

MEMORIA HISTÓRICA

Eco Museo Biblioteca
Quito (Ecuador)

María del Cisne Aguirre Ullauri

Arquitecta – Master Universitario en Conservación y Restauración del Patrimonio Arquitectónico
Candidata a Doctora por la Universidad Politécnica de Madrid

ÍNDICE

1. Introducción	5
2. Reseña histórica y contexto inmediato	6
2.1 El contexto	6
2.2 El edificio	9
3. Descripción del inmueble	21
3.1 Implantación	22
3.2 Estilo, construcción y usos	23
3.3 Épocas constructivas.....	29
4. Diagnóstico.....	31
4.1 Planta baja	32
4.2 Plantas altas.....	35
a) <i>Primera Planta alta</i>	35
b) <i>Segunda Planta alta</i>	38
c) <i>Planta de cubiertas</i>	41
4.3 Bienes asociados.....	42
4. Valoración patrimonial	45
5. Conclusiones	55
6. Bibliografía	57



Vista aérea del bien patrimonial, barrio San Juan, Centro Histórico de Quito.

1. Introducción

La conservación del patrimonio cultural de Quito (Ecuador), y el actual territorio nacional ha sido una preocupación que se remonta al siglo XVIII, sin embargo, los primeros acercamientos desde la libertad de expresión y propiedad intelectual a nivel administrativo, legal y técnico, muestra presencia desde la Constitución de la República de 1830 y la de 1835. En adelante, de manera permanente y hasta la fecha se exponen múltiples instrumentos para concretar el conocimiento y la conservación del legado patrimonial. Por ello, el desarrollo histórico jurídico, normativo y legal se ha visto complementado por instituciones públicas que, desde el siglo XIX han contribuido para que puedan ser operativas.

La actual comprensión de la cultura, y del patrimonio, presenta conceptos amplios e inclusivos, capaces de articularse y coexistir con la ciudadanía, ratificándose como un derecho. Por ello, el término patrimonio cultural incluye desde el nivel público, cuanto desde el privado la gestión integral en su compleja diversidad tipológica (material, inmaterial, mixta, entre otras) ya que, se constituyen parte de la identidad cultural de los individuos y la memoria colectiva. De ello, todo tipo de acción positiva en búsqueda del posicionamiento de un bien patrimonial para el disfrute colectivo, ratifica la apuesta por su comprensión como un medio de ejercicio de derechos y un recurso de desarrollo.

En este sentido, el bien inmueble localizado en las calles Manabí y Vargas, e identificado con la clave catastral No. 10001-31-005, constituye un escenario ideal de las prácticas internacionales y nacionales de ejercicio de derechos culturales, esto es, poner al servicio de la colectividad su dimensión física en condiciones de uso y ocupación idóneas, pero, además, asociadas a la cultura y la educación. De tal forma, la potenciación de su condición patrimonial (valores y atributos) es una oportunidad particular (bien) y colectiva (contexto) y un compromiso técnico.

Finalmente, y en el contexto de lo previo el presente informe desarrolla los contenidos de corte histórico y diagnóstico sobre el bien inmueble en mención, con la finalidad de exponer su condición patrimonial e identificar los segmentos materiales que a efecto de su recuperación física deberá atenderse conforme la normativa vigente y los estándares técnicos asociados.

2. Reseña histórica y contexto inmediato

2.1 El contexto

El Centro Histórico de Quito formó parte del trazado original de la ciudad hacia 1534. Su característico damero heredado de las ordenanzas de función de ciudades de *entroterra* en América. Como tal se desarrolló conforme los condicionamientos geográficos de las quebradas, los volcanes y riachuelos existentes (Sánchez & Woolfson 2016). No es menos importante que tiempo atrás, en la época aborígen, el territorio quiteño expone diferentes manifestaciones culturales, no obstante, a efectos de contextualizar la arquitectura predominante en el núcleo fundacional el marco temporal inicia en la fundación española.

Otros hitos enmarcados en esta dinámica, son entre otros, la presencia de la Misión Geodésica Francesa hacia 1760, que como en otras ciudades del Ecuador, suscitará más de una coyuntura histórica y cultural. Además, la implantación de la educación como uno de estos puntales a partir de construcción de las primeras instituciones educativas, o la presencia de gran cantidad de templos y mansiones o palacetes urbanos cuya construcción se extiende hasta mediados del siglo XX. No menos importantes serán algunas de las representaciones planimétricas urbanas, en donde la forma territorial para caracteriza los elementos constitutivos, tal como el caso del área equivalente a las calles Manabí y Vargas, la Plaza Grande o la Plaza del Teatro (Figura 2).

En un ámbito de mayor alcance, con el triunfo de la Revolución Liberal en 1895 se producen cambios fundamentales en el país en el orden jurídico, político y social. A inicios del siglo XX, los nuevos modelos arquitectónicos se habían asentado con fuerza en la ciudad, rompiendo la tradición colonial hispánica, distinguiéndose por el uso de estilos neoclásicos caracterizados por las sobrias líneas alemanas, o las gráciles líneas italianas. Con el afianzamiento del sistema liberal, en los primeros decenios del siglo se fortalecerán las finanzas públicas, desarrollándose en la ciudad algunos proyectos importantes de equipamiento por parte del Estado, referidos especialmente al área educativa y salud, y también la paulatina modificación del centro (Crespo 2007).

Las facilidades de comunicación, así como los cambios introducidos en la sociedad, traerán nuevas formas de ocupación del suelo en Quito y la tendencia de crecimiento hacia el Norte se acelerará paulatinamente. La burguesía buscaba edificaciones y nuevos conceptos urbanos, satisfacer las condiciones que impone la modernidad y las recientemente incorporadas necesidades de confort (Crespo 2007). Los estilos de corte historicista jugaron un rol fundamental en la transformación de forma y fondo de la arquitectura. Por su parte, la ciudad creció de forma sostenida desde la década de 1920. La modernidad llevó al paulatino abandono del Centro y surgieron en

el Norte barrios residenciales. Poco a poco se fue generalizando el uso del automóvil, apareciendo nuevas y espaciosas vías con parterres arborizados, en las áreas de crecimiento.

Hacia 1940, el Centro Histórico de Quito se perfila como núcleo en torno al cual diferentes barrios se acomodaban. Para 1960 y 1970 las condicionantes de la Ley de Reforma Agraria y Colonización y el auge petrolero aceleran el crecimiento, como en otros núcleos poblacionales de la sierra ecuatoriana. En contrapunto los fenómenos de migración campo-ciudad inician su escalada, y progresivamente el núcleo polifuncional relega a la vivienda.

La temprana declaratoria como Patrimonio Cultural de la Humanidad hacia 1978 le convierte en un ejemplo singular de conservación a nivel latinoamericano y mundial, el cual expone una amalgama de períodos y bienes destacados por el sincretismo español[europeo]-aborigen (Sánchez & Woolfson 2016). Esta nueva condición, impulsará acciones nacionales y locales como la propia Declaratoria de Patrimonio de la Nación del año 1984, 6 años después del reconocimiento internacional como Patrimonio Cultural de la Humanidad.

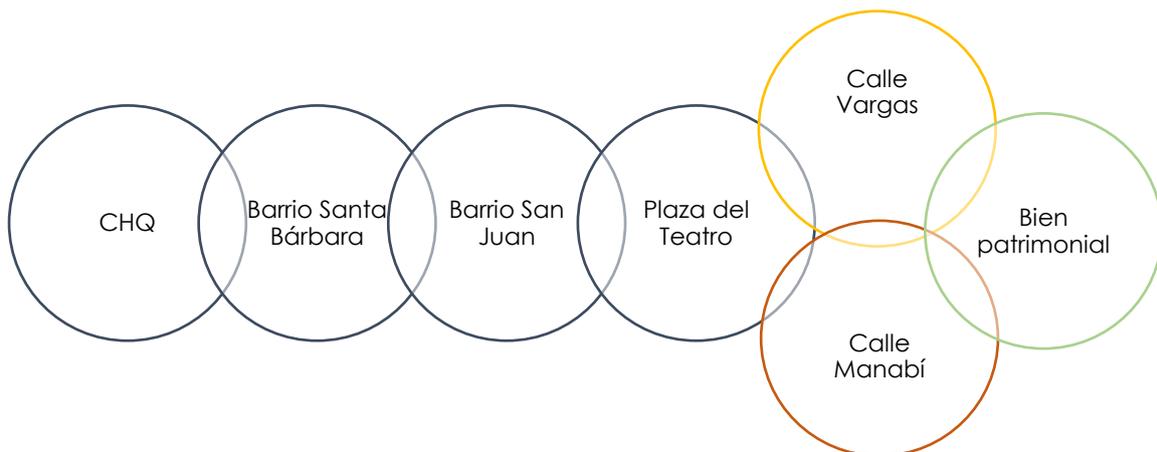


Figura 1: Esquema de relaciones contextuales.

El breve recuento previo y algunos hitos puntuales evidencia la significancia del territorio (Quito) que acoge al inmueble de las calles Manabí y Vargas en su proceso histórico, así como cientos de otras edificaciones. En esta dinámica, desconocer otros niveles de organización territorial como el barrio, u otros valores patrimoniales no es comprender, interiorizar y valorar el patrimonio (Figura 1). Por ello, a continuación, y como parte de los diferentes niveles de aproximación al inmueble en estudio se refieren algunos de estos:

- a) La antigua parroquia Santa Bárbara a la cual el bien se adscribe, pero, además, en la cual se pueden identificar vestigios del pasado prehispánico e hispánico primitivo de la urbe (Noboa 2008). La figura religiosa a partir del

hito arquitectónico del templo ha sido igualmente determinante en la historia social de la urbe.

- b) El barrio San Juan es uno de los espacios de proyección y crecimiento hacia el Norte, sin embargo, permanece en el corazón mismo del CH como una de las zonas residenciales más pintorescas (Cordero & Paredes 2014), marcada por la topografía. La designación de El Balcón hace alusión a ello. A su vez, la referencia al pasado prehispánico también se hace visible desde la referencia al templo incaico de Huanacauri (El Comercio 2011), de donde, además, el barrio hereda el nombre según algunos estudiosos.
- c) La Plaza del Teatro anteriormente denominada plazuela de las Carnicerías tiene protagonismo en la vida socioeconómica de Quito desde años próximos a la fundación española, además, al igual que la Plaza Mayor, acogió hasta 1867 actividades como la corrida de toros. La plaza, placeta o plazuela conforme diferentes momentos, fue lugar de vivienda de gente modesta y vinculada al estado llano (alférez, boticario, abogados), quienes habitaron en construcciones de dos pisos y cubiertas de teja, en su mayoría. Desde entonces y hasta el siglo XVIII se mantendrá invariante para dar paso al que será su estado actual a partir de al menos 3 estilos urbanístico marcados y sin excluir el comercio tradicional, e incluso con la identificación como un entorno peligroso y deteriorado (Quevedo 2019), pese a ser un sitio concurrido y escenario de acciones municipales de regeneración.
- d) La calle Manabí remonta su existencia como carrera e incluso otras denominaciones (calle del Chorro del Carmen Bajo, subida de Santa Bárbara o calle Teatro, es una arteria vial cuya presencia remonta a 1585 con la llegada de los jesuitas (Noboa 2012). Desde entonces su desarrollo y constitución ha sido continua.
- e) La calle Vargas anteriormente denominada calle de la Cabeza de Vaca (Noboa 2012) estuvo tempranamente ocupada por individuos de diferentes clases sociales y presentaba diferentes tipologías edilicias. Además, en ella se localizó una carnicería aprovechando la pendiente existente, luego, en 1938 se emplazan edificios relevantes como el Colegio Mejía, la Plaza de Toros, la Plaza Belmonte y el Seminario Mayor.

2.2 El edificio

En el centro histórico de Quito se ubicada un inmueble patrimonial esquinero definido como tal a partir de la intersección de las actuales calles Vargas y Manabí. La edificación, que perteneciese actualmente a la Fundación para la Integración y Desarrollo de América Latina, y antes de ella, al Municipio del Distrito Metropolitano de Quito.

Referencias comprendidas entre 1734 y 1760 según los planos de la ciudad de Quito, y de villa de San Francisco de Quito, únicamente permiten identificar además de la configuración de la manzana, una edificación genérica, típicamente vernácula (Figura 2, Figura 3 y Figura 4).

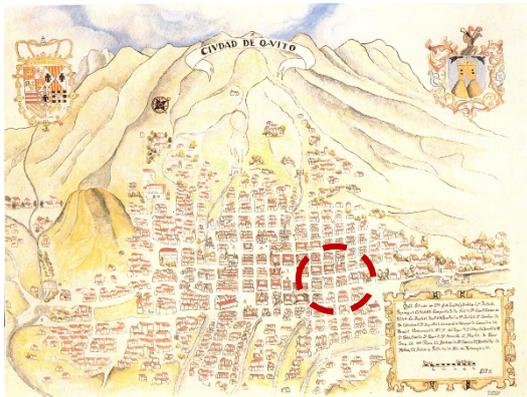


Figura 3: Plano de la ciudad de Quito hacia 1734. Autor desconocido. Disponible en: <https://n9.cl/epd5h>

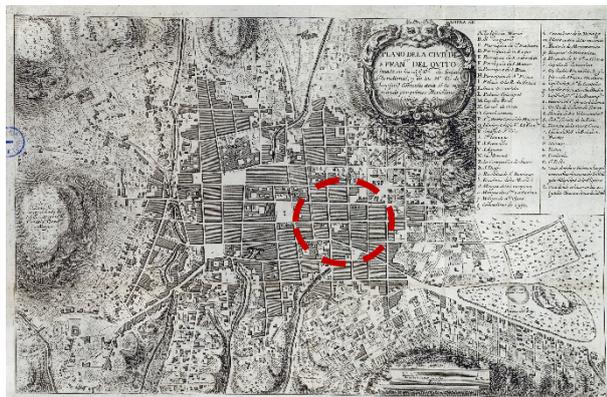


Figura 4: Plano de la ciudad de Quito hacia 1748. Autor desconocido. Disponible en: <https://n9.cl/by8e8>



Figura 2: Plano de la villa de San Francisco de Quito hacia 1760. Documento elaborado por la Misión Geodésica Francesa.

De tal manera, la propiedad en mención fue pertenencia de la Señora Palacios, quien la traspasó a Baltazar Rendón Olais. Hasta 1860 Rendón Olais la usó como vivienda

y la transfirió a Ramona Tinajero Morales; tiempo después, el bien fue sucedido en herencia a los conyugues Teresa Álvarez y Gral. José María Sarasti (Noboa 2012).

Para mediados del siglo XIX, y según descripciones se sabe que la casona tenía un patio interior de forma rectangular visto desde la calle Manabí, por cuyo ángulo Noroeste se accedía a dos patios posteriores. Estos últimos a su vez conectaban el inmueble con dos viviendas con frente a la carrera de Vargas, y con otras dos hacia la calle Esmeraldas (Noboa 2008). El plano publicado en 1888 por J. Gualberto Pérez da fe de lo expuesto (Figura 5), además, permite visualizar la ocupación del solar.

Para resaltar lo último, a través del plano de la ciudad del año de 1875 elaborado por Juan Bautista Montes se evidencia como la manzana definida por las carreras de Manabí, Bargas y otras, no identifica con precisión la existencia de edificación alguna, o en su defecto, la presencia de vegetación significativa como las aledañas (Figura 7). Con esta referencia no podría afirmarse la inexistencia de una edificación, sobre todo por la tendencia temprana de poblamiento en las inmediaciones de la plaza central, lo cual es visible en otras ciudades. De hecho, se sabe que durante 38 años del siglo XX el inmueble fue habitado por el Gral. Sarasti. Dos años y medio, entre 1877 y 1882 de manera permanente, así como entre 1901 y 1924 a su regreso a la ciudad desde la Hacienda la Pitula (Noboa 2008).

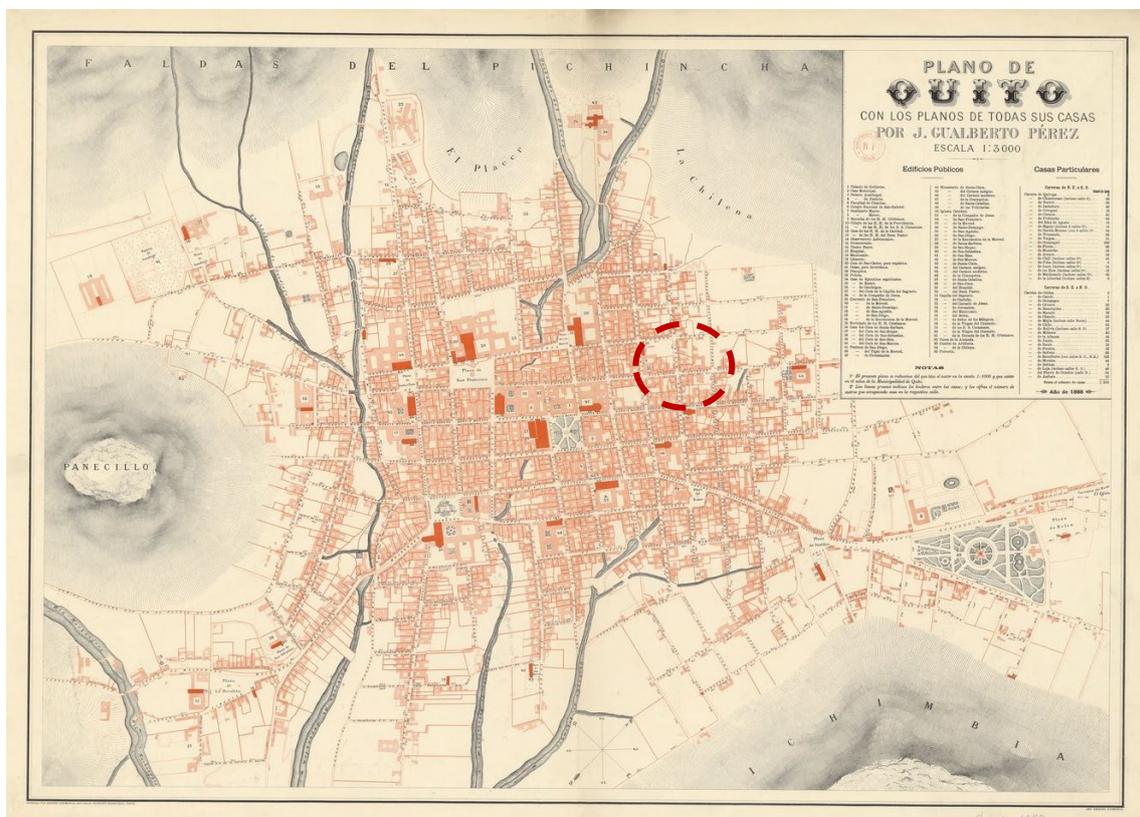


Figura 5: Plano de Quito, con los planos de todas sus casas. Fuente: Casa de la Cultura Ecuatoriana 2021. Disponible en: <http://repositorio.casadelacultura.gob.ec//handle/34000/17663>

De otro lado, se sabe que a inicio de siglo (1900), en la misma ubicación y posiblemente en la misma edificación habitó la familia Mayer Stacey, de donde emergió el ilustre escultor y arquitecto Carlos Mayer, quién fue el autor, entre otras obras, del monumento a Vicente León en Latacunga y del de Maldonado en Riobamba (Noboa 2008). En cuanto al inmueble se sabe que hacia 1903, y como lo muestra el plano de H. G. Higley, tenía dos niveles de altura y un patio (Figura 6). A su vez únicamente se encontraban otras 3 edificaciones de factura semejante hacia ambas vías, y, en relación al tamaño del predio, este ha reducido su tamaño en relación a 1888.



Figura 6: Segmento del plano de Quito hacia 1903. Fuente: Casa de la Cultura Ecuatoriana 2021.

Hacia 1914, según el plano publicado por orden del Intendente General Sr. Don Antonio Gil, para uso del cuerpo de policía (Figura 8), las carreras Manabí y de Bargas presenta la misma condición que en el año de 1875. Es posible que la edificación se haya mantenido con la conformación de 1903.

Para el año de 1918, el inmueble paso a manos de Canuto Silva Terán, un maestro de suma importancia en la ciudad de Quito. La vivienda fue adaptada para cada una de las disciplinas que el profesor manejaba; en el balcón había colocado un laboratorio repleto de cosas de importancia (Noboa 2008).



Figura 7: Plano de Quito. Fuente: Casa de la Cultura Ecuatoriana núcleo del Pichincha 2021. Disponible en: <http://repositorio.casadelacultura.gob.ec//handle/34000/16250>

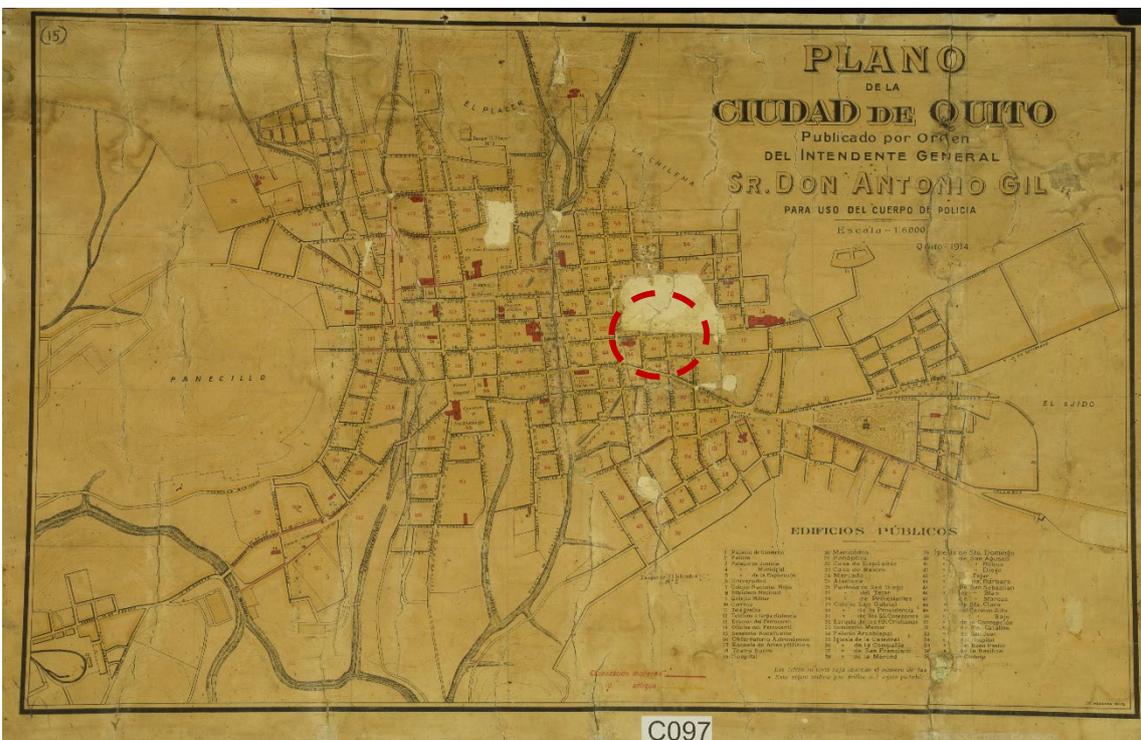


Figura 8: Plano publicado por orden del Intendente General Sr. Don Antonio Gil, para uso del cuerpo de policía. Fuente: Casa de la Cultura Ecuatoriana 2021. Disponible en: <http://repositorio.casadelacultura.gob.ec//handle/34000/17626>

De otro lado, sin que se haya descartado la existencia de la escritura de traspaso de inicios del siglo XX, es probable que se tratara de un predio con la presencia de una edificación de escala media (2 o 3 pisos) y corte colonial, esto es, construida con materiales locales, conforme la cultura constructiva de la sierra ecuatoriana y los matices quiteños. De tal forma, según Jurado Noboa (2012), uno de los quiteños más típicos de todos los tiempos fue el Dr. Alejandro Romoleroux, abogado y financista muy hábil, quién adquirió en 1924 la enorme casa de tres pisos del General Sarasti, la hizo derrocar la colonial y levantó una nueva casa hacia 1925 (Figura 10 y Figura 11), con el Arq. Pedro Aulestia Saa, recién llegado de Italia. Según el mismo autor, el edificio fue transferido ágilmente entre diferentes propietarios, en especial entre provincianos adinerados, como el caso de la familia Holguín Albornoz de Ambato o la familia Borja Febres Cordero de Guayaquil.

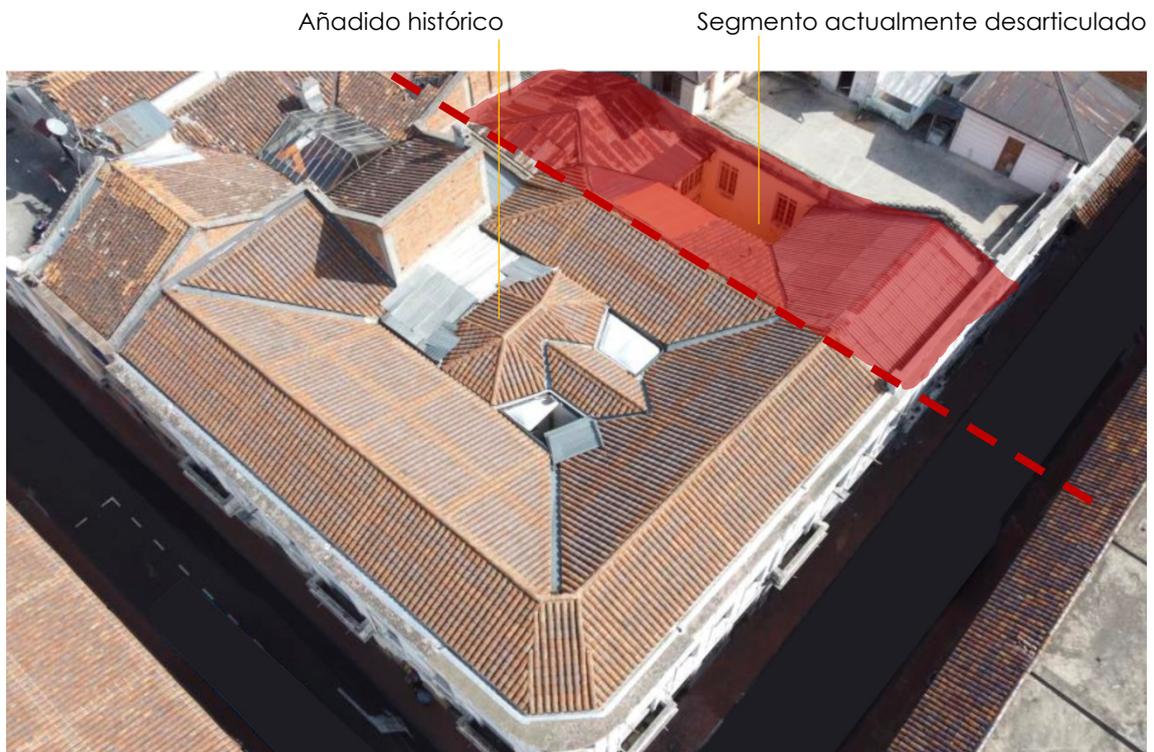


Figura 10: Vista aérea del bien patrimonial hacia el 2016. Fuente: Fundación Fidal 2021.



Figura 9: Esquema de partición del bien hacia la calle Vargas en el año 2001.

De hecho, a partir de la erección del nuevo edificio de corte historicista y su consolidación como hito urbano los traspasos sucesivos se acentuaron, así como los arrendamientos a varios grupos familiares. En 1927 vivió en esta casona Alfredo Espinosa Palacios, con su esposa, Clemencia Páez Torres, y sus hijos (Noboa 2012), así también, en el mismo año Piedad Guerrero Martínez, quien acababa de enviudar en Hamburgo, del notable poeta y literato César Borja Febres Cordero, llega a Quito e instala la pensión Borja. Este uso se extendió por la mayor parte del inmueble, y por su revolucionaria figura, fue ampliamente conocida en la urbe. Seguramente para la época se generaron molestias de índole socio culturales ante dicha implementación. De allí que, el abogado no siempre viviera en esa casa, por ejemplo, en 1930 declaró que moraba en la Oriente 159 (Noboa 2012).

En el último año en mención, el bien también tuvo como arrendatario a Miguel Ángel Dousdebés Andrade, quiteño muy conocido y administrador del Hotel Metropolitano ubicado en la Plaza Grande y cuyo propietario era el judío-árabe Isaac Aboad. Tiempo después, Dousdebés Andrade adquirió uno de los amplios apartamentos de la casa, de los cuales tomó posesión con su esposa Blanca Rousseau y su primer hijo, recién nacido, José (Noboa 2012). Por su parte, la señora Borja era también el *ángel tutelar* de paisanos suyos caídos en desgracia. El mismo año de 1930, el Lcdo. Gustavo Ramírez Pérez esposo de la poetisa Aurora Estrada y Ayala fue expulsado de la Universidad de Guayaquil, acusado de ser comunista, y se trasladaron a Quito. Alquilaron un pequeño departamento en la calle Vargas, lugar donde el futuro poeta Edgar Ramírez vivió 11 años en Quito, antes de retornar a Guayaquil para cursar los estudios superiores (Noboa 2012).

Desde 1934 en esta casa esquinera, pero con frente a la Manabí, recibió la implementación de una imprenta. Fue el esmeraldeño Gustavo Becerra Ortiz, un verdadero mártir del periodismo ecuatoriano, quien concretara este logro (Noboa 2012). Dos años más tarde, y siendo propiedad de Hugo Holguín Herdoíza y su esposa Inés Albornoz Sánchez, la constituyeron su vivienda permanente durante largos años. De ella, salieron personas tan populares como Eduardo y Marcelo (Chiquitón) Holguín Albornoz, este último, gran basquetbolista en su juventud (Noboa 2012). A su vez, al mismo tiempo funcionó, y con gran éxito, la floristería de Canuto Silva hasta 1960 (Noboa 2012), pese a las permanentes transferencias de dominio.

En 1937, según escritura pública se sabe que Isabel Romo Leroux de Jarre, a través de su esposo como representante legal, vende un inmueble compuesto de casa y solar, el cual fuera heredado de su padre en 1936 e identificado con el No. 18 de la calle Manabí, a Inés Albornoz a través de su hermano Humberto, en calidad de representante legal y al margen de la sociedad conyugal. Si bien la propiedad permanece en la familia Romo Leroux durante 12 años, al momento de la venta, la

misma se estaba al servicio de varios arrendatarios y copropietarios, además, poseía instalaciones de agua, desagües y luz, y había sido hipotecada en dos ocasiones, 1929 y 1934 en el Banco de Préstamos (AHN 1937). A esta época también es posible asociar la desmembración del segmento hacia la calle Vargas, así como la inclusión del cuerpo central de forma octogonal (Figura 10 y Figura 12) como complemento.

Con esta intervención, la natural conformación de casa patio se altera, no obstante, la esencia del bien se mantiene, ya que dicho cuerpo se mantiene como elemento organizador, garantizando la conformación previa. Además, la forma poligonal que ocupa el segmento central promueve la inclusión de un juego de cubierta que contrasta con la preexistencia de cubiertas a dos aguas de las crujías frontales y el cuerpo lateral interior.

A partir de la segunda mitad del siglo XX, y a diferencia de diversas casonas del Centro Histórico de Quito y Latinoamérica, y aun considerando su escala arquitectónica y composición, el bien no se incluye dentro del típico caso de conventillo. Este hecho es de particular interés por la vocación de uso semipúblico o público reconocible en el bien a lo largo de su historia. De tal suerte, este atributo ha permitido mantener sin mayores detrimentos físicos la unidad arquitectónica.

Desde 1988, según el Plano de nomenclatura, sectorización y distritos, elaborado por el Instituto Geográfico Militar (IGM), el bien se emplaza en el distrito centro. En adelante ha cambiado el barrio de identificación del Santa Bárbara al San Juan, y la conformación edilicia se mantiene sin incidencias transformadoras.

Hacia 1997, Hugo Eduardo, Alfredo Marcelo y María de Lourdes Holguín Albornoz inscriben la posesión efectiva de los bienes de su madre, Inés Albornoz. Es decir, la edificación pasa a ser propiedad de los hermanos, pero al siguiente año, con el fallecimiento del primero, heredan el segmento proporcional sus 5 hijos Holguín Padovani (Salgado 2001). Tiempo después, y luego de la muerte de los padres Holguín Albornoz, sus hijos por sus propios derechos a nombre de representación de sus hermanos antes mencionados dan a la venta la casa y solar a la empresa de gestión y administración hotelera Agestel Cía. Ltda., representada por Edgar Homero Suarez Viteri. Otorgan en la transacción la totalidad de los derechos y acciones, es decir, la totalidad del inmueble. La venta se hace como cuerpo cierto, transfiriendo el dominio y posesión del inmueble con todos sus usos, costumbres y servidumbres legales y naturales, así como, con todas las instalaciones y servicios existentes (Salgado 2001).

Para la misma época, según la ficha de inventario del Plan Maestro de Rehabilitación de las Áreas Históricas de Quito del año 1990, el bien presenta usos administrativos en primera planta alta, bodegas, comercio y taller en planta baja, y educación en la primera y segunda planta alta (Figura 13). En la primera planta funcionaba en dos jornadas el Instituto Técnico Profesional Santa Anita, sus 300 alumnos

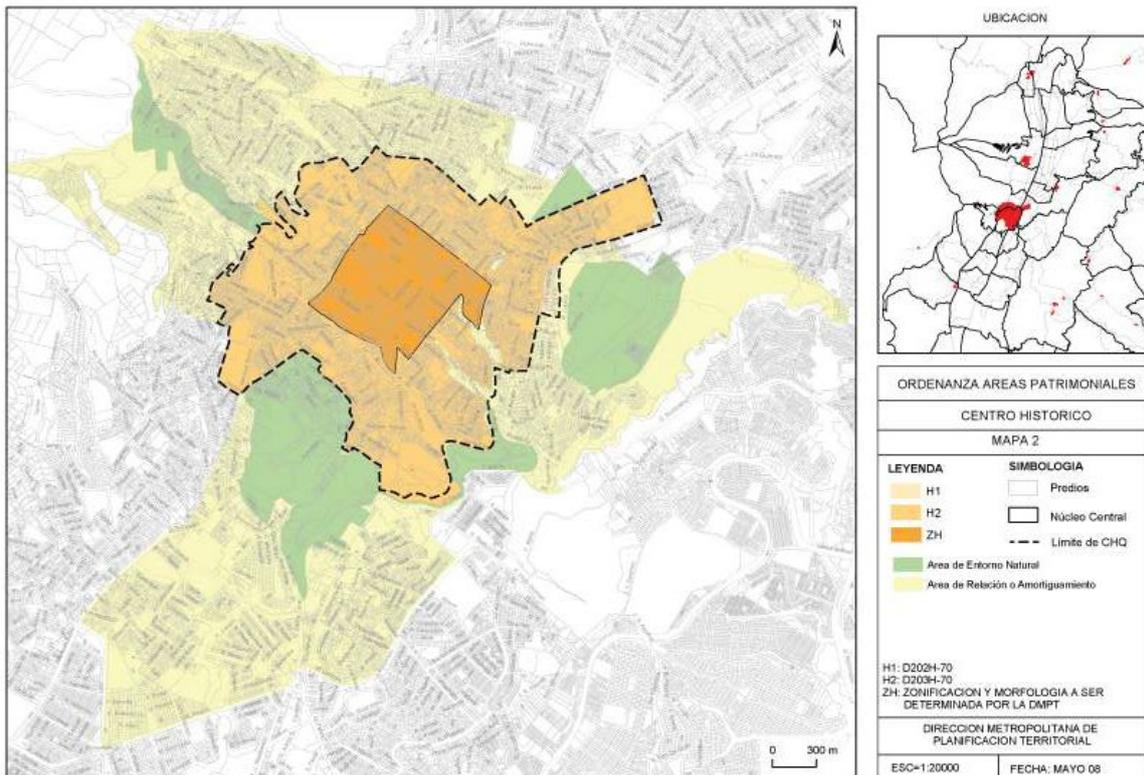


Figura 14: Ubicación del inmueble en la zona de amortiguamiento. Fuente: Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

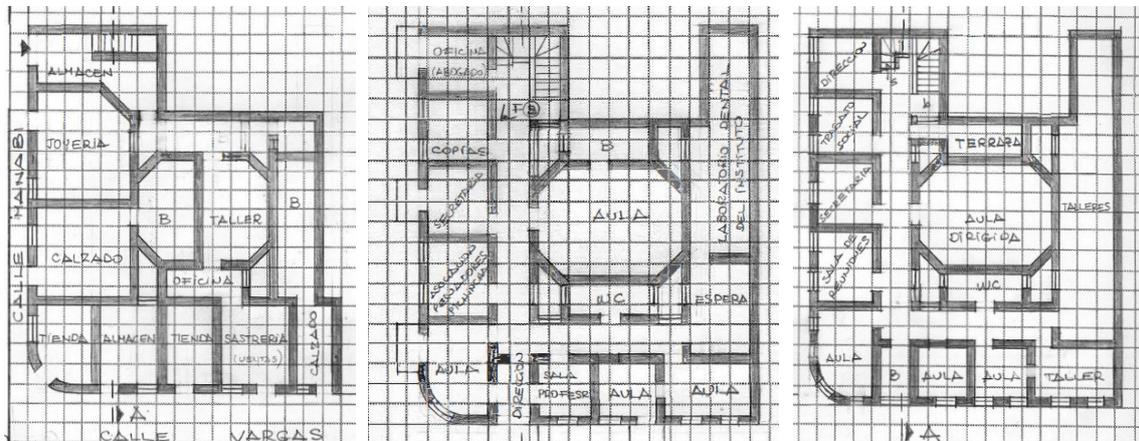


Figura 13: Esquemas arquitectónicos del bien. Fuente: Ilustre Municipalidad de Quito 1990.

y 8 docentes. A su vez, en la segunda planta alta desarrollaba sus actividades la Sociedad de Sordos Adultos, Fray Ponce de León, sus 100 alumnos y 6 docentes. Así mismo, dichos usos se abastecen sin limitaciones de infraestructura desde las redes de abastecimiento público, como desde inicios de siglo.

Como referencia de interés se indica que existe un grado de intervención relativo y un riesgo de ocupación leve, pese al uso intensivo y a la gran cantidad de usuarios permanentes en las plantas altas. Además, se evidencia que el núcleo octogonal alargado interior se encuentra contenido entre un conjunto de pequeños espacios cerrados con usos diversos (Figura 13). En términos estéticos el edificio se presenta sobrio



Figura 15: El bien patrimonial hacia 1990. Fuente: Ilustre Municipalidad de Quito 1990.

con los paramentos exteriores blanqueados y las carpinterías en tonos azules verdosos (Figura 15).

A inicios del siglo XXI, una serie de acciones administrativas, legales y técnicas se despliegan sobre el bien patrimonial. En mayo de 2001 los hermanos Alfredo Marcelo y María de Lourdes Holguín Albornoz, y Héctor Eduardo Holguín Padovani en representación de sus hermanos, venden a la compañía AGESTEI Cía. Ltda., el bien identificado con el número 552 recibido en herencia de su madre Inés Albornoz Sánchez de Holguín, comprendido entre los linderos de la casa de María Malo hacia el norte, la calle Manabí hacia el Sur, la casa de César y José Emilio Álvarez hacia el oeste, y la calle Vargas al Oeste, según lo indica la escritura pública No. 1284 del año en mención.

Hacia agosto de 2005, la Compañía de Economía Mixta QUITO VIVIENDA CEM., constituyó el fideicomiso mercantil denominado FIDEICOMISO INMUEBLES CENTRO HISTÓRICO, dentro del cual figuraba entre otros, el bien inmueble de las calles Manabí y Vargas. A su vez, hacia septiembre del mismo año, la EMPRESA DE DESARROLLO DEL CENTRO HISTÓRICO DE QUITO C.E.M. EMD, absorbió a la Compañía de Economía Mixta QUITO VIVIENDA CEM, y se renombró como EMPRESA DE DESARROLLO URBANO DE QUITO, EMDUQ C.E.M., quien, a su vez, será la propietaria del inmueble patrimonial. Cinco años más tarde, en el 2010, se cede de manera irrevocable al FONDO DE SALVAMENTO DEL PATRIMONIO CULTURAL, la totalidad de los derechos fiduciarios de los bienes del fideicomiso del año 2005.

Para el año 2008, en términos urbanos y de conformidad con la Declaratoria de Quito como Patrimonio Cultural del Estado del 6 de diciembre de 1984, el inmueble está ubicado en el área de amortiguamiento (Figura 14) y cuenta con una catalogación Parcial Rehabilitante.



Figura 16: El bien patrimonial hacia el año 2018. Fuente: Ficha de Inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

En este contexto administrativo y legal, durante el año 2012 se realiza la actualización del Inventario de Bienes Patrimoniales del Distrito Metropolitano de Quito, y en aplicación de la Ordenanza 3050 (R.O.342 DEL 22-12-1993), el registro No. 000089 y el código de inventario patrimonial 001-004-010-01 corresponde con el predio No. 1782. Dicha actividad sin vigencia actual posiciona a la Ficha de Inventario del año 2018 como el instrumento técnico y administrativo para establecer las acciones de intervención (Figura 16). A partir de ella se establece que:

- 1) El edificio de construcción previa a 1940 constituye parte del Patrimonio Cultural Nacional (LOC 2019, Art. 54). Además, presenta mantenimiento constante, de lo cual da cuenta su buen estado de conservación, aunque no se desestima la necesidad de conservación de sus componentes originales.
- 2) El edificio tiene uso administrativo asociado a la Secretaría de Movilidad principalmente, aunque, el bien se encuentra mayormente desocupado. El estilo Ecléctico con elementos decorativos como zócalo de piedra, arco de medio punto y paños estriados define su estética.
- 3) A nivel tipológica existen alteraciones de incidencia media y baja, las cuales están asociadas a la sustitución de materiales de carpintería e inserción de nuevas dependencias como servicios sanitarios, cubiertas y escaleras.
- 4) Existe diversidad de lesiones patológicas en desarrollo leve asociadas principalmente a los agentes de biodeterioro como hongos y otras colonizaciones.

- 5) Como atributos de valor se reconocen su antigüedad, la identificación estilística singular, la tipología funcional con usos nuevos y estado de conservación regular de los elementos técnico constructivos originales. Además, el bien se inserta en un tramo homogéneo e incluye distinciones de carácter histórico-testimonial-simbólico asociado a los sucesos de su propia historia individual y la dinámica de la urbe. Estas características le confieren al bien una valoración de índole patrimonial relevante asociada al grado de protección parcial (Figura 17). Es decir, se reconoce como relevante la antigüedad del bien, así como su protección desde el año 1984, su morfotipología, tipología funcional, técnica constructiva mixta y vinculación al tramo.

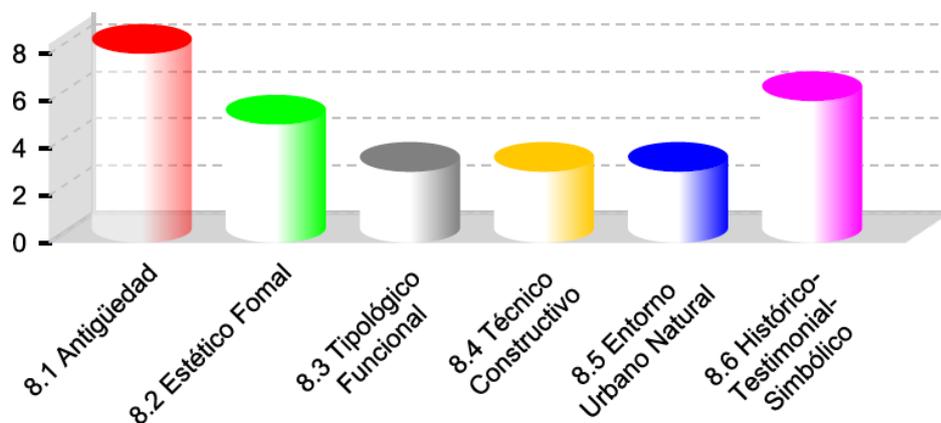


Figura 17: Grado de protección del inmueble al año 2018. Fuente: Fuente: Ficha de Inventario del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural.

De otro lado, hacia el año 2014 el fideicomiso del año 2005, representado legalmente por su fiduciaria, la compañía FIDEVAL S.A transfirió el dominio y posesión del predio No. 1782 a favor del Municipio del Distrito Metropolitano de Quito, el cual, en menos de un año, hacia enero de 2015, realiza la constatación física del bien, que en julio de 2016 es entregado a favor de la Secretaría de Movilidad para el funcionamiento del Archivo Activo y Pasivo Institucional (Alvear 2020).

Entre el 2016 y el 2019 el uso de archivo se mantiene, y en noviembre del último año se suscribe la escritura de comodato a favor de FIDAL. A su vez, durante el año 2016 se realiza el cambio y mantenimiento de la cubierta (Figura 19) y la inclusión de la escalera de emergencia en el inmueble (Figura 18), en el contexto del Proyecto de mantenimiento preventivo-correctivo del Centro Histórico de Quito. El proceso incluyó labores técnicas de cobertura provisional del inmueble, calas de prospección en la estructura de madera, retiro de piezas en mal estado, así como de la teja, la torta de



Figura 19: Intervención de la escalera de emergencia. Fuente: Villegas 2016a.



Figura 18: Intervención en la cubierta. Fuente: Villegas 2016a.

barro y cama de carrizo, los rollizos¹ de chaguarquero². Se limpió y curó la madera a conservar, e incluyó las nuevas piezas en madera de eucalipto empotradas en los muros

¹ Madero redondo, sacado la corteza y sin labrar.

² Agave americano. Anguyashca. Palo alto y delgado de la cabuya o penca que crece en los filos de los caminos de la sierra ecuatoriana. El tallo alto y maduro se utiliza para cercas y en la arquitectura vernácula

y estructura preexistente, además de curarse con alquitrán (Villegas 2016). También se incluyeron la impermeabilización general mediante planchas onduladas de fibrocemento y las láminas asfálticas en canales. Como acabado de colocó teja y complementó el proceso técnico con nuevas bajantes de aguas lluvias y goterones. En el caso de la escalera de emergencia, se trata de una entidad constructiva nueva de estructura y acabado metálico (Villegas 2016), cuya localización se corresponde con los espacios de talleres y laboratorios académicos de los años 90.

De otro lado, y con la finalidad de orientar la recuperación del bien que para entonces presentaba condiciones regulares (Alvear 2020), pese a las actividades de recuperación previas, y con ello, la implementación explícita del ECOMUSEO BIBLIOTECA (Alvear 2020) fue necesario que la Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles entregue la propiedad municipal a la Fundación para la Integración y el Desarrollo de América Latina (FIDAL), quién debe ejecutar los estudios necesarios y la obra física de rehabilitación del inmueble de las calles Manabí y Vargas. Como antecedente de esta transferencia de dominio bajo la figura de comodato celebrado el 15 de noviembre de 2019. Luego de los procesos previos, en noviembre de 2020 se da el traslado de los bienes de la Secretaría de Movilidad (Alvear 2020), y a su vez, se inicia la planificación del proyecto de ECOMUSEO BIBLIOTECA.

Lo cierto es que, si bien el recuento histórico de la edificación presenta cambios drásticos de uso y ocupación (vivienda familiar a vivienda colectiva, y vivienda colectiva a usos mixtos), la calidad de los materiales utilizados han sido la garantía de su conservación, así el uso permanente. En este sentido es posible afirmar que son los habitantes de los bienes, como propietarios o inquilinos, los que poseen la principal autoridad práctica para consumir transformaciones y permanencias (Sánchez & Woolfson 2016 citando a Andrade, Borja & otros, 1991; Carrión Mena, 2000; Gutiérrez, 2003; Delgadillo, 2008; 2011) capaces de mantener la esencia del bien.

3. Descripción del inmueble

A partir de los antecedentes históricos del bien patrimonial y su contexto, queda claro que, si bien se trata de entidades complejas en ambos casos, es fundamental precisar en el primero y las características singulares de su condición de valor actual e histórica. Por ello, se describen los particulares de implantación, estilo, construcción, usos y épocas constructivas, es decir, el escenario técnico del diagnóstico técnico, la valoración patrimonial y las orientaciones hacia la intervención contemporánea.

como larguero de estructuras de cubiertas. También se usa como estructura de gallineros, andas de procesiones y otras funciones. Ver penco.

3.1 Implantación

El edificio esquinero localizado en la intersección de las calles Manabí y Vargas se identifica históricamente con el número cívico 522 y/o Oe3-58, la clave catastral No. 10001-31-005 (Figura 20), y el número de predio 1782. Su implantación mediante un polígono irregular de 456,67m² se adapta a la topografía de doble pendiente ascendente desde la intersección de los ejes viales.

Otros linderos de la propiedad son los inmuebles de Mario Marcelo Totoy hacia el Norte y PH FENACOMI hacia el Oeste (Secretaría General del Consejo 2019). Además, la edificación se halla en la actual parroquia y sector San Juan, zona H2(D203-H-70), tiene un área de construcción bruta de 1238,22m² (Municipio del Distrito Metropolitano de Quito 2016), distribuidos en 3 plantas (Figura 21). De ello, se define un COS Total de 210 % y COS de 70 %, por ende, la asignación de uso principal como residencia de alta densidad (R3).

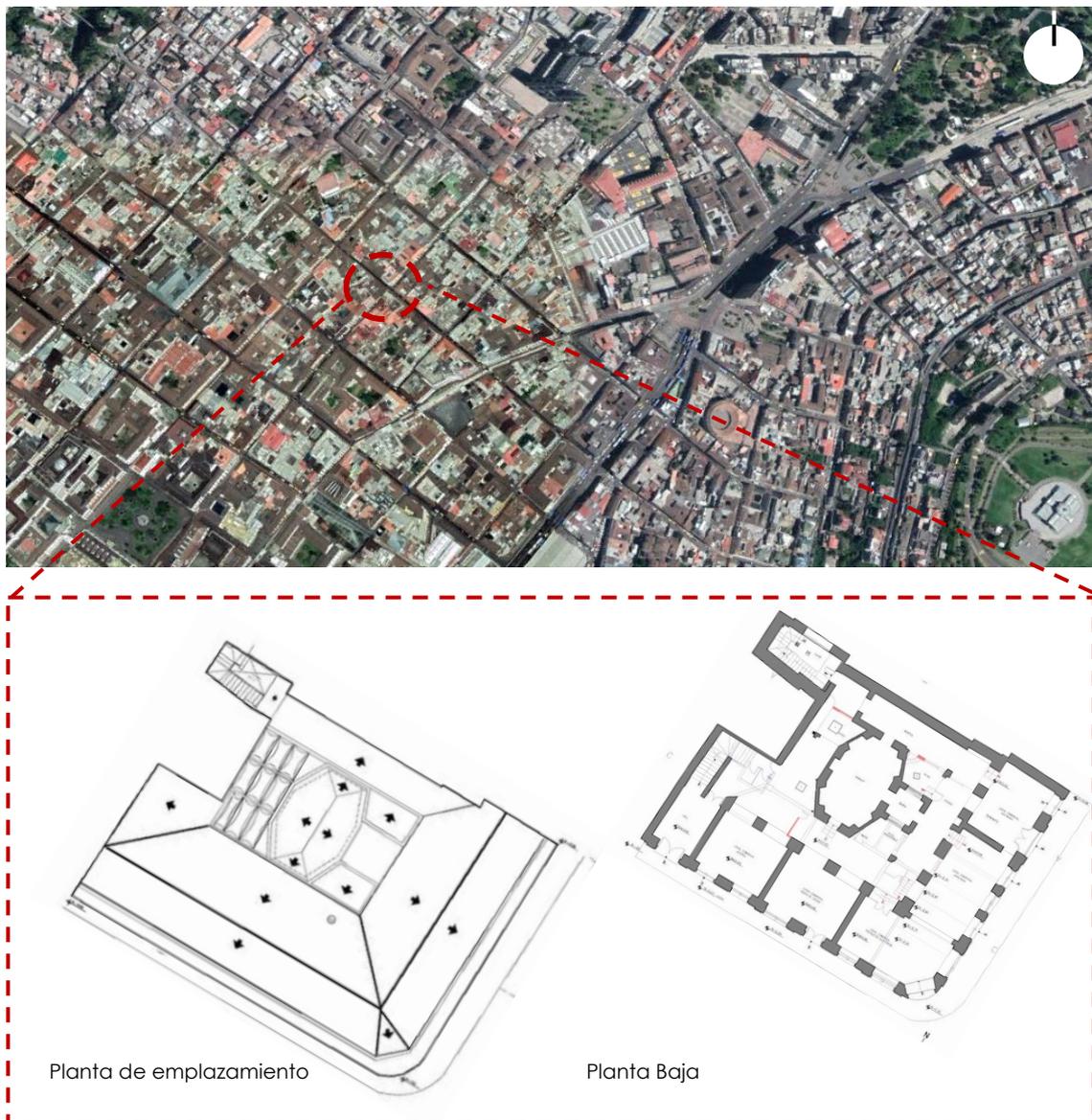


Figura 20: Ubicación y emplazamiento.

Hacia el Norte se adosa con el inmueble de María Malo y al Oeste con la casa de Cesar y José Emilio Álvarez. Con los tres niveles de desarrollo vertical se eleva de manera articulada con el contexto inmediato (tramo y zona) en donde es posible identificar otros ejemplares semejantes de su tipología edificatoria (continua sin retiro) y estilo arquitectónico (Neoclásico). Es decir, el edificio en pie se corresponde con la construcción levantada en 1925 bajo la dirección del Arq. Pedro Aulestia Saa, en el sitio que ocupara la antigua casona colonial.

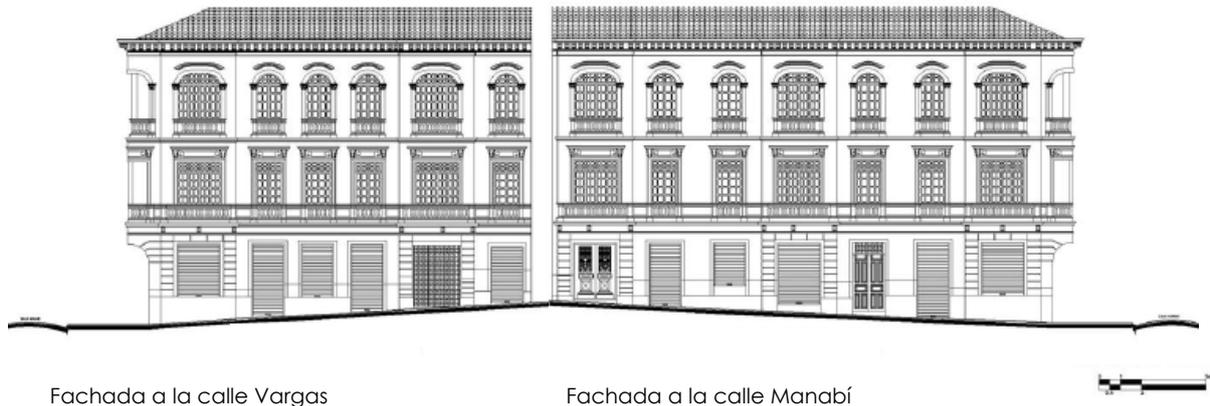


Figura 21: Elevaciones frontales del inmueble.

3.2 Estilo, construcción y usos

El inmueble patrimonial se corresponde con el estilo arquitectónico denominado neoclásico. Es decir, aquel que se asocia directamente a la vinculación económica y cultural del Ecuador al mercado mundial y la dinámica general de la segunda mitad del siglo XIX (Páez 2017). Pese a dicha condición, no se trata del estilo canónico marcado por la traslación directa de las formas europeas, sino por su adaptación a los recursos, medios y saberes previos del contexto nacional (Figura 21). En consecuencia, se trata de un neoclásico mestizo (Fernández Rueda 1992), comparable con el Ecléctico. Es incidente en este sentido la propia formación del diseñador, derivada tanto de sus estudios en Francia como en Italia, de lo cual da cuenta el resto de su producción arquitectónica localizada en la ciudad y ampliamente reconocida. En el caso del bien en estudio, a detalle se puede identificar:

- 1) Ritmo parcial mediante la sucesión de calles verticales de 1 y 2 elementos en la calle Vargas, y calles verticales de 1 y 3 elementos en la calle Manabí (Figura 23). Pese a la diferencia todas las calles verticales localizan un balcón en la primera planta alta, lo cual unifica la composición.

Es evidente que la pérdida del segmento de la primera mitad del siglo XX, supone una disminución en el potencial estético del bien posible de restituir mediante un ejercicio de unificación edilicia (Figura 10 y Figura 22). Con ello, la lectura del ritmo de la fachada hacia la calle Vargas mantendría la secuencia 1-3 descrita, así como el cierre en calles individuales diferentes.

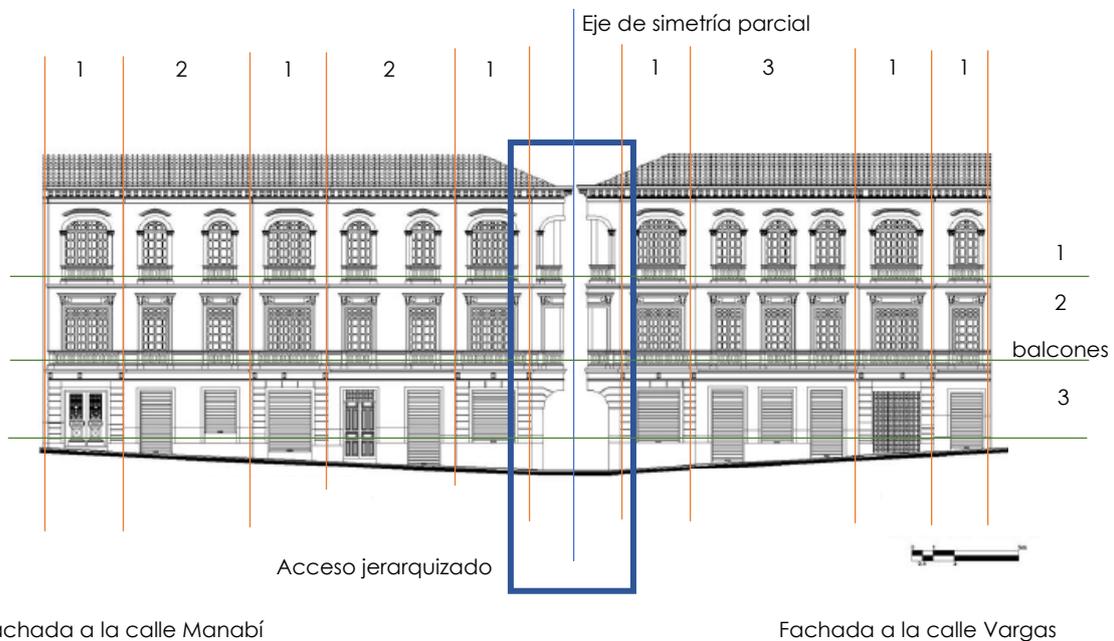


Figura 23: Composición básica de las fachadas frontales: calles verticales.

- 2) Ingreso esquinero jerarquizado. Se recurre en planta baja y segunda planta alta a un arco carpanel enmarcado por enmarcamientos de entrantes y salientes que simulan las dovelas (Figura 23). Además, los balcones de las calles verticales colindantes refuerzan esta condición.
- 3) Simetría parcial definida a partir de varios cuerpos verticales conformados por 3 y 2 elementos (calle Vargas), y 2 y 1 elemento (calle Manabí) de carpintería alineadas en todos los niveles (Figura 23). Destacan 5 cuerpos de 1 elemento que además se remarcan siguiendo la técnica de entrantes y salientes del acceso principal (Figura 25). Es evidente que la pérdida del segmento durante la primera mitad del siglo XX (Figura 10 y Figura 24), supone una disminución en el potencial estético del bien posible de restituir. Pese a ello, la simetría se mantendría como parcial.

Los 5 cuerpos mayores (Figura 25) se conforman de manera ascendente por un zócalo de piedra rectangular que enmarca una puerta o ventana también rectangular mayormente tipo *lanfort*. A continuación, se dispone una ventana rectangular enmarcada por un falso balaustre transversal corrido en las dos

fachadas, incluso a partir de los balcones. Finalmente, el vano queda coronado por simples capiteles corintios sobre los cuales se dispone un friso.

En el último nivel, la ventana incorpora un arco carpanel sobre pilastras con capiteles corintios. Sobre el conjunto se levanta un semiarco rebajado escalonado.

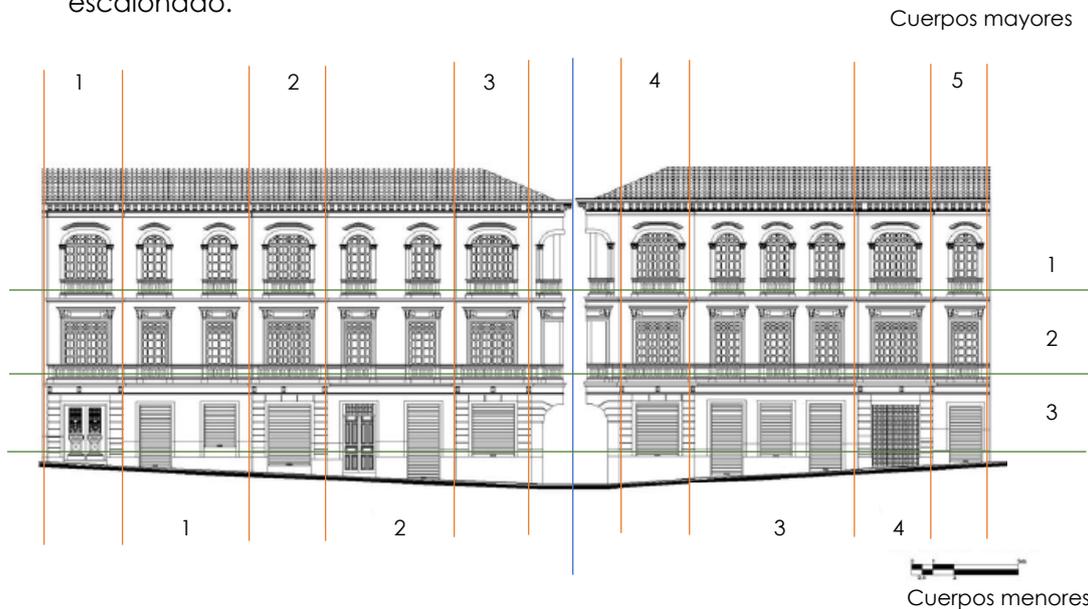


Figura 25: Composición básica del edificio: composición mediante simetría parcial.

A diferencia del nivel anterior, el friso se interrumpe y dispone únicamente en el límite de la ventana; en todos los casos existe un friso continuo por cada nivel que remarca las balaustas y las carpinterías de ventanas son de madera con múltiples subdivisiones (Figura 26). Finalmente se encuentra un conjunto de ménsulas que sostienen el alero y dan paso a la cubierta inclinada de teja.



Figura 27: Segunda y tercera planta alta: composición de los 5 cuerpos mayores.



Figura 26: Segunda y tercera planta: alternancia de vanos entre los 5 cuerpos mayores y los 4 cuerpos menores.

De otro lado, en el resto de calles verticales, es decir, los 4 cuerpos menores, a excepción de la cuarta, la dinámica de composición varía en cuanto a la amplitud de los vanos rectangulares que al traducirse a al tercer nivel cambia el arco carpanel por arco de medio punto (Figura 25 y Figura 27).

En términos espaciales el bien se conforma principalmente por dos crujías frontales, una hacia cada eje vial, cuya curvatura convexa hacia el exterior define la esquina. Una tercera se encuentra interrumpida a consecuencia de la fragmentación de la primera mitad del siglo XX. Hacia el interior el inmueble se subdivide en diversos recintos con diferentes jerarquías y usos. A su vez, como núcleo organizador se encuentra el cuerpo octogonal alargado comparable dispuesta en el centro del desaparecido patio interior. En la conformación del edificio se ubica ligeramente desplazado hacia el norte y el oeste. A este cuerpo se adosan algunos añadidos que desconfiguran su naturaleza.

Como complementos se identifican dos núcleos de circulación vertical desplazadas hacia el extremo noroeste (intervención del 2016) y suroeste del predio (original).

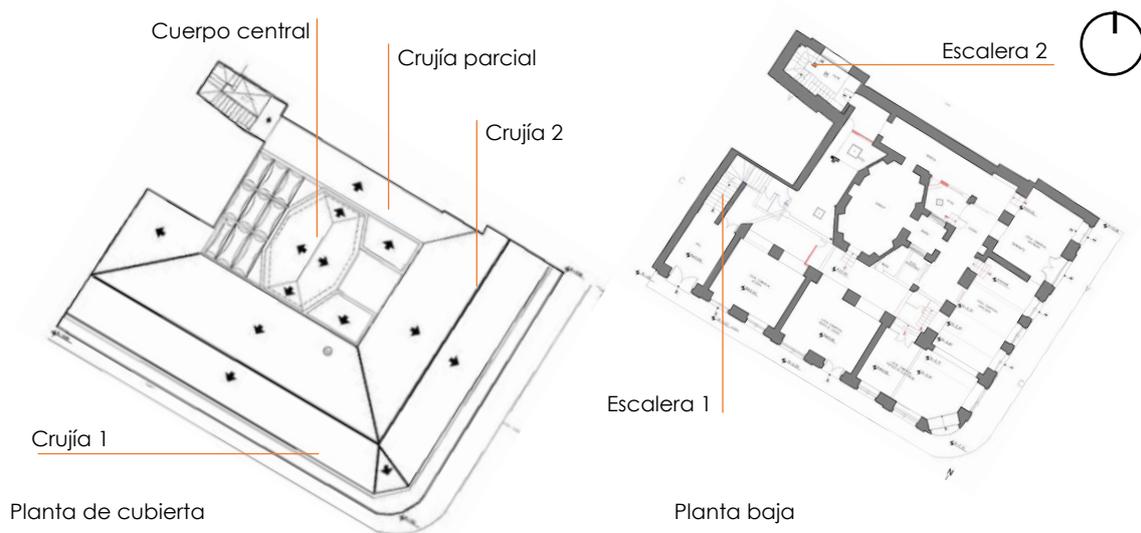


Figura 28: Planta de cubierta y planta baja.

En términos constructivos el edificio se compone de una estructura portante de adobe y ladrillo (Figura 30) que se combinan con rellenos de materiales de diferentes tipos (adobe, ladrillo, bloque u otro), ventanas de madera con múltiples divisiones y vidrio simple de 6mm (Torres 2021). Además, se compone de entrepisos de madera con cámara de aire, y acabado de duela del mismo material. También existen espacios con presencia de baldosa y cerámica como pavimento, azulejos como acabado de pared interior, revoque de tierra (Torres 2021), cielos rasos de latón, zinc, yeso, torta de barro y carrizo, contrachapado u otro (Figura 29).



Figura 29: Algunos materiales visibles: acabados.



Figura 30: Algunos materiales visibles: muros portantes y pavimentos.

Por su parte a nivel de cubierta es posible identificar materiales como teja (original) y fibrocemento (intervención del 2016), claramente asociados a momentos históricos diferentes. Al igual que a nivel de elevaciones, la fragmentación del edificio supone una descompensación en la conformación de la quinta fachada.

En máxima instancia, se puede decir que, se trata de un conjunto diverso de materiales y sistemas constructivos propios de las acciones de uso y adaptación a lo largo del tiempo. Es decir, no todos los elementos ni materiales incluyen valor patrimonial intrínseco.

Desde el punto de vista funcional, las características arquitectónicas previas refieren a diversidad de usos, lo cual, a su vez, desde la vertiente histórica se ratifican. Pese a ello, es fundamental acotar que, por la lógica de conformación espacial y el estilo arquitectónico, el bien orienta su uso hacia el habitacional o doméstico. Usos posteriores de índole comercial y/o administrativo complementan la transformación espacial visible a día de hoy, así como la diversidad de materiales asociados. No es menos cierto que la versatilidad del edificio y la demanda temporal han propiciado lo previo, sin que eso haya representado una ocupación consecuente con las condiciones de habitabilidad y conservación de la edificación (ver C. Memoria Fotográfica y D.2 Planos de patologías).

Desde la perspectiva histórica conviene acotar que, como consecuencia de las transformaciones económicas, sociales y culturales, la arquitectura se constituye como un indicador en la mejora en la calidad de vida (Rodas, Astudillo y Rodas 2018). Entre otras cosas, esto significa cambios arquitectónicos, incremento de escala y todo tipo de mejoras en general. De ello, en el solar aproximado al actual predio No. 1782 se advierte al menos la superposición de 3 edificios, y la segmentación del último, derivando en 4.

Los contenidos previos únicamente pertenecen al último edificio y segmento histórico. Los edificios y segmentos precedentes son; el inmueble vernáculo de época colonial y que permaneciera posiblemente hasta finales del siglo XIX, y el inmueble tipo casona de época colonial, posiblemente visible desde finales del siglo XX, y que a su vez permaneciera hasta 1924, cuando se da paso al edificio historicista, pero también a su segmentación derivando en el cuerpo edilicio actual.

Con esta aproximación, la lógica derivación de usos y rasgos constructivos se describe a continuación:

- a) Edificio colonial primitivo (hasta finales del siglo XIX)
 - 1. **Vivienda unifamiliar** de diferentes propietarios, edificada con materiales locales típicos de la arquitectura vernácula (tierra, fibras vegetales, madera y posiblemente teja).

- b) Edificio colonial de gran escala (hasta 1924)
 - 1. **Vivienda multifamiliar** de gran tamaño (3 pisos) con usos complementarios.
 - 2. **Talleres** de artes (escultura, pintura, dibujo y semejantes).
 - 3. **Laboratorios** de experimentación académica.

Típica casona distribuida en torno a uno o varios patios. De ello, conserva la tradición constructiva heredada de décadas anteriores, aunque el sistema constructivo seguramente sufrió adaptaciones asociadas a la altura y a la

compartimentación. Materiales como la tierra, fibras vegetales, madera en diferentes formatos y teja, seguramente se mantendrían como característicos.

c) Edificio historicista (proyecto de Aulestia Saa)

1. **Vivienda multifamiliar** de gran tamaño (3 pisos) con usos complementarios de servicio público.
2. **Pensión**
3. **Imprenta**
4. **Floristería**

d) Edificio historicista actual

1. **Vivienda multifamiliar** de gran tamaño (3 pisos) con usos complementarios de servicio público.
2. **Floristería**
3. **Instituto de formación inclusiva**
4. **Instituto de formación profesional**
5. **Administración y gestión hotelera**
6. **Edificio administrativo municipal**

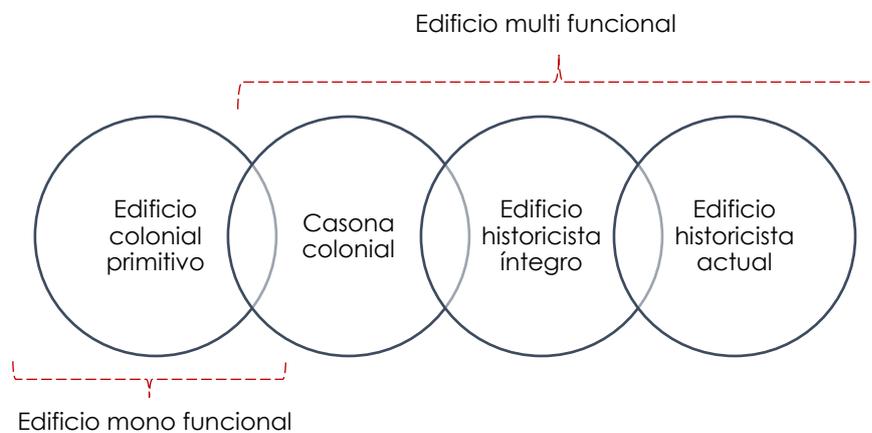


Figura 31: Sucesión histórico funcional.

Como queda expuesto, se trata de un predio y edificio versátil cuya transformación y adaptación temporal ha permitido dejar huellas materiales e inmateriales evidentes (Figura 31).

3.3 Épocas constructivas

En correspondencia con las preexistencias temporales descritas, es decir, 4 edificios en 4 momentos históricos, es posible exponer a continuación su sucesión.



Figura 32: Sucesión histórico funcional.

a) Edificio colonial primitivo (Figura 33)

1. Hasta 1888 el predio es mayor, no se sabe la casa.
2. Hacia 1903 se trata de un bien de dos pisos desarrollado conforme a un patio. El predio disminuye de tamaño.

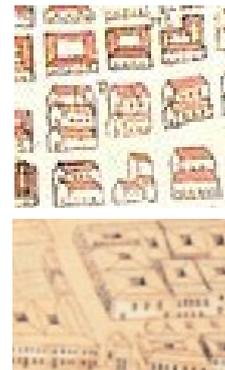


Figura 33: Extractos de los planos históricos de 1734 y 1903.

b) Edificio colonial de gran escala

1. En 1918 posiblemente se mantenía buena parte del edificio colonial primitivo, aunque no se descartan transformaciones como el incremento del tercer piso.
2. En 1924 la imagen edilicia es la de una típica casona colonial distribuida en torno a uno o varios patios, como sugiere la lógica de ocupación barrial (Sánchez & Woolfson 2016) aun identificable.

c) Edificio historicista (Figura 34)

1. En 1925 se derrumba el edificio colonial, y en su lugar se levanta el edificio actual diseñado el Arq. Pedro Aulestia Saa.
2. Entre 1925 y 1960 el edificio se dividió interiormente de manera sistemática para alojar diversas unidades



Figura 34: Edificio historicista completo hacia la calle Vargas.

habitacionales, habitaciones en sí y actividades comerciales y culturales.

3. Para mediados del siglo XX el edificio se fragmenta, perdiendo un segmento hacia la calle Vargas.

d) Edificio historicista actual (Figura 35)

1. En 1990 el edificio presenta fachadas blancas. Posiblemente existen transformaciones espaciales producto del cegado de vanos, además del cambio de pavimentos hacia la baldosa y cerámica (ver C. Memoria Fotográfica y D.2 Planos de patologías).
2. En 2012 intervenciones en las plantas altas, y fachadas rosadas.
3. En 2016 se incluye la escalera de emergencia y se cambia la cubierta (Figura 19 y Figura 18).
4. En 2020 se desocupa el edificio y se mantiene sin uso hasta la fecha.



Figura 35: Edificio historicista actual

4. Diagnóstico

El bien inmueble histórico desarrolla su área de construcción a través del sistema constructivo mixto, con cimentación de piedra y ladrillo, muros portantes de ladrillo y eventualmente adobe, arcos adintelados en madera y ladrillos, entrepisos de madera y cubierta inclinada con teja. Las ventanas son de madera, pisos de media duela, hormigón, recubrimientos cerámicos de diferentes tipos. Además, tiene los servicios básicos de alcantarillado, agua potable y luz eléctrica.

La topografía del terreno es particular debido a la doble pendiente aproximada del 4,09%. Esto genera que en la planta baja exista diferentes niveles y las escorrentías de aguas a nivel de vereda generen afecciones visibles.

Con estos antecedentes generales, el análisis de cada planta se realiza mediante la inspección visual y una ficha de valoración, es decir, se determina la materialidad de los espacios interiores y exteriores, así como las lesiones patológicas recurrentes.

4.1 Planta baja

Los 456,67 m² que definen la planta baja están compuestos de 4 locales comerciales que dan a la calle Vargas, y dos, hacia la calle Manabí. Patios interiores con baños, bodega y zonas pequeñas se disponen a su alrededor. También se localiza un acceso vertical independiente por la misma calle, así como un zaguán de acceso por la calle Vargas con escaleras para acceso secundario a la planta alta.

En la actualidad, desde el diagnóstico bioclimático y bajo las características de la envolvente, el confort térmico se determina bajo conforme los requerimientos de la Norma Ecuatoriana de la Construcción (NEC), y que en comparativa a normas internacionales se establece entre 18 °C y 26 °C, o en su defecto, entre 21 °C y 24 °C para la ciudad de Quito (Torres Quezada 2021), según el Instituto Nacional de Eficiencia Energética y Energías Renovables (INER). Por tanto, los valores obtenidos en planta baja son inferiores a las dos referencias, ya que oscila en 16.8 °C, e incluso 14 °C en los locales comerciales y 15.4 °C como promedio en el interior.

En cuanto a la humedad, esta oscila entre los 50 y 80 % en la planta baja, 40 y 70% en la planta alta y segunda planta alta. Si se realiza una comparativa con California *Energy Code*, el rango de confort se establece para humedad relativa entre el 20% al 60%. Acorde a esto, la mayor humedad se presenta en la noche, dado que este parámetro, la humedad, es inverso a la temperatura. Otro análisis para confort al interior es la iluminación y se analiza con el programa *Design Builder*, y se obtiene rangos de disconfort debido a que se registran valores de 100 lux, e inferiores (Torres Quezada 2021).

A su vez, la materialidad de conformación de la estructura en este nivel incluye muros portantes de mampostería de ladrillo cerámico estructural, con morteros de pega de cal y arena. Evidencia lesiones antropogénicas en varios puntos, ya sea para colocar instalaciones eléctricas o instalaciones sanitarias, o por el desgaste de uso comercial sostenido en varias décadas. En muchos casos, los muros interiores presentan apertura de vanos, e incluso la demolición de segmentos mayores, según el uso indistinto de la época histórica, lo cual acentúa el grado de deterioro conforme se describe en la Ficha Técnica 1 y Ficha Técnica 2.

El estado estructural bajo el sistema constructivo y el espesor promedio de las mampostería (770 mm) determina un nivel bajo de trabajo para las solicitaciones, ya sean en compresión, como en cortantes transversales y longitudinales, más las resultantes de las reacciones totales de los estados de carga y sus combinaciones cumplen dentro del tercio medio del área de la edificación, en sentidos ortogonales que determina que no habrá volteo (Ponguillo Andrade 2021).

Ficha Técnica 1		Diagnóstico de planta baja																	
Elementos		Materiales																	
		1=Piedra 2=Hormigón	1=Ladrillo 2=Bloque	1=Adobe 2=Tapial 3=Bahareque	1=Madera 2=Tierra	1=Acero 2=Aluminio 3=Cobre	1=Teja 2=Tejuelo 3=Vegetal	1=Asbesto 2=Zinc 3=Teja asfáltica	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
Estructura	Cimentación	1	1																
	Muros / Paredes / Tabiques		1	1															
	Columnas / Pilares		1			1													
	Vigas				1														
	Losas / Entrepisos																		
Cubiertas	Arcos		1																
	Techos / Bóvedas / Cúpulas					1	1	2											
Fachadas	Revestimientos														1	1			
	Puertas				1	1										1			
	Ventanas				1			1								1			
	Balcones			1												1			
	Portadas		1													1			
	Zócalos		1													1			
	Herrajes					1										1			
	Decoración			1							2					1	1		
Acabados en interiores	Remates		1	1											1	1			
	Pisos	1			1						1								
	Cielo Rasos									3						1			
	Puertas/Ventanas/Mamparas															1			
	Barandilla															1			
	Revestimientos verticales														1	1			
	Decoración																		
Otros espacios y elementos	Mobiliario				1														
	Patios/Camineras		2																
	Terrazas/Azoteas																		
	Cerramientos																		
	Galerías/corredores				1											1			
Escaleras	Zaguán		1																
	Jardines/Huertos/otros																		
Instalaciones	Interiores				1														
	Eléctricas								3										
	Sanitarias												3						

La materialidad de la planta baja está constituida por cimentación de ladrillo y piedra que no presenta daños ni evidencia de arcos de descarga que sea consecuencia de un asentamiento del mismo. Los muros estructurales de mampuesto cerámico de ladrillo tienen dimensiones diferentes (01), y las cargas soportantes son del resto de las plantas. La norma NTE INEN 293 y 297 para ladrillos cerámicos es la normativa ecuatoriana con la que se debe trabajar para un análisis de cargas y cumplimiento de la misma.

De igual manera, se debe considerar las normas NTE INEN 247 y 248 de cal empleada en mampostería de ladrillo. Los enlucidos de las paredes interiores son realizados con morteros de cemento y se deben revisar la norma NTE INEN 2563:2011. El estado de cada material se logra analizar en la ficha técnica de patologías. Los cielos rasos se encuentran en deterioro total y se encuentra en muchos casos sin este material, la materialidad varía desde zinc con pintura y sin pintura, estuco que tiene como base material el yeso y carrizo con molduras y texturas varias.

También existe cielo raso de latón que se encuentra pintado de esmalte como superficie final de acabado. Cielo raso de madera con pintura esmalte en zonas cercanas a las escaleras. El piso tiene diferentes niveles y el acabado final en algunos casos son de cerámica de diferentes tipos y tamaños, en un mismo ambiente no se encuentra incompleta, y en los patios son de hormigón y están afectadas por la humedad.



Ficha Técnica 1: Diagnóstico de materiales de planta baja.

Ficha Técnica 2

Diagnóstico de planta baja

Elementos		Patologías																	
		L: Leves; M: Medias y A: Altas																	
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Flejeados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	Exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín	Elementos colapsados	a b c: OTROS
Estructura	Cimentación																		
	Muros / Paredes / Tabiques		A			M	A	L	L		A	L	L	A	A		A		A
	Vigas																		
	Arcos						M		M		M		M	M			A		
Fachadas	Revestimientos																		
	Puertas			L	L		L	L		L		L	L				A		
	Ventanas			L													A		
	Portadas																		
	Zócalos			L					L	L	L		M	A	L		A		
	Herrajes			L	L											L			
	Decoración						L	L	L	L	M		L	L			A		
	Remates						L	L		L				M	L				
Acabados en interiores	Pisos	M	M	M		M	A	A	M	M	M	M	A	A	M		A		
	Cielo Rasos					A	L	L	M			L	L	M		M	A		
	Puertas/Ventanas/Mamparas			M		M	L					M	M	M	M	L	M		
	Revestimientos verticales			M	M	L	L	L	L	M	A	M	M	M	A		M		
Otros espacios y elementos	Patios/Caminerías			L		L	M	L	M	L	L	A	M	A	M		A		
	Galerías/corredores					L	L	L		L	L	M	M	M	L		A		
	Zaguán	L		L	L	L	M	L	L				L	L	L		L		
Escaleras	Interiores	M	M	A	M	A	M	L	A	L	L	L	L	L			M		
	Eléctricas																		L
Instalaciones	Sanitarias																		A

Exterior: En los zócalos por efecto de las precipitaciones que se dan en la ciudad, generan afecciones de tipo eflorescencias altas. La fachada presenta lesiones leves de desprendimientos de material, ya sea la pintura o enlucidos. Existen gran cantidad de ennegrecimiento de la fachada a consecuencia de la lluvia y el viento que trae consigo polvo que se acumula en las molduras y que posteriormente se da el escurrimiento en cada elemento. Los vanos de planta baja son constituidos por puertas y ventanas enrollables que afectan a la estructura de la casa.

Interior: Los muros de la planta baja en su mayoría han perdido el enlucido y por ende la pintura, en algunos casos se encuentran con hollín en los locales comerciales que dan a la calle Vargas, los locales que dan a la calle Manabí se encuentran en mejor estado, se ha procedido a dar ligeros mantenimientos. El local esquinero se encuentra en total abandono generando un aspecto turgizante. Esta ficha técnica recoge a manera de resumen las patologías de la planta baja cada espacio se encuentra detallado en las fichas de patologías por espacios codificados según el plano 01 y su codificación de espacios interiores.

CODIFICACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES

- GRADAS NO PB
- CUARTO NO
- PATIO NO NPB
- CUARTO O NPB
- CORREDOR O
- CORREDOR SO
- GRADAS OPB
- HALL
- LOCAL COMERCIAL JOYERÍA-CORREDOR
- LOCAL COMERCIAL JOYERÍA
- LOCAL COMERCIAL VENTA DE DISCOS CORREDOR
- LOCAL COMERCIAL VENTA DE DISCOS BAÑO
- LOCAL COMERCIAL VENTA DE DISCOS
- LOCAL COMERCIAL REPUESTOS ELÉCTRICOS BAÑO
- LOCAL COMERCIAL REPUESTOS ELÉCTRICOS
- LOCAL COMERCIAL CAFETERÍA
- LOCAL COMERCIAL SATRERÍA
- COCINA
- BODEGA CENTRAL
- BODEGA
- PATIO NE NPB

PLANO 01 PLANTA BAJA

Ficha Técnica 2: Diagnóstico de lesiones patológicas de planta baja.

4.2 Plantas altas

a) Primera Planta alta

Para la conformación de la segunda planta alta se mantiene el sistema constructivo como es, muros portantes de ladrillo y relleno eventual de adobe en los arcos adintelados de ladrillo y madera. De manera similar que, en la planta baja, el mortero utilizado para la pega es de cal y arena, y la mampostería de ladrillo cerámico es visible en los diferentes espacios del nivel, como son: 4 aulas, una dirección, corredores de conexión entre espacios, una oficina, un almacén, y un cuarto, es decir, en la totalidad del área edificada.

El estado estructural, de manera similar que en la planta baja determina un comportamiento bajo para las solicitaciones dadas y en los sentidos ortogonales no existen volteo. Con ello puede mantenerse estable (Ponguillo Andrade 2021). De otro lado, en esta planta no se encuentran servicios sanitarios que puedan cumplir una función particularmente sensible para la conservación del bien, por tanto, las instalaciones sanitarias no afectarían a los cielos rasos de la planta baja. A su vez, el acceso a esta planta se realiza por dos escaleras que corresponden a la codificación GRADAS NO PB y GRADAS SO PB, descritas en la Ficha Técnica 3. De esta circulación se puede acceder a la siguiente planta.

El estado de las gradas de madera con acabado encerado tiene alto desgaste y suciedad, posiblemente asociado a la falta de mantenimiento e incluso a posibles ejercicios de sustitución de segmentos originales.

Los entresijos son estructurados con vigas de madera y tablones en buen estado que conforman los pisos de la segunda planta. Al momento, y bajo los efectos de deterioro de la cubierta, sufrió daños superficiales de tipo humedades. La materialidad de los cielos rasos es similar a los de la planta baja, pero se adiciona el de enchacleado con carrizo y barro. En síntesis, la distribución de los materiales en relación a los elementos arquitectónicos se describe en la Ficha Técnica 3, así como las particularidades de la afección patológica en la Ficha Técnica 4.

Finalmente, el diagnóstico bioclimático para la segunda planta, en los espacios cercanos a la iluminación cenital ubicada en las cercanías de los patios se observa mejores temperaturas interiores cercanos a 17,5° C, pero igualmente, bajo los rangos del INER tampoco se alcanza la temperatura de confort (Torres Quezada 2021).

Ficha Técnica 3		Diagnóstico de primera planta alta																	
Elementos		Materiales																	
		1=Piedra 2=Hormigón	1=ladrillo 2= Bloque	1=Adobe 2= Tapial 3= Bahareque	1=Madera 2=Tierra	1=Acero 2=Aluminio 3= Cobre	1=Teja 2=Tejuelo 3= Vegetal	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tela asfáltica	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azujeos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
	Muros / Paredes / Tabiques		1	1															
	Columnas / Pilares		1			1													
	Vigas				1														
	Losas / Entrepisos				1														
	Arcos		1																
Fachadas	Revestimientos															1		1	
	Puertas				1	1										1			
	Ventanas				1				1							1			
	Balcones		1																
	Portadas	1														1			
	Zócalos	1																	
	Herrajes					1										1			
	Decoración		1								2				1	1			
	Remates		1												1	1			
Acabados en interiores	Pisos	1			1						1								
	Cielo Rasos									1						1			
	Puertas/Ventanas/Mamparas															1			
	Barandilla															1			
	Revestimientos verticales														1	1			
	Decoración																		
	Mobiliario					1													
Otros espacios y elementos	Patios/Caminerías	2																	
	Galerías/corredores					1										1			
	Zaguán	1																	
Escaleras	Interiores				1														
Instalaciones	Eléctricas							3											
	Sanitarias										3								

La primera planta alta se estructura de manera similar a la planta baja, es decir ladrillo cerámico como elemento de soporte propio y de la planta de cubierta. Al igual que la planta baja las dimensiones de esta materialidad no llevan consigo uniformidad. Las variaciones dimensionales son más notorias en la mampostería interior y en los detalles que conforman la decoración tanto interior como exterior. Como en la planta baja se debe revisar la norma NTE INEN 293 y 297 para ladrillos la normativa ecuatoriana con la que se debe trabajar para un análisis de cargas y cumplimiento de la misma. De igual manera, se debe considerar las normas NTE INEN 247 y 248 de cal empleada en mampostería de ladrillo. Los enlucidos de las paredes interiores son realizados con morteros de cemento y se deben revisar la norma NTE INEN 2563:2011 (06, 07). En esta planta los enlucidos y acabados finales de paredes interiores se encuentran en mantenimiento, por tanto, la materialidad varía desde morteros de cal y arena, morteros de cemento, enchacleado. Los pisos son de madera en su mayoría y cerámicos en un cuarto que servía como baterías sanitarias.

Para la conservación y el estado de la madera se debe considerar la norma ecuatoriana CPE INEN-NEC-SE-MD 26-7 (05). Los cielos rasos son de zinc con recubrimiento de pintura de esmalte, yeso carrizo, madera con recubrimiento de pintura y el enchacleado con pintura solvente en agua o similar. Las puertas y ventanas y demás materialidad se encuentran analizadas patológicamente en fichas de D.2 Planos de patologías.



05



06



07

Ficha Técnica 3: Diagnóstico de materiales de primera planta alta.

Ficha Técnica 4		Diagnóstico de primera planta alta																
Elementos		Patologías																
		L: Leves; M: Medias y A: Altas																
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Flejados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	Exfoliaciones	Eflorescencias	Putrificaciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín	I=ABC; OTROS
	Muros / Paredes / Tabiques		A			M	A	L	L		A	L	L	A	A		A	
	Columnas / Pilares			L		L	L	L		L	L	L	L	L	L		M	
	Vigas			M	L	L	L	L				M	L	M	L		M	
	Losas / Entrepisos			L	L	M	L	L				A	L	A	L		M	
	Arcos			L			L				L		L					
Fachadas	Revestimientos			M			M	L	A	M	M	L	L	L	M	L	L	
	Puertas						L	L				L	L			M	L	
	Ventanas				L	L		L				L	L	L	L	M	L	
	Balcones																	
	Portadas																	
	Decoración			L		L	L		L	L	L		L	M	L		M	
	Remates			L		L	L	L	L	L	L	L	L	L	M			
Acabados en interiores	Pisos			M		M	L	M	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Cielo Rasos			A	A	L	M	A	M	M	M	M	M	A		L		
	Puertas/Ventanas/Mamparas			M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L		M	
	Barandilla			L			L	L	L	L	L	L	L	L		M		
	Revestimientos verticales			M	L	L	A	L	A	M	M	M	L	M	A		A	
	Decoración																	
Otros espacios y elementos	Patios/Caminerías			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Galerías/corredores			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Zaguán			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
Escaleras	Interiores	M	M	A	M	A	M	L	A	L	L	L	L	L		M		
	Eléctricas																	A
Instalaciones	Sanitarias																	A

Exterior: La fachada presenta lesiones leves de desprendimientos de material, ya sea la pintura o enlucidos. Existen gran cantidad de ennegrecimiento de la fachada a consecuencia de la lluvia y el viento que trae consigo polvo que se acumula en las molduras, y que posteriormente se da el escurrimiento en cada elemento. No existen balcones en la casa Manabí, constituyen en la primera planta alta jardineras que se encuentran sin mantenimiento.

Interior: En el CUARTO E NPA, el piso cerámico y las aberturas de paso de instalaciones sanitarias en el piso deja una evidencia que fue utilizado para una unidad sanitaria. Por tanto, el piso es de cemento con recubrimiento cerámico que se adaptaron para su fin, al igual que las instalaciones sanitarias de desagües, así como las de agua potable. Las patologías en los cielos rasos de los corredores son menos notorias debido a que se encuentra el zinc pintado, cubre considerables superficies y son parte del mantenimiento realizado en el año 2015. La mampostería interior en su mayoría se encuentra en reparaciones de superficies de acabados y pintura. El piso de todo el piso de la primera planta alta se encuentra en mal estado por falta de mantenimiento, superficialmente se encuentra con suciedades, varias abras entre los tablonos y la humedad ha realizado efectos de pudrición en partes que se identifican en las fichas patológicas que se adjuntan en D.2 Planos de patologías, así como el estado de las puertas y ventanas.

PRIMERA PLANTA ALTA

CODIFICACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES

- CORREDOR N NPA1
- OFICINA O NPA1
- PATIO N NPA 1
- AULA CENTRAL NPA 1
- CUARTO E NPA 1
- AULA NE NPA1
- CORREDOR E NPA 1
- OFICINA E1 NPA 1
- CORREDOR S NPA 1
- GRADAS SO NPA2
- AULA SE NPA1
- AULA S-NPA1
- ALMACÉN E N S NPA 1
- DIRECCIÓN S NPA1

Ficha Técnica 4: Diagnóstico patológico de primera planta alta.

b) Segunda Planta alta

Estructuralmente, y de conformidad con los niveles anteriores, se puede afirmar que la edificación mantiene uniformidad en el aspecto estructural, es decir, en el uso de mampostería de ladrillo cerámico como elemento de soporte, por tanto, las paredes mantienen la dimensión aproximada de 770 mm, reportada previamente en los niveles inferiores. El mortero de pega es de cal y arena, y al igual que la mampostería de ladrillo, se dispone en los siguientes espacios; 2 aulas de costura, 3 aulas, un almacén, corredores de conexión entre las aulas, sala de cómputo, dos cuartos que pudieron ser las unidades sanitarias, y las circulaciones verticales, conforme lo indica la Ficha Técnica 5.

Un rasgo diferenciador en la segunda planta alta, es el hecho de que ha sufrido a nivel de muros diferentes inclusiones de material de relleno con adobe en forma de mampostería no estructural, ladrillo y bloque, que afectan a la uniformidad de dicho componente.

En el ámbito estructural, bajo el análisis de sentidos ortogonales el nivel no presenta efectos de volteo, más existe comportamientos bajos para las solicitaciones dadas (Ponguillo Andrade, 2021), lo que se debe considerarse para la intervención. Las gradas de manera similar a la planta anterior presentan un alto desgaste, con mayor incidencia de suciedad por tener goteras de la cubierta.

Los entresijos son estructurados a través de vigas de madera y tablones que conforman el piso general de esta planta. La mayoría de antepechos de las envolventes que dan hacia las calles Manabí y Vargas son de madera con recubrimiento de pintura esmalte, solo la el espacio ocupado por la dirección no tiene esta materialidad en el antepecho. La característica de este antepecho es que sobrepasa aproximadamente unos 20 cm del nivel bajo de los vanos de ventana. Otras lesiones patológicas también son visibles conforme lo describe la Ficha Técnica 6.

Finalmente, el diagnóstico bioclimático es consecuente con el resto de plantas, es decir, también se describe un estado de discomfort, pese a que al menos dos recintos de los indicados alcanzan una temperatura cercana a los 22.5° C, lo que indica que están en el rango de confort, aunque es temporal porque corresponde a un horario de 12:00 hasta las 18:30 pm.

Ficha Técnica 5		Diagnóstico de segunda planta alta																	
Elementos		Materiales																	
		1=Piedra 2=Hormigón	1=ladrillo 2= Bloque	1=Adobe 2= Tapial 3= Bahareque	1=Madera 2=Tierra	1=Acero 2=Aluminio 3= Cobre	1=Teja 2=Tejuelo 3= Vegetal	1=Asbesto 2=Zinc 3= Teja asfáltica	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pintura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
	Muros / Paredes / Tabiques		1	1															
	Columnas / Pilares		1			1													
	Vigas				1														
	Losas / Entrepisos																		
	Arcos		1																
Fachadas	Revestimientos														1	1			
	Puertas				1	1										1			
	Ventanas				1					1						1			
	Balcones		1													1			
	Portadas	1														1			
	Zócalos	1														1			
	Herrajes					1										1			
	Decoración		1								2					1	1		
	Remates		1													1	1		
	Acabados en interiores	Pisos	1			1						1							
Cielo Rasos										1						1			
Puertas/Ventanas/Mamparas																1			
Barandilla																1			
Revestimientos verticales															1	1			
Decoración																			
Mobiliario					1														
Otros espacios y elementos	Patios/Camineras	2																	
	Terrazas/Azoteas																		
	Cerramientos																		
	Galerías/corredores				1											1			
	Zaguán	1																	
Escaleras	Jardines/Huertos/otros																		
	Interiores				1														
Instalaciones	Eléctricas								3										
	Sanitarias										3								
	Especiales																		

La segunda planta alta se estructura, de manera similar a la planta anterior, es decir ladrillo cerámico como elemento de soporte propio y de la planta de cubierta. Al igual que la planta baja las dimensiones de esta materialidad no llevan consigo uniformidad. Como en la planta anterior se debe revisar la norma NTE INEN 293 y 297 para ladrillos la normativa ecuatoriana con la que se debe trabajar para un análisis de cargas y cumplimiento de la misma. De igual manera, se debe considerar las normas NTE INEN 247 y 248 de cal empleada en mampostería de ladrillo. Los enlucidos de las paredes interiores son realizados con morteros de cemento y se deben revisar la norma NTE INEN 2563:2011. En esta planta los enlucidos y acabados finales de paredes interiores se encuentran en algún grado en mejor estado que la primera planta baja, y de manera similar, la materialidad varía desde morteros de cal y arena, morteros de cemento (08).

Los pisos son de madera en su mayoría y cerámicos en un cuarto que servía como baterías sanitarias. Para la conservación y el estado de la madera se debe considerar la norma ecuatoriana CPE INEN-NEC-SE-MD 26-7 (09). Los cielos rasos en esta planta es su totalidad es de enchacleado con pintura solvente en agua o similar. La característica de es este cielo raso es que se estructura en madera para nivelación y se coloca el carrizo para luego colocar barro como superficie posterior al recubrimiento final.



08



09

Ficha Técnica 5: Diagnóstico de materiales de segunda planta alta.

Ficha Técnica 6		Diagnóstico de segunda planta alta																
Elementos		Patologías																
		L: Leves; M: Medias y A: Altas																
		Asentamientos	Socavados	Deformaciones	Flejados	Pandeos	Grietas	Rajaduras	Desprendimientos	Exfoliaciones	Eflorescencias	Pudriciones	Hongos	Humedades	Perforaciones	Oxidaciones	Hollín	I=ABC; OTROS
	Muros / Paredes / Tabiques		A			M	A	L	L		A	L	L	A	A		A	
	Columnas / Pilares			L	L	L	L	L		L	L	L	L	L	L		M	
	Vigas			M	L	L	L	L		L	L	M	L	M	L		M	
	Losas / Entrepisos			L	L	M	L	L	L			A	L	A	L		M	
	Arcos			L			L				L		L					
Fachadas	Revestimientos			M			M	L	A	M	M	L	L	L	M	L	L	
	Puertas						L	L				L	L			M	L	
	Ventanas				L	L		L				L	L	L	L	M	L	
	Balcones																	
	Portadas																	
	Decoración			L		L	L		L	L	L		L	M	L		M	
	Remates			L		L	L	L	L	L	L	L	L	L	M			
Acabados en interiores	Pisos			M		M	L	M	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Cielo Rasos			A	A	L	M	A	M	M	M	M	M	M	A		L	
	Puertas/Ventanas/Mamparas			M	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L	L		M	
	Barandilla			L			L	L	L	L	L	L	L	L	L		M	
	Revestimientos verticales			M	L	L	A	L	A	M	M	M	L	M	A		A	
Otros espacios y elementos	Pacios/Caminerías			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Galerías/corredores			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
	Zaguán			L		L	L	L	L	L	L	M	L	L	M		M	
Escaleras	Interiores	M	M	A	M	A	M	L	A	L	L	L	L	L			M	
	Eléctricas																	A
Instalaciones	Sanitarias																	A

Exterior: de manera similar que en la primera planta alta la fachada presenta lesiones leves de desprendimientos de material, ya sea la pintura o enlucidos. Existen ennegrecimiento de la fachada a consecuencia de la lluvia y el viento que trae consigo polvo que se acumula en las molduras y que posteriormente se da el escurrimiento en cada elemento. No existen balcones en la casa Manabí, y como en la planta anterior constan unas jardineras en las zonas de vanos que dan a las calles Vargas y Manabí.

En el CUARTO O NPA 2, el piso es cerámico y las aberturas de paso de instalaciones sanitarias en el piso deja una evidencia que fue utilizado para una unidad sanitaria. Por tanto, el piso es de cemento con recubrimiento cerámico que se adaptaron para su fin, al igual que las instalaciones sanitarias de desagües, así como las de agua potable, han dejado patologías de humedades en el cielo raso inferior a este piso. Los corredores de esta planta tienen cielo raso de enchaceado, aunque en mayoritariamente el cielo raso en esta planta es de esta materialidad. En general el piso es de madera con varias deformaciones, con alto desgaste y falta de mantenimiento, ha sido afectada por la cercanía de la cubierta y se encuentra más afectado que en los pisos inferiores.

CODIFICACIÓN DE ESPACIOS INTERIORES

- CORREDOR E NPA2
- AULA DE COSTURA NE NPA2
- AULA DE COSTURA E NPA2
- AULA SE NPA2
- AULA S - NPA2
- AULA SO NPA2
- ALMACÉN S NPA 2
- CORREDOR S NPA 2
- CORREDOR E NPA 2
- CORREDOR NPA 2
- CUARTO E NPA 2
- SALA DE CÓMPUTO NPA 2
- CUARTO NPA 2

SEGUNDA PLANTA ALTA

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

c) *Planta de cubiertas*

La planta de cubierta en su composición se define como una estructura de madera y teja, como se describe en la Ficha Técnica 7. Presenta formas complejas que generan varias limahoyas y limatesas irregulares y de difícil evacuación de aguas lluvia.

En las periferias hacia las calles Vargas y Manabí la cubierta se encuentra retranqueada sin alero y con una cornisa que en su interior localiza la canal que ayuda a la evacuación de las aguas lluvia, pero que, a su vez, supone un punto crítico por la pérdida de capacidad de recogida o filtraciones indeseadas. A su vez, la cornisa contiene ménsulas decorativas y que, por efectos de la lluvia, polvo y más agentes climáticos son afectadas con el ennegrecimiento.

En la zona de la circulación vertical, la cubierta es de zinc y de manera provisional que genera filtraciones de agua lluvia. El soporte estructural de estas cubiertas provisionales es de acero con una ejecución deficiente.

El espacio interior con el código PATIO NE NPB, es un patio pequeño al interior que se encuentra sin cubierta que produce humedades en esta zona. Otra cubierta de zinc se encuentra sobre los espacios CORREDOR NPA2 CUARTO O NPA2, CUARTO E NPA2. El complemento de la cubierta corresponde a teja sobrepuesto sobre fibrocemento y el soporte estructural es de madera tratada e intervenida en el año 2016 (Figura 19), que en su intervención se impregnó con alquitrán para evitar la colonización microbiológica. El tipo de madera que componen la estructura es eucalipto que, de manera similar, fue colocado en el año 2016. Por lo que está cubierta al paso de seis años no presenta fallas ni deformaciones debido a su reciente intervención, como se indica en la Ficha Técnica 7.

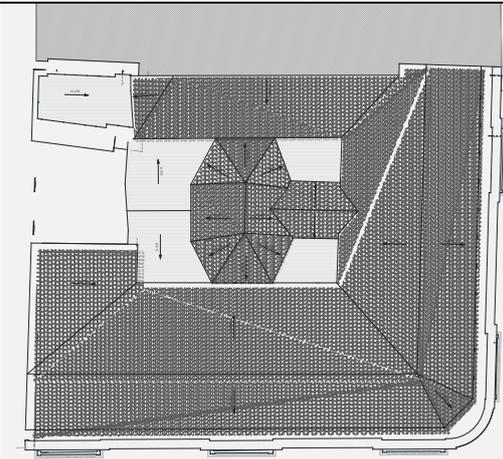
Las humedades que se presentan en los pisos de madera de los pisos inferiores son anteriores a esta intervención y la falta de mantenimiento por el abandono del bien.

En la consideración estructural, se recomienda que, en cuanto a su peso y la materialidad en su totalidad pueda ser absorbido por elementos estructurales que sean integrados al cuerpo total de la edificación para que no funcionen de manera independiente.

Finalmente, el análisis climático refleja la transmitancia térmica de esta cubierta (2.2 kWh/m^2) bajo la incidencia de radiación solar promedio anual de 5.6 kWh/m^2 , en el día, evidenciando el logro de confort en dos espacios del interior en horas determinadas del día, en el complemento del día por los valores de transmitancia se tiene disconfort en zonas aledañas a la cubierta. Por la incidencia solar y debido a la perpendicularidad y el recorrido solar en esta zona (Quito-Ecuador) la mayor captación solar se da en el mes de junio. Los valores de radiación solar corresponden a; norte $2,3 \text{ kWh/m}^2$, sur $2,8 \text{ kWh/m}^2$, este $2,2 \text{ kWh/m}^2$ y oeste $2,8 \text{ kWh/m}^2$.

Ficha Técnica 7		Diagnóstico de la cubierta																	
Elementos		Materiales																	
		1=Piedra 2=Hormigón	1=ladrillo 2= Bloque	1=Adobe 2= Tapial 3=Bahareque	1=Madera 2=Tierra	1=Aceiro 2=Aluminio 3= Cobre	1=Teja 2=Tejuelo 3= Vegetal	1=Asbesto 2=Zinc 3= Tejaasfáltica	1= Vidrio 2= Policarbonatos	1=Carrizo 2=Malla 3= Latón	1=Tablero 2=Yeso 3= Plásticos	1=Baldaosa 2=Cerámico	1=Adoquín 2=Cemento	1=Mármol	1=Enlucidos 2=Azulejos	1=Pintura	1=Pin.tura mural/decoración	1=Papel tapiz	1=ABC: OTROS
Fachadas	Revestimientos																		
	Puertas																		
	Ventanas																		
	Balcones																		
	Portadas																		
	Decoración																		
	Remates	2																	
Acabados en interiores	Pisos																		
	Cielo Rasos								1										
	Puertas/Ventanas/Mamparas																		
	Barandilla																		
	Revestimientos verticales																		
	Decoración	2																	
Otros espacios y elementos	Mobiliario																		
	Pacios/Caminerías																		
	Terrazas/Azoteas																		
	Cubierta					1	1	1											
	Galerías/corredores																		
	Zaguán																		
	Jardines/Huertos/otros																		

La cubierta se encuentra apoyada sobre la mampostería cerámica de ladrillo, la materialidad de este elemento es madera de eucalipto, que tiene buenas características física y mecánicas. La resistencia a la compresión está en 760 kg/cm², resistencia a la compresión estática 1420Kg/cm y un módulo de elasticidad de 165.00 kg/cm. Este material fue colocado en una intervención en el año 2015 bajo el "Mantenimiento Preventivo y Correctivo del Centro Histórico de Quito". Se recomienda revisar la norma NTE INEN 990 1982-12, esta norma comprende las tejas cerámicas fabricadas de arcilla moldeada y cocida. No comprende las tejas fabricadas con materiales silicocalcáreos. (10)




Ficha Técnica 7: Materiales y diagnóstico patológico de cubiertas.

4.3 Bienes asociados

Como bienes de naturaleza singular, y que aportan valor patrimonial al bien se encuentran el latón policromado y las carpinterías originales. En ambos casos, sus particulares se describen a continuación.

a) Latón o artesanado metálico

Al hablar de latón monocromado/policromado o artesanado metálico es enmarcarse en la naturaleza historicista del bien. De ello, el propio material tiene su significancia individual, capaz de complementar la asociada al edificio patrimonial.

A detalle, se tratan de piezas generalmente escasas y/o únicas, generalmente asociadas al uso de cielo raso, tendencia típica de inicios de 1870. Por referencias históricas es posible que estén constituidas por hierro corrugado, producto que ya se utilizaba en la industria de los tejados. Las diversas secciones le añadía rigidez a la chapa, lo que permitía que las láminas abarcaran mayores distancias y eliminaba la necesidad de un revestimiento (Staveteig 2017).



Figura 36: Referencia del tipo de latón y estado de conservación.

En el caso del edificio en estudio, la superficie en la cual se puede identificar la presencia de latón policromado o artesanado metálico alcanza los 166,15 m², y se dispone únicamente en planta baja (Figura 36). Si bien se presenta íntegro en extensión, tiene algunas alteraciones que se detallan en D.2 Planos de patologías). Pese a ello, su incidencia en la conservación del elemento no es representativa, aunque su combate debe ser considerada una actividad prioritaria y conforme las recomendaciones técnicas del caso. A saber, esto incluye su propio proceso metodológico para el desmontaje, reintegración del color y montaje (Jaramillo Figueroa 2021).

b) Carpinterías de madera

Un caso de materialidad manufacturada con alto estándar en cuanto a calidad, y decoración es la madera, y de manera puntual, la que se utiliza en las ventanas exteriores (incluyendo todos sus componentes) que dan frente a las calles Manabí y Vargas (Figura 37 y Figura 38), así como a los pequeños enmarcamientos superiores de vanos interiores.

En el primer caso se tratan de carpinterías en el primer y segundo nivel (Figura 38). En planta baja no se descarta la existencia de ejemplares de igual factura, actualmente desaparecidos. Las características de estas ventanas, a más de su materialidad, es incluir una contraventana en cada vano (Figura 37). Además, se adaptan a la forma del vano.

En general las ventanas y contraventanas de la segunda planta se encuentran en un estado regular – malo (Figura 39a), no así las de la primera planta alta (Figura 39b).



Figura 37: Ventanas y contraventanas interior.



Figura 38: Ventanas de primera y segunda planta.



a)



b)

Figura 39: Estado de las ventanas de: a) segunda planta alta, b) primera planta alta.

El segundo conjunto de elementos de valor, son aquellos que conforman arcos de medio punto y se disponen a manera de cierre de vanos (Figura 40).



Figura 40: Arquerías de madera en muros interiores.

Para destacar la relevancia de estas carpinterías y elementos de arquería, otras de conformación básica y técnica limitada se disponen en los corredores y cercanías a los patios (Figura 41).



Figura 41: Carpinterías interiores: pasillos y divisiones precarias.

4. Valoración patrimonial

El concepto de patrimonio cultural ha cambiado significativamente desde su posicionamiento, y en la actualidad todavía se encuentra en construcción. Por ello, un ejercicio de valoración se constituye como una aproximación temporal que sea alimenta de las valoraciones previas. En este sentido, la valoración patrimonial sobre el bien localizado en la intersección de las calles Manabí y Vargas se presenta como una aproximación desde la inclusión de las múltiples dimensiones materiales e inmateriales del bien, pero debido a la condición de emergencia sanitaria actual, no llega a incluir un ejercicio participativo de índole ciudadano. Pese a ello, la valoración técnica referida se desarrolla de manera objetiva y en base a la evidencia explícita previamente expuesta.

De otro lado, y al considerar la ubicación estratégica del bien en el Centro Histórico de Quito, y en el contexto inmediato caracterizado por una diversidad de

condiciones singulares, la valoración requiere extenderse a dicho escenario. Es decir, abordar al patrimonio cultural edificado (edificio patrimonial) y la del paisaje urbano histórico (contexto y variables socio culturales), como categoría contemporánea (Sánchez & Woolfson 2016).

Como instrumento contemporáneo versátil para la valoración patrimonial, la Matriz de Nara constituye un reporte clara, simple y comprensible de los valores patrimoniales existentes. Es necesario mencionar que esta herramienta fue desarrollada por el Centro Raymond Lemaire de la Universidad de Lovaina y está basada en el Documento de Nara sobre la Autenticidad (ICOMOS 1994). Esta matriz permite identificar y crear una reflexión sobre los aspectos y dimensiones más sobresalientes del bien en estudio, además brinda la posibilidad de trabajar en múltiples escalas y de forma diversa e interdisciplinaria. Otro factor importante es que la Matriz de Nara incluye los criterios de autenticidad de un sitio del Patrimonio Mundial, que es un elemento esencial y no renunciable para el caso en estudio.

De otro lado, y en un siguiente nivel de valoración es importante considerar la norma local vigente suponen el espacio de articulación de los diferentes niveles de aproximación hacia la concreción de la actividad misma de conservación. Para este segmento se considera el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

a) *El inmueble patrimonial*

En el contexto de los contenidos previos como insumos para la construcción de la matriz de Nara (Figura 42) es posible determinar que los valores de mayor significancia patrimonial son de manera descendente los valores históricos, sociales y artísticos, ya sea a nivel individual (edificio) o del contexto. Para el último fue importante el conocimiento pormenorizado de las vicisitudes del desarrollo histórico, cambios de usos, transferencias de dominio y aspiraciones de conservación prospectiva de la edificación en correspondencia con la vocación que de manera natural ha consolidado.

Se puede afirmar que se trata de un caso *sui generis* de edificio patrimonial de la primera mitad del siglo XX, cuyos contemporáneos suntuosamente decorados y minuciosamente restaurados y/o rehabilitados a nuevos usos, distan en la mayor parte de los casos de la verdadera cercanía y empoderamiento ciudadano. Esto lo convierte, al margen de su posición urbana y la pérdida de un segmento de su composición morfológica, en un hito socio cultural definidos a través de sus múltiples capas históricas, visibles, invisibles, materiales e inmateriales.

No en vano se puede ultimar indicando que, edificaciones como la estudiada, ciertamente escasas, localizan sus valores vigentes el marco histórico-sociales como testimonio de los procesos de hibridación socio material en el tiempo, complementado por los rasgos arquitectónicos debido a la singularidad de la tipología patio y sus

características de adaptación y transformación dentro del ámbito quiteño (Sánchez & Woolfson 2016).

Conforme la esfera internacional, a la cual también es menester orientar la discusión, se sabe que si bien ésta nació y avanzó centrada sólo en el cuidado del soporte material de la edificación o del objeto, como también podrá verificarse en el caso ecuatoriano a través de diversos autores nacionales (Kennedy 2016; Mejía 2014); privilegiando a los valores tradicionales relacionados con la historia, la estética o lo científico, mientras otros valores como los sociales, económicos o emocionales quedaban sobreentendidos y por ello, no requerían de atención y discusión (Stovel, 2007). Sin embargo, los últimos años han sido caracterizados por la rápida transformación de los postulados teóricos y prácticos en lo que se refiere a los conceptos de conservación del patrimonio cultural, en especial en lo relativo al derecho que tienen las comunidades que conviven, preservan o producen estos bienes a interactuar con su herencia cultural en la búsqueda de propuestas que les permitan mejorar sus condiciones de vida y pensar en el patrimonio como un recurso desarrollo. De esta condición es parte el bien en estudio, cuya vocación natural es propicia para este fin.

La aceptación de la diversidad cultural en la lectura e interpretación de los bienes patrimoniales, así como la revaloración del patrimonio inmaterial como representación de grupos sociales, han puesto en crisis los valores unívocos occidentales tradicionalmente relacionados con el patrimonio cultural (Heras, 2019). En este sentido, esta investigación ratifica la trascendencia de los valores históricos, sociales y artísticos como principales ejes de desarrollo. Se entenderá entonces que, los *valores patrimoniales* no existen fuera de las relaciones sociales establecidas, ni son comunes a todas ellas (Heras, 2021).

b) El contexto inmediato

A nivel del contexto inmediato, y como en el caso del bien patrimonial en sí, los valores predominantes son los históricos, estéticos y sociales (Figura 43). Se puede afirmar que la parroquia Santa Bárbara y el barrio San Juan son conformaciones territoriales, sociales y culturales indisolubles de la historia de Quito. La conformación vial, la escarpada topografía y la presencia de vegetación, hoy inexistente, evidencian el vertiginoso crecimiento, ocupación y densificación del CH, incluso la presencia de edificaciones emblemáticas como el Teatro Sucre y la plaza que le antecede, o los diversos equipamientos educativos cercanos, remarcan su importancia y condición de polo de atracción y generador de acciones de progreso y desarrollo, tal como lo acota ICOMOS (1967).

En complemento la presencia y demanda de actividades de diversa índole, incluyendo las artesanales evidencia la flexibilidad y capacidad de adaptación de la

zona, pese a temporadas de depresión y abandono acentuado, o a la vertiginosa presencia de diferentes y amplias generaciones de propietarios, usuarios y visitantes. De hecho, desde la Carta de Venecia de 1964 se siembra la consideración del contexto, concepto que estimado en las Directrices Prácticas para la aplicación de la Convención del Patrimonio Mundial (UNESCO, 2008 y actualizaciones) busca equilibrar la protección debe equilibrar los intereses económicos, turísticos y habitacionales que presionan sus valores y los del núcleo que atesora (Sánchez & Woolfson, 2016 citando a Hardoy & otros, 1983; 1984; Ortiz Crespo, 2013; Carrión Mena, 2003; Carrión Mena & Dammert Guardia, 2013).

Es decir, si bien lo ideal y de cara a las aspiraciones contemporáneas de progreso y desarrollo, las estrategias articuladoras al patrimonio cultural desde bienes patrimoniales y sus contextos demandan sensibilidad y apertura a la construcción de resiliencia. El proyecto Eco Museo Biblioteca no solo se enmarca en estas proyecciones, sino que desde las postulaciones introductorias actuales de conservación no generaría afecciones al bien, al contexto o al paisaje urbano histórico.

MATRIZ DE NARA PARA LA VALORACIÓN PATRIMONIAL DEL INMUEBLE

ASPECTOS	DIMENSIONES			
	Artística	Histórica	Científica/Saberes Populares	Sociales
Forma y diseño	Las fachadas del edificio evidencian la influencia de la arquitectura europea sin relegar lo local. El Arq. Pedro Aulestia Saa traslada los recursos locales al lenguaje del neoclásico francés/italiano. Como resultado el inmueble se implanta en correspondencia con el predio aprovechando la topografía, y la iluminación y ventilación a través de las ventanas y el octógono interior.	La edificación es representante del neoclásico europeo con influencia mestiza, el cual se difundió en Quito y el Ecuador entre 1870 y 1940. Pese a la separación de un segmento, la integridad y autenticidad se mantiene.		
Materiales y sustancias		Carpinterías, arcos, ménsulas, balaustradas y cielos rasos de latones monocromáticos acentúa la definición estilística.	La edificación presenta una interesante simbiosis entre materiales (ladrillo, tierra, madera, entre otros) que le dan carácter singular.	
Uso y función		La edificación acogió usos transformadores de la dinámica socio cultural como la pensión, la imprenta o la floristería, lo cual da cuenta de la vocación natural.		La edificación fue diseñada como vivienda unifamiliar, no obstante, a lo largo del tiempo recibió diferentes usos privados y públicos de trascendencia académica y cultural.
Tradicición, técnicas y experticias				

Lugares y sentimientos	El edificio se implanta en una zona de intensa y permanente actividad social, económica y política. Su proximidad a hitos como la Plaza Grande o el Teatro Sucre y la plaza que le antecede dan cuenta de la relevancia del sector en la historia nacional.	La vida y obra de diversos personajes que habitaron el inmueble ha dejado una impronta indisoluble en el imaginario ciudadano.
Espíritu y Sentimiento	La vida y obra de diversos personajes que habitaron el inmueble ha dejado una impronta indisoluble en el imaginario ciudadano.	El conjunto de manifestaciones, actividades y singularidades de los ocupantes del edificio, de seguro permanece en la memoria ciudadana. Esta preexistencia inmaterial proyecta al bien hacia la recuperación de su vocación históricamente consolidada de proximidad ciudadana.

Figura 42: Matriz de valoración patrimonial del inmueble.

MATRIZ DE NARA PARA LA VALORACIÓN PATRIMONIAL PARA EL CONTEXTO INMEDIATO

ASPECTOS	DIMENSIONES			
	Artística	Histórica	Científica/Saberes Populares	Sociales
Forma y diseño	La manzana, el tramo y el contexto tienen diversa pero homogénea conformación e integración a partir de variables estilísticas y morfotipológicas. Es decir, se constituye como una entidad compacta y singular, evidencia de la transformación cultural a nivel local.	La zona es ejemplo concreto de una conformación urbana y social que tiene influencia prehispánica, hispánica, republicana e historicista cuyos elementos principales son el espacio público, la estructura vial y los diferentes equipamientos diacrónicamente existentes.		
Materiales y sustancias				En el contexto inmediato existe predominancia de materiales de uso tradicional en simbiosis con aquellos de influencia externa.
Uso y función	La conformación predial mantiene la homogeneidad de la estructura urbana típica de la traza en damero. En la manzana en particular las variaciones son escasas, y alcanzan al predio.	La implantación de equipamientos de aprovisionamiento (Carnicería), cultura (Teatro), educación (colegio) y otros dan cuenta de la orientación polifuncional de la zona, y a partir de ella, algunos edificios.		
Tradición, técnicas y experticias				En el contexto inmediato existe predominancia de materiales de uso tradicional en simbiosis con aquellos de influencia externa.
		La zona es ejemplo concreto de una conformación urbana		La zona es ejemplo concreto de una conformación urbana

Lugares y sentimientos	y social que tiene influencia prehispánica, hispánica, republicana e historicista cuyos elementos principales son el espacio público, la estructura vial y los diferentes equipamientos diacrónicamente existentes.	y social que tiene influencia prehispánica, hispánica, republicana e historicista cuyos elementos principales son el espacio público, la estructura vial y los diferentes equipamientos diacrónicamente existentes.
Espíritu y Sentimiento		Los ciudadanos del pasado y del presente figuran como protagonistas de la producción del espacio. Céleres personajes o humildes trabajadores hallaron un espacio de desarrollo en esta zona.

Figura 43: Matriz de valoración patrimonial del contexto inmediato.

Finalmente, la conservación ampliamente comprendida como acción que favorece la protección del patrimonio cultural desde sus rasgos, características, desventuras y condiciones fundamentales (Figura 42 y Figura 43), es decir, desde su significancia (ICOMOS 1999), permite la articulación del marco local de actuación con el marco referencial internacional. De tal modo, se sintoniza el ejercicio responsable de la custodia del sitio patrimonio mundial desde sus elementos constitutivos, tal como en lo que sería el caso del inmueble en las calles Manabí y Vargas, más cuando se vislumbra como un escenario co-creado (Wiesmann, Liechti & Rist 2005) de la propuesta de Eco Museo Biblioteca.

c) La normativa aplicable

Desde la relación de los instrumentos normativos nacionales es posible la aplicación de erudiciones. Como instrumentos directos figuran la Ley Orgánica de Cultura (LOC) del año 2016 y el Código Municipal del Distrito Ordenanza Metropolitano de Quito, en el marco de la Constitución de la República del Ecuador del año 2008.

Según la LOC, Art. 54, literal e), el bien localizado en las calles Manabí y Vargas, ya que su construcción se realiza antes de 1940, a su vez, y como norma local específica en la materia según el Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito, Sección III. Áreas de Patrimonio Urbanístico y Arquitectónico, el bien patrimonial y su contexto inmediato se corresponden con la parroquia Centro Histórico, que conforme a la determinación de protección parcial según ficha de inventario del INPC, admite a la rehabilitación, como forma legítima de intervención arquitectónica en un edificio individual.

Para este fin se debe considerar que el bien se constituye como una edificación con características tipológicas comunes. Es decir, aquella en la cual se debe respetar la tipología en términos espaciales, forma de ocupación, elementos compositivos y constructivos, aunque es factible la inclusión de elementos necesarios para dotar de mejores condiciones higiénicas y de confort tales como patios con material traslúcido y transparente en el caso de equipamientos de interés colectivo usando elementos como claraboyas u otros. Estos a su vez deben ser elementos reversibles, es decir, enmarcarse en la naturaleza tipológica del bien. De ello, no se superará la altura.

En el mismo accionar, elementos a conservar son las cubiertas en razón de su pendiente original de diseño y material, fachadas las cuales no se pueden revestir a nivel exterior y debe recuperar sus características morfológicas y ornamentales, incluso a través de la recreación armónica, y como es propio, mediante la consolidación de muros de adobe o tapial utilizando materiales compatibles y/o alternativos. Otros particulares también son de interés, pero, además, su alcance de mantener las características tipológicas inherentes a la edificación y sus relaciones en el contexto

urbano del barrio San Juan y el Centro Histórico, apoyan la definición del proyecto de Eco Museo Biblioteca promovido por la Fundación Fidal.

Si bien no desconoce la posibilidad de la inserción de cuerpos o partes, éstos no se consideran viables sobre el edificio de interés, aunque respetasen al mismo y al entorno. A la vez, la diferenciación garantizará la autenticidad del bien para evitar los falsos históricos, además no supondrá un acto autoritario de imposición que produzca un falso arquitectónico.

De cara a estos determinantes, la condición de edificio de carácter cultural, flexible y dinámico previsto en el contexto de fideicomiso vigente es ideal, la validación de las diferentes instancias administrativas y legales dan fe de ello con el soporte técnico correspondiente. Además de las acciones físicas para la rehabilitación arquitectónica, la condición de uso del edificio, así como de servicio colectivo y bienestar supone por añadidura una postura responsable frente al mantenimiento y la protección física.

A nivel de los bienes muebles de interés particular, la presencia de latón monocromado/policromado o artesonado metálico demanda el cumplimiento del Art. 54, literal f de la Ley Orgánica de Cultura, así como los Art. 71 y 72.

Finalmente, con lo dicho queda claro que existe gran compatibilidad entre las condiciones normativas vigentes, los valores y atributos del bien patrimonial y la aspiración explícita de su recuperación para el uso de Eco Museo Biblioteca.

5. Conclusiones

El edificio esquinero localizado en la intersección de las calles Manabí y Vargas desde los segmentos analizados refiere:

a. En términos generales:

1. La carga histórica describe a un bien de características singulares capaces de adaptarse a diversas condiciones de uso y ocupación, y a partir de ello, apoyar su propia recuperación y constituirse como un punto de promoción de dinámicas e interacciones como una proyección histórica natural.
2. Se trata de un bien patrimonial significativo a nivel individual y del contexto en el cual se emplaza. El estilo arquitectónico y su conformación espacial es significativa pese a la diversidad de acciones físicas reconocibles e incluso a las posibles pérdidas de integridad y autenticidad ocurridas a lo largo del tiempo.
3. El edificio y el contexto suponen un producto cultural indisoluble, formas, funciones y materiales en su devenir histórico dan cuenta de ello. Garantizar su permanencia articular es responsabilidad contemporánea.
4. La intervención de recuperación y potencialización del bien orientará su vocación de servicio comunitario, heredada del pasado histórico asociado, sin desconocer las condiciones propias de la contemporaneidad en las mismas dimensiones.

b. En términos específicos:

1. El bien patrimonial constituye un elemento urbano de cohesión del barrio, por ello, debe ser potenciado a través de la propuesta de intervención.
2. Es necesaria la conservación tipológica del bien y morfo tipológica del contexto, a efectos de preservar el paisaje urbano histórico. La legislación y normativa vigente supone un aliado fundamental, así como la apuesta por un programa de trascendencia social, en lugar del doméstico o residencial.
3. Con base en las múltiples adaptaciones funcionales existe una gran cantidad de añadidos físicos con materiales diversos (ladrillo, bloque, metal, adobe y otros), los cuales particularmente en niveles superiores (segunda y tercera planta alta) desvirtúan la tipología arquitectónica.
4. Las intervenciones de recuperación física de la última década si bien han permitido garantizar la conservación del mismo, han incrementado la vulnerabilidad del edificio a situaciones imponderables como incendios o sismos. De ello, y considerando deficiencias previas como la demolición de muros portantes en planta baja, es fundamental la evaluación estructural y las

medidas de refuerzo asociadas, así como limitar el replicar procedimientos asociados a material inflamable como el alquitrán.

5. La recuperación de la cubierta en el año 2016 supone una oportunidad relevante a la hora de la recuperación interior, toda vez que garantiza la continuidad del proceso técnico y la estabilidad física.
6. Las características constructivas del bien suponen una de sus características relevantes, de tal forma, deberán conservarse salvo que supongan riesgo intrínseco o extrínseco.



María del Cisne Aguirre Ullauri

Arquitecta – Master Universitario en Conservación y Restauración del Patrimonio Arquitectónico
Candidata a Doctora por la Universidad Politécnica de Madrid

6. Bibliografía

Archivo Histórico Nacional, Escritura pública de compra venta. Tomo VI de mayor cuantía, Notaría Cuarta, fojas 3295 – 3300.

s/a. Escritura pública de compra venta No. 1284. Notaría Tercera, fojas 012860 - 012881.

Alvear, N. (2020). Informe Técnico (DMGBI-AT-2020-027 de fecha 4 de noviembre de 2020) solicitado por el Lcdo. Guillermo Abad Zamora, Secretario de Movilidad. Dirección Metropolitana de Gestión de Bienes Inmuebles.

Cordero, P. y Paredes, L. (2014). Centro del tiempo, tiempo del centro. Plan urbano del Centro Histórico de Quito. Trabajo de titulación. Pontificia Universidad Católica del Ecuador. <https://core.ac.uk/download/pdf/143437505.pdf>

El Comercio. (21 de noviembre de 2011). San Juan es conocido como el balcón de Quito. <https://www.elcomercio.com/actualidad/quito/san-juan-conocido-balcon-de.html>

Fernández Rueda, S. (1992). Historiografía de la arquitectura en la época colonial: algunas consideraciones (Debates). *Procesos: revista ecuatoriana de historia*, 2, 105-117. <http://hdl.handle.net/10644/605>

Gabriela, G., Tamayo, J., Daniela, C., & Coronel, F. (2018). Estudio tipológico de la arquitectura Vernácula. Aportes y síntesis de la complejidad. *Energy and Buildings*, 5(1), 43–54. [https://doi.org/10.1016/0378-7788\(82\)90027-5](https://doi.org/10.1016/0378-7788(82)90027-5)

Heras Barros, V. C., Moscoso Cordero, M. S., Wijffels Anja, L. M., Tenze Alicia, M., & Jaramillo Paredes, D. E. (2019). Heritage values: towards a holistic and participatory management approach. *Journal of Cultural Heritage Management and Sustainable Development*. doi: 10.1108/JCHMSD-10-2017-0070.

Heras, V. C. (2021). Lectura histórico crítica del antiguo orfelinato Tadeo Torres. *Informe Final*. Documento inédito.

ICOMOS. (1967). *Informe final de la reunión sobre conservación y utilización de monumentos y lugares de interés histórico y artístico*. Quito. <https://www.icomos.org/charters/quito.htm>

ICOMOS. (1999). Carta de Burra. Carta del ICOMOS Australia para sitios de significación cultural. <http://www.planmaestro.ohc.cu/recursos/papel/cartas/1999-burra.pdf>

Jaramillo Figueroa, P. (2021). Cielo raso de latón. *Informe Técnico*.

Jurado Noboa, F. (2008). *Calles, casa y gente del Centro Histórico de Quito*. Tomo IV. Quito: Fonsal.

Jurado Noboa, F. (2012). *Calles, casa y gente del Centro Histórico de Quito*. Tomo VI. Quito: Fonsal.

Kennedy, A. (2016). *Élites y la nación en obras. Visualidades y arquitectura del Ecuador. 1840 - 1930.* Universidad de Cuenca.
<https://dialnet.unirioja.es/servlet/libro?codigo=693783>

Mejía Salazar, A. (2014). El patrimonio cultural como derecho: el caso ecuatoriano. *Revista de Derecho*, 21, 5-26.
<https://revistas.uasb.edu.ec/index.php/foro/article/view/430>

Municipio del Distrito Metropolitano de Quito. (2016). Informe de Regulación Metropolitana. IRM-Consulta. 7 de julio de 2016. Secretaría de Territorio, Hábitat y Vivienda.

Consejo Metropolitano de Quito. (2021). Código Municipal para el Distrito Metropolitano de Quito.

Páez, O. (2017). *El estilo neoclásico y otros revivals en la arquitectura del Ecuador.* Quito. Universidad Central del Ecuador.

Ponguillo Andrade, F. (2021). Estudio estructural Casa Manabí.

Quevedo, B. (2019). *Cinemateca nacional: archivo de memorias – Plaza del Teatro.* Trabajo de titulación. Pontificia Universidad Católica del Ecuador.
<https://n9.cl/fb34t>

Rodas, V. C., Astudillo, S. y Rodas, J. (2018). En busca del equilibrio entre la transformación y conservación. Inserción de proyectos contemporáneos en ciudades Patrimonio de la Humanidad. El caso de Cuenca, Ecuador. *ASRI: Arte y Sociedad*, 14, 215 – 235.

Salgado, D. R. (14 de mayo del 2001). *Extracto Escritura numero mil docientos ochenta y cuatro.* Quito.

Sánchez, L. y Woolfson, O. (2016). Centro histórico de Quito: aportes para reflexionar sobre la preservación de las casas patio desde el estado de concientización usuaria. *Contexto*, 10(12), 29-38.

Secretaría General del Consejo. (2019). Informe No. IC-2019-86. Comisión de Propiedad y Espacio Público.

Staveteig, K. R. (2017). Historic Decorative Metal Ceilings and Walls: Use, Repair and Replacement. *Preservation Briefs*, 49, 1–20.

Torres Quezada, J. (2021). Estudio bioclimático CASA MANABÍ.

Villegas, H. (2016a). Memoria fotográfica del Mantenimiento preventivo – correctivo del Centro Histórico de Quito.

Villegas, H. (2016b). Proyecto Mantenimiento preventivo – correctivo del Centro Histórico de Quito.

Wiesmann, U., Liechti, K. y Rist, S. (2005). Between conservation and development. Concretizing the first world natural heritage site in the Alps through

participation. *Mountain Research and Development*, 25 (2).
<https://www.cipra.org/en/publications/3102>