UIDE
Powered by
Arizona State University®

ARQUITECTURA

Tesis previa a la obtención del titulo de Arquitecto

AUTOR: Leonardo Morocho Rivera

TUTOR: Mtra. Arq. Silvia Viñan Ludeña

Cambio de uso y rehabilitación arquitectónica del "Edificio del cuerpo de agentes de control municipal" de la ciudad de Loja.

Loja-Ecuador
Septiembre - 2026

Trabajo de Integración Curricular para
la obtención del Título de Arquitecto

Cambio de uso y rehabilitación arquitectónica del "Edificio del cuerpo de agentes de control municipal" de la ciudad de Loja.

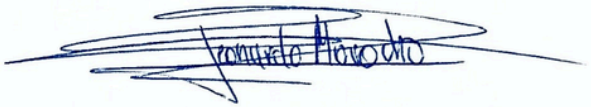
2026

UIDE
Powered by
Arizona State University®

DECLARACIÓN JURAMENTADA

Yo, Leonardo Morocho Rivera, declaro bajo juramento que el presente trabajo titulado "Cambio de uso y rehabilitación arquitectónica del edificio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal de la ciudad de Loja" es de mi autoría; que no ha sido presentado previamente para la obtención de ningún título académico o calificación profesional; y que la información utilizada para su desarrollo ha sido debidamente consultada y referenciada.

Asimismo, cedo los derechos de propiedad intelectual a la Universidad Internacional del Ecuador, para que el presente trabajo pueda ser publicado, difundido y utilizado mediante los medios que la institución considere pertinentes, de acuerdo con lo establecido en la Ley de Propiedad Intelectual, reglamentos internos y demás normativas vigentes.



Leonardo Morocho Rivera
Autor



Mtra Arq. Silvia Alexandra Viñan Ludeña
Tutora

DEDICATORIA

A mis padres, por ser el pilar fundamental durante este proceso, por su amor, apoyo incondicional y por enseñarme con su ejemplo el valor del esfuerzo, la perseverancia y la responsabilidad.

AGRADECIMIENTO

A mis padres, por ser mi principal fuente de apoyo y motivación, por su amor incondicional, sus sacrificios y por acompañarme durante todo este camino. Gracias por confiar en mí, impulsarme a seguir adelante.

A mi tutora, Arq. Silvia Viña , por su orientación, compromiso y acompañamiento durante el desarrollo de este proyecto. Sus conocimientos, observaciones y aportes fueron fundamentales para fortalecer el proyecto y guiar su correcta elaboración.

A mi lector, Arq. Verónica Muñoz por su tiempo, dedicación y aportes durante la revisión de este trabajo, contribuyendo con sus observaciones a mejorar la calidad académica y profesional del proyecto.

A mis profesores, por compartir sus conocimientos, experiencias y enseñanzas a lo largo de mi formación académica.

RESUMEN

El patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de Loja representa un elemento fundamental para la conservación de la memoria de la ciudad. Dentro de este contexto, el edificio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal fue analizado como un bien con valor histórico cuyo potencial de transformación requiere estrategias compatibles de conservación y adaptación funcional. El proyecto tuvo como objetivo desarrollar una propuesta de rehabilitación arquitectónica y un cambio de uso del edificio orientado a conservar su valor y recuperar su funcionalidad dentro del contexto urbano actual.

El proceso metodológico se desarrolló en dos fases mediante una evaluación cualitativa. La primera es una valoración de la conservación del edificio que permite determinar la factibilidad de un nuevo uso mediante un levantamiento de fichas y planos arquitectónicos. La segunda fase es el análisis de compatibilidad de posibles usos, dentro de esta fase se identifica además el nuevo uso a través de entrevistas a especialistas.

Los resultados evidenciaron la necesidad de establecer estrategias de intervención tales como la conservación, reactivación y adecuación funcional bajo la teoría de la reutilización adaptativa.

La adaptación de nuevos usos compatibles con sus características patrimonio permitieron reorganizar los espacios del edificio que mantiene la lectura acorde al inmueble y responde a los requerimientos actuales de uso.

El proyecto aportó criterios para la recuperación del inmueble patrimonial mediante la rehabilitación arquitectónica, favoreciendo la conservación de sus valores formales, la mejora del contexto urbano inmediato y la incorporación de un uso apropiado que permita su reintegración a las dinámicas urbanas de la ciudad de Loja.

Palabras clave:
Rehabilitación arquitectónica; reutilización adaptativa; conservación patrimonial

ABSTRACT

The architectural heritage of the Historic Center of Loja represents a fundamental element for the preservation of the city's memory. Within this context, the Municipal Control Agents Building was analyzed as a heritage asset with historical value, whose transformation potential requires compatible conservation and functional adaptation strategies. The project aimed to develop an architectural rehabilitation proposal and a change of use for the building, focused on preserving its value and recovering its functionality within the current urban context.

The methodological process was developed in two phases through a qualitative evaluation. The first phase consisted of an assessment of the building's conservation condition, which allowed determining the feasibility of a new use through the development of technical records and architectural drawings. The second phase involved the analysis of the compatibility of possible uses; within this phase, the new use was also identified through interviews with specialists.

The results showed the need to establish intervention strategies such as conservation, reactivation, and functional adaptation based on the theory of adaptive reuse. The adaptation of new uses compatible with its heritage characteristics allowed the reorganization of the building's spaces while maintaining its original architectural character and responding to current functional requirements.

The project contributed criteria for the recovery of the heritage building through architectural rehabilitation, promoting the conservation of its formal values, the improvement of the immediate urban context, and the incorporation of an appropriate use that allows its reintegration into the urban dynamics of the city of Loja.

Keywords:
Architectural rehabilitation; adaptive reuse; heritage conservation.

01

INTRODUCCION

[14-21)

1.1 Antecedentes
1.2 Problemática
1.3 Justificación
1.4 Pregunta de investigación
1.5 Objetivos
1.6 Metodología de investigación

02

MARCO TEÓRICO

[24-41)

2.1 Estado del arte
2.2 Marco teórico
2.3 Patologías comunes en edificaciones
2.4 Teorías de rehabilitación
2.5 Marco conceptual para la formulación del diseño

03

MARCO NORMATIVO

[44-49)

3.1 Marco normativo
3.2Cartas internaciones para la intervención en bienes patrimoniales
3.3 Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio
3.4 Aspectos antropométricos para espacios patrimoniales públicos
3.5 Aspectos ergonométricos para espacios patrimoniales públicos

04

MARCO REFERENCIAL

[52-67)

4.1 Marco referencial
4.2 Metodología de análisis de referentes
4.3 Casa de las posadas
4.3.7 Estrategias de rehabilitación utilizadas
4.4 Centro de arte Hortensia Herrero
4.4.7 Estrategias de rehabilitación utilizadas

05

DIAGNOSTICO

[70-133)

5.1 Metodología de análisis de diagnostico
5.2 Análisis macro - escala urbana
5.3 Ubicación - escala fragmento
5.4 Análisis micro - escala proyecto arquitectónico
5.5 Identificación de daños
5.6 Síntesis de patologías encontradas en la edificación
5.7 Análisis de uso potencial-testimonio de especialistas
5.8 Cambio de uso del bien

06

PROPUESTA

[136-143)

6.1 Metodología para propuesta de diseño
6.2 Reflexión y toma de decisiones
6.3 Programa arquitectónico
6.4 Organigramas de relaciones
6.5 Áreas a consolidar y sustituir
6.6 Estrategias arquitectónicas
6.7 Primeros bocetos
6.8 Matriz de selección de materialidad
6.9 Alternativas del plan masa
6.10 Plan masa general

07

REPRESENTACIÓN

[162-187)

7.1 obras preliminares
7.1.2 Elementos a reforzar
7.1.3 Elementos a rescatar
7.1.4 Elementos a sustituir
7.2 Emplazamiento
7 .3 Planta baja
7 .4 Planta alta
7 .5 Planta de cubierta
7 .6 Cortes arquitectónicos
7.7 Fachadas arquitectónicas
7.8 Detalles constructivos
7.9 Perspectivas arquitectónicas

08

EPILOGO

[190-215)

8.1 Conclusiones y cumplimiento de objetivos
8.2 Bibliografía
8.3 Índice de figuras y tablas
8.4 Anexos



01

INTRODUCCION



1.1 ANTECEDENTES

La Organización de las Naciones Unidas (UNESCO), a través de su manual metodológico Indicadores de cultura para el desarrollo publicado en 2014, señala que: El patrimonio cultural es un proceso dinámico que reúne recursos heredados del pasado, transformados en el presente y proyectados al futuro, garantizando beneficios y continuidad para las próximas generaciones dentro de la sociedad (UNESCO, 2014).

En Ecuador, la institución responsable de regular los procesos relacionados con bienes patrimoniales inventariados es el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). Esta entidad se ha consolidado como un centro especializado en investigación, orientado a la difusión, conservación y protección tanto del patrimonio material como del inmaterial. Para ello, emplea metodologías y técnicas destinadas al estudio, análisis, catalogación y documentación de dichos bienes, con el objetivo de garantizar su preservación para las generaciones presentes y futuras.

En 1983, el Centro Histórico de Loja fue declarado patrimonio nacional, lo que motivó a la municipalidad a crear la Oficina del Centro Histórico, encargada de proteger, conservar y preservar los bienes inmuebles ubicados en la zona principal de la ciudad.

En el centro histórico de la ciudad de Loja existen múltiples edificaciones patrimoniales que, debido al abandono, la falta de mantenimiento y a intervenciones inadecuadas, corren el riesgo de perderse. Este es el caso del edificio que funciona como sede del Consejo Cantonal de Seguridad Ciudadana, construido en el año 1945 y actualmente registrado como bien patrimonial por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural bajo el código IBI-11-01-01-000-000151.



Figura 1: Cuerpo de agentes de control Loja
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 2: Cuerpo de agentes de control Loja vista patio interno
Fuente: Elaborado por el autor

1.2 PROBLEMÁTICA

De acuerdo con los registros actualizados del INPC en 2018, la ciudad de Loja cuenta con un total de 450 bienes inmuebles inscritos en el inventario de bienes culturales patrimoniales. En la parroquia urbana El Sagrario se identifican 293 de estos bienes, entre los que se incluyen edificaciones, parques, plazas y monumentos. De ese total, 177 edificaciones es decir, un 70% de las edificaciones patrimoniales presentan condiciones de deterioro, mientras solo un 30% se mantiene en buen estado. (Crónica, 2023).

De acuerdo con Sardón de Taboada (2015), el deterioro o desaparición de los inmuebles patrimoniales trasciende la pérdida física de edificaciones de valor arquitectónico, ya que también implica la afectación de los componentes históricos, culturales y sociales que contribuyen a la construcción de la identidad urbana.

Acorde al catastro del centro histórico, la comisaria municipal de la ciudad de Loja cuenta con un área aproximada de 1490m2 de construcción, con un predio de 1200m2 el cual carece de las áreas mínimas exigidas para una comisaría moderna. Según la ordenanza número 3457 "Normas de arquitectura y urbanismo" de la ciudad de Quito para un cuartel de policía se necesita un área mínima de 10000m2 de terreno.

Internamente, los espacios son reducidos y compartidos, dificultando la organización operativa que requiere el cuerpo policial moderno.

En cuanto a las instalaciones especiales, no existen circuitos diferenciados ni una organización interna que permita una circulación segura del personal.

Se evidencian espacios cerrados que limitan la funcionalidad, además de la ausencia de áreas para entrenamiento táctico y atención al público. Asimismo, no se dispone de estacionamientos ni accesos logísticos adecuados, por lo que se plantea la incorporación de parqueo para el parque automotor.

Si bien existen parqueaderos privados en el centro, estos no ofrecen acceso directo ni seguro para operativos policiales, además de no contar con espacio interno destinado a vehículos oficiales.

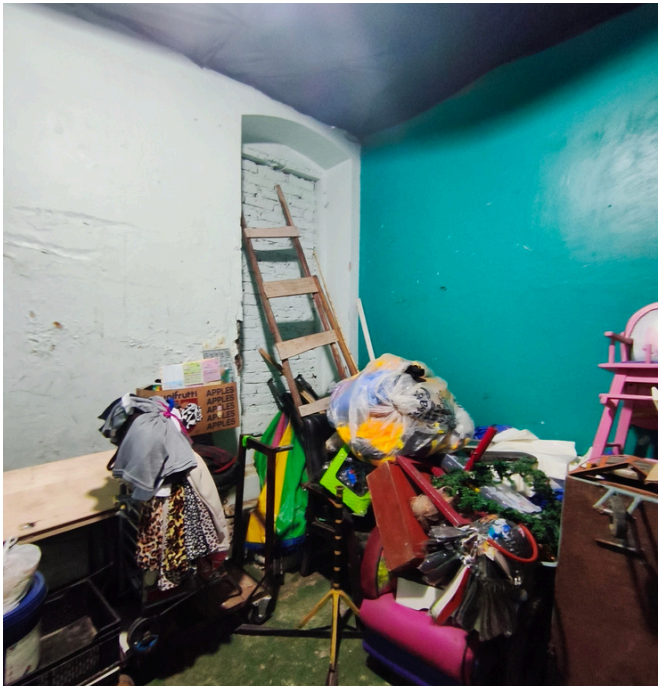


Figura 3: Espacio subutilizado como bodega
Fuente: Elaborado por el autor

En lo que respecta a la estabilidad estructural, el predio presenta signos evidentes de deterioro en muros, cubierta, cielos rasos y pisos, lo que ha afectado su condición general. La ausencia de un uso definido, junto con intervenciones parciales destinadas a oficinas administrativas, ha contribuido a su desuso progresivo y al deterioro de sus espacios interiores.

Ante este contexto, se hace necesaria una intervención que no solo detenga el deterioro, sino que reactive su uso bajo parámetros de conservación, proponiendo un nuevo uso que dialogue con las necesidades de la ciudad.



Figura 4: Vista general de estado de la cubierta
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 5: Patio Interno
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 6: Espacio subutilizado como área alimentación
Fuente: Elaborado por el autor

1.3 JUSTIFICACIÓN

El patrimonio cultural material inmueble constituye un elemento esencial dentro de las ciudades, pues permite comprender la historia y reconocer la identidad de una sociedad a través del tiempo y el espacio. De allí surge la necesidad de garantizar su preservación, evitando la pérdida de su valor histórico mediante procesos adecuados de conservación (UNESCO, 2004).

El edificio del Consejo Cantonal de Seguridad Ciudadana, correspondiente a la época republicana, se encuentra consolidado dentro del centro histórico de la ciudad de Loja. Por sus cualidades formales y constructivas, ha sido reconocido como un bien de valor patrimonial que requiere ser preservado y protegido frente al deterioro. De acuerdo con la ficha de inventario del año 2012, parte del inmueble cuenta con un grado de protección absoluta, lo que reafirma su relevancia histórica y cultural.

En términos funcionales y constructivos, el edificio presenta limitaciones que lo hacen inadecuado para su uso como cuartel policial, especialmente en relación con sus requerimientos operativos actuales y condiciones de habitabilidad.

Desde la perspectiva de la imagen urbana, el estado actual del inmueble afecta su legibilidad como elemento patrimonial dentro del paisaje urbano, reduciendo la capacidad de reconocer sus características arquitectónicas y su valor histórico, lo que incide también en su vinculación con la comunidad.

El presente estudio representa un aporte al conocimiento porque aborda un caso concreto de intervención patrimonial mediante una propuesta de rehabilitación arquitectónica con cambio de uso, enfocada no solo en conservar el inmueble, sino en adaptarlo a nuevas necesidades funcionales. Rehabilitar el edificio y dotarlo de un nuevo uso adecuado contribuirá a dinamizar su entorno urbano, mejorar la funcionalidad del centro histórico.



Figura 7: Espacios de oficina ocupados como bodega
Fuente: Elaborado por el autor

1.4 PREGUNTAS DE INVESTIGACIÓN

1. ¿De que manera es posible intervenir y rehabilitar el edificio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal de la ciudad de Loja, de modo que conserve su valor histórico y adecuarlo a un nuevo uso compatible con las necesidades urbanas, culturales e institucionales actuales?

2. ¿Cuál es el estado actual de conservación física, funcional y patrimonial del edificio, y cómo incide en su capacidad de transformación y reintegración urbana?

3.¿Qué variables deben considerarse para determinar un nuevo uso adecuado para el edificio?

1.5 OBJETIVOS

1.5.1 OBJETIVOS GENERALES

Plantear una propuesta de rehabilitación arquitectónica y cambio de uso del edificio patrimonial con el fin de conservar su valor histórico, recuperar su funcionalidad y asignarle un nuevo uso que responda a las necesidades reales del entorno urbano.

1.5.2 OBJETIVOS ESPECÍFICOS

- Analizar una base conceptual, referencial y normativa aplicada a la rehabilitación y cambio de uso de bienes patrimoniales, considerando buenas prácticas para su conservación y adaptación funcional sin alterar su esencia formal y constructiva.

- Diagnosticar el estado físico y funcional del edificio, identificando las patologías existentes, el nivel de deterioro y las limitaciones espaciales que impiden su funcionamiento óptimo como sede de la Policía Municipal.

- Identificar y proponer un nuevo uso viable y coherente con las características espaciales, patrimoniales del inmueble, que aporte al desarrollo urbano, cultural o institucional del centro histórico de Loja.

- Desarrollar una propuesta arquitectónica de intervención, con estrategias de conservación, asegurando la conservación del inmueble y la mejora de su habitabilidad y valor urbano.

1.6 METODOLOGÍA

La presente investigación adopta un enfoque cualitativo y cuantitativo, orientado al análisis integral del objeto de estudio y a la formulación de una propuesta de diseño sustentada técnicamente. Para su desarrollo, se emplean tres metodologías complementarias.

- **METODOLOGÍA GENERAL DE LA INVESTIGACIÓN**

Esta metodología establece la base conceptual del estudio mediante la construcción del estado del arte, marco teórico, normativo y referencial, permitiendo definir los criterios técnicos y académicos que orientan el desarrollo de la investigación.

- **METODOLOGÍA DE DIAGNÓSTICO**

Esta metodología permite comprender la situación actual del objeto de estudio mediante un análisis en escala macro y micro, identificando las condiciones del contexto, las dinámicas del entorno y las particularidades del área de intervención, con el fin de determinar problemáticas, necesidades y oportunidades de diseño.

- **METODOLOGÍA DE CONCEPTUALIZACIÓN DE LA PROPUESTA**

Esta metodología orienta el desarrollo de la propuesta a través de dos fases, en la primera fase se desarrolla el programa arquitectónico y a su vez la justificación para la propuesta de cambio de uso, además las estrategias a implementarse basadas en el análisis previo de diagnóstico y referentes, en la fase dos el desarrollo de la propuesta arquitectica.

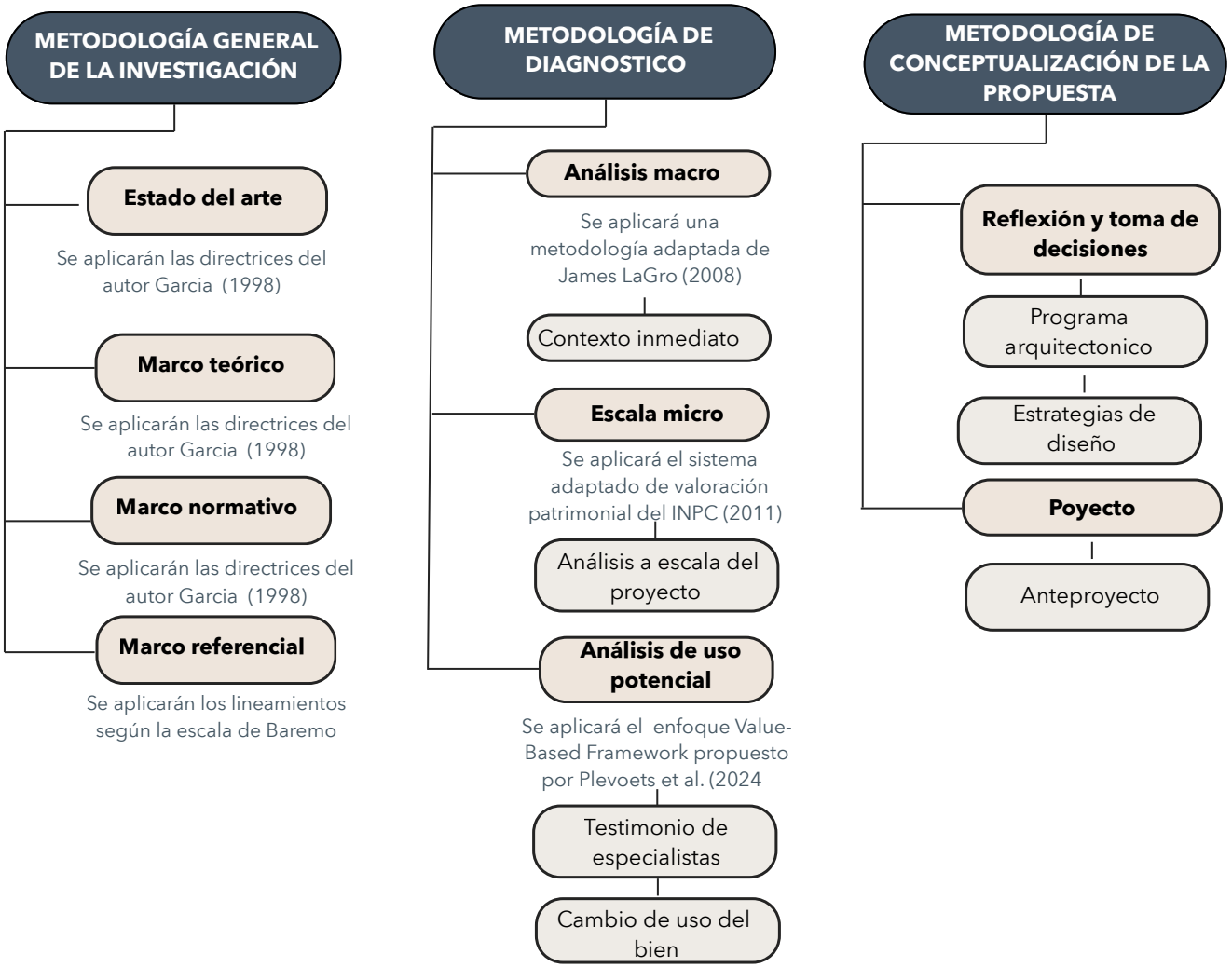


Figura 8: Metodologías implementadas en la investigación
Fuente: Elaborado por el autor



02

MARCO TEÓRICO

2.1 ESTADO DEL ARTE

La conservación del patrimonio arquitectónico ha transitado de enfoques centrados únicamente en la preservación material hacia visiones integrales que incorporan valores culturales, sociales y simbólicos. Esta evolución reconoce que los bienes patrimoniales no solo son objetos físicos, sino depositarios de significados colectivos que aseguran la identidad de las comunidades.

Sardón de Taboada (2015), plantea que conservar es resaltar la protección que adquiere sentido cuando la sociedad comprende y valora el carácter cultural y simbólico del patrimonio, ya que solo aquello que se conoce y se reconoce se preserva en el tiempo.

Sobre esta base conceptual, se han desarrollado manuales y lineamientos que buscan articular principios teóricos con metodologías aplicadas. El Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico habitacional de Sucre introduce innovaciones en el ámbito latinoamericano al establecer una clasificación de los inmuebles según su valor y nivel de protección, proponiendo además una conservación preventiva como herramienta central para evitar intervenciones tardías y costosas (Peñaranda, 2011).

Correia (2007), destaca que las edificaciones de adobe y bahareque solo pueden conservarse de manera efectiva si se preservan también las prácticas, los oficios y los rituales que les dieron origen, aportando un enfoque interdisciplinario que trasciende lo estrictamente arquitectónico.
Un diálogo con estos aportes, investigaciones sobre rehabilitación con cambio de uso han demostrado que esta estrategia no solo prolonga la vida útil de los inmuebles, sino que además genera beneficios sociales, ambientales y económicos al integrarlos en nuevas dinámicas urbanas.

Se señala que el éxito de estos proyectos depende de enfoques de gobernanza colaborativa, de la participación ciudadana en la toma de decisiones y de la incorporación de criterios de sostenibilidad alineados a los objetivos de desarrollo sostenible, consolidando un marco donde la innovación se encuentra en la capacidad de articular conservación y contemporaneidad (Sapinski & Laroche, 2025).

La introducción de herramientas digitales como el HBIM ha permitido un salto cualitativo en los procesos de documentación y gestión del patrimonio. Los modelos digitales no solo registran geometría, sino también información histórica, constructiva y de conservación, facilitando diagnósticos y planes de mantenimiento más precisos (Parente et al., 2025)

El ámbito del patrimonio en tierra, los avances en caracterización físico-química, evaluación sísmica y refuerzos compatibles evidencian un interés creciente por equilibrar la seguridad estructural con la preservación de la autenticidad material. Se consolidan metodologías que combinan diagnóstico técnico con estrategias de conservación preventiva, lo que representa una innovación clave frente a la tradicional intervención correctiva. De este modo, se reafirma que la conservación del patrimonio debe entenderse como un proceso integral que conjuga teoría, práctica, tecnología y comunidad (Azizi-Bondarabadi & Correia, 2025).

De manera complementaria, en el ámbito de la reutilización adaptativa han incorporado indicadores de reducción de carbono, demostrando que la reutilización de edificaciones existentes constituye una estrategia para la mitigación del impacto ambiental, en comparación con los procesos de demolición y construcción (Pomponi & Moncaster, 2017).

Wilkinson (2014) señala que la implementación de sistemas estructurales internos ligeros y reversibles favorece la adaptación funcional de los edificios sin modificar su estructura principal, permitiendo además futuros cambios de uso

Los sistemas constructivos en tierra han evolucionado a lo largo del tiempo debido a sus cualidades ambientales, culturales y técnicas. En este sentido, Correia y Mecca (2014) señalan que materiales como el adobe y el tapial presentan un comportamiento favorable frente a diversas condiciones climáticas, siempre que se incorporen estrategias de intervención compatibles que permitan mejorar su durabilidad y su desempeño estructural.

En este sentido, la innovación no radica en la sustitución del material tradicional, sino en la incorporación de técnicas de refuerzo, estabilización y caracterización del suelo, respetando los materiales básicos como la tierra. Dentro de estas estrategias, destaca la estabilización del suelo mediante la incorporación controlada de pequeñas proporciones de cemento o cal, la cual permite mejorar la resistencia a compresión, la durabilidad y el comportamiento frente a la humedad, especialmente en el caso de los bloques de tierra comprimida, sin alterar de manera significativa la naturaleza del material (Minke, 2012).

A ello se suma la integración de criterios de conservación preventiva y diagnóstico técnico, que permiten identificar patologías y proponer soluciones compatibles en edificaciones construidas con tierra, mejorando su resistencia sin afectar sus valores constructivos y materiales (Rivera, 2012).

- **Ejemplo de implementación HBIM (Historic Building Information Modeling)**

En la conservación del patrimonio arquitectónico, el uso de herramientas digitales ha fortalecido los procesos de registro, análisis y gestión de inmuebles históricos. En esta línea, Parente et al. (2025), destacan que la metodología HBIM permite organizar información física, constructiva e histórica dentro de un entorno digital, aportando criterios técnicos para la evaluación, conservación y diseño de futuras intervenciones.

El modelo integra vistas 2D (plantas, secciones y alzados) y un modelo 3D que representa la geometría del inmueble e incorpora datos históricos, materiales y contextuales.
Además, las tablas de componentes, como las de ventanas, registran dimensiones, tipologías y estado de conservación, demostrando la capacidad del HBIM para almacenar información estructurada.



Figura 9: Ejemplo de modelado con la herramienta HBIM
Fuente: ACCA Software,2024.

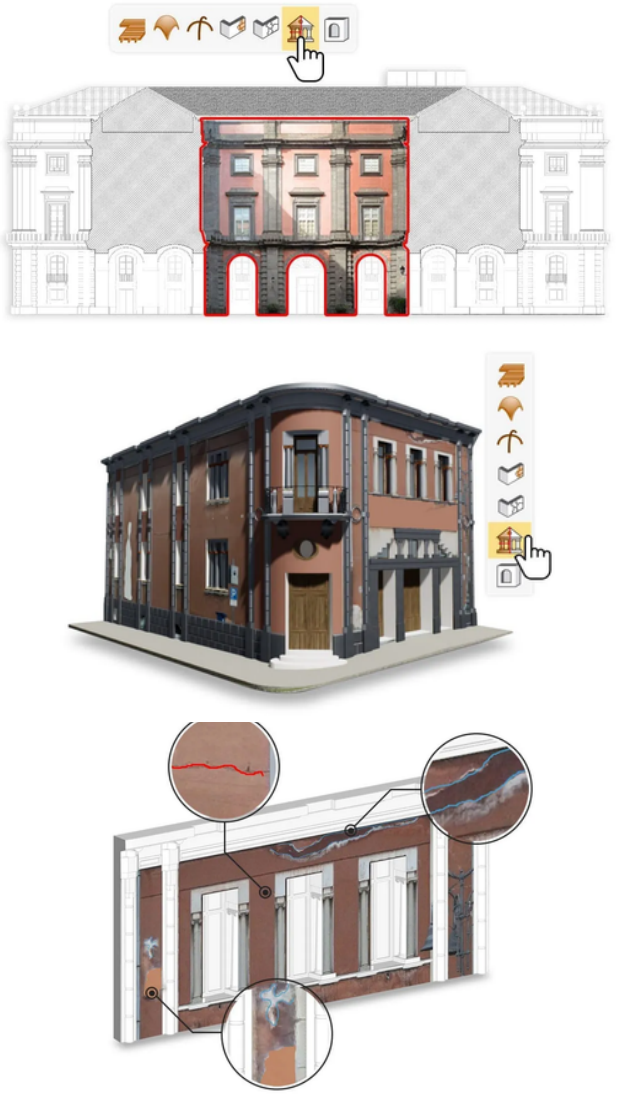


Figura 10: Ejemplo de modelado con la herramienta HBIM y Edificius
Fuente: ACCA Software,2024.

Los estudios revisados evidencian que la conservación del patrimonio arquitectónico requiere comprender las condiciones físicas, históricas y constructivas de los inmuebles antes de plantear cualquier intervención. Para ello, los procesos de levantamiento, diagnóstico y documentación se convierten en herramientas fundamentales, ya que permiten identificar problemáticas, valorar las características originales del bien y orientar decisiones de diseño más compatibles con su contexto patrimonial.

En relación con las edificaciones construidas en tierra, las investigaciones actuales reflejan una tendencia hacia el desarrollo de soluciones técnicas que mejoren la estabilidad y durabilidad de los materiales tradicionales sin modificar sus características esenciales. Las estrategias de refuerzo y estabilización buscan responder a necesidades estructurales y ambientales manteniendo la autenticidad constructiva de los inmuebles, demostrando que la incorporación de nuevas técnicas puede coexistir con los sistemas tradicionales.

De igual manera, los aportes analizados destacan que la permanencia del patrimonio arquitectónico también está vinculada al valor que las comunidades le atribuyen. La memoria colectiva, la identidad cultural y el reconocimiento social influyen directamente en los procesos de conservación, fortaleciendo la relación entre el patrimonio y su entorno urbano y social.

En este sentido, la revisión teórica permite entender que la conservación patrimonial contemporánea involucra la integración de criterios históricos, técnicos, ambientales y sociales. Estos enfoques constituyen una referencia importante para el desarrollo de la propuesta de diseño orientadas a la rehabilitación y nuevo uso de inmuebles patrimoniales desde una perspectiva compatible con sus valores culturales y con las necesidades actuales.

2.2 MARCO TEÓRICO

2.2.1 PATRIMONIO

El patrimonio se entiende como el conjunto de bienes transmitidos de una generación a otra, con el propósito de que actúen como un recurso que permita comprender la esencia de la propia historia (Hernández, 2002).

2.2.2 PATRIMONIO CULTURAL

De acuerdo con la Organización de las Naciones Unidas (UNESCO), el patrimonio cultural se configura a lo largo del tiempo mediante la interacción entre bienes materiales e inmateriales, cuyo propósito esencial es garantizar su respeto y protección universal. Dichos bienes representan expresiones vivas heredadas de nuestros antepasados, transmitidas a las generaciones futuras para su beneficio.

Con el fin de salvaguardar y conservar este legado, se han creado instituciones como el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), fundado en 1978, cuya misión es velar por la protección, preservación, restauración, rehabilitación, investigación, difusión y promoción del patrimonio cultural (UNESCO, 2014).

Este patrimonio abarca múltiples manifestaciones, tales como la pintura, la arquitectura, la cerámica, los monumentos arqueológicos y diversas reproducciones que poseen un notable valor artístico, histórico o científico.

2.2.3 PATRIMONIO MATERIAL INMUEBLE

El patrimonio material inmueble comprende todas aquellas construcciones realizadas por el ser humano que no pueden trasladarse de un lugar a otro.

Se encuentran insertas en el contexto urbano y poseen un valor histórico. Dentro de esta categoría se incluyen edificaciones, monumentos, plazas, parques, espacios públicos y sitios arqueológicos (Peñaranda, 2011).

2.2.4 REHABILITACIÓN ARQUITECTÓNICA

La rehabilitación arquitectónica se entiende como el proceso orientado a restituir en un bien cultural aquellas características fundamentales que le permiten mantener su funcionalidad y condiciones de habitabilidad. Este procedimiento considera la adaptabilidad y versatilidad inherente al inmueble, lo que evita recurrir a intervenciones excesivas o invasivas que puedan comprometer su autenticidad (Brizuela, Cisneros & Nolasco, 2013). La rehabilitación de edificaciones puede clasificarse de acuerdo con el alcance de la intervención, la naturaleza de la obra y el origen de la actuación. (Torres, 2014). Existen tres categorías principales:

2.2.4.1 REHABILITACIÓN INTEGRAL

Corresponde a una intervención que aborda de manera completa los elementos de la edificación que presentan deterioro y representan un riesgo para la estabilidad del inmueble. Su finalidad es garantizar la seguridad y restituir la funcionalidad general de la construcción.

2.2.4.2 REHABILITACIÓN PARCIAL

se refiere a las acciones que afectan únicamente a una parte de la edificación, ya sea un área específica o un componente constructivo, sin intervenir la totalidad del inmueble

2.2.4.3 REHABILITACIÓN INTERIOR

Comprende las intervenciones realizadas al interior de los espacios habitables, con el fin de redistribuirlos o adaptarlos a un nuevo uso. Este tipo de acciones suelen estar asociadas a procesos de cambio de uso, ya que permiten ajustar la funcionalidad interna del edificio a nuevas necesidades.

2.2.5 ADAPTACIÓN CON CAMBIO DE USO

El desarrollo urbano, impulsado principalmente por factores económicos, ha provocado que diversas actividades comerciales e industriales se desplacen desde los centros hacia las zonas periféricas de las ciudades. Esta dinámica ha generado dos consecuencias principales: por un lado, la demolición de edificaciones antiguas para reemplazarlas con construcciones de mayor rentabilidad; y por otro, el abandono de un número significativo de inmuebles en los centros históricos (Douglas, 2002).

En la actualidad, la sociedad ha tomado mayor conciencia sobre la importancia de conservar los edificios con valor arquitectónico y patrimonial. Esta tendencia no solo promueve su reutilización funcional, sino que también contribuye al fortalecimiento de la identidad urbana (Douglas, 2002).

Bajo esta perspectiva, las calles se entienden como escenarios dinámicos donde las edificaciones atraviesan constantes procesos de transformación y adaptación a lo largo del tiempo. En este contexto, los inmuebles históricos poseen la capacidad de ajustarse a nuevas necesidades y usos, permitiendo su permanencia y continuidad dentro de la dinámica urbana contemporánea.



Figura 11: Antigua Casa La Maternidad Loja
Fuente: Archivos del GAD Loja


Figura 12: Centro cultural Casa La Maternidad Loja
Fuente: Casa La Maternidad Loja, 2026.

2.2.6 USOS DE BIENES PATRIMONIALES

El aprovechamiento de los bienes patrimoniales dentro de los centros históricos está directamente relacionado con las actividades cotidianas de sus habitantes, quienes dan vida y funcionalidad a estos espacios. Dichos usos pueden responder tanto a dinámicas económicas como sociales, lo que genera que las edificaciones patrimoniales se transformen de manera continua. Bajo este enfoque, los centros históricos pueden pasar de contextos de congestión y deterioro a escenarios de conservación y revitalización (Borja, 2003).

Resulta esencial establecer una adecuada gestión en el uso de los inmuebles patrimoniales, ya que de ello depende en gran medida el éxito de su preservación. Como señala la UNESCO (2014), la conservación está vinculada con el uso apropiado del bien, pues un uso adecuado garantiza la permanencia del inmueble sin alterar su esencia ni su valor original.

2.2.7 SISTEMA CONSTRUCTIVO EN EDIFICACIONES PATRIMONIALES DE ECUADOR

Los sistemas estructurales empleados en las edificaciones patrimoniales de Ecuador corresponden a los métodos constructivos tradicionales que utilizan tierra "cruda" como material principal. Este recurso constituye la base de muros y mampostería presentes en numerosos templos, claustros, edificios civiles y militares, así como en múltiples construcciones domésticas (Rivera, 2012).
Estos métodos constructivos en tierra se fundamentan principalmente en muros de carga, diseñados para resistir tanto cargas verticales (peso propio de la edificación, entrepisos, cubiertas, entre otros) como cargas de servicio o vivas.
Entre los sistemas constructivos más utilizados se encuentran:

- **ADOBE**

El adobe se fabrica con una mezcla de arcilla, arena, paja y agua, moldeada en forma de ladrillo y secada al sol (Peñaranda, 2011). Su forma, composición, color, textura y dimensiones varían según la región. Esta técnica, una de las más antiguas introducidas durante la época colonial, todavía se emplea en algunas zonas urbanas.



Figura 13: Centro Cultural Wixarika, la Cebolleta, Jalisco
Fuente: Arqa,2018.

- **BAHAREQUE**

El término "bahareque" o "bajareque" hace referencia a "pared de cañas, maderas y tierra" y describe un sistema vernáculo mixto que cumple funciones principalmente estructurales, absorbiendo la mayor parte de los esfuerzos de la construcción, así como funciones térmicas (Guerrero, 2007). La base del bahareque consiste en un "entramado" elaborado con residuos orgánicos, carrizos, cañas y otros materiales locales característicos de cada región (Correa et al., 2014)



Figura 14: Cobertura de pared de Bahareque
Fuente: ArchDaily,2020.

- **TAPIAL**

El tapial es un sistema constructivo basado en la compactación de tierra con contenido arcilloso dentro de un encofrado temporal. El material se coloca en capas sucesivas, generalmente de entre 10 y 15 cm, las cuales son comprimidas mediante herramientas de apisonamiento hasta alcanzar la densidad requerida. Durante el proceso constructivo, el mismo muro sirve de apoyo para el montaje y desplazamiento progresivo del molde hacia los siguientes tramos de ejecución (Gernot, 2005).



Figura 15: Vivienda T | Casa Experimental de Tapial
Fuente: Arqa,2020.

- **MATERIALES PARA LA CONSTRUCCION CON TAPIAL**

El tapial corresponde a un sistema constructivo basado en la compactación de tierra con contenido arcilloso dentro de moldes o encofrados temporales. El material se coloca por capas sucesivas, las cuales son comprimidas mediante herramientas manuales hasta alcanzar la densidad requerida. Durante el proceso constructivo, el mismo muro funciona como apoyo para el desplazamiento y montaje del encofrado en las siguientes secciones de trabajo (Gernot, 2005).

- **DIMENSIONES UTILIZADAS**

En Ecuador, las construcciones en tapia presentan comúnmente muros con espesores aproximados entre 50 y 70 cm. Asimismo, los cajones utilizados en el proceso constructivo suelen alcanzar alturas cercanas a 90 cm y 1 m por cada etapa de compactación antes de reubicar el encofrado (Salas, 2015).

- **CARACTERISTICAS CONSTRUCTIVAS**

Los muros construidos en tapial cumplen principalmente una función estructural portante, debido a su capacidad para resistir cargas de compresión vertical. No obstante, presentan limitaciones frente a esfuerzos de tracción y cargas laterales, por lo que es necesario considerar estrategias de diseño o sistemas de refuerzo que contribuyan a mejorar su estabilidad estructural (Salas, 2015).

- **VENTAJAS Y DESVENTAJAS**

La construcción en tapial presenta diversas ventajas dentro del contexto ecuatoriano, entre ellas el uso de materiales locales de bajo costo, así como propiedades térmicas que favorecen el confort interior, especialmente en climas andinos. Además, este sistema constructivo genera un menor impacto ambiental en comparación con materiales industrializados.

Sin embargo, también existen ciertas limitaciones asociadas a este tipo de edificaciones, principalmente su vulnerabilidad frente a eventos sísmicos y su sensibilidad a la humedad y a las precipitaciones. A esto se suma la limitada existencia de normativas técnicas específicas para su aplicación.

En este sentido, Salas (2015) señala que muchas viviendas rurales construidas con técnicas tradicionales fueron ejecutadas sin incorporar criterios de sismorresistencia.



Figura 16: Casa Lasso / Rama Estudio
Fuente: ArchDaily,2019.

2.3 PATOLOGÍAS COMUNES EN EDIFICACIÓNES

El término "patología" proviene del griego phathos, que significa enfermedad, y logos, entendido como estudio o tratado. En el ámbito de la construcción, se refiere a la disciplina encargada de analizar los daños o fallas que aparecen en una edificación una vez finalizada su construcción, es decir, durante su etapa de uso o funcionamiento (Brandi, 1995; Zanni, 2008).

TIPOS DE PATOLOGÍAS Y AGENTES CAUSANTES		
Tipología de la lesión	**Sintomatología**	**Agente Causante**
Física: Se producen por fenómenos naturales o ambientales que inciden directamente en los materiales de la construcción	Humedad, erosión superficial, suciedad, meteorización, agrietamientos, fisuras, desprendimientos.	Presencia de agua, condensación, heladas, capilaridad, contaminantes ambientales, excremento de animales.
Mecánica: Se originan por esfuerzos o acciones externas que generan movimientos o desgaste en los elementos constructivos.	Deformaciones, fisuras, erosión mecánica, desprendimientos.	Cargas y sobrecargas, dilataciones, retracciones, mala ejecución, presencia de fuego.
Química: Derivan de reacciones entre los materiales de la edificación y agentes químicos externos.	Eflorescencias, oxidación, corrosión, disolución de materiales, explosiones.	Disolución de sales, ácidos, álcalis, contaminantes de origen animal y vegetal.

Tabla 1. Tipos de patologías y agentes causantes
Nota. Elaborado por el autor con base en Zanni (2018).

2.3.1 LESIONES FÍSICAS

Las patologías físicas en las edificaciones se manifiestan principalmente mediante la humedad, la erosión y la suciedad, las cuales generan deterioros progresivos en los materiales constructivos debido a la acción de agentes ambientales como el agua, el viento y la acumulación de partículas (Broto, 2012).

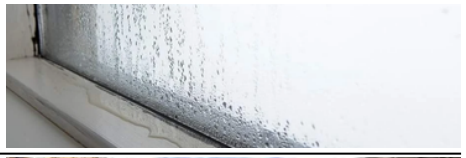
LESIONES POR HUMEDAD		
Humedad por capilaridad.	Se origina en el subsuelo y asciende a través de muros, cimientos u otros elementos constructivos, afectando progresivamente la edificación.	
Humedad por filtración	Proviene del entorno exterior y se ntroduce en el inmueble mediante cubiertas, fachadas u otras superficies expuestas, alcanzando el interior.	
Humedad por condensación	Se genera por la acumulación de vapor de agua en el ambiente interior, que al no poder salir se condensa sobre muros, techos o ventanas.	
Humedad accidental	Aparece a causa de fugas, roturas o fallas en instalaciones de agua,originando focos localizados de humedad en la construcción.	
Humedad de obra	Corresponde al agua retenida en los materiales durante el proceso constructivo; su permanencia altera las propiedades físicas de los elementos y genera deterioros con el tiempo.	

Tabla 2. Lesiones por humedad
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

LESIONES POR EROSIÓN		
Erosión atmosférica.	Se trata de un proceso de meteorización en materiales pétreos causado por la absorción de agua de lluvia, que al congelarse y expandirse genera fracturas.	

LESIONES POR SUCIEDAD		
Ensuciamiento por depósito	Se origina por la acción de la gravedad, que hace que las partículas en suspensión presentes en la atmósfera se depositen sobre las superficies.	
Ensuciamiento por lavado diferencial	Ocurre cuando el agua de lluvia introduce partículas en los poros del material, formando las típicas manchas de suciedad en las fachadas.	

Tabla 3. Lesiones por Erosión y suciedad
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

2.3.2 LESIONES MECÁNICAS

Se definen como alteraciones causadas por fuerzas o esfuerzos que provocan desplazamientos, desgastes, aberturas o despegues en los componentes constructivos, dividiéndose en tres categorías principales entre las que destacan las grietas y fisuras, las deformaciones, y los desprendimientos (Broto, 2012)

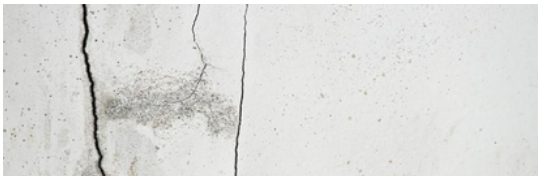
LESIONES POR GRIETAS Y FISURAS			
Grietas	Por exceso de carga	Son fracturas que se producen en los elementos estructurales cuando estos son sometidos a cargas o esfuerzos superiores a los previstos en su diseño original.	
	Por dilatación y Contracciones hidrotérmicas	Son fracturas que se presentan principalmente en los elementos destinados al cerramiento o envolvente de la edificación.	
Fisuras	Reflejo de soporte.	Es una fisura originada por una discontinuidad en el proceso constructivo, la presencia de una junta, una deficiente adherencia entre materiales o por deformaciones del elemento.	
	Inherente al acabado.	Se origina debido a los movimientos de dilatación y contracción en revestimientos como chapados y alicatados, o por fenómenos de retracción en el caso de los morteros.	

Tabla 4. Lesiones por grietas y fisuras
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

LESIONES POR DEFORMACIONES		
Flechas	Se originan de manera directa por la flexión que sufren las estructuras horizontales. Esto ocurre debido al exceso de peso vertical o por cargas transferidas desde otros componentes con los que están conectados rígidamente	
Pandeos	Suceden cuando los elementos verticales se ven sometidos a una fuerza de compresión que supera por completo su resistencia y límite de deformación elástica.	
Desplomes	Son fallos estructurales que derivan de empujes laterales o fuerzas horizontales aplicadas directamente en la parte superior (cabeza) de los componentes verticales.	
Alabeos	Hacen referencia a la torsión o rotación de los elementos constructivos, provocada habitualmente por la acción de fuerzas de carácter horizontal.	

Tabla 5. Lesiones por deformaciones
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

LESIONES POR DESPRENDIMIENTO		
Separación del material	Consiste en el despegue de un revestimiento o acabado de su base debido a una pérdida de agarre, detonada usualmente por daños previos como fisuras, humedades o deformaciones	

Tabla 6. Lesiones por desprendimiento
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

2.3.3 LESIONES QUIMICAS

Se originan habitualmente por la acción de sales, ácidos o álcalis que descomponen los materiales de construcción, comprometiendo su resistencia y vida útil. Este grupo se clasifica globalmente en cuatro variantes, entre las que se encuentran de manera destacada las eflorescencias, las oxidaciones y corrosiones, y las alteraciones por presencia de organismos. (Broto, 2012)

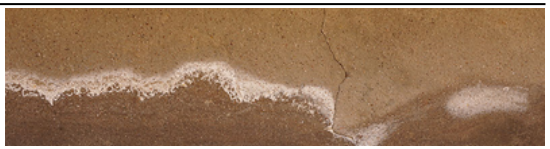
LESIONES POR EFLORECENCIAS		
Sales cristalizadas que no proceden del material	Este tipo de eflorecencia es muy comun encontrarla ente morteros, o juntas de ladrillos de los cuales proceden las sales	
Sales cristalizadas bajo la superficie del material	Ocurren cuando el agua transporta los minerales y estos se impregnan mediante los poros de los materiales.	

Tabla 7. Lesiones por eflorecencias
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

OXIDACIONES Y CORROSIONES		
Oxidación	Es un proceso quimico y natura, ocurre cuando un metal reacciona al oxigeno presente en el aire o en el agua	
Corrosión	Es un proceso de deterioro debido a las distintas reacciones quimicas o electroquimicas en su entorno	

Tabla 8. Lesiones por oxidaciones y corrosiones
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

LESIONES POR ORGANISMOS		
Animales	Suelen afectar a los materiales constructivos, sobre todo los insector que se alojan en el interior del material y se alimentan de este lo cual provoca lesiones erosivas	
Plantas	Estas causan afectaciones debido a su peso y el crecimiento de las raices	

Tabla 9. Lesiones por organismos
Nota. Elaborado por el autor con base en Brotto (2012).

2.4 TEORÍAS DE REHABILITACIÓN

2.4.1 TEORÍA DE LA RESTAURACIÓN DE CESARE BRANDI (1995)

La Teoría de la Restauración de Cesare Brandi constituye uno de los pilares conceptuales más relevantes en la conservación y rehabilitación del patrimonio arquitectónico.

Brandi (1995) define la restauración como un proceso metodológico de reconocimiento de la obra en su dimensión material y en su doble condición de bien histórico y estético. Desde esta perspectiva, las intervenciones en bienes patrimoniales deben orientarse a la conservación de sus atributos materiales y simbólicos, con el fin de mantener los valores que sustentan su significado e identidad a lo largo del tiempo.

el autor sostiene que la materia es el soporte de la imagen, por lo que cualquier acción sobre el edificio repercute también en su significado artístico y cultural. Por ello, la rehabilitación debe regirse por principios de compatibilidad, mínima intervención y reversibilidad, evitando alteraciones que distorsionen su integridad formal o constructiva.

Asimismo, resalta la importancia de conservar las huellas del tiempo como evidencia de la historia del inmueble, rechazando las reconstrucciones miméticas que falseen su autenticidad.

2.4.2 TEORÍA DE LA ANALOGÍA CRÍTICA DE ALFONSO MUÑOZ COSME (2020)

La analogía crítica surge en la década de 1980 como una corriente que busca conciliar la arquitectura histórica con la contemporánea. Según Muñoz Cosme (2020), el término fue acuñado por Ignasi de Solà-Morales para describir una forma de intervención en la que el nuevo diseño, aunque creativo y libre, se encuentra condicionado por la preexistencia.

En lugar de imitar el pasado, la nueva obra establece una relación analógica con los elementos esenciales del edificio original, utilizándolos como pauta formal, constructiva o conceptual.

Esta teoría propone que la arquitectura contemporánea puede insertarse en contextos patrimoniales sin romper la continuidad histórica, generando un diálogo entre lo antiguo y lo nuevo basado en coherencia y contraste controlado.

Según esta teoría, toda intervención debe partir del reconocimiento del edificio existente como punto de referencia, estableciendo una relación de analogía más que de copia. El proyecto nuevo se concibe como un diálogo entre lo antiguo y lo contemporáneo, en el que el lenguaje actual se inspira en los valores formales, espaciales o constructivos del edificio original, pero mantiene su propia identidad. De esta manera, la arquitectura contemporánea se inserta dentro del patrimonio como una continuación coherente del tiempo arquitectónico

2.4.3 TEORÍA DEL ADAPTIVE REUSE O REUTILIZACIÓN ADAPTATIVA

La teoría del Adaptive Reuse o reutilización adaptativa ha sido desarrollada por investigadores vinculados a la conservación patrimonial y la sostenibilidad arquitectónica. En este sentido, Douglas y Love (2011) plantean que las edificaciones existentes pueden adaptarse a nuevas funciones sin perder sus valores históricos, arquitectónicos y culturales.

Esta teoría propone prolongar la vida útil de los inmuebles mediante intervenciones compatibles con sus características constructivas y patrimoniales, evitando su abandono o demolición. Asimismo, incorpora principios de sostenibilidad, conservación y funcionalidad contemporánea, permitiendo que los edificios históricos continúen integrándose a las dinámicas urbanas actuales.

Desde esta perspectiva, la reutilización adaptativa no solo representa una alternativa de conservación arquitectónica, sino también una estrategia orientada a optimizar recursos y reducir el impacto ambiental asociado a nuevas construcciones. A través de este enfoque, los inmuebles patrimoniales adquieren nuevas posibilidades de uso, manteniendo su significado histórico y fortaleciendo su permanencia dentro del contexto urbano y social contemporáneo.

2.5 MARCO CONCEPTUAL PARA LA FORMULACIÓN DEL DISEÑO

2.5.1 COMPATIBILIDAD FUNCIONAL

La compatibilidad funcional constituye uno de los principios fundamentales en los procesos de intervención de bienes patrimoniales. Este criterio plantea que la incorporación de un nuevo uso debe responder a las características espaciales, constructivas y simbólicas del inmueble, evitando transformaciones que comprometan sus valores culturales. En este sentido, la compatibilidad funcional no implica imponer nuevas dinámicas sobre la edificación, sino identificar actividades capaces de integrarse de manera armónica con su configuración arquitectónica existente.

Según Douglas (2002), la incorporación de nuevos usos en edificios históricos debe desarrollarse a partir de un análisis de las capacidades físicas y funcionales del inmueble, menciona tambien que las modificaciones requeridas sean compatibles con su estructura y organización espacial.

De manera complementaria, Feilden (2003) menciona que la permanencia de los bienes patrimoniales depende, en gran medida, de su capacidad para mantener una función útil dentro de la sociedad contemporánea, siempre que esta no altere los elementos que sustentan su valor histórico y arquitectónico.

Bajo este enfoque, la propuesta arquitectónica deberá considerar un uso que aproveche las condiciones existentes del inmueble, minimizando las transformaciones físicas y favoreciendo la conservación de sus características patrimoniales.

2.5.2 REVERSIBILIDAD DE LAS INTERVENCIONES

La reversibilidad de las intervenciones es un criterio que busca garantizar que las acciones realizadas sobre un inmueble puedan retirarse o modificarse en el futuro sin ocasionar daños permanentes a la estructura histórica. Este principio responde a la necesidad de preservar la autenticidad material del bien y permitir que futuras generaciones puedan reinterpretar o intervenir nuevamente el edificio con mejores conocimientos técnicos.

Brandi (1995) señala que toda actuación sobre una obra patrimonial debe respetar su condición histórica y material, evitando acciones irreversibles que alteren de manera definitiva sus atributos originales.

De igual forma, la Carta de Venecia (1964) establece que las intervenciones deben ejecutarse mediante procedimientos que permitan distinguir claramente las incorporaciones contemporáneas y reducir el riesgo de afectación sobre los elementos patrimoniales.

Aplicado al diseño arquitectónico, este criterio implica que los nuevos componentes incorporados al inmueble deberán ejecutarse mediante sistemas constructivos compatibles, diferenciables y desmontables, de manera que puedan retirarse en el futuro sin comprometer la integridad física de los elementos originales.

2.5.3 ACTIVACIÓN DE ESPACIOS SUBUTILIZADOS

La activación de espacios subutilizados constituye una estrategia orientada a recuperar áreas que han perdido funcionalidad o presentan bajos niveles de ocupación, incorporándolas nuevamente a las dinámicas sociales, culturales y económicas del entorno urbano. En el ámbito patrimonial, este criterio adquiere especial importancia debido a que el abandono y la falta de uso suelen acelerar los procesos de deterioro físico de las edificaciones históricas.

Cantacuzino (1989) plantea que la reutilización de edificaciones existentes permite prolongar su vida útil y fortalecer su relación con la comunidad, favoreciendo la conservación a través del uso continuo. Por su parte, Plevoets y Van Cleempoel (2019) sostienen que la reutilización adaptativa representa una oportunidad para revitalizar inmuebles patrimoniales mediante la incorporación de actividades contemporáneas compatibles con sus valores históricos y arquitectónicos.

Desde esta perspectiva, la propuesta de diseño deberá orientar la recuperación de áreas actualmente infrautilizadas, promoviendo actividades que incrementen la permanencia de usuarios y contribuyan a la sostenibilidad funcional del inmueble.

La incorporación de nuevos espacios de uso cultural, comunitario o educativo permitirá fortalecer el vínculo entre la edificación patrimonial y la sociedad actual, favoreciendo su conservación a largo plazo.

2.5.4 JERARQUIZACIÓN DE VALORES PATRIMONIALES

La jerarquización de valores patrimoniales es un criterio para orientar la toma de decisiones en proyectos de conservación e intervención arquitectónica. Este proceso permite identificar los elementos que poseen mayor relevancia dentro del inmueble, considerando aspectos históricos, arquitectónicos, estéticos, simbólicos y testimoniales. A partir de esta valoración es posible establecer prioridades de conservación y determinar el nivel de intervención adecuado para cada componente de la edificación.

De acuerdo con Jokilehto (1999), los bienes patrimoniales poseen múltiples valores que reflejan tanto las características físicas del inmueble como los significados culturales que la sociedad les atribuye a lo largo del tiempo. En la misma línea, Feilden (2003) señala que la valoración patrimonial permite distinguir los elementos esenciales que deben preservarse de manera prioritaria, evitando actuaciones que puedan afectar la autenticidad y la integridad del inmueble.

Aplicado a la propuesta arquitectónica, este criterio implica que los elementos con mayor valor histórico, formal, constructivo o testimonial deberán recibir un tratamiento de conservación prioritario, mientras que las áreas con menor relevancia patrimonial podrán tener intervenciones compatibles con los requerimientos funcionales del nuevo uso. De esta manera, la propuesta busca equilibrar las necesidades de adaptación contemporánea con la protección de los atributos que sustentan la identidad y el significado cultural del inmueble.



03

MARCO NORMATIVO



3.1 MARCO NORMATIVO

En este capítulo se analizan las normas y documentos relacionados con la conservación e intervención de bienes patrimoniales. Se revisan cartas internacionales, artículos constitucionales y normativas locales que establecen criterios para la protección, conservación y uso del patrimonio arquitectónico. Asimismo, se identifican los lineamientos técnicos y legales aplicables al inmueble de estudio, considerando aspectos como el mantenimiento, la autenticidad histórica, la compatibilidad de materiales y las intervenciones permitidas dentro de áreas patrimoniales.

3.2 CARTAS INTERNACIONALES PARA LA INTERVENCIÓN EN BIENES PATRIMONIALES

Como parte del sustento normativo, se analizaron documentos internacionales como la Carta de Atenas, la Carta de Venecia, la Carta de Burra y la Carta de Cracovia, las cuales son utilizadas como referentes teóricos y metodológicos en los procesos de conservación e intervención patrimonial, según (Jokilehto,2017). Estos documentos establecen criterios relacionados con la autenticidad histórica, la compatibilidad de materiales, el mantenimiento preventivo y la adaptación funcional de los bienes patrimoniales.

CARTAS INTERNACIONALES PARA LA INTERVENCIÓN EN BIENES PATRIMONIALES	
Carta de Venecia (1964)	Art. 4. La conservación de los monumentos requiere un mantenimiento constante y planificado como medida prioritaria para su preservación. Art. 5. El uso de los monumentos en actividades útiles para la sociedad es recomendable, siempre que dicho uso no altere su distribución ni su aspecto original.
Carta de Atenas (1931)	Art. 2 En caso de restauración tras daños o destrucciones, debe respetarse la obra histórica y artística del pasado, reconociendo el valor de todos los estilos y épocas.
Carta de Burra (1999)	Art. 14 La conservación puede contemplar la reintroducción de usos, así como la preservación de las asociaciones y significados culturales del inmueble. Art. 16 El mantenimiento es una acción fundamental y debe ejecutarse de manera
Carta de Cracovia (2000)	Art. 10 Toda intervención debe respetar la función original del inmueble y asegurar la compatibilidad con sus materiales, estructuras y valores arquitectónicos

Tabla 10. Cartas internacionales para la intervención en bienes patrimoniales
Nota. Elaborado por el autor con base en Jokilehto (2017).

3.3 ARTÍCULOS CONSTITUCIONALES RELACIONADOS CON EL PATRIMONIO.

A través del análisis del marco jurídico vigente, se identificaron los principales preceptos constitucion. Estos artículos norman las obligaciones del Estado central, distribuyen las competencias específicas hacia los gobiernos locales y establecen las directrices técnicas para la conservación y el uso social del patrimonio natural, cultural y arquitectónico del país.

ARTÍCULOS CONSTITUCIONALES RELACIONADOS CON EL PATRIMONIO	
Art. 3, numeral 7 Deber del Estado: proteger el patrimonio natural y cultural del país.	Art. 4. La conservación de los monumentos requiere un mantenimiento constante y planificado como medida prioritaria para su preservación. Art. 5. El uso de los monumentos en actividades útiles para la sociedad es recomendable, siempre que dicho uso no altere su distribución ni su aspecto original.
Art. 264, numeral 8 Competencia de los gobiernos cantonales: preservar, mantener y difundir el patrimonio arquitectónico, cultural y natural, además de construir espacios públicos para estos fines	Este artículo señala que las autoridades locales deben garantizar la protección y difusión del patrimonio, promoviendo mecanismos culturales que fortalezcan el conocimiento ciudadano. Asimismo, les asigna la responsabilidad de crear espacios públicos que
Art. 344 Los bienes patrimoniales, tanto materiales como inmateriales, son parte del patrimonio cultural del Ecuador y deben ser preservados por el Estado.	Se reconoce que el patrimonio, en todas sus expresiones, constituye parte esencial de la cultura nacional y, por ello, el Estado tiene la obligación de protegerlo y preservarlo

ARTÍCULOS CONSTITUCIONALES RELACIONADOS CON EL PATRIMONIO			
Artículo / Tema	**Contenido resumido**	**Datos cuantitativos o indicadores técnicos**	**Fuente**
Art. 61 –Delimitación del área de Centro	Define el Centro Histórico de Loja en cuatro áreas: central, de primer orden, de segundo orden y de influencia	División en zonas; área central y compuestas.	Ordenanza N. ª 070-2025
Art. 260 – Niveles de protección de bienes patrimoniales	Los usos deben ser compatibles con la tipología y estructura urbana del sector, priorizando actividades	Puntuación 36-50 = Protección absoluta; 26-35 = Protección parcial; 16-25 = Protección	Ordenanza N. ª 070-2025
Art. 264 – Usos de edificaciones en Áreas Patrimoniales	Clasifica los inmuebles en tres niveles: protección absoluta, parcial y condicionada	Aplicación de la tipología establecida en el PUGS; actividades mixtas y culturales.	Ordenanza N. ª 070-2025
Art. 266 – Uso de color y materiales	Regula el uso de colores y materiales en fachadas de áreas patrimoniales.	Plazo de 6 meses para aprobación; colores y materiales	Ordenanza N. ª 070-2025
Art. 276-277 – Procedimiento para intervención	Requiere presentación de perfil, memoria histórica y técnica.	Presentar anteproyecto y proyecto definitivo; aval técnico	Ordenanza N. ª 070-2025

Tabla 11. Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio
Nota. Elaborado por el autor con base en Constitución de la republica del Ecuador (2018).

3.4 ASPECTOS ANTROPOMÉTRICOS PARA ESPACIOS PATRIMONIALES PÚBLICOS

Los aspectos antropométricos permiten adaptar el diseño a las dimensiones y necesidades físicas de los usuarios, favoreciendo espacios más cómodos, accesibles y funcionales para la experiencia del visitante.

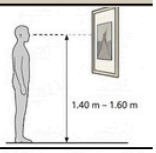
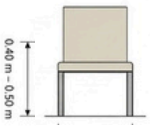
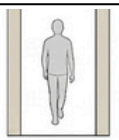
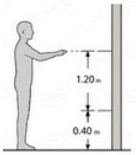
ASPECTOS ANTROPOMÉTRICOS PARA ESPACIOS CULTURALES				
Aspecto antropométrico	**Dimensiones recomendadas**	**Aplicación**	**Fuente**	**Esquema**
Altura visual de exhibición	Eje visual entre 1.40 m y 1.60 m desde el piso	Permite observar las obras sin generar tensión cervical en el visitante	(Panero & Zelnik, 2016, pp. 124–127)	
Alcance manual frontal	Alcance cómodo entre 0.40 m y 1.20 m de altura	Aplicable en vitrinas interactivas y módulos accesibles.	Panero & Zelnik, 2016, pp. 56–60)	
Altura de mobiliario de descanso	Asiento entre 0.40 m y 0.45 m de altura	Favorece comodidad durante recorridos prolongados.	(Neufert, 1936, pp. 34–36)	
Ancho mínimo de circulación individual	0.90 m mínimo	Facilitadesplazamiento continuo de visitantes.	(ISO, 2021, pp. 48–50)	
Distancia entre observador y obra	Entre 1.50 y 2 veces la diagonal de la obra	Mejora la apreciación visual de las piezas museográficas.	(Neufert, 1936, pp. 292–294)	

Tabla 12. Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio
Nota. Elaborado por el autor

3.5 ASPECTOS ERGONÓMICOS PARA ESPACIOS PATRIMONIALES PÚBLICOS

Los aspectos ergonómicos permiten crear espacios culturales más cómodos, accesibles y funcionales para mejorar la experiencia del visitante.

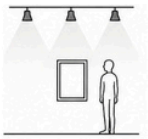
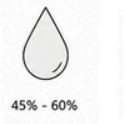
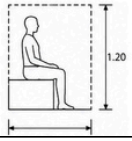
ASPECTOS ERGONÓMICOS PARA ESPACIOS CULTURALES				
Aspecto ergonómico	**Parámetros recomendados**	**Aplicación**	**Fuente**	**Esquema**
Iluminación para salas de exposición	150 a 300 lux	Favorece confort visual y correcta percepción espacial.	(CIE, 2019, pp. 22–28)	
Humedad relativa recomendada	Entre 45 % y 60 %	Reduce deterioro de materiales patrimoniales	(ASHRAE, 2021, pp. 21–25)	
Nivel sonoro confortable	Entre 35 y 45 dB	Favorece concentración y contemplación dentro de las salas.	(OMS, 2018, pp. 102–105)	
Espacios de estancia	Área mínima de 1.20 m × 1.20 m por usuario	Favorece interacción social y permanencia.	(Gehl, 2014, pp. 139–145)	
Tiempo cómodo de recorrido continuo	Entre 30 y 45 minutos antes de un punto de descanso	Reduce fatiga física y mental del visitante.	(ICOM, 2022, pp. 71–73)	

Tabla 13. Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio
Nota. Elaborado por el autor

"La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte, en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica, con vistas a su transmisión al futuro." (Brandi, 1963).



04

MARCO REFERENCIAL



4.1 MARCO REFERENCIAL

Para el desarrollo del presente capítulo se seleccionaron dos referentes arquitectónicos relacionados con procesos de rehabilitación patrimonial y cambio de uso: la Casa de las Posadas, ubicada en la ciudad de Cuenca y el Centro de Arte Hortensia Herrero, ubicado en Valencia, España

La selección de estos referentes se realizó a partir de criterios previamente establecidos (Figura 17), los cuales permitieron identificar proyectos con características similares al objeto de estudio y pertinentes para el análisis de la investigación.

Entre los criterios considerados se encuentran que los inmuebles sean bienes inventariados, se localicen en zonas urbanas consolidadas, hayan sido objeto de intervenciones de rehabilitación y presenten procesos de cambio de uso mediante la adaptación de la edificación a una nueva función arquitectónica.

4.2 METODOLOGIA DE ANALISIS DE REFERENTES

Para el análisis de los referentes se adopta como base los criterios establecidos en la escala de Baremo propuesta por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) en el Instructivo para fichas de registro e inventario de bienes inmuebles patrimoniales (INPC, 2011). Si bien esta metodología fue concebida para la valoración patrimonial de inmuebles, en la presente investigación se emplea como herramienta de análisis comparativo, debido a que sus criterios permiten identificar y examinar aspectos históricos, arquitectónicos y técnico-constructivos de los casos de estudio.

Dentro de la escala de Baremo se consideran los siguientes componentes de análisis:



Figura 17: Criterios de selección de referentes
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 18: Metodología de análisis de referentes
Fuente: Elaborado por el autor

4.3 CASA DE LAS POSADAS



Figura 19: Patio interno, Casa de las posadas
Fuente: Jicito, s.f.



Figura 20: Patio interno, Casa de las posadas
Fuente: Jicito, s.f.



Figura 21: Puerta lateral de sala de arte
Fuente: Jicito, s.f.

La Casa de las Posadas fue concebida originalmente como una posada destinada al hospedaje de viajeros y comerciantes que ingresaban a la ciudad de Cuenca desde la región Costa.

Posteriormente, el inmueble fue rehabilitado en el año 2006 mediante un proyecto de restauración y adaptación a nuevo uso desarrollado por los arquitectos Max Cabrera Rojas y Gustavo Lloret Orellana.

En la actualidad, funciona como centro cultural y espacio para exposiciones artísticas y actividades comunitarias del Municipio de Cuenca (Remón Royo, 2019).

4.3.1 ANTIGUEDAD

La Casa de las Posadas constituye uno de los pocos ejemplos conservados de arquitectura civil colonial en la ciudad de Cuenca. Su denominación se origina a partir de la función que cumplía como lugar de alojamiento para viajeros y comerciantes que transitaban entre Cuenca y la región Costa.

Debido a su ubicación estratégica en el acceso occidental de la ciudad, el inmueble acogía a indígenas y comerciantes que transportaban productos y cosechas para su intercambio en los antiguos mercados urbanos. Por su valor histórico, arquitectónico y testimonial, fue declarada Patrimonio Nacional en 1982 y actualmente posee un grado de protección absoluta según los registros del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) (Hiltbrand, 2020; El Universo, 2009).



Figura 22: Ubicación Casa de las Posadas
Fuente: Elaborado por el autor

4.3.2 TIPOLOGÍA FUNCIONAL

La Casa de las Posadas presenta una organización espacial propia de la vivienda colonial destinada al alojamiento temporal, configurada a partir de un patio central complementado por áreas posteriores como el traspatio y la huerta, espacios que estructuraban las actividades cotidianas y de hospedaje.

Actualmente, el inmueble ha sido acondicionado para usos culturales y patrimoniales, manteniendo su esquema arquitectónico tradicional mientras sus espacios interiores fueron adaptados para el desarrollo de actividades comunitarias y públicas.



Figura 23: Tipología Funcional
Fuente: Elaborado por el autor

4.3.3 TECNICO CONSTRUCTIVO

La Casa de las Posadas conserva sistemas constructivos tradicionales característicos de la arquitectura civil colonial cuencana. La edificación emplea muros de tierra compactada y elementos estructurales de madera, técnicas ampliamente utilizadas durante el siglo XVIII en la ciudad de Cuenca. Asimismo, la estructura vertical incorpora pilares y vigas de madera visibles en el soportal frontal, elemento representativo de la arquitectura doméstica de la época.

La cubierta se compone de una estructura portante de madera recubierta con teja de arcilla, mientras que en los pisos aún se preservan superficies de piedra labrada ubicadas por debajo del nivel actual de la calzada, evidenciando las transformaciones urbanas y la adaptación histórica del inmueble a las condiciones del terreno (Hiltbrand, 2020; El Universo, 2009).

4.3.4 ENTORNO URBANO NATURAL

La Casa de las Posadas se ubica en el sector de San Sebastián, dentro del Centro Histórico de Cuenca, reconocido como Patrimonio Cultural de la Humanidad por la UNESCO (UNESCO, s.f.). Su localización sobre una de las antiguas vías de acceso a la ciudad le permitió desempeñar un papel importante dentro de las dinámicas comerciales y de movilidad durante la época colonial.

Actualmente, el inmueble se integra a un entorno conformado por edificaciones patrimoniales, espacios públicos y equipamientos culturales, manteniendo coherencia con el tejido urbano tradicional del Centro Histórico de Cuenca (Hiltbrand, 2020).



Figura 24: Sistema constructivo
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 25: Entrada principal
Fuente: Jicito, s.f.

4.3.5 ESTÉTICO FORMAL

El inmueble presenta las características propias de la arquitectura civil tradicional desarrollado en dos plantas, con una fachada sencilla acentuada por la presencia de un portal y un soportal.

Su configuración responde al modelo de vivienda andaluza-colonial, organizada alrededor de un patio principal, traspatio y huerta.

La composición de la fachada es simétrica, con módulos claramente definidos en el soportal y volúmenes en los extremos que jerarquizan la parte superior del edificio.

Las fachadas, predominantemente llanas, incluyen en algunos casos balcones de madera, elementos característicos de la arquitectura histórica de la ciudad.



Figura 26: Levantamiento de fachada principal
Fuente: Elaborado por el autor

4.3.6 HISTÓRICO – TESTIMONIAL

La Casa de las Posadas posee un alto valor histórico, testimonial y simbólico, al constituirse como uno de los inmuebles más antiguos del Centro Histórico de Cuenca, con una fecha aproximada de construcción hacia 1780.

Este edificio está reconocido como patrimonio cultural del Ecuador, dado que forma parte del inventario oficial del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC) y contribuye a la configuración urbana del sector San Sebastián, uno de los núcleos históricos más representativos de la ciudad.



Figura 27: Pasillo vinculador
Fuente: Jicito, s.f.

4.3.7 ESTRATEGIAS DE REHABILITACION UTILIZADAS

- **Conservación de la envolvente original y restauración del sistema constructivo tradicional**

La rehabilitación respetó los materiales tradicionales: muros de adobe (o tapial/adobe-bahareque), estructura de madera, cubiertas de teja, carpinterías originales, vigas y pilares de madera.

- **Diagnóstico previo y consolidación estructural**

Antes de intervenir se identificaron los daños: muros agrietados, fisuras, deterioro en madera, cubiertas con filtraciones, suelos deteriorados –y se procedió a consolidar cimientos, muros, pisos y cubiertas, respetando la tipología original cuando era posible.
Para los elementos de madera (vigas, columnas, carpinterías) se aplicaron tratamientos de conservación y cuando fue necesario, reemplazos respetando materiales y técnicas similares.

- **Eliminación de añadidos y obstrucciones no originales**

Se removieron muros y pisos añadidos que no pertenecían al proyecto original y que alteraban la circulación y la volumetría tradicional, devolviendo el edificio a su imagen más fiel.

- **Reutilización adaptativa con nuevo uso compatible a patrimonio**

Se rediseñaron los espacios interiores: los dormitorios, cocinas y estancias originales se transformaron en salas de exposición, tienda cultural, oficinas administrativas, y áreas comunitarias sin alterar la estructura ni la distribución básica colonial. La intervención buscó hacer funcional el edificio para el uso actual.



Figura 28: Estado del graderío previo a la rehabilitación
Fuente: Jicito, s.f.



Figura 29: Estado del graderío posterior a la rehabilitación
Fuente: Jicito, s.f.

4.4 CENTRO DE ARTE HORTENSIA HERRERO



Figura 30: Vista lateral de la fachada principal
Fuente: Erre,2023.



Figura 31: Vista posterior de la fachada principal
Fuente: Erre,2023.



Figura 32: Interior de sala inmersiva
Fuente: Erre,2023.

El Centro de Arte Hortensia Herrero es el resultado de un proceso de rehabilitación arquitectónica y cambio de uso del Palacio de Valeriola, mediante el cual se recuperó el valor patrimonial del inmueble y se incorporó una nueva función como espacio cultural destinado a la exhibición de arte contemporáneo, conservando la estructura arquitectónica original del conjunto.

La intervención fue promovida por la Fundación Hortensia Herrero y desarrollada dentro de un proceso de restauración que culminó con su apertura en el año 2023, consolidando el edificio como un referente contemporáneo de recuperación patrimonial con uso cultural (Fundación Hortensia Herrero, 2023).

4.4.1 ANTIGUEDAD

El inmueble corresponde a un palacio de origen barroco construido en el siglo XVII, lo que evidencia su valor dentro del desarrollo arquitectónico histórico del periodo. A lo largo del tiempo, ha experimentado diversas transformaciones internas durante los siglos XVIII y XIX, adaptándose a nuevas necesidades funcionales sin perder su configuración general.

Esta evolución constructiva le ha permitido consolidarse como uno de los edificios de mayor relevancia patrimonial dentro del centro histórico, debido a la permanencia de sus elementos arquitectónicos originales y su capacidad de adaptación a lo largo del tiempo (Fundación Hortensia Herrero, 2023).



Figura 33: Ubicación Centro de Arte Hortensia Herrero
Fuente: Elaborado por el autor

4.4.2 TIPOLOGÍA FUNCIONAL

El proyecto se estructura a partir de la organización original del Palacio Valeriola, diferenciando dos áreas principales: una destinada a salas de exposición y espacios museográficos, y otra orientada a servicios administrativos y técnicos. Ambos sectores se articulan mediante los patios históricos, que funcionan como elementos organizadores del recorrido y aportan iluminación y conexión visual entre niveles.

Las antiguas estancias del palacio han sido adaptadas para albergar arte contemporáneo, conservando su estructura original pero incorporando condiciones técnicas propias de un museo. De esta manera, el proyecto transforma espacios de uso residencial en áreas culturales abiertas al público, manteniendo la lectura arquitectónica del edificio.

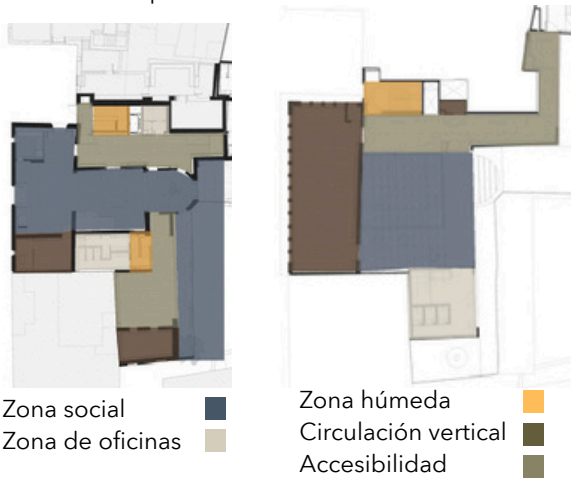


Figura 34: Tipología Funcional
Fuente: Elaborado por el autor

4.4.3 TECNICO CONSTRUCTIVO

La intervención recupera la materialidad original del Palacio Valeriola, conservando elementos como muros portantes, bóvedas, carpinterías y acabados tradicionales para mantener su autenticidad patrimonial.

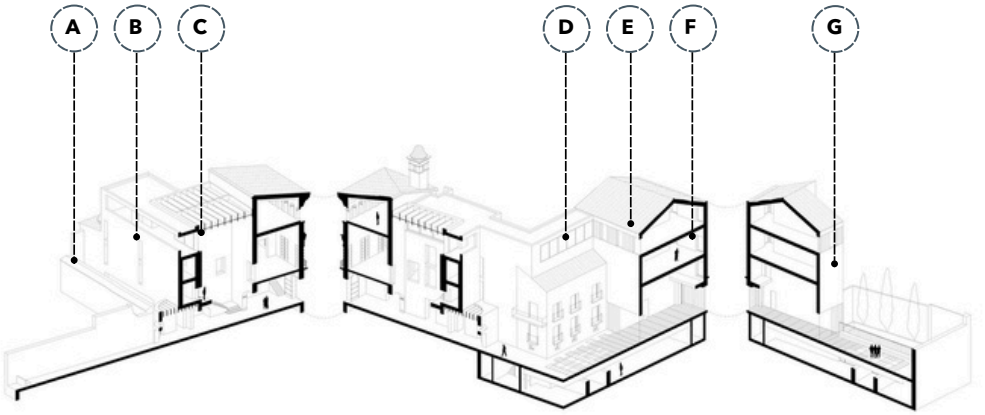
El proyecto integra refuerzos contemporáneos en acero y vidrio, claramente diferenciados, que fortalecen la estructura sin alterar la lectura histórica del edificio.

Además, se realizaron trabajos de consolidación estructural, sustitución de cubiertas y restauración de elementos arquitectónicos como arcos, molduras y pavimentos históricos (Fundación Hortensia Herrero, 2023).



Figura 36: Sala polivalente de exposiciones
Fuente: Erre,2023.

Figura 35: Corte axonométrico
Fuente: Elaborado por el autor, con base en ArchDaily (2012).



A. Vigas pretensadas cargadas de 70cm*20cm
B. Hormigón armado.
C. Chapa de hormigón de 5 cm
D. Vigas doble T pretensadas
E. Canal de acero galvanizado e=1mm
F. Columna de Hormigón H.A de 60 cm*40cm
G. Mampostería e=15cm de ladrillo visto panelon artesanal.

4.4.4 ENTORNO URBANO NATURAL

Se ubica en el centro histórico de Valencia, dentro de una trama urbana densa con edificaciones patrimoniales, plazas y viviendas tradicionales.
La intervención respeta el entorno mediante el uso de materiales compatibles como piedra, madera y morteros tradicionales, manteniendo la lectura histórica del palacio e incorporando de forma diferenciada elementos contemporáneos como acero y vidrio.
Asimismo, los patios y aperturas favorecen la iluminación natural y la ventilación cruzada, respondiendo a las condiciones climáticas mediterráneas y al contexto urbano en el que se inserta el edificio.



Figura 37: Fachada lateral derecha
Fuente: Erre,2023.

4.4.5 ESTÉTICO FORMAL

El inmueble conserva rasgos de la arquitectura palaciega, equilibrando la volumetría original con las intervenciones contemporáneas.

Se combinan materiales tradicionales como piedra, ladrillo y madera restaurada con elementos modernos de acero y vidrio, generando contrastes que mantienen la coherencia del conjunto.

Las fachadas y patios muestran una relación entre llenos y vacíos, con predominio de muros macizos y vanos verticales, resultado de sus transformaciones históricas.



Figura 38: Fachada lateral izquierda
Fuente: Erre,2023.

4.4.6 HISTÓRICO – TESTIMONIAL

El Centro de Arte Hortensia Herrero de origen en el siglo XVII, forma parte del patrimonio arquitectónico de la ciudad y ha sido objeto de un riguroso proceso de rehabilitación que recupera elementos esenciales como los muros portantes barrocos, las bóvedas originales, carpinterías históricas y los patios interiores que caracterizan su estructura palaciega.

La intervención busca poner en valor la materialidad y tipología original del palacio, preservando elementos significativos que revelan las diversas etapas históricas del inmueble.
El proyecto simboliza la reactivación del patrimonio arquitectónico mediante su adaptación a un uso contemporáneo: un centro cultural que alberga exposiciones, actividades educativas y espacios museográficos.



Figura 39: Patio interior y arquerías
Fuente: Erre,2023.

4.4.7 ESTRATEGIAS DE REHABILITACION UTILIZADAS

- **Autenticidad**

Se priorizó la recuperación de los materiales y elementos originales del Palacio Valeriola, destacando muros de fábrica tradicional, bóvedas históricas, carpinterías antiguas y pavimentos artesanales.

- **Integridad y unicidad**

La propuesta integra nuevos sistemas estructurales en acero y vidrio, los cuales se diferencian claramente de la estructura histórica, evitando imitaciones o falsos históricos. Estas inserciones contemporáneas respetan la integridad del edificio al mantener la lectura clara entre lo original y lo nuevo.

- **Optimización funcional**

El sistema de patios elementos centrales del palacio fue revalorizado como articulador espacial y climático. La intervención transformó estos vacíos en conectores que garantizan iluminación natural, ventilación cruzada y recorridos fluidos para las salas de exposición.

- **Reversibilidad**

Las nuevas estructuras metálicas, pasarelas, escaleras y cerramientos fueron diseñados para ser reversibles, permitiendo su desmontaje futuro sin afectar la fábrica original.

- **Diferenciación entre lo existente y lo intervenido**

La intervención distingue claramente los elementos contemporáneos estructuras metálicas, pasarelas, escaleras y cerramientos de vidrio de las partes históricas restauradas, subrayando la diferencia temporal entre ambas etapas

CUADRO COMPARATIVO ENTRE CASA DE LAS POSADAS Y CENTRO DE ARTE HORTENSIA HERRERO BASADOS EN LOS CRITERIOS DE BAREMO		
Criterio Baremo	**Casa de las Posadas (Cuenca, Ecuador)**	**Centro de Arte Hortensia Herrero (Valencia, España)**
Antecedentes	Inmueble civil colonial del siglo XVIII, ubicado en el sector San Sebastián del Centro Histórico de Cuenca. Función original: posada para viajeros, comerciantes e indígenas.	Palacio Valeriola del siglo XVII, ubicado en el centro histórico de Valencia. Rehabilitado por ERRE Arquitectura para transformarlo en un museo contemporáneo.
Antigüedad	Data aproximadamente de 1780, considerado uno de los inmuebles más antiguos de Cuenca. Testimonia la etapa temprana de consolidación urbana.	Edificio barroco del siglo XVII, con ampliaciones posteriores. Representa varias capas históricas del casco antiguo de Valencia.
Tipología Funcional	Tipología andaluza-colonial organizada en torno a patio central, traspatio y huerto. Antes: posada. Ahora: sala de exposiciones, tienda, oficinas y espacios culturales.	Cambio de uso del palacio en un museo de arte contemporáneo. Patios como articuladores de circulaciones y luz. Salas expositivas, servicios museográficos y áreas administrativas.
Técnico-Constructivo	Construcción tradicional: muros de adobe/ tapial, estructura de madera, cubierta de teja, piso de piedra. Restauraciones enfocadas en consolidación estructural.	Restauración avanzada de bóvedas y fábricas históricas; refuerzo estructural con acero, vidrio y tecnología contemporánea. Claridad entre elementos originales y nuevos.
Entorno Urbano-Natural	Integrado en el Centro Histórico de Cuenca (UNESCO). Contexto patrimonial, calles tradicionales, viviendas coloniales y plaza de San Sebastián.	Ubicado en un tejido urbano denso de Valencia, rodeado de edificios patrimoniales. Conexión con plazas, callejones y circuitos culturales de la ciudad.
Estetico-Formal	Estética sobria y tradicional; fachada rectilínea, soportal corrido, balcones de madera, muros de tierra y colores terrosos. Unidad y armonía en ritmo de llenos y vacíos.	Combina elementos barrocos restaurados (bóvedas, muros, patios) con intervenciones contemporáneas de acero, vidrio y geometrías puras. Contraste controlado entre antiguo y nuevo.
Histórico – Testimonial	Valor simbólico ligado al comercio colonial, movilidad y vida cotidiana de la ciudad. Declarado Patrimonio Nacional (1982). Hito de memoria colectiva cuencana.	Representa la recuperación de un palacio histórico y su integración a la vida cultural contemporánea. Nuevo símbolo urbano de revitalización patrimonial.

Tabla 14. Cuadro comparativo de referentes en base a Criterios de Baremo
Nota. Elaborado por el autor

ESTRATEGIAS IMPLEMENTADAS PARA EL CAMBIO DE USO DEL INMUEBLE			
Criterios	**Casa de las Posadas (Cuenca, Ecuador)**	**Centro de Arte Hortensia H. (Valencia, España)**	**Sintesis**
Reutilización adaptativa	 Patios y dormitorios transformados en salas de exposición, oficinas y tienda cultural.	 Patios y espacios interiores transformados en salas de exposición y circulación	Ambos adaptan los espacios para un uso cultural y funcional contemporáneo
Optimización funcional	 Recuperación y jerarquización de patios como conectores de luz, ventilación y circulación	 Conexión de niveles mediante pasarelas y ascensores para recorridos accesibles	Se optimizan espacios centrales para mejorar circulación, luz y ventilación
Nueva estructura	 Elementos contemporáneos claramente diferenciados de lo restaurado	 Estructuras metálicas y pasarelas distinguidas de las partes históricas	Se mantiene la lectura clara entre lo original y lo intervenido
Conservación del envolvente	 Muros, cubiertas, patios y carpinterías originales fueron restaurados	 Muros, bóvedas y estructura original respetados	Ambos proyectos priorizan la preservación de la envolvente y la lectura histórica

Tabla 15. Estrategias implementadas para el cambio de uso del inmueble, Centro de Arte Hortensia Herrero.
Nota. Elaborado por el autor

05

DIAGNOSTICO

"La conservación se basa en el conocimiento y la comprensión del significado cultural del bien." (Carta de Burra, 2013).

5.1 METODOLOGÍA DE ANÁLISIS DE DIAGNOSTICO

Para el análisis del diagnóstico macro se aplicó una metodología adaptada de James LaGro (2008), debido a que permite evaluar el predio tanto a escala ciudad como a escala de fragmento urbano, facilitando la comprensión de la relación del bien de estudio con su contexto inmediato y con la estructura urbana en general.

De manera complementaria, se aplicó el sistema adaptado de valoración patrimonial establecido por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC, 2011)para el analisis micro, el cual emplea criterios de evaluación y ponderación mediante baremos para determinar las condiciones patrimoniales del inmueble.

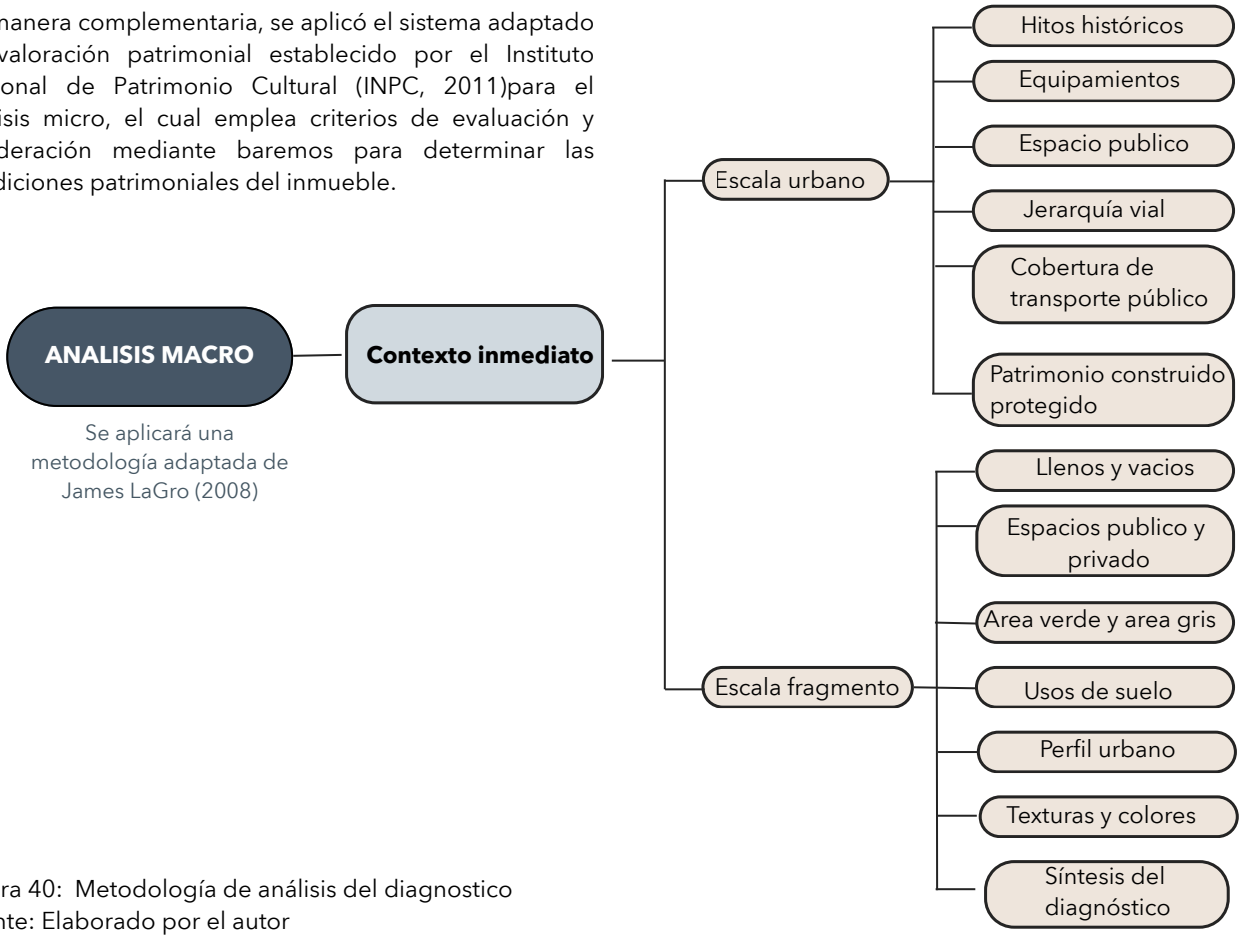
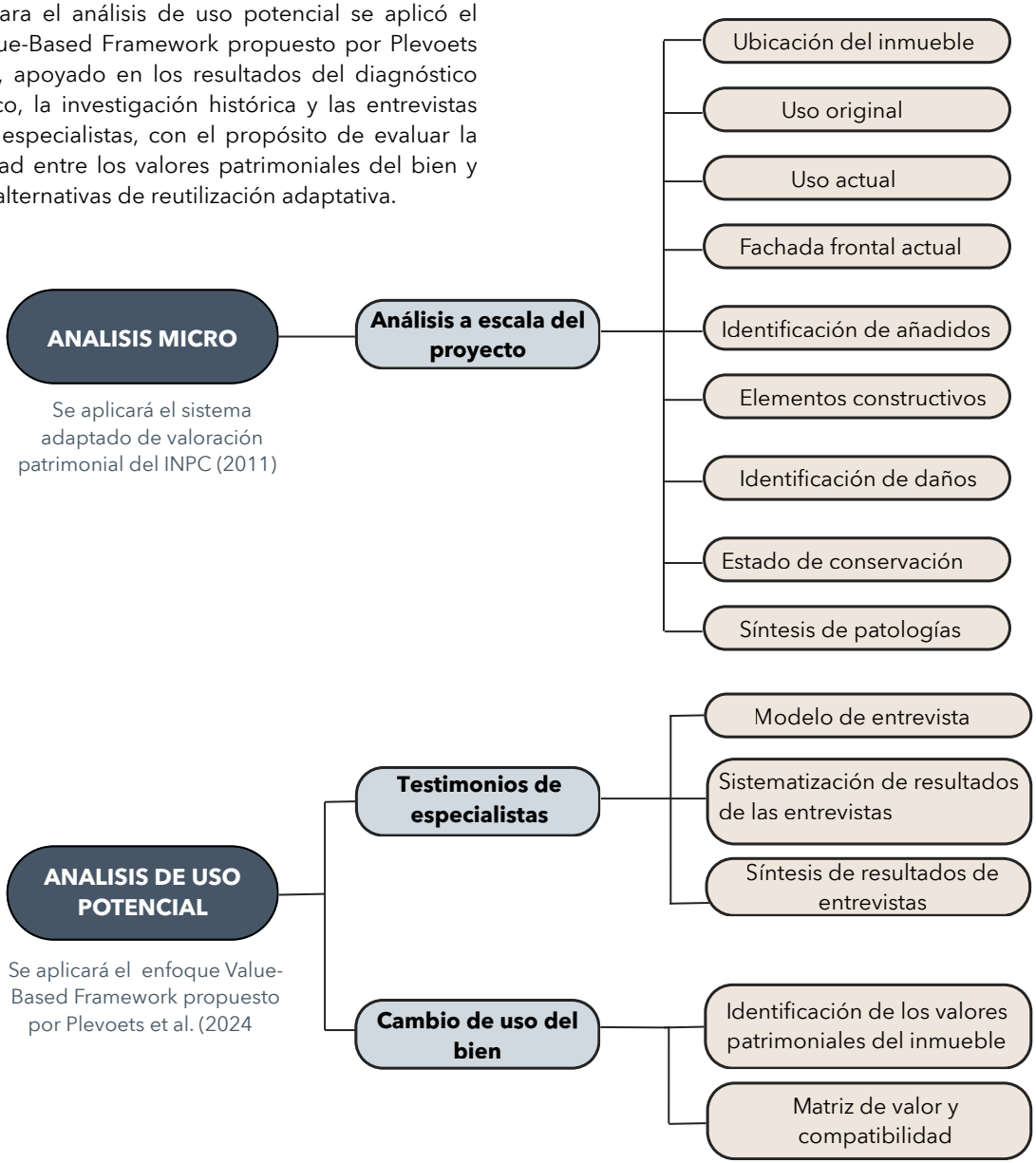


Figura 40: Metodología de análisis del diagnostico
Fuente: Elaborado por el autor

Asimismo, para el análisis de uso potencial se aplicó el enfoque Value-Based Framework propuesto por Plevoets et al. (2024), apoyado en los resultados del diagnóstico arquitectónico, la investigación histórica y las entrevistas realizadas a especialistas, con el propósito de evaluar la compatibilidad entre los valores patrimoniales del bien y las posibles alternativas de reutilización adaptativa.



5.2 ESCALA URBANO

La ciudad de Loja, conocida históricamente como la "Inmaculada Concepción de Loja", posee uno de los conjuntos urbanos patrimoniales más representativos del sur del Ecuador.

En reconocimiento a sus valores históricos, arquitectónicos y culturales, su centro histórico fue declarado Patrimonio Cultural del Ecuador el 15 de abril de 1983. Esta distinción responde, entre otros aspectos, a su condición de una de las ciudades de origen colonial más antiguas del país y a la conservación de edificaciones religiosas y civiles que reflejan características constructivas, formales y simbólicas de significativa relevancia patrimonial (Monteros & Cuenca, 2018).

Según datos del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), en la ciudad existen aproximadamente 450 inmuebles patrimoniales.

Según información publicada por Diario Crónica (2023), de los bienes patrimoniales registrados en la parroquia El Sagrario, 293 se encuentran localizados en este sector, de los cuales 177 presentan distintos niveles de deterioro. Entre ellos se encuentra la edificación objeto de estudio, emplazada en el Centro Histórico de Loja, dentro de una zona de segundo orden catalogada como zona de respeto.

Esta condición incrementa la importancia de su conservación y pone de manifiesto la necesidad de plantear estrategias de intervención orientadas a la protección de sus valores patrimoniales y a su adecuada integración dentro de la dinámica urbana contemporánea.

En este contexto, la escala urbano considerada para la presente investigación corresponde a la delimitación del Centro Histórico de Loja, ámbito espacial en el que se localiza el inmueble objeto de estudio y se analiza su relación con el entorno patrimonial.

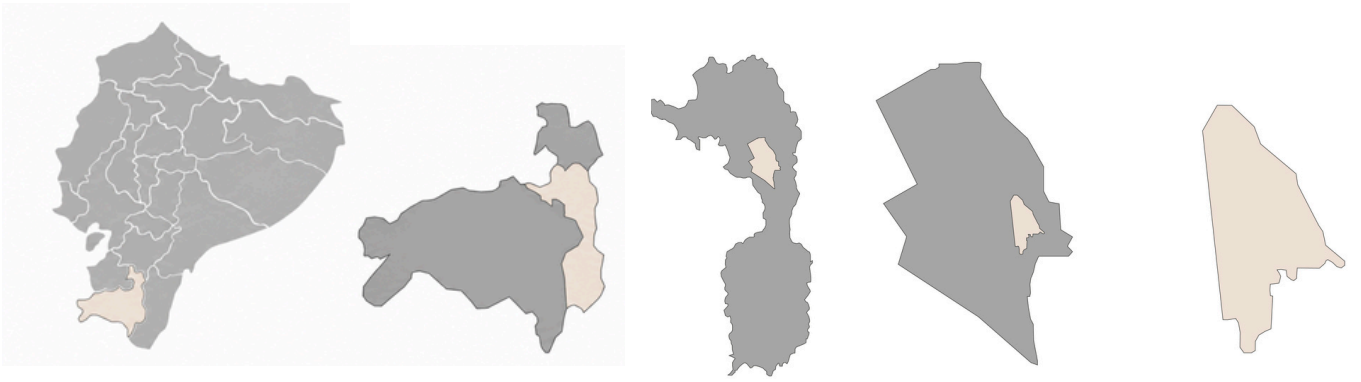


Figura 41: Mapa Loja Ecuador
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

Simbología

Limite urbano (PDOT 2017-2023)

Limite centro histórico

Zona de estudio

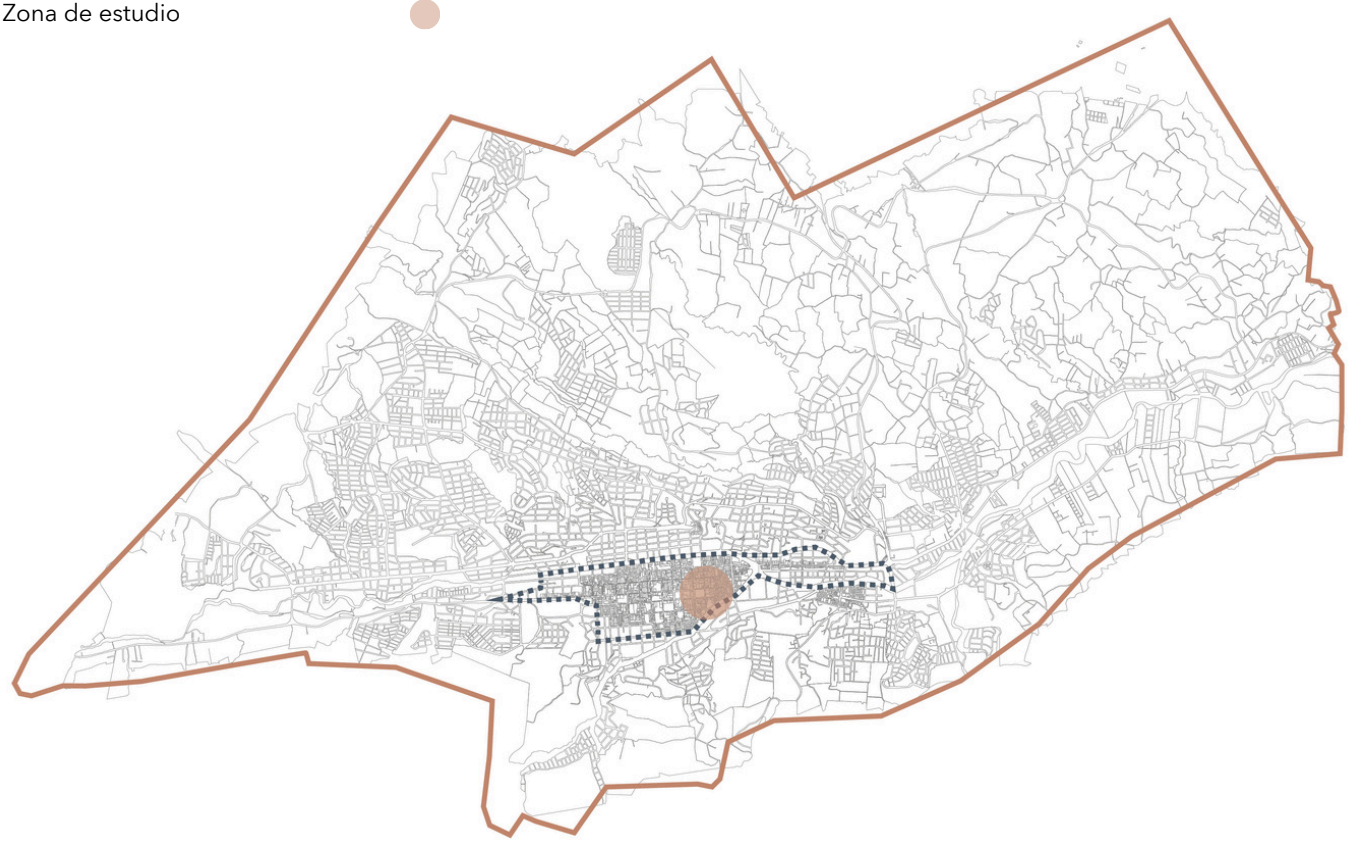


Figura 42: Mapa Loja
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.2.1 HITOS HISTÓRICOS

La ciudad de Loja se configura como una ciudad intermedia, cuyo trazado urbano responde al modelo establecido durante el período colonial, con un crecimiento históricamente condicionado por los límites naturales de los ríos Zamora y Malacatos.

Desde su fundación y hasta aproximadamente el año 1960, la ciudad presentó un proceso de expansión lento y poco alterado, manteniendo una estructura urbana relativamente estable.

A partir de esta década, el crecimiento urbano se intensificó como resultado del aumento poblacional, la expansión de la infraestructura vial y la incorporación progresiva de nuevos sectores al tejido urbano.

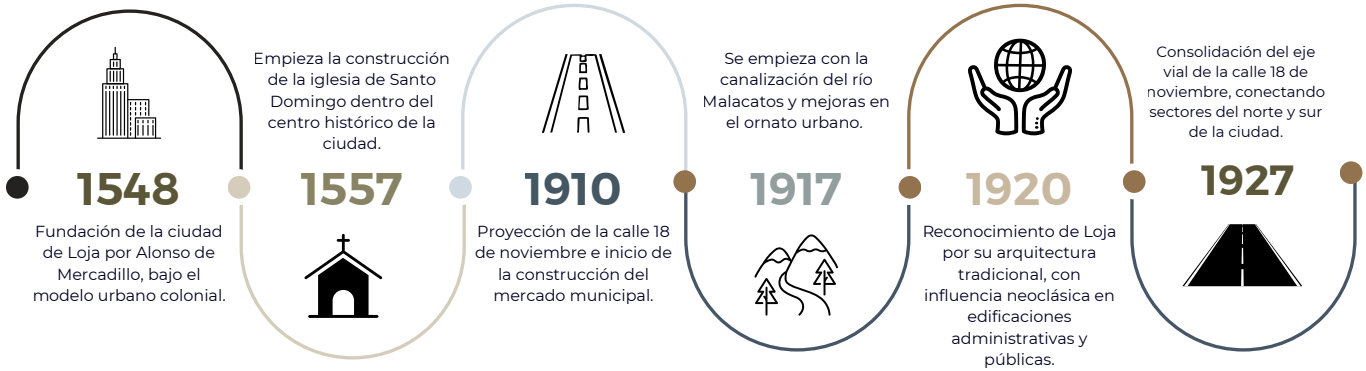
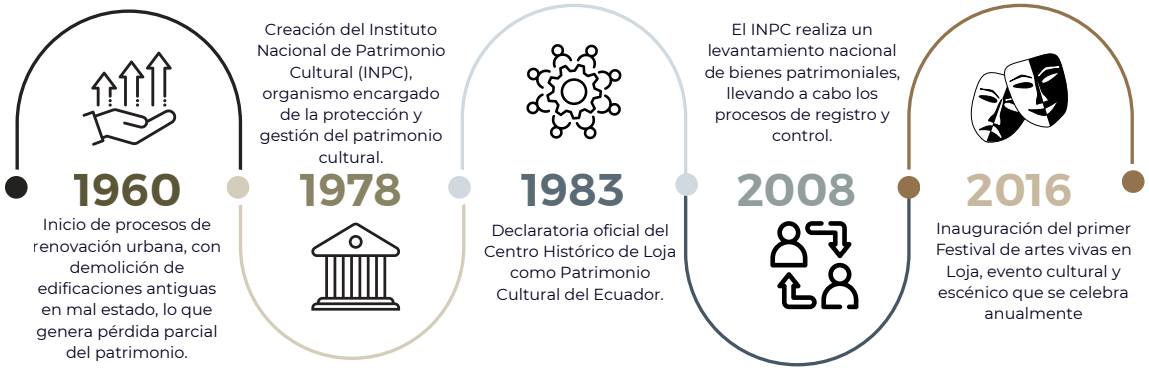


Figura 43: Hitos historicos
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

Este proceso generó transformaciones en la configuración de la ciudad y presiones sobre el patrimonio edificado, lo que motivó posteriormente la implementación de mecanismos de protección y gestión patrimonial, culminando con la declaratoria del Centro Histórico de Loja como Patrimonio Cultural del Ecuador en 1983 y los posteriores procesos de inventario y conservación impulsados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.



5.2.2 EQUIPAMIENTOS

El centro histórico de la ciudad de Loja cuenta con una diversidad de equipamientos urbanos, cuya implantación y funcionamiento se encuentran regulados por la ordenanza municipal que regula los predios. Dentro de esta estructura, los equipamientos educativos constituyen el uso predominante.

En el entorno inmediato de la edificación objeto de estudio, ubicada en una zona de segundo orden, categorizada como zona de respeto, se identifican principalmente equipamientos de carácter educativo, cultural, religioso y administrativo, los cuales contribuyen a la consolidación funcional y simbólica del área patrimonial

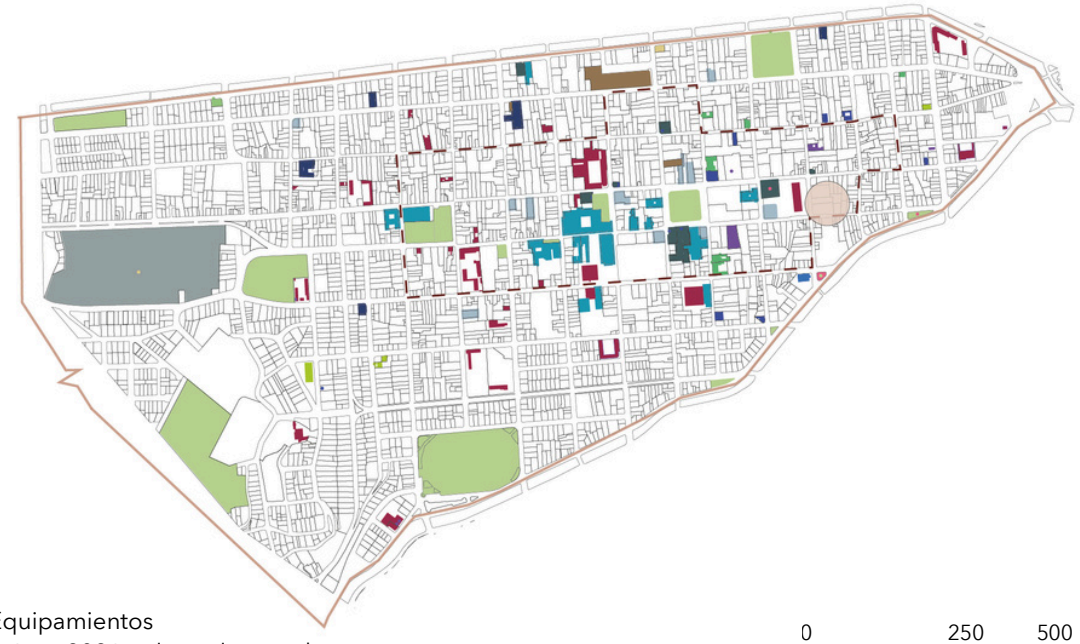
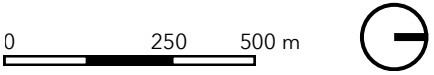


Figura 44: Equipamientos
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor



Simbología

Zona de primer orden
Zona de segundo orden
Zona de estudio
Abasto
Administracion publica
Servicios financieros
Cultural
Educativo
Parques y plazas
Transporte
Religioso
Salud
Seguridad

5.2.3 ESPACIOS PÚBLICOS RECREATIVOS

La distribución de los espacios públicos recreativos dentro del Centro Histórico de Loja presenta una concentración de plazas en el área central, mientras que los parques de mayor superficie se localizan principalmente hacia el sector occidental y en algunos puntos periféricos. Esta disposición evidencia que los espacios destinados al encuentro y la recreación no se encuentran repartidos de manera uniforme en todo el ámbito de estudio.

En este contexto, el inmueble analizado se emplaza en las cercanías de una plaza y cuenta con una adecuada vinculación peatonal con los principales espacios públicos del centro histórico, lo que favorece su integración con las actividades que se desarrollan en el entorno urbano.



Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Zona de estudio

Parques

Plazas

Figura 45: Espacios Públicos
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.2.4 PARQUEADEROS

El análisis del Centro Histórico de Loja permitió identificar cuarenta y cinco áreas destinadas al estacionamiento privado, las cuales constituyen un soporte importante para la accesibilidad del sector y representan una oportunidad para complementar el funcionamiento del equipamiento propuesto. Su distribución favorece la articulación con los principales espacios urbanos y contribuye a mejorar la disponibilidad de estacionamiento para residentes, visitantes y usuarios. Adicionalmente, el área de estudio cuenta con el sistema de estacionamiento tarifado municipal, dispuesto a lo largo de varias calles del Centro Histórico.

Debido a las limitaciones físicas del predio, el proyecto no contempla estacionamientos propios. En su lugar, se aprovechará el sistema de estacionamiento tarifado municipal ubicado en las vías del Centro Histórico, el cual permite atender la demanda de parqueo de los usuarios y garantiza la accesibilidad al equipamiento sin requerir nuevas áreas destinadas a este uso.



Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Zona de estudio

Área de parqueaderos

Figura 46: Parqueaderos
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.2.5 JERARQUÍA VIAL

La estructura urbana del centro histórico de la ciudad de Loja se caracteriza por una configuración reticular que organiza y distribuye la movilidad dentro del sector. En este esquema, las vías orientadas en sentido norte-sur funcionan como corredores principales de circulación, mientras que las vías este-oeste complementan la conectividad mediante recorridos secundarios.

Esta disposición favorece la accesibilidad y la integración entre las áreas de mayor y menor jerarquía urbana, donde se localiza el inmueble de estudio, permitiendo además una adecuada relación con los equipamientos y servicios presentes en su entorno inmediato.



Simbología

Zona de primer orden
Zona de segundo orden
Zona de estudio
Vía local
Vía arterial
Vía peatonal

Figura 47: Jerarquía vial
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.2.6 TRANSPORTE PÚBLICO

Las rutas de transporte público urbano se localizan principalmente en el perímetro del centro histórico, favoreciendo la conexión entre este sector y las diferentes áreas de la ciudad.

Esta condición contribuye a una elevada dinámica de movilidad en las zonas de primer y segundo orden del centro histórico de Loja.

Para evaluar las condiciones de accesibilidad, se establecieron radios de influencia de 50 y 200 metros, de acuerdo con los parámetros definidos por la Unidad Municipal de Tránsito y Transporte Terrestre de Loja.
Este análisis permitió determinar la distribución espacial de las paradas de transporte urbano, su cobertura dentro del área patrimonial y su relación de proximidad con el equipamiento objeto de estudio.



Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Zona de estudio

Radio de influencia

Parada de buses

Figura 48: Transporte Público
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.2.7 PATRIMONIO EDIFICADO PROTEGIDO

El estudio de la evolución constructiva del centro histórico de Loja permite identificar la coexistencia de edificaciones pertenecientes a diferentes etapas de desarrollo urbano, evidenciando la riqueza histórica y arquitectónica del sector. Predominan los inmuebles edificados entre los siglos XVIII y XIX, especialmente en las zonas de primer y segundo orden, lo que da cuenta del proceso de consolidación inicial de la estructura urbana.

Esta diversidad temporal es resultado de sucesivas dinámicas de crecimiento, transformación y renovación que han configurado el tejido histórico a lo largo del tiempo, fenómeno característico de los centros históricos latinoamericanos (Carrión, 2001). En este contexto, el inmueble objeto de estudio se localiza en un entorno caracterizado por la presencia de edificaciones de distintas épocas, lo que contribuye a la heterogeneidad patrimonial y urbana del área.

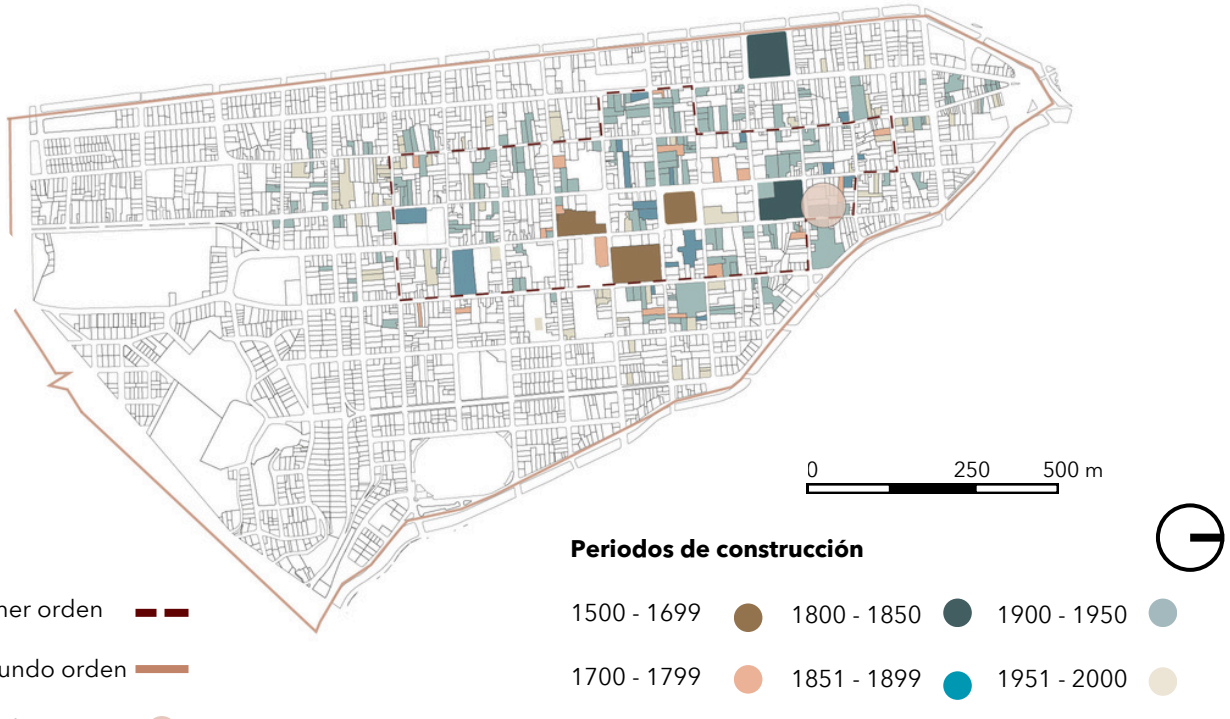


Figura 49: Patrimonio Edificado Protegido
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3 UBICACIÓN - ESCALA FRAGMENTO

Para el análisis de las relaciones urbanas y del área de influencia del proyecto, se estableció un ámbito de estudio de aproximadamente 500 m², lo que permite evaluar la interacción del inmueble con su entorno inmediato y su vinculación con los elementos urbanos circundantes. La edificación objeto de intervención se encuentra emplazada dentro de la zona de primer orden del Centro Histórico de Loja, sector sujeto a criterios específicos de conservación y protección patrimonial.

En este contexto, las actuaciones sobre el inmueble deben ajustarse a las disposiciones emitidas por el Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal y el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, entidades responsables de regular las intervenciones en bienes patrimoniales y promover acciones orientadas a la conservación, restauración y rehabilitación del patrimonio edificado.

Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Bien a intervenirse

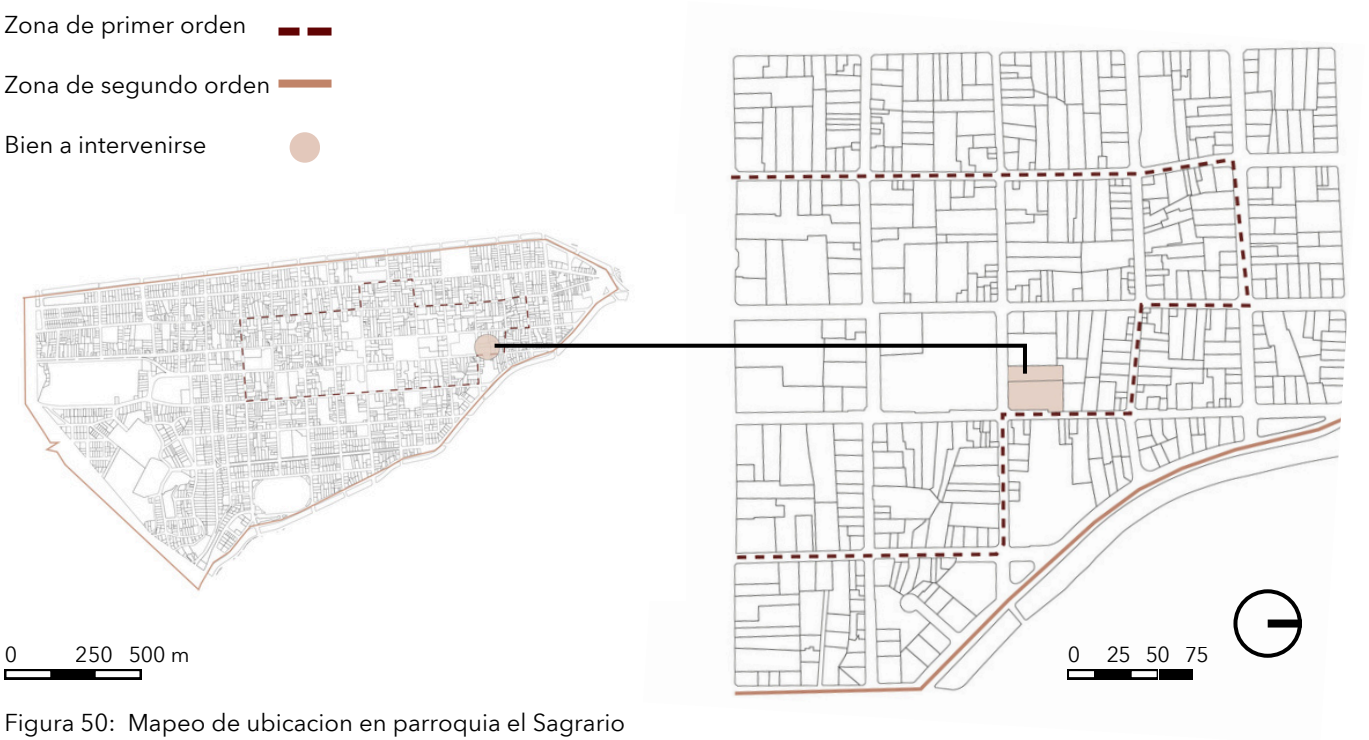


Figura 50: Mapeo de ubicacion en parroquia el Sagrario
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3.1 LLENOS Y VACÍOS

El análisis de la configuración de llenos y vacíos en el entorno urbano permite identificar un elevado nivel de consolidación en las zonas de primer y segundo orden, donde se emplaza el inmueble de estudio. La ocupación predominante del suelo refleja la continuidad del tejido edificado característico del centro histórico.

Por su parte, los espacios no edificados corresponden principalmente a plazas, jardines y corazones de manzana vinculados a la configuración arquitectónica histórica del Centro Histórico de Loja.

Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Bien a intervenirse

Lleno

Vacios

En la actualidad, varios de estos espacios han sido adaptados para su uso como estacionamientos privados de acceso público, constituyendo vacíos urbanos que complementan la funcionalidad del sector, favorecen la accesibilidad vehicular y contribuyen a la dinámica espacial del entorno.



Figura 51: Mapeo de llenos y Vacíos
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3.2 ESPACIO PÚBLICO Y PRIVADO

El análisis de la distribución espacial evidencia una predominancia de áreas de carácter privado dentro del sector de estudio. En contraste, los espacios públicos se concentran principalmente en la red peatonal y en áreas de encuentro urbano, como plazas y plazoletas.

Entre estos elementos destacan la Plaza de San Francisco, dos plazoletas y el margen de protección de rio que contribuyen a la articulación del espacio público urbano, proporcionando lugares destinados a la circulación, permanencia e interacción social.

Simbología

Zona de primer orden

Zona de segundo orden

Bien a intervenirse

Espacio público

Red vial

Espacio privado

Margen de protección del rio

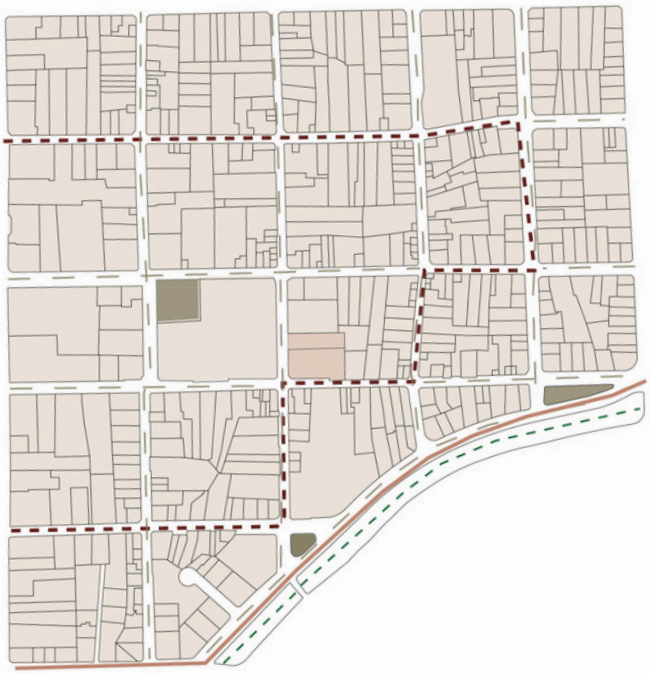


Figura 52: Mapeo de espacio público y privado
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3.3 AREA VERDE Y ÁREA GRIS

El análisis del entorno inmediato del inmueble evidencia una disponibilidad limitada de áreas verdes de uso público. La vegetación accesible para la ciudadanía se concentra principalmente en plazas, parques y en las franjas arborizadas que acompañan la ribera del río Zamora, espacios que contribuyen a mejorar las condiciones ambientales y enriquecen la imagen paisajística del Centro Histórico.

Por otra parte, una proporción importante del area verde existente se localiza al interior de predios privados, donde forma parte de patios y jardines vinculados a las edificaciones. Debido a su carácter privado, estos espacios no participan de manera directa en la dinámica urbana ni en el sistema de áreas verdes de acceso público del sector.

Simbología

- Zona de primer orden
- Zona de segundo orden
- Bien a intervenirse
- Área verde
- Área gris
- Margen de protección del rio



Figura 53: Mapeo de area Verde y área gris
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3.4 USOS DE SUELO

El análisis de los usos de suelo evidencia la coexistencia de diferentes actividades dentro del área de estudio. La vivienda constituye uno de los usos con mayor presencia, acompañada por servicios generales, equipamientos comunales, espacios destinados al intercambio y, en menor medida, actividades productivas compatibles con el uso residencial. Esta distribución refleja una diversidad funcional que contribuye al funcionamiento cotidiano del sector.

La combinación de usos presentes en el entorno favorece la interacción entre distintas actividades urbanas y genera una dinámica funcional que fortalece la accesibilidad y el aprovechamiento del área. Asimismo, esta diversidad constituye una condición favorable para la incorporación de nuevos usos compatibles con las características patrimoniales y urbanas del sector.

Simbología

- Zona de primer orden
- Zona de segundo orden
- Bien a intervenirse
- Equipamiento comunal
- Intercambio
- Produccion de bienes artesanales compatibles con la vivienda
- Servicios generales
- Personales a fines de la vivienda
- Vivienda



Figura 54: Mapeo de usos de Suelo
Fuente: GAD Loja 2021, adaptado por el autor

5.3.5 PERFIL URBANO

Los tramos analizados corresponden a las calles Bernardo Valdivieso e Imbabura, vías que delimitan y articulan el entorno inmediato del área de estudio. A lo largo de la calle Bernardo Valdivieso se puede observar una ocupación continua del frente urbano la cual se encuentra caracterizada por edificaciones adosadas que conforman una fachada homogénea hacia el espacio público. Predominan inmuebles de uno y dos niveles, aunque de manera puntual se identifican construcciones de mayor altura que alcanzan hasta cuatro pisos.







Figura 55: Larguillo A. Calle Bernardo Valdivieso Oeste
Fuente: Elaborado por el autorr



Figura 56: Larguillo B. Calle Bernardo Valdivieso Oest 2
Fuente: Elaborado por el autor



El análisis de los larguillos evidencia la coexistencia de diversas tipologías arquitectónicas que reflejan los procesos históricos de transformación del Centro Histórico. Predominan las edificaciones de tipología tradicional con ocupación continua sobre línea de fábrica, fachadas de composición simétrica, cubiertas inclinadas de teja y una relación directa con el espacio público. Estas conviven con edificaciones de tipología moderna y contemporánea, caracterizadas por mayores alturas, nuevas materialidades, aperturas de mayor dimensión y lenguajes formales diferenciados.

Asimismo, se identifican inmuebles de uno, dos y hasta cinco niveles, lo que evidencia una heterogeneidad volumétrica dentro del perfil urbano. En términos funcionales, las edificaciones responden principalmente a tipologías residenciales, comerciales e institucionales, destacándose la presencia de inmuebles patrimoniales que conservan elementos compositivos originales junto a edificaciones transformadas o sustituidas que introducen nuevas dinámicas arquitectónicas al paisaje urbano.









Figura 57: Larguillo C. Calle Imbabura Sur
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 58: Larguillo D. Calle Imbabura Sur 2
Fuente: Elaborado por el autorr

5.3.6 TEXTURAS Y COLORES

En el perfil urbano analizado se identifica un predominio de acabados tradicionales característicos del centro histórico de Loja. Las fachadas presentan principalmente superficies lisas enlucidas y pintadas, combinadas con elementos de madera, hierro forjado, vidrio y cubiertas de teja, lo que genera una diversidad de texturas que aporta riqueza visual al paisaje urbano sin alterar su unidad compositiva. Asimismo, se observan basamentos y detalles constructivos con acabados más rugosos o pétreos que refuerzan la percepción de solidez y permanencia de las edificaciones.

Respecto a la cromática, predominan los tonos neutros y terrosos, destacándose colores como blanco, beige, taupe, ocre y marrón, complementados por matices rojizos presentes en cubiertas y elementos arquitectónicos específicos. Esta paleta contribuye a la armonía visual del conjunto edificado y favorece la integración de las diferentes tipologías arquitectónicas existentes. De manera puntual, algunas edificaciones incorporan colores más intensos en elementos comerciales o decorativos, generando contrastes moderados que aportan dinamismo al espacio urbano sin afectar la coherencia estética del entorno.

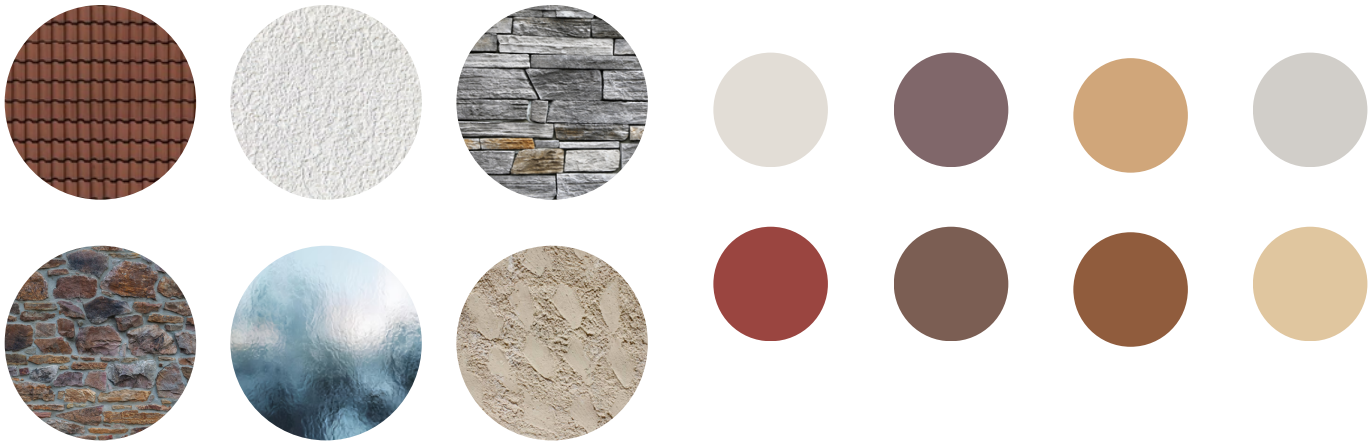


Figura 59: Texturas y Colores
Fuente: Elaborado por el autor

5.3.7 SÍNTESIS DEL DIAGNÓSTICO

POTENCIALIDADES

Consolidación urbana
La proximidad a equipamientos y la coexistencia de actividades comerciales, institucionales y residenciales favorecen la dinámica urbana del sector.

Disponibilidad de estacionamientos

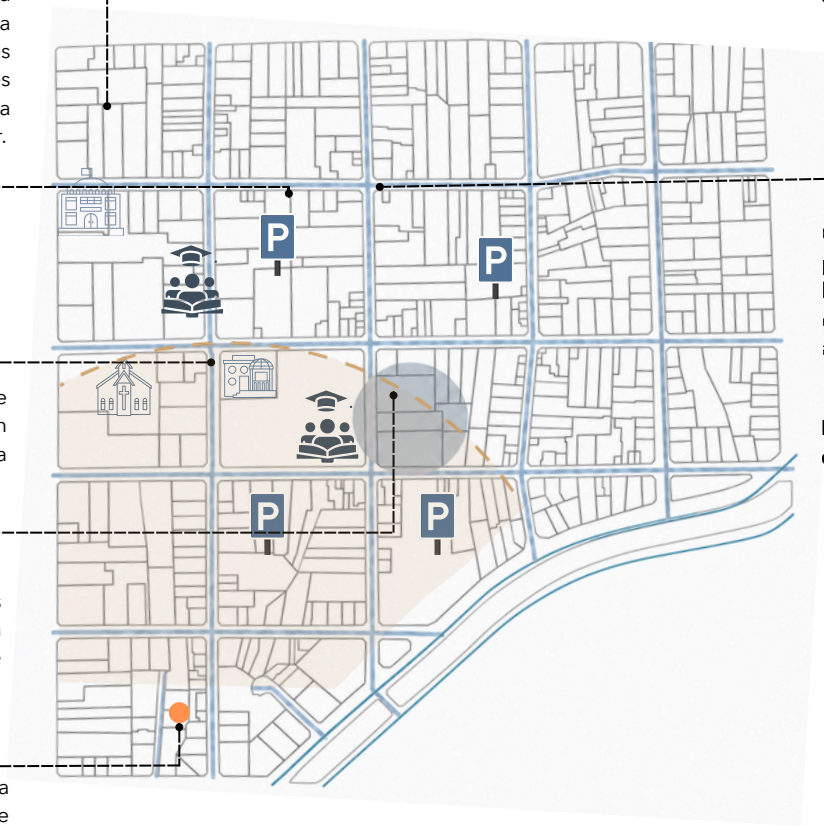
La presencia de áreas de estacionamiento en el entorno facilita el acceso y permanencia de usuarios

Conectividad vial
La red vial circundante facilita la conexión con distintos sectores de la ciudad.

Unidad cromática del entorno

La continuidad de colores y materiales genera una lectura urbana coherente del entorno.

Cobertura de transporte público
El inmueble se encuentra dentro del área de influencia de rutas de transporte público urbano.



PROBLEMAS

Déficit de espacios culturales

Insuficiencia de equipamientos destinados al desarrollo de actividades culturales.

Congestión vehicular

Conflictos de movilidad propios del centro histórico, especialmente en horas de mayor actividad

Escasez de espacios de estancia

Limitada disponibilidad de áreas destinadas al encuentro y permanencia ciudadana.

Figura 60: Síntesis de potencialidades y problemas del diagnostico
Fuente: Elaborado por el autor

0 25 50 75

5.4 ANÁLISIS MICRO - ESCALA PROYECTO ARQUITECTÓNICO

5.4.1UBICACIÓN DEL INMUEBLE

El inmueble objeto de estudio se localiza en la provincia de Loja, cantón Loja, parroquia El Sagrario, dentro de la zona de primer orden del Centro Histórico de Loja. Su emplazamiento corresponde a la intersección de las calles Imbabura y Bernardo Valdivieso, ocupando una posición estratégica dentro del tejido urbano consolidado del centro histórico.



Figura 61:Ubicación del inmueble
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 62: Emplazamiento del inmueble
Fuente: Elaborado por el autor

5.4.2 USO ORIGINAL DEL BIEN INMUEBLE

La determinación del uso original del inmueble presenta limitaciones debido a la escasez de información histórica y documental disponible. Durante el proceso de investigación no se identificaron registros, planos, fotografías históricas o documentos oficiales que permitan establecer con certeza la función inicial del bien. Ante esta situación, se recurrió a fuentes testimoniales vinculadas al conocimiento y gestión del patrimonio edificado de la ciudad.

En este contexto, el arquitecto Galo Caraguay (Entrevista 001, Anexo 13), quien ha desarrollado actividades técnicas relacionadas con la conservación y gestión del Centro Histórico durante aproximadamente dos décadas, manifestó que, según la información transmitida y conocida a nivel local, el inmueble habría sido utilizado en 1945 originalmente como un espacio destinado a carnicerías y actividades de mercado, incorporando además áreas que funcionaban como calabozos. Esta referencia permite comprender de manera preliminar la posible función histórica del edificio dentro de la dinámica urbana de la época.

No obstante, al tratarse de una fuente de carácter oral y no existir evidencia documental que la respalde de forma directa, esta información debe considerarse como una aproximación al uso original del bien. Por tal motivo, los antecedentes expuestos constituyen un aporte referencial para la comprensión histórica del inmueble, susceptible de ser complementado o verificado mediante futuras investigaciones archivísticas, históricas o arqueológicas que permitan profundizar en la evolución funcional del edificio a lo largo del tiempo.



Figura 63: Cuerpo de agentes de control Loja
Fuente: Google maps,2018.

5.4.3 USO ACTUAL DEL BIEN INMUEBLE

El uso actual del bien es adminsitrativo, en el cual se desarrollan las actividades del Edificio del cuerpo de agentes de control municipal. Con respecto a su funcionamiento, el inmueble mantiene su organización en torno a un patio central articulador, aunque su funcionamiento ha sido reorganizado para responder a dinámicas administrativas. El patio continúa actuando como núcleo espacial y elemento distribuidor, mientras que los ambientes perimetrales han sido adaptados a nuevos requerimientos operativos.

En el frente del conjunto se conservan espacios vinculados al control y acceso, como la garita y oficinas administrativas, lo que evidencia la permanencia de una función institucional. Hacia uno de los costados se incorporan áreas como el consejo de seguridad y dependencias de coordinación.

Simbología
1. Garita
2. Oficinas
3. Baños de la institución
4. Bodegas
5. Baños públicos
6. Consejo de seguridad
7. Recibidor
8. Seguridad ciudadana
9. Patio
10. Pasillos

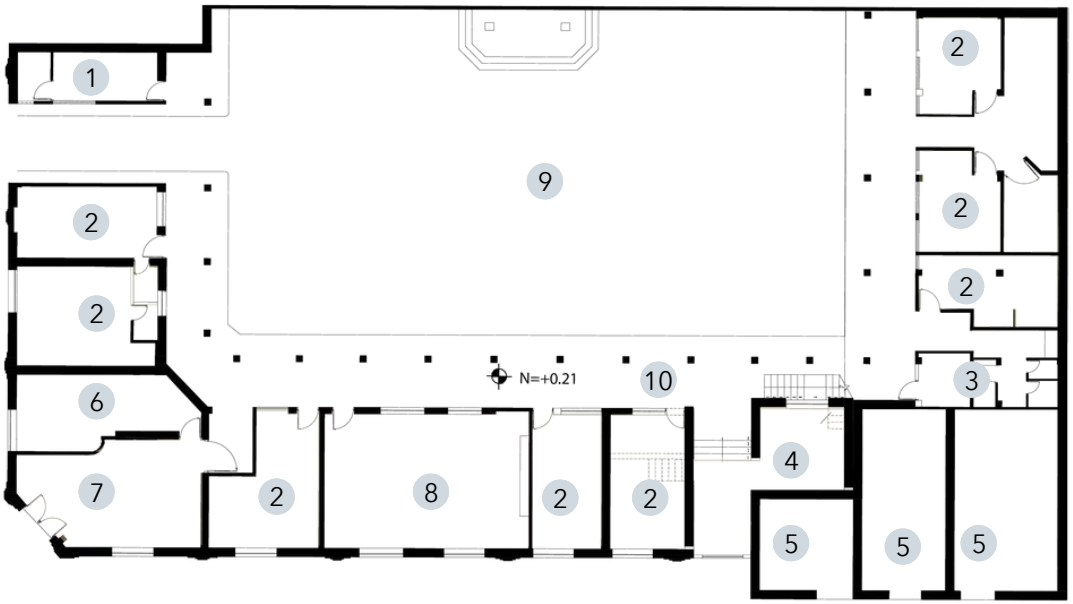


Figura 64: Uso actual del bien inmueble
Fuente: Elaborado por el autor



5.4.4 FACHADAS ACTUALES

El inmueble presenta una fachada continua de desarrollo horizontal, organizada mediante una composición modular repetitiva que mantiene un ritmo uniforme en la disposición de vanos y llenos. Como elementos compositivos destacados se incorporan frontones triangulares sobre algunos vanos, que refuerzan la jerarquización de accesos y aportan énfasis visual a la fachada. Asimismo, se observan elementos decorativos como cornisas molduradas, frisos intermedios y un remate superior con parapeto continuo de diseño ondulado, que contribuye a la unidad formal del conjunto. Complementan la composición almenas laterales de carácter ornamental las cuales enmarcan el acceso principal.



Figura 65: Ubicación del inmueble
Fuente: Elaborado por el autor

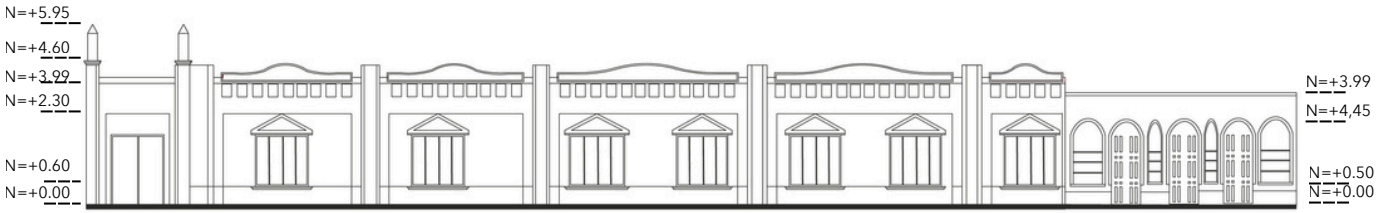


Figura 66: Fachada actual calle Bernardo Valdivieso
Fuente: Elaborado por el autor

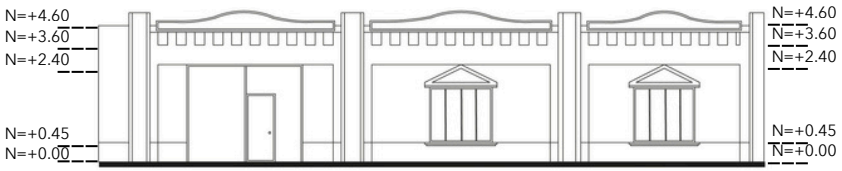


Figura 67 Fachada actual calle Imbabura
Fuente: Elaborado por el autor

5.4.5 IDENTIFICACIÓN DE AÑADIDOS

De acuerdo con la información proporcionada por el arquitecto Galo Caraguay, la configuración actual de la fachada no corresponde íntegramente a su diseño original, sino que constituye el resultado de un proceso de transformación desarrollado a lo largo del tiempo. Dicho proceso incorporó diversos elementos ornamentales y compositivos añadidos en intervenciones posteriores, influenciadas por referentes arquitectónicos observados en España por uno de los propietarios del inmueble. Como resultado, la fachada actual presenta una superposición de componentes originales y elementos incorporados posteriormente, los cuales alteran la lectura histórica y formal de la edificación.

En este contexto, dichos añadidos pueden ser interpretados como falsos históricos, al no formar parte de la concepción arquitectónica original del inmueble y generar una imagen que no corresponde plenamente a su autenticidad.

Por esta razón, se representa una aproximación a la composición original de la fachada mediante la supresión de aquellos elementos ornamentales incorporados en etapas posteriores, con el objetivo de recuperar una lectura más coherente de los valores históricos, tipológicos y arquitectónicos del bien.

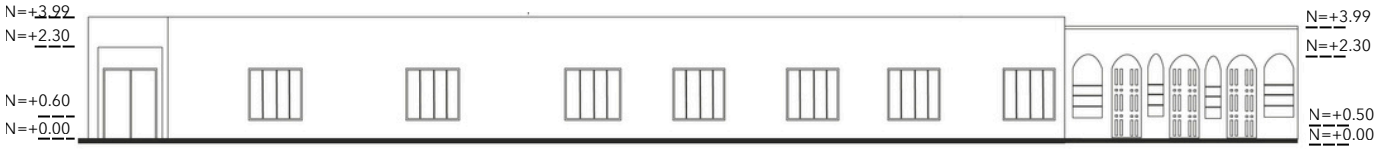


Figura 68: Fachada sin añadidos calle Bernardo Valdivieso
Fuente: Elaborado por el autor con base en la entrevista al Mgs. Arq. Galo Caraguay (Entrevista 001, Anexo 13).



Figura 69: Fachada sin añadidos calle Imbabura
Fuente: Elaborado por el autor con base en la entrevista al Mgs. Arq. Galo Caraguay (Entrevista 001, Anexo 13).

FICHA DE INTERVENCIONES REALIZADAS EN EL EDIFICO DE CUERPO DE AGENTES DE CONTROL

ELEMENTO: Alzado calle Bernardo Valdivieso y calle Imbabura **Ficha N° 1**

Tipo de intervención

Se colocaron almenas en su ingreso principal además se agregaron frontones y cornisas que no coinciden con su época de construcción.



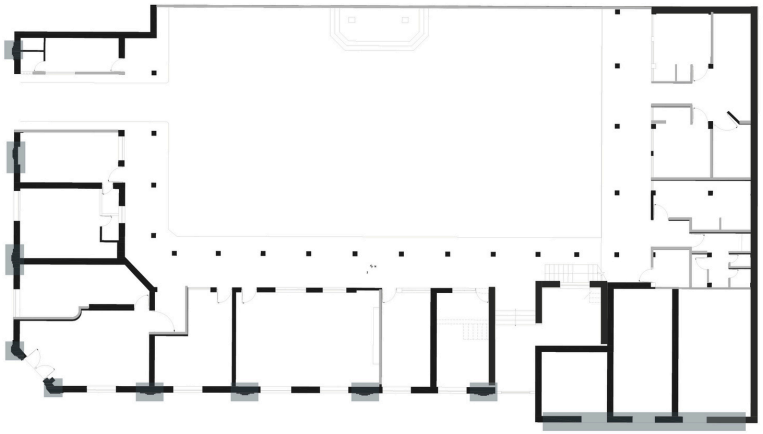
Agregados calle Imbabura



Agregados calle Beranardo Valdivieso

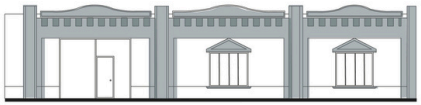


Agregados calle Beranardo Valdivieso



Alzado calle Bernardo Valdivieso





Alzado calle Imbabura

Tabla 16. Ficha de intervenciones realizadas
Nota. Elaborado por el autor con base en la entrevista al Mgs. Arq. Galo Caraguay (Entrevista 001, Anexo 13).

5.4.6 ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS

5.4.6.1 MUROS

En el inmueble prodominan los sistemas constructivos tradicionales. Se identifica la presencia de muros portantes de tapial distribuidos tanto en el perímetro como en varios espacios interiores de la edificación, constituyendo el sistema estructural original del inmueble. Estos elementos se caracterizan por su considerable espesor, lo que les permite cumplir funciones de soporte, estabilidad y regulación térmica, aportando además a la autenticidad constructiva del bien.

Por otra parte, se observa la incorporación de muros de ladrillo en determinados sectores de la edificación, principalmente asociados a subdivisiones internas y modificaciones funcionales realizadas en etapas posteriores. La distribución de este material permite identificar procesos de transformación y adaptación del inmueble a nuevas necesidades de uso, evidenciando la coexistencia de técnicas constructivas de diferentes periodos.

Simbología

Ladrillo

Tapial

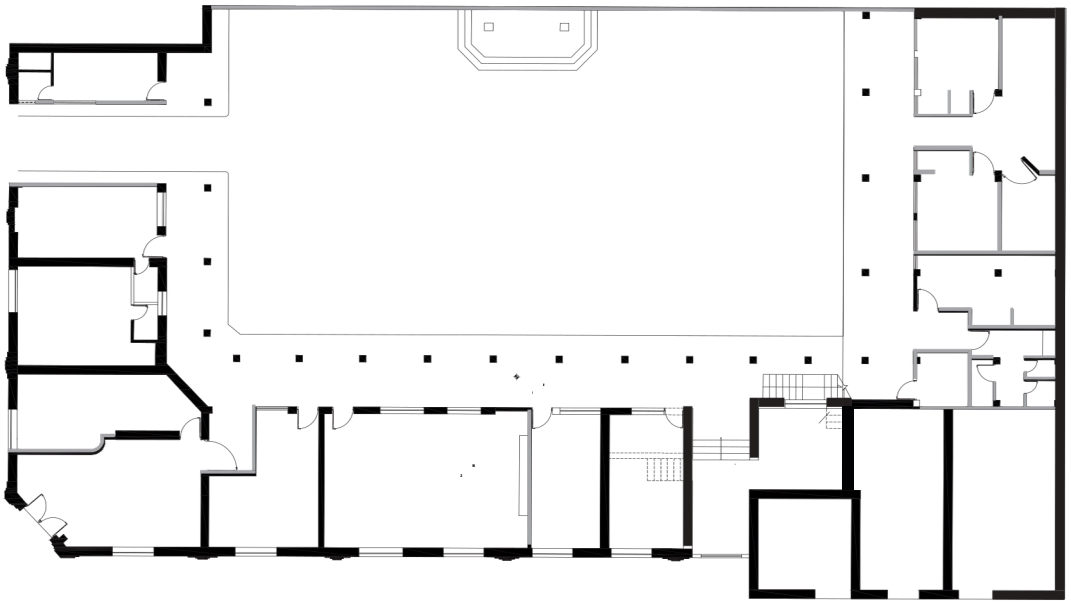


Figura 70: Elementos constructivos
Fuente: Elaborado por el autor



5.4.6.2 CUBIERTA

La cubierta del inmueble presenta una combinación de materiales que evidencia las distintas etapas de intervención desarrolladas a lo largo de su evolución constructiva. Predomina la teja de arcilla en los bloques principales, material tradicional asociado a la configuración original de la edificación. Asimismo, se identifican sectores cubiertos con fibrocemento y eternit, incorporados como resultado de adecuaciones posteriores.

La estructura portante de la cubierta es de madera, la coexistencia de estos materiales refleja procesos de mantenimiento, sustitución y adaptación funcional, permitiendo reconocer la transformación progresiva del sistema de cubierta sin alterar completamente su configuración general.

Simbología

Cubierta de fibrocemento

Teja de arcilla

Cubierta de eternit

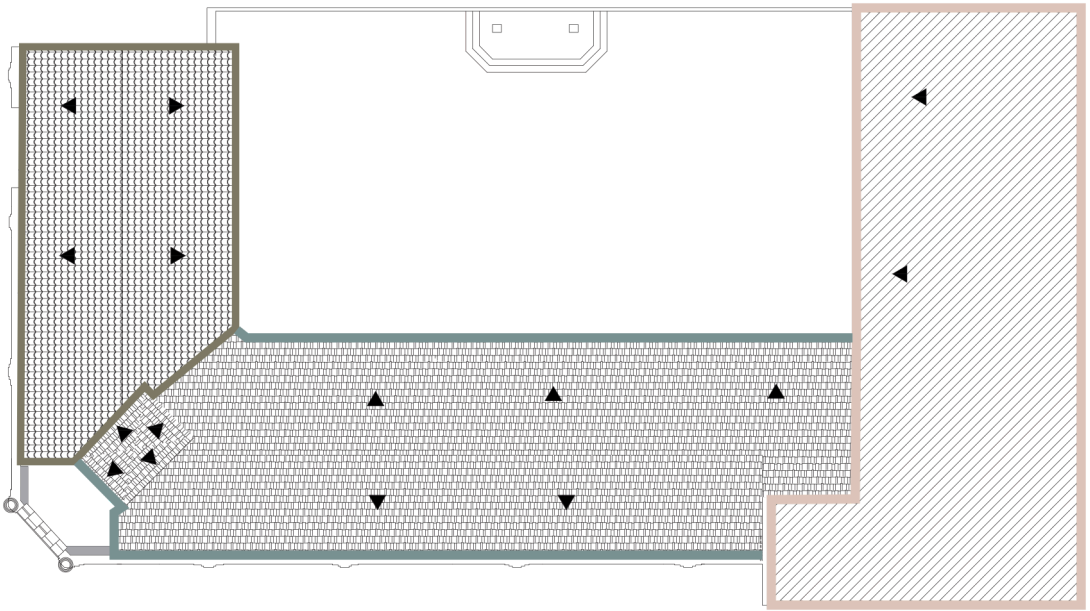


Figura 71: Cubierta
Fuente: Elaborado por el autor



5.5 IDENTIFICACIÓN DE DAÑOS

Dentro de esta etapa se lleva a cabo una evaluación in situ del inmueble, mediante la cual se identifican las patologías existentes, su origen, tipología y nivel de afectación. Este análisis permite establecer un diagnóstico objetivo del estado de conservación del bien, facilitando la definición de medidas orientadas a su recuperación y conservación a largo plazo.
La valoración del estado de conservación se realiza considerando las lesiones conforme a los criterios establecidos por el INPC.

Para ello, se emplea una escala de Baremo que clasifica las condiciones del inmueble en tres categorías:

1 - 1.99 (Bueno)
2 - 2.99 (Regular)
3 - en adelante (Malo).

A partir de esta clasificación, se determina la condición actual de los distintos elementos constructivos, tomando como referencia un porcentaje de conservación.

5.5.1 FICHA PARA LA IDENTIFICACIÓN DE LESIONES PATOLÓGICAS

La identificación de patologías en el inmueble se realizó mediante la elaboración de una ficha técnica de diagnóstico (ver Anexo 1), orientada al registro sistemático de las alteraciones presentes en los elementos constructivos. Para ello, se efectuó el reconocimiento del bien, el levantamiento arquitectónico y el registro fotográfico de sus componentes. Este análisis se complementó con la aplicación de una escala de baremación, que permitió evaluar el nivel de afectación de cada alteración

Posteriormente, mediante inspección in situ y observación directa, se identificaron y clasificaron las patologías existentes , determinando su ubicación, características y su posible causa. Con base en este diagnóstico, en el capítulo 7 se definirán los tratamientos de conservación y los criterios de intervención aplicables al inmueble en el apartado de obras preliminares.

UIDE Arquitectura	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**		
		Edificación Patrimonial		
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico		
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion
Estructura				Fisica
6. Fotografia				Quimica
				Mecanica
				7. Descripción de la lesión
				8. Estado de conservación.
				Bueno
				Regular
				Malo
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas
				10. Nivel de intervención
				Inmediato
				Medio
				Largo
				11. Consecuencias.
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas
				Preventivo
				Reparacion
				Sustitucion
				Consolidacion.
				15. Especificaciones

Figura 72: Modelo de ficha para identificación de lesiones
Fuente: Elaborado por el autor

Ficha	Corresponde al código numérico asignado a cada registro patológico, permitiendo su identificación y organización.
Código	Sistema alfanumérico que permite localizar la lesión según el nivel analizado, incluyendo planta, ambiente y elemento constructivo.
Datos específicos	Información técnica relacionada con las características físicas del elemento, como materiales, sistemas constructivos y acabados.
Nombre del daño especifico	Denominación técnica de la patología identificada en el elemento evaluado.
Tipo de lesión	Clasificación de la patología según su naturaleza, pudiendo corresponder a alteraciones físicas, químicas o mecánicas.
Descripción de la lesión	Detalle de las características observadas, incluyendo manifestaciones, síntomas y evidencias asociadas al daño.
Estado de conservación	Valoración del grado de deterioro que presenta el elemento.
Posibles causas	Identificación de los factores o agentes que podrían haber originado la patología detectada.
Nivel de intervención	Determinación de la prioridad y alcance de las acciones requeridas para atender la lesión identificada.
Consecuencias	Descripción de los efectos actuales o potenciales derivados de la presencia y evolución del daño.
Acciones recomendadas	Clasificadas segun su tipo de intervencion
Especificaciones	Propuesta de medidas de conservación o tratamiento orientadas a corregir, estabilizar o mitigar la patología identificada.
Observaciones	Espacio destinado al registro de comentarios complementarios o consideraciones relevantes para la evaluación e intervención del elemento.

Tabla 17. Instructivo para llenado de ficha
Nota. Elaborado por el autor

5.5.2 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE COLUMNAS Y MUROS

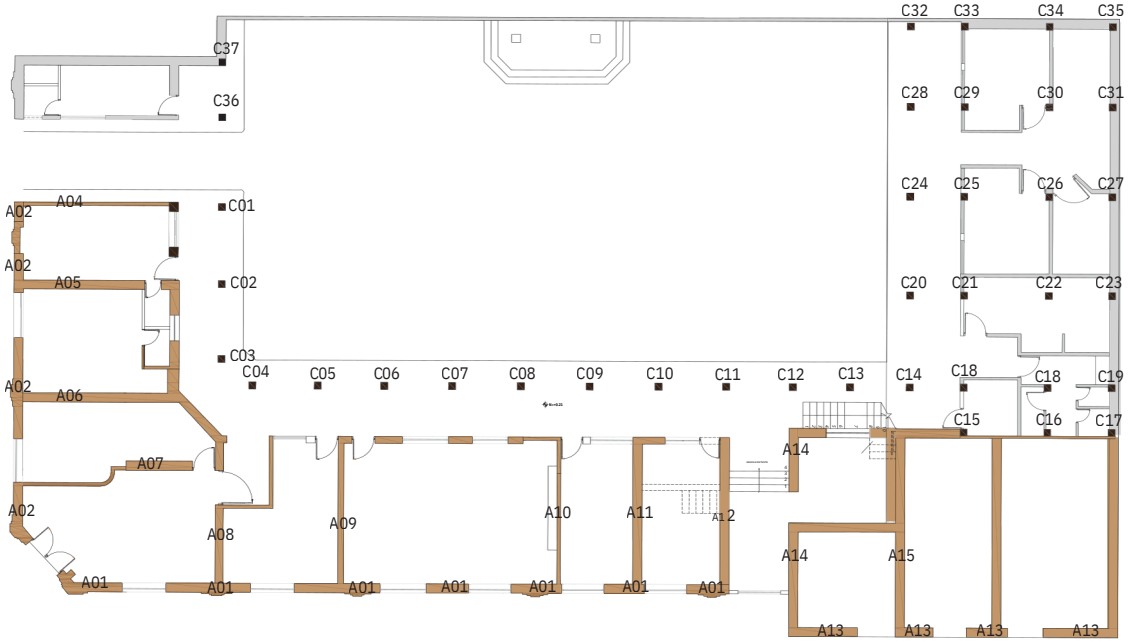


Figura 73: Estado de conservación de columnas y muros
Fuente: Elaborado por el autor

0 5 10 15

Dentro del análisis de columnas se concluye que tienen un estado de conservación de 1.33 que según Baremo es bueno. Tenemos un porcentaje del 61 % de los elementos se encuentran en estado bueno, mientras que el 39 % presentan condición regular.

COLUMNAS											
Componente	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**
C01	Regular	2	C11	Regular	2	C21	Bueno	1	C30	Bueno	1
C02	Regular	2	C12	Regular	2	C22	Bueno	1	C31	Bueno	1
C04	Regular	2	C14	Regular	2	C23	Bueno	1	C32	Bueno	1
C05	Regular	2	C15	Bueno	1	C24	Bueno	1	C33	Bueno	1
C06	Regular	2	C16	Bueno	1	C25	Bueno	1	C34	Bueno	1
C07	Regular	2	C17	Bueno	1	C26	Bueno	1	C35	Regular	2
C08	Regular	2	C18	Bueno	1	C27	Bueno	1	C36	Regular	2
C09	Regular	2	C19	Bueno	1	C28	Bueno	1			
C10	Regular	2	C20	Bueno	1	C29	Bueno	1			
									Total		**48**
									Estado de conservación		**1,33**

Tabla 18. Estado de conservación de columnas
Nota. Elaborado por el autor

MUROS		
Componente	**Estado**	**Valor**
A01	Regular	2
A02	Regular	2
A03	Bueno	1
A04	Bueno	1
A05	Bueno	1
A06	Bueno	1
A07	Regular	2
A08	Regular	2
A09	Regular	2
A10	Regular	2
A11	Regular	2
A12	Regular	2
A13	Regular	2
A14	Malo	3
A15	Malo	3
	Total	**24**
	Estado de conservación	**1.6**

Los muros presentan una evidencia del 60 % de los elementos se encuentran en estado regular, mientras que el 27 % presentan condición buena y el 13 % se clasifican en estado malo. El promedio general obtenido es 1,6, lo que refleja que se encuentra en un estado de consevación regular.

Tabla 19. Estado de conservación de muros
Nota. Elaborado por el autor

5.5.3 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE PISOS

Los pisos en planta baja evidencia que el 80 % de los elementos se encuentran en estado regular, mientras que el 20 % presentan condición buena.
Estos indicadores reflejan que los pisos presentan afectaciones moderadas en la mayoría de los casos, lo que requiere intervenciones de mantenimiento preventivo y correctivo para evitar un deterioro progresivo.

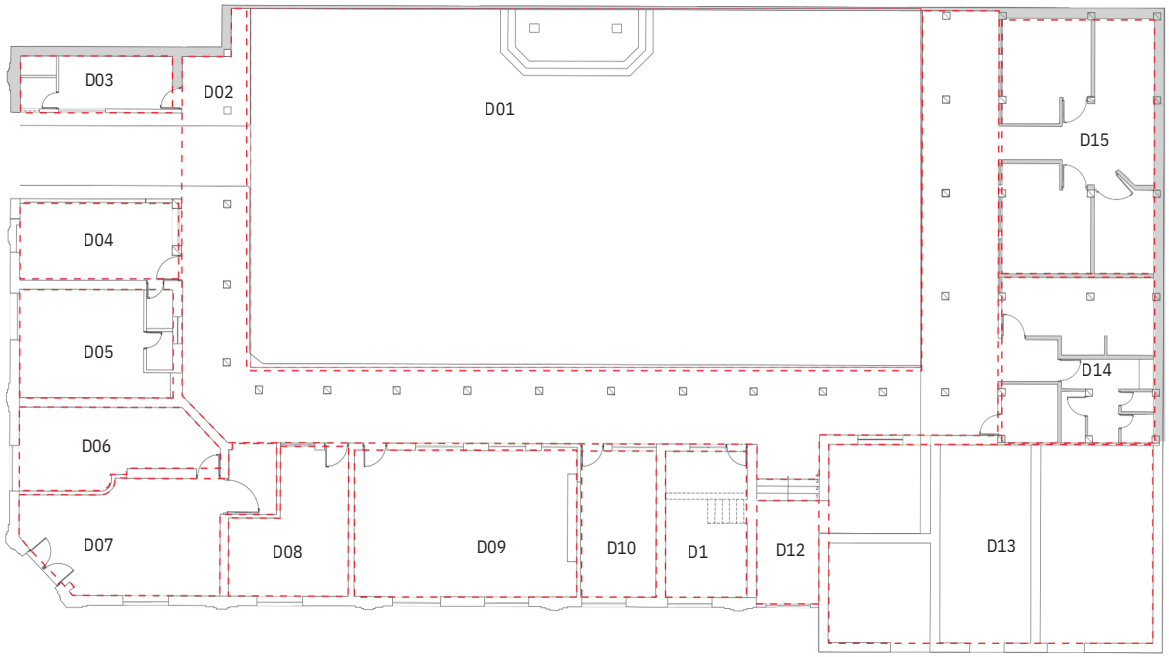


Figura 74: Estado de conservación de pisos
Fuente: Elaborado por el autor



PISOS					
Componente	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**
D01	Regular	2	D09	Regular	2
D02	Bien	1	D10	Regular	2
D03	Regular	2	D11	Regular	2
D04	Regular	2	D12	Regular	2
D05	Regular	2	D13	Regular	2
D06	Regular	2	D14	Bueno	1
D07	Regular	2	D15	Bueno	1
D08	Regular	2			
				Total	**27**
				Estado de conservación	**1.8**

Tabla 20. Estado de conservación de pisos
Nota. Elaborado por el autor

5.5.4 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE PUERTAS

Las puertas en planta baja muestran que el 55 % de los elementos se encuentran en estado regular, mientras que el 45 % presentan condición buena.
En términos generales, el sistema de carpinterías conserva funcionalidad, pero demandan mantenimiento preventivo para evitar un deterioro progresivo

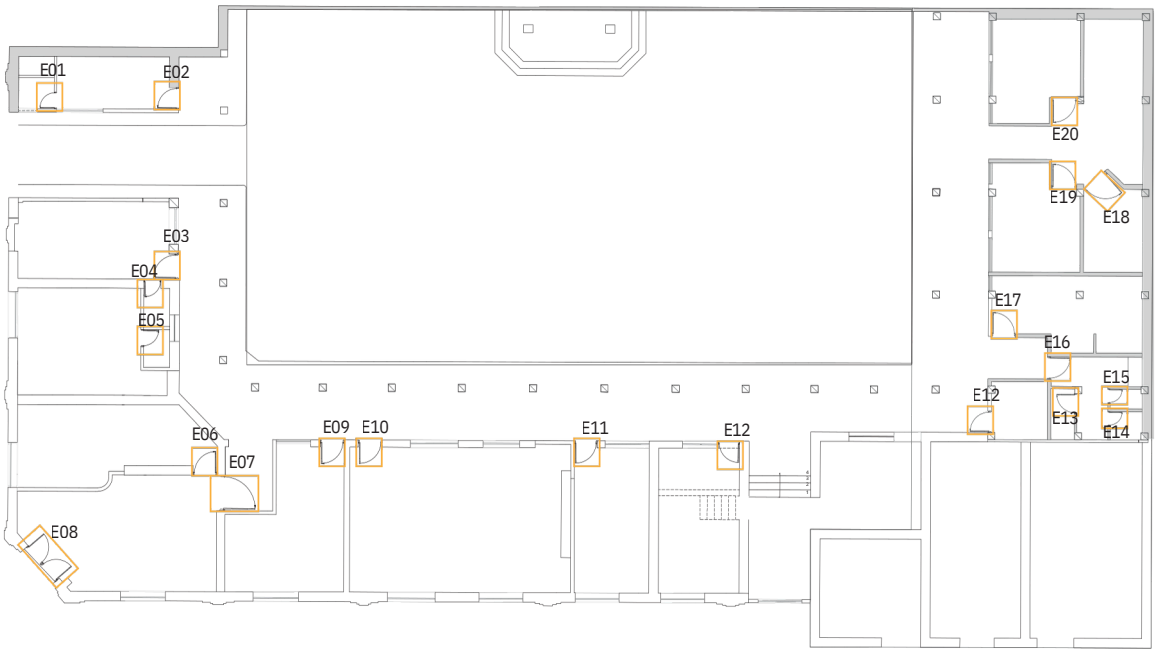


Figura 75: Estado de conservación de puertas
Fuente: Elaborado por el autor

PUERTAS					
Componente	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**
E01	Regular	2	E11	Regular	2
E02	Regular	2	E12	Bueno	1
E03	Regular	2	E013	Bueno	1
E04	Regular	2	E014	Bueno	1
E05	Regular	2	E015	Bueno	1
E06	Regular	2	E016	Bueno	1
E07	Regular	2	E017	Bueno	1
E08	Regular	2	E018	Bueno	1
E09	Regular	2	E019	Bueno	1
E10	Regular	2	E020	Bueno	1
				Total	**30**
				Estado de conservación	**1.5**

Tabla 21. Estado de conservación de puertas
Nota. Elaborado por el autor

5.5.5 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CUBIERTA

La cubierta evidencia que el 50 % de los elementos se encuentran en estado regular, mientras que el 50 % presentan condición mala.
En el ala este refleja una condición critica por el deterioro de las tejas de arcilla además de la falta de mantenimiento se ve reflejada en las goteras y las afectaciones en planta baja.

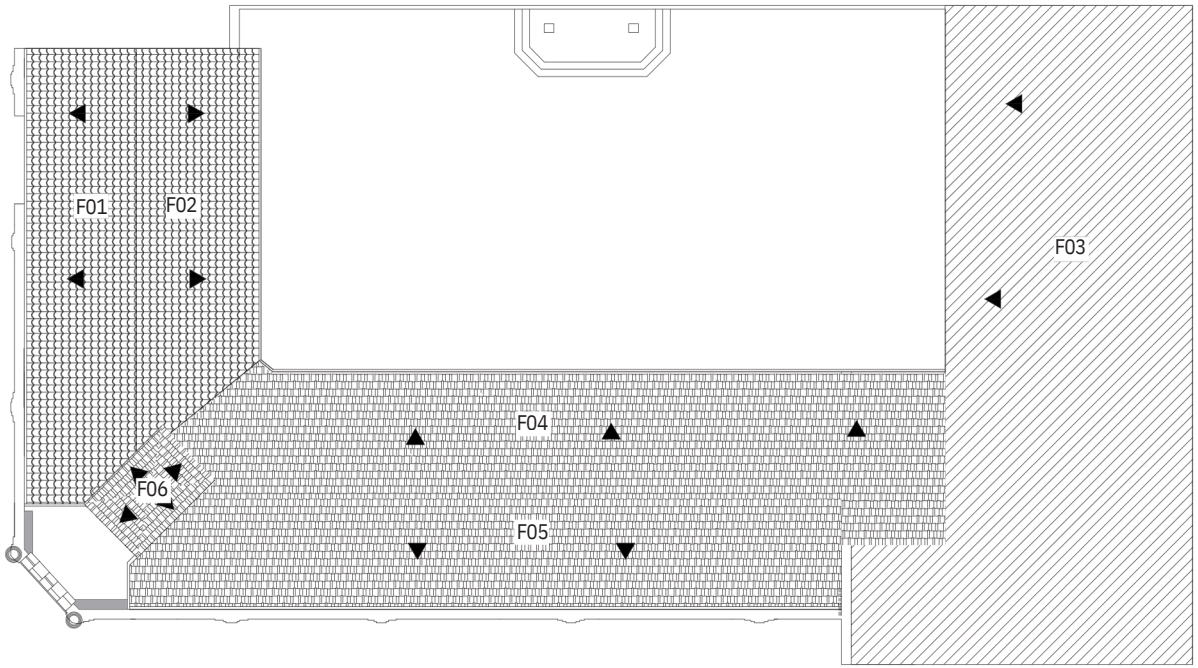


Figura 76: Estado de conservación de cubierta
Fuente: Elaborado por el autor



CUBIERTA		
Componente	**Estado**	**Valor**
F01	Regular	2
F02	Regular	2
F03	Regular	2
F04	Malo	3
F05	Malo	3
F06	Malo	3
	Total	**15**
	Estado de conservación	**2.5**

Tabla 22. Estado de conservación de cubierta
Nota. Elaborado por el autor

5.5.6 ESTADO DE CONSERVACIÓN DE CIELO RASO

El análisis del estado de conservación de los cielos rasos evidencia que el 50 % de sus componentes se encuentra en estado regular, el 45 % presenta un estado de conservación deficiente y únicamente el 5 % se mantiene en buenas condiciones.
Las mayores afectaciones se concentran en los sectores correspondientes a la fachada principal y a las baterías sanitarias de uso público, donde se observan deterioros que requieren atención prioritaria debido a su incidencia en la integridad y funcionalidad de estos elementos.

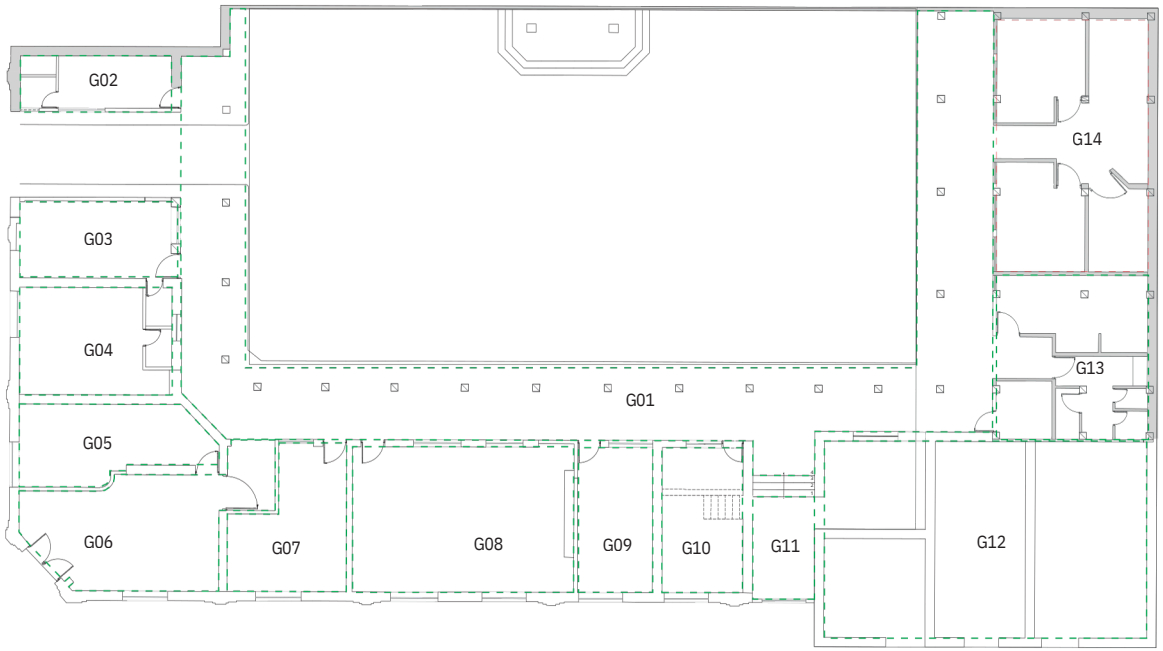


Figura 77: Estado de conservación de cielo raso
Fuente: Elaborado por el autor

CIELO RASO					
Componente	**Estado**	**Valor**	**Componente**	**Estado**	**Valor**
G01	Regular	2	G08	Malo	3
G02	Regular	2	G09	Malo	3
G03	Regular	2	G10	Malo	3
G04	Regular	2	G11	Malo	3
G05	Regular	2	G12	Malo	3
G06	Regular	2	G13	Bueno	1
G07	Regular	2	G14	Bueno	1
				Total	**31**
				Estado de conservación	**2.21**

Tabla 23. Estado de conservación del cielo raso
Nota. Elaborado por el autor

5.5.7 ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL DEL BIEN PATRIMONIAL DE ESTUDIO

El estado de conservación general de la edificación se evaluó sobre un total de 70 componentes, de los cuales 18 se encuentran en estado bueno, 42 en estado regular y 10 en estado malo, lo que equivale al 26 %, 60 % y 14 % respectivamente.

En cuanto a los elementos constructivos, dentro del sistema estructural se registran los siguientes valores promedio por componente: cimientos (1), vigas (2), muros (1.60), pisos (1.80), cubierta (2.50) y columnas (1.33). La sumatoria de estos valores es 10.23, que al dividirse para los seis componentes estructurales da como resultado un promedio de 1.70.

En el caso de la carpintería, los valores correspondientes a puertas (1.50) y cielo raso (2.21) suman 3.71, cuyo promedio es 1.85. Para las instalaciones, tanto eléctricas como sanitarias presentan un valor de 1, generando un promedio de 1. La suma total de los valores individuales (15.94) dividida para el total de componentes evaluados arroja un valor de 1.60, dando un estado de conservación general regular.

ESTADO DE CONSERVACIÓN GENERAL			
Nro de Componentes	**Bueno**	**Regular**	**Malo**
70	18	42	10
Porcentaje %	26%	60%	14%

Tabla 24. Estado de conservación general
Nota. Elaborado por el autor

ESTADO DE ELEMENTOS CONSTRUCTIVOS				
Elementos	**Componentes**	**Estado de conservación**	**Valor componente**	**Valor promedio del elemento**
Estructura	Cimientos	Bueno	1	1.70
	Vigas	Regular	2	
	Muros	Bueno	1.60	
	Pisos	Bueno	1.80	
	Cubierta	Regular	2.50	
	Colmunas	Bueno	1.33	
Carpinteria	Puertas	Bueno	1.50	1.85
	Cielo raso	Regular	2.21	
Instalaciones	Eléctricas	Bueno	1	1
	Sanitarias	Bueno	1	
	Total		15.94	4.55
	Estado de conservación		1.60	1.18

Tabla 25. Estado de conservación de elementos constructivos
Nota. Elaborado por el autor

5.6 SINTESIS DE PATOLOGÍAS ENCONTRADAS EN LA EDIFICACIÓN

El análisis del estado de conservación del inmueble permitió identificar diversas patologías asociadas al envejecimiento natural de los materiales, la exposición a agentes ambientales y la falta de intervenciones de mantenimiento oportunas. Las afectaciones registradas presentan diferentes niveles de incidencia sobre los componentes constructivos, comprometiendo en algunos casos su funcionalidad y conservación.

Las patologías más relevantes se concentran en la cubierta y los cielos rasos, donde se evidencian filtraciones de agua, deterioro de elementos de cobertura, presencia de goteras y desprendimiento de materiales asociados a la humedad. Estas afecciones han generado un impacto progresivo sobre otros componentes de la edificación, favoreciendo la aparición de daños secundarios en acabados y elementos interiores.

En los muros se identifican manifestaciones de humedad superficial, manchas y procesos de deterioro provocados por agentes externos, aunque sin comprometer de manera significativa su estabilidad estructural. Por su parte, los pisos presentan desgaste superficial producto del uso continuo, mientras que las puertas evidencian deterioro leve y pérdida gradual de las condiciones originales de la carpintería.

En contraste, los cimientos y columnas mantienen condiciones de conservación favorables, sin registrarse daños relevantes que afecten su capacidad resistente. En términos generales, el diagnóstico evidencia que las principales problemáticas del inmueble están relacionadas con la acción de la humedad y el deterioro de los elementos de cubierta, aspectos que requieren atención prioritaria para evitar el avance de los procesos de degradación y contribuir a la conservación integral de la edificación.

PATOLOGÍAS ENCONTRADAS EN LA EDIFICACIÓN		
Componente	**Daños identificados**	**Estado de conservación**
Muros	Humedad superficial, manchas y deterioro por agentes externos	Regular 
Cubierta	Filtraciones de agua y deterioro de tejas, presencia de goteras	Malo 
Cielo raso	Desprendimiento de material y afectaciones por humedad	Malo 

PATOLOGÍAS ENCONTRADAS EN LA EDIFICACIÓN			
Componente	**Daños identificados**	**Estado de conservación**	
Pisos	Desgaste superficial y afectaciones moderadas	Regular	
Puertas	Deterioro leve y desgaste en carpintería	Regular	
Cimientos	Sin afectaciones relevantes registradas	Bueno	-
Columnas	Condición estable con afectaciones menores	Bueno	

Tabla 26. Patologías encontradas en la edificación
Nota. Elaborado por el autor

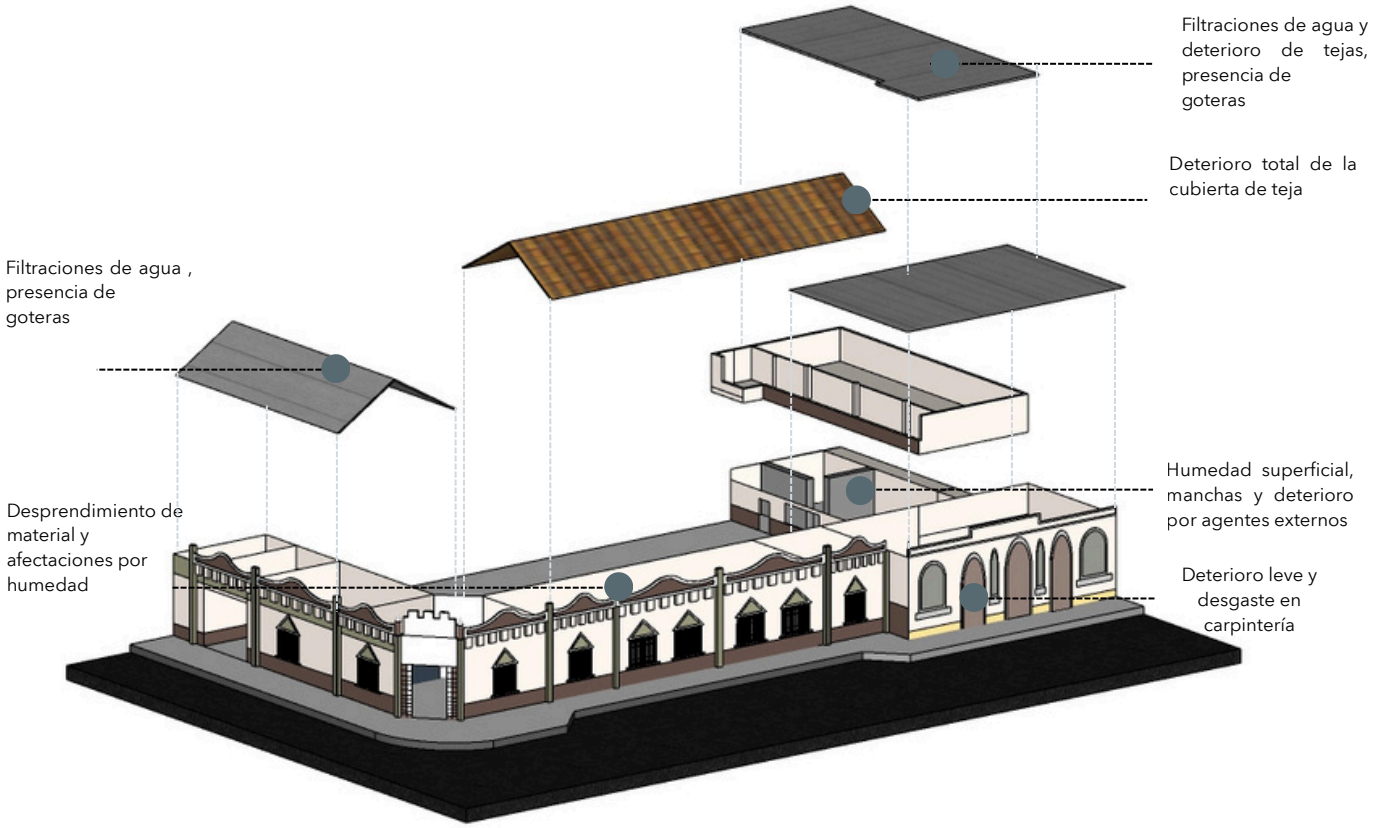


Figura 78: Síntesis de patologías encontradas en la edificación
Fuente: Elaborado por el autor

5.7 CAMBIO DE USO DEL BIEN

Las metodologías empleadas para la determinación de cambio de uso en edificaciones patrimoniales poseen, en su mayoría, una base cualitativa, debido a que analizan aspectos históricos, arquitectónicos, sociales y funcionales relacionados con los valores patrimoniales del inmueble. Es así que, la entrevista es una de las herramientas más aplicadas. Sin embargo, estos enfoques suelen complementarse mediante herramientas de valoración semicuantitativa, tales como escalas, ponderaciones, baremos o matrices de compatibilidad, que permiten sistematizar la información y comparar objetivamente distintas alternativas de intervención.

Diversos autores han desarrollado metodologías para determinar cambios de uso en edificaciones patrimoniales. García (1998) plantea la necesidad de analizar las características físicas y funcionales del inmueble como base para la toma de decisiones. Por su parte, la metodología Rehabimed (2005) propone procesos de diagnóstico y evaluación orientados a garantizar la compatibilidad entre el patrimonio edificado y las nuevas necesidades funcionales. Asimismo, los sistemas de valoración mediante baremos permiten traducir criterios cualitativos en escalas de evaluación que facilitan la comparación entre alternativas de intervención.

En la presente investigación se adopta el enfoque Value-Based Framework propuesto por Plevoets et al. (2024), debido a que incorpora criterios patrimoniales tanto tangibles como intangibles para determinar la compatibilidad de los posibles usos con los valores del inmueble.

Este modelo plantea que la selección de un nuevo uso no debe responder exclusivamente a criterios de rentabilidad o demanda funcional, sino al grado de compatibilidad existente entre las características del inmueble y los valores patrimoniales que este conserva.

De acuerdo con los autores, la compatibilidad funcional se determina mediante una Matriz de Valor y Compatibilidad, la cual evalúa la relación entre los posibles usos y los valores patrimoniales del bien a través de cuatro criterios fundamentales:

Forma y diseño: Analiza el grado de conservación de la configuración arquitectónica del inmueble, considerando aspectos como la implantación, volumetría, organización espacial, sistemas constructivos y elementos formales que definen su identidad. Su valoración se sustenta principalmente en el análisis morfológico y arquitectónico del edificio.

Valores conmemorativos: Corresponden a los significados históricos y simbólicos asociados al inmueble, vinculados con su evolución, funciones desempeñadas y acontecimientos relacionados con su existencia. Su identificación se fundamenta en la investigación documental e histórica.

Valores urbanos: Evalúan la contribución del inmueble al carácter, identidad e imagen del entorno histórico, considerando su relación con el tejido urbano y su aporte a la estructura patrimonial del sector. Su valoración se apoya en el análisis urbano y en la investigación histórica del contexto.

Espíritu del lugar: Hace referencia a los valores intangibles asociados a la memoria colectiva, la identidad cultural y la percepción social del inmueble. Este criterio se determina principalmente mediante entrevistas, consultas y procesos participativos que permiten reconocer los significados que la comunidad atribuye al bien patrimonial.

Cada uno de estos criterios es valorado mediante una escala gradual de compatibilidad, permitiendo identificar aquellas alternativas que conservan de mejor manera la autenticidad, la identidad y el significado cultural del inmueble.

Los autores sostienen que la asignación de estas valoraciones no debe realizarse de manera arbitraria, sino que debe fundamentarse en diferentes fuentes de información.

Desde este enfoque, la reutilización adaptativa deja de concebirse como un simple cambio funcional y pasa a entenderse como un proceso de toma de decisiones basado en la identificación, conservación y fortalecimiento de los valores patrimoniales. Por lo tanto, la elección del nuevo uso se sustenta en la capacidad que este posee para mantener la autenticidad del inmueble, reforzar su aporte al contexto urbano y contribuir a la permanencia de sus valores culturales dentro de la dinámica contemporánea.

Para ello, la metodología propuesta se adapta a la escala del inmueble, utilizando como insumos el diagnóstico arquitectónico desarrollado previamente, la investigación histórica del edificio y los testimonios obtenidos mediante entrevistas a especialistas.

A partir de esta información se identificarán los valores patrimoniales del bien y posteriormente se aplicará la matriz de compatibilidad para evaluar las alternativas de uso propuestas, con el propósito de seleccionar aquella que presente el mayor grado de correspondencia con los atributos patrimoniales del inmueble.

5.7.1 IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE

La valoración de cada criterio se establece mediante la escala de compatibilidad propuesta por Plevoets et al. (2024), la cual permite determinar el grado de correspondencia entre los valores patrimoniales del inmueble y la posible incorporación de un nuevo uso. La valoración se realiza mediante una escala de cinco niveles, donde el valor 1 representa la menor compatibilidad y el valor 5 la mayor compatibilidad.

Para la asignación de los puntajes se emplea un sistema de valoración mediante baremos, que permite transformar criterios cualitativos en categorías ordinales de análisis, facilitando una evaluación más objetiva y la comparación entre las distintas alternativas de uso.

El análisis de la valoración patrimonial (Tabla 26) evidencia que el inmueble presenta un alto nivel de compatibilidad para procesos de reutilización adaptativa. Los criterios de forma y diseño, valores conmemorativos y espíritu del lugar alcanzan una valoración alta (4/5), mientras que los valores urbanos obtienen una valoración muy alta (5/5).

En el criterio de forma y diseño, la calificación obtenida responde a la conservación de la organización espacial original, el patio central, la volumetría y los sistemas constructivos tradicionales. No obstante, la presencia de añadidos posteriores en fachada y las transformaciones acumuladas a lo largo del tiempo limitan una valoración máxima.

Por su parte, los valores conmemorativos alcanzan una valoración alta debido a que el inmueble forma parte del conjunto patrimonial del Centro Histórico de Loja y sus bloques principales se encuentran inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC).

Sin embargo, la investigación no permitió identificar acontecimientos históricos o atributos simbólicos excepcionales que justifiquen una valoración muy alta dentro de este criterio.

Respecto a los valores urbanos, el inmueble obtiene la máxima valoración debido a su ubicación dentro del tejido patrimonial consolidado del Centro Histórico y a su potencial para fortalecer la oferta cultural y la dinámica urbana del sector, contribuyendo significativamente a la identidad y funcionamiento del entorno.

Finalmente, el criterio correspondiente al espíritu del lugar presenta una valoración alta, sustentada en los resultados de las entrevistas realizadas a especialistas, quienes coinciden en la necesidad de recuperar el inmueble mediante actividades culturales, educativas y comunitarias.

No obstante, debido a su condición actual de subutilización, estos valores aún no se manifiestan plenamente en la dinámica cotidiana del edificio.

En conjunto, los resultados obtenidos permiten determinar que el inmueble mantiene valores patrimoniales de carácter material e intangible que respaldan su reutilización adaptativa.

La conservación de su organización espacial, su integración dentro del Centro Histórico y los significados históricos, urbanos y sociales identificados durante la investigación permiten considerar la incorporación de un nuevo uso acorde con sus características patrimoniales. En este sentido, la propuesta deberá orientarse a conservar estos atributos y responder a las necesidades culturales y sociales identificadas para el Centro Histórico de Loja.

RESUMEN DE IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES		
Criterio	**Puntaje**	**Nivel de compatibilidad**
Forma y diseño	4/5	Alta
Valores conmemorativos	4/5	Alta
Valores urbanos	5/5	Muy alta
Espíritu del lugar	4/5	Alta

Tabla 27. Resumen de identificación de los valores patrimoniales
Nota. Elaborado por el autor en base a Plevoets et al. (2024)

IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE						
Criterio	**Muy bajo (1)**	**Bajo (1)**	**Medio (3)**	**Alto (4)**	**Muy alto (5)**	**Justificación**
Forma y diseño	El inmueble ha perdido la mayor parte de su configuración original, volumetría y organización espacial.	Conserva pocos elementos originales y presenta transformaciones significativas.	Mantiene parcialmente la organización espacial y algunos elementos constructivos originales.	Conserva la mayor parte de su organización espacial, volumetría y sistemas constructivos, aunque presenta modificaciones parciales	Conserva íntegramente la configuración espacial, volumetría, sistemas constructivos y elementos arquitectónicos originales.	Conserva la organización espacial, patio central, volumetría y sistemas constructivos tradicionales; sin embargo, presenta añadidos posteriores en fachada y un estado de conservación general regular (1,60)
Valores conmemorativos	No se identifican significados históricos o simbólicos relevantes.	Existen referencias históricas limitadas y poco reconocidas.	Mantiene algunos significados históricos asociados a la memoria local.	Conserva un valor histórico claramente identificable dentro de la comunidad.	Constituye un referente histórico y simbólico relevante para la memoria colectiva y la identidad local.	El inmueble forma parte del conjunto patrimonial del Centro Histórico de Loja y sus bloques principales se encuentran inventariados por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), condición que evidencia su relevancia dentro del patrimonio edificado de la ciudad

IDENTIFICACIÓN DE LOS VALORES PATRIMONIALES DEL INMUEBLE						
Criterio	**Muy bajo (1)**	**Bajo (1)**	**Medio (3)**	**Alto (4)**	**Muy alto (5)**	**Justificación**
Valores urbanos	Escasa relación con el tejido urbano y limitada contribución a la identidad del sector.	Contribuye de manera reducida al carácter urbano del entorno.	Mantiene una relación moderada con la estructura e imagen urbana.	Aporta significativamente al carácter e identidad del Centro Histórico.	Constituye un elemento fundamental dentro de la imagen urbana y del paisaje patrimonial.	Su ubicación y la necesidad identificada de fortalecer la oferta de espacios públicos del sector le brindan al bien inmueble una elevada contribución al funcionamiento e identidad urbana del entorno.
Espíritu del lugar	No existe relación entre el inmueble y las dinámicas sociales o culturales actuales.	Presenta vínculos débiles con la comunidad y escasa apropiación social.	Conserva parcialmente su significado social y cultural.	Mantiene una relación activa con la memoria colectiva y posee potencial para fortalecer la apropiación ciudadana.	Representa un espacio altamente significativo para la comunidad y favorece plenamente la continuidad de prácticas culturales y sociales.	Las entrevistas evidencian un elevado potencial para actividades culturales y comunitarias, aunque actualmente el inmueble no desarrolla plenamente dichas funciones.

Tabla 28. Identificación de los valores patrimoniales del inmueble
Nota. Elaborado por el autor con base en Plevoets et al. (2024), el diagnóstico arquitectónico y las entrevistas realizadas.

5.7.2 ANÁLISIS DE USO POTENCIAL-TESTIMONIO DE ESPECIALISTAS

Con el propósito de determinar el uso potencial del inmueble de estudio, además del diagnóstico urbano, arquitectónico y patrimonial realizado, se aplican entrevistas semiestructuradas a especialistas vinculados a la gestión, conservación y rehabilitación del patrimonio edificado en la ciudad de Loja.

Se realizaron 4 entrevistas, estas fueron dirigidas al Mgs. Arq. Galo Caraguay Pucha, técnico del Departamento de Centro Histórico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal de Loja, Ing. Daniel Veintimilla, Director del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC), Regional Loja, Mgs. Arq. Freddy Salazar, docente de la Universidad Internacional del Ecuador y el Arq. Daniel Eguiguren, Sus participaciones aportaron una visión integral sobre las problemáticas actuales del patrimonio construido, las necesidades culturales y urbanas del Centro Histórico, así como las oportunidades de rehabilitación y reutilización de inmuebles patrimoniales subutilizados.

Las preguntas planteadas se enfocaron en cuatro aspectos principales: identificar las problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del Centro Histórico de Loja; reconocer las necesidades urbanas, culturales e institucionales existentes en este sector de la ciudad; determinar los usos que podrían potenciar la funcionalidad e integración social del inmueble correspondiente al antiguo Cuerpo de Agentes Municipales; y establecer recomendaciones técnicas y urbanas que contribuyan al desarrollo de una propuesta arquitectónica compatible con los valores patrimoniales del edificio.

5.7.2.1 MODELO DE ENTREVISTA

El siguiente instrumento corresponde al modelo de entrevista utilizado para la recopilación de información.

UIDE Escuela de Arquitectura	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR
Modelo de entrevista	
Nombre:	
Cargo:	Fecha:
Pregunta 1	
Desde su criterio técnico, ¿cuáles son las principales problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del centro histórico?	
Pregunta 2	
¿Qué necesidades urbanas, culturales o institucionales identifica actualmente dentro del Centro Histórico?	
Pregunta 3	
¿Qué tipo de uso cree usted que darle al cuerpo de agentes municipales de la ciudad de Loja podría potenciar este inmueble?	
Pregunta 4	
¿Qué recomendaciones técnicas o urbanas considera importantes para el desarrollo de una propuesta arquitectónica en este inmueble?	

Figura 79: Modelo de entrevista
Fuente: Elaborado por el autor

5.7.2.2 SISTEMATIZACIÓN DE RESULTADOS DE LAS ENTREVISTAS

En la entrevista realizada al Mgs. Arq. Galo Caraguay Pucha (Entrevista 001, Anexo 13), se identificó como principal problemática la ausencia de una planificación integral para la gestión del Centro Histórico, lo que ha favorecido el abandono progresivo de inmuebles patrimoniales y la pérdida de oportunidades para su adecuada rehabilitación y aprovechamiento. Además, señaló la necesidad de promover intervenciones exitosas que demuestren la viabilidad económica de la conservación patrimonial.

En relación con las necesidades urbanas y culturales de la ciudad, destacó la falta de espacios destinados al desarrollo de actividades culturales y de apoyo a eventos de gran relevancia local, como el Festival Internacional de Artes Vivas de Loja. Indicó que actualmente existe una demanda de espacios cubiertos para talleres, almacenamiento y producción de elementos utilizados en actividades culturales.
Como propuesta de uso para el inmueble, planteó la creación de una Escuela Taller vinculada al Festival Internacional de Artes Vivas, destinada a la elaboración, almacenamiento y desarrollo de actividades artísticas y culturales. Considera que esta alternativa fortalecería la identidad cultural de Loja, contribuiría a consolidar el distrito cultural del Centro Histórico y potenciaría la integración social y urbana del sector.

En la entrevista realizada al Ing. Daniel Veintimilla (Entrevista 002, Anexo 14), se determinó que una de las principales problemáticas de las edificaciones patrimoniales subutilizadas es el desconocimiento de la población sobre el valor histórico y cultural de estos inmuebles, situación que deriva en usos inadecuados y en una limitada apropiación social del patrimonio. Asimismo, identificó problemas recurrentes de deterioro físico en cubiertas, fachadas y sistemas estructurales, agravados por la falta de articulación entre las instituciones responsables y la comunidad. Respecto a las necesidades actuales del Centro Histórico de Loja, señaló la escasez de espacios destinados a la conservación y difusión del patrimonio documental, tales como bibliotecas, ludotecas, archivos históricos y hemerotecas. Considera que este tipo de equipamientos constituye una de las principales carencias culturales de la ciudad.

En función de estas necesidades, propuso que el inmueble sea destinado a un uso cultural orientado a la gestión y conservación documental, mediante la implementación de una biblioteca, una ludoteca o un centro de documentación. Según su criterio, esta alternativa permitiría cubrir una necesidad existente dentro del Centro Histórico y generar actividades educativas y culturales dirigidas a niños, jóvenes, investigadores y adultos mayores.

En la entrevista realizada al Arq. Daniel Eguiguren (Entrevista 003, Anexo 15) se determinó que las principales problemáticas de las edificaciones patrimoniales subutilizadas en el centro histórico están asociadas al deterioro físico y estructural de los sistemas constructivos tradicionales, como la afectación por xilófagos en elementos de madera y la aparición de patologías en muros, además de los elevados costos que implica su restauración. A esto se suma una limitación normativa vinculada a la actualización de los inventarios patrimoniales, lo que condiciona los procesos de intervención.
En relación con las necesidades del centro histórico, se evidencia la importancia de orientar los cambios de uso hacia actividades culturales y turísticas, en lugar de funciones administrativas, con el fin de favorecer la dinamización urbana y el fortalecimiento de la identidad local.

Sobre el potencial del edificio analizado, se plantea su aprovechamiento como espacio de carácter cultural, incorporando usos como museos de ciudad, galerías o áreas de exposición y encuentro ciudadano, promoviendo su integración con la dinámica urbana.
Finalmente, se recomienda distinguir claramente entre los procesos de restauración e intervención, priorizando la conservación del patrimonio mediante la consolidación y puesta en valor del bien, e incorporando elementos contemporáneos claramente identificables para evitar imitaciones históricas.

En la entrevista realizada al Mgs. Arq. Freddy Salazar (Entrevista 004, Anexo 16) se identificó que la principal problemática de las edificaciones patrimoniales subutilizadas en el centro histórico es su progresivo deterioro, el cual se incrementa cuando los cambios de uso no se planifican adecuadamente ni consideran las condiciones constructivas originales. Esto genera procesos de degradación acelerada, debido a intervenciones inadecuadas que no respetan las particularidades del bien patrimonial.
En relación con las necesidades del centro histórico, se destaca que el edificio analizado, por su ubicación estratégica, posee un alto potencial para el desarrollo de actividades culturales. Se enfatiza la importancia de consolidarlo como un espacio flexible para la gestión cultural, capaz de albergar eventos, exposiciones, talleres y actividades formativas, fortaleciendo la dinámica cultural de la ciudad durante todo el año.

Respecto al tipo de uso más adecuado, se plantea que la vocación del inmueble debe orientarse principalmente hacia lo cultural y social, más que hacia funciones institucionales, promoviendo la formación, la producción cultural y la interacción ciudadana mediante espacios abiertos y de exposición.

Finalmente, se recomienda una intervención que articule lo existente con nuevas incorporaciones arquitectónicas, respetando la preexistencia patrimonial. Se propone conservar y restaurar los elementos originales de valor, eliminar añadidos sin significado histórico y complementar el programa con obra nueva, logrando una integración equilibrada entre arquitectura antigua y contemporánea**.**

5.7.2.3 SÍNTESIS DE RESULTADOS DE ENTREVISTAS

Los criterios obtenidos en las entrevistas evidencian que el inmueble no debería destinarse a un uso únicamente administrativo, sino a una función capaz de aportar mayor actividad social, cultural y educativa al Centro Histórico. Aunque cada especialista plantea enfoques distintos, las propuestas coinciden en orientar el edificio hacia un equipamiento cultural, mediante espacios vinculados a la lectura, la gestión documental, la formación artística, los talleres, la exposición y el encuentro ciudadano.

Estas alternativas responden a necesidades identificadas en el sector y permiten recuperar funcionalmente un inmueble patrimonial actualmente subutilizado. Por tanto, el uso cultural se considera el más adecuado, ya que activa el edificio, fortalece su relación con la ciudad y permite incorporar nuevas actividades sin perder su valor histórico y arquitectónico.

A partir de estos resultados, la propuesta arquitectónica deberá priorizar la conservación de los elementos patrimoniales existentes, eliminar intervenciones que no aporten valor y adaptar los espacios interiores para actividades culturales flexibles, procurando que las nuevas incorporaciones sean compatibles y claramente diferenciables de la edificación original.

5.7.3 DETERMINACIÓN DE LAS ALTERNATIVAS DE USO

De acuerdo con Plevoets et al. (2024), la identificación de las alternativas de reutilización adaptativa debe sustentarse en procesos participativos que permitan incorporar la percepción de especialistas y actores vinculados al patrimonio, especialmente para reconocer los valores conmemorativos y el espíritu del lugar.En este sentido, las entrevistas constituyen un insumo fundamental para determinar aquellas funciones que resultan compatibles con las características patrimoniales del inmueble y con las necesidades actuales del contexto urbano.

El análisis comparativo de las propuestas (Tabla 29) evidencia que, aunque cada especialista plantea una denominación funcional diferente, todas convergen en un mismo enfoque: la implementación de actividades orientadas a la cultura, la formación, la difusión del patrimonio y la participación comunitaria. Estas coincidencias reflejan la necesidad de consolidar un equipamiento que articule funciones educativas, culturales y sociales, capaz de fortalecer la identidad del Centro Histórico y promover la apropiación ciudadana del inmueble.

Con base en esta sistematización, se establece como alternativa integral un Centro de Desarrollo Cultural, entendido como un equipamiento capaz de incorporar espacios para exposiciones, formación artística, talleres, gestión cultural, actividades comunitarias y consulta documental. Esta alternativa reúne los principales aportes planteados por los especialistas y será evaluada, junto con las demás opciones identificadas, mediante la Matriz de Valor y Compatibilidad propuesta por Plevoets et al. (2024), con el fin de determinar el grado de correspondencia entre cada uso y los valores patrimoniales del inmueble.

ALTERNATIVAS DE USO PROPUESTAS POR LOS ESPECIALISTAS	
Especialista	**Alternativa de uso propuesta**
Mgs. Arq. Galo Caraguay Pucha	Escuela Taller vinculada al Festival Internacional de Artes Vivas (FIAVL), destinada a la elaboración de elementos artísticos y actividades culturales permanentes.
Ing. Daniel Veintimilla	Biblioteca, ludoteca y centro documental para la conservación y consulta de bienes bibliográficos e históricos.
Mgs. Arq. Daniel Eguiguren	Museo de ciudad, galerías de arte, espacios para exposiciones y reuniones culturales.
Mgs. Arq. Freddy Salazar	Centro de formación y gestión cultural, con talleres, conferencias, espacios de exposición y capacitación artística.

Tabla 29. Alternativas de uso propuestas por los especialistas
Nota. Elaborado por el autor con base en las entrevistas realizadas a especialistas (Anexos 13, 14, 15 y 16).

5.7.4 MATRIZ DE VALOR Y COMPATIBILIDAD

Una vez identificados los valores patrimoniales del inmueble y definidas las alternativas de uso propuestas por los especialistas, se procede a la aplicación de la Matriz de Valor y Compatibilidad, conforme al enfoque metodológico desarrollado por Plevoets et al. (2024). Esta herramienta permite evaluar el grado de correspondencia entre los posibles usos y los valores patrimoniales previamente identificados, con el propósito de seleccionar la alternativa que garantice la conservación de la autenticidad del inmueble y, simultáneamente, responda a las necesidades actuales del Centro Histórico de Loja.

La evaluación considera los cuatro criterios establecidos por el modelo de valoración basado en valores:

Forma y diseño, valores conmemorativos, valores urbanos y espíritu del lugar, los cuales se califican mediante una escala de compatibilidad de uno (1) a cinco (5), donde el valor más alto representa la mayor correspondencia entre el uso propuesto y los atributos patrimoniales del inmueble.

Puntaje	Nivel de compatibilidad	Interpretación
1	Muy baja	La alternativa requiere transformaciones significativas que comprometen los valores patrimoniales del inmueble.
2	Baja	La alternativa presenta una compatibilidad limitada con los valores patrimoniales identificados.
3	Media	La alternativa conserva parcialmente los valores patrimoniales, aunque requiere intervenciones moderadas para su implementación.
4	Alta	La alternativa es compatible con la mayoría de los valores patrimoniales del inmueble y requiere intervenciones mínimas.
5	Muy Alta	La alternativa presenta una correspondencia integral con los valores patrimoniales del inmueble y favorece su conservación y puesta en valor.

Tabla 30. Puntuación para matriz de valor y compatibilidad
Nota. Elaborado por el autor con base en con base en Plevoets et al. (2024)

MATRIZ DE VALOR Y COMPATIBILIDAD DE LAS ALTERNATIVAS DE USO					
Alternativa de uso	**Forma y diseño**	**Valores conmemorativos**	**Valores urbanos**	**Espíritu del lugar**	**Total**
Biblioteca y centro documental	4	5	4	4	17
Museo y espacios expositivos	5	5	5	4	19
Escuela Taller FIAVL	5	5	5	5	20
Centro de Desarrollo Cultural	5	5	5	5	20

Tabla 31. Matriz de valor y compatibilidad
Nota. Elaborado por el autor con base en con base en Plevoets et al. (2024) y las entrevistas realizadas.

El análisis de la Matriz de Valor y Compatibilidad evidencia que la alternativa correspondiente al Centro de Desarrollo Cultural presenta el mayor grado de correspondencia con los valores patrimoniales del inmueble.

Esta propuesta integra las recomendaciones formuladas por los especialistas, al contemplar espacios destinados a la formación artística, exposiciones, gestión cultural, actividades comunitarias y consulta documental, respondiendo de manera integral a las necesidades identificadas para el Centro Histórico de Loja.Si bien la Escuela Taller vinculada al Festival Internacional de Artes Vivas (FIAVL) obtiene igualmente un alto nivel de compatibilidad, su alcance funcional se orienta principalmente al desarrollo de actividades relacionadas con dicho programa.

En cambio, el Centro de Desarrollo Cultural constituye un equipamiento de carácter permanente y multifuncional, capaz de albergar este tipo de iniciativas mediante espacios polivalentes.

En este sentido, áreas como el patio central y otros espacios abiertos del inmueble pueden destinarse al desarrollo temporal de talleres, elaboración de elementos artísticos, exposiciones y actividades asociadas al FIAVL, sin restringir el funcionamiento general del edificio.

Por tanto, la Escuela Taller no se plantea como un uso independiente, sino como una de las múltiples actividades que pueden desarrollarse dentro del Centro de Desarrollo Cultural. Esta condición permite ampliar el alcance social y cultural del inmueble, garantizando una utilización continua durante todo el año y fortaleciendo su contribución a la revitalización del Centro Histórico de Loja, en concordancia con los principios de reutilización adaptativa propuestos por Plevoets et al. (2024).

"La restauración constituye el momento metodológico del reconocimiento de la obra de arte, en su consistencia física y en su doble polaridad estética e histórica, con vistas a su transmisión al futuro."— Cesare Brandi, Teoría de la restauración (1963).

06

PROPUESTA

6.1 METODOLOGÍA PARA PROPUESTA DE DISEÑO

Para el desarrollo del proyecto se propone la metodología Rehabimed, que se adapte a nuestra propuesta. Esta adaptación se realiza en concordancia con los objetivos de la investigación, permitiendo estructurar el proceso de diagnóstico, intervención y diseño

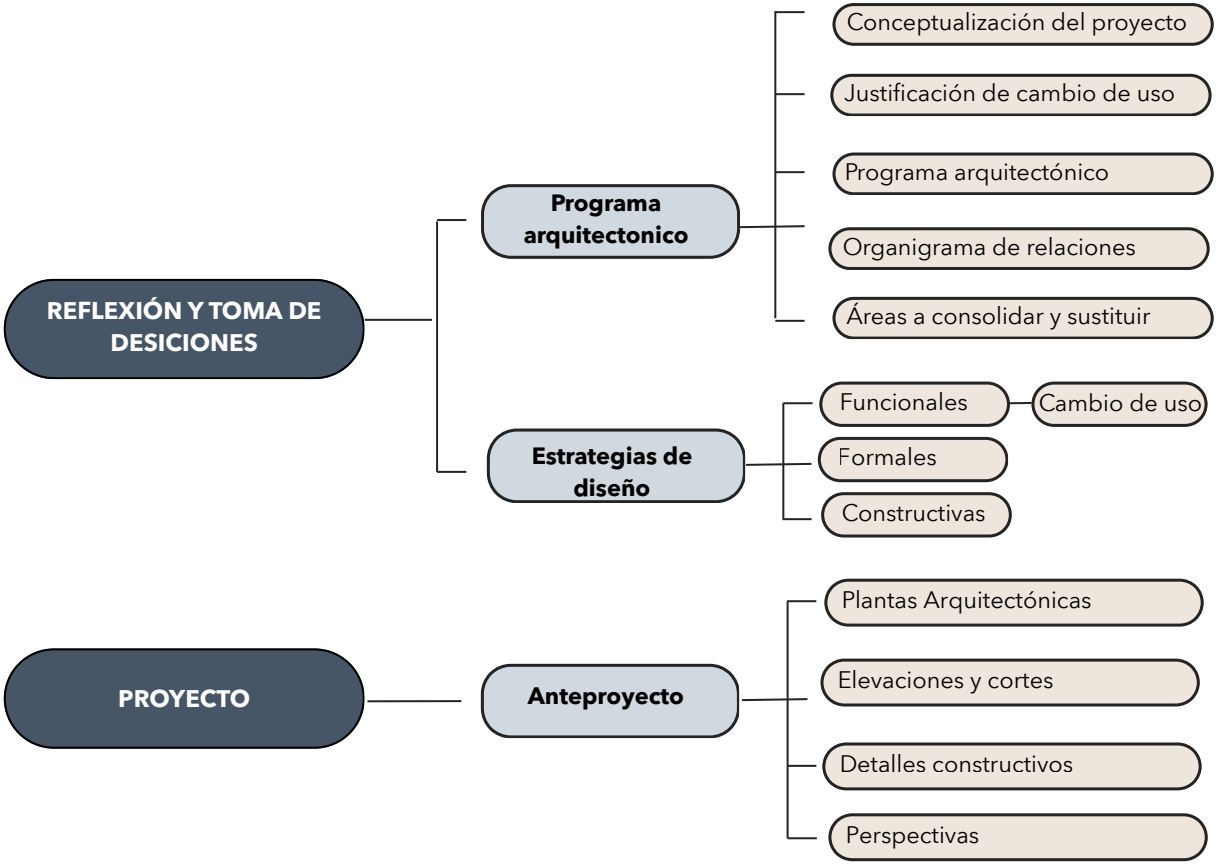


Figura 80: Metodología de propuesta de diseño
Fuente: Elaborado por el autor

6.2 REFLEXIÓN Y TOMA DE DESICIONES

6.2.1 CONCEPTUALIZACIÓN DEL PROYECTO

El proyecto se conceptualiza a partir de la teoría del Adaptive Reuse o reutilización adaptativa, entendida como una estrategia de intervención orientada a la adaptación de edificaciones existentes mediante la incorporación de nuevos usos compatibles con sus características arquitectónicas, espaciales y constructivas. Este enfoque busca prolongar la vida útil de los inmuebles, favoreciendo su permanencia dentro de la dinámica contemporánea sin comprometer sus valores históricos y patrimoniales.

De acuerdo con Douglas (2006), la adaptación arquitectónica debe responder al análisis de las condiciones físicas, funcionales y espaciales del edificio, estableciendo intervenciones acordes a la capacidad de transformación que el inmueble puede admitir.

En este sentido, la teoría plantea que el cambio de uso resulta aplicable cuando la función original de la edificación ha perdido vigencia, presenta subutilización o ya no responde a las dinámicas actuales del contexto urbano y social. Frente a ello, se propone la incorporación de nuevas actividades compatibles que permitan reactivar funcionalmente el inmueble y favorecer su conservación a través de un uso continuo

Asimismo, el Adaptive Reuse recomienda priorizar usos que permitan aprovechar la estructura existente y requieran el menor grado de transformación física posible, evitando alteraciones invasivas o modificaciones irreversibles en la composición arquitectónica del edificio. Bajo este enfoque, las intervenciones deben adaptarse a las características del inmueble, conservando sus elementos representativos y manteniendo la lectura histórica de la edificación.

La teoría también establece que las nuevas intervenciones deben ser identificables respecto a la estructura original, diferenciando los elementos contemporáneos de los patrimoniales para evitar falsos históricos. Para ello, se admite la incorporación de materiales y sistemas constructivos contemporáneos compatibles con el inmueble existente, siempre que mantengan una relación armónica con la preexistencia y permitan reconocer la temporalidad de cada intervención.

Dentro de este enfoque, también se contempla el tratamiento de patologías físicas y estructurales presentes en la edificación, mediante criterios de rehabilitación orientados a la consolidación y recuperación de los elementos deteriorados, priorizando intervenciones compatibles con el sistema constructivo original y enfocadas en preservar la estabilidad y permanencia del inmueble.

Sobre el cambio de uso, este resulta pertinente en edificaciones cuya función original ha quedado obsoleta o ya no responde a las necesidades contemporáneas, planteando la incorporación de actividades compatibles que permitan reactivar el inmueble y asegurar su permanencia mediante un uso continuo y funcional.

El alcance de esta teoría dentro de la propuesta arquitectónica se centra en definir lineamientos de rehabilitación y cambio de uso compatibles con el valor patrimonial del edificio, estableciendo criterios de conservación, adaptación funcional e integración de nuevas intervenciones, sin llegar a modificar integralmente la esencia arquitectónica ni las características históricas que identifican al inmueble.

Bajo esta teoría, la propuesta de rehabilitación y cambio de uso del edificio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal de la ciudad de Loja plantea la recuperación funcional de un inmueble patrimonial, promoviendo su permanencia dentro de la dinámica urbana sin alterar su identidad arquitectónica.



Figura 81: Diagrama de conceptualización del proyecto
Fuente: Elaborado por el autor

6.2.3 JUSTIFICACION DE CAMBIO DE USO

La propuesta de cambio de uso se fundamenta en los resultados obtenidos durante el diagnóstico arquitectónico, la valoración patrimonial del inmueble y las entrevistas realizadas a especialistas vinculados a la conservación y gestión del patrimonio edificado. En conjunto, estos insumos permitieron establecer que el inmueble conserva atributos patrimoniales relevantes y presenta condiciones favorables para un proceso de reutilización adaptativa, siempre que el nuevo uso mantenga correspondencia con sus características arquitectónicas y con las necesidades actuales del Centro Histórico de Loja.

El diagnóstico evidenció que la edificación presenta procesos de subutilización, ambientes destinados principalmente a bodegas y una organización funcional que no responde adecuadamente a las actividades desarrolladas en su interior. A ello se suman diversas patologías constructivas asociadas al paso del tiempo, la falta de mantenimiento y la incorporación de usos incompatibles, factores que han limitado el aprovechamiento integral del inmueble.

Por otra parte, la valoración patrimonial determinó un alto nivel de compatibilidad en los criterios de forma y diseño, valores conmemorativos, valores urbanos y espíritu del lugar, destacando especialmente su aporte al tejido patrimonial del Centro Histórico y el potencial del inmueble para recuperar su función dentro de la dinámica urbana. Estos resultados indican que la incorporación de un nuevo uso resulta compatible con los valores patrimoniales identificados, siempre que las intervenciones respeten la configuración espacial y los atributos que caracterizan al bien.

De manera complementaria, las entrevistas realizadas a los especialistas permitieron identificar una necesidad compartida de incorporar espacios destinados al desarrollo cultural, la formación artística, la difusión del patrimonio, la consulta documental y la participación comunitaria. Asimismo, se destacó la conveniencia de disponer de espacios flexibles que puedan albergar actividades vinculadas al Festival Internacional de Artes Vivas y otras manifestaciones culturales desarrolladas en la ciudad.

En este contexto, el Centro de Desarrollo Cultural se plantea como la alternativa que mejor responde a los resultados obtenidos durante la investigación, al reunir las funciones propuestas por los especialistas dentro de un mismo equipamiento.

Su carácter multifuncional permite integrar espacios para formación, exposiciones, consulta documental, gestión cultural y actividades comunitarias, además de incorporar, mediante espacios polivalentes, iniciativas como la Escuela Taller vinculada al Festival Internacional de Artes Vivas.

De esta manera, el cambio de uso responde tanto a las condiciones patrimoniales del inmueble como a las necesidades culturales identificadas para el Centro Histórico de Loja, favoreciendo su reutilización mediante actividades compatibles con su valor arquitectónico y urbano.

6.3 PROGRAMA ARQUITECTÓNICO

El programa arquitectónico se formuló a partir de la definición del nuevo uso del inmueble como Centro de Desarrollo Cultural, resultado obtenido mediante el análisis de compatibilidad de usos y los aportes de las entrevistas realizadas a especialistas. La propuesta posee una vocación cultural–educativa, ya que prioriza espacios destinados a la formación artística, el acceso al conocimiento, la difusión cultural y el desarrollo de actividades comunitarias, respondiendo a las necesidades identificadas en el Centro Histórico de Loja.

De acuerdo con esta vocación, el programa se organiza en tres zonas funcionales: administrativa, cultural–educativa y de servicios. Su conformación responde a las actividades que demanda el funcionamiento del equipamiento, a las necesidades detectadas durante el diagnóstico y a los criterios obtenidos en las entrevistas, mientras que el dimensionamiento de los ambientes se fundamenta en los parámetros de programación arquitectónica propuestos por Neufert (1936), adaptados a las condiciones del inmueble patrimonial.

La zona administrativa reúne los espacios destinados a la gestión, coordinación y atención al usuario. La zona cultural–educativa constituye el núcleo de la propuesta e integra ambientes para el aprendizaje, la formación artística, la consulta bibliográfica, el acceso a herramientas tecnológicas y el desarrollo de actividades culturales y comunitarias. Por su parte, la zona de servicios incorpora los espacios de apoyo necesarios para garantizar el funcionamiento del equipamiento, como bodegas y baterías sanitarias.

Debido a que la propuesta corresponde a una intervención de reutilización adaptativa, se priorizó el aprovechamiento de los ambientes existentes, asignando a cada uno un nuevo uso compatible con sus características espaciales y con los valores patrimoniales del inmueble.

Las superficies requeridas para cada ambiente fueron contrastadas con las áreas disponibles, verificando que estas satisfagan las condiciones funcionales necesarias sin modificar de manera significativa la configuración arquitectónica del edificio.



Figura 82: Diagrama de programa arquitectónico
Fuente: Elaborado por el autor

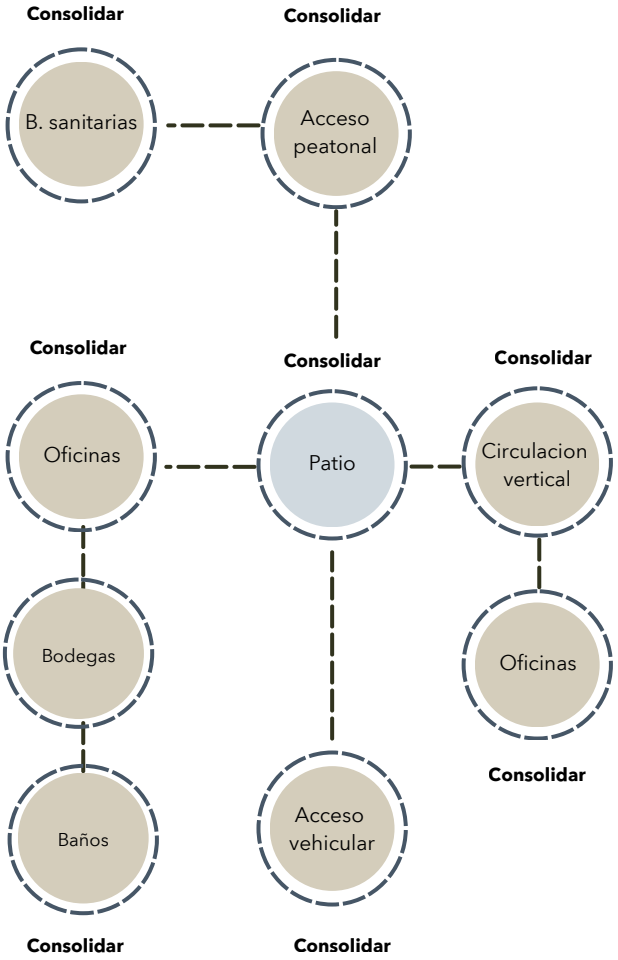
Tabla 30. Programa arquitectónico
Nota. Elaborado por el autor

Zona	Subzona	Espacio	Actividad	M2 por usuario en espacio	
				M2	Referencia
Administrativa	Atención y control	Recepción	Espacio para recibir y brindar información a los visitantes	(1,5–2 m²/persona)	(Neufert, 1936)
		Administración	Área destinada a la organización documental	(5–8 m²/puesto)	(Neufert, 1936)
		Garita	Espacio destinado al control y supervisión de accesos	(5–8 m²/puesto)	(Neufert, 1936)
Cultural educativa	Formación artística	Taller de cerámica	Área diseñada para el desarrollo artistico	(2,5–3 m²/alumno)	(Neufert, 1936)
		Taller de pintura	Área diseñada para el desarrollo artistico	(3 m²/alumno)	(Neufert, 1936)
	Recreación infantil	Ludoteca	Área orientada al aprendizaje recreativo para menores	(2–3 m²/usuario)	(Neufert, 1936)
	Consulta y aprendizaje	Biblioteca/Hemeroteca	Espacio destinado a la lectura y material informativo	(2–2,5 m²/lector)	(Neufert, 1936)
		Infocentro	Área equipada con acceso digital	(4 m²/usuario)	(Neufert, 1936)
	Espacio de integración cultural	Sala de exposicion	Área flexible diseñada para albergar diferentes actividades	(1–1,5 m²/persona)	(Neufert, 1936)
		Sala polivalente	Área flexible diseñada para albergar diferentes actividades	(1–1,5 m²/persona)	(Neufert, 1936)
Servicios	Servicios generales	Bodega	Espacio destinado al almacenamiento de equipos	No especificado	(Neufert, 1936)
		Baños mujeres	Espacio sanitario	No especificado	(Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011)
		Baños hombres	Espacio sanitario	No especificado	(Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, 2011)

Espacio	Usuario minimo por área		Area minima necesaria por espacio		Area utilizada	
	Número	Referencia	M2	Referencia	m2	Usuarios
Recepción	(1,5–2 m²/persona)	(Neufert, 1936)	30,00 m² (área mínima para	(Neufert, 1936)	35.00	10
Administración	(5–8 m²/puesto)	(Neufert, 1936)	20,00 m² (oficina para 3-4 puestos	(Neufert, 1936)	25.00	5
Garita	1 puesto	(Neufert, 1936)	4,00 m²	(Neufert, 1936)	6.00	1
Taller de cerámica	10 alumnos	(Facultad de Artes, UNLP, s. f.)	24,00 m²	(Neufert, 1936)	25.32	8
Taller de pintura	10 alumnos	(Colegio CEU Alicante, s. f.)	18,00 m²	(Neufert, 1936)	48.44	16
Ludoteca	10 alumnos	(Colegio CEU Alicante, s. f.)	60,00 m²	(Neufert, 1936)	50.37	20
Biblioteca/Hemeroteca	No especificado	(Neufert, 1936)	60,00 m²	(Neufert, 1936)	50.42	20
Infocentro	10 alumnos	(Neufert, 1936)	48,00 m²	(Neufert, 1936)	51	13
Sala de exposicion	5 personas por grupo	(Centro Cultural Metropolitano de	70,00 m²	(Neufert, 1936)	32.84	21
Sala polivalente cultural	15 personas por grupo	(Centro Cultural Metropolitano de	70,00 m²	(Neufert, 1936)	76.86	52
Bodega	No especificado	(Neufert, 1936)	25,00 m²	(Neufert, 1936)	24.80	
Baños mujeres	No especificado	1 inodoro y 1 lavamanos por cada 100 personas	Al menos 1 cada 500 m2 de area util	(Municipio de Quito, 2011)	21.20	4
Baños hombres	No especificado				21.20	4
				TOTAL	**44.725**	**166**
				Area de terreno	**115.957**	

6.4 ORGANIGRAMAS DE RELACIONES

6.4.1 ORGANIGRAMA GENERAL DE USO ACTUAL



6.4.2 ORGANIGRAMA DE CAMBIO DE USO

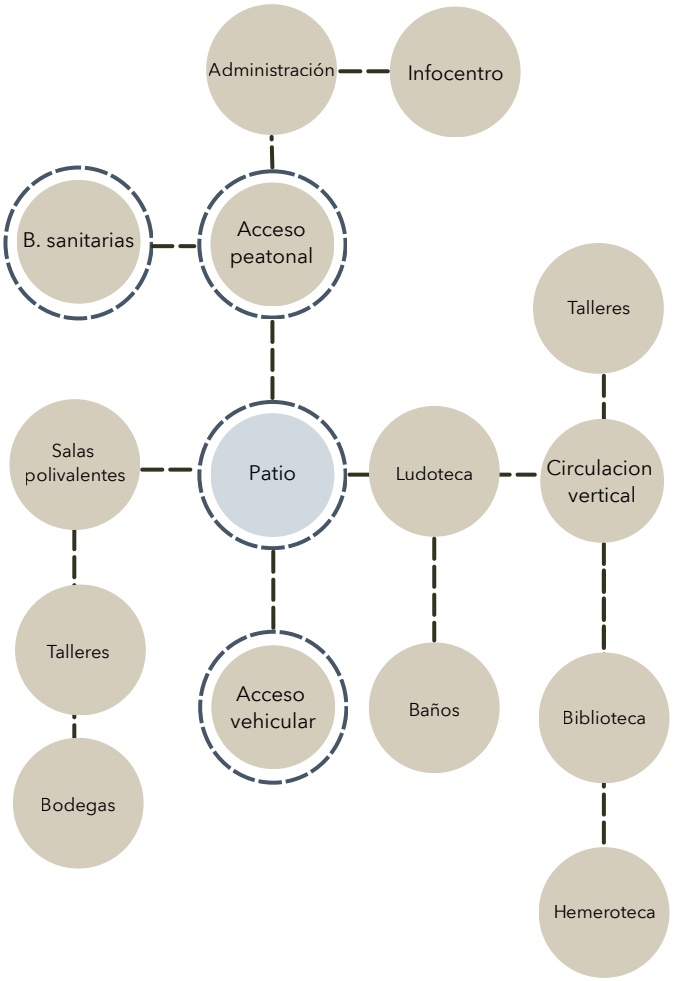


Figura 83: Organigrama de relaciones funcionales
Fuente: Elaborado por el autor

6.5 ÁREAS A CONSOLIDAR Y SUSTITUIR

Las áreas a consolidar corresponden a los espacios originales del inmueble que conservan sus características arquitectónicas principales. En contraste, las áreas a sustituir incluyen elementos con un alto grado de deterioro, destacándose la cubierta por las afectaciones que presenta y que requieren su reemplazo.

Simbología

Consolidar

Sustituir

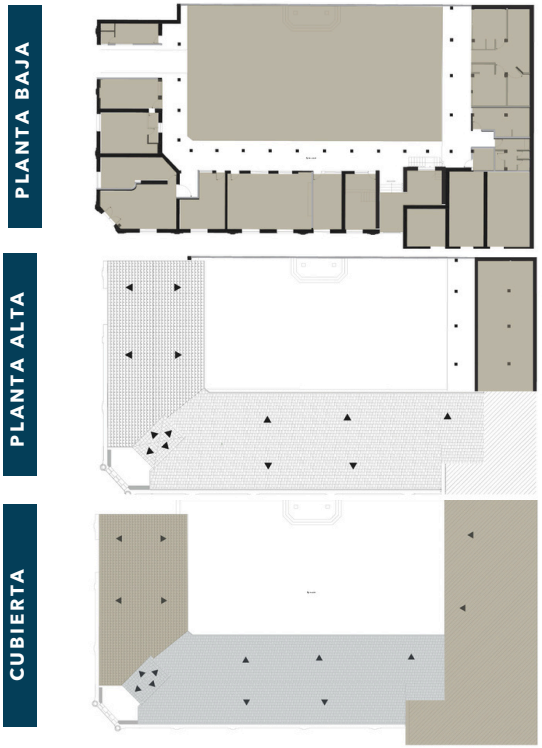


Figura 84: Áreas a consolidar y sustituir
Fuente: Elaborado por el autor

Complementariamente, se identifica áreas en estado de abandono, correspondientes a las bodegas y los inodoros públicos, mientras que el resto de los espacios presentan distintos niveles de deterioro derivados del uso, el envejecimiento de los materiales y la falta de mantenimiento.

Simbología

Abandono

Deterioro



Figura 85: Áreas de abandono y deterioro
Fuente: Elaborado por el autor

6.6 ESTRATEGIAS ARQUITECTONICAS

Las estrategias arquitectónicas planteadas en esta investigación se fundamentan en el análisis desarrollado durante la etapa de diagnóstico, el levantamiento de información obtenido mediante entrevistas y el estudio de las estrategias aplicadas en los referentes analizados.

A partir de ello, se busca establecer un conjunto de lineamientos que orienten al nuevo uso de la edificacion la intervención arquitectónica del inmueble, considerando tanto la conservación de sus valores patrimoniales como las necesidades funcionales y espaciales derivadas de su nuevo uso.

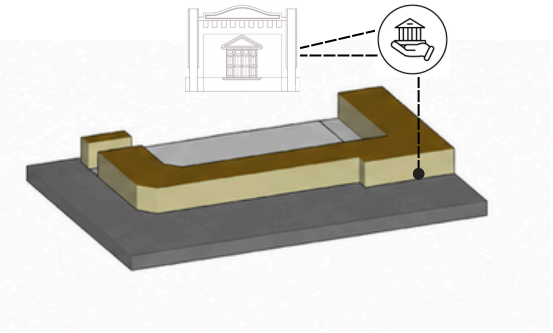
6.6.1 ESTRATEGIAS DE ANALISIS DE REFERENTES

La siguiente tabla presenta las estrategias obtenidas a partir del análisis de los referentes arquitectónicos seleccionados. Estas estrategias fueron identificadas mediante la evaluación de aspectos formales, funcionales y constructivos aplicados en intervenciones de rehabilitación y reutilización de edificaciones patrimoniales.

ESTRATEGIAS OBTENIDAS DE REFERENTES			
Referentes	**Estrategias funcionales**	**Estrategias formales**	**Estrategias constructivas**
Casa de las posadas	Eliminación de añadidos y obstrucciones no originales	Conservación de la envolvente original	Consolidación estructural
Centro de Arte Hortensia Herrero	Optimización funcional	Integridad y unicidad	Reversibilidad

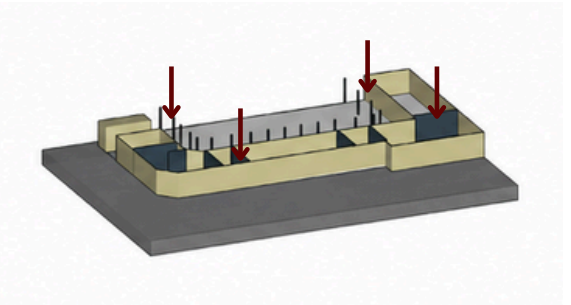
Tabla 32. Estrategias obtenidas de los referentes
Nota. Elaborado por el autor

CONSERVAR



CONSERVACIÓN DE LA ENVOLVENTE ORIGINAL

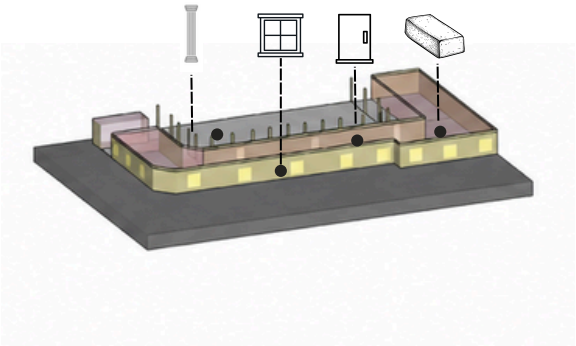
Se plantea conservar la fachada original del inmueble, preservando su composición original retirando los falsos historicos, con el fin de mantener su identidad histórica y su integración con el contexto.



CONSTRUCTIVAS

CONSOLIDACIÓN ESTRUCTURAL

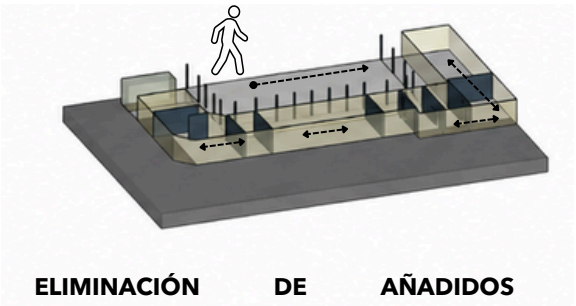
Se plantea conservar los elementos estructurales originales del inmueble, como muros, columnas y otros componentes de valor patrimonial, mediante procesos de refuerzo, estabilización y recuperación.



FORMALES

INTEGRIDAD Y UNICIDAD

Conservar los elementos arquitectónicos interiores del inmueble, como columnas, puertas, ventanas, cielos rasos y otros componentes originales, siempre que su estado físico permita su recuperación y reutilización

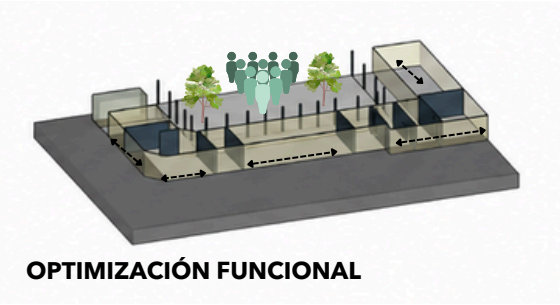


FUNCIONALES

ELIMINACIÓN DE AÑADIDOS Y OBSTRUCCIONES NO ORIGINALES

Se plantea retirar elementos incorporados posteriormente que alteran la lectura arquitectónica del inmueble y limitan su funcionamiento, con el fin de recuperar la espacialidad, mejorar la circulación interior y facilitar la adaptación del edificio al nuevo uso.

REACTIVAR

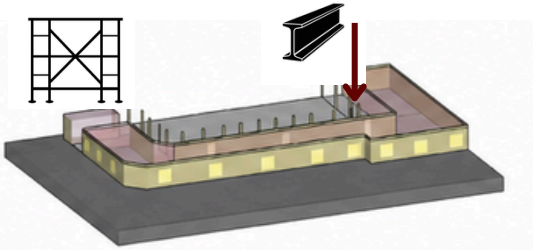


OPTIMIZACIÓN FUNCIONAL

Generar recorridos más fluidos, ampliar la percepción espacial y adaptar los ambientes a las necesidades del nuevo uso cultural.

FUNCIONALES

ADAPTAR



REVERSABILIDAD

Se propone incorporar modificaciones estructurales metalicas en espacios deteriorados sin afectar de forma permanente su estructura original, posibilitando que estas puedan retirarse en el futuro sin causar daños al valor patrimonial de la edificación

CONSTRUCTIVAS

6.2.5 ESTRATEGIAS ARQUITECTONICAS GENERALES

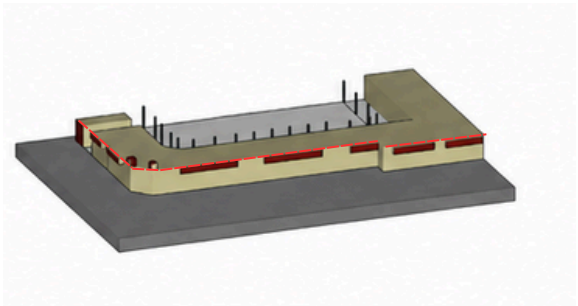
CONSERVAR

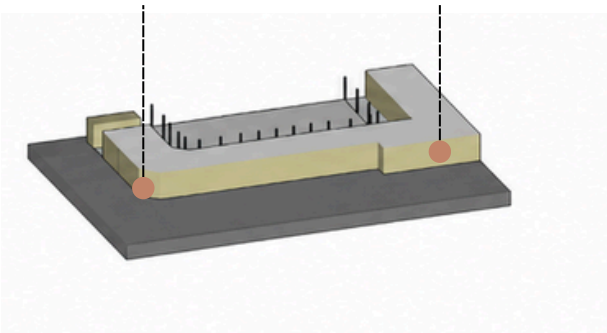
RECUPERACIÓN DE LA LECTURA ORIGINAL DE FACHADA

La estrategia busca eliminar elementos añadidos incompatibles que alteran la composición original del inmueble, permitiendo recuperar la lectura arquitectónica y la identidad patrimonial de la fachada.

MODIFICACIÓN DE LA PALETA CROMÁTICA

Incorporando tonalidades más neutras y compatibles con su carácter patrimonial



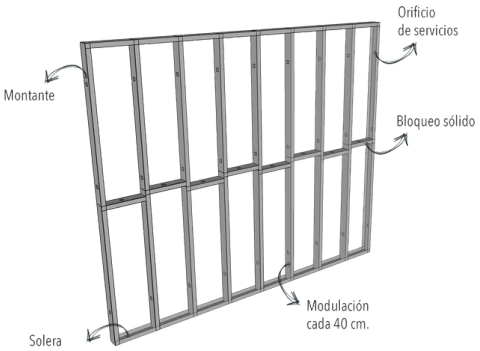


FORMALES

CONSERVAR

REFORZAMIENTO ESTRUCTURAL

Se propone la consolidación de los elementos constructivos deteriorados mediante un sistema constructivo metálico, con el fin de mejorar la estabilidad y seguridad del inmueble. La intervención busca integrarse de manera compatible con la edificación patrimonial, minimizando el impacto visual sobre sus elementos originales.

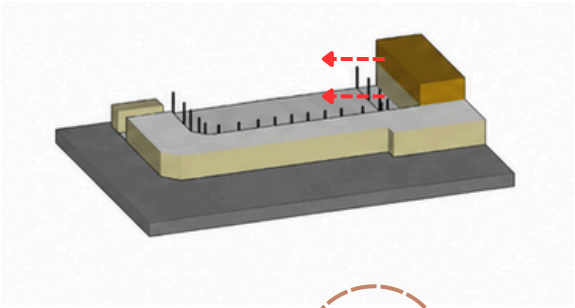


CONSTRUCTIVAS

ADAPTAR

SUSTITUCIÓN VOLUMÉTRICA

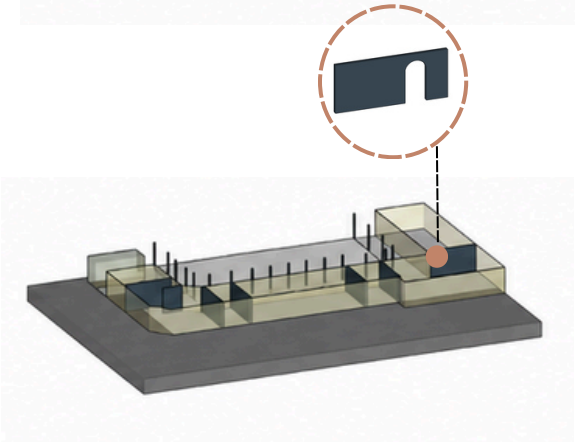
Se plantea un nuevo bloque en planta alta que reemplace al existente, mejorando la funcionalidad del inmueble. La propuesta evita generar un falso histórico, diferenciando visualmente la intervención contemporánea del volumen patrimonial mediante una separación clara entre lo nuevo y lo original.



FORMALES

ADECUACIÓN DE APERTURAS

Se plantea la apertura de vanos estratégicos con el fin de generar recorridos más fluidos y mejorar la relación espacial del inmueble, procurando que dichas intervenciones se desarrollen de manera compatible con el sistema constructivo existente y sin afectar de forma invasiva los muros patrimoniales de tapial.



CONSTRUCTIVAS

REACTIVAR

CAMBIO DE USO



Zona administrativa
Zona de servicios
Estacionamientos
Zona de servicios externa

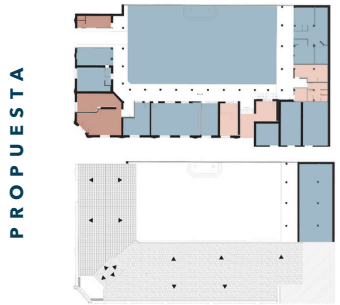
La estrategia de cambio de uso plantea la adaptación del inmueble hacia una función cultural, modificando su zonificación actual para priorizar espacios destinados a actividades culturales y comunitarias.

ACTIVACIÓN SOCIAL DEL INMUEBLE

Se plantea redistribuir los ambientes interiores para incorporar usos compatibles con la dinámica cultural del sector, ubicando los espacios de mayor interacción social en las áreas de acceso y zonas de mayor visibilidad.

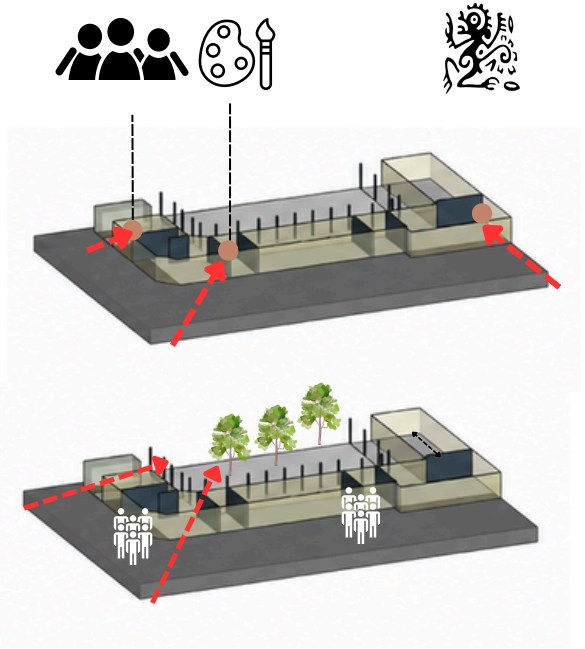
INTEGRACIÓN CON EL ESPACIO PÚBLICO INMEDIATO

Se plantea fortalecer la relación del inmueble con su entorno urbano a través de la recuperación de accesos existentes, la apertura visual hacia los patios y la incorporación de áreas de transición entre el interior y el exterior



Zona administrativa
Zona de servicios
Zona cultutal

Asimismo, propone el agrupamiento de ambientes afines, evitando la dispersión de usos y favoreciendo una organización funcional más integrada y coherente con la dinámica del edificio.



FUNCIONALES

FORMALES

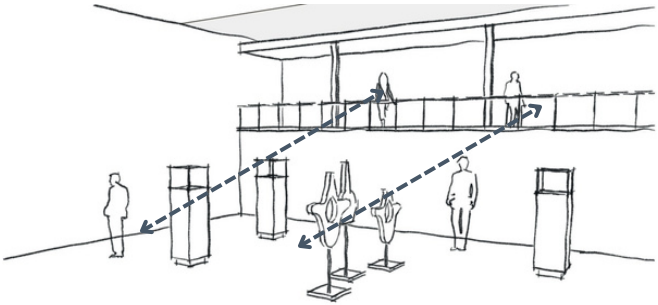
6.7 PRIMEROS BOCETOS

Los primeros bocetos corresponden a una fase inicial de exploración proyectual, en la que se plasman de manera preliminar las ideas y estrategias que orientan la propuesta de diseño.

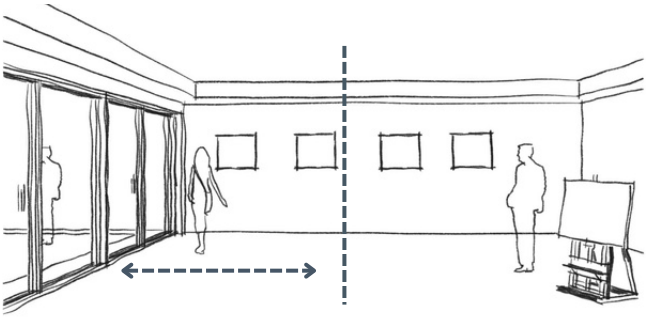
A través de estos esquemas se analizan alternativas espaciales, funcionales, formales y constructivas, permitiendo visualizar distintas posibilidades de intervención antes de su desarrollo definitivo.



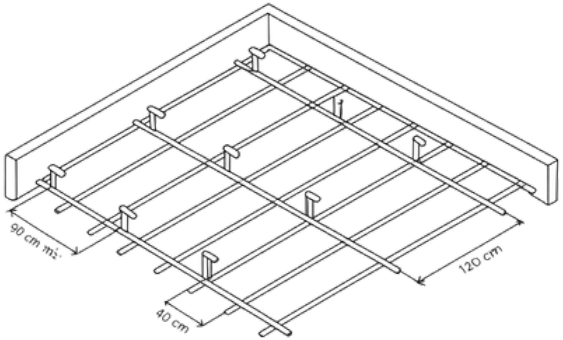
Apertura de espacios para recorridos artísticos continuos



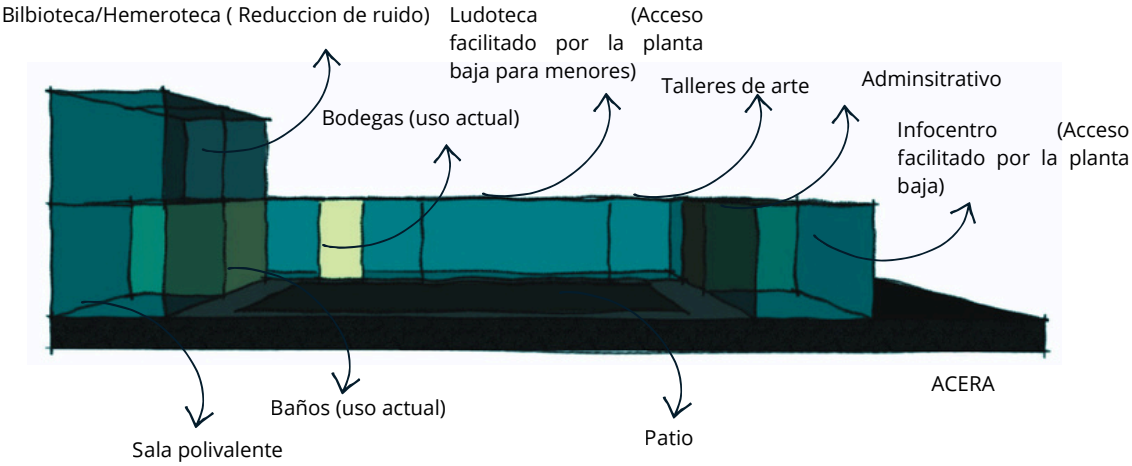
Incorporación de elementos contemporáneos para mejorar la permeabilidad visual y los recorridos interiores



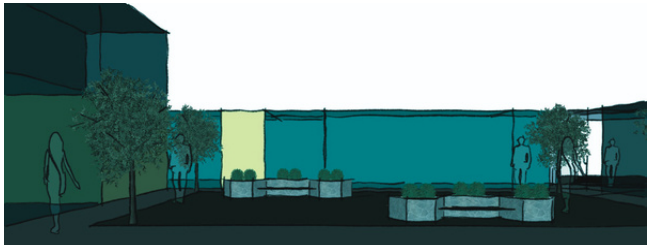
Los espacios polivalentes ubicados en planta baja permiten desarrollar diferentes actividades y, mediante ventanales amplios, se integran visualmente con el patio interior, favoreciendo espacios más abiertos y flexibles.



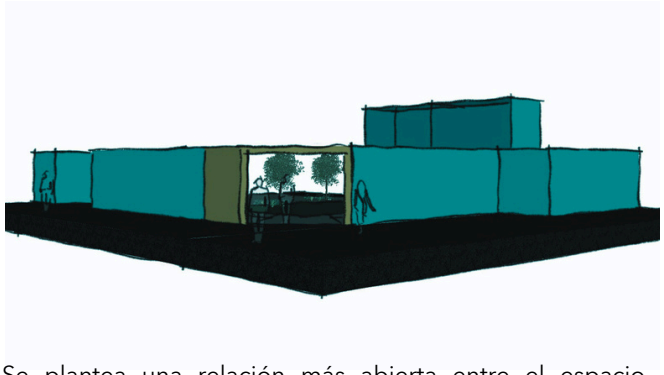
Incorporación de perfilería metálica y paneles de cielo raso desmontables, que posibiliten su reemplazo o modificación en el tiempo, favoreciendo la flexibilidad espacial.



Espacios diferenciados y ubicados según uso y edades



El espacio interior invita a la permanencia y al encuentro de los usuarios mediante la incorporación de vegetación, mobiliario y áreas de descanso. Estos elementos contribuyen a generar un ambiente más confortable y acogedor, fortaleciendo el uso social y la apropiación del espacio cultural.



Se plantea una relación más abierta entre el espacio cultural y el entorno urbano mediante accesos con puertas de vidrio que inviten al ingreso y favorezcan la continuidad entre el exterior y el interior.

6.8 MATRIZ DE SELECCIÓN DE MATERIALIDAD

Se evalúan cinco alternativas de materiales contemporáneos mediante criterios relacionados con aspectos constructivos, funcionales y de compatibilidad con la edificación existente. La evaluación se fundamenta en los lineamientos para la adaptación y rehabilitación de edificaciones propuestos por Douglas (2006), considerando variables como la facilidad de instalación y desmontaje, la reversibilidad de la intervención, la durabilidad, el mantenimiento, la flexibilidad de diseño y la adaptabilidad a futuras modificaciones.

Para la valoración se emplea una escala de puntuación de tres niveles: 0 (deficiente), cuando el material no cumple o presenta limitaciones significativas respecto al criterio evaluado; 1 (aceptable), cuando cumple parcialmente con el criterio; y 2 (óptimo), cuando responde de manera satisfactoria a los requerimientos planteados. Esta herramienta permite realizar una comparación objetiva entre las alternativas analizadas, facilitando la selección de los materiales más adecuados para la propuesta de intervención arquitectónica.

CRITERO	Acero	Madera	Tapial	Ladrillo	Vidrio
Tiempo de construcción	2	1	1	1	2
Facilidad de montaje/ensamble	2	1	1	1	2
Mantenimiento a largo plazo	2	1	2	2	2
Capacidad estructural	2	2	1	2	1
Comportamiento sísmico	2	1	1	1	1
Seguridad contra incendios	1	0	1	2	1
Flexibilidad de diseño	2	2	2	2	1
Total	13	8	9	11	10

Tabla 33. Matriz de selección de materialidad
Nota. Elaborado por el autor

El análisis multicriterio permitió identificar al acero, el ladrillo y el vidrio como los materiales con mejor desempeño global frente a los requerimientos de la intervención. Estos materiales presentan características complementarias que responden de manera favorable a los objetivos de adaptación arquitectónica, al ofrecer condiciones adecuadas de resistencia, durabilidad, seguridad y versatilidad para su incorporación en edificaciones existentes.

Con base en la evaluación realizada, se prioriza el uso de acero, madera y vidrio dentro de la propuesta de intervención. La combinación de estos materiales facilita la incorporación de elementos contemporáneos compatibles con el inmueble, promoviendo la flexibilidad de uso, la reversibilidad de las actuaciones y una adecuada diferenciación entre las nuevas incorporaciones y la estructura histórica existente.

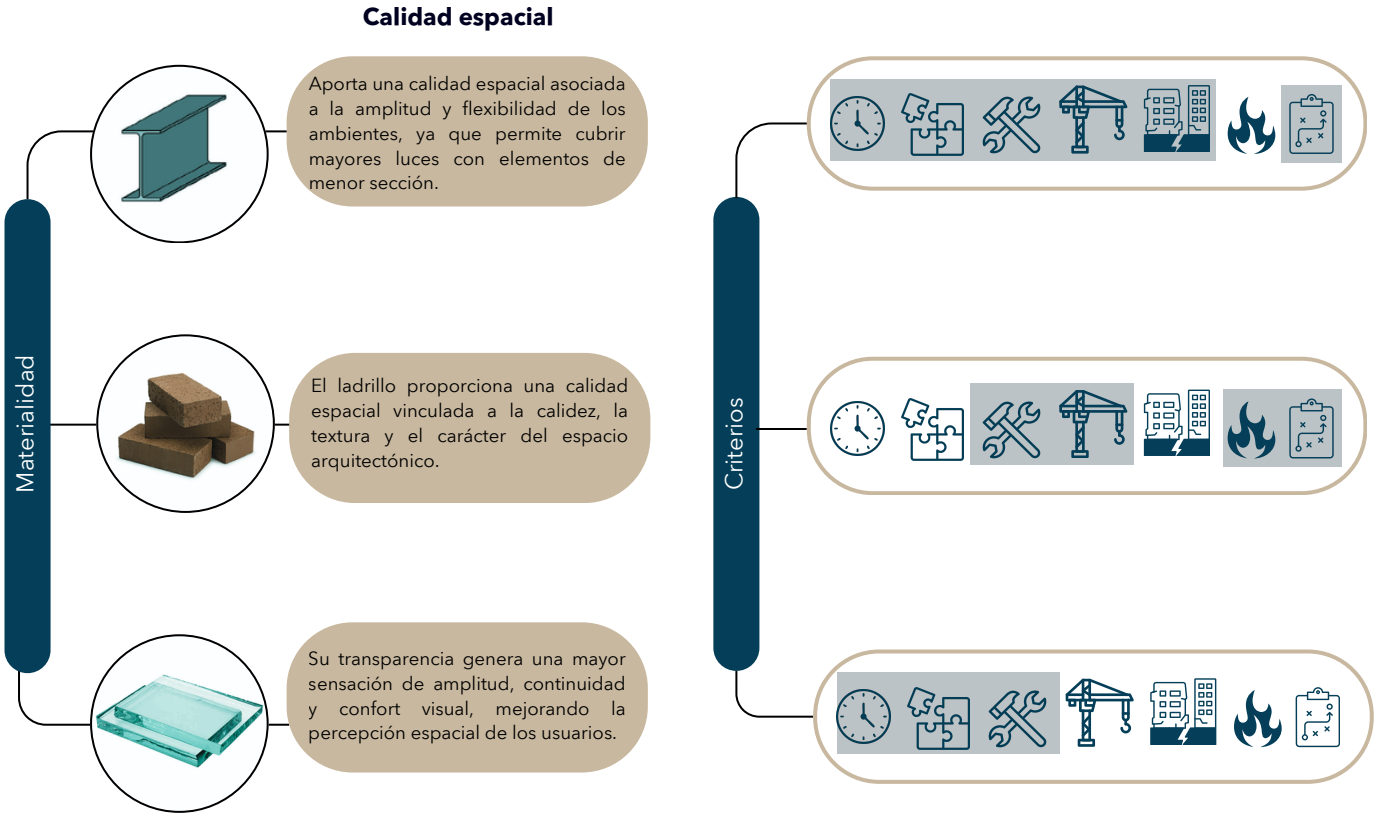


Figura 86: Selección de materialidad
Fuente: Elaborado por el autor

6.9 ALTERNATIVAS DEL PLAN MASA

Con el propósito de definir la propuesta arquitectónica más adecuada para la rehabilitación y cambio de uso del inmueble objeto de estudio, se desarrollaron tres alternativas de plan masa que exploran distintas posibilidades de organización espacial y volumétrica.

Estas alternativas responden a los requerimientos funcionales identificados durante la etapa de diagnóstico, considerando además las condiciones físicas, urbanas y patrimoniales del bien.

OPCIÓN 1

Ventajas

Mantiene en gran medida la organización espacial existente, optimizando el aprovechamiento de las instalaciones actuales y reduciendo la necesidad de modificaciones significativas y reutiliza los núcleos de servicios sanitarios existentes, favoreciendo una intervención más eficiente.

Desventajas

La proximidad de las áreas culturales al patio central puede generar interferencias acústicas derivadas de las actividades desarrolladas en este espacio.

Simbología

Zona administrativa

Zona cultural y educación

Zona de servicios

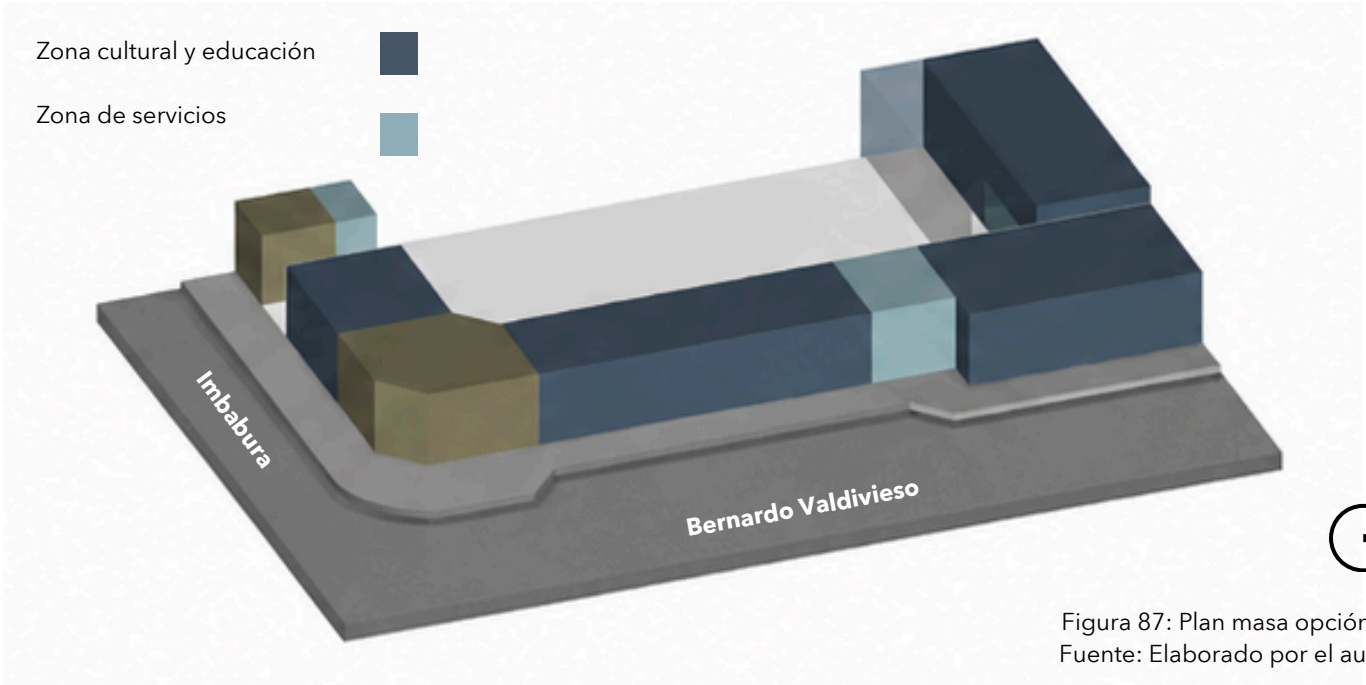


Figura 87: Plan masa opción 1l
Fuente: Elaborado por el autor

OPCIÓN 2

Ventajas

Concentra los espacios de servicio en un único sector, favoreciendo una organización funcional más clara y eficiente.

Facilita la gestión y mantenimiento de las áreas de apoyo al agrupar los servicios en un mismo núcleo.

Desventajas

Reduce la relación directa entre las actividades culturales y el patio central, limitando el aprovechamiento de este espacio como elemento articulador de las dinámicas culturales.

Requiere la reubicación de los servicios sanitarios, desaprovechando parte de la infraestructura existente y demandando mayores intervenciones en la edificación

Simbología

Zona administrativa

Zona cultural y educación

Zona de servicios

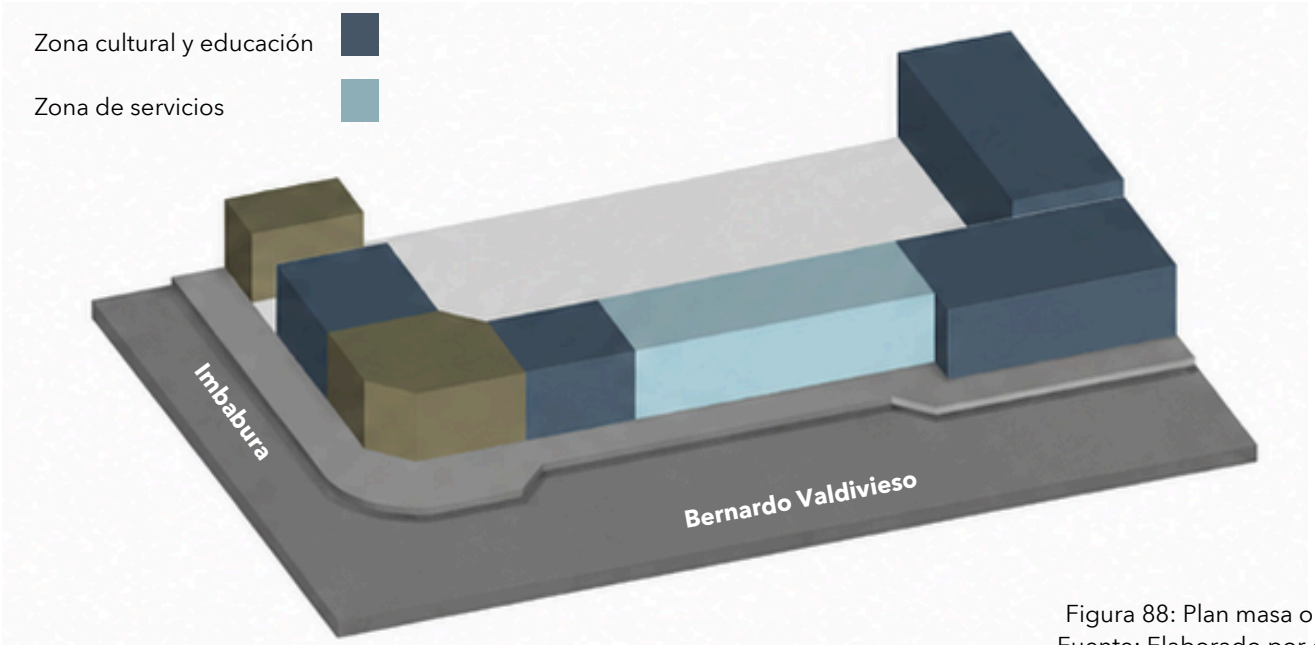


Figura 88: Plan masa opción 2
Fuente: Elaborado por el autor

OPCIÓN 3

Ventajas

Aprovecha el bloque existente de sanitarios públicos, optimizando el uso de la infraestructura actual y reduciendo la necesidad de nuevas intervenciones.

Concentra los espacios de servicio en un mismo sector, mejorando la organización funcional y la eficiencia operativa del proyeto.

Desventajas

Desaprovecha el potencial de la zona con acceso directo desde la calle Bernardo Valdivieso, limitando las oportunidades de integración de actividades culturales o de uso público vinculadas al entorno urbano.

Reduce la activación de este frente urbano, disminuyendo su aporte a la dinámica y permeabilidad del proyecto.

Simbología

Zona administrativa

Zona cultural y educación

Zona de servicios

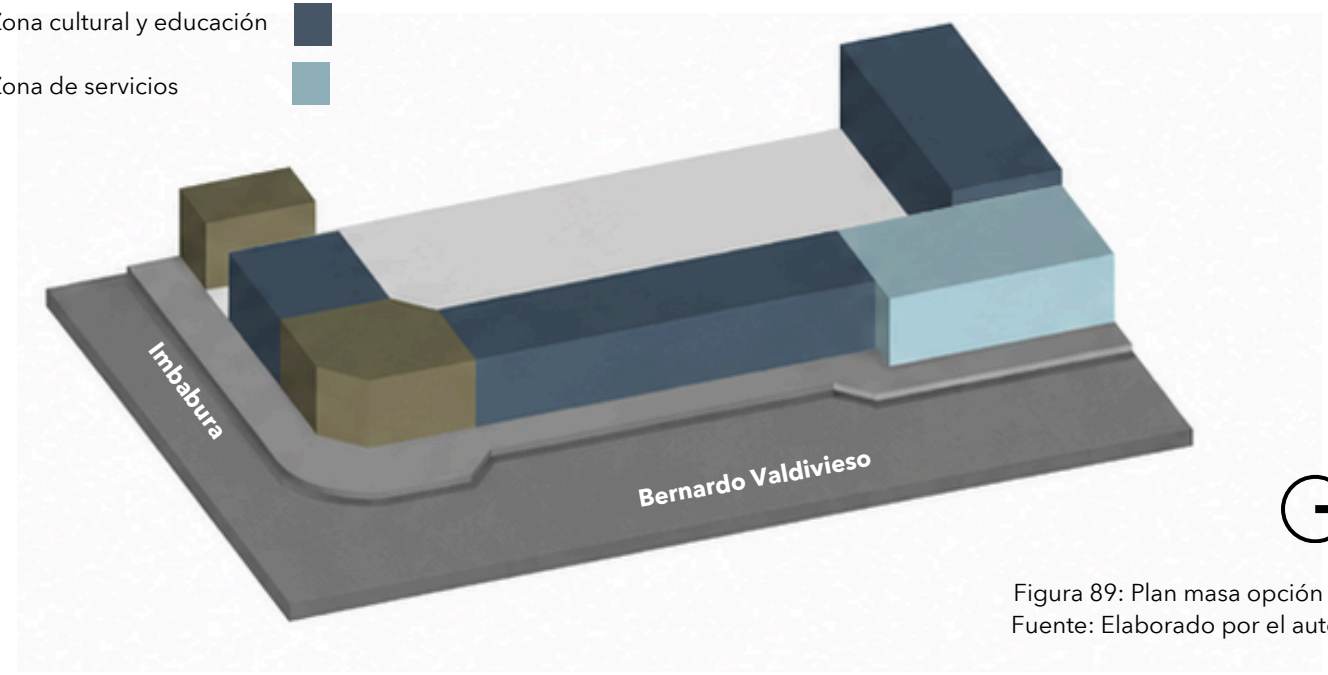


Figura 89: Plan masa opción 3l
Fuente: Elaborado por el autor

6.10 PLAN MASA GENERAL

El plan masa organiza los espacios reutilizados en tres zonas funcionales: administrativa, cultural y de servicios. La propuesta concentra las actividades culturales en la mayor parte de la edificación, aprovechando los espacios existentes para el desarrollo de exposiciones, talleres y actividades comunitarias. Por su parte, las áreas administrativas y de servicios se ubican estratégicamente para facilitar la gestión operativa y el adecuado funcionamiento del equipamiento, optimizando la relación entre los diferentes usos y los accesos desde el entorno urbano.

Simbología

Zona administrativa

Zona cultural y educación

Zona de servicios

Accesos

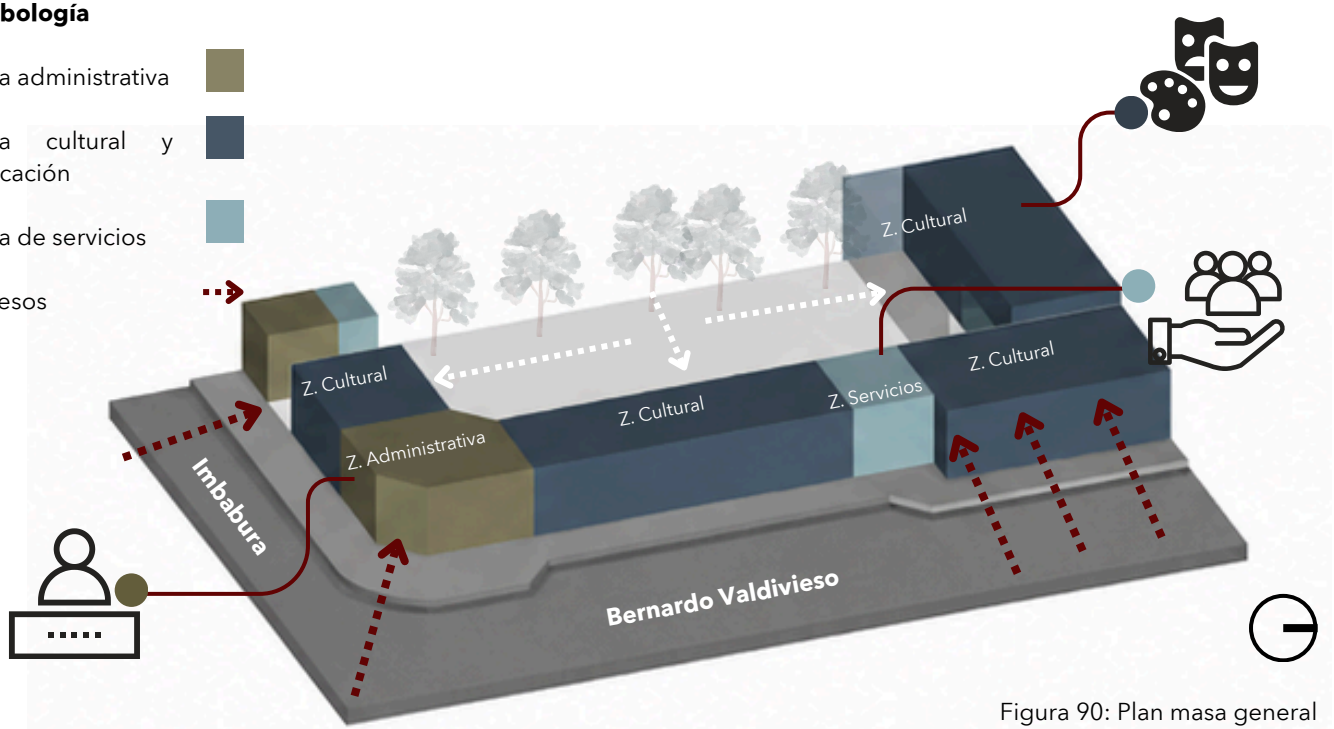


Figura 90: Plan masa general
Fuente: Elaborado por el autor

6.10.1 PLAN MASA SUBZONAS

La organización funcional de las subzonas responde a criterios de, accesibilidad, seguridad y compatibilidad entre actividades.La subzona de atención y control se mantiene en el área original del inmueble, respetando su organización espacial. La subzona de formación artística se ubica frente al patio central, fortaleciendo la integración entre los espacios y las actividades culturales.

La subzona de consulta y aprendizaje se desarrolla en dos niveles. En planta baja se localiza el infocentro, junto al área de atención y control, facilitando el acceso a niños y adultos mayores.

Por su parte, la subzona de recreación infantil se emplaza en un sector más protegido, delimitado por el patio y áreas de control que actúan como filtros de seguridad, además de mantener una relación directa con los servicios generales.

En planta alta se ubican la biblioteca y la hemeroteca, espacios que requieren mayores condiciones de tranquilidad y concentración, alejándose de las áreas de mayor circulación y ruido de la planta baja.

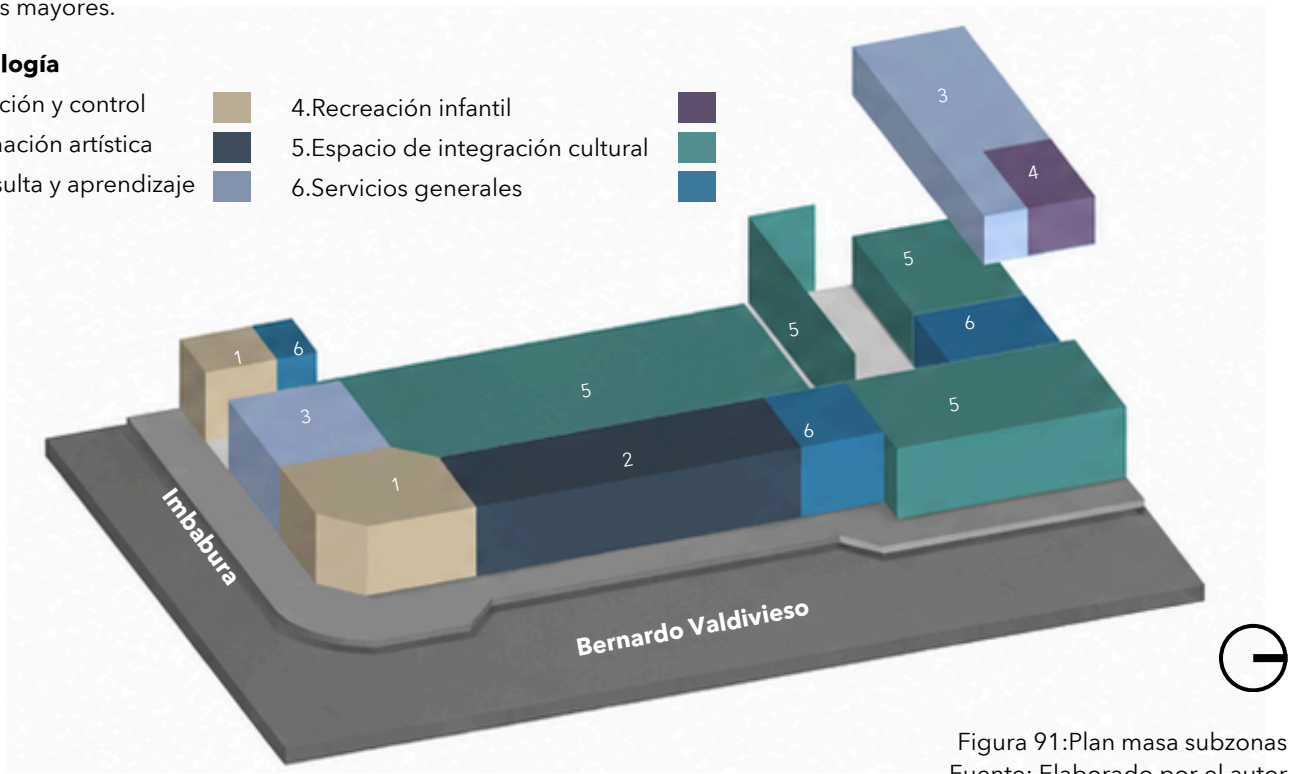


Figura 91:Plan masa subzonas
Fuente: Elaborado por el autor

6.10.2 PLAN MASA ESPECÍFICO

La propuesta organiza los espacios según sus requerimientos de uso y nivel de actividad. En planta baja se ubican las áreas de mayor interacción, como talleres, exposiciones y la sala polivalente, facilitando el acceso de niños y demás usuarios. Por su parte, la biblioteca se localiza en la planta alta para ofrecer un ambiente más tranquilo y propicio para la lectura y la concentración.

PROGRAMACIÓN	
Zona	**Área reutllizada**
Administrativa	66
Cultural y educación	850,29
Servicio	76,67
TOTAL	922,59

Simbología

Zona administrativa

Zona cultural y educación

Zona de servicios

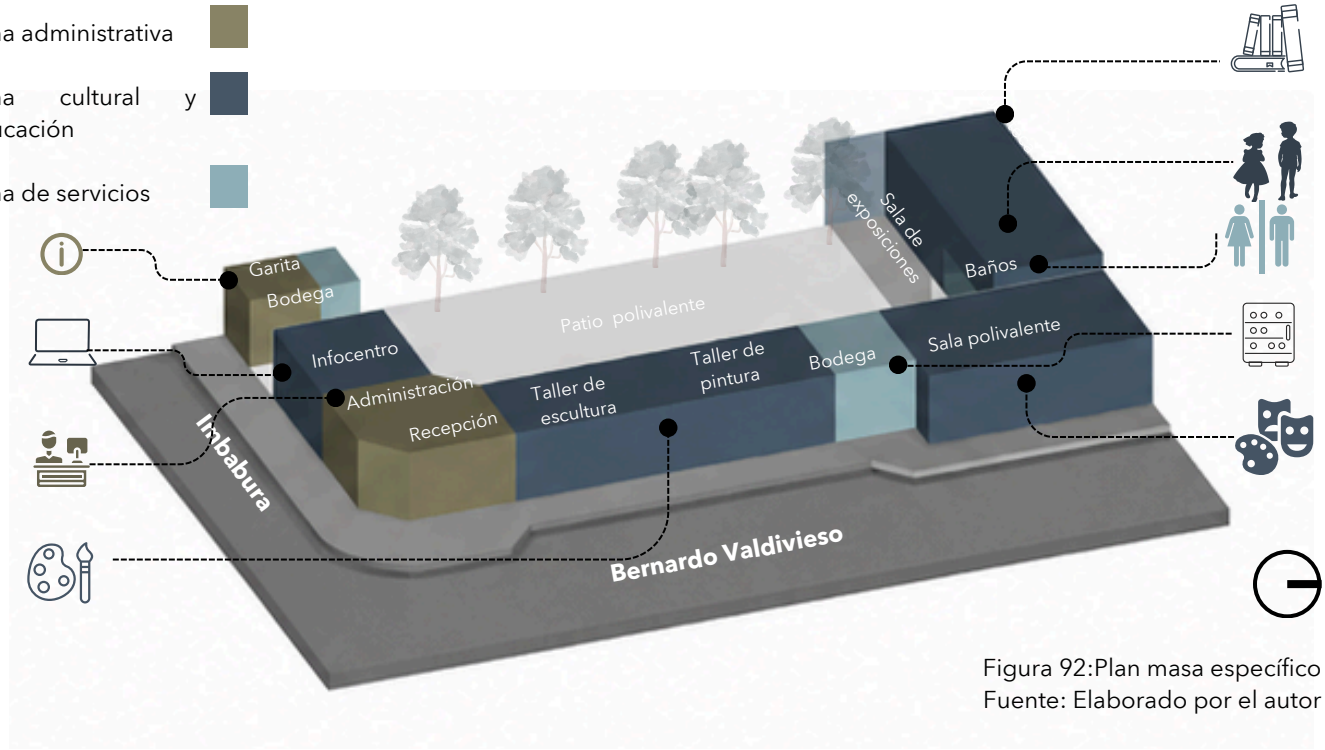


Figura 92:Plan masa específico
Fuente: Elaborado por el autor

07

REPRESENTACIÓN

7.1 OBRAS PRELIMINARES

Las obras preliminares comprenden el conjunto de actividades iniciales que se ejecutan con anterioridad al desarrollo de las intervenciones de rehabilitación y cambio de uso. Estas acciones tienen como finalidad preparar el inmueble y el entorno de trabajo, estableciendo las condiciones técnicas, operativas y de seguridad necesarias para la correcta ejecución del proyecto.

Asimismo, permiten organizar los recursos, proteger los elementos existentes de valor patrimonial y minimizar posibles riesgos durante las etapas posteriores de intervención. Su adecuada planificación contribuye al desarrollo ordenado de los trabajos, favoreciendo el cumplimiento de los objetivos planteados y la conservación de las características arquitectónicas e históricas del bien.

Nro	RUBRO DE INTERVENCIÓN	ACCIONES A EJECUTAR
1	Desmontaje de cielo raso de plywood deteriorado	Retiro manual de paneles afectados por humedad, deformaciones o desprendimientos.
2	Desmontaje de cubierta de teja de arcilla existente	Retiro manual de la totalidad de las tejas existentes, evitando daños a elementos estructurales conservables.
3	Sustitución integral de cubierta de teja de arcilla	Instalación de nueva estructura de soporte en madera tratada y colocación de teja de arcilla, incorporando lámina impermeable y sistemade evacuación de aguas lluvias.
4	Tratamiento de humedades en muros de mampostería de ladrillo	Eliminación de revoques deteriorados, limpieza de sales mediante cepillado en seco, aplicación de mortero transpirable de cal hidráulica natural.
5	Tratamiento de biodeterioro por humedad en muros	Limpieza mecánica con cepillo de cerdas suaves, aplicación de solución biocida-fungicida especializada y posterior ventilación controlada.
6	Consolidación de muros portantes de tapial y mampostería	Reintegración de pérdidas de material, cosido de grietas mediante elementos compatibles.
7	Retiro de aparatos y accesorios sanitarios existentes	Desinstalación de inodoros, lavamanos, griferías y accesorios obsoletos, incluyendo desconexión de instalaciones existentes.
8	Demolición de divisiones interiores de mampostería de ladrillo	Demolición manual controlada de muros, con retiro y disposición adecuada de escombros.
9	Demolición parcial de divisiones interiores de tapial	Ejecución de aperturas parciales en muros de tapial mediante demolición manual controlada, con apuntalamiento previo y protección del muro existente.
10	Tratamiento de biodeterioro por humedad (moho y hongos)	Limpieza mecánica con cepillo de cerdas suaves, aplicación de solución biocida-fungicida.
11	Reparación de fugas de agua y sustitución de piezas dañadas en cubierta	Retiro de placas deterioradas, sustitución de piezas dañadas por nuevas láminas de similares características, reposición de tornillos galvanizados con arandelas de neopreno, sellado de juntas y puntos de fuga mediante sellador elastomérico impermeable, limpieza de canales y superficie de cubierta.

Tabla 34. Obras preliminares 1
Nota. Elaborado por el autor

Simbología

1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11

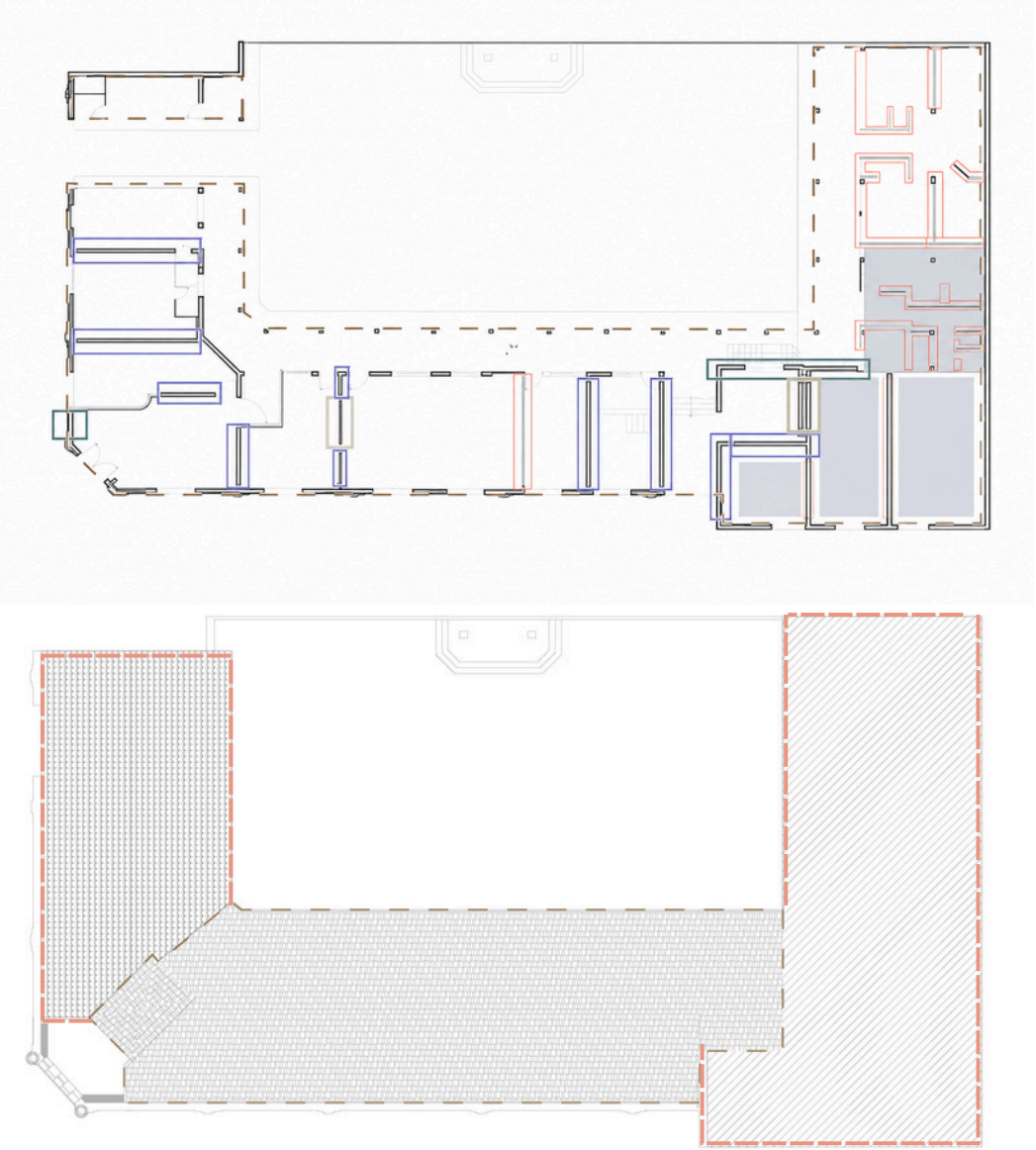


Figura 93: Obras preliminares
Fuente: Elaborado por el autor

Nro	RUBRO DE INTERVENCIÓN	ACCIONES A EJECUTAR
12	Retiro de elementos añadidos en fachada	Eliminación de rótulos, cerramientos, instalaciones y elementos impropios que afecten la lectura arquitectónica original.
13	Resane de acabados en fachada	Reposición de pérdidas mediante mortero de cal y arena, igualando textura, color y características del acabado existente.
14	Conservación y reparación de columnas de hormigón armado	Limpieza superficial, sellado de fisuras menores con mortero de reparación estructural, reposición de material desprendido y aplicación de recubrimiento protector.
15	Limpieza, reparación y conservación de pisos de loseta	Limpieza mediante detergente neutro no abrasivo, reintegración de piezas desprendidas con adhesivo compatible y resane de bordes desportillados con mortero de restauración.
16	Restauración de puertas de madera	Limpieza superficial, lijado manual, resane de pérdidas mediante masilla para madera, aplicación de preservante fungicida e insecticida y acabado con protector mate para madera.
17	Reposición de vidrios deteriorados en ventanas	Sustitución de vidrios fracturados por piezas de espesor y características similares a las existentes.
18	Retiro de pintura deteriorada en muros interiores y exteriores	Remoción manual mediante espátulas y cepillos suaves, evitando afectar el soporte original del muro.
19	Consolidación de revoques desprendidos	Fijación de sectores con pérdida de adherencia mediante inyección de lechada de cal y reposición de áreas faltantes.
20	Reposición de revestimientos deteriorados	Aplicación de nuevos revestimientos elaborados con morteros compatibles en composición, textura y permeabilidad con los originales.
21	Limpieza general de elementos patrimoniales	Eliminación de polvo, suciedad superficial y depósitos biológicos mediante procedimientos mecánicos no abrasivos.

Tabla 35. Obras preliminares 2
Nota. Elaborado por el autor

Simbología

12
13
14
15
16
17
18
19
20

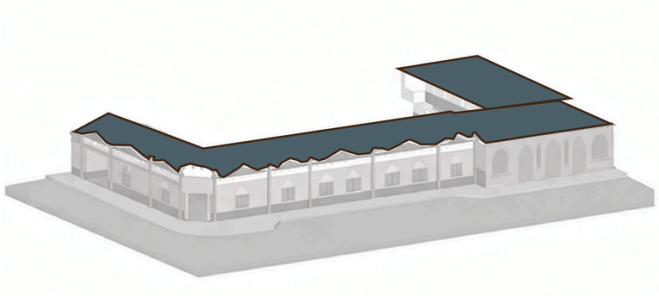


Figura 94: Obras preliminares
Fuente: Elaborado por el autor

7.1.2 ELEMENTOS A REFORZAR

CUBIERTA

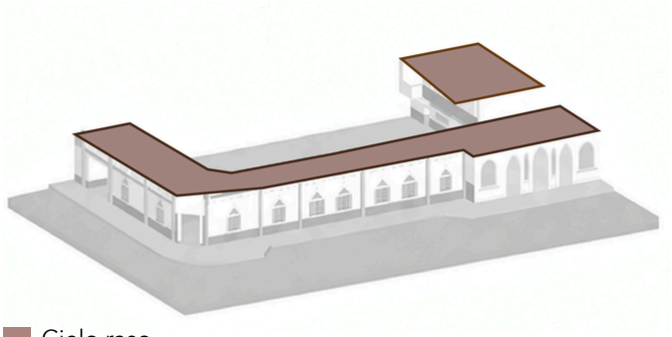
Reparación de filtraciones y sustitución de elementos deteriorados en cubierta de fibrocemento



Cubierta

CIELO RASO

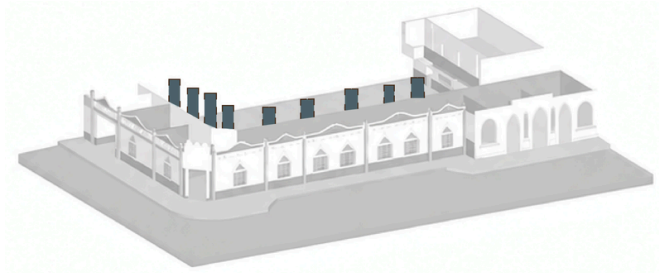
Conservación y reparación localizada de cielo raso de madera mediante restitución de elementos afectados por pequeñas roturas.



Cielo raso

COLUMNAS

Tratamiento de humedades, fisuras y consolidación de revoques existentes en columnas para recuperar su integridad física y estética.



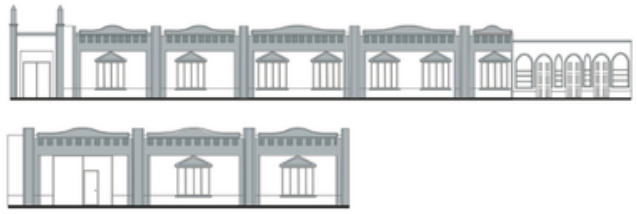
Columnas

Figura 95: Elementos a reforzar
Fuente: Elaborado por el autor

7.1.3 ELEMENTOS A RESCATAR

FACHADA

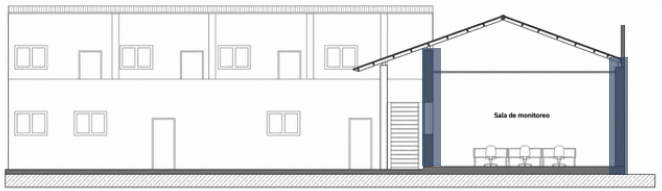
Retiro de elementos añadidos en fachada



Añadidos

MUROS DE TAPIAL

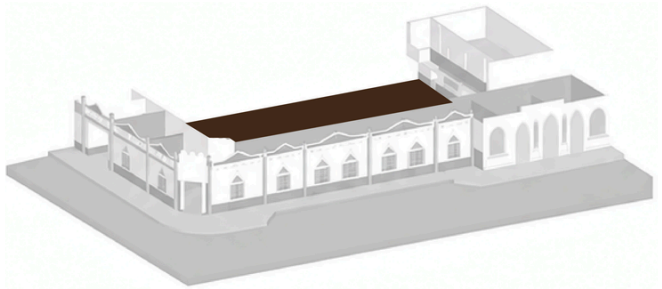
Mantenimiento y consolidación de muros portantes de tapial afectados por grietas , incluyendo la eliminación de recubrimientos y pinturas incompatibles para la recuperación de su materialidad y acabado original.



Muros de tapial

PATIO INTERNO

Recuperación de la configuración original del patio interior.



Patio interno

Figura 96: Elementos a rescatar
Fuente: Elaborado por el autor

7.1.4 ELEMENTOS A SUSTITUIR

CUBIERTA

Sustitución integral de la cubierta de teja

CIELO RASO

Reposición integral del cielo raso con elementos de similares características materiales, formales y estéticas al existente.

BLOQUE ADMINISTRATIVO

Reconfiguración espacial mediante retiro de divisiones interiores y reubicación de la escalera para la adecuación de espacios destinados a uso cultural.

FACHADA

Eliminación de pilastras , almenas, frontones triangulares, cornisas y parapetos curvos, para recuperar la fachada original.

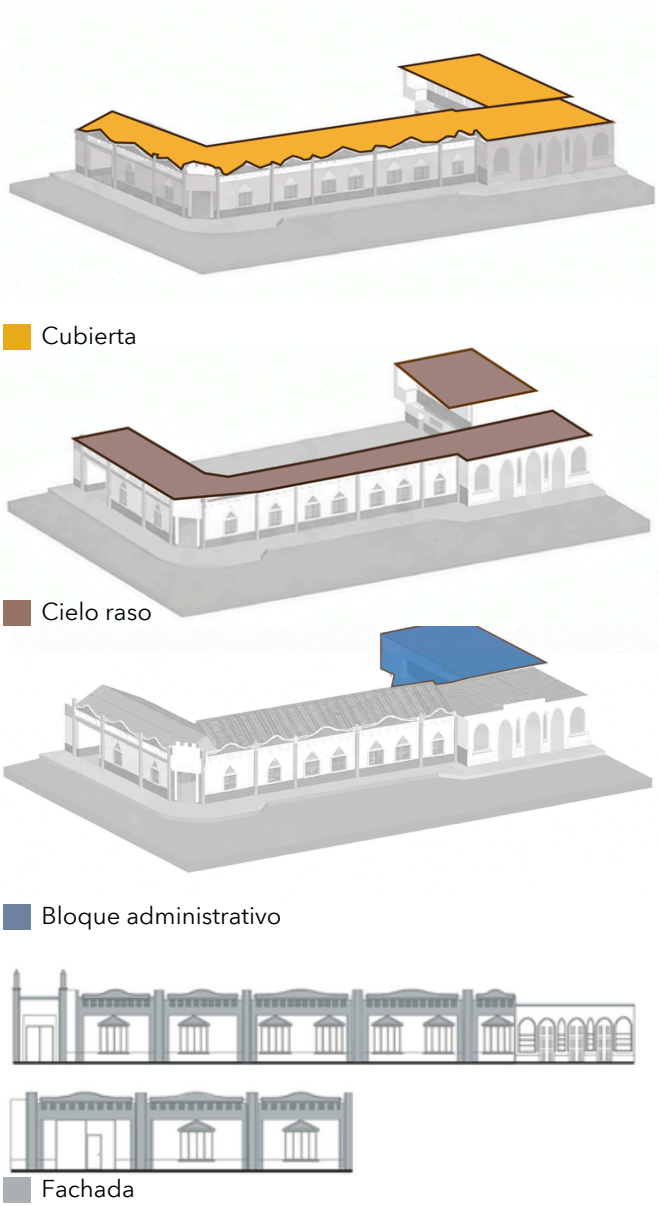


Figura 97: Elementos a sustituir
Fuente: Elaborado por el autor

7.2 EMPLAZAMIENTO

El edificio se emplaza en una esquina del Centro Histórico de Loja. Su entorno inmediato se caracteriza por la presencia de viviendas y edificaciones existentes.

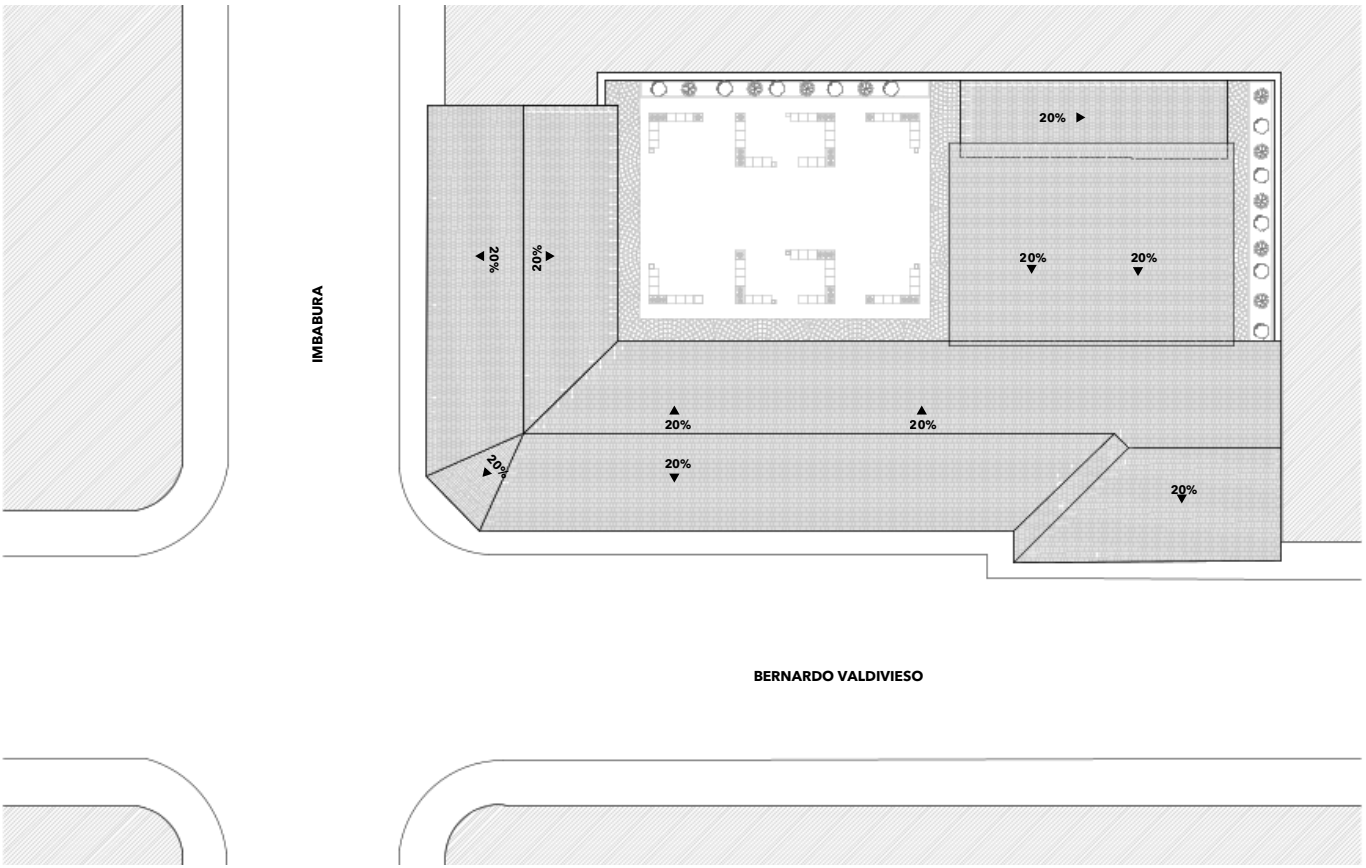


Figura 98: Planta de emplazamiento
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:250

7.3 PLANTA BAJA

La planta baja se organiza a partir de una distribución funcional que se articula con los espacios existentes, manteniendo una relación directa con el acceso principal y el patio interior.

Simbología

Zona administrativa
Zona cultural y educación
Zona de servicio

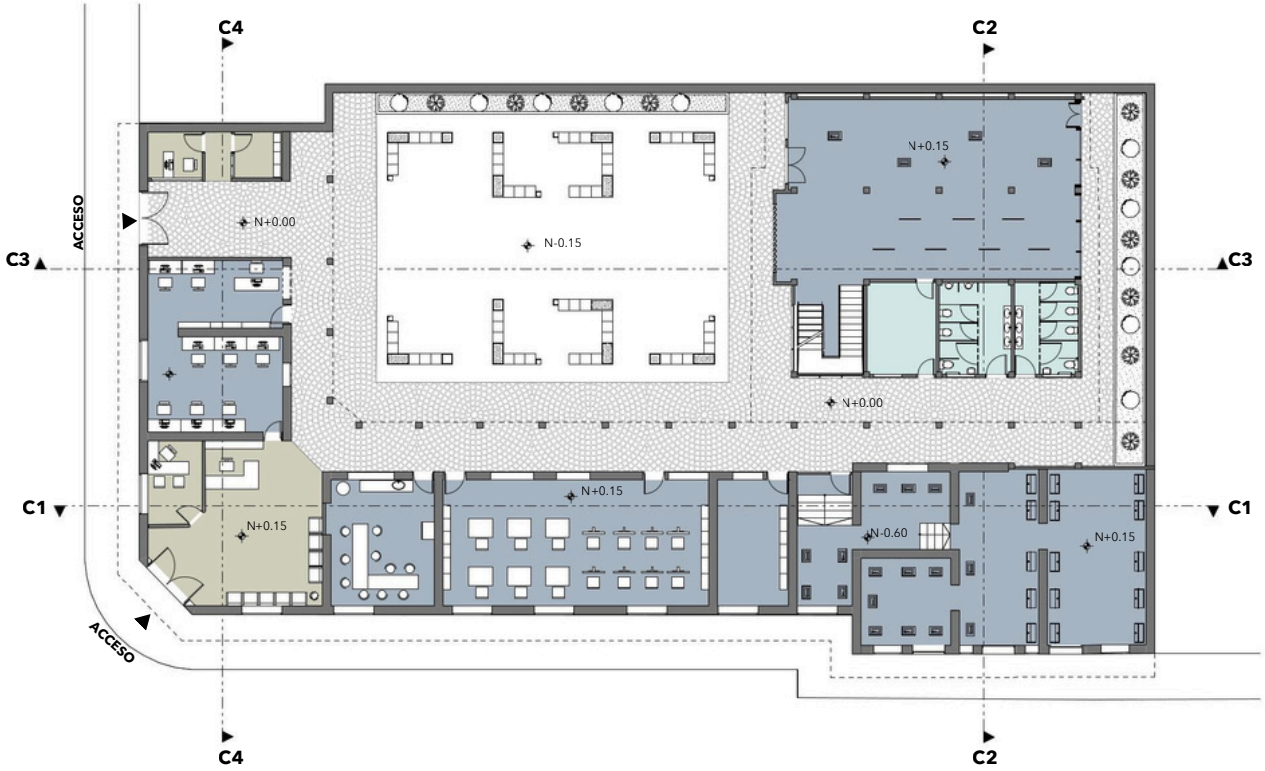


Figura 99: Planta baja
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

7.4 PLANTA ALTA

La planta alta se organiza en continuidad con la configuración existente del inmueble, distribuyendo los espacios de manera funcional y aprovechando las condiciones de la edificación.

Simbología

Zona administrativa
Zona cultural y educación
Zona de servicio

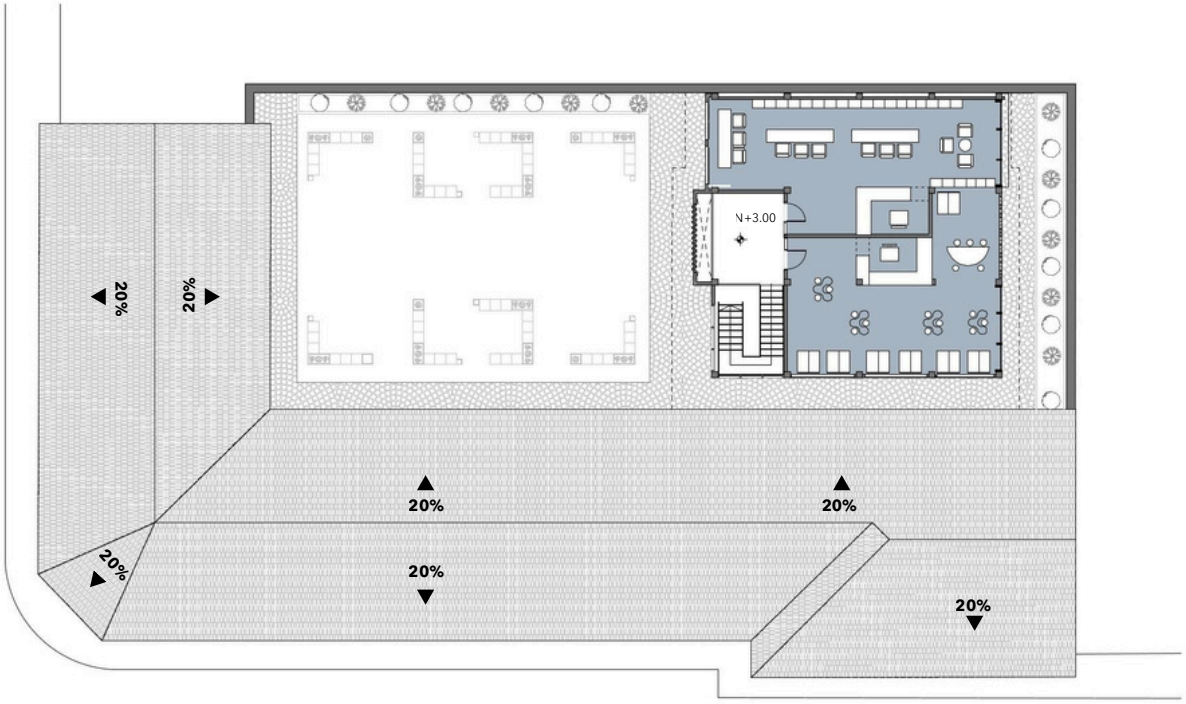


Figura 100: Planta alta
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

7.5 PLANTA DE CUBIERTA

La planta de cubierta contempla la rehabilitación de la teja de arcilla existente, recuperando su valor y características originales. Para su soporte, se incorpora una estructura metálica.

El bloque nuevo se plantea como una intervención complementaria a la edificación existente, cuya cubierta se eleva por encima de la cubierta del inmueble antiguo.

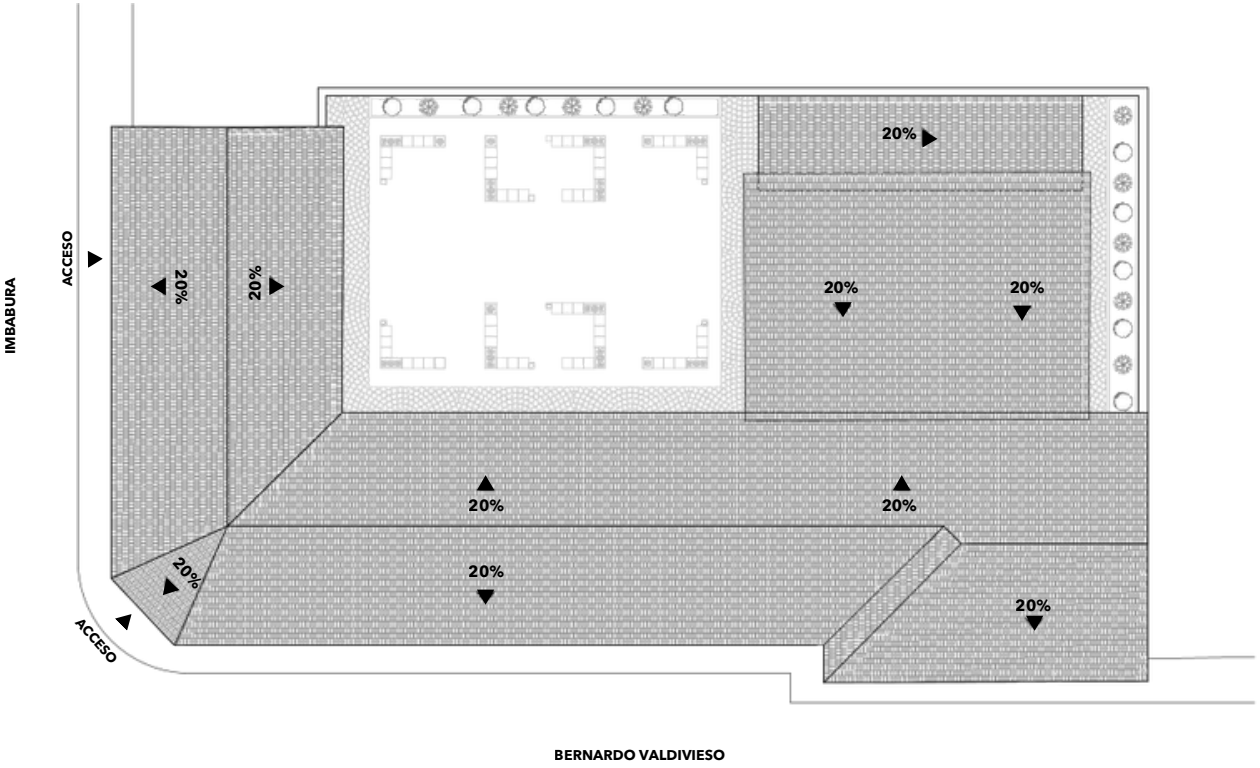


Figura 101: Planta de cubierta
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

7.6 CORTES ARQUITECTONICOS

El corte C1 muestra un desarrollo continuo en una sola planta integrando la Sala polivalente, Bodega, Taller de pintura y Garita bajo una cubierta inclinada constante que alcanza una altura máxima de N+6,70.

El corte C2 muestra la relación volumétrica de dos bloques articulados por un patio central, con cubierta a dos distintos niveles y con una altura máxima de N+7,00.

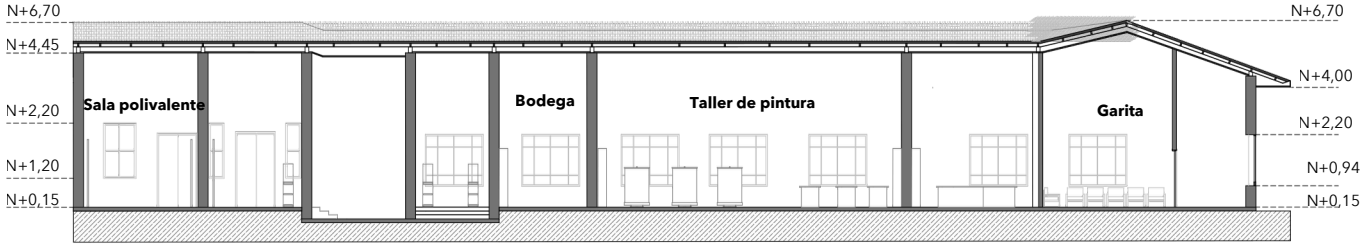


Figura 102: Corte C1
Fuente: Elaborado por el autor

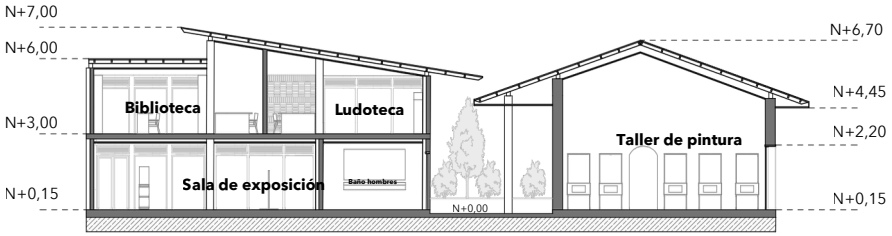


Figura 103: Corte C2
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

El corte C3 evidencia la relación entre dos volúmenes independientes, articulados mediante un espacio abierto ajardinado que funciona como elemento de conexión y transición entre ambas edificaciones.

El corte C4 muestra un desarrollo continuo de un solo nivel, cubierto por una cubierta de dos aguas cuya geometría mantiene la configuración y características de la edificación patrimonial existente.

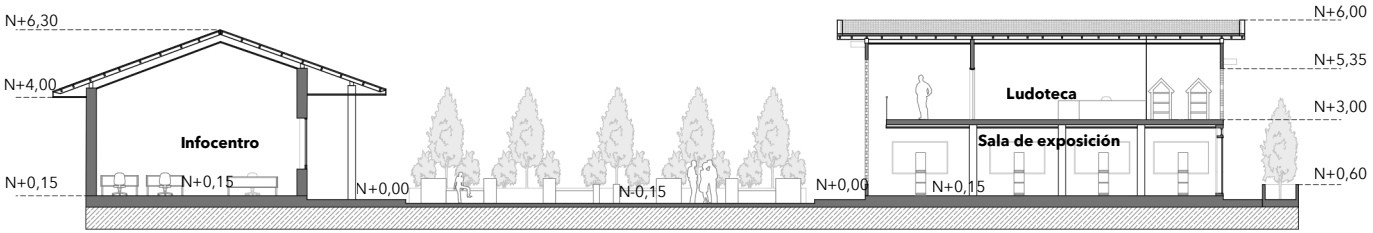


Figura 104: Corte C3
Fuente: Elaborado por el autor

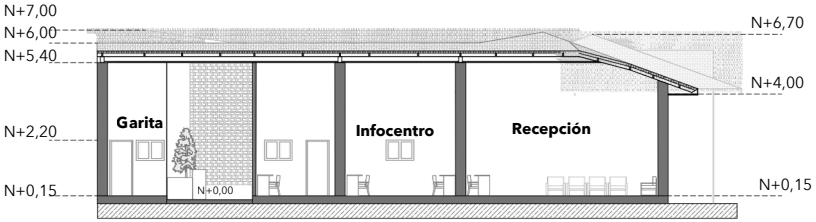


Figura 105: Corte C4
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

7.7 FACHADAS ARQUITECTONICAS

La fachada patrimonial remodelada recupera y potencia la lectura de su expresión original mediante la eliminación de añadidos y elementos que alteraban su imagen. La intervención busca limpiar visualmente el frente, resaltar sus elementos arquitectónicos característicos y fortalecer su presencia patrimonial.

Las nuevas fachadas se plantean con un lenguaje contemporáneo que incorpora ladrillo visto y diferentes aparejos, generando textura y ritmo en la composición. El uso de este material establece un vínculo con la arquitectura existente, pero permite diferenciar claramente la intervención nueva de la edificación patrimonial.

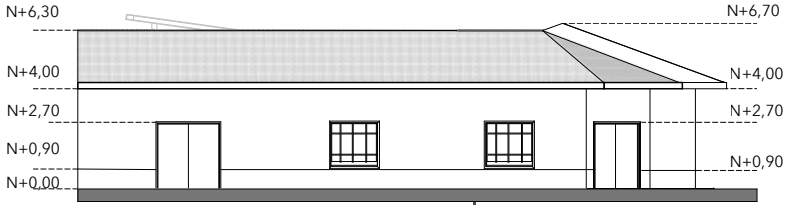


Figura 106: Propuesta de intervención lado sur
Fuente: Elaborado por el autor

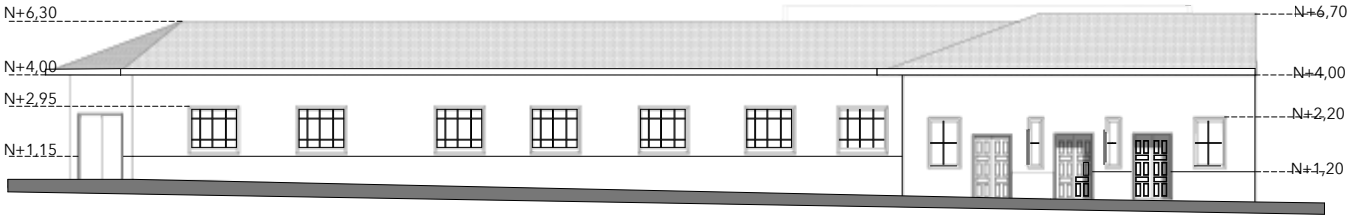


Figura 107: Propuesta de intervención lado este
Fuente: Elaborado por el autor

Escala 1:300

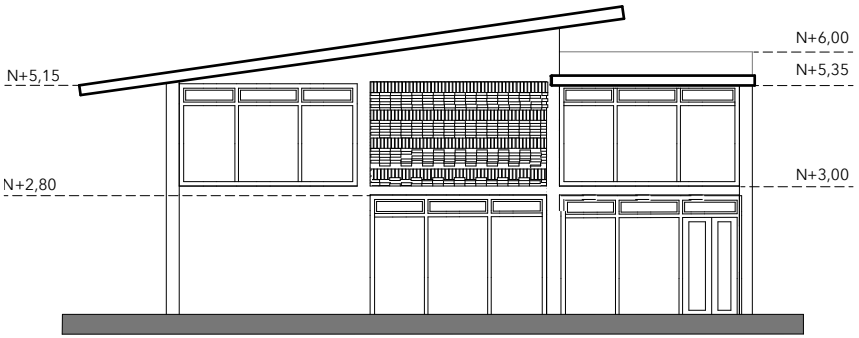


Figura 108: Propuesta de intervención interna lado norte
Fuente: Elaborado por el autor

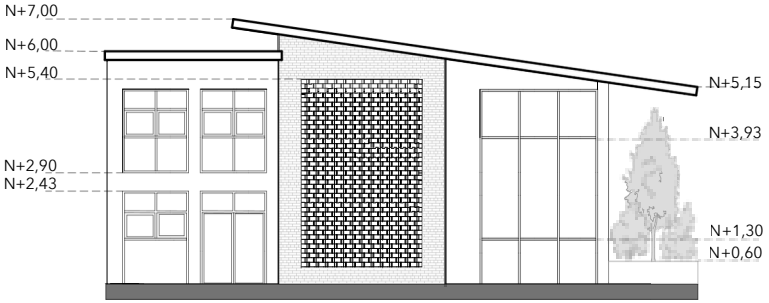


Figura 109: Propuesta de intervención interna lado sur
Fuente: Elaborado por el autor

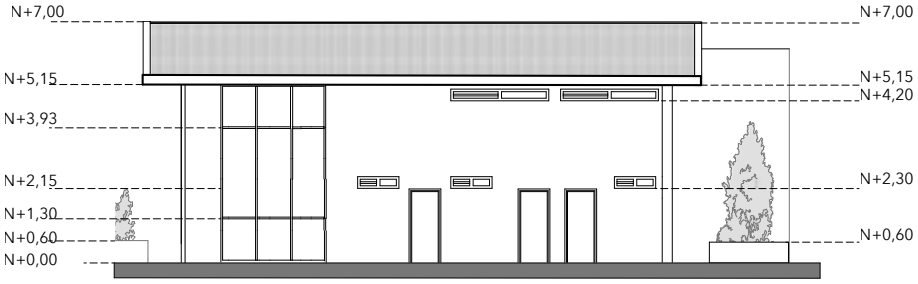
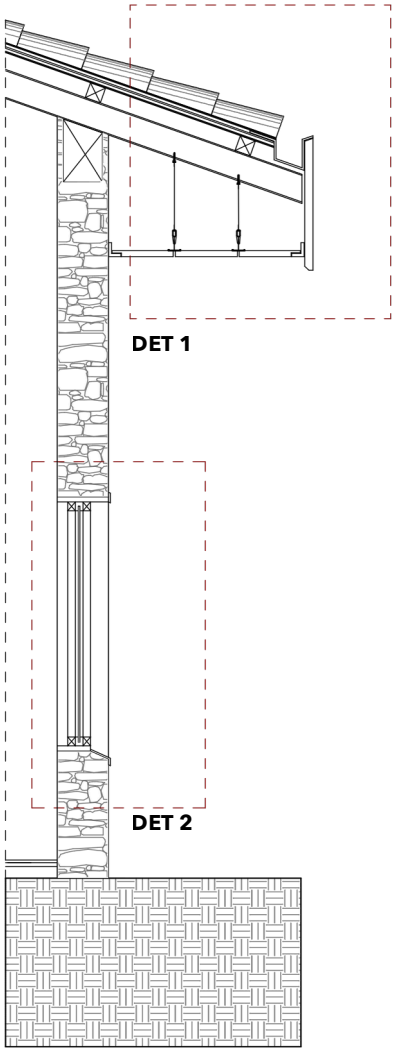
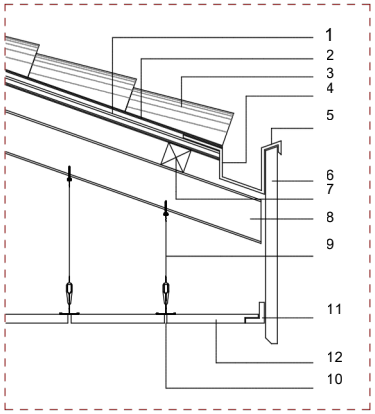


Figura 110: Propuesta de intervención interna lado este
Fuente: Elaborado por el autor

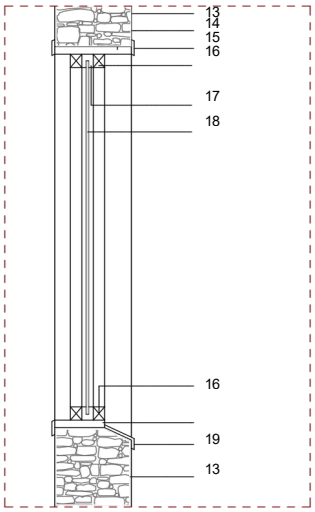
7.8 DETALLES CONSTRUCTIVOS

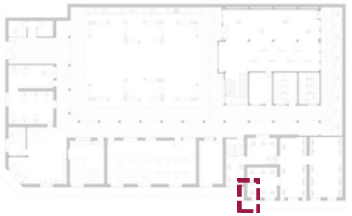




DET 1

DET 2







LEYENDA

1. Malla de gallinero
2. Plancha de aglomerado e=15mm
3. Teja de arcilla cosida
4. Canal de aluminio 10x10cm
5. Cortagotero de aluminio
6. Friso de alucobound
7. Perfil secundario tipo cajón 100x50x15x2mm
8. Perfil primario tipo cajón 150x50x15x2mm
9. Ángulo de sujeción
10. Perno de anclaje regulable Ø 12 mm
11. Ángulo perimetral de aluminio de 1¨
12. Duela de madera machihembrada 25 mm
13. Mampostería de Tapial
14. Marco de madera dura
15. Tapamarco de madera semi dura e=15mm
16. Hoja de madera semi dura
17. Contravidrio con lamina de neopreno
18. Vidrio traslucido e=6mm
19. Alfagia de chapero e=4mm

Figura 111: Corte arquitectónico 1
Fuente: Elaborado por el autor

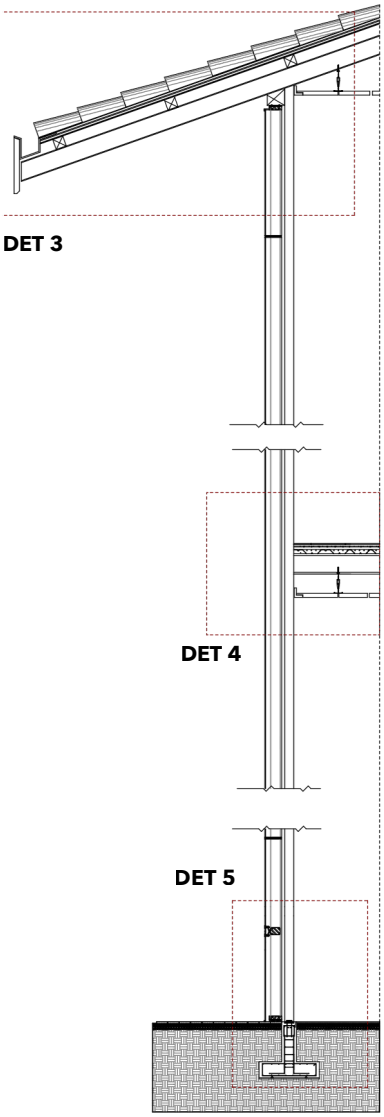
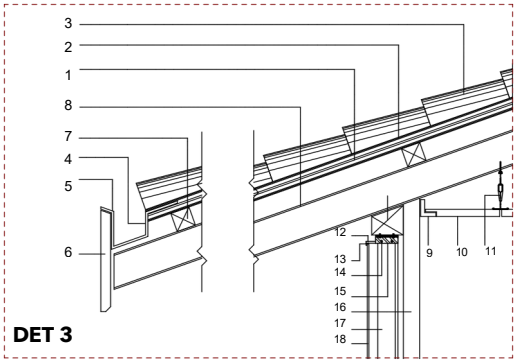
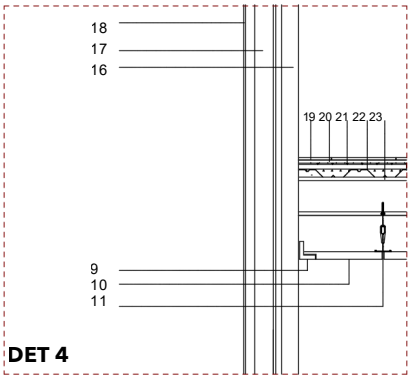
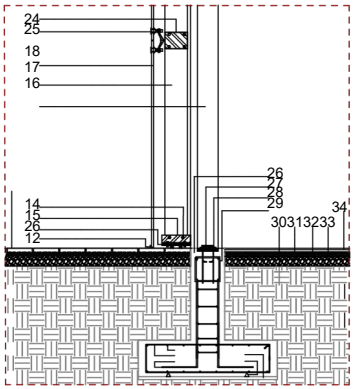
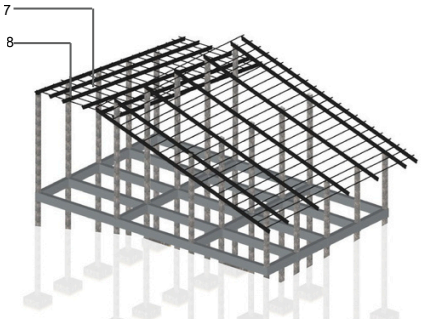


Figura 112: Corte arquitectónico 2
Fuente: Elaborado por el autor









LEYENDA

1. Teja PVC terracota
2. Malla de gallinero
3. Plancha de aglomerado e=15mm
4. Canal de aluminio 10x10cm
5. Corta gotero de aluminio
6. Friso de alucobound
7. Perfil secundario tipo cajón 100x50x15x2mm
8. Perfil primario tipo cajón 150x50x15x2mm
9. Ángulo de sujeción
10. Duela de madera machihembrada 25 mm
11. Perno de anclaje regulable Ø 12 mm
12. Sello de silicona
13. Canal de aluminio de 18 x30mm
14. Pernos estructurales de alta resistencia 3/4
15. Placa de anclaje (e= 8mm)
16. Columna tipo cajón 200x60x3mm
17. Vertebra de cristal templado de 30mm
18. Cristal templado incoloro de 10 mm
19. Porcelanato de formato 120x60cm
20. Mortero para porcelanato e=1.5cm
21. Malla electrosoldada de 10 x10 cm
22. Losa colaborante (e= 0. 75 mm)
23. Viga IPE 300 x150 x12mm
24. Placa de acero inoxidable de170 x250x5mm
25. Sistema spider cuadruple (glasstech)
26. Mortero para porcelanato e=1.5cm
27. 37. Placa de anclaje (e=15 mm)
28. Pernos de anclaje (L=90 cm)
29. Estribos con varilla de Ø 6mm
30. Estrato de suelo compactado
31. Piedra bola
32. Mortero adhesivo e=1.5cm
33. Emporador sin arena para acabados

7.9 PERSPECTIVAS ARQUITECTÓNICAS



Figura 113: Perspectiva actual calle Bernardo Valdivieso
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 114: Perspectiva externa de la propuesta
Fuente: Elaborado por el autor







Figura 115: Perspectiva actual calle Imbabura
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 116: Perspectiva externa de la propuesta
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 117: Fotojomontaje fachadas calle Imbabura y Bernardo Valdivieso
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 118: Fotojomontaje patio interno
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 119: Perspectiva interna bloque nuevo
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 120: Perspectiva mobiliario en patio central
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 121: Perspectiva patio central
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 122: Perspectiva interna recepción
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 123: Perspectiva interna sala de exposición
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 124: Perspectiva interna biblioteca
Fuente: Elaborado por el autor



Figura 125: Perspectiva interna taller de pintura
Fuente: Elaborado por el autor

08

EPILOGO

8.1 CONCLUSIONES Y CUMPLIMIENTO DE OBJETIVOS

El proyecto determinó que la rehabilitación arquitectónica y el cambio de uso forman elementos viables para la recuperación de inmuebles patrimoniales con pérdida de funcionalidad y deterioro progresivo. El análisis del edificio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal permitió identificar sus valor histórico y arquitectónico así como las condiciones que requieren intervención para garantizar su conservación.

El diagnóstico estableció criterios orientados a la recuperación formal, conservación de elementos representativos y adaptación funcional del inmueble, favoreciendo definir estrategias compatibles con sus características patrimoniales. A partir de estos criterios, la propuesta arquitectónica aplicó principios de reutilización adaptativa mediante la reorganización espacial y la incorporación de un nuevo uso acorde con las necesidades actuales.

La intervención planteada contribuye a la recuperación integral del edificio, fortaleciendo su relación con el Centro Histórico de Loja y favoreciendo su reintegración a las dinámicas sociales, culturales y urbanas. De esta manera, se plantea una alternativa para prolongar la vida útil del patrimonio edificado mediante el equilibrio entre conservación, adaptación y funcionalidad.

OBJETIVO GENERAL

Plantear una propuesta de rehabilitación arquitectónica y cambio de uso del edificio patrimonial con el fin de conservar su valor histórico, recuperar su funcionalidad y asignarle un nuevo uso que responda a las necesidades reales del entorno urbano.

CUMPLIMIENTO

La propuesta permitió establecer estrategias de conservación, recuperación formal y adaptación funcional mediante la reutilización adaptativa del inmueble, favoreciendo su reintegración al contexto urbano de Loja mediante un centro de desarrollo cultural.

	OBJETIVOS ESPECIFICOS	CUMPLIMIENTO
1	Analizar una base conceptual, referencial y normativa aplicada a la rehabilitación y cambio de uso de bienes patrimoniales, considerando buenas prácticas para su conservación y adaptación funcional sin alterar su esencia formal y constructiva.	El análisis permitió identificar los valores patrimoniales del edificio, sus características formales y constructivas, además de la relación existente con el Centro Histórico de Loja, estableciendo criterios base para la intervención.
2	Diagnosticar el estado físico y funcional del edificio, identificando las patologías existentes, el nivel de deterioro y las limitaciones espaciales que impiden su funcionamiento óptimo como sede de la Policía Municipal.	El diagnóstico permitió reconocer patologías, transformaciones espaciales y condiciones actuales del inmueble, definiendo los elementos que requieren conservación, recuperación o adecuación para el nuevo uso.
3	Identificar y proponer un nuevo uso viable y coherente con las características espaciales, patrimoniales del inmueble, que aporte al desarrollo urbano, cultural o institucional del centro histórico de Loja.	Se identificó un nuevo uso cultural compatible con las características espaciales, patrimoniales y funcionales del inmueble, mediante el análisis de posibles alternativas y su relación con el contexto urbano del Centro Histórico de Loja.
4	Desarrollar una propuesta arquitectónica de intervención, con estrategias de conservación, asegurando la conservación del inmueble y la mejora de su habitabilidad y valor urbano.	La propuesta planteó una reorganización espacial mediante la incorporación de un nuevo uso compatible, mejorando la funcionalidad. Se rediseño un nuevo bloque del edificio que fortaleció su integración con las dinámicas urbanas de Loja

8.2 BIBLIOGRAFIA

- ACCA Software. (s.f.). HBIM (edificios históricos). ACCA Software. https://www.accasoftware.com/es/hbim-edificios-historicos
- American Society of Heating, Refrigerating and Air-Conditioning Engineers. (2021). ASHRAE handbook: Fundamentals. ASHRAE.
- ArchDaily. (2019, 11 de febrero). Casa Lasso / Rama Estudio. ArchDaily en Español. https://www.archdaily.cl/cl/910992/casa-lasso-rama-estudio
- ArchDaily. (2020, 10 de febrero). De paredes de tierra a coberturas en palha: 10 técnicas de bioconstrucción. ArchDaily Brasil. https://www.archdaily.com.br/br/930802/de-paredes-de-terra-a-coberturas-em-palha-10-tecnicas-de-bioconstrucao
- ArchDaily. (2022). ArchDaily. https://www.archdaily.cl/search/cl/all?query=Centro de Arte Hortencia Herrera
- ARQA. (2018, 3 de abril). Centro Cultural Wixarika, la Cebolleta, Jalisco. ARQA.
- ARQA. (2020, 19 de junio). Vivienda T | Casa experimental de tapial. ARQA. https://arqa.com/arquitectura/vivienda-t-casa-experimental-de-tapial.htm
- Arte de proyectar en arquitectura Neufert, E. (2013). Arte de proyectar en arquitectura (16.ª ed.). Editorial Gustavo Gili.
- Borja, J. (2003). La ciudad conquistada. Alianza Editorial. https://n9.cl/52yrg
- Brandi, C. (1995). Teoría de la restauración (M. Á. Toajas Roger, Trad.).AlianzaEditorial.https://ebooks.ucacue.edu.ec/library/publication/teoria-de-la-restauracion
- Brizuela, R., Cisneros, C., & Nolasco, J. (2013). Rehabilitación arquitectónica y conservación del patrimonio edificado. Editorial Universitaria
- Broto, C. (2005). Enciclopedia Broto de patologías de la construcción (Vols. 1–6). Links International. Broto, C. (2005). Enciclopedia Broto de patologías de la construcción.Links.https://higieneyseguridadlaboralcvs.files.wordpress.com/2012/07/enciclopedia_broto_de_patologias_de_la_construccion.pdf
- Bullen, P. A., & Love, P. E. D. (2011). Adaptive reuse of heritage buildings. Structural Survey, 29(5), 411–421. https://www.emerald.com/insight/content/doi/10.1108/02630801111182439/full/html
- Carnevale, E., Rakotomamonjy, B., Sevillano Gutiérrez, E., & Abad Rodas, M. L. (2015). Orientaciones para la conservación de inmuebles patrimoniales de tierra en Cuenca. UNESCO – Centro del Patrimonio Mundial, CRAterre, & Instituto Nacional de Patrimonio Cultural del Ecuador.
- Cantacuzino, S. (1989). Re-architecture: Old Buildings / New Uses. Abbeville Press.
- Carrión, F. (2001). Centros históricos de América Latina y el Caribe. Organización de las Naciones Unidas para la Educación, la Ciencia y la Cultura (UNESCO) / Banco Interamericano de Desarrollo (BID).
- Consorcio RehabiMed. (2008). Método RehabiMed: Para la rehabilitación de la arquitectura tradicional mediterránea. Edicions RehabiMed.
- Correia, M. (2007). Teoría de la conservación y su aplicación al patrimonio en tierra. Apuntes: Revista de estudios sobre patrimonio cultural, 20(2), 202–219.
- Correia, M., Dipasquale, L., & Mecca, S. (Eds.). (2014). VERSUS: Heritage for Tomorrow: Vernacular Knowledge for Sustainable Architecture. Firenze University Press. https://doi.org/10.36253/978-88-6655-742-5
- Diario Crónica. (2023, 8 de diciembre). Casas patrimoniales guardan la historia de Loja tras su fundación. Diario Crónica. Crónica. (2023). Del total de viviendas registradas en el centro histórico de Loja, el 70% presenta deterioro. Diario Crónica.
- Douglas, J. (2002). Building adaptation (2.ª ed.). Butterworth-Heinemann. https://www.uceb.eu/DATA/CivBook/08.%20Building%20Adaptation.pdf
- El Universo. (2009, 12 de abril). Casa de las Posadas data de 1780. https://www.eluniverso.com/2009/04/12/1/1447/D1B93595380343F9B17AFFBD837F6C47.html
- Feilden, B. M. (2003). Conservation of Historic Buildings (3rd ed.). Architectural Press.

- Fundación Hortensia Herrero. (2023). Centro de Arte Hortensia Herrero. https://fundacionhortensiaherrero.org/centro-de-arte-hortensia-herrero/

- Gernot Minke. (2005). Manual de construcción en tierra: la tierra como material de construcción y su aplicación en la arquitectura actual. Nordan Comunidad.
- Guerrero Baca, L. F. (2007). Arquitectura en tierra: Hacia la recuperación de una cultura constructiva. Apuntes: Revista de Estudios sobre Patrimonio Cultural, 20(2), 182–201. https://revistas.javeriana.edu.co/index.php/revApuntesArq/article/view/8976/7275
- Hernández, F. (2002). Biblioteconomía y administración cultural. Ediciones Trea, S.L.
- Hiltbrand, J. (2020, 17 de octubre). Casa de las Posadas. A Guide to Cuenca Architecture. https://architecturalcuenca.com/2020/10/17/casa-de-las-posadas/
- INPC. (2011). Instructivo para fichas de registro e inventario Bienes inmuebles. https://www.patrimoniocultural.gob.ec/wp-content/uploads/2023/03/2_INSTRUCTIVO-INMUEBLE.pdf
- Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC). (2011). Instructivo para ficha de registro e inventario de bienes inmuebles. https://issuu.com/riesgosinpc/docs/ww.inpc.gob.ec/111
- International Council on Monuments and Sites (ICOMOS). (1964). International Charter for the Conservation and Restoration of Monuments and Sites (The Venice Charter). ICOMOS.
- International Council of Museums. (2022). Museum definition, prospects and potentials. ICOM.
- International Organization for Standardization. (2021). ISO 21542:2021 building construction — Accessibility and usability of the built environment. ISO.
- Jan Gehl. (2014). Ciudades para la gente. Editorial Infinito.
- Jokilehto, J. (1999). A History of Architectural Conservation. Butterworth-Heinemann.
- Jokilehto, J. (2017). A history of architectural conservation. Routledge.
- Mansergas, A. (2013). Gestión y conservación del patrimonio arquitectónico. Ediciones UPC.
- Minke, G. (2012). Building with earth: Design and technology of a sustainable architecture. Birkhäuser.
- Muñoz Cosme, A. (2020). La intervención en el patrimonio arquitectónico en España, 1975-2015. Murcia, España: Universidad de Murcia, Servicio de Publicaciones.
- Parente, M., Bruno, N., & Ottoni, F. (2025). Information Modelling as a Support for Damage Interpretation: The Case of the Dome of Santa Maria del Fiore in Florence. The International Archives Of The Photogrammetry, Remote Sensing And Spatial Information Sciences/International Archives Of The Photogrammetry, Remote Sensing And Spatial Information Sciences, XLVIII-M-9-2025, 1137-1144. https://doi.org/10.5194/isprs-archives-xlviii-m-9-2025-1137-2025
- Peñaranda Orías, L. (2011). Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico habitacional de Sucre. Unidad Mixta Municipal Patrimonio Histórico – PRAHS. Agencia Española de Cooperación Internacional para el Desarrollo (AECID).
- Pomponi, F., & Moncaster, A. (2017). Circular economy for the built environment. Journal of Cleaner Production. https://www.sciencedirect.com/science/article/pii/S0959652616319874
- Quito. (2003). NORMAS DE ARQUITECTURA Y URBANISMO. https://www7.quito.gob.ec/mdmq_ordenanzas/ordenanzas/ORDENANZAS%20A%C3%91OS%20ANTERIORES/ORD-3457%20-%20NORMAS%20DE%20ARQUITECTURA%20Y%20URBANISMO.pdf
- Plevoets, B.,Augustiniok, N., Houbart, C., & Van Cleempoel, K. (2024). Adaptive reuse of built heritage: Conserving and designing with values. Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development, 15(1), 24–41. https://doi.org/10.1108/JCHMSD-05-2023-0068
- Remón Royo, R. (2019, 23 de febrero). Rehabilitación arquitectónica: La "Casa de Las Posadas", Cuenca, Ecuador. Arquitectura y Empresa. https://arquitecturayempresa.es/noticia/rehabilitacion-arquitectonica-la-casa-de-las-posadas-cuencaecuador
- Rivera, J. (2012). El adobe y otros materiales de sistemas constructivos en tierra cruda: caracterización con fines estructurales. Revista de la Construcción, 25(2), 164–181. http://www.scielo.org.co/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S1657-97632012000200002

- Rivera García, P. (1998). Marco teórico, elemento fundamental en el proceso de investigación científica. Tópicos de Investigación y Posgrado, 4(1), 12-25.
- Salas, P. C. (2015). LA CONSTRUCCIÓN CON TIERRA EN EL ECUADOR Y LA NECESIDAD DE LA NORMA. https://dialnet.unirioja.es/servlet/articulo?codigo=6086019
- Sardón de Taboada, M. I. (2015). ¿Por qué conservar el patrimonio? Reflexiones sobre el sentido de la conservación del patrimonio arquitectónico. AxA: Una revista de arte y arquitectura. https://www.uax.es/publicaciones/axa.htm
- Sadeghi, N., Azizi-Bondarabadi, H., & Correia, M. (2025). Preventive Conservation of Vernacular Adobe Architecture at Seismic Risk: The Case Study of a World Heritage Historical City. Buildings, 15, 134. https://doi.org/10.3390/buildings15010134
- Sapinski, J., & Laroche, A.-M. (2025). Key factors for revitalising heritage buildings through adaptive reuse. Buildings and Cities, 6(1), 103–120. https://journal-buildingscities.org/articles/10.5334/bc.495
- Seavitt, C. (2023, 3 de noviembre). Adaptive reuse in Latin America: Cultural identity, values and memory. McHarg Center.
- Torres, C. (2014). La rehabilitación arquitectónica planificada. Revista ARQ (Santiago), 88, 30–35. https://doi.org/10.4067/S0717-69962014000300006
- UNESCO. (2004). Reglamento general de la ley de patrimonio cultural. http://media.unesco.org/sites/default/files/webform/mhm001/ec_decretregltleypatrcult1984_spaorof.pdf
- UNESCO. (2007). Reglamento general de la ley de patrimonio cultural. http://www.unesco.org/culture/natlaws/media/pdf/ecuador/ec_decretregltleypatrcult1984_spaorof.pdf
- UNESCO. (2014). Indicadores UNESCO de Cultura para el Desarrollo: Manual Metodológico. Obtenido de https://unesdoc.unesco.org/ark:/48223/pf0000229609
- Wilkinson, S., Remøy, H., & Langston, C. (2014). Sustainable Building Adaptation: Innovations in Decision-Making. https://content.e-bookshelf.de/media/reading/L-839184-b598f64be0.pdf
- World Health Organization. (2018). Environmental noise guidelines for the European Region. WHO
- Zanni, E. (2008). Patología de la construción y restauro de obras de arquitectura. Córdoba, Argentina. Brujas.

8.3 INDICE DE FIGURAS Y TABLAS

8.3.1 INDICE DE FIGURAS

Figura 1: Cuerpo de agentes de control Loja P.15
Figura 2: Cuerpo de agentes de control Loja vista patio interno P.16
Figura 3: Espacio subutilizado como bodega P.17
Figura 4: Vista general de estado de la cubierta P.18
Figura 5: Patio Interno P.18
Figura 6: Espacio subutilizado como área alimentación P.18
Figura 7: Espacios de oficina ocupados como bodega P.19
Figura 8: Metodologías implementadas en la investigación P.21
Figura 9: Ejemplo de modelado con la herramienta HBIM P.25
Figura 10: Ejemplo de modelado con la herramienta HBIM P.26
Figura 11: Antigua Casa La Maternidad Loja P.28
Figura 12: Centro cultural Casa La Maternidad Loja P.28
Figura 13: Centro Cultural Wixarika, la Cebolleta, Jalisco P.29
Figura 14: Cobertura de pared de Bahareque P.30
Figura 15: Vivienda T | Casa Experimental de Tapial P.30
Figura 16: Casa Lasso / Rama Estudio P.31
Figura 17: Criterios de selección de referentes P.52
Figura 18: Metodología de análisis de referentes P.53
Figura 19: Patio interno, Casa de las posadas P.54
Figura 20: Patio interno, Casa de las posadas P.55
Figura 21: Puerta lateral de sala de arte P.55
Figura 22: Ubicación Casa de las Posadas P.56
Figura 23: Tipología Funcional P.56
Figura 24: Sistema constructivo P.57
Figura 25: Entrada principal P.57
Figura 26: Levantamiento de fachada principal P.58
Figura 27: Pasillo vinculador P.58
Figura 28: Estado del graderío previo a la rehabilitación P.59
Figura 29: Estado del graderío posterior a la rehabilitación P.59
Figura 30: Vista lateral de la fachada principal P.60
Figura 31: Vista posterior de la fachada principal P.61
Figura 32: Interior de sala inmersiva P.61
Figura 33: Ubicación Centro de Arte Hortensia Herrero P.62
P.62

Figura 34: Tipología Funcional P.62
Figura 35: Corte axonométrico P.63
Figura 36: Sala polivalente de exposiciones P.63
Figura 37: Fachada lateral derecha P.64
Figura 38: Fachada lateral izquierda P.64
Figura 39: Patio interior y arquerías P.65
Figura 40: Metodología de análisis del diagnostico P.71
Figura 41: Mapa Loja Ecuador P.73
Figura 42: Mapa Loja P.74
Figura 43: Hitos historicos P.75
Figura 44: Equipamientos P.77
Figura 45: Espacios Públicos P.78
Figura 46: Parqueaderos P.79
Figura 47: Jerarquía vial P.80
Figura 48: Transporte Público P.81
Figura 49: Patrimonio Edificado Protegido P.82
Figura 50: Mapeo de ubicacion en parroquia el Sagrario P.83
Figura 51: Mapeo de llenos y Vacíos P.84
Figura 52: Mapeo de espacio público y privado P.85
Figura 53: Mapeo de area Verde y área gris P.86
Figura 54: Mapeo de usos de Suelo P.87
Figura 55: Larguillo A. Calle Bernardo Valdivieso Oeste P.89
Figura 56: Larguillo B. Calle Bernardo Valdivieso Oest 2 P.89
Figura 57: Larguillo C. Calle Imbabura Sur P.91
Figura 58: Larguillo D. Calle Imbabura Sur 2 P.91
Figura 59: Texturas y Colores P.92
Figura 60: Síntesis de potencialidades y problemas del diagnostico P.93
Figura 61: Ubicación del inmueble P.94
Figura 62: Emplazamiento del inmueble P.95
Figura 63: Cuerpo de agentes de control Loja P.96
Figura 64: Uso actual del bien inmueble P.97
Figura 65: Ubicación del inmueble P.98
Figura 66: Fachada actual calle Bernardo Valdivieso P.98

Figura 67: Fachada actual calle Imbabura P.98
Figura 68: Fachada sin añadidos calle Bernardo Valdivieso P.99
Figura 69: Fachada sin añadidos calle Imbabura P.99
Figura 70: Elementos constructivos P.101
Figura 71: Cubierta P.102
Figura 72: Modelo de ficha para identificación de lesiones P.103
Figura 73: Estado de conservación de columnas y muros P.105
Figura 74: Estado de conservación de pisos P.108
Figura 75: Estado de conservación de puertas P.110
Figura 76: Estado de conservación de cubierta P.112
Figura 77: Estado de conservación de cielo raso P.114
Figura 78: Síntesis de patologías encontradas en la edificación P.121
Figura 79: Modelo de entrevista P.127
Figura 80: Metodología de propuesta de diseño P.136
Figura 81: Diagrama de conceptualización del proyecto P.138
Figura 82: Diagrama de programa arquitectónico P.140
Figura 83: Organigrama de relaciones funcionales P.143
Figura 84: Áreas a consolidar y sustituir P.144
Figura 85: Áreas de abandono y deterioro P.144
Figura 86: Selección de materialidad P.153
Figura 87: Plan masa opción 1 P.154
Figura 88: Plan masa opción 2 P.155
Figura 89: Plan masa opción 3 P.156
Figura 90: Plan masa general P.157
Figura 91: Plan masa subzonas P.158
Figura 92: Plan masa específico P.159
Figura 93: Obras preliminares P.164
Figura 94: Obras preliminares P.166
Figura 95: Elementos a reforzar P.167
Figura 96: Elementos a rescatar P.168
Figura 97: Elementos a sustituir P.169
Figura 98: Planta de emplazamiento P.170
Figura 99: Planta baja P.171

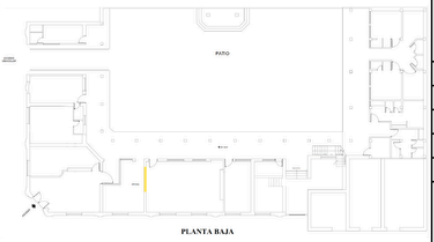
Figura 100: Planta alta P.172
Figura 101: Planta de cubierta P.173
Figura 102: Corte C1 P.174
Figura 103: Corte C2 P.174
Figura 104: Corte C3 P.175
Figura 105: Corte C4 P.175
Figura 106: Propuesta de intervención lado sur P.176
Figura 107: Propuesta de intervención lado este P.176
Figura 108: Propuesta de intervención interna lado norte P.177
Figura 109: Propuesta de intervención interna lado sur P.177
Figura 110: Propuesta de intervención interna lado este P.177
Figura 111: Corte arquitectónico 1 P.178
Figura 112: Corte arquitectónico 2 P.179
Figura 113: Perspectiva actual calle Bernardo Valdivieso P.180
Figura 114: Perspectiva externa de la propuesta P.180
Figura 115:Perspectiva actual calle Imbabura P.182
Figura 116: Perspectiva externa de la propuesta P.182
Figura 117: Fotomontaje 1 P.183
Figura 118: Fotomontaje 2 P.184
Figura 119: Fotomontaje 3 P.185
Figura 120: Perspectiva interna bloque nuevo P.186
Figura 121: Perspectiva patio central P.187
Figura 122: Perspectiva interna recepción P.188
Figura 123: Perspectiva interna sala de exposición P.189
Figura 124: Perspectiva interna biblioteca P.190
Figura 125: Perspectiva interna taller de pintura P.191

8.3.2 INDICE DE TABLAS

Tabla 1: Tipos de patologías y agentes causantes P. 32
Tabla 2: Lesiones por humedad P. 33
Tabla 3: Lesiones por erosión y suciedad P. 33
Tabla 4: Lesiones por grietas y fisuras P. 35

Tabla 5: Lesiones por deformaciones P. 35
Tabla 6: Lesiones por desprendimiento P. 35
Tabla 7: Lesiones por eflorescencias P. 36
Tabla 8: Lesiones por oxidaciones y corrosiones P. 36
Tabla 9: Lesiones por presencia de organismos P. 36
Tabla 10: Cartas internacionales para la intervención en bienes patrimoniales P. 44
Tabla 11: Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio P.46
Tabla 12: Artículos constitucionales relacionados con el patrimonio P.47
Tabla 13: Aspectos ergonómicos para espacios culturales P,48
Tabla 14: Principios de intervención en bienes patrimoniales P.66
Tabla 15: Criterios de intervención en bienes patrimoniales P.67
Tabla 16: Escala de valoración del estado de conservación P.100
Tabla 17: Instructivo para llenado de ficha P.104
Tabla 18: Estado de conservación de columnas P.106
Tabla 19: Estado de conservación de muros P.107
Tabla 20: Estado de conservación de pisos P.109
Tabla 21: Estado de conservación de puertas P.111
Tabla 22: Estado de conservación de instalaciones P.113
Tabla 23: Estado de conservación del cielo raso P.115
Tabla 24: Estado de conservación general P.116
Tabla 25: Estado de conservación de elementos constructivos P.117
Tabla 26: Patologías encontradas en la edificación P.120
Tabla 27: Resumen de identificación de los valores patrimoniales P.124
Tabla 28: Identificación de los valores patrimoniales del inmueble P.126
Tabla 29. Alternativas de uso propuestas por los especialistas P.130
Tabla 30. Puntuación para matriz de valor y compatibilidad P.131
Tabla 31. Matriz de valor y compatibilidad P.145
Tabla 32. Estrategias obtenidas de los referentes P.152
Tabla 33. Matriz de selección de materialidad P.163
Tabla 34. Obras preliminares 1 P.165

ANEXO 1

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
001	PB_O_MR1	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Estructura	Muro	Tapia	Pintura	Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta la lesion causada a base de goteras que existe en la cubierta del inmueble lo que conlleva filtracion de agua hacia el muro portante.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	X
				Malo	
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Causado por el exeso de agua filtrada desde la cubierta el cual lo a llevado a una humedad al punto de transformarse en hongo.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Afectaciones directamente a la parte estructural al tratarse de muros portantes, la propagación de hongos los cuales afecta a las personas que trabajan en la oficina.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las humedades y de las filtraciones de agua. El mantenimiento de la misma con la finalidad de evitar la humedad.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe pelar la capa superficial de la tapia, limpiar, poner un impermeabilizante y volver a recubrirlo con pintura plástica.	

ANEXO 2

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
002	PB_O_MR2	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Estructura	Muro	Tapia	Pintura	Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta la lesion causada a base de goteras que existe en la cubierta del inmueble lo que conlleva filtracion de agua hacia el muro portante.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	X
				Malo	
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Causado por el exeso de agua filtrada desde la cubierta el cual lo a llevado a una humedad al punto de transformarse en hongo.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Afectaciones directamente a la parte estructural al tratarse de muros portantes, en el ingreso principal, promoviendo la proliferación de hongos.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda trabajos de mantenimiento en la cubierta con la finalidad de evitar las filtraciones de agua además de agregarle un impermeabilizante a los muros tanto al interior como el exterior.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe pelar la capa superficial de la tapia, limpiar, poner un impermeabilizante y volver a recubrirlo con pintura plástica.	

ANEXO 3

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
003	PB_OF2_ C1	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Carpinteria	Cielo raso	Playwood	Pintura	Fisica	
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	X
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta el desprendimiento del playwood a causa de la humedad.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Causado por la humedad y filtración que presenta la cubierta además de falta de mantenimiento.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Afectaciones directamente a la parte estructural al tratarse de muros portantes, la propagación de hongos los cuales afecta a las personas que trabajan en la oficina.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las humedades y de las filtraciones de agua. El mantenimiento de la misma con la finalidad de evitar la humedad que dañan el cielo raso.				Preventivo	
				Reparacion	
				Sustitucion	X
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe sustituir la parte afectada cortando un área adecuada que se permite integrar en los perfiles que lo sostienen para poderlo restituir.	

ANEXO 4

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
004	PB_OF_ 04	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Carpinteria	Cielo raso	Playwood	Barniz	Fisica	
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	X
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta un desprendimiento de una parte del cielo raso de playwood	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Causado por la filtración de agua desde la cubierta por falta de mantenimiento y deterioro de la misma.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Se presenta desprendimiento de material causado por la humedad el cual podría terminar con todo el cielo raso caiga al piso y cause algún accidente.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las humedades y de las filtraciones de agua. El mantenimiento de la misma con la finalidad de evitar la humedad.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe sustituir la parte afectada cortando un área adecuada que permita integrar en los perfiles que lo sostienen para poderlo restituir.	

ANEXO 5

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
001	PB_MR_2	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Estructura	Muro	Tapia	Pintura	Fisica	
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	X
				7. Descripción de la lesión	
				Se identifica una lesión de carácter mecánica, que se manifiesta por una grieta vertical continua de trazo irregular.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Causado por movimientos estructurales del muro evidenciado por la presencia de una grieta, además por asentamientos diferenciales entre el muro y las vigas de la cubierta.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				La agrieta podría aumentarse de tamaño pudiendo volcar el muro portante llevando a un colapso de la cubierta.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda utilizar la herramienta adecuada y material que este acorde a la intervención, el cual no comprometa la estructura del muro.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se deberá llegar hasta la grieta para rellenar con material semejante u hormigón, además de esto contemplar un material de revestimiento que contenga un impermeabilizante.	

ANEXO 6

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
006	PB_O_CB2	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Estructura	Cielo raso	Madera	Pintura	Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Corresponde a un deterioro de carácter físico y mecánico, evidenciado por la presencia de manchas extendidas y desprendimientos superficiales, ocasiona-dos principalmente por filtraciones de agua.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	X
				Malo	
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Producido por filtración de agua, presencia de hongo de humedad que provoca el desprendimiento y deterioro del material.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Afectaciones directamente a la parte estructural que sostiene la cubierta.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las humedades y de las filtraciones de agua. Se propone retirar el material perjudicado, dejar secar la viga y tratar adecuadamente.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se procede al retiro del material superficial deteriorado, seguido de la limpieza y secado completo de la viga. Posteriormente, se aplica un producto impermeabilizante, complementado con un barniz de protec-ción, y finalmente se incorpora una capa de pintura de acabado.	

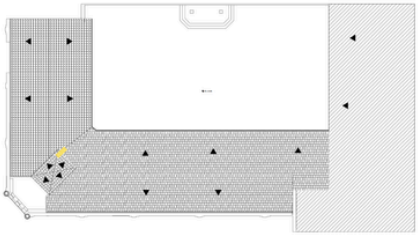
ANEXO 7

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
007	PB_O_CR3	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Carpinteria	Cielo raso	Playwood	Pintura	Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se evidencia el completo desprendimiento del cielo raso de una de las áreas del equipamiento el cual fue sustituido con plástico.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Producido por el mal estado de la cubierta junto a las filtraciones de agua lo cual ha provocado la caída del cielo raso.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Abandono total del espacio el cual puede ser usado de manera activa en la dependencia.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las filtraciones de agua el cual es el causante del desprendimiento del cielo raso.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se delimita el área afectada con el fin de proceder a la reconstrucción del cielo raso, utilizando materiales compatibles y acordes con las características constructivas del edificio.	

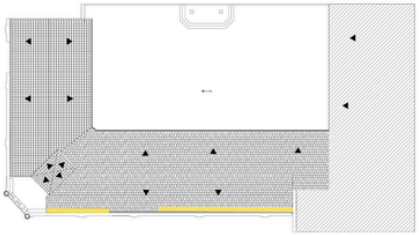
ANEXO 8

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
008	PB_O_MR 4	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Estructura	Muro	Tapia	Pintura	Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta humedad y desprendimiento de material superficial causada por las filtraciones de agua provenientes de la cubierta.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	X
				Malo	
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Producido por el mal estado de la cubierta, la cual provoca filtraciones de agua a los muros.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Las filtraciones de agua en los muros portantes provocan afectaciones en su comportamiento estructural y proliferación de hongos a causa de la humedad.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda la reparación de la cubierta la cual es la causante de las filtraciones de agua hacia la parte baja.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe limpiar todas las capas afectadas por la humedad, secar, colocar una capa de impermeabilizante y colocar las capas superficiales como son pintura exterior.	

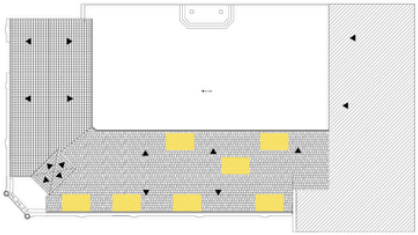
ANEXO 9

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
009	PC_AO1	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Cubierta	Teja tradicional	Arcilla cocida		Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Existen juntas mal selladas lo que provo-can filtraciones de agua.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Fisuras por falta de mantenimiento, y suciedad que estanca aguas lluvias.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Las filtraciones de agua ponen en riesgo la estructura de los muros portantes de tapial.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda cumplir el uso de las normas adecuadas para reemplazar el material afectado además de cumplir con normas de seguridad con respecto a los trabajos de la cubierta.				Preventivo	
				Reparacion	X
				Sustitucion	
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe proceder con el desmontaje de las tejas luego con cuidado desprender todo el material suelto que contiene la junta, luego se procede con el tratamiento de impermea-bilizante para proceder a rehacer la junta.	

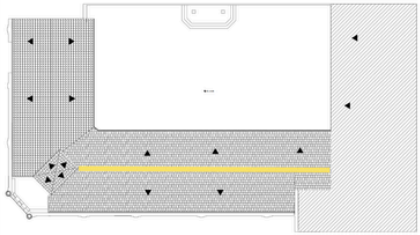
ANEXO 10

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
010	PC_AO2	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Cubierta	Canalon	acero		Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				El canalón presenta perdida de material. oxidación y material poroso que permite la filtración de agua.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Falta de mantenimiento, y suciedad que estanca el agua.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Las filtraciones de agua ponen en riesgo la estructura de los muros portantes de tapial.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda tomar las medidas de seguridad adecuadas para la sustitucion de las partes afectadas.				Preventivo	
				Reparacion	
				Sustitucion	X
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe proceder con el desmontaje de las tejas que cubren alrededor del canalón. construir el canalón en material de acero galvanizado, sustituir el canalón antiguo por el nuevo.	

ANEXO 11

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
011	PC_AO3	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Cubierta	Teja de arcilla	Arcilla Cocida		Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta filtracion de agua al interior de la edificacion y moho en teja de arcilla tradicional.	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Falta de mantenimiento, suciedad	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Las filtraciones de agua ponen en riesgo la estructura de los muros portantes de tapial, la estructura de la misma cubierta, moho, y malos olores a causa de la humedad.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda primeramente consolidar las planchas de onduline para poder tender toda la teja y completar todos los trabajos complementarios.				Preventivo	
				Reparacion	
				Sustitucion	X
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe proceder con el desmontaje de las tejas afectadas y reutilizar las que no presentan daños las cuales se deben tratar con protectores de hongos, un barniz impermeabilizante, luego colocar planchas de onduline para sobre montar las tejas de arcilla.	

ANEXO 12

UIDE Escuela de Arquitectura		UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR			
1.Ficha Nro.	2. Codigo	**Ficha de lesiones patológicas**			
012	PC_AO4	Edificación Patrimonial			
		Edificio de cuerpo de agentes de control municipal de la ciudad de Loja			
3. Datos especificos		4. Nombre del daño especfico			
Elemento	Subelemento	Materiales	Acabado	6.Tipo de lesion	
Cubierta	Cumbrero	Arcilla Cocida		Fisica	X
6. Fotografia				Quimica	
				Mecanica	
				7. Descripción de la lesión	
				Se presenta el cumbrero de la cubierta fabricado con teja de arcilla y cemento portland el cual contiene fisuras y desprendimiento de material, creando filtraciones de agua	
				8. Estado de conservación.	
				Bueno	
				Regular	
				Malo	X
13. Ubicación en planta				9. Posibles Causas	
				Falta de mantenimiento, suciedad y cumplimiento de vida útil.	
				10. Nivel de intervención	
				Inmediato	X
				Medio	
				Largo	
				11. Consecuencias.	
				Las filtraciones de agua ponen en riesgo la estructura de los muros portantes de tapial, la estructura de la misma cubierta, moho, y malos olores a causa de la humedad.	
14. Observaciones.				12. Acciones Recomendadas	
Se recomienda tomar las normas de seguridad adecuadas para trabajar en la cubierta.				Preventivo	
				Reparacion	
				Sustitucion	X
				Consolidacion.	
				15. Especificaciones	
				Se debe proceder con el desmontaje del cumbrero, limpiar toda la zona, agregar material impermeabilizante y volver a rehacer el cumbrero.	

ANEXO 13

UIDE Escuela de Arquitectura	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR
Modelo de entrevista	
Nombre: Mgs. Arq. Galo Caraguay Pucha	
Cargo: Técnico del Departamento de Centro Histórico del Gobierno Autónomo Descentralizado Municipal Loja	Fecha: 20/05/2026
Pregunta 1	
Desde su criterio técnico, ¿cuáles son las principales problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del centro histórico?	
La principal problemática en la gestión del Centro Histórico de Loja es la ausencia de una planificación integral que establezca acciones a corto, mediano y largo plazo para garantizar su conservación y dinamización. Esta situación puede propiciar el abandono y deterioro de inmuebles patrimoniales, así como la aparición de usos incompatibles con su valor histórico. Asimismo, las intervenciones exitosas en edificaciones patrimoniales son limitadas, mientras que algunos propietarios optan por abandonar los inmuebles debido a los altos costos de mantenimiento y al valor comercial del suelo. Por ello, resulta necesario promover y difundir experiencias de rehabilitación exitosas que demuestren la viabilidad económica de la conservación patrimonial. Finalmente, se destaca la importancia de mantener las actividades educativas dentro del Centro Histórico, ya que contribuyen a su dinamismo social y económico. La salida de estas instituciones podría generar el abandono de infraestructuras y la pérdida de actividades complementarias, por lo que se recomienda mejorar las condiciones de funcionamiento y regulación de estos espacios antes que su reubicación.	
Pregunta 2	
¿Qué necesidades urbanas, culturales o institucionales identifica actualmente dentro del Centro Histórico?	
La estructura urbana del Centro Histórico de Loja se organiza a partir de una plaza central y una red vial en damero, complementada por plazoletas vinculadas a edificaciones religiosas de gran valor histórico. Sin embargo, el crecimiento urbano posterior no incorporó nuevos espacios públicos, generando sectores densamente edificados con limitadas áreas destinadas a la vida social, cultural y turística. En la actualidad, el Festival Internacional de Artes Vivas ha incrementado la demanda de espacios amplios y cubiertos para la elaboración, almacenamiento y resguardo de escenografías y elementos urbanos. Estas actividades se desarrollan actualmente en el antiguo coliseo del Colegio Bernardo Valdivieso y áreas anexas, restringiendo el potencial uso cultural de este conjunto patrimonial. Esta situación evidencia la necesidad de contar con infraestructura adecuada que apoye la gestión cultural de la ciudad y fortalezca el desarrollo del Distrito Cultural de Loja.	
Pregunta 3	
¿Qué tipo de uso cree usted que darle al cuerpo de agentes municipales de la ciudad de Loja podría potenciar este inmueble?	
El edificio y patio del Cuerpo de Agentes de Control Municipal, era en sus inicios utilizado como una carnicería y mercado , luego tambien tenia estas áreas que funcionaban como calabozos. Un buen uso que se le puede dar ahora es ser utilizado como Escuela Taller del FIAVL, donde anualmente con la participación de artistas locales, nacionales y extranjeros, y con los artistas en formación, se elaboren los elementos decorativos a ser utilizados para el festival de Artes Vivas, y todas las actividades culturales que se desarrollan durante el año, permitiendo consolidar la idea de Loja ciudad cultural en el ámbito nacional e internacional.	
Pregunta 4	
¿Quérecomendaciones técnicas o urbanas considera importantes para el desarrollo de una propuesta arquitectónica en este inmueble?	
Partir de un levantamiento de las construcciones existentes identificando su materialidad y temporalidad, que la propuesta arquitectónica permita identificar elementos originales y los que han sido agregados a través del tiempo, realizar un análisis histórico de la edificación existente mediante el uso de imágenes antiguas para valorar y determinar la pertinencia de conservar las intervenciones posteriores o recientes. Es necesario conservar y resaltar el tipo de implantación predominante en el centro histórico, como son las edificaciones con patio central con portales, cubiertas de teja.	

ANEXO 14

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR	
Modelo de entrevista	
Nombre: Ing Daniel Veintimilla	
Cargo:Director del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural (INPC)	Fecha: 20/05/2026

Pregunta 1

Desde su criterio técnico, ¿cuáles son las principales problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del centro histórico?

Las principales, perdón. Las principales problemáticas que ha visto usted aquí en las casas patrimoniales dentro del centro histórico. Bueno, aquí hay que empezar con un punto, ¿no? La densidad de las edificaciones en Loja, en el centro histórico, es muy interesante.

Entonces, hay algunas que se están utilizando de manera errónea, quizás por desconocimiento de la gente, quizás porque no se ha tenido una buena socialización de lo que es patrimonio edificado, o quizás por simple desconocimiento, ¿no? Sin poco interés. La principal problemática que yo le veo es que quizás la gente no se apropia del espacio. Se tiene que apropiar desde una forma del conocimiento patrimonial, es decir, saber que está habitando, o que está arrendando, o que está subarrendando, o que simplemente está utilizando, pero es un bien patrimonial.

O sea, la gente tiene que conocer. Entonces, quizás la problemática que le encuentro es precisamente ese desconocimiento y esa poca socialización de lo que se está habitando. Entonces, cuando la gente conoce, sabe qué es patrimonio y qué es un edificio patrimonial, que tiene historia, que tiene valor cultural, que tiene un bagaje, cambia la perspectiva de uso.

Entonces, si yo tenía un negocio en cierta casa patrimonial, antes de saber que era patrimonial y cuáles son los lineamientos, cuando ya lo sepa, voy a tener una nueva mirada para el uso. Ya no la voy a destinar para lo que se estaba destinando y, por lo tanto, voy a poder proteger y conservar este bien patrimonial o esta edificación. Creo que por ahí iría, desde mi punto de vista, un poco más el tema de socializar, de a la gente un poco más involucrarlo en lo que es patrimonio cultural y, en este caso, patrimonio edificado quizás.

Y, por supuesto, hay las problemáticas comunes a todo, en el tema estructural, en el tema de la cubierta, de fachada, o sea, eso es, digamos, un patrón que se repite y que se ve afectado sobre todo en época invernal. Entonces, creo yo que en el propio edificio de estudio se puede constatar que en época invernal aflora, digamos, estas problemáticas que, en teoría, ya se debería tener conocimiento, pero que no hay también esa participación interinstitucional. Y cuando digo eso, es municipio, INPC, comunidad también, o sea, no hay que alejarnos de la comunidad cercana y aledaña.

Pregunta 2

¿Qué necesidades urbanas, culturales o institucionales identifica actualmente dentro del Centro Histórico?

Necesidades urbanas, culturales e institucionales. Bueno, ahí en el tema, en el Centro Histórico me parece que hay poca cantidad de repositorios o de contenedores que alberguen material bibliográfico.

Llámese esto bibliotecas, ludotecas, archivos históricos, archivos de recuperación, hemerotecas, ese tipo de repositorios donde alberguen material documental. Para mí esa es una de las falencias más grandes que tiene el Centro Histórico de Loja. Puede haber museos, hay una cantidad interesante de museos, pero archivos, como digo, archivos históricos, repositorios, bibliotecas, ese tema de contenedores de bienes documentales sí es una gran necesidad de Loja.

Y detrás de este espacio para albergar también se requiere, por supuesto, la atención o el profesional destinado para el cuidado, para la custodia, para la recuperación en bibliotecas. Entonces, digamos, es una cadena que me parece que Loja debería mantener un poco
más, debería tener un poco más de cuidado y de, digamos, de predisposición para que la gente entienda que el bien documental, el archivo, la biblioteca también enriquece y enriquece muchísimo a una ciudad como Loja. Entonces, creo yo que esa es una de las necesidades de la ciudad.

Pregunta 3

¿Qué tipo de uso cree usted que darle al cuerpo de agentes municipales de la ciudad de Loja podría potenciar este inmueble?

Bueno, con relación a las dos anteriores preguntas, yo creo que apuntaría, también depende de las condiciones estructurales actuales, ¿no es cierto?, del edificio y los planes de rehabilitación que se tengan. Pero si, digamos, si todo va de acorde a las especificaciones y a la normativa, yo creo que una biblioteca estaría, digamos, perfecta, ¿no? En el uso emplazado justamente en esta zona, me parecería muy buena la idea de una biblioteca, de una ludoteca, si se quiere, o las dos combinadas.

Trabajar con material biográfico como archivos documentales, eso me parece a mí excelente, porque estaríamos cubriendo una necesidad desde mi punto de vista. Y se estaría dando un uso cultural muy interesante que le falta en la ciudad y que se podría trabajar tanto con niños, con investigadores, con personas adultas mayores también, el tema de la incentivación a la lectura. O sea, digamos, hay una serie de actividades que podría estar dentro de un centro, así un repositorio con bienes documentales, me parecería muy interesante.

ANEXO 15

UIDE Escuela de Arquitectura	UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR
Modelo de entrevista	
Nombre: Arq. Daniel Eguiguren	
	Fecha: 19/06/2026
Pregunta 1	
Desde su criterio técnico, ¿cuáles son las principales problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del centro histórico?	
A ver, una de las principales del problemas básicamente es el deterioro de la estructura, ya porque muchas estructuras con el paso del tiempo reflejan problemas patológicos, como por ejemplo en el tema de la madera, xilófagos, los muros tienen inflorescencias y básicamente el término de restaurar una vivienda o una edificación patrimonial tiene costos elevadísimos.Eso básicamente por un lado y por otro lado también el inventario nacional, las fichas de inventario que maneja el Instituto de Patrimonio, algunas necesitan tener una revalorización dentro de la cual se pueda categorizar paraque lasedificaciones se puedan intervenir.	
Pregunta 2	
¿Qué necesidades urbanas, culturales o institucionales identifica actualmente dentro del Centro Histórico?	
Los edificios de utilidad pública y siempre y cuando sean de uso patrimonial, me parece que el énfasis en promover la cultura y rescatar y salvaguardar el patrimonio, yo creo que sería importantísimo.Entonces, más allá de, por ejemplo, de colocar si voy a hacer un cambio de uso, ese cambio de uso debería estar enfocado al turismo, que es lo que está faltando básicamente aquí.Yo no pusiera instituciones públicas, básicamente como me invento una sucursal del municipio.ya o un banco, alguna cosa de estas, sino más bien enfocados a temas turísticos, a temas que a través de la propia arquitectura, el Lojano pueda identificarse y ese cambio de uso pueda servir para incrementar turismo y que el centro histórico se vuelva más dinámico.	
Pregunta 3	
¿Qué tipo de uso cree usted que darle al cuerpo de agentes municipales de la ciudad de Loja podría potenciar este inmueble?	
A ver, básicamente no es el tema del uso el problema, o sea, más que nada es el tema de cómo lo convertimos a ese espacio público en un espacio de ciudad también.Entonces más allá, por ejemplo, claro, en arquitectura hay muchas fórmulas, pero para poderlo lograr, pero más allá me invento.O sea, ¿qué pasa si el municipio utiliza justamente estas salas? Porque no todo el espacio es patrimonial, si no es simplemente una crujía, entonces esa crujía, por ejemplo, se implementa como un, no sé, un museo de ciudad, por ejemplo, o algo que vaya en función de la cultura del arte, o por ejemplo, unas galerías abiertas o una prolongación. Por ejemplo, actualmente hay muchos artistas que no tienen donde exhibir.o como un espacio de reunión, o sea, yo lo que haría es una integración de las personas con la edificación, sin deslindar el uso actual que tiene y eso es posible con una buena planificación.	
Pregunta 4	
¿Qué recomendaciones técnicas o urbanas considera importantes para el desarrollo de una propuesta arquitectónica en este inmueble?	
A ver, básicamente,hay 2 tipos de intervenciones, ya una que se enfoca en la restauración y otra, como dice la palabra, intervención, y las 2 son completamente diferentes.O sea, son cosas completamente que se estructuran de una forma distinta y se las piensa de una manera distinta.Por ejemplo, todo lo que sea patrimonial, yo pensaría que se tiene que rescatar a través de un proceso de restauración, y ese proceso de restauración tiene que ver con la consolidación estructural.Con la restitución, por ejemplo, de partes, en el caso de haberse perdido, con la puesta en valor también del sitio a través de una restauración de elementos, puede ser que tenga pintura tabular.No sé si habrá pintura mural, no conoce el proyecto, pero bueno, a través de rescatar la tipología formal y funcional del proyecto.Yo creo que sería importante, pero adicional también las intervenciones que se ejecuten tienen que ser reconocibles y tienen que plantearse como una cosa moderna, no competir con lo que está.Uno tiene que poder identificar entre lo viejo y lo nuevo, y ese es el éxito de una intervención.	

ANEXO 16

UNIVERSIDAD INTERNACIONAL DEL ECUADOR	
Modelo de entrevista	
Nombre: Mgs. Arq. Freddy Salazar	
Cargo: Docente de la Universidad Internacional del Ecuador	Fecha: 19/06/2026
Pregunta 1	
Desde su criterio técnico, ¿cuáles son las principales problemáticas que actualmente presentan las edificaciones patrimoniales subutilizadas dentro del centro histórico?	
Bueno, en verdad el mayor problema que empiezan a tener este tipo de viviendas es su deterioro, ya que al no contemplarse las características para las que fueron realizadas, por un lado en las que fueron construidas y por otro lado sin trabajar de manera consciente en un cambio de uso que se puede dar, porque sabemos que los servicios patrimoniales pues por un lado pueden mantener su uso, pueden cambiar su uso,el rato a veces de trabajar con otro tipo de cambio de uso sin haber considerado o sin haber tenido algunas en cuenta algunas consideraciones, hace pues que los edificios se empiecen a deteriorar o se empiecen a degradar de manera más rápida porque no se ha, no se ha tomado en cuenta su particularidad, no, entonces yo sí creo que ese es uno de los mayores problemas, ese deterioro y esa destrucción que puede haber si no se toma en cuenta desde un inicio.	
Pregunta 2	
¿Qué necesidades urbanas, culturales o institucionales identifica actualmente dentro del Centro Histórico?	
Ese edificio es, para empezar, estar en una ubicación pues de la zona de primer orden del centro histórico estratégicamente ubicado.Yo creo que los edificios de estas características tienen la oportunidad de dar cabida a eventos culturales de manera satisfactoria.Son edificios que tienen esa capacidad de poderse adaptar estos nuevos usos.Lógicamente como un proyecto, como un programa bien establecido, no que permita por un lado conservar las preexistencias y por otro lado que permita este trabajar con tal vez con componentes de edificación nueva y a través de una adecuada integración poder desarrollar este tipo de proyectos.Yo creo que la cabida que se puede dar es muy relacionada con la parte cultural, sí, porque. El centro de nuestra ciudad, si bien tiene algunos edificios que tienen un carácter justamente cultural, pero falta modernizar, actualizar ya y yo creo que este trabajar en este espacio sería un lugar adecuado como para poder presentar nuevas posibilidades en cuanto a gestión cultural, en cuanto a al manejo del de justamente De nuevos componentes que en otros edificios ya no se los está desarrollando porque están demasiado desactualizados.Entonces, yo creo que aquí es un contenedor este edificio propicio para poder desarrollar estas actividades que la sociedad anteriorá necesita, y más a un ahora con esto de las artes vivas, que yo creo que hay que entender que este no sea sólo un evento que se lo desarrolla puntualmente en el mes de noviembre, en 15 días, sino que es un evento que.¿Se lo trabaja 1 año de anterioridad, no?Entonces yo creo que estos contenedores son propicios para desarrollar y dar vida a actividades culturales que deben transcurrir a lo largo de todo, de todo 1 año y se deben programar de esa manera.	
Pregunta 3	
¿Qué tipo de uso cree usted que darle al cuerpo de agentes municipales de la ciudad de Loja podría potenciar este inmueble?	
A ver, más que institucionales porque el municipio está bastante cerca, el edificio central está bastante cerca.Yo creo que debe centrarse completamente en la parte cultural y social.Yo creo que tendría que enfocarse más en la formación enEn la parte de la gestión cultural, en la formación de talleres, ya en un espacio adecuado que para poder desarrollar charlas, conferencias, ya en un lugar donde la gente pueda también manifestar a través de lugares de exposición, ya a veces mucho más abiertos, mucho más públicos, a veces mucho más privados, mucho más reservados y ser cabida a todas estas manifestaciones en donde nos hace falta también acompañar con una formación y una capacitación en lo que tiene que ver con lo que es gestión cultural, lo que tiene que ver con producción cultural, entonces yo creo que en ese sentido pues sí hace falta un lugar que yo creo que sería propicio para poder tomar estas iniciativas en este ámbito	
Pregunta 4	
¿Qué recomendaciones técnicas o urbanas considera importantes para el desarrollo de una propuesta arquitectónica en este inmueble?	
Bueno, yo creo que aquí hay 2 componentes, uno, una componente de preexistencia que ya lo conoce, ya sabe cuál es, con el cual pues hay que trabajar, viendo, valorándolo, haciendo los análisis respectivos, haciendo los estudios necesarios para conservarlo. No, y otro componente de obra nueva, sin duda, porque no sé si dentro de este dentro de este edificio de abastezca todo el programa que se tiene previsto, no, pero yo creo que sí se debería tomar en cuenta esta parte antigua como parte de un programa y una obra, un edificio nuevo como parte de complemento para el programa, no, entonces habría que tomar muy en cuenta esta Esta posibilidad de unir los componentes de arquitectura nueva con arquitectura antigua, ya que Francisco de Gracia dice construir en lo construido, ¿no? Y es fantástico porque yo creo que en la parte antigua se pueden manejar todos esos espacios de exposición, todos esos espacios que están muy ligados especialmente a la parte cultural y de identidad, ¿no?Y justamente este contenedor yo creo que sería propicio para eso. Aparte de eso, yo creo que sí es importante también rescatar los valores originales de esa vivienda, es decir, liberarlo de algunos elementos que en algún momento fueron añadidos y que carecen de valor, ya es decir, rescatar el valor propio de las características constructivas no e históricas de este edificio, eliminando todos esos agregados que no tienen ningún tipo de valor ni significado Y volviéndole al orificio asus condiciones antes de haber hecho este tipo de intervenciones sin ningún tipo de cuidado No, yo creo que eso es importante, conservar esta parte antigua, trabajar como una parte nueva e integrarlo de manera adecuada, respetando la preexistencia.	