>
13. Suite 2	63.79 m <sup>2</sup>
14. Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>
15. Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>
16. Suite 5	28.14 m <sup>2</sup>
17. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
18. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>

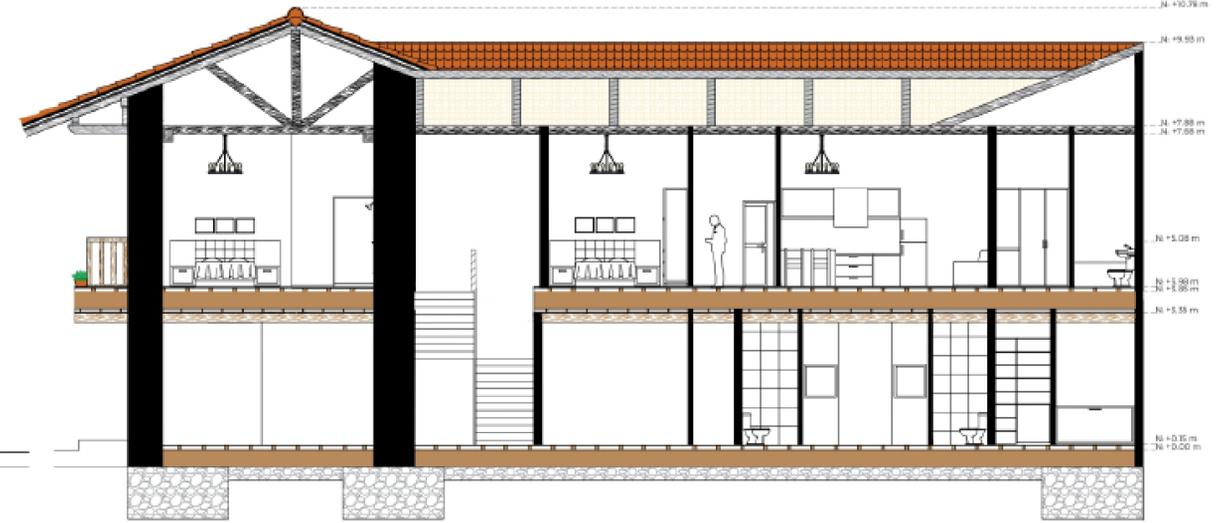
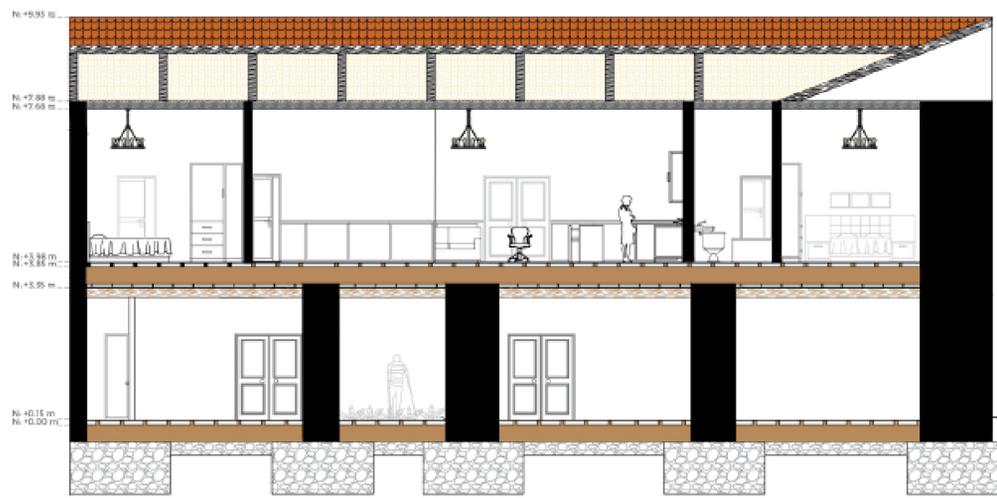
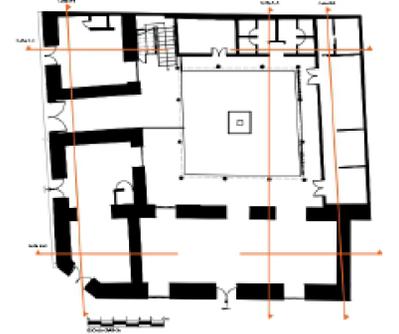
## Planta arquitectónica propuesta de diseño - Planta baja:



## Planta arquitectónica propuesta de diseño - Planta alta:



Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Restaurante	33.73 m <sup>2</sup>
4. Cocina	39.37 m <sup>2</sup>
4.1 Entrada y salida platos	
4.2 Preparación platos	
4.3 Cocina	
5. Bodega	9.82 m <sup>2</sup>
5.1 Almacenamiento fríos	
5.2 Almacenamiento secos	
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Oficina	12.04 m <sup>2</sup>
8. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
9. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
10. Ingreso principal: Calle Luis Cordero	36.98 m <sup>2</sup>
11. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
12. Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>
13. Suite 2	63.79 m <sup>2</sup>
14. Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>
15. Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>
16. Suite 5	28.14 m <sup>2</sup>
17. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
18. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>

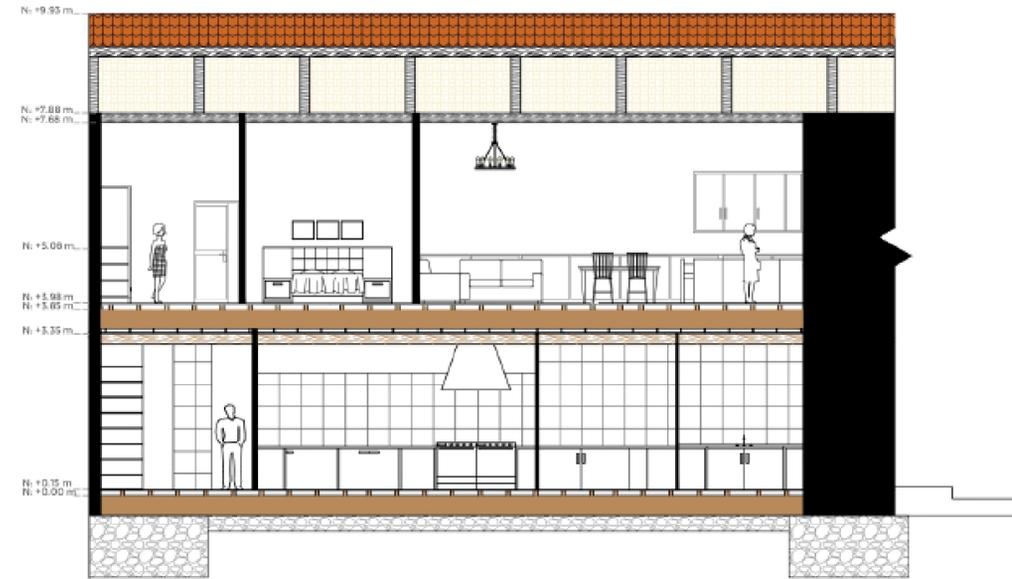




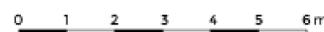
Corte D-D



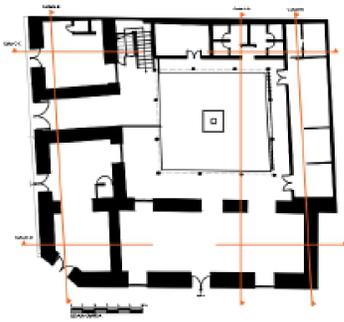
ESCALA GRÁFICA



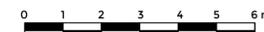
Corte E-E



ESCALA GRÁFICA

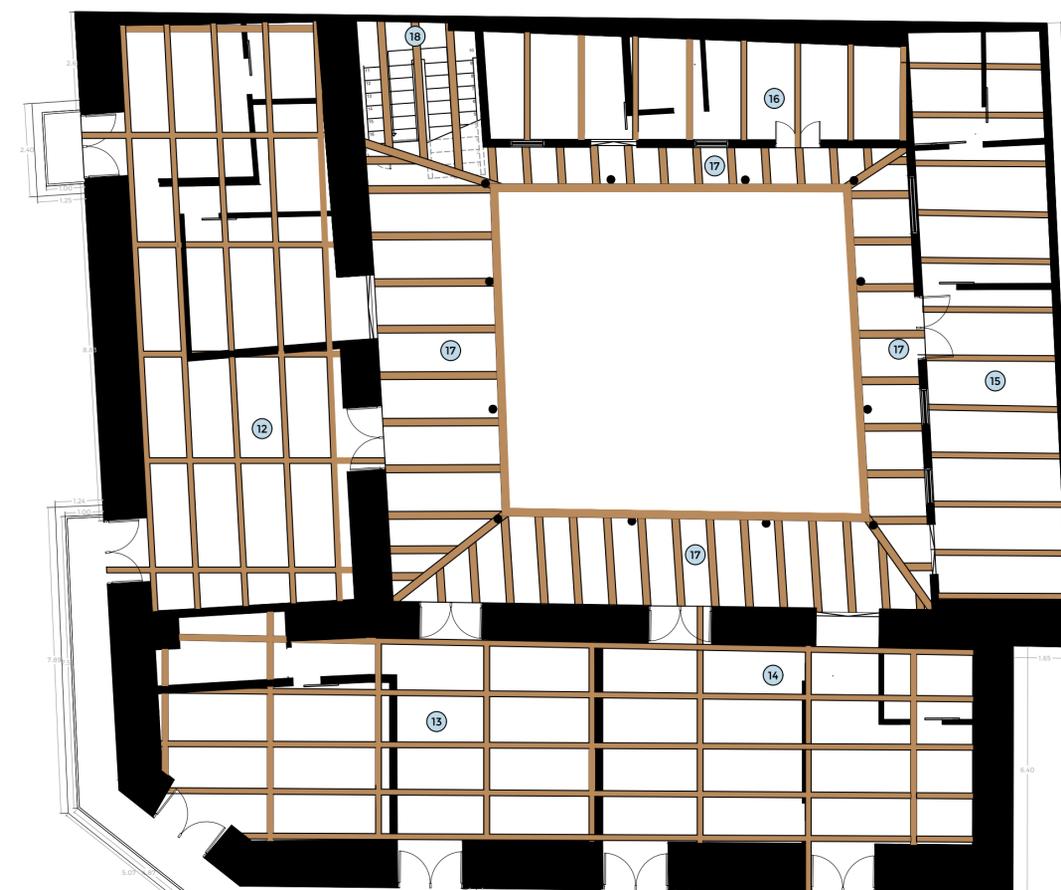


Planta de cielo raso propuesta de diseño - Planta baja:



ESCALA GRÁFICA

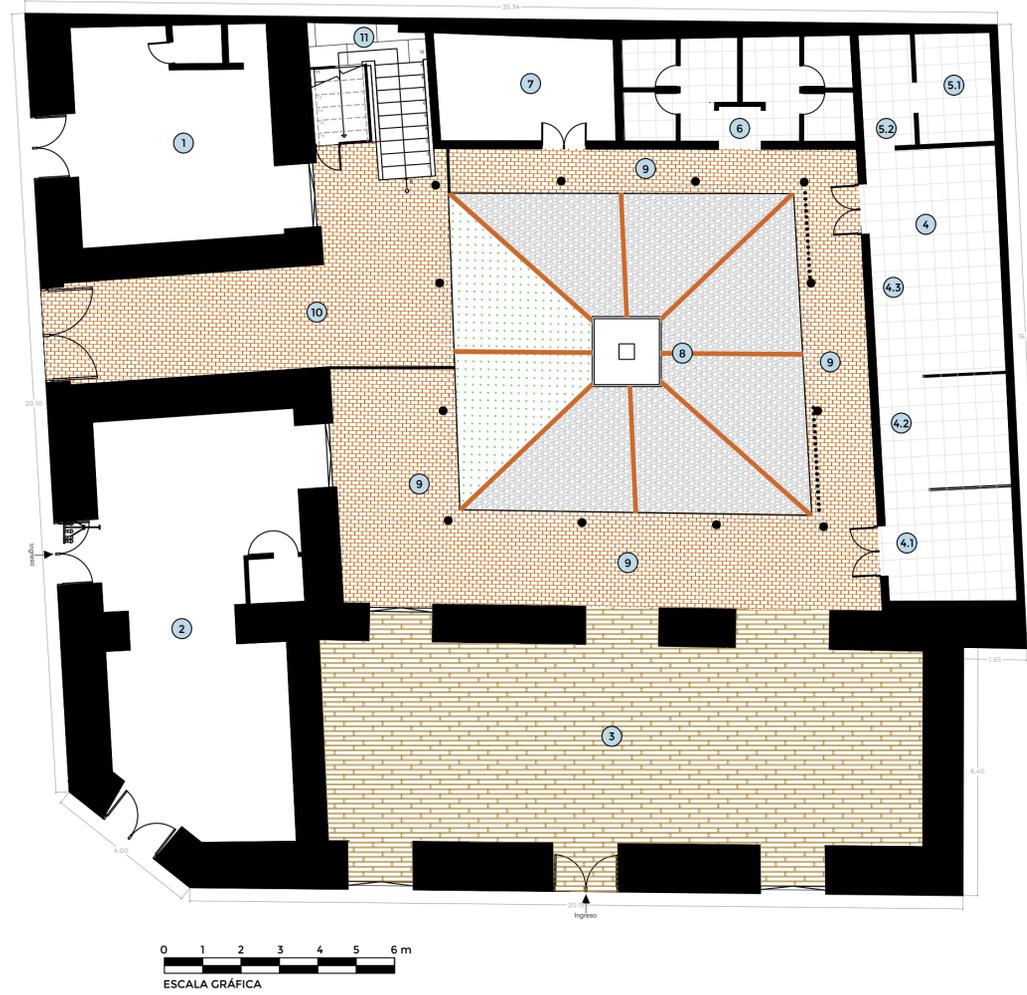
Planta de cielo raso propuesta de diseño - Planta alta:



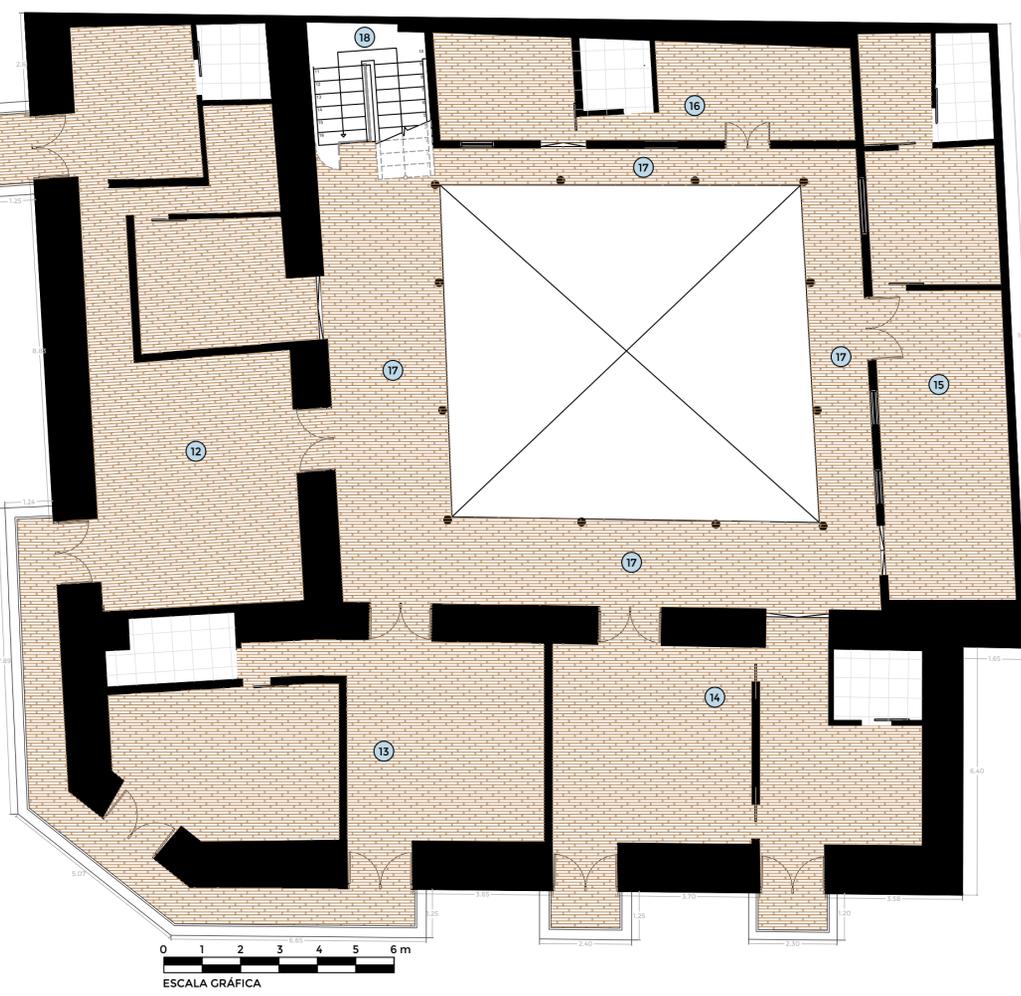
ESCALA GRÁFICA

Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Restaurante	33.73 m <sup>2</sup>
4. Cocina	39.37 m <sup>2</sup>
4.1 Entrada y salida platos	
4.2 Preparación platos	
4.3 Cocina	
5. Bodega	9.82 m <sup>2</sup>
5.1 Almacenamiento fríos	
5.2 Almacenamiento secos	
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Oficina	12.04 m <sup>2</sup>
8. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
9. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
10. Ingreso principal: Calle Luis Cordero	36.98 m <sup>2</sup>
11. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
12. Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>
13. Suite 2	63.79 m <sup>2</sup>
14. Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>
15. Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>
16. Suite 5	28.14 m <sup>2</sup>
17. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
18. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Simbología:</b>	
	Vigas de madera
	Yeso cartón

Planta de pisos propuesta de diseño - Planta baja:

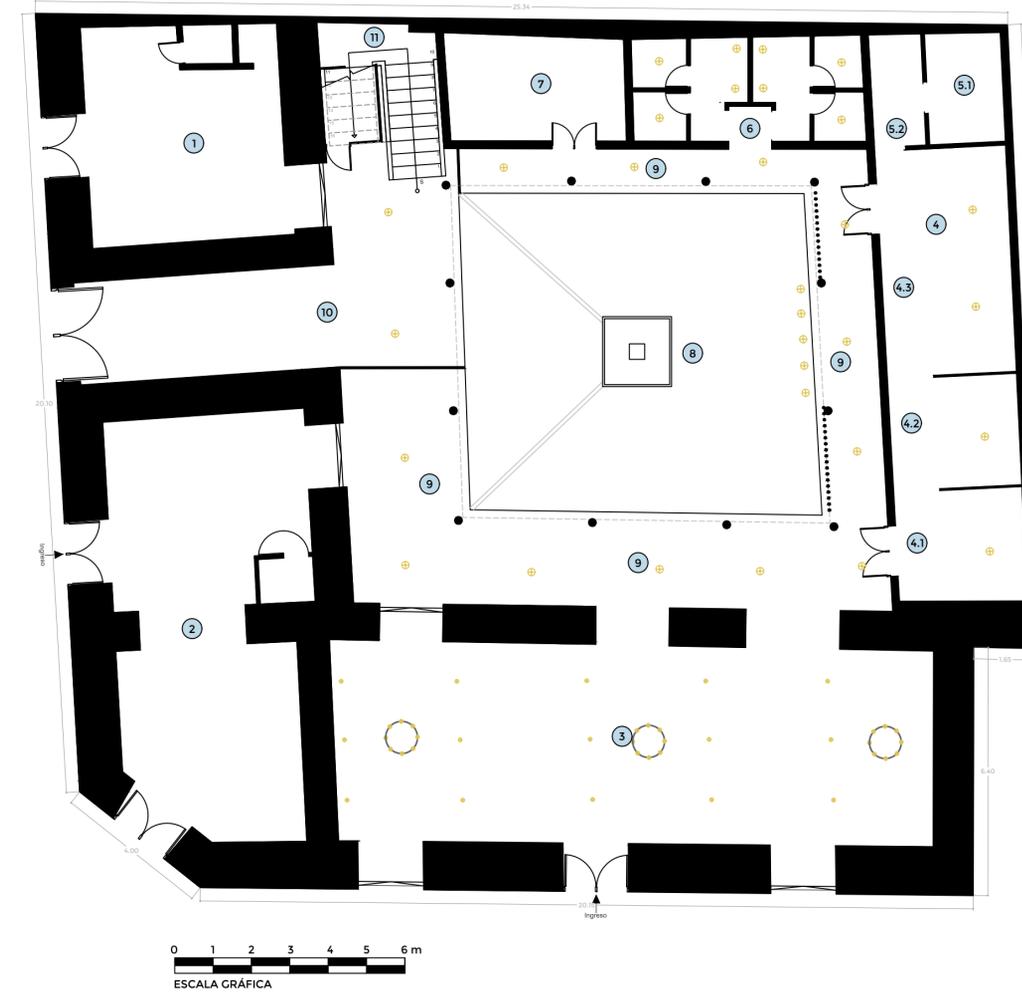


Planta de pisos propuesta de diseño - Planta alta:



Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Restaurante	33.73 m <sup>2</sup>
4. Cocina 4.1 Entrada y salida platos 4.2 Preparación platos 4.3 Cocina	39.37 m <sup>2</sup>
5. Bodega 5.1 Almacenamiento fríos 5.2 Almacenamiento secos	9.82 m <sup>2</sup>
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Oficina	12.04 m <sup>2</sup>
8. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
9. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
10. Ingreso principal: Calle Luis Cordero	36.98 m <sup>2</sup>
11. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
12. Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>
13. Suite 2	63.79 m <sup>2</sup>
14. Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>
15. Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>
16. Suite 5	28.14 m <sup>2</sup>
17. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
18. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Simbología:</b>	
	Duelas de madera
	Cerámica 40x40cm
	Piedra de río
	Vegetación
	Piso de madera
	Adoquín artesanal
	Adoquín de arcilla

Planta de iluminación propuesta de diseño - Planta baja:

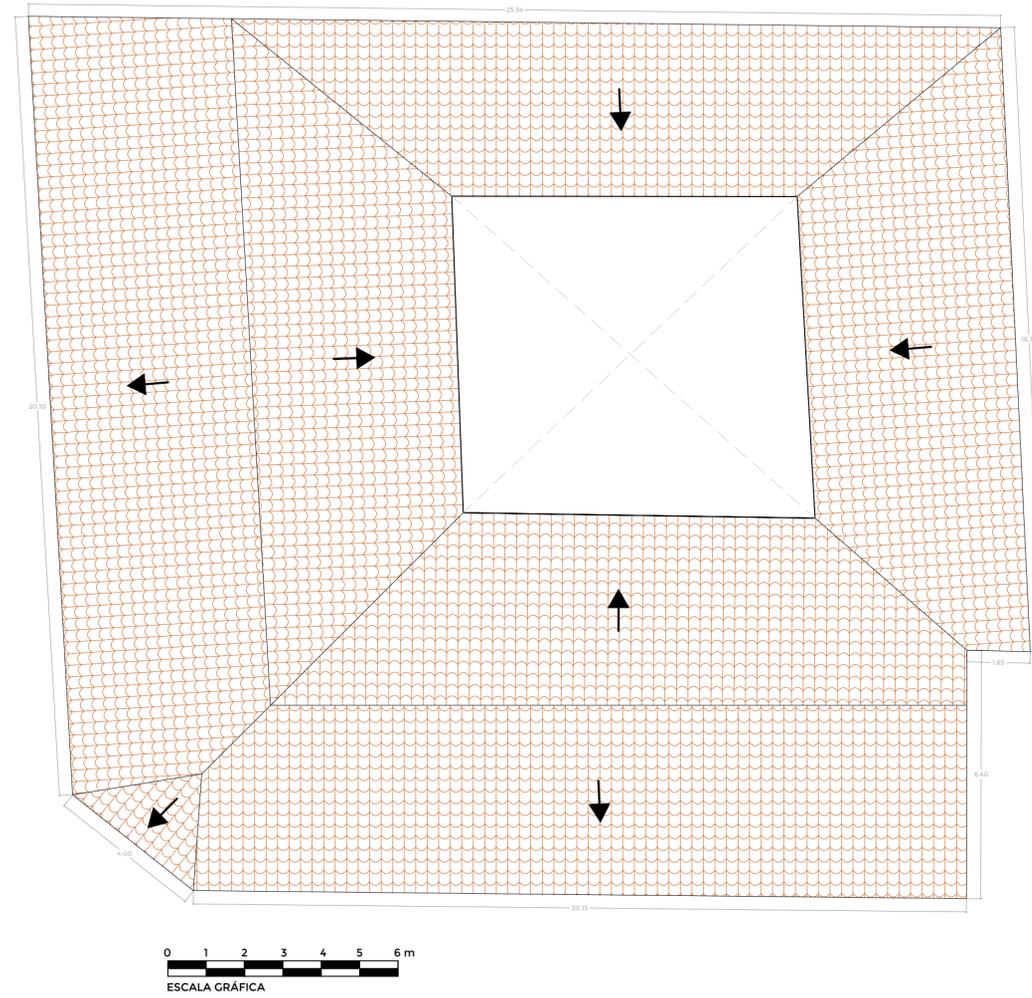


Planta de iluminación propuesta de diseño - Planta alta:

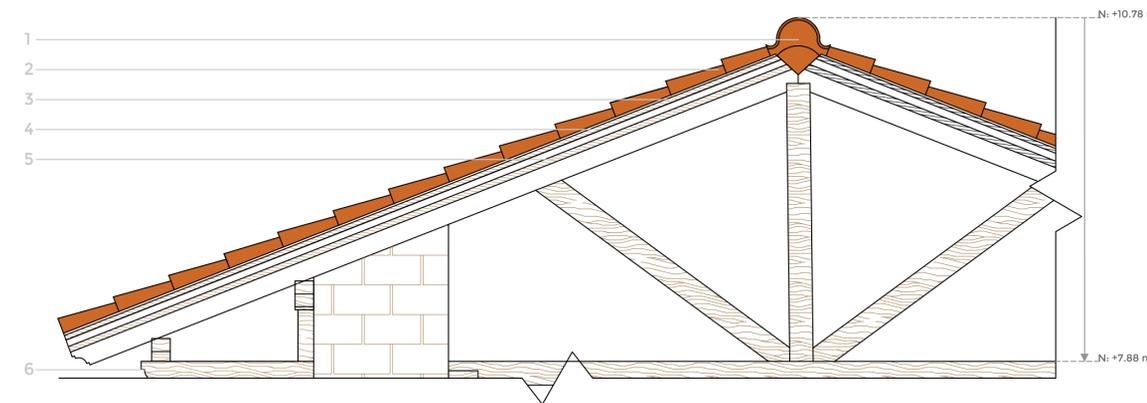


Listado de espacios:	Área:
<b>Planta Baja:</b>	
1. Local comercial 1	32.32 m <sup>2</sup>
2. Local comercial 2	56.12 m <sup>2</sup>
3. Restaurante	33.73 m <sup>2</sup>
4. Cocina 4.1 Entrada y salida platos 4.2 Preparación platos 4.3 Cocina	39.37 m <sup>2</sup>
5. Bodega 5.1 Almacenamiento fríos 5.2 Almacenamiento secos	9.82 m <sup>2</sup>
6. Baños 1	13.62 m <sup>2</sup>
7. Oficina	12.04 m <sup>2</sup>
8. Patio central	74.70 m <sup>2</sup>
9. Corredor	72.61 m <sup>2</sup>
10. Ingreso principal: Calle Luis Cordero	36.98 m <sup>2</sup>
11. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Planta Alta:</b>	
12. Suite 1	85.64 m <sup>2</sup>
13. Suite 2	63.79 m <sup>2</sup>
14. Suite 3	56.53 m <sup>2</sup>
15. Suite 4	49.53 m <sup>2</sup>
16. Suite 5	28.14 m <sup>2</sup>
17. Corredor	84.97 m <sup>2</sup>
18. Escaleras	10.72 m <sup>2</sup>
<b>Simbología:</b>	
	Lámpara colgante Chandelier
	Aplicque de techo
	Foco LED dicroico 6W GU10 Sylvania

**Planta arquitectónica estado actual - Planta baja:**



**Detalle constructivo de la cubierta**

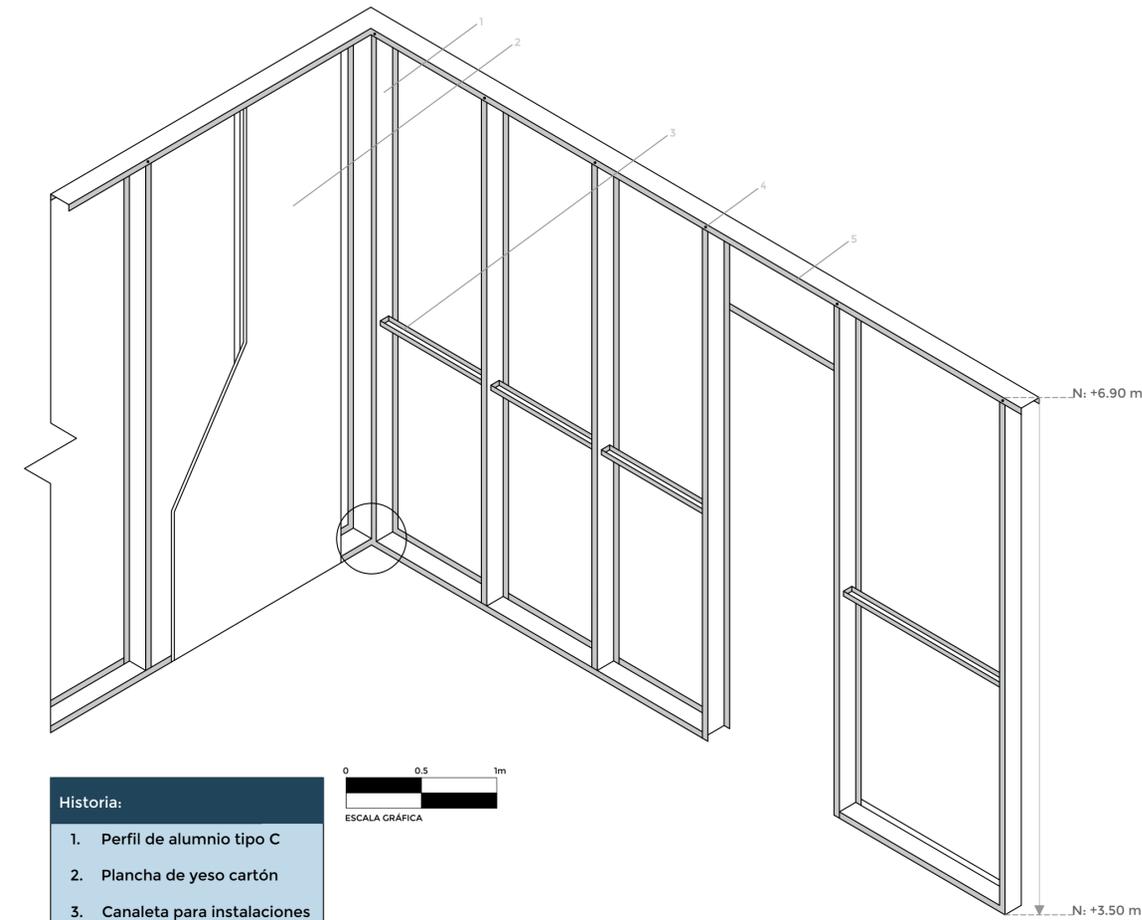


Historia:

1. Caballete de cumbrera
2. Teja artesanal
3. Listón escurridor de 1"x½"
4. Aislación hidrófuga
5. Listón para aireación 2"x1"
6. Alero de madera



**Detalle constructivo estructura de pared de yeso cartón**

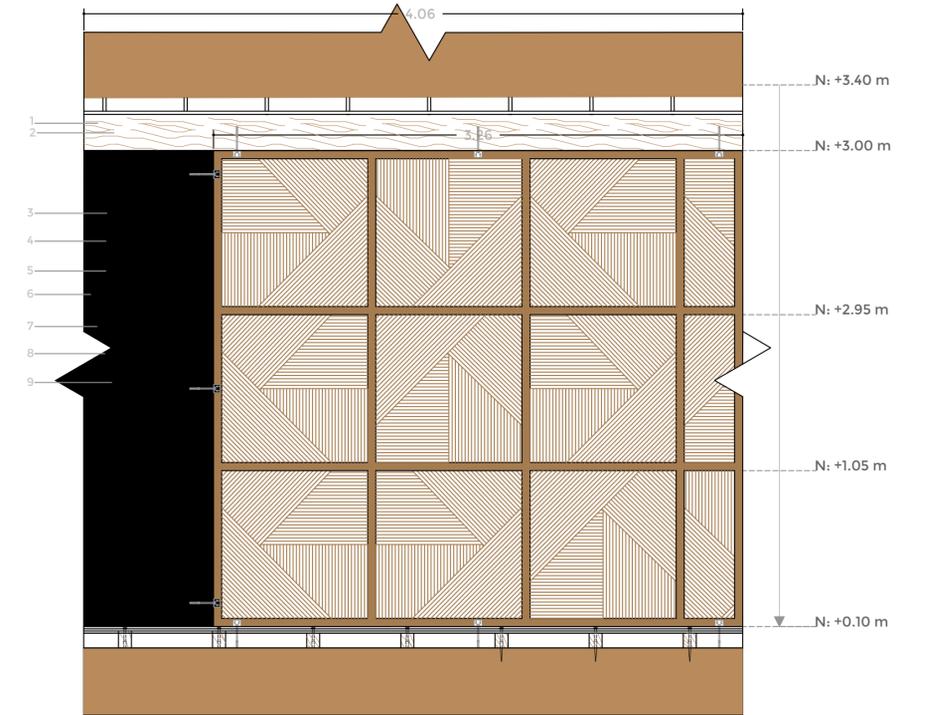


Historia:

1. Perfil de aluminio tipo C
2. Plancha de yeso cartón
3. Canaleta para instalaciones
4. Tornillo tipo pan
5. Perfil de aluminio tipo U



**Detalle constructivo panel de madera patio central**

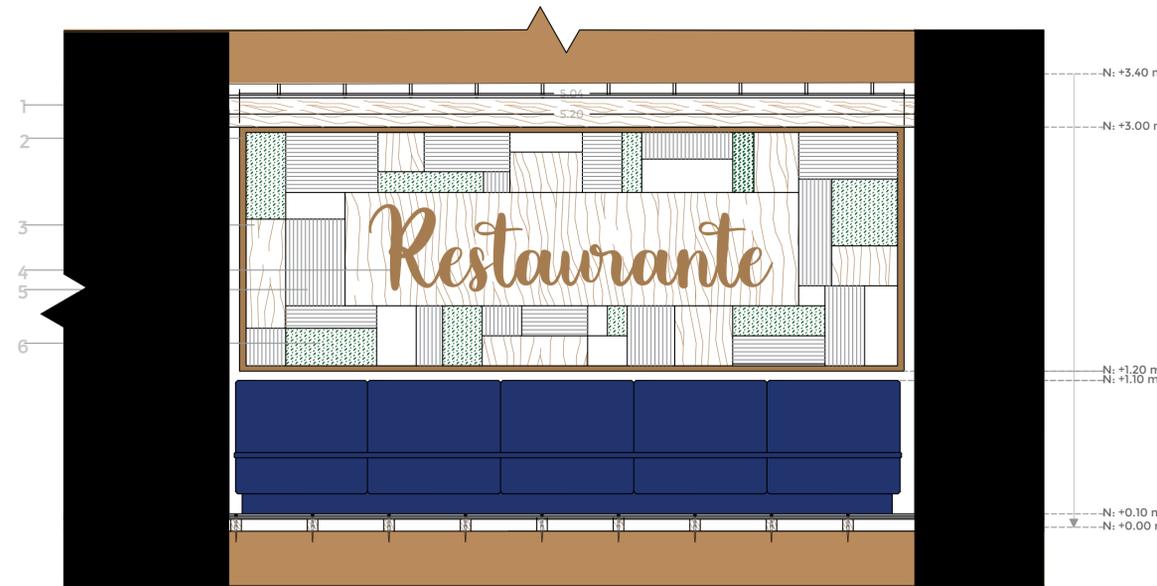


Historia:

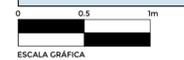
1. Estructura de madera
2. Clavo fulminante
3. Marco de madera de 2.90x3.26x0.06m
4. Soporte vegetal
5. Vigas de madera de 0.03m



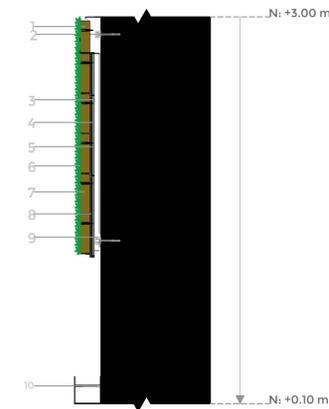
### Detalle constructivo panel de madera restaurante



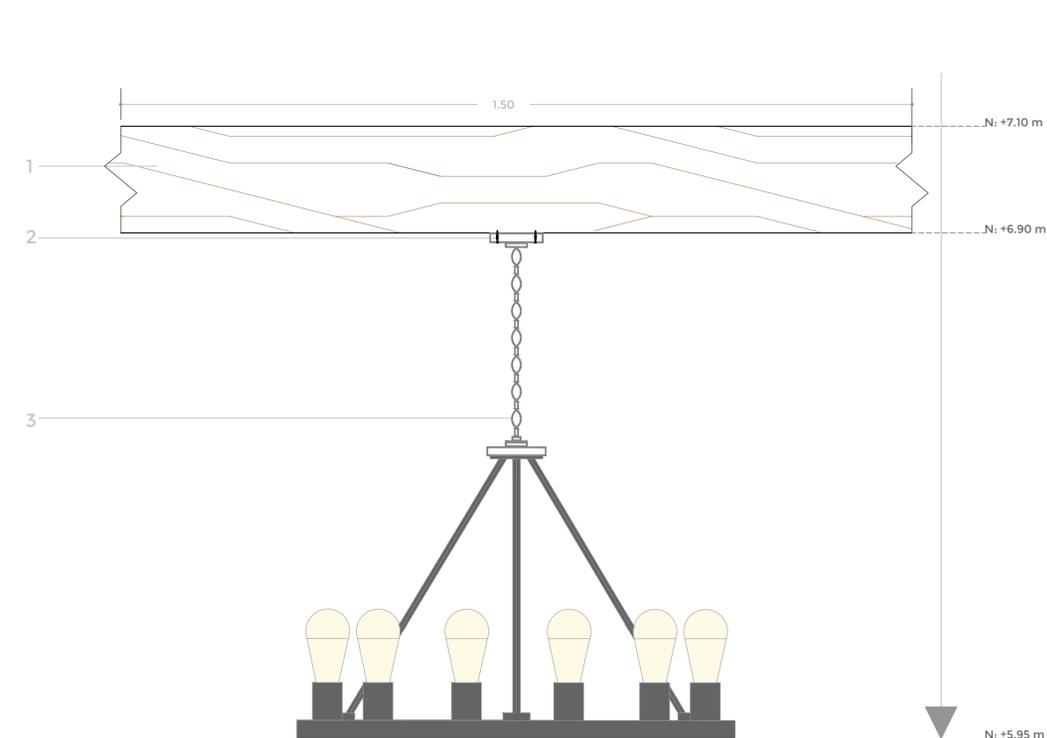
- Historia:
1. Estructura de madera
  2. Marco de madera de 0.5m
  3. Melamina de madera
  4. Letras de madera MDF
  5. Vigas de madera de 0.025m
  6. Acabado vegetal



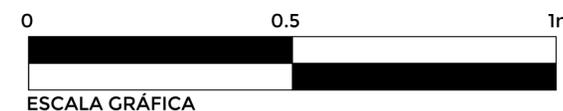
- Historia:
1. Sistema con tubería de riego de Ug-M500
  2. Cámara de aire
  3. Sujeción soporte vegetal. Pletina de aluminio SG-P10
  4. Soporte vegetal
  5. Acabado vegetal
  6. Panel SG-L50-100
  7. Membrana 1000gr/m2 Ug.P10
  8. Anclaje soportante de la estructura
  9. Canal metálico con rejilla para recoger agua sobrante



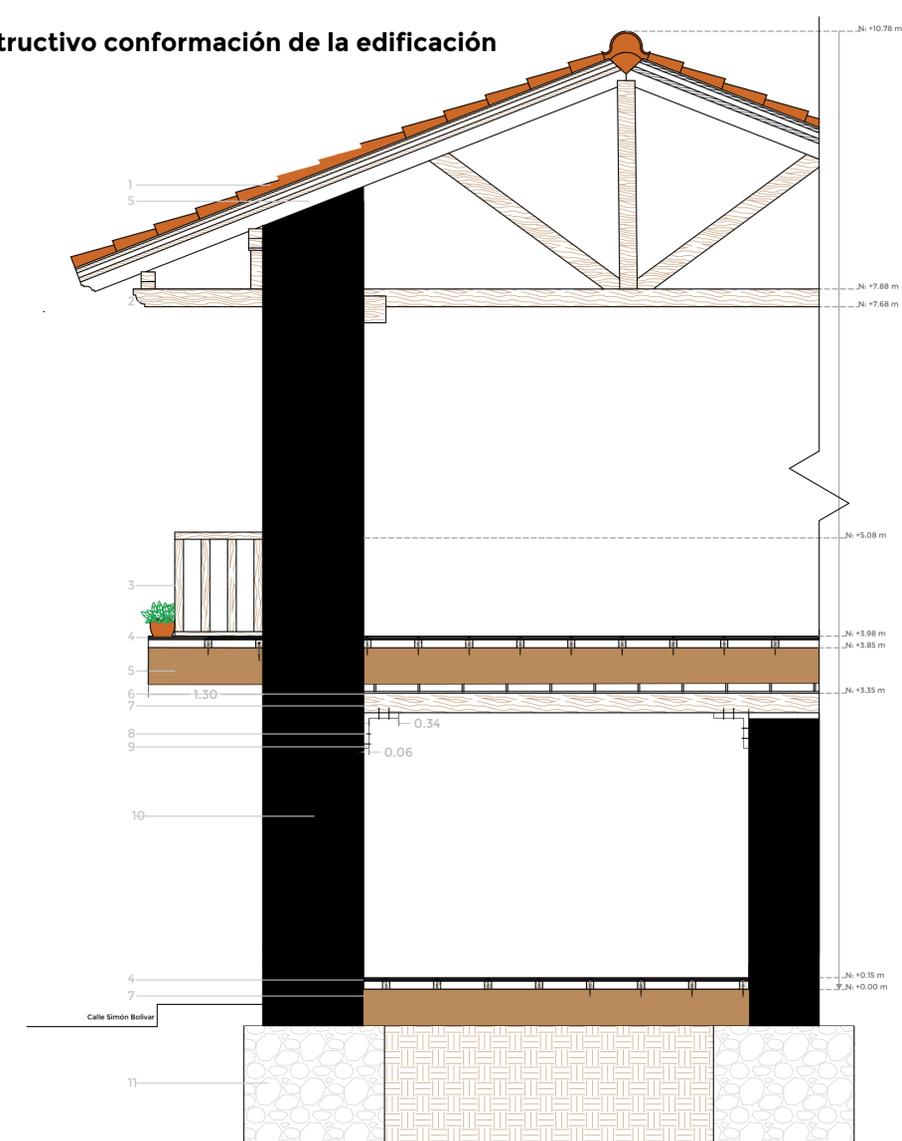
### Detalle constructivo lámpara colgante Chandelier



- Historia:
1. Viga
  2. Clavo fulminante
  3. Lámpara colgante Chandelier



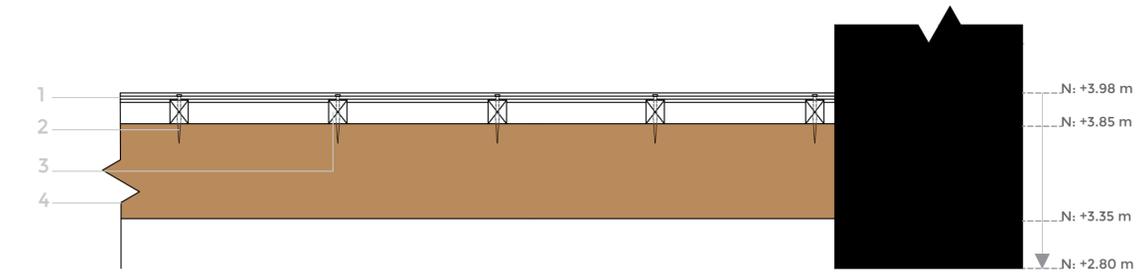
### Detalle constructivo conformación de la edificación



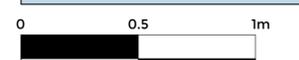
- Historia:
1. Teja artesanal
  2. Alero de madera
  3. Pasamanos
  4. Piso de madera
  5. Vigas estructurales
  6. Estuco de yeso cartón
  7. Vigas de madera
  8. Pernos de anclaje
  9. Perfil en L
  10. Muro de adobe
  11. Cimentación



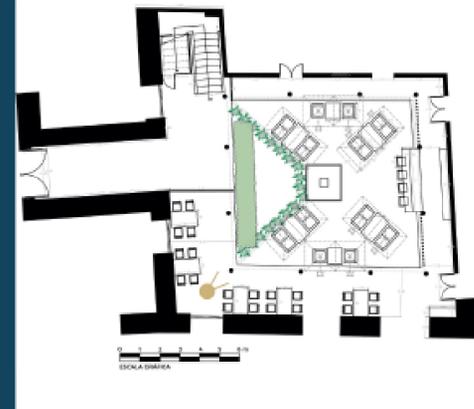
### Detalle constructivo piso de duelas de madera



- Historia:
1. Duelas de madera
  2. Clavos de 3"
  3. Tiras de madera cada 40cm (4cmx5cmx3m)
  4. Vigas de madera cada 60cm (14cmx16cmx6cm)



# PATIO CENTRAL



Perspectiva patio central y restaurante

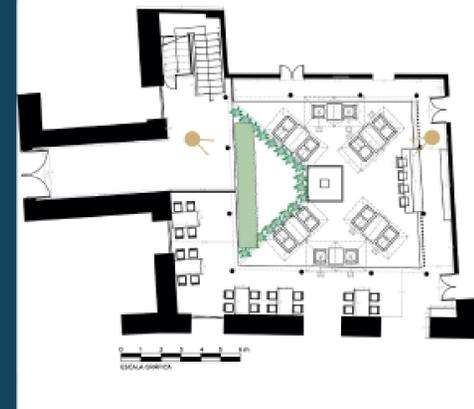


- Panel de madera
- Piso de adoquin
- Bordillo de márol recuperado
- Piso de piedra de río recuperada
- Columnas de madera recuperadas
- Cielo raso de estuco
- Vigas de madera recuperadas



Vista patio central y corredor

# PATIO CENTRAL



Vista patio central y corredor

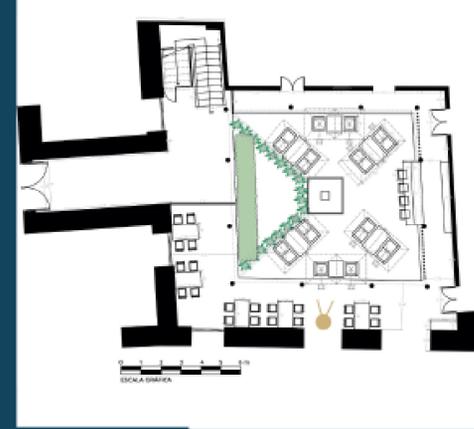


- Piso de madera
- Columnas de madera recuperadas
- Barandal de madera recuperado
- Piso de piedra de río recuperada
- Columnas de madera recuperadas
- Cielo raso de estuco
- Vigas de madera recuperadas



Vista patio central y restaurante

# PATIO CENTRAL



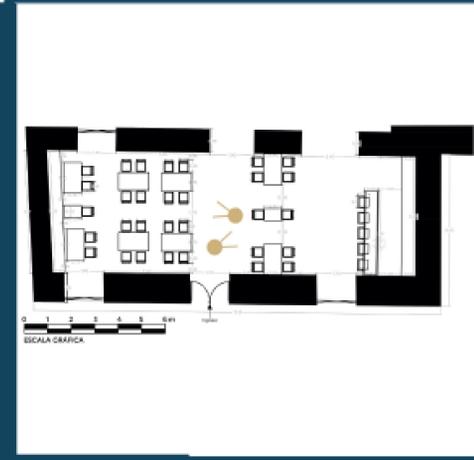
Vista patio central y restaurante

Vista patio central



- Panel de madera
- Piso de adoquín
- Bordillo de márol recuperado
- Pileta de piedra
- Columnas de madera recuperadas
- Cielo raso de estuco
- Barandal de madera recuperadas

# RESTAURANTE



Vista restaurante

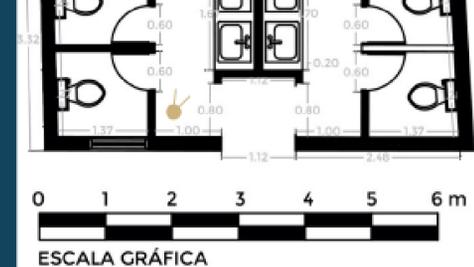
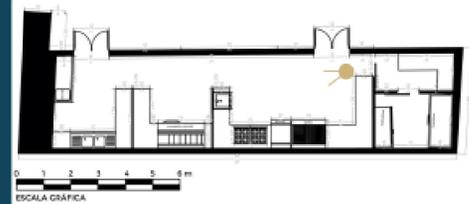
Vista restaurante



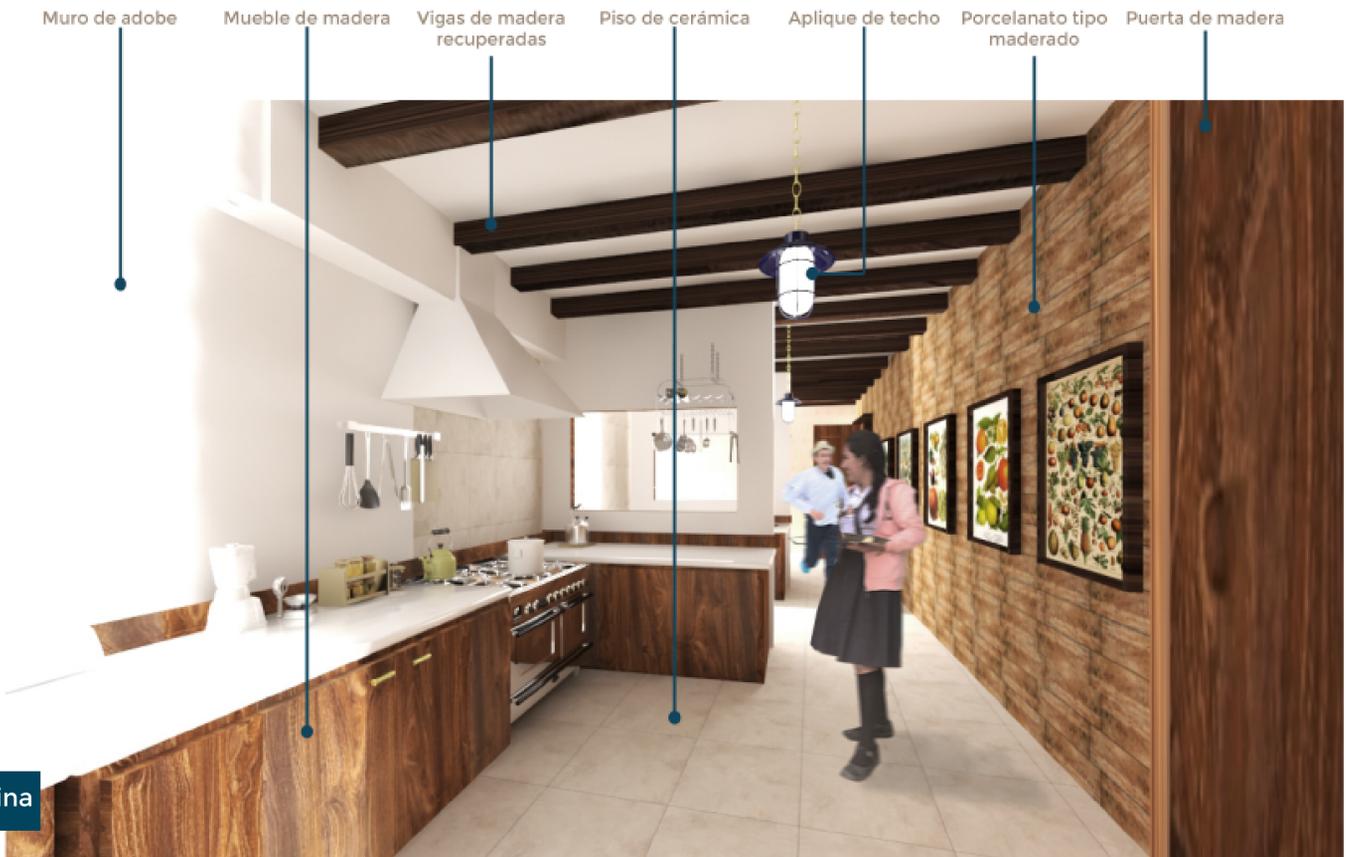
- Muro de adobe
- Cielo raso de estuco
- Vigas de madera recuperada
- Panel de madera
- Punto de luz en ojo de buey fijo 1\*20w
- Piso de madera
- Marco de madera

# COCINA RESTAURANTE

# BAÑO PATIO CENTRAL

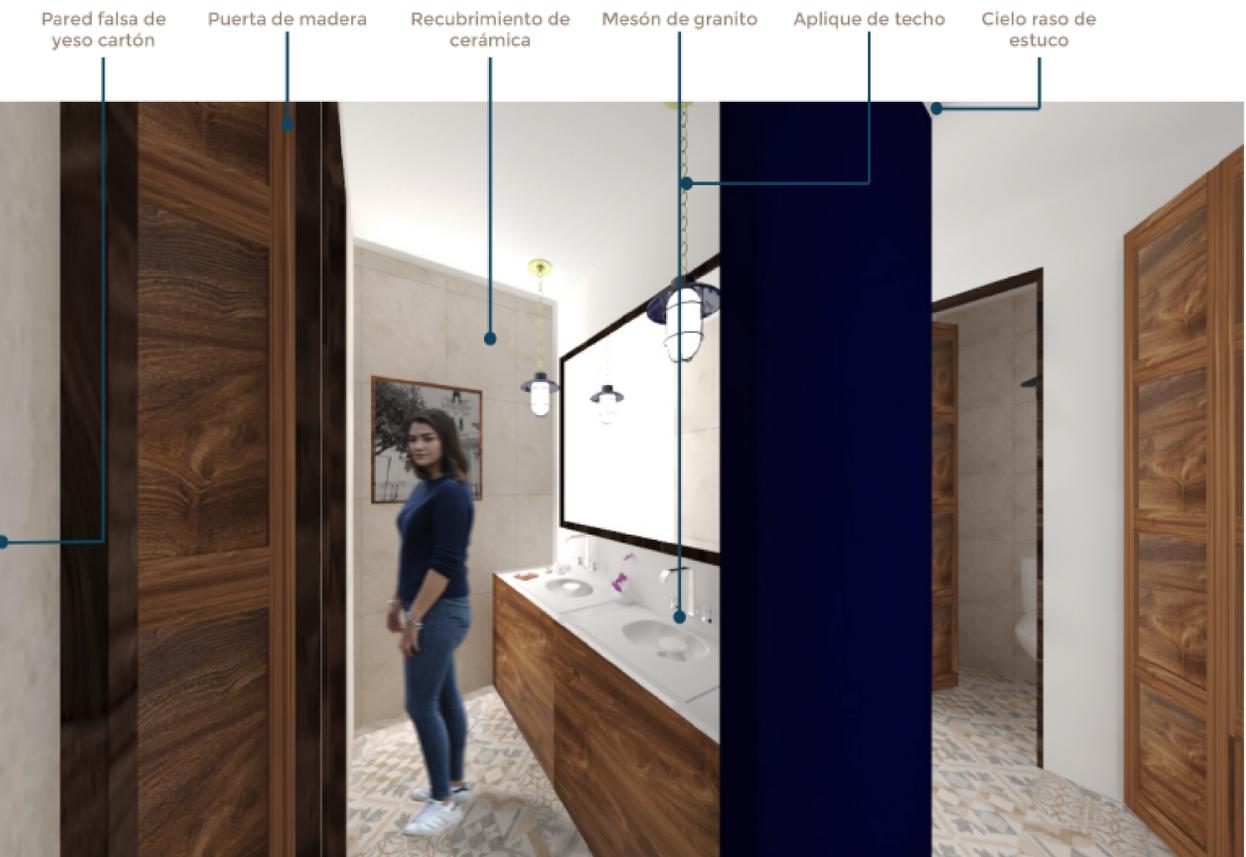
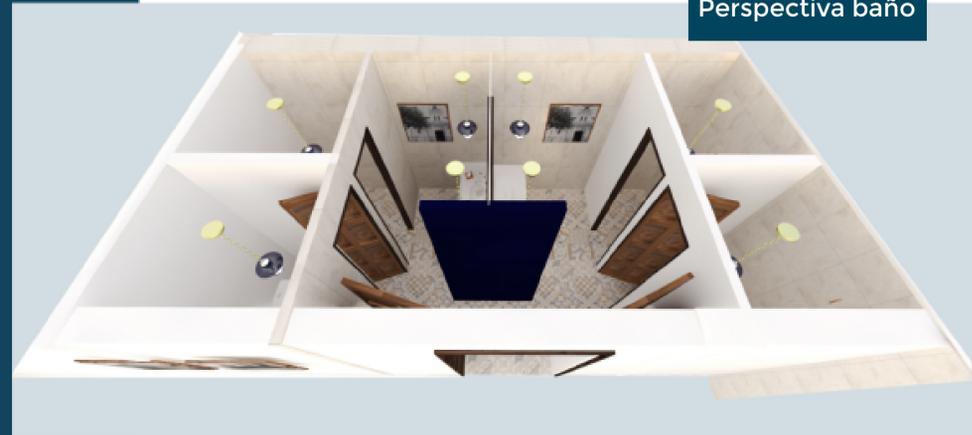


Vista cocina



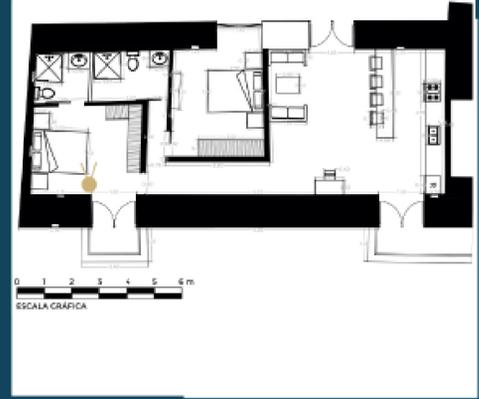
Vista cocina

Perspectiva baño



Vista baño

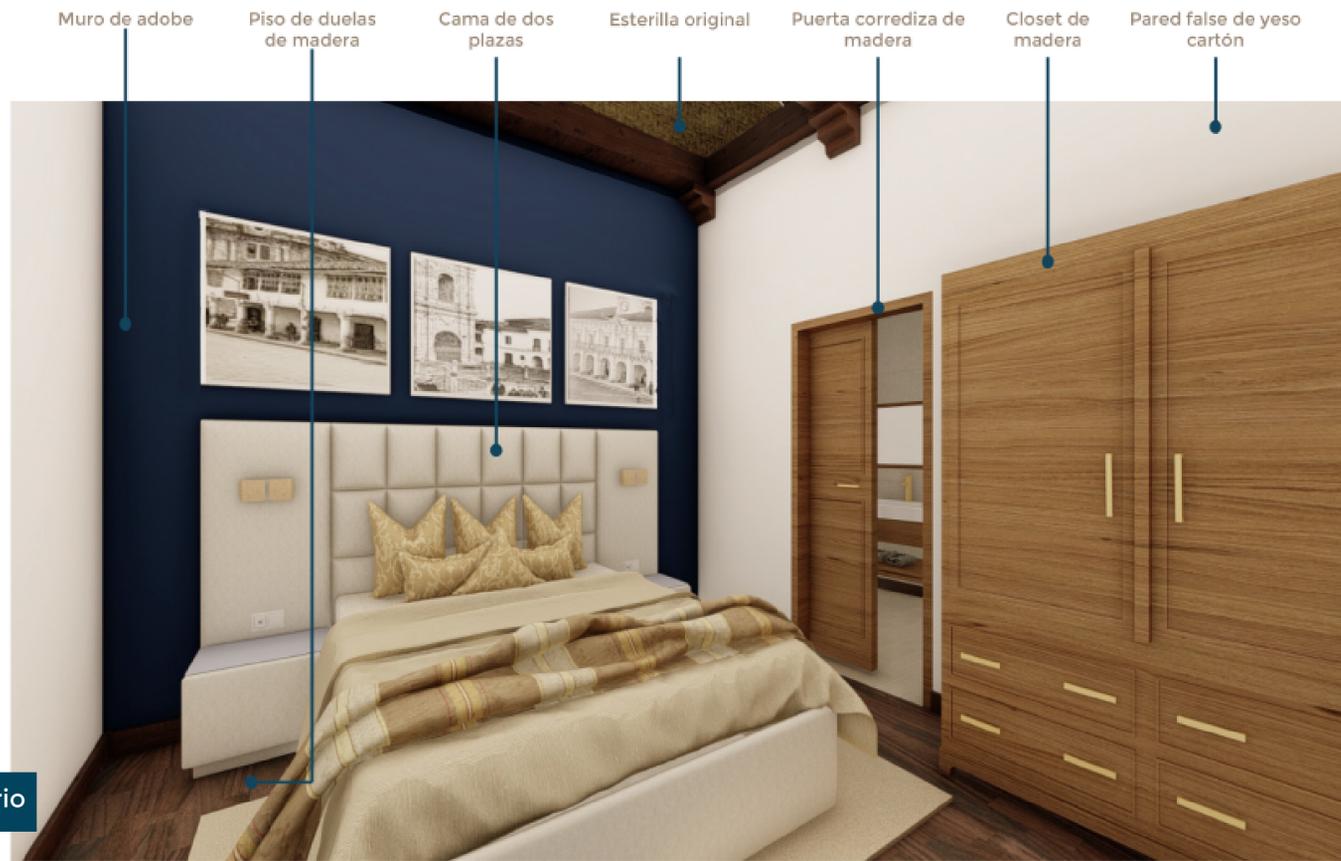
# SUITE 1



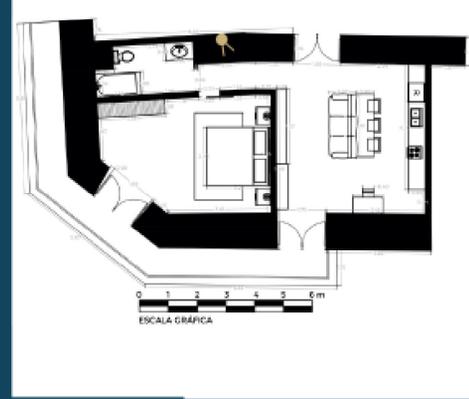
Perspectiva Suite 1



Vista dormitorio



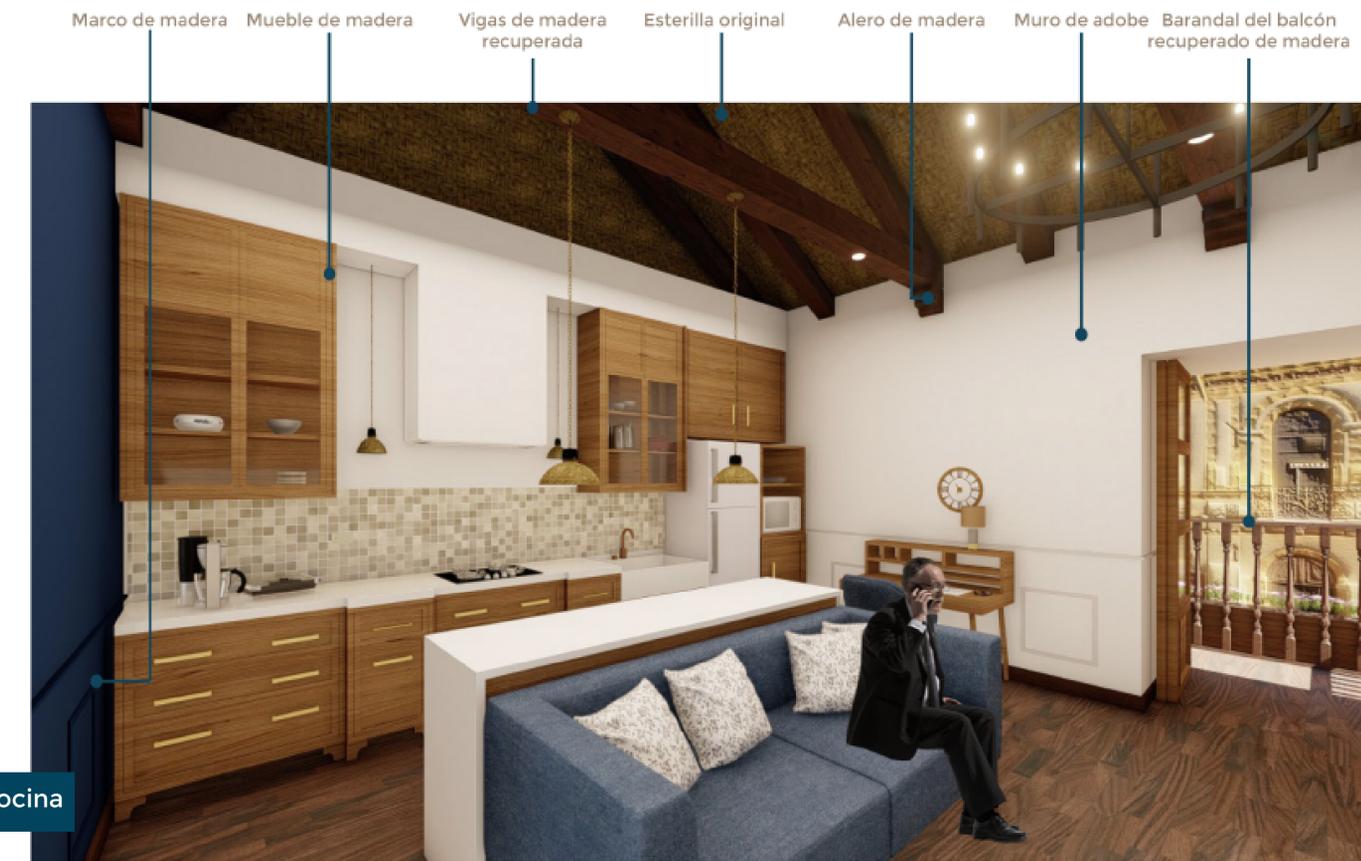
# SUITE 2



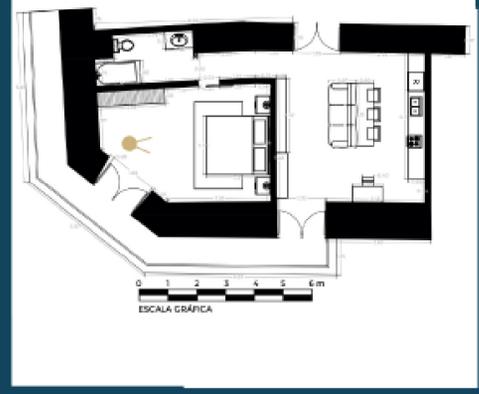
Perspectiva Suite 2



Vista cocina



## SUITE 2

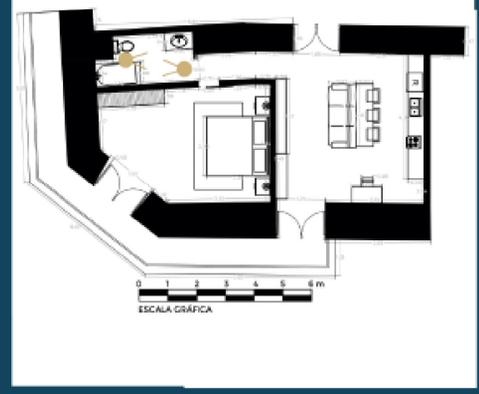


Vista dormitorio

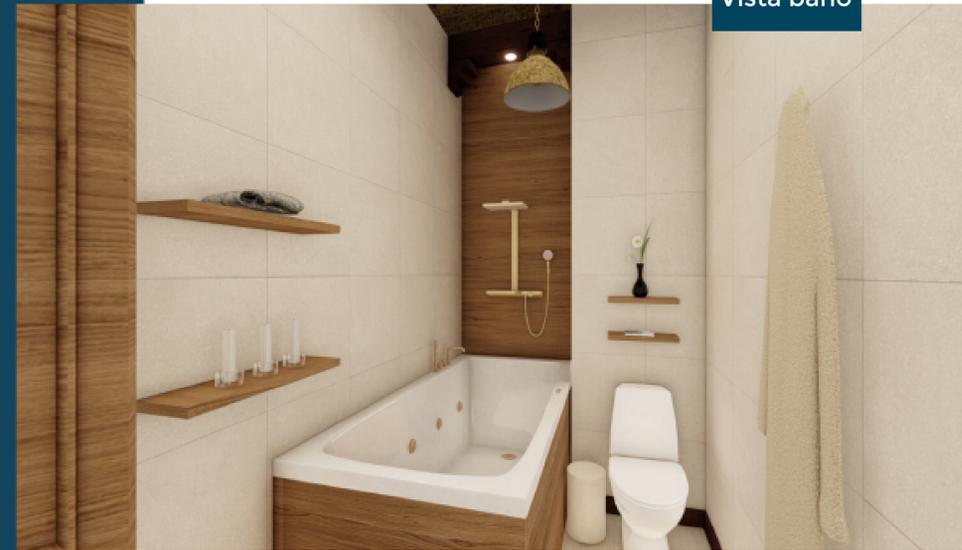


Pared falsa de yeso cartón  
Esterilla original  
Vigas de madera recuperada  
Cama de dos plazas  
Punto de luz en ojo de buey fijo 1\*20w  
Piso de duelas madera  
Muro de adobe

## SUITE 2



Vista baño

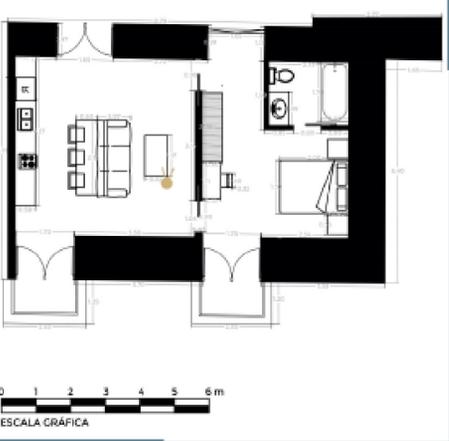


Vista baño



Cerámica 40x40cm  
Piso de cerámica  
Mueble empotrado de madera  
Cerámica 40x40cm  
Puerta de madera  
Repisas de madera

### SUITE 3



Perspectiva Suite 3

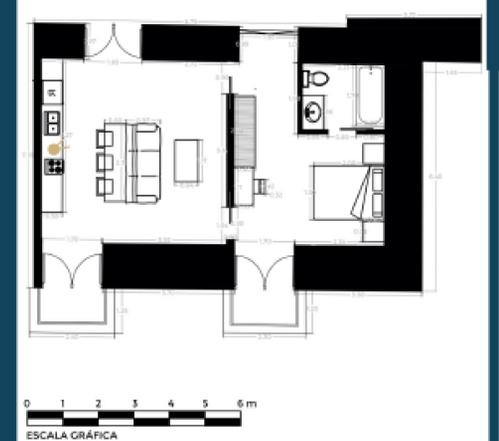


Vista dormitorio

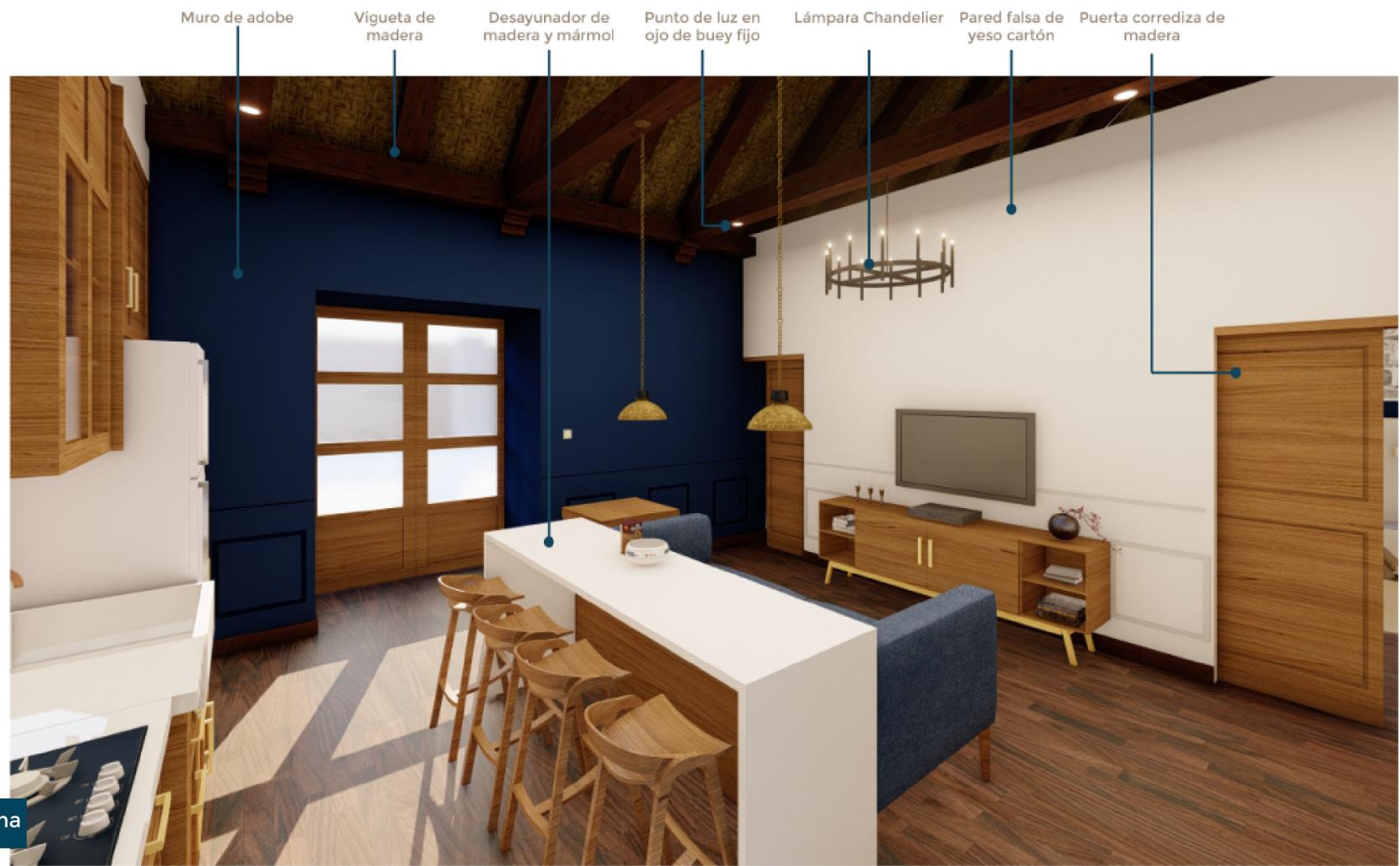
- Closet de madera
- Puerta de madera con vidrio
- Pared falsa de yeso cartón
- Alero de madera
- Esterilla original
- Cama de dos plazas
- Muro de adobe



### SUITE 3



Vista área social y cocina



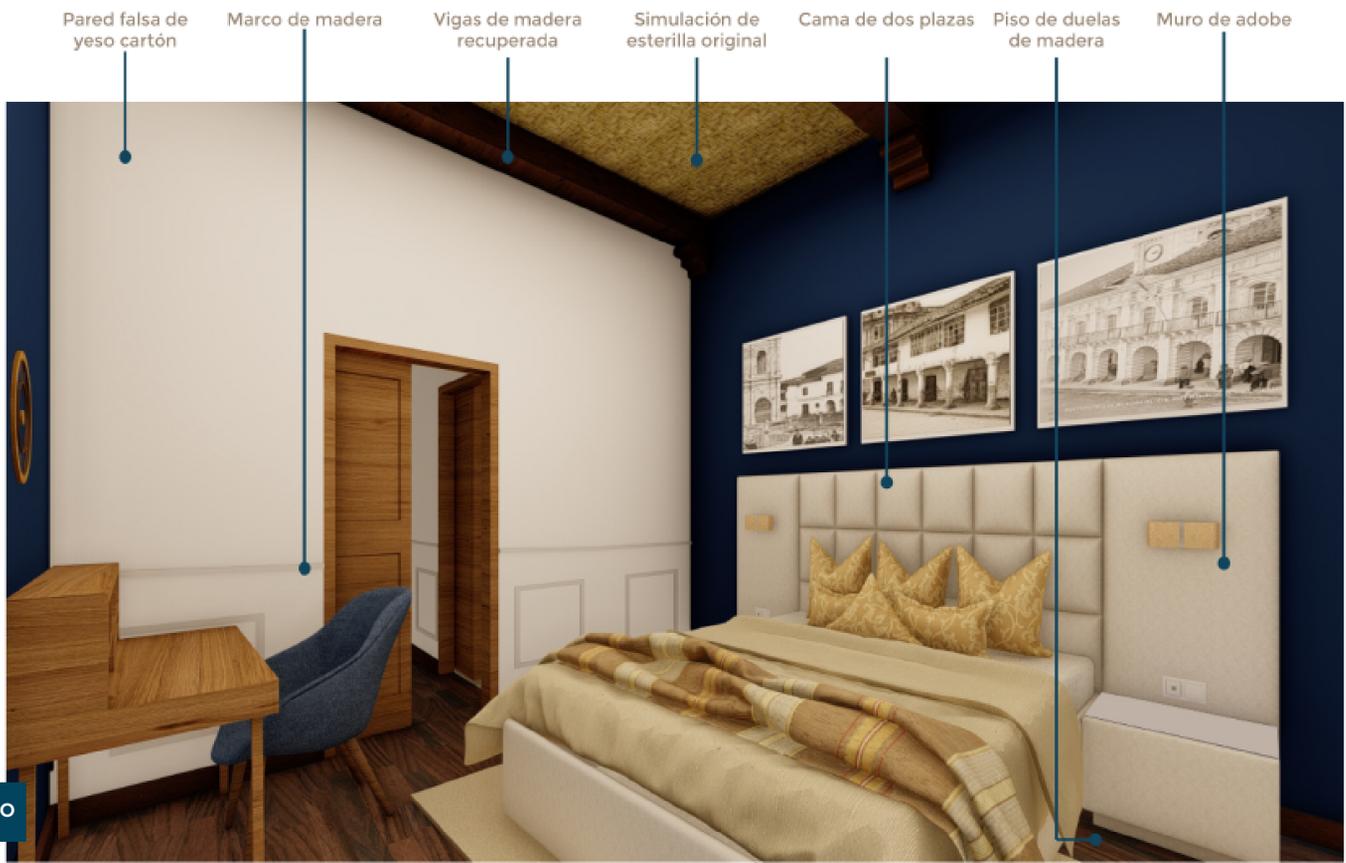
- Muro de adobe
- Vigueta de madera
- Desayunador de madera y mármol
- Punto de luz en ojo de buey fijo
- Lámpara Chandelier
- Pared falsa de yeso cartón
- Puerta corrediza de madera

# SUITE 4



Perspectiva Suite 4

Vista dormitorio



- Pared falsa de yeso cartón
- Marco de madera
- Vigas de madera recuperada
- Simulación de esterilla original
- Cama de dos plazas
- Piso de duelas de madera
- Muro de adobe

# SUITE 4

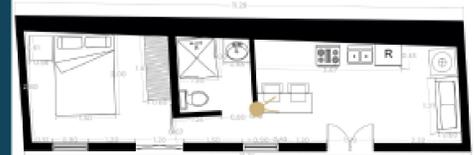


Vista cocina



- Mueble de madera
- Simulación de esterilla original
- Vigas de madera recuperada
- Lámpara Chandelier
- Piso de duelas de madera
- Puerta de madera con vidrio
- Pared falsa de yeso cartón

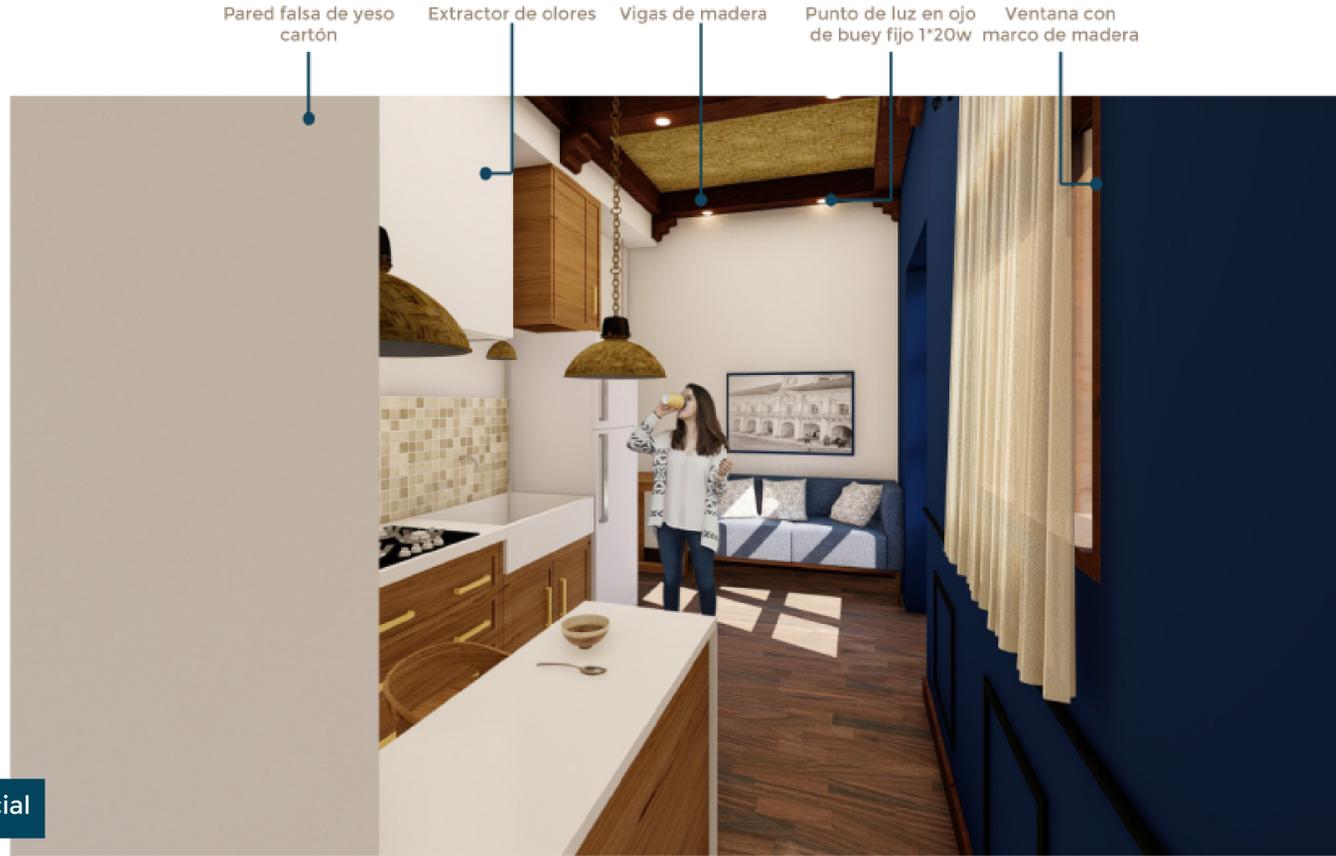
# SUITE 5



Perspectiva suite 5



Vista cocina y área social



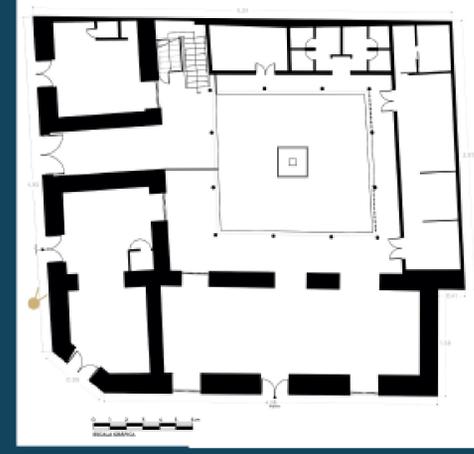
# SUITE 5



Vista dormitorio



## FOTOMONTAJE FACHADA CON RECUPERACIÓN DE BALCONES



Vista desde la esquina de la Luis Cordero y Simón Bolívar

### 5.4 Conclusiones:

Al culminar con este capítulo, culminamos esta tesis de graduación. Una vez analizados estos resultados, podemos ver que todos los objetivos planteados inicialmente han sido cumplidos y en el diseño se puede evidenciar la importancia que tiene el conocer todos aquellos conceptos que puedan involucrar y beneficiar a la edificación, ya que solo así se podrá tener una verdadera conciencia de lo que representa una edificación patrimonial, y del inmenso valor que estas guardan. Además, en esta etapa se puede ver una correcta aplicación del re-uso adaptativo, y sobretodo que el uso del mismo puede potenciar, dar vida y cambiar radicalmente la funcionalidad de una edificación. Una intervención a conciencia y valorando lo esencial de la edificación puede traer grandes beneficios para el bien, para la sociedad y para el entorno en general.

# Bibliografía

- Achig, M., Paredes, M., & Barsallo, M. (2015). Estudio y propuestas de arquitectura del Centro Histórico de Cuenca - Ecuador. Cuenca: Universidad del Azuay.
- Albarracín, C. (2011). Edificaciones con tipología arquitectónica vernácula de tienda (un solo ambiente interior con mezzanine) construidas hasta antes de 1950. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Alzubide, L. (2017). Stefan Camenzind: nueva vida en la capilla. Cosas.
- Araujo Yanez, S., & Barzallo Alvarado, P. (2016). Permiso de construcción menor y reforma para cantón Cuenca. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.
- Araujo, Y. S., & Barzallo Alvarado, P. (2016). Permiso de construcción menor y reforma para cantón Cuenca. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.
- Ávila, B., & Bautista, P. (2013). Beneficios e intervenciones en Cuenca Patrimonio Cultural de la Humanidad: Análisis de los elementos patrimoniales. Cuenca: Universidad de Cuenca.
- Banco Bilbao Vizcaya Argentaria. (24 de 06 de 2019). BBVA. Obtenido de <https://www.bbva.com/es/py/que-es-la-economia-circular-y-por-que-es-importante/>
- Barahona, M. (2012). El diseño de interiores por Miguel Barahona, docente del IED Madrid. Madrid: IED Madrid Centro Superior de Diseño.
- Barragán, C. (2017). Arquitectura colonial, riqueza ornamental y creativa. Warp.
- Barzallo Alvarado, P., & Manosalvas Sacta, F. (2007). Permiso de construcción menor y reforma para cantón Cuenca N° 89. Cuenca: GAD Municipal del cantón Cuenca.
- Barzallo, P. (2008). Parte informativo. Cuenca: Municipalidad de Cuenca.
- Botello, I. D. (2014). El diseño interior en el campo de la restauración y conservación. Revista Interiográfico de la División de Arquitectura Arte y Diseño de la Universidad de Guanajuato, 9.
- Cárdenas, E. (2007). Arquitecturas transformadas: Reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos

conventos. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.

Cárdenas, E. (2007). Arquitecturas transformadas: Reutilización adaptativa de edificaciones en Lisboa 1980-2002. Los antiguos conventos. Barcelona: Universidad Politécnica de Cataluña.

Castro, I. (2019). La tenencia de la propiedad y sus impactos sobre la conservación y uso de. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Corrochano, I. (2020). ¿Qué es el interiorismo o diseño de interiores? Moove Magazine.

Del Río Enciso, N. A., & Quezada Dumas, N. S. (2014). Certificado de afectación y licencia urbanísticas para las Áreas Históricas y Patrimoniales del cantón Cuenca. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Escuela de Estudios Árabes. (2016). Consejo Superior de Investigaciones Científicas. Obtenido de https://www.eea.csic.es/laac/investigacion-laac/conservacion-y-restauracion-del-patrimonio-historico-arquitectonico-y-arqueologico/

Fen Arq. (2020). Arquitectura Colonial | ¿Que Es? Características (MÉXICO). Fen Arq.

Fundación Conama. (26-29 de noviembre de 2018). Economía circular en el sector de la construcción. En Fundación Conama, Green Building Council España (GBCe) y RCD Asociación (Entidad organizadora), Congreso Nacional del Medio Ambiente 2018.

Congreso llevado a cabo en Madrid, España.

Fundación Rivas Mercado A.C. (s.f.). Casa Rivas Mercado. Casa Rivas Mercado. Recuperado el 18 de febrero de 2021 de https://casarivasmercado.com/restauracion/

Fundéu. (2012). Fundéu RAE.

ICOMOS. (1964). Carta Internacional sobre la Conservación y la Restauración de Monumentos y de Conjuntos Histórico-Artísticos. Carta de Venecia, (pág. 3). Venecia.

ICOMOS. (1999). Carta del Patrimonio Vernáculo construido (1999). México.

ICOMOS. (04 de 10 de 2008). Consejo Internacional de Monumentos y Sitios. Obtenido de https://www.icomos.org/images/DOCUMENTS/Charters/interpretation\_sp.pdf

Instituto Nacional de Patrimonio Cultural. (s.f.). Guía Didáctica para Mantenimiento y Conservación de Bienes Inmuebles Patrimoniales.

Juez, F. M. (1999). Contribuciones para un antropología del diseño. Tepoztlán.

Junta de Andalucía. (2017). Cuenca. Guía de arquitectura. Cuenca: Cuenca Sevilla.

Manosalvas Sacta, F., & Barzallo Alvarado, P. (2007). Permiso de construcción menor y reformas para el Centro Histórico Formulario N° 0111. Cuenca: GAD Municipal del Cantón Cuenca.

Martínez, I., Compte, F., Abad, M., Tommerbak, M., Cepeda, F., Rocha, P., . . . Kubes, M. (2009). Ciudad y arquitectura Republicana

de Ecuador 1850-1950. Quito: Centro de Publicaciones PUCE.

Matovelle, C. (2018). Evaluación de las intervenciones en los bienes patrimoniales de Cuenca, desde la perspectiva del diseño interior. Cuenca: Universidad del Azuay.

Matute, D., & Peralta, M. (2020). El Reuso adaptativo como herramienta de conservación de espacios interiores patrimoniales. Cuenca: Universidad del Azuay.

Ministerio de Cultura y Patrimonio (s.f.). Cuenca. Recuperado el 15 de febrero de 2021 de https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/cuenca/

Molina, R. H., & Olimpa, N. (2011). Experiencias y Métodos de Restauración en Colombia. En R. H. Molina, & O. Niglio, Experiencias y Métodos de Restauración en Colombia (pág. 347). Roma: Aracne Editrice.

Muebles Luis Miguel. (28 de 04 de 2019). Muebles Luis Miguel. Obtenido de https://www.mueblesluismiguel.com/estilo-rustico-caracteristicas-de-la-decoracion-rustica/#:~:text=Todas%20viviendas%20de%20estilo%20r%C3%BAstico,proporciona%20un%20efecto%20impresionante%20decorativo.

Neufert, E. (1938). Arte de proyectar en arquitectura. Wiesbaden: 16ª edición, 8ª tirada.

ONU-Habitat. (21 de 08 de 2017). Programa de Naciones Unidas para los Asentamientos Humanos. Obtenido de ONU-Habitat: https://onuhabitat.org.mx/index.php/los-usos-mixtos-del-suelo-y-sus-beneficios

Ordenanza 289 de 2010 [Alcandía de Cuenca]. Cuenca. 26 de febrero de 2010.

Ordóñez Castro, A., & Manosalvas Sacta, F. (2005). Formulario para autorización de pintura para el Centro Histórico. Cuenca: Ilustre Municipalidad de Cuenca.

Orellana, V. (2017). Adobe, puesta en valor y estrategias para la conservación de una cultura constructiva. Cuenca: Universidad de Cuenca.

Peralta, M., & Matute, D. (2020). El re-uso adaptativo como herramienta de conservación de espacios interiores patrimoniales. Cuenca: Universidad del Azuay.

Pérez, J. (2018). Un marco teórico y metodológico para la arquitectura vernácula. Valladolid: Universidad Valladolid.

Pesántez, M., & González, I. (2011). Arquitectura tradicional en Azuay y Cañar. Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, 144.

Real Academia Española. (2021). Real Academia Española. Diccionario de la Lengua Española 23.ª edición. Obtenido de Real Academia Española.

Satellite map. (s.f.). Satellite map. Obtenido de https://satellite-map.gosur.com/en/ecuador\_carchi/?gclid=EAlaIqobChMl6svboK-bE7wIVzeLhCh1loACIEAEYASAAEgK4gvD\_BwE&I=-2.897141041370176,-79.00400826942473&z=19.5&t=satellite

Schenke, E. (2018). Un abordaje teórico de la investigación cualitativa como enfoque metodológico. ACTA Geográfica. Secretaría de Cultura. (2020). La desafiante Antonieta Rivas Mercado. Gobierno de México.

Serra, M. M. (13 de 10 de 2017). Re habilitar el Patrimonio [archivo de vídeo]. Obtenido de https://www.youtube.com/watch?v=QYrTd2WC3Qw&t=1230s

Soria López, F., & Guerre, L. (2016). El proyecto de reutilización arquitectónica: hacia una valoración ampliada del patrimonio edificado. ACADEMIA XXII, 143.

Stang, J., & Espoz, M. (2018). Memoria y Sensibilidades en el Patrimonio Edificado. Planeo, 11.

Tamayo, J., Malo, G., & García, G. (2019). El dibujo y su aporte a la identificación de valores de la arquitectura vernácula. Cuenca.

Tillería, J. (2010). La Arquitectura sin arquitectos, algunas reflexiones sobre Arquitectura Vernácula. Revista AUS, 4.

UNESCO. (s.f.). Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura. Obtenido de https://es.unesco.org/creativity/sites/creativity/files/digital-library/cdis/Patrimonio.pdf

Weather Spark. (s.f.). Weather Spark. Obtenido de https://es.weatherspark.com/y/19348/Clima-promedio-en-Cuenca-Ecuador-durante-todo-el-a%C3%B1o

## Créditos de imágenes:

Imagen 1: Fundación Rivas Mercado A.C. (2021). Arte Origin: México CDMX [Fotografía]. Recuperado de https://casarivasmercado.com/

Imagen 2: Fundación Rivas Mercado A.C. (2021). Arte Origin:México CDMX [Fotografía]. Recuperado de https://casarivasmercado.com/

Imagen 3: Proceso. (2017). Restauran la Casa Rivas Mercado en la colonia Guerrero [Fotografía]. Recuperado de https://www.proceso.com.mx/cultura/2017/5/8/restauran-la-casa-rivas-mercado-en-la-colonia-guerrero-183828.html

Imagen 4: Fundación Rivas Mercado A.C. (2021). Arte Origin:México CDMX [Fotografía]. Recuperado de https://casarivasmercado.com/

Imagen 5: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 6: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración. (2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 7: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración. (2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 8: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 9: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 10: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 11: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración. (2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 12: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 13: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

Imagen 14: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de http://barreraybarra.com/?p=336

rrera.com/?p=336

Imagen 15: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 16: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración. (2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 17: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 18: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 19: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 20: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 21: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 22: Barrera & Barrera Arquitectura y Restauración.(2007). Casa Pombo. [Fotografía]. Recuperado de <http://barreraybarre-ra.com/?p=336>

Imagen 23: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez.[Fotografía]. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8798>

Imagen 24: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez. [Fotografía]. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/879>

Imagen 25: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez.[Fotografía]. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8798>

Imagen 26: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez.[Fotografía]. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8798>

Imagen 27: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez.[Fotografía]. Recuperado de <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8798>

Imagen 28: Universidad del Azuay. (2019). La Casa Pérez. [Fotografía]. Recuperadode <http://dspace.uazuay.edu.ec/handle/datos/8798>

tos/8798

Imagen 29: El Mercurio. (2019). Parque Abdón Calderón visto desde la calle Luis Cordero en el siglo XX. [Fotografía]. Recuperado de <https://ww2.elmercurio.com.ec/2019/12/06/como-era-el-parque-calderon-hace-cinco-siglos/>

Imagen 30: Fine Art America (2013). Parque Calderón Cuenca Ecuador. [Fotografía].Recuperado de <https://fineartamerica.com/featured/parque-calderon-cuenca-ecuador-al-bourassa.html>

Imagen 31: Fuente: Municipalidad de Cuenca. (1998). Propuesta de inscripción del Centro Histórico de Cuenca Ecuador en la lista de patrimonio mundial. [Fotografía]. Recuperado de <https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=724292>

Imagen 32: Fuente: Google Maps (2021)

Imagen 33: Fuente: Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (2019). Fotografía patrimonial. [Fotografía]. Recuperado de <https://twitter.com/inpcecuador/status/1160990475387580423?lang=mr>

Imagen 34: Color snap Sherwin-Williams (2021)

## Índice de figuras:

Figura 1: Organigrama funcional actual del edificio Centro Comercial Carrión

Figura 1: Organigrama funcional de la propuesta del edificio Centro Comercial Carrión

## Índice de tablas:

Tabla 1: Características sobre la arquitectura vernácula en el edificio Centro Comercial Carrión

Tabla 2: Información general de la Casa Rivas Mercado, México Df - México

Tabla 3: Relación del antes y después de La Casa Rivas Mercado, México Df - México

Tabla 4: Información general de La Casa Pombo, Cartagena - Colombia

Tabla 6: Información general de la Casa Pérez, Cuenca - Ecuador

Tabla 7: Relación del antes y después de La Casa Pérez, Cuenca - Ecuador

Tabla 8: Datos generales del edificio Centro Comercial Carrión, Cuenca - Ecuador

Tabla 9: Estado general de la edificación

Tabla 10: Materiales predominantes en la construcción del edificio Centro Comercial Carrión

Tabla 11: Materiales de la Edificación Centro Comercial Carrión

Tabla 12: Revisión de expedientes de la Dirección de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca sobre el edificio Centro Comercial Carrion

Tabla 13: Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales

Tabla 14: Normas de Actuación en las Áreas Históricas y Patrimoniales

Tabla 15: Temperatura, salida y puesta de sol en la ciudad de Cuenca

Tabla 16: Materiales locales del Edificio Centro Comercial Carrión

Tabla 17: Materiales de la arquitectura vernácula en el edificio Centro Comercial Carrión

Tabla 18: Listado de espacios actuales y propuestos en la edificación Centro Comercial Carrión

Tabla 19: Especificaciones sobre la propuesta para la edificación Centro Comercial Carrión

Tabla 20: Listado de materiales propuestos para el proyecto en el Edificio Centro Comercial Carrión

# Anexos

## Anexo 1: Preguntas entrevistasz

1. ¿Qué representa para usted la conservación del patrimonio?

Los entrevistados mencionan mayoritariamente que la conservación del patrimonio es importante para el desarrollo cultural, humano y económico de la ciudad, debido a que, si no se da un mantenimiento adecuado o se habita en dichas edificaciones, estas se tienden a deteriorar. El patrimonio se debe conservar ya que forma parte de nuestra historia y futuro, formando en cada cuencano o cuencana una identidad rica en cultura y tradición.

2. ¿Considera usted que ha contribuido con la conservación del patrimonio? ¿De qué forma?

Los profesionales entrevistados mencionan que su contribución ha sido principalmente en el desarrollo de investigaciones o estudios, de esta manera también se han visto involucrados en la formación académica de futuras generaciones que se están formando en dicha área. Así también, es importante recalcar que han sido participes en el tratamiento y conservación de obras patrimoniales de la ciudad de Cuenca.

3. ¿Usted conoce sobre la teoría del reuso adaptativo?

En las respuestas obtenidas dos de cinco profesionales descosen sobre el término "Re-uso Adaptativo", siendo esto de suma importancia, debido a que ciertos términos o conceptos se actualizan y de esta manera lo debe hacer también el o la profesional. Por tanto, los entrevistados que conocen dicho término, comentan que es de vital importancia el aprendizaje sobre esta teoría para poder desarrollar proyectos adecuados que permitan la conservación y armonía del patrimonio de la ciudad.

4. ¿Considera que es importante mantener el patrimonio de una manera viva y activa? ¿Por qué?

Todos los entrevistados concuerdan que es necesario e importante mantener el patrimonio activo mediante diversas actividades dando prioridad a obras que ayudan al desarrollo económico de la ciudad, de esta manera manteniendo a la ciudad viva o en movimiento, ofreciendo las edificaciones con fines de progreso, de esta manera dándoles un uso adecuado, ya que si no se realiza este tipo de actividades y solo las restauran y abandonan, las instalaciones se verán más deterioradas de lo que se espera en 50 años de uso.

5. ¿Qué tipo de determinantes deben cumplirse para que un proyecto de intervención en vivienda patrimonial sea aceptado dentro del casco urbano de la ciudad de Cuenca?

Según los entrevistados los proyectos de restauración que se deben desarrollar en las viviendas patrimoniales deben cumplir con diversos requisitos y ordenanzas, los cuales se encuentran estipulados bajo diversas normativas, esto con la finalidad de desarrollar intervenciones adecuadas que ayuden a la conservación de dicho espacio, mas no que las deterioran con el paso del tiempo, perdiendo su estilo colonial y cultural. Por tanto, es importante darles el valor necesario a las obras que se pretenden desarrollar y más aún si estas forman parte de nuestra identidad a lo largo de la historia.

6. ¿A su criterio cuáles son las ventajas y las desventajas de la mixtura de usos en una edificación patrimonial?

Los profesionales entrevistados concuerdan que existen ventajas en las mixturas, mientras que los usos sean correctos y mantengan respeto hacia la edificación, en el caso de que sea casa comercio el habitante debe tener en cuenta que por el día habrá un tránsito de personas y de ruidos, así también, en la noche el comerciante debe tener en cuenta que los habitantes necesitan serenidad. Entonces al hablar de dar un buen uso se hace referencia a algo beneficioso para la ciudad, mientras que si no existe esta compatibilidad en los usos se generan desventajas haciendo que el patrimonio pierda su valor.

7. ¿Cómo establecer la relación entre comercio y vivienda?

Los entrevistados concluyen que es de suma importancia la relación entre comercio y vivienda es necesario para el desarrollo económico de la ciudad, pues esto va de la mano, desarrollándose con armonía siempre y cuando exista respeto hacia el otro es decir entre comerciante y habitante del mismo espacio.

## Anexo 2: Guía Didáctica para Mantenimiento y Conservación de Bienes Inmuebles Patrimoniales - Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador

<b>Acciones generales:</b>
Hacer una limpieza con detergentes líquidos de manera cuidadosa y prudente para no alterar las propiedades de los materiales.
Eliminar cuidadosamente el polvo, sin desprender partes de los materiales.
Dar un mantenimiento general del interior y exterior de los sumideros y de las bajantes de agua.
<b>Estructura:</b>
<b>Pilares:</b>
No se pueden eliminar, disminuir dimensiones o cambiar de emplazamiento.
No se deben taladrar ni raspar los pilares.
Realizar un decapante para eliminar las capas de pintura. Posterior a ello, aplicar un barniz para la conservación de la madera. (Pintura de protección?)
<b>Vigas:</b>
No se pueden eliminar, disminuir dimensiones o cambiar de emplazamiento.
No se deben taladrar ni raspar las vigas.
Realizar un decapante para eliminar las capas de pintura. Posterior a ello, aplicar un barniz para la conservación de la madera.
<b>Muros de carga:</b>
No se pueden eliminar, disminuir dimensiones o cambiar de emplazamiento.
Se debe ver el estado del muro de carga para comprobar si se puede taladrar o raspar.
Evitar la concentración de cargas en pequeñas superficies.
<b>Fachada:</b>
No se permite la apertura de vanos para puertas o ventanas. A no ser que se cuente con un permiso de una autoridad de Áreas Históricas y Patrimoniales de Cuenca.
Se debe respetar el color blanco establecido por las autoridades municipales.
Se deben retirar los rótulos publicitarios que se encuentran actualmente en la edificación. Para cambiarlos por unos acordes a la edificación y al entorno.
Hacer una limpieza del polvo de la fachada con mucho cuidado, evitando procedimientos físicos.
<b>Paredes:</b>
Pueden ser tratadas, sin embargo, no se permiten modificaciones.
Consolidación y reparación de grietas con mortero de barro.
<b>Balcones:</b>
Pueden ser tratadas, sin embargo, no se permiten modificaciones.
No se pueden añadir o quitar balcones.
No se puede variar sus dimensiones, o alterar su configuración o su ubicación.
Se pueden colocar macetas utilizando un soporte apropiado sujeto al interior.
<b>Ventanas:</b>
Pueden ser tratadas, sin embargo, no se permiten modificaciones.
No se pueden añadir o quitar ventanas.
No se puede variar sus dimensiones, o alterar su configuración o su ubicación.
Ajustar y engrasar los cierres y las bisagras y los elementos móviles que lo conformen.
<b>Puertas:</b>
Pueden ser tratadas, sin embargo, no se permiten modificaciones.
No se pueden añadir o quitar puertas.
No se puede variar sus dimensiones, o alterar su configuración o su ubicación.
Ajustar y engrasar los cierres y las bisagras y los elementos móviles que lo conformen.

<b>Carpintería exterior, acristalamiento:</b>
<b>Ventanas:</b>
No se puede cambiar la forma ni las dimensiones de la carpintería exterior.
Ajustar y engrasar los cierres y las bisagras y los elementos móviles que lo conformen.
<b>Puertas:</b>
No se puede cambiar la forma ni las dimensiones de la carpintería exterior.
Ajustar y engrasar los cierres y las bisagras.
<b>Rejas y barandillas:</b>
Dar mantenimiento a los anclajes que sujetan las rejas y barandillas.
Dar mantenimiento al recubrimiento de pintura.
No colocar mobiliario cerca de estos elementos.
Se pueden colocar macetas utilizando un soporte apropiado sujeto al interior.
<b>Divisiones interiores:</b>
<b>Paredes:</b>
No colocar objetos pesados en la pared. Estos deben ser apoyados en el suelo.
Evitar canales para empotrar otros conductos. Esto debilita la pared.
No clavar por donde pasan conducciones empotradas.
Para poner clavos, hacerlo mediante un taco de plástico.
<b>Carpintería interior:</b>
Antes de realizar un revestimiento, colocar topes de goma en el suelo.
Engrasar los herrajes con aerosoles apropiados.
<b>Cubierta:</b>
Restaurar las tejas una a una, y retirar la vegetación parásita.
Dar mantenimiento a la losa.
Revisar los canales y poncheros de bajantes para una correcta evacuación de aguas lluvias.
<b>Revestimientos y acabados:</b>
<b>Revestimientos verticales:</b>
Los revestimientos más comunes son: Enlucido (mortero de cemento), estucado (yeso, cal) y azulejo.
En el caso de estos revestimientos se debe tener las siguientes precauciones: No colocar elementos pesados sujetos o colgados, lograr un buen sellado para evitar humedad y limpiar frecuentemente para evitar polvo y suciedad.
Realizar un decapante para eliminar las capas de pintura.
<b>Revestimientos de suelo:</b>
Los revestimientos más comunes son: Cerámica, vinyl, piedra y madera.
Revisar y reparar las juntas de las baldosas de ladrillo existentes.
<b>Cielos rasos:</b>
Los materiales más frecuentes son: carrizo, madera y yeso cartón.
En los cielorrasos de yeso cartón no colgar elementos pesados.
<b>Instalaciones:</b>
Dar mantenimiento a las instalaciones de extracción de humo, de gases, de desagüe, de agua, electricidad y para comunicaciones.

## Anexo 3: Aprobación del abstract del trabajo de graduación

### Abstract of the project

**Title of the project:** Application of adaptive reuse as a strategy for the design of heritage spaces

**Project title:** "Centro General Curadó", Historic Center of Cuenca

The conservation of heritage edifications is a challenge faced by cities like Cuenca, which search not only to preserve their heritage buildings as objects, but also the historical memory that underlies them. Buildings only maintain their value over time when the city and its inhabitants care for them, that is, as long as they remain alive. This is the objective pursued by adaptive reuse, a position in the field of heritage conservation worked on in this research, to apply it to the case of the interior redesign of a house in the historic center of the city of Cuenca, combining commercial and residential use in the proposal.

**Keywords:** Conservation, Interior design, Housing - commercial, Heritage, Adaptive reuse

**Student:** CARVALLO GARCIA NABIA JULIANA

C.I. 154291673 Cédigo: 52231

**Student:** VÁSQUEZ CAMPOVERDE SOLA MARISA

C.I. 127279652 Cédigo: 52770

**Director:** Caldera Salgado Vanessa Cayetano

**Codirector:**

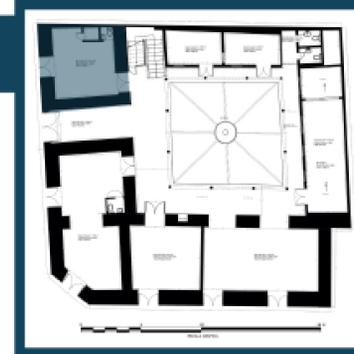
Para uso del Departamento de Idiomas 399

**Revisor:**

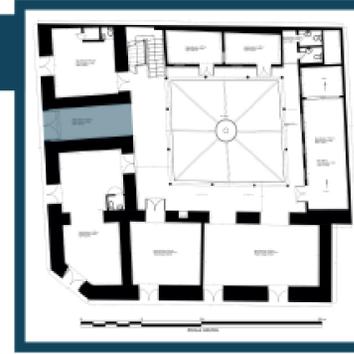
YALDY EDO RAMIREZ ESTEBAN  
Nº. Cédula Identificatoria: 0102793261

## Anexo 4: Láminas de especificación de materiales del estado actual de la edificación

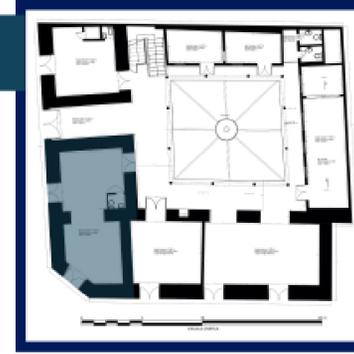
# ESPACIO 1



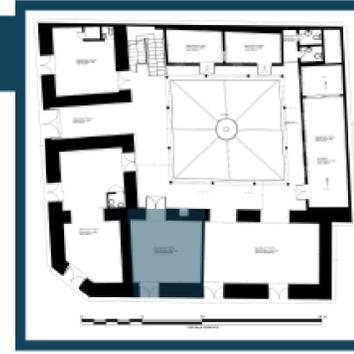
# ENTRADA PRINCIPAL



# ESPACIO 2



# ESPACIO 3



Pared de gypsum

Cielo raso de gypsum



Cielo raso de yeso con patrón



Pared de adobe enlucida



Puerta doble de madera



Piso de adocreto



Cielo raso de gypsum

Pared de gypsum



Piso de cerámica

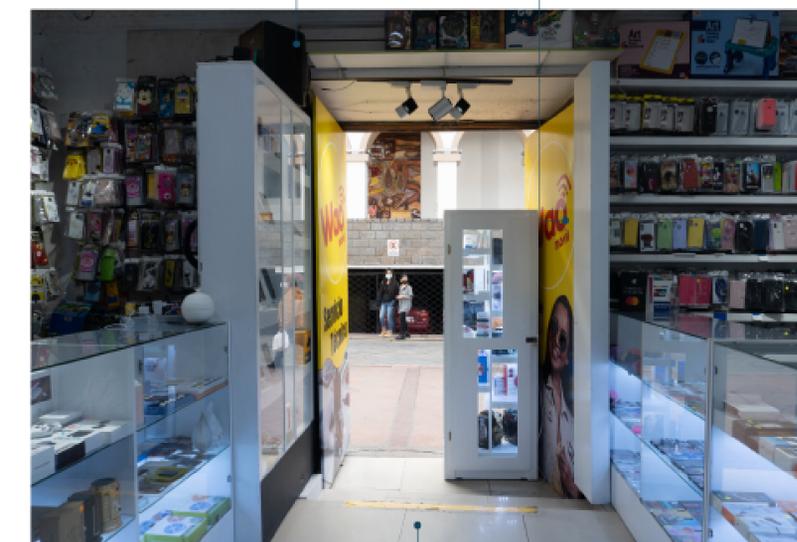


Cielo raso de gypsum

Pared de gypsum



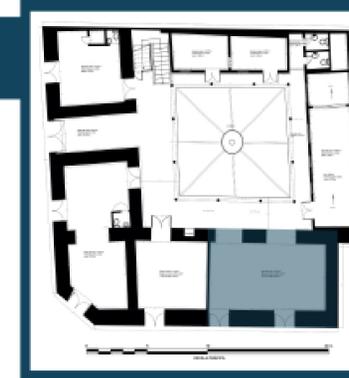
Piso de cerámica



Piso de cerámica



# ESPACIO 4



Viguetas de madera



Cielo raso de gypsum



Vigas de madera



Piso de hormigón

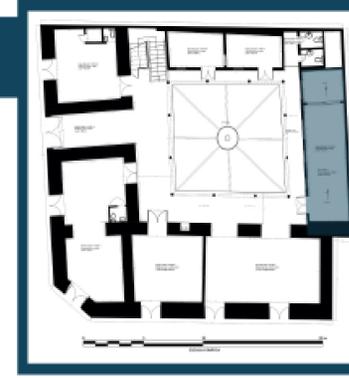


Puerta doble de madera



Pared de adobe con recubrimiento de pintura

# ESPACIO 5



Puerta de madera



Ventana con marco de madera



Cielo falso de yeso cartón

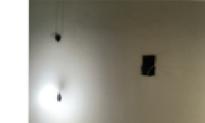
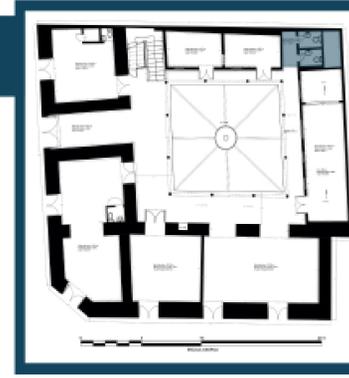


Pared de cerámica



Piso de cerámica

# BAÑOS 1



Cielo raso de yeso cartón



Porcelanato maderado



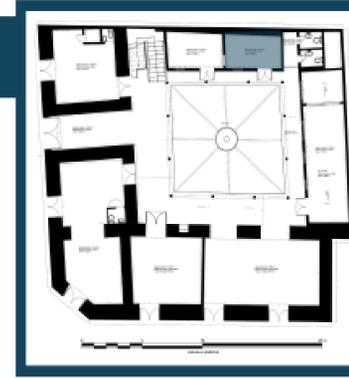
Puerta de madera



Porcelanato maderado



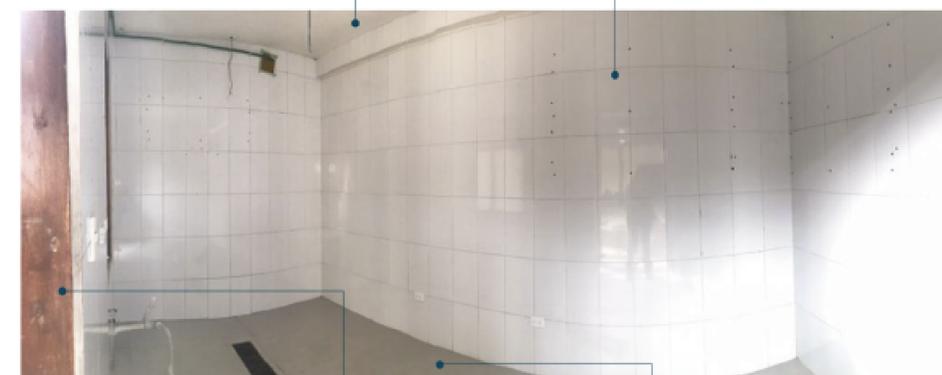
# ESPACIO 6



Cielo raso de gypsum



Pared con recubrimiento de cerámica

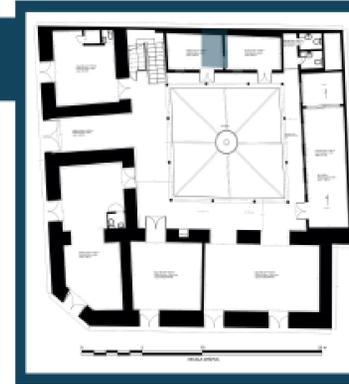


Puerta de madera

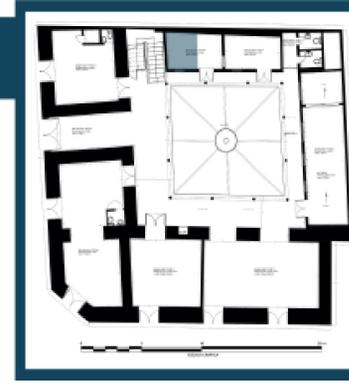


Piso de cerámica

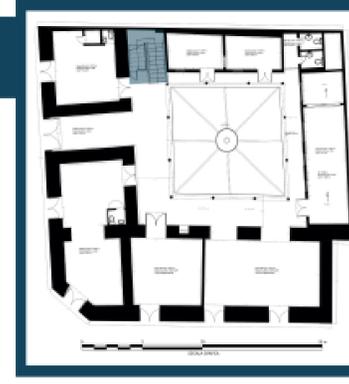
# ESPACIO 7



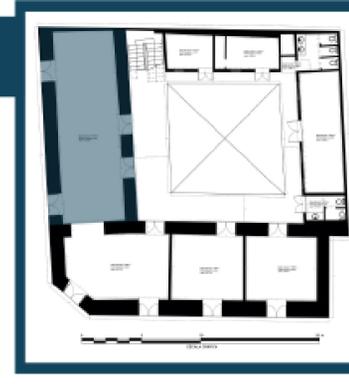
# ESPACIO 8



# ESCALERAS



# ESPACIO 9



**Puerta de madera**



**Cielo raso de gypsum**



**Pared falsa de gypsum**



**Tina de hormigón**



**Pared de adobe empastada**



**Piso con recubrimiento de cerámica**




**Puerta de madera**



**Tina de hormigón**



**Cielo raso de gypsum**



**Pared con recubrimiento de cerámica**



**Piso con recubrimiento de cerámica**




**Pared de tablonces de madera**



**Pasamanos y barandales de madera**



**Pared de adobe**



**Escalones de madera**



**Escalón de piedra**




**Puerta doble de madera**



**Pared de adobe**



**Vigas de madera**



**Piso de duelas de madera**



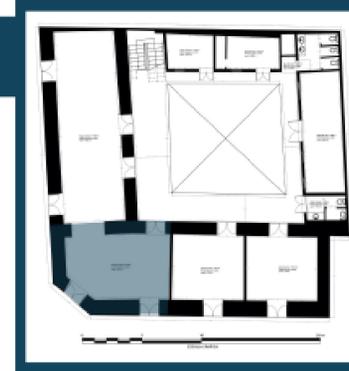
**Alero de madera**



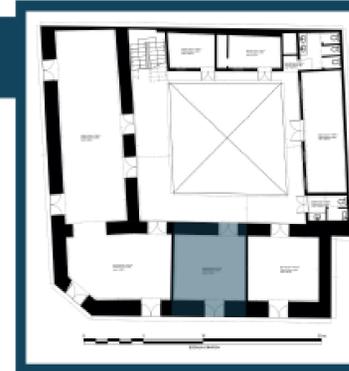
**Cielo raso de esterilla**



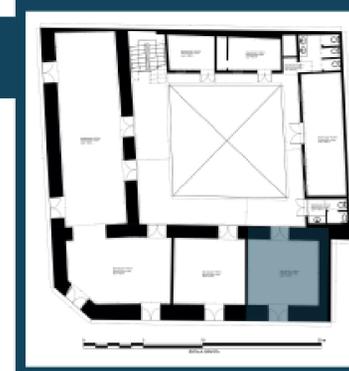

# ESPACIO 10



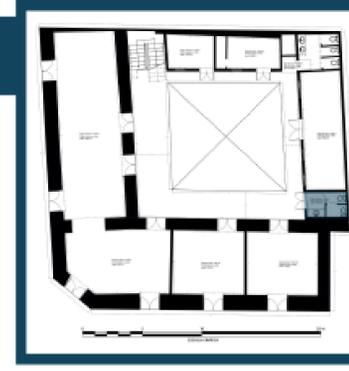
# ESPACIO 11



# ESPACIO 12



# BAÑO 2



Vigas de madera  
Alero de madera  
Pared de adobe



Pared de adobe  
Cielo raso de esterilla  
Puerta doble de madera  
Alero de madera



Alero de madera  
Puerta doble de madera  
Cielo raso de esterilla  
Pared de adobe



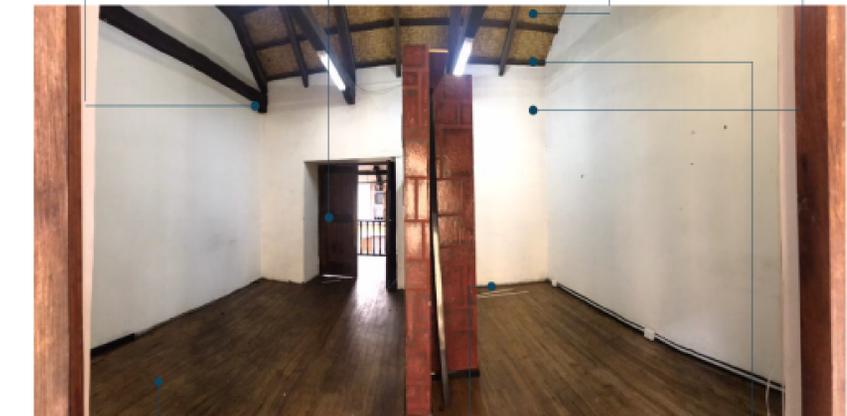
Pared con recubrimiento de cerámica  
Entramado de madera decorativa  
Cielo raso de yeso



Piso de duelas de madera  
Cielo raso de esterilla  
Puerta doble de madera



Piso de duelas de madera  
Barandilla de acero  
Vigas de madera

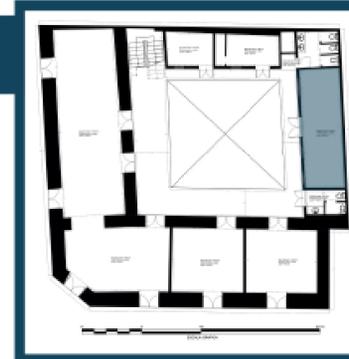


Piso de duelas de madera  
Rastreras de madera  
Vigas de madera

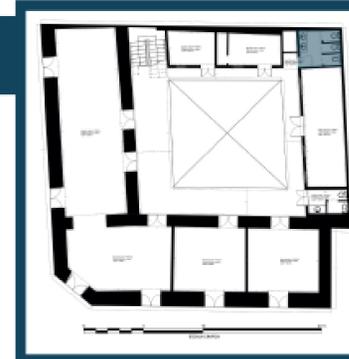


Piso de cerámica  
Pared de yeso cartón  
Mesón de granito

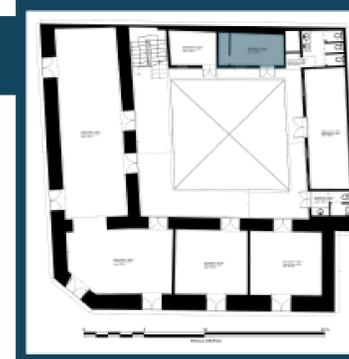
# ESPACIO 13



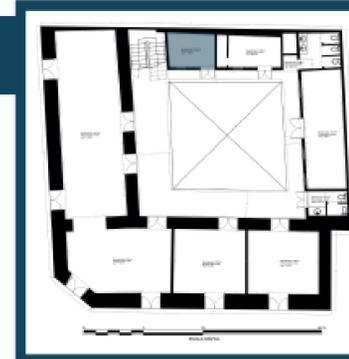
# BAÑO 3



# ESPACIO 14



# ESPACIO 15



Cielo raso de yeso



Pared de adobe



Piso de adoquin



Ventana doble de madera



Puerta doble de madera



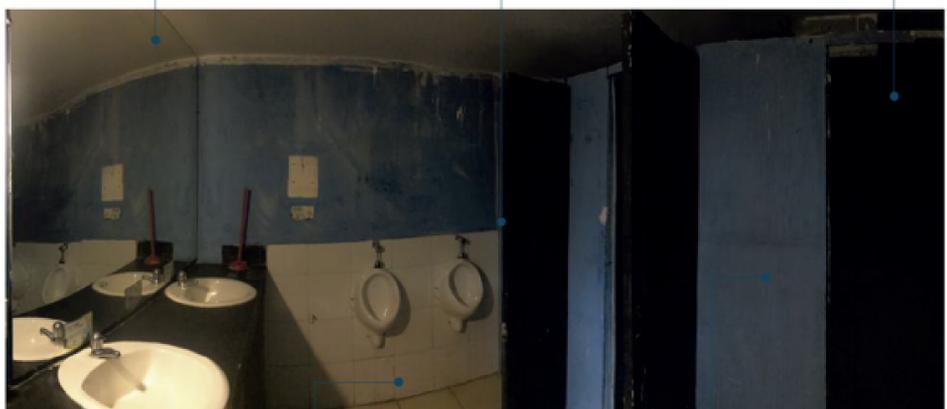
Cielo raso de yeso



Pared con recubrimiento de cerámica



Puerta de madera



Piso de cerámica



Pared falsa de MDF



Cielo raso de yeso



Pared de adobe con revestimiento



Puerta doble de madera



Piso de duelas de madera



Cielo raso de yeso



Puerta doble de madera



Pared de adobe con revestimiento



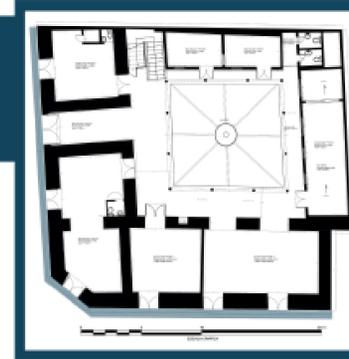
Piso de duelas de madera



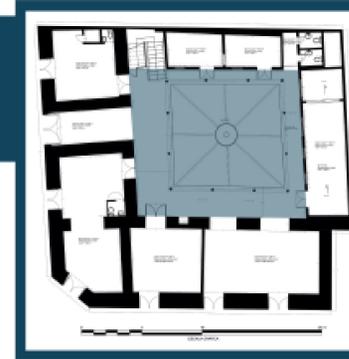
Ventana con marco de madera



# VISTA EXTERIOR CENTRO COMERCIAL CARRIÓN



# VISTA INTERIOR CENTRO COMERCIAL CARRIÓN



Ventana con marco de madera  
Aleros de madera  
Cubierta de teja  
Pared de adobe



Puerta con marco de madera  
Cubierta de aluminio y vidrio  
Columnas de madera  
Pared de adobe



## Anexo 5: Presupuesto de obra

ANÁLISIS DE PRECIOS UNITARIOS			
OBRA:	Centro Comercial Carrion	ÁREA DE CONSTRUCCIÓN:	51,86 m² en cada planta
OFERENTE:	Juliana Carvallo	ÁREA DE TERRENO:	551,86 m²
FECHA:	Junio 2021	TOTAL INTERVENCIÓN:	\$ 31.605,85
UBICACIÓN:	Simón Bolívar y Luis Cordero esquina	PRECIO POR m²:	\$ 477,26

PRESUPUESTO DE OBRA					
CÓDIGO:	DESCRIPCIÓN:	UNIDAD:	CANTIDAD:	PRECIO UNITARIO:	PRECIO TOTAL:
<b>OBRAS PRELIMINARES:</b>					
1.0					
1.1	Replanteo espacios a intervenir de la edificación	m²	1103,72	\$ 1,52	\$ 1.677,65
				<b>Total replanteo:</b>	\$ 1.677,65

<b>DEMOLICIONES Y RETIROS:</b>					
2.0	Demolición manual de mampostería de ladrillo	m²	6,19	\$ 14,12	\$ 87,40
2.1	Derrocamiento tabiques de yeso cartón	m²	36,00	\$ 5,60	\$ 201,60
2.2	Retiro de piso de cerámica	m²	76,51	\$ 11,48	\$ 878,33
2.3	Retiro de piso de madera	m²	228,49	\$ 5,60	\$ 1.279,54
2.4	Retiro de piso de piedra de río	m²	25,20	\$ 8,12	\$ 204,62
2.5	Retiro de piso de baldosa	m²	37,07	\$ 5,60	\$ 207,59
2.6	Demolición de piso de hormigón pulido	m²	53,02	\$ 9,83	\$ 521,19
2.7	Retiro de cubierta de vidrio, incluye andamio	m²	81,77	\$ 3,56	\$ 291,10
2.8	Retiro de tejas en cubierta, para reutilización	m²	640,03	\$ 7,20	\$ 4.608,22
2.9	Retiro de puertas	u	6,00	\$ 14,25	\$ 85,50
2.10	Retiro de ventanas	u	2,00	\$ 14,14	\$ 28,28
2.11	Retiro de cielo raso de estuco	m²	96,05	\$ 5,45	\$ 523,47
2.12	Retiro revestimiento de cerámica	m²	15,00	\$ 3,45	\$ 51,75
2.13	Retiro de fregadero	u	2,00	\$ 4,93	\$ 9,86
2.14	Retiro de piezas sanitarias	u	8,00	\$ 6,80	\$ 54,40
2.15	Retiro de mueble de counter de atención	u	2,00	\$ 25,00	\$ 50,00
2.16	Retiro de mesón de baño	u	3,00	\$ 26,50	\$ 79,50
2.17	Retiro de mesón de cocina	u	4,00	\$ 25,50	\$ 102,00
				<b>Total demoliciones y retiros:</b>	\$ 9.264,36

<b>RELLENOS:</b>					
3.0					
3.1	Relleno con tierra para jardín	m³	17,24	\$ 27,70	\$ 477,55
				<b>Total rellenos:</b>	\$ 477,55

<b>DESALOJOS:</b>					
4.0					
4.1	Cargado de material manualmente	m³	17,24	\$ 6,31	\$ 108,78
4.2	Cargado de material con cargadora	m³	95,75	\$ 7,20	\$ 689,40
4.3	Transporte de material hasta 5km	m³	210,90	\$ 3,52	\$ 742,37
				<b>Total desalojos:</b>	\$ 1.540,55

<b>MAMPOSTERÍA Y ENLUCIDOS:</b>					
5.0					
5.1	Revestimiento de yeso cartón (incluye instalación)	m²	205,19	\$ 17,72	\$ 3.635,97
5.2	Revocado de adobe	m²	205,16	\$ 36,70	\$ 7.529,37
				<b>Total mampostería y enlucidos:</b>	\$ 11.165,34

<b>PISOS:</b>					
6.0					
6.1	Andamio módulo de H: 1,5m	u	8,00	\$ 14,28	\$ 114,24
6.2	Colocación de vigas estructurales para el balcón (incluye instalación)	u	32,00	\$ 58,52	\$ 1.872,64
6.3	Piso de duelas de madera de Ingeniería Mascaré y Bambú, incluye suministro y colocación	m²	439,69	\$ 65,00	\$ 28.579,85
6.4	Barredera de madera de 7cm de ancho	m²	439,69	\$ 5,53	\$ 2.431,49
6.5	Piso de cerámica nacional, piezas de 30x30cm, incluye emporado y mortero 1:2	m²	86,03	\$ 22,94	\$ 1.973,53
				<b>Total pisos:</b>	\$ 34.971,74

<b>RECUBRIMIENTOS DE PARED:</b>					
7.0					
7.1	Revestimiento con cerámica nacional, piezas de 40x40cm, incluye emporado y mostero 1:2	m²	258,09	\$ 29,50	\$ 7.613,66
7.2	Picado y sellado de paredes para el paso de instalaciones	ml	183,60	\$ 2,60	\$ 477,36
7.3	Pintura interior satinados (2 manos)	m²	520,85	\$ 5,50	\$ 2.864,68
7.4	Pintura exterior satinadas patio (2 manos)	m²	215,25	\$ 6,50	\$ 1.399,13
				<b>Total recubrimiento de pared:</b>	\$ 12.354,82

<b>CUBIERTA:</b>					
8.0					
8.1	Reentejado, colocación de tejas recuperadas (incluye lavado)	m²	640,06	\$ 11,74	\$ 7.514,30
				<b>Total cubierta:</b>	\$ 7.514,30

<b>CIELO RASO:</b>					
9.0					
9.1	Cielo raso de yeso cartón	m²	65,64	\$ 14,90	\$ 978,04
	Cielo raso de esterilla	m²	77,67	\$ 45,00	\$ 3.495,15
				<b>Total cielo raso:</b>	\$ 4.473,19

<b>CARPINTERÍA DE MADERA:</b>					
10.1					
10.2	Eliminación de capas de pintura en vigas de madera	ml	405,00	\$ 8,63	\$ 3.495,15
10.3	Tratamiento antipollas para elementos de madera	ml	405,00	\$ 3,68	\$ 1.490,40
10.4	Capa de protección para elementos de madera	ml	405,00	\$ 4,04	\$ 1.636,20
10.5	Colocación de vigas de madera en cielo raso	ml	19,00	\$ 26,00	\$ 494,00
10.6	Suministro e instalación de estructura de madera para balcón (incluye barandal y macetas con plan	ml	21,00	\$ 102,00	\$ 2.142,00
10.7	Suministro e instalación de puerta de madera de 80cm de laurel lacada, incluye marco y vidrio	u	15,00	\$ 300,00	\$ 4.500,00
10.8	Suministro e instalación de puerta de madera de 80cm de laurel lacada, incluye marco	u	12,00	\$ 280,00	\$ 3.360,00
10.9	Suministro e instalación de mesón de madera para baño, 1 puesto e incluye lavamanos blancos y gr	u	6,00	\$ 650,00	\$ 3.900,00
10.10	Suministro e instalación de mesón de madera para baño, 2 puestos e incluye lavamanos blancos y gr	u	2,00	\$ 1.200,00	\$ 2.400,00
10.11	Suministro e instalación de repisas de madera de 0,70x0,20m	u	25,00	\$ 35,00	\$ 875,00
10.12	Suministro e instalación de cama de dos plazas con dos veladores	u	5,00	\$ 1.800,00	\$ 9.000,00
10.13	Suministro e instalación de cama de dos plazas con un velador	u	1,00	\$ 1.400,00	\$ 1.400,00
10.14	Suministro e instalación de escritorio de madera con cajonera	u	4,00	\$ 405,00	\$ 1.620,00
10.15	Silla de escritorio	u	4,00	\$ 205,00	\$ 820,00
10.16	Suministro e instalación de mueble auxiliar librero	u	1,00	\$ 670,00	\$ 670,00
10.17	Suministro e instalación de closet de madera de piso a pared	u	6,00	\$ 780,00	\$ 4.680,00
10.18	Mesa de madera auxiliar esquinera sala	u	5,00	\$ 200,00	\$ 1.000,00
10.19	Mueble de madera alto y bajo de cocina, incluye mesón de mármol blanco	u	4,00	\$ 560,00	\$ 2.240,00
10.20	Mueble de madera alto y bajo de cocina, incluye mesón de mármol blanco y mueble para torre de h	u	5,00	\$ 2.800,00	\$ 14.000,00
10.21	Mesa de comedor Verona Miel	u	1,00	\$ 870,00	\$ 870,00
10.22	Silla Verona Miel	u	4,00	\$ 335,00	\$ 1.340,00
10.23	Marcos de madera en paredes	u	120,00	\$ 18,50	\$ 2.220,00
10.24	Mesa restaurante (2 personas)	u	2,00	\$ 110,00	\$ 220,00
10.25	Mesa restaurante (4 personas)	u	13,00	\$ 190,00	\$ 2.470,00
10.26	Silla alta barra	u	24,00	\$ 112,00	\$ 2.688,00
10.27	Silla baja restaurante	u	56,00	\$ 60,00	\$ 3.360,00
10.28	Barra y mostrador patio central	u	1,00	\$ 3.500,00	\$ 3.500,00
10.29	Barra y mostrador restaurante	u	1,00	\$ 3.500,00	\$ 3.500,00
10.30	Panel patio central (incluye instalación y plantas a los dos lados)	u	1,00	\$ 1.000,00	\$ 1.000,00
10.31	Panel restaurante (incluye instalación, letras y jardín vertical)	u	1,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
				<b>Total carpintería de madera</b>	\$ 82.890,75

<b>MOBILIARIO:</b>					
11.0					
11.1	Sofa para exteriores (2 sillones y mesa)	u	6,00	\$ 1.500,00	\$ 9.000,00
11.2	Sofa para sala	u	5,00	\$ 1.020,00	\$ 5.100,00
11.3	Alfombra sala 1,40x2,00m	u	2,00	\$ 219,99	\$ 439,98
11.4	Alfombra dormitorio 1,70x2,40m	u	6,00	\$ 250,55	\$ 1.503,30
11.5	Parasoles patio central	u	24,00	\$ 350,00	\$ 8.400,00
11.6	Fuente de agua	u	1,00	\$ 600,00	\$ 600,00
				<b>Total mobiliario:</b>	\$ 25.043,28

INSTALACIONES HIDROSANITARIAS:					
<b>12.0 SISTEMA DE AGUA POTABLE</b>					
12.1.1	RED DE AGUA POTABLE				
12.1.2	Suministro de tubería de fusión 1/2" (20cm) (incluye accesorios)	ml	100,00	\$ 13,50	\$ 1.350,00
12.1.3	Suministro de tubería de fusión 3/4" (25mm) (incluye accesorios)	ml	35,00	\$ 16,90	\$ 591,50
12.1.4	Suministro de instalación de accesorios para matriz de agua fría y caliente	global	1,00	\$ 1.400,00	\$ 1.400,00
<b>Total red de agua potable:</b>					\$ 3.341,50
<b>12.2.0 SISTEMA DE EVACUACIÓN DE AGUAS SERVIDAS, AGUAS LLUVIAS Y DRENAJE</b>					
12.2.1	SUMINISTRO DE TUBERIA PVC DESAGUE D= 50 mm (incluye accesorios)	ml	30,00	\$ 15,90	\$ 477,00
12.2.2	SUMINISTRO DE TUBERIA PVC DESAGUE D=75 mm (incluye accesorios)	ml	45,00	\$ 16,80	\$ 756,00
12.2.3	SUMINISTRO DE TUBERIA PVC DESAGUE D=110 mm (incluye accesorios)	m	70,00	\$ 19,95	\$ 1.396,50
12.2.4	SUMINISTRO DE TUBERIA PVC DESAGUE D=160 mm (incluye accesorios)	m	15,00	\$ 25,40	\$ 381,00
12.2.5	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TRAMPILLA DE PISO 4"	u	10,00	\$ 8,25	\$ 82,50
12.2.6	SUMINISTRO E INSTALACIÓN DE TRAMPILLA DE PISO 3"	u	6,00	\$ 26,90	\$ 161,40
<b>Total sistema de evacuación de aguas servidas, aguas lluvias y drenaje:</b>					\$ 3.254,40
<b>12.3.0 PIEZAS SANITARIAS:</b>					
12.3.1	Suministro e instalación de inodoro blanco tanque bajo (incluye accesorios)	u	10,00	\$ 390,00	\$ 3.900,00
12.3.2	Suministro e instalación de grifería y mezcladora de 8" para lavamanos	u	10,00	\$ 145,48	\$ 1.454,80
12.3.3	Suministro e instalación de grifería monocomando con mezcladora para ducha	u	10,00	\$ 117,60	\$ 1.176,00
12.3.4	Suministro e instalación de mezcladora de 8" para fregadero de acero inoxidable	u	3,00	\$ 167,83	\$ 503,49
12.3.5	Suministro e instalación de fregadero industrial de acero inoxidable	u	3,00	\$ 490,00	\$ 1.470,00
<b>Total piezas sanitarias:</b>					\$ 8.504,29
<b>13.0 INSTALACIÓN CONTRA INCENDIOS:</b>					
13.1	Suministro e instalación de sensores de humo	u	20,00	\$ 89,95	\$ 1.799,00
13.2	Suministro e instalación de luz estraboscópica y sirena	u	2,00	\$ 143,05	\$ 286,10
13.3	Suministro e instalación de central contra incendios	u	1,00	\$ 2.401,5	\$ 2.401,5
<b>Total instalación contra incendios:</b>					\$ 2.325,25
<b>14.0 SISTEMA DE GAS CENTRALIZADO</b>					
14.1	Centralia de gas	Global	1,00	\$ 1.670,00	\$ 1.670,00
<b>Total sistema de gas centralizado:</b>					\$ 1.670,00
<b>15.0 CALENTAMIENTO DE AGUA</b>					
15.1	Calefactores de agua (calefones)	u	4,00	\$ 390,00	\$ 1.560,00
15.2	Instalación de accesorios y tuberías para el calentamiento	Global	1,00	\$ 485,00	\$ 485,00
<b>Total calentamiento de agua</b>					\$ 2.045,00
<b>16.0 EQUIPAMIENTOS Y OTROS:</b>					
16.1	Suministro e instalación de extractor de olores de cocina	u	5,00	\$ 228,34	\$ 1.141,70
16.2	Suministro e instalación de tubería pvc para ventilación d=110 mm	m	100,00	\$ 3,78	\$ 378,00
16.3	Suministro e instalación de extractor industrial de olores de cocina	u	1,00	\$ 2.900,00	\$ 2.900,00
<b>Total instalaciones sanitarias:</b>					\$ 4.419,70
<b>17.0 INSTALACIONES ELÉCTRICAS:</b>					
17.1	Suministro e instalación de tomacorriente polarizado	u	48,00	\$ 5,40	\$ 259,20
17.2	Suministro e instalación de interruptor simple	u	24,00	\$ 5,22	\$ 125,28
17.3	Suministro e instalación de conmutador simple	u	12,00	\$ 6,93	\$ 83,16
17.4	Suministro e instalación de interruptor doble	u	12,00	\$ 6,27	\$ 75,24
17.5	Suministro e instalación de interruptor - conmutador	u	6,00	\$ 6,15	\$ 36,90
17.6	Suministro e instalación de centro de carga monofásico 6 espacios	u	1,00	\$ 41,58	\$ 41,58
17.7	Suministro e instalación de centro de carga trifásico	u	1,00	\$ 97,22	\$ 97,22
17.8	Suministro e instalación tablero de medición	u	1,00	\$ 120,00	\$ 120,00
17.9	Suministro y tendido de cable conductor #14 awg, thw	m	600,00	\$ 0,64	\$ 384,00
17.10	Suministro y tendido de cable conductor #12 awg, thw	m	1200,00	\$ 0,86	\$ 1.032,00

17.11	Suministro y tendido de cable conductor #10 awg, thw	m	240,00	\$ 1,26	\$ 302,40
17.12	Suministro y tendido de cable conductor #8 awg, thw	m	100,00	\$ 1,56	\$ 156,00
17.13	Suministro e instalación de punto de luz en ojo de buey fijo 1*20w	u	48,00	\$ 6,01	\$ 288,48
17.14	Suministro e instalación aplique de techo Pared gris Novum	u	73,00	\$ 65,00	\$ 4.745,00
17.15	Suministro e instalación Lámpara colgante Chandelier cuerda beige Novum	u	14,00	\$ 257,85	\$ 3.609,90
17.16	Suministro y tendido de cable conductor coaxial tv hd	m	72,00	\$ 0,71	\$ 51,12
17.17	Suministro e instalación a tierra con varillas cooperweld de 1,8m	u	1,00	\$ 76,76	\$ 76,76
17.18	Suministro e instalación de aplique de pared para gradas (escaleras):	u	4,00	\$ 29,03	\$ 116,12
17.19	Suministro e instalación de tubería 1/2"	u	560,00	\$ 1,20	\$ 672,00
17.20	Suministro e instalación de tubería 3/4"	u	140,00	\$ 1,60	\$ 224,00
17.21	Suministro e instalación de tubería 1"	u	10,00	\$ 2,14	\$ 21,40
17.22	Suministro e instalación de toma tv hd	u	6,00	\$ 6,67	\$ 40,02
17.23	Suministro e instalación sensor de movimiento 360°	u	10,00	\$ 14,15	\$ 141,50
17.24	Suministro e instalación de cerradura eléctrica	u	1,00	\$ 92,80	\$ 92,80
17.25	Suministro e instalación de luces de emergencia	u	3,00	\$ 40,70	\$ 122,10
17.26	Suministro e instalación de tomacorriente de carga especial	u	2,00	\$ 6,11	\$ 12,22
<b>Total instalaciones eléctricas:</b>					\$ 12.926,40
<b>18.0 INSTALACIONES TELEFÓNICAS, DE COMUNICACIÓN Y SEGURIDAD:</b>					
18.1	Suministro y tendido de cable conductor telefonico #22 ekkk	m	80,00	\$ 1,20	\$ 96,00
18.2	Suministro e instalación de toma telefonica	u	7,00	\$ 9,09	\$ 63,63
18.3	Suministro e instalación de caja distribución telefonica principal	u	1,00	\$ 26,09	\$ 26,09
18.4	Suministro e instalación caja de distribución telefonica final 2 pares	u	1,00	\$ 21,33	\$ 21,33
18.5	Suministro e instalación de intercomunicador simple	u	7,00	\$ 16,98	\$ 118,86
18.6	Suministro e instalación de intercomunicador central 8 usuarios	u	1,00	\$ 490,00	\$ 490,00
18.7	Suministro e instalación de cámaras de vigilancia, tipo domo	u	8,00	\$ 167,65	\$ 1.341,20
<b>Total instalaciones telefónicas, de comunicación y seguridad:</b>					\$ 2.157,11
<b>19.0 ACCESORIOS SANITARIOS:</b>					
19.1					
19.2	Frigerita para ducha con regadera Edessa	u	3,00	\$ 61,82	\$ 185,46
19.3	Cabina de ducha de vidrio templado	u	3,00	\$ 250,00	\$ 750,00
19.4	Tina de baño con revestimiento de madera	u	3,00	\$ 280,00	\$ 840,00
19.5	Espejo con gabinete	u	8,00	\$ 210,00	\$ 1.680,00
19.6	Dispensador de jabón líquido	u	4,00	\$ 30,91	\$ 123,64
19.7	Dispensador de papel higiénico	u	4,00	\$ 30,00	\$ 120,00
19.8	Dispensador de toallas de papel	u	2,00	\$ 12,00	\$ 24,00
19.9	Secador eléctrico de mano	u	2,00	\$ 60,00	\$ 120,00
<b>Total accesorios sanitarios:</b>					\$ 3.843,10
<b>20.0 ACCESORIOS DE COCINA:</b>					
20.1	Juego mezclador monocomando Pinot	u	6,00	\$ 220,00	\$ 1.320,00
20.2	Fregadero de acero inoxidable pozo doble, suministro y colocación, incluye grifería	u	1,00	\$ 179,03	\$ 179,03
20.3	Fregadero de cocina de cerámica blanca	u	5,00	\$ 125,00	\$ 625,00
20.4	Horno eléctrico empotrable estático 4 funciones clase SE 6204 x (60cm)	u	5,00	\$ 419,13	\$ 2.095,65
20.5	Cocina de inducción Hove 1604 (60cm)	u	5,00	\$ 545,63	\$ 2.728,15
20.6	Campana de extracción de pared en acero inoxidable Hove TC3290K-BC	u	5,00	\$ 444,44	\$ 2.222,20
20.7	Refrigeradora Indurama RI-375 256 litros	u	5,00	\$ 859,25	\$ 4.296,25
20.8	Horno eléctrico industrial	u	1,00	\$ 1.500,00	\$ 1.500,00
20.9	Cocina industrial de acero inoxidable	u	1,00	\$ 360,00	\$ 360,00
20.10	Campana de ducto industrial de acero inoxidable	u	1,00	\$ 260,00	\$ 260,00
20.11	Refrigeradora Indurama RI-375 256 litros	u	1,00	\$ 415,00	\$ 415,00
20.12	Congelador Electrolux EFCC38A6HQW/13 pies	u	1,00	\$ 549,00	\$ 549,00
<b>Total accesorios de cocina:</b>					\$ 16.550,28
<b>21.0 OBRAS COMPLEMENTARIAS:</b>					
21.1	Limpieza superficial de piedra de río	m²	74,70	\$ 4,22	\$ 315,23
21.2	Limpieza de fachada y aleros	m²	409,74	\$ 0,98	\$ 401,55

21.3	Limpieza de paredes interiores	m²	735,00	\$ 0,32	\$ 235,20
21.4	Limpieza final manual del espacio a intervenir	m²	1103,72	\$ 1,46	\$ 1.611,43
<b>Total obras complementarias:</b>					\$ 2.563,41
<b>22.0 JARDINERÍA:</b>					
22.1	Césped	m²	74,70	\$ 11,56	\$ 863,53
22.2	Plantas pequeñas	u	5,00	\$ 15,00	\$ 75,00
22.3	Arbustos	u	18,00	\$ 25,00	\$ 450,00
<b>Total jardinería:</b>					\$ 1.388,53
<b>23.0 MITIGACIÓN DE DAÑOS AMBIENTALES:</b>					
23.1	Letreros informativos y de prevención	Global	1,00	\$ 240,00	\$ 240,00
23.2	Protección con malla para fachada exterior	m²	575,25	\$ 3,25	\$ 1.869,56
23.3	Limpieza periódica de la obra y clasificación de desechos	Global	1,00	\$ 340,00	\$ 340,00
<b>Total mitigación de daños ambientales:</b>					\$ 2.449,56
<b>24.0 CONSULTORÍA:</b>					
24.1	Estudio de análisis estructural	u	1,00	\$ 2.000,00	\$ 2.000,00
24.2	Estudio hidrosanitario	u	1,00	\$ 700,00	\$ 700,00
24.3	Estudio patológico de conservación en edificio histórico	u	1,00	\$ 670,00	\$ 670,00
24.4	Estudio eléctrico y electrónico	u	1,00	\$ 1.200,00	\$ 1.200,00
<b>Total jardinería:</b>					\$ 4.570,00
<b>SUBTOTAL I:</b>					\$ 263.382,07
<b>IVA (12%):</b>					\$ 31.605,85
<b>TOTAL:</b>					\$ 294.987,92