



**Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del Sr. José Cruz en la ciudad de
Portoviejo**

Ariana Y. Trujillo y Yuletsi R. Macías

Carrera de Arquitectura, Universidad San Gregorio de Portoviejo

Análisis de caso previo a la obtención del título de Arquitectos

Arq. Anita P. Ávila

Octubre 2021

CERTIFICACIÓN DEL DIRECTOR DEL ANÁLISIS DE CASO

En mi calidad de Director/a del Análisis de Caso titulado: Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del Sr. José Cruz en la ciudad de Portoviejo realizado por los estudiantes Carolyn Ariana Yagual Trujillo y Yuletsi Maivelyd Rivas Macías, me permito certificar que este trabajo de investigación se ajusta a lo requerimientos académicos y metodológicos establecidos en la normativa vigente sobre el proceso de Titulación de la Universidad San Gregorio de Portoviejo, por lo tanto, autorizo su presentación.

Arq. Anita Paredes Ávila
Director de análisis de caso.

CERTIFICACIÓN DEL TRIBUNAL

En mi calidad de Director/a del Análisis de Caso titulado: Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del Sr. José Cruz en la ciudad de Portoviejo realizado por las estudiantes Carolyn Ariana Yagual Trujillo y Yuletsi Maivelyd Rivas Macías, me permito certificar que este trabajo de investigación se ajusta a lo requerimientos académicos y metodológicos establecidos en la normativa vigente sobre el proceso de Titulación de la Universidad San Gregorio de Portoviejo, por lo tanto, autorizo su presentación.

Arq. Danny Alcívar
Presidente del Tribunal

Arq. Mirian Guillen
Miembro del Tribunal

Arq. Betsy Moretta
Miembro del Tribunal

DECLARACIÓN DE AUTENTICIDAD Y RESPONSABILIDAD

Los autores de este Análisis de Caso declaramos bajo juramento que todo el contenido de este documento es auténtico y original. En ese sentido, asumimos las responsabilidades correspondientes ante cualquier falsedad, ocultamiento u omisión de la información obtenida en el proceso de investigación, por lo cual, nos sometemos a lo dispuesto en las normas académicas de la Universidad.

Al mismo tiempo, concedemos los derechos de autoría de este Análisis de Caso, a la Universidad San Gregorio de Portoviejo por ser la Institución que nos acogió en todo el proceso de formación para poder obtener el título de Arquitectos de la República del Ecuador.

Carolyn Ariana Yagual Trujillo
Autora

Yuletsi Maivelyd Rivas Macías
Autora

DEDICATORIA

En primer lugar, se lo dedico a Dios, por haberme dado la fortaleza y sabiduría para poder haber culminado esta carrera.

Se lo dedico a las personas importantes de mi vida, que contribuyeron en cada etapa no solo de mi vida estudiantil sino personal, en la que cada día me brindaron la fuerza que necesitaba para seguir a mis padres, Sandra T., Fabrizio Y., Rebeca P. y Francisco H., pilares fundamentales en mi vida.

A mi persona, mi hermana Joselyn Yagual por apoyarme y alentarme a seguir creciendo, a Mario Suri y a Alessandra los pequeños de las casas por enseñarme lo bonito en las cosas pequeñas, a Katty, Jesús y a mis abuelitos.

Carolyn Ariana Yagual Trujillo

DEDICATORIA

Dedico este análisis de caso a Dios, por permitirme culminar esta etapa, por darme las fuerzas necesarias para vencer los obstáculos que se presentaron en el camino, a mis padres, Aracely Macías Loor y Roberto Rivas Falcones, que son el pilar fundamental para conseguir este logro tan importante, gracias a su amor y apoyo fundamental soy una hija inculcada en el camino adecuado.

Mis abuelitos, Digna Loor Macías, María Falcones y Pablito Macías Vásquez y a mis hermanos, Marlín, Oscar, Arelys y Brianna que siempre confiaron en mí y este logro es de ellos.

A mis perritos que son importantes en mi vida, Pinky que siempre me acompañó en las noches mientras diseñaba, Cuco a pesar de sus locuras, el merece esto y mucho más. A Sasha Roberta, aunque ya no está físicamente, siempre la recuerdo y la llevo en mi corazón.

A mi compañero en esta etapa, Jordan Castellano, quien me brindo sus consejos, apoyo e inculcándome que era la mejor y celebrando mis metas obtenidas.

Yuletsi Maivelyd Rivas Macías

AGRADECIMIENTO

Le agradezco a mis padres y hermanos por apoyarme en cada paso, estar ahí cuando los necesito y por estar incondicionalmente conmigo y a mi familia por estar presente en cada etapa.

Le agradezco a los docentes de la facultad de arquitectura de la universidad por transmitirme los conocimientos otorgados y las enseñanzas dadas en la cual aportaron de manera personal y profesional en mi vida.

En especial le agradezco a la Arq. Anita Paredes mi tutora de por acompañarme en el transcurso de la realización del estudio del caso, por el conocimiento, la dedicación y motivación para desarrollar esta investigación; al Arq. Juan García y a la Arq. Andrea Bonilla por guiarnos y ayudarnos a lo largo de estos meses en el análisis del caso.

A mis compañeros de la carrera que a través de los años supimos apoyarnos y entendernos para vencer los obstáculos que se pudieron haber presentado en el camino.

Y finalmente le agradezco a mi compañera de tesis por la confianza y el apoyo brindado para poder culminar esta etapa, en un proceso que no ha sido sencillo pero que pudimos conseguirlo y le deseo éxitos en la su vida profesional y personal.

Carolyn Ariana Yagual Trujillo

AGRADECIMIENTO

Mi agradecimiento eternamente a Dios y a todas las personas mencionada en la dedicatoria, sin su aporte no hubiera sido posible este logro tan importante en mi vida y a la vez es de ellos.

A mi tutora personalizada la Arq. Anita Paredes Ávila por ser la guía principal en este análisis, consejos y colaboración en este análisis de caso y etapa estudiantil.

Al Arq. Juan García García y a la Arq. Andrea Bonilla gracias a sus sugerencias, conocimiento que también fueron claves para esta investigación y se pudo obtuvo el resultado deseado. A los docentes en general de la facultad de Arquitectura, por haber inculcado sus conocimientos y consejos.

Agradezco a mis amigas Scarlett Santana y Carmen Vera por el compañerismo, la unión y apoyo brindado durante el periodo académico.

Finalizo agradeciendo a mi compañera de tesis, por haber permitido trabajar una vez más en conjunto, por la confianza brindada desde semestres anteriores y apoyo. Este logro no fue fácil, pero lo conseguimos y deseo éxitos en su vida.

Gracias a todos los que aportaron de una u otra manera en este periodo académico.

Yuletsi Maivelyd Rivas Macías

RESUMEN

El presente estudio de caso está constituido por un análisis formal, funcional y constructivo a un inmueble que no es declarado patrimonio, perteneciente a la época republicana, ubicado entre la Calle Cristo Rey y la Av. Guayaquil, en el Cantón Portoviejo, con el objetivo de determinar sus condiciones actuales y con la finalidad de que se incluya los bienes patrimoniales de la ciudad.

El problema radica en que el inmueble cuenta con algunas características para que sea considerada un bien patrimonial, pero existe descuido y desinterés tanto de las instituciones competentes y de la ciudadanía que conlleva a la pérdida del valor histórico, además, se han realizado intervenciones por los propietarios afectando a su tipología. Mediante los objetivos establecidos se pretende recuperar el valor histórico y patrimonial.

Esta investigación se desarrolló con diferentes metodologías, entre ellas la cualitativa, la cuantitativa, la bibliográfica y la observación de campo con la finalidad de obtener los resultados deseados se obtuvo la información necesaria mediante libros, fuentes, páginas web, etc.

Se concluye que, a pesar de las intervenciones realizadas, los materiales utilizados son los adecuados a la época correspondiente, se conservan algunos materiales y detalles patrimoniales.

Mediante la ficha de inventario se obtuvo una calificación apropiada para que sea considerada patrimonio por sus características.

Finalmente, se plantea una propuesta de re-funcionalidad que permita recuperar los elementos arquitectónicos y la historia del inmueble, a la vez, generando interés a los propietarios que cuenten con estas viviendas y a la ciudadanía generándole interés en dicho tema.

Palabras claves: arquitectura patrimonial, época republicana, valor histórico, patrimonio cultural, restauración.

ABSTRACT

This case study consists of a formal, functional and constructive analysis of a property that is not declared heritage, belonging to the republican era, located between Calle Cristo Rey and Av. Guayaquil, in the Cantón Portoviejo, with the objective to determine its current conditions and to be included in the patrimonial assets of the city.

The problem is that the property has some characteristics to be considered a patrimonial asset, but there is carelessness and disinterest of both the competent institutions and the citizens, this leads to the loss of historical value, in addition, interventions have been carried out for the owners affecting their typology. Through the established objectives it is intended to recover this historical and patrimonial value.

This research is built with different methodologies, including qualitative, quantitative, bibliographic and field observation in order to obtain the desired results, the necessary information was obtained through books, sources, web pages, etc.

It is concluded that, despite the interventions carried out, the materials used are appropriate to the corresponding period, some materials and heritage details are preserved.

By means of the inventory form, an appropriate qualification was obtained so that it is considered heritage due to its characteristics.

Finally, a re-functionality proposal is offered that allows to recover the architectural elements and the history of the property, at the same time, generating interest to the owners who have these houses and to the citizenship generating interest in said topic

Keywords: heritage architecture, republican era, historical value, cultural heritage, restoration.

Índice

Introducción	19
Capítulo I. El Problema	21
Planteamiento del Problema	21
Justificación.....	25
Objetivos.....	27
<i>Objetivo General.....</i>	<i>27</i>
<i>Objetivos Específicos</i>	<i>27</i>
Capítulo II. Marco Teórico.....	28
Antecedentes.....	28
Marco Histórico	29
Marco Conceptual.....	33
Marco Referencial.....	35
<i>Repertorio Internacional.....</i>	<i>35</i>
<i>Repertorio nacional.....</i>	<i>39</i>
<i>Repertorio local</i>	<i>42</i>
Marco legal.....	45
Capítulo III. Marco Metodológico.....	47

Nivel de Investigación	47
<i>Diseño de la Investigación.....</i>	<i>47</i>
Fase 1	49
Fase 2	52
Fase 3	57
Población y muestra	59
Capítulo IV.....	64
Resultados y Discusión.....	64
Fase 1	65
<i>Resultado de la Ficha de Observación</i>	<i>65</i>
Fase 2	78
<i>Resultado de la Ficha Técnica del INPC</i>	<i>78</i>
Fase 3	88
<i>Resultado de las encuestas</i>	<i>88</i>
<i>Entrevista a Profesionales.....</i>	<i>99</i>
Capítulo V. Conclusiones y Recomendaciones.....	103
Conclusiones.....	103
Recomendaciones	104
Capítulo VI. Propuesta	105
Delimitación de la propuesta	105

Objetivo107

Desarrollo de la propuesta107

Análisis Funcional107

Análisis Formal109

Análisis Constructivo109

Referencias Bibliográficas129

Índice de Figuras

Figura 1 Mapa de ubicación de la zona de estudio en la ciudad del Portoviejo	23
Figura 2 Ubicación de la vivienda	24
Figura 3 Imagen del inmueble a analizar	24
Figura 4 Imagen del inmueble	32
Figura 5 Fotografía del patio central del Central hotel boutique	36
Figura 6 Vista más de cerca del patio central del Central hotel boutique	37
Figura 7 Sección transversal del pabellón adicional del Central hotel boutique	38
Figura 8 Planta baja del Central hotel boutique	38
Figura 9 Casa Gangotena, foto de archivo histórico de la ciudad de Quito	39
Figura 10 Antiguo exterior de Casa Gangotena antes de que la propiedad fuera comprada por Roque Sevilla.....	40
Figura 11 Fotografía actual de la Casa Gangotena	41
Figura 12 Plano de la primera planta de la casa Gangotena.....	42
Figura 13 Imagen exterior de la Casa rosada	43
Figura 14 Imagen exterior de la Casa rosada	44
Figura 15 Detalles de la fachada de la Casa Rosada.....	44
Figura 16	53
Figura 17 Formato de ficha Técnica de inventario. (1/4).....	54
Figura 18 Formato de ficha Técnica de inventario. (3/4).....	55
Figura 19	56
Figura 20 Implantación del terreno en relación con la vivienda	67
Figura 21 Diagrama de relaciones funcionales de la planta baja de la vivienda	68
Figura 22 Estado actual de la vivienda en la planta baja	69
Figura 23 Diagrama de relaciones funcionales de la planta alta de la vivienda	71

Figura 24 Estado actual de la vivienda alta	72
Figura 25 Corte longitudinal A-A'	73
Figura 26 Corte transversal B-B'	74
Figura 27 Fachada frontal de la vivienda	75
Figura 28 Fachada frontal de la vivienda	76
Figura 29 Perspectiva de la vivienda	77
Figura 30 Resultado de ficha Técnica de inventario. (1/4)	79
Figura 31 Resultado de ficha Técnica de inventario. (2/4)	80
Figura 32 Resultado de ficha Técnica de inventario. (3/4)	81
Figura 33 Resultado de ficha Técnica de inventario. (4/4)	82
Figura 34 Fotos del interior de la vivienda	83
Figura 35 Fotos del exterior de la vivienda	84
Figura 36 Fotos del exterior de la vivienda	85
Figura 37 Fotos del exterior de la vivienda	86
Figura 38 Fotos del exterior de la vivienda	86
Figura 39 Fotos del exterior de la vivienda	87
Figura 40 Fotos del exterior de la vivienda	87
Figura 41 Entrevista realizada al hijo del propietario	88
Figura 42 Entrevista realizada a moradores del sector.	89
Figura 43 Resultado de la pregunta 1, ¿Conoce usted el significado de patrimonio?	90
Figura 44 Resultado de la pregunta 2, ¿Tiene conocimiento si en Portoviejo cuenta con viviendas patrimoniales?.....	91
Figura 45 Resultado de la pregunta 3, ¿Conoce usted a alguien que cuente con una vivienda patrimonial en Portoviejo?	93
Figura 46 Resultado de la pregunta 4, ¿Cree usted que a los propietarios de las viviendas deben ofrecerles un incentivo para la restauración del inmueble?	94

Figura 47 Resultado de la pregunta 5, ¿Usted cree necesario la restauración de la vivienda del Sr. José Cruz?.....	96
Figura 48 Resultado de la pregunta 6, ¿Qué uso le daría a la vivienda al momento de restaurarla?97	
Figura 49 Resultado de la pregunta 7, ¿Cree usted que deben utilizar los mismos materiales para la intervención?	98
Figura 50 Entrevista realizada al Arquitecto Manuel Barcia mediante la plataforma zoom	99
Figura 51 Entrevista realizada al Arquitecto Jean Paul Demera mediante la plataforma zoom	100
Figura 52 Emplazamiento del hotel boutique.....	113
Figura 53 Planta arquitectónica baja.....	114
Figura 54 Planta arquitectónica alta.....	115
Figura 55 Sección longitudinal.....	116
Figura 56 Sección transversal.....	116
Figura 57 Foto realismo de la fachada frontal.....	117
Figura 58 Foto realismo de la fachada lateral	117
Figura 59 Foto realismo de la recepción	118
Figura 60 Foto realismo de la tienda de souvenir	118
Figura 61 Foto realismo de suite	119
Figura 62 Foto realismo de habitación doble	119
Figura 63 Planta baja de la vivienda del propietario.....	120
Figura 64 Sección transversal.....	121
Figura 65 Sección longitudinal.....	121
Figura 66 Foto realismo de la fachada frontal.....	122
Figura 67 Foto realismo de la fachada lateral	122
Figura 68 Foto realismo de la interior de la vivienda	123
Figura 69 Foto realismo del exterior de la vivienda	123
Figura 70 Planta baja de servicio.....	125

Figura 71 Sección transversal.....	126
Figura 72 Sección longitudinal.....	126
Figura 73 Foto realismo del exterior.....	127
Figura 74 Foto realismo de área social / pérgolada	128

Índice de Tablas

Tabla 1. Simbología Diseño de Muestra	59
Tabla 2. Tabla de lista de necesidades	65
Tabla 3. Tabla de cuadro de áreas.....	66
Tabla 4. Tabla de lista de necesidades	110
Tabla 5. Tabla de cuadro de áreas.....	111
Tabla 6. Tabla de cuadro de áreas.....	112
Tabla 7. Tabla de cuadro de áreas.....	112

Introducción

El presente estudio de caso, está constituido por un análisis a una vivienda, que actualmente no se encuentra declarado patrimonio, tiene alrededor de 95 años y es una construcción con materiales propios de la zona, además, cuenta con un terreno que no tiene ninguna función aledaña al inmueble, ubicado entre la Calle Cristo Rey y la Av. Guayaquil en la Parroquia Francisco Pacheco, en el Cantón Portoviejo. A este inmueble le han realizado varias adaptaciones y su objetivo es determinar sus condiciones actuales y con la finalidad de que se incluya los bienes patrimoniales de la ciudad.

Mediante este análisis, se busca recuperar el valor arquitectónico y patrimonial a través de una propuesta de re-funcionalidad que permita mantener la esencia del bien inmueble con los materiales adecuados para preservar los mismos y recuperar su identidad histórica.

Esta investigación fue organizada en 6 capítulos, los cuales se describirán a continuación.

En el Capítulo I: El problema, se describe el problema del tema del análisis de caso, partiendo del estado actual del inmueble, luego se indican las razones por las cuales se realizó esta investigación, mediante una clasificación de tipo de fuentes de investigación que nos aportaron de guía para la redacción y se describirá los objetivos de estudio relacionados a las condiciones que presentaban la vivienda.

En el Capítulo II: Marco teórico, en este capítulo se establecieron los antecedentes de la investigación, en el marco conceptual se ubicaron palabras claves para el desarrollo de este análisis con sus respectivas definiciones y, por último, en el marco referencial se investigaron repertorios internacional, nacional y local con relación al inmueble.

En el Capítulo III: Marco metodológico, está conformado por algunas secciones, tales como, el nivel de investigación en la cual se describe la metodología que se va utilizar.

En el diseño de la investigación, se utilizaron distintos métodos con el fin de obtener los resultados de los objetivos planteados y se redactan las tres fases que se utilizaron. Que son las técnicas de recolección de datos para obtener la información necesaria y estarán relacionadas con los objetivos específicos.

En el Capítulo IV: Resultados y discusión, se analizaron las fases ya realizadas y se obtuvieron los resultados de dichas fases.

En el Capítulo V: Conclusiones y recomendaciones, en este capítulo se procedió a realizar comentarios de la investigación realizada y las sugerencias consideradas durante este proceso por las autoras de caso.

En el Capítulo VI: Propuesta, se detalla el objetivo de la propuesta, la delimitación de la investigación en la cual se determina en tres campos y se procede a describir la propuesta de re-funcionalidad en el inmueble y se presenta los planos arquitectónicos, fachadas, etc.

Para la sustentación de este análisis, nos guiaremos con investigaciones de casos relacionados que brindaron la información necesaria, la orientación y la solución de algunos problemas que se presentan en la investigación.

Capítulo I

El Problema

Planteamiento del Problema

Para el Ministerio Coordinador de Patrimonio (2007, citado en estudio de caso de Torres, 2021), que indica:

Ecuador posee una enorme riqueza patrimonial cultural, reconocida a nivel internacional. Sin embargo, no se han materializado gran parte de las potencialidades que este importante, puede aportar al desarrollo sociocultural y económico del país, debido a que la mayoría de los 3 millones de Bienes Culturales y Patrimoniales (BCP) estimados no se encuentran debidamente registrados, recuperados, protegidos y conservados, bajo criterios de política pública que garanticen su puesta en valor, uso social y acceso a la población. (p. 6)

Para Silva (2013), reconocer el valor arquitectónico de un inmueble se analizan factores para tomar en cuenta si una vivienda es patrimonial, ya que:

Se estudian varias cosas. Primero, el sistema de construcción. Muchas casas de éstas son de bareque, adobe o piedra, que son sistemas antiguos y los techos tienen tejas. Generalmente, se trata de bienes construidos en la colonia o en la época republicana hasta las décadas del 40 o del 50. Su valor arquitectónico es un motivo para rescatarlas, a pesar de su edad. Se les puede dar uso privado o comercial, pero tienen que ser rescatadas. (párr. 2)

A través del tiempo los sistemas de construcciones se han modificado y evolucionando por la cual las personas se han inclinado por lo nuevo, y han perdido o ha habido situacional por la cual han cambiado, ya que:

La vivienda tradicional Manabita está sufriendo grandes transformaciones como consecuencia de los nuevos modelos de crecimiento y la utilización de materiales de construcción ajenos a su tradición constructiva. Podríamos decir que actualmente se encuentra en un periodo de transición, consecuencia de la influencia urbana y de los nuevos materiales de construcción, que desembocará en un final ya conocido de antemano. La continua migración del campo a la ciudad y la mejora de las condiciones de vida de la población, impulsa a las nuevas generaciones, con mayores recursos económicos, a transformar innecesariamente su vivienda tradicional hacia modelos alejados de la tradición. La escasez de recursos económicos ha funcionado como un buen mantenedor de la vivienda tradicional, de manera que la población debía seguir aprovechando los recursos naturales ancestrales, como el barro, la caña y la madera. (Sandoval et al., 2012, p. 259).

La ciudad de Portoviejo se encuentran algunos inmuebles que corresponden con las características de un bien patrimonial, pero no existen pautas claras para su disposición, descuido y desinterés por parte de propietarios e instituciones, lo que conlleva a la pérdida del valor histórico.

El Municipio puede ofrecer asesoramiento técnico, pero el propietario tiene que buscar sus propios medios para la recuperación; eso es porque el Municipio no tiene suficientes fondos para restaurar cada casa. Sin embargo, en algunos casos el nivel de deterioro impide que se restaure. En situaciones así, la solución más práctica es buscar un comprador que quiera invertir en la casa para que vuelva a estar bien. Pero eso es muy difícil porque casi siempre los compradores quieren comprar una propiedad para levantar una edificación. (Perez, 2013, párr. 5)

El inmueble se encuentra ubicada entre la Calle Cristo Rey y la Av. Guayaquil en la parroquia Francisco Pacheco, en el Cantón Portoviejo en la Provincia de Manabí. Actualmente no se encuentra registrada como patrimonio cultural en el INPC, tiene alrededor de 95 años es una construcción con materiales propios de la zona como sus paredes de caña picada, recubierta de enquinche, cubiertas aguas, ventanas tipo chazas y balcones con balaustres.

En la planta baja su función era residencial, en la actualidad funciona de manera comercial al pasar los años se hizo varias adaptaciones con materiales de madera, las columnas de hormigón y en el portal de ser de tierra ahora es de hormigón en la planta alta está deshabitada.

Figura 1

Mapa de ubicación de la zona de estudio en la ciudad del Portoviejo



Nota. Delimitación de la zona. Elaborado por autores obtenida de google earth. (2021)

Figura 2

Ubicación de la vivienda



Nota. Elaborado por autores obtenida de google earth. (2021)

Figura 3

Imagen del inmueble a analizar



Nota. Obtenidas por autores. (2021)

Justificación

En nuestro país se considera como bienes inmuebles patrimoniales, a aquellas obras o producciones humanas que no pueden ser trasladadas de un lugar a otro y que encierran características y valores particulares a través de los cuales es posible interpretar las formas de pensar, de ser y de hacer de las sociedades a lo largo del tiempo. (Instituto Nacional del Patrimonio Cultural, 2014).

Josep Ballart y Jordi Treserras (2003) afirman que “el aprovechamiento del patrimonio edificado para el desarrollo, ha llevado a desarrollar conceptos y estrategias como la gestión del patrimonio cultural, con el objetivo de conseguir una óptima conservación de los bienes patrimoniales a través de un conjunto de actuaciones programadas”.

La importancia de mantener, preservar y conservar estos espacios es fundamental para que las futuras generaciones puedan valorar los centros patrimoniales.

La tipología de arquitectura tradicional en el territorio manabita, tiene como denominador común la función combinada de vivienda y comercio en un mismo inmueble, situación que se ve reflejada en la ocupación masiva de los centros urbanos con tipologías que alternaban los referidos usos. (Barcia, 2020).

Es importante saber los parámetros para que una vivienda se convierta en un inmueble patrimonial, para rescatar el valor arquitectónico mediante aquello, se le puede designar algún uso específico y rescatar dicho inmueble por tal motivo queremos proponer una restauración al inmueble patrimonial que aporte a las nuevas generaciones con su nueva funcionalidad.

Es preciso obtener información posible acerca del edificio, que ayude a articular un criterio de intervención. La investigación se estructuró en análisis concretos del edificio, las cuales están

basadas en la historia del inmueble, su entorno, y una valoración técnica y estética de su construcción que determina si puede ser o no considerado patrimonio. (Espinosa, 2013)

Objetivos

Objetivo General

Determinar las condiciones actuales de la vivienda del Sr. José Cruz Ponce mediante investigaciones de campo con la finalidad de que se incluya los bienes patrimoniales de la ciudad de Portoviejo.

Objetivos Específicos

- Determinar a través de un levantamiento arquitectónico los aspectos formales y funcionales de los espacios de la vivienda.
- Analizar el estado actual de la infraestructura de la vivienda mediante la ficha de inventario establecida por el INPC.
- Elaborar una propuesta de re funcionalidad del espacio interior del inmueble en base a las necesidades para la puesta en valor.

Capítulo II

Marco Teórico

Antecedentes

Con el paso del tiempo se ha podido observar que los propietarios por falta de conocimientos del tema y de las instituciones por carecer de planificación presupuestaria para restaurar viviendas o la gestión de llevar un registro de las viviendas.

Para Santana (2017), referente a lo que presenta la arquitectura, no solamente como diseño, sino que va más allá del conocimiento e interpretación, ya que:

La arquitectura se centra en tres tiempos, el pasado de la memoria, el presente de la habitación y el futuro del proyecto; es así, que sea es importante desarrollar competencias profesionales a través de la práctica, es decir dejar en evidencia el nivel de conocimiento querido con la implantación de diseños arquitectónicos que permiten la recuperación de inmuebles que han sido dejados en el abandono. (p. 6)

En la gran mayoría de las viviendas patrimoniales que tienen más de 100 años de construcción y que aún no han sido inventariadas como tal, presentan un problema de valorización en determinados cantones de la provincia de Manabí. Lo que con lleva a que muchas de estas viviendas que aún no se han inventariado como patrimonio cultural desaparezcan sin dejar rastro de su significativo valor para la historia de nuestro país. (Loor, 2020, p.17)

En relación a lo citado anteriormente, en la provincia de Manabí una gran parte de las viviendas no están registradas ni inventariadas en el INPC (Instituto Nacional de Patrimonio Cultural), por lo cual las personas no tienen conocimiento que cuentan con viviendas patrimoniales y en la ciudad Portoviejo la situación no es diferente.

La ciudad de Portoviejo cuenta con un sin número de inmuebles con cumplen con las características de bien tangible patrimonial, pero no cuenta con una directriz clara para el tratamiento de estos, el abandono, la falta de interés por parte de los propietarios y de las instituciones competentes tienen como consecuencia la pérdida del valor histórico de los elementos arquitectónicos tradicionales. (Torres, 2021, p.18)

Las viviendas al ser abandonadas o tener el cuidado o mantenimiento son olvidadas por los usuarios, por lo que se ve opciones para que eso no suceda Llor (2000) detalla:

En muchas épocas, al efectuar intervenciones de inmuebles históricos o patrimoniales para mantenerlos ocupados y no dejarlos en el olvido, plantean cambiar el uso original de los inmuebles, para usos que forjen una nueva contribución a la colectividad, lo que pretenda un reto sobre cómo proyectar algo nuevo teniendo en cuenta la distribución existente de la vivienda y las nuevas necesidades de espacio, sin dejar el valor de las viviendas históricas. (p.7)

Marco Histórico

En la ciudad Portoviejo cuenta con calles y casas patrimoniales que le da un toque moderno, pero manteniendo su arquitectura colonial, las características que representa este tipo de viviendas cuenta con dos plantas, ventanas de maderas, balcones y portal.

Según información disponible en el sitio web del diario La hora, Anónimo (2004), podemos transcribir que:

Las construcciones de la ciudad, que en algunos casos datan de hace aproximadamente cien años, mantienen dos etapas arquitectónicas: una donde se combina madera y caña transportada a través del río y manejada con las técnicas de los carpinteros ribereños y constructores de barco; otra, aplicando los sistemas de construcción introducidos en la época del obispo Schumacher. De esta época se observan técnicas como el llamado tejido

filipino o sistema de ensamble de las estructuras de madera que hacen a las edificaciones resistentes a los temblores.

Se aprecia también el paso al uso del hormigón, con la aparición del cemento, como en el caso del edificio de El Estanco. Para Alfredo Román, arquitecto con diez años de permanencia en Manabí, no se ha hecho mucho en este tiempo por preservar el valor de estos testigos de nuestra historia, el mismo que va más allá de lo arquitectónico, pues cada estructura recoge además las vivencias de importantes valores locales. (párr. 19, 20, 21)

De acuerdo con información disponible en el sitio web del diario El universo, (2003), podemos transcribir que:

Las viviendas se construyeron con materiales del medio o traídos de Europa a inicios del siglo XX. Jorge García Terán, delegado del INPC en Manabí, indicó que la declaratoria tiene como objetivo recuperar las viviendas construidas con caña guadua y enquinche, así como las primeras edificaciones de cemento que datan de 1940.

“Los 37 inmuebles representan las características de las edificaciones que tenía Portoviejo, el 40% son de caña y madera. Sus constructores fueron los artesanos de la escuela de Artes y Oficios que dirigía monseñor Pedro Shumacher en el siglo XIX”, aseveró.

García considera que la casa más representativa es la que hoy pertenece a la familia Cevallos Arízaga. La construyó, a inicios del siglo XX, el presbítero Antonio Metalli, con materiales traídos de Italia, como zócalos repujados, zinc, balcones de hierro forjado, ventaneras, y aún hoy conserva el patio estilo español. (párr.1, 4, 5, 7)

En el caso de Barcia M. (2018) nos detalla características sobre la arquitectura antigua Portoviejo:

El patrimonio arquitectónico de Portoviejo está conformado en su gran mayoría por una

serie de edificaciones poseedoras de características y atributos propios de la arquitectura tradicional de la costa ecuatoriana, con una interesante escala volumétrica, elementos muy representativos esta tipología como los portales y chazas en sus ventanearías.

La vivienda en la costa ecuatoriana se conformó a lo largo de un amplio período de tiempo, propia de una arquitectura “mestiza”. Gran parte de la morfología de las casas patrimoniales surge durante el periodo colonial (siglos XVI-XIX), y se consolida definitivamente en la etapa republicana (inicios del siglo XIX); con la particular utilización de materiales autóctonos, ya empleados en el periodo prehispánico.

Analizando la tesis doctoral de Camino M. (1998) podemos transcribir que:

La vivienda de dos plantas, no sólo que se inserta adecuadamente a su entorno, sino que además a través de su planta baja y soportal, se inserta en las actividades públicas y comerciales, razón de la existencia de la ciudad republicana.

Figura 4*Imagen del inmueble*

Nota. Obtenidas por autores. (2021)

Marco Conceptual

En el presente trabajo se conceptualizar la terminología necesaria que aportara a este análisis.

Patrimonio

Bolaños (2014) detalla el impacto del patrimonio no solo en las personas, sino que también en las ciudades; ya que:

El patrimonio transmite la cultura a través del tiempo, convirtiéndose en un enlace entre generaciones, enlace que se puede dar por costumbres, ritos, tradición oral, maneras de comportarse socialmente, entre otros. Incluso las acciones cotidianas que realizamos todos los días, en la mayoría de los casos serán el patrimonio del futuro gracias al paso del tiempo, a su utilidad y a la valoración que le asigne la sociedad. (p. 14)

Patrimonio cultural

Examinando informaciones disponibles en la página web de la UNESCO (1972) define que: “El conjunto de bienes que caracterizan la creatividad de un pueblo y que distingue a las sociedades y grupos sociales unos de otros, dándoles su sentido de identidad, sean estos heredados o de producción reciente”.

Patrimonio arquitectónico

El Patrimonio Arquitectónico tiene gran importancia cultural por la información que aporta al estudio histórico de la sociedad y por lo que represente para el conjunto de las personas. Es fiel reflejo de la Historia de un lugar y por eso se ha de conservar. El patrimonio arquitectónico forma parte también del Patrimonio inmueble con la peculiaridad de que se utiliza un método heredado de la Arqueología para el estudio de sus muros. Aunque también podemos decir que se ayuda del arte, la restauración y otras disciplinas. (Carreton, 2016)

Puesta en valor

En el documento Promoción Cultural (2018, citado en el análisis de Loor, 2020), nos dice:

La Puesta en Valor es uno de los elementos que se pueden integrar dentro de la Difusión Cultural y podríamos definirla, en una primera instancia, como la Revalorización de un determinado Producto Cultural.

Muchos autores incluyen como factores dentro de la Puesta en Valor a la Identificación, Protección y Recuperación de Producto Cultural. Yo personalmente opino que realmente los elementos que ayudan a aportar valor sobre ese Bien Cultural son los de Interpretación y Divulgación, ya que son estos los que acercan ese Bien Cultural a la sociedad y los que contribuyen a que la sociedad valore ese Bien. (p.1)

Rehabilitación

Citando la información disponible en el trabajo de tesis de Peñaranda (2014, como se citó en el estudio de caso de Carla Intriago y Andrés Zambrano, 2019), se obtiene:

La rehabilitación, se constituye en las acciones necesarias para recuperar o mejorar la habitabilidad de un edificio histórico, cuando este ha sufrido detrimento o queda obsoleto. La rehabilitación logra la funcionalidad y/o habitabilidad adecuada para el mismo. Ello implicará unos determinados sistemas de acondicionamiento, arquitectónicamente compatibles y respetuosos con la historia, estilo, forma y técnicas constructivas del inmueble patrimonial

Restauración

La restauración, es una operación especial de la conservación y es la actividad que se realiza físicamente y de forma global sobre el edificio, destinada a salvaguardarlo, mantenerlo y prolongar su permanencia para transmitirlo al futuro.

Como grado de intervención, está constituida por todos aquellos procedimientos técnicos que buscan restablecer el valor histórico o artístico del inmueble patrimonial incluso en aquellos casos en que no se trate de un “monumento”, respetando sus cualidades de documento histórico, considerando su estética, total o parcial, y recuperando en lo posible, sus valores formales y compositivos. (pp. 24-25)

Marco Referencial

El repertorio escogido aportó a la información que necesitó para definir las ideas de la intervención relacionado con el inmueble a analizar, de cada ejemplo escogido está relacionado ya que cuenta con un terreno alledaño en el que se va a intervenir como la relación con el entorno, patio central, aportes formales y distribución de espacios.

Repertorio Internacional

Central Hotel Boutique. Ubicado en Chihuahua-México Diseño interior a cargo de DUA Desarrollos Urbanos y Arquitectónicos. La Casa Trías, construida hacia 1860, con acentos neoclásicos e intervenciones posteriores Art Deco, permaneció subutilizada 50 años. Así, sufrió un arruinamiento considerable. Finalmente se decide aprovechar económicamente su estratégica ubicación y su calidad de patrimonial. Se determina establecer un hotel tipo boutique, con el sueño de rescatar algo de historia de la ciudad y de la casa como tal. (Ott, 2020)

Figura 5

Fotografía del patio central del Central hotel boutique



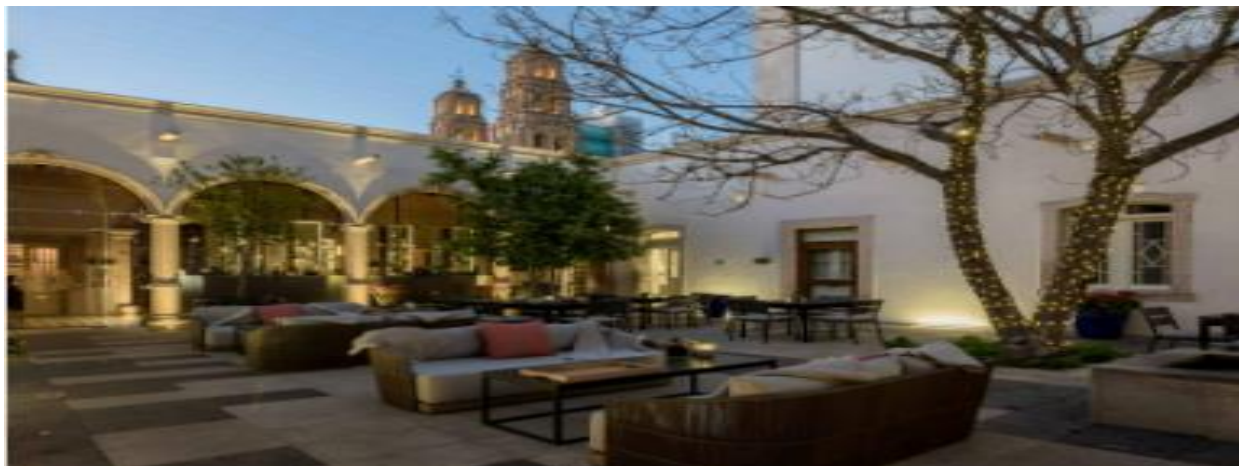
Nota. Obtenido en *Vigueta, encalado e historia: Central hotel boutique* elaborado por Portillo.

(2021)<https://glocal.mx/viguerias-encalados-e-historia/>

El programa suma en interiores 690 m² y en exteriores 254 m² y se trata de una casa de tipología con patio central y cuartos en torno, lo cual define el concepto del proyecto al ser la cualidad característica del edificio. El patio se convierte con versatilidad es un espacio de circulación, estancia, comedor y bar; mientras que todos los cuartos –como sucedió originalmente– dan al exterior. (Print, 2020)

Figura 6

Vista más de cerca del patio central del Central hotel boutique

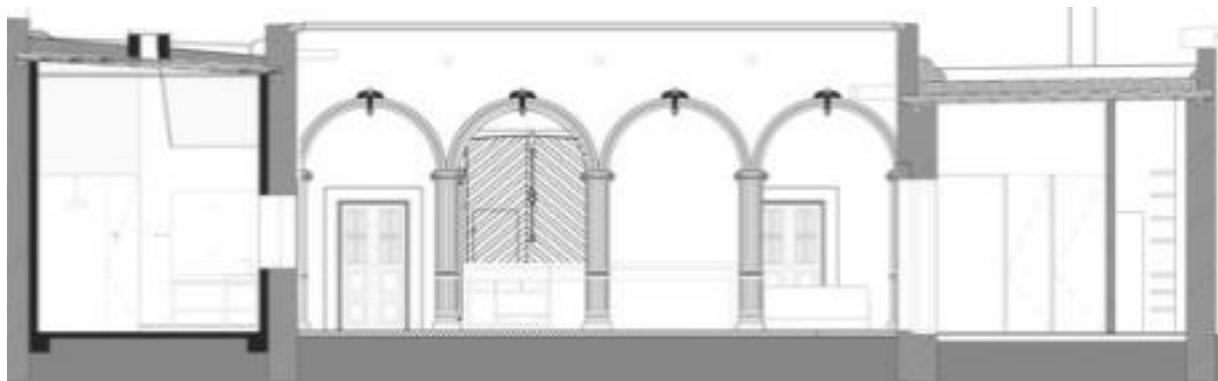


Nota. Obtenido en *Vigueta, encalado e historia: Central hotel boutique* elaborado por Portillo. (2021) <https://glocal.mx/viguerias-encalados-e-historia/>

Para complementar el programa se construyó un pabellón adicional en la parte posterior bajo tres principios de diseño: conservar el ambiente masivo original; preservar la escala de los volúmenes y tomar el contraste vano muro, pero dándole un ritmo desigual. El resultado final es que se logra un lenguaje contemporáneo, en el cual resulta evidente la intervención, pero sin subordinar la sección antigua. (Print, 2020)

Figura 7

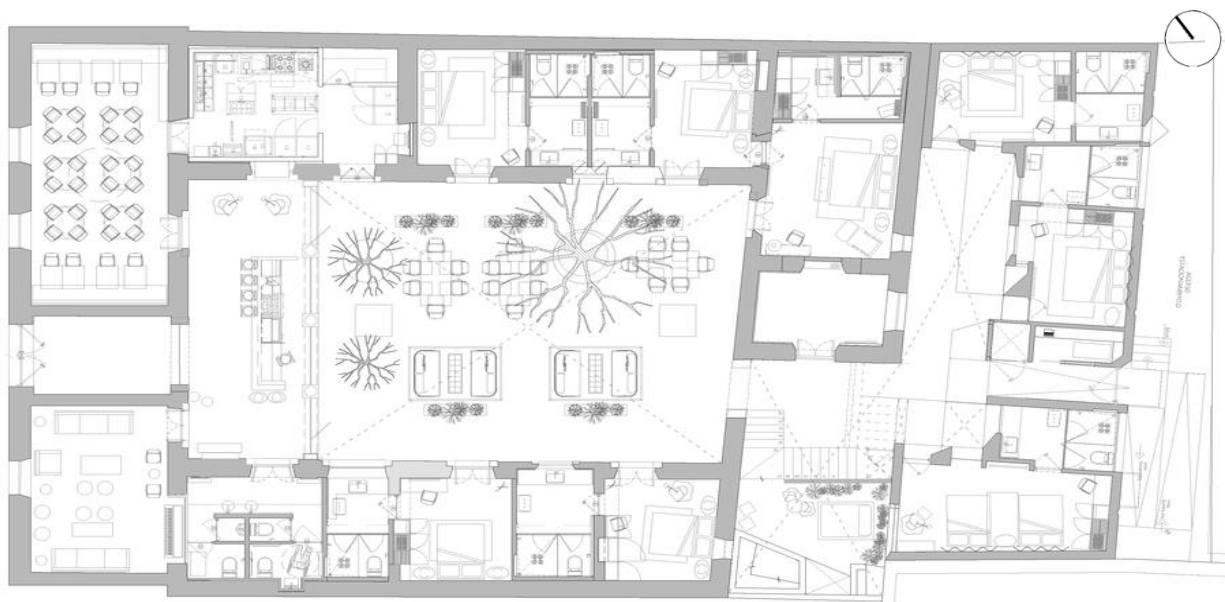
Sección transversal del pabellón adicional del Central hotel boutique



Nota. obtenido en *Central hotel boutique / DUA Desarrollos Urbanos y Arquitectónicos* elaborado por Portillo. (2021) <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/925561/central-hotel-boutique-dua-desarrollos-urbanos-y-arquitectonicos>

Figura 8

Planta baja del Central hotel boutique



Nota. obtenido en *Central hotel boutique / DUA Desarrollos Urbanos y Arquitectónicos* elaborado por Portillo. (2021) <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/925561/central-hotel-boutique-dua-desarrollos-urbanos-y-arquitectonicos>

Repertorio nacional

Figura 9

Casa Gangotena, foto de archivo histórico de la ciudad de Quito



Nota. Casa Gangotea. Tomada en *La historia de casa Gangotena; un cuento quiteño*.

<https://www.casagangotena.com/es/la-historia-de-casa-gangotena-un-cuento-quiteno/>

Casa Gangotena. El edificio fue conocido como Casa de San Miguel durante sus primeros 200 años de existencia mientras residente tras residente, entraban y salían. Sin embargo, en el siglo XVII, un español vasco, Martín Gangotena, adquirió la residencia para convertirla en su hogar, rebautizándola Casa Gangotena poco después. (Klassen, 2018)

Figura 10

Antiguo exterior de Casa Gangotena antes de que la propiedad fuera comprada por Roque Sevilla



Nota. Casa Gangotena. Tomada en *La historia de casa Gangotena; un cuento quiteño*.

<https://www.casagangotena.com/es/la-historia-de-casa-gangotena-un-cuento-quiteno/>

Convertirse en un hotel cinco estrellas se inició en el 2005, de la mano del Arq. Pedro Jaramillo y del diseñador de interiores Pedro Arteta se mantienen algunos elementos de Art Nouveau y Art Deco a mediados de los años 20 del siglo pasado. Entre estos están: los cielos rasos de latón pintado, paneles de madera, bellos espejos, pintura mural y frisos. La reconstrucción de la casa tomó cinco años en completarse. (Klassen, 2018)

Figura 11

Fotografía actual de la Casa Gangotena

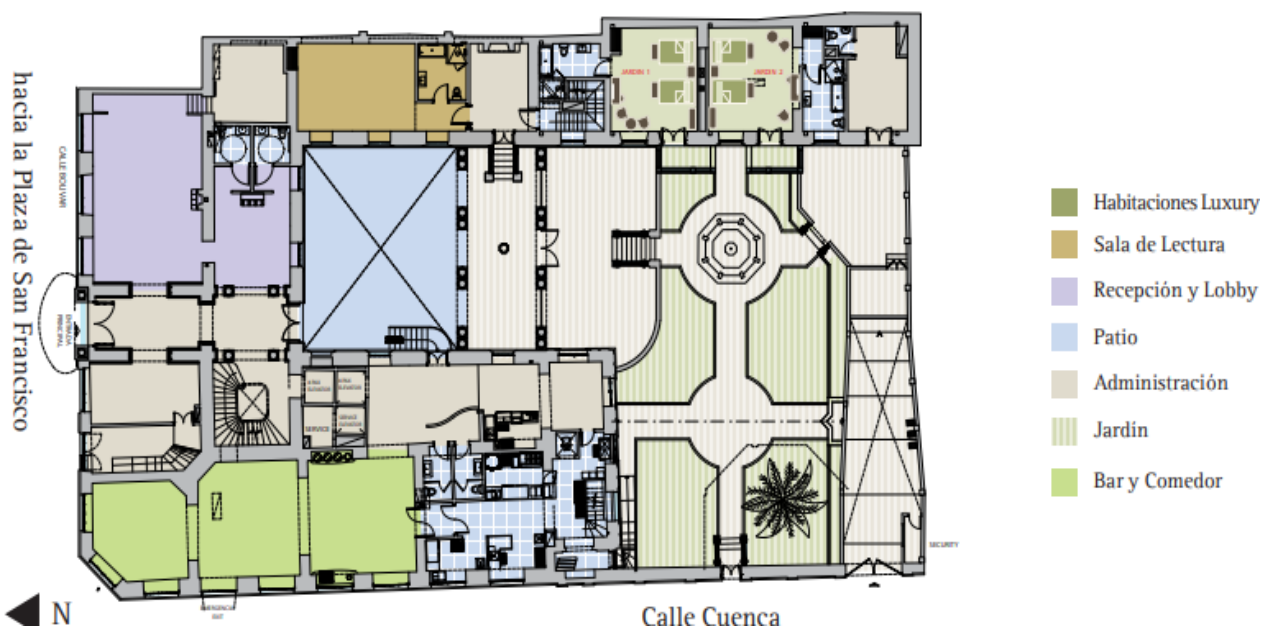


Nota. Tomada en *La historia de casa Gangotena; un cuento quiteño*.

<https://www.casagangotena.com/es/la-historia-de-casa-gangotena-un-cuento-quiteño/>

Figura 12

Plano de la primera planta de la casa Gangotena



Nota. Tomada en *La historia de casa Gangotena; un cuento quiteño.*

<https://www.casagangotena.com/es/la-historia-de-casa-gangotena-un-cuento-quiteno/>

Repertorio local

Casa Rosada. Para Mendoza (2018), en la página web del El Diario El Comercio, encontramos información de la casa Rosada que nos dice:

La Casa Rosada se construyó en 1918 y dos años más tarde albergó al primer Municipio de Manta. En esos años se levantaba junto a los muelles de la ciudad portuaria y el mar llegaba hasta su vereda. Pero 100 años después la casona se ubica a varias cuadras del actual malecón y sus salones están convertidos en restaurantes modernos.

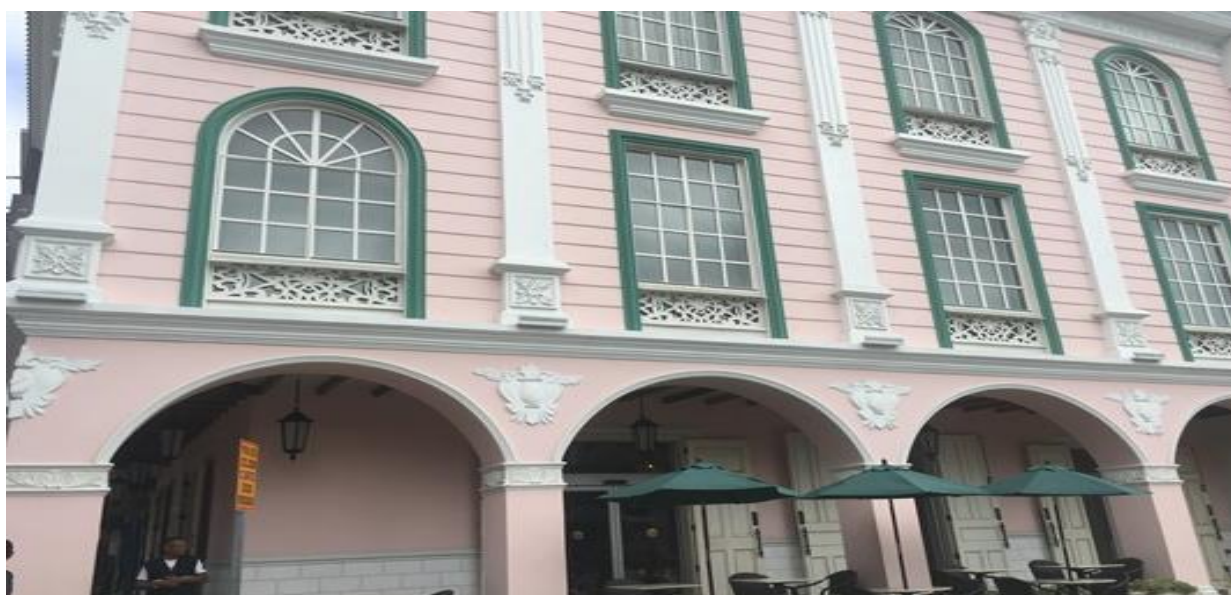
En la vereda principal se mantienen las argollas donde se amarraban los barcos, pero están protegidas por un vidrio. Ahí, junto a las mesas y sillas en el soportal donde se extiende la cafetería La Toquilla que ofrece platos de la deliciosa gastronomía manabita.

Su color rosado destaca junto al parque de La Madre en pleno centro de Manta. Es una casona de grandes ventanales, que mantiene la fachada original de hierro y cemento. Fue declarada Patrimonio Cultural del Estado en el 2000.

En los últimos tres años fue sometida a trabajos de restauración para conservar parte de los materiales originales y devolverle el esplendor de inicios de los años 1900. (p. 1)

Figura 13

Imagen exterior de la Casa rosada



Nota. imagen del inmueble. Obtenida por autores. (2020)

La Casa Rosada fue la primera sede del Municipio de Manta; luego pasó por varios dueños. 1918 es el año que fue construido este inmueble patrimonial, hoy ícono turístico de Manta. La madera de procedencia alemana que formaba parte del interior de la edificación fue sometida a rehabilitación, tenía más de 100 años. Esa madera fue reutilizada en el proyecto de restauración de los dinteles, arcos molduras, grilles, cornisas y algunos muebles, estuvo sometida desde hace tres años a rehabilitación. (C. Vera Zambrano, comunicación personal, 24 de enero, 2020)

Figura 14

Imagen exterior de la Casa rosada



Nota. imagen del inmueble. Obtenida por autores. (2020)

En la planta baja se encuentra la cafetería y área de desayuno al aire libre, en el primer piso se encuentran salas destinadas para reuniones con reservación con tres salones que se convierten en uno si se requiere, en el segundo piso se encuentra el restaurante gourmet con reservación y el tercer piso se encuentra el área de terraza que incluye el bar con jardín vertical y vista al mar.

Figura 15

Detalles de la fachada de la Casa Rosada



Nota. imagen del inmueble. Obtenida por autores. (2020)

Es una construcción esquinera donde se puede apreciar sus fachadas horizontales con un estilo ecléctico, la casa es de color rosada con detalles blancos tiene textura moldeada horizontalmente en la primera y segunda planta, la altura de la casa es de 15m. las dimensiones de columna en las exteriores son de 0.50x0.50m e interiores son de 0.30x0.30m y de 4m su distancia de luces.

En sus fachadas se puede apreciar que en la planta baja se encuentra rodeada por arcadas, en el primer y segundo piso se puede observar las columnas está compuesta de capitel, fuste con estrías basa de estilo variado, los balcones falsos con ventanales con arcos de medio punto y ventanales rectangulares y con cornisa compuesta de aleros.

Marco legal

Villota (2014) habla sobre porque hay que conservar el patrimonio y el efecto que obtiene en las ciudades:

La carta Europea del Patrimonio Arquitectónico, aprobada por el consejo de Europa en 1975, en el cual detalla la necesidad de preservación de un patrimonio que está formado “no solo por nuestros monumentos más importantes, sino también por los conjuntos que constituyen nuestras ciudades antiguas y nuestros pueblos tradicionales en su entorno natural y construido”. (p. 22)

Con la información obtenida en la Asamblea Nacional en Ley Orgánica de la Cultura en el artículo 54 literal J (2016) “Las edificaciones y conjuntos arquitectónicos de la época colonial y republicana construidos hasta 1940, se reconocen como patrimonio cultural nacional” (p. 15).

Según información disponible en el sitio web del diario La hora, Anónimo (2004), se transcribe que:

Se conoce, el 13 de enero del año 2004, el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, a través del Ministerio de Educación, expide el acuerdo N. 0117 con el que se reafirma la declaratoria de Patrimonio Cultural de Portoviejo a 29 inmuebles, dos conjuntos urbanos, un equipamiento urbano y dos inmuebles de Río Chico que incluye el antiguo Cuerpo de Bomberos de la parroquia. (párr. 2).

Así mismo, citando la información disponible en la web en el GAD (2014, como se citó en el estudio de caso de Santana, 2017), se obtiene:

En el artículo 9 de la ordenanza municipal para la preservar, mantener y difundir el patrimonio cultural del cantón Portoviejo, entre las funciones del GAD, se expone en el literal a) Elabora y ejecutar los planes, programas, proyectos para la preservación, mantenimiento, salvaguardia y difusión del patrimonio cultural del cantón; c) asesorar y evaluar las propuestas de intervención y estudios sobre los bienes patrimoniales que las personas naturales o jurídicas de derecho público o privado presenten al gobierno autónomo descentralizado municipal del cantón Portoviejo. (p. 22)

Capítulo III

Marco Metodológico

Nivel de Investigación

De acuerdo a la naturaleza del estudio de investigación reúne las características para utilizar la metodología exploratoria y la descriptiva.

En la obra de la Metodología de la investigación para Hernández et al. (2014), define la metodología exploratoria como:

El objetivo es examinar un tema o problema de investigación poco estudiado, del cual se tienen muchas dudas o no se ha abordado antes. Es decir, ideas vagamente relacionadas con el problema de estudio, o bien, si deseamos indagar sobre temas y áreas desde nuevas perspectivas. (p. 91)

Según información disponible en el sitio web para Fidias (2006) detalla la investigación descriptiva:

La investigación descriptiva consiste en la caracterización de un hecho, fenómeno, individuo o grupo, con el fin de establecer su estructura o comportamiento. Los resultados de este tipo de investigación se ubican en un nivel intermedio en cuanto a la profundidad de los conocimientos se refiere (p. 24).

Diseño de la Investigación

Investigación Cualitativa. el enfoque cualitativo que Balet y Canive (2017) lo detalla “El método de investigación cualitativa es la recogida de información basada en la observación de comportamientos naturales, discursos, respuestas abiertas para la posterior interpretación de significados” (párr. 6)

Investigación Cuantitativa. De acuerdo con el artículo en la página Portafolio Académico publicado por Faccdti (2016)

Este enfoque utiliza la recolección de datos para comprobar hipótesis, que es importante señalar, se han planteado con antelación al proceso metodológico; con un enfoque cuantitativo se plantea un problema y preguntas concretas de lo cual se derivan las hipótesis...Al término de la investigación se debe lograr una generalización de resultados, predicciones, control de fenómenos y la posibilidad de elaborar réplicas con dicha investigación (párr. 2).

Investigación Bibliográfica. Este método de investigación consiste en la búsqueda, recopilación de información de datos bibliográficos lo cual se obtuvo a través de páginas web, libros, revistas, artículos, tesis, etc. (Ministerio de Educación y Derechos Humanos, 2015)

Investigación Campo. Así mismo, citando la información disponible en el trabajo de tesis de Jaimes (2013, citando a Chávez, 2007), se obtiene:

La información se recoge directamente de la realidad que se investiga, en el lugar, área, espacio, ambiente, institución, comunidad, donde ocurre el fenómeno o donde esté ubicado el hecho u objeto; para posteriormente ser procesada. El investigador se dirige al sitio para recolectar los datos que luego procesara. (p. 142)

Fase 1

Mediante esta fase la técnica de recolección de datos que se usó es la observación directa, para tener un diagnóstico de la vivienda.

Como “la observación” no solo se refiere la observación visual: se extiende al uso de los 5 sentidos y todo aquel instrumento, herramienta, test u otro mecanismo de medición y registro” (cc, 20, p. 5) los métodos que se utilizaron son: la ficha de registro, con los recopilaremos los datos para tener el levantamiento.

En esta fase se quiere obtener la información de cómo está conformado el inmueble (medidas, espacios, circulación) y el terreno donde se encuentra el inmueble; para eso se realizó una ficha de registro en la cual tuvo parámetros en los cuales se podrá realizó un análisis: espacial funcional, estructural, formal de la vivienda.



UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO

Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del propietario José Cruz
en la ciudad de Portoviejo.

FICHA DE REGISTRO

Análisis Funcional								
Espacio	Cantidad	Dimensiones		m ²	Ventilación		Iluminación	
		Largo (m)	Ancho (m)		Natural	Artificial	Natural	Artificial
Relación entre espacios								
PB				PA				
Comentario:				Comentario				

Nota. Formato de Ficha de registro de la vivienda. Elaborado por los autores del estudio de caso. (2021)

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO

Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del propietario José Cruz en la ciudad de Portoviejo.

FICHA DE REGISTRO

Análisis Formal	
Fachada frontal	Fachada posterior
Comentario:	Comentario:
Fachada lateral derecha	
Comentario:	Comentario:
Relación con el terreno	
Comentario:	

Nota. Formato de Ficha de registro de la vivienda. Elaborado por los autores del estudio de caso. (2021)

Fase 2

Mediante esta fase se da a conocer el estado actual del inmueble, así obtener una evaluación total de la vivienda a través de la ficha técnica proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, se realizó un levantamiento total de la infraestructura física y existente de la vivienda que permitió identificar los componentes del inmueble tales como materiales, acabados, estado de conservación, descripción volumétrica dominante, sistema de construcción, el entorno del inmueble descripción y caracterización de la edificación. Como la vivienda no cuenta con una ficha técnica y al no estar registrada en el INPC, se procedió a completar los datos de la ficha.

Figura 16

Formato de ficha técnica de inventario. (1/4)

GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR		INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR		DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL		BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES		FICHA DE INVENTARIO		INPC		Código																																																											
1. DATOS DE IDENTIFICACION				3. EPOCA DE CONSTRUCCION				7. FOTOGRAFIA																																																															
Denominación: _____				Siglo																																																																			
Clave catastral: _____ Registro N°: _____				<table border="1"> <tr> <td>XVI (1500-1599):</td> <td>I</td> <td>II</td> <td>III</td> <td>IV</td> </tr> <tr> <td>XVII (1600-1699):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XVIII (1700-1799):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XIX (1800-1899):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XX (1900-1999):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>XXI (2000 adelante):</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>								XVI (1500-1599):	I	II	III	IV	XVII (1600-1699):					XVIII (1700-1799):					XIX (1800-1899):					XX (1900-1999):					XXI (2000 adelante):																																		
XVI (1500-1599):	I	II	III	IV																																																																			
XVII (1600-1699):																																																																							
XVIII (1700-1799):																																																																							
XIX (1800-1899):																																																																							
XX (1900-1999):																																																																							
XXI (2000 adelante):																																																																							
2. DATOS DE LOCALIZACION				6. ESTADOS DE CONSERVACION				Descripción:																																																															
Provincia: _____ Cantón: _____ Ciudad: _____ Mz. _____ Parroquia: _____ Urbana: <input type="checkbox"/> Rural: <input type="checkbox"/> Calle principal: _____ Nº: _____ Intersección: _____ Recinto: _____ Comunidad: _____ Sitio: _____				Evaluación de la edificación: _____ Sólido: _____ Deterioro: _____ Ruinoso: _____ Estado General: _____ Estructura: _____ Cubierta: _____ Fachadas: _____ Pisos-entrepisos: _____ Acabados: _____ Esp. Exteriores: _____ Escaleras: _____ Instalaciones: _____																																																																			
Coordenadas WGS84: <table border="1"> <tr> <td>Norte</td> <td>Este</td> <td>Altura</td> <td>Zona</td> <td>Norte</td> <td>Este</td> <td>Altura</td> <td>Zona</td> </tr> <tr> <td>9747445.00</td> <td>581638.00</td> <td>66.00</td> <td>17 SUR</td> <td>9747446.00</td> <td>581641.00</td> <td>66.00</td> <td>17 SUR</td> </tr> <tr> <td>9747451.00</td> <td>581649.00</td> <td>66.00</td> <td>17 SUR</td> <td>9747450.00</td> <td>581647.00</td> <td>66.00</td> <td>17 SUR</td> </tr> </table>				Norte	Este	Altura	Zona	Norte	Este	Altura	Zona	9747445.00	581638.00	66.00	17 SUR	9747446.00	581641.00	66.00	17 SUR	9747451.00	581649.00	66.00	17 SUR	9747450.00	581647.00	66.00	17 SUR	4. TIPOLOGIA Y USOS				5. REGIMEN DE PROPIEDAD																																							
Norte	Este	Altura	Zona	Norte	Este	Altura	Zona																																																																
9747445.00	581638.00	66.00	17 SUR	9747446.00	581641.00	66.00	17 SUR																																																																
9747451.00	581649.00	66.00	17 SUR	9747450.00	581647.00	66.00	17 SUR																																																																
Nombre propietario: _____ Inmueble inventariado: <input type="checkbox"/> SI <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Acto Administrativo: _____				<table border="1"> <tr> <th>Arquitectura</th> <th>Categoría</th> <th>Subcategoría</th> <th>Original</th> <th>Actual</th> <th>Usos</th> </tr> <tr> <td>MILITAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CIVIL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>RELIGIOSA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSTITUCIONAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTRO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERBAQUILA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </table>				Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Original	Actual	Usos	MILITAR						CIVIL						RELIGIOSA						INSTITUCIONAL						COMERCIO						SERVICIOS						INDUSTRIAL						OTRO						VERBAQUILA						Ocupado por: _____ Propiedad: _____ Público: _____ Estatal: _____ Privado: _____ Religioso: _____ Particular: _____			
Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Original	Actual	Usos																																																																		
MILITAR																																																																							
CIVIL																																																																							
RELIGIOSA																																																																							
INSTITUCIONAL																																																																							
COMERCIO																																																																							
SERVICIOS																																																																							
INDUSTRIAL																																																																							
OTRO																																																																							
VERBAQUILA																																																																							
8. DESCRIPCIÓN Y CARACTERIZACIÓN DE LA EDIFICACION				9. DESCRIPCIÓN VOLUMETRICA DOMINANTE				10. AMENAZAS (A) Y VULNERABILIDADES (V)																																																															
Trama Urbana: <input type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Radial <input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Diagonal <input type="checkbox"/> Caracterización de la Edificación: <input type="checkbox"/> Equivoca <input type="checkbox"/> Intermedia <input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Emplazamiento Mz.: <input type="checkbox"/> Exterior <input type="checkbox"/> Interior <input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Cruz: <input type="checkbox"/> Un trazo <input type="checkbox"/> En L <input type="checkbox"/> En U <input type="checkbox"/> En C <input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Escaleras: <input type="checkbox"/> Central <input type="checkbox"/> Lateral <input type="checkbox"/> Exterior <input type="checkbox"/> Lateral <input type="checkbox"/> Desnivel <input type="checkbox"/> Envolvente <input type="checkbox"/> Lateral <input type="checkbox"/> Leñal <input type="checkbox"/>				Estilo Dominante: _____ Época: _____ Fachada: <input type="checkbox"/> Recta <input type="checkbox"/> Retranqueada <input type="checkbox"/> Curva <input type="checkbox"/> Ochavada <input type="checkbox"/> Textura: <input type="checkbox"/> Liso <input type="checkbox"/> Rugoso <input type="checkbox"/> Portal <input type="checkbox"/> Portal FB <input type="checkbox"/> Soportal PA <input type="checkbox"/> Color: _____ Portada: <input type="checkbox"/> Simple <input type="checkbox"/> Monumental <input type="checkbox"/> Acintelado <input type="checkbox"/> Medio punto <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Compuesta <input type="checkbox"/> Inscripciones <input type="checkbox"/> Rebajados <input type="checkbox"/> Ojival <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Zócalo: N/A <input type="checkbox"/> Carpanel <input type="checkbox"/> Lobulado <input type="checkbox"/> Vanos: Puertas No. _____ Ventanas No. _____ <input type="checkbox"/> PB <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> PB <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> PA <input type="checkbox"/> Balcones: <input type="checkbox"/> Volado <input type="checkbox"/> Incluidos No. <input type="checkbox"/> Balastrada <input type="checkbox"/> Frontón <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Forjados <input type="checkbox"/> Colado <input type="checkbox"/> Antefija <input type="checkbox"/> Espadaña <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Almenas <input type="checkbox"/> Arcuaria Lombarda <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> Otros: N/A Molduras y Ornamentación: _____				Factores de Origen Naturales: <input type="checkbox"/> ACCIÓN BIOLÓGICA <input type="checkbox"/> INUNDACIONES <input type="checkbox"/> SISMOS <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> METEORIZACIÓN <input type="checkbox"/> REMOCIONES EN MASA <input type="checkbox"/> ERUPTIONES <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> FALLAS GEOLÓGICAS <input type="checkbox"/> Otras: <input type="checkbox"/> Factores de Origen Antrópicos <input type="checkbox"/> FALTA DE MANTENIMIENTO <input type="checkbox"/> INTERFERENCIAS INADECUADAS <input type="checkbox"/> FALTA DE CONTROL <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> INCENDIOS <input type="checkbox"/> ZONA TURORIZADA <input type="checkbox"/> EDIFICIO TURORIZADO <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CONFLICTO TENENCIA <input type="checkbox"/> ABANDONO <input type="checkbox"/> EXPLOSIONES <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> CONTAMINACION <input type="checkbox"/> DESARROLLO URBANO <input type="checkbox"/> Otras: _____																																																															

Nota. Formato de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles del INPC. (2011)

https://www.academia.edu/35089165/DIRECCION_INVENTARIO_PATRIMONIAL_BIENES_CULTURALES_PATRIMONIALES_INMUEBLES

Figura 17

Formato de ficha técnica de inventario. (1/4)

11 IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE										Bloque:		Hoja No.: 2															
Elementos	Materiales				Acabados				Patologías				12 INTERVENCIONES														
	1-Piedra	2-Hormigon	3-Tiema	4-Ladrillo	5-Cerámico	6-Madera	7-Plástico	8-Otros	1-Asentamientos	2-Sociodados	3-Delaminaciones	4-Pavimentos	5-Pegajados	6-Hongos	7-Humedades	8-Xilofagos	9-Otros A-B-C-D	Intervenciones Anteriores									
	Formal: <input type="checkbox"/> Informal: <input type="checkbox"/> Quien intervino?				Modificaciones																						
	Elementos				Subsuelo				Planta Baja				Primera Planta				Segunda Planta				Otras Plantas						
	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A
Estructura																											
Cimentación																											
Muros / Paredes / Tabiques																											
Columnas / Pilares																											
Vigas																											
Losas / Entrepisos																											
Arcos																											
Cubiertas																											
Techos / Bóvedas / Cúpulas																											
Fachadas																											
Revestimientos																											
Puertas																											
Ventanas																											
Balcones																											
Portadas																											
Portales																											
Zócalos																											
Molduras y ornamentación																											
Remates																											
Espacios Interiores																											
Pisos																											
Cielos Rasos																											
Galerías																											
Puertas / Ventanas / Pasamanos																											
Revestimientos Interiores																											
Espacios Exteriores																											
Pisos																											
Pacios																											
Cerramientos																											
Terrazas																											
Jardines / Huertos / Camineria																											
Escaleras																											
Interiores																											
Exteriores																											
Instalaciones																											
Eléctricas																											
Sanitarias																											
Especiales																											
A: INCAPLCA	B: MADERA				C: CAÑA PICADA				D: CABLE SIN RECUBRIMIENTO																		
Observaciones: Descripción del sistema Constructivo																											

13 VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE									
Categorías de la Valoración					Elementos a Proteger				
Histórico Testimonial Simbólico					Componentes				
Edificio de Interés Simbólico					Estructura				
Edificio de Interés Histórico					Cubiertas				
Edificio de Interés Testimonial					Fachadas				
Entorno Urbano Arquitectónico					Espacios Exteriores				
Tramo Homogéneo con valor					Portales				
Tramo Homogéneo					Pacios				
Tramo Heterogéneo					Terrazas				
Integrada al tramo	Si		No		Jardines / Huertos				
Destaca Positivamente	Si		No		Espacios Interiores				
Entorno Natural					Galerías				
Integrada al paisaje	Si		No		Pisos				
Utiliza materiales locales	Si		No		Cielos Rasos				
Provoca Impacto Ambiental	Si		No		Carpinterías				
Alteraciones					Revestimientos				
Alteraciones					Decoración				
Tipológicas	Altas	Medias	Bajas		Pintura mural				
Morfológicas:					Mobiliarios				
Constructivas y de Materiales					Escaleras				
					Otros:				

Nota. Formato de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles del INPC. (2011)
https://www.academia.edu/35089165/DIRECCION_INVENTARIO_PATRIMONIAL_BIENES_CULTURALES_PATRIMONIALES_INMUEBLES

Figura 18

Formato de ficha técnica de inventario. (3/4)

14. UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE		Bloque:	Hoja No.:	3																																														
Ubicación:		Plantas Esquemática:																																																
<table border="1"> <thead> <tr> <th colspan="2">Datos del Inmueble</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Área del Lote (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Frente(m):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Construida</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Subsuelo (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planta Baja (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Planta Alta (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros pisos (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Área Total Construida (m2):</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Espacios Abiertos (Nº)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Estacionamientos No:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otro:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Servicios (Nº)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baños Particular No:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Baños Comunal No:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lavanderías particular No:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Lavanderías comunal No:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Instalaciones (SI) (NO)</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Agua potable:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Alcantarillado:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Energía eléctrica:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Telefonos:</td> <td></td> </tr> <tr> <td>Otros:</td> <td></td> </tr> </tbody> </table>		Datos del Inmueble		Área del Lote (m2):		Frente(m):		Área Construida		Subsuelo (m2):		Planta Baja (m2):		Planta Alta (m2):		Otros pisos (m2):		Área Total Construida (m2):		Espacios Abiertos (Nº)		Estacionamientos No:		Otro:		Servicios (Nº)		Baños Particular No:		Baños Comunal No:		Lavanderías particular No:		Lavanderías comunal No:		Instalaciones (SI) (NO)		Agua potable:		Alcantarillado:		Energía eléctrica:		Telefonos:		Otros:				
Datos del Inmueble																																																		
Área del Lote (m2):																																																		
Frente(m):																																																		
Área Construida																																																		
Subsuelo (m2):																																																		
Planta Baja (m2):																																																		
Planta Alta (m2):																																																		
Otros pisos (m2):																																																		
Área Total Construida (m2):																																																		
Espacios Abiertos (Nº)																																																		
Estacionamientos No:																																																		
Otro:																																																		
Servicios (Nº)																																																		
Baños Particular No:																																																		
Baños Comunal No:																																																		
Lavanderías particular No:																																																		
Lavanderías comunal No:																																																		
Instalaciones (SI) (NO)																																																		
Agua potable:																																																		
Alcantarillado:																																																		
Energía eléctrica:																																																		
Telefonos:																																																		
Otros:																																																		
15. Fotografías Complementarias		16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA																																																
		<table border="1"> <thead> <tr> <th>Conservación</th> <th>Restauración</th> <th colspan="2">Reestructuración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MANTENIMIENTO</td> <td>LIBERACIÓN</td> <td>REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PREVENCIÓN</td> <td>CONSOLIDACIÓN</td> <td>DEMOLICIÓN</td> <td></td> </tr> <tr> <td>PRESERVACIÓN</td> <td>RESTITUCIÓN</td> <td>DERROCAMIENTO</td> <td></td> </tr> <tr> <td></td> <td>RECONSTRUCCIÓN</td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>			Conservación	Restauración	Reestructuración		MANTENIMIENTO	LIBERACIÓN	REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN		PREVENCIÓN	CONSOLIDACIÓN	DEMOLICIÓN		PRESERVACIÓN	RESTITUCIÓN	DERROCAMIENTO			RECONSTRUCCIÓN																												
		Conservación	Restauración	Reestructuración																																														
		MANTENIMIENTO	LIBERACIÓN	REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN																																														
		PREVENCIÓN	CONSOLIDACIÓN	DEMOLICIÓN																																														
		PRESERVACIÓN	RESTITUCIÓN	DERROCAMIENTO																																														
	RECONSTRUCCIÓN																																																	
Descripción:																																																		
17. OBSERVACIONES																																																		

Nota. Formato de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles del INPC. (2011)

https://www.academia.edu/35089165/DIRECCION_INVENTARIO_PATRIMONIAL_BIENES_CULTURALES_PATRIMONIALES_INMUEBLES

Figura 19

Formato de ficha técnica de inventario. (4/4)

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO				Bloque:	Hoja No.:	4
8.1 Antigüedad				Puntuación		
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15		
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15		
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12		
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8		
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4		
8.2 Estético Fomal				Puntuación		
Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5		
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3		
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2		
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2		
		-2	CF+AM	1		
8.3 Tipológico Funcional				Puntuación		
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5		
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+COU+A	4		
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+COU+A	2		
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3		
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1		
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1		
			CIT+NUNC+	1		
			CIT+UN	3		
8.4 Técnico Constructivo				Puntuación		
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5		
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4		
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2		
Estado de Conservación Regular	EGR	-1	TMT+SMTM	3		
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1		
Sustitución. Materiales. y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+SMTM	2		
Sustitución. Materiales. y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3		
			TMC+ECR	2		
			TMC+SMTM	1		
			TMX	2		
			TMX+ECR	1		
8.5 Entorno Urbano Natural				Puntuación		
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10		
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8		
Tramo Homogéneo	THO	7	THO	7		
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3		
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NINT	5		
No Integrada al Tramo	NINT	-2	THE+NINT	1		
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5		
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5		
			IEN	3		
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico				Puntuación		
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10		
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IHT	8		8		
Hito Urbano	HU	6		6		
Autor Representativo	AR	4		4		
Distinciones del Inmueble	DI	6		6		
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4		
VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN						
Grupo	Tipo de Protección	Puntaje				
A	Absoluta	36 - 50				
B	Parcial	26 - 35				
C	Condicionada	16 - 25				
D	Sin protección	01 - 15				
GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras						
CRITERIOS DE VALORACIÓN						
Antigüedad:						
Estético Fomal:						
Tipológico Funcional:						
Técnico Constructivo:						
Entorno Urbano - Natural:						
Histórico - Testimonial - Simbólico:						
19. DATOS DE CONTROL						
Entidad Ejecutora:			Fecha:			
Inventariado por:			Fecha:			
Revisado por:			Fecha:			
Aprobado INPC:			Fecha:			

Nota. Formato de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles del INPC. (2011)

https://www.academia.edu/35089165/DIRECCION_INVENTARIO_PATRIMONIAL_BIENES_CULTURALES_PATRIMONIALE_S_INMUEBLE

Fase 3

Se utilizaron técnicas de recolección de datos de varias fuentes entre ellos la entrevista dirigida al propietario del inmueble, encuesta a moradores del sector para así obtener sus criterios claros de donde se orienta nuestra propuesta como técnica complementaria de la información de la ficha técnica.

Mediante la entrevista que se realizó al propietario, contribuyó con información de la vivienda, desde la historia de su construcción, remodelaciones, intervenciones, etc. Con esta información nos permite comprender las expectativas que tiene el propietario.

El propósito de la encuesta a los moradores del sector fue obtener información sobre cuál sería el uso adecuado mediante una restauración y el conocimiento que tienen respecto al valor patrimonial y de dicho inmueble. Con esta información que se obtuvo, se descubrió la percepción de la ciudadanía a la vivienda a intervenir.

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO

Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del propietario José Cruz en la ciudad de Portoviejo.

ENTREVISTA DIRIGIDA AL PROPIETARIO DE LA VIVIENDA

1. ¿Qué relación tiene usted con este inmueble?
2. ¿Qué entiende usted por vivienda patrimonial?
3. ¿Usted tiene conocimiento del historial de los dueños que ha tenido esta vivienda?
4. ¿Desde qué año usted adquirió este inmueble?
5. ¿Cree que esta vivienda debe ser declarada patrimonio? ¿Por qué?
6. ¿Cuál sería el uso adecuado para la re funcionalidad del inmueble?
7. ¿Desde que adquirió le ha realizado mantenimiento al inmueble? ¿Cual?

Nota. Formato de entrevista al propietario de la vivienda. Elaborado por los autores del estudio de caso. (2021)

Población y muestra

Para la elaboración de las entrevistas se ha tomado como población al dueño del inmueble, en la realización de las encuestas y con la meta de alcanzar y verificar los objetivos planteados en este análisis de caso se ha elaborado el siguiente análisis:

Análisis de Datos Estadísticos. La población actual del cantón Portoviejo, Provincia de Manabí; República del Ecuador.

Universo de la Investigación Como universo de la investigación se tomó como referencia los datos del VII Censo de Población y VI de Vivienda, la población de la ciudad de Portoviejo (INEC 2010).

Tamaño de la Muestra. La investigación se la realiza en la Ciudad de Portoviejo, por encontrarse aquí el objeto de estudio. Se aplicaron 97 encuestas, teniendo en cuenta que se conoce el total de la población de estudio y mediante la aplicación de la siguiente fórmula:

$$n = \frac{k^2 * p * q * N}{(e^2(N - 1)) + k^2 * p * q}$$

Donde:

Tabla 1

Simbología Diseño de Muestra

SIMBOLOGÍA		
N	Tamaño de la muestra	?
Z	Nivel de confiabilidad 90%	1.645
P	Variabilidad Positiva (%)	0.90
Q	Variabilidad Negativa (%)	0.10
N	Tamaño de la Población	280029.00
E	Precisión de error	1% a 9%

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Entonces se obtiene:

$$n = \frac{(1.645)^2 * (0.90) * (0.10) * (280029)}{(0.05^2(280029 - 1)) + (1.645)^2 * (0.90) * (0.10)}$$

$$n = 97.37$$

Resultado: 97 encuestas para la ciudad de Portoviejo.

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO

Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del propietario José Cruz en la ciudad de Portoviejo.

ENCUESTA

Sexo	Nivel de educación		Ocupación		Edad	
Masculino	Primaria		Estudia		15-25	
	Secundaria		Trabaja		25-46	
Femenino	Superior		Ama de casa		46-64	
	Ninguna		Otro		Mayor a 65	

1. ¿Conoce usted el significado de patrimonio?

Si No Talvez

2. ¿Tiene conocimiento si en Portoviejo cuenta con viviendas patrimoniales?

Sí No

3. ¿Conoce usted a alguien que cuente con una vivienda patrimonial en Portoviejo?

Amigo Familiar Conocido Vecino
Yo tengo No conozco

4. ¿Cree usted que a los propietarios de las viviendas deben ofrecerles un incentivo para la restauración del inmueble?

Sí No

5. ¿Usted cree necesario la restauración de la vivienda del Sr. José Cruz?

Sí No

6. ¿Qué uso le daría a la vivienda al momento de restaurarla?

Vivienda Oficinas Restaurante/ Cafetería
Hotel/Boutique Panadería Otros _____

7. ¿Cree usted que deben utilizar los mismos materiales para la intervención?

Sí No

Nota. Formato de encuesta a moradores del sector. Elaborado por los autores del estudio de caso. (2021)

Mediante esta fase la técnica de recolección de datos que se usó dos entrevistas a profesionales del tema, con el propósito de recibir información que se pudo utilizar como guía al momento de intervenir la vivienda.

Con la información recaudada a través de la fase 1, 2 y continuando con la 3, se consigue reunir todos los datos necesarios para proceder con la propuesta del re funcionalidad sin alterar o perder los rasgos de la vivienda. La finalidad de las entrevistas que se le realizaron a los profesionales fue obtener información y aportaciones relacionado a los bienes inmuebles patrimoniales que nos permita concretar ideas para nuestra investigación.

El primer profesional que se entrevistó es al Arquitecto Manuel Barcia, master en conservación del patrimonio arquitectónico, y actualmente cursa un doctorado “Programa de Arquitectura, Urbanismo, Edificación y Paisaje”. Actualmente trabaja en el Centro de Investigación e Interpretación Zonal, la cual es la unidad de investigación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – Zonal 4.

El segundo profesional que se entrevistó es al Arquitecto Jean Paul Demera Vélez, Master en Conservación y Rehabilitación del Patrimonio Construido, Director Regional Zona 4 en el Instituto Nacional del Patrimonio Cultural desde enero 2009 a diciembre del 2011, Director Provincial de Manabí desde enero a septiembre del 2012, otras actividades laborales y obras privadas.

UNIVERSIDAD SAN GREGORIO DE PORTOVIEJO

Análisis arquitectónico y puesta en valor de la vivienda del propietario José

Cruz en la ciudad de Portoviejo.

ENTREVISTA DIRIGIDA AL PROFESIONAL DEL TEMA

1. ¿Qué es para usted una vivienda patrimonial?
2. ¿Conoce usted los parámetros para que una vivienda sea considerada patrimonio?
3. ¿Cree usted que una vivienda más de 95 años debe ser restaurada?
4. ¿Cuál cree que es el principal motivo de la pérdida de los bienes inmuebles?
5. ¿Cree usted que la pérdida cultural del patrimonio se debe a la falta de planificación presupuestaria de los GADs?
6. ¿Cuál es el beneficio de intervenir en una vivienda antigua que no es declarada patrimonio?
7. ¿Cuál sería su recomendación a las instituciones en cuanto a la restauración de viviendas que requieren dicha intervención?

Nota. Formato de entrevista al propietario de la vivienda. Elaborado por los autores del estudio de caso. (2021)

Capítulo IV

Resultados y Discusión

En este capítulo se detallarán los resultados obtenidos mediante las técnicas aplicadas para la recolección de datos de esta investigación, dándole cumplimiento a las fases redactadas en el capítulo anterior.

Se presentará la información levantada de la ficha técnica que nos aportó al análisis del inmueble, se procede a llenar la ficha técnica proporcionada por el Instituto Nacional de Patrimonio Cultural, ayudó a conocer el estado actual.

La entrevista al propietario indicó la información de la vivienda, su historia a la vez conocer si se ha realizado alguna intervención.

Referente a la encuesta realizada a los moradores el propósito es obtener información sobre cuál sería el uso adecuado mediante una restauración de la vivienda al momento de intervenir dándole un aporte al sector. Por último, la entrevista realizada a los arquitectos relacionados al tema patrimonial, lo cual nos impartieron sus conocimientos, aportaciones y opiniones sobre el inmueble al análisis.

Fase 1

Resultado de la Ficha de Observación

De acuerdo a los resultados que arrojó la ficha de observación en el capítulo III de metodología en la fase 1, se pudo obtener datos sobre del estado actual de la vivienda.

Tabla 2

Tabla de lista de necesidades

Lista de Necesidades		
Zonas	Espacio	Cantidad
Comercial	Local	2
Servicio	Sala	2
	Comedor	2
	Cocina	2
Privado	Dormitorio	4
	S.S.H.H	2

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Tabla 3*Tabla de cuadro de áreas*

Análisis funcional							
Espacio	Dimensiones		m2	Ventilación		Iluminación	
	Largo (m)	Ancho (m)		Natural	Artificial	Natural	Artificial
Planta Baja							
Local 1	2.60	4.00	10.40	X		X	X
Local 2	2.60	3.00	7.80	X		X	X
Comedor	2.58	3.54	9.13	X		X	X
Sala	3.85	3.98	15.32	X		X	X
Cocina	2.58	3.54	9.13		X		X
SS.HH	1.20	3.13	3.76	X		X	X
Dormitorio 1	2.55	3.12	7.96	X	X	X	
Circulación Vertical	1.30	3.64	4.73				X
Portal	3.10	10.64	32.98	X		X	X
Total m2 de planta baja			101.22				
Planta Alta							
Dormitorio 1	5.00	4.10	20.50	X		X	X
Dormitorio 2	3.35	4.10	13.74	X		X	X
Dormitorio 3	3.10	3.64	11.28	X		X	
Sala	4.30	2.90	12.47	X		X	X
Comedor	2.70	2.90	7.83		X		X
Cocina	5.15	3.64	18.85		X		X
SS.HH	1.35	2.90	3.92	X		X	X
Circulación Vertical	1.30	3.64	4.73				X
Total m2 de planta alta			93.21				
Total de m2 de construcción			194.43				

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Figura 20

Implantación del terreno en relación con la vivienda



Nota. Elaborado por autores del estudio de caso (2021).

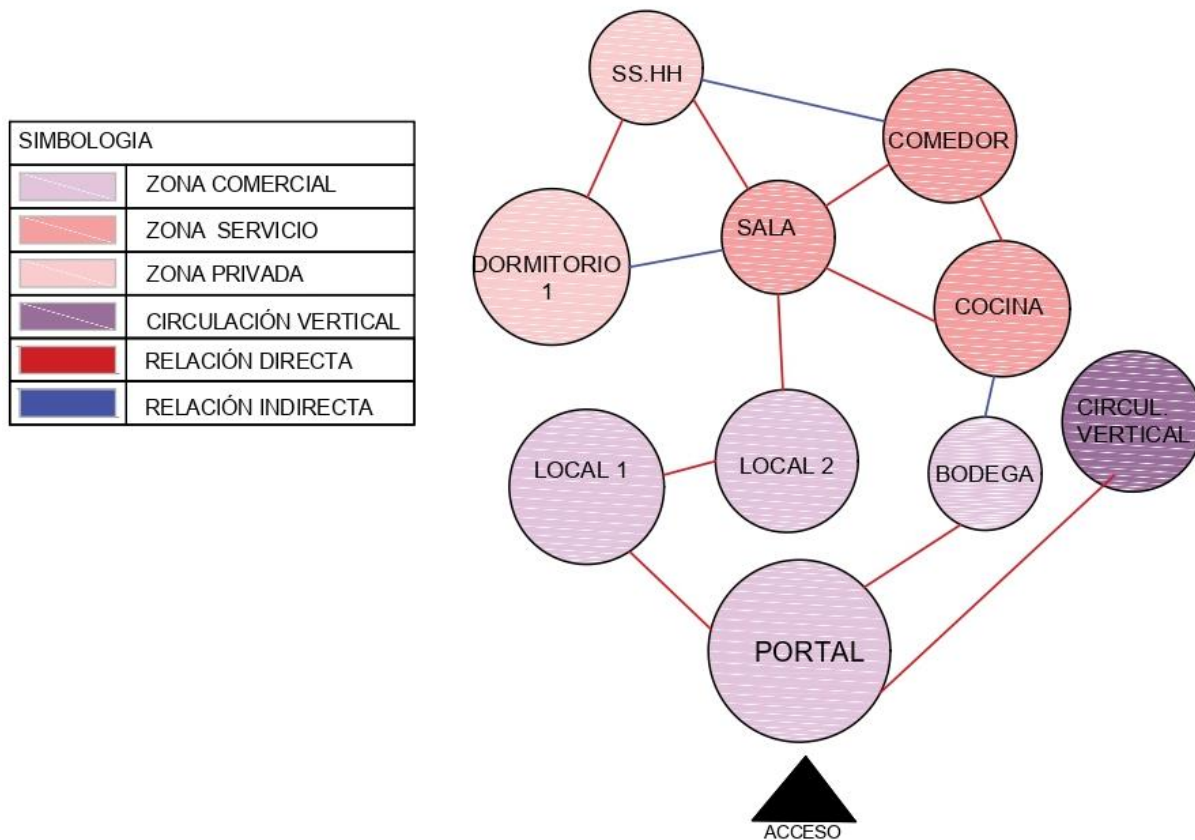
La vivienda se encuentra ubicada en la calle Cristo Rey y Av. Guayaquil, cuenta con un terreno que no tiene ninguna función y su área total es 667.55 m², el área de la vivienda es de 101.58 m² y dejando un área libre de 565.97 m². Este terreno fue uno de los parámetros para el análisis de esta investigación.

Relación Función - Forma

El siguiente diagrama muestra los espacios y su relación:

Figura 21

Diagrama de relaciones funcionales de la planta baja de la vivienda

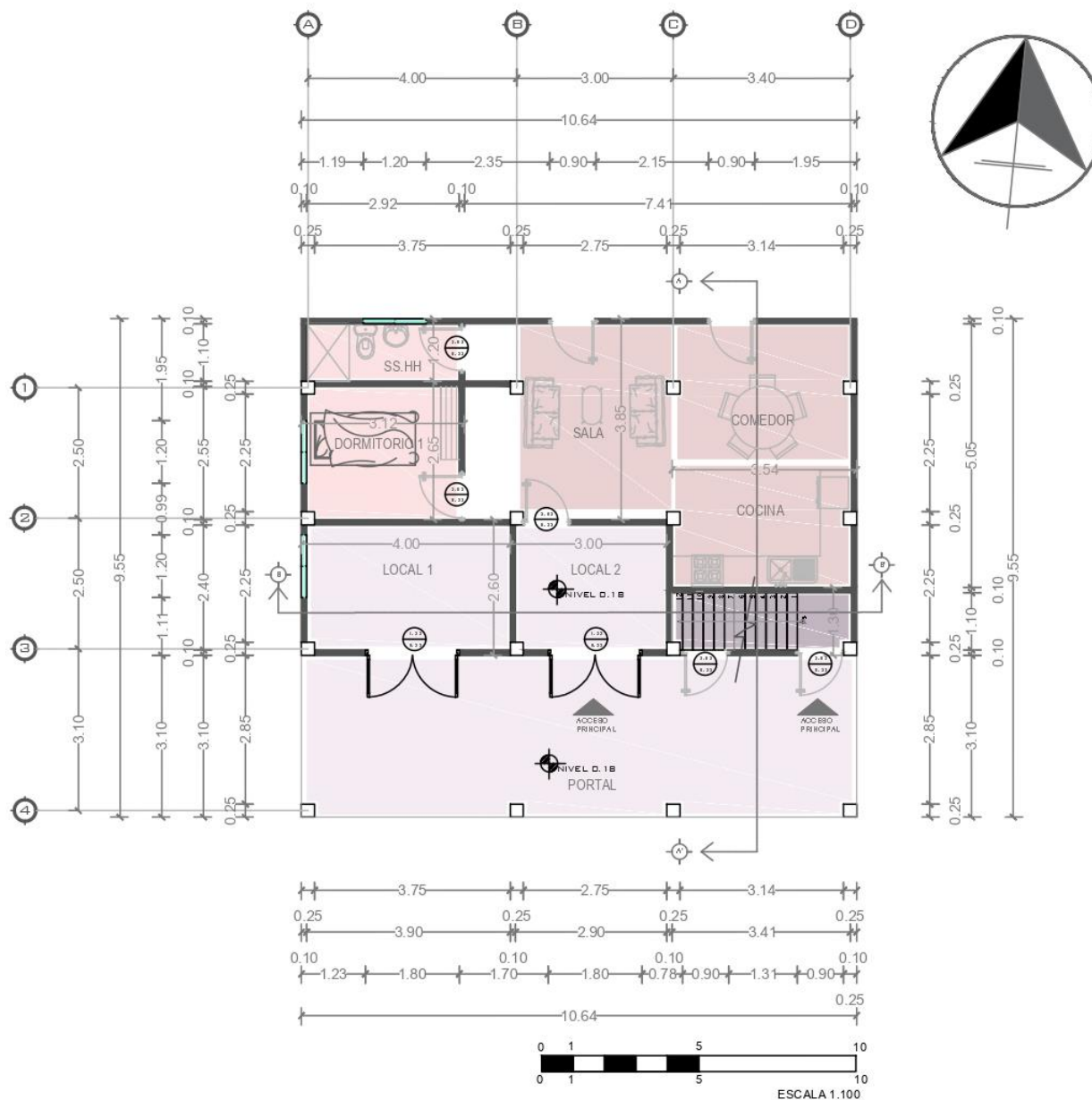


Nota. Diagrama elaborado por autores del estudio de caso (2021).

En el diagrama se puede observar que el portal es el encargado de la distribución, para acceder a otras zonas de la vivienda, la sala y el portal tienen la mayor circulación directa a las áreas internas de la vivienda.

Figura 22

Estado actual de la vivienda en la planta baja



Nota. Planta Arquitectónica elaborada por autores del estudio de caso (2021).

La planta de la vivienda, es de uso mixto, cuenta con zonas comerciales y residenciales, en la planta baja sus áreas son comercial (locales, bodega), residencial (dormitorio, cocina, comedor, sala, S.S.H.H.) y cuenta con una circulación vertical que conecta la planta baja con la planta alta.

El ingreso de la vivienda en planta baja es mediante del local 2, en el cual conecta con la sala y sus espacios interiores.

En la investigación de Camino M. (1998) se puede analizar las características que tenía una vivienda de la época republicana:

El soportal en torno a las calles que abrazan la casa, es un elemento recibidor entre la calle y la edificación; sus actividades comerciales o administrativas y el ingreso a la vivienda. En el soportal y traspasando el portón de ingreso a la vivienda, destaca el “zaguán”, tradicional recibidor con la escalera que conduce hacia la planta alta, y la puerta hacia el patio ya sea interior o trasero. Incluso en su planta baja no figuraba un único espacio comercial, sino que este podía tener varios compartimientos dedicados a diversas actividades.

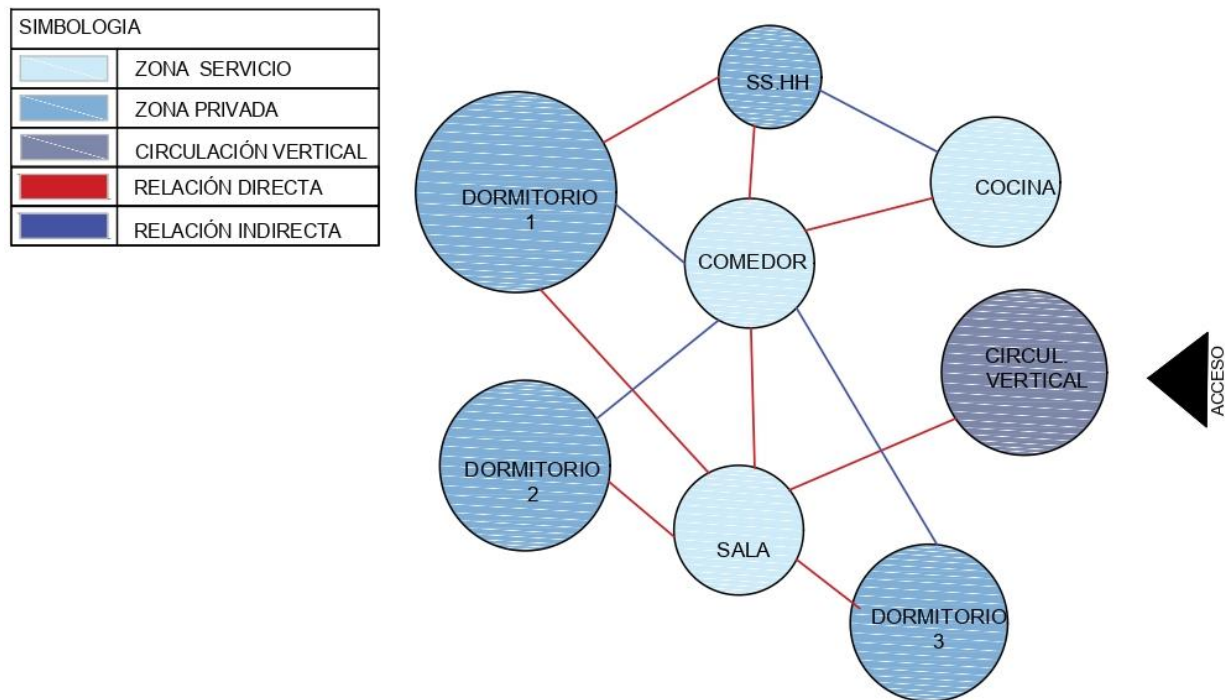
Teniendo en cuenta los detalles que dio el autor referente a la planta baja de la vivienda, se obtiene similitud de la vivienda seleccionada, es decir, las características dadas sobre la vivienda republicana si concuerdan, cuentan con el soportal que permite recibir a las personas antes del ingreso de la vivienda.

Al ser una vivienda plurifamiliar de dos plantas, es decir, una familia pequeña habita en la planta baja y una familia extensa en la planta alta. En la planta baja puede tener más zonas o espacios que puede variar entre otras viviendas.

En esta planta, en la zona residencial, se mantienen algunos materiales originales del inmueble, pero en la zona de comercial tuvo algunas modificaciones, sustituyendo la caña picada y las columnas principales con hormigón.

Esta vivienda, cuenta con un terreno que no tiene ninguna función, se realizó una intervención generando una conexión con el inmueble, fomentando al comercio y aportando a la imagen urbana del sector.

Figura 23

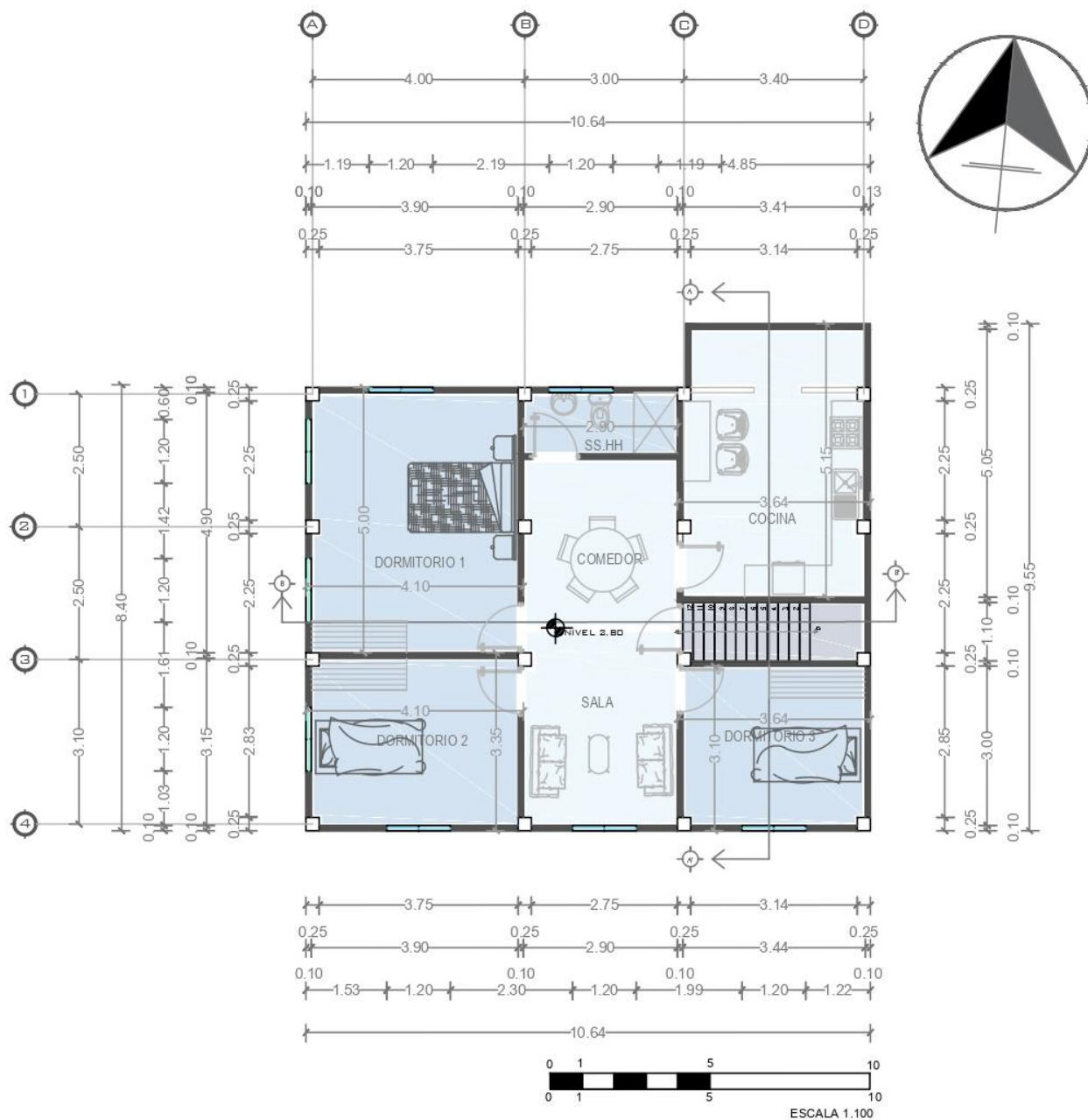
Diagrama de relaciones funcionales de la planta alta de la vivienda

Nota. Diagrama elaborado por autores del estudio de caso (2021).

Mediante el diagrama se puede observar, que el ingreso hacia esta planta es a través de la circulación vertical, la sala es el área que tiene relación directa con las otras áreas, estas plantas no cuentan con la privacidad necesaria entre en el área de las habitaciones y la social.

Figura 24

Estado actual de la vivienda alta



Nota. Planta Arquitectónica elaborada por autores del estudio de caso (2021).

Esta planta es de uso residencial, cuenta con sala, comedor, cocina, S.S.H.H. y 3 dormitorios, el acceso a esta área se da mediante la circulación vertical que conecta a la planta baja con la planta alta. El ingreso de la vivienda en planta alta se da a través del local 2, el cual se

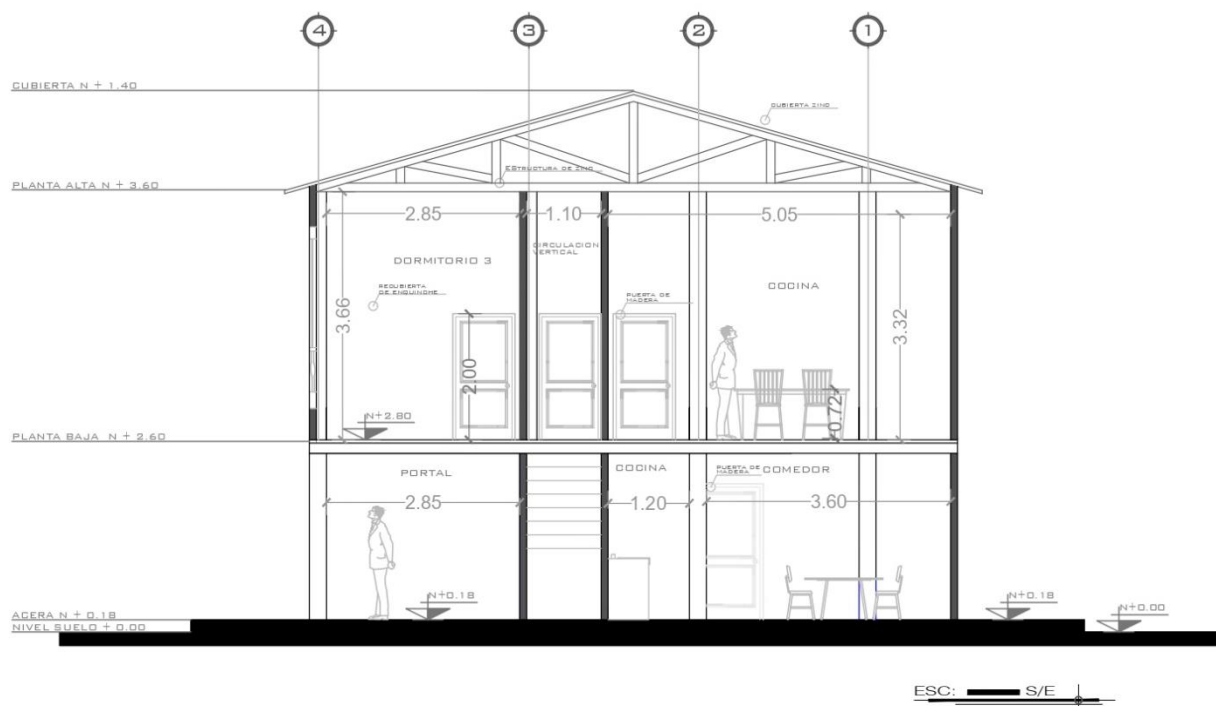
conecta con la puerta de la planta baja que tiene su vista al portal.

Se mantienen los materiales originales, pero requieren de mantenimiento, debido al mal estado de los materiales, los espacios distribuidos cuentan con un área adecuada y concuerda con las características de la arquitectura republicana, los dormitorios y sala se encuentran alrededor de las fachadas laterales y fachada frontal; siendo la planta alta lugar para una segunda familia en la vivienda.

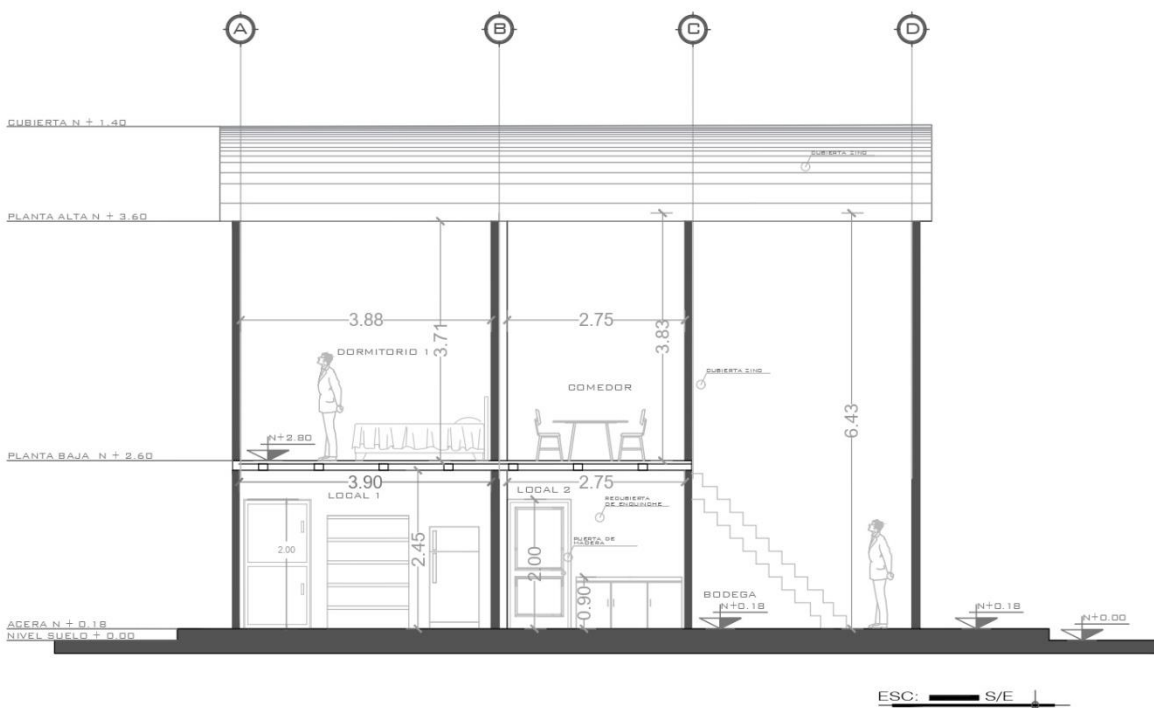
Por las características y comparaciones entre los aspectos funcionales de las plantas, si corresponden a lo que es la arquitectura vernácula, tanto en distribución y espacio que albergan las plantas arquitectónicas.

Figura 25

Corte longitudinal A-A'



Nota. Cortes Arquitectónicos elaborado por autores del estudio de caso (2021).

Figura 26*Corte transversal B-B'*

Nota. Cortes Arquitectónicos elaborado por autores del estudio de caso (2021).

Continuando con la investigación de Camino M. (1998) se puede ver las características que tenía una vivienda de la época republicana en la planta alta:

Espaciosas alturas de los entresijos bajos, y del piso al cielo raso en la planta alta, ventanillas de ventilación sobre las puertas exteriores e interiores, paredes de caña picada con pequeñas ranuras que permiten el paso de ventilación e iluminación y paredes de bahareque, quinchá o madera para una clase social más alta.

En el corte arquitectónico se observa que la vivienda cuenta con diferentes alturas, en la planta baja tiene 2.60 m, la planta alta 3.60m y detalles que permiten una mejor circulación de aire para mantener la ventilación dentro del inmueble.

Cuenta con materiales propios de la zona como sus paredes son de caña picada, recubierta de enquinche y la cubierta de zinc de tres aguas.

El estado de los materiales demuestra que la vivienda no tiene un buen mantenimiento y que permita conservar ciertos materiales originales.

Figura 27

Fachada frontal de la vivienda



Nota. Fachada frontal elaborado por autores del estudio de caso (2021).

La vivienda presenta forma rectangular correspondiente de la época, en donde divide su fachada en tres elementos principales que está conformado con las ventanas, balcones, puertas y se genera una proporción de escala en donde la parte superior es más alta que la parte inferior de la planta baja.

Debido a las modificaciones realizadas se ha perdido la unidad en conjunto a nivel arquitectónico, se genera un contraste donde la parte baja se trató de llevar más a lo contemporáneo con otros materiales con otros tipos de elementos que no pertenecen a la idea original de la vivienda.

Figura 28*Fachada frontal de la vivienda*

Nota. Fotografía tomada por los autores del caso (2021).

La disposición de vanos hacia la Av. Guayaquil, se compone de 7 vanos, tres de ellos son ventanería tipo chaza de madera y cuatro puertas de acceso dos de igual medida y dos de mayor proporción.

Las distancias de las ventanas horizontales están equilibradas, separadas y los balcones sin volados con balaustres.

Figura 29*Perspectiva de la vivienda*

Nota. Fotografía tomada por los autores del caso (2021).

Se puede observar que sus fachadas están conformadas por figuras geométricas rectangulares, dando a las fachadas en la parte superior repetición, simetría, teniendo paredes de caña picada, recubierta de enquinche y en la planta baja las fachadas son asimétricas teniendo diferente textura y materiales como hormigón.




La vivienda tiene alrededor de 95 años es una construcción con materiales propios de la zona, siendo una de las viviendas deterioradas de la zona y actualmente en la planta baja era una vivienda ahora en la actualidad funciona de manera comercial al pasar los años se hizo varias adaptaciones con materiales de madera, las columnas de hormigón y en el portal de ser de tierra ahora es de hormigón en la planta alta está deshabitada.

Fase 2***Resultado de la Ficha Técnica del INPC***

A continuación, se mostrarán los resultados de la ficha del inventario del INPC levantada por las autoras del caso, a la vivienda del Sr. José Cruz Ponce se realizó un levantamiento total del inmueble.

Figura 30

Resultado de ficha técnica de inventario. (1/4)

 GOBIERNO NACIONAL DE LA REPÚBLICA DEL ECUADOR				INSTITUTO NACIONAL DE PATRIMONIO CULTURAL DEL ECUADOR DIRECCION INVENTARIO PATRIMONIAL BIENES CULTURALES PATRIMONIALES INMUEBLES FICHA DE INVENTARIO				 INPC Instituto Nacional de Patrimonio Cultural ECUADOR		Código BI-13-01-05-000-000000																																																																																																																															
1. DATOS DE IDENTIFICACION Denominación: _____ Registro N°: _____ Clave catastral: _____				3. EPOCA DE CONSTRUCCION Siglo: I II III IV XVI (1500-1599): _____ XVII (1600-1699): _____ XVIII (1700-1799): _____ XIX (1800-1899): _____ XX (1900-1999): _____ XXI(2000 adelante): _____ Fecha: 1926 Autor: _____				7. FOTOGRAFIA 																																																																																																																																	
2. DATOS DE LOCALIZACION Provincia: MANABI Cantón: PORTOVIEJO Ciudad: PORTOVIEJO Parroquia: FRANCISCO PACHECO Urbana: <input checked="" type="checkbox"/> Rural: <input type="checkbox"/> Mz. _____ Calle principal: AV. GUAYAQUIL N°: S/N Intersección: _____ Recinto: _____ Comunidad: _____ Sitio: _____ <table border="1"> <tr> <th>Coordenadas WGS84</th> <th>Norte</th> <th>Este</th> <th>Altura</th> <th>Zona</th> <th>Norte</th> <th>Este</th> <th>Altura</th> <th>Zona</th> </tr> <tr> <td></td> <td>9747445,00</td> <td>581638,00</td> <td>66,00</td> <td>17 SUR</td> <td>9747446,00</td> <td>581644,00</td> <td>66,00</td> <td>17 SUR</td> </tr> <tr> <td></td> <td>9747451,00</td> <td>581649,00</td> <td>66,00</td> <td>17 SUR</td> <td>9747460,00</td> <td>581647,00</td> <td>66,00</td> <td>17 SUR</td> </tr> </table> WGS84 17S: X(Este):561,935.91 Y(Norte):9,883,130.49				Coordenadas WGS84	Norte	Este	Altura	Zona	Norte	Este	Altura	Zona		9747445,00	581638,00	66,00	17 SUR	9747446,00	581644,00	66,00	17 SUR		9747451,00	581649,00	66,00	17 SUR	9747460,00	581647,00	66,00	17 SUR	4. TIPOLOGIA Y USOS <table border="1"> <thead> <tr> <th>Arquitectura</th> <th>Categoría</th> <th>Subcategoría</th> <th colspan="2">Usos</th> </tr> <tr> <td></td> <td></td> <td></td> <th>Original</th> <th>Actual</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>MILITAR</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>CIVIL</td> <td><input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA</td> <td></td> <td>VIVIENDA</td> <td>VIVIENDA/COMERCIAL</td> </tr> <tr> <td>RELIGIOSA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INSTITUCIONAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>COMERCIO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>SERVICIOS</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>INDUSTRIAL</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>OTRO</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>VERNACULA</td> <td></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos					Original	Actual	MILITAR					CIVIL	<input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA		VIVIENDA	VIVIENDA/COMERCIAL	RELIGIOSA					INSTITUCIONAL					COMERCIO					SERVICIOS					INDUSTRIAL					OTRO					VERNACULA					5. REGIMEN DE PROPIEDAD Ocupado por: <input type="checkbox"/> Propietario <input type="checkbox"/> Otra <input type="checkbox"/> Perifoneo Propiedad: <input type="checkbox"/> Publico: <input type="checkbox"/> Estatal <input type="checkbox"/> Privado: <input type="checkbox"/> Religioso <input type="checkbox"/> Particular <input checked="" type="checkbox"/>				6. ESTADOS DE CONSERVACION <table border="1"> <thead> <tr> <th>Evaluación de la edificación</th> <th>Sólido</th> <th>Deterioro</th> <th>Ruinoso</th> <th>Estado General</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Estructura</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td rowspan="6">O D A R O I R</td> </tr> <tr> <td>Cubierta</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Fachadas</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Pisos -entrepisos</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Acabados</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Esp. Exteriores</td> <td></td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Escaleras</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> <tr> <td>Instalaciones</td> <td><input checked="" type="checkbox"/></td> <td></td> <td></td> <td></td> </tr> </tbody> </table>				Evaluación de la edificación	Sólido	Deterioro	Ruinoso	Estado General	Estructura	<input checked="" type="checkbox"/>			O D A R O I R	Cubierta		<input checked="" type="checkbox"/>		Fachadas		<input checked="" type="checkbox"/>		Pisos -entrepisos	<input checked="" type="checkbox"/>			Acabados		<input checked="" type="checkbox"/>		Esp. Exteriores		<input checked="" type="checkbox"/>		Escaleras	<input checked="" type="checkbox"/>				Instalaciones	<input checked="" type="checkbox"/>			
Coordenadas WGS84	Norte	Este	Altura	Zona	Norte	Este	Altura	Zona																																																																																																																																	
	9747445,00	581638,00	66,00	17 SUR	9747446,00	581644,00	66,00	17 SUR																																																																																																																																	
	9747451,00	581649,00	66,00	17 SUR	9747460,00	581647,00	66,00	17 SUR																																																																																																																																	
Arquitectura	Categoría	Subcategoría	Usos																																																																																																																																						
			Original	Actual																																																																																																																																					
MILITAR																																																																																																																																									
CIVIL	<input checked="" type="checkbox"/> VIVIENDA		VIVIENDA	VIVIENDA/COMERCIAL																																																																																																																																					
RELIGIOSA																																																																																																																																									
INSTITUCIONAL																																																																																																																																									
COMERCIO																																																																																																																																									
SERVICIOS																																																																																																																																									
INDUSTRIAL																																																																																																																																									
OTRO																																																																																																																																									
VERNACULA																																																																																																																																									
Evaluación de la edificación	Sólido	Deterioro	Ruinoso	Estado General																																																																																																																																					
Estructura	<input checked="" type="checkbox"/>			O D A R O I R																																																																																																																																					
Cubierta		<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																							
Fachadas		<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																							
Pisos -entrepisos	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																								
Acabados		<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																							
Esp. Exteriores		<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																							
Escaleras	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																								
Instalaciones	<input checked="" type="checkbox"/>																																																																																																																																								
8. DESCRIPCION Y CARACTERIZACION DE LA EDIFICACION Trama Urbana: <input type="checkbox"/> Damero <input type="checkbox"/> Radial <input type="checkbox"/> Lineal <input type="checkbox"/> Disperso <input checked="" type="checkbox"/> Caracterización de la Edificación: Emplazamiento Mz.: <input type="checkbox"/> Esquinera <input type="checkbox"/> Intermedia <input checked="" type="checkbox"/> Predio en Trama: <input type="checkbox"/> Aislada <input type="checkbox"/> Pareada <input type="checkbox"/> Relación Espacios: <input type="checkbox"/> 1 Patio <input type="checkbox"/> Suscepción de patios <input type="checkbox"/> Interior: <input type="checkbox"/> Total <input type="checkbox"/> Irregular <input checked="" type="checkbox"/> Sin patio <input type="checkbox"/> Crujía: <input type="checkbox"/> Un tramo <input checked="" type="checkbox"/> En L <input type="checkbox"/> Galerías: <input type="checkbox"/> En U <input checked="" type="checkbox"/> En L <input type="checkbox"/> Zaguán (Ingresos): <input type="checkbox"/> Central <input type="checkbox"/> Lateral <input checked="" type="checkbox"/> Escaleras: <input type="checkbox"/> Central <input type="checkbox"/> Lateral Izquierdo <input type="checkbox"/> Jardín/A. Verdes/Huertos: <input type="checkbox"/> Frontal <input type="checkbox"/> Posterior <input type="checkbox"/> N° de Pisos: <input type="checkbox"/> 1 Piso <input type="checkbox"/> 2 Pisos <input checked="" type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> 3 o mas Pisos <input type="checkbox"/> Desnivel <input type="checkbox"/>				9. DESCRIPCION VOLUMETRICA DOMINANTE Estilo Dominante: TRADICIONAL Época: _____ Fachada: Recta <input checked="" type="checkbox"/> Retranqueada <input type="checkbox"/> Curva <input type="checkbox"/> Ochavada <input type="checkbox"/> Textura: Liso <input type="checkbox"/> Rugoso <input checked="" type="checkbox"/> Color: AMARILLO/NARANJA/AZUL <input checked="" type="checkbox"/> Portada: Simple <input checked="" type="checkbox"/> Monumental <input type="checkbox"/> Adintelado <input type="checkbox"/> Medio punto <input type="checkbox"/> Compuesta <input type="checkbox"/> Inscripciones <input type="checkbox"/> Rebajados <input type="checkbox"/> Ojival <input type="checkbox"/> Zócalo: N/A <input type="checkbox"/> Carpanel <input type="checkbox"/> Lobulado <input type="checkbox"/> Vanos: Puertas No. PB 6 PA 4 Ventanas No. PB 3 PA 8 Otros: N/A Remates de Fachada: Alero simple <input type="checkbox"/> Alero canecillos <input type="checkbox"/> Antepecho <input type="checkbox"/> Cornisa <input type="checkbox"/> Volado <input type="checkbox"/> Incluidos No. 3 Balastrada <input checked="" type="checkbox"/> Frontón <input type="checkbox"/> Antefija <input type="checkbox"/> Espadaña <input type="checkbox"/> Forjados <input type="checkbox"/> Colado <input type="checkbox"/> Almenas <input type="checkbox"/> Arqueras Lombarda <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Otros: N/A Molduras y Ornamentación: BALAUSTRÉ																																																																																																																																					
10. AMENAZAS (A) Y VULNERABILIDADES (V) Descripción: Vista en perspectiva de la vivienda del Sr. Jose Cruz Ponce. Se aprecia las fachadas y los materiales utilizados en la vivienda.				Factores de Origen Naturales: ACCIÓN BIOLÓGICA <input type="checkbox"/> INUNDACIONES <input type="checkbox"/> SISMOS <input type="checkbox"/> METEORIZACIÓN <input type="checkbox"/> REMOCIONES EN MASA <input checked="" type="checkbox"/> ERUPCIONES <input type="checkbox"/> FALLAS GEOLÓGICAS <input type="checkbox"/>																																																																																																																																					
Factores de Origen Antrópicos: FALTA DE MANTENIMIENTO <input checked="" type="checkbox"/> INTERVENCIÓN INADECUADAS <input type="checkbox"/> FALTA DE CONTROL <input type="checkbox"/> INCENDIOS <input checked="" type="checkbox"/> ZONA TUGURIZADA <input type="checkbox"/> EDIFICIO TUGURIZADO <input type="checkbox"/> CONFLICTO TENENCIA <input type="checkbox"/> ABANDONO <input type="checkbox"/> EXPLOSIONES <input type="checkbox"/> CONTAMINACIÓN <input type="checkbox"/> DESARROLLO URBANO <input type="checkbox"/>				Otras: Otras: _____																																																																																																																																					

Nota. Resultado de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles, levantada por autoras del caso. (2021)

Figura 31

Resultado de ficha técnica de inventario. (2/4)

11. IDENTIFICACION FISICA DEL INMUEBLE																						Bloque:		Hoja No.:	
Elementos	Materiales							Acabados							Patologías										
	1= Piedra 2= Hormigón 3= Tierra 1= Ladrillo 2= Bloque 3= Concreto 1= Adobe 2= Faja 3= Bahareque 1= Adobo/Bareque 2= Fibra/Tipal 1= Adobe/Leño	1= Hormigón 2= Enjuñete 1= Mortero 2= Adorno 3= Polvo/PT/C 1= Teja 2= Faja vegetal 3= Teja zinc 1= Adobo 2= Cinc 3= Galbano 1= Vidrio 2= Polidiboratos 1= Cerámico 2= Esmalta 3= Metálica 1= Ladrillo 2= Yeso 1= Madera 2= Baldosa 1= Bloque 2= Cemento 3= Piedra 1= Marmol 2= Cerámica 3= Fajado 1= Fritada 1= Pintura 1= Pintura mural 1= Papel tapz Otras A-B-C-D	1= Asentamientos 2= Socobados 1= Deformaciones 2= Pandeos 3= Fajidos 1= Fisuras 2= Grietas 3= Rajaduras 1= Desprendimientos 2= Eflorescencias 3= Exfolaciones 1= Hongos 2= Humedades 1= Xidilagos Otras A-B-C-D	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A	
Estructura																									
Cimentación																									
Muros / Paredes / Tabiques	1	3	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Columnas / Pilares	2	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1	1		
Vigas																									
Losas / Entrepisos																									
Arcos																									
Cubiertas																									
Techos / Bóvedas / Cúpulas	5																								
Fachadas																									
Revestimientos	C																								
Puertas	1																								
Ventanas	1																								
Balcones	1																								
Portadas																									
Portales																									
Zócalos																									
Molduras y ornamentación	1																								
Remates																									
Espacios Interiores																									
Pisos	1																								
Cielos Rasos																									
Galerías																									
Puertas / Ventanas /	1																								
Pasamanos																									
Revestimientos Interiores	3																								
Espacios Exteriores																									
Pisos	2																								
Pacios	3																								
Cerramientos	1																								
Terrazas	1																								
Jardines / Huertos / Camineria	3																								
Escaleras																									
Interiores	1																								
Exteriores																									
Instalaciones																									
Eléctricas	1																								
Sanitarias	1																								
Especiales																									
A: NO APLICA	B: MADERA							E: PANA PICADA							D: CABLE SIN RECUBRIMIENTO										
Observaciones: Descripción del sistema Constructivo																									


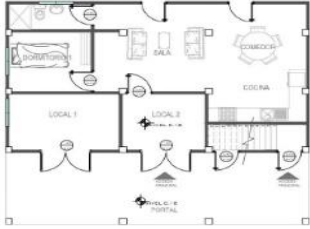


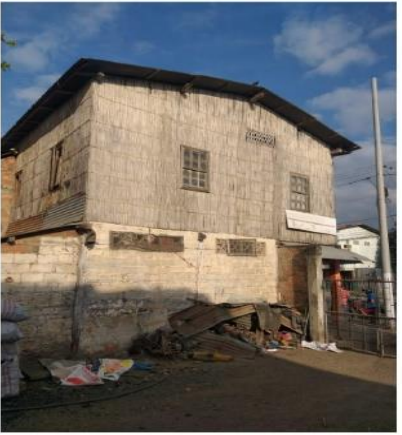
12. INTERVENCIONES																								
Intervenciones Anteriores																								
Formal: <input type="checkbox"/> Informal: <input checked="" type="checkbox"/> Quien intervino? PROPIETARIO																								
Elementos	Modificaciones																							
	Subsuelo	Planta Baja	Primera Planta	Segunda Planta	Otras Plantas	L	M	A	L	M	A	L	M	A	L	M	A							
Estructura																		X						
Cubierta																								
Fachadas																				X				
Pisos - entrepisos																								
Acabados																								
Escaleras																								
Espacios exteriores																					X			
Espacios interiores																								
Modificaciones: L = Leves ; M = Medias, A = Altas																								
Morfológicas: SU INTERVENCIÓN FUE EN PLANTA BAJA, AGREGANDO EN LA PARTE FRONTAL PUERTAS ADICIONALES, PARA LOS LOCALES COMERCIALES.																								
Tipológicas:																								
Técnico - Constructivas: EN LA PLANTA BAJA, CAMBIARON LAS COLUMNAS FRONTALES DE MADERA A HORMIGON.																								

13. VALORACIÓN DEL BIEN INMUEBLE													
Categorías de la Valoración							Elementos a Proteger						
Histórico Testimonial Simbólico							Componentes						
Edificio de Interés Simbólico							X		Estructura				
Edificio de Interés Histórico									Cubiertas				
Edificio de Interés Testimonial									Fachadas				X
Entorno Urbano Arquitectónico							Espacios Exteriores						
Tramo Homogéneo con valor									Portales				X
Tramo Homogéneo									Pacios				
Tramo Heterogéneo								X	Terrazas				
Integrada al tramo	Si	X		No				Jardines / Huertos					
Destaca Positivamente	Si			No				Espacios Interiores					
Entorno Natural													
Integrada al paisaje	Si		No					Galerías					
Utiliza materiales locales	Si	X	No					Pisos				X	
Provoca Impacto Ambiental	Si		No		X			Cielos Rasos					
Alteraciones													
							Altas Medias Bajas						
Tipológicas									Carpinterías				X
Morfológicas:								X	Revestimientos				
Constructivas y de Materiales								X	Decoración				
									Pintura mural				
									Mobiliarios				
									Escaleras				
									Otros:				

Nota. Resultado de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles, levantada por autoras del caso. (2021)

Figura 32

Resultado de ficha técnica de inventario. (3/4)

14. UBICACION Y PLANA DEL INMUEBLE		Bloque: Hoja No.: 3																																														
Ubicación:																																																
	<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th colspan="2" style="text-align: left; padding: 2px;">Datos del Inmueble</th> </tr> </thead> <tbody> <tr><td style="padding: 2px;">Área del Lote (m2):</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">757</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Frente(ml):</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"><td colspan="2" style="padding: 2px;">Área Construida</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Subsuelo (m2):</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Planta Baja (m2):</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">73.80</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Planta Alta (m2):</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">75.93</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Otros pisos (m2):</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Área Total Construida (m2):</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"><td colspan="2" style="padding: 2px;">Espacios Abiertos (Nº)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Estacionamientos No:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Otro:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"><td colspan="2" style="padding: 2px;">Servicios (Nº)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Baños Particular No:</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">2</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Baños Comunal No:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Lavanderías particular No:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Lavanderías comunal No:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr style="background-color: #e0e0e0;"><td colspan="2" style="padding: 2px;">Instalaciones (SI) (NO)</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Agua potable:</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">SI</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Alcantarillado:</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">SI</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Energía eléctrica:</td><td style="text-align: right; padding: 2px;">SI</td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Telefonos:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> <tr><td style="padding: 2px;">Otros:</td><td style="padding: 2px;"></td></tr> </tbody> </table>	Datos del Inmueble		Área del Lote (m2):	757	Frente(ml):		Área Construida		Subsuelo (m2):		Planta Baja (m2):	73.80	Planta Alta (m2):	75.93	Otros pisos (m2):		Área Total Construida (m2):		Espacios Abiertos (Nº)		Estacionamientos No:		Otro:		Servicios (Nº)		Baños Particular No:	2	Baños Comunal No:		Lavanderías particular No:		Lavanderías comunal No:		Instalaciones (SI) (NO)		Agua potable:	SI	Alcantarillado:	SI	Energía eléctrica:	SI	Telefonos:		Otros:		<p>Plantas Esquemática:</p> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="text-align: center;">  <p>PLANTA BAJA</p> </div> <div style="text-align: center;">  <p>PLANTA ALTA</p> </div> </div>
Datos del Inmueble																																																
Área del Lote (m2):	757																																															
Frente(ml):																																																
Área Construida																																																
Subsuelo (m2):																																																
Planta Baja (m2):	73.80																																															
Planta Alta (m2):	75.93																																															
Otros pisos (m2):																																																
Área Total Construida (m2):																																																
Espacios Abiertos (Nº)																																																
Estacionamientos No:																																																
Otro:																																																
Servicios (Nº)																																																
Baños Particular No:	2																																															
Baños Comunal No:																																																
Lavanderías particular No:																																																
Lavanderías comunal No:																																																
Instalaciones (SI) (NO)																																																
Agua potable:	SI																																															
Alcantarillado:	SI																																															
Energía eléctrica:	SI																																															
Telefonos:																																																
Otros:																																																
15. Fotografías Complementarias																																																
<div style="display: flex; justify-content: space-around;">   </div>																																																
16. NIVELES DE INTERVENCIÓN REQUERIDA																																																
<table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse; text-align: center;"> <thead> <tr style="background-color: #e0e0e0;"> <th colspan="2" style="text-align: left;">Conservación</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">Restauración</th> <th colspan="2" style="text-align: left;">Reestructuración</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td style="padding: 2px;">MANTENIMIENTO</td> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">LIBERACIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">PREVENCIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">CONSOLIDACIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">DEMOLICIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td style="padding: 2px;">PRESERVACIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">RESTITUCIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td> <td style="padding: 2px;">DERROCAMIENTO</td> <td style="padding: 2px;"><input checked="" type="checkbox"/></td> </tr> <tr> <td colspan="2" style="padding: 2px;"></td> <td style="padding: 2px;">RECONSTRUCCIÓN</td> <td style="padding: 2px;"><input type="checkbox"/></td> <td colspan="2" style="padding: 2px;"></td> </tr> </tbody> </table> <p style="margin-top: 5px;">Descripción:</p> <div style="height: 40px; border: 1px solid black;"></div>			Conservación		Restauración		Reestructuración		MANTENIMIENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	LIBERACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	PREVENCIÓN	<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN	<input type="checkbox"/>	PRESERVACIÓN	<input type="checkbox"/>	RESTITUCIÓN	<input type="checkbox"/>	DERROCAMIENTO	<input checked="" type="checkbox"/>			RECONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/>																		
Conservación		Restauración		Reestructuración																																												
MANTENIMIENTO	<input checked="" type="checkbox"/>	LIBERACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	REMODELACIÓN Y COMPLEMENTACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>																																											
PREVENCIÓN	<input type="checkbox"/>	CONSOLIDACIÓN	<input checked="" type="checkbox"/>	DEMOLICIÓN	<input type="checkbox"/>																																											
PRESERVACIÓN	<input type="checkbox"/>	RESTITUCIÓN	<input type="checkbox"/>	DERROCAMIENTO	<input checked="" type="checkbox"/>																																											
		RECONSTRUCCIÓN	<input type="checkbox"/>																																													
17. OBSERVACIONES																																																

Nota. Resultado de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles, levantada por autoras del caso. (2021)

Figura 33

Resultado de ficha técnica de inventario. (4/4)

18. VALORACION DEL INMUEBLE: BAREMO					Bloque:	Hoja No.:	4
8.1 Antigüedad					Puntuación		
Prehispánica Hasta 1534	PH	15	PH	15			
Colonial Siglo XVI - XIX (1534- 1829)	CO	15	CO	15			
Republicana 1 - Siglo XIX (1830-1900)	RP1	12	RP1	12			
Republicana 2 - Siglo XX (1901 -1960)	RP2	8	RP2	8	X		8
Republicana 3 - Siglo XX (1961-1980)	RP3	4	RP3	4			
					8		
8.2 Estético Fomal					Puntuación		
Identificación Estilística	IE	1 A 3	IE+CF	5			
Composición Formal	CF	1 A 2	IE+CF+AM	3	X		3
Alteraciones Altas	AA	-3	IE+CF+AA	2			
Alteraciones Medias	AM	-1	IE+AM	2	X		-1
		-2	CF+AM	1			
					2		
8.3 Tipológico Funcional					Puntuación		
Conserva Identificación Tipológica	CIT	2 A 4	CIT+COU	5	X		5
Conserva Uso Original	COU	1	CIT+CUO+A	4			
Nuevo Uso	UN	-1	CIT+CUO+A	2			
Nuevo Uso No Compatible	NUNC	-3	CIT+AM	3			
Alteraciones Medias	AM	-1	CIT+AA	1	X		-1
Alteraciones Altas	AA	-3	CIT+NUNC	1			
			CIT+NUNC+1	1			
			CIT+UN	3			
					4		
8.4 Técnico Constructivo					Puntuación		
Tecnología y Materiales Tradicionales	TMT	5	TMT	5	X		5
Tecnología y Materiales Contemporáneos	TMC	3	TMT+ECR	4			
Tecnología y Materiales Mixtos	TMX	2	TMT+ECM	2	X		2
Estado de Conservación Regular	ECR	-1	TMT+SMTM	3	X		-1
Estado de Conservación Malo	ECM	-3	TMT-SMTA	1			
Sustitución Materiales y Tecnología Alto	SMTA	-4	TMT+STMM	2			
Sustitución Materiales y Tecnología Medio	SMTM	-2	TMC	3			
			TMC+ECR	2			
			TMC+SMTM	1			
			TMX	2			
			TMX+ECR	1			
					6		
8.5 Entorno Urbano Natural					Puntuación		
Integrada Tramo Homogéneo con Valor	ITHOV	10	ITHOV	10			
Integrada Tramo Homogéneo	ITHO	8	ITHO	8			
Tramo Homogéneo	IHO	7	IHO	7			
Tramo Heterogéneo	THE	3	THE	3	X		3
Destaca en Tramo	DT	3	THO+NIINT	5			
No Integrada al Tramo	NIINT	-2	THE+NIINT	1			
Integrada Entorno Natural	IEN	3	IEN+CAUM	5			
Conserva el Ambiente Utiliza Materiales Locales	CAUMT	2	CAUMT+IE	5	X		5
			IEN	3			
					8		
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico					Puntuación		
Valor Simbólico Socio Cultural (Identidad)	VHSC	10	VHSC	10	X		10
Inmueble de Interés Histórico Testimonial	IIHT	8		8			
Hito Urbano	HU	6		6			
Autor Representativo	AR	4		4			
Distinciones del Inmueble	DI	6		6			
Innovación Tecnológica Significativa	ITS	4		4			
					10		

VALORACIÓN Y GRADO DE PROTECCIÓN			
Grupo	Tipo de Protección	Puntaje	38
A	Absoluta	36 - 50	ALTO VALOR PATRIMONIAL
B	Parcial	26 - 35	
C	Condicionada	16 - 25	
D	Sin protección	01 - 15	

GRÁFICO DE VALORACIÓN: Diagrama de barras

Categoría	Puntuación
8.1 Antigüedad	8
8.2 Estético Fomal	2
8.3 Tipológico Funcional	4
8.4 Técnico Constructivo	6
8.5 Entorno Urbano Natural	8
8.6 Histórico- Testimonial- Simbólico	10

CRITERIOS DE VALORACIÓN

Antigüedad: Fue construida en 1926.

Estético Fomal: Por la utilización de materiales, que están integrados en las fachadas.

Tipológico Funcional: El uso mixto de vivienda y comercio, que es usado en las viviendas tradicionales de la ciudad.

Técnico Constructivo: Los materiales usados en las construcciones, son materiales que en su época eran locales.

Entorno Urbano - Natural: Se encuentra ubicado en una zona donde se pueden visualizar casas de la misma época como casas modernas.

Histórico - Testimonial - Simbólico: El inmueble mantiene su identidad del valor histórico del antiguo Portoviejo.

19. DATOS DE CONTROL

Entidad Ejecutora:

Inventariado por:

Revisado por:

Aprobado INPC:

Fecha:

Fecha:

Fecha:

Nota. Resultado de la ficha técnica de Inventario Bienes Inmuebles, levantada por autoras del caso. (2021)

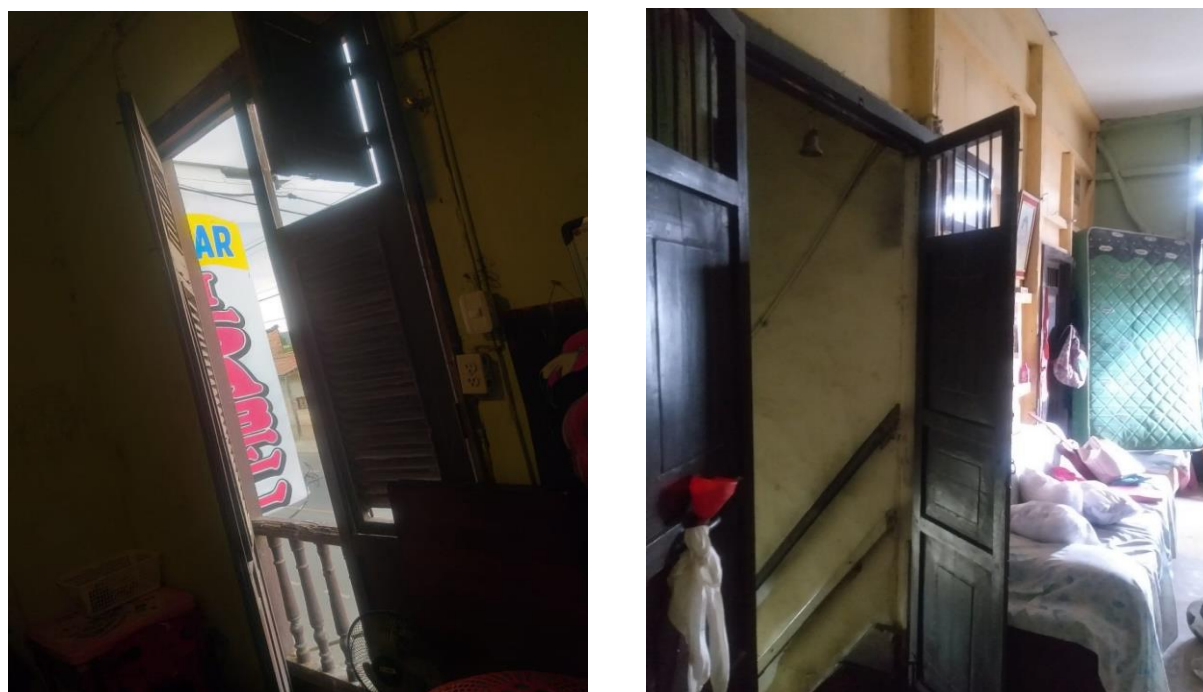
De acuerdo con los datos arrojados por la ficha técnica de observación levantada por las autoras, obteniendo una calificación de 38/50 puntos, se define que el inmueble cumple con un valor alto histórico por las características que presenta en su aspecto funcional, formal y constructivo. En estos aspectos se debe de mantener la esencia para conservar la historia de la vivienda.

Se pudo constatar que en el exterior en la planta baja se realizaron mediante cambios formales y constructivos que no pertenecen a la época republicana, afectando la pérdida de identidad y el valor patrimonial de la vivienda

Sus tabiquerías están compuestas con madera, caña picada, quincha, puertas y ventanas de madera.

Figura 34

Fotos del interior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Figura 35

Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

El soportal que se encuentra en la planta baja, cuenta con cielos rasos de estructura de caña empañetados con quincha y la exposición solar la recibe la cubierta de zinc.

El ancho de la fachada frontal se dispone en dos o tres crujías en el centro, una de ellas ocupara desde la fachada frontal y distribuyendo los ingresos a los dormitorios que preferentemente se ubican hacia las fachadas ocupando una o dos crujías restantes.

Se pudo observar el mal estado que se encuentran algunos materiales, tanto en la parte interior como en el exterior, algunos espacios se encuentran desgastados y realizando el adecuado mantenimiento se pobra obtener buenos resultados.

Figura 36

Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Figura 37

Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Figura 38

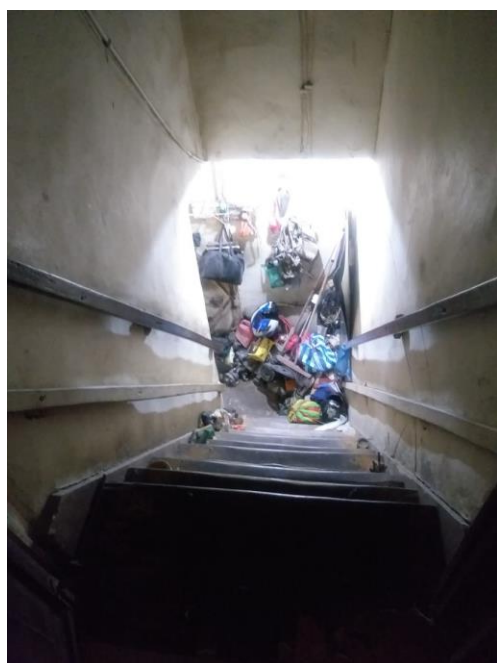
Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Figura 39

Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Figura 40

Fotos del exterior de la vivienda



Nota. Fotografía tomada por los autores del caso. (2021)

Fase 3

La entrevista fue realizada al hijo del propietario el Sr. José Cruz por motivos personales no estuvo presente, el cual conoce de la historia redactada por su padre.

Resultado de las encuestas

Figura 41

Entrevista realizada al hijo del propietario



Nota. Elaborado por autores. (2021)

La entrevista se la realizó al hijo del propietario, por ciertos motivos no se encontraba, analizando sus respuestas indica que este inmueble al pasar el tiempo ha tenido varios dueños lo cual más de 20 años han pertenecido al Sr. José Cruz y su familia.

Aproximadamente desde el 2000 la adquirió, su principal función ha sido de uso residencial en ambas plantas y algunos moradores del sector han habitado como inquilinos en la planta baja de la vivienda.

Al pasar el tiempo se han realizado varias intervenciones ejecutadas por el propietario con la finalidad de obtener ingresos del inmueble, fueron realizadas primordialmente en la planta baja que ahora es un área comercial desde hace 3 años y algunos mantenimientos que se le han realizado

a los materiales como la caña con la finalidad de preservar el inmueble, pero aquello no es suficiente.

En la actualidad el inmueble se encuentra deteriorada por motivos económicos, tienen como idea principal darle uso al patio que no cuenta con ninguna función, ubicando un taller de madera ya que ellos se dedican a esa labor. La familia considera que la vivienda debería ser declarada patrimonio por los años de uso, los materiales, deterioro, su ubicación y puede aportar a la historia de la ciudad y del sector

Figura 42

Encuesta realizada a moradores del sector.



Nota. Elaborado por autores. (2021)

La encuesta se realizó en la Av. Guayaquil en la ciudad de Portoviejo, el resultado obtenido de las 97 personas encuestadas indica, en donde predominan el 65% de género femenino, mientras que el restante el 35% pertenece al género masculino. El nivel de educación de los encuestados indica que el 26% de persona cuenta con un nivel de instrucción de primaria, el 31% cuenta con un nivel de estudio hasta la secundaria, es decir que la población cuenta con un porcentaje de comparación entre el instrucción primaria y secundaria, el 32% cuenta con nivel superior mientras

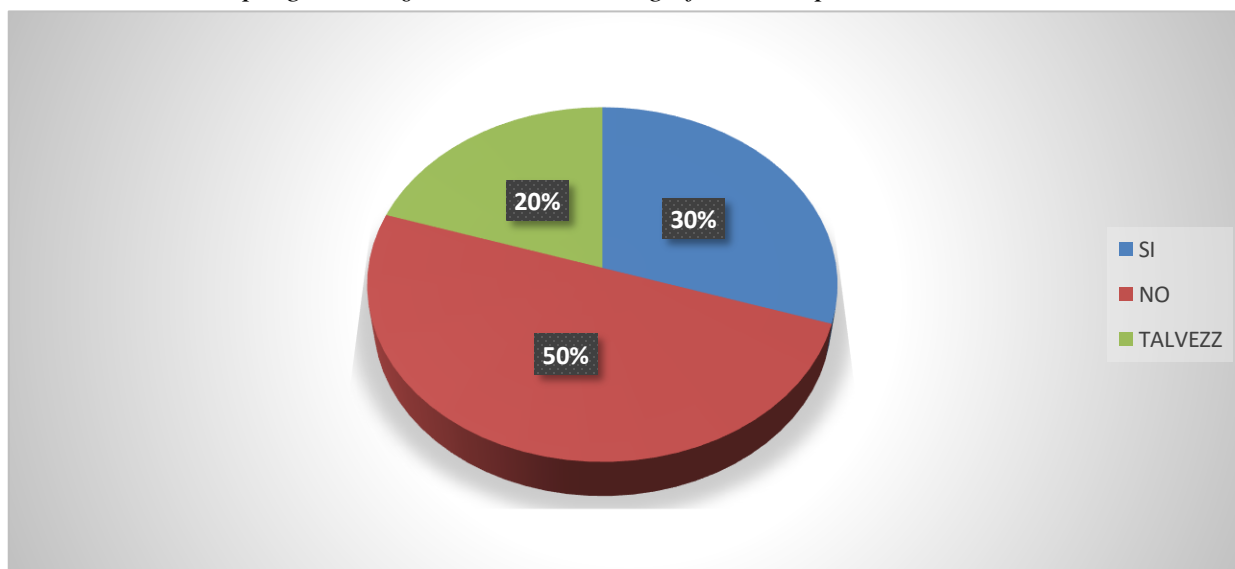
que el 11% restante a personas no cuentan con ninguna profesión.

Referente a la ocupación de los moradores del sector el 20% de los encuestados estudian, el 50% cuenta con un empleo, el 15% es ama de casa y el 15% restante su ocupación es otra. Se da a conocer que se obtuvo la participación de personas de diferentes edades se detalla que el 15% corresponde entre 15-25 años, el 30% a personas entre 25-46, el 25% entre 46-64 años y lo restante que es el 30% mayores a 65 años.

Se presentarán los resultados obtenidos mediante las encuestas a los moradores:

Figura 43

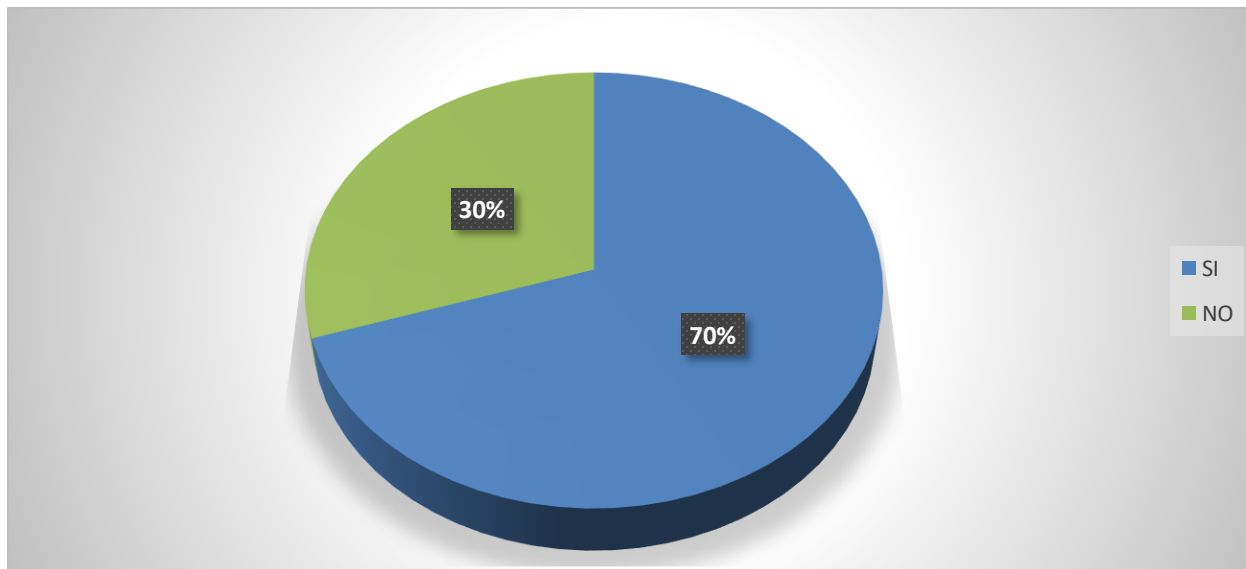
Resultado de la pregunta 1, ¿Conoce usted el significado de patrimonio?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

Figura 44

Resultado de la pregunta 2, ¿Tiene conocimiento si en Portoviejo cuenta con viviendas patrimoniales?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

Las dos primeras preguntas reflejan que la mayoría de los moradores desconocen el significado del tema patrimonial, esta problemática implica a las instituciones encargadas ya sea por la falta de difusión de dicho tema que es fundamental como identidad de la ciudad o el poco interés de los ciudadanos al valor patrimonial. Se determina que es un valor bajo para ser un tema importante el cual puede aportar a la ciudad.

Indican que tienen conocimiento que en la ciudad de Portoviejo cuenta con viviendas patrimoniales, es decir que identifican las viviendas patrimoniales ya sea por sus características, deterioro o comentarios al momento que la ciudad realiza una restauración.

Desde el enfocándonos desde el contenido de Waisman, (1977) dice que patrimonio es todo lo que aquello que puede ayudar a una comunidad a mantener su identidad, a identificarse con ella en el doble y profundo sentido de continuidad de una cultura común y de construcción de esa cultura.

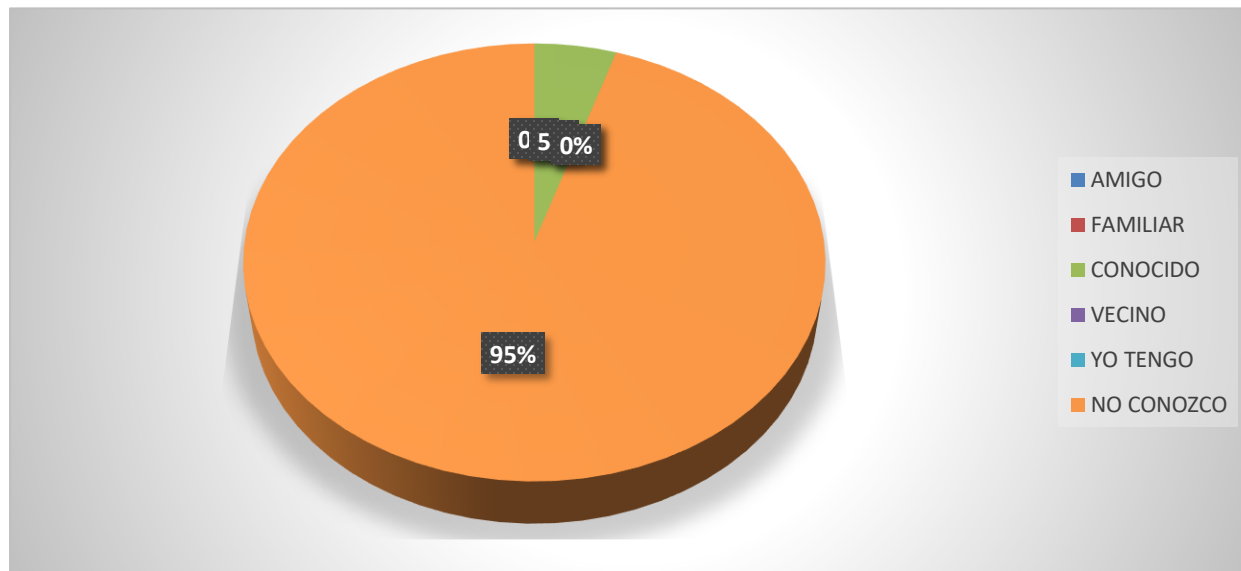
El arquitecto y catedrático de la Escuela Superior de Arquitectura de la Universidad Politécnica de Madrid, Javier García (comunicación personal, 26 de mayo, 2021) detalla:

Me he referido antes al valor de la educación: la falta de esta educación arquitectónica y urbana es el principal enemigo. La consabida secuencia “conocer/valorar/conservar” es la clave. Si no conocemos, no podemos otorgar valor; si no valoramos, no podemos tener políticas de conservación. En el patrimonio arquitectónico y urbano se dan, además, otros enemigos: el alto coste del mantenimiento, la necesidad de garantizar un uso para el edificio, la acción erosiva del turismo de masas, la especulación inmobiliaria...; pero todos ellos prosperan gracias al que he señalado en primer lugar.

Referentes a lo que los autores han opinado en los párrafos anteriores, se puede decir, que el patrimonio nos permite conocer cómo ha sido el cambio en la ciudad, como ha ido evolucionando y como era en la antigüedad. Pero al estar en constante cambio y desarrollo tanto las personas como gobiernos, podemos perder esa esencia por buscar lo más modernos. Es decir, las personas encuestadas tienen poco conocimiento sobre lo que es patrimonio, por lo cual no lo pueden reconocer por ellos mismos, lo que significaría que no todos conocen su historia en totalidad, perdiendo la identidad del pueblo a lo largo del tiempo.

Figura 45

Resultado de la pregunta 3, ¿Conoce usted a alguien que cuente con una vivienda patrimonial en Portoviejo?



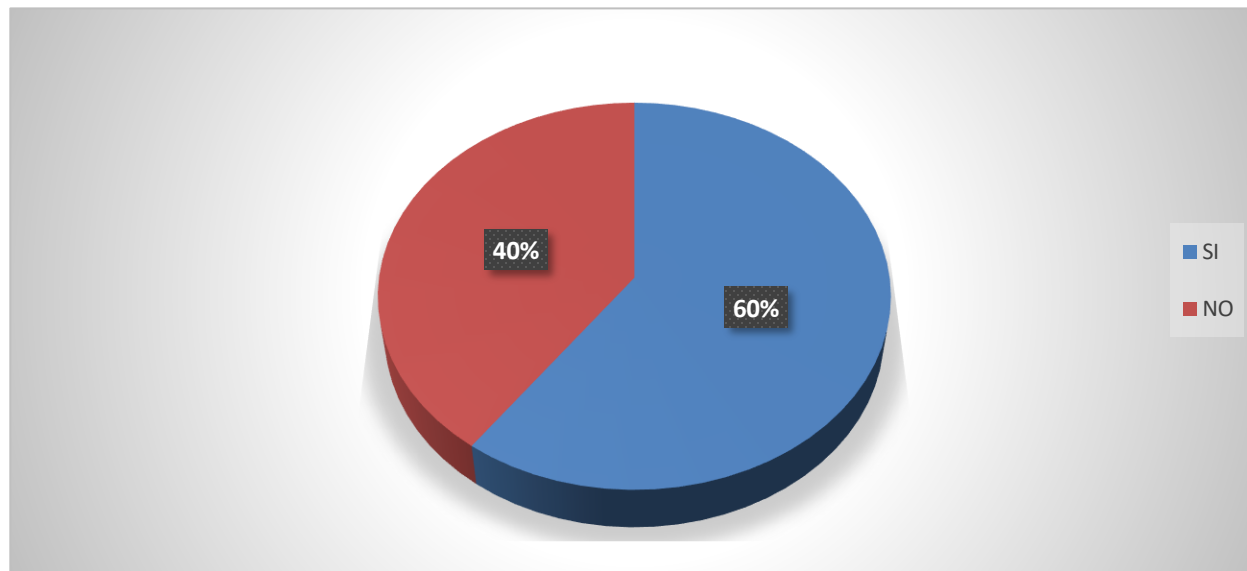
Nota. Elaborado por autores. (2021)

Dentro de la población encuestada nos indican que existe un alto porcentaje que no tienen ningún acercamiento a moradores que cuenten con viviendas patrimoniales, esto se debe a la falta de reconocimiento a un inmueble que debe ser considerado patrimonio, es decir que habiten en una vivienda que cumple con estas características y no tienen conocimiento de aquello.

Mientras que un bajo porcentaje respondieron que tienen conocidos que habitan o cuentan con esta tipología de vivienda. Esta pregunta va complementada con las dos primeras, es decir, la mayoría de los ciudadanos no tienen claro el significado de un inmueble patrimonial por lo cual no van a reconocer características que los distinguen por lo cual esto afecta a la historia de la ciudad.

Figura 46

Resultado de la pregunta 4, ¿Cree usted que a los propietarios de las viviendas deben ofrecerles un incentivo para la restauración del inmueble?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

Mediante esta encuesta se puede determinar, desde la apreciación de los moradores es conveniente ofrecer un incentivo al propietario para restaurar el inmueble, por su deterioro, características, hecho histórico, etc. Al mismo tiempo el propietario debe tener interés a la restauración del inmueble ya que la mayoría de las viviendas no pertenecen al estado, están relacionadas en ambas partes y es complicado intervenir desde las instituciones sin ningún aporte e interés del ciudadano.

Mientras que el porcentaje restante responde que la iniciativa debe tenerla las instituciones, por motivos económicos los propietarios no pueden intervenir y así aportar a la ciudad ya sea en su historio o imagen.

La forma más efectiva de conservar las viviendas patrimoniales es usándola, dándole un rol activo en la sociedad de modo que se valore, se haga parte ella y por consecuencia se conserve. No como objeto a contemplar, sino por el significado social que genera y

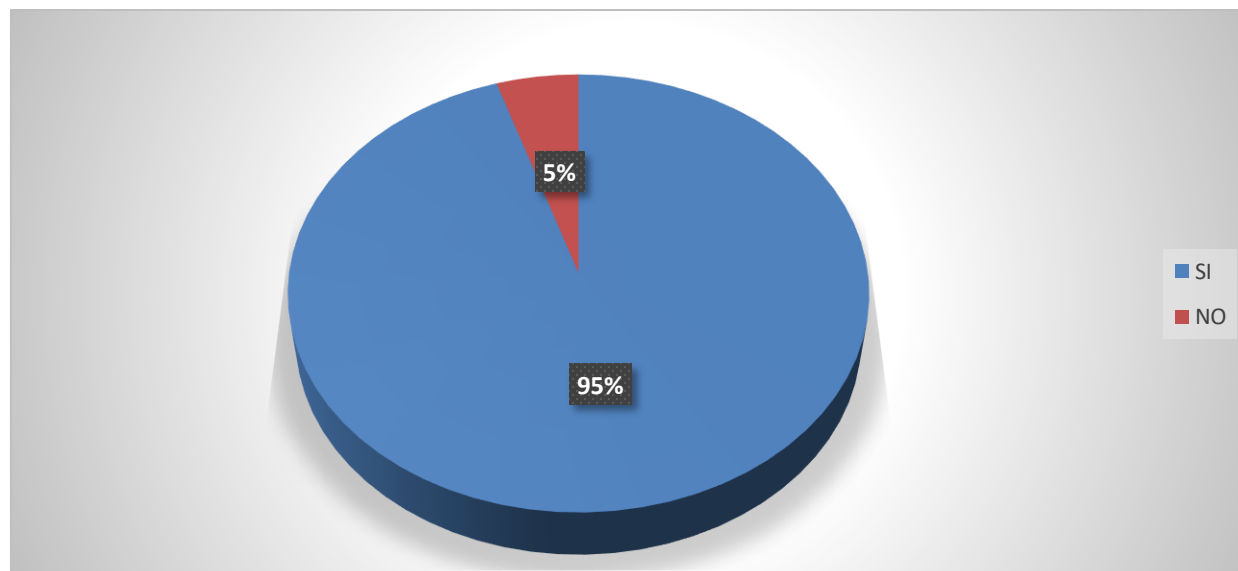
representa. . . Las mismas deben permanecer vivas, habitadas, porque no son museos sino espacios urbanos que deben satisfacer necesidades humanas actuales. (Ramírez, 2019 párr.27)

Complementando lo acotado, el autor anterior con las entrevistas a los profesionales del tema por decir, primero hay viviendas patrimoniales que el estado tiene, pero también hay viviendas particulares por lo cual el estado no propiedad sobre ellos. Pero eso no quiere decir que en esas viviendas patrimoniales no puedan intervenir, si se investiga sobre otras viviendas patrimoniales concuerdan lo dicho del autor anterior, estas viviendas son usadas en un modo social- económico, eso quiere decir que aparte de conservar la vivienda, esta se puede mantener económica con el uso que se le vaya a dar.

A esto se le puede unir si las autoridades correspondientes ayudan con recursos económicos o a través de charlas, cursos, etc. permitiendo al ciudadano entender el significado de que es patrimonio y que puede hacer para ayudar a conservarlos.

Figura 47

Resultado de la pregunta 5, ¿Usted cree necesario la restauración de la vivienda del Sr. José Cruz?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

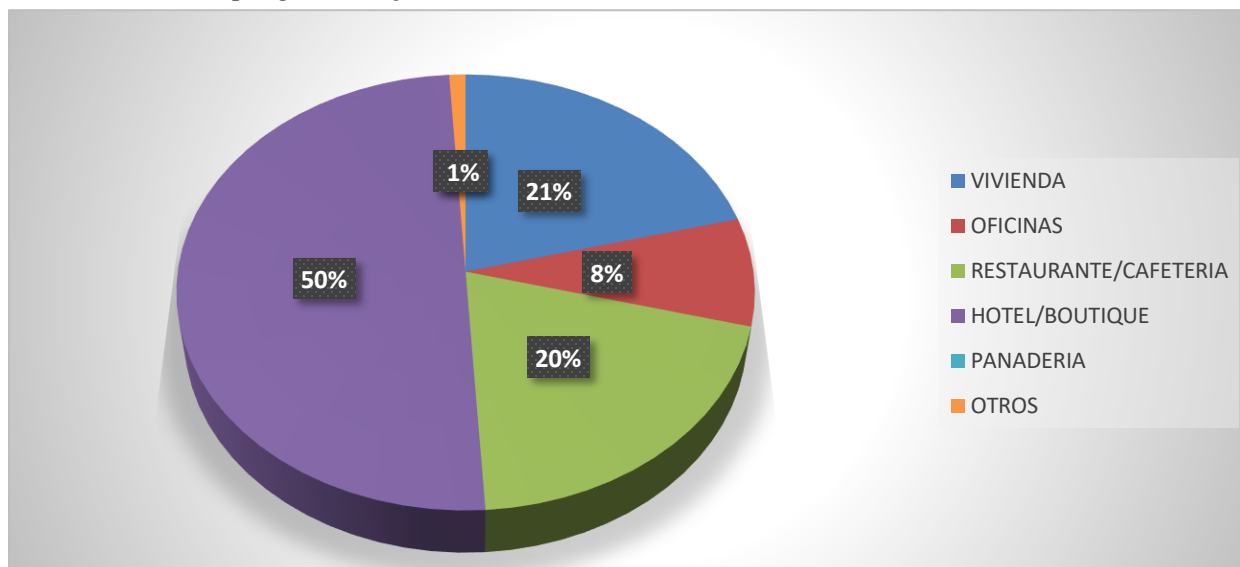
Según las respuestas obtenidas, desde la percepción del ciudadano es conveniente realizar una restaurar la vivienda por algunas características que tiene, como el deterioro que presenta en sus fachadas posteriores, espacios internos, materiales, tipología y años de construcción.

El autor citado indica, que en las ciudades latinoamericanas las viviendas patrimoniales presentan hacinamiento, deterioro, en riesgo de derrumbe, habitado por población de bajos ingresos, deficientes condiciones higiénicas y de habitabilidad y ausencia de una política habitacional específica para los barrios centrales. En los últimos años varios centros históricos latinoamericanos han incrementado iniciativas para atender la vivienda deteriorada y generar una nueva oferta de alojamiento para población de mayores ingresos. (Ramírez, 2019 párr.24)

Al intervenir el inmueble, incentivara a otros propietarios que cuenten con viviendas de la misma tipología, beneficiara al comercio e imagen del sector y ciudad.

Figura 48

Resultado de la pregunta 6, ¿Qué uso le daría a la vivienda al momento de restaurarla?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

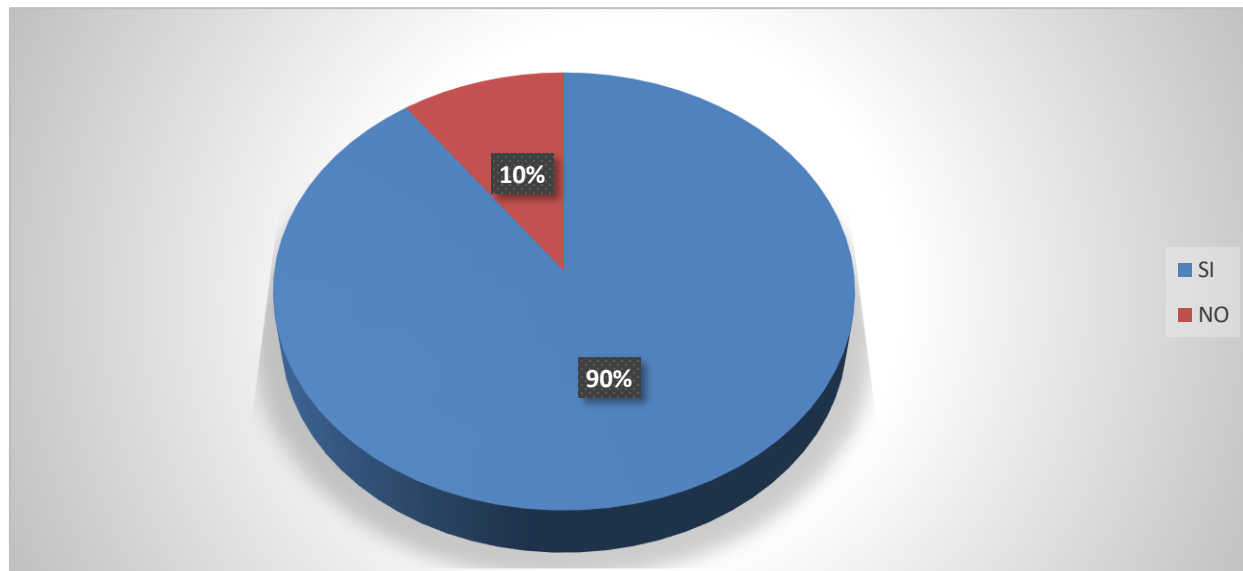
En las respuestas obtenidas indica que la ciudadanía tiene diferentes opiniones al momento de elegir cual sería el uso al momento de restaurar el inmueble, todas las respuestas beneficiando al comercio del sector.

Un alto porcentaje contestó que sería apropiado un Hotel/Boutique debido que el sector no cuenta con edificación relacionada a esta función, mediante una diferencia indicaron que deben mantener la misma función en la planta baja y alta de la vivienda de uso residencial y comercial, es decir, vivienda o restaurante/cafetería.

En un porcentaje menor se obtuvo que deberían realizar un cambio en su función, ubicando oficinas, mientras que un porcentaje muy bajo respondió que deben realizar otro tipo de intervención como un taller de madera propuesto por el propietario.

Figura 49

Resultado de la pregunta 7, ¿Cree usted que deben utilizar los mismos materiales para la intervención?



Nota. Elaborado por autores. (2021)

Según las encuestas realizadas la mayoría de las respuestas obtenidas indicaron que se debe utilizar el mismo material al momento de intervenir para continuar con la tipología que representa a la vivienda tradicional manabita, preservando su identidad histórica con la finalidad de aportar a las nuevas generaciones de nuestra ciudad.

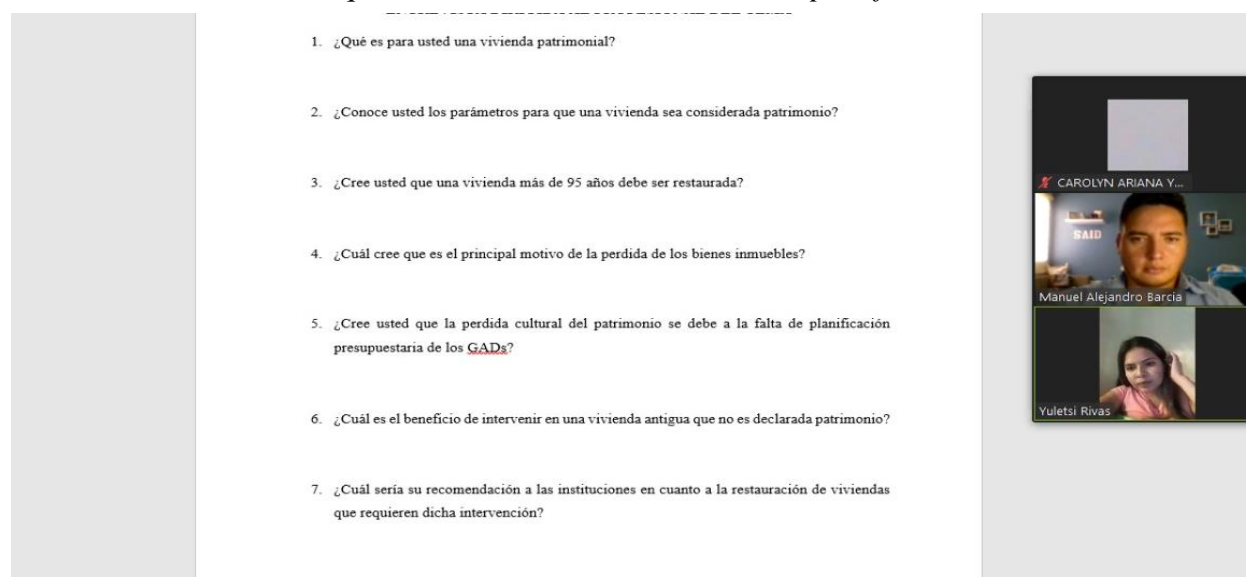
Entrevista a Profesionales

La entrevista se la realizo a dos arquitectos relacionado al patrimonio, ambos han laborado en el Instituto Nacional de Patrimonio, la finalidad es recaudar la información necesaria mediante sus conocimientos y aportes.

El primer profesional que se entrevisto es el Arquitecto Manuel Barcia, master en conservación del patrimonio arquitectónico, y actualmente cursa un doctorado “Programa de Arquitectura, Urbanismo, Edificación y Paisaje”. Actualmente trabaja en el Centro de Investigación e Interpretación Zonal, la cual es la unidad de investigación del Instituto Nacional de Patrimonio Cultural – Zonal 4.

Figura 50

Entrevista realizada al Arquitecto Manuel Barcia mediante la plataforma zoom

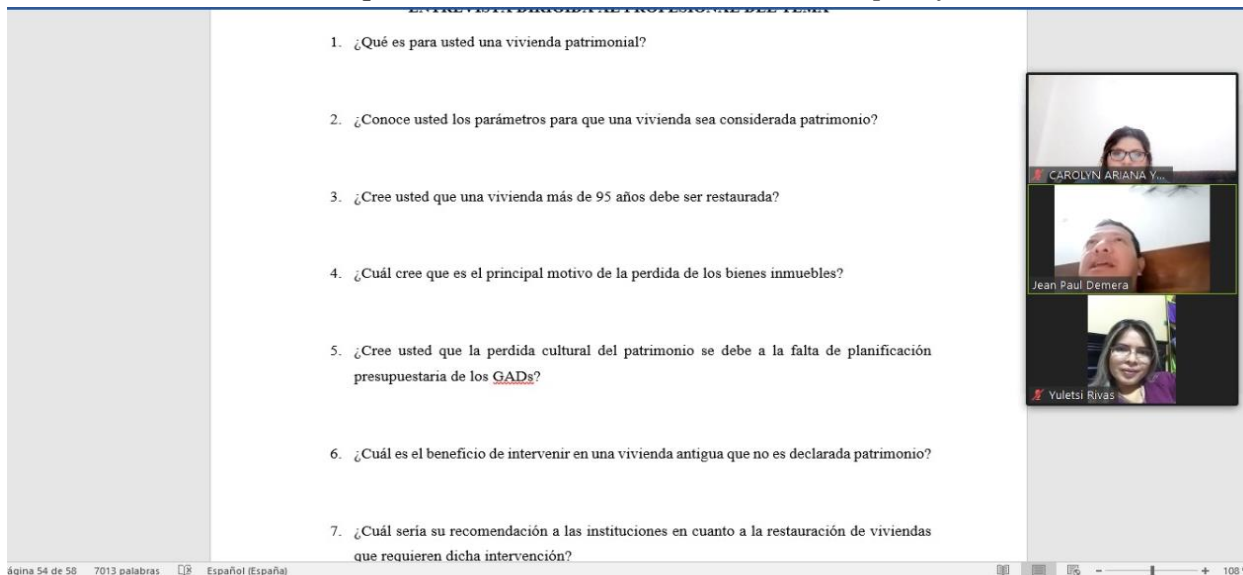


Nota. Fotografía tomada por autores. (2021)

El segundo profesional que se entrevisto es el Arquitecto Jean Paul Demera Vélez, Master en Conservación y Rehabilitación del Patrimonio Construido, Director Regional Zona 4 en el Instituto Nacional del Patrimonio Cultural desde enero 2009 a diciembre del 2011, Director Provincial de Manabí desde enero a septiembre del 2012, otras actividades laborales y obras privadas.

Figura 51

Entrevista realizada al Arquitecto Jean Paul Demera mediante la plataforma zoom



Nota. Fotografía tomada por autores. (2021)

Analizando las respuestas obtenidas en las entrevistas realizadas a los profesionales se determina que una vivienda patrimonial se la conoce como el uso residencial de un inmueble que cumpla con ciertas características que tiene que ver con el empleo de materiales, entorno urbano, tiempo de construcción, etc. En Manabí, el inmueble patrimonial se lo conoce por sus tipologías, en la planta baja son áreas comerciales o de servicios y planta alta para uso residencial

Ambos arquitectos mencionaron que el tiempo de construcción se establece en la ley orgánica de la cultura, toda vivienda para ser reconocida como patrimonio debe ser construida hasta 1994 pero algo que se debe tener en cuenta, es que no solo implica los años también se debe analizar la edificación dependiendo de su deterioro.

Referente a los parámetros para que una vivienda sea considerada patrimonio el Arq. Manuel Barcia mencionó que no son parámetros, se los conoce como criterios de valoración como el valor estético arquitectónico que se visualiza las características que tiene el bien mediante su morfología, elementos como fachadas, la tipológico funcional es la distribución de los espacios,

técnico constructivo son las técnicas que se emplearon en cierto tiempo como el ensamble, criterio de valoración del criterio urbano es la relación del espacio urbano con el inmueble y el valor testimonial simbólico está relacionado con los acontecimientos de la historia. Mientras que el Arq. Jean Paul Demera menciona que los parámetros que se debe tener en cuenta es el tiempo de construcción, valor histórico que alguien importante vivió ahí, valor tecnología, forma de construir, valor arquitectónico y valor contextual.

El primer arquitecto entrevistado menciona, que uno de los motivos de la pérdida de los bienes inmuebles se debe a la falta de mantenimientos las viviendas por parte los propietarios, ya que son los responsables y la mayoría no pertenecen al estado, el 80% son privadas, realizar una inversión pública es complicado, la falta de sensibilidad y amor a estos bienes. El segundo arquitecto entrevistado indicó, que son muchos, como el carácter económico, especulativo, utilitario, practico y el cambio del uso del suelo que viene ser el principal.

Otro motivo es la falta de conocimiento e interés, reconocimiento social de la ciudadanía hacia la historia, los recursos económicos influyen mucho al momento de intervenir, rehabilitar siempre es más costoso que construir desde cero por eso es uno de los principales motivos el desinterés de los propietarios a intervenir en su inmueble.

Los entrevistados mencionaron que el problema radica desde las instituciones que cuenta con servidores que no tienen la profesión adecuada para los fines patrimoniales, esto implica que no manejar adecuadamente los recursos de bienes patrimoniales. deberían solicitar ayuda al INPC que su función es la investigación y asesorar a los GADs que ya se ha realizado y a resultado positivo. Es una de las causas, pero como no hay reconocimiento social de los ciudadanos tampoco hay de las autoridades.

Los arquitectos indicaron, que unos de los principales beneficios al momento de intervenir una vivienda antigua que no es declarada patrimonio, es observar una ciudad hermosa, que se preocupa por sus raíces, por sus historias ya que el beneficio es para la ciudad y el beneficio básico debe ser la sostenibilidad. En cierto tiempo existían incentivos a las personas que tenían su edificación declarada.

Ambos profesionales recomiendan a las instituciones promover el tema patrimonial a la ciudadanía para aumentar su interés a este tema que beneficiará a conservar la memoria histórica de la ciudad, preservar la trama de la ciudad y fomentar el turismo. Lastimosamente no se cuenta con políticas o iniciativas claras de parte de las instituciones para registrar, inventariar, designarlas como un bien patrimonial que aportará disminuyendo la pérdida de estos valores y a la ciudadanía informarse de la importancia de un bien patrimonial.

Capítulo V

Conclusiones y Recomendaciones

Conclusiones

Una vez realizado el levantamiento arquitectónico al inmueble, conserva la tipología funcional, pero que sus dimensiones no son las adecuadas, los espacios no cuentan con las medidas necesarias y algunos no cumplen con la relación entre ellos. En el aspecto formal, se han ejecutado algunas modificaciones afectando a la tipología de la vivienda republicana, como su valor histórico patrimonial y se ha perdido una parte de su identidad mediante dichas intervenciones.

A pesar de estas intervenciones realizadas en la planta baja, en la planta alta se conservan las ventanearías tipo chazas de madera, balcones sin volados con balaustres que son propios de esta tipología arquitectónica. En la actualidad se mantiene el uso mixto que caracteriza al inmueble, ambas plantas residenciales, en la parte superior se mantiene ese uso, pero al pasar el tiempo, se realizó una intervención en la planta baja, se ha convertido en locales comerciales y vivienda.

Mediante los resultados obtenidos en la ficha de inventario, se concluye que los materiales utilizados para la construcción del inmueble son los adecuados a la época correspondiente y se obtuvo una calificación apropiada para que sea considerada patrimonio por, su valor alto patrimonial.

Mediante los resultados obtenidos, se evidenció que un alto porcentaje de la ciudadanía no tiene el conocimiento necesario, ni la importancia, ni el aporte del tema patrimonial, es una desventaja para la ciudad, sin embargo, existe interés en algunos ciudadanos en preservar, conservar y restaurar el inmueble.

Recomendaciones

Se recomienda a todas las instituciones relacionadas a este tema, realizar actividades de difusión a la ciudadanía para preservar, mantener, restaurar y reconocer bienes inmuebles que aportan al valor histórico e imagen de la ciudad, realizar anualmente inventarios de inmuebles que cumplen con las características para ser consideradas patrimonio y la respectiva investigación para rescatarlas.

A la ciudadanía en general se le recomienda tener interés y reconocimiento al patrimonial que es importante para la ciudad y a la vez conservar la memoria histórica.

El propietario del inmueble junto a las instituciones encargadas debe realizar los respectivos trámites para que el inmueble sea declarado patrimonio por las características que cumplen y valor patrimonial obtenido en la ficha técnica.

Según los resultados obtenidos, se recomienda realizar una intervención con la finalidad de darle un nuevo uso al inmueble y permita mantener la esencia del bien inmueble.

Se sugiere que las intervenciones sean realizadas por profesionales para lograr una adecuada restauración, no perder la identidad histórica y realizar mantenimiento con los materiales adecuados para lograr la preservación de los mismos.

Capítulo VI

Propuesta

En el presente estudio, se presentará una propuesta de re-funcionalidad con la finalidad de aportar, a la vez beneficiar a la economía del sector. generándole movimiento a las actividades comerciales.

Además de realizar una adecuada intervención que nos ayudará a recuperar los elementos arquitectónicos e historia perdida por el abandono y el deterioro, además, de aportar de alguna manera al propietario del inmueble.

Mediante este análisis de caso se pretende generar interés a los propietarios que cuenta con viviendas con las mismas tipologías, historia y deterioro del inmueble. A los ciudadanos con el tema patrimonial y la importancia de restaurar un inmueble que aporte a la historia e imagen de la ciudad.

Delimitación de la propuesta

La propuesta arquitectónica se determinará en tres campos, que nos permitirá cumplir con dicha propuesta.

El análisis funcional, se pretende generar una re-funcionalización completa al inmueble, en la estructura existente, a la vez, adaptándola al nuevo uso del hotel boutique. En el análisis formal, no se alterará los elementos que tiene su fachada, con la finalidad de conservar sus formas originales.

Constructivo, se conservarán los materiales más rescatables, generalmente están ubicada en las fachadas y se establecerá un sistema constructivo acorde al hotel boutique.

Acciones que se Deben Evitar al Restaurar

Las acciones que se debe evitar para para no destruir un inmueble, utilizando de referencia el texto de Ligia Peñaranda (2011) en conservando nuestro patrimonio:

Para conservar en buen estado un edificio, lo primero es darle un buen mantenimiento, pero además hay que evitar hacerle cambios que lo dañen o utilizarlo para usos inadecuados.

- NO cubrir patios únicos.
- NO demoler parcial o totalmente el edificio.
- NO usar voladizos
- NO utilizar elementos y/o materiales ajenos e incompatibles a los originales, ya que se distorsiona la autenticidad del edificio.
- NO ampliar ni abrir puertas o ventanas, ya que se debilita la estructura y además se deforma su aspecto.
- NO quitar muros originales, ya que son los que sostienen los techos y al quitarlos se compromete a la estructura de las cubiertas.
- NO sobrecargar los edificios, agregando muros, habitaciones, entresijos y techos u otras cargas móviles, porque se aumenta el peso más de lo que soporta la estructura del edificio, causando hundimientos y desplomes.
- NO distorsionar el estilo original del edificio, inventando ornamentos o elementos que nunca tuvo.

Objetivo

Elaborar una propuesta arquitectónica con la finalidad de rescatar la importancia de los valores patrimoniales, mediante una propuesta de re-funcionalidad realizando un hotel boutique en el inmueble.

Desarrollo de la propuesta

En este capítulo para realizar la propuesta de re-funcionalidad del inmueble se presentará: programa arquitectónico, emplazamiento, plantas arquitectónicas, secciones, fachadas, y foto realismo. Esta representación arquitectónica nos ayudara a detallar el uso y la función de este bien inmueble.

Análisis Funcional

El concepto general nace con el alto valor arquitectónico y patrimonial con un nuevo espacio en la estructura existente de esta vivienda, cuenta con un terreno que no tiene actualmente ninguna función la cual se establece un estacionamiento para los usuarios visitantes, además una cafetería y restaurantes con sus respectivas áreas verdes, la cual tiene un espacio con pérgolas para diferentes actividades creando una conexión con el inmueble que fomentará al comercio, se opta por un hotel boutique por conclusiones técnicas y resultados obtenidos de las encuestas realizadas a los moradores se evidencio la problemática de alojamiento que no existe en el sector.

En el terreno se genera una propuesta ya que actualmente se encuentra deshabilitado, cuenta con un área de estacionamiento, área de restaurante/cafetería al aire libre con patios internos y sus respectivas camineras, una vivienda para los propietarios la cual cuenta con las medidas y distribuciones adecuadas.

Todos estos espacios están conectados con el inmueble restaurado. En la parte posterior del terreno se encuentra ubicado un parqueadero con la capacidad de ingreso de 5 vehículos.

Se implementa una vivienda a los propietarios que tendrá acceso en ambas calles ya sea desde la calle Cristo Rey o la Av. Guayaquil, este inmueble cuenta con espacios cómodos y confortables para la familia, tales como, sala, comedor, cocina, S.H.H.H general, 1 dormitorio, 1 dormitorio master y un patio posterior la cual pueden realizar diferentes actividades. En la parte lateral y posterior del inmueble, además, se ubicará arbusto conocido como limoncillo, con la finalidad de generar privacidad entre la vivienda del propietario y el visitante.

En el bloque de la cocina tiene, una área de cuarto frío, área de alacena y al exterior de esta zona se ubican los S.S.H.H, generando una conexión indirecta con dicho bloque.

El área del restaurante y cafetería están ubicados al aire libre en compañía de vegetación, contara con paredes verdes, generando un ambiente cómodo mediante áreas verdes internas en la misma zona y camineras que conectan con los otros bloques. Esta zona cuenta con un área privada, con mobiliarios diferentes, el acceso será por la Av. Guayaquil y cuenta con pérgolas con enredaderas conocida como clematis.

En la planta baja se implementa un área de servicio general, relacionado al hotel boutique, se ubican cuatros accesos en esta planta, dos que conectan con el hall/recibidor y la recepción, otro acceso es destinado a la bodega que se encuentra debajo de la escalera y otro que dirige a la planta alta. Esta planta cuenta con un hall/recibidor, recepción, sala de espera, lavandería, S.S.H.

En la planta alta del inmueble se encuentra área de alojamiento, con capacidad de 7 personas, las cuales están divididas en diferentes opciones, 2 habitación individual, 2 doble, 1 suite y 1 bodega, además, cada habitación contara con su baño y closet. En la distribución se realiza con las dimensiones adecuadas para la circulación que dirige al visitante a dichas habitaciones.

Análisis Formal

La composición formal está basada en la arquitectura republicana, conocida como la arquitectura del periodo republicano, las fachadas del inmueble presentan características de esta arquitectura y con las intervenciones realizadas se ha perdido la unidad con otros materiales representando el inmueble a otro estilo.

Se plantea mantener las características formales de dicha arquitectura a la cual pertenece, estos inmuebles se caracterizan por la estética de sus fachadas, donde la puertas y ventanas se alinean generando una simetría, los balcones y barandas son de madera al igual que las puertas, tales como la galería de madera es decir ventanas y puerta con diseños propios, fachadas lisas, etc.

En los volúmenes propuestos, se mantuvo la tipología de la época perteneciente, a la vez, se utilizaron materiales modernos con acabado correspondiente a la arquitectura republicana, entre ellas, ventanas tipo chazas de madera con moldura en la parte superior, puertas de madera y se aprecia el contorno de las columnas con la finalidad de rescatar los detalles patrimoniales.

Análisis Constructivo

El inmueble requiere de una rehabilitación a la vez preservar los materiales existentes con la finalidad de mantener las características de su arquitectura y la imagen de la vivienda. A las columnas de madera no se les realizó ninguna intervención.

Se utilizó materiales de la zona que cumplan con la característica adecuada tales como la madera en puertas, balcones, ventanas con rejas, entrepiso de vigas de madera y los materiales existentes son utilizados con materiales modernos que estén relacionados a la arquitectura republicana tal como la madera. En el piso se recubre con un entablado de madera, columnas de madera, las paredes en una unión entre madera y materiales modernos que brinden una estética adecuada.

Tabla 4*Tabla de lista de necesidades*

Lista de Necesidades		
Zonas	Espacio	Cantidad
Comercial	Restaurante / Cafetería	2
	Comedor	2
	Sala	2
	Recepción	1
	Sala de espera	2
	Hall recibidor	
	Tienda de souvenir	
Servicio	Alacena	1
	Bodega	1
	Lavandería	1
	Cuarto frio	1
	Cocina	2
	Parqueo	5
Privada	ss.hh	5
	Dormitorio simple	1
	Dormitorio doble	2
	Dormitorio triple	1

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Tabla 5*Tabla de cuadro de áreas*

Análisis funcional Hotel Boutique							
Espacio	Dimensiones		m2	Ventilación		Iluminación	
	Largo (m)	Ancho (m)		Natural	Artificial	Natural	Artificial
Planta Baja							
Recepción	4.14	2.70	11.73	X		X	X
Sala de espera	4.14	2.10	8.77	X		X	X
Tienda de Souvenir	6.15	3.40	17.94	X		X	X
S.S.H.H.	0.90	1.45	3.80		X		X
lavandería	2.30	4.26	9.76				
Circulación Vertical	1.30	3.64	4.73	X			X
Hall	6.60	2.35	12.82	X		X	X
Total m2 de planta baja			101.22				
Planta Alta							
Dormitorio individual	3.15	4.41	14.11	X		X	X
Dormitorio doble 1	5.15	4.17	18.30				
Dormitorio doble 2	3.23	4.25	16.50	X		X	X
Suite	5.25	6.42	25.83	X		X	
bodega	2.05	2.00	4.15	X		X	X
Hall	3.50	2.90	9.74				X
Circulación Vertical	1.30	3.64	4.73	X			X
Total m2 de planta alta			93.21				
Total de m2 de construcción			194.43				

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Tabla 6*Tabla de cuadro de áreas*

Análisis funcional Vivienda del Propietario							
Espacio	Dimensiones		m2	Ventilación		Iluminación	
	Largo (m)	Ancho (m)		Natural	Artificial	Natural	Artificial
Planta Baja							
Sala	3.30	3.35	10.54	X		X	X
Comedor	3.30	4.50	14.70	X		X	X
Cocina	3.95	3.3	13.05	X	X	X	X
Hall	6.10	3.20	8.43	X		X	X
Dormitorio Master	4.70	3.40	16.32	X		X	
Dormitorio	3.20	3.50	10.88	X		X	X
Total m2 de planta baja			79.81				

Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Tabla 7*Tabla de cuadro de áreas*

Análisis funcional Zona social							
Espacio	Dimensiones		m2	Ventilación		Iluminación	
	Largo (m)	Ancho (m)		Natural	Artificial	Natural	Artificial
Planta Baja							
Alacena	1.34	3.20	4.40	X		X	X
Cuarto frio	1.40	3.55	4.64	X		X	X
Ss.hh	2.59	3.44	9.13	X	X	X	X
Comedor	6.10	3.20	55.76	X		X	X
Área social	18.54	6.78	11.50	X		X	
Parqueo	15.00	10.50	130.70	X		X	X
Cocina	5.28	6.55	34.55				
Total m2 de planta baja			202.18				

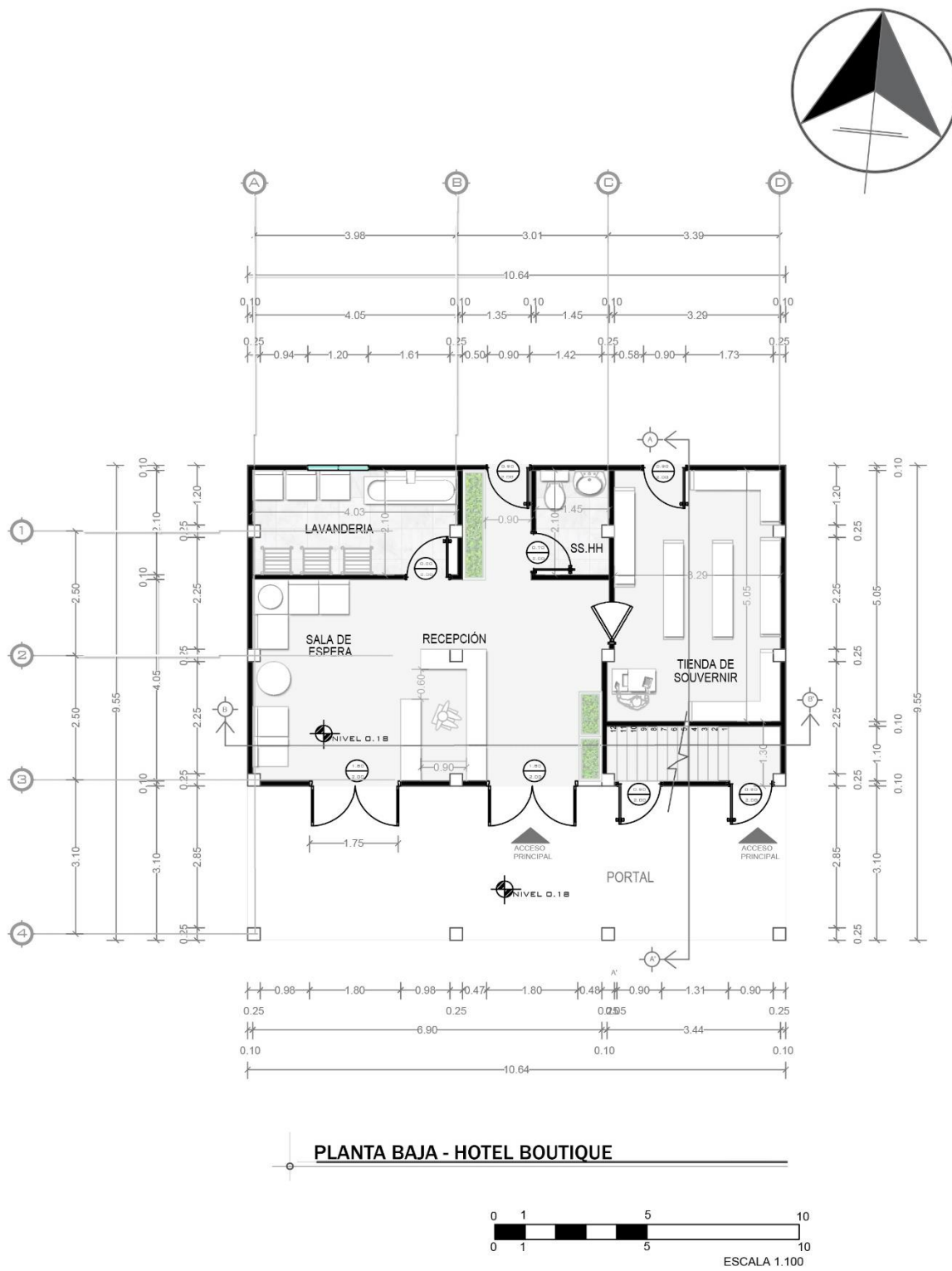
Nota. Elaborado por los autores del estudio del caso. (2021)

Figura 52*Emplazamiento del hotel boutique*

Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 53

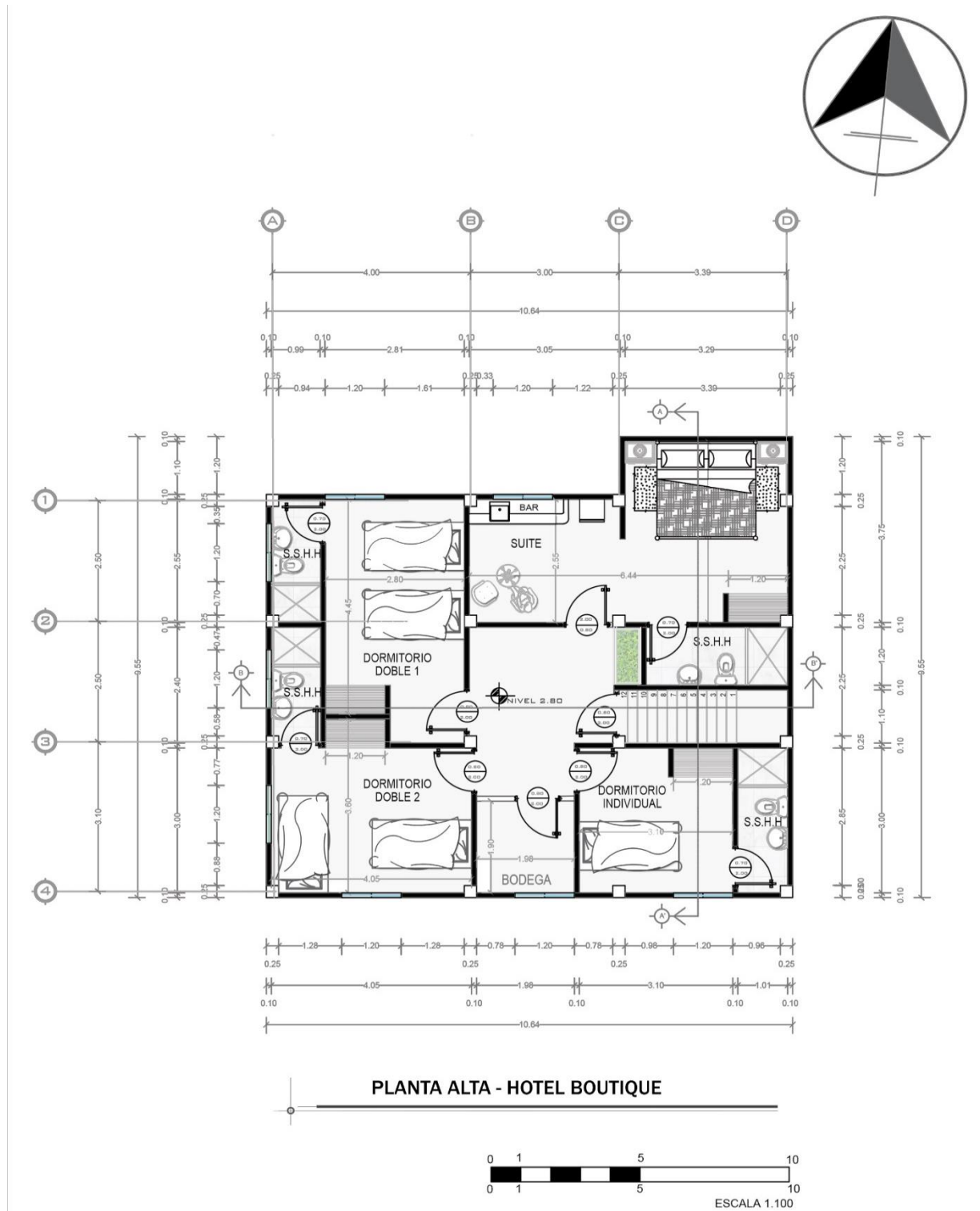
Planta arquitectónica baja



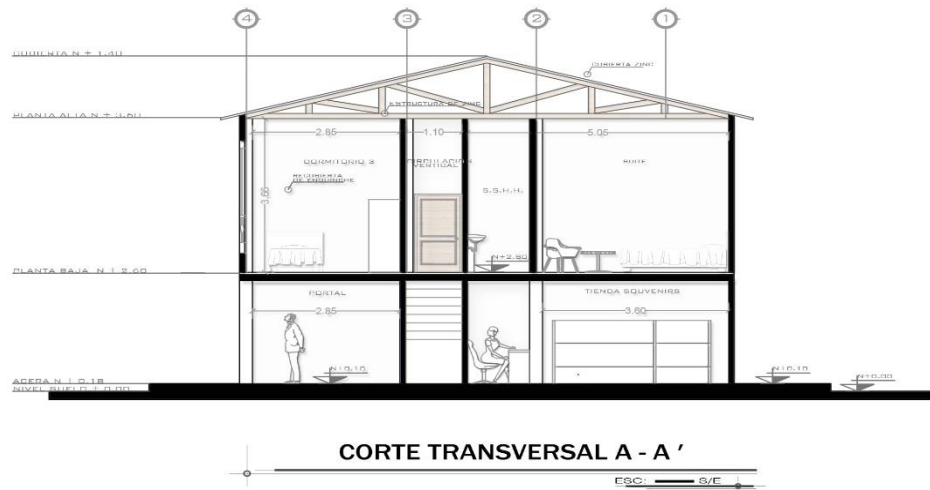
Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 54

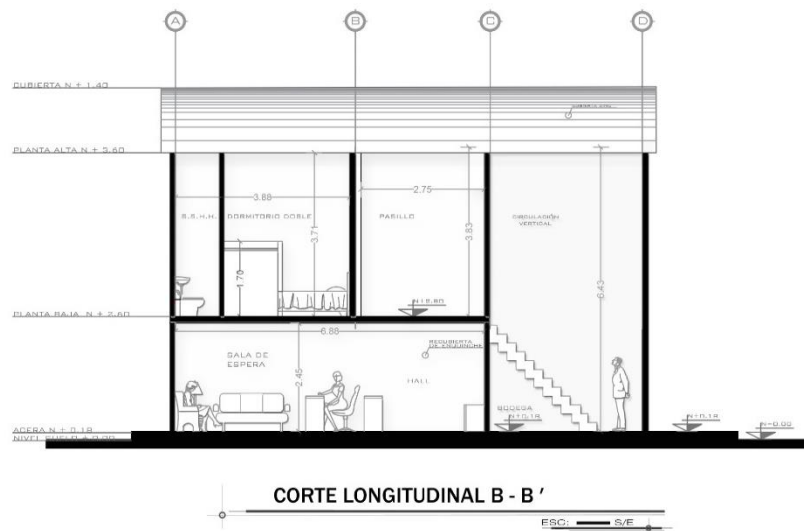
Planta arquitectónica alta



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 55*Sección transversal A-A'*

Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 56*Sección longitudinal B-B'*

Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 57

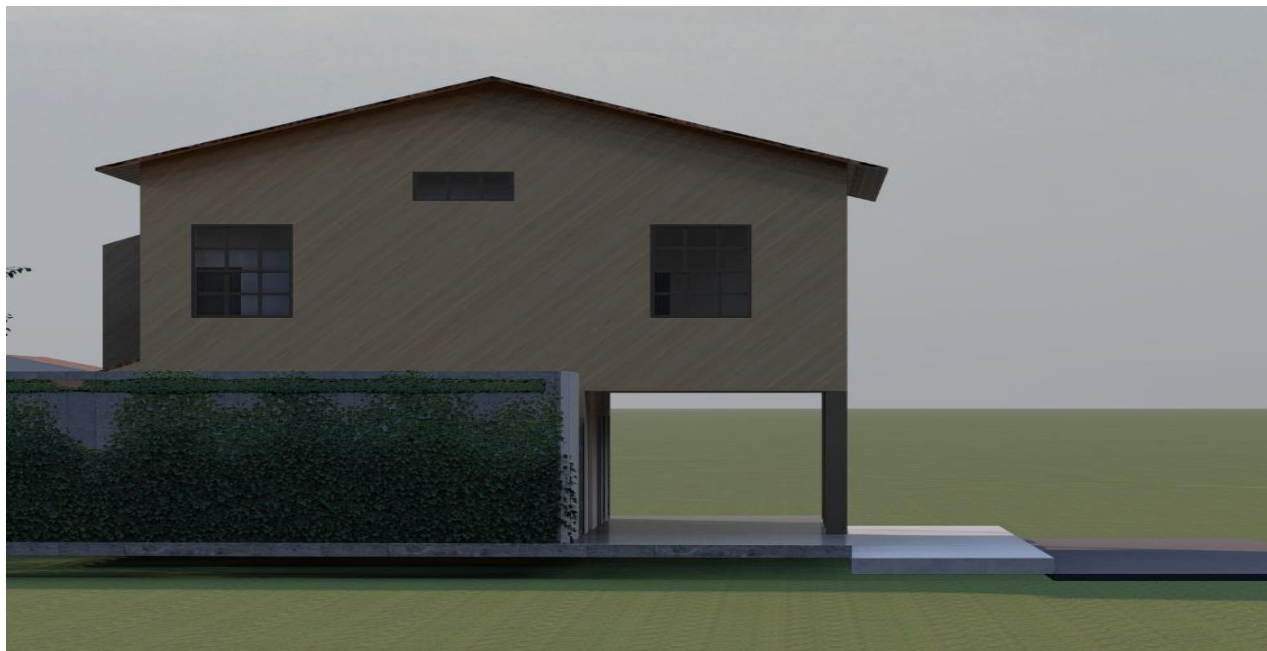
Foto realismo de la fachada frontal



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 58

Foto realismo de la fachada lateral



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 59

Foto realismo de la recepción



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 60

Foto realismo de la tienda de souvenir



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 61

Foto realismo de suite



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 62

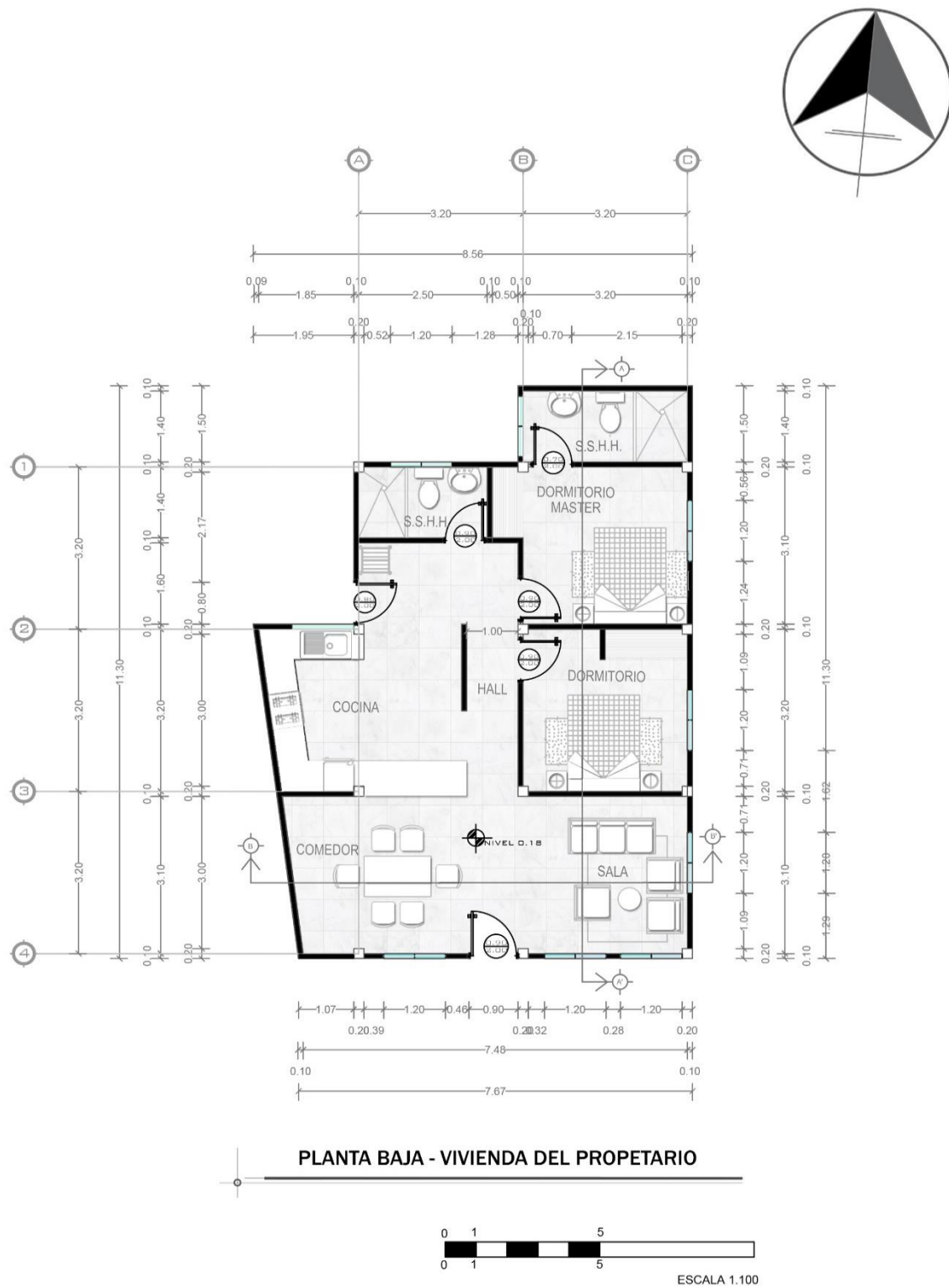
Foto realismo de habitación doble



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 63

Planta baja de la vivienda del propietario



Nota. Elaborada por autores. (2021)

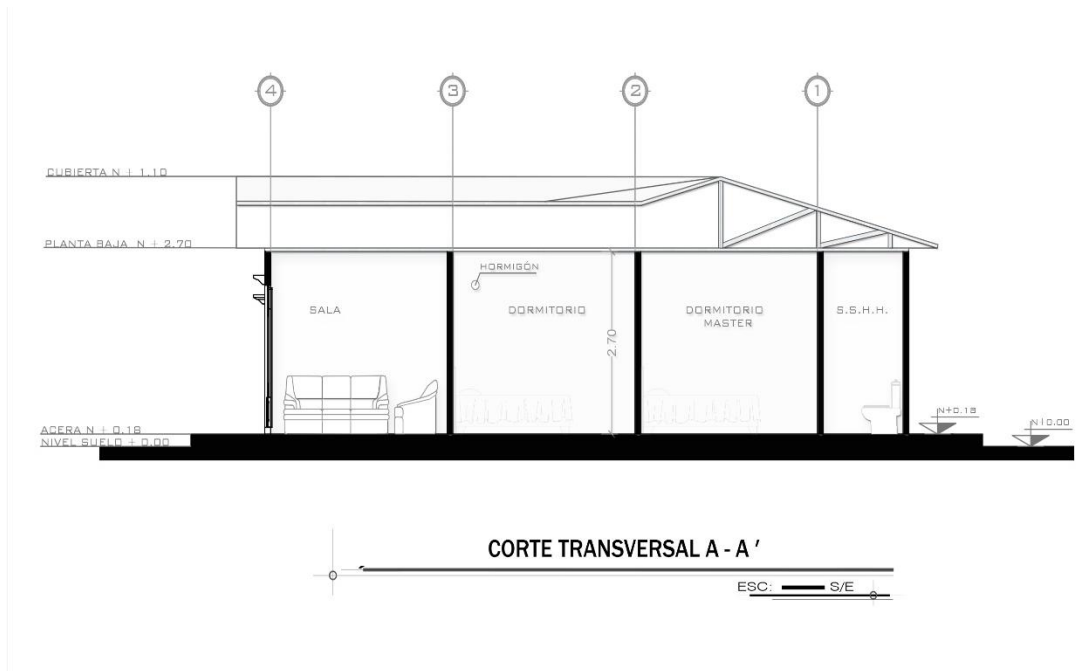
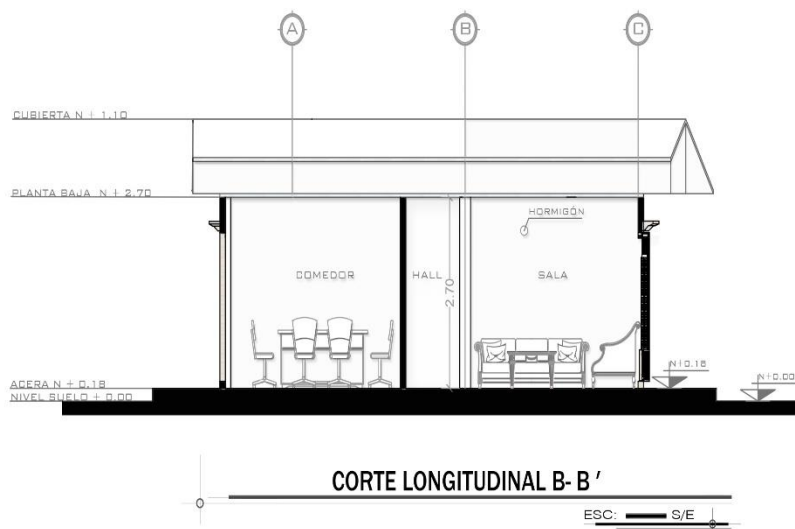
Figura 64*Sección transversal A-A**Nota. Elaborada por autores. (2021)***Figura 65***Sección longitudinal B-B'**Nota. Elaborada por autores. (2021)*

Figura 66

Foto realismo de la fachada frontal



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 67

Foto realismo de la fachada lateral



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 68

Foto realismo de la interior de la vivienda



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 69

Foto realismo del exterior de la vivienda

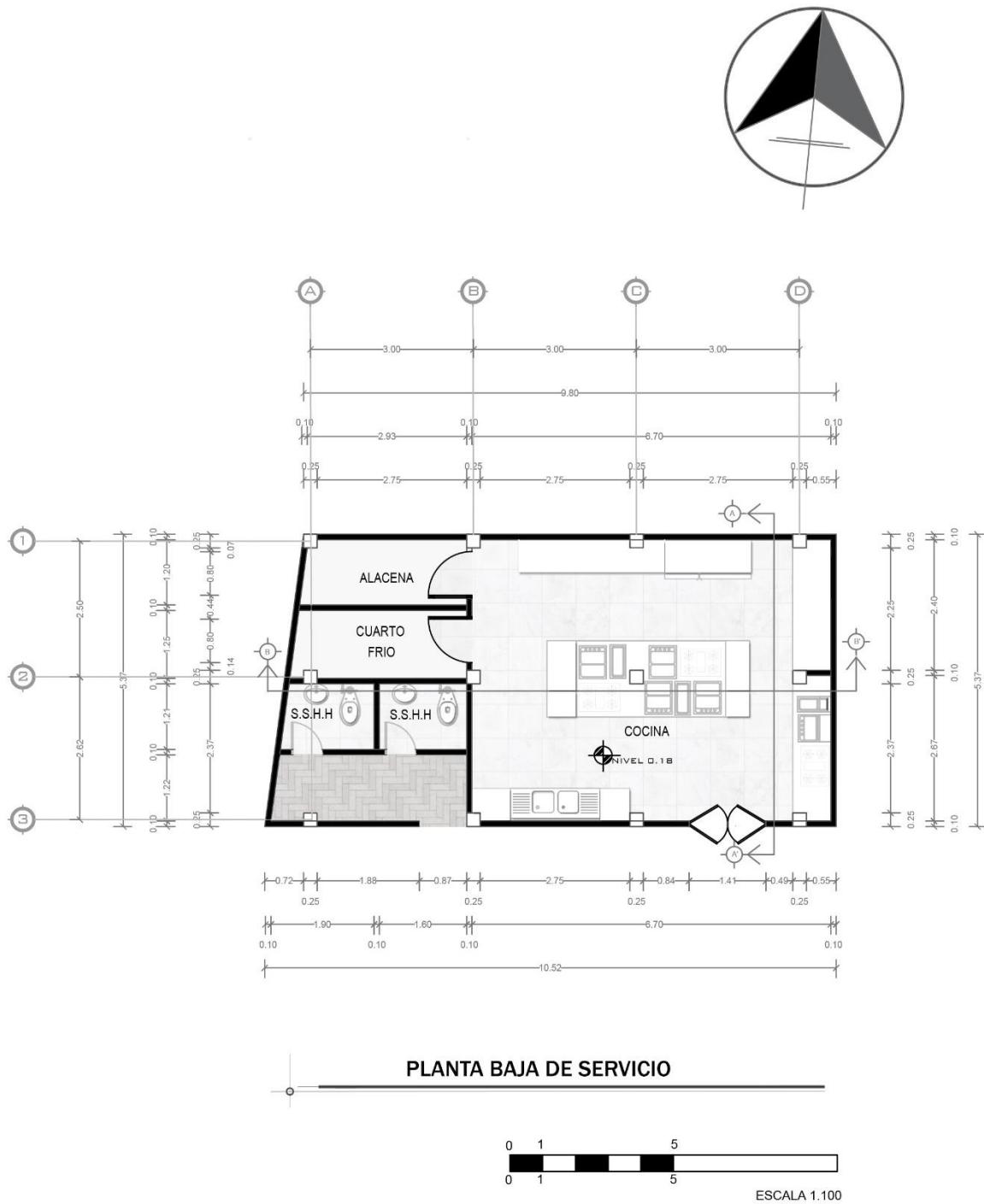




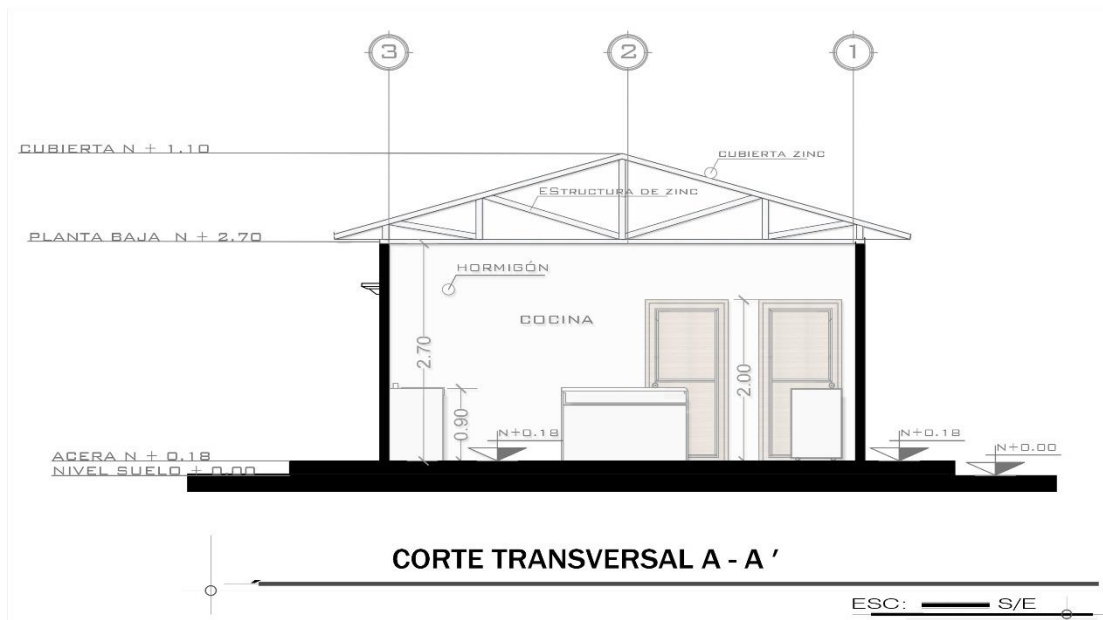
Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 70

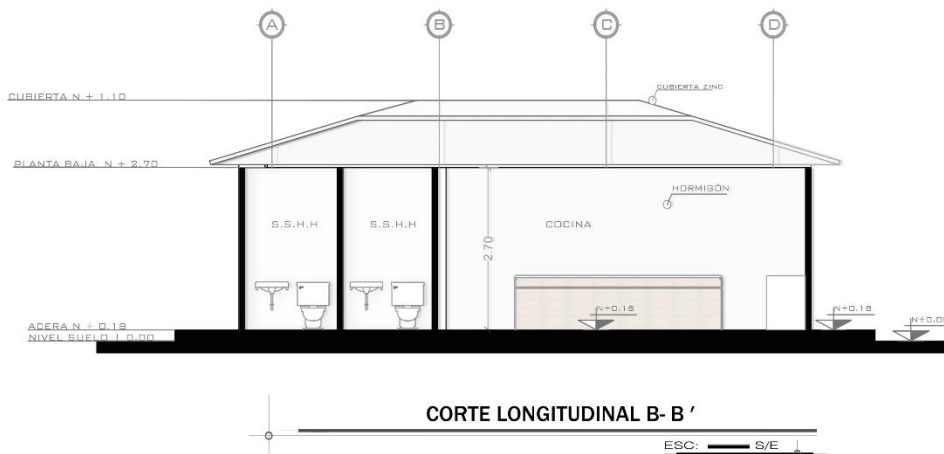
Planta baja de servicio



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 71*Sección transversal A-A'*

Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 72*Sección longitudinal B-B'*

Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 73

Foto realismo del exterior



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Figura 74

Foto realismo de área social / pérgolada



Nota. Elaborada por autores. (2021)

Referencias Bibliográficas

- Anonimo. (26 de abril de 2003). Portoviejo con Patrimonio. *El universo*.
<https://www.eluniverso.com/2003/04/26/0001/12/F41D5BD8AEF94C169539B221A6494AE8.html>
- Anonimo. (25 de febrero de 2004). La historia de Portoviejo continúa olvidándose. *La hora*.
<https://lahora.com.ec/noticia/1000228851/la-historia-de-portoviejo-contina-olvidndose>
- Asamblea nacional. (2016). *Ley organica de cultura*. Obtenido de www.presidencia.gob.ec:
https://www.presidencia.gob.ec/wp-content/uploads/2017/08/a2_LEY_ORGANICA_DE_CULTURA_julio_2017.pdf
- Balet, R. C. (2017). *Metodo cualitativa*. <https://www.sinnaps.com/blog-gestion-proyectos/metodologia-cualitativa>
- Ballart, J., & Tresseras, J. (s.f.). *El Patrimonio Cultural, la memoria recuperada..*
https://www.academia.edu/1586496/Josep_Ballart_y_Jordi_Juan_i_Tresseras_2001_Gesti%C3%B3n_del_Patrimonio_Cultural_Francisca_Hern%C3%A1ndez_Hern%C3%A1ndez_2002_El_Patrimonio_Cultural_la_memoria_recuperada
- Barcia, M. (2020). El Catálogo de Protecciones como figura normativa para la protección del patrimonio arquitectónico del Centro Histórico de Portoviejo. *scielo*(39).
http://scielo.senescyt.gob.ec/scielo.php?script=sci_arttext&pid=S2528-79072020000200130#B3
- Bolaños Alomoto, C. (2014). *Estrategias de gestión del patrimonio cultural en los GAD: caso cantón Urcuquí 2013 – 2014*. [Trabajo de grado , Universidad de Postgrado del Estado].
 Repositorio IAEN - Universidad de Postgrado del Estado.

<http://repositorio.iaen.edu.ec/handle/24000/3777>

Cevallos Bazurto, C., & Mosquera Moncayo, S. (20185). Reconstrucción de la memoria histórica arquitectónica del casco antiguo de la Ciudad de Portoviejo. [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1152>

Censo, I. n. (2010). <https://www.ecuadorencifras.gob.ec/censo-de-poblacion-y-vivienda/>

Mendoza M. (2018, 09 de marzo). *La casa rosada conserva 100 años de historia*. El comercio [Comunicado de prensa]. <https://www.elcomercio.com/construir/casa-rosada-arquitectura-100-anos.html>

Espinosa Posso, S. (2013). *Escuela de moda, diseño y modelaje*. Obtenido de [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura, Pontificia Universidad Católica del Ecuador]. Repositorio Institucional - Pontificia Universidad Católica del Ecuador: <http://repositorio.puce.edu.ec/handle/22000/5798>

Faccdti. (2016). *Enfoque cualitativo y cuantitativo, según Hernández Sampieri*. <https://portaprodti.wordpress.com/?s=enfoque+cuantitativo>

Fidias, G. (2014). *El Proyecto de Investigación Introducción a la metodología científica*. <https://evidencia.com/wp-content/uploads/2014/12/EL-PROYECTO-DEINVESTIGACIÓN-6ta-Ed.-FIDIAS-G.-ARIAS.pdf>

Instituto Nacional del Patrimonio Cultural. (2014). *Patrimonio Cultural*. <https://mail.inpc.gob.ec/pdfs/Publicaciones/atrimcultmaterial-R7.pdf>

Intriago Zambrano, C., & Zambrano García., A. (s.f.). *Análisis de la infraestructura patrimonial. El caso del inmueble Viteri Guerrero del casco*. [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo.

<http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1399>

Jaimes Montiel, M. (2013). *Riesgo tributario por el cambio de metodos de valuacion del inventario dentro del sector farmaceutico en el estado zulia*. Obtenido de [Trabajo de grado, Maestria en gerencia tributaria].Repositorio Institucional - Universidad Privada Dr. Rafael Bellosco Chanin: <http://virtual.urbe.edu/tesispub/0095948/>

Loor Reyes, J. (2020). *Puesta en valor de la vivienda vernácula en la parroquia Boyacá del cantón Chone*. [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura]. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1703>

Mendoza, M. (2018). *La Casa Rosada conserva 100 años de historia*. . <https://www.elcomercio.com/construir/casa-rosada-arquitectura-100-anos.html>

Ministerio Coordinador de Patrimonio. (2007). *Plan de protección y recuperación del patrimonio cultural del Ecuador - PPRPC*. <https://www.culturaypatrimonio.gob.ec/wp-content/uploads/downloads/2015/06/S.O.S.pdf>

Ministerio de Educación y Derechos Humanos. (2015). *Seminario: Introducción a la metodología de investigación*. <http://paginas.facmed.unam.mx/deptos/ss/wp-content/uploads/2018/10/12.pdf>

Ott, C. (2020). *Central hotel boutique / DUA Desarrollos Urbanos y Arquitectónicos*. <https://www.plataformaarquitectura.cl/cl/925561/central-hotel-boutique-dua-desarrollos-urbanos-y-arquitectonicos>

Peñarandas, L. (2011). Manual para la conservación del patrimonio arquitectónico habitacional de sucre. <https://bit.ly/3yn6Y6q>

Print, R. (2020). *Viguerías, encalados e historia: Central Hotel Boutique*.

<https://glocal.mx/viguerias-encalados-e-historia/>

Sandoval, F., Machuca, J., & Cedeño, L. (2012). *PROTOTIPO DE VIVIENDA URBANA PARA MANTA*. <https://www5.uva.es/grupotierra/aecid/publicaciones/2013/9b.pdf>

Santana Salvatierra, M. (2017). *Propuesta de recuperación arquitectónica patrimonial de la casa «CASA METALLI» para la adecuación de museo en sitio y archivo histórico en la ciudad de portoviejo*. [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura]. Repositorio Institucional - Universidad Laica «ELOY ALFARO» de Manabí. <https://repositorio.ulead.edu.ec/handle/123456789/444>

Silva, M., & Perez, B. (2013, 20 de agosto). *Dificultades para la restauración de casas patrimoniales*. La hora [Comunicado de prensa]. <https://lahora.com.ec/noticia/1101551098/dificultades-para-la-restauracin-de-casas-patrimoniales>

Torres Dueñas, J. (20 de 2021). *Puesta en Valor del bien inmueble “Arteaga Mendoza” de la ciudad de Portoviejo*. [Trabajo de grado, Carrera de Arquitectura]. Repositorio Institucional - Universidad San Gregorio de Portoviejo. <http://repositorio.sangregorio.edu.ec/handle/123456789/1863>

UNESCO. (1972). *Convención Mundial sobre la Protección del Patrimonio Cultural y Natural*. Paris: UNESCO.

Villota Dager, M. (2014). *Análisis y evaluación para la puesta en valor turística de los palafitos, vivienda vernácula en la provincia de Manabí, Ecuador*. [Trabajo de grado, Escuela Técnica Superior de Arquitectura]. Repositorio Institucional UPV - Universitat Politècnica de València. <http://hdl.handle.net/10251/48914>

Waisman, M.: “La estructura histórica del entorno”, Editorial Escala, Bogotá, año1977

Yousy Baby Ramírez (2019): “*La vida cotidiana y su influencia en la conservación de las viviendas patrimoniales*”, Revista Caribeña de Ciencias Sociales (octubre 2019)
<https://www.eumed.net/rev/caribe/2019/10/viviendas-patrimoniales.html>